

平成21年11月期 決算短信

平成22年1月14日

上場取引所 大

上場会社名 サムティ株式会社

コード番号 3244 URL <http://www.samty.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 森山 茂

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長

(氏名) 小川 靖展

TEL 06-6838-3616

定時株主総会開催予定日 平成22年2月25日

有価証券報告書提出予定日 平成22年2月26日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 21年11月期の連結業績(平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	15,984	△27.5	1,974	△53.6	192	△90.2	1,506	—
20年11月期	22,048	△20.8	4,257	△43.8	1,960	△64.7	△4,522	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年11月期	11,310.23	—	12.2	0.2	12.4
20年11月期	△34,056.72	—	△32.2	2.3	19.3

(参考) 持分法投資損益 21年11月期 ー百万円 20年11月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年11月期	80,113	13,082	16.3	98,192.21
20年11月期	88,117	11,578	13.1	86,904.41

(参考) 自己資本 21年11月期 13,081百万円 20年11月期 11,577百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年11月期	3,551	2,221	△7,697	3,283
20年11月期	△13,533	△2,287	7,546	5,217

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年11月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
21年11月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
22年11月期 (予想)	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00		14.8	

3. 22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	4,300	△56.9	1,500	0.0	400	△27.4	300	△73.1	2,251.83
通期	11,600	△27.4	2,900	46.9	700	264.6	900	△40.2	6,755.49

4. その他

サムティ(株) (3244) 平成21年11月期 決算短信

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(注)詳細は、11ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、26ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年11月期 133,225株 20年11月期 133,225株

② 期末自己株式数 21年11月期 一株 20年11月期 一株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、57ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年11月期の個別業績(平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	14,530	△30.8	1,347	△64.2	506	△76.9	1,074	—
20年11月期	21,010	△22.2	3,762	△47.9	2,189	△61.2	△4,671	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年11月期	8,066.66	—
20年11月期	△35,181.04	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年11月期	58,967	12,752	21.6	95,717.16
20年11月期	72,177	11,681	16.2	87,672.93

(参考)自己資本 21年11月期 12,751百万円 20年11月期 11,680百万円

2. 22年11月期の個別業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	3,500	52.8	1,000	△43.3	400	△34.6	400	8.4	3,002.44
通期	8,600	△40.8	2,400	78.2	1,200	137.2	1,000	△6.9	7,506.10

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因により予想数値と異なる場合があります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国に端を発した世界的な金融市場の混乱や需要急減による景気後退に対する各国政府の金融安定化策や景気刺激策等の各種対策により緩やかな改善傾向が見られます。しかしながら、依然厳しい状態の企業収益や雇用・所得環境により、国内民間需要の自立的回復力はなお弱く、為替変動も相俟って、先行き不透明感の拭えない状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、一部の大手不動産企業が仕入を再開するなど変化の兆しは見られますが、金融機関の不動産関連事業案件への融資厳格化の姿勢に変化は見られず国内住宅投資の低迷も継続し、引き続き厳しい状況が続いております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは外部環境の変化に適切に対応すべく関西を基盤とした安定的ストックビジネスである不動産賃貸事業及び不動産分譲事業を中心とする一方で、このような厳しい資金調達下においても機動的な資金調達ができるよう、金融機関との関係強化に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高は15,984百万円（前連結会計年度比6,064百万円の減少）、営業利益は1,974百万円（前連結会計年度比2,283百万円の減少）、経常利益は192百万円（前連結会計年度比1,767百万円の減少）、当期純利益は1,506百万円（前連結会計年度比6,028百万円の増加）となりました。

事業のセグメント別業績は以下のとおりであります。

① 不動産流動化事業

不動産流動化事業は、開発流動化として自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び再生流動化として収益不動産等の再生・販売を行っております。

開発流動化として「S-RESIDENCE 北堀江（大阪市西区）」、再生流動化として「ダイワロイネットホテル川崎（神奈川県川崎市）」を売却いたしました。

これらの結果、不動産流動化事業における売上高は4,222百万円、営業利益は59百万円となりました。

② 不動産分譲事業

不動産分譲事業は、販売会社向けに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の企画開発・販売を行っております。

投資用マンションとして「アドバンス心齋橋グランガーデン（大阪市中央区）」及び「スワンズシティ堂島川（大阪市福島区）」等において計464戸を販売いたしました。

これらの結果、不動産分譲事業における売上高は6,107百万円、営業利益は454万円となりました。

③ 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。賃料収入の増加を図るべく、積極的に入居者及びテナント誘致活動を展開し、また賃貸管理コストの圧縮に努めました。

これらの結果、不動産賃貸事業における売上高は5,235百万円、営業利益は2,331百万円となりました。

④ 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（大阪市中央

区)」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。

当該事業の売上高は418百万円、営業利益は105百万円となりました。

(次期の見通し)

次期の見通しにつきまして、不動産業界におきましては、金融機関の不動産関連事業案件への融資厳格化の継続が予想され、また不動産市況の回復も依然不透明な状態であります。当社グループとしましては、このような状況を踏まえ、コア事業と定めた不動産賃貸事業及び不動産分譲事業の収益力強化を引き続き行ってまいります。

また、当社グループは不動産流動化事業を大幅に縮小しておりましたが、依然低迷が継続する流動化市況を鑑み、また、経営管理の効率化・集約化を目的とした組織の変更を行い、従来、「不動産流動化事業」及び「不動産分譲事業」と内部管理上区分していた事業を「不動産事業」へと統合いたしました。さらに、金融機関との連携を強化するとともに有利子負債の圧縮、財務基盤の強化に努めてまいります。

さらに、当社では、当連結会計年度末に従来採用していた年功的要素及び報酬の後払い的要素の強い役員退職慰労金制度を廃止いたしました。次期において、経営責任の明確化による企業競争力の強化を目指し、企業業績及び企業価値との連動性が高い報酬体系への移行を図るものであります。

以上により、平成22年11月期の業績見通しにつきましては、売上11,600百万円、営業利益2,900百万円、経常利益700百万円、当期純利益900百万円を計画しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(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、8,003百万円減少し、80,113百万円となっております。このうち流動資産は6,031百万円減少し、22,621百万円となっており、固定資産は1,937百万円減少し、57,432百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、たな卸資産4,383百万円の減少並びに現金及び預金2,153百万円の減少であります。固定資産の主な減少要因は、建設仮勘定3,039百万円の減少であります。

(負債の部)

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末と比べ、9,507百万円減少し、67,031百万円となっております。このうち流動負債は1,530百万円減少し、23,953百万円となっており、固定負債は7,976百万円減少し、43,077百万円となっております。流動負債の主な増加要因は1年内返済長期借入金6,471百万円の増加並びに1年内償還社債1,500百万円の増加、減少要因は短期借入金8,380百万円の減少であります。固定負債の主な減少要因は長期借入金5,568百万円の減少並びに社債1,749百万円の減少であります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産合計は前連結会計年度末と比べ、1,503百万円増加し、13,082百万円となっております。

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3,551百万円増加、投資活動により2,221百万円増加、財務活動により7,697百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、1,933百万円減少し、当連結会計年度末には3,283百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により得た資金は、3,551百万円となりました。これは、たな卸資産の減少が3,477百万円であったことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により得た資金は、2,221百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が4,201百万円、有形固定資産の売却による収入が6,034百万円、投資有価証券の売却による収入が219百万円であったことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により使用した資金は、7,697百万円となりました。これは、短期借入による収入が1,175百万円、長期借入による収入が14,585百万円、短期借入金の返済による支出が7,755百万円、長期借入金の返済による支出が15,181百万円であったことが主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年11月期	平成18年11月期	平成19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期
自己資本比率 (%)	6.5	9.2	19.6	13.1	16.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	22.2	4.3	4.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	△758.8	△2,067.9	1,152.5	△511.4	1,731.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	△5.4	△2.0	2.8	△6.2	1.8

(注) 1. 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 2. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注) 3. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注) 4. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注) 5. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

当期の配当に関しまして、当社グループの当期業績は当期純利益は予想数値を上回ったものの、主に物件売却価格の下落等により営業利益・経常利益が共に当初の計画を大幅に下回りました。また、金融機関の融資厳格化の姿勢に引き続き変化は見られず、それに伴い物件の仕入が不足する状況となっております。今後の当社グループの業績向上のため、資金を将来収益の源泉である物件仕入等の事業資金へ優先的に充当させていただきたく存じます。

