

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成21年2月27日

【事業年度】 第27期(自平成19年12月1日至平成20年11月30日)

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 森山 茂

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営企画室長 小川 靖展

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営企画室長 小川 靖展

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
売上高 (千円)		16,022,125	16,933,756	27,835,861	22,048,622
経常利益 (千円)		2,643,487	3,827,452	5,560,050	1,960,438
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)		1,534,490	1,933,200	3,206,816	4,522,188
純資産額 (千円)		2,800,526	6,414,889	16,479,715	11,578,778
総資産額 (千円)		42,771,508	69,574,775	83,936,893	88,117,451
1株当たり純資産額 (円)		140,729.99	304,239.46	124,630.80	86,904.41
1株当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額 () (円)		77,110.07	97,033.59	28,158.87	34,056.72
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)				27,484.44	
自己資本比率 (%)		6.5	9.2	19.6	13.1
自己資本利益率 (%)		54.8	42.0	28.0	32.2
株価収益率 (倍)				5.0	
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)		4,464,722	2,621,558	5,164,534	13,533,027
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)		2,378,700	14,884,140	9,871,872	2,287,305
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)		7,750,359	20,769,999	11,956,510	7,546,307
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)		2,975,380	6,246,087	13,495,087	5,217,559
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	()	34 ()	66 (13)	79 (13)	86 (12)

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 当社は第24期より連結財務諸表を作成しております。

3 第24期及び第25期の連結財務諸表につきましては、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第26期及び第27期の連結財務諸表につきましては金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人トーマツの監査を受けております。

4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第24期及び第25期は新株予約権の残高がありますが、第24期及び第25期の当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。

5 第27期の潜在株式調整後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であるため記載しておりません。

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

7 第24期及び第25期の株価収益率については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

- 8 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。
- 9 第25期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。
- 10 当社は、平成19年2月26日付で株式1株につき5株の分割を行っております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
売上高 (千円)	13,812,506	15,990,847	16,543,354	27,018,861	21,010,885
経常利益 (千円)	857,462	2,643,445	3,946,019	5,644,078	2,189,759
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	145,078	1,534,516	2,060,715	3,330,951	4,671,479
資本金 (千円)	99,500	99,500	958,625	4,465,775	4,466,275
発行済株式総数 (株)	1,990	19,900	21,085	132,225	133,225
純資産額 (千円)	1,164,189	2,800,553	6,542,430	16,731,392	11,681,164
総資産額 (千円)	29,433,847	41,296,695	63,995,828	75,283,575	72,177,188
1株当たり純資産額 (円)	585,019.76	140,731.32	310,288.40	126,534.20	87,672.93
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	5,500.00 ()	3,000.00 ()	()
1株当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額 () (円)	76,153.24	77,111.40	103,435.42	29,248.89	35,181.04
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)				28,548.36	
自己資本比率 (%)	4.0	6.8	10.2	22.3	16.2
自己資本利益率 (%)	13.4	77.4	44.1	28.6	32.9
株価収益率 (倍)				4.8	
配当性向 (%)			5.3	10.3	
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	24 ()	34 ()	49 ()	65 ()	70 ()

(注) 1 売上高に消費税等は含まれておりません。

2 第24期及び第25期の財務諸表につきましては、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第26期及び第27期の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、監査法人トーマツの監査を受けておりますが、第23期の財務諸表については監査を受けておりません。

3 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第23期から第25期までは新株予約権の残高がありますが、第25期までの当社株式は非上場であり期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

4 第27期の潜在株式調整後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であるため記載しておりません。

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

6 第23期から第25期までの株価収益率については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

7 従業員数は就業人員数であります。

8 第25期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

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

2 【沿革】

年月	概要
昭和57年12月	大阪市東淀川区東中島一丁目において資本金250万円にてサムティ開発株式会社(現 当社)を設立 不動産の売買・賃貸・管理業を開始
昭和58年1月	宅地建物取引業者として、大阪府知事免許を取得 分譲マンションの販売受託を開始
昭和59年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
平成3年5月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
平成11年3月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
平成13年5月	投資用分譲マンション「サムティ」シリーズの販売を開始
平成14年9月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第1号となる不動産証券化を実施
平成16年4月	関西特化型不動産ファンド「サムティ・レジデンシャル・ファンド」を組成
平成16年12月	子会社であるヤマモホーム有限会社を合併
平成17年3月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
平成17年6月	商号をサムティ株式会社に変更
平成17年7月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として有限会社エス・ロジスティックス(現 連結子会社)を設立
平成18年1月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として有限会社新大阪センタービル(現 連結子会社)及び有限会社彦根エス・シー(現 連結子会社)を設立
平成18年8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア(現 連結子会社)の株式を取得
平成18年11月	キャピタランド・ジャパン株式会社と共同投資事業契約を締結
平成18年12月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社船場I Sビル(現 連結子会社)を設立
平成19年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット 「ヘラクレス」上場
平成19年12月	開発用不動産の取得のため、特別目的会社としてコリーナ和泉合同会社(現 連結子会社)を設立
平成20年1月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社SL Department(現 連結子会社)を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社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、当社の建築士による、デザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャーとしてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力とプロパティマネジメント力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・商業施設等の企画開発、入居募集等を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発しております。

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売及び不動産流動化に関するアレンジ業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社及びアレンジャー等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

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

なお、次の4部門は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」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

開発流動化

当社が事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発に加え、当該マンション等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。

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。

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、当社がアセットマネジャー(注7)及びプロパティマネジャーとして、不動産の運用・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IS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SL Department、一般社団法人SL Company 1、コリーナ和泉合同会社、一般社団法人TSMフォーティワン

(2) 不動産分譲事業

投資分譲

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

住宅分譲

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

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

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

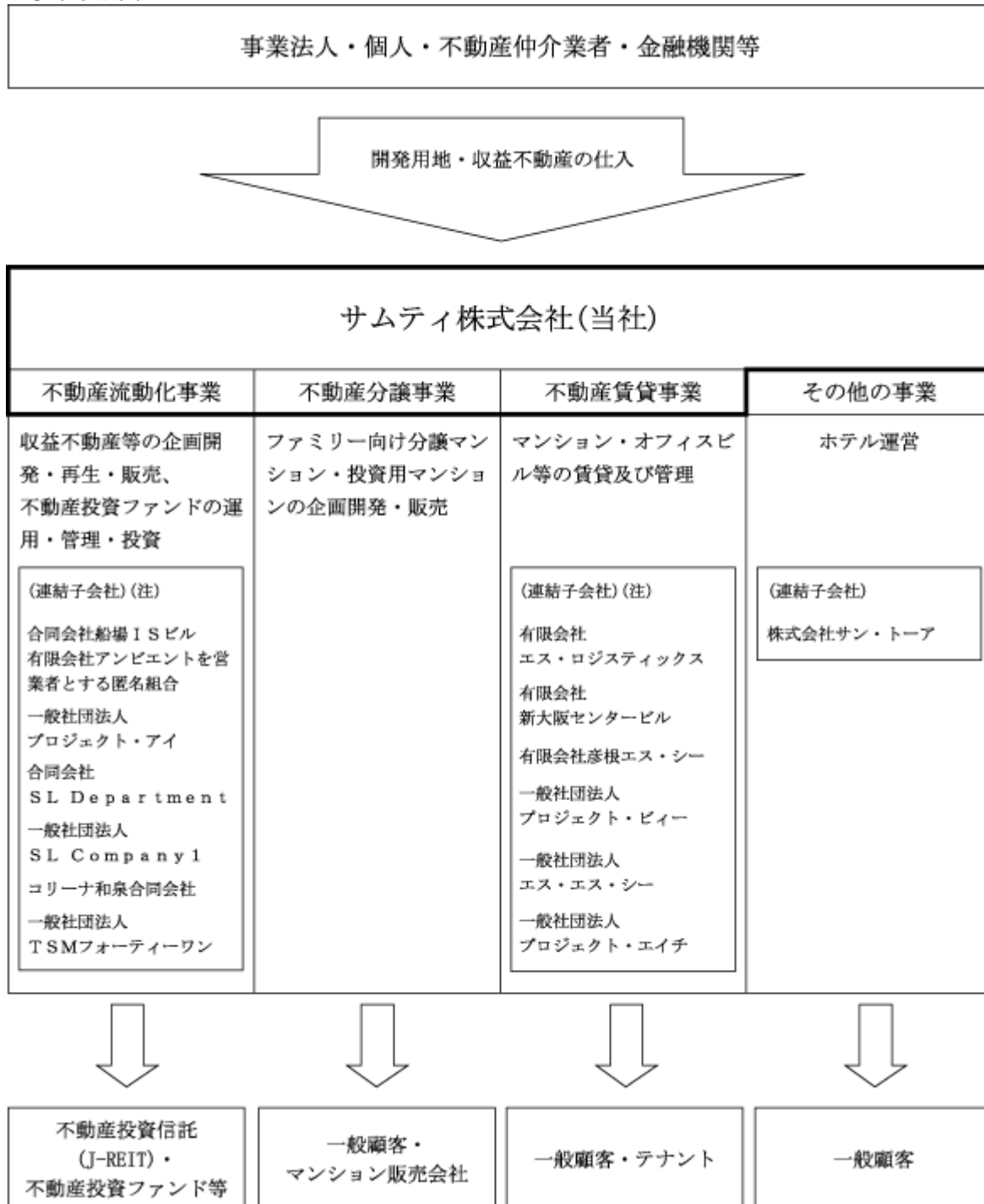
(事業会社) 当社、有限会社エス・ロジスティックス、有限会社新大阪センタービル、有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・ビー、一般社団法人エス・エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ

(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所有・運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有し、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

〔事業系統図〕



(注) 当社グループ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。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社エス・ロジスティック ス(注)2	東京都港区	3	不動産賃貸 事業		当社がアセットマネジメン ト業務を受託 当社が300百万円、匿名組合 出資
有限会社新大阪センタービル (注)2	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業		当社がアセットマネジメン ト業務を受託 当社が160百万円、匿名組合 出資
有限会社彦根エス・シー(注)2	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業		当社が開発業務を受託 当社が資金を貸付
有限会社アンピエントを営業者 とする匿名組合(注)2、7	大阪市東淀川区		不動産流動化 事業		当社が117百万円、匿名組合 出資
合同会社船場I Sビル(注)2	東京都港区	1	不動産流動化 事業		当社がアセットマネジメン ト業務を受託、当社が950百 万円、匿名組合出資
株式会社サン・トーア	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任 1名
一般社団法人 プロジェクト・ピー (注)2、5、6	東京都港区		不動産賃貸 事業		当社が3百万円、基金を出資
一般社団法人 エス・エス・シー (注)2、6	大阪市淀川区		不動産賃貸 事業		当社が5百万円、基金を出資
一般社団法人 プロジェクト・エイチ (注)2、6	大阪市淀川区		不動産賃貸 事業		当社が5百万円、基金を出資
一般社団法人 プロジェクト・アイ(注)2、6	東京都港区		不動産流動化 事業		当社が3百万円、基金を出資
コリーナ和泉合同会社 (注)2、5	東京都港区	1	不動産流動化 事業		当社が開発を受託、当社が資 金1,000百万円を貸付
一般社団法人 T S Mフォーティワン(注)2、 5、6	東京都港区	3	不動産流動化 事業		
合同会社S L Department (注)2、5	大阪市淀川区	1	不動産流動化 事業	50.0	当社が資金300百万円を貸付
一般社団法人S L Company 1(注)2、5、6	大阪市淀川区	3	不動産流動化 事業	50.0	当社が1.5百万円の基金を出 資

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 持分は、100分の50未満であります。が、実質的な影響力を有しているため子会社としております。

3 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

4 特定子会社に該当する会社はありません。

5 当連結会計年度において、4社が新たに提出会社の関係会社となっております。

6 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。

7 (有)アンピ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。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産流動化事業	7()
不動産分譲事業	15()
不動産賃貸事業	18()
その他の事業	16(12)
全社(共通)	30()
合計	86(12)

(注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、アルバイト)は、最近1年間の平均人員数を()内に外書きで記載しております。

2 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
70	33.2	3.7	5,670,160

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者はありません。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融資本市場の混乱の中、原油・資源市場の混乱とともに米国景気の後退等の影響を受け、国内景気の先行き不透明感は一層強まりました。

当社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、経営環境は急速に悪化しております。

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22,048百万円（前連結会計年度比 5,787百万円の減少）、営業利益は4,257百万円（前連結会計年度比 3,314百万円の減少）、経常利益は1,960百万円（前連結会計年度比 3,599百万円の減少）、当期純損失は 4,522百万円（前連結会計年度比 7,729百万円の減少）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

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 西天満（大阪市北区）」及び「S-RESIDENCE 名古屋泉（名古屋市東区）」を売却いたしました。

再生流動化として「サムティ名古屋栄（名古屋市中区）」、「レフィナード京都西大路（京都市南区）」及び「立売堀1丁目（大阪市西区）」等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10,056百万円、営業利益は1,802百万円となりました。

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「アドバンス西梅田（大阪市北区）」及び「クレアートクラウン天王寺（大阪市阿倍野区）」等において計476戸を販売いたしました。

また、ファミリー向け分譲マンションとして、「アンビエントフレア美章園（大阪市東住吉区）」、「アンビエントノイエ駒川中野（大阪市東住吉区）」等において計11戸を分譲しました。

これらの結果、不動産分譲事業における売上高は6,688百万円、営業利益は1,088百万円となりました。

不動産賃貸事業

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

当該事業におきましては、賃料収入の増加を図る目的で、賃貸マンションとして「サムティ豊中緑丘（大阪府豊中市）」、「アネックス茗荷谷（東京都文京区）」、オフィスビルとして「新大阪星野ビル（大阪市淀川区）」、「本町グランドビル（大阪府中央区）」、商業施設として「サンパーク松阪（三重県松阪市）」の計5物件の賃貸用不動産を新規に取得いたしました。

これらの結果、売上高は4,876百万円、営業利益は2,493百万円、となりました。

その他の事業

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

当該事業の売上高は427百万円、営業利益は45百万円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により 13,533百万円減少、投資活動により 2,287百万円減少、財務活動により7,546百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、8,277百万円減少し、当連結会計期間末には5,217百万円となりました。

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使用した資金は、13,533百万円となりました。これは、たな卸資産の増加が14,188百万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使用した資金は、2,287百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が 8,022百万円、有形固定資産の売却による収入が5,064百万円、建設協力金受入による収入が1,046百万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得た資金は、7,546百万円となりました。これは、短期借入による収入が13,744百万円、長期借入による収入が26,509百万円、短期借入金返済による支出が 10,253百万円、長期借入金返済による支出が 20,993百万円であったことが主な要因であります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	区分	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	前年同期比(%)
		金額(千円)	
不動産流動化事業	開発流動化	5,286,130	47.2
	再生流動化	4,604,656	246.9
	アセットマネジメント	165,213	10.6
	小計	10,056,001	68.8
不動産分譲事業	投資分譲	6,365,014	121.2
	住宅分譲	323,638	10.5
	小計	6,688,652	80.3
不動産賃貸事業	住居	2,412,149	101.6
	オフィス	1,280,929	99.8
	その他	1,183,139	147.7
	小計	4,876,218	109.4
その他の事業		427,750	102.4
合計		22,048,622	79.2

(注) 1 セグメント間の取引は、相殺消去しております。

2 本表の金額に消費税等は含まれておりません。

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

相手先	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(有)FGPIサード	7,000,000	25.1		
ニューシティ・レジデンス投資法人	4,200,000	15.1		
合同会社アセットポータル			3,300,000	15.7

3 【対処すべき課題】

当社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、自社開発物件の保有、情報ルートの強化、効率的に固定資産の入れ替え等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、金融機関との関係性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、優秀な人材の採用、社員の業務スキルアップ及び金融・会計・法務等の分野においての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。

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。そのため、景気動向・経済情勢等の大幅な悪化や大幅な金利の上昇、税制等の変動等が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 売上高及び利益が特定の時期に偏重する可能性について

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。

また、一取引当たりの金額が非常に高額となっていること及び年間の売却件数が少ないこと等から、売却時期による業績の変動は大きいものとなっております。従いまして、物件の売却時期により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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」を早期適用しております。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4,947百万円のたな卸資産評価損を計上しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要な疑義について

当社グループは、サブプライムローン問題に端を発した信用収縮の影響を受け大幅な減収となり、当連結会計年度（自平成19年12月1日至平成20年11月30日）は4,522百万円の当期純損失を計上しております。その結果、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。

当社グループといたしましては、以下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。

金融機関への対応

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まいります。とりわけ、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期から長期への変更未了の借入金に関しましては、取引金融機関に事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更していただけるように努めてまいります。

不動産賃貸事業の収益性強化並びに事業領域の選択及び経営資源の集中

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

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。

コスト削減

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。

(5) 有利子負債への依存について

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

(6) 不動産の欠陥・瑕疵について

当社は、基準に合った物件に対し自己勘定による投資を行っております。販売用不動産の取得に際しては、当社にてデューデリジェンスを行うほか、第三者機関からエンジニアリングレポート（専門家が建物を診断し、その物理的な状況を評価した報告書）を取得した上で、不動産の欠陥・瑕疵等（権利、地盤地質、構造、環境等）のリスク回避に努めております。

しかしながら、万一、当社取扱物件において何らかの事情によって欠陥・瑕疵が判明した場合には、当社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) 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、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制等について

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

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

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

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	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(口)第17835号	平成21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7月31日

イ 貸金業について

当社は「貸金業法」第3条に基づき、平成20年5月16日付で大阪府知事の貸金業登録を受けております(登録番号 大阪府知事(01)第12854号)。この貸金業者登録により各種の業務規制と、これらの規制に違反した場合の行政処分(業務の全部又は一部の停止並びに貸金業登録の取り消し等)並びに罰則等の措置が設けられております。更に、「貸金業法」の施行に当たって、監督官庁である金融庁が定める「貸金業者向けの総合的な監督指針」の適用も受けており、貸金業法における行動指針が定められております。

