

株主各位

第30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、内部統制室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、内部統制室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、管理部が反社会的勢力の対応を総括する。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へ報告する。
- (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ISO27001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管理部がその任に当たる。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、予算委員会を開催し、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企画室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管理部が監査役を補助するものとする。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による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 監査役による監査の実効性を確保するための体制
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)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 8社 (有)彦根エス・シー
一般社団法人プロジェクト・エイチ
(株)サン・トーア
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)
- (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

持分法を適用した非連結子会社又は関連会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計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。なお、匿名組合出資金（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については個別法によっており、詳細は(5)④「匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。

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 14～38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資産を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上の基準

貸倒引当金

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

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 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

③ 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。

④ 匿名組合への出資と会計処理

レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に帰属する匿名組合投資損益として処理しております。

⑤ のれん及び負ののれんの償却に関する事項

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

(株)サン・トーア、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・ティー及びスペシャリストサポートシステム(株) 20年

5. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項の変更

連結の範囲の変更

合同会社SL Department及び一般社団法人SL Company 1、有限会社エス・ロジスティックス及び一般社団法人プロジェクト・ビー、コリーナ和泉合同会社及び一般社団法人T S Mフォーティワンは金融機関への借入金返済により重要性が無くなったため、有限会社新大阪センタービル及び一般社団法人エス・エス・シーは、有限会社新大阪センタービルが保有する信託受益権については、当社と信託受託者との間で締結しておりましたマスターリース契約が合意解除となり当社と有限会社との間における支配従属関係が失われたため、それぞれ連結の範囲から除外しております。又、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・ティー及びスペシャリストサポートシステム(株)を連結の範囲に含めております。

6. 会計方針の変更

(資産除去債務に関する会計基準等)

当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。

なお、当社は、賃貸借契約に基づき使用する事務所等について、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貸資産の使用期間の定めがなく、現在のところ移転も予定されていないことから、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いません。

7. 表示方法の変更

(包括利益の表示に関する会計基準)

当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(会計基準第25号 平成22年6月30日)に基づく会社計算規則の改正に伴い、「評価・換算差額等」は「その他の包括利益累計額」の科目で表示しております。

(連結損益計算書関係)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「会社法施行規則、会社計算規則等の一部を改正する省令」(平成21年3月27日平成21年法務省令第7号)の適用により、当連結会計年度では「少数株主損益調整前当期純利益」の科目を表示しております。

(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	876百万円
販売用不動産	10,035百万円
仕掛販売用不動産	5,265百万円
建物及び構築物	15,686百万円
信託建物	1,905百万円
土地	22,113百万円
信託土地	1,059百万円
建設仮勘定	581百万円
合計	57,524百万円

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」130百万円及び「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	130百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,741百万円
長期借入金	27,153百万円
合計	44,024百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 5,948百万円

3. 保有目的の変更により、たな卸資産から有形固定資産へ353百万円を振替えております。

(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

	前連結会計年度 末株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度 末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	138,254	24,904	—	163,158

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の権利行使による新株の発行による増加 24,904株

2. 配当に関する事項

① 配当金支払額

決議予定	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23年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	138	1,000	平成22年 11月30日	平成23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

決議予定	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24年2月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	195	1,200	平成23年 11月30日	平成24年 2月29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

	平成22年6月15日 取締役会決議分	平成23年7月25日 取締役会決議分
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	6,161株	2,186株
新株予約権の数	61個	2,186個

(金融商品に関する注記)

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「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23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	4,539	4,539	—
(2) 売掛金	106	106	—
(3) 投資有価証券	62	62	—
(4) 長期貸付金	144	143	△0
資産計	4,853	4,852	△0
(1) 支払手形及び買掛金	258	258	—
(2) 短期借入金	140	140	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,141	17,141	—
(4) 長期借入金	27,153	26,899	△253
(5) 建設協力金	874	874	—
負債計	45,567	45,313	△253
(6) デリバティブ取引	△19	△19	—

(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。

(6) 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23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	37	22	△0	△0
	合 計	37	22	△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
金利関連

ヘッジ 会計の方法	取引の種類	主な ヘッジ対象	当連結会計年度(平成23年11月30日)		
			契約金額等 (百万円)	契約金額等 のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理 方法	金利スワップ取引 受取・支払固定	長期借入金	689	522	△19

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)	43
②投資事業組合出資金(※1)	120
③預り敷金保証金(※2)	1,624
合 計	1,787

(※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	4,539	—	—	—
売掛金	106	—	—	—
長期貸付金	—	144	—	—
合 計	4,646	144	—	—

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	6,266	2,923	1,705	3,931	12,327
合 計	6,266	2,923	1,705	3,931	12,327

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成23年 ストック・オプション	平成23年 ストック・オプション
決議年月日	平成23年7月25日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役6名	当社の取締役4名及び従業員66名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式 2,186株	普通株式 3,086株
付与日	平成23年7月25日	平成23年7月25日
権利確定条件	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
対象勤務期間	定めておりません	定めておりません
権利行使期間	自 平成23年8月11日 至 平成53年8月10日	自 平成25年8月11日 至 平成30年8月10日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成22年12月1日 至平成23年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成23年 ストック・オプション	平成23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	2,186	3,086
失効	—	—
権利確定	2,186	—
未確定残	—	3,086
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	—	—
権利確定	2,186	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	2,186	—