以上を勘案した結果、当期の配当に関しましては、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

次期の配当に関しましては次期業績予想及び内部留保等を総合的に勘案した結果、1株当たり1,000円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

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

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

① 経済情勢の変動によるリスクについて

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

② 物件の売却時期による業績の変動について

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

③ 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

当社グループは、平成20年11月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。経済情勢の悪化や不動産市況悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、たな卸資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産において246百万円のたな卸資産評価損が発生し、売上原価の内訳として計上しております。

④ 減損会計の適用について

当社グループは、平成18年11月期より「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。当社グループは、不動産賃貸事業をコア事業と定め、賃貸用不動産に関する効率的活用を進めておりますが、経済情勢や不動産市況の悪化、借主の退去等により賃貸用不動産の収益性が低下した場合等には減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあるため、経済情勢等により市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、現状、必要な資金調達に関しては、取引金融機関に対し事業内容をご説明し、ご理解を頂いており、問題なく行っておりますが、万が一、金融環境の大幅な悪化等により資金調達が出来ない場合や調達の条件が当社グループの想定範囲外となった場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 偶然不測の事故・自然災害について

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

び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 法的規制等について

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

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本書提出日現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかしながら、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社グループの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	大阪府知事(8)第25471号	平成25年1月7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 (ハ)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22年10月27日
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(01)第12854号	平成23年5月16日
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第148号	—
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環き第14号	—
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第2847号	平成25年5月31日
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事(1)第54865号	平成26年10月1日

⑧ 訴訟の可能性について

本書提出日現在、当社グループが関係する訴訟の事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 人材の確保・育成について

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

- (5) 継続企業の前提に関する重要事象等
該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社14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・販売や不動産投資ファンドの投資運用を行う「不動産流動化事業」、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「不動産分譲事業」、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13社は、当社が不動産流動化事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

当社グループの事業の特徴としましては、プロパティマネジャーとしてのノウハウを蓄積した不動産賃貸事業、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を活かした不動産分譲事業にあります。これらプロパティマネジメント力と企画開発力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション等の企画開発・入居募集を行い、収益不動産としての売却を行っておりますが、市況の悪化等により売却が不調となった場合は、自ら収益不動産を保有し、賃料収入を追及するという選択肢を持ちます。

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、次の4部門は、「4 連結財務諸表」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1) 不動産流動化事業

① 開発流動化

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」シリーズ等の企画開発に加え、当該マンションへの入居募集を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発します。本事業は開発物件を不動産投資信託（J-REIT）、不動産投資ファンド及び一般事業法人等へ販売することによる売却益を目的としております。

② 再生流動化

当社グループが、建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得し、当社グループの企画開発力や再生ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、賃貸募集営業による稼働率の向上及び賃料アップ等を図り、収益性を改善させた後に、投資物件として不動産投資信託（J-REIT）、不動産投資ファンド、一般事業法人及び個人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。

③ アセットマネジメント

当社が組成した不動産投資ファンドから、当社がプロパティマネジャーとして、不動産の賃貸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匿名組合出資及び不動産投資ファンドの発行する優先出資証券を引き受けること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 I S ビル、

一般社団法人プロジェクト・アイ、合同会社SL Department、一般社団法人SL Company1

コリーナ和泉合同会社、一般社団法人TSMフォーティーン

(2) 不動産分譲事業

① 投資分譲

当社が事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行い、これらのマンションは投資用マンションとして、販売会社を通じて個人投資家等に分譲販売いたします。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。

② 住宅分譲

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

(事業会社) 当社

(3) 不動産賃貸事業

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

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、有限会社エス・ロジスティックス、有限会社新大阪センタービル、
有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・ビー、
一般社団法人エス・エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ
株式会社サン・トーア

(4) 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運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有し、各々のホテルの運営を行っております。

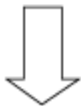
(事業会社) 株式会社サン・トーア

事業法人・個人・不動産仲介業者・金融機関等

開発用地・収益不動産の仕入

サムティ株式会社(当社)

不動産流動化事業	不動産分譲事業	不動産賃貸事業	その他の事業
収益不動産等の企画開発・再生・販売、 不動産投資ファンドの運用・管理・投資 (連結子会社)(注) 合同会社船場I Sビル 有限会社アンビエントを営業者とする匿名組合 一般社団法人 プロジェクト・アイ 合同会社 S L Department 一般社団法人 S L Company 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人 T S Mフォーティワン	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	マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理 (連結子会社)(注) 有限会社 エス・ロジスティックス 有限会社 新大阪センタービル 有限会社彦根エス・シー 一般社団法人 プロジェクト・ビィー 一般社団法人 エス・エス・シー 一般社団法人 プロジェクト・エイチ 株式会社サン・トーア	ホテル運営 (連結子会社) 株式会社サン・トーア



不動産投資信託
(J-REIT)・
不動産投資ファンド等

一般顧客・
マンション販売会社

一般顧客・テナント

一般顧客

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、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、当社の設立以降、経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、大木たるより銘木を目指し、従来のディベロッパーという枠組みを超えて、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。

当社グループは、安定した収益を生み出す不動産賃貸事業を軸に、従来の不動産事業にファイナンス企画力を融合した不動産流動化事業、そして不動産分譲事業の3事業に対し、柔軟に企業資源を配分し、事業の発展を図ってまいりましたが、昨今の悪化する不動産市況を鑑み、不動産流動化事業を大幅に縮小し、不動産賃貸事業及び不動産分譲事業をコア事業と定め、経営基盤の安定化を図っております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、収益性の高い事業展開を目指しております。財務的安定及び継続的事業成長を実現するため、安定した収益基盤の強化を目的とした賃貸資産の効率化に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、「資産保有型ディベロッパー」として、特にレジデンスに比重をおいた不動産賃貸事業を中心に関西を代表する企業を目指し、エリア集中による情報力の優位性を活かし、主に関西に特化した事業展開を図ってまいりました。今後は情報優位性を活用できる関西に重点を置きつつ、関西圏外においても、慎重な姿勢を崩さないながらも、市場機会を発見した場合、さらなるマーケットシェアの拡大、ひいてはブランド力の向上を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループの属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮が、金融機関の不動産融資案件への審査を一層選別化させ不動産ファンド会社の経営破綻が起きるなど、経営環境は急速に悪化しております。

このような情勢の下、当社グループは、関西を基盤とした収益不動産の投資利回りを重視した安定的ストックビジネスである不動産賃貸業を中心とし、安定的な成長を図る方針であり、そのために当社グループが対処すべき課題及び具体的な取り組みは以下のとおりであります。

① 不動産賃貸事業の強化

当社グループは、創業以来、安定的に収入を得ることのできる不動産賃貸事業を一つの柱としてまいりました。昨今の急速に悪化する経営環境の中、当該事業は経営の安定性に非常に寄与しております。今後は、さらに不動産賃貸事業を強化すべく、従来は外部委託していた不動産管理の内製化等による賃貸経費の圧縮、自社開発物件の保有による賃貸収益の追求、金融機関や不動産業者等との信頼関係の構築及び維持を通じた仕入情報ルートの強化、効率的な固定資産の入れ替えに取り組んでいきます。

② 資金調達力の強化

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、経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。今後は、金融機関との関係のさらなる強化に加え、自己資本の充実、直接金融等の資金調達手段の多様化を図ることにより、財務体質及び資金調達力の強化に取り組み、様々なプロジェクトの資金要請に機動的に対応できるよう努めていきます。

