

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成24年2月29日

【事業年度】 第30期(自平成22年12月1日至平成23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 江口和志

【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】 常務取締役経営管理本部長
兼経営管理部長 小川靖展

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経営管理本部長
兼経営管理部長 小川靖展

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所

(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月		平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月
売上高	(百万円)	27,835	22,048	15,984	12,903	16,227
経常利益	(百万円)	5,560	1,960	192	1,265	1,288
当期純利益又は 当期純損失()	(百万円)	3,206	4,522	1,506	1,103	1,192
包括利益	(百万円)					1,220
純資産額	(百万円)	16,479	11,578	13,082	14,432	15,900
総資産額	(百万円)	83,936	88,117	80,113	69,834	64,953
1株当たり純資産額	(円)	124,630.80	86,904.41	98,192.21	104,362.09	97,355.42
1株当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額()	(円)	28,158.87	34,056.72	11,310.23	8,232.16	7,594.03
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額	(円)	27,484.44			8,219.72	7,408.49
自己資本比率	(%)	19.6	13.1	16.3	20.7	24.5
自己資本利益率	(%)	28.0	32.2	12.2	8.0	7.9
株価収益率	(倍)	5.0		2.1	3.5	3.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	5,164	13,533	3,551	7,577	6,615
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	9,871	2,287	2,221	4,091	618
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	11,956	7,546	7,697	10,540	7,171
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	13,495	5,217	3,283	4,409	3,954
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	79 (13)	86 (12)	75 (13)	75 (14)	81 (13)

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 第26期及び第27期の連結財務諸表につきましては金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人トーマツの監査を受けております。

3 第28期、第29期及び第30期の連結財務諸表につきましては金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人だいちの監査を受けております。

4 第27期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。又、第28期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、希薄化効果がありませんので、記載を省略しております。

5 第27期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

6 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。

7 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。

8 当社の連結財務諸表に掲載される科目その他の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、第28期より百万円単位をもって記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため第26期及び第27期の金額についても百万円単位に組替えて表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月
売上高 (百万円)	27,018	21,010	14,530	10,294	13,623
経常利益 (百万円)	5,644	2,189	506	1,552	1,377
当期純利益又は 当期純損失 () (百万円)	3,330	4,671	1,074	1,327	1,276
資本金 (百万円)	4,465	4,466	4,466	4,537	4,887
発行済株式総数 (株)	132,225	133,225	133,225	138,254	163,158
純資産額 (百万円)	16,731	11,681	12,752	14,216	16,093
総資産額 (百万円)	75,283	72,177	58,967	51,713	52,115
1株当たり純資産額 (円)	126,534.20	87,672.93	95,717.16	102,796.80	98,544.96
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	3,000.00 ()	()	()	1,000.00 ()	1,200.00 ()
1株当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額 () (円)	29,248.89	35,181.04	8,066.66	9,904.88	8,127.57
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	28,548.36			9,889.91	7,929.00
自己資本比率 (%)	22.3	16.2	21.6	27.5	30.9
自己資本利益率 (%)	28.6	32.9	8.8	9.8	8.4
株価収益率 (倍)	4.8		3.0	2.9	3.4
配当性向 (%)	10.3			10.1	14.8
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	65 ()	70 ()	60 ()	60 ()	63 ()

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

- 第26期及び第27期の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人トーマツの監査を受けております。
- 第28期、第29期及び第30期の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人だいちの監査を受けております。
- 第27期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。又、第28期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、希薄化効果がありませんので、記載を省略しております。
- 第27期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
- 従業員数は就業人員数であります。
- 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。
- 当社の財務諸表に掲載される科目その他の金額については、従来、千円単位で記載していましたが、第28期より百万円単位をもって記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため第26期及び第27期の金額についても百万円単位に組替えて表示しております。

2 【沿革】

年月	概要
昭和57年12月	大阪市東淀川区東中島一丁目において資本金250万円にてサムティ開発株式会社(現 当社)を設立 不動産の売買・賃貸・管理業を開始
昭和58年 1月	宅地建物取引業者として、大阪府知事免許を取得 分譲マンションの販売受託を開始
昭和59年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
平成 3年 5月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
平成11年 3月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
平成13年 5月	投資用分譲マンション「サムティ」シリーズの販売を開始
平成14年 9月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第1号となる不動産証券化を実施
平成16年 4月	関西特化型不動産ファンド「サムティ・レジデンシャル・ファンド」を組成
平成17年 3月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
平成17年 6月	商号をサムティ株式会社に変更
平成18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
平成18年 8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア(現 連結子会社)の株式を取得
平成18年11月	キャピタランド・ジャパン株式会社と共同投資事業契約を締結
平成18年12月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社船場 I S ビル(現 連結子会社)を設立
平成19年 7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット 「ヘラクレス」(現 大阪証券取引所 JASDAQ(スタンダード))上場
平成23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
平成23年11月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社アンピエントガーデン和泉中央(現 連結子会社)を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社8社により構成されており、主に大阪、京都、神戸を中心とした関西エリアにおいて収益不動産等の企画開発・再生・販売、ファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産事業」、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6社は、当社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及び不動産流動化に関するアレンジ業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社及びアレンジャー等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

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

なお、セグメントは、次のとおりであります。

(1) 不動産事業

投資分譲

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

住宅分譲

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

ソリューション

当社が事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した中古不動産について、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つとめ、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。

(事業会社) 当社、合同会社船場IS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

(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、物流施設、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有しており、入居者及びテナントに賃貸しております。賃貸収入の増加を目的として、収益不動産を継続的に取得しておりますが、大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っております。

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

(事業会社) 当社、有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ、株式会社サン・トーア

(3) その他の事業

当社グループは「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを所有・運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有、運営を行っております。スペシャリストサポートシステム株式会社は、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア、スペシャリストサポートシステム株式会社

〔事業系統図〕



(注)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した特別目的会社、一般社団法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

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 (注) 2、5	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業		役員の兼任1名 当社が開発業務を受託 当社が資金1,917百万円を貸付 金融機関からの貸付金4,667百 万円に対して当社が債務保証
合同会社船場I Sビル(注) 2	東京都港区	1	不動産事業		当社がプロパティマネジメン ト業務を受託、当社が980百万 円、匿名組合出資
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 金融機関からの借入金64百万 円に対して当社が債務保証
一般社団法人 プロジェクト・エイチ(注) 2	大阪市淀川区		不動産賃貸 事業		当社が5百万円、基金を出資
一般社団法人 プロジェクト・アイ(注) 2	東京都港区		不動産事業		当社が6百万円、基金を出資
合同会社 アンビエントガーデン和泉中央 (注) 2	東京都港区	0.1	不動産事業		当社がプロパティマネジメン ト業務を受託、当社が1,113百 万円、匿名組合出資
一般社団法人プロジェクト・ ティー(注) 2	東京都港区		不動産事業		当社が3.7百万円、基金を出資
スペシャリストサポートシステ ム株式会社(注) 2	大阪市淀川区	10	その他の事業	49.0	当社が4.9百万円出資 当社が資金100百万円を貸付

- (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、平成23年11月末時点で、1,256百万円となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	19 (-)
不動産賃貸事業	17 (-)
その他の事業	17 (13)
全社(共通)	28 (-)
合計	81 (13)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、アルバイト)は、最近1年間の平均人員数を()内に外書きで記載しております。
2 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成23年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
63	36.9	6.4	5,753,862

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	19 (-)
不動産賃貸事業	17 (-)
全社(共通)	27 (-)
合計	63 (-)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者はありません。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、サプライチェーンの復旧により、生産や輸出に持ち直しの動きが見られましたが、欧州債務危機や円高の長期化など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界におきましては、震災の発生により一時的な影響はあったものの、良好な資金調達環境を背景に物件取得が活発化するなど、不動産市況が底打ちから回復に転じる兆しがみられつつあります。

このような事業環境下におきまして、当社グループは当期を「飛躍の礎」の年度とすべく、主に安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件の仕入の強化に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高は16,227百万円（前年同期比25.7%増）、営業利益は2,850百万円（前年同期比2.7%減）、経常利益は1,288百万円（前年同期比1.8%増）、当期純利益は1,192百万円（前年同期比8.1%増）となりました。

セグメントごとの業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・販売及びファミリー向け分譲マンション等の企画開発を行っております。

投資用マンションとして「スワンズシティ天満橋（大阪市中央区）」及び「S-RESIDENCE難波EAST（大阪市浪速区）」等において274戸を販売し、その他オフィスビルとして「堺筋M S第2ビル（大阪市中央区）」等を売却しました。

この結果、当該事業の売上高は11,547百万円（前年同期比51.3%増）、セグメント利益（営業利益）は2,028百万円（前年同期比65.7%増）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、オフィスビル、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、積極的に入居者及びテナント誘致活動を展開し、また賃貸コスト圧縮に努めてまいりました。

この結果、当該事業の売上高は4,336百万円（前年同期比11.9%減）、セグメント利益（営業利益）は2,241百万円（前年同期比18.7%減）となりました。

その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区日本橋）」及び「センターホテル大阪（大阪市中央区北浜）」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。

この結果、当該事業の売上高は343百万円（前年同期比2.5%減）、セグメント利益（営業利益）は31百万円（前年同期比27.3%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により6,615百万円増加、投資活動により618百万円増加、財務活動により7,171百万円減少、連結除外により517百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、455百万円減少し、当連結会計年度末には3,954百万円となりました。

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得た資金は、6,615百万円（前連結会計年度は7,577百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,470百万円、たな卸資産の減少4,726百万円、減価償却費834百万円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得た資金は、618百万円（前連結会計年度は4,091百万円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入3,391百万円、有形固定資産の取得による支出1,670百万円、新規連結子会社の取得による支出838百万円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、7,171百万円（前連結会計年度は10,540百万円の支出）となりました。これは主に、物件の売却に伴い借入金の返済を行ったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を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 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	前年同期比(%)
		金額(百万円)	
不動産事業	開発流動化		
	再生流動化	8,062	31.0
	アセットマネジメント	12	36.3
	投資分譲	3,189	136.8
	住宅分譲	283	430.9
	小計	11,547	51.3
不動産賃貸事業	住居	1,466	15.9
	オフィス	1,251	21.7
	その他	1,619	0.9
	小計	4,336	11.9
その他の事業		343	2.5
合計		16,227	25.7

(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 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		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)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
(有)ファイブセクト	2,651	25.7		
(株)プレザンスコーポレーション	1,700	16.5		
(有)エヌエイオー			1,926	11.8
(株)コアエステート			1,776	10.9
(株)新成トラスト			1,683	10.3

3 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社グループの属する不動産業界におきましては、良好な資金調達を背景に物件取得が活発化するなど、不動産市況が底打ちから回復に転じる兆しがみられつつあります。

このような情勢の下、当社グループは、安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいります。

(1) 不動産再生ビジネスの強化

当社グループは、引き続き、現在の不動産業界の状況を好機と捉え、不動産再生ビジネスを強化していく予定であります。具体的には、流動化市場の崩壊により大幅に価格の下落した物件を、土地の仕入から、マンションの企画開発、さらにリーシングまでを当社で完結することのできる強みを活かし、買い取りから再生、販売までを行い、不動産再生ビジネスとして収益の柱とする計画を策定しております。そのために仕入・販売ルートの強化、不動産再生ビジネスに対応した企画力の強化、機動的な社内体制の整備に取り組んでまいります。

(2) 仕入の強化

不動産業界を取り巻く環境は、依然として厳しいものがありますが、不動産価格の底打ちが確認された現在は、今後の業績向上のための仕入の好機であると当社グループは判断しております。当社グループは、優良な仕入物件を確保するために従来から仕入情報ネットワークを一層強化し、迅速な物件仕入を行い、将来収益の源泉としてまいります。