当社は「貸金業法」及び「貸金業者向けの総合的な監督指針」の遵守を徹底しており、現時点において法令に抵触する事実はないものと認識しておりますが、今後何らかの理由により当社並びに当社の役員及び従業員が法令に抵触した場合、業務の全部又は一部の停止が命ぜられ、又は登録が取消され、当社の事業活動に支障を来すとともに、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。今後の法律改正等による業務規制の変更等で業務が制限された場合、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。

ロ 金融商品取引業者について

平成19年9月30日施行の金融商品取引法により、当社は第二種金融商品取引業者とみなされていましたが、この度、正式に届出が受理されたことにより第二種金融商品取引業者として国に登録されました。

よって、当社が信託受益権販売等の金融商品取引業を行う際には、同法の規制を受けることとなります。また、逆に、当社は適格機関投資家の届出を行いましたので、自己の責任に基づいて投資判断ができ投資機会が拡大する一方で、当社が金融商品を購入する際には同法の規制による保護を受けることができないこととなります。

(9) 個人情報保護法について

当社グループは、業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ関係する諸法令に則り適正な取得・管理・取扱いの確保に努めております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟の可能性について

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

(11) 人材の確保・育成について

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

5 【経営上の重要な契約等】

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

相手先名	契約名	契約の内容	契約期間
キャピタランド・ジャパン(株)	共同投資事業契約	主に関西地域の主要都市(大阪、京都及び神戸)において、共同で不動産の開発、取得、所有、経営及び管理を行う。 キャピタランド・ジャパンが経営に関与する不動産投資信託等への物件パイプライン契約。 一棟売却用に開発する居住物件プロジェクトにつき、キャピタランド・ジャパンに優先交渉権(毎年累計200億円に達するまで)を付与。	平成20年11月22日より1年間 (期間満了の3ヶ月前までにいずれからも書面による解除通知がない場合は1年間延長、以後も同様とする。)

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

資産の部

当連結会計年度末の資産合計は前連結会計年度末と比べ、4,181百万円増加し、88,117百万円となっております。このうち流動資産は7,167百万円減少し、28,652百万円となっており、固定資産は11,359百万円増加し、59,370百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、たな卸資産479百万円の増加並びに現金及び預金8,087百万円の減少であります。固定資産の主な増加要因は、販売用及び仕掛販売用不動産からの振替えが主であり、それぞれ建物5,477百万円、土地5,229百万円及び建設仮勘定2,234百万円の増加であります。

(注) 信託建物・信託土地

委託者から託された資産のうち不動産(建物・土地)を受託者の名義として、委託者が定めた一定の目的に従って運用を行う財産のことをいいます。

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、9,081百万円増加し、76,538百万円となっております。このうち流動負債は1,271百万円増加し、25,484百万円となっており、固定負債は7,809百万円増加し、51,054百万円となっております。流動負債の主な増加要因は短期借入金5,790百万円であります。固定負債の主な増加要因は長期借入金6,894百万円であります。

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、4,900百万円減少し、11,578百万円となっております。

(3) 経営成績の分析

売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は、不動産賃貸事業において新たに取得した物件からの賃料収入の増加により417百万円の増加となりました。しかし、不動産分譲事業において、販売会社向け投資用マンションの供給戸数は増加したものの、ファミリー向け分譲マンションの供給戸数の減少により1,645百万円の減少となりました。また不動産流動化事業において配当収入の減少等により4,569百万円の減少となりました。その結果、グループ全体の売上高は22,048百万円(前連結会計年度20.8%減)となりました。

売上原価・売上総利益

売上原価を15,683百万円計上した結果、売上総利益は6,365百万円となりました。売上総利益は前連結会計年度より3,293百万円減少しておりますが、主たる要因は不動産流動化事業における配当収入の減少によるものです。

販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は2,107百万円となり、前連結会計年度比21百万円増加（同1.0%増）しておりますが、これは広告活動の抑制により広告宣伝費は43百万円（同17.9%減）減少したものの、従業員の増加に伴う給与手当78百万円（同40.8%増）の増加がこれを上回ったことが主たる要因であります。

この結果、当連結会計年度における営業利益は4,257百万円（同43.8%減）となりました。

営業外損益・経常利益

営業外収益は168百万円（同15.4%増）、営業外費用2,465百万円（同14.2%増）を計上いたしました。営業外費用の増加は、販売用不動産および賃貸用固定資産の取得に伴う、借入金の増加による支払利息の増加195百万円（同10.9%増）及び支払手数料253百万円（同149.3%増）が主たる要因であります。

この結果、当連結会計年度における経常利益は1,960百万円（同64.7%減少）となりました。

特別損益・当期純損失

特別利益は745百万円、特別損失は6,399百万円となりました。特別利益は主に、賃貸用不動産の売却益554百万円であります。また、特別損失は主に、棚卸資産評価損4,947百万円及び投資有価証券評価損465百万円であります。

この結果、当連結会計年度における当期純損失は 4,522百万円（同241.0%減）となりました。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

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

(5) キャッシュ・フローの分析

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

(6) 経営戦略の現状と見通し

次期の見通しにつきましては、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融収縮等による世界経済の不透明感は強まり、依然厳しい経営環境は続くものと予測されます。また、不動産業界におきましては、これらの影響により金融機関の融資姿勢は一層選別化されることとなり、資金調達難から不動産への投資意欲は減退することが予想されます。

当社グループといたしましては、このような状況を踏まえ、経営資源を有効活用すべく選択と集中を行い、不動産賃貸事業の収益力強化を推し進めてまいります。また、関係金融機関との連携を強化し、また、物件の早期売却を行うことにより資産及び負債の圧縮を図り、財務基盤の強化にも努めてまいります。

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

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において、総額9,881百万円の設備投資を実施しました。そのうち主なものは、賃貸用不動産の新規取得5,444百万円及び既存建物の改修費等の資本的支出等2,779百万円の合計8,223百万円であります。賃貸用不動産の新規取得は、賃貸マンションとして「サムティ豊中緑丘（大阪府豊中市）」、「アネックス茗荷谷（東京都文京区）」、オフィスビルとして「新大阪星野ビル（大阪市淀川区）」、「本町グランドビル（大阪市中央区）」、商業施設として「サンパーク松阪（三重県松阪市）」の計5物件であります。

また、当連結会計年度において、不動産賃貸事業に供しておりました、「京都高野ビル」（京都市左京区、1,897.47㎡）、「ジェームズ山有料老人ホーム」（神戸市垂水区、1,025.75㎡）等、12物件5,186百万円の賃貸用不動産を売却しました。

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

会社名	名称	用途	所在地	面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
提出会社	島之内はりまやビル	オフィス	大阪府大阪市中央区	233.19	566,970
提出会社	クレストツジミ	賃貸マンション	大阪府和泉市	2,159.22	594,259
提出会社	プライムレジデンス西宮	賃貸マンション	兵庫県西宮市	1,304.39	552,421
提出会社	四日市ビル	オフィス	三重県四日市市	632.30	808,450
提出会社	ロザンジュイア 広尾迎賓館	その他	東京都港区	353.05	1,080,000
提出会社	A X I S 松前	賃貸マンション	愛媛県松山市	229.59	151,000
提出会社	アドレスガーデン代官山	賃貸マンション	東京都渋谷区	269.51	825,490
提出会社	S - R 大手前	賃貸マンション	大阪府大阪市中央区	591.69	1,509,364
提出会社	S - R 天王寺	賃貸マンション	大阪府大阪市天王寺区	896.80	1,932,474
提出会社	S - R 西本町	賃貸マンション	大阪府大阪市西区	482.59	976,100
提出会社	サムティ城東区野江	賃貸マンション	大阪府大阪市城東区	772.80	486,162
提出会社	S - R 甲子園高潮町	賃貸マンション	兵庫県西宮市	1,030.20	406,229
提出会社	S - R 日本橋5丁目	賃貸マンション	大阪府大阪市浪速区	639.54	593,420
提出会社	S - R 浪速区下寺2丁目	賃貸マンション	大阪府大阪市浪速区	392.79	302,273
提出会社	S - R 深江北2丁目	賃貸マンション	大阪府大阪市東成区	417.01	419,886

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成20年11月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 (京都市下京区) 他4物件	不動産 賃貸事業	賃貸マンション	10,219,952	9,415,812 (37,267.08)	2,216,969	21,852,734	
賃貸用不動産 (大阪市淀川区) 他16物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	6,103,636	4,741,519 (11,578.39)	5,543	10,850,699	
賃貸用不動産 (神戸市兵庫区) 他10物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	3,690,838	6,488,339 (26,827.80)	30,097	10,209,275	
本社他 (大阪市淀川区) 他2物件	全社	本社事務所他	65,224	9,590 (2,088.40)	27,699	102,514	70

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具、工具器具備品及び建設仮勘定であります。
2 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者はおりません。
3 現在休止中の主要な設備はありません。
4 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
5 上記の他、当社グループ以外から賃借している主要な不動産は、以下のとおりであります。

名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 (㎡)	年間賃借料 (千円)
アンピエント小倉 (福岡県北九州市)	他計21物件 不動産賃貸事業	賃貸 マンション	13,073.13	272,196

