

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年2月28日

【事業年度】 第37期(自 2017年12月1日 至 2018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 小川 靖 展

【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】 執行役員経営管理本部長兼経営企画部長 平山 好一

【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】 執行役員経営管理本部長兼経営企画部長 平山 好一

【縦覧に供する場所】 サムティ株式会社 東京支店
(東京都千代田区丸の内一丁目8番3号)
サムティ株式会社 名古屋支店
(名古屋市中村区名駅一丁目1番1号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月		2014年11月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月
売上高	(百万円)	24,363	38,458	52,409	60,479	84,274
経常利益	(百万円)	2,304	3,872	6,788	8,461	11,635
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	2,304	4,412	4,628	5,661	8,489
包括利益	(百万円)	2,227	4,332	4,625	5,804	8,672
純資産額	(百万円)	24,966	28,353	32,847	39,360	62,438
総資産額	(百万円)	99,709	121,728	141,170	166,449	162,500
1株当たり純資産額	(円)	937.47	1,088.09	1,228.96	1,387.04	1,616.59
1株当たり当期純利益 金額	(円)	96.88	182.61	175.85	209.71	283.89
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額	(円)	85.09	157.48	160.18	194.88	273.26
自己資本比率	(%)	23.3	23.1	23.1	23.4	37.9
自己資本利益率	(%)	10.1	17.2	15.3	15.8	16.9
株価収益率	(倍)	6.8	6.1	5.4	7.1	5.3
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,147	4,208	4,697	11,583	31,828
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	8,780	3,291	17,119	25,676	744
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	11,620	16,162	14,960	18,211	11,836
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	9,513	18,176	20,715	24,833	44,080
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	129 (22)	157 (20)	173 (18)	188 (20)	207 (15)

- (注) 1. 第33期、第34期及び第37期の売上高には、消費税等は含まれておりません。また、第35期及び第36期の売上高には、税込処理を採用している一部の子会社を除き、消費税等は含まれておりません。
2. 当社は、2014年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 当社は、2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オファリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オファリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、第33期の期首に当該ライツ・オファリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
4. 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2014年11月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月
売上高 (百万円)	21,637	34,055	43,128	55,946	75,152
経常利益 (百万円)	1,901	2,208	3,652	7,018	15,484
当期純利益 (百万円)	1,622	2,643	2,478	4,698	11,709
資本金 (百万円)	6,893	7,462	7,739	8,461	15,935
発行済株式総数 (株)	23,790,861	24,954,420	25,518,127	26,989,518	39,800,000
純資産額 (百万円)	21,449	24,609	26,952	32,503	58,123
総資産額 (百万円)	83,185	104,223	123,967	149,456	152,960
1株当たり純資産額 (円)	857.79	943.29	1,006.42	1,143.28	1,516.76
1株当たり配当額 (普通株式) (A種優先株式) (うち1株当たり 中間配当額) (普通株式) (A種優先株式)	22.00 9,000.00 (-) (9,000.00)	33.00 (-) (-)	33.00 (-) (-)	47.00 (-) (-)	68.00 (-) (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	67.94	109.41	94.15	174.05	391.59
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	59.67	94.35	85.76	161.74	376.93
自己資本比率 (%)	25.6	23.4	21.5	21.5	37.7
自己資本利益率 (%)	7.7	11.6	9.7	16.0	26.1
株価収益率 (倍)	9.7	10.2	10.1	8.5	3.9
配当性向 (%)	29.0	27.4	31.4	24.2	17.4
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	78 (-)	93 (-)	104 (-)	99 (-)	105 (-)

(注) 1. 売上高に消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、2014年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 当社は、2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オフリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オフリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、第33期の期首に当該ライツ・オフリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第34期の1株当たり配当額には、東証一部市場変更記念配当3円を含んでおります。

5. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

2 【沿革】

年月	概要
1982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
1983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
1984年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
1991年5月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
1999年3月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
2001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
2002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
2005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
2005年6月	商号をサムティ株式会社に変更
2006年1月	賃貸用不動産の取得のため、有限会社彦根エス・シー(現・連結子会社)を設立
2006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
2007年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット 「ヘラクレス」(現・東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード))上場
2011年2月	東京都中央区に東京支店を開設 宅地建物取引業者として、国土交通大臣免許を取得
2011年12月	サムティ管理株式会社(2016年12月 サムティプロパティマネジメント株式会社に商号変更、現・ 連結子会社)を設立
2012年6月	福岡市博多区に福岡支店を開設
2012年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネジメント株式会社(2013年3月 サムティ アセットマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)の株式を取得
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード) 市場に上場
2013年10月	中長期経営計画「Challenge40」を策定
2014年3月	開発用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社淡路町プロジェクトを設立
2014年4月	東京都千代田区に東京支店及びサムティアセットマネジメント株式会社の本社を移転
2014年5月	合同会社アンビエントガーデン守山(現・連結子会社)を連結子会社化
2015年4月	エスペリアホテル長崎の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・ホテルオペレーションズ 長崎(現・連結子会社)を設立

年月	概要
2015年 5月	札幌市中央区に札幌支店を開設
2015年 6月	連結子会社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が東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
2015年 9月	ホテルサンシャイン宇都宮の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮（現・連結子会社）を設立
2015年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2016年 3月	名古屋市中村区に名古屋支店を開設
2016年 7月	中長期経営計画「Challenge40」を改定
2016年12月	連結子会社サムティ管理株式会社の商号をサムティプロパティマネジメント株式会社に変更し、本店を当社ビル内に移転
2018年 3月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋（現・非連結子会社）を設立
2018年 5月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多（現・連結子会社）を連結子会社化
2018年 7月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口（現・非連結子会社）を設立
2018年 9月	新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を策定
2018年11月	合同会社SI開発（現・非連結子会社）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7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

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。

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。

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。

(主な関係会社)当社、サムティアセットマネジメント株式会社

(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。

(主な関係会社)当社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア

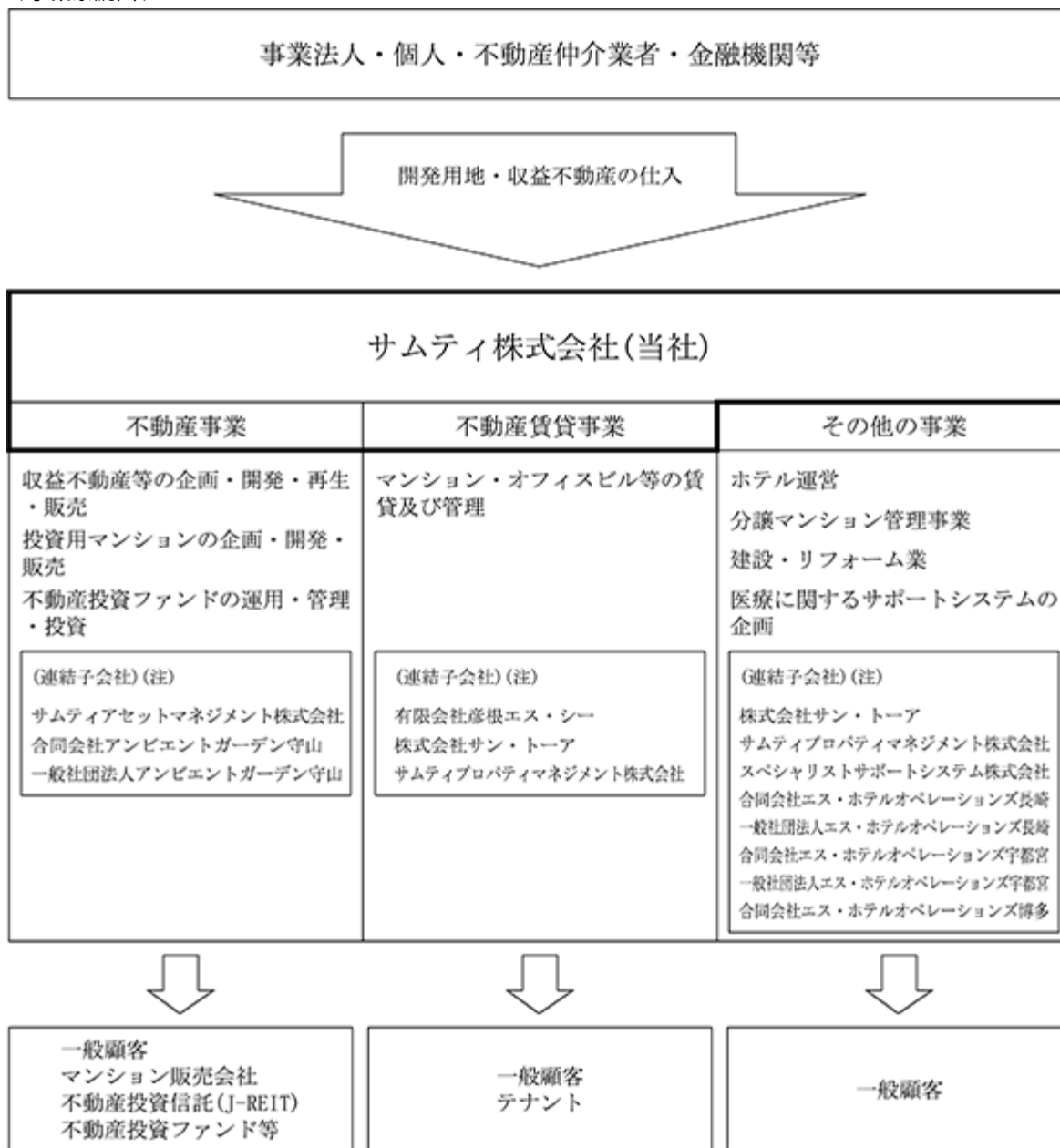
サムティプロパティマネジメント株式会社

(3) その他の事業

当社グループは、ホテル事業として「エスペリアホテル長崎」、「センターホテル東京」の保有・運営及び「センターホテル大阪」、「ホテルサンシャイン宇都宮」、「エスペリアホテル博多」、「エスペリアイン日本橋箱崎」の運営を行っております。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。

(主な関係会社)株式会社サン・トーア、サムティプロパティマネジメント株式会社、
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、
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮
合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多

〔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、サムティプロパティマネジメント株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社を除く連結子会社については、当社グループが不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立又は出資を行っている特別目的会社及び一般社団法人であります。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社彦根エス・シー	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	100.0	当社が開発業務を受託 当社が資金を貸付け 金融機関からの借入金に対し当社が 債務保証
株式会社サン・トーア	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任1名 当社が保有または賃借するホテル資 産の賃貸、運営業務の委託 当社が開発中のホテルの開業準備業 務を委託
スペシャリストサポートシステ ム株式会社(注)5	大阪市淀川区	20	その他の事業	100.0	当社が資金を貸付け
サムティプロパティマネジメン ト株式会社	大阪市淀川区	40	不動産賃貸 事業	100.0	役員の兼任1名 当社保有不動産の管理業務等を委託
サムティアセットマネジメント 株式会社	東京都千代田区	120	不動産事業	67.0	役員の兼任1名 当社グループ保有不動産のアセット マネジメント業務等を委託
合同会社アンピエントガーデン 守山(注)2	大阪市中央区	0.1	不動産事業		当社が匿名組合出資
一般社団法人アンピエントガー デン守山(注)2	東京都港区		不動産事業		当社が基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレ ーションズ長崎(注)2	東京都千代田区	0.5	その他の事業		当社が資金を貸付け 当社が保有するホテル資産を賃貸
一般社団法人エス・ホテルオペ レーションズ長崎(注)2	東京都千代田区		その他の事業		当社が基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレ ーションズ宇都宮(注)2	東京都千代田区	0.5	その他の事業		当社が資金を貸付け
一般社団法人エス・ホテルオペ レーションズ宇都宮(注)2	東京都千代田区		その他の事業		当社が基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレ ーションズ博多(注)2	東京都千代田区	0.5	その他の事業		当社が資金を貸付け 当社が賃借するホテル資産を賃貸

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 持分は、100分の50未満であります。実質的な影響力を有しているため子会社としております。
 3. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。
 4. 特定子会社に該当する会社はありません。
 5. 債務超過会社で債務超過額は、2018年11月末時点でスペシャリストサポートシステム株式会社は112百万円
 となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2018年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	94 (2)
不動産賃貸事業	50 ()
その他の事業	27 (10)
全社(共通)	36 (3)
合計	207 (15)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、嘱託及び臨時従業員数(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. 前連結会計年度末に比べ従業員数が19名増加しておりますが、主な理由は、業容の拡大によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2018年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
105	36.9	6.8	8,185,308

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	63 ()
不動産賃貸事業	6 ()
全社(共通)	36 ()
合計	105 ()

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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。

(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) 経営環境

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する低金利政策や外国人観光客の増加などによる店舗・ホテル需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上等を背景に、不動産需要は依然旺盛であり、当社は、今後も当面はかかる状況が続いていくものと予測しております。

(3) 目標とする経営指標

当社グループは、2016年7月8日に公表いたしました中長期経営計画「Challenge40」を見直し、2018年9月18日に、新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画」を公表いたしました。

当該中期経営計画における最大のテーマは、フロー重視の経営からバランスシートを重視した経営に転換を図ることです。

なお、当該中期経営計画において、営業利益、ROE、ROA（営業利益÷総資産（期首・期末平均））及び自己資本比率を重要な経営指標として設定しております。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

上記(3)の中期経営計画実現に向けた重点施策として、以下の3点を設定しております。

フィー収入事業の強化・拡大を図る。

ホテル開発事業・オフィス開発事業を強化する。

財務基盤を強化する。

(5) 会社の対処すべき課題

上記(4)の重点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。

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。

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、サムティ・レジデンシャル投資法人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、当該投資法人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。

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。

ホテル開発事業及びオフィス開発事業の展開

「S-PERIAホテル」を新たなブランド名としたホテル開発事業を引き続き推進することに加え、オフィス需要がひっ迫している地方の主要都市において新規供給・競合が少ない中規模クラスの新築オフィスビルを供給することで、開発アセットの多様化を図る。

