

株主各位

## 第32期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

- ①事業報告の「6. 業務の適正を確保するための体制」 …… 1 ページ
- ②連結計算書類の連結注記表 …………… 3 ページ
- ③計算書類の個別注記表 …………… 12 ページ

法令及び当社定款第13条の規定に基づき、上記の事項につきましては、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.samty.co.jp/>) に掲載することにより、株主の皆様提供しております。

## ①事業報告の「6. 業務の適正を確保するための体制」

当社は、平成18年5月15日開催の取締役会において「内部統制システム構築の基本方針」を決議し、これを年に1度、定期的に見直すこととしております。内部統制システム構築の基本方針の概要は、以下のとおりであります。

### (1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

#### ①経営理念・行動規範

取締役及び使用人が誠実かつ適切な企業行動に徹するための共通の基準として、「経営理念」及び「行動規範」を定める。

#### ②コンプライアンス規程・コンプライアンスマニュアル

「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定し、法令遵守の徹底、コンプライアンス管理体制の確立、教育・啓蒙活動等を推進する。

#### ③コンプライアンス管理体制

コンプライアンス管理の実効性を確保するため、コンプライアンス統括責任者を任命し、コンプライアンス統括部門として経営管理部がその任に当たる。コンプライアンス統括部門は、コンプライアンス管理の実行計画として行動計画書を策定し、これに基づいて研修会の実施、法令遵守状況の点検、日常モニタリング等を実施する。また、内部統制システム全般に関する横断的な管理を図るため、経営管理部は全社的に内部統制システムの強化に取り組む。

#### ④内部通報制度

コンプライアンス統括部門又は監査役会に直接通報できる制度として内部通報制度を設け、法令違反行為等を知った者に対して会社への通報を義務付ける。

#### ⑤財務報告の信頼性の確保

財務報告の信頼性を確保するため、「財務報告の基本方針」を制定し、基本方針及び内部統制の役割を定める。この基本方針に基づき、経営管理部は会社法上の内部統制に加え、財務報告の信頼性を確保するための体制を整備、運用するとともに、継続的に評価し、不備ある場合には改善する。

#### ⑥反社会的勢力による被害の防止及び関係遮断

反社会的勢力による被害を防止し、関係を遮断するため、経営管理部が反社会的勢力の対応を総括する。経営管理部は、対応マニュアル等の整備を行うとともに必要に応じて弁護士、警察等と連携し、組織的に対応する。

#### ⑦内部監査

内部監査室は、全社のコンプライアンス管理の状況を監査し、その結果を代表取締役社長に報告する。

### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

#### ①文書の保存及び管理

取締役の職務の執行に係る情報は、文書（電磁的記録を含む）として記録し、社内規程に基づき、適切に保存及び管理する。

#### ②情報セキュリティ対策

「情報セキュリティ基本方針」を定め、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IS027001に基づき情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）を確立する。

### (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

#### ①リスク管理規程・緊急事態対策規程

リスク管理の基本となる規程として「リスク管理規程」を制定し、平時及び緊急事態発生時のリスク管理体制を定める。緊急事態発生時の対策を定めた個別規程として「緊急事態対策規程」を制定し、緊急事態の発生に際して速やかにその状況を把握し、迅速かつ適切に対処するとともに被害を最小限にとどめる体制を整備する。

#### ②平時のリスク管理体制

リスク管理担当取締役の下、総合的なリスク管理所管部門として経営管理部がその任に当たる。経営管理部は、リスク管理の実行計画として行動計画書を策定し、これに基づいてリスク管理状況の点検、評価、対策等を実施する。