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

② 単価情報

	平成23年 ストック・オプション	平成23年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1	30,741
権利行使時平均株価 (円)	—	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	—

(注) 株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。

2. スtock・オプションの公正な評価単価の算定方法

	平成23年 ストック・オプション	平成23年 ストック・オプション
(1) 使用した算定技法	ブラック・ショールズ式	ブラック・ショールズ式
(2) 使用した主な基礎数値 及びその見積方法	①株価変動性 71.5% 平成19年7月31日～平成23年8月10日の株価実績に基づき算定 ②予想残存期間 10.75年 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。 ③予想配当 1,000円/株 平成22年11月期の配当実績に よる ④無リスク利子率 1.178% 予想残存期間に対応する期間 に対応する国債の利回り	①株価変動性 71.5% 平成19年7月31日～平成23年 8月10日の株価実績に基づき 算定 ②予想残存期間 4.51年 権利行使までの期間を合理的 に見積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。 ③予想配当 1,000円/株 平成22年11月期の配当実績に よる ④無リスク利子率 0.335% 予想残存期間に対応する期間 に対応する国債の利回り

3. 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。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では東京都、大阪府を中心に賃貸用マンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。平成23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2,432百万円であり
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)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
44,504	△5,223	39,280	42,336

- (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（577百万円）によ
るものです。また主な減少額は、不動産売却（3,129百万円）及び連結除外（2,572
百万円）によるものです。
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. 1株当たり純資産額	97,355円42銭
2. 1株当たり当期純利益	7,594円03銭

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

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

時価法によっております。

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	2～48年
構 築 物	3～41年
車 両 運 搬 具	2年
工具器具備品	2～15年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

③ 長期前払費用

…定額法を採用しております。

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資産を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 引当金の計上の基準

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。

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
- ① 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
- 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 匿名組合への出資と会計処理
匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当事業年度に帰属する匿名組合投資損益として処理しております。
- (6) 会計方針の変更
(資産除去債務に関する会計基準等)
当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。
なお、当社は、賃貸借契約に基づき使用する事務所等について、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貸資産の使用期間の定めがなく、現在のところ移転も予定されていないことから、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。

(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	330百万円
販売用不動産	4,814百万円
仕掛販売用不動産	5,265百万円
建物	14,253百万円
構築物	15百万円
土地	15,422百万円
その他の関係会社有価証券	130百万円
建設仮勘定	581百万円
合計	40,814百万円

担保に係る債務の金額

短期借入金	130百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,366百万円
長期借入金	21,382百万円
合計	32,878百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 4,384百万円

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。

3. 保有目的の変更により、たな卸資産から353百万円を有形固定資産へ振替えております。

4. 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。

(株) サ ン ・ ト ー ア	64百万円
(有) 彦 根 エ ス ・ シ ー	4,667百万円
合 計	4,732百万円

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	2,017百万円
-------------	----------

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引	
売上高	3百万円
その他の営業取引高	516百万円
営業取引以外	199百万円

(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	3百万円
未 払 賞 与	16百万円
た な 卸 資 産 評 価 損 否 認	255百万円
そ の 他	36百万円
計	311百万円

繰延税金資産(固定)

貸 倒 引 当 金	365百万円
投 資 有 価 証 券 評 価 損 否 認	117百万円
退職給付引当金損金算入限度超過額	20百万円
関 係 会 社 有 価 証 券 評 価 損	126百万円
減 損 損 失	197百万円
そ の 他	62百万円
小 計	891百万円
評 価 性 引 当 額	△425百万円
計	466百万円

繰延税金負債

そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額	△ 10百万円
小 計	△ 10百万円
計	456百万円

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	40.6
(調整)	
交際費等損金に算入されない項目	0.3
住民税均等割	0.3
評価性引当額の増減	△26.1
利子源泉税	6.3
所得税額控除	△ 6.3

その他	△0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>14.4</u>

(決算日後の法人税等の税率の変更の内容及びその影響額)

平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」が公布されたことに伴い、翌事業年度以降解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する実効税率が変更されます。これに伴い翌事業年度より繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は一時差異が解消する年度に応じて40.6%から37.9%、35.5%に段階的に改定されます。この改定により、当事業年度における一時差異を基礎として再計算した場合、繰延税金資産が51百万円減少し、法人税等調整額が52百万円減少いたします。

(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	10	8	2
工 具 器 具 備 品	2	-	-
ソ フ ト ウ ェ ア	118	114	3
合 計	131	122	6

② 未経過リース料期末残高相当額等

1 年 内	4百万円
1 年 超	1百万円
合 計	6百万円

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	25百万円
減 価 償 却 費 相 当 額	23百万円
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	(所有) 直接4.36 間接 —	—	資金の返済	100	長期借入金	200
	有限会社 エステイ ピー	3	有価証券 投資及び 保有	(所有) 直接 — 間接 —	—	資金の返済	100	長期借入金	200

(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 — 間接 —	当社が開発を受託、当社が資金を貸付、役員兼任	資金貸付	1,917	関係会社長期貸付金	1,917
	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 間接 —	当社が出資、資金を貸付、役員兼任	資金貸付	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. 上記子会社は、当社が組成した不動産投資の営業者等であります。また、議決権は保有しておりませんが、資金援助に加えて役員兼任等、実質的な影響力を持っているため、子会社等に含めております。
 3. 取引条件及び取引条件の決定方針等
 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 | 98,544円96銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 8,127円57銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。