

平成27年 2月10日

株主各位

第33期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

- ①事業報告の「6. 業務の適正を確保するための体制」・・・ 1ページ
- ②連結計算書類の連結注記表 5ページ
- ③計算書類の個別注記表 15ページ

法令及び当社定款第15条の規定に基づき、上記の事項につきましては、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.samty.co.jp/>) に掲載することにより、株主の皆様提供しております。

① 事業報告の「6. 業務の適正を確保するための体制」

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

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

① 経営理念・行動規範

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

② コンプライアンス規程・コンプライアンスマニュアル

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

③ コンプライアンス管理体制

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

④ 内部通報制度

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

⑤ 財務報告の信頼性の確保

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

⑥ 反社会的勢力による被害の防止及び関係遮断

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

⑦ 内部監査

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

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

① 文書の保存及び管理

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

② 情報セキュリティ対策

「情報セキュリティ基本方針」を定め、情報セキュリティマネジメントシステムに関する国際規格ISO27001に基づき情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）を確立する。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

① リスク管理規程・緊急事態対策規程

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

② 平時のリスク管理体制

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

③ 緊急事態対策本部

緊急事態が発生した場合に、代表取締役社長を本部長とする緊急事態対策本部を設置し、組織的に対応する。

④ 内部監査

内部監査室は、全社のリスク管理の状況を監査し、その結果を代表取締役社長に報告する。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

① 取締役会・経営会議

月1回定時取締役会を開催するほか、必要な都度、臨時取締役会を開催する。また、経営に係る事項を協議、決定する会議体として、経営会議を設置し、原則として週1回開催する。

(注)平成26年12月1日付で、経営会議を廃し、経営戦略会議及び業務執行会議を新設しております。

② 業務執行の決定

取締役会は取締役の担当業務を決定し、各取締役はこの決定に従って業務を執行する。日常の業務遂行は、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。また、取締役、事業責任者を構成員とする会議を月1回開催し、業務執行状況の確認と業務執行の効率化を図る。

③ 中期経営計画・年次予算

取締役会は中期経営計画を策定し、これに基づく総合予算編成方針に従って年次予算を編成する。予算管理の徹底を図るため、月1回、会議を開催し、目標超過・未達要因の分析、未達の場合の改善策の報告、必要であれば目標の修正を行う。

④ 内部監査

内部監査室は、業務運営の状況を把握し、改善を図るため、その効率性及び有効性について監査し、その結果を代表取締役社長に報告する。

(5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

① コンプライアンス規程・コンプライアンスマニュアル

当社グループを対象とした「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定し、グループ一体となったコンプライアンス体制の推進を図る。

② グループ管理体制

当社グループの業務の適正を確保するため、主管部門として経営企画部がグループ会社の管理を行う。重要なグループ会社に対しては、当社から取締役を派遣し、業務の監督を行う。

③ 内部監査

内部監査室は、当社のグループ管理体制を監査するとともに重要なグループ会社の監査を実施し、その結果を代表取締役社長に報告する。

(6) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

監査役の職務を補助すべき使用人は置かないが、必要に応じて内部監査室、経理部及び管理部が監査役の職務に協力するものとする。また、監査役から監査業務に必要な命令を受けた使用人は、その命令に関して取締役等からの指揮命令を受けない。

(7) 監査役への報告体制並びに監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

① 監査役への報告体制

取締役及び使用人は、経営、コンプライアンスその他に関する重要な事項を遅滞なく監査役に報告する。

② 監査役の監査の実効性を確保するための体制

監査役会は、年間の監査方針及び監査計画に基づき、次の方法により実効的に監査を行う。

- ・取締役会その他の重要な会議に出席する。また、取締役会において、監査役からの報告、要請その他の発言の場を設ける。
- ・代表取締役を含む取締役と定期的に会合を行い、意見を交換する。
- ・必要に応じ、取締役及び使用人からその職務の執行状況を聴取する。
- ・適宜、物件の現地調査、中間・竣工検査の立会いを実施する。
- ・必要に応じ、内部監査室が実施する監査に同席する。
- ・会計監査人から会計監査内容について説明を受けるとともに、日常から情報・意見交換の場を設けるなど連携を図る。

② 連結計算書類の連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 11社 (有)彦根エス・シー
(株)サン・トーア
合同会社船場 I S ビル
一般社団法人プロジェクト・アイ
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)
合同会社淡路町プロジェクト
一般社団法人淡路町プロジェクト
合同会社アンビエントガーデン守山
一般社団法人アンビエントガーデン守山

前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社アンビエントガーデン和泉中央及び一般社団法人プロジェクト・ティーは清算したため、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、合同会社淡路町プロジェクト及び一般社団法人淡路町プロジェクトは新規設立により、また、合同会社アンビエントガーデン守山及び一般社団法人アンビエントガーデン守山は合同会社アンビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資の増額により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