③ 経営管理体制の強化

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

④ 人材の確保及び育成

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

(5) その他、会社の経営上重要な事項

当該事項はありません。

4. 【連結財務諸表】

(1) 【連結貸借対照表】

区分	前連結会計年度 (平成20年11月30日)		構成比 (%)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)	
	金額(百万円)			金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		5,742		3,588	
2 売掛金		147		107	
3 たな卸資産		21,229		—	
4 販売用不動産		—		11,879	
5 仕掛販売用不動産		—		4,963	
6 商品		—		0	
7 貯蔵品		—		2	
8 繰延税金資産		312		290	
9 その他		1,225		1,808	
貸倒引当金		△ 6		△ 20	
流動資産合計		28,652	32.5	22,621	28.2
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	25,803			26,837	
減価償却累計額	△ 4,147	21,655		△ 4,647	22,189
(2) 信託建物	4,435			4,435	
減価償却累計額	△ 328	4,107		△ 454	3,980
(3) 土地		26,092			26,705
(4) 信託土地		3,150			3,150
(5) 建設仮勘定		3,039			—
(6) その他	250			271	
減価償却累計額	△ 163	87		△ 208	62
有形固定資産合計		58,133	66.0	56,089	70.0
2 無形固定資産					
(1) のれん		96		90	
(2) その他		17		71	
無形固定資産合計		113	0.1	162	0.2
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		708		453	
(2) 長期貸付金		18		10	
(3) 繰延税金資産		47		423	
(4) その他		350		294	
貸倒引当金		△ 2		△ 1	
投資その他の資産合計		1,123	1.3	1,181	1.5
固定資産合計		59,370	67.4	57,432	71.7

区分	前連結会計年度 (平成20年11月30日)		当連結会計年度 (平成21年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
III 繰延資産				
1 創立費	2		1	
2 開業費	92		59	
繰延資産合計	94	0.1	60	0.1
資産合計	88,117	100.0	80,113	100.0
(負債の部)				
I 流動負債				
1 支払手形及び買掛金	1,265		708	
2 短期借入金	8,931		551	
3 1年以内償還予定の社債	249		1,749	
4 1年以内返済予定の 長期借入金	13,384		19,856	
5 未払法人税等	386		0	
6 その他	1,266		1,087	
流動負債合計	25,484	28.9	23,953	29.9
II 固定負債				
1 社債	4,224		2,475	
2 長期借入金	42,417		36,849	
3 繰延税金負債	506		528	
4 退職給付引当金	25		34	
5 役員退職慰労引当金	367		2	
6 預り敷金保証金	1,994		1,944	
7 建設協力金	1,033		980	
8 その他	483		261	
固定負債合計	51,054	58.0	43,077	53.8
負債合計	76,538	86.9	67,031	83.7

区分	前連結会計年度 (平成20年11月30日)		当連結会計年度 (平成21年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)				
I 株主資本				
1 資本金	4,466	5.1	4,466	5.5
2 資本剰余金	4,366	4.9	4,366	5.4
3 利益剰余金	2,770	3.1	4,277	5.3
株主資本合計	11,603	13.1	13,110	16.4
II 評価・換算差額等				
1 その他有価証券 評価差額金	△ 4	0.0	△ 9	0.0
2 繰延ヘッジ損益	△ 21	0.0	△ 19	0.0
評価・換算差額合計	△ 25	0.0	△ 28	0.0
III 新株予約権	0	0.0	1	0.0
純資産合計	11,578	13.1	13,082	16.3
負債純資産合計	88,117	100.0	80,113	100.0

(2) 【連結損益計算書】

区分	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		
	金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 売上高		22,048	100.0		15,984	100.0
II 売上原価		15,683	71.1		12,046	75.3
売上総利益		6,365	28.9		3,937	24.6
III 販売費及び一般管理費		2,107	9.6		1,963	12.2
営業利益		4,257	19.3		1,974	12.3
IV 営業外収益						
1 受取利息	19			5		
2 受取配当金	3			2		
3 匿名組合投資利益	127			252		
4 金利スワップ評価益	11			7		
5 違約金収入	—			200		
6 その他	6	168	0.7	14	483	3.0
V 営業外費用						
1 支払利息	1,987			1,810		
2 社債利息	—			112		
3 株式交付費	0			—		
4 支払手数料	253			271		
5 その他	223	2,465	11.1	70	2,265	14.1
経常利益		1,960	8.9		192	1.1
VI 特別利益						
1 固定資産売却益	554			694		
2 貸倒引当金戻入益	5			—		
3 保険解約益	47			24		
4 賠償金収入	93			—		
5 役員退職慰労引当金戻入益	—			377		
6 債権受贈益	—			300		
7 投資有価証券売却益	44	745	3.4	12	1,410	8.8
VII 特別損失						
1 固定資産売却損	196			994		
2 固定資産除却損	12			0		
3 投資有価証券評価損	465			—		
4 投資有価証券売却損	8			—		
5 減損損失	282			—		
6 棚卸資産評価損	4,947			—		
7 中途解約違約金損失	—			8		
8 その他	486	6,399	29.0	—	1,002	6.2
税金等調整前当期純利益		△ 3,693	△ 16.7		600	3.7
法人税、住民税及び 事業税	683			6		
過年度未払法人税等戻入額	—			△ 562		
過年度還付法人税等	—			△ 27		
法人税等調整額	150	833	3.8	△ 323	△ 906	△ 5.6
少数株主利益(控除)		△ 4	0.0		—	—
当期純利益		△ 4,522	△ 20.5		1,506	9.4

(3) 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日) (単位: 百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年11月30日残高(百万円)	4,465	4,366	7,689	16,521
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	0	0		1
剰余金の配当			△ 396	△ 396
当期純損失			△ 4,522	△ 4,522
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	0	0	△ 4,918	△ 4,917
平成20年11月30日残高(百万円)	4,466	4,366	2,770	11,603

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
平成19年11月30日残高(百万円)	9	△ 51	△ 41	0	16,479
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					1
剰余金の配当					△ 396
当期純損失					△ 4,522
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△ 14	30	16	0	16
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△ 14	30	16	0	△ 4,900
平成20年11月30日残高(百万円)	△ 4	△ 21	△ 25	0	11,578

当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日) (単位: 百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成20年11月30日残高(百万円)	4,466	4,366	2,770	11,603
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				
当期純利益			1,506	1,506
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)			1,506	1,506
平成21年11月30日残高(百万円)	4,466	4,366	4,277	13,110

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
平成20年11月30日残高(百万円)	△ 4	△ 21	△ 25	0	11,578
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					
剰余金の配当					
当期純利益					1,506
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△ 5	2	△ 3	0	△ 3
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△ 5	2	△ 3	0	1,503
平成21年11月30日残高(百万円)	△ 9	△ 19	△ 28	1	13,082

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
I 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 又は税金等調整前当期純損失(△)	△ 3,693	600
減価償却費	906	1,037
株式交付費	0	—
のれん償却	5	5
匿名組合投資損益	—	△ 252
違約金収入	—	△ 200
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△ 6	13
退職給付引当金の増減額(減少:△)	2	9
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)	20	12
受取利息及び受取配当金	△ 22	△ 8
支払手数料	—	271
支払利息	1,987	1,923
為替差損益(差益:△)	3	9
固定資産売却益	△ 554	△ 694
投資有価証券売却益	△ 44	△ 12
役員退職慰労引当金戻入益	—	△ 377
債権受贈益	—	△ 300
賠償金収入	△ 93	—
固定資産売却損	196	994
減損損失	282	—
投資有価証券評価損	465	—
棚卸資産評価損	4,947	—
売上債権の増減額(増加:△)	△ 18	39
たな卸資産の増減額(増加:△)	△ 14,188	3,477
仕入債務の増減額(減少:△)	△ 533	△ 557
預り敷金保証金の増減額(減少:△)	172	△ 50
預け金の増減額	—	△ 144
その他	370	△525
小計	△ 9,793	5,270
利息及び配当金の受取額	22	7
利息の支払額	△ 1,978	△ 1,893
法人税等の支払額	△1,746	166
その他	△36	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,533	3,551

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
区分	金額(百万円)	金額(百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△ 500	△ 300
定期預金の払戻による収入	310	520
有形固定資産の取得による支出	△ 8,022	△ 4,201
有形固定資産の売却による収入	5,064	6,034
無形固定資産の取得による支出	△ 4	△ 13
投資有価証券の取得による支出	△ 646	—
投資有価証券の売却による収入	637	219
子会社株式の取得による支出	△ 203	—
出資金の取得による支出	△ 14	△ 60
出資金の精算等による収入	—	5
貸付金の回収による収入	3	—
建設協力金受入による収入	1,046	—
その他	41	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,287	2,221