- ③緊急事態対策本部  
緊急事態が発生した場合に、代表取締役社長を本部長とする緊急事態対策本部を設置し、組織的に対応する。
- ④内部監査  
内部監査室は、全社のリスク管理の状況を監査し、その結果を代表取締役社長に報告する。
- (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ①取締役会・経営会議  
月1回定時取締役会を開催するほか、必要な都度、臨時取締役会を開催する。また、経営に係る事項を協議、決定する会議体として、経営会議を設置し、原則として週1回開催する。
- ②業務執行の決定  
取締役会は取締役の担当業務を決定し、各取締役はこの決定に従って業務を執行する。日常の業務遂行は、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。また、取締役、事業責任者を構成員とする会議を月1回開催し、業務執行状況の確認と業務執行の効率化を図る。
- ③中期経営計画・年次予算  
取締役会は中期経営計画を策定し、これに基づく総合予算編成方針に従って年次予算を編成する。予算管理の徹底を図るため、月1回、会議を開催し、目標超過・未達要因の分析、未達の場合の改善策の報告、必要であれば目標の修正を行う。
- ④内部監査  
内部監査室は、業務運営の状況を把握し、改善を図るため、その効率性及び有効性について監査し、その結果を代表取締役社長に報告する。
- (5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ①コンプライアンス規程・コンプライアンスマニュアル  
当社グループを対象とした「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定し、グループ一体となったコンプライアンス体制の推進を図る。
- ②グループ管理体制  
当社グループの業務の適正を確保するため、主管部門として経営管理部がグループ会社の管理を行う。重要なグループ会社に対しては、当社から取締役を派遣し、業務の監督を行う。
- ③内部監査  
内部監査室は、当社のグループ管理体制を監査するとともに重要なグループ会社の監査を実施し、その結果を代表取締役社長に報告する。
- (6) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項  
監査役は、その職務を補助すべき使用人は置かないが、必要に応じて内部監査室及び経営管理部が監査役職務に協力するものとする。また、監査役から監査業務に必要な命令を受けた使用人は、その命令に関して取締役等からの指揮命令を受けない。
- (7) 監査役への報告体制並びに監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ①監査役への報告体制  
取締役及び使用人は、経営、コンプライアンスその他に関する重要な事項を遅滞なく監査役に報告する。
- ②監査役への報告体制  
監査役会は、年間の監査方針及び監査計画に基づき、次の方法により実効的に監査を行う。
- ・取締役会その他の重要な会議に出席する。また、取締役会において、監査役からの報告、要請その他の発言の場を設ける。
  - ・代表取締役を含む取締役と定期的に会合を行い、意見を交換する。
  - ・必要に応じ、取締役及び使用人からその職務の執行状況を聴取する。
  - ・適宜、物件の現地調査、中間・竣工検査の立会いを実施する。
  - ・必要に応じ、内部監査室が実施する監査に同席する。
  - ・会計監査人から会計監査内容について説明を受けるとともに、日常から情報・意見交換の場を設けるなど連携を図る。

## ②連結計算書類の連結注記表

### (連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

#### 1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 9社 (有)彦根エス・シー  
株サン・トーア  
合同会社船場 I S ビル  
一般社団法人プロジェクト・アイ  
合同会社アンビエントガーデン和泉中央  
一般社団法人プロジェクト・ティー  
スペシャリストサポートシステム(株)  
サムティ管理(株)  
サムティアセットマネジメント(株)

前連結会計年度において連結子会社でありました一般社団法人プロジェクト・エイチは清算したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

なお、サムティアセットマネジメント(株)は、燦アセットマネージメント(株)から商号を変更したものであります。

- (2) 非連結子会社の数 非連結子会社はありません。

#### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数 1社 合同会社アンビエントガーデン守山  
合同会社アンビエントガーデン守山については、同社を営業者とする匿名組合への出資を増額したことから、当連結会計年度より持分法適用の範囲に含めております。

#### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

#### 4. 会計処理基準に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### ①有価証券

その他有価証券

- ・時価のあるもの

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

- ・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

###### ②デリバティブ取引

時価法を採用しております。

###### ③たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については個別法による原価法を採用しております。（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）また貯蔵品については最終仕入原価法を採用しております。

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### ①有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

信託建物 36～38年

###### ②無形固定資産

定額法を採用しております。

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

###### ③長期前払費用

定額法を採用しております。

- ④リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産についてはリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。
- (3) 重要な引当金の計上の基準
- ①貸倒引当金  
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- 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連結会計年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。
- (4) 重要なヘッジ会計の方法
- ①ヘッジ会計の方法  
繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。
- ②ヘッジ手段とヘッジ対象
- |         |         |
|---------|---------|
| (ヘッジ手段) | (ヘッジ対象) |
| 金利スワップ  | 借入利息    |
- ③ヘッジ方針  
デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。
- ④ヘッジ有効性評価の方法  
ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。
- (5) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項
- ①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。  
創立費 5年間の均等償却を行っております。
- ②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。
- ③のれんの償却に関する事項  
のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。  
(株)サン・トーア、スペシャリストサポートシステム(株)、サムティ管理(株) 20年
5. 会計方針の変更  
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)  
当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より平成24年12月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

現金及び預金	455百万円
販売用不動産	7,541百万円
仕掛販売用不動産	9,291百万円
建物及び構築物	20,292百万円
信託建物	1,821百万円
土地	24,854百万円
信託土地	1,059百万円
合計	65,315百万円