IR・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。

海外への事業展開

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。

CSR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」ならではのアプローチを行う。

ホテルマネジメント業務の内製化

外部の運営会社に委託されているホテルマネジメント業務を内製化し、ホテルの販売後も、ホテルマネジメントによるフィー収入を獲得するとともに、運営ノウハウを蓄積する仕組みを作る。

2 【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) 不動産市況の影響について

不動産事業における収益物件の売買や投資用マンションの販売については、景気の悪化や金利上昇、税制の変更等の諸情勢の変化により、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。

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年かかるため、その間に地価動向、金利動向、金融情勢等のマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産の用地取得競争の激化による取得価格の上昇や建設資材価格の上昇に伴い原価が高騰する状況において、販売価格への転嫁が難しい場合には、売上総利益が圧迫され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、一取引当たりの金額が高額なプロジェクトもっており、当該プロジェクトの売却時期が変更された場合、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 外注業務について

建設工事においては、当社グループはほぼすべての工事を外注しており、当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、外注先の経営不振や繁忙期等により工期の遅延、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等には当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、杭工事における施工不具合や施工データの改ざん等の発生により、今後、施工工事の品質を確保するため、建設現場における管理体制の強化等が図られた場合には、建設コストの増加や建設工期が長期化する可能性があります。これらの場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

当社グループは、2008年11月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。経済情勢の悪化や不動産市況悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、たな卸資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 減損会計の適用について

当社グループは、2006年11月期より「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。当社グループは、不動産賃貸事業をコア事業と定め、賃貸用不動産に関する効率的活用を進めておりますが、経済情勢や不動産市況の悪化による賃料水準の低下や空室率の上昇等、賃貸用不動産の収益性が低下した場合等には減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債への依存度が高くなる傾向にあるため、想定通りに資金調達が行えなかった場合や経済情勢等により市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部の借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合やプロジェクトの売却時期の遅延や売却金額が想定を下回った場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

<有利子負債残高の推移>

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2014年11月期	2015年11月期	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期
有利子負債残高(百万円)	65,682	79,598	95,568	114,787	89,174
総資産(百万円)	99,709	121,728	141,170	166,449	162,500
有利子負債比率(%)	65.9	65.4	67.7	69.0	54.9

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金であります。

(7) 偶然不測の事故・自然災害について

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

(8) 法的規制等について

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

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本書提出日現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	国土交通大臣 (2)第8105号	2021年 2月14日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録 (二)第17835号	2019年 3月8日	建築士法	第23条、第26条
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第796号	2020年 10月27日	不動産投資顧問業 登録規程	第3条、第30条
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事 (04)第12854号	2020年 5月16日	貸金業法	第3条、第24条の6 の4、第24条の6の 5、第24条の6の 6、第24条の6の7
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長 (金商)第148号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事 (2)第739号	2020年 1月15日	不動産の鑑定評価 に関する法律	第22条、第41条

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事 (2)第54865号	2019年 10月1日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中保生環き第14号		旅館業法	第3条、第8条
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	30中保生環き第18号		旅館業法	第3条、第8条
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環 第10876号	2019年 10月31日	食品衛生法	第52条
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	28中保食ほ第1043号	2022年 7月31日	食品衛生法	第52条
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	30中保生食ほ第2102号	2025年 10月31日	食品衛生法	第52条
マンション管理業登録	サムティプロパティマネ ジメント株式会社	国土交通大臣 (2)第063830号	2022年 2月28日	マンション管理の 適正化の推進に 関する法律	第44条、第47条、第83条
特定建設業許可	サムティプロパティマネ ジメント株式会社	大阪府知事 (特-28)第137406号	2022年 2月16日	建設業法	第15条、第29条
一級建築士事務所登録	サムティプロパティマネ ジメント株式会社	大阪府知事登録 (口)第23917号	2022年 2月23日	建築士法	第26条
宅地建物取引業免許	サムティプロパティマネ ジメント株式会社	大阪府知事 (2)第56336号	2022年 3月8日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
警備業認定	サムティプロパティマネ ジメント株式会社	大阪府公安委員会 第62002741	2020年 10月5日	警備業法	第8条
賃貸住宅管理業者登録	サムティプロパティマネ ジメント株式会社	国土交通大臣(2) 第2152号	2022年 8月1日	賃貸住宅管理業者 登録規程	第12条、第13条
第二種金融商品取引業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	関東財務局長 (金商)第2402号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
投資運用業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	関東財務局長 (金商)第2402号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
投資助言・代理業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	関東財務局長 (金商)第2402号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
総合不動産投資顧問業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	総合-第40号	2023年 1月9日	不動産投資顧問業 登録規程	第3条、第30条
取引一任代理等許可	サムティアセット マネジメント株式会社	国土交通大臣認可 第88号		宅地建物取引業法	第50条の2、第50条の2の2、第50条の2の3、第67条の2
宅地建物取引業免許	サムティアセット マネジメント株式会社	東京都知事 (2)第92527号	2020年 12月24日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
貸金業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	東京都知事 (3)第31381号	2020年 3月30日	貸金業法	第3条、第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6、第24条の6の7
旅館業法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ長崎	長崎市指令保生衛 第3019号		旅館業法	第3条、第8条
食品衛生法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ長崎	長崎市指令保生衛 第280号	2021年 6月30日	食品衛生法	第52条
旅館業法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ宇都宮	宇都宮市指令保生 第205-2号		旅館業法	第3条、第8条
旅館業法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ博多	福岡県保環 第913098号		旅館業法	第3条、第8条
食品衛生法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ博多	福岡県保衛 第29010731号	2024年 3月31日	食品衛生法	第52条

(9) 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、万が一、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、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟の可能性について

本書提出日現在、当社が関係する重大な訴訟の事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における

瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(11)瑕疵担保責任について

売買対象不動産に瑕疵がある場合、売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）には、その直接的な原因が当社グループ以外の責によるものであっても当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。これらの場合には、当社グループが当該欠陥・瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(12)人材の確保・育成について

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

(13)中期経営計画「サムティ強靱化計画」について

当社グループは、2018年9月18日付で、中長期経営計画「Challenge40」の見直しを行い、計画期間を2019年11月期から2021年11月期の3年間とする新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画」を公表いたしました。当該中期経営計画では、フィー収入事業の強化・拡大、ホテル開発・オフィス開発の強化、財務基盤の強化等の施策に取り組むこととしています。

しかしながら、当該中期経営計画は策定時における事業環境等を前提に策定時点において利用可能な情報や分析等に基づき策定されていますが、本「事業等のリスク」に記載されているリスク等、主として以下の要因により、当該中期経営計画の実現が困難となる可能性があります。

- ・金利水準、不動産市況等の事業環境が、当該中期経営計画の前提となる策定時の状況から大幅に悪化すること
- ・REIT市場の変動や他のREITとの競争等により、サムティ・レジデンシャル投資法人による資金調達及び収益不動産の取得が困難となること
- ・金融市場の悪化、金融行政の変化等により、銀行からの借入れ・借換えを合理的な条件で行うことが困難となり、また資本市場からの資金調達も行えなくなること
- ・不動産市況の状況、当社グループの財務状況及びこれらの見込を勘案し、当社グループが、収益不動産の売却時期を遅らせることにより特定の事業年度の業績が悪化すること
- ・不動産市況の状況により、収益不動産の売買による利益率が大きく変動し、売上高に対する営業利益の割合が変動すること

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ(当社、連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績の状況

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政策を背景に、企業収益が改善するなど、緩やかな回復基調が続いております。但し、中国を始めとするアジア新興国等の経済の先行き、政策に関する不確実性による影響、通商問題の動向、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する低金利環境や外国人観光客の増加などによる店舗・ホテル需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上等を背景に、不動産需要は依然旺盛な状況が続いております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、2016年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge 40」において、(1)サムティ・レジデンシャル投資法人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の3点を重点戦略として掲げ、事業を積極的に推進してまいりました。そして、2018年9月には新中期経営計画「サムティ強化化計画」を策定して、これを新たに推進しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高84,274百万円(前連結会計年度比39.3%増)、営業利益14,033百万円(前連結会計年度比38.5%増)、経常利益11,635百万円(前連結会計年度比37.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益8,489百万円(前連結会計年度比49.9%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産事業)

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

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE御茶ノ水(東京都文京区)」、「S-RESIDENCE文京小石川(東京都文京区)」、「S-RESIDENCE新宿アーバンスタイル(東京都新宿区)」、「S-RESIDENCE新宿イースト(東京都新宿区)」、「S-RESIDENCE清澄白河(東京都江東区)」、「S-RESIDENCE押上パークサイド(東京都墨田区)」、「S-RESIDENCE錦糸町パークサイド(東京都墨田区)」、「S-RESIDENCE日本橋浜町(東京都中央区)」、「S-RESIDENCE月島(東京都中央区)」、「S-RESIDENCE蔵前(東京都台東区)」、「S-RESIDENCE練馬桜台(東京都練馬区)」、「S-RESIDENCE川崎貝塚(川崎市川崎区)」、「S-RESIDENCE松戸(千葉県松戸市)」、「S-RESIDENCE鶴舞(名古屋市中区)」、「S-RESIDENCE新大阪Luna(大阪市淀川区)」、「S-RESIDENCE新大阪Ridente(大阪市淀川区)」、「S-RESIDENCE新大阪Garden(大阪市淀川区)」、収益マンションとして「サムティフェリーチェ大通南(札幌市中央区)」、「サムティレジデンス水戸中央(茨城県水戸市)」、「サムティレジデンス湘南茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)」、「サムティ山王レジデンス(名古屋市中川区)」、「サムティ上社(名古屋市中区)」、「サムティ神戸駅南通(神戸市兵庫区)」、「サムティシャルム博多A館・B館(福岡市博多区)」、「サムティ熊本慶徳校前(熊本市中央区)」、「コスモシティ江古田(東京都練馬区)」、「プロスペール鶴川(東京都町田市)」、「S-FORT川口並木(埼玉県川口市)」、「ディームス横濱関内(横浜市中区)」、「グリーンコート新瑞(名古屋市中区)」、「ASレジデンス津シティ(三重県津市)」、「サクシード宝ヶ池(京都市左京区)」、「シャルマンド箕面(大阪府箕面市)」、「グランドハイツ舟入(広島市中区)」、「グランエターナ大分(大分県大分市)」、「スタジオスクエア高砂町(大分県大分市)」の計37棟、ホテルアセットとして「エスペリアイン日本橋箱崎(東京都中央区)」、「エスペリアホテル博多(福岡市博多区)」、オフィスビルとして「サムティ上本町ビル(大阪市天王寺区)」、「日産南堀江ビル(大阪市西区)」、その他商業施設として「サムティ湊川公園ビル(神戸市兵庫区)」、「ピエリ守山(滋賀県守山市)」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ大阪GRAND EAST(大阪市東成区)」、「サムティ大阪GRAND EAST(大阪市東成区)」、「サムティ大阪CITY WEST(大阪市西淀川区)」、「サムティ姫島LIBERLE(大阪市西淀川区)」、「STAGE GRANDE秋葉原(東京都台東区)」、「ジアコスモ江戸堀パークフロント(大阪市西区)」において383戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は75,138百万円(前連結会計年度比46.0%増)、営業利益は15,547百万円(前連結会計年度比46.7%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

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

賃料収入の増加を図るべく、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、「サムティレジデンスN21(札幌市東区)」、「サムティレジデンス船橋本町(千葉県船橋市)」、「サムティレジデンス青葉台(横浜市青葉区)」、「サムティレジデンス藤が丘(横浜市青葉区)」、「サムティ上町台龍造寺(大阪市中央区)」、「サムティ福島EBIE(大阪市福島区)」、「サムティ都島KERS(大阪市都島区)」、「サムティ大今里西(大阪市東成区)」、「サムティ江坂LIBERTS(大阪府吹田市)」、「サムティ伊丹西台(兵庫県伊丹市)」、「サムティ舟入(広島市中区)」、「サムティ西新南(福岡市早良区)」、「サムティ大橋(福岡市南区)」、「サムティ箱崎東(福岡市東区)」、「サムティ新町(熊本市中央区)」、「オリオンコート(札幌市中央区)」、「アトラクト(川崎市幸区)」、「La stella(愛知県半田市)」、「GRANDUKE新栄(名古屋市中区)」、「SANTNORE(三重県桑名市)」、「S-CREA新大阪EAST(大阪市東淀川区)」、「S-CREA御堂筋本町(大阪市中央区)」、「エクセルン若王寺(兵庫県尼崎市)」、ホテルアセットとして「SMART HOTEL kutchan(北海道虻田郡)」等を取得しました。

この結果、当該事業の売上高は6,806百万円(前連結会計年度比7.8%減)、営業利益は1,907百万円(前連結会計年度比8.9%減)となりました。

(その他の事業)

その他の事業は、「エスペリアホテル長崎(長崎県長崎市)」、「センターホテル東京(東京都中央区)」の保有・運営及び「センターホテル大阪(大阪市中央区)」、「ホテルサンシャイン宇都宮(栃木県宇都宮市)」、「エスペリアホテル博多(福岡市博多区)」、「エスペリアイン日本橋箱崎(東京都中央区)」の運営のほか、分譲マンション管理事業及び建設・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2,329百万円(前連結会計年度比42.9%増)、営業利益は83百万円(前連結会計年度比65.7%減)となりました。

財政状態の状況

(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、3,949百万円減少し、162,500百万円となっております。このうち流動資産は9,672百万円増加し、108,230百万円となっており、固定資産は13,527百万円減少し、54,269百万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18,652百万円増加する一方で、販売用不動産が10,877百万円減少したことなどによるものであります。固定資産の主な減少要因は、投資その他の資産が1,787百万円増加する一方で、有形固定資産が15,347百万円減少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、27,027百万円減少し、100,061百万円となっております。このうち流動負債は19,403百万円減少し、19,779百万円となっており、固定負債は7,623百万円減少し、80,282百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、未払法人税等が2,662百万円増加する一方で、支払手形及び買掛金が3,068百万円、短期借入金が10,542百万円、1年内返済予定の長期借入金が9,324百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な減少要因は、長期借入金が5,745百万円、繰延税金負債が1,319百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、ライツ・オフリングによる新株予約権の行使等により資本金が7,473百万円、資本剰余金が7,666百万円増加、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8,489百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が1,183百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ23,077百万円増加し、62,438百万円となっております。