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
区分	金額(百万円)	金額(百万円)
III 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	13,744	1,175
短期借入金の返済による支出	△ 10,253	△ 7,755
長期借入れによる収入	26,509	14,585
長期借入金の返済による支出	△ 20,993	△ 15,181
社債の償還による支出	△ 809	△ 249
株式の発行による収入	1	—
配当金の支払額	△ 396	—
その他	△ 254	△ 271
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,546	△ 7,697
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 3	△ 9
V 現金及び現金同等物の増加額	△ 8,277	△ 1,933
VI 現金及び現金同等物の期首残高	13,495	5,217
VII 現金及び現金同等物の期末残高	5,217	3,283

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<p>当社グループを取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、現時点における不動産価格への影響をすべて反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、棚卸資産評価損を特別損失として4,947百万円を計上し、当期純損失は4,522百万円となりました。その結果、当連結会計年度末において、当社グループが金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は連結又は単体のいずれかにおいて、当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合に適用されます。当期末における純資産は連結で前期末の70.3%、単体で前期末の69.8%となり、金額にして連結で781百万円、単体で867百万円それぞれ基準を下回っております。期末日現在、対象となる借入実行残高は金融機関2行から5,450百万円となっております。また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、さらに著しく下落した場合には、今後の資金調達に影響を与える可能性があります。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当社グループといたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。</p> <p>(1) 金融機関への対応</p> <p>財務制限条項の抵触に関しましては、期限の利益を確保すべく、当社より取引金融機関へ今後の利益計画を詳細に説明し、取引金融機関から、当該条項の抵触をもって直ちに返済請求権を行使しない方針であることを確認しております。当社の利益計画では、翌連結会計年度末には財務制限条項の抵触は解消される見込みであります。</p> <p>また、当社グループは、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めており、主要取引金融機関との間で、総額36億円の協調融資の実行を平成21年3月に受けることについての合意が得られております。</p> <p>今後、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期資金から長期資金への変更が未了の借入金に関しましては、取引金融機関に当該不動産に係る事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更いただけるように努めてまいります。</p>	<p>—</p>

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
<p>(2)不動産分譲事業、不動産賃貸事業への経営資源の集中及びコスト削減</p> <p>当社グループは安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数保有しておりますが、早期の稼働率の向上、費用の削減等を行い、不動産賃貸事業の収益性の強化を目指してまいります。</p> <p>また、当社グループはかねてより、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を事業の三本柱としておりましたが、とりわけ厳しい状況となった不動産流動化マーケットを鑑み、不動産流動化事業を一時大幅に縮小し、安定的な収益を計上することのできる不動産賃貸事業及び不動産分譲事業に経営資源を集中し、安定的かつ持続的な収益の計上を目指します。</p> <p>さらに当社グループとしてコスト削減に努めます。特に、販売費及び一般管理費の中で占める割合が大きい広告宣伝費・支払手数料等を中心にコスト削減を行ってまいります。</p> <p>従いまして、連結財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表には反映されていません。</p>	<p>—</p>

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 14社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ビ ー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・エイ チ (株)サン・トーア (有)アンビエントを営業者とする匿 名組合 合同会社船場 I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ 合同会社 S L D e p a r t m e n t 一般社団法人 S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人 T S M フォーティー ワン</p> <p>上記の合同会社 S L D e p a r t m e n t、一般社団法人 S L C o m p a n y 1、コリーナ和泉合同会社、 一般社団法人 T S M フォーティー ワンは、当連結会計年度において新たに設 立されたため、それぞれ連結の範囲に 含めております。また、(有)アンビエ ントを営業者とする匿名組合は、平成20 年11月20日付けで期限が到来したこと により、支配従属関係が存在しなくな ったため、同日付までの損益計算書の み連結の範囲に含めております。</p> <p>(注) 平成20年12月1日施行の「一般 社団法人及び一般財団法人に関する法 律」により有限責任中間法人より一般 社団法人へ組織変更しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 非連結子会社はありません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 14社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ビ ー (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・エイ チ (株)サン・トーア (有)アンビエントを営業者とする匿 名組合 合同会社船場 I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ 合同会社 S L D e p a r t m e n t 一般社団法人 S L C o m p a n y 1 コリーナ和泉合同会社 一般社団法人 T S M フォーティー ワン</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事 項	(1) 持分法適用の関連会社数 持分法適用の関連会社はありませ ん。	(1) 持分法適用の関連会社数 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>(1) (有)アンビエントを営業者とする匿名組合を除くすべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>(2) 連結子会社のうち(有)アンビエントを営業者とする匿名組合の決算日は5月31日であります。連結財務諸表の作成に当たって、当該会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>
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	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p> <p>(ロ) デリバティブ 時価法を採用しています。</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(ロ) デリバティブ 同左</p> <p>(ハ) たな卸資産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度から当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を早期適用しております。平成20年後半以降の急速かつ著しい不動産市況の悪化という事態に鑑み、当社グループはコア事業の見直しを行い、保有するたな卸資産の活用方針を明確にしました。当該会計基準の早期適用は、この事業再構築によるたな卸資産に対する影響を財務諸表にすべて反映させることを目的としたものであり、4,947百万円を特別損失として計上した結果、税金等調整前当期純損失がそれぞれ同額増加することとなりました。なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。</p> <p>当該会計方針の変更は当下半期に不動産市況が急速に悪化したこと、及び棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。当連結財務諸表に与える影響額については算定できないため記載しておりません。</p>	—

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(イ) 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しています。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年 (追加情報) 法人税法の改正（(所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号)）に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(ロ) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(ハ) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(イ) 有形固定資産 当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しています。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 2～50年 信託建物 14～38年</p> <p>(ロ) 無形固定資産 同左</p> <p>(ハ) 長期前払費用 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>(イ) 開業費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ロ) 創立費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ハ) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(イ) 開業費 同左</p> <p>(ロ) 創立費 同左</p> <p>(ハ) —</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(ハ) 役員退職慰労引当金 当社においては役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>(イ) 貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ) 退職給付引当金 同左</p> <p>(ハ) 役員退職慰労引当金 従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金について支給しないことといたしましたので、当連結会計年度末における役員退職慰労引当金377,532千円を取り崩し、特別利益の「役員退職慰労引当金戻入益」として計上しております。</p>
(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p>	<p>同左</p>
(6) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。但し、平成20年11月30日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。なお、この変更による損益に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)				
(7)重要なヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <table border="0" data-bbox="531 488 919 539"> <tr> <td>(ヘッジ手段)</td> <td>(ヘッジ対象)</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金の利息</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)	金利スワップ	借入金の利息	<p>(イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)					
金利スワップ	借入金の利息					

項目	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>(イ) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(ロ) 匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成20年11月30日現在461百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(イ) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(ロ) 匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成21年11月30日現在240百万円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。 (株)サン・トーア 20年	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」(前連結会計年度101百万円)については、営業外費用の総額の100分の10超となったため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用になることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「商品」「貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「商品」「貯蔵品」は、それぞれ14,658百万円、6,569百万円、0百万円、0百万円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>(たな卸資産の保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更によりたな卸資産から11,204百万円を有形固定資産へ振替えております。</p>	<p>(たな卸資産の保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更によりたな卸資産から1,767百万円を有形固定資産へ振替えております。</p> <p>(固定資産の保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により固定資産から664百万円をたな卸資産へ振替えております。</p>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)		当連結会計年度 (平成21年11月30日)	
1 担保資産及び担保付債務		1 担保資産及び担保付債務	
(百万円)		(百万円)	
現金及び預金	1,467	現金及び預金	1,279
たな卸資産	18,574	たな卸資産	16,167
建物及び構築物	20,146	建物及び構築物	21,506
信託建物	4,107	信託建物	3,980
土地	25,897	土地	25,948
信託土地	3,150	信託土地	3,150
建設仮勘定	2,207	投資有価証券	245
投資有価証券	441	合計	72,278
その他	1		
合計	75,995		
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」1,380百万円を担保に提供しております。		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」1,394百万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。		担保付債務は次のとおりであります。	
(百万円)		(百万円)	
短期借入金	8,556	短期借入金	251
1年以内償還予定の社債	249	1年以内償還予定の社債	1,749
1年以内返済予定の長期借入金	13,322	1年以内返済予定の長期借入金	19,802
社債	4,224	社債	2,475
長期借入金	42,417	長期借入金	35,805
合計	68,771	合計	60,084
2 偶発債務		2 偶発債務	
債務保証		債務保証	
次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。		次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。	
保証先	金額(百万円)	内容	
住宅ローン利用者(2名)	55	借入債務(注)	
計	55	—	
(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。		(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。	
なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。		なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。	