(3) 経営管理体制の強化

不動産の金融商品化の進展とともに不動産事業にかかる法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく多様化、高度化し、その影響は増大しております。また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要になってきております。当社グループは、多様化するリスクを正しく把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組み、いわゆる内部統制システムの構築を進めるとともに、コンプライアンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでまいります。

(4) 人材の確保及び育成

今後、当社グループが継続的な成長を図るためには、優秀な人材の確保、社員のスキルアップ及び金融・会計・法務等の分野における外部専門家の活用が必要不可欠であります。そのために様々な採用活動と充実した研修体制を構築するとともに、外部専門家との密接な関係を築き、適切なアドバイスを受けて、迅速な意思決定ができる体制の構築に取り組んでまいります。

4 【事業等のリスク】

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項は以下のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の変動によるリスクについて

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。

(2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産分譲事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更により、当社グループの経営成績が変動する可能性があります。

(3) 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、平成20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に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度における販売用不動産及び仕掛販売用不動産のたな卸資産評価損の発生はありません。

(4) 減損会計の適用について

当社グループは、平成18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、借主の退去等により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。

なお、当連結会計年度における減損損失の発生はありません。

(5) 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の割合が高くなる傾向にあるため、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に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 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氣的事故、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に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制等について

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

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

また、関連法令の改正や制定に伴い当社グループの事業活動が制約を受ける場合や当社グループが十分に対応できない場合には、事業活動や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	国土交通大臣(1)第8105号	平成28年2月14日
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録(口)第17835号	平成26年3月8日
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第796号	平成27年10月27日
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(02)第12854号	平成26年5月16日
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第148号	
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環き第14号	
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第2847号	平成25年5月31日
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事(1)第54865号	平成26年10月1日
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(1)第739号	平成27年1月15日

(8) 訴訟の可能性について

本有価証券報告書提出日現在、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の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 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、当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

平成18年7月4日、当社とキャピタランド・ジャパン株式会社（関連会社を含む）は、日本国内における不動産事業の開発、取得、所有、管理及び運営について共同で行うこと、日本国内における事業の多角的拡大を共同で行うこと、並びに資本提携に関して覚書を締結しました。当覚書に定めた事項をより詳細に文書化するとともに、平成18年11月24日実施の第三者割当増資及び当社大株主からの株式譲渡による資本提携に併せて「共同投資事業契約」を締結しました。

相手先名	契約名	契約の内容	契約期間
キャピタランド・ジャパン(株)	共同投資事業契約	主に関西地域の主要都市(大阪、京都及び神戸)において、共同で不動産の開発、取得、所有、経営及び管理を行う。 キャピタランド・ジャパンが経営に関与する不動産投資信託等への物件パイプライン契約。 一棟売却用に開発する居住物件プロジェクトにつき、キャピタランド・ジャパンに優先交渉権(毎年累計200億円に達するまで)を付与。	平成23年11月22日より1年間 (期間満了の3ヶ月前までにいずれからも書面による解除通知がない場合は1年間延長、以後も同様とする。)

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。これらの連結財務諸表の作成にあたり、たな卸資産、租税公課、財務活動等に関して、過去の実績や取引の状況に照らし合理的と考えられる見積り及び判断を行っております。当該見積り及び判断について当社グループは継続的に評価を行っておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

資産の部

当連結会計年度末の資産合計は前連結会計年度末と比べ、4,880百万円減少し、64,953百万円となっております。このうち流動資産は332百万円減少し、21,405百万円となっており、固定資産は4,531百万円減少し、43,534百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、たな卸資産109百万円の減少及び繰延税金資産268百万円の減少であります。固定資産の主な減少要因は、売却等による有形固定資産4,907百万円の減少であります。

負債の部

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末と比べ、6,348百万円減少し、49,052百万円となっております。このうち流動負債は8,909百万円減少し、18,534百万円となっており、固定負債は2,560百万円増加し、30,518百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、短期借入金4,141百万円の減少並びに1年内返済長期借入金4,696百万円の減少であります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金2,450百万円の増加であります。

純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は、資本金349百万円及び資本準備金349百万円の増加、利益剰余金727百万円の増加等により、前連結会計年度末と比べ、1,468百万円増加し、15,900百万円となっております。

(3) 経営成績の分析

経営成績の分析は、「第2 事業の状況 1 . 業績等の概要 (1) 業績」に記載しております。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業である不動産事業においては、顧客への引渡し時期の変動、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。

(5) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析は「第2 事業の状況 1 . 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載しております。

(6) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは当期を「飛躍の礎」の年度と位置づけ、主に安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいりましたが、物件仕入の強化につきましては一定の成果を上げることができたと判断しております。

次期におきましても、飛躍への道筋を確かなものにすべく、次期を「飛躍元年」の年度と位置づけ、引き続き安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において、総額715百万円の設備投資を実施しました。

そのうち主なものは、賃貸用不動産の新規取得487百万円であり、賃貸用不動産の新規取得は、「ラヴィール西中島（大阪市淀川区）」であります。

当連結会計年度において不動産賃貸事業に供しておりました、「S-RESIDENCE夕陽丘」（大阪市天王寺区）、「サムティルート西中島ビル」（大阪市淀川区）、「S-RESIDENCE西本町」（大阪府中央区）の3物件、3,129百万円を売却いたしました。

なお、当連結会計年度において所有目的の変更により、次のたな卸資産について固定資産へ振替えております。

会社名	名称	用途	所在地	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
提出会社	サムティグランツ神戸	レジデンス	兵庫県神戸市	686.68	353

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成23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 (人)
			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 (京都市下京区) 他41物件	不動産 賃貸事業	賃貸 マンション	5,776	4,872 (69,420.92)	8	10,656	
賃貸用不動産 (大阪市淀川区) 他14物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	5,664	4,034 (48,888.66)	3	9,701	
賃貸用不動産 (神戸市兵庫区) 他10物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	3,051	6,574 (43,659.04)	11	9,637	
本社他 (大阪市淀川区) 他3物件	全社	本社事務所他	28	2 (1,432.21)	11	42	63

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具及び工具器具備品であります。

2 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者はありません。

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)
アンピエント小倉 (福岡県北九州市)	他計33物件 不動産賃貸事業	賃貸 マンション	356
SAPシステム (大阪市淀川区)	全社	ERPシステム	16

(2) 国内子会社

平成23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 (人)
				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)	
(有)彦根エス・シー	賃貸用不動産 (滋賀県彦根市)	不動産賃貸事業	賃貸用地	1,233	5,281 (250,945.32)	6	6,521	1
(株)サン・トーア	センターホテル 東京 (東京都中央区)	その他の事業	ビジネス ホテル	101	2 (370.28)	2	106	9(8)
(株)サン・トーア	センターホテル 大阪 (大阪市中央区)	その他の事業	ビジネス ホテル	424	205 (1,256.42)	6	635	8(5)
合同会社船場 I S ビル(注)3	船場 I Sビル (大阪市中央区)	不動産事業	オフィスビル (信託受益権)	1,905	1,059 (834.39)		2,965	

- (注) 1 帳簿価額のうち「建物及び構築物」、「土地」にはそれぞれ信託建物、信託土地を含みます。
2 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。
3 合同会社船場 I S ビルの所有するオフィスビル(信託受益権)は提出会社が賃借しております。
4 帳簿価額ของその他に建設仮勘定の金額を含んでおります。
5 現在休止中の主要な設備はありません。
6 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、賃料収入の増加を目的とした不動産賃貸事業用の土地・建物の新規取得及び既存物件の改修を中心に、投資効率等を総合的に勘案して策定しておりますが、現時点での具体的な新規取得物件は未定であります。

なお、重要な設備の改修、売却の計画はありません。

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	398,000
計	398,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成23年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年2月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	163,158	163,158	大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	1. 単元株制度を採用しておりません。 2. 普通株式は完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない当社における 標準となる株式であります。
計	163,158	163,158		

(注) 提出日現在の発行数には、平成24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】

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。
平成22年6月15日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成23年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年1月31日)
新株予約権の数(個)	61	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)(注)6	6,161	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)6	27,627.7	同左
新株予約権の行使期間	自平成22年7月1日 至平成24年6月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)3、6	発行価格 27,738.52 資本組入額 13,870	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取 締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する 事項	(注)5	同左

(注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式6,565株とし、本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「割当株式数」という。)は101株とする。ただし、本項第(2)号及び第(3)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が(注)2の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整する。ただし、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)2に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

(3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る(注)2第(2)号及び第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。ただし、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

2. 行使価額の調整

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{割当株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{割当株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（ただし、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。ただし、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本項第(4)号に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。ただし、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。

- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。ただし、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

3. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり110.82円と行使時の払込金額1株当たり27,627.7円を合算しております。なお、本新株予約権の払込金額1株当たり110.82円は、本新株予約権1個当たりの払込金額11,193円を本新株予約権1個当たりの目的である株式の数101株で除して得た数の円位未満小数第3位を四捨五入して算出してあります。
4. 本新株予約権の行使の条件
 - (1) 平成22年7月1日から平成24年6月30日（ただし、平成24年6月30日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日）までの期間とする。ただし、(注)5に定める組織再編成行為をするために本新株予約権の行使の停止が必要である場合は、それらの効力発生日から14日後以内の日に先立つ30日以内の当社が指定する期間は、本新株予約権を行使することはできない。この場合は、行使を停止する期間その他必要な事項を、当該期間の開始日の1ヶ月前までに通知する。
 - (2) 本新株予約権の行使によって取得することとなる株式数が、本新株予約権の払込期日時点における当社上場株式数の5%を超えることとなる場合の、当該5%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない（ただし、上記(注)1に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。）。
 - (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
 - (4) 各本新株予約権の一部行使はできない。
5. 合併、会社分割、株式交換及び株式移転の場合の新株予約権の交付
当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編成行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編成行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。
 - (1) 新たに交付される新株予約権の数
新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。
 - (2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類
再編当事会社の同種の株式
 - (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法
組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。
 - (4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。
 - (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使可能期間、当該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、再編当事会社による当該新株予約権の取得、組織再編成行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件
本新株予約権の内容に準じて、組織再編成行為に際して決定する。
 - (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。
6. 時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権を発行したことに伴い、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」並びに(注)1第(1)号の「本新株予約権の目的である株式の種類及び総数」及び「本新株予約権1個当たりの目的である株式の数」が調整されております。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成23年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年1月31日)
新株予約権の数(個)	2,186	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,186	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年8月11日 至平成53年8月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 19,261 資本組入額 9,631	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
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。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり19,260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19,260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. 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1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に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。

平成23年7月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成23年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年1月31日)
新株予約権の数(個)	3,086	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	3,086	
新株予約権の行使時の払込金額(円)	30,741	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年8月11日 至平成30年8月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 42,757 資本組入額 21,379	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
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。	同左
代用払込みにに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり12,016円と行使時の払込金額1株当たり30,741円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役及び使用人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12,016円は、当社取締役及び使用人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) 新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。
(2) 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。
(3) 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1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。調整後付与株式数を適用する日については、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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

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、組織再編行為の条件等を勘案の上、次で定められる行使価額を調整して得られる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。

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、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株式1株当たりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に付与株式数を乗じて得た金額とする。行使価額は、新株予約権の割当日の翌日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（取引が成立しない日を除く。以下同じ。）の大阪証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じて得た金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、その金額が割当日の大阪証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値。）を下回る場合は、当該終値を行使価額とする。

(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（株主総会議決が不要の場合は、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。