(2) 国内子会社

平成20年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
(有)エス・ロジス ティックス	サムティ西日本 物流センター (大阪府摂津市)	不動産賃貸事業	倉庫 (信託受益権)	372,837	1,113,142 (9,594.68)		1,485,980	
(有)彦根エス・シー	賃貸用不動産 (滋賀県彦根市)	不動産賃貸事業	賃貸用地	1,247,087	4,180,475 (250,945.32)	832,333	6,259,896	
(有)新大阪センター ビル (注)3	サムティ新大阪 センタービル (大阪市淀川区)	不動産賃貸事業	オフィスビル (信託受益権)	1,671,088	977,837 (1,094.13)		2,648,925	
(株)サン・トーア	センターホテル 大阪 (大阪市中央区)	その他の事業	ビジネス ホテル	207,212	364,200 (503.72)	10,382	581,794	8(5)
(株)サン・トーア	センターホテル 東京 (東京都中央区)	その他の事業	ビジネス ホテル	151,947	893,000 (370.28)	3,994	1,048,941	8(7)
合同会社船場 I S ビル(注)3	船場 I Sビル (大阪市中央区)	不動産流動化事 業	オフィスビル (信託受益権)	2,063,656	1,059,380 (834.39)		3,123,037	

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

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

なお、重要な設備の改修、売却の計画は以下のとおりであります。

(1) 重要な設備の改修

会社名	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額 (千円)		資金調達方法	着工及び 完成年月
			総額	既支払額		
提出会社	不動産賃貸事業	既存ビル・マンション	28,050		自己資金	平成21年2月 ～ 平成21年11月

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

(2) 設備の売却

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	期末帳簿価額 (千円)	売却等の 予定時期
提出会社	賃貸用不動産 (大阪市北区) 他16物件	不動産賃貸事業	既存ビル・マンション	5,931,622	平成21年2月 ～ 平成21年11月

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	398,000
計	398,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年2月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	133,225	133,225	大阪証券取引所 (ヘラクレス)	普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
計	133,225	133,225		

(注) 提出日現在の発行数には、平成21年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

平成18年5月15日臨時株主総会決議(平成18年5月15日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年1月31日)
新株予約権の数(個)	35	34
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	175 (注) 4	170
新株予約権の行使時の払込金額(円)	62,000 (注) 4	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月16日 至平成24年11月22日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 62,000(注) 4 資本組入額 31,000(注) 4	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とします。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行います。

3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行行使することを要する。

新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社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。

4 平成19年2月26日付で1株を5株に分割したことに伴い、同日付にて、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格及び資本組入額はそれぞれ調整されております。

平成19年2月27日定時株主総会決議(平成19年2月27日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成20年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年1月31日)
新株予約権の数(個)	18(注)5	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	18(注)5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	288,220(注)4	同左
新株予約権の行使期間	自平成21年2月28日 至平成24年11月22日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 288,220(注)4 資本組入額 144,110(注)4	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 当社が新株予約権付与後、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数が調整されます。

ただし、この調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

- 2 当社が新株予約権付与後、新株予約権の行使時の払込金額(以下「行使価額」という。)を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により払込価額を調整し、1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

さらに、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行います。

- 3 新株予約権の行使の条件(行使価額及び行使期間を除く。)

新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。

新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社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。

- 4 平成19年2月26日付で1株を5株に分割したことに伴い、同日付にて、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格及び資本組入額はそれぞれ調整されております。

- 5 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成16年2月20日 (注)1	370	1,990	18,500	99,500		
平成16年12月15日 (注)2	17,910	19,900		99,500		
平成18年11月24日 (注)3	1,185	21,085	859,125	958,625	859,125	859,125
平成19年2月26日 (注)4	84,340	105,425		958,625		859,125
平成19年7月30日 (注)5	25,000	130,425	3,506,250	4,464,875	3,506,250	4,365,375
平成19年7月31日 ～ 平成19年11月30日 (注)6	1,800	132,225	900	4,465,775	900	4,366,275
平成19年12月1日 ～ 平成20年11月30日 (注)6	1,000	133,225	500	4,466,275	500	4,366,775

(注) 1 有償第三者割当増資

割当先 当社取締役 4名
発行株式数 370株
発行価格 50,000円
資本組入額 50,000円

2 株式分割(1:10)による増加であります。

3 有償第三者割当増資

割当先 CapitalLand Fund Investment Private Limited、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行 他2名
発行株式数 1,185株
発行価格 1,450,000円
資本組入額 725,000円

4 株式分割(1:5)による増加であります。

5 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

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

6 新株予約権(ストックオプション)の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

平成20年11月30日現在

区分	株式の状況								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		12	10	256	7	4	7,652	7,941	
所有株式数 (株)		5,517	536	12,427	10,101	12	104,632	133,225	
所有株式数 の割合(%)		4.14	0.40	9.33	7.58	0.01	78.54	100.00	

(注) 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が8株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
森山 茂	大阪府豊中市	37,000	27.77
松下一郎	兵庫県宝塚市	25,500	19.14
有限会社剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	9,500	7.13
江口和志	大阪府吹田市	7,500	5.62
キャピタランドファンドインベストメントプライベートリミテッド(常任代理人キャピタランド・ジャパン株式会社)	39 Robinson Road, #18-01 Robinson Point, Singapore (東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング)	5,750	4.31
谷口清春	大阪府豊中市	4,199	3.15
森山 純子	大阪府豊中市	3,250	2.43
中村 崇則	東京都港区	2,650	1.98
エイチエスピーシーファンドサービスズクライアントツアカウント500ピー(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	1 QUEEN ' S ROAD CENTRAL HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,999	1.50
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2 BB, U. K (東京都港区六本木6丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー)	1,602	1.20
計		98,950	74.27

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 133,225	133,225	
単元未満株式			
発行済株式総数	133,225		
総株主の議決権		133,225	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が8株(議決権8個)含まれております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき新株予約権を発行する方式によるものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成18年5月15日開催の臨時株主総会において特別決議されたもの

決議年月日	平成18年5月15日
付与対象者の区分及び人数	従業員10名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(注) 付与対象者の従業員1名が取締役に就任し、2名が退職したことにより権利を喪失したため、付与対象者の区分及び人数は、取締役1名、従業員7名となっております。

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成19年2月27日開催の定時株主総会において特別決議されたもの

決議年月日	平成19年2月27日
付与対象者の区分及び人数	従業員23名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(注) 付与対象者の従業員5名が退職したことにより権利を喪失したため、付与対象者の区分及び人数は、従業員18名となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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

なお、当期の剰余金の配当につきましては見送りとさせていただきます。株主の皆様にはご迷惑をお掛けしますが、当社といたしましては、業績の回復を最優先課題として全社をあげて取り組み、可及的早期の復配を目指して参る所存でございます。

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。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
最高(円)				258,000	150,000
最低(円)				126,000	15,800

- (注) 1 最高・最低株価は、大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」における株価を記載しております。
- 2 当社株式は、平成19年7月31日から大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」に上場しておりますので、それ以前については、該当ありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	75,000	53,500	42,000	37,100	30,300	42,000
最低(円)	47,500	36,900	27,600	22,600	15,800	28,000

- (注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」における株価を記載しております。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		森山 茂	昭和25年2月8日生	昭和48年4月 昭和57年12月 平成8年3月	㈱地産入社 当社設立、取締役就任 代表取締役社長就任(現任)	(注)2	37,017
専務取締役	管理部長 (管理部、 コンプライ アンス・リ スク管理担 当)	松下一郎	昭和24年3月7日生	昭和48年4月 昭和57年12月 平成8年3月 平成19年2月	㈱地産入社 当社設立、取締役就任 専務取締役就任(現任) 管理部長(現任)	(注)2	25,517
常務取締役	不動産事業 部長(不動 産事業部、 賃貸事業 部、内部統 制担当)	江口和志	昭和30年11月23日生	昭和54年4月 昭和59年4月 平成11年1月 平成16年1月 平成17年4月	㈱地産入社 当社入社 営業部長 常務取締役就任(現任) 不動産事業部長(現任)	(注)2	7,517
取締役	開発事業 部長(開発 事業部担 当)	池田 渉	昭和23年4月13日生	昭和46年4月 平成8年8月 平成13年1月 平成17年2月	地産トーカン㈱入社 当社入社 開発業務部長 取締役就任(現任) 開発事業部長(現任)	(注)2	1,417
取締役	経営企画 室長(経営 企画室、内 部情報管理 (開示)担 当)	小川 靖展	昭和42年4月27日生	平成5年4月 平成13年4月 平成17年1月 平成19年2月 平成20年2月	㈱東海銀行(現㈱三菱東京UFJ 銀行)入行 当社入社 経営企画室長(現任) 取締役就任(現任) ㈱サン・トーア代表取締役社長 就任(現任)	(注)2	256
常勤監査役		国沢 健一	昭和16年10月24日生	昭和40年4月 平成6年4月 平成9年11月 平成13年6月 平成17年2月	㈱三和銀行(現㈱三菱東京UFJ 銀行)入行 大未建設㈱取締役東京副本店長就 任 大未ブレハブ㈱専務取締役就任 ㈱カワタ常勤監査役就任 常勤監査役就任(現任)	(注)3	2
監査役		井口 靖久	昭和16年9月29日生	昭和39年4月 平成10年6月 平成11年7月 平成12年6月 平成17年2月	㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 同行専務取締役就任 船場産業㈱代表取締役社長就任 佐伯建設工業㈱監査役就任 監査役就任(現任)	(注)3	4
監査役		畑 勇	昭和15年2月8日生	昭和37年4月 平成8年12月 平成11年12月 平成14年12月 平成16年11月 平成18年10月	㈱大和銀行(現㈱りそな銀行)入行 二子モ㈱監査役就任 大和銀企業投資㈱(現りそなキャ ピタル㈱)監査役就任 二子モ㈱監査役就任 ㈱コボプラン監査役就任 監査役就任(現任)	(注)3	4
監査役		佐藤 信昭	昭和20年1月3日生	昭和49年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成12年12月 平成16年9月 平成18年5月 平成19年8月 平成20年2月	検事任官、京都地方検察庁検事 大阪地方検察庁特別捜査部長 大阪地方検察庁次席検事 最高検察庁検事 最高検察庁公安部長 大阪地方検察庁検事正 弁護士登録(大阪弁護士会)(現任) 監査役就任(現任)	(注)4	3
計							71,737