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31,828百万円増加、投資活動により744百万円減少、財務活動により11,836百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、19,246百万円増加し、当連結会計年度末には44,080百万円となりました。

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、31,828百万円(前連結会計年度は11,583百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益12,492百万円、たな卸資産の減少25,404百万円、仕入債務の減少3,086百万円、法人税等の支払額3,004百万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、744百万円(前連結会計年度は25,676百万円の支出)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20,005百万円、有形固定資産の売却による収入19,899百万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使用した資金は、11,836百万円(前連結会計年度は18,211百万円の収入)となりました。これは主に、短期借入れによる収入17,888百万円、短期借入金の返済による支出26,546百万円、長期借入れによる収入54,353百万円、長期借入金の返済による支出71,307百万円、株式の発行による収入14,953百万円、配当金の支払額1,183百万円などによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは、不動産事業及び不動産賃貸事業を主要な事業としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

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。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	区分	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産事業	開発流動化 (「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売)	38,948	+ 152.9
	再生流動化 (既存収益不動産等の再生・販売)	28,767	+ 21.7
	アセットマネジメント	1,638	+ 327.3
	投資分譲 (投資用マンションの企画開発・販売)	5,784	52.0
	小計	75,138	+ 46.0
不動産賃貸事業	住居 (マンション)	3,779	6.5
	オフィスビル	361	41.4
	その他 (商業施設、ホテル、駐車場、物流施設等)	2,665	2.0
	小計	6,806	7.8
その他の事業		2,329	+ 42.9
合計		84,274	+ 39.3

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 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

相手先	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
サムティ・レジデンシャル投資法人			12,770	15.2
A P J N R P 特定目的会社	10,500	17.4	11,340	13.5
合同会社博多ホテルマネジメント			9,800	11.6
合同会社P Rセカンド	8,570	14.2		
合同会社ブリッジフォース	7,968	13.2		

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

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。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高につきましては、前連結会計年度の60,479百万円から23,795百万円増加(前期比39.3%増)し、84,274百万円となりました。これは主に、不動産事業における売上高が前連結会計年度の51,467百万円から23,671百万円増加(前期比46.0%増加)したことによるものであります。

(売上原価)

当連結会計年度における売上原価につきましては、前連結会計年度の44,733百万円から18,437百万円増加(前期比41.2%増加)し、63,170百万円となりました。これは主に、売上高の増加によるものであります。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費につきましては、前連結会計年度の5,614百万円から1,456百万円増加(前期比25.9%増)し、7,070百万円となりました。これは主に租税公課、賃借料等が増加したことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外収益につきましては、前連結会計年度の64百万円から13百万円減少し、50百万円となりました。

当連結会計年度における営業外費用につきましては、前連結会計年度の1,734百万円から713百万円増加し、2,448百万円となりました。これは主に支払手数料の増加によるものであります。

(特別損益)

当連結会計年度における特別利益につきましては、前連結会計年度の405百万円から574百万円増加し、980百万円となりました。これは主に固定資産売却益の増加によるものであります。

当連結会計年度における特別損失につきましては、前連結会計年度の937百万円から813百万円減少し、123百万円となりました。これは主に減損損失の減少によるものであります。

経営成績に必要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業である不動産事業においては、顧客への引渡し時期の変動、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金必要な主なものは、不動産事業における開発用地の取得資金、建築資金及び販売用不動産の取得資金並びに不動産賃貸事業における賃貸用不動産の取得資金であり、その調達手段は主として、金融機関からの借入金によっております。運転資金につきましては、原則自己資金を充当しております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度においては、マンションとして「サムティレジデンスN21（札幌市東区）」、「サムティレジデンス船橋本町（千葉県船橋市）」、「サムティレジデンス青葉台（横浜市青葉区）」、「サムティレジデンス藤が丘（横浜市青葉区）」、「サムティ上町台龍造寺（大阪市中央区）」、「サムティ福島EBIE（大阪市福島区）」、「サムティ都島KERS（大阪市都島区）」、「サムティ大今里西（大阪市東成区）」、「サムティ江坂LIBERTS（大阪府吹田市）」、「サムティ伊丹西台（兵庫県伊丹市）」、「サムティ舟入（広島市中区）」、「サムティ西新南（福岡市早良区）」、「サムティ大橋（福岡市南区）」、「サムティ箱崎東（福岡市東区）」、「サムティ新町（熊本市中央区）」、「オリオンコート（札幌市中央区）」、「アトラクト（川崎市幸区）」、「La stella（愛知県半田市）」、「GRANDUKE新栄（名古屋市中区）」、「SANTNORE（三重県桑名市）」、「S-CREA新大阪EAST（大阪市東淀川区）」、「S-CREA御堂筋本町（大阪市中央区）」、「エクセラン若王寺（兵庫県尼崎市）」、ホテルアセットとして「SMART HOTEL kutchan（北海道虻田郡）」等の新規取得、また、既存稼働物件の改修により、総額で20,124百万円の設備投資を実施いたしました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2018年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
賃貸用不動産 (札幌市中央区) 他54物件	不動産 賃貸事業	賃貸 マンション	18,738	14,191 (47,961.35)	147	33,077	
賃貸用不動産 (名古屋市千種区) 他4物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	557	2,021 (1,454.63)	7	2,586	
賃貸用不動産 (京都府宮津市) 他6物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	1,367	1,493 (30,034.28)	82	2,943	
ホテル資産 (京都市東山区) 他3物件	その他の事業	ホテル	930	503 (2,547.42)	4	1,438	
本社他 (大阪市淀川区) 他6物件	全社	本社事務所他	128	22 (6,904.27)	63	214	105

(注) 1. 帳簿価額のうち「建物及び構築物」、「土地」にはそれぞれ信託建物、信託土地を含みます。また、「その他」は、車両運搬具、工具器具備品、建設仮勘定であります。

2. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者はありません。

3. 現在休止中の主要な設備はありません。

4. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

5. 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
あべのnini (大阪市阿倍野区) 他計24物件	不動産賃貸事業	店舗・オフィス 賃貸マンション等	562
エスペリアイン日本橋 箱崎 (東京都中央区) 他計2物件	その他の事業	ホテル資産 駐車場	6

(2) 国内子会社

2018年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	合計 (百万円)	
有限会社 彦根エス・シー	賃貸用不動産 (滋賀県彦根市)	不動産 賃貸事業	賃貸用地	1,135	5,133 (244,156.33)	6,269	1

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者はありません。
2. 現在休止中の主要な設備はありません。
3. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
4. 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

会社名	名称(所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
サムティプロパティ マネジメント株式会社	サムティフェイム新大阪 (大阪市淀川区)	不動産 賃貸事業	オフィスビル	121
株式会社サン・トーア	センターホテル大阪 (大阪市中央区) 他計2物件	その他の事業	ホテル資産	119
合同会社エス・ホテル オペレーションズ宇都宮	ホテルサンシャイン宇都宮 (栃木県宇都宮市)	その他の事業	ホテル資産	128
合同会社エス・ホテル オペレーションズ博多	エスペリアホテル博多	その他の事業	ホテル資産	138

(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。

なお、当連結会計年度末における重要な設備の新設、除却等の計画は以下のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	39,800,000
計	39,800,000

(注) 2019年2月27日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より119,400,000株増加し、159,200,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2018年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年2月28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	39,800,000	39,800,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	39,800,000	39,800,000		

(注) 提出日現在の発行数には、2019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】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2011年7月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	2,001
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 292,146
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2011年8月11日 至 2041年8月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 193.60 資本組入額 97
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり192円60銭(当初19,260円を2014年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり192円60銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。

(2) 新株予約権者が死亡したときは、その相続人は下記(4)に定める「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。

(3) 各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。

(4) その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は100株とする。ただし、新株予約権を割り当てる日（以下、「割当日」という。）後、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合が行われる場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

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

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

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額に2分の1を乗じて得た額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じて得た額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

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

(8) 新株予約権の取得事由及び条件

次に準じて決定する。

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

4. 当社は取締役会決議により、2018年10月1日から同年11月26日までを権利行使期間とする一部コミットメント型ライツ・オフリングによる新株予約権を発行し、その行使が行われたことにより「新株予約権の目的となる株式の数」が調整されております。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2012年9月25日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2012年9月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	1,773
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 258,858
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2012年10月11日 至 2042年10月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 246.97 資本組入額 124
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり245円97銭(当初24,597円を2014年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり245円97銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2013年6月25日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2013年6月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	430
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 62,780
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2013年7月11日 至 2043年7月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 965.43 資本組入額 483
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり964円43銭(当初96,443円を2014年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり964円43銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2014年4月25日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2014年4月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	809
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 118,114
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2014年5月13日 至 2044年5月12日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 540 資本組入額 270
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり539円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり539円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2015年4月24日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2015年4月24日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	671
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 97,966
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2015年5月12日 至 2045年5月11日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 742 資本組入額 371
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり741円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり741円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2016年4月25日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2016年4月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	700
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 102,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2016年5月11日 至 2046年5月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 931 資本組入額 466
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり930円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり930円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2017年4月25日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2017年4月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	682
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 99,572
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2017年5月11日 至 2047年5月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 954 資本組入額 477
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり953円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり953円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

2010年2月25日定時株主総会決議及び2018年2月27日取締役会決議 新株予約権

決議年月日	2018年2月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6
新株予約権の数(個)	424
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 61,904
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 2018年3月15日 至 2048年3月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 1,638 資本組入額 819
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2018年11月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年1月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり1,637円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり1,637円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。
4. 前記「2010年2月25日定時株主総会決議及び2011年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)4に記載のとおりであります。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2013年12月1日～ 2014年1月7日(注)1	70	192,554	1	6,891	1	6,791
2014年1月8日(注)2	25,124	217,678	-	6,891	-	6,791
2014年1月9日～ 2014年1月30日(注)1	49	217,727	1	6,892	1	6,792
2014年1月31日(注)3	2,500	215,227	-	6,892	-	6,792
2014年2月1日～ 2014年2月28日(注)1	31	215,258	0	6,892	0	6,793
2014年4月1日(注)4	21,063,042	21,278,300	-	6,892	-	6,793
2014年8月18日(注)2	2,512,561	23,790,861	-	6,892	-	6,793
2014年8月29日(注)3	2,500	23,788,361	-	6,892	-	6,793
2014年8月30日～ 2014年11月30日(注)1	2,500	23,790,861	0	6,893	0	6,793
2014年12月1日～ 2015年11月30日(注)1	51,900	23,842,761	11	6,904	11	6,805
2014年12月1日～ 2015年11月30日(注)5	1,111,659	24,954,420	557	7,462	557	7,362
2015年12月1日～ 2016年11月30日(注)1	12,000	24,966,420	2	7,464	2	7,365
2015年12月1日～ 2016年11月30日(注)5	551,707	25,518,127	275	7,739	275	7,640
2016年12月1日～ 2017年11月30日(注)1	21,900	25,540,027	4	7,744	4	7,644
2016年12月1日～ 2017年11月30日(注)5	1,449,491	26,989,518	717	8,461	717	8,362
2017年12月1日～ 2018年11月30日(注)1	193,600	27,183,118	42	8,504	42	8,404
2018年10月2日～ 2018年11月26日(注)6	12,616,882	39,800,000	7,431	15,935	7,431	15,836

- (注) 1. 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。
 2. A種優先株主からの普通株式を対価とする取得請求権の行使により、当社がA種優先株式2,500株を取得するのと引き換えに、普通株式の新株を発行したことによる増加であります。
 3. 自己株式(A種優先株式)2,500株の消却による減少であります。
 4. 普通株式の株式分割(1:100)による増加であります。
 5. 転換社債型新株予約権付社債の新株予約権の行使による増加であります。
 6. 第19回新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2018年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	26	27	264	142	24	24,537	25,020	
所有株式数(単元)	-	41,056	3,666	36,781	52,885	79	262,559	397,026	97,400
所有株式数の割合(%)	-	10.34	0.92	9.26	13.32	0.02	66.14	100.00	

- (注) 1. 自己株式1,736,212株は「個人その他」に17,362単元、「単元未満株式の状況」に12株含まれております。
 2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が6単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2018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 (自己株式を 除く。)の総数 に対する所有株 式数の割合(%)
森山 茂	大阪府豊中市	4,786,300	12.57
松下 一郎	大阪市都島区	3,411,300	8.96
(有)剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	1,325,000	3.48
山沢 滋	東京都渋谷区	1,285,000	3.37
大和PIパートナーズ(株)	東京都千代田区丸の内1丁目9-1	1,250,000	3.28
笠城 秀彬	大阪府豊中市	1,144,500	3.00
江口 和志	大阪府吹田市	1,106,300	2.90
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	949,400	2.49
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	861,700	2.26
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カス トディ業務部)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋 3丁目-11-1)	858,150	2.25
計		16,977,650	44.60

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式1,736,212株があります。
2. 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。
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口) 949,400株
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口) 861,700株
3. 前事業年度末において主要株主であった松下一郎氏は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2018年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,736,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 37,966,400	379,664	
単元未満株式	普通株式 97,400		
発行済株式総数	39,800,000		
総株主の議決権		379,664	

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

【自己株式等】

2018年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目3 番24号	1,736,200		1,736,200	4.36
計		1,736,200		1,736,200	4.36

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,950	3,115,700
当期間における取得自己株式	401	601,086

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(新株予約権の権利行使)	71,697	84		
保有自己株式数	1,736,212		1,736,613	

(注) 当期間における保有自己株式には、2019年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当期の配当に関しましては、上記の方針のもと、当期の好調な業績に応じた利益還元を勘案した結果、68円の配当を実施することとし、2019年2月27日開催の第37期定時株主総会において決議されました。配当金の総額は、2,588百万円であります。

次期以降の配当方針につきましては、株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため、剰余金の配当を期末配当として年1回実施する方針から、中間配当と期末配当の年2回実施する方針に変更し、次期より中間配当を実施することといたしました。

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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2014年11月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月
最高(円)	93,400 816	1,290	1,310	1,912	2,450 1,727
最低(円)	63,500 608	680	880	1,026	1,578 1,413