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)												
<p>3 当社においては、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コミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="229 376 762 501"> <tr> <td>当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,450百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,050百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円	借入実行残高	5,450百万円	差引額	1,050百万円	<p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行 行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="857 376 1391 501"> <tr> <td>当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,365百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,134百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円	借入実行残高	5,365百万円	差引額	1,134百万円
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円												
借入実行残高	5,450百万円												
差引額	1,050百万円												
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500百万円												
借入実行残高	5,365百万円												
差引額	1,134百万円												
<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>②単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続(1期目を平成19年11月期(同期を含む。))以降に到来する各決算期として算出する。)で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金450百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360百万円又は平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>②連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>	<p>4 財務制限条項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																																
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">78</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">198</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">206</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">269</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">71</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">352</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">101</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">147</td></tr> </table>	販売手数料	78	広告宣伝費	198	役員報酬	206	給与手当	269	賞与	71	租税公課	352	減価償却費	101	支払手数料	147	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">140</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">85</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">184</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">260</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">294</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">100</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">196</td></tr> </table>	販売手数料	140	広告宣伝費	85	役員報酬	184	給与手当	260	賞与	43	租税公課	294	減価償却費	100	支払手数料	196
販売手数料	78																																
広告宣伝費	198																																
役員報酬	206																																
給与手当	269																																
賞与	71																																
租税公課	352																																
減価償却費	101																																
支払手数料	147																																
販売手数料	140																																
広告宣伝費	85																																
役員報酬	184																																
給与手当	260																																
賞与	43																																
租税公課	294																																
減価償却費	100																																
支払手数料	196																																
<p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">510</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">554</td></tr> </table>	建物	510	土地	44				554	<p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">460</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">234</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">694</td></tr> </table>	建物	460	土地	234				694																
建物	510																																
土地	44																																
	554																																
建物	460																																
土地	234																																
	694																																
<p>3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">27</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">168</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">196</td></tr> </table>	建物	27	土地	168				196	<p>3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">401</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">593</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">994</td></tr> </table>	建物	401	土地	593				994																
建物	27																																
土地	168																																
	196																																
建物	401																																
土地	593																																
	994																																
<p>4 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属明細</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">12</td></tr> </table>	建物附属明細	7	ソフトウェア	3	その他	1				12	<p>4 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </table>	構築物	0	工具器具備品	0				0														
建物附属明細	7																																
ソフトウェア	3																																
その他	1																																
	12																																
構築物	0																																
工具器具備品	0																																
	0																																

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)												
<p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主要な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">大阪市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（282百万円）として特別損失に計上しております。</p> <p>① その内訳は下記のとおりであります。 (減損損失の金額)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">282</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">282</td> </tr> </tbody> </table> <p>② なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>6 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">特別損失 4,947百万円</p>	主要な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物	大阪市	種類	金額(百万円)	建物	282	計	282	<p>5</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>6 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">売上原価 246百万円</p>
主要な用途	種類	場所											
賃貸用不動産	建物	大阪市											
種類	金額(百万円)												
建物	282												
計	282												

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	132,225	1,000	—	133,225
合計	132,225	1,000	—	133,225

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による増加 1,000株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプション としての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	0

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成20年2月27日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

決議	株式の種類	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20年2月27日 定時株主総会	普通株式	396	3,000.00	平成19年11月30日	平成20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
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日）

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	133,225	—	—	133,225
合計	133,225	—	—	133,225

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプション としての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	1

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在) (百万円) 現金及び預金勘定 5,742 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△524</u> 現金及び現金同等物 5,217	1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (百万円) 現金及び預金勘定 3,588 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△305</u> 現金及び現金同等物 3,283

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	不動産 流動化事業 (百万円)	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,056	6,688	4,876	427	22,048	—	22,048
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	10,056	6,688	4,876	427	22,048	—	22,048
営業費用	8,253	5,600	2,382	382	16,618	1,172	17,790
営業利益	1,802	1,088	2,493	45	5,430	(1,172)	4,257
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	17,801	8,012	54,802	1,730	82,347	5,769	88,117
減価償却費	61	—	748	55	865	41	906
減損損失	—	—	282	—	282	—	282
資本的支出	1,608	—	8,223	36	9,868	12	9,881

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

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

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,172百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,769百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度より「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)(イ)に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。これによる影響額はありません。

6 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、たな卸資産の一部を保有目的の変更により、「不動産賃貸事業」の有形固定資産(建物4,491百万円、土地4,504百万円、建設仮勘定2,207百万円)に振り替えております。

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

	不動産 流動化事業 (百万円)	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	4,222	6,107	5,235	418	15,984	—	15,984
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	4,222	6,107	5,235	418	15,984	—	15,984
営業費用	4,163	5,653	2,904	313	13,034	975	14,010
営業利益	59	454	2,331	105	2,949	(975)	1,974
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	17,736	6,008	50,159	2,853	76,754	3,355	80,113
減価償却費	58	—	839	88	986	51	1,037
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
資本的支出	—	—	4,096	199	4,296	80,715	4,376

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

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

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は975百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は3,357百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、たな卸資産の一部を保有目的の変更により、「不動産賃貸事業」の有形固定資産(建物1,427百万円、土地340百万円)に振り替えております。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)				当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	13	8	5	車両運搬具 (有形固定資産「その他」)	13	9	5
ソフトウェア (無形固定資産「その他」)	131	55	76	ソフトウェア (無形固定資産「その他」)	126	76	49
合計	145	64	81	合計	139	85	54
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
29百万円				27百万円			
1年超				1年超			
53百万円				28百万円			
合計				合計			
82百万円				56百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
31百万円				32百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
29百万円				26百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
2百万円				1百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20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20年12月1日 至 平成21年11月30日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

1 関連当事者との取引

(役員及び個人主要株主等)

属性	会社等の名称	住所	資本金 (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 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要株主 及びその 近親者が 過半数の 議決権を 所有する 会社	有限会社剛ビル	大阪府豊中市	3	不動産賃貸事業	(所有) 直接7.13 間接—	—	—	資金の借入	150,000	短期借入金	150,000
	有限会社エス・ステイ・ピー	大阪府豊中市	3	有価証券投資及び保有	(所有) 直接— 間接—	—	—	資金の借入	150,000	短期借入金	150,000

(注) 1. 上記取引金額および期末残高には、消費税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
借入に伴う金利の発生はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(1) 流動資産	(1) 流動資産
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
未払事業税	貸倒引当金
見積不動産取得税否認	未払賞与
中途解約違約金損失否認	見積不動産取得税否認
棚卸資産評価損否認	棚卸資産評価損否認
その他	繰越欠損金
小計	その他
評価性引当額	小計
計	評価性引当額
	計
(2) 固定資産	(2) 固定資産
繰延税金資産	繰延税金資産
貸倒引当金	貸倒引当金
退職給付引当金損金算入限度超過額	投資有価証券評価損否認
役員退職慰労引当金否認	退職給与引当金損金算入限度超過額
投資有価証券評価損否認	減損損失
匿名組合投資損失否認	その他
減損損失	小計
その他	評価性引当額
小計	計
評価性引当額	繰延税金負債と相殺
計	差引
繰延税金負債と相殺	
差引	
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	固定資産等未実現損失消去額
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額
計	計
繰延税金資産と相殺	繰延税金資産と相殺
差引	差引
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
交際費等損金に算入されない項目	交際費等損金に算入されない項目
住民税均等割	住民税均等割
評価性引当金の増減	評価性引当金の増減
利子源泉税	利子源泉税
所得税額控除	所得税額控除
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表 計上額 (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	27	30	3
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	97	61	△35
合計		124	91	△32

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
637	44	8

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	44
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	572
計	616

当連結会計年度(平成21年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表 計上額 (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	—	—	—
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	49	33	△15
合計		49	33	△15

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
57	12	—

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	44
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	376
計	420