当社は、新株予約権者が当社、当社子会社又は関連会社の取締役、監査役又は使用人のいずれの地位をも喪失した場合は、当該新株予約権者が有する新株予約権を無償で取得することができる。ただし、任期満了による退任、定年による退職、その他取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。

(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
平成19年2月26日 (注)1	84,340	105,425		958		859
平成19年7月30日 (注)2	25,000	130,425	3,506	4,464	3,506	4,365
平成19年7月31日 ～平成19年11月30日 (注)3	1,800	132,225	0	4,465	0	4,366
平成19年12月1日 ～平成20年11月30日 (注)3	1,000	133,225	0	4,466	0	4,366
平成22年7月28日 (注)4	400	133,625	5	4,471	5	4,372
平成22年9月30日 (注)5	3,529	137,154	49	4,521	49	4,422
平成22年10月1日 ～平成22年11月30日 (注)4	1,100	138,254	15	4,537	15	4,437
平成22年12月1日 ～平成23年11月30日 (注)4	24,904	163,158	349	4,887	349	4,787

(注) 1. 株式分割(1:5)による増加であります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 300,000円
引受価額 280,500円
発行価額 212,500円
資本組入額 140,250円
払込金総額 7,012,500,000円

3. 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。

4. 新株予約権(第三者割当て)の行使による増加であります。

5. 有償第三者割当増資

割当先 株式会社オージーキャピタル
発行株式数 3,529株
発行価格 28,332円
資本組入額 14,166円

(6) 【所有者別状況】

平成23年11月30日現在

区分	株式の状況								単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		11	10	235	16	6	12,343	12,621	
所有株式数(株)		6,194	541	15,864	10,726	16	129,817	163,158	
所有株式数の割合(%)		3.80	0.33	9.72	6.57	0.01	79.57	100.00	

(注) 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が6株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成23年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
森山 茂	大阪府豊中市	37,134	22.75
松下 一郎	兵庫県宝塚市	25,634	15.71
江口 和志	大阪府吹田市	7,634	4.67
有限会社剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16番16号	7,119	4.36
CAPITALAND FUND INVESTMENT PTE LTD. DIRECTOR WEN KHAI MENG	39 ROBINSON ROAD 18-01 SINGAPORE 068911, SIN(東京都千代田区丸の内2丁目7-3)	5,750	3.52
株式会社オージーキャピタル	大阪市中央区平野町4丁目1-2	3,529	2.16
笠城 秀彬	大阪府豊中市	3,500	2.14
山沢 滋	東京都港区	3,453	2.11
森山 純子	大阪府豊中市	3,250	1.99
資産管理サービス信託銀行株式会 社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイラン ドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	3,054	1.87
計		100,057	61.32

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 3,054株であります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 163,158	163,158	
単元未満株式			
発行済株式総数	163,158		
総株主の議決権		163,158	

(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6株(議決権6個)含まれております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議

会社法に基づき、当社取締役に対して株式報酬型ストックオプションとしての新株予約権を発行することを、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成23年7月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成23年7月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	2,186株(注)
新株予約権の行使時の払込金額	1円
新株予約権の行使期間	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である1株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成23年7月25日取締役会決議

会社法に基づき、当社取締役及び使用人に対してストックオプションとしての新株予約権を発行することを、平成23年7月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社使用人66名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	3,086株(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	30,741円(注)2
新株予約権の行使期間	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 1. 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である1株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

2. 当社普通株式につき、次の又はの事由が生ずる場合、行使価額を次の算式により調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券若しくは転換できる証券の転換又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使による場合を除く。)

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において、「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式の総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除して得た数とし、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

当社普通株式の株式分割又は株式併合が行われる場合行使価額は当該株式の分割又は併合の比率に応じ調整される。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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

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。

当期の剰余金の配当につきましては、当期及び今後の業績が安定的に推移すると判断し、1株当たり1,200円の配当を実施することとし、平成24年2月28日開催の第30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、195,789千円であります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成19年11月	平成20年11月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月
最高(円)	258,000	150,000	44,500	35,500	53,700
最低(円)	126,000	15,800	10,800	21,500	20,550

(注) 1 最高・最低株価は、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」におけるものであります。

2 当社株式は、平成19年7月31日から大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」に上場しておりますので、それ以前については、該当ありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	29,850	32,500	29,950	26,800	28,980	29,100
最低(円)	27,600	28,700	25,020	24,510	25,440	27,110

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会 長		森山 茂	昭和25年 2月8日生	昭和48年4月 ㈱地産入社 昭和57年12月 当社設立、取締役 平成8年3月 当社代表取締役社長 平成24年2月 当社代表取締役会長(現任)	1	37,145
取 締 役 副 会 長		松下 一郎	昭和24年 3月7日生	昭和48年4月 ㈱地産入社 昭和57年12月 当社設立、取締役 平成8年3月 当社専務取締役 平成24年2月 当社取締役副会長(現任) ㈱サン・トーア代表取締役社長(現任)	1	25,645
代表取締役 社 長	不動産本部長(不動産 本部担当)	江口 和志	昭和30年 11月23日生	昭和54年4月 ㈱地産入社 昭和59年4月 当社入社 平成11年1月 当社営業部長 平成16年1月 当社常務取締役 平成24年2月 当社代表取締役社長(現任) 当社不動産本部長(不動産本部担当)(現任)	1	7,645
常務取締役	経営管理本部長兼経営 管理部長 (経営管理 本部担当)	小川 靖展	昭和42年 4月27日生	平成5年4月 ㈱東海銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 平成13年4月 当社入社 平成17年1月 当社経営企画室長 平成19年2月 当社取締役 平成24年2月 当社常務取締役(現任) 当社経営管理本部長兼経営管理部長(経営管理本部 担当)(現任)	1	493
取 締 役	不動産本部長(開発事 業部担当)	池田 渉	昭和23年 4月13日生	昭和46年4月 地産トーカー(株)入社 平成8年8月 当社入社 平成13年1月 当社開発業務部長 平成17年2月 当社取締役(現任) 平成24年2月 当社不動産本部長(開発事業部担当) (現任)	1	1,545
取 締 役	経営管理本部長(財務部担 当)	松井 宏昭	昭和35年 1月13日生	昭和57年4月 ㈱福徳相互銀行入行 平成11年11月 三洋電機クレジット(株)(現日本GE(株))入社 平成19年4月 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 平成21年3月 当社入社 財務部長 平成22年2月 当社取締役(現任) 平成24年2月 当社経営管理本部長(財務部担当)(現任)	1	38
常勤監査役		国沢 健一	昭和16年 10月24日生	昭和40年4月 ㈱三和銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 平成6年4月 大末建設(株)取締役東京副本店長 平成9年11月 大末プレハブ(株)専務取締役 平成13年6月 ㈱カワタ常勤監査役 平成17年2月 当社常勤監査役(現任)	2	15
監 査 役		井口 靖久	昭和16年 9月29日生	昭和39年4月 ㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 平成10年6月 同行専務取締役 平成11年7月 船場産業(株)代表取締役社長 平成12年6月 佐伯建設工業(株)(現あおみ建設(株))監査役 平成17年2月 当社監査役(現任)	2	30
監 査 役		佐藤 信昭	昭和20年 1月3日生	昭和49年4月 検事任官、京都地方検察庁検事 平成10年4月 大阪地方検察庁特別捜査部長 平成12年4月 大阪地方検察庁次席検事 平成12年12月 最高検察庁検事 平成16年9月 最高検察庁公安部長 平成18年5月 大阪地方検察庁検事正 平成19年8月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現任) 平成20年2月 当社監査役(現任)	3	29
監 査 役		小井 光介	昭和25年 9月6日生	昭和49年4月 ㈱近畿相互銀行(現㈱近畿大阪銀行)入行 平成14年12月 ㈱近畿大阪銀行内部監査部長 平成15年6月 同行執行役員内部監査部担当 平成16年6月 同行常勤監査役 平成17年6月 りそなカード(株)常務取締役 平成24年2月 当社監査役(現任)	3	
計						72,585

(注) 1. 監査役 国沢健一、井口靖久、佐藤信昭及び小井光介の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 取締役及び監査役の任期は次のとおりであります。

- 1 平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成24年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
- 2 平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
- 3 平成23年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成27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6名(本書提出日現在)により構成されており、全員が社内取締役であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会の他、必要のある場合には、臨時に取締役会を行っており、経営上の重要事項における迅速な意思決定を図っております。

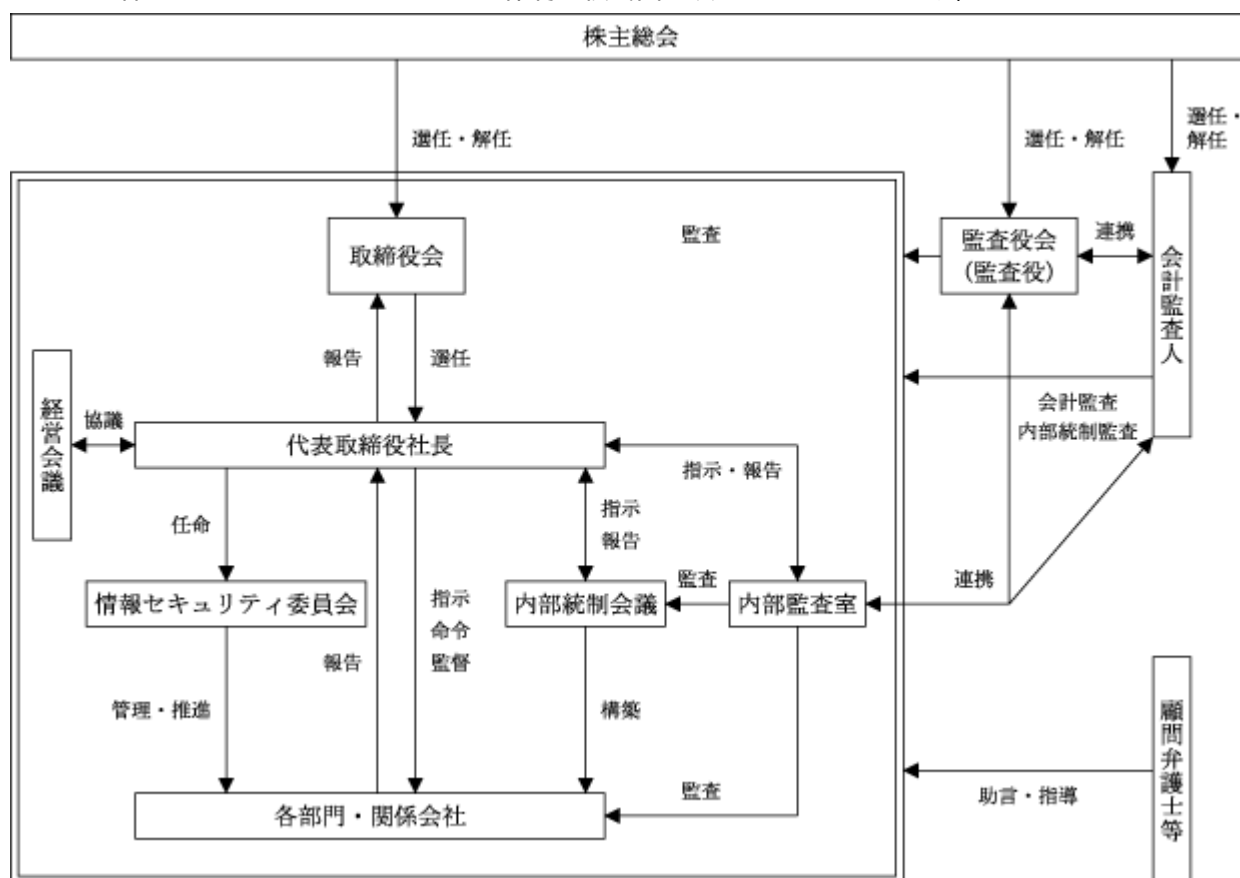
(監査役会及び監査役)