- (注) 1. 最高・最低株価は、2015年10月25日までは東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、2015年10月26日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
2. 第33期の 印は、株式分割（2014年4月1日、1株 100株）による権利落後の株価であります。
3. 2018年10月1日を割当日とする一部コミットメント型ライツ・オフアリングによる新株予約権を発行しており、第37期の 印は、ライツ・オフアリングによる権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	2,317	2,080	2,450	2,331 1,727	1,708	1,660
最低(円)	1,984	1,852	1,803	1,726 1,635	1,413	1,448

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
2. 2018年10月1日を割当日とする一部コミットメント型ライツ・オフアリングによる新株予約権を発行しており、 印は、ライツ・オフアリングによる権利落後の株価であります。

5 【役員の状況】

男性11名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役 会 長		森山 茂	1950年 2月8日生	1973年4月 ㈱地産入社 1982年12月 当社設立 取締役 1996年3月 当社代表取締役社長 2012年2月 当社代表取締役会長(現)	1	4,786,682
取 締 役 副 会 長		江口 和志	1955年 11月23日生	1979年4月 ㈱地産入社 1984年4月 当社入社 1999年1月 当社営業部長 2004年1月 当社常務取締役 2012年2月 当社代表取締役社長 2019年2月 当社取締役副会長(現)	1	1,106,682
代表取締役 社 長		小川 靖展	1967年 4月27日生	1993年4月 ㈱東海銀行(現㈱三菱UFJ銀行)入行 2001年4月 当社入社 2005年1月 当社経営企画室長 2007年2月 当社取締役 2012年2月 当社常務取締役 2014年12月 当社経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長 2017年4月 当社経営企画部及び支店統括本部担当、経営企画部長兼支店統括本部長 2019年2月 当社代表取締役社長(現)	1	132,519
常務取締役	経営管理本 部担当	松井 宏昭	1960年 1月13日生	1982年4月 ㈱福徳相互銀行入行 1999年11月 三洋電機クレジット㈱入社 2007年4月 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 2009年3月 当社入社 財務部長 2010年2月 当社取締役 2014年8月 当社経営管理本部担当(現)、経営管理本部長兼財務部長 2018年5月 当社経営管理本部担当、経営管理本部長 2019年2月 当社常務取締役(現)	1	42,221
常務取締役	支店統括本 部及び建築 設計部担 当、支店統 括本部長	森田 尚宏	1959年 4月1日生	1982年4月 モリタ建設㈱入社 2004年4月 当社入社 2010年12月 当社東京支店長 2016年4月 当社執行役員 2017年4月 当社支店統括本部副本部長兼東京支店長 2018年2月 当社取締役 2019年2月 当社常務取締役(現)、支店統括本部及び建築設計部担当、支店統括本部長(現)	1	15,110
取 締 役	取締役大阪 本店担当、 大阪本店長 兼大阪不動 産事業部長	大川 二郎	1959年 7月10日生	1983年4月 東洋不動産㈱入社 2001年7月 ケネディ・ウィルソン・ジャパン㈱(現ケネディクス㈱)入 社 2004年1月 ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ㈱ (現ケネディクス不動産投資顧問㈱)出向 2008年10月 同社取締役 2014年8月 当社入社 不動産事業部長 2016年4月 当社執行役員 2018年2月 当社不動産本部長 2018年10月 当社不動産本部長兼不動産事業部長 2019年2月 当社取締役(現)、取締役大阪本店担当(現)、大阪本店長兼 大阪不動産事業部長(現)	1	
取 締 役		三瓶 勝一	1970年 2月15日生	1992年4月 三菱電機マイコン機器ソフトウェア㈱入社 1996年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 2002年1月 ㈱小林事務所入社 2003年10月 三瓶公認会計士事務所設立 所長(現) 2005年6月 燦キャピタルマネージメント㈱社外監査役 2005年7月 ㈱サイバック入社 2007年7月 同社代表取締役 2009年7月 あけぼの監査法人設立 代表社員(現) 2015年2月 当社取締役(現)	1	348
取 締 役		小寺 哲夫	1953年 3月21日生	1984年4月 神戸地方検察庁検事 2011年7月 長崎地方検察庁検事正 2013年7月 札幌地方検察庁検事正 2015年9月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 2016年2月 当社監査役 2018年6月 ㈱奥村組社外取締役(監査等委員)(現) 2019年2月 当社取締役(現)	1	1,764

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役		小井 光介	1950年 9月6日生	1974年4月 (株)近畿相互銀行(現(株)近畿大阪銀行)入行 2002年12月 (株)近畿大阪銀行内部監査部長 2003年6月 同行執行役員内部監査部担当 2004年6月 同行常勤監査役 2005年6月 りそなカード(株)常務取締役 2012年2月 当社監査役 2014年2月 当社常勤監査役(現)	2	2,113
監査役		原 幹夫	1952年 1月4日生	1974年4月 (株)三和銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 2002年5月 (株)大正銀行入行 2002年6月 同行取締役本店営業部長 2003年6月 同行常務取締役本店営業部長 2005年6月 同行専務取締役(代表取締役) 2015年2月 当社監査役(現)	3	4,061
監査役		澤 利弘	1953年 11月25日生	1976年4月 (株)三和銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 1996年1月 同行福生支店長 2000年4月 同行三宮支店長 2003年11月 UFJビジネスサービス大阪(株)代表取締役 2007年4月 佐川印刷(株)入社 人事・経営管理部長 2014年4月 同社取締役 2017年4月 同社顧問(現) 2019年2月 当社監査役(現)	3	
計						6,091,500

- (注) 1. 取締役三瓶勝一、小寺哲夫の各氏は、社外取締役であります。
2. 監査役小井光介、原幹夫、澤利弘の各氏は、社外監査役であります。
3. 取締役及び監査役の任期は次のとおりであります。
1 2018年11月期に係る定時株主総会終結の時から2020年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
2 2015年11月期に係る定時株主総会終結の時から2019年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
3 2018年11月期に係る定時株主総会終結の時から2022年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制の概要等

イ 企業統治の体制の概要

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

当社の経営体制は次のとおりであります。

(取締役会及び取締役)

当社の取締役会は取締役8名(本書提出日現在)により構成されており、うち、社外取締役は2名であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会のほか、必要のある場合には、臨時に取締役会を開催し、経営上の重要事項における迅速な意思決定を行っております。

(監査役会及び監査役)

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

(指名・報酬協議会)

指名・報酬協議会は、取締役会の諮問を受け、取締役の指名、報酬等に係る事項を協議する会議体をいい、取締役会の決議によって選定された代表取締役及び独立社外取締役により構成され(その過半数は独立社外取締役とする)、協議事項のある都度、開催し、取締役の選任・解任(株主総会決議事項)に関する事項、代表取締役の選定・解職に関する事項、取締役の報酬等に関する事項等を協議し、取締役会へ当該協議結果を報告しております。

(経営戦略会議)

経営戦略会議は、会社の経営戦略に係る事項を協議し、又は、方針を決定する会議体をいい、常務取締役以上の取締役により構成され、原則として月2回開催し、取締役会決議予定事項及びその事前協議事項等の提起・報告を行っております。

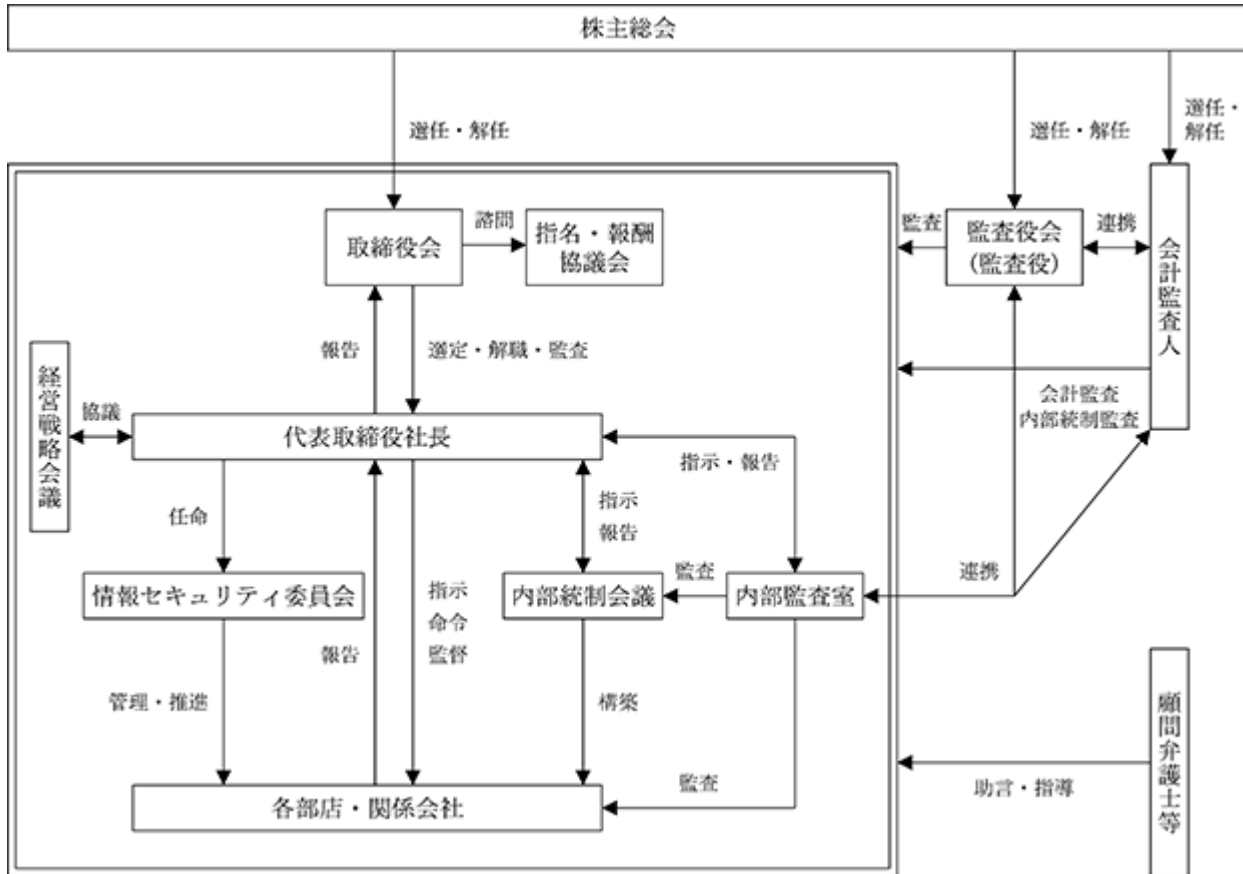
(内部統制会議)

内部統制会議は、当社グループにおける内部統制に関して横断的な協議を行う会議体をいい、会社法に基づく内部統制を主な対象とする「会社法部会」及び金融商品取引法に基づく内部統制を主な対象とする「金融商品取引法部会」を設置しております。各部会は、管理部及び経理部を所管部門として、会議の目的に応じて構成員を指名し、「内部統制システム構築の基本方針」ほか内部統制の整備及び運用に係る各種基本方針の策定や内部統制に関連するリスクの評価等を行っております。

(情報セキュリティ委員会)

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

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



ロ 企業統治の体制を採用する理由

当社は監査役設置会社であります。現状において、指名等委員会設置会社又は監査等委員会設置会社に移行する特段の理由がなく、監査役設置会社として、社外取締役2名、社外監査役3名（監査役全員）を置く現体制を基礎として、継続的なガバナンス体制の向上を図ることが適当と考えております。

ハ 内部統制システムの整備の状況

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

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

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

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

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

ニ リスク管理体制の整備の状況

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

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

また、当社グループでは、経営陣及び全従業員が情報セキュリティの社会的責任の重要性を強く認識し、適切な管理体制を確立・維持するため、情報に対するリスク管理を徹底することに努めております。その一環として、当社本社において情報セキュリティマネジメントシステムに関する国際規格ISO27001の認証を2007年2月18日に取得しております。

ホ 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

「関係会社管理規程」に基づき行われる重要事項についての当社への各種報告、また、当社グループの取締役により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、内部統制会議における取り組みや当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社グループ会社の業務の適正の確保に努めております。

ヘ 責任限定契約の内容の概要

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

内部監査及び監査役監査の状況

イ 内部監査の組織、人員及び手続

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

ロ 監査役監査の組織、人員及び手続

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

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

監査役原幹夫氏は、銀行における長年の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

・内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

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

・各監査と内部統制部門との関係

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

会計監査の状況

当社は、ひびき監査法人と監査契約を締結し、会社法及び金融商品取引法に基づく監査を受けております。なお、同監査法人及びその業務執行社員と当社の間には特別な利害関係はありません。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名		所属する監査法人	継続監査年数
代表社員 業務執行社員	洲 崎 篤 史	ひびき監査法人	(注)
代表社員 業務執行社員	富 田 雅 彦		

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

監査業務に係る補助者の構成	
公認会計士	7名
その他	1名

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

取締役三瓶勝一氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見に加え、他の会社の経営経験を有し、独立かつ中立の立場から、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は本書提出日現在、当社株式を348株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係ありません。

なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役小寺哲夫氏は、検事及び弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は検事退官後、弁護士登録を経て当社役員に就任しております。同氏は本書提出日現在、当社株式を1,764株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

常勤監査役小井光介氏は、出身銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員を経て常勤監査役に就任し、その後、他の会社の取締役及び監査役を歴任するなど、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は本書提出日現在、当社株式を2,113株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係ありません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

監査役原幹夫氏は、出身銀行における長年の経験の中で取締役、代表取締役に就任しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は本書提出日現在、当社株式を4,061株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は同氏の出身銀行から融資を受けておりますが、その取引規模に照らし、社外監査役としての独立性に影響を与えるものではないと判断しております。

監査役澤利弘氏は、金融機関における長年の経験に加え、他の複数の会社の代表取締役、取締役としての経営経験を有しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は同氏の出身銀行から融資を受けておりますが、その取引規模に照らし、社外監査役としての独立性に影響を与えるものではないと判断しております。