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利オプション取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、一部のデリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>② ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>③ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの有効性は、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います。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 当社グループが利用している金利スワップ取引及び金利オプション取引は、将来の市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の金融機関に限定されているため、信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行及び管理については、内部規程に従い、財務課が取締役会の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2 デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度(平成20年11月30日)				当連結会計年度(平成21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)	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	4,533	4,267	△9	△9	67	52	△2	△2
合計		4,533	4,267	△9	△9	67	52	△2	△2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">25百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">25百万円</td> </tr> </table> <p>(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28百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円であります。</p>	退職給付債務	25百万円	退職給付引当金	25百万円	勤務費用	12百万円	退職給付費用	12百万円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34百万円</td> </tr> </table> <p>(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34百万円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6百万円であります。</p>	退職給付債務	34百万円	退職給付引当金	34百万円	勤務費用	16百万円	退職給付費用	16百万円
退職給付債務	25百万円																
退職給付引当金	25百万円																
勤務費用	12百万円																
退職給付費用	12百万円																
退職給付債務	34百万円																
退職給付引当金	34百万円																
勤務費用	16百万円																
退職給付費用	16百万円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

1 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
決議年月日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役1名 当社の従業員8名	当社の従業員18名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式175株	普通株式 18株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。②新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役および従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日
権利行使期間	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

前連結会計年度(自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	1,000	175	20
付与	—	—	—
失効	—	—	2
権利確定	1,000	175	—
未確定残	—	—	18
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	1,000	175	—
権利行使	1,000	—	—
失効	—	—	—
未行使残	0	175	—

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

② 単価情報

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(百万円)	0	0	0
権利行使時平均株価 (百万円)	—	—	—
公正な評価単価(付与 日)(百万円)	—	—	0

- (注) 1. 平成17年及び平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。
2. 平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

③ 本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(百万円)	—	0
自社株式の評価単価(百万円)	—	0
本源的価値(百万円)	—	0
本源的価値合計(百万円)	—	0

(注) 1 本源的価値情報は、平成19年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成18年11月30日時点で評価したものを利用しております。

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

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

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

当連結会計年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

1 ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
決議年月日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役1名 当社の従業員8名	当社の従業員18名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式175株	普通株式 18株
付与日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。②新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役および従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左
対象勤務期間	定めておりません	自 平成19年2月27日 至 平成21年2月27日
権利行使期間	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成20年12月1日 至平成21年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	1,000	175	20
付与	—	—	—
失効	—	—	2
権利確定	1,000	175	—
未確定残	—	—	18
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	1,000	175	—
権利行使	1,000	—	—
失効	—	—	—
未行使残	0	175	—

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

② 単価情報

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格(百万円)	0	0	0
権利行使時平均株価 (百万円)	—	—	—
公正な評価単価(付与 日)(百万円)	—	—	0

- (注) 1. 平成17年及び平成18年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成19年2月26日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式1株につき5株の分割を行っております。
2. 平成19年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220円となっております。

③ 本源的価値情報

平成19年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(百万円)	—	0
自社株式の評価単価(百万円)	—	0
本源的価値(百万円)	—	0
本源的価値合計(百万円)	—	1

(注) 1 本源的価値情報は、平成19年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成18年11月30日時点で評価したものを利用しております。

2 ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

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

3 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
1株当たり純資産額	86,904円41銭	1株当たり純資産額	98,192円21銭
1株当たり当期純損失金額	△34,056円72銭	1株当たり当期純利益金額	11,310円23銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果がありませんので記載を省略しております。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成20年11月30日)	当連結会計年度 (平成21年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	11,578	13,082
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	0	1
(うち新株予約権)(百万円)	(0)	(1)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	11,577	13,081
期末の普通株式の数(株)	133,225	133,225

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

	前連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△4,522	1,506
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△4,522	1,506
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)	132,783	133,225
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)	—	—
当期純利益調整額(百万円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	新株予約権 平成18年5月15日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 175株 平成19年2月27日定時株主総会決議に基づく新株予約権 普通株式 20株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20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20年12月1日 至 平成21年11月30日)
該当事項はありません。

5. 【個別財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	前事業年度 (平成20年11月30日)		当事業年度 (平成21年11月30日)		
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		4,314		1,890	
2 未収賃貸料		137		98	
3 販売用不動産		7,361		3,848	
4 仕掛販売用不動産		6,569		4,892	
5 貯蔵品		0		2	
6 前渡金		570		529	
7 前払費用		116		29	
8 1年以内回収予定の 関係会社長期貸付金		5,300		2,255	
9 繰延税金資産		311		286	
10 その他		1,055		2,185	
貸倒引当金		△ 1,182		△ 1,559	
流動資産合計		24,555	34.0	14,458	24.5
II 固定資産					
(1) 有形固定資産					
1 建物	23,100		23,617		
減価償却累計額	△ 3,101	19,999	△ 3,487	20,130	
2 構築物	128		105		
減価償却累計額	△ 48	80	△ 51	54	
3 車両運搬具	2		2		
減価償却累計額	△ 1	0	△ 2	0	
4 工具器具備品	162		168		
減価償却累計額	△ 90	71	△ 122	45	
5 土地		20,655		19,512	
6 建設仮勘定		2,207		—	
有形固定資産合計		43,015	59.6	39,743	67.4
(2) 無形固定資産					
1 ソフトウェア		11		66	
2 電話加入権		1		1	
無形固定資産合計		13	0.0	68	0.1

区分	前事業年度 (平成20年11月30日)		当事業年度 (平成21年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産				
1 投資有価証券	708		453	
2 関係会社株式	1,172		1,172	
3 その他の関係会社 有価証券	1,586		1,652	
4 出資金	58		113	
5 関係会社出資金	18		18	
6 長期貸付金	18		10	
7 関係会社長期貸付金	1,500		1,531	
8 長期前払費用	121		68	
9 繰延税金資産	47		422	
10 その他	155		99	
貸倒引当金	△ 794		△ 845	
投資その他の資産合計	4,592	6.4	4,697	8.0
固定資産合計	47,621	66.0	44,509	75.5
資産合計	72,177	100.0	58,967	100.0
(負債の部)				
I 流動負債				
1 支払手形	1,028		676	
2 買掛金	229		24	
3 短期借入金	6,696		551	
4 1年以内償還予定の社債	249		1,749	
5 1年以内返済予定の 長期借入金	13,131		10,930	
6 未払金	354		195	
7 未払費用	290		176	
8 未払法人税等	384		—	
9 前受金	62		40	
10 預り金	112		41	
11 前受賃貸料	218		204	
12 その他	13		249	
流動負債合計	22,770	31.6	14,840	25.1

区分	前事業年度 (平成20年11月30日)		当事業年度 (平成21年11月30日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
II 固定負債				
1 社債		4,224		2,475
2 長期借入金		31,335		27,344
3 退職給付引当金		25		34
4 役員退職慰労引当金		366		—
5 長期未払金		461		240
6 預り敷金保証金		1,289		1,258
7 金利スワップ負債		22		21
固定負債合計		37,726		31,374
負債合計		60,496		46,214
(純資産の部)				
I 株主資本				
1 資本金		4,466		4,466
2 資本剰余金				
(1) 資本準備金	4,366		4,366	
資本剰余金合計		4,366		4,366
3 利益剰余金				
(1) 利益準備金	21		21	
(2) その他利益剰余金				
別途積立金	2,644		2,644	
繰越利益剰余金	207		1,282	
利益剰余金合計		2,872		3,947
株主資本合計		11,705		12,780
II 評価・換算差額等				
1 その他有価証券評価 差額金		△ 4		△ 9
2 繰延ヘッジ損益		△ 21		△ 19
評価・換算差額等合計		△ 25		△ 28
III 新株予約権		0		1
純資産合計		11,681		12,752
負債純資産合計		72,177		58,967

(2) 【損益計算書】

区分	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)		
	金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 売上高						
1 不動産流動化事業収益	9,822			4,307		
2 不動産分譲事業収益	6,688			6,107		
3 不動産賃貸事業収益	4,499			4,062		
4 その他の収益	—	21,010	100.0	52	14,530	100.0
II 売上原価						
1 不動産流動化事業費用	7,896			3,958		
2 不動産分譲事業費用	5,553			5,601		
3 不動産賃貸事業費用	2,014	15,463	73.6	2,042	11,602	79.8
売上総利益		5,547	26.4		2,928	20.2
III 販売費及び一般管理費		1,784	8.5		1,580	10.8
営業利益		3,762	17.9		1,347	9.2
IV 営業外収益						
1 受取利息	232			159		
2 受取配当金	3			2		
3 匿名組合投資利益	127			252		
4 金利スワップ評価益	11			7		
5 違約金収入	—			200		
6 その他	4	378	1.8	9	633	4.3
V 営業外費用						
1 支払利息	1,601			1,203		
2 社債利息	131			112		
3 株式交付費	0			—		
4 その他	218	1,951	9.3	158	1,474	10.1
経常利益		2,189	10.4		506	3.4