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役3名の計4名(本書提出日現在)で構成されており、全員が社外監査役であります。監査役は、取締役会他重要な会議等への出席、取締役からの聴取、決裁書類等の閲覧を通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

(情報セキュリティ委員会)

情報セキュリティ委員会は、情報セキュリティ管理責任者のもと、各部門の代表者により構成されております。個人情報を含めた当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。

当社の取締役については、不動産事業に精通し、各担当業務を熟知した人材で構成することが重要と考えているため、経験豊富な社内取締役のみで構成しております。

監査役については、全員を社外監査役としており、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視する体制が有効に機能しているため、社外取締役を選任する必要性は低いと考えております。

監査役による主な監視体制は次のとおりであります。

監査役は、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。

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。

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、平成18年5月15日開催の当社取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを年に1度、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行える環境の構築に努めております。

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

また、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。

二 リスク管理体制の整備の状況

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

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

また、当社グループでは、経営陣及び全従業員が情報セキュリティの社会的責任の重要性を強く認識し、適切な管理体制を確立・維持するため、情報に対するリスク管理を徹底することに努めております。その一環として当社は、情報セキュリティマネジメントシステムに関する国際規格ISO27001の認証を平成19年2月18日に取得しております。

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（3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、4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、監査役国沢健一氏、井口靖久及び小井光介氏は、それぞれ、銀行における長年の経験を経て他の会社の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、経営管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、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を監査法人だいちと締結しております。同監査法人及び当監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

なお、当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人	継続監査年数
代表社員 業務執行社員	星野 誠	監査法人だいち	(注) 1
	村田 直隆		

(注) 1 継続監査年数については、全員が7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成	人数
公認会計士	9
会計士補等	
その他	2

社外取締役及び社外監査役

当社は社外取締役を選任しておりません。社外取締役を選任していない理由は、「企業統治の体制の概要等」の「□ 企業統治の体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

監査役は全員社外監査役であり、当社との特別な利害関係はありません。

監査役国沢健一氏、井口靖久氏及び小井光介氏は、出身銀行における長年の経験を経て他の会社の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。また、当社は両氏の出身銀行から融資を受けておりますが、退任又は退職後、相当年数を経ており、十分な独立性を確保しているものと考えております。

監査役佐藤信昭氏は、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。また、同氏は検事退官後、弁護士登録を経て当社監査役に就任しており、当社との利害関係がないことから、十分な独立性を確保しているものと考えております。

なお、当社は株式会社大阪証券取引所に対し、監査役佐藤信昭氏を独立役員として届け出ております。

役員報酬等

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	賞与	退職慰労金	
取締役	145	137	8			6
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	16	16				4

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

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 役員報酬等の額の決定に関する方針

取締役及び監査役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取締役会の承認により、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。なお、取締役の報酬限度額は平成22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平成17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。

取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

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機会の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 4銘柄
貸借対照表計上額の合計額 105百万円

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
(株)紀陽ホールディングス	300,000	32	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。
(株)エスクリ	200	12	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。

(注) 上記株式は、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2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
(株)紀陽ホールディングス	300,000	35	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。
(株)エスクリ	200	26	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。

(注) 上記株式は、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2銘柄について記載しております。

八 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式					
非上場株式以外の株式					

(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	32		32	
連結子会社				
計	32		32	

【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】

該当事項はありません。

【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。

なお、前連結会計年度(平成21年12月1日から平成22年11月30日まで)については、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成22年12月1日から平成23年11月30日まで)については、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成21年12月1日から平成22年11月30日まで)については、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年12月1日から平成23年11月30日まで)については、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成21年12月1日から平成22年11月30日まで)及び前事業年度(平成21年12月1日から平成22年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表並びに当連結会計年度(平成22年12月1日から平成23年11月30日まで)及び当事業年度(平成22年12月1日から平成23年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、監査法人だいちにより監査を受けております。

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的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 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,774	1 4,539
売掛金	115	106
販売用不動産	1 11,357	1 10,312
仕掛販売用不動産	1 4,689	1 5,624
商品	0	0
貯蔵品	0	2
繰延税金資産	591	323
その他	215	504
貸倒引当金	8	8
流動資産合計	21,738	21,405
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	22,936	21,704
減価償却累計額	4,972	5,455
建物及び構築物(純額)	1 17,963	1 16,249
信託建物	3,959	2,164
減価償却累計額	417	258
信託建物(純額)	1 3,542	1 1,905
土地	1 23,350	1 22,210
信託土地	1 2,037	1 1,059
その他	294	864
減価償却累計額	224	234
その他(純額)	69	1 630
有形固定資産合計	46,962	42,055
無形固定資産		
のれん	84	133
その他	53	125
無形固定資産合計	138	258
投資その他の資産		
投資有価証券	1 350	225
長期貸付金	156	144
繰延税金資産	102	456
その他	355	412
貸倒引当金	-	18
投資その他の資産合計	964	1,220
固定資産合計	48,066	43,534
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	29	13
繰延資産合計	29	13
資産合計	69,834	64,953

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	63	258
短期借入金	1 4,281	1 140
1年内返済予定の長期借入金	1 21,838	1 17,141
未払法人税等	26	289
その他	1,232	705
流動負債合計	27,443	18,534
固定負債		
長期借入金	1 24,702	1 27,153
繰延税金負債	504	501
退職給付引当金	43	50
預り敷金保証金	1,638	1,624
建設協力金	927	874
匿名組合出資預り金	-	260
その他	141	54
固定負債合計	27,957	30,518
負債合計	55,401	49,052
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,537	4,887
資本剰余金	4,437	4,787
利益剰余金	5,490	6,218
株主資本合計	14,466	15,893
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9	1
繰延ヘッジ損益	28	11
その他の包括利益累計額合計	37	9
新株予約権	4	14
少数株主持分	-	1
純資産合計	14,432	15,900
負債純資産合計	69,834	64,953

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
売上高	12,903	16,227
売上原価	1 8,061	11,360
売上総利益	4,842	4,867
販売費及び一般管理費	2 1,911	2 2,016
営業利益	2,930	2,850
営業外収益		
受取利息	4	8
受取配当金	2	3
匿名組合投資利益	93	91
金利スワップ評価益	0	0
その他	46	13
営業外収益合計	148	117
営業外費用		
支払利息	1,656	1,430
社債利息	16	-
支払手数料	90	212
その他	49	37
営業外費用合計	1,813	1,680
経常利益	1,265	1,288
特別利益		
固定資産売却益	3 534	3 221
前期損益修正益	20	-
その他	7 45	7 1
特別利益合計	600	223
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	10
固定資産売却損	4 588	4 24
固定資産除却損	5 5	5 2
出資金評価損	-	2
減損損失	6 152	-
特別損失合計	746	40
税金等調整前当期純利益	1,119	1,470
法人税、住民税及び事業税	18	370
過年度法人税等	12	-
過年度還付法人税等	-	5
法人税等調整額	14	86
法人税等合計	16	277
少数株主損益調整前当期純利益	-	1,192
当期純利益	1,103	1,192

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
少数株主損益調整前当期純利益	-	1,192
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	11
繰延ヘッジ損益	-	16
為替換算調整勘定	-	-
持分法適用会社に対する持分相当額	-	-
その他の包括利益合計	-	28
包括利益	-	1,220
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	1,220
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,466	4,537
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,537	4,887
資本剰余金		
前期末残高	4,366	4,437
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,437	4,787
利益剰余金		
前期末残高	4,277	5,490
当期変動額		
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,103	1,192
連結子会社の増減による変動額	110	326
当期変動額合計	1,213	727
当期末残高	5,490	6,218
株主資本合計		
前期末残高	13,110	14,466
当期変動額		
新株の発行	142	699
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,103	1,192
連結子会社の増減による変動額	110	326
当期変動額合計	1,355	1,427
当期末残高	14,466	15,893

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	9	9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	11
当期変動額合計	0	11
当期末残高	9	1
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	19	28
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	16
当期変動額合計	9	16
当期末残高	28	11
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	28	37
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	28
当期変動額合計	9	28
当期末残高	37	9
新株予約権		
前期末残高	1	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3	10
当期変動額合計	3	10
当期末残高	4	14
少数株主持分		
前期末残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	1
当期変動額合計	-	1
当期末残高	-	1
純資産合計		
前期末残高	13,082	14,432
当期変動額		
新株の発行	142	699
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,103	1,192
連結子会社の増減による変動額	110	326
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5	40
当期変動額合計	1,350	1,468
当期末残高	14,432	15,900

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
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	1,119	1,470
減価償却費	960	834
減損損失	152	-
のれん償却額	5	5
匿名組合投資損益(は益)	93	91
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	-
受取利息及び受取配当金	7	11
支払手数料	90	212
支払利息	1,673	1,430
為替差損益(は益)	1	0
有形固定資産売却損益(は益)	53	196
退職給付引当金の増減額(は減少)	8	7
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	0	3
売上債権の増減額(は増加)	11	5
たな卸資産の増減額(は増加)	4,354	4,726
仕入債務の増減額(は減少)	644	194
預り敷金保証金の増減額(は減少)	305	56
預け金の増減額(は減少)	42	-
未払消費税等の増減額(は減少)	276	89
その他	1,561	273
小計	9,234	8,172
利息及び配当金の受取額	6	11
利息の支払額	1,663	1,448
法人税等の支払額	33	119
法人税等の還付額	33	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,577	6,615
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	95	265
定期預金の払戻による収入	35	45
有形固定資産の取得による支出	548	1,670
有形固定資産の売却による収入	4,990	3,391
無形固定資産の取得による支出	14	14
投資有価証券の売却による収入	-	181
新規連結子会社の取得による支出	-	838
出資金の払込による支出	-	55
子会社出資金の取得による支出	77	-
出資金の回収による収入	2	3
長期貸付金の回収による収入	11	77
長期貸付けによる支出	160	183
建設協力金の支払による支出	53	53
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,091	618

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
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	4,326	252
短期借入金の返済による支出	446	4,393
長期借入れによる収入	5,531	12,221
長期借入金の返済による支出	15,778	15,601
社債の償還による支出	4,224	-
株式の発行による収入	142	699
配当金の支払額	-	136
その他	90	212
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,540	7,171
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	0
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,130	62
現金及び現金同等物の期首残高	3,283	4,409
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	4	517
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,409	1 3,954