当社においては、社外取締役及び社外監査役を選任するための会社からの独立性を定めており、社外役員(社外取締役及び社外監査役)が次の基準を満たす場合、その者は独立性を有し、一般株主と利益相反が生じるおそれがない者と判断しております。

1. 現在又は過去において、当社グループ(注1)の業務執行者等(注2)であったことがないこと。
(注1)「当社グループ」とは、当社並びに当社の子会社及び関連会社をいう。
(注2)「業務執行者等」とは、取締役(社外取締役を除く。)、監査役(社外監査役を除く。)、執行役、会計参与その他これらに類する役職者又は使用人をいう。
2. 現在又は過去5年間において、
 - (1) 当社の大株主(注3)又はその業務執行者等であったことがないこと。
 - (2) 当社グループが大株主(注3)である会社の業務執行者等であったことがないこと。
(注3)「大株主」とは、議決権の10%以上を保有する株主をいう。
3. 現在又は過去5年間において、当社グループの主要取引先(注4)又はその業務執行者等であったことがないこと。
(注4)「主要取引先」とは、当社グループの間で、双方いずれかの連結売上高の2%以上に相当する額の取引がある取引先をいう。
4. 現在又は過去5年間において、
 - (1) 当社グループから、役員報酬以外にコンサルタント、会計専門家又は法律専門家として、年間1,000万円以上の報酬を得ている者(その者が法人・団体等の場合は当該法人・団体等に所属する者)であったことがないこと。
 - (2) 当社グループの会計監査人の社員、パートナー又は従業員であったことがないこと。
5. 現在又は過去5年において、当社グループから年間1,000万円以上の寄付を受けている者(その者が法人・

団体等の場合は当該法人・団体等に所属する者)であったことがないこと。

6. 現在又は過去5年において、当社グループとの間で、役員が相互に就任している関係にある者の業務執行者等であったことがないこと。
7. 上記1から6までのいずれかに該当する者(重要でない者を除く。)の二親等内の親族でないこと。
8. その他、職務を執行する上で重大な利益相反を生じさせ得る事項又は判断に影響を及ぼすおそれのある利害関係がある者でないこと。

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

役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	業績連動型 変動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	576	311	91	173		7
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	34	34				5

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	連結報酬等 の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額(百万円)			
				基本報酬	ストック オプション	業績連動型 変動報酬	退職慰労金
森山 茂	145	取締役	提出会社	78	25	42	
江口 和志	121	取締役	提出会社	65	21	35	
松下一郎	102	取締役	提出会社	54	17	29	

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定しております。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

ニ 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ代表取締役が案を作成し、指名・報酬協議会における協議結果に基づいて取締役会で決定し、各監査役については職務の内容、経験及び当社の状況等を勘案のうえ監査役会の協議により決定しております。

取締役の報酬限度額は2010年2月25日開催の定時株主総会において、「年間500百万円以内」、監査役の報酬限度額は2005年2月25日の定時株主総会において、「年間50百万円以内」としてそれぞれ決議いただいております。

なお、取締役の報酬限度額につきましては、事業規模の拡大を始めとする経営環境の変化に伴い取締役の責務が増大していること、また、引き続き、取締役の報酬と業績との連動性を高め、より一層の企業価値向上を目指すため、「年額700百万円以内(うち、社外取締役分30百万円以内)」と改定することにつき、2019年2月27日開催の定時株主総会において決議いただいております。

また、上記改定とあわせて、現行のストックオプション制度に代え、譲渡制限付株式報酬制度(以下、「本制度A」という)及び、本制度Aによる譲渡制限付株式の譲渡制限解除時の株価に連動するポイント制金銭報酬制度(以下、「本制度B」という)を導入することにつき決議いただいております。

本制度Aの導入により、取締役は現物株式を直接保有することとなり、株主の皆様と利害をより一層強く共有させていただくことが可能となります。また、本制度Bの導入により、本制度Aに基づき付与された譲渡制限付株式の譲渡制限が解除された時に課される課税額に対する納税資金相当額を金銭報酬として支給することで、取締役退任後も長期にわたって引き続き株式を保有することを促します。

なお、本制度Aによる金銭報酬の総額は、上記の取締役報酬額とは別枠として年額1億円以内、発行又は処分される当社の普通株式の総数は100,000株以内と定められております。

また、本制度Aおよび本制度Bの導入に伴い、従来、対象取締役に付与していた権利行使価格を1円とする株式報酬型ストック・オプションについては、今後は新規発行を行わないことといたします。

なお、当社は、第38期の当社取締役(会社法第363条第1項各号に掲げる取締役。ただし、社外取締役を除く。)に対して、業績連動型の変動報酬(業績連動給与)を採用することといたしました。

これにより、取締役の報酬は、2019年2月27日の定時株主総会で決議済みの取締役の報酬等の上限額の範囲内で、固定報酬である基本報酬(定期同額給与)と、各連結会計年度の業績に連動した年1回の業績連動型の変動報酬(業績連動給与)から構成されることとなります。ただし、社外取締役については、その職務の性格から業績への連動を排除し、基本報酬(定期同額給与)のみとしております。

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

なお、2019年11月期における、業績連動型の変動報酬(業績連動給与)の算定方法は以下のとおりであり、

業績向上に対するインセンティブを高めることを目的とするため、以下の要件を設定しております。

(要件)

業績連動給与損金経理前連結当期純利益が当初予算(連結予算)を達成していること。

当初予算(連結予算)は2019年1月8日発表の通期決算短信における通期連結業績予想として对外発表を行ったもの。

(計算式) 業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数

役位	係数	対象となる 役員の数	支給算定式
代表取締役会長	0.48%	1名	業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数
取締役副会長	0.34%	1名	業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数
代表取締役社長	0.40%	1名	業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数
常務取締役	0.32%	2名	業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数
取締役	0.22%	1名	業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数
支給対象となる取締役の総数		6名	

- (注) 1. 支給対象となる取締役は、法人税法第34条第1項第3号に規定する業務執行役員であります。
 2. 法人税法第34条第1項第3号イに規定する「当該事業年度の利益に関する指標」は、業績連動給与損金経理前連結当期純利益とします。
 3. 支給する業績連動給与の支給限度に係る法人税法第34条第1項第3号イ(1)に規定する「確定額」は、700百万円を限度とします。
 4. 2019年2月27日開催の第37期定時株主総会後の取締役会で決議した役位をもって算定し、第38期末において職務を執行している取締役に對し支給いたします。
 5. 取締役が期中に就任した場合の業績連動給与は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数(1か月未満の場合は端数切り上げ)にて支給いたします。
 (計算式) { (業績連動給与損金経理前連結当期純利益×係数) ÷ 12 } × 在職月数
 6. 上記算定方法については、監査役全員が適正と認めた旨を記載した書面を受領しております。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

中間配当

当社は、剰余金の配当について会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への利益還元のための機会を充実を目的とするものであります。

自己株式の取得

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

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 7 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 2,470百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
サムティ・レジデンシャル投資法人	12,374	1,107	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)ビーロット	25,000	84	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)エスクリ	60,000	61	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)紀陽銀行	30,000	56	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
トモニホールディングス(株)	38,212	20	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため

(注) (株)エスクリ、(株)紀陽銀行、トモニホールディングス(株)は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下でありませんが、上位5銘柄について記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
サムティ・レジデンシャル投資法人	25,205	2,311	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)ビーロット	50,000	68	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)紀陽銀行	30,000	54	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
トモニホールディングス(株)	38,212	18	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため

(注) (株)ビーロット、(株)紀陽銀行、トモニホールディングス(株)は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。上位4銘柄について記載しております。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	31	0	33	1
連結子会社				
計	31	0	33	1

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、英文財務諸表作成における指導・助言業務等であります。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、ライツ・オファリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に係るコンフォートレター作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2017年12月1日から2018年11月30日まで)及び事業年度(2017年12月1日から2018年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、ひびき監査法人により監査を受けております。

当社の監査公認会計士等は次のとおり異動しております。

第36期連結会計年度の連結財務諸表及び第36期事業年度の財務諸表 監査法人だいち
第37期連結会計年度の連結財務諸表及び第37期事業年度の財務諸表 ひびき監査法人

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

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

ひびき監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

監査法人だいち

(2) 異動の年月日

2018年2月27日(第36期定時株主総会開催日)

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

2017年2月27日

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

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である監査法人だいちは、2018年2月27日開催の第36期定時株主総会終結の時をもって任期満了となりました。これに伴い、ひびき監査法人を新たな会計監査人として選任したものであります。

監査役会がひびき監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、同監査法人の独立性及び専門性、監査の実施状況、品質管理体制、監査報酬等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであります。

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

特段の意見はない旨の回答を得ております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 25,857	2 44,510
売掛金	297	928
販売用不動産	2 37,059	2 26,181
仕掛販売用不動産	2 34,456	2 34,886
商品	0	0
貯蔵品	5	8
繰延税金資産	182	326
その他	700	2 1,389
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	98,558	108,230
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	34,248	22,350
減価償却累計額	3,514	2,279
建物及び構築物（純額）	2 30,734	2 20,071
信託建物	3,819	3,186
減価償却累計額	31	407
信託建物（純額）	2 3,787	2 2,779
土地	2 23,355	2 20,936
信託土地	2 3,797	2 2,426
その他	657	745
減価償却累計額	445	419
その他（純額）	2 211	2 326
有形固定資産合計	61,887	46,539
無形固定資産		
のれん	82	52
その他	57	120
無形固定資産合計	140	172
投資その他の資産		
投資有価証券	2,558	2 3,887
繰延税金資産	310	367
その他	2,936	1 3,355
貸倒引当金	36	54
投資その他の資産合計	5,769	7,557
固定資産合計	67,797	54,269
繰延資産		
開業費	93	-
繰延資産合計	93	-
資産合計	166,449	162,500

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,658	589
短期借入金	2 11,883	2 1,340
1年内返済予定の長期借入金	2 18,795	2 9,470
未払法人税等	1,933	4,595
繰延税金負債	29	-
その他	2 2,883	2 3,782
流動負債合計	39,182	19,779
固定負債		
長期借入金	2 84,108	2 78,362
繰延税金負債	1,319	-
退職給付に係る負債	147	156
預り敷金保証金	1,710	1,035
建設協力金	593	538
その他	26	2 188
固定負債合計	87,906	80,282
負債合計	127,088	100,061
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,461	15,935
資本剰余金	8,575	16,242
利益剰余金	23,251	30,556
自己株式	1,382	1,330
株主資本合計	38,906	61,404
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	111	129
その他の包括利益累計額合計	111	129
新株予約権	343	390
非支配株主持分	-	514
純資産合計	39,360	62,438
負債純資産合計	166,449	162,500

【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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
売上高		60,479		84,274
売上原価	1	44,733	1	63,170
売上総利益		15,745		21,104
販売費及び一般管理費	2	5,614	2	7,070
営業利益		10,131		14,033
営業外収益				
受取利息		4		2
受取配当金		11		11
保険解約返戻金		20		29
消費税差額		7		-
その他		20		7
営業外収益合計		64		50
営業外費用				
支払利息		1,471		1,382
支払手数料		214		559
その他		48		505
営業外費用合計		1,734		2,448
経常利益		8,461		11,635
特別利益				
固定資産売却益	3	405	3	909
投資有価証券売却益		-		37
その他		-		33
特別利益合計		405		980
特別損失				
固定資産売却損	4	208	4	100
固定資産除却損	5	1	5	0
減損損失	6	726	6	22
その他		0		0
特別損失合計		937		123
税金等調整前当期純利益		7,930		12,492
法人税、住民税及び事業税		2,587		5,396
法人税等調整額		318		1,558
法人税等合計		2,268		3,838
当期純利益		5,661		8,654
非支配株主に帰属する当期純利益		-		165
親会社株主に帰属する当期純利益		5,661		8,489

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
当期純利益	5,661	8,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	143	18
その他の包括利益合計	1 143	1 18
包括利益	5,804	8,672
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,804	8,507
非支配株主に係る包括利益	-	165

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2016年12月 1日 至 2017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	7,739	7,853	18,372	1,382	32,583
当期変動額					
新株の発行	4	4			9
転換社債型新株予約 権付社債の転換	717	717			1,435
剰余金の配当			782		782
親会社株主に帰属す る当期純利益			5,661		5,661
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分					-
非支配株主との取引 に係る親会社の持分 変動					-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	722	722	4,878	0	6,323
当期末残高	8,461	8,575	23,251	1,382	38,906

	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	32	32	295	-	32,847
当期変動額					
新株の発行					9
転換社債型新株予約 権付社債の転換					1,435
剰余金の配当					782
親会社株主に帰属す る当期純利益					5,661
自己株式の取得					0
自己株式の処分					-
非支配株主との取引 に係る親会社の持分 変動					-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	143	143	47	-	190
当期変動額合計	143	143	47	-	6,513
当期末残高	111	111	343	-	39,360

当連結会計年度(自 2017年12月 1 日 至 2018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	8,461	8,575	23,251	1,382	38,906
当期変動額					
新株の発行	7,473	7,473			14,947
転換社債型新株予約 権付社債の転換					-
剰余金の配当			1,183		1,183
親会社株主に帰属す る当期純利益			8,489		8,489
自己株式の取得				3	3
自己株式の処分		29		54	84
非支配株主との取引 に係る親会社の持分 変動		163			163
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）					
当期変動額合計	7,473	7,666	7,305	51	22,497
当期末残高	15,935	16,242	30,556	1,330	61,404

	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	111	111	343	-	39,360
当期変動額					
新株の発行					14,947
転換社債型新株予約 権付社債の転換					-
剰余金の配当					1,183
親会社株主に帰属す る当期純利益					8,489
自己株式の取得					3
自己株式の処分					84
非支配株主との取引 に係る親会社の持分 変動					163
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）	18	18	46	514	580
当期変動額合計	18	18	46	514	23,077
当期末残高	129	129	390	514	62,438