- (2) 非連結子会社の数 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した非連結子会社又は関連会社はありません。

なお、前連結会計年度において持分法適用関連会社でありました合同会社アンビエントガーデン守山は、同社を営業者とする匿名組合への出資の増額により当社の連結子会社となったため、持分法適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

- ・時価のあるもの

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

- ・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

信託建物 31～41年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

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

③長期前払費用

定額法を採用しております。

④リース資産

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

(3) 重要な引当金の計上の基準

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。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①繰延資産の処理方法

開業費 5年間の均等償却を行っております。

創立費 5年間の均等償却を行っております。

②消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

③のれんの償却に関する事項

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

㈱サン・トーア、スペシャリストサポートシステム㈱

サムティ管理㈱

20年

④退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額から中小企業退職金共済制度による給付額を控除した額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険解約返戻金」(前連結会計年度6百万円)は、当連結会計年度において、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

現金及び預金	866百万円
販売用不動産	17,372百万円
仕掛販売用不動産	10,984百万円
建物及び構築物	20,793百万円
信託建物	4,157百万円
土地	22,972百万円
信託土地	2,359百万円
投資有価証券	61百万円

合計 79,567百万円

上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」2,078百万円及び「子会社出資金」8百万円を担保に提供しております。

担保に係る債務

短期借入金	1,706百万円
1年内返済予定の長期借入金	10,752百万円
長期借入金	51,147百万円

合計 63,606百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 6,046百万円
3. 保有目的の変更により、固定資産から6,944百万円をたな卸資産へ振替えております。

4. 財務制限条項

- (1) 長期借入金2,875百万円（1年内返済予定の長期借入金148百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

- ① 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- ② 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。

- (2) 長期借入金2,374百万円（1年内返済予定の長期借入金95百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

- ① 平成26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25年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75

%以上に維持すること。

- ② 平成26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としないこと。
- (3) 長期借入金2,300百万円（1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - ② 各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (4) 長期借入金1,702百万円（1年内返済予定の長期借入金63百万円を含む）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月期及び前年度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、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,178百万円（1年内返済予定の長期借入金53百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
 - ② 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。
- (6) 長期借入金883百万円（1年内返済予定の長期借入金39百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を平成25年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%および前年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - ② 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の決算期における損益計算書の経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

- ① 平成26年3月27日の自己資本以上を維持すること。
 - ② 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (8) 短期借入金276百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 平成26年1月20日の自己資本以上を維持すること。
 - ② 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	187,484	23,603,377	—	23,790,861
優先株式	5,000	—	5,000	—

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

優先株主による普通株式を対価とする

取得請求権の行使による増加 2,537,685株

普通株式の株式分割(1:100)による増加 21,063,042株

新株予約権の行使による増加 2,650株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

自己株式の消却による減少 5,000株

2. 配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成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

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7月15日 取締役会	優先株式	利益剰余金	22	9,000	平成26年 5月31日	平成26年 7月31日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	488	22	平成26年 11月30日	平成27年 2月27日

3. 当連結会計年度末日における新株予約権等に関する事項

	目的となる株式の種類	目的となる株式の数	新株予約権の数
第10回新株予約権	普通株式	218,600株	2,186個
第11回新株予約権	普通株式	232,200株	2,322個
第12回新株予約権	普通株式	193,500株	1,935個
第13回新株予約権	普通株式	46,900株	469個
第14回新株予約権	普通株式	87,400株	874個

(金融商品に関する注記等)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

建設協力金については賃貸施設に係るものであります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。((注) 2参照)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
(1) 現金及び預金	10,023	10,023	—
(2) 売掛金	218	218	—
(3) 投資有価証券	106	106	—
資 産 計	10,349	10,349	—
(1) 支払手形及び買掛金	1,489	1,489	—
(2) 短期借入金	2,732	2,732	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,802	10,802	—
(4) 長期借入金	52,147	52,121	△25
(5) 建設協力金	759	759	—
負 債 計	67,932	67,906	△25

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金

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

(2) 短期借入金、及び(3) 1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっております。

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

(5) 建設協力金

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式 (※1)	56
② 非上場投資信託受益証券 (※1)	2
③ 投資事業有限責任組合出資金 (※1)	90
④ 匿名組合出資金 (※1)	1,408
⑤ 預り敷金保証金 (※2)	1,990
合 計	3,548

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

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	10,023	—	—	—
売掛金	218	—	—	—
合 計	10,242	—	—	—

4. 長期借入金及びその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	8,411	4,024	3,448	9,049	27,213
合 計	8,411	4,024	3,448	9,049	27,213

(賃貸等不動産に関する注記)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、また、東京都、愛知県、三重県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26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2,049百万円であります。

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

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
47,482	722	48,205	54,297

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は固定資産の新規取得（11,140百万円）によるものであります。また主な減少額は、不動産売却（6,269百万円）及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替（3,737百万円）によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額 1,047円15銭
2. 1株当たり当期純利益 108円21銭

