

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年2月28日

【事業年度】 第32期(自 平成24年12月1日 至 平成25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】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月		平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高	(百万円)	15,984	12,903	16,227	10,870	27,374
経常利益	(百万円)	192	1,265	1,288	185	2,091
当期純利益	(百万円)	1,506	1,103	1,192	1,134	1,666
包括利益	(百万円)			1,220	1,152	1,680
純資産額	(百万円)	13,082	14,432	15,900	18,891	22,453
総資産額	(百万円)	80,113	69,834	64,953	74,259	80,122
1株当たり純資産額	(円)	98,192.21	104,362.09	97,355.42	100,486.54	109,478.16
1株当たり当期純利益金額	(円)	11,310.23	8,232.16	7,594.03	6,768.08	9,330.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)		8,219.72	7,498.73	5,932.80	7,092.36
自己資本比率	(%)	16.3	20.7	24.5	25.3	27.9
自己資本利益率	(%)	12.2	8.0	7.9	6.5	8.1
株価収益率	(倍)	2.1	3.5	3.6	5.2	9.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	3,551	7,577	6,615	4,473	9,347
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	2,221	4,091	618	2,587	8,857
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	7,697	10,540	7,171	7,751	2,547
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	3,283	4,409	3,954	4,644	7,681
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	75 (13)	75 (14)	81 (13)	120 (20)	116 (19)

- (注) 1 第28期、第29期及び第30期並びに第31期の売上高には、消費税等は含まれておりません。また、第32期の売上高には、税込処理を採用している一部の子会社を除き、消費税等は含まれておりません。
- 2 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。
- 3 前連結会計年度より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針 第4号 平成22年6月30日)を適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用され、第30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遡及処理しております。
- 4 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
売上高 (百万円)	14,530	10,294	13,623	9,187	20,397
経常利益 (百万円)	506	1,552	1,377	262	1,118
当期純利益 (百万円)	1,074	1,327	1,276	498	814
資本金 (百万円)	4,466	4,537	4,887	5,872	6,889
発行済株式総数 (株)	133,225	138,254	163,158	174,319	192,484
純資産額 (百万円)	12,752	14,216	16,093	18,450	21,160
総資産額 (百万円)	58,967	51,713	52,115	61,423	70,002
1株当たり純資産額 (円)	95,717.16	102,796.80	98,544.96	97,880.98	102,579.23
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	()	1,000.00 ()	1,200.00 ()	1,200.00 ()	1,700.00 ()
1株当たり当期純利益 金額 (円)	8,066.66	9,904.88	8,127.57	2,977.00	4,558.27
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)		9,889.91	8,025.58	2,609.59	3,465.03
自己資本比率 (%)	21.6	27.5	30.9	29.9	30.0
自己資本利益率 (%)	8.8	9.8	8.4	2.9	4.1
株価収益率 (倍)	3.0	2.9	3.4	11.8	19.7
配当性向 (%)		10.1	14.8	40.3	37.3
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	60 ()	60 ()	63 ()	70 ()	74 ()

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 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。

3 前事業年度より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針 第4号 平成22年6月30日)を適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用され、第30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遡及処理しております。

4 従業員数は就業人員数であります。

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 東京証券取引所 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
平成23年12月	サムティ管理株式会社(現 連結子会社)を設立
平成24年 6月	福岡市博多区に福岡支店を開設
平成24年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネージメント株式会社(平成25年 3月 サム ティアセットマネジメント株式会社に商号変更、現 連結子会社)の株式を取得
平成25年 7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合にともない、東京証券取引所JASDAQ(スタン ダード)市場に上場

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社9社並びに持分法適用関連会社1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5社及び持分法適用関連会社1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

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

住宅分譲

当社グループ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の上、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、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

当社グループが事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び既存収益不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した収益不動産について、入居者募集だけでなく、当社ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保につとめ、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。

アセットマネジメント

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

(事業会社) 当社、合同会社船場ISビル、一般社団法人プロジェクト・アイ、合同会社アンピ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、サムティアセットマネジメント株式会社、合同会社アンピエントガーデン守山

(2) 不動産賃貸事業

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

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

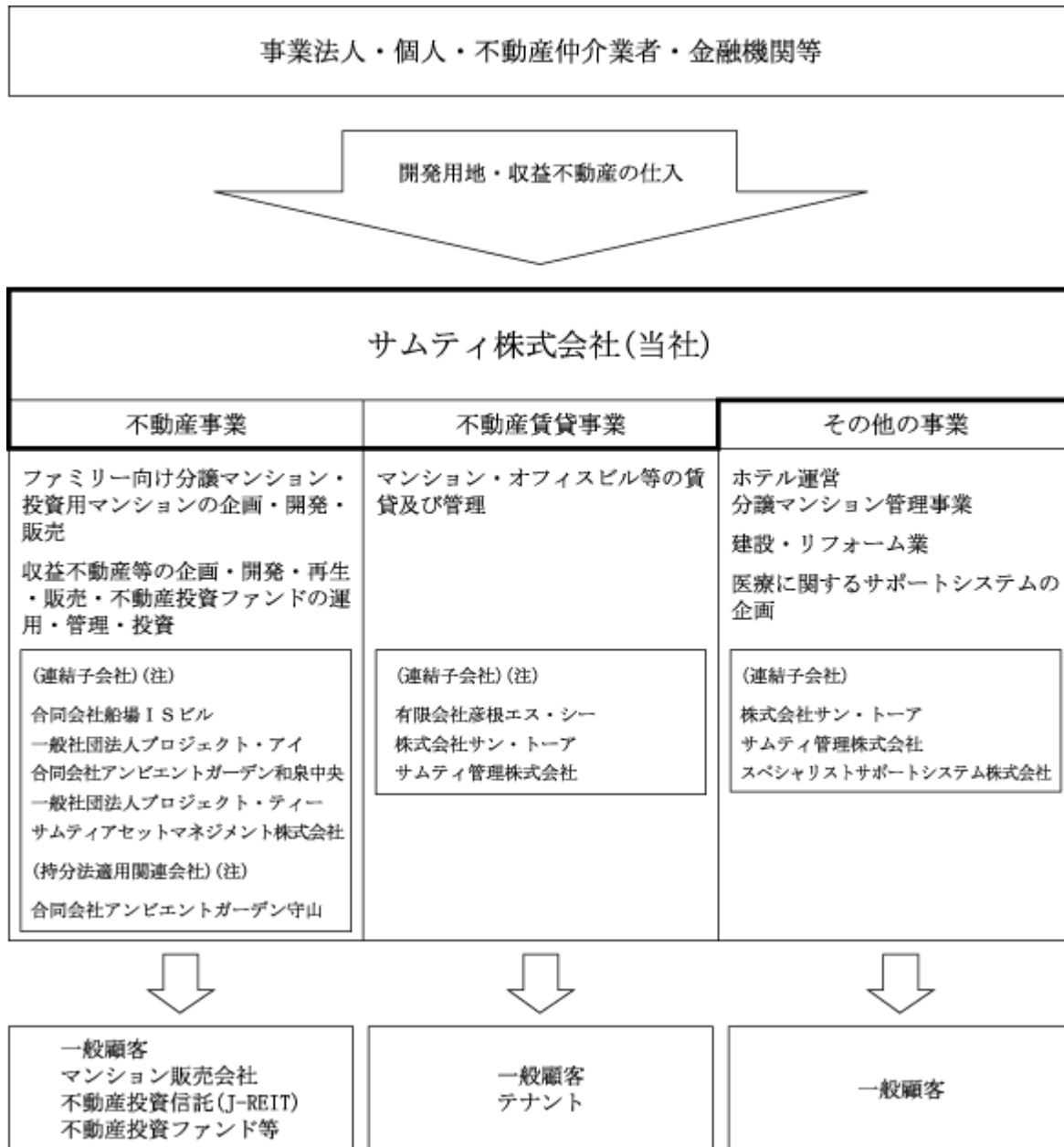
(事業会社) 当社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社

(3) その他の事業

当社グループは「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。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業のほか、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社

〔事業系統図〕



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

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社彦根エス・シー(注)7	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が開発業務を受託 当社が資金712百万円を貸付 金融機関からの貸付金4,249百 万円に対して当社が債務保証
株式会社サン・トーア	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任1名
合同会社船場 I S ビル(注)2、 5	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 当社が資金695百万円を貸付
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、7	大阪市淀川区	10	その他の事業	49.0	役員の兼任2名 当社が4.9百万円出資 当社が資金103百万円を貸付
サムティ管理株式会社	大阪市東淀川区	40	不動産賃貸 事業	100.0	当社保有不動産の管理業務等 を委託
サムティアセットマネジメント 株式会社	東京都千代田区	120	不動産事業	100.0	役員の兼任2名
(持分法適用関連会社) 合同会社 アンビエントガーデン守山	東京都港区		不動産事業		当社が620百万円、匿名組合出 資

- (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未満ではありますが、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 合同会社船場 I S ビルの株式会社りそな銀行からの1,312百万円の借入金に対して平成25年4月26日付匿名組
合契約変更契約書に基づき、返済のための特別追加出資義務があります。
6 サムティアセットマネジメント株式会社は、燦アセットマネージメント株式会社から商号を変更いたしました。
7 債務超過会社で債務超過額は、平成25年11月末時点で有限会社彦根エス・シーは88百万円、スペシャリスト
サポートシステム株式会社は44百万円となっております。
8 前連結会計年度において連結子会社でありました一般社団法人プロジェクト・エイチは清算したため、当連
結会計年度より連結の範囲から除外しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25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	39()
不動産賃貸事業	33(3)
その他の事業	13(16)
全社(共通)	31()
合計	116(19)

(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25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)
74	37.5	6.1	6,023,025

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	28()
不動産賃貸事業	16()
全社(共通)	30()
合計	74()

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者はおりません。

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りませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【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、政府の経済政策と日銀の金融緩和策が好感され円安・株高が進行したほか、企業収益の改善や消費拡大などの経済効果が生じ、景気は緩やかな回復傾向にあります。しかしながら、円安による原材料価格の高騰や消費増税による消費低迷など、先行きに懸念材料を残す状況にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、景況感の好転からオフィスや住宅に対する需要が増しており、都市部を中心としたオフィス空室率の低下や地価上昇が地方都市にも広がりつつあるなど不動産市況の改善が期待されています。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、不動産事業における利益率を重視した事業展開及び賃貸資産の積上げによる収益基盤の強化に努めてまいりました。

この結果、連結会計年度の業績は、売上高27,374百万円（前連結会計年度比151.8%増）、営業利益2,785百万円（前連結会計年度比60.3%増）、経常利益2,091百万円（前連結会計年度比1,026.6%増）、当期純利益1,666百万円（前連結会計年度比46.9%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。

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE北浜（大阪府中央区）」及び「S-RESIDENCE難波WEST（大阪府浪速区）」を売却し、その他収益マンションとして「パラッツォ（東京都墨田区）」、「第2 洛西ハイツ（京都市南区）」、「第3 洛西ハイツ（京都市南区）」、「パークテラス住吉（福岡市博多区）」、商業施設として「アンビエントガーデン和泉中央（大阪府和泉市）」、「心齋橋マツハラビル（大阪府中央区）」等を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ西長堀リバーフロント（大阪府西区）」、「サムティ東難波ECLAT（兵庫県尼崎市）」、「スワンズ江戸堀ウエストパーク（大阪府西区）」、「エスライズ東本町（大阪府中央区）」、「Rising Place北千住（東京都足立区）」等において477戸を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は21,602百万円（前連結会計年度比262.8%増）、営業利益は1,907百万円（前連結会計年度比151.3%増）となりました。

不動産賃貸事業

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

賃料収入の増加を図るべく、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、「サムティ新大阪WEST（大阪府淀川区）」、「心齋橋サムティビル（大阪府中央区）」、「ホテルウィングインターナショナル名古屋（名古屋市中区）」、「リビングステージ榴岡公園（仙台市宮城野区）」、「サムティ福岡県庁前（福岡市博多区）」、「ヨーロピア甲東（鹿児島県鹿児島市）」等の取得に加え、「サムティ北浜EST（大阪府中央区）」を竣工いたしました。