【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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	7,930	12,492
減価償却費	1,587	1,285
減損損失	726	22
のれん償却額	8	24
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	11	9
受取利息及び受取配当金	16	14
支払利息	1,471	1,382
支払手数料	214	559
有形固定資産売却損益(は益)	197	809
売上債権の増減額(は増加)	350	604
たな卸資産の増減額(は増加)	2,764	25,404
仕入債務の増減額(は減少)	742	3,086
未払消費税等の増減額(は減少)	336	1,254
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	332	674
その他	138	1,023
小計	15,459	36,222
利息及び配当金の受取額	16	14
利息の支払額	1,444	1,404
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,447	3,004
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,583	31,828
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	-	726
定期預金の払戻による収入	50	1,474
有形固定資産の取得による支出	29,403	20,005
有形固定資産の売却による収入	3,956	19,899
無形固定資産の取得による支出	13	83
投資有価証券の取得による支出	525	2,047
投資有価証券の売却による収入	-	251
投資有価証券の償還による収入	318	512
出資金の払込による支出	7	7
出資金の回収による収入	2	1
建設協力金の支払による支出	55	55
その他	-	42
投資活動によるキャッシュ・フロー	25,676	744

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	25,753	17,888
短期借入金の返済による支出	24,148	26,546
長期借入れによる収入	50,189	54,353
長期借入金の返済による支出	32,575	71,307
株式の発行による収入	6	14,953
自己株式の取得による支出	0	3
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却 による収入	-	585
配当金の支払額	783	1,183
その他	231	576
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,211	11,836
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4,118	19,246
現金及び現金同等物の期首残高	20,715	24,833
現金及び現金同等物の期末残高	1 24,833	1 44,080

【注記事項】

(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 12社

連結子会社の名称

有限会社彦根エス・シー

株式会社サン・トーア

スペシャリストサポートシステム株式会社

サムティプロパティマネジメント株式会社

サムティアセットマネジメント株式会社

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

合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多

前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社淡路町プロジェクト及び一般社団法人淡路町プロジェクトは、清算終了により、連結の範囲から除いております。

合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多は新規取得により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社名

合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口

合同会社SI開発

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社4社の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

すべての非連結子会社は、親会社株主に帰属する連結純損益及び連結利益剰余金等に及ぼす影響は軽微であり、全体として連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法は適用しておりません。

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

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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。

デリバティブ

時価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

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、1998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2016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 3～47年

信託建物 31～41年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

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。

長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

開業費

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

20年間の定額法により償却しております。

(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、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する短期的な投資からなっております。

(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(投資その他の資産のその他)として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(未適用の会計基準等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)
- ・「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 2018年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

2019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。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点として、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

従来、土地と建物等が一体となった固定資産を売却した際に、各資産種類毎では売却益、売却損が発生した場合には、「特別利益」において「固定資産売却益」、「特別損失」において「固定資産売却損」をそれぞれ計上しておりましたが、取引の実態をより適切に表示するため、当連結会計年度より、売却損益を通算して計上することに变更いたしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行った結果、前連結会計年度の連結損益計算書の「特別利益」に計上していた「固定資産売却益」が1,207百万円減少し、「特別損失」に計上していた「固定資産売却損」が同額減少しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ14,953百万円を振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
関係会社出資金(一般社団法人基金)	-	4
計	-	4

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	1,447	188
販売用不動産	36,876	25,078
仕掛販売用不動産	31,646	32,198
その他(流動資産)	-	1
建物及び構築物	30,547	19,381
信託建物	3,787	2,458
土地	23,122	18,383
信託土地	3,797	1,912
その他(有形固定資産)	127	232
投資有価証券	-	201
計	131,354	100,037

前連結会計年度(2017年11月30日)

上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,860百万円を担保に提供しております。

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	8,609	1,340
1年内返済予定の長期借入金	16,107	8,680
その他(流動負債)	73	16
長期借入金	81,956	76,461
その他(固定負債)	-	79
計	106,745	86,578

3 当社及び連結子会社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	7,100	32,362
借入実行残高	3,900	14,372
差引額	3,200	17,989

4 財務制限条項

前連結会計年度(2017年11月30日)

- (1) 短期借入金4,975百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 最終の決算期の損益計算書により(営業利益 + 受取利息) / 支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
- 最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
- 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (2) 長期借入金4,258百万円(1年内返済予定の長期借入金153百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 2016年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を2016年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2016年11月期及び2017年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (3) 長期借入金3,900百万円(1年内返済予定の長期借入金178百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額、並びに、2015年度決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上にそれぞれ維持すること。
- 各年度の決算期の末日における連結損益計算書及び単体の損益計算書における経常損益もしくは営業損益につき、2016年度決算期以降、2期連続して損失としないこと。
- (4) 短期借入金2,500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 最終の決算期の損益計算書により(営業利益 + 受取利息) / 支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
- 最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
- 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (5) 長期借入金1,263百万円(1年内返済予定の長期借入金45百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 2015年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2014年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 2015年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (6) 長期借入金1,050百万円(1年内返済予定の長期借入金31百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 2016年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結貸借対照表および単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または2015年11月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 2016年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結損益計算書および単体の損益計算書上の経常損益につき2期連続して損失を計上しないこと。
- (7) 長期借入金822百万円(1年内返済予定の長期借入金19百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 2015年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を2014年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2014年11月期及び2015年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (8) 長期借入金820百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

本契約締結日以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体貸借対照表における純資産の部(資本の部)の金額を、前年同期比60%以上に維持すること。

- (9) 長期借入金683百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2015年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。

- (10) 長期借入金654百万円(1年内返済予定の長期借入金39百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2015年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。

- (11) 長期借入金451百万円(1年内返済予定の長期借入金20百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2015年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2014年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2015年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。

- (12) 長期借入金440百万円(1年内返済予定の長期借入金15百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2017年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2016年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2017年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。

- (13) 長期借入金408百万円(1年内返済予定の長期借入金16百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2017年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2016年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

- (14) 長期借入金342百万円(1年内返済予定の長期借入金12百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2015年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2016年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

当連結会計年度(2018年11月30日)

- (1) 長期借入金4,974百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2017年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2016年11月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を3回連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金3,850百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を当該決算期の直前の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持することを確約する。

各年度の決算期の末日における連結の損益計算書における営業損益を2期連続して損失としないことを確約する。
- (3) 長期借入金1,005百万円(1年内返済予定の長期借入金881百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

本契約締結日以降の決算期(第二四半期を含まない。)の末日における単体貸借対照表における純資産の部(資本の部)の金額を、前年同期比60%以上に維持すること。
- (4) 長期借入金650百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2015年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと
- (5) 長期借入金420百万円(1年内返済予定の長期借入金5百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2018年11月決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2017年11月決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持をすること。

2018年11月における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が損失とならないようにする。
- (6) 長期借入金392百万円(1年内返済予定の長期借入金15百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2017年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2016年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 長期借入金341百万円(1年内返済予定の長期借入金22百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息)/支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。

最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。

最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (8) 長期借入金330百万円(1年内返済予定の長期借入金11百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2015年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2016年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価	833	4,239

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	159	357
広告宣伝費	247	422
賃貸仲介手数料	184	191
貸倒引当金繰入額	5	17
役員報酬	599	726
給与手当	803	869
賞与	328	382
退職給付費用	42	39
租税公課	1,204	1,585
減価償却費	68	70
賃借料	404	619
支払手数料	498	557
支払報酬	226	210

- 3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	616	528
土地	210	1,438
	405	909

- 4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	973	139
土地	764	38
	208	100

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	1	0
その他	0	0
	1	0

6 減損損失

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

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

用途	種類	場所	金額
賃貸用不動産(オフィスビル)	建物及び土地	大阪市中央区	68百万円
賃貸用不動産(オフィスビル)	建物及び土地	大阪市西区	92百万円
賃貸用不動産(商業施設)	建物及び土地	三重県松阪市	391百万円
賃貸用不動産(物流施設)	建物及び土地	茨城県水戸市	174百万円
合計			726百万円

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

上記賃貸用不動産については、売却の方針の意思決定により損失が発生する見込みとなったため、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として特別損失に計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却見込価額により算定しております。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

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

用途	種類	場所	金額
賃貸用不動産(住居)	建物及び土地	愛知県半田市	16百万円
その他	のれん	大阪市淀川区	5百万円
合計			22百万円

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

上記賃貸用不動産については、売却の方針の意思決定により損失が発生する見込みとなったため、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として特別損失に計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却見込価額により算定しております。また、上記ののれんについては、当社の連結子会社であるスペシャリストサポートシステム(株)について、取得時に検討した事業計画を見直したことに伴い、未償却残高を減損損失として特別損失に計上しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	152百万円	63百万円
組替調整額	- 百万円	37百万円
税効果調整前	152百万円	26百万円
税効果額	8百万円	8百万円
その他有価証券評価差額金	143百万円	18百万円
その他の包括利益合計	143百万円	18百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	25,518,127	1,471,391	-	26,989,518
自己株式				
普通株式(株)	1,805,878	81	-	1,805,959

(変動事由の概要)

普通株式の発行済み株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

転換社債型新株予約権付社債の転換による増加	1,449,491株
ストックオプションの権利行使による増加	21,900株

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権						343
提出会社	転換社債型新株予約権付社債	普通株式	1,439,462	10,029	1,449,491		

(注) 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

(変動事由の概要)

転換社債型新株予約権付社債の転換価額の調整による増加	10,029株
転換社債型新株予約権付社債の転換による減少	1,449,491株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	782	33.00	2016年11月30日	2017年2月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,183	47.00	2017年11月30日	2018年2月28日

当連結会計年度（自 2017年12月1日 至 2018年11月30日）

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	26,989,518	12,810,482	-	39,800,000
自己株式				
普通株式(株)	1,805,959	1,950	71,697	1,736,212

(変動事由の概要)

普通株式の発行済み株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

ライツ・オフリングによる新株の発行による増加	12,616,882株
新株予約権の行使による増加	193,600株

自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加	1,950株
-----------------	--------

自己株式の減少数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使に伴う自己株式の処分による減少	71,697株
-------------------------	---------

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権						390

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,183	47.00	2017年11月30日	2018年2月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,588	68.00	2018年11月30日	2019年2月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	25,857	44,510
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	1,023	241
用途制限付信託預金	-	153
引出制限付預金	-	35
現金及び現金同等物	24,833	44,080

2 重要な非資金取引の内容

転換社債型新株予約権付社債における新株予約権の権利行使

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
新株予約権の行使による資本金増加額	717	
新株予約権の行使による資本剰余金増加額	717	
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	1,435	

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 太陽光発電設備(その他)及び社用車(その他)であります。

リース資産の減価償却方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	当連結会計年度 (2018年11月30日)
1年内	295百万円
1年超	3,152百万円
合計	3,447百万円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として銀行等金融機関からの借入れにより資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金については1年以内の支払期日であります。

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

建設協力金については賃貸施設に係るものであります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。(注)2参照)

前連結会計年度(2017年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	25,857	25,857	-
(2) 売掛金	297	297	-
(3) 投資有価証券	1,428	1,428	-
資産計	27,582	27,582	-
(1) 支払手形及び買掛金	3,658	3,658	-
(2) 短期借入金	11,883	11,883	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,795	18,795	-
(4) 長期借入金	84,108	84,099	9
(5) 建設協力金	593	593	-
負債計	119,039	119,030	9

当連結会計年度(2018年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	44,510	44,510	-
(2) 売掛金	928	928	-
(3) 投資有価証券	2,453	2,453	-
資産計	47,892	47,892	-
(1) 支払手形及び買掛金	589	589	-
(2) 短期借入金	1,340	1,340	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,470	9,470	-
(4) 長期借入金	78,362	78,340	22
(5) 建設協力金	538	538	-
負債計	90,302	90,280	22

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び買掛金

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

(2) 短期借入金、及び(3) 1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価格にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価格によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によっております。

(5) 建設協力金

建設協力金については、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注) 2 . 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：百万円)

区分	2017年11月30日	2018年11月30日
非上場株式(1)	19	19
非上場投資信託受益証券(1)	2	-
投資事業有限責任組合出資金(1)	628	635
匿名組合出資金(1)	439	739
社団法人制ゴルフ会員権(1)	39	39
預り敷金保証金(2)	1,710	1,035
合計	2,841	2,470

(1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

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

(注) 3 . 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2017年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	25,857	-	-	-
売掛金	297	-	-	-
合計	26,154	-	-	-

当連結会計年度(2018年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	44,510	-	-	-
売掛金	928	-	-	-
合計	45,439	-	-	-

(注) 4 . 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2017年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	11,883	-	-	-	-	-
長期借入金	18,795	8,516	13,015	4,872	4,471	53,232
合計	30,678	8,516	13,015	4,872	4,471	53,232

当連結会計年度(2018年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,340	-	-	-	-	-
長期借入金	9,470	16,353	6,060	3,497	5,042	47,408
合計	10,811	16,353	6,060	3,497	5,042	47,408

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

前連結会計年度(2017年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	223	69	154
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	その他	1,205	1,251	46
合計		1,428	1,320	107

当連結会計年度(2018年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	140	68	72
	その他	2,312	2,256	56
合計		2,453	2,324	128

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(2017年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2018年11月30日)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	37	36	
その他	214	0	0
合計	251	37	0

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

当連結会計年度(2018年11月30日)

	種類	契約額等 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利スワップ取引			
	支払固定・受取変動	30,000	97	97
合計		30,000	97	97

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。

2. 確定給付制度

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

退職給付に係る負債の期首残高	136	百万円
退職給付費用	50	百万円
退職給付の支払額	26	百万円
制度への拠出額	12	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	147	百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 50 百万円

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。

2. 確定給付制度

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

退職給付に係る負債の期首残高	147	百万円
退職給付費用	55	百万円
退職給付の支払額	32	百万円
制度への拠出額	13	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	156	百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 55 百万円

(ストック・オプション等関係)

1. 費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	50百万円	91百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2018年11月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2014年4月1日に1株を100株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した当連結会計年度末における数値を記載しております。

また、「一部コミットメント型ライツ・オフリング」の実施に伴い、2018年11月26日付で1個当たりの目的となる株式の数が100株から146株に調整されておりますが、以下は、当該ライツ・オフリングの実施を反映した当連結会計年度末における数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

2011年ストック・オプション()

会社名	提出会社
決議年月日	2011年7月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名
ストック・オプションの数	普通株式 292,146株
付与日	2011年8月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2011年8月11日～2041年8月10日

2011年ストック・オプション()