- (注) 1 監査役 国沢健一、井口靖久、畑勇及び佐藤信昭は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2 平成21年2月26日開催の定時株主総会終結の時から平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3 平成19年3月23日開催の臨時株主総会終結の時から平成22年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4 平成20年2月27日開催の定時株主総会終結の時から平成23年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の健全性と透明性の向上及びコンプライアンスを徹底したうえで、経営の効率性と高い競争力を維持することにより、企業としての継続的な発展を図り、社会から信頼される会社となることとあります。当社グループは、コーポレート・ガバナンスを強化することが、最も重要な経営課題の一つと考えており、株主、債権者、取引先及び従業員等の利害関係者に対する迅速かつ正確な情報発信を可能とする体制の構築、情報管理体制の強化及び法令遵守の徹底を推進しております。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

会社の機関の基本説明

(取締役会及び取締役)

当社の取締役会は取締役5名(本書提出日現在)により構成されており、全員が社内取締役であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会の他、必要のある場合には、臨時に取締役会を行っており、経営上の重要事項における迅速な意思決定を図っております。

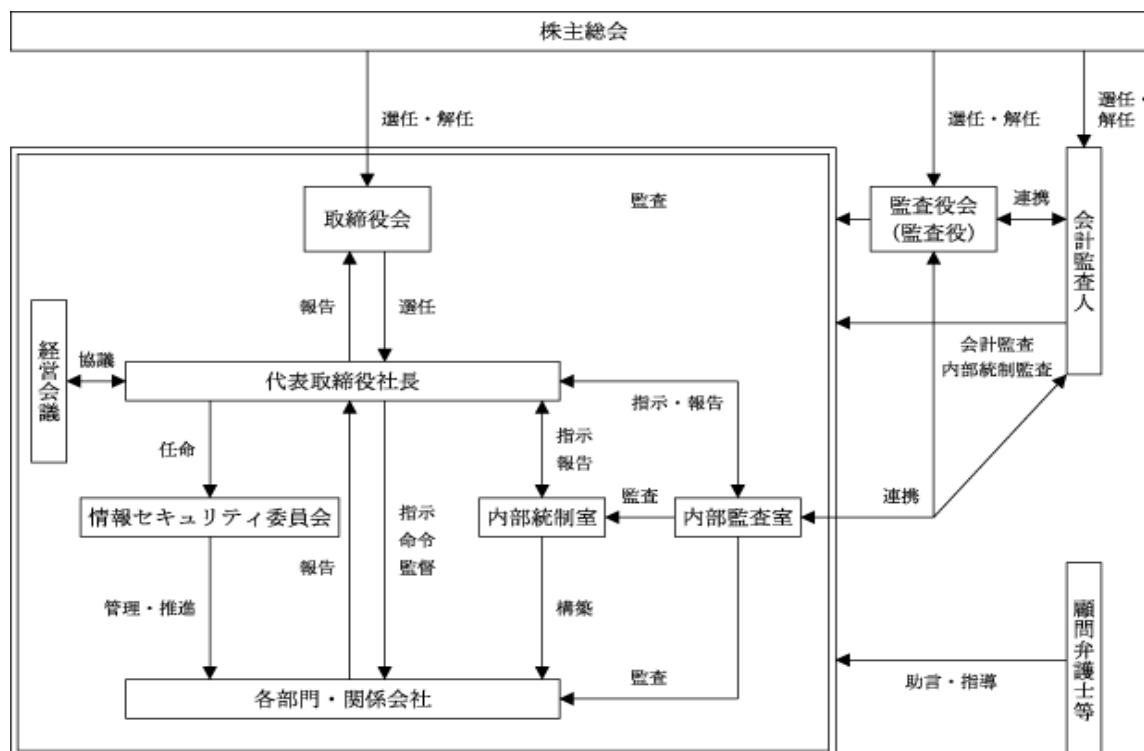
(監査役会及び監査役)

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

(情報セキュリティ委員会)

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

会社の機関の内容



内部統制システムの整備の状況

当社は、グループ全体の内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、平成18年5月15日開催の当社取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議しております。なお、同基本方針については平成20年7月に、コンプライアンス管理に関する方策の具体化、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応を念頭に置いた財務報告の信頼性を確保するための体制整備とその総括部門に関する明記、反社会的勢力による被害の防止及び関係遮断に関する方針の追加を骨子とした改定を行っております。

具体的な取り組みといたしましては、日常の業務執行に関しては、職務権限や業務分掌に係る規程を整備し、業務執行における意思決定権者と対象範囲を定め、稟議決裁制度の活用により適切な権限委譲と迅速な意思決定を図るとともに、重要事項の決定に関しては取締役会に付議・報告を行っております。

また、業績進捗状況の把握、営業戦略上の施策の検討及び情報の共有等を目的として、取締役及び部門責任者による会議を定例的に開催することにより、各レベルの責任者が適切な意思決定が行える環境の構築に努めております。

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

また、規程・マニュアル等の整備、情報システムの強化により業務プロセスの標準化及び統制を進め、財務報告の信頼性確保や会社情報のタイムリー・ディスクローズをはじめとする体制の更なる充実に努めております。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、社長直轄の組織である内部監査室に担当者2名を配置するとともに、必要に応じて補助者を選任し業務全体にわたる内部監査を計画的に実施し、業務の改善に向け具体的助言及び勧告を行っており、その結果を社長に報告しております。

監査役は、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施します。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

また、内部監査人と監査役及び会計監査人は、情報の共有化のためのミーティングを通じて、連携の強化を図っております。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人	継続監査年数
指定社員 業務執行社員	石田 昭	監査法人トーマツ	(注) 1
	井上 嘉之		

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

2 会計監査業務にかかる補助者の構成は、公認会計士3名、その他8名であります。なお、その他は会計士補、公認会計士試験合格者であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役は選任されておりません。監査役は全員社外監査役であります。当社との特別な利害関係はありません。

(3) リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

(4) 役員報酬の内容

取締役及び監査役の報酬等の額

取締役	5人	168,230千円	(うち社外取締役 -人 -千円)
監査役	4人	18,750千円	(うち社外監査役 4人 18,750千円)
合計	9人	186,980千円	

(注) 1 上記の金額には使用人兼務取締役の使用人給与相当額(賞与含む)は含んでおりません。

2 取締役5名、監査役4名であります。

(5) 監査報酬の内容

公認会計士法(昭和23年法律第103号)

第2条1項に規定する業務に基づく報酬	29,000千円
上記以外の業務に基づく報酬	11,420千円
合計	40,420千円

(6) 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

(7) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨定款に定めております。

(8) 自己の株式の取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは自己の株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な経営を可能にすることを目的とするものであります。

(9) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)については、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)については、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)については、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)については、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)及び当連結会計年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成18年12月1日から平成19年11月30日まで)及び当事業年度(平成19年12月1日から平成20年11月30日まで)の財務諸表について、監査法人トーマツにより監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金	1	13,830,010		5,742,525		
2 売掛金		129,753		147,793		
3 たな卸資産	1	20,750,483		21,229,834		
4 繰延税金資産		193,023		312,955		
5 その他		924,979		1,225,855		
貸倒引当金		8,174		6,392		
流動資産合計		35,820,076	42.7	28,652,572	32.5	
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	1	20,041,680		25,803,151		
減価償却累計額		3,863,252	16,178,428	4,147,647	21,655,503	
(2) 信託建物	1	4,327,253		4,435,607		
減価償却累計額		199,181	4,128,071	328,024	4,107,583	
(3) 土地	1		20,863,185		26,092,937	
(4) 信託土地	1		3,149,844		3,150,360	
(5) 建設仮勘定	1		804,723		3,039,523	
(6) その他		236,835		250,740		
減価償却累計額		153,858	82,976	163,242	87,498	
有形固定資産合計			45,207,229		58,133,406	66.0
2 無形固定資産						
(1) のれん			101,637		96,036	
(2) その他			19,296		17,577	
無形固定資産合計			120,933	0.1	113,613	0.1
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1		1,969,046		708,524	
(2) 長期貸付金			30,992		18,306	
(3) 繰延税金資産			312,343		47,761	
(4) その他	1		376,832		350,896	
貸倒引当金			6,263		2,000	
投資その他の資産合計			2,682,952	3.2	1,123,488	1.3
固定資産合計			48,011,116	57.2	59,370,509	67.4