この結果、当該事業の売上高は5,140百万円（前連結会計年度比18.4%増）、営業利益は2,182百万円（前連結会計年度比2.2%増）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）」及び「センターホテル大阪（大阪府中央区）」の2棟のビジネスホテルの保有・運営に加え、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業を行っております。

この結果、当該事業の売上高は631百万円（前連結会計年度比10.3%増）、営業利益は106百万円（前連結会計年度比13.8%増）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9,347百万円増加、投資活動により8,857百万円減少、財務活動により2,547百万円増加した結果、前連結会計年度と比べ、3,037百万円増加し、当連結会計年度末には7,681百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、9,347百万円（前連結会計年度は4,473百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,302百万円、たな卸資産の減少6,068百万円、仕入債務の増加920百万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使用した資金は、8,857百万円（前連結会計年度は2,587百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出10,206百万円、有形固定資産売却による収入3,012百万円、投資有価証券の取得による支出1,628百万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獲得した資金は、2,547百万円（前連結会計年度は7,751百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入による収入8,412百万円、短期借入金の返済による支出7,838百万円、長期借入による収入25,282百万円、長期借入金の返済による支出24,632百万円、株式の発行による収入2,012百万円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24年12月1日 至 平成25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	2,659	
	再生流動化	12,385	353.2
	アセットマネジメント	223	2,502.3
	投資分譲	6,066	100.7
	住宅分譲	266	40.9
	小計	21,602	262.8
不動産賃貸事業	住居	1,823	13.4
	オフィス	1,421	46.2
	その他	1,895	7.5
	小計	5,140	18.4
その他の事業		631	10.3
合計		27,374	151.8

(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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
(株)コアエステート	1,871	17.2		

3 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

4 当連結会計年度の主な相手先別の販売実績につきましては、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 目標とする経営指標

当社は平成25年10月15日に中長期経営計画「Challenge 40」を公表いたしました。

当社グループが土地の仕入からマンションの企画開発、賃貸募集、物件管理、売却及び物件の保有をグループで完結することができる総合不動産業であることを生かし、今後、総合不動産業としてさらなる発展を目指すべく中長期の計画を策定したものです。

この中長期経営計画において、10年後目標とする経営指標として

- ・平成25年11月30日現在、801億円である総資産を3,000億円とする
- ・平成25年11月期において3.5%であるROA（営業利益÷総資産）を7.0%とする

の2点を設定しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期経営計画「Challenge 40」において設定した経営指標を、安定的かつ確実に達成するために当社グループは3つのコア事業と当該事業の経営戦略を以下のように設定しております。

不動産賃貸事業

安定的な事業基盤の基本的な事業とすべく、良質な保有物件を積み上げる。

不動産開発・再生事業

中長期的に安定的に利益を計上すべく、リスクコントロールを明確化する。

マネジメント事業

今後コア事業の一端とすべく、事業基盤及び収益基盤を確立する。

(4) 会社の対処すべき課題

中長期的な会社の経営戦略を達成するための、現状の課題は以下のとおりです。

名古屋・札幌での拠点確保

大阪、東京、福岡に続き、国内事業拠点を拡大することにより、賃貸物件の取得情報を拡充すると共に、自社管理によるコスト削減を目指す。また取引金融機関の拡大・深耕を図る。

REIT事業進出着手

マネジメント事業の展開を図るべく、アセットマネジメントやプロパティマネジメント機能を活用し、REIT事業への進出に着手する。

海外への事業展開の検討

CapitaLand社との提携関係も活用し、発展著しい東南アジアの成長力を取り込む。

事業展開の他、資金調達の多様化としても、東南アジアマーケットを活用する。

財務及び経営企画セクションの強化

直接金融及び間接金融による資金調達力を強化するため、財務及び経営企画セクションの体制を強化する。

IR・PR活動の強化

今後の国内事業拠点拡大を鑑み、知名度の向上を目指すべくIR・PR活動を強化する。

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) 不動産市況等による業績の変動について

不動産事業における各プロジェクトの原価は土地仕入代金や建築費に大きく依存します。経済情勢や不動産市況等により、土地仕入代金や建築費等が変動すると当社グループの業績及び財政状態等に影響を与える可能性があります。

(3) 物件の売却時期による業績の変動について

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

また、一取引当たりの金額が高額なプロジェクトも行っており、当該プロジェクトの売却時期が変更された場合、当社グループの業績に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

当社グループは、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。

当連結会計年度におきましては、一部の仕掛販売用不動産に係る事業計画の見直しに基づき、385百万円のたな卸資産評価損を売上原価に計上しております。

(5) 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。

当連結会計年度におきましては、連結子会社が保有する不動産の売却に伴い、のれんの減損損失46百万円を計上しております。

(6) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債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。

(7) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、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。

(8) 法的規制等について

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

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本書提出日現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社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	
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
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
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中日保生環ぎ第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10876号	平成31年10月31日
マンション管理業登録	サムティ管理株式会社	国土交通大臣(1)第063830号	平成29年2月28日
特定建設業許可	サムティ管理株式会社	大阪府知事許可(特-23)第137406号	平成29年2月16日
一級建築士事務所登録	サムティ管理株式会社	大阪府知事登録(イ)第23917号	平成29年2月23日
宅地建物取引業免許	サムティ管理株式会社	大阪府知事(1)第56336号	平成29年3月8日
第二種金融商品取引業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	
投資運用業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	
投資助言・代理業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	
総合不動産投資顧問業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	総合-第40号	平成30年1月9日
宅地建物取引業免許	サムティアセットマネジメント株式会社	東京都知事(1)第92527号	平成27年12月24日
貸金業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	東京都知事(1)第31381号	平成26年3月30日

(9) 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。

(10) 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。

(11) 優先株式の発行による株式の希薄化について

当社は、平成24年7月5日に、Samty Holdings Co.,Ltd.を割当先とする5,000株のA種優先株式を発行しております。当該A種優先株式には、平成25年11月30日又は当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.の株式を株式会社東京証券取引所JASDAQ以外の証券市場（海外を含む。）へ上場する準備が整い、当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.の取締役会その他の業務執行機関が当該取引所に上場申請することを決議した日のいずれか早い日以降、いつでも行使可能な当社普通株式を対価とする取得請求権が付されております。さらに当該A種優先株式について「Samty Holdings Co.,Ltd.は保有するA種優先株式5,000株のうち、2,500株については平成26年6月30日又は当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.が株式会社東京証券取引所JASDAQ以外の証券市場への上場申請を決議した日のいずれが早い日までは当社に倒産手続等の開始の申立てがあった場合等一定の事由が発生しない限り、当社の書面による事前の同意を得ることなく、A種優先株式の発行要項第12項に規定されている普通株式を対価とする取得請求権を行使しない。」旨の覚書を平成25年5月2日に締結しております。

当該A種優先株式のうち、2,500株については平成26年1月8日に普通株式を対価とする取得請求がなされ、25,124株の普通株式が発行されております。残りの2,500株については平成26年6月30日又は当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.が株式会社東京証券取引所JASDAQ以外の証券市場への上場申請を決議した日のいずれが早い日以降、かかる取得請求権が行使される可能性があり、その場合に交付される当社普通株式は、25,124株であり、本有価証券報告書提出日現在の発行済普通株式数212,727株（平成26年2月1日からこの有価証券報告書提出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）の約11.8%に相当し、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成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】

該当事項はありません。

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、5,862百万円増加し、80,122百万円となっております。このうち流動資産は3,303百万円減少し26,276百万円、固定資産は9,171百万円増加し、53,842百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、現金及び預金3,087百万円の増加、販売用不動産7,954百万円の減少、仕掛販売用不動産1,877百万円の増加であります。固定資産の主な増加要因は、有形固定資産6,623百万円の増加、投資その他の資産2,629百万円の増加であります。

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、2,299百万円増加し、57,668百万円となっております。このうち流動負債は4,048百万円減少し15,774百万円、固定負債は6,348百万円増加し、41,893百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金6,018百万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6,799百万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1,016百万円及び資本剰余金1,016百万円の増加、利益剰余金1,463百万円の増加等により前連結会計年度末と比べ、3,562百万円増加し、22,453百万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「中長期経営計画」を策定し、以下のように各事業毎に経営戦略を設定しました。

不動産賃貸事業

安定的な事業基盤の基本的な事業とすべく、良質な保有物件を積み上げる。

不動産開発・再生事業

中長期的に安定的に利益を計上すべく、リスクコントロールを明確化する。

マネジメント事業

今後コア事業の一端とすべく、事業基盤及び収益基盤を確立する。

当期は、特に不動産賃貸事業における良質な保有物件の積み上げに注力し、相当程度の物件の購入を行うことができっております。

今後も引き続き、上記経営戦略に従い、総合不動産業としてさらなる発展を目指してまいります。

なお、中長期経営戦略の詳細につきましては、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照ください。

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

当連結会計年度においては、「サムティ新大阪WEST（大阪市淀川区）」、「心齋橋サムティビル（大阪府中央区）」、「ホテルウィングインターナショナル名古屋（名古屋市中区）」、「リビングステージ福岡公園（仙台市宮城野区）」、「サムティ福岡県庁前（福岡市博多区）」、「ヨーロッパ甲東（鹿児島県鹿児島市）」等の取得に加え、「サムティ北浜EST（大阪府中央区）」を竣工、既存稼働物件の改修により、総額で10,403百万円の設備投資を実施いたしました。

また、オフィスビル「サムティ西本町中央ビル」（大阪府西区）、ワンルームマンション「サムティ土佐堀Ribera」（大阪府西区）、「クラウンハイム新大阪」（大阪府東淀川区）、「シャトレ穴生 及び」（北九州市八幡西区）、ファミリーマンション「サムティ南多聞台」（神戸市垂水区）、機械式立体駐車場施設「新大阪シティモータープール」（大阪府東淀川区）等、計2,755百万円を売却いたしました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成25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 (大阪市淀川区) 他39物件	不動産 賃貸事業	賃貸 マンション	11,168	7,730 (78,074.79)	7	18,906	
賃貸用不動産 (福岡市博多区) 他14物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	4,877	3,928 (29,052.80)	1	8,808	
賃貸用不動産 (東京都港区) 他10物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	2,921	6,702 (39,708.15)	6	9,631	
本社他 (大阪市淀川区) 他6物件	全社	本社事務所他	82	22 (2,926.55)	39	144	74

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具、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、臨時雇用者はおりません。
3 現在休止中の主要な設備はありません。
4 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
5 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
あべのnini (大阪市阿倍野区)	不動産賃貸事業	店舗・オフィス 賃貸マンション等	477

(2) 国内子会社

平成25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	1,148	5,293 (251,062.79)	0	6,441	1
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)	1,821	1,059 (834.39)	-	2,880	-
(株)サン・トーア	アビタコア (兵庫県伊丹市)	不動産賃貸 事業	賃貸マンション	533	638 (6,779.45)	-	1,171	-
(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	247	2 (2,207.50)	1	251	7(10)
(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	203	4 (1,964.55)	6	215	6(9)

- (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)は提出会社が一部賃借しております。
 4 現在休止中の主要な設備はありません。
 5 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
 6 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

会社名	名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
サムティ管理(株)	レジティ八王子 他計3物件 (東京都八王子市)	不動産賃貸事業	オフィスビル 賃貸マンション	290

(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
A種優先株式	5,000
計	403,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年2月28日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	187,484	212,727	東京証券取引所JASDAQ (スタンダード)	(注)2
A種優先株式	5,000	2,500	非上場	(注)2、3
計	192,484	215,227		

(注)1. 提出日現在の発行数には、平成26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. 単元株制度を採用していないため、単元株式数はありません。
3. A種優先株式の内容は次のとおりであります。

[剰余金の配当]