会社名	提出会社
決議年月日	2011年7月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役4名 当社の使用人26名
ストック・オプションの数	普通株式 180,300株
付与日	2011年8月10日
権利確定条件	新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。 各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。 その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2011年8月11日～2018年8月10日

2012年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2012年9月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 258,858株
付与日	2012年10月10日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2012年10月11日～2042年10月10日

2013年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2013年6月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 62,780株
付与日	2013年7月10日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2013年7月11日～2043年7月10日

2014年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2014年4月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 118,114株
付与日	2014年5月12日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2014年5月13日～2044年5月12日

2015年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2015年4月24日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 97,966株
付与日	2015年5月11日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2015年5月12日～2045年5月11日

2016年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2016年4月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 102,200株
付与日	2016年5月10日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2016年5月11日～2046年5月10日

2017年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2017年4月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 99,572株
付与日	2017年5月10日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2017年5月11日～2047年5月10日

2018年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	2018年2月27日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 61,904株
付与日	2018年3月14日
権利確定条件	2011年ストック・オプション()に同じ。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	2018年3月15日～2048年3月14日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

ストック・オプションの数

	2011年 ストック・ オプション()	2011年 ストック・ オプション()	2012年 ストック・ オプション	2013年 ストック・ オプション
権利確定前(株)				
前連結会計年度末				
付与				
失効				
権利確定				
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	319,156	136,000	282,510	68,474
権利確定				
権利行使	27,010	133,500	23,652	5,694
失効		2,500		
未行使残	292,146		258,858	62,780

	2014年 ストック・ オプション	2015年 ストック・ オプション	2016年 ストック・ オプション	2017年 ストック・ オプション	2018年 ストック・ オプション
権利確定前(株)					
前連結会計年度末					
付与					61,904
失効					
権利確定					61,904
未確定残					
権利確定後(株)					
前連結会計年度末	127,604	105,266	109,646	106,726	
権利確定					61,904
権利行使	9,490	7,300	7,446	7,154	
失効					
未行使残	118,114	97,966	102,200	99,572	61,904

単価情報

	2011年 ストック・ オプション()	2011年 ストック・ オプション()	2012年 ストック・ オプション	2013年 ストック・ オプション	2014年 ストック・ オプション
権利行使価格(円)	1	306	1	1	1
権利行使時 平均株価(円)	1,857	1,926	1,857	1,857	1,857
公正な評価単価 (付与日)(円)	192	120	245	964	539

	2015年 ストック・ オプション	2016年 ストック・ オプション	2017年 ストック・ オプション	2018年 ストック・ オプション
権利行使価格(円)	1	1	1	1
権利行使時 平均株価(円)	1,857	1,857	1,857	
公正な評価単価 (付与日)(円)	741	930	953	1,637

3. ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

	(1) 使用した算定技法	(2) 使用した主な基礎数値及びその見積方法
2011年 ストック・ オプション ()	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 71.5%</p> <p>2007年7月31日～2011年8月10日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 10.75年</p> <p>評価基準日から各役員の定年齢到達日後の最初の定時株主総会の日までの期間の平均値に退職後行使可能期間を加算した年数を残存予想期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 10円/株</p> <p>2010年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 1.178%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>
2012年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 65.2%</p> <p>2007年7月31日～2012年10月10日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 10.74年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 12円/株</p> <p>2011年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.849%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>
2013年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 68.2%</p> <p>2007年7月31日～2013年7月10日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 10.00年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 12円/株</p> <p>2012年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.864%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>
2014年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 64.95%</p> <p>2007年7月31日～2014年5月12日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 9.32年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 17円/株</p> <p>2013年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.564%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>
2015年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 62.13%</p> <p>2007年7月31日～2015年5月11日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 8.66年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 22円/株</p> <p>2014年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.329%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>

	(1) 使用した算定技法	(2) 使用した主な基礎数値及びその見積方法
2016年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 58.73%</p> <p>2008年9月13日～2016年5月10日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 7.66年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 30円/株</p> <p>2015年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.204%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>
2017年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 44.15%</p> <p>2010年5月12日～2017年5月10日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 7年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 33円/株</p> <p>2016年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.084%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>
2018年 ストック・ オプション	ブラック・ショールズ式	<p>株価変動性 45.26%</p> <p>2011年1月17日～2018年3月14日の株価実績に基づき算定</p> <p>予想残存期間 7.19年</p> <p>権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 47円/株</p> <p>2017年11月期の配当実績による</p> <p>無リスク利率 0.047%</p> <p>予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動資産

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	0	0
未払賞与	47	61
棚卸資産評価損	30	4
未払事業税	98	249
その他	7	10
小計	184	326
評価性引当額	-	-
計	184	326
繰延税金負債と相殺	1	-
差引	182	326
繰延税金負債		
未収事業税	30	-
計	30	-
繰延税金資産と相殺	1	-
差引	29	-

(2) 固定資産

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
未実現利益の消去	15	7
貸倒引当金	11	16
投資有価証券評価損	4	-
退職給付に係る負債	49	53
減損損失	326	186
新株予約権	111	119
その他有価証券評価差額金	13	-
その他	26	55
小計	557	438
評価性引当額	14	8
計	543	430
繰延税金負債と相殺	233	62
差引	310	367
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	62	57
子会社の資産及び負債の 時価評価による評価差額	1,319	-
その他	171	5
計	1,552	62
繰延税金資産と相殺	233	62
差引	1,319	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった
主要な項目別の内訳

前連結会計年度(2017年11月30日)

前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下
であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度(2018年11月30日)

当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下
であるため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)
共通支配下の取引等
(子会社株式の一部売却)

当社は、当社の連結子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社の株式を一部売却いたしました。

1. 取引の概要

(1) 子会社の名称及びその事業の内容

子会社の名称：サムティアセットマネジメント株式会社

事業の内容：投資運用業務、不動産投資顧問業および宅地建物取引業

(2) 株式譲渡日

2018年2月1日

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の一部売却

(4) 取引の目的を含む取引の概要

大和証券グループとの密接な協力関係の構築によりサムティアセットマネジメントの企業価値向上を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2013年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2013年9月13日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

3. 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の一部売却

(2) 非支配株主との取引によって増加した資本剰余金の金額

163百万円

(資産除去債務関係)

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、愛知県を中心とした東海エリア、また、北海道、広島県、北関東、首都圏において、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。2017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1,495百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）、売却損益は152百万円（売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上）、減損損失は726百万円（特別損失に計上）であります。2018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1,378百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）、売却損益は809百万円（売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上）、減損損失は16百万円（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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	48,897	59,551
	期中増減額	10,654	13,842
	期末残高	59,551	45,708
期末時価		68,110	54,145

- (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（26,876百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（3,663百万円）、減損損失（726百万円）、保有目的の変更によるたな卸資産への振替（11,863百万円）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（18,995百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（19,087百万円）、減損損失（16百万円）及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替（14,930百万円）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出した金額（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、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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。

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、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017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	51,467	7,380	1,630	60,479	-	60,479
セグメント間の内部 売上高又は振替高	54	5	254	315	315	-
計	51,522	7,386	1,885	60,794	315	60,479
セグメント利益	10,600	2,094	243	12,938	2,806	10,131
セグメント資産	56,872	61,016	24,734	142,623	23,826	166,449
その他の項目						
減価償却費	10	1,496	39	1,545	42	1,587
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6	28,273	1,193	29,473	81	29,554

(注) 1. セグメント利益の調整額 2,806百万円は、セグメント間取引消去 47百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 2,759百万円が主であります。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23,826百万円は、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。全社資産の主なものとしましては、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 2017年12月1日 至 2018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	75,138	6,806	2,329	84,274	-	84,274
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4	1	162	167	167	-
計	75,143	6,807	2,491	84,442	167	84,274
セグメント利益	15,547	1,907	83	17,537	3,504	14,033
セグメント資産	50,728	45,876	24,439	121,044	41,455	162,500
その他の項目						
減価償却費	10	1,163	61	1,235	50	1,285
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2	19,369	478	19,850	136	19,987

- (注) 1. セグメント利益の調整額 3,504百万円は、セグメント間取引消去 60百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 3,443百万円が主であります。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41,455百万円は、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。全社資産の主なものとしましては、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あります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A P J N R P 特定目的会社	10,500	不動産事業
合同会社 P R セカンド	8,570	不動産事業
合同会社ブリッジフォース	7,968	不動産事業

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
サムティ・レジデンシャル投資法人	12,770	不動産事業
A P J N R P 特定目的会社	11,340	不動産事業
合同会社博多ホテルマネジメント	9,800	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、減損損失726百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、減損損失16百万円を計上しております。

「その他の事業」セグメントにおいて、減損損失5百万円を計上しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,387円04銭	1株当たり純資産額	1,616円59銭
1株当たり当期純利益金額	209円71銭	1株当たり当期純利益金額	283円89銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	194円88銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	273円26銭

(注) 1. 当社は2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オフリング(一部コミットメント型/上場新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オフリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、前連結会計年度の期首に当該ライツ・オフリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	39,360	62,438
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	343	905
(うち新株予約権)(百万円)	(343)	(390)
(うち非支配株主持分)(百万円)	(-)	(514)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	39,017	61,533
期末の普通株式の数(株)	28,130,035	38,063,788

3. 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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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)	5,661	8,489
普通株主に帰属しない金額(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)	5,661	8,489
普通株式の期中平均株式数(株)	26,995,738	29,902,396
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)	-	-
普通株式増加数(株)	2,054,241	1,163,608
(うち新株予約権付社債)(株)	(1,110,454)	(-)
(うち新株予約権)(株)	(943,787)	(1,163,608)
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。

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	11,883	1,340	1.56	
1年以内に返済予定の長期借入金	18,795	9,470	1.18	
1年以内に返済予定のリース債務	85	16	-	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	84,108	78,362	1.26	2020年～2051年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	16	79	-	2020年～2025年
合計	114,889	89,270	-	

(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。なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、「平均利率」を記載しておりません。

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	16,353	6,060	3,497	5,042
リース債務	67	7	2	1

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	19,702	46,317	61,981	84,274
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	3,269	8,374	9,343	12,492
親会社株主に帰属す る四半期(当期)純利 益 (百万円)	2,190	5,655	6,285	8,489
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	77.88	200.75	222.86	283.89

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 利益金額 (円)	77.88	122.81	22.30	62.95

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 19,049	1 36,369
売掛金	-	382
未収賃貸料	92	92
販売用不動産	1 28,343	1 26,182
仕掛販売用不動産	1 34,456	1 34,780
貯蔵品	1	2
前渡金	288	930
前払費用	160	192
繰延税金資産	177	349
その他	5 522	1、5 24
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	83,093	99,306
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 29,704	1 18,921
信託建物	1 3,787	1 2,779
構築物	1 23	1 22
車両運搬具	29	25
工具器具備品	1 153	1 129
土地	1 18,129	1 15,804
信託土地	1 3,797	1 2,426
建設仮勘定	-	1 149
有形固定資産合計	55,626	40,259
無形固定資産		
ソフトウェア	24	99
その他	4	1
無形固定資産合計	28	100
投資その他の資産		
投資有価証券	2,553	1 3,885
関係会社株式	1,362	1,313
その他の関係会社有価証券	1 1,744	2,013
出資金	532	534
関係会社出資金	8	16
関係会社長期貸付金	1,533	1,786
破産更生債権等	36	53
長期前払費用	1,963	2,134
繰延税金資産	454	352
その他	5 661	5 1,370
貸倒引当金	145	165
投資その他の資産合計	10,707	13,293
固定資産合計	66,362	53,653
資産合計	149,456	152,960

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	3,228	-
買掛金	5 452	5 859
短期借入金	1 11,883	1 1,340
1年内返済予定の長期借入金	1 18,574	1 9,336
未払金	1、5 280	1、5 242
未払費用	518	602
未払法人税等	1,741	4,392
前受金	631	35
前受賃貸料	5 232	5 192
預り金	64	40
その他	379	1,397
流動負債合計	37,989	18,439
固定負債		
長期借入金	1 77,729	1 75,285
長期未払金	16	1 79
退職給付引当金	125	129
預り敷金保証金	1,090	806
その他	-	97
固定負債合計	78,962	76,398
負債合計	116,952	94,837
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,461	15,935
資本剰余金		
資本準備金	8,362	15,836
その他資本剰余金	213	243
資本剰余金合計	8,575	16,079
利益剰余金		
利益準備金	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金	2,644	2,644
繰越利益剰余金	13,729	24,255
利益剰余金合計	16,394	26,920
自己株式	1,382	1,330
株主資本合計	32,049	57,604
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	111	129
評価・換算差額等合計	111	129
新株予約権	343	390
純資産合計	32,503	58,123
負債純資産合計	149,456	152,960

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
売上高	1	55,946	1	75,152
売上原価	1	42,908	1	52,253
売上総利益		13,038		22,899
販売費及び一般管理費	1、2	4,516	1、2	5,321
営業利益		8,522		17,578
営業外収益				
受取利息及び配当金	1	18	1	16
保険解約返戻金		20		29
その他		3		3
営業外収益合計		42		49
営業外費用				
支払利息		1,325		1,239
支払手数料		214		529
貸倒引当金繰入額		3		3
その他		2		369
営業外費用合計		1,545		2,142
経常利益		7,018		15,484
特別利益				
固定資産売却益	3	383	3	895
投資有価証券売却益		-		37
関係会社株式売却益		-		536
その他		-		0
特別利益合計		383		1,469
特別損失				
固定資産売却損	4	230	4	100
固定資産除却損	5	1	5	0
減損損失		726		16
出資金損失		0		1
その他		-		0
特別損失合計		959		118
税引前当期純利益		6,442		16,836
法人税、住民税及び事業税		2,177		5,204
法人税等調整額		433		77
法人税等合計		1,743		5,126
当期純利益		4,698		11,709

【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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	3,852	12.8	11,584	26.0
建物建築費	2	6,265	20.8	12,881	28.9
流動化不動産取得費	3	19,369	64.3	19,271	43.1
その他流動化事業費		639	2.1	888	2.0
不動産流動化事業費用		30,126	100.0	44,626	100.0