【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。

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）

該当事項はありません。

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 13社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (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S L D e p a r t m e n t 一般社団法人S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人T S Mフォーティ ワン</p> <p>営業者である有限会社アンビエント の金融機関等からの借入金（ノン・リ コースローン）について、平成22年3 月31日に借入金の返済期限が到来した ことに伴い、当該金融機関が優先出資 証券の発行体である特別目的会社の特 定資産管理処分受託者（当社）の更迭 権及び当該優先出資証券の質権を有す ることとなり、当社と匿名組合の間 における有効な支配従属関係が失われ たため、第2四半期連結会計期間から 有限会社アンビエントを営業者とする 匿名組合を連結の範囲から除外して おります。なお、この変更による、当 社グループの業績及び財政状態等に 与える影響は、軽微であります。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 非連結子会社はありません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 8社 連結子会社の名称 (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 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)</p> <p>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、当社と信託 受託者との間で締結してありまし 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。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 持分法適用の関連会社はありません。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>(1) すべての連結子会社の決算日は、 連結決算日と一致しております。</p>	<p>(1) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)	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)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>(イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(9)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p> <p>(ロ)デリバティブ 時価法を採用しています。</p> <p>(ハ)たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産個別法による原価法を採用しております。(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)</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く) 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しています。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年</p> <p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(ハ)長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(ニ)リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	<p>(イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(ロ)デリバティブ 同左</p> <p>(ハ)たな卸資産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ハ)長期前払費用 同左</p> <p>(ニ)リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)	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)
(3)重要な繰延資産の処理方法	(イ)開業費 5年間の均等償却を行っております。	(イ)開業費 同左
(4)重要な引当金の計上基準	(ロ)創立費 5年間の均等償却を行っております。	(ロ)創立費 同左
	(イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	(イ)貸倒引当金 同左
(5)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	(ロ)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当連結会計年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。	(ロ)退職給付引当金 同左
	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。	同左
(6)重要なヘッジ会計の方法	(イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息 (ハ)ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。	(イ)ヘッジ会計の方法 同左 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (ハ)ヘッジ方針 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
<p>(7)のれんの償却方法及び償却期間</p> <p>(8)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>(9)その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(イ)消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(ロ)匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成22年11月30日現在54百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>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。 合同会社アンピエントガーデン和泉中央、スペシャリストサポートシステム(株)及び(株)サン・トーア 20年 手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない短期的な投資であります。</p> <p>(イ)消費税等の会計処理 同左</p> <p>(ロ)匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。</p>
<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。</p>	
<p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項</p>	<p>のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。 (株)サン・トーア 20年</p>	
<p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	

【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
	(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。

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
	(連結損益計算書関係) 当連結会計年度より、「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)に基づき、財務諸表等規則の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。
(固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により有形固定資産から3,676百万円をたな卸資産へ振替えております。	(たな卸資産の保有目的の変更) 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。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)																																																												
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,320</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,629</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,345</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">17,920</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,542</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">23,152</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">2,037</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">131</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">64,078</td> </tr> </table> <p>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」1,490百万円を担保に提供しております。</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,270</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,838</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,102</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">50,211</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	1,320	販売用不動産	11,629	仕掛販売用不動産	4,345	建物及び構築物	17,920	信託建物	3,542	土地	23,152	信託土地	2,037	投資有価証券	131	合計	64,078		(百万円)	短期借入金	4,270	1年以内返済予定の長期借入金	21,838	長期借入金	24,102	合計	50,211	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">876</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,035</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,265</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">15,686</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">1,905</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">22,113</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">1,059</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">581</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">57,524</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">130</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,741</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">27,153</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">44,024</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	876	販売用不動産	10,035	仕掛販売用不動産	5,265	建物及び構築物	15,686	信託建物	1,905	土地	22,113	信託土地	1,059	建設仮勘定	581	合計	57,524		(百万円)	短期借入金	130	1年以内返済予定の長期借入金	16,741	長期借入金	27,153	合計	44,024
	(百万円)																																																												
現金及び預金	1,320																																																												
販売用不動産	11,629																																																												
仕掛販売用不動産	4,345																																																												
建物及び構築物	17,920																																																												
信託建物	3,542																																																												
土地	23,152																																																												
信託土地	2,037																																																												
投資有価証券	131																																																												
合計	64,078																																																												
	(百万円)																																																												
短期借入金	4,270																																																												
1年以内返済予定の長期借入金	21,838																																																												
長期借入金	24,102																																																												
合計	50,211																																																												
	(百万円)																																																												
現金及び預金	876																																																												
販売用不動産	10,035																																																												
仕掛販売用不動産	5,265																																																												
建物及び構築物	15,686																																																												
信託建物	1,905																																																												
土地	22,113																																																												
信託土地	1,059																																																												
建設仮勘定	581																																																												
合計	57,524																																																												
	(百万円)																																																												
短期借入金	130																																																												
1年以内返済予定の長期借入金	16,741																																																												
長期借入金	27,153																																																												
合計	44,024																																																												
<p>2 偶発債務</p> <p>債務保証</p> <p>次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> <th style="text-align: center;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者(2名)</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td>借入債務(注)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。</p> <p>なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p>	保証先	金額(百万円)	内容	住宅ローン利用者(2名)	27	借入債務(注)	計	27		<p>2</p>																																																			
保証先	金額(百万円)	内容																																																											
住宅ローン利用者(2名)	27	借入債務(注)																																																											
計	27																																																												
<p>3 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金3,792百万円について付されている財務制限条項が主であり、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成22年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続で損失としないこと。</p>	<p>3</p>																																																												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)																																																																																		
<p>1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 338</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">209</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">73</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">183</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">251</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">46</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">402</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">81</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">368</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">166</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">534</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">581</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">588</td></tr> </table> <p>5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5</td></tr> </table>	販売手数料	209	広告宣伝費	73	役員報酬	183	給与手当	251	退職給付費用	10	賞与	46	租税公課	193	貸倒引当金繰入額	0	支払手数料	402	減価償却費	81	建物	368	土地	166		534	建物	6	土地	581		588	構築物	5	工具器具備品	0		5	<p>1</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">280</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">109</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">190</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">260</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">248</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">202</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">84</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">92</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">80</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">124</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">97</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">221</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">11</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24</td></tr> </table> <p>5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>建物付属設備</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2</td></tr> </table>	販売手数料	280	広告宣伝費	109	役員報酬	190	給与手当	260	退職給付費用	10	賞与	56	租税公課	248	貸倒引当金繰入額	24	支払手数料	202	賃借料	84	支払報酬	92	減価償却費	80	建物	124	土地	97		221	建物	11	土地	13		24	建物	0	建物付属設備	2	工具器具備品	0		2
販売手数料	209																																																																																		
広告宣伝費	73																																																																																		
役員報酬	183																																																																																		
給与手当	251																																																																																		
退職給付費用	10																																																																																		
賞与	46																																																																																		
租税公課	193																																																																																		
貸倒引当金繰入額	0																																																																																		
支払手数料	402																																																																																		
減価償却費	81																																																																																		
建物	368																																																																																		
土地	166																																																																																		
	534																																																																																		
建物	6																																																																																		
土地	581																																																																																		
	588																																																																																		
構築物	5																																																																																		
工具器具備品	0																																																																																		
	5																																																																																		
販売手数料	280																																																																																		
広告宣伝費	109																																																																																		
役員報酬	190																																																																																		
給与手当	260																																																																																		
退職給付費用	10																																																																																		
賞与	56																																																																																		
租税公課	248																																																																																		
貸倒引当金繰入額	24																																																																																		
支払手数料	202																																																																																		
賃借料	84																																																																																		
支払報酬	92																																																																																		
減価償却費	80																																																																																		
建物	124																																																																																		
土地	97																																																																																		
	221																																																																																		
建物	11																																																																																		
土地	13																																																																																		
	24																																																																																		
建物	0																																																																																		
建物付属設備	2																																																																																		
工具器具備品	0																																																																																		
	2																																																																																		

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)																																																		
<p>6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用 不動産</td> <td style="text-align: center;">建物及び 土地</td> <td style="text-align: center;">福岡市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(152百万円)として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。</p> <p>(減損損失の金額)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 類</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: right;">51百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土 地</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">152百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>7 その他(特別利益)の内容は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>債権受贈益</td> <td style="text-align: right;">31</td> <td>貸倒引当金戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金戻入益</td> <td style="text-align: right;">13</td> <td>新株予約権戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>新株予約権戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1</td> </tr> </table>	主な用途	種類	場所	賃貸用 不動産	建物及び 土地	福岡市	種 類	金 額	建 物	51百万円	土 地	100百万円	計	152百万円		(百万円)		(百万円)	債権受贈益	31	貸倒引当金戻入益	0	貸倒引当金戻入益	13	新株予約権戻入益	0	新株予約権戻入益	0		0		45		1	<p>6</p> <p>7 その他(特別利益)の内容は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>貸倒引当金戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>新株予約権戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>新株予約権戻入益</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1</td> </tr> </table>		(百万円)		(百万円)	貸倒引当金戻入益	0	貸倒引当金戻入益	0	新株予約権戻入益	0	新株予約権戻入益	0		1		1
主な用途	種類	場所																																																	
賃貸用 不動産	建物及び 土地	福岡市																																																	
種 類	金 額																																																		
建 物	51百万円																																																		
土 地	100百万円																																																		
計	152百万円																																																		
	(百万円)		(百万円)																																																
債権受贈益	31	貸倒引当金戻入益	0																																																
貸倒引当金戻入益	13	新株予約権戻入益	0																																																
新株予約権戻入益	0		0																																																
	45		1																																																
	(百万円)		(百万円)																																																
貸倒引当金戻入益	0	貸倒引当金戻入益	0																																																
新株予約権戻入益	0	新株予約権戻入益	0																																																
	1		1																																																

(連結包括利益計算書関係)

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)

- 1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	1,093
少数株主に係る包括利益	0
計	1,093

- 2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	0
繰延ヘッジ損益	9
計	9

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年12月1日至平成22年11月30日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	133,225	5,029		138,254
合計	133,225	5,029		138,254
自己株式				
普通株式				
合計				

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による増加 1,500株

第三者割当による新株の発行による増加 3,529株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 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)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとしての新株予約権						1
第5回乃至第9回新株予約権	普通株式		32,500	1,500	31,000	3

(注) 1. 第5回乃至第9回新株予約権の増加は、新株予約権の発行によるものであります。

2. 第5回乃至第9回新株予約権の減少は、第5回新株予約権の権利行使によるものであります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

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

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）

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

（変動事由の概要）

普通株式の発行済株式数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による増加 24,904株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 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)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとしての新株予約権						14
第5回乃至第9回新株予約権	普通株式	31,000	65	24,904	6,161	0

（注）1．第5回乃至第9回新株予約権の増加は、時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権を発行したことに伴う調整によるものであります。

2．第5回乃至第9回新株予約権の減少は、第5回乃至第9回新株予約権の権利行使によるものであります。

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
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) 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
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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)																								
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年11月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,774</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">365</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">4,409</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	4,774	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	365	現金及び現金同等物	4,409	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年11月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,539</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">585</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,954</td> </tr> </table> <p>2 出資金の取得により新たに連結子会社となった会社 の資産・負債の主な内容 (合同会社アンビエントガーデン和泉中央)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">5,025</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">9</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">5,035</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">288</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">4,797</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">5,085</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	4,539	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	585	現金及び現金同等物	3,954	流動資産	5,025	固定資産	9	資産合計	5,035	流動負債	288	固定負債	4,797	負債合計	5,085
現金及び預金勘定	4,774																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	365																								
現金及び現金同等物	4,409																								
現金及び預金勘定	4,539																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	585																								
現金及び現金同等物	3,954																								
流動資産	5,025																								
固定資産	9																								
資産合計	5,035																								
流動負債	288																								
固定負債	4,797																								
負債合計	5,085																								

[次△](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)				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)			
1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引				1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・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				(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)		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 (有形固定資産 「その他」)	16	12	4	車両運搬具 (有形固定資産 「その他」)	13	11	2
ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	126	92	25	ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	118	114	3
合計	142	105	30	合計	131	125	6
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
24百万円				4百万円			
1年超				1年超			
6百万円				1百万円			
合計				合計			
31百万円				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				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
29百万円				25百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
27百万円				23百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
1百万円				0百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引				2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の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				リース資産の内容			
有形固定資産				有形固定資産			
ERPシステムに関する設備機器(工具器具備品)であります。				同左			
無形固定資産				無形固定資産			
ERPシステムに関するソフトウェアであります。				同左			
リース資産の減価償却方法				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. 会計処理基準に関する事項(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。				同左			