(1) A種優先配当

当会社は、毎年12月1日以降翌年11月30日までの事業年度におけるいずれかの日(ただし、平成25年12月1日以降の日)を基準日として剰余金の配当をするときは、当該基準日の最終の株主名簿に記載又は記録されたA種優先株式を有する株主(以下、「A種優先株主」という。)又はA種優先株式の登録株式質権者(以下、「A種優先登録株式質権者」という。)に対し、普通株式を有する株主(以下、「普通株主」という。)又は普通株式の登録株式質権者(以下、「普通登録株式質権者」という。)に先立ち、A種優先株式1株につき18,000円の金銭による剰余金の配当(以下、「A種優先配当」という。)を行う。ただし、すでに当該事業年度に属する日を基準日としてA種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対して剰余金の配当を行ったときは、当該配当の累積額を控除した額とする。

(2) 非累積条項

ある事業年度において、A種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対して支払う剰余金の配当の額が、A種優先配当の額に達しない場合は、その不足額は翌事業年度以降に累積しない。

(3) 参加条項

当会社は、ある事業年度において、A種優先株主及びA種優先登録株式質権者に対して、A種優先配当のほか、(ア)普通株主又は普通登録株式質権者に対して当該事業年度に属する日(ただし、平成25年12月1日以降の日。以下、本(3)において同じ。)を基準日として行う剰余金の配当の額の合計額が普通株式1株につき1,000円(当会社の普通株式に株式の分割、株式無償割当て、株式の併合又はこれに類する事由があった場合には、適切に調整されるものとする。)を初めて超過するときは、普通株主及び普通登録株式質権者と同順位にて、A種優先株式1株につき、当該超過する額に下記[普通株式を対価とする取得請求権]に定める1株当たり取得請求時交付株式数を乗じて得られる額の剰余金の配当を行うものとし、(イ)普通株主又は普通登録株式質権者に対して当該事業年度に属する日を基準日として(ア)に加えてさらに別の剰余金の配当を行うときは、普通株主及び普通登録株式質権者と同順位にて、A種優先株式1株につき、普通株主又は普通登録株式質権者に対して行う剰余金の配当の額の合計額に下記[普通株式を対価とする取得請求権]に定める1株当たり取得請求時交付株式数を乗じて得られる額の剰余金の配当を行うものとする。

[残余財産の分配]

(1) 優先残余財産分配金の額

当会社は、残余財産を分配するときは、A種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、A種優先株式1株につき360,000円の金銭を支払う。

(2) 参加条項

当社は、上記(1)に基づく分配後、さらに残余する財産があるときは、A種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対し、A種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの残余財産分配額に、下記[普通株式を対価とする取得請求権]に定める1株当たり取得請求時交付株式数を乗じて得られる額の残余財産を、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて分配する。

[議決権]

A種優先株主は、株主総会において、A種優先株式1株につき1個の議決権を有する。

[普通株式を対価とする取得請求権]

A種優先株主は、平成25年11月30日又は当会社若しくはSamty Holdings Co., Ltd.の株式を株式会社東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)以外の証券市場(海外を含む。)へ上場する準備が整い、当会社若しくはSamty Holdings Co., Ltd.の取締役会その他の業務執行機関が当該取引所に上場申請することを決議した日のいずれか早い日以降、いつでも、当会社に対し、次に定める数の普通株式(以下、「取得請求時交付株式」といい、A種優先株式1株当たりの取得請求時交付株式の数を「1株当たり取得請求時交付株式数」という。)の交付と引換えに、その有するA種優先株式の全部又は一部を取得することを請求することができるものとし、当会社は、当該請求に係るA種優先株式を取得すると引換えに、取得請求時交付株式を、当該請求に係るA種優先株主に対して交付するものとする。ただし、取得請求の日において、取得請求時交付株式の数が、当会社の発行可能普通株式総数から発行済普通株式数を控除して得られた株式数を上回る場合には、当会社は、当該株式数の範囲内において、当該取得請求に係るA種優先株式の一部を取得する。なお、かかる方法に従い取得されなかったA種優先株式については、取得請求がなされなかったものとみなす。

(1) A種優先株式の取得と引換えに交付する普通株式の数

A種優先株式の取得と引換えに交付する普通株式の数は、取得請求に係るA種優先株式の数に360,000円を乗じて得られる額を、下記(2)及び(3)で定める取得価額で除して得られる数とする。なお、A種優先株式の取得と引換えに交付する普通株式の数に1株に満たない端数があるときは、会社法第167条第3項に従い、これを切り捨てた上、同項に定める金銭をA種優先株式の取得を請求したA種優先株主に交付するものとする。

(2) 当初取得価額

取得価額は、当初、36,000円(以下、「当初取得価額」という。)とする。

(3) 取得価額の調整

次に掲げる事由が生ずる場合には、それぞれ次のとおり取得価額を調整する。

- ・普通株式につき株式の分割又は株式無償割当てをする場合、次の算式により取得価額を調整する。

なお、株式無償割当ての場合には、次の算式における「分割前発行済普通株式数」は「無償割当て前発行済普通株式数(ただし、その時点で当会社が保有する普通株式数を除く。）」、「分割後発行済普通株式数」は「無償割当て後発行済普通株式数(ただし、その時点で当会社が保有する普通株式数を除く。）」とそれぞれ読み替える。

$$\text{調整後取得価額} = \text{当初取得価額} \times \frac{\text{分割前発行済普通株式数}}{\text{分割後発行済普通株式数}}$$

調整後取得価額は、株式の分割に係る基準日又は株式無償割当ての効力が生ずる日(株主無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日)の翌日以降これを適用する。

- ・普通株式につき株式の併合をする場合、株式の併合の効力が生ずる日をもって次の算式により、取得価額を調整する。

$$\text{調整後取得価額} = \text{当初取得価額} \times \frac{\text{併合前発行済普通株式数}}{\text{併合後発行済普通株式数}}$$

・下記に定める普通株式1株当たりの時価を下回る払込金額をもって普通株式を発行又は当会社が保有する普通株式を処分する場合(株式無償割当ての場合、株式若しくは新株予約権の取得と引換えに普通株式が交付される場合、普通株式を目的とする新株予約権の行使による場合又は合併、株式交換若しくは会社分割により普通株式を交付する場合を除く。)、次の算式(以下、「取得価額調整式」という。)により取得価額を調整する。調整後取得価額は、払込期日(払込期間を定めた場合には当該払込期間の最終日。以下同じ。)の翌日以降、また株主への割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日(以下、「株主割当日」という。)の翌日以降これを適用する。なお、当会社が保有する普通株式を処分する場合には、次の算式における「新たに発行する普通株式の数」は「処分する当会社が保有する普通株式の数」、「当会社が保有する普通株式の数」は「処分前において当会社が保有する普通株式の数」とそれぞれ読み替える。

$$\text{調整後取得価額} = \text{調整前取得価額} \times \frac{\left(\begin{array}{l} \text{発行済普} \\ \text{通株式数} \end{array} - \begin{array}{l} \text{当会社が保有す} \\ \text{る普通株式の数} \end{array} \right) + \frac{\text{新たに発行する} \\ \text{普通株式の数} \times \text{1株当たり} \\ \text{払込金額}}{\text{普通株式1株当たりの時価}}}{\left(\begin{array}{l} \text{発行済普} \\ \text{通株式数} \end{array} - \begin{array}{l} \text{当会社が保有す} \\ \text{る普通株式の数} \end{array} \right) + \text{新たに発行する普通株式の数}}$$

・当会社に取得させることにより又は当会社に取得されることにより、下記 に定める普通株式1株当たりの時価を下回る普通株式1株当たりの取得価額をもって普通株式の交付を受けることができる株式を発行又は処分する場合（株式無償割当ての場合を含む。）、かかる株式の払込期日に、株式無償割当ての場合にはその効力が生ずる日（株式無償割当てに係る基準日を定めた場合は、当該基準日。）に、また株主割当日がある場合は、その日に、発行又は処分される株式の全てが当初の条件で取得され普通株式が交付されたものとみなし、取得価額調整式において「1株当たり払込金額」としてかかる価額を使用して計算される額を、調整後取得価額とする。調整後取得価額は、払込期日の翌日以降、株式無償割当ての場合にはその効力が生ずる日の翌日以降、また株主割当日がある場合にはその日の翌日以降、これを適用する。

・行使することにより又は当会社に取得されることにより、普通株式1株当たりの新株予約権の払込価額と新株予約権の行使に際して出資される財産の合計額が下記 に定める普通株式1株当たりの時価を下回る価額をもって普通株式の交付を受けることができる新株予約権を発行する場合（新株予約権無償割当ての場合を含む。）、かかる新株予約権の割当日に、新株予約権無償割当ての場合にはその効力が生ずる日（新株予約権無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日。）に、また株主割当日がある場合はその日に、発行される新株予約権全てが当初の条件で行使され又は取得されて普通株式が交付されたものとみなし、取得価額調整式において、「1株当たり払込金額」として、普通株式1株当たりの新株予約権の払込価額と新株予約権の行使に際して出資される財産の普通株式1株当たりの価額の合計額を使用して計算される額を、調整後取得価額とする。調整後取得価額は、かかる新株予約権の割当日の翌日以降、新株予約権無償割当ての場合にはその効力が生ずる日の翌日以降、また株主割当日がある場合にはその翌日以降、これを適用する。ただし、当会社又は当会社の子会社の取締役、監査役又は従業員に対してストックオプション目的で発行される普通株式を目的とする新株予約権には適用されないものとする。

上記 に掲げた事由によるほか、次のいずれかに該当する場合には、当会社はA種優先株主及びA種優先登録株式質権者に対して、取得価額の調整を行う旨並びにその事由、調整後取得価額、適用の日その他必要な事項を書面によりあらかじめ通知した上、取締役会が上記 に準じた調整として合理的と判断する方法により、必要な取得価額の調整を行うことができる。

・合併、株式交換、株式交換による他の株式会社の発行済株式の全部の取得、株式移転、吸収合併、吸収分割による他の会社とその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部の承継、又は新設分割のために取得価額の調整を必要とするとき。

・取得価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の取得価額の算出に当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。

・その他、発行済普通株式数（ただし、当会社が保有する普通株式の数を除く。）の変更の可能性を生ずる事由の発生により、当会社が取得価額の調整を必要と認めるとき。

取得価額の調整に際して計算が必要な場合、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。

取得価額調整式に使用する普通株式1株当たりの時価は、調整後取得価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30連続取引日の株式会社東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）における当会社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値（終値のない日数を除く。円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。）とする。

取得価額の調整に際し計算を行った結果、調整後取得価額と調整前取得価額との差額が1円未満にとどまるときは、取得価額の調整は行わない。

(4) 取得請求受付場所

株主名簿管理人事務取扱場所

大阪市中央区伏見町三丁目6番3号

三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部

(5) 取得請求をしようとするA種優先株主は、当会社の定める取得請求書に必要事項を記載した上、これを取得請求受付場所に提出しなければならない。

(6) 取得の効力は、取得請求書が取得請求受付場所に到着した時に発生し、当会社は、A種優先株式を取得し、当該取得請求をしたA種優先株主は、当会社がその取得と引換えに交付すべき普通株式の株主となる。

[金銭を対価とする取得請求権]

A種優先株主は、平成25年12月1日以降、いつでも、当会社に対し、金銭の交付と引換えに、その有するA種優先株式の全部又は一部を取得することを請求することができるものとし、当会社は、当該請求に係るA種優先株式1株を取得することと引換えに、360,000円に、払込期日から当該請求のなされた日までの期間にわたり利率10%の年率複利換算で計算された利息相当額を加算した金額から、上記[剰余金の配当]に基づきA種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対して支払った当該A種優先株式に係る剰余金の配当の額を控除した金額に相当する金銭を、当該請求に係るA種優先株主に対して交付するものとする。ただし、分配可能額を超えてA種優先株主から本項に基づくA種優先株式の取得請求がなされた場合には、当会社は、分配可能額の範囲内において、取得請求されたA種優先株式の数に応じた比例按分その他当会社の取締役会が決定する方法により、当該取得請求に係るA種優先株式の一部を取得する。なお、かかる方法に従い取得されなかったA種優先株式については、取得請求がなされなかったものとみなす。

[優先買戻し特約]