上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,126百万円及び「子会社出資金」1百万円を担保に提供しております。

担保に係る債務

短期借入金	2,352百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,893百万円
長期借入金	40,590百万円
合計	52,836百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 5,891百万円

3. 財務制限条項

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

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

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

① 平成24年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成23年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

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

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

① 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

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

- (4) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

① 平成25年3月28日の自己資本以上を維持すること。

② 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	169,319	18,165	—	187,484
優先株式	5,000	—	—	5,000

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

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

2. 配当に関する事項

①配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	203	1,200	平成24年 11月30日	平成25年 2月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	318	1,700	平成25年 11月30日	平成26年 2月28日

3. 当連結会計年度末日における新株予約権等に関する事項

	目的となる株式の種類	目的となる株式の数	新株予約権の数
第10回新株予約権	普通株式	2,186株	2,186個
第11回新株予約権	普通株式	2,497株	2,497個
第12回新株予約権	普通株式	1,935株	1,935個
第13回新株予約権	普通株式	469株	469個

## (金融商品に関する注記等)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の株式であります。このうち上場株式は、市場価格変動リスクに晒されております。当該リスクについては、定期的に時価を把握することで、リスクの軽減を図っております。長期貸付金は貸付先に対する信用リスクに晒されておりますが、当該リスクについては、回収状況及び貸付残高を定期的に把握することを通じてリスクの軽減を図っております。

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

建設協力金については賃貸施設に係るものであります。

デリバティブ取引については資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っております。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価等については、前述の連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等「4. 会計処理基準に関する事項 (4) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及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）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
(1) 現金及び預金	8,512	8,512	—
(2) 売掛金	163	163	—
(3) 投資有価証券	93	93	—
(4) 長期貸付金	31	31	—
資産計	8,801	8,801	—
(1) 支払手形及び買掛金	1,629	1,629	—
(2) 短期借入金	2,652	2,652	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,893	9,893	—
(4) 長期借入金	39,183	39,161	△22
(5) 建設協力金	768	768	—
負債計	54,127	54,104	△22
デリバティブ取引	△0	△0	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項  
資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価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。

(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。

(4) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の回収見込額を、新規に同様の貸付を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しております。貸倒懸念債権については、見積将来キャッシュフローに基づいて個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結貸借対照表価額から貸倒見積額を控除した額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価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。

(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。

(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、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっております。

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

(5) 建設協力金

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
金利関連

区 分	種 類	当連結会計年度(平成25年11月30日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以 外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	7	—	△0	△0
	合 計	7	—	△0	△0

(注)時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(2) ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
該当なし

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

区 分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式(※1)	56
②投資事業有限責任組合出資金(※1)	479
③匿名組合出資金(※1)	2,254
④預り敷金保証金(※2)	1,410
合 計	4,200

(※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。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	8,512	—	—	—
売掛金	163	—	—	—
1年内回収予定の長期貸付金	31	—	—	—
長期貸付金	—	—	—	—
合 計	8,707	—	—	—

4. 長期借入金及びその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	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)
長期借入金	5,891	4,878	2,952	2,870	22,590
合 計	5,891	4,878	2,952	2,870	22,590

### (賃貸等不動産に関する注記)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、また、愛知県、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。平成25年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,610百万円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
40,607	6,875	47,482	49,660

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は固定資産の新規取得（9,629百万円）及び自社開発物件の竣工（466百万円）によるものであります。また主な減少額は、不動産売却（2,719百万円）によるものであります。  
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

### (1株当たり情報に関する注記)

- 1株当たり純資産額 109,478円16銭
- 1株当たり当期純利益 9,330円04銭

### (重要な後発事象に関する注記)

#### 株式分割及び単元株制度の採用

当社は平成26年1月14日開催の取締役会において、普通株式の株式分割の実施、普通株式とA種優先株式についての単元株制度を採用することについて決議いたしました。

#### (1) 株式分割及び単元株制度の採用の目的

全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨を踏まえ、1株を100株に分割するとともに単元株式数を100株とする単元株制度を採用いたしました。なお、この株式分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はありません。またA種優先株式(非上場)は、株式分割を実施せず、単元株式数を1株といたします。

#### (2) 株式分割の概要

##### ① 株式分割の方法

平成26年3月31日を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の有する普通株式の株式数を、1株につき100株の割合をもって分割いたします。

##### ② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	普通株式	212,678株(①)
	A種優先株式	2,500株
	合計	215,178株
今回の株式分割により増加する株式数	普通株式	21,055,122株(①×99)
株式分割後の発行済株式総数	普通株式	21,267,800株(①×100)
	A種優先株式	2,500株
	合計	21,270,300株
株式分割後の発行可能株式総数	普通株式	39,800,000株
	A種優先株式	5,000株
	合計	39,805,000株

- (注) 「株式分割前の発行済株式総数」における普通株式の数は、平成26年1月14日時点の数であり、株式分割の基準日までの間に数が増減した場合には、「今回の株式分割により増加する株式数」及び「株式分割後の発行済株式総数」の普通株式の数は、それぞれ右に記載の算式により計算される株式数といたします。

③株式分割による新株予約権の行使価額の調整

株式分割により、平成26年4月1日以降、第11回新株予約権の行使価額が以下のように調整されます

(調整前) 30,589円

(調整後) 306円

④株式分割によるA種優先株式の普通株式を対価とする取得価額の調整

株式分割により、当社が平成24年7月5日に発行いたしましたA種優先株式に関し、普通株式を対価とした取得請求権の取得価額が、平成26年4月1日以降、以下のように調整されます。

(調整前) 35,820.9円

(調整後) 358.2円

(※) 株式分割前取得価額につきましては、平成25年5月24日に公表いたしました「第三者割当による優先株式の取得価額の調整に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 株式分割の日程

基準日公告 平成26年3月14日(金)

基準日 平成26年3月31日(月)

効力発生日 平成26年4月1日(火)

(4) 単元株制度の採用

①新設する単元株式の数

株式の分割の効力発生日をもって単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株、A種優先株式の単元株式数を1株とします。

②新設の日程

効力発生日 平成26年4月1日(火)

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、以下のとおりです。

当連結会計年度

1株当たり純資産額	1,094円78銭
1株当たり当期純利益	93円30銭

### ③計算書類の個別注記表

#### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

##### 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ①有価証券

関係会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

・時価のあるもの

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

・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

##### ②デリバティブ取引

時価法を採用しております。

##### ③たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については個別法による原価法を採用しております。

（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）また貯蔵品については最終仕入原価法を採用しております。

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ①有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物	2～47年
構 築 物	3～41年
車 両 運 搬 具	2～5年
工 具 器 具 備 品	2～20年

##### ②無形固定資産

定額法を採用しております。

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

##### ③長期前払費用

定額法を採用しております。

##### ④リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産についてはリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

#### (3) 引当金の計上の基準

##### 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) ヘッジ会計の方法

##### ①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)
金利スワップ	借入利息

③ヘッジ方針

デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。

(5) その他計算書類の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。

(6) 会計方針の変更

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成24年12月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。なお、これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	146百万円
販売用不動産	7,320百万円
仕掛販売用不動産	9,291百万円
建物	18,954百万円
構築物	10百万円
土地	18,338百万円
その他の関係会社有価証券	1,126百万円
合計	55,188百万円

担保に係る債務の金額

短期借入金	2,129百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,541百万円
長期借入金	34,384百万円
合計	44,055百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 4,088百万円

3. 偶発債務

関係会社の金融機関からの借入金に対して債務保証を行っております。

(有)彦根エス・シー	4,249百万円
合同会社船場 I S ビル (注)	1,312百万円
合計	5,661百万円

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

#### 4. 財務制限条項

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

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

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

① 平成24年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成23年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

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

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

① 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

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

(4) 長期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

① 平成25年3月28日の自己資本以上を維持すること。

② 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

#### 5. 関係会社に対する金銭債権

関係会社に対する金銭債権は次のものがあります。

長期金銭債権 1,510百万円

#### (損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引

営業取引（収入分） 39百万円

営業取引（支出分） 337百万円

営業取引以外の取引（収入分） 27百万円

営業取引以外の取引（支出分） 0百万円

#### (株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

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

繰延税金資産(流動)

貸倒引当金	2百万円
未払賞与	19百万円
たな卸資産評価損否認	145百万円
未払事業税	25百万円
その他	3百万円
計	196百万円

繰延税金資産(固定)

投資有価証券評価損否認	5百万円
退職給付引当金損算入限度超過額	24百万円
関係会社有価証券評価損	118百万円
減損損失	166百万円
その他	72百万円
小計	387百万円
評価性引当額	△65百万円
計	321百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額	18百万円
計	18百万円

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車両運搬具	13	3	9

②経過リース料期末残高相当額等

1年内	3百万円
1年超	6百万円
合計	9百万円

③支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	2百万円
減価償却費相当額	1百万円
支払利息相当額	0百万円