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
繰延資産					
1 創立費		2,270		2,365	
2 開業費		103,430		92,005	
繰延資産合計		105,700	0.1	94,370	0.1
資産合計		83,936,893	100.0	88,117,451	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形及び買掛金		1,799,375		1,265,751	
2 短期借入金	1	3,141,372		8,931,750	
3 1年以内償還予定の社債	1	809,200		249,200	
4 1年以内返済予定の 長期借入金	1	15,574,403		13,384,457	
5 未払法人税等		1,450,453		386,584	
6 その他		1,437,918		1,266,710	
流動負債合計		24,212,722	28.9	25,484,454	28.9
固定負債					
1 社債	1	4,473,700		4,224,500	
2 長期借入金	1	35,523,047		42,417,802	
3 繰延税金負債		507,894		506,865	
4 退職給付引当金		22,754		25,581	
5 役員退職慰労引当金		347,128		367,539	
6 預り敷金保証金		1,767,948		1,994,632	
7 建設協力金				1,033,741	
8 その他		601,982		483,556	
固定負債合計		43,244,455	51.5	51,054,219	58.0
負債合計		67,457,178	80.4	76,538,673	86.9

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		4,465,775	5.3	4,466,275	5.1
2 資本剰余金		4,366,275	5.2	4,366,775	4.9
3 利益剰余金		7,689,186	9.2	2,770,323	3.1
株主資本合計		16,521,236	19.7	11,603,373	13.1
評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		9,933	0.0	4,278	0.0
2 繰延ヘッジ損益		51,862	0.1	21,254	0.0
評価・換算差額合計		41,929	0.1	25,533	0.0
新株予約権		407	0.0	937	0.0
純資産合計		16,479,715	19.6	11,578,778	13.1
負債純資産合計		83,936,893	100.0	88,117,451	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高	1		27,835,861	100.0		22,048,622	100.0
売上原価			18,176,811	65.3		15,683,043	71.1
売上総利益			9,659,050	34.7		6,365,579	28.9
販売費及び一般管理費			2,086,550	7.5		2,107,737	9.6
営業利益			7,572,500	27.2		4,257,841	19.3
営業外収益							
1 受取利息		13,309			19,848		
2 受取配当金		2,826			3,130		
3 匿名組合投資利益		103,937			127,287		
4 金利スワップ評価益		11,618			11,819		
5 その他		13,964	145,656	0.5	6,003	168,089	0.7
営業外費用							
1 支払利息		1,792,099			1,987,463		
2 株式交付費		49,737			316		
3 社債発行費		79,717					
4 支払手数料					253,876		
5 その他		236,552	2,158,106	7.7	223,837	2,465,493	11.1
経常利益			5,560,050	20.0		1,960,438	8.9
特別利益							
1 固定資産売却益	2	80,673			554,655		
2 貸倒引当金戻入益		53			5,944		
3 保険解約益		28,146			47,654		
4 賠償金収入					93,302		
5 投資有価証券売却益					44,150		
6 その他		381	109,254	0.4	745,706	3.4	
特別損失							
1 固定資産売却損	3	55,643			196,541		
2 固定資産除却損	4	10,603			12,524		
3 役員退職慰労金		74,250					
4 投資有価証券評価損					465,103		
5 投資有価証券売却損					8,353		
6 減損損失	5				282,398		
7 棚卸資産評価損	6				4,947,867		
8 その他		620	141,117	0.5	486,685	6,399,474	29.0
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前当期純 損失()			5,528,187	19.9		3,693,329	16.7
法人税、住民税及び 事業税		2,368,504			683,044		
法人税等調整額		47,133	2,321,371	8.4	150,118	833,162	3.8
少数株主損失()					4,303	0.0	
当期純利益又は 当期純損失()			3,206,816	11.5		4,522,188	20.5

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	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18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	3,507,150	3,507,150		7,014,300
剰余金の配当			115,967	115,967
当期純利益			3,206,816	3,206,816
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 (千円)	3,507,150	3,507,150	3,090,848	10,105,148
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236

	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18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199		6,414,889
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					115,967
当期純利益					3,206,816
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	20,152	20,577	40,730	407	40,322
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	20,152	20,577	40,730	407	10,064,826
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,479,715

当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	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(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	500	500		1,000
剰余金の配当			396,675	396,675
当期純損失			4,522,188	4,522,188
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 (千円)	500	500	4,918,863	4,917,863
平成20年11月30日残高(千円)	4,466,275	4,366,775	2,770,323	11,603,373

	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(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,479,715
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					1,000
剰余金の配当					396,675
当期純損失					4,522,188
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	14,211	30,607	16,396	530	16,926
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	14,211	30,607	16,396	530	4,900,937
平成20年11月30日残高(千円)	4,278	21,254	25,533	937	11,578,778

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年12月 1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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()		5,528,187	3,693,329
減価償却費		763,902	906,901
株式交付費		49,737	316
のれん償却		5,601	5,343
社債発行費		79,717	
貸倒引当金の増減額(減少:)		2,294	6,045
退職給付引当金の増減額(減少:)		4,530	2,826
役員退職慰労引当金の増減額(減少:)		13,941	20,411
受取利息及び受取配当金		16,136	22,979
支払利息		1,792,099	1,987,463
為替差損益(差益:)		172	3,502
固定資産売却益		80,673	554,655
投資有価証券売却益			44,150
損害賠償金収入			93,302
固定資産売却損		55,643	196,541
減損損失			282,398
投資有価証券評価損			465,103
棚卸資産評価損			4,947,867
売上債権の増減額(増加:)		12,710	18,040
たな卸資産の増減額(増加:)		1,579,966	14,188,319
仕入債務の増減額(減少:)		1,587,308	533,623
預り敷金保証金の増減額(減少:)		337,834	172,039
その他		914,410	370,169
小計		9,456,634	9,793,559
利息及び配当金の受取額		15,830	22,759
利息の支払額		1,842,591	1,978,656
法人税等の支払額		2,282,568	1,746,949
その他		182,769	36,620
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,164,534	13,533,027

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		50,000	500,000
定期預金の払戻による収入		180,271	310,247
有形固定資産の取得による支出		10,869,211	8,022,819
有形固定資産の売却による収入		955,590	5,064,608
無形固定資産の取得による支出		11,828	4,914
投資有価証券の取得による支出		165,000	646,148
投資有価証券の売却による収入		77,790	637,968
新規連結子会社の取得による支出			203,800
出資金の取得による支出			14,000
出資金の清算等による収入		8,350	
貸付金の回収による収入		7,668	3,223
建設協力金受入による収入			1,046,995
その他		5,504	41,334
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,871,872	2,287,305

		前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		13,852,628	13,744,000
短期借入金の返済による支出		14,160,056	10,253,621
長期借入れによる収入		18,780,535	26,509,000
長期借入金の返済による支出		15,209,371	20,993,860
社債の発行による収入		2,630,282	
社債の償還による支出		624,863	809,343
株式の発行による収入		7,014,300	1,000
配当金の支払額		115,967	396,675
その他		210,976	254,192
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,956,510	7,546,307
現金及び現金同等物に係る換算差額		172	3,502
現金及び現金同等物の増加額		7,248,999	8,277,527
現金及び現金同等物の期首残高		6,246,087	13,495,087
現金及び現金同等物の期末残高	1	13,495,087	5,217,559

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20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4,947,867千円を計上し、当期純損失は4,522,188千円となりました。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781,008千円、単体で867,380千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5,450,000千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>

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20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>

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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 12社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 有限責任中間法人プロジェクト・ ビー (有)新大阪センタービル 有限責任中間法人エス・エス・ シー (有)彦根エス・シー 有限責任中間法人プロジェクト・ エイチ (株)サン・トーア (株)中央ホテル 北浜実業(株) (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 有限責任中間法人プロジェクト・ アイ</p> <p>上記の合同会社船場I Sビル、有限責 任中間法人プロジェクト・アイは、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。</p> <p>また、平成19年10月1日付けで(株)中央 ホテル、北浜実業(株)の2社を(株)サン・ トーアに吸収合併いたしました。</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>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 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18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20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>
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(匿名組合出資金は個別法によりており、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。</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 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 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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、4,947,867千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。当中間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18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20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</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 同左</p> <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 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)社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(ニ)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> <p>(ニ)株式交付費 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20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 同左</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>同左</p>
(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。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <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>	<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>

項目	前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20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19年11月30日現在504,280千円となっており、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20年11月30日現在461,534千円となっており、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り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