A種優先株主は、その有するA種優先株式の全部又は一部（以下、「譲渡株式」という。）を第三者に譲渡しようとするときは、当該第三者の氏名又は名称及び譲渡株式1株当たりの譲渡価額その他当社が定める事項をあらかじめ書面で当会社に通知するものとし、この場合において、当会社は、当該通知後15日間に、A種優先株主に書面で通知することにより、譲渡株式を譲り受けようとする第三者に優先して、当該期間内に、譲渡株式を、A種優先株主が当会社に対してした通知に記載された譲渡価額で当会社自ら譲り受け、又は当会社の指定する第三者をして譲り受けさせることができるものとする。

[株式の併合又は分割、募集株式の割当て等]

- (1) 当会社は、A種優先株式について株式の併合又は分割は行わない。
- (2) 当会社は、A種優先株主には募集株式の割当てを受ける権利又は募集新株予約権の割当てを受ける権利を与えず、また株式無償割当て又は新株予約権無償割当ては行わない。

[優先順位]

- (1) A種優先株式及び普通株式に係る剰余金の配当の支払順位は、A種優先株式に係る剰余金の配当を第1順位とし、普通株式に係る剰余金の配当を第2順位とする。
- (2) A種優先株式及び普通株式に係る残余財産の分配の支払順位は、A種優先株式に係る残余財産の分配を第1順位とし、普通株式に係る残余財産の分配を第2順位とする。

[種類株主総会の決議]

定款において、会社法第322条第2項に関する定めはしておりません。

4. 平成26年1月8日付で、A種優先株主から、普通株式を対価とする取得請求権の行使があり、当社がA種優先株式2,500株を取得すると引き換えに、普通株式25,124株を新株として発行したため、同日付で発行済株式総数が同数増加しております。
5. 平成26年1月31日付で、自己株式（A種優先株式）2,500株を消却したため、発行済株式総数が同数減少しております。
6. 平成25年12月1日から平成26年1月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が119株増加しております。

(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25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26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を乗じて得られる額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額に2分の1を乗じて得た額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じて得た額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議(再編対象会社が取締役会設置会社でない場合には、「取締役」とする。)による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得事由及び条件
次に準じて決定する。
当社は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合。)は、当社取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。

平成23年7月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	2,497	2,378
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	104	同左
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)	2,497	2,378
新株予約権の行使時の払込金額(円)	30,589	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 42,605 資本組入額 21,303	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12,016円と行使時の払込金額1株当たり30,589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。）の東京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東京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。
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。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成24年9月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,935	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)	1,935	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24年10月11日 至平成54年10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 24,598 資本組入額 12,299	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24,597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24,597円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「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」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「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」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成25年6月25日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成25年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成26年1月31日)
新株予約権の数(個)	469	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)	469	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25年7月11日 至平成25年7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 96,444 資本組入額 48,222	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96,443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96,443円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「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」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「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」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

(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22年7月28日 (注) 1	400	133,625	5	4,471	5	4,372
平成22年9月30日 (注) 2	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) 1	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) 1	24,904	163,158	349	4,887	349	4,787
平成23年12月1日～ 平成24年3月14日 (注) 1	6,161	169,319	85	4,972	85	4,873
平成24年7月5日 (注) 3	5,000	174,319	900	5,872	900	5,773
平成25年5月21日 (注) 4	17,000	191,319	971	6,844	971	6,744
平成25年5月29日 (注) 5	576	191,895	32	6,877	32	6,777
平成25年9月13日～ 平成25年11月30日 (注) 6	589	192,484	12	6,889	12	6,790

- (注) 1. 新株予約権(第三者割当て)の行使による増加であります。
 2. 第三者割当増資(普通株式)
 発行価格 28,332円、資本組入額 14,166円、割当先 株式会社オージーキャピタル
 3. 第三者割当増資(A種優先株式)
 発行価格360,000円、資本組入額180,000円、割当先 Samty Holdings Co.,Ltd.
 4. 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121,204円、引受価額114,296円、資本組入額57,148円
 5. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)
 発行価格114,296円、資本組入額 57,148円、割当先 大和証券株
 6. 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。
 7. 平成26年1月8日付で、A種優先株主から、普通株式を対価とする取得請求権の行使があり、当社がA種優先株式2,500株を取得するのと引き換えに、普通株式25,124株を新株として発行したため、同日付で発行済株式総数が同数増加しております。
 8. 平成26年1月31日付で、自己株式(A種優先株式)2,500株を消却したため、発行済株式総数が同数減少しております。
 9. 平成25年12月1日から平成26年1月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が119株、資本金が2百万円、資本準備金が2百万円増加しております。

(6) 【所有者別状況】

普通株式

平成25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	21	267	27	10	15,579	15,915	
所有株式数(株)		6,896	3,092	16,305	14,815	20	146,356	187,484	
所有株式数の割合(%)		3.68	1.65	8.70	7.90	0.01	78.06	100.00	

- (注) 1. 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。
 2. 平成26年2月27日開催の第32期定時株主総会及び普通株主による種類株主総会決議並びに平成26年1月17日付でA種優先株主による種類株主総会の決議があったものとみなしたことにより、平成26年4月1日付で普通株式の単元株式数を100株とし、A種優先株式の単元株式数を1株とする単元株制度を採用します。

A種優先株式

平成25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)					1			1	
所有株式数(株)					5,000			5,000	
所有株式数の割合(%)					100.00			100.00	

(7) 【大株主の状況】

平成25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	37,187	19.31
松下 一郎	兵庫県宝塚市	25,687	13.34
有限会社剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	9,500	4.93
江口 和志	大阪府吹田市	7,687	3.99
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ(常任代理人 UBS証券株式会社)	1 Finsbury Avenue, London, EC2M 2PP, United Kingdom(東京都千代田区大手町1丁目5-1 大手町ファーストスクエアアイーストタワー)	5,601	2.90
笠城 秀彬	大阪府豊中市	5,052	2.62
SamtyHoldingsCo.,Ltd.(常任代理人 マイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社)	Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands(東京都千代田区丸の内3丁目4-1 新国際ビル8階)	5,000	2.59
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	4,234	2.19
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	1.83
森山 純子	大阪府豊中市	3,250	1.68
計		106,727	55.45

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 4,234株であります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 187,484 A種優先株式 5,000	187,484 5,000	「(1)株式の総数等」に記載しております。
単元未満株式			
発行済株式総数	192,484		
総株主の議決権		192,484	

(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、新株予約権方式による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、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	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
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	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(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、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(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)2
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)3
新株予約権の行使期間	同上
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	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 1. 発行日現在における「付与対象者の区分及び人数」を記載しております。
2. 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。
3. 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。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成24年9月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成24年9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24年9月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
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	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(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22年2月25日定時株主総会決議及び平成25年6月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成25年6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25年6月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
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	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(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。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第4号によるA種優先株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（百万円）
当事業年度における取得自己株式		
当期間における取得自己株式	2,500	

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式			2,500	
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(-)				
保有自己株式数				

3 【配当政策】

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

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

当期の剰余金の配当に関しましては、当初、当期純利益が1,500百万円の見込みであったものが、1,666百万円と予想を上回ったことを鑑み、1株当たり200円増額し、1,700円の配当を実施することとし、平成26年2月27日開催の第32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、318百万円であります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

普通株式

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成21年11月	平成22年11月	平成23年11月	平成24年11月	平成25年11月
最高(円)	44,500	35,500	53,700	53,800	169,500
最低(円)	10,800	21,500	20,550	25,200	35,000

(注) 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)、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それより前は大阪証券取引所ヘラクレス市場におけるものであります。

A種優先株式

当社A種優先株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

普通株式

月別	平成25年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	105,300	121,300	102,500	101,800	101,900	97,200
最低(円)	80,100	89,500	85,000	87,800	88,100	88,000

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それより前は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

A種優先株式

当社A種優先株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

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 昭和57年12月 平成8年3月 平成24年2月	(株)地産入社 当社設立 取締役 当社代表取締役社長 当社代表取締役会長(現)	1	普通株式 37,191
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 昭和57年12月 平成8年3月 平成24年2月	(株)地産入社 当社設立 取締役 当社専務取締役 当社取締役副会長(現)	1	普通株式 25,691
代表取締役 社 長	不動産本部 長(不動産 本部、東京 支店担当)	江口 和志	昭和30年 11月23日生	昭和54年4月 昭和59年4月 平成11年1月 平成16年1月 平成24年2月 平成24年6月	(株)地産入社 当社入社 当社営業部長 当社常務取締役 当社代表取締役社長(現) 当社不動産本部長(不動産本部、東京支店担当)(現)	1	普通株式 7,691
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、福岡 支店担当)	小川 靖展	昭和42年 4月27日生	平成5年4月 平成13年4月 平成17年1月 平成19年2月 平成24年2月 平成24年6月	(株)東海銀行(現株)三菱東京UFJ銀行)入行 当社入社 当社経営企画室長 当社取締役 当社常務取締役(現) 当社経営管理本部長兼経営管理部長(経営管理本部、福 岡支店担当)(現)	1	普通株式 574
取 締 役	不動産本部 開発事業部 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 平成8年8月 平成13年1月 平成17年2月 平成24年2月	地産トーカン(株)入社 当社入社 当社開発業務部長 当社取締役(現) 当社不動産本部開発事業部長(開発事業部担当)(現)	1	普通株式 1,586
取 締 役	経営管理本 部財務部長 (財務部担 当)	松井 宏昭	昭和35年 1月13日生	昭和57年4月 平成11年11月 平成19年4月 平成21年3月 平成22年2月 平成24年2月	(株)福徳相互銀行入行 三洋電機クレジット(株)(現日本GE(株))入社 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 当社入社 財務部長 当社取締役(現) 当社経営管理本部財務部長(財務部担当)(現)	1	普通株式 61
取 締 役		早瀬 恵三	昭和33年 10月28日生	昭和57年4月 平成17年2月 平成20年2月 平成24年7月	(株)住友銀行(現株)三井住友銀行)入行 マイルストーンターンアラウンドマネジメント(株)設立 代表取締役(現) ラオックス(株)取締役(現) 当社取締役(現)	1	
常勤監査役		小井 光介	昭和25年 9月6日生	昭和49年4月 平成14年12月 平成15年6月 平成16年6月 平成17年6月 平成24年2月 平成26年2月	(株)近畿相互銀行(現株)近畿大阪銀行)入行 (株)近畿大阪銀行内部監査部長 同行執行役員内部監査部担当 同行常勤監査役 りそなカード(株)常務取締役 当社監査役 当社常勤監査役(現)	2	普通株式 4
監 査 役		国沢 健一	昭和16年 10月24日生	昭和40年4月 平成6年4月 平成9年11月 平成13年6月 平成17年2月 平成26年2月	(株)三和銀行(現株)三菱東京UFJ銀行)入行 大末建設(株)取締役東京副本店長 大末プレハブ(株)専務取締役 (株)カワタ常勤監査役 当社常勤監査役 当社監査役(現)	3	普通株式 20
監 査 役		井口 靖久	昭和16年 9月29日生	昭和39年4月 平成10年6月 平成11年7月 平成12年6月 平成17年2月	(株)大和銀行(現株)りそな銀行)入行 同行専務取締役 船場産業(株)代表取締役社長 佐伯建設工業(株)(現あおみ建設(株))監査役 当社監査役(現)	3	普通株式 39
監 査 役		佐藤 信昭	昭和20年 1月3日生	昭和49年4月 平成16年9月 平成18年5月 平成19年8月 平成20年2月 平成24年6月 平成25年6月	京都地方検察庁検事 最高検察庁公安部長 大阪地方検察庁検事正 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 当社監査役(現) (株)ロイヤルホテル社外監査役(現) 西松建設(株)社外取締役(現)	2	普通株式 38
計							普通株式 72,895

- (注) 1. 取締役早瀬恵三氏は、社外取締役であります。
2. 監査役小井光介、国沢健一、井口靖久及び佐藤信昭の各氏は、社外監査役であります。
3. 取締役及び監査役の任期は次のとおりであります。
1 平成24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。
2 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。
3 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。