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成21年12月1日至平成22年11月30日)

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、回収状況およ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、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における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)

	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	4,774	4,774	
(2)売掛金	115	115	
(3)投資有価証券	45	45	
(4)長期貸付金	156	156	0
資産計	5,090	5,090	0
(1)支払手形及び買掛金	63	63	
(2)短期借入金	4,281	4,281	
(3)1年内返済予定の長期借入金	21,838	21,838	
(4)長期借入金	24,702	24,641	61
(5)建設協力金	927	927	
負債計	51,811	51,750	61
デリバティブ取引	29	29	

(注)1. 金融商品の時価の算定方法なら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、ならびに(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。

(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高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、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(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います。

(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います。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

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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)
非上場株式(1)	43
投資事業組合出資金(1)	261
預り敷金保証金(2)	1,638
合計	1,942

(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. 金銭債権およ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	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	4,774			
売掛金	115			
長期貸付金		156		
合計	4,889	156		

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
長期借入金	10,918	1,947	1,296	1,553	8,986
合計	10,918	1,947	1,296	1,553	8,986

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)および「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

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）

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、回収状況およ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、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項（6）重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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）

	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	144	0
資産計	4,852	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
デリバティブ取引	19	19	

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法なら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、ならびに(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。

(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、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(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います。

(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います。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

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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)
非上場株式(1)	43
投資事業組合出資金(1)	120
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. 金銭債権およ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	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	4,539			
売掛金	106			
長期貸付金		144		
合計	4,645	144		

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(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

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	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	12	0	11
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	32	49	16
合計		45	49	4

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

該当事項はありません。

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	43
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	261
計	305

当連結会計年度(平成23年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	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	26	0	25
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	35	49	13
合計		62	49	12

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

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	前連結会計年度(平成22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	52	37	1	1
合計		52	37	1	1

(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	前連結会計年度 (平成22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	1,270	652	28

(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。

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)

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 受取変動・支払固定	長期借入金	652	500	19

(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。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	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)
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 43百万円 退職給付引当金 43百万円 (注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額43百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 勤務費用 15百万円 退職給付費用 15百万円 (注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円でありませ</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 50百万円 退職給付引当金 50百万円 (注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額50百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 勤務費用 14百万円 退職給付費用 14百万円 (注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円でありませ</p>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
決議年月日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役1名 当社の従業員7名	当社の従業員16名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式 170株	普通株式 16株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行行使することを要する。新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日
権利行使期間	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成21年12月1日 至平成22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。

ストック・オプションの数

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前(株)		
前連結会計年度末		
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	170	17
権利確定		
権利行使		
失効		1
未行使残	170	16

(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。

単価情報

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	310,000	290,000
権利行使時平均株価(円)		
公正な評価単価(付与日)(円)		53,000

(注) 1 平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。

2 平成18年及び平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、それぞれ61,134円及び232,917円となっております。

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、付与時点においては非上場株式であり取引相場等は存在していなかったことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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)

- 1 ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名
販売費及び一般管理費 14百万円
- 2 ストック・オプションの各権利者の権利放棄に伴い利益として計上した金額
(特別利益) その他 0百万円
- 3 ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション	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18年5月15日	平成19年2月27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1名 当社の従業員7名	当社の従業員16名	当社の取締役6名	当社の取締役4名 当社の使用人66名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式 170株	普通株式 16株	普通株式 2,186株	普通株式 3,086株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日	平成23年8月10日	平成23年8月10日
権利確定条件	<p>新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社又は当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。</p>	同左	<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。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。</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。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。</p>
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日	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20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日	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) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成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。

ストック・オプションの数

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション	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	170	16		
権利確定			2,186	
権利行使				
失効	170	16		
未行使残			2,186	

単価情報

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション	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)	310,000	290,000	1	30,741
権利行使時平均 株価(円)				
公正な評価単価 (付与日)(円)		53,000	19,260	12,016

2 ストック・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	<p>株価変動性 71.5%</p> <p>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 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 1,000円/株</p> <p>平成22年11月期の配当実績による 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>	<p>株価変動性 71.5%</p> <p>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 予想残存期間 4.51年</p> <p>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。</p> <p>予想配当 1,000円/株</p> <p>平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.335%</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>

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(1) 流動資産	(1) 流動資産
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
貸倒引当金 2	貸倒引当金 3
未払賞与 13	未払賞与 19
棚卸資産評価損 392	棚卸資産評価損 255
税務上の繰越欠損金 951	税務上の繰越欠損金 -
その他 6	未払事業税 34
小計 1,366	その他 11
評価性引当額 774	小計 323
計 591	評価性引当額
	計 323
(2) 固定資産	(2) 固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
投資有価証券評価損 117	貸倒引当金 519
関係会社有価証券評価損 128	投資有価証券評価損 117
退職給付引当金 17	関係会社有価証券評価損 126
減損損失 201	退職給付引当金 23
その他 64	減損損失 197
小計 530	その他 57
評価性引当額 357	小計 1,042
計 172	評価性引当額 571
繰延税金負債と相殺 70	計 471
差引 102	繰延税金負債と相殺 15
	差引 456
繰延税金負債	繰延税金負債
固定資産等未実現損失消去額 63	固定資産等未実現損失消去額
その他有価証券評価差額金 4	その他有価証券評価差額金 10
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506
計 574	計 517
繰延税金資産と相殺 70	繰延税金資産と相殺 15
差引 504	差引 501

前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率 (調整)
40.6	40.6
交際費等損金に算入されない項目	交際費等損金に算入されない項目
0.3	0.4
住民税均等割	住民税均等割
0.5	0.4
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
20.8	38.0
税効果非適用の連結子会社に係る差異	連結除外による影響
19.5	21.3
利子源泉税	税効果非適用の連結子会社に係る差異
0.5	5.2
所得税額控除	利子源泉税
0.4	6.4
その他	所得税額控除
0.2	6.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	その他
1.5	0.7
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	18.9
	(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、翌連結会計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。これに伴い翌連結会計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、当連結会計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7百万円増加し、法人税等調整額が6百万円増加いたします。

(資産除去債務関係)

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。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成21年12月1日至平成22年11月30日)

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22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2,048百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損益は53百万円(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152百万円(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、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	
53,258	8,753	44,504	48,163

(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(476百万円)によるものです。

また主な減少額は、不動産売却(5,038百万円)及び保有目的変更による棚卸資産への振替(3,676百万円)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。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日)を適用しております。

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)

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(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損益は196百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

	不動産 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,572	4,978	352	12,903		12,903
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高						
計	7,572	4,978	352	12,903		12,903
営業費用	6,389	2,286	311	8,987	986	9,973
営業利益	1,183	2,691	41	3,916	(986)	2,930
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出						
資産	18,830	43,471	2,957	65,259	4,574	69,834
減価償却費	55	791	68	915	44	960
減損損失		152		152		152
資本的支出		542	7	550	22	572

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等・ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は986百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,601百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、固定資産の一部を保有目的の変更により、「不動産事業」のたな卸固定資産(建物1,564百万円、土地2,111百万円)に振り替えております。

6 事業区分の変更

当社グループは、昨今の当社グループを取り巻く環境、とりわけ流動化市況を鑑み、当該流動化事業を大幅に縮小させております。それに伴い、経営管理の効率化・集約化を目的として組織の変更を行い、従来、「不動産流動事業」及び「不動産分譲事業」と内部管理区分していた事業を「不動産事業」へと統合しております。なお、前連結会計年度の事業の種類別セグメント情報については、当連結会計年度の事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報は、次のとおりであります。

	不動産 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,330	5,235	418	15,984		15,984
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高						
計	10,330	5,235	418	15,984		15,984
営業費用	9,817	2,904	313	13,034	975	14,010
営業利益	513	2,331	105	2,949	(975)	1,974
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	22,643	50,159	2,853	76,757	3,357	80,113
減価償却費	58	839	88	986	51	1,037
減損損失						
資本的支出		4,096	199	4,296	80	4,376

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【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、不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等、ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・ビル・商業施設及び土地等の賃貸及び運営管理を行っております。「その他の事業」は、主に、顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営を行っております。

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22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	7,627	4,923	352	12,903		12,903
セグメント間の内部 売上高又は振替高	30	127		158	158	
計	7,658	5,050	352	13,062	158	12,903
セグメント利益	1,223	2,758	43	4,026	1,095	2,930
セグメント資産	18,830	43,471	2,957	65,259	4,574	69,834
その他の項目						
減価償却費	55	791	68	915	44	960
減損損失		152		152		152
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		542	7	550	22	572

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,095百万円は、セグメント間取引消去 106百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 985百万円が主であります。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4,574百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23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	11,547	4,336	343	16,227		16,227
セグメント間の内部 売上高又は振替高	418	67		486	486	
計	11,966	4,404	343	16,713	486	16,227
セグメント利益	2,028	2,241	31	4,301	1,450	2,850
セグメント資産	20,190	37,257	2,679	60,128	4,825	64,953
その他の項目						
減価償却費	55	668	66	789	44	834
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額		976	272	1,249	44	1,293

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,450百万円は、セグメント間取引消去 454百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 991百万円が主であります。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4,825百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

【関連情報】

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)

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
(有)エヌエーオー	1,926	不動産事業
(株)コアエステート	1,776	不動産事業
(株)新成トラスト	1,683	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】

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)

該当事項はありません。

【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】

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)

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】

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)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容または職業	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)
役員の近親者が支配する会社	有限会社剛ビル	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接6.87 間接		資金の借入	180	短期借入金	300
	有限会社エスティビー	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接 間接		資金の借入	180	短期借入金	300

- (注) 1. 上記取引金額および期末残高には、消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
返済条件及び利率については、市場金利を勘案し両者協議のうえ決定しております。
3. 有限会社剛ビルは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。
4. 有限会社エスティビーは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。

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)

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容または職業	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)
役員の近親者が支配する会社	有限会社剛ビル	大阪府豊中市	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
	有限会社エスティビー	大阪府豊中市	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. 上記取引金額および期末残高には、消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
返済条件及び利率については、市場金利を勘案し両者協議のうえ決定しております。
3. 有限会社剛ビルは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。
4. 有限会社エスティビーは当社役員の近親者が100%支配している会社であります。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)		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)	
1株当たり純資産額	104,362円09銭	1株当たり純資産額	97,355円42銭
1株当たり当期純利益金額	8,232円16銭	1株当たり当期純利益金額	7,594円03銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	8,219円72銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7,408円49銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	14,432	15,900
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	4	16
(うち新株予約権)(百万円)	(4)	(14)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	14,428	15,884
期末の普通株式の数(株)	138,254	163,158

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

	前連結会計年度 (自平成21年12月1日 至平成22年11月30日)	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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,103	1,192
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,103	1,192
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	133,990	157,052
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた当期純利益調整額の主要な内訳 (百万円)		
当期純利益調整額(百万円)		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用い られた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	203	3,933
普通株式増加数(株)	203	3,933
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 り当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成18年5月15日定時株 主総会決議に基づく新株 予約権 普通株式 170株 平成19年2月27日定時株 主総会決議に基づく新株 予約権 普通株式 16株	新株予約権 平成23年7月25日取締役 会決議に基づく新株予約 権 普通株式 3,086株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成21年12月1日至平成22年11月30日)
該当事項はありません。

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)
該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,281	140	0.18	
1年以内に返済予定の長期借入金	21,838	17,141	2.82	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	24,702	27,153	3.36	平成24年～48年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	50,822	44,434		

(注) 1 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

	1年超2年以内 (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	6,266	2,923	1,705	3,931