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

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、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、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>(連結損益計算書) 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101,800千円)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>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	(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11,204,505千円を 有形固定資産へ振替えております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																																														
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,156,389</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td>19,805,051</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>15,926,352</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>4,128,071</td></tr> <tr><td>土地</td><td>20,797,023</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>3,149,844</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>1,390,756</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,650</td></tr> <tr><td>合計</td><td>66,355,139</td></tr> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社 有価証券」1,298,465千円を担保に提供してあり ます。</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>2,650,692</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td>809,200</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の 長期借入金</td><td>15,334,003</td></tr> <tr><td>社債</td><td>4,473,700</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>35,203,547</td></tr> <tr><td>合計</td><td>58,471,142</td></tr> </table>	現金及び預金	1,156,389	たな卸資産	19,805,051	建物及び構築物	15,926,352	信託建物	4,128,071	土地	20,797,023	信託土地	3,149,844	投資有価証券	1,390,756	その他	1,650	合計	66,355,139	短期借入金	2,650,692	1年以内償還予定の社債	809,200	1年以内返済予定の 長期借入金	15,334,003	社債	4,473,700	長期借入金	35,203,547	合計	58,471,142	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,467,670</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td>18,574,426</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>20,146,445</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>4,107,583</td></tr> <tr><td>土地</td><td>25,897,188</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>3,150,360</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td>2,207,972</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>441,896</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,650</td></tr> <tr><td>合計</td><td>75,995,193</td></tr> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社 有価証券」1,380,871千円を担保に提供してあり ます。</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>8,556,872</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td>249,200</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の 長期借入金</td><td>13,322,657</td></tr> <tr><td>社債</td><td>4,224,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>42,417,802</td></tr> <tr><td>合計</td><td>68,771,032</td></tr> </table>	現金及び預金	1,467,670	たな卸資産	18,574,426	建物及び構築物	20,146,445	信託建物	4,107,583	土地	25,897,188	信託土地	3,150,360	建設仮勘定	2,207,972	投資有価証券	441,896	その他	1,650	合計	75,995,193	短期借入金	8,556,872	1年以内償還予定の社債	249,200	1年以内返済予定の 長期借入金	13,322,657	社債	4,224,500	長期借入金	42,417,802	合計	68,771,032
現金及び預金	1,156,389																																																														
たな卸資産	19,805,051																																																														
建物及び構築物	15,926,352																																																														
信託建物	4,128,071																																																														
土地	20,797,023																																																														
信託土地	3,149,844																																																														
投資有価証券	1,390,756																																																														
その他	1,650																																																														
合計	66,355,139																																																														
短期借入金	2,650,692																																																														
1年以内償還予定の社債	809,200																																																														
1年以内返済予定の 長期借入金	15,334,003																																																														
社債	4,473,700																																																														
長期借入金	35,203,547																																																														
合計	58,471,142																																																														
現金及び預金	1,467,670																																																														
たな卸資産	18,574,426																																																														
建物及び構築物	20,146,445																																																														
信託建物	4,107,583																																																														
土地	25,897,188																																																														
信託土地	3,150,360																																																														
建設仮勘定	2,207,972																																																														
投資有価証券	441,896																																																														
その他	1,650																																																														
合計	75,995,193																																																														
短期借入金	8,556,872																																																														
1年以内償還予定の社債	249,200																																																														
1年以内返済予定の 長期借入金	13,322,657																																																														
社債	4,224,500																																																														
長期借入金	42,417,802																																																														
合計	68,771,032																																																														
<p>2 偶発債務</p> <p>債務保証</p> <p>次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債 務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 (5名)</td> <td>142,143</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>142,143</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対す る住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき 第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負 担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合 の当該金額に限定されております。</p>	保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)	計	142,143		<p>2 偶発債務</p> <p>債務保証</p> <p>次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債 務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 (2名)</td> <td>55,000</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>55,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対す る住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき 第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負 担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合 の当該金額に限定されております。</p>	保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者 (2名)	55,000	借入債務 (注)	計	55,000																																													
保証先	金額(千円)	内容																																																													
住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)																																																													
計	142,143																																																														
保証先	金額(千円)	内容																																																													
住宅ローン利用者 (2名)	55,000	借入債務 (注)																																																													
計	55,000																																																														

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20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3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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">740,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">322,692千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">417,308千円</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	740,000千円	借入実行残高	322,692千円	差引額	417,308千円	<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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">6,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,450,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,050,000千円</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	6,500,000千円	借入実行残高	5,450,000千円	差引額	1,050,000千円
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	740,000千円												
借入実行残高	322,692千円												
差引額	417,308千円												
当座貸越限度額及び コミットメントラインの総額	6,500,000千円												
借入実行残高	5,450,000千円												
差引額	1,050,000千円												
<p>4</p>	<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000,000千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>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>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450,000千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>連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360,000千円又は平成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>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>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 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。	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。
(千円)	(千円)
販売手数料	販売手数料
137,371	78,786
広告宣伝費	広告宣伝費
241,500	198,218
役員報酬	役員報酬
183,900	206,870
給与手当	給与手当
191,351	269,352
賞与	賞与
69,691	71,013
租税公課	租税公課
320,543	352,045
減価償却費	減価償却費
79,037	101,111
支払手数料	支払手数料
136,164	147,675
2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。	2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物	建物
62,898	510,468
土地	土地
17,216	44,187
その他	その他
558	554,655
80,673	
3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。	3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物	建物
28,882	27,783
土地	土地
26,761	168,758
55,643	196,541
4 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。	4 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物附属明細	建物附属明細
8,245	7,802
構築物	ソフトウェア
1,210	3,676
その他	その他
1,147	1,045
10,603	12,524

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)												
5	<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" data-bbox="823 293 1287 360"> <thead> <tr> <th>主要な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>建物</td> <td>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（282,398千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。</p> <p>(減損損失の金額)</p> <table border="1" data-bbox="823 689 1217 792"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>282,398</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>282,398</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>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>特別損失 4,947,867千円</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(千円)	建物	282,398	計	282,398
主要な用途	種類	場所											
賃貸用不動産	建物	大阪市											
種類	金額(千円)												
建物	282,398												
計	282,398												
6													

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19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	21,085	111,140		132,225
合計	21,085	111,140		132,225

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

株式の分割による増加	84,340株
公募増資による増加	25,000株
新株予約権の行使による増加	1,800株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	115,967	5,500.00	平成18年11月30日	平成19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。

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	配当の原資	配当金の総額 (千円)	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	利益剰余金	396,675	3,000.00	平成19年11月30日	平成20年2月28日

当連結会計年度（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 (千円)
		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					937

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 (千円)	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	396,675	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。

(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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 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19年11月30日現在) (千円)	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) (千円)
現金及び預金勘定 13,830,010	現金及び預金勘定 5,742,525
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 334,923	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 524,965
現金及び現金同等物 13,495,087	現金及び現金同等物 5,217,559

[次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)				当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具 (有形固定資産 「その他」)	13,269	8,127	5,141	車両運搬具 (有形固定資産 「その他」)	13,518	8,480	5,037
ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	131,971	29,536	102,434	ソフトウェア (無形固定資産 「その他」)	131,971	55,931	76,040
合計	145,240	37,664	107,575	合計	145,489	64,411	81,077
(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			28,880千円	1年内			29,139千円
1年超			79,964千円	1年超			53,700千円
合計			108,844千円	合計			82,839千円
(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			27,929千円	支払リース料			31,690千円
減価償却費相当額			26,304千円	減価償却費相当額			29,858千円
支払利息相当額			2,428千円	支払利息相当額			2,444千円
(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)

前連結会計年度(平成19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 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	27,312	49,450	22,137
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	17,960	12,556	5,404
合計		45,273	62,006	16,732

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

該当事項はありません。

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	83,000
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	1,824,040
計	1,907,040

当連結会計年度(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 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	27,312	30,590	3,277
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	97,034	61,324	35,710
合計		124,347	91,914	32,433

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(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
637,968	44,150	8,353

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(千円)
その他有価証券	
非上場株式	44,362
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	572,248
計	616,610

[前へ](#) [次へ](#)

(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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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。 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 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。 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19年11月30日)				当連結会計年度(平成20年11月30日)			
		契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
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	4,548,200	4,536,800	21,762	21,762	4,533,000	4,267,800	9,943	9,943
	合計	4,548,200	4,536,800	21,762	21,762	4,533,000	4,267,800	9,943	9,943

(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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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-top: 1px solid black;">22,754千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,754千円</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24,793千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-top: 1px solid black;">10,564千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,564千円</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、4,846千円であります。</p>	退職給付債務	22,754千円	退職給付引当金	22,754千円	勤務費用	10,564千円	退職給付費用	10,564千円	<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-top: 1px solid black;">25,581千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,581千円</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28,432千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-top: 1px solid black;">12,891千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,891千円</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、6,207千円であります。</p>	退職給付債務	25,581千円	退職給付引当金	25,581千円	勤務費用	12,891千円	退職給付費用	12,891千円
退職給付債務	22,754千円																
退職給付引当金	22,754千円																
勤務費用	10,564千円																
退職給付費用	10,564千円																
退職給付債務	25,581千円																
退職給付引当金	25,581千円																
勤務費用	12,891千円																
退職給付費用	12,891千円																

[前へ](#) [次へ](#)