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7名(本書提出日現在)により構成されており、うち、社外取締役は1名であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会のほか、必要のある場合には、臨時に取締役会を開催し、経営上の重要事項における迅速な意思決定を行っております。

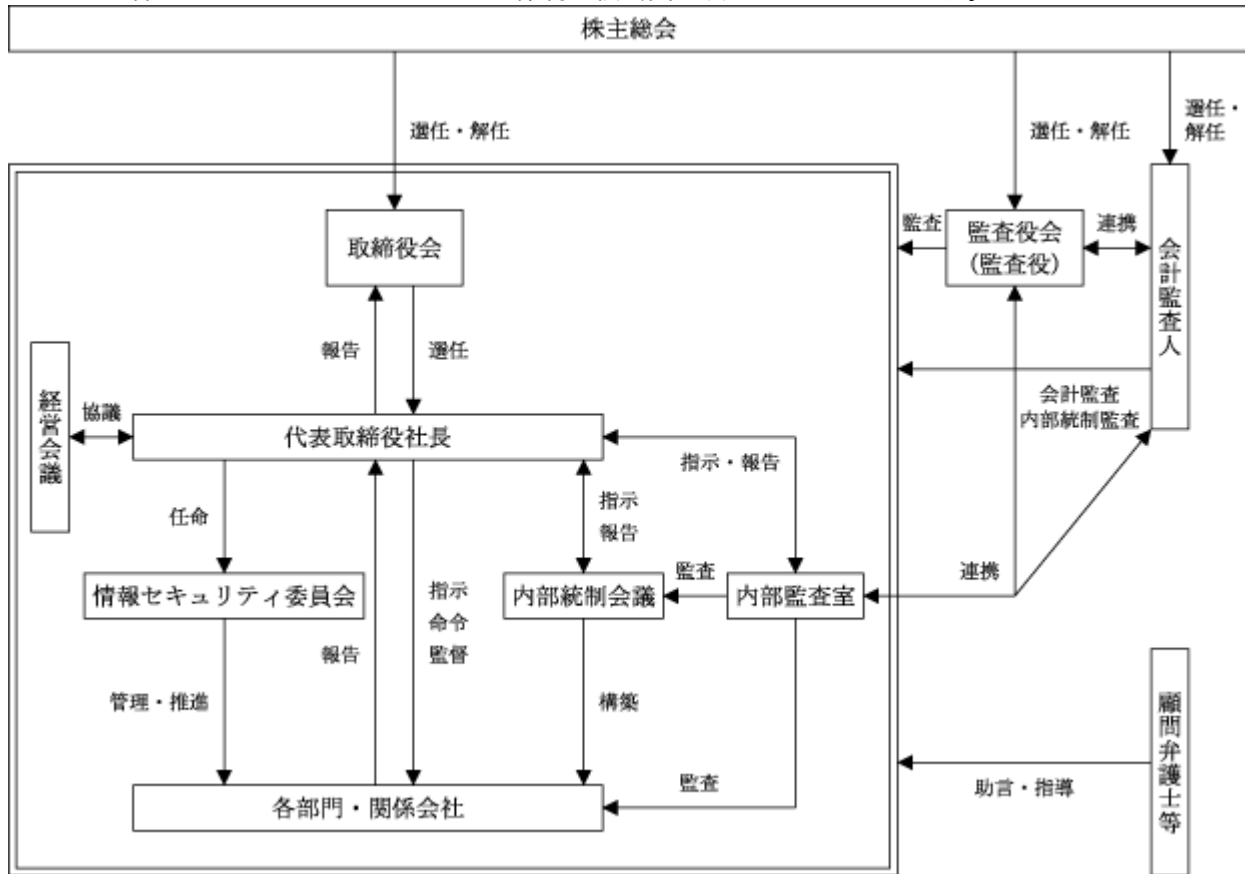
(監査役会及び監査役)

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役3名の計4名(本書提出日現在)で構成されております。監査役は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、全員を社外監査役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧(決裁都度)、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

(情報セキュリティ委員会)

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

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



ロ 企業統治の体制を採用する理由

当社は監査役設置会社であります。現状において、委員会設置会社に移行する特段の理由がなく、監査役設置会社として、社外取締役1名、社外監査役4名（監査役全員）を置く現体制を基礎として、継続的なガバナンス体制の向上を図ることが適当と考えております。

ハ 内部統制システムの整備の状況

当社は、グループ全体の内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、平成18年5月15日開催の取締役会において、内部統制システム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できる環境の構築に努めております。

運用状況につきましては、経営による監督機能である内部監査による監査と、業務執行機関から独立した第三者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。

ニ リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

ホ 責任限定契約の内容の概要

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

内部監査及び監査役監査の状況

イ 内部監査の組織、人員及び手続

内部監査は、社長直轄の内部監査室（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、監査役小井光介氏、国沢健一氏及び井口靖久氏は、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
	岡 庄 吾		

(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	7
会計士補等	
その他	1

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は4名であります。いずれも、各個人と当社との特別な利害関係はありません。

取締役早瀬恵三氏は、他の会社の経営者としての豊富な経験を有し、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、同氏はマイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社の代表取締役であり、当社は同社と資本業務提携契約を締結しております。なお、当社は同氏の出身銀行から融資を受けておりますが、退職後、相当年数を経ております。同氏が取締役であるその他の会社と当社の間には特別な利害関係はありません。

監査役小井光介氏、国沢健一氏及び井口靖久氏は、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、当社は各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、当社は株式会社東京証券取引所に対し、監査役佐藤信昭氏を独立役員として届け出ております。

社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、選任に当たっては、取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	235	182	53			6
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	21	21				5

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、記載していません。

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。

二 役員報酬等の額の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ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 6 銘柄
貸借対照表計上額の合計額 147百万円

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)エスクリ	60,000	49	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)紀陽ホールディングス	300,000	34	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以下ではありますが、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)エスクリ	60,000	52	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)紀陽銀行	30,000	41	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)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、「引受事務幹事会社への書簡」作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)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)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、連結会計年度(平成24年12月1日から平成25年11月30日まで)及び事業年度(平成24年12月1日から平成25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24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¹ 5,425	¹ 8,512
売掛金	157	163
販売用不動産	¹ 15,491	¹ 7,536
仕掛販売用不動産	¹ 7,749	¹ 9,627
商品	0	6
貯蔵品	0	2
繰延税金資産	419	209
その他	340	222
貸倒引当金	5	5
流動資産合計	29,579	26,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	22,358	26,249
減価償却累計額	5,444	5,273
建物及び構築物（純額）	¹ 16,913	¹ 20,976
信託建物	2,164	2,182
減価償却累計額	311	364
信託建物（純額）	¹ 1,853	¹ 1,818
土地	¹ 22,748	¹ 25,574
信託土地	¹ 1,059	¹ 1,059
その他	554	322
減価償却累計額	255	253
その他（純額）	¹ 299	68
有形固定資産合計	42,874	49,497
無形固定資産		
のれん	166	110
その他	101	76
無形固定資産合計	268	187
投資その他の資産		
投資有価証券	196	² 2,883
長期貸付金	68	-
繰延税金資産	398	332
その他	878	942
貸倒引当金	13	0
投資その他の資産合計	1,528	4,157
固定資産合計	44,670	53,842

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	9	3
繰延資産合計	9	3
資産合計	74,259	80,122
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	708	1,629
短期借入金	¹ 2,208	¹ 2,652
1年内返済予定の長期借入金	¹ 15,912	¹ 9,893
未払法人税等	-	359
その他	994	1,240
流動負債合計	19,823	15,774
固定負債		
長期借入金	¹ 32,384	¹ 39,183
繰延税金負債	447	445
退職給付引当金	65	74
預り敷金保証金	1,545	1,410
建設協力金	821	768
匿名組合出資預り金	260	-
その他	21	11
固定負債合計	35,545	41,893
負債合計	55,368	57,668
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,872	6,889
資本剰余金	5,773	6,790
利益剰余金	7,156	8,620
株主資本合計	18,803	22,300
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16	25
繰延ヘッジ損益	5	-
その他の包括利益累計額合計	11	25
新株予約権	76	128
純資産合計	18,891	22,453
負債純資産合計	74,259	80,122

【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高	10,870	27,374
売上原価	6,992	¹ 22,051
売上総利益	3,878	5,323
販売費及び一般管理費	² 2,141	² 2,537
営業利益	1,737	2,785
営業外収益		
受取利息	6	6
受取配当金	4	61
持分法による投資利益	-	928
金利スワップ評価益	-	3
その他	15	33
営業外収益合計	25	1,034
営業外費用		
支払利息	1,460	1,494
支払手数料	56	203
株式交付費	37	13
その他	21	16
営業外費用合計	1,577	1,727
経常利益	185	2,091
特別利益		
固定資産売却益	³ 905	³ 430
負ののれん発生益	100	-
その他	-	⁶ 0
特別利益合計	1,005	430
特別損失		
固定資産売却損	-	⁴ 168
固定資産除却損	⁵ 16	⁵ 4
投資有価証券評価損	50	-
出資金評価損	1	0
ゴルフ会員権評価損	17	-
減損損失	-	⁸ 46
その他	⁷ 15	⁷ 0
特別損失合計	102	220
税金等調整前当期純利益	1,088	2,302
法人税、住民税及び事業税	65	366
法人税等調整額	109	269
法人税等合計	43	635
少数株主損益調整前当期純利益	1,132	1,666
少数株主損失()	1	-
当期純利益	1,134	1,666

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,132	1,666
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14	8
繰延ヘッジ損益	5	5
その他の包括利益合計	¹ 20	¹ 13
包括利益	1,152	1,680
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,154	1,680
少数株主に係る包括利益	1	-

【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,887	5,872
当期変動額		
新株の発行	985	1,016
当期変動額合計	985	1,016
当期末残高	5,872	6,889
資本剰余金		
当期首残高	4,787	5,773
当期変動額		
新株の発行	985	1,016
当期変動額合計	985	1,016
当期末残高	5,773	6,790
利益剰余金		
当期首残高	6,218	7,156
当期変動額		
剰余金の配当	195	203
当期純利益	1,134	1,666
当期変動額合計	938	1,463
当期末残高	7,156	8,620
株主資本合計		
当期首残高	15,893	18,803
当期変動額		
新株の発行	1,970	2,033
剰余金の配当	195	203
当期純利益	1,134	1,666
当期変動額合計	2,909	3,497
当期末残高	18,803	22,300

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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		
当期首残高	1	16
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14	8
当期変動額合計	14	8
当期末残高	16	25
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	11	5
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5	5
当期変動額合計	5	5
当期末残高	5	-
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20	13
当期変動額合計	20	13
当期末残高	11	25
新株予約権		
当期首残高	14	76
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	51
当期変動額合計	62	51
当期末残高	76	128
少数株主持分		
当期首残高	1	-
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	-	-
純資産合計		
当期首残高	15,900	18,891
当期変動額		
新株の発行	1,970	2,033
剰余金の配当	195	203
当期純利益	1,134	1,666
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	81	65
当期変動額合計	2,990	3,562
当期末残高	18,891	22,453

【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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	1,088	2,302
減価償却費	795	812
減損損失	-	46
のれん償却額	8	9
受取利息及び受取配当金	10	68
支払利息	1,460	1,494
為替差損益(は益)	0	-
持分法による投資損益(は益)	-	928
有形固定資産売却損益(は益)	905	261
売上債権の増減額(は増加)	38	19
たな卸資産の増減額(は増加)	5,908	6,068
仕入債務の増減額(は減少)	450	920
負ののれん発生益	100	-
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	2	2
退職給付引当金の増減額(は減少)	14	9
投資有価証券評価損益(は益)	50	-
支払手数料	56	203
未払消費税等の増減額(は減少)	84	192
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	78	138
その他	577	85
小計	2,625	10,725
利息及び配当金の受取額	10	66
利息の支払額	1,481	1,434
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	377	9
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,473	9,347
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	6,395	10,206
有形固定資産の売却による収入	4,337	3,012
投資有価証券の取得による支出	-	1,628
無形固定資産の取得による支出	65	14
建設協力金の支払による支出	53	53
定期預金の預入による支出	195	70
定期預金の払戻による収入	-	20
新規連結子会社の取得による支出	60	-
出資金の払込による支出	195	6
出資金の回収による収入	0	-
長期貸付金の回収による収入	38	88
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,587	8,857