【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各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成22年12月1日 至平成23年2月28日)	第2四半期 (自平成23年3月1日 至平成23年5月31日)	第3四半期 (自平成23年6月1日 至平成23年8月31日)	第4四半期 (自平成23年9月1日 至平成23年11月30日)
売上高 (百万円)	1,914	4,783	3,860	5,669
税金等調整前四半期純利益金額 (百万円)	163	512	395	399
四半期純利益金額 (百万円)	90	267	227	607
1株当たり四半期純利益金額 (円)	637.33	1,664.73	1,397.65	3,732.82

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 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,055	1 3,295
未収賃貸料	107	96
販売用不動産	1 4,757	1 5,091
仕掛販売用不動産	1 4,689	1 5,624
貯蔵品	0	2
前払費用	24	45
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	3,428	18
立替金	648	-
繰延税金資産	587	311
その他	645	1,266
貸倒引当金	2,115	8
流動資産合計	15,830	15,743
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,698	18,641
減価償却累計額	3,705	4,170
建物（純額）	1 15,993	1 14,470
構築物	122	115
減価償却累計額	62	65
構築物（純額）	1 60	1 50
車両運搬具	2	2
減価償却累計額	1	1
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	171	180
減価償却累計額	133	146
工具、器具及び備品（純額）	38	33
土地	1 16,152	1 15,484
建設仮勘定	-	1 581
有形固定資産合計	32,245	30,620
無形固定資産		
電話加入権	1	1
ソフトウェア	48	26
無形固定資産合計	50	28
投資その他の資産		
投資有価証券	1 350	225
関係会社株式	1,172	1,177
その他の関係会社有価証券	1 1,409	1 2,217
出資金	187	243

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
関係会社出資金	18	16
長期貸付金	156	144
関係会社長期貸付金	-	2,017
長期前払費用	39	31
繰延税金資産	124	456
その他	127	110
貸倒引当金	-	918
投資その他の資産合計	3,587	5,722
固定資産合計	35,882	36,371
資産合計	51,713	52,115
負債の部		
流動負債		
支払手形	-	164
買掛金	54	84
短期借入金	1 4,270	1 140
1年内返済予定の長期借入金	1 8,560	1 12,074
未払金	126	112
未払費用	183	170
未払法人税等	18	198
未払消費税等	300	161
前受金	24	19
預り金	62	54
前受賃貸料	211	180
その他	27	12
流動負債合計	13,840	13,374
固定負債		
長期借入金	1 22,515	1 21,382
長期未払金	108	26
退職給付引当金	43	50
預り敷金保証金	960	1,168
金利スワップ負債	28	19
固定負債合計	23,656	22,647
負債合計	37,496	36,022

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,537	4,887
資本剰余金		
資本準備金	4,437	4,787
資本剰余金合計	4,437	4,787
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	2,609	3,747
利益剰余金合計	5,274	6,412
株主資本合計	14,249	16,087
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9	1
繰延ヘッジ損益	28	11
評価・換算差額等合計	37	9
新株予約権	4	14
純資産合計	14,216	16,093
負債純資産合計	51,713	52,115

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
売上高		
不動産流動化事業収益	5,154	6,627
不動産分譲事業収益	1,346	3,430
不動産賃貸事業収益	3,792	3,554
その他の不動産収益	-	10
売上高合計	10,294	13,623
売上原価		
不動産流動化事業費用	3,453	5,010
不動産分譲事業費用	1,057	2,831
不動産賃貸事業	1,866	1,789
その他売上原価	-	0
売上原価合計	¹ 6,377	9,631
売上総利益	3,916	3,991
販売費及び一般管理費	² 1,526	² 1,634
営業利益	2,390	2,356
営業外収益		
受取利息	³ 182	³ 121
受取配当金	2	3
匿名組合投資損益	93	91
金利スワップ評価益	0	-
その他	37	9
営業外収益合計	316	225
営業外費用		
支払利息	1,075	1,047
支払手数料	16	139
その他	62	17
営業外費用合計	1,154	1,204
経常利益	1,552	1,377
特別利益		
前期損益修正益	20	-
貸倒引当金戻入額	344	124
固定資産売却益	⁴ 534	⁴ 82
その他	0	0
特別利益合計	900	207

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	10
固定資産売却損	5 588	5 24
出資金評価損	-	2
固定資産除却損	6 2	6 0
減損損失	7 152	-
債務引受損	-	55
関係会社有価証券売却損	317	-
貸倒引当金繰入額	56	-
特別損失合計	1,117	93
税引前当期純利益	1,335	1,492
法人税、住民税及び事業税	9	274
過年度法人税等	12	-
法人税等還付税額	-	5
法人税等調整額	14	53
法人税等合計	8	215
当期純利益	1,327	1,276

【売上原価明細書】

1 不動産流動化事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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				
建物建築費					
流動化不動産取得費		3,327	96.4	4,982	99.5
その他流動化事業費		126	3.6	27	0.5
不動産流動化事業費用		3,453	100.0	5,010	100.0

- 1 建物建築費はすべて外注費であります。
- 2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 不動産分譲事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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	389	36.8	1,185	41.9
建物建築費		667	63.2	1,578	55.7
その他分譲不動産事業費				68	2.4
分譲不動産売上原価		1,057	100.0	2,831	100.0

- 1 建物建築費はすべて外注費であります。
- 2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

3 不動産賃貸事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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	282	15.2	255	14.3
減価償却費		681	36.5	613	34.3
修繕費		190	10.2	213	11.9
管理委託費		248	13.3	201	11.3
地代家賃		305	16.3	356	19.9
その他賃貸事業費		157	8.5	149	8.3
賃貸費用		1,866	100.0	1,789	100.0

- 1 管理委託費はすべて外注費であります。
- 2 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,466	4,537
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,537	4,887
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,366	4,437
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,437	4,787
資本剰余金合計		
前期末残高	4,366	4,437
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,437	4,787
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	21	21
当期変動額		
剰余金の配当	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	2,644	2,644
当期変動額		
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,644	2,644
繰越利益剰余金		
前期末残高	1,282	2,609
当期変動額		
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,327	1,276
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	1,327	1,138
当期末残高	2,609	3,747

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
利益剰余金合計		
前期末残高	3,947	5,274
当期変動額		
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,327	1,276
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	1,327	1,138
当期末残高	5,274	6,412
株主資本合計		
前期末残高	12,780	14,249
当期変動額		
新株の発行	142	699
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,327	1,276
当期変動額合計	1,469	1,838
当期末残高	14,249	16,087
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	9	9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	11
当期変動額合計	0	11
当期末残高	9	1
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	19	28
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	16
当期変動額合計	9	16
当期末残高	28	11
評価・換算差額等合計		
前期末残高	28	37
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	28
当期変動額合計	9	28
当期末残高	37	9
新株予約権		
前期末残高	1	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3	10
当期変動額合計	3	10
当期末残高	4	14

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
純資産合計		
前期末残高	12,752	14,216
当期変動額		
新株の発行	142	699
剰余金の配当	-	138
当期純利益	1,327	1,276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5	38
当期変動額合計	1,463	1,876
当期末残高	14,216	16,093

【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度（自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 移動平均法による原価法を採用して おります。 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等による時価法 (評価差額は全部純資産直入法に より処理し、売却原価は移動平均 法により算定)を採用しておりま す。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用し ております。	(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 デリバティブ等の評価基 準及び評価方法	デリバティブ 時価法によっております。	デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及 び評価方法	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動 産 個別法による原価法を採用しており ます。(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) (2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しておりま す。	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動 産 同左 (2) 貯蔵品 同左

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～48年 構築物 3～41年 車両運搬具 2年 工具器具備品 2～15年</p> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(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 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。</p>	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(4) リース資産 同左</p>
5 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>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。</p>	<p>同左</p>
6 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。 ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成22年11月30日現在54百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。</p>

【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
	(資産除去債務に関する会計基準等) 当事業年度より、「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。

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(貸借対照表) 前事業年度において流動資産の「その他」に含めて表 示しておりました「立替金」(前事業年度676百万 円)は、総資産額の1/100を超えたため、当事業年度に おいては区分掲記することといたしました。	

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
(固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により有形固定資産から2,249百万円 をたな卸資産へ振替えております。	(たな卸資産の保有目的の変更) 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。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
1 担保提供資産及び担保付債務 (百万円)	1 担保提供資産及び担保付債務 (百万円)
現金及び預金 330	現金及び預金 330
販売用不動産 4,730	販売用不動産 4,814
仕掛販売用不動産 4,345	仕掛販売用不動産 5,265
建物 15,933	建物 14,253
構築物 18	構築物 15
土地 16,143	土地 15,422
投資有価証券 131	その他の関係会社有価証券 130
その他の関係会社有価証券 1,409	建設仮勘定 581
合計 43,042	合計 40,814
短期借入金 4,270	短期借入金 130
1年以内返済予定の 長期借入金 8,560	1年以内返済予定の 長期借入金 11,366
長期借入金 22,515	長期借入金 21,382
合計 35,346	合計 32,878

前事業年度 (平成22年11月30日)			当事業年度 (平成23年11月30日)		
<p>2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p>			<p>2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p>		
保証先	金額(百万円)	内容	保証先	金額(百万円)	内容
(株)サン・トーア	858	借入債務 (注) 1	(株)サン・トーア	64	借入債務 (注) 1
(有)エス・ロジスティックス	390	(注) 2	(有)彦根エス・シー	4,667	借入債務 (注) 2
住宅ローン利用者 (2名)	27	借入債務 (注) 3	計	4,732	
コリーナ和泉合同会社	3,792	借入債務 (注) 4	<p>(注) 1 (株)サン・トーアの(株)関西アーバン銀行からの64百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)彦根エス・シーの大正銀行からの1,755百万円の借入金に対してまた関西アーバン銀行からの2,911百万円に対して債務保証を行っております。</p>		
(有)彦根エス・シー	4,733	借入債務 (注) 5			
計	9,801				
<p>(注) 1 (株)サン・トーアの(株)関西アーバン銀行からの858百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)からの390百万円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。</p> <p>なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 (有)彦根エス・シーの大正銀行からの1,778百万円の借入金に対してまた関西アーバン銀行からの2,955百万円に対して債務保証を行っております。</p>					
<p>3 財務制限条項 長期借入金3,792百万円について付されている財務制限条項が主であり、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成22年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続で損失としないこと。</p>					