(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。1株当たり情報の各金額は、当連結会計年度の期首に株式の分割をしたと仮定して算定しております。

③ 計算書類の個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

関係会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

・時価のあるもの

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

・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

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

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物	2～47年
信 託 建 物	31～41年
構 築 物	3～41年
車 両 運 搬 具	2～5年
工具器具備品	2～20年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

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

③長期前払費用

定額法を採用しております。

④リース資産

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

(3) 引当金の計上の基準

① 貸倒引当金

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

② 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更に関する注記)

(損益計算書関係)

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険解約返戻金」(前事業年度6百万円)は、当事業年度において、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	545百万円
販売用不動産	15,482百万円
仕掛販売用不動産	10,243百万円
建物	18,956百万円
信託建物	2,387百万円
構築物	8百万円
土地	15,818百万円
信託土地	1,300百万円
投資有価証券	61百万円
その他の関係会社有価証券	2,078百万円
関係会社出資金	8百万円
合計	66,890百万円

担保に係る債務の金額

短期借入金	1,406百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,648百万円
長期借入金	43,544百万円
合計	53,600百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

4,182百万円

3. 保有目的の変更により、固定資産から6,944百万円をたな卸資産へ振替えております。

4. 偶発債務

関係会社の金融機関からの借入金及び建設会社への代金支払債務に対して債務保証を行っております。

㈱彦根エス・シー	3,691百万円
合同会社船場ISビル(注1)	1,222百万円
合同会社淡路町プロジェクト(注2)	675百万円

合計 5,589百万円

(注) 1. 合同会社船場ISビルの㈱りそな銀行からの1,222百万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。

2. 合同会社淡路町プロジェクトのオリックス㈱からの675百万円の借入金に対して平成26年3月31日付匿名組合契約書に基づき、返済のための追加出資義務があります。

5. 財務制限条項

- (1) 長期借入金2,875百万円（1年内返済予定の長期借入金148百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
 - ① 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - ② 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,374百万円（1年内返済予定の長期借入金95百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
 - ① 平成26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25年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
 - ② 平成26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としないこと。
- (3) 長期借入金2,300百万円（1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
 - ① 各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - ② 各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (4) 長期借入金1,702百万円（1年内返済予定の長期借入金63百万円を含む）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月期及び前年度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、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,178百万円（1年内返済予定の長期借入金53百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
 - ① 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年11月期の末日における純資産の部の合

計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

- ② 平成25年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態が2期連続とならないこと。
- (6) 長期借入金883百万円（1年内返済予定の長期借入金39百万円を含む）について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を平成25年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%および前年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - ② 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の決算期における損益計算書の経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 平成26年3月27日の自己資本以上を維持すること。
 - ② 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (8) 短期借入金276百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 平成26年1月20日の自己資本以上を維持すること。
 - ② 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引

営業取引 (収入分) 40百万円

営業取引 (支出分) 449百万円

営業取引以外の取引 (収入分) 44百万円

営業取引以外の取引 (支出分) 63百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	—	1,600,000	—	1,600,000
優先株式	—	5,000	5,000	—

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加 1,600,000株

取得請求権の行使による増加 5,000株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

自己株式の消却による減少 5,000株

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産（流動）

貸倒引当金	2百万円
未払賞与	24百万円
未払事業税	89百万円
たな卸資産評価損否認	138百万円
その他の	4百万円
小計	258百万円
評価性引当額	△36百万円
計	221百万円

繰延税金資産（固定）

貸倒引当金	28百万円
退職給付引当金	26百万円
投資有価証券評価損否認	5百万円
関係会社有価証券評価損	111百万円
減損損失	163百万円
その他の	92百万円
小計	427百万円
評価性引当額	△231百万円
計	196百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額	21百万円
計	21百万円

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

	(%)
法定実効税率	37.9
(調整)	
交際費損金に算入されない項目	0.9
住民税均等割	0.2
評価性引当額の増減	6.7
その他	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.3

(関連当事者との取引に関する注記)

役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

子会社等

種類	会社等の名称	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
子会社	有限会社 彦根エス・シー	3	不動産賃貸事業	(所有) 直接100	当社が開 発を 受託、 当社 が資金 を貸 付、 役員 の兼 任	造成工事代金	—	立替金	484
						資金貸付	395	関係会社 長期貸付金	1,107
						利息の受取	—	その他	422

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等が含まれておりません。
 2. (有)彦根エス・シーは、当社が組成した不動産投資の営業者等であります。なお、資金貸付に係る利息は、同社の事業再建計画に基づき無利息としております。
 3. 取引条件及び取引条件の決定方針等
 上記注2の取引を除き、市場価格を勘案し一般的取引条件と同様に決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額 958円14銭
 2. 1株当たり当期純利益 75円88銭

(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。1株当たり情報の各金額は、当事業年度の期首に株式の分割をしたと仮定して算定しております。