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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	3,800	8,412
短期借入金の返済による支出	1,732	7,838
長期借入れによる収入	11,977	25,282
長期借入金の返済による支出	7,975	24,632
株式の発行による収入	1,970	2,012
配当金の支払額	194	202
その他	94	487
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,751	2,547
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	690	3,037
現金及び現金同等物の期首残高	3,954	4,644
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 4,644	¹ 7,681

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 9社

連結子会社の名称

(有)彦根エス・シー

(株)サン・トーア

合同会社船場I Sビル

一般社団法人プロジェクト・アイ

合同会社アンビエントガーデン和泉中央

一般社団法人プロジェクト・ティー

スペシャリストサポートシステム(株)

サムティ管理(株)

サムティアセットマネジメント(株)

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

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社はありません。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

会社等の名称

合同会社アンビエントガーデン守山

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(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。

(口)デリバティブ

時価法を採用しています。

(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)

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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 36～38年

(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しています。

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

(ハ)長期前払費用

定額法を採用しております。

(ニ)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

(イ)開業費

5年間の均等償却を行っております。

(ロ)創立費

5年間の均等償却を行っております。

(4) 重要な引当金の計上基準

(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。

(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。

(5) 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。

(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。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

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

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

(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。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

(未適用の会計基準等)

連結財務諸表に関する会計基準等

- ・「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23年3月25日)
- ・「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)
- ・「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)
- ・「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)

(1) 概要

一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する出資者及び当該特別目的会社に資産を譲渡した会社の子会社に該当しないものと推定するとされておりますが、改正企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」等により、当該取扱いは資産の譲渡者のみに適用されることとなります。

(2) 適用予定日

平成25年12月1日以降開始する連結会計年度の期首より適用する予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	1,006	455
販売用不動産	15,466	7,541
仕掛販売用不動産	7,377	9,291
建物及び構築物	16,558	20,292
信託建物	1,853	1,818
土地	22,632	24,854
信託土地	1,059	1,059
建設仮勘定	257	
合計	66,211	65,312

(前連結会計年度)

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」1,132百万円及び「子会社出資金」1百万円を担保に提供しております。

(当連結会計年度)

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

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	1,796	2,352
1年以内返済予定の 長期借入金	15,885	9,893
長期借入金	31,721	39,183
合計	49,402	51,428

2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
投資有価証券(匿名組合出資金)		1,548

- 3 当社及び連結子会社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、この貸出コミットメント契約については、財務制限条項が付されております。

当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年11月30日) (百万円)	当連結会計年度 (平成25年11月30日) (百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額		800
借入実行残高		723
差引額		77

4 財務制限条項

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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

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

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

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

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

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

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

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

- (4) 貸出コミットメント契約による短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

貸出コミットメント契約時(平成25年3月28日)の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価		385

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

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	208	188
広告宣伝費	101	116
役員報酬	273	331
給与手当	330	443
退職給付費用	13	12
賞与	61	90
租税公課	230	364
支払手数料	306	200
賃借料	62	101
支払報酬	91	128
減価償却費	72	80

- 3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	671	221
土地	234	209
	905	430

- 4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物		5
土地		162
		168

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物付属設備	16	
構築物		3
工具器具備品		0
	16	4

6 その他（特別利益）の内容は下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
減損出資金返還益		0

7 その他（特別損失）の内容は下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
厚生年金基金脱退時特別掛金	15	
出資金償還損		0
出資金損失		0
	15	0

8 減損損失

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

場所又は会社	用途	種類	金額
連結子会社 合同会社アンビエントガーデン和泉中央	その他	のれん	46百万円

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

合同会社アンビエントガーデン和泉中央は、当社グループが不動産事業を行うプロセスにおいて信託受益権を取得・保有するスキームに関連して設立した特別目的会社であります。当連結会計年度において保有する信託受益権の全部を売却し、これにより会社の解散・清算手続きに入ったことから、のれんの残高の全額を減損損失として特別損失に計上したものであります。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	21 百万円	9百万円
組替調整額	百万円	百万円
税効果調整前	21 百万円	9百万円
税効果額	6 百万円	0百万円
その他有価証券評価差額金	14 百万円	8百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	8 百万円	8百万円
組替調整額	百万円	16百万円
税効果調整前	8 百万円	8百万円
税効果額	3 百万円	3百万円
繰延ヘッジ損益	5 百万円	5百万円
その他の包括利益合計	20 百万円	13百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	163,158	6,161		169,319
A種優先株式(株)		5,000		5,000
合計(株)	163,158	11,161		174,319
自己株式				
普通株式(株)				
A種優先株式(株)				
合計(株)				

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の権利行使による増加 6,161株

A種優先株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

第三者割当増資による増加 5,000株

2 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権					76	
	第5回乃至第9回新株予約権	普通株式	6,161		6,161	()	

- (注) 1. 自己新株予約権については、(外書き)により表示しております。
2. 第5回乃至第9回新株予約権の減少は、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

(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25年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	203	1,200	平成24年11月30日	平成25年2月28日

当連結会計年度（自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日）

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式（株）	169,319	18,165		187,484
A種優先株式（株）	5,000			5,000
合計（株）	174,319	18,165		192,484
自己株式				
普通株式（株）				
A種優先株式（株）				
合計（株）				

（変動事由の概要）

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

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

2 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権					128

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25年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	203	1,200	平成24年11月30日	平成25年2月28日

(2) 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26年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	318	1,700	平成25年11月30日	平成26年2月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	5,425	8,512
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	780	830
現金及び現金同等物	4,644	7,681

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに燦アセットマネージメント(株)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに燦アセットマネージメント(株)の取得価格と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。なお、当連結会計年度において燦アセットマネージメント(株)は商号をサムティアセットマネージメント(株)に変更しております。

燦アセットマネージメント(株)(平成24年11月30日現在)

流動資産	114	百万円
固定資産	153	百万円
流動負債	12	百万円
固定負債	5	百万円
負ののれん	100	百万円
燦アセットマネージメント(株)株 式の取得価格	150	百万円
燦アセットマネージメント(株)の 現金及び現金同等物	89	百万円
差引：燦アセットマネージメン ト(株)取得による支出	60	百万円

[次へ](#)

(リース取引関係)

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	3	1	1
合計	3	1	1

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成25年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	3	2	0
合計	3	2	0

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
1年内	0	0
1年超	0	
合計	1	0

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年12月1日 至平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自平成24年12月1日 至平成25年11月30日)
支払リース料	4	0
減価償却費相当額	4	0
支払利息相当額	0	0

(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。

(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。

(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。

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

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）及び社用車(車両運搬具)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

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。

(金融商品関係)

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として銀行等金融機関からの借入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(5)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

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

前連結会計年度(平成24年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)現金及び預金	5,425	5,425	
(2)売掛金	157	157	
(3)投資有価証券	84	84	
(4)長期貸付金	68	66	1
資産計	5,735	5,733	1
(1)支払手形及び買掛金	708	708	
(2)短期借入金	2,208	2,208	
(3)1年内返済予定の長期借入金	15,912	15,912	
(4)長期借入金	32,384	32,273	110
(5)建設協力金	821	821	
負債計	52,035	51,924	110
デリバティブ取引	12	12	

当連結会計年度(平成25年11月30日)

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

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法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、及び(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おります。

(2) 短期借入金、及び(3)1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価格にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価格によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によっております。

(5) 建設協力金

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

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。

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

(単位：百万円)

区分	平成24年11月30日	平成25年11月30日
非上場株式(1)	43	56
投資事業組合出資金(1)	69	479
匿名組合出資金(1)		2,254
預り敷金保証金(2)	1,545	1,410
合計	1,658	4,200

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

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

(注) 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

前連結会計年度 (平成24年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	5,425			
売掛金	157			
長期貸付金		68		
合計	5,582	68		

当連結会計年度 (平成25年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	8,512			
売掛金	163			
長期貸付金	31			
合計	8,707			

(注) 4 . 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度 (平成24年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,208					
長期借入金	15,912	9,340	3,042	4,812	1,105	14,083
合計	18,120	9,340	3,042	4,812	1,105	14,083

当連結会計年度 (平成25年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,652					
長期借入金	9,893	5,891	4,878	2,952	2,870	22,590
合計	12,545	5,891	4,878	2,952	2,870	22,590

(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

前連結会計年度(平成24年11月30日)

	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	49	0	49
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	34	49	14
合計		84	49	34

当連結会計年度(平成25年11月30日)

	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	52	0	51
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	41	49	8
合計		93	49	43

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成25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)

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

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

区分	種類	前連結会計年度(平成24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	206	124	3	3

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

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

(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

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

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24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	315	231	8

(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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
退職給付債務(百万円)	65	74
退職給付引当金(百万円)	65	74

(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。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
勤務費用(百万円)	20	17
退職給付費用(百万円)	20	17

(注) 勤務費用のうち、中小企業退職金共済制度への拠出額は、前連結会計年度7百万円、当連結会計年度7百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1 費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	62百万円	59百万円

2 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

平成23年スtock・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役6名
スtock・オプションの数(注1、2)	普通株式 2,186株
付与日	平成23年8月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成23年8月11日～平成53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。

平成23年スtock・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	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4名 当社の使用人30名
スtock・オプションの数(注1、2)	普通株式2,497株
付与日	平成23年8月10日
権利確定条件	新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成25年8月11日～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。

平成24年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年9月25日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式1,935株
付与日	平成24年10月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成24年10月11日～平成54年10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。

平成25年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成25年6月25日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式469株
付与日	平成25年7月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成25年7月11日～平成55年7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24年12月1日 至平成25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23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24年 ストック・オプション	平成25年 ストック・オプション
権利確定前(株)				
前連結会計年度末		3,037		
付与				469
失効		55		
権利確定		2,982		469
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	2,186		1,935	
権利確定		2,982		469
権利行使		589		
失効				
未行使残	2,186	2,393	1,935	469

単価情報

	平成23年 ストック・オプション	平成23年 ストック・オプション	平成24年 ストック・オプション	平成25年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1	30,589	1	1
権利行使時平均株価(円)		94,393		
公正な評価単価(付与日) (円)	19,260	12,016	24,597	96,443

3 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	平成24年 ストック・オプション	平成25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	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 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 平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 1.178% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</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 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 平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.335% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>	<p>株価変動性 65.2%</p> <p>平成19年7月31日～平成24年10月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.74年 権利行使までの期間を合理的に見積ることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 1,200円/株 平成23年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.849% 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 68.2%</p> <p>平成19年7月31日～平成25年7月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.00年 権利行使までの期間を合理的に見積ることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。</p> <p>予想配当 1,200円/株 平成24年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.864% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り</p>

4 ストック・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)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動資産

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	1	2
未払賞与	16	19
棚卸資産評価損	148	145
税務上の繰越欠損金	241	
未払事業税		25
その他	10	16
小計	419	209
評価性引当額		
計	419	209

(2) 固定資産

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	4	0
投資有価証券評価損	109	5
関係会社有価証券評価損	118	118
退職給付引当金	23	24
減損損失	170	166
その他	73	105
小計	500	420
評価性引当額	81	65
計	419	355
繰延税金負債と相殺	20	22
差引	398	332
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	17	18
子会社の資産及び負債の 時価評価による評価差額	444	445
その他	5	4
計	467	467
繰延税金資産と相殺	20	22
差引	447	445

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

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
	(%)	(%)
法定実効税率 (調整)	40.6	39.6
交際費等損金に算入されない項目	2.4	1.4
住民税均等割	0.9	0.4
評価性引当額の増減	44.1	0.8
税効果非適用の連結子会社に 係る差異	5.8	0.8
負ののれん償却額		15.3
利子源泉税	0.1	0.0
所得税額控除	0.0	0.0
税率変更による期末繰延税金資産 の減額修正	2.3	
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	4.0	27.6