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)																																																								
<p>1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 91百万円</p>	<p>1</p>																																																								
<p>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。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">209</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">73</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">79</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">152</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">187</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">39</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">366</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">128</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>おおよその割合</td><td></td></tr> <tr><td>販売費</td><td style="text-align: right;">31.6%</td></tr> <tr><td>一般管理費</td><td style="text-align: right;">68.3%</td></tr> </table>	販売手数料	209	広告宣伝費	73	賃貸仲介手数料	79	役員報酬	152	給与手当	187	賞与	39	支払手数料	366	退職給付費用	10	租税公課	128	減価償却費	45	おおよその割合		販売費	31.6%	一般管理費	68.3%	<p>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。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">280</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">106</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">162</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">197</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">48</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">174</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">104</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">67</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>おおよその割合</td><td></td></tr> <tr><td>販売費</td><td style="text-align: right;">36.7%</td></tr> <tr><td>一般管理費</td><td style="text-align: right;">63.3%</td></tr> </table>	販売手数料	280	広告宣伝費	106	賃貸仲介手数料	52	役員報酬	162	給与手当	197	賞与	48	支払手数料	146	退職給付費用	10	租税公課	174	賃借料	104	支払報酬	67	減価償却費	45	おおよその割合		販売費	36.7%	一般管理費	63.3%
販売手数料	209																																																								
広告宣伝費	73																																																								
賃貸仲介手数料	79																																																								
役員報酬	152																																																								
給与手当	187																																																								
賞与	39																																																								
支払手数料	366																																																								
退職給付費用	10																																																								
租税公課	128																																																								
減価償却費	45																																																								
おおよその割合																																																									
販売費	31.6%																																																								
一般管理費	68.3%																																																								
販売手数料	280																																																								
広告宣伝費	106																																																								
賃貸仲介手数料	52																																																								
役員報酬	162																																																								
給与手当	197																																																								
賞与	48																																																								
支払手数料	146																																																								
退職給付費用	10																																																								
租税公課	174																																																								
賃借料	104																																																								
支払報酬	67																																																								
減価償却費	45																																																								
おおよその割合																																																									
販売費	36.7%																																																								
一般管理費	63.3%																																																								
<p>3 営業外収益に含まれております関係会社に対するものは、次のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">178</td></tr> </table>	受取利息	178	<p>3 営業外収益に含まれております関係会社に対するものは、次のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">113</td></tr> </table>	受取利息	113																																																				
受取利息	178																																																								
受取利息	113																																																								
<p>4 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">368</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">166</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">534</td></tr> </table>	建物	368	土地	166		534	<p>4 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">77</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">82</td></tr> </table>	建物	77	土地	4		82																																												
建物	368																																																								
土地	166																																																								
	534																																																								
建物	77																																																								
土地	4																																																								
	82																																																								
<p>5 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">581</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">588</td></tr> </table>	建物	6	土地	581		588	<p>5 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">11</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24</td></tr> </table>	建物	11	土地	13		24																																												
建物	6																																																								
土地	581																																																								
	588																																																								
建物	11																																																								
土地	13																																																								
	24																																																								
<p>6 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2</td></tr> </table>	構築物	2		2	<p>6 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td></tr> </table>	工具器具備品	0		0																																																
構築物	2																																																								
	2																																																								
工具器具備品	0																																																								
	0																																																								

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)														
<p>7 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用 不動産</td> <td style="text-align: center;">建物及び 土地</td> <td style="text-align: center;">福岡市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(152百万円)として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。</p> <p>(減損損失の金額)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 類</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: right;">51百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土 地</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">152百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸用 不動産	建物及び 土地	福岡市	種 類	金 額	建 物	51百万円	土 地	100百万円	計	152百万円	7
主な用途	種類	場所													
賃貸用 不動産	建物及び 土地	福岡市													
種 類	金 額														
建 物	51百万円														
土 地	100百万円														
計	152百万円														

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度未までに、取得または保有している自己株式はありません。

当事業年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度未までに、取得または保有している自己株式はありません。

[次へ](#)

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年11月30日)				当事業年度 (自 平成22年12月 1日 至 平成23年11月30日)			
1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・リース取引				1 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以前の所有権移転外のファイナンス・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				(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)		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	14	9	4	車両運搬具	10	8	2
工具器具備品	2	2	0	工具器具備品	2	2	
ソフトウェア	126	92	26	ソフトウェア	118	114	3
合計	142	105	31	合計	131	125	6
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内 24百万円				1年内 4百万円			
1年超 6百万円				1年超 1百万円			
合計 31百万円				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				(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 29百万円				支払リース料 25百万円			
減価償却費相当額 27百万円				減価償却費相当額 23百万円			
支払利息相当額 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				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引				2 リース取引開始日が改正リース会計基準適用開始日以後の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				リース資産の内容			
有形固定資産				同左			
ERPシステムに関する設備機器(工具器具備品)であります。							
無形固定資産							
ERPシステムに関するソフトウェアであります。							
リース資産の減価償却方法				リース資産の減価償却方法			
重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法(4)」に記載のとおりであります。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成22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 子会社株式1,172百万円 関係会社有価証券1,409百万円)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(平成23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 子会社株式1,177百万円 関係会社有価証券2,217百万円)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)

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(1)流動資産	(1)流動資産
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
貸倒引当金 690	貸倒引当金 3
未払賞与 13	未払賞与 16
棚卸資産評価損 330	棚卸資産評価損 255
税務上の繰越欠損金 10	未払事業税 25
その他 2	その他 10
小計 1,047	小計 311
評価性引当額 460	評価性引当額
計 587	計 311
(2)固定資産	(2)固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
貸倒引当金 0	貸倒引当金 365
投資有価証券評価損 117	投資有価証券評価損 117
関係会社有価証券評価損 128	関係会社有価証券評価損 126
退職給付引当金 17	退職給付引当金 20
減損損失 201	減損損失 197
その他 21	その他 62
小計 487	小計 891
評価性引当額 357	評価性引当額 425
計 129	計 466
繰延税金負債	繰延税金負債
その他 4	その他 10
小計 4	小計 10
差引 124	差引 456
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.6	法定実効税率 40.6
(調整)	(調整)
交際費等損金に算入されない項目 0.3	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	住民税均等割 0.3
評価性引当額の増減 41.0	評価性引当額の増減 26.1
利子源泉税 0.4	利子源泉税 6.3
所得税額控除 0.4	所得税額控除 6.3
その他 0.3	その他 0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率 14.4

前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
	<p>(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)</p> <p>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。</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
1株当たり純資産額	102,796円80銭	1株当たり純資産額	98,544円96銭
1株当たり当期純利益金額	9,904円88銭	1株当たり当期純利益金額	8,127円57銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	9,889円91銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7,929円00銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成22年11月30日)	当事業年度 (平成23年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	14,216	16,093
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	4	14
(うち新株予約権)(百万円)	(4)	(14)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	14,212	16,078
期末の普通株式の数(株)	138,254	163,158

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

	前事業年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当事業年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,327	1,276
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,327	1,276
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	138,254	157,052
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)		
当期純利益調整額(百万円)		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	203	3,933
普通株式増加数(株)	203	3,933
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成18年5月15日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 170株 新株予約権 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 16株	新株予約権 平成23年7月25日取締役会決議に基づく新株予約権 普通株式 3,086株

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
		(株)大正銀行	82,000	39
(株)紀陽ホールディングス	300,000	35		
(株)エスクリ	200	26		
西日本住宅産業信用保証(株)	450	4		
		計	382,650	105

【その他】

投資有価証券	その他 有価証券	種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
		(投資事業有限責任組合出資金) 北斗第19号投資事業有限責任組合		120
		計		120

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	19,698	419	1,476	18,641	4,170	610	14,470
構築物	122	0	7	115	65	10	50
車両運搬具	2			2	1	0	0
工具器具備品	171	11	3	180	146	16	33
土地	16,152	283	952	15,484			15,484
建設仮勘定		581		581			581
有形固定資産計	36,148	1,297	2,440	35,005	4,382	636	30,620
無形固定資産							
ソフトウェア	88			88	61	22	26
電話加入権	1		0	1			1
無形固定資産計	90		0	90	61	22	28
長期前払費用	325			325	293	21	31

(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	359百万円
土地	賃貸用不動産の取得	283百万円

2 当期減少の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の売却	1,429百万円
土地	賃貸用不動産の売却	952百万円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金(注)	2,115	27	1,212	2	927

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、主に合同会社コーナ和泉及び合同会社SL-Departmentへの貸付に係るものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	
預金	
普通預金	2,159
当座預金	350
外貨普通預金	0
通知預金	187
定期積立金	3
定期預金	595
小計	3,295
合計	3,295

ロ 未収賃貸料

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)天橋立ホテル	64
賃貸物件入居者	31
合計	96

未収賃貸料の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
107	3,645	3,656	96	97.4	10.1

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八 販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(百万円)
大阪府	4,266.58	2,317
兵庫県	440.36	78
京都府	6,601.23	1,228
東京都	2,491.26	557
奈良県	8,187.55	514
大分県	2,261.72	61
その他	3,326.44	333
合計	27,575.14	5,091

二 仕掛販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(百万円)
大阪府	2,809.48	1,936
兵庫県	1,586.30	772
東京都	648.82	991
千葉県	254,329.52	162
高知県	243,089.06	1,564
奈良県	5,046.99	196
合計	507,510.17	5,624

ホ 貯蔵品

品目	金額(百万円)
収入印紙・登記印紙	2
郵便切手	0
合計	2

流動負債

イ 買掛金

相手先	金額(百万円)
(株)タカハシテクノ	55
(株)カンコミ	10
(有)シティ開発	3
その他	15
合計	84

ロ 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)香川銀行	130
商工組合中央金庫	10
合計	140

ハ 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
オリックス(株)	3,600
(株)三井住友銀行	1,656
みずほ信託銀行(株)	1,208
(株)関西アーバン銀行	1,118
(株)東京スター銀行	950
その他	3,539
合計	12,074

固定負債

イ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
近畿産業信用組合	3,088
(株)りそな銀行	2,970
大同信用組合	2,100
(株)東京スター銀行	1,822
成協信用組合	1,394
その他	10,006
合計	21,382

(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									
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料									
公告掲載方法	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。 http://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。</p> <table border="0"> <tr> <td>所有株式数</td> <td>優待内容</td> </tr> <tr> <td>1株</td> <td>センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券 (3,000円) 2枚</td> </tr> <tr> <td>2株以上10株未満</td> <td>センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚</td> </tr> <tr> <td>10株以上</td> <td>センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円) 1枚</td> </tr> </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・トーアが保有・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。 	所有株式数	優待内容	1株	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券 (3,000円) 2枚	2株以上10株未満	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚	10株以上	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円) 1枚
所有株式数	優待内容								
1株	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券 (3,000円) 2枚								
2株以上10株未満	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚								
10株以上	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券2枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円) 1枚								

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書

平成23年2月28日 近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

平成23年2月28日 近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第30期第1四半期（自平成22年12月1日至平成23年2月28日）平成23年4月11日 近畿財務局長に提出。

第30期第2四半期（自平成23年3月1日至平成23年5月31日）平成23年7月15日 近畿財務局長に提出。

第30期第3四半期（自平成23年6月1日至平成23年8月31日）平成23年10月14日 近畿財務局長に提出。

(4) 有価証券報告書の訂正報告書、有価証券報告書の訂正報告書の確認書

平成23年5月20日 近畿財務局長に提出。

平成23年2月28日提出の第29期（自平成21年12月1日至平成22年11月30日）有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(5) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び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の規定に基づく臨時報告書

平成23年3月1日 近畿財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び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の規定に基づく臨時報告書

平成23年7月25日 近畿財務局長に提出。

(6) 臨時報告書の訂正臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第5項の規定に基づく臨時報告書の訂正報告書

平成23年8月11日 近畿財務局長に提出。

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

平成23年2月21日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人だいち

代表社員
業務執行社員 公認会計士 星 野 誠

代表社員
業務執行社員 公認会計士 村 田 直 隆

< 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平成21年12月1日から平成22年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成22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。

< 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平成22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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、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防止又は発見することができない可能性がある。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、サムティ株式会社が平成22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。

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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年2月28日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人だいち

代表社員
業務執行社員 公認会計士 星 野 誠

代表社員
業務執行社員 公認会計士 村 田 直 隆

< 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平成22年12月1日から平成23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・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成23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。

< 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平成23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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、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防止又は発見することができない可能性がある。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、サムティ株式会社が平成23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。

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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成23年2月21日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人だいち

代表社員
業務執行社員 公認会計士 星 野 誠

代表社員
業務執行社員 公認会計士 村 田 直 隆

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成21年12月1日から平成22年11月30日までの第29期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の平成22年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(注) 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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成24年2月28日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人だいち

代表社員
業務執行社員 公認会計士 星 野 誠

代表社員
業務執行社員 公認会計士 村 田 直 隆

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成22年12月1日から平成23年11月30日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の平成23年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(注) 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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。