区分	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
VI 特別利益				
1 固定資産売却益	554		794	
2 投資有価証券売却益	44		12	
3 役員退職慰労引当金戻入益	—		377	
4 保険解約益	47		24	
5 その他	5	652	0	1,210
		3.1		8.3
VII 特別損失				
1 固定資産除却損	11		—	
2 固定資産売却損	196		1,147	
3 減損損失	282		—	
4 投資有価証券評価損	345		—	
5 投資有価証券売却損	8		—	
6 棚卸資産評価損	3,403		—	
7 中途解約違約金損失	486		8	
8 貸倒引当金繰入額	1,968	6,702	413	1,569
		31.9		10.8
税引前当期純利益		△3,860		147
		△18.4		1.0
法人税、住民税及び 事業税	663		4	
過年度未払法人税等戻入額	—		△562	
過年度還付法人税等	—		△27	
法人税等調整額	146	810	△342	△927
		3.8		△6.3
当期純利益又は純損失		△4,671		1,074
		△22.2		7.4

(3) 【株主資本等変動計算書】

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年11月30日残高(百万円)	4,465	4,366	4,366	21	2,644	5,275	7,940	16,772
事業年度中の変動額								
新株の発行	0	0	0					1
剰余金の配当						△ 396	△ 396	△ 396
当期純利益						△ 4,671	△ 4,671	△ 4,671
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(百万円)	0	0	0			△ 5,068	△ 5,068	△ 5,067
平成20年11月30日残高(百万円)	4,466	4,366	4,366	21	2,644	207	2,872	11,705

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成19年11月30日残高(百万円)	9	△ 51	△ 41	0	16,731
事業年度中の変動額					
新株の発行					1
剰余金の配当					△ 396
当期純利益					△ 4,671
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△ 14	30	16	0	16
事業年度中の変動額合計(百万円)	△ 14	30	16	0	△ 5,050
平成20年11月30日残高(百万円)	△ 4	△ 21	△ 25	0	11,681

当事業年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成20年11月30日残高(百万円)	4,466	4,366	4,366	21	2,644	207	2,872	11,705
事業年度中の変動額								
新株の発行								
別途積立金の積立								
当期純利益						1,074	1,074	1,074
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(百万円)						1,074	1,074	1,074
平成21年11月30日残高(百万円)	4,466	4,366	4,366	21	2,644	1,282	3,947	12,780

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成20年11月30日残高(百万円)	△ 4	△ 21	△ 25	0	11,681
事業年度中の変動額					
新株の発行					
別途積立金の積立					
当期純利益					1,074
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△ 5	2	△ 3	0	△ 3
事業年度中の変動額合計(百万円)	△ 5	2	△ 3	0	1,071
平成21年11月30日残高(百万円)	△ 9	△ 19	△ 28	1	12,752

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>当社を取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、現時点における不動産価格への影響をすべて反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、棚卸資産評価損を特別損失として3,403百万円を計上し、当期純損失は4,671百万円となりました。その結果、当事業年度末において、当社が金融機関と契約している借入契約及び当社が保証人となっている子会社（コーナ和泉合同会社）の借入契約にそれぞれ記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は連結又は単体のいずれかにおいて、当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合に適用されます。当期末における純資産は連結で前期末の70.3%、単体で前期末の69.8%となり、金額にして連結で781百万円、単体で867百万円それぞれ基準を下回っております。期末日現在、対象となる借入実行残高は金融機関2行から5,450百万円となっております。また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、著しく下落した場合には、借入金の調達に影響を与える可能性があります。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当社といたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。</p> <p>(1)金融機関への対応</p> <p>財務制限条項の抵触に関しましては、期限の利益を確保すべく、当社より取引金融機関へ今後の利益計画を詳細に説明し、取引金融機関から、当該条項の抵触をもって直ちに返済請求権を行使しない方針であることを確認しております。当社の利益計画では、翌事業年度末には財務制限条項の抵触は解消される見込みであります。</p> <p>また、当社は、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めており、主要取引金融機関との間で、総額36億円の協調融資の実行を平成21年3月に受けることについての合意が得られております。</p> <p>今後、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期資金から長期資金への変更が未了の借入金に関しましては、主要取引金融機関に当該不動産に係る事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更いただけるように努めてまいります。</p>	—

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>(2)不動産分譲事業、不動産賃貸事業への経営資源の集中及びコスト削減</p> <p>当社は安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数保有しておりますが、早期の稼働率の向上、費用の削減等を行い、不動産賃貸事業の収益性の強化を目指してまいります。</p> <p>また、当社はかねてより、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を事業の三本柱としておりましたが、とりわけ厳しい状況となった不動産流動化マーケットを鑑み、不動産流動化事業を一時大幅に縮小し、安定的な収益を計上することのできる不動産賃貸事業及び不動産分譲事業に経営資源を集中し、安定的かつ持続的な収益の計上を目指します。</p> <p>さらに当社としてコスト削減に努めます。特に、販売費及び一般管理費の中で占める割合が大きい広告宣伝費・支払手数料等を中心にコスト削減を行ってまいります。</p> <p>従いまして、財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は財務諸表には反映されていません。</p>	<p>—</p>

(5) 【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等による時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。	(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法によっております。	デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) (2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。 (会計方針の変更) 当事業年度から当社は「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を早期適用しております。 平成20年後半以降の急速かつ著しい不動産市況の悪化という事態に鑑み、当社はコア事業の見直しを行い、保有するたな卸資産の活用方針を明確にしました。当該会計基準の早期適用は、この事業再構築によるたな卸資産に対する影響を財務諸表にすべて反映させることを目的としたものであり、3,403百万円を特別損失として計上した結果、税引前当期純損失がそれぞれ同額増加することとなりました。 当該会計方針の変更は当下半期に不動産市況が急速に悪化したこと、及び棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。当財務諸表に与える影響額については算定できないため記載しておりません。	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <table data-bbox="571 465 890 600"> <tr> <td>建物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号))に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～48年	構築物	3～41年	車両運搬具	2年	工具器具備品	2～15年	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <table data-bbox="1019 465 1339 600"> <tr> <td>建物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	2～48年	構築物	3～41年	車両運搬具	2年	工具器具備品	2～15年
建物	2～48年																	
構築物	3～41年																	
車両運搬具	2年																	
工具器具備品	2～15年																	
建物	2～48年																	
構築物	3～41年																	
車両運搬具	2年																	
工具器具備品	2～15年																	

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
5 繰延資産の処理方法	株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	—
6 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
7 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上していましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金について支給しないこととしたため、当事業年度末における役員退職慰労引当金377,532千円を取り崩し、特別利益の「役員退職慰労引当金戻入益」として計上しております。</p>
8 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっていましたが、当第1四半期会計期間より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用しております。また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。但し、平成20年11月30日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。なお、この変更による損益に与える影響はありません。

項目	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
9 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。 ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成20年11月30日現在461百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成21年11月30日現在240百万円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>

【追加情報】

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年11月30日)</p>
<p>(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更によりたな卸資産から11,204百万円を有形固定資産へ振替えております。</p>	<p>(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により、たな卸資産から1,767百万円を有形固定資産へ振替えております。</p>

(6) 【個別財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)		当事業年度 (平成21年11月30日)	
1	担保提供資産及び担保付債務 (百万円)	1	担保提供資産及び担保付債務 (百万円)
	現金及び預金		現金及び預金
	500		330
	販売用不動産		販売用不動産
	5,444		3,524
	仕掛販売用不動産		仕掛販売用不動産
	5,831		4,611
	建物		建物
	19,772		19,995
	構築物		構築物
	60		22
	土地		土地
	20,494		19,443
	建設仮勘定		投資有価証券
	2,207		245
	投資有価証券		その他の関係会社有価証券
	441		1,394
	その他の関係会社有価証券		出資金
	1,380		0
	出資金		0
	0		0
	合計		合計
	56,135		49,567
	短期借入金		短期借入金
	5,438		251
	1年以内返済予定の 長期借入金		1年以内返済予定の 長期借入金
	11,619		10,830
	1年以内償還予定の社債		1年以内償還予定の社債
	249		1,749
	社債		社債
	4,224		2,475
	長期借入金		長期借入金
	30,860		27,029
	合計		合計
	52,393		42,335