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は、本社、東京支店及び連結子会社の各不動産賃借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、うち、東京支店及び連結子会社につきましては、負債計上に代えて、当該賃貸借に関連する差入保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。なお、本社につきましては、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来オフィスを移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、また、愛知県、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション、オフィスビル等(土地を含む)を有しております。平成24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2,135百万円(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905百万円(売却益は特別利益に計上)であります。平成25年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,610百万円(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261百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	39,280	40,607
	期中増減額	1,326	6,875
	期末残高	40,607	47,482
期末時価		42,190	49,660

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(5,598百万円)及び保有目的の変更によるたな卸資産からの振替(1,221百万円)によるものであります。また主な減少額は、不動産売却(3,252百万円)及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替(1,827百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(9,629百万円)及び自社開発物件の竣工(466百万円)によるものであります。また主な減少額は、不動産売却(2,719百万円)によるものであります。
3. 前連結会計年度及び当連結会計年度の期末時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24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	5,954	4,343	572	10,870		10,870
セグメント間の内部 売上高又は振替高			49	49	49	
計	5,954	4,343	622	10,920	49	10,870
セグメント利益	758	2,135	93	2,988	1,250	1,737
セグメント資産	27,375	38,765	2,389	68,531	5,728	74,259
その他の項目						
減価償却費	52	638	72	763	32	795
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		6,303	70	6,373	38	6,412

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,250百万円は、セグメント間取引消去 49百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 1,194百万円が主であります。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5,728百万円は、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24年12月1日 至 平成25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	21,602	5,140	631	27,374		27,374
セグメント間の内部 売上高又は振替高			207	207	207	
計	21,602	5,140	839	27,582	207	27,374
セグメント利益	1,907	2,182	106	4,195	1,410	2,785
セグメント資産	23,383	45,809	2,047	71,240	8,881	80,122
その他の項目						
減価償却費	82	633	54	769	43	812
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16	10,329	4	10,350	53	10,403

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,410百万円は、セグメント間取引消去 53百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 1,274百万円が主であります。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8,881百万円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24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
㈱コアエステート	1,871	不動産事業

当連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				全社・消去	合計
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
減損損失	46			46		46

(注)「不動産事業」セグメントの金額は、のれんの減損損失によるものであります。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

不動産事業において平成24年11月30日に燦アセットマネージメント㈱の株式を100%取得し、完全子会社といたしました。これに伴い当連結会計年度において、100百万円の負ののれん発生益を計上しております。なお、燦アセットマネージメント㈱は、サムティアセットマネージメント㈱へ商号を変更いたしました。

当連結会計年度(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(役員及び主要株主等)

前連結会計年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

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4.61 間接		資金の返済	100	長期借入金	100
	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	100

- (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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

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4.93 間接		資金の返済	100		
	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		
役員が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社	マイルストーンアンダーアウンドマネジメント株式会社	東京都千代田区	95	経営・財務・事業に関する代理受託業務及びコンサルティング、財務アドバイザー業務、投資業務	(所有)直接 間接		資本業務提携に基づくアドバイザー・サービスの提供の委託	16	未払金	6

- (注) 1. 上記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。
5. マイルストーンアンダーアウンドマネジメント株式会社は当社役員が議決権の過半数を自己の計算において所有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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
1株当たり純資産額	100,486円54銭	1株当たり純資産額	109,478円16銭
1株当たり当期純利益金額	6,768円08銭	1株当たり当期純利益金額	9,330円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	5,932円80銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7,092円36銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当連結会計年度 (平成25年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	18,891	22,453
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1,876	1,928
(うち優先株式の発行金額)(百万円)	(1,800)	(1,800)
(うち新株予約権)(百万円)	(76)	(128)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	17,014	20,525
期末の普通株式の数(株)	169,319	187,484

(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。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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)	1,134	1,666
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,134	1,666
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)	167,565	178,606
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)		
普通株式増加数(株)	23,592	56,351
(うちA種優先株式)(株)	(20,355)	(50,126)
(うち新株予約権)(株)	(3,237)	(6,225)
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 3,037株	

(重要な後発事象)

株式分割及び単元株制度の採用

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

(1) 株式分割及び単元株制度の採用の目的

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

(2) 株式分割の概要

株式分割の方法

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

株式分割により増加する株式数

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

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

株式分割による新株予約権の行使価額の調整

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

(調整前) 30,589円

(調整後) 306円

株式分割によるA種優先株式の普通株式を対価とする取得価額の調整

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

(調整前) 35,820.9円

(調整後) 358.2円

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

(3) 株式分割の日程

基準日公告 平成26年 3 月14日 (金)

基準日 平成26年 3 月31日 (月)

効力発生日 平成26年 4 月 1 日 (火)

(4) 単元株制度の採用

新設する単元株式の数

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

新設の日程

効力発生日 平成26年 4 月 1 日 (火)

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

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

前連結会計年度

1株当たり純資産額 1,004円86銭

1株当たり当期純利益 67円68銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益 59円32銭

当連結会計年度

1株当たり純資産額 1,094円78銭

1株当たり当期純利益 93円30銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益 70円92銭

【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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,208	2,652	1.71	
1年以内に返済予定の長期借入金	15,912	9,893	2.98	
1年以内に返済予定のリース債務		3	4.34	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	32,384	39,183	2.98	平成27年～55年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)		6	4.34	平成27年～30年
その他有利子負債				
合計	50,504	51,738		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	5,891	4,878	2,952	2,870
リース債務	2	1	1	0

【資産除去債務明細表】

資産除去債務につきましては、負債計上に代えて、当該賃貸借に関連する差入保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	7,204	13,844	21,487	27,374
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	935	1,538	1,355	2,302
四半期(当期)純利益 (百万円)	545	872	704	1,666
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	3,219.65	5,127.00	4,008.73	9,330.04

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 利益金額又は四半期 純損失金額() (円)	3,219.65	1,914.77	898.91	5,143.89

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24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¹ 3,880	¹ 7,031
未収貸貸料	94	114
売掛金	-	0
販売用不動産	¹ 10,421	¹ 7,320
仕掛販売用不動産	¹ 7,749	¹ 9,627
貯蔵品	0	2
前払費用	48	30
1年内回収予定の長期貸付金	53	31
繰延税金資産	412	196
その他	1,182	627
貸倒引当金	5	5
流動資産合計	23,838	24,977
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,443	22,887
減価償却累計額	4,122	3,865
建物（純額）	¹ 15,321	¹ 19,022
構築物	111	87
減価償却累計額	65	60
構築物（純額）	¹ 46	¹ 27
車両運搬具	2	15
減価償却累計額	1	5
車両運搬具（純額）	0	9
工具、器具及び備品	195	203
減価償却累計額	161	157
工具、器具及び備品（純額）	34	45
土地	¹ 16,137	¹ 18,385
建設仮勘定	¹ 257	-
有形固定資産合計	31,796	37,490
無形固定資産		
電話加入権	1	1
ソフトウェア	17	12
その他	0	1
無形固定資産合計	19	15
投資その他の資産		
投資有価証券	196	1,166
関係会社株式	1,367	1,367
その他の関係会社有価証券	¹ 2,316	¹ 1,829

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
出資金	438	440
関係会社出資金	10	9
長期貸付金	68	-
関係会社長期貸付金	712	1,510
長期前払費用	76	279
繰延税金資産	397	303
その他	197	610
貸倒引当金	13	0
投資その他の資産合計	5,768	7,518
固定資産合計	37,585	45,024
資産合計	61,423	70,002
負債の部		
流動負債		
支払手形	560	1,370
買掛金	182	260
短期借入金	¹ 2,208	¹ 2,652
1年内返済予定の長期借入金	¹ 9,204	¹ 7,966
リース債務	-	3
未払金	159	115
未払費用	167	210
未払法人税等	-	252
未払消費税等	-	180
前受金	45	75
預り金	49	35
前受賃貸料	235	234
その他	13	27
流動負債合計	12,826	13,384
固定負債		
長期借入金	¹ 29,032	¹ 34,384
リース債務	-	6
長期未払金	1	0
退職給付引当金	60	68
預り敷金保証金	1,039	996
金利スワップ負債	12	-
固定負債合計	30,147	35,457
負債合計	42,973	48,841

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,872	6,889
資本剰余金		
資本準備金	5,773	6,790
資本剰余金合計	5,773	6,790
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	4,050	4,661
利益剰余金合計	6,715	7,326
株主資本合計	18,361	21,006
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	16	25
繰延ヘッジ損益	5	-
評価・換算差額等合計	11	25
新株予約権	76	128
純資産合計	18,450	21,160
負債純資産合計	61,423	70,002

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
売上高		
不動産流動化事業収益	2,842	10,478
不動産分譲事業収益	3,023	6,066
不動産賃貸事業収益	3,318	3,852
その他の不動産収益	3	-
売上高合計	9,187	20,397
売上原価		
不動産流動化事業費用	2,087	8,947
不動産分譲事業費用	2,418	5,336
不動産賃貸事業費用	1,606	1,944
売上原価合計	6,111	¹ 16,228
売上総利益	3,075	4,169
販売費及び一般管理費	² 1,705	² 1,789
営業利益	1,369	2,380
営業外収益		
受取利息	³ 68	³ 34
受取配当金	4	7
その他	11	17
営業外収益合計	84	59
営業外費用		
支払利息	1,085	1,141
支払手数料	56	156
その他	50	23
営業外費用合計	1,191	1,321
経常利益	262	1,118
特別利益		
固定資産売却益	⁴ 862	⁴ 405
特別利益合計	862	405
特別損失		
固定資産売却損	-	⁵ 168
固定資産除却損	-	⁶ 4
投資有価証券評価損	50	-
出資金評価損	1	0
ゴルフ会員権評価損	17	-
関係会社出資金評価損	4	-
貸倒損失	569	-
特別損失合計	644	173
税引前当期純利益	480	1,350
法人税、住民税及び事業税	34	231
法人税等調整額	53	305
法人税等合計	18	536
当期純利益	498	814

【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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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			760	8.5
建物建築費				1,388	15.5
流動化不動産取得費		2,069	99.1	6,439	72.0
その他流動化事業費		17	0.9	358	4.0
不動産流動化事業費用		2,087	100.0	8,947	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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	772	31.9	1,594	29.9
建物建築費		1,566	64.8	3,399	63.7
その他分譲不動産事業費		78	3.3	341	6.4
不動産分譲事業費用		2,418	100.0	5,336	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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	240	15.0	248	12.8
減価償却費		592	36.9	592	30.5
修繕費		200	12.4	236	12.2
管理委託費		205	12.8	214	11.0
地代家賃		215	13.4	498	25.7
その他賃貸事業費		152	9.5	152	7.8
不動産賃貸事業費用		1,606	100.0	1,944	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23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,887	5,872
当期変動額		
新株の発行	985	1,016
当期変動額合計	985	1,016
当期末残高	5,872	6,889
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	4,787	5,773
当期変動額		
新株の発行	985	1,016
当期変動額合計	985	1,016
当期末残高	5,773	6,790
資本剰余金合計		
当期首残高	4,787	5,773
当期変動額		
新株の発行	985	1,016
当期変動額合計	985	1,016
当期末残高	5,773	6,790
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	21	21
当期末残高	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	2,644	2,644
当期末残高	2,644	2,644
繰越利益剰余金		
当期首残高	3,747	4,050
当期変動額		
剰余金の配当	195	203
当期純利益	498	814
当期変動額合計	303	610
当期末残高	4,050	4,661
利益剰余金合計		
当期首残高	6,412	6,715
当期変動額		
剰余金の配当	195	203
当期純利益	498	814
当期変動額合計	303	610
当期末残高	6,715	7,326

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
株主資本合計		
当期首残高	16,087	18,361
当期変動額		
新株の発行	1,970	2,033
剰余金の配当	195	203
当期純利益	498	814
当期変動額合計	2,273	2,644
当期末残高	18,361	21,006
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1	16
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14	8
当期変動額合計	14	8
当期末残高	16	25
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	11	5
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5	5
当期変動額合計	5	5
当期末残高	5	-
評価・換算差額等合計		
当期首残高	9	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20	13
当期変動額合計	20	13
当期末残高	11	25
新株予約権		
当期首残高	14	76
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	51
当期変動額合計	62	51
当期末残高	76	128
純資産合計		
当期首残高	16,093	18,450
当期変動額		
新株の発行	1,970	2,033
剰余金の配当	195	203
当期純利益	498	814
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	83	65
当期変動額合計	2,356	2,710
当期末残高	18,450	21,160