1. 前事業年度の用地取得費には、たな卸資産評価損793百万円が含まれております。
2. 建物建築費はすべて外注費であります。
3. 前事業年度の流動化不動産取得費には、たな卸資産評価損39百万円が含まれております。
4. 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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	3,486	35.9	1,553	32.3
建物建築費		6,070	62.6	3,185	66.1
その他分譲不動産事業費		146	1.5	75	1.6
不動産分譲事業費用		9,703	100.0	4,814	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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	319	10.4	263	9.4
減価償却費		1,477	48.0	1,173	41.7
修繕費		338	11.0	338	12.0
管理委託費		353	11.5	301	10.7
地代家賃		468	15.2	570	20.3
その他賃貸事業費		121	3.9	165	5.9
不動産賃貸事業費用		3,078	100.0	2,813	100.0

1. 管理委託費はすべて外注費であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2016年12月 1日 至 2017年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	利益剰余金合計			
当期首残高	7,739	7,640	213	7,853	21	2,644	9,813	12,478	1,382	26,689
当期変動額										
新株の発行	4	4		4						9
転換社債型新株予約権付社債の転換	717	717		717						1,435
剰余金の配当							782	782		782
当期純利益							4,698	4,698		4,698
自己株式の取得									0	0
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	722	722	-	722	-	-	3,916	3,916	0	5,360
当期末残高	8,461	8,362	213	8,575	21	2,644	13,729	16,394	1,382	32,049

	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	32	32	295	26,952
当期変動額				
新株の発行				9
転換社債型新株予約権付社債の転換				1,435
剰余金の配当				782
当期純利益				4,698
自己株式の取得				0
自己株式の処分				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	143	143	47	190
当期変動額合計	143	143	47	5,551
当期末残高	111	111	343	32,503

当事業年度(自 2017年12月1日 至 2018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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	8,461	8,362	213	8,575	21	2,644	13,729	16,394	1,382	32,049
当期変動額										
新株の発行	7,473	7,473		7,473						14,947
転換社債型新株予約権付社債の転換										-
剰余金の配当							1,183	1,183		1,183
当期純利益							11,709	11,709		11,709
自己株式の取得									3	3
自己株式の処分			29	29					54	84
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	7,473	7,473	29	7,503	-	-	10,525	10,525	51	25,554
当期末残高	15,935	15,836	243	16,079	21	2,644	24,255	26,920	1,330	57,604

	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	111	111	343	32,503
当期変動額				
新株の発行				14,947
転換社債型新株予約権付社債の転換				-
剰余金の配当				1,183
当期純利益				11,709
自己株式の取得				3
自己株式の処分				84
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18	18	46	65
当期変動額合計	18	18	46	25,619
当期末残高	129	129	390	58,123

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
信託建物	31～41年
構築物	8～41年
車両運搬具	3～6年
工具器具備品	2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) 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を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 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。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度に掲記しておりました「支払手形及び買掛金」は、当事業年度において「支払手形」の残高がなくなったため、当事業年度より「買掛金」として表示することといたしました。

(損益計算書)

従来、土地と建物等が一体となった固定資産を売却した際に、各資産種類毎では売却益、売却損が発生した場合には、「特別利益」において「固定資産売却益」、「特別損失」において「固定資産売却損」をそれぞれ計上しておりましたが、取引の実態をより適切に表示するため、当事業年度より、売却損益を通算して計上することに変更いたしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行った結果、前事業年度の損益計算書の「特別利益」に計上していた「固定資産売却益」が1,189百万円減少し、「特別損失」に計上していた「固定資産売却損」が同額減少しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から14,953百万円をたな卸資産へ振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	697	188
販売用不動産	28,157	25,078
仕掛販売用不動産	31,646	32,198
その他(流動資産)	-	1
建物	29,540	18,298
信託建物	3,787	2,458
構築物	18	12
土地	17,894	13,250
信託土地	3,797	1,912
工具器具備品	127	91
建設仮勘定	-	140
投資有価証券	-	201
その他の関係会社有価証券	1,860	-
計	117,529	93,832

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	8,609	1,340
1年内返済予定の長期借入金	15,790	8,505
未払金	73	16
長期借入金	75,163	72,826
長期未払金	-	79
計	99,636	82,768

2 偶発債務

前事業年度(2017年11月30日)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。

保証先	金額(百万円)	内容
有限会社彦根エス・シー	3,435	借入債務(注)

(注) 有限会社彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,290百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,145百万円の借入金に対して債務保証を行っております。

当事業年度(2018年11月30日)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。

保証先	金額(百万円)	内容
有限会社彦根エス・シー	3,210	借入債務(注)

(注) 有限会社彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,138百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,072百万円の借入金に対して債務保証を行っております。

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

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	7,100百万円	32,362百万円
借入実行残高	3,900百万円	14,372百万円
差引額	3,200百万円	17,989百万円

4 財務制限条項

前事業年度(2017年11月30日)

- (1) 短期借入金4,975百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息)/支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (2) 長期借入金4,258百万円(1年内返済予定の長期借入金153百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2016年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を2016年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2016年11月期及び2017年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (3) 長期借入金3,900百万円(1年内返済予定の長期借入金178百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額、並びに、2015年度決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上にそれぞれ維持すること。
各年度の決算期の末日における連結損益計算書及び単体の損益計算書における経常損益もしくは営業損益につき、2016年度決算期以降、2期連続して損失としないこと。
- (4) 短期借入金2,500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息)/支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (5) 長期借入金1,263百万円(1年内返済予定の長期借入金45百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2015年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2014年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
2015年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (6) 長期借入金1,050百万円(1年内返済予定の長期借入金31百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2016年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結貸借対照表および単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または2015年11月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
2016年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結損益計算書および単体の損益計算書上の経常損益につき2期連続して損失を計上しないこと。
- (7) 長期借入金822百万円(1年内返済予定の長期借入金19百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2015年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、

単体貸借対照表の純資産合計金額を2014年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2014年11月期及び2015年11月期の2期とする。)で損失としないこと。

- (8) 長期借入金820百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
本契約締結日以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体貸借対照表における純資産の部(資本の部)の金額を、前年同期比60%以上に維持すること。
- (9) 長期借入金683百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2016年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2015年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
2016年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (10) 長期借入金654百万円(1年内返済予定の長期借入金39百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2016年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2015年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
2016年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (11) 長期借入金451百万円(1年内返済予定の長期借入金20百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2015年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2014年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
2015年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (12) 長期借入金440百万円(1年内返済予定の長期借入金15百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2017年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2016年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
2017年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (13) 長期借入金408百万円(1年内返済予定の長期借入金16百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2017年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2016年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
2017年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (14) 長期借入金342百万円(1年内返済予定の長期借入金12百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
2016年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2015年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
2016年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

当事業年度(2018年11月30日)

- (1) 長期借入金4,974百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2017年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2016年11月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれが高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を3回連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金3,850百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を当該決算期の直前の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持することを確約する。

各年度の決算期の末日における連結の損益計算書における営業損益を2期連続して損失としないことを確約する。
- (3) 長期借入金1,005百万円(1年内返済予定の長期借入金881百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

本契約締結日以降の決算期(第二四半期を含まない。)の末日における単体貸借対照表における純資産の部(資本の部)の金額を、前年同期比60%以上に維持すること。
- (4) 長期借入金650百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2015年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2016年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (5) 長期借入金420百万円(1年内返済予定の長期借入金5百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2018年11月決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2017年11月決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持をすること。

2018年11月における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が損失とならないようにする。
- (6) 長期借入金392百万円(1年内返済予定の長期借入金15百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2017年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2016年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれが高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 長期借入金341百万円(1年内返済予定の長期借入金22百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息)/支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。

最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。

最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (8) 長期借入金330百万円(1年内返済予定の長期借入金11百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

2016年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2015年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれが高いほうの金額以上に維持すること。

2016年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

5 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期金銭債権	504	502
長期金銭債権	422	422
短期金銭債務	52	308

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
営業取引 (収入分)	376	328
営業取引 (支出分)	1,516	1,032
営業取引以外の取引 (収入分)	3	3

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	622	804
広告宣伝費	158	309
賃貸仲介手数料	438	344
貸倒引当金繰入額	5	17
役員報酬	496	610
給与手当	413	432
賞与	242	279
退職給付費用	34	34
租税公課	1,134	1,551
減価償却費	42	48
賃借料	116	155
支払手数料	314	227
支払報酬	100	96
おおよその割合		
販売費	39.9%	39.2%
一般管理費	60.1%	60.8%

3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	605	538
土地	221	1,434
	383	895

4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	976	139
土地	745	38
	230	100

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	0	-
構築物	1	-
車両運搬具	0	-
工具器具備品	0	0
	1	0

(有価証券関係)

前事業年度(2017年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式1,362百万円 その他の関係会社有価証券1,744百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2018年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式1,313百万円 その他の関係会社有価証券2,013百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動資産

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	0	34
未払賞与	46	56
棚卸資産評価損	30	4
未払事業税	93	239
その他	6	13
小計	177	349
評価性引当額	-	-
計	177	349

(2) 固定資産

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	44	16
投資有価証券評価損	4	-
関係会社株式評価損	6	-
退職給付引当金	38	39
減損損失	326	186
新株予約権	111	119
その他有価証券評価差額金	13	-
その他	26	55
小計	570	417
評価性引当額	53	8
計	517	409
繰延税金負債と相殺	62	57
差引	454	352
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	62	57
計	62	57
繰延税金資産と相殺	62	57
差引	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(2017年11月30日)

当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

当事業年度(2018年11月30日)

当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	29,704	8,297	17,987	1,093	18,921	1,752
	信託建物	3,787	4,760	5,710	59	2,779	407
	構築物	23	7	4	2	22	45
	車両運搬具	29	8	-	12	25	36
	工具器具備品	153	118	96	45	129	276
	土地	18,129	8,309	10,635	-	15,804	-
	信託土地	3,797	2,172	3,543	-	2,426	-
	建設仮勘定	-	149	-	-	149	-
	計	55,626	23,823	37,977	1,213	40,259	2,517
無形固定資産	ソフトウェア	24	83	-	7	99	-
	その他	4	-	3	0	1	-
	計	28	83	3	8	100	-

(注) 1. 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得	7,797百万円
信託建物	賃貸用不動産の取得	2,355百万円
土地	賃貸用不動産の取得	8,232百万円
信託土地	賃貸用不動産の取得	610百万円

2. 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の売却	7,488百万円
	保有目的の変更	8,119百万円
信託建物	賃貸用不動産の売却	3,355百万円
	保有目的の変更	2,355百万円
土地	賃貸用不動産の売却	5,205百万円
	保有目的の変更	3,859百万円
信託土地	賃貸用不動産の売却	2,932百万円
	保有目的の変更	610百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	146	21	0	167

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで																								
定時株主総会	2月中																								
基準日	11月30日																								
剰余金の配当の基準日	5月31日及び11月30日																								
1単元の株式数	100株																								
単元未満株式の買取り																									
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部																								
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社																								
取次所																									
買取手数料	無料																								
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告といたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://www.samty.co.jp/																								
株主に対する特典	<p>株主優待制度の概要</p> <p>(1) 対象となる株主 毎年11月末現在の株主名簿に記載又は記録された株主を対象といたします。</p> <p>(2) 優待の内容 対象となる株主の保有株式数に応じて以下のとおりといたします。 (一部利用条件を変更しております。)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>所有株式数</th> <th>優待内容</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株以上300株未満</td> <td>センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>300株以上1,500株未満</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>1,500株以上</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)</td> <td>4枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> センターホテル東京(東京都中央区)及びセンターホテル大阪(大阪市中央区)は当社の子会社である株式会社サン・トーアが運営するホテルであります。 天橋立ホテル(京都府宮津市)は当社が保有し、阪急阪神第一ホテルグループが運営する本格的リゾートホテルであります。 全ての優待につき、発送時期は毎年2月とさせていただきます。 全ての優待につき、有効期限は発送翌年の2月末とさせていただきます。 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。 ご利用に関しては、株主ご本人様及びそのご家族様に限定させていただいております。 	所有株式数	優待内容		100株以上300株未満	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚		センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚	300株以上1,500株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚	1,500株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚		天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚
所有株式数	優待内容																								
100株以上300株未満	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
	センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
300株以上1,500株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
1,500株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
	天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚																							

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7項第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第36期(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日) 2018年2月28日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

2018年2月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第37期第1四半期(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日) 2018年4月13日 関東財務局長に提出。

第37期第2四半期(自 2018年3月1日 至 2018年5月31日) 2018年7月13日 関東財務局長に提出。

第37期第3四半期(自 2018年6月1日 至 2018年8月31日) 2018年10月9日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2(ストック・オプションとしての新株予約権の発行)の規定に基づく臨時報告書

2018年2月28日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2018年3月1日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号(当社及び当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書

2018年8月29日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号(当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書

2018年8月29日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号(本邦以外の地域における有価証券の募集または売出し)の規定に基づく臨時報告書

2018年9月18日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書

2018年10月12日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

2018年2月28日提出の臨時報告書(ストック・オプションとしての新株予約権の発行)に係る訂正報告書(新株予約権の「発行数」、「発行価格」及び「発行価額の総額」の確定)

2018年3月15日関東財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書及びその添付書類

ライツ・オファリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に伴う新株予約権の発行

2018年9月18日関東財務局長に提出。

(7) 有価証券届出書の訂正届出書

訂正届出書(上記(6) 有価証券届出書の訂正届出書)。

2018年10月12日関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年2月27日

サムティ株式会社
取締役会 御中

ひびき監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 洲 崎 篤 史

代表社員
業務執行社員 公認会計士 富 田 雅 彦

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の2017年12月1日から2018年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の2018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。

その他の事項

会社の2017年11月30日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査が実施されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2018年2月22日付けで無限定適正意見を表明している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サムティ株式会社の2018年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、サムティ株式会社が2018年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年2月27日

サムティ株式会社
取締役会 御中

ひびき監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 洲 崎 篤 史

代表社員
業務執行社員 公認会計士 富 田 雅 彦

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2017年12月1日から2018年11月30日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の2018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。

その他の事項

会社の2017年11月30日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査が実施されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2018年2月22日付けで無限定適正意見を表明している。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。