前事業年度 (平成20年11月30日)			当事業年度 (平成21年11月30日)														
2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等 に対し債務保証を行っております。			2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等 に対し債務保証を行っております。														
保証先	金額(百万円)	内容	保証先	金額(百万円)	内容												
(株)サン・トーア	31	借入債務 (注) 1	(株)サン・トーア	911	借入債務 (注) 1												
(有)エス・ ロジスティックス	390	(注) 2	(有)エス・ ロジスティックス	390	(注) 2												
住宅ローン利用者 (5名)	55	借入債務 (注) 3	住宅ローン利用者 (5名)	53	借入債務 (注) 3												
コリーナ和泉合同会 社	5,000	借入債務 (注) 4	コリーナ和泉合同会 社	4,964	借入債務 (注) 4												
合同会社 SL department	980	借入債務 (注) 5	(有)彦根エス・シー	4,789	借入債務 (注) 5												
計	6,456	—	合同会社 SL department	703	借入債務 (注) 6												
			計	11,812	—												
<p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの31百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)からの390百万円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 合同会社SL Departmentのオリックス(株)からの1,961百万円の借入の内、980百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p>			<p>(注) 1 (株)サン・トーアの関西アーバン銀行からの911百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)からの390百万円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 (有)彦根エス・シーの大正銀行からの1,796百万円の借入金に対してまた関西アーバン銀行からの2,993百万円に対して債務保証を行っております。</p> <p>6 合同会社SL Departmentのオリックス(株)からの1,407百万円の借入の内、703百万円の借入金に対して債務保証を行っております。</p>														
<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">450百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,050百万円</td> </tr> </table>			当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	1,500百万円	借入実行残高	450百万円	差引額	1,050百万円	<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,365百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,134百万円</td> </tr> </table>			当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	6,500百万円	借入実行残高	5,365百万円	差引額	1,134百万円
当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	1,500百万円																
借入実行残高	450百万円																
差引額	1,050百万円																
当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	6,500百万円																
借入実行残高	5,365百万円																
差引額	1,134百万円																

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>②単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を2期連続(1期目を平成19年11月期(同期を含む。))以降に到来する各決算期として算出する。)で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金450百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>①連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360百万円又は平成19年11月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>②連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>	<p>4 財務制限条項</p> <p>同左</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)																																				
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">78</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">198</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">174</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">186</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">195</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">61</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">322</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> </table>	販売手数料	78	広告宣伝費	198	賃貸仲介手数料	174	役員報酬	186	給与手当	195	賞与	61	役員退職慰労引当金繰入額	19	租税公課	322	減価償却費	45	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">140</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">92</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">169</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">199</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">35</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">201</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">51</td></tr> </table>	販売手数料	140	広告宣伝費	92	賃貸仲介手数料	169	役員報酬	146	給与手当	199	賞与	35	役員退職慰労引当金繰入額	10	租税公課	201	減価償却費	51
販売手数料	78																																				
広告宣伝費	198																																				
賃貸仲介手数料	174																																				
役員報酬	186																																				
給与手当	195																																				
賞与	61																																				
役員退職慰労引当金繰入額	19																																				
租税公課	322																																				
減価償却費	45																																				
販売手数料	140																																				
広告宣伝費	92																																				
賃貸仲介手数料	169																																				
役員報酬	146																																				
給与手当	199																																				
賞与	35																																				
役員退職慰労引当金繰入額	10																																				
租税公課	201																																				
減価償却費	51																																				
<p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">510</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">554</td></tr> </table>	建物	510	土地	44		554	<p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">560</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">234</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">794</td></tr> </table>	建物	560	土地	234		794																								
建物	510																																				
土地	44																																				
	554																																				
建物	560																																				
土地	234																																				
	794																																				
<p>3 固定資産除却損の内容は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11</td></tr> </table>	建物附属設備	7	ソフトウェア	3		11	<p>3 —</p>																														
建物附属設備	7																																				
ソフトウェア	3																																				
	11																																				
<p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">27</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">168</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196</td></tr> </table>	建物	27	土地	168		196	<p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">401</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">746</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,147</td></tr> </table>	建物	401	土地	746		1,147																								
建物	27																																				
土地	168																																				
	196																																				
建物	401																																				
土地	746																																				
	1,147																																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年12月1日 至 平成20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20年12月1日 至 平成21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。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)				当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車両運搬具	10	6	4	車両運搬具	10	6	3
工具器具備品	2	1	0	工具器具備品	2	2	0
ソフトウェア	131	55	76	ソフトウェア	126	76	49
合計	145	64	81	合計	139	85	54
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
29百万円				27百万円			
1年超				1年超			
53百万円				28百万円			
合計				合計			
82百万円				56百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
31百万円				32百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
29百万円				26百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
2百万円				1百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年11月30日)

1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成21年11月30日)

1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
<p>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</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <p>貸倒引当金 306</p> <p>未払事業税 34</p> <p>見積不動産取得税否認 26</p> <p>中途解約違約金損失否認 34</p> <p>棚卸資産評価損否認 1,317</p> <p>その他 0</p> <p>小計 1,719</p> <p>評価性引当額 Δ 1,407</p> <p>計 311</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 497</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 10</p> <p>役員退職慰労引当金否認 149</p> <p>投資有価証券評価損否認 131</p> <p>匿名組合投資損失否認 47</p> <p>減損損失 231</p> <p>その他 21</p> <p>小計 1,087</p> <p>評価性引当額 Δ 1,039</p> <p>計 48</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 Δ1</p> <p>計 Δ1</p> <p>差引 47</p>	<p>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</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <p>貸倒引当金 330</p> <p>未払賞与 10</p> <p>見積不動産取得税否認 11</p> <p>棚卸資産評価損否認 628</p> <p>繰越欠損金 61</p> <p>その他 32</p> <p>小計 1,076</p> <p>評価性引当額 Δ787</p> <p>計 286</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 645</p> <p>投資有価証券評価損否認 117</p> <p>退職給与引当金損金算入限度超過額 14</p> <p>減損損失 192</p> <p>その他 21</p> <p>小計 992</p> <p>評価性引当額 Δ570</p> <p>計 422</p>
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等損金に算入されない項目 Δ0.2</p> <p>住民税均等割 Δ0.1</p> <p>評価性引当金の増減 Δ61.6</p> <p>利子源泉税 Δ0.7</p> <p>所得税額控除 0.7</p> <p>その他 0.3</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 Δ21.0</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等損金に算入されない項目 2.8</p> <p>住民税均等割 3.1</p> <p>評価性引当金の増減 Δ277.6</p> <p>利子源泉税 7.3</p> <p>所得税額控除 Δ7.0</p> <p>その他 1.6</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 Δ229.0</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)	
1株当たり純資産額	87,672円93銭	1株当たり純資産額	95,717円16銭
1株当たり当期純損失金額	△35,181円04銭	1株当たり当期純利益金額	8,066円66銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果がありませんので記載を省略しております。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成20年11月30日)	当事業年度 (平成21年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	11,681	12,752
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	0	1
(うち新株予約権)(百万円)	(0)	(1)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	11,680	12,751
期末の普通株式の数(株)	133,225	133,225

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

	前事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	当事業年度 (自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△4,671	1,074
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△4,671	1,074
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)	132,783	133,225
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた当期純利益調整額の主要な内訳(百万円)	—	—
当期純利益調整額(百万円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	新株予約権 平成18年5月15日定時 株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 175株 新株予約権 平成19年2月27日定時 株主総会決議に基づく 新株予約権 普通株式 20株

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年12月1日 至 平成21年11月30日)

該当事項はありません。

6. その他

役員の異動

①代表者の異動

該当事項はありません。

②その他の役員の異動（平成22年2月25日付予定）

平成22年1月14日付で公表いたしました「役員の異動に関するお知らせ」をご覧ください。