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

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。

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。

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。

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。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 2～47年

構築物 3～41年

車両運搬具 2～5年

工具器具備品 2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度未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。

6 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

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

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。

ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(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。

(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せん。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び担保付債務

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	430	146
販売用不動産	10,393	7,320
仕掛販売用不動産	7,377	9,291
建物	15,150	18,954
構築物	20	10
土地	16,057	18,338
その他の関係会社有価証券	1,132	1,126
建設仮勘定	257	
合計	50,819	55,188

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	1,796	2,129
1年以内返済予定の長期借入金	8,975	7,541
長期借入金	28,370	34,384
合計	39,141	44,055

2 偶発債務

(前事業年度)

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。

保証先	金額(百万円)	内容
(株)サン・トーア	125	借入債務 (注) 1
(有)彦根エス・シー	4,474	借入債務 (注) 2
合同会社船場 I S ビル	2,032	借入債務 (注) 3
合同会社アンピエント ガーデン和泉中央	905	借入債務 (注) 4
計	7,537	

- (注) 1 (株)サン・トーアの(株)関西アーバン銀行からの38百万円の借入金及び商工組合中央金庫からの86百万円の借入金に対して債務保証を行っております。
- 2 (有)彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,782百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,691百万円の借入金に対して債務保証を行っております。
- 3 合同会社船場 I S ビルの(株)りそな銀行からの1,402百万円の借入金及びみずほ信託銀行(株)からの630百万円の借入金に対して平成22年4月30日付匿名組合契約変更契約書に基づき、返済のための特別追加出資義務があります。
- 4 合同会社アンピエントガーデン和泉中央の(株)クレディセゾンからの625百万円の借入金及びみずほ証券プリンシパルインベストメント(株)からの280百万円の借入金に対して平成23年11月30日付C号貸付金債権及びD号貸付金債権の買取りに関する契約に基づき、返済のための債権買取義務があります。

(当事業年度)

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。

保証先	金額(百万円)	内容
(有)彦根エス・シー	4,249	借入債務 (注) 1
合同会社船場 I S ビル	1,312	借入債務 (注) 2
計	5,561	

- (注) 1 (有)彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,633百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,616百万円の借入金に対して債務保証を行っております。
- 2 合同会社船場 I S ビルの(株)りそな銀行からの1,312百万円の借入金に対して平成25年4月26日付匿名組合契約変更契約書に基づき、返済のための特別追加出資義務があります。

3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、この貸出コミットメント契約については、財務制限条項が付されております。

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

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額		800百万円
借入実行残高		723百万円
差引額		77百万円

4 財務制限条項

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 貸出コミットメント契約による短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

貸出コミットメント契約時(平成25年3月28日)の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価		385

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

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	208	188
広告宣伝費	87	96
賃貸仲介手数料	65	90
役員報酬	242	256
給与手当	216	227
賞与	50	59
支払手数料	259	143
退職給付費用	12	11
租税公課	165	254
賃借料	60	70
支払報酬	68	92
減価償却費	32	43
おおよその割合		
販売費	32.5%	31.9%
一般管理費	67.5%	68.1%

- 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。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
受取利息	62	27

- 4 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	646	204
土地	216	200
	862	405

5 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物		5
土地		162
		168

6 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
構築物		3
工具器具備品		0
		4

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、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24年12月1日 至 平成25年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末までに、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)

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	3	1	1
合計	3	1	1

(単位：百万円)

	当事業年度 (平成25年11月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	3	2	0
合計	3	2	0

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
1年内	0	0
1年超	0	
合計	1	0

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)
支払リース料	4	0
減価償却費相当額	4	0
支払利息相当額	0	0

(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。

(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。

(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。

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

有形固定資産

E R Pシステムに関する設備機器（工具器具備品）及び社用車(車両運搬具)であります。

無形固定資産

E R P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

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。

(有価証券関係)

前事業年度(平成24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1,367百万円 その他の関係会社有価証券2,316百万円)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25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1,367百万円 その他の関係会社有価証券1,246百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動資産

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1	2
未払賞与	16	19
棚卸資産評価損	148	145
未払事業税		25
繰越欠損金	241	
その他	3	3
小計	412	196
評価性引当額		
計	412	196

(2) 固定資産

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
繰延税金資産		
貸倒引当金	4	0
投資有価証券評価損	109	5
関係会社有価証券評価損	118	118
退職給付引当金	21	24
減損損失	170	166
その他	70	72
小計	495	387
評価性引当額	81	65
計	414	321
繰延税金負債		
その他	17	18
小計	17	18
差引	397	303

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

	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
	(%)	(%)
法定実効税率	40.6	
(調整)		
交際費等損金に算入されない項目	5.5	
住民税均等割	1.3	
評価性引当額の増減	69.2	
利子源泉税	0.2	
所得税額控除	0.2	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	18.2	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.8	

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

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)		当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	
1株当たり純資産額	97,880円98銭	1株当たり純資産額	102,579円23銭
1株当たり当期純利益金額	2,977円00銭	1株当たり当期純利益金額	4,558円27銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	2,609円59銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3,465円03銭

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成24年11月30日)	当事業年度 (平成25年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	18,450	21,160
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1,876	1,928
(うち優先株式の発行金額)(百万円)	(1,800)	(1,800)
(うち新株予約権)(百万円)	(76)	(128)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	16,573	19,231
期末の普通株式の数(株)	169,319	187,484

(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。

項目	前事業年度 (自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日)	当事業年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25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)	498	814
普通株式に係る当期純利益(百万円)	498	814
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)	167,565	178,606
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)		
普通株式増加数(株)	23,592	56,351
(うちA種優先株式)(株)	(20,355)	(50,126)
(うち新株予約権)(株)	(3,237)	(6,225)
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 3,037株	

(重要な後発事象)

株式分割及び単元株制度の採用

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

(1) 株式分割及び単元株制度の採用の目的

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

(2) 株式分割の概要

株式分割の方法

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

株式分割により増加する株式数

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

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

株式分割による新株予約権の行使価額の調整

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

(調整前) 30,589円

(調整後) 306円

株式分割によるA種優先株式の普通株式を対価とする取得価額の調整

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

(調整前) 35,820.9円

(調整後) 358.2円

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

(3) 株式分割の日程

基準日公告 平成26年 3 月14日 (金)

基準日 平成26年 3 月31日 (月)

効力発生日 平成26年 4 月 1 日 (火)

(4) 単元株制度の採用

新設する単元株式の数

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

新設の日程

効力発生日 平成26年 4 月 1 日 (火)

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

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

前事業年度

1株当たり純資産額 978円80銭

1株当たり当期純利益 29円77銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益 26円09銭

当事業年度

1株当たり純資産額 1,025円79銭

1株当たり当期純利益 45円58銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益 34円65銭

【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)エスクリ	60,000	52
(株)紀陽銀行	30,000	41		
(株)大正銀行	82,000	39		
(株)ビーロット	50	10		
西日本住宅産業信用保証(株)	450	4		
(株)福岡県不動産会館	30	0		
		計	172,530	147

【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)
		(匿名組合出資) (同)アンビエントガーデン守山		582
(同)和泉中央PJ		550		
(投資事業有限責任組合出資金) あゆみ投資事業有限責任組合		400		
北斗第19号投資事業有限責任組合		69		
		計	1,601	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	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	19,443	5,658	2,214	22,887	3,865	591	19,022
構築物	111	0	25	87	60	5	27
車両運搬具	2	13	-	15	5	4	9
工具器具備品	195	30	23	203	157	17	45
土地	16,137	3,467	1,219	18,385	-	-	18,385
建設仮勘定	257	213	470	-	-	-	-
有形固定資産計	36,148	9,383	3,952	41,579	4,088	619	37,490
無形固定資産							
ソフトウェア	90	12	-	102	90	17	12
電話加入権	1		0	1	0	0	1
その他	0	0	-	1	0	0	1
無形固定資産計	93	12	0	106	91	17	15
長期前払費用	116	247		364	84	44	279

(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	5,257百万円
土地	賃貸用不動産の取得	3,254百万円

2 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の売却	2,212百万円
土地	賃貸用不動産の売却	1,219百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (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	19	6	9	9	6

(注)貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(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	6,005
通知預金	
定期積立金	35
定期預金	991
小計	7,031
合計	7,031

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	65
賃貸物件入居者	49
合計	114

未収賃貸料の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
94	1,812	1,791	114	93.9	21.0

(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	8,230.86	2,013
奈良県	8,187.55	572
東京都	72,445.44	1,211
福岡県	735.58	84
北海道	12,691.88	3,168
愛知県	2,158.48	256
その他	123.27	13
合計	104,573.06	7,320

二 仕掛販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(百万円)
大阪府	6,964.69	4,617
兵庫県	1,076.26	1,037
奈良県	5,046.99	130
東京都	2,215.29	2,259
千葉県	254,329.52	205
高知県	243,089.06	1,377
合計	512,721.81	9,627

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 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
野村建設工業(株)	634
奥村組土木興業(株)	416
馬淵建設(株)	319
合計	1,370

期日別内訳

相手先	金額(百万円)
平成25年12月満期	953
平成26年1月満期	416
合計	1,370

ロ 買掛金

相手先	金額(百万円)
奥村組土木興業(株)	100
村中建設(株)	59
(株)金山工務店	50
サムティ管理(株)	11
(株)井本興業	8
その他	30
合計	260

ハ 短期借入金

相手先	金額(百万円)
大同信用組合	772
あすか信用組合	480
(株)香川銀行	320
(株)りそな銀行	300
NECキャピタルソリューション(株)	283
その他	496
合計	2,652

二 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)東京スター銀行	2,483
(株)みずほ銀行	961
大同信用組合	600
近畿産業信用組合	531
大阪厚生信用金庫	500
その他	2,889
合計	7,966

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	4,227
オリックス(株)	3,262
(株)三菱東京UFJ銀行	3,158
(株)三井住友銀行	2,677
(株)関西アーバン銀行	2,527
その他	18,530
合計	34,384

(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	<p>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。</p> <p>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/</p>																								
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="1"> <thead> <tr> <th>所有株式数</th> <th>優待内容</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株</td> <td>センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>2株以上10株未満</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>10株以上</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)</td> <td>4枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> センターホテル東京(東京都中央区)及びセンターホテル大阪(大阪市中央区)は当社の子会社である株式会社サン・トーアが保有・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。 ご利用に関しては、株主ご本人様に限定させていただいております。 	所有株式数	優待内容		1株	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚		センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚	2株以上10株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚	10株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚		天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚
所有株式数	優待内容																								
1株	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
	センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
2株以上10株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
10株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
	天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚																							

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25年2月28日 関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

平成25年2月28日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第32期第1四半期（自平成24年12月1日 至平成25年2月28日）平成25年4月12日 関東財務局長に提出。

第32期第2四半期（自平成25年3月1日 至平成25年5月31日）平成25年7月12日 関東財務局長に提出。

第32期第3四半期（自平成25年6月1日 至平成25年8月31日）平成25年10月15日 関東財務局長に提出。

(4) 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25年3月1日 関東財務局長に提出。

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25年6月25日 関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

訂正報告書（上記（4）臨時報告書の訂正報告書）平成25年7月10日 関東財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書（参照方式）

平成25年5月2日 関東財務局長に提出。

(7) 有価証券届出書の訂正届出書

訂正届出書（上記（6）有価証券届出書の訂正届出書）平成25年5月14日 関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年2月27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 岡 庄 吾

< 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24年12月1日から平成25年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成25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25年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、サムティ株式会社が平成25年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

-
- (注) 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2 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26年2月27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 岡 庄 吾

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24年12月1日から平成25年11月30日までの第32期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の平成25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。

利害関係

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

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

2 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。