④減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

⑤利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

## (関連当事者との取引に関する注記)

## 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
主要株主及びその近親者が過半数の議決権を所有する会社	有限会社 剛ビル	3	有価証券 投資及び 保有	(被所有) 直接4.93	—	資金の返済	100	長期借入金	—
	有限会社 エスティ ピー	3	有価証券 投資及び 保有	—	—	資金の返済	100	長期借入金	—
役員及びその近親者が過半数の議決権を所有する会社(当該会社の子会社を含む)	マイルス トーンター ンアウン ドマネジ メント株式 会社	95	経営・財務・事業に関する代理受託業務及びコンサルティング、財務アドバイザー業務、投資業務	—	—	資本業務提携に基づくアドバイザー・サービスの提供の委託	16	未払金	6

(注) 1. 上記の金額には、消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等  
借入に伴う金利は市場価格を勘案し一般的取引条件と同様に決定しております。

## 子会社等

種類	会社等の名称	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
子会社	有限会社 彦根エス ・シー	3	不動産賃 貸事業	(所有) 直接100	当社が開発を受託、当社が資金を貸付 役員の兼任	造成工事代金	—	立替金	484
						資金貸付	100	関係会社長期貸付金	712
						利息の受取	—	その他	422
	スペシャリス トサポー トシステム 株式会社	10	その他の 事業	(所有) 直接49.0	当社が出資、 資金を貸付、 役員の兼任	資金貸付	103	関係会社長期貸付金	103
						資金回収	100	関係会社長期貸付金	100

(注) 1. 上記の金額には、消費税等が含まれておりません。

2. (有)彦根エス・シーは、当社が組成した不動産投資の営業者等であります。なお、資金貸付に係る利息は、同社の事業再建計画に基づき無利息としております。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針等  
上記注2の取引を除き、市場価格を勘案し一般的取引条件と同様に決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	102,579円23銭
2. 1株当たり当期純利益	4,558円27銭

(重要な後発事象に関する注記)

株式分割及び単元株制度の採用

当社は平成26年1月14日開催の取締役会において、普通株式の株式分割の実施、普通株式とA種優先株式についての単元株制度を採用することについて決議いたしました。

(1) 株式分割及び単元株制度の採用の目的

全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨を踏まえ、1株を100株に分割するとともに単元株式数を100株とする単元株制度を採用いたしました。なお、この株式分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はありません。またA種優先株式(非上場)は、株式分割を実施せず、単元株式数を1株といたします。

(2) 株式分割の概要

①株式分割の方法

平成26年3月31日を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の有する普通株式の株式数を、1株につき100株の割合をもって分割いたします。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	普通株式	212,678株(①)
	A種優先株式	2,500株
	合計	215,178株
今回の株式分割により増加する株式数	普通株式	21,055,122株(①×99)
株式分割後の発行済株式総数	普通株式	21,267,800株(①×100)
	A種優先株式	2,500株
	合計	21,270,300株
株式分割後の発行可能株式総数	普通株式	39,800,000株
	A種優先株式	5,000株
	合計	39,805,000株

(注)「株式分割前の発行済株式総数」における普通株式の数は、平成26年1月14日時点の数であり、株式分割の基準日までの間に数変動した場合には、「今回の株式分割により増加する株式数」及び「株式分割後の発行済株式総数」の普通株式の数は、それぞれ右に記載の算式により計算される株式数といたします。

③株式分割による新株予約権の行使価額の調整

株式分割により、平成26年4月1日以降、第11回新株予約権の行使価額が以下のように調整されます

(調整前) 30,589円

(調整後) 306円

④株式分割によるA種優先株式の普通株式を対価とする取得価額の調整

株式分割により、当社が平成24年7月5日に発行いたしましたA種優先株式に関し、普通株式を対価とした取得請求権の取得価額が、平成26年4月1日以降、以下のように調整されます。

(調整前) 35,820.9円

(調整後) 358.2円

(※) 株式分割前取得価額につきましては、平成25年5月24日に公表いたしました「第三者割当による優先株式の取得価額の調整に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 株式分割の日程

基準日公告 平成26年3月14日(金)

基準日 平成26年3月31日(月)

効力発生日 平成26年4月1日(火)

(4) 単元株制度の採用

①新設する単元株式の数

株式の分割の効力発生日をもって単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株、A種優先株式の単元株式数を1株とします。

②新設の日程

効力発生日 平成26年4月1日(火)

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が当事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、以下のとおりです。

当事業年度

1株当たり純資産額	1,025円79銭
1株当たり当期純利益	45円58銭