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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
付与対象者の区分及び数(注2)	当社の取締役2名 当社の従業員18名	当社の取締役1名 当社の従業員8名	当社の従業員20名
ストック・オプションの数(注1、2)	普通株式1,000株	普通株式 175株	普通株式 20株
付与日	平成17年11月28日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使用することを要する。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及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社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	同左
対象勤務期間	定めておりません。	同左	同左
権利行使期間	自 平成19年12月1日 至 平成22年11月22日	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18年12月1日 至平成19年11月30日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	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	180	
付与				23
失効			5	3
権利確定				
未確定残		1,000	175	20
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	2,300			
権利確定				
権利行使	1,800			
失効	500			
未行使残	0			

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

単価情報

	平成16年 ストック・オプション	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(千円)	50	5	310	290
権利行使時平均株価 (千円)	179			
公正な評価単価(付与 日)(千円)				53

(注) 1 平成16年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成16年12月15日及び平成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、それぞれ株式1株につき10株及び株式1株につき5株の分割を行っております。

2 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。

3 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。

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(千円)		290
自社株式の評価単価(千円)		343
本源的価値(千円)		53
本源的価値合計(千円)		1,060

(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。

4 連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による株式報酬費用 407千円

当連結会計年度(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	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社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。

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。

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(千円)	5	310	290
権利行使時平均株価 (千円)			
公正な評価単価(付与 日)(千円)			53

(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。

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(千円)		290
自社株式の評価単価(千円)		343
本源的価値(千円)		53
本源的価値合計(千円)		1,060

(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。

[前へ](#) [次へ](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20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 (千円)</p> <p>未払事業税 122,019</p> <p>未払賞与否認 22,751</p> <p>見積不動産取得税否認 25,062</p> <p>その他 23,190</p> <p>計 193,023</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>役員退職慰労引当金否認 141,062</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 9,246</p> <p>金利スワップ評価損否認 9,627</p> <p>減損損失 126,115</p> <p>その他 33,093</p> <p>計 319,143</p> <p>繰延税金負債と相殺 6,799</p> <p>差引 312,343</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 6,799</p> <p>子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 507,894</p> <p>計 514,694</p> <p>繰延税金資産と相殺 6,799</p> <p>差引 507,894</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 (千円)</p> <p>未払事業税 34,474</p> <p>見積不動産取得税否認 26,568</p> <p>中途解約違約金損失否認 34,541</p> <p>棚卸資産評価損否認 1,944,914</p> <p>その他 4,842</p> <p>小計 2,045,341</p> <p>評価性引当金 1,732,386</p> <p>計 312,955</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 174,915</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 10,395</p> <p>役員退職慰労引当金否認 149,020</p> <p>投資有価証券評価損否認 131,819</p> <p>匿名組合投資損失否認 47,545</p> <p>減損損失 231,006</p> <p>その他 21,534</p> <p>小計 766,236</p> <p>評価性引当金 717,143</p> <p>計 49,093</p> <p>繰延税金負債と相殺 1,331</p> <p>差引 47,761</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,331</p> <p>子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額 506,865</p> <p>計 508,197</p> <p>繰延税金資産と相殺 1,331</p> <p>差引 506,865</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>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差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</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>(%)</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 0.3</p> <p>住民税均等割 0.1</p> <p>評価性引当金の増減 63.2</p> <p>利子源泉税 0.7</p> <p>所得税額控除 0.8</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 22.6</p>

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	不動産 流動化事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,835,861		27,835,861
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高							
計	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,815,861		27,835,861
営業費用	9,611,908	6,919,827	2,300,815	334,160	19,166,712	1,096,649	20,263,361
営業利益	5,013,468	1,414,431	2,157,804	83,444	8,669,149	(1,096,649)	7,572,500
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	20,607,769	5,576,370	41,769,628	1,899,601	69,853,370	14,083,523	83,936,893
減価償却費	50,385		638,923	39,619	728,929	34,972	763,902
減損損失							
資本的支出	3,147,147		8,219,674	107,736	11,474,557	119,286	11,593,844

(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1,096,649千円であり、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14,083,523千円であり、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。

(追加情報)

当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」の売上高及び営業費用に含めていた流動化目的建物の保有期間にかかる賃貸収入及びその発生費用について、「不動産賃貸事業」の売上高及び営業費用に含めて表示することとしました。これは、当該賃貸収入が増加したことに伴い、事業実態に対応したより有用なセグメント情報を提供することを目的とするものであります。なお、従来と同一の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の売上高は、「不動産流動化事業」セグメントが758,477千円減少、「不動産分譲事業」セグメントが41,924千円減少、「不動産賃貸事業」セグメントが800,401千円増加、営業費用は「不動産流動化事業」セグメントが162,336千円減少、「不動産分譲事業」セグメントが632千円減少、「不動産賃貸事業」セグメントが162,969千円増加しております。

当連結会計年度(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 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,056,001	6,688,652	4,876,218	427,750	22,048,622		22,048,622
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高							
計	10,056,001	6,688,652	4,876,218	427,750	22,048,622		22,048,622
営業費用	8,253,137	5,600,576	2,382,220	382,563	16,618,497	1,172,283	17,790,780
営業利益	1,802,864	1,088,076	2,493,998	45,186	5,430,125	(1,172,283)	4,257,841
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	17,801,913	8,012,747	54,802,418	1,730,778	82,347,856	5,769,594	88,117,451
減価償却費	61,611		748,756	55,490	865,857	41,042	906,901
減損損失			282,398		282,398		282,398
資本的支出	1,608,667		8,223,608	36,487	9,868,763	12,264	9,881,028

(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1,172,283千円であり、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5,769,594千円であり、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4,491,946千円、土地4,504,585千円、建設仮勘定2,207,972千円)に振り替えております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自平成19年12月1日 至平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	124,630円80銭	1株当たり純資産額	86,904円41銭
1株当たり当期純利益金額	28,158円87銭	1株当たり当期純損失金額	34,056円72銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	27,484円44銭		
平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については下記のとおりです。		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、記載しておりません。	

(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19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	16,479,715	11,578,778
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	407	937
(うち新株予約権)(千円)	(407)	(937)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,479,307	11,577,840
期末の普通株式の数(株)	132,225	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18年12月1日 至平成19年11月30日)	当連結会計年度 (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() (千円)	3,206,816	4,522,188
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (千円)	3,206,816	4,522,188
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	113,883	132,783
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(千円)		
当期純利益調整額(千円)		
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)	2,795	
普通株式増加数(株)	2,795	
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18年12月1日 至 平成19年11月30日)

(商業施設開発用地の取得について)

当社は平成19年12月19日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社コリーナ和泉合同会社に対し、34億円の事業資金を貸付けること、及び同社との間において、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で開発業務委託契約を締結することを決議いたしました。これにより当社は同社を実質的に支配することになるため、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)より、同社及び有限責任中間法人T S Mフォーティーワンを当社の子会社とし、連結の範囲に含めることといたしました。

1. 連結子会社化する会社概要

(1) 特別目的会社(S P C)

商号 コリーナ和泉合同会社

本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号

代表者 野坂 照光

資本金の額 100万円

主な事業内容 商業施設の開発

決算期 11月

(2) 有限責任中間法人

商号 有限責任中間法人T S Mフォーティーワン

本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号

代表者 理事：野坂 照光

監事：山本 耕太郎

資本金の額 300万円

主な事業内容 資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等

決算期 11月

2. 金銭消費貸借契約の内容

(1) コリーナ和泉合同会社(S P C)

借入人 コリーナ和泉合同会社

貸付人 当社(貸付割合100%)

借入人が貸付を受け入れる目的 大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

(2) 有限責任中間法人T S Mフォーティーワン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はありません。

3. 事業計画の内容

当該S P Cは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

4. 子会社化について

S P Cが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、S P C及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)よりS P C及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。なお、貸付資金については自己資金で賄う予定であります。

当連結会計年度(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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第5回無担保社債	平成17年 09月26日	300,000 (300,000)			(注)2	平成20年 09月26日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第6回無担保社債	平成17年 10月28日	260,000 (260,000)			(注)2	平成20年 10月24日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第7回無担保変動利付社債	平成18年 01月31日	832,500 (45,000)	787,500 (45,000)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%	(注)2	平成38年 01月23日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第8回無担保変動利付社債	平成18年 03月15日	1,248,750 (67,500)	1,181,250 (67,500)	6ヶ月円 Tidor(%) +0.15%	(注)2	平成38年 03月13日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第9回無担保社債	平成18年 12月26日	360,000 (80,000)	280,000 (80,000)	1.89%		平成23年 12月26日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第10回無担保変動利付社債	平成18年 12月27日	1,500,000	1,500,000	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%		平成21年 12月25日
サムティ株式会社	サムティ株式会社 第11回無担保変動利付社債	平成19年 03月30日	781,650 (56,700)	724,650 (56,700)	6ヶ月円 Tibor(%) +0.15%		平成29年 03月31日
合計			5,282,900 (809,200)	4,473,700 (249,200)			

(注) 1 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 金融機関に保証を受けており、保証債務に対して建物2,733,174千円、土地3,794,081千円について根抵当権を設定しております。

3 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
249,200	1,749,200	249,200	209,200	169,200

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,141,372	8,931,750	2.40	
1年以内に返済予定の長期借入金	15,574,403	13,384,457	3.12	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	35,523,047	42,417,802	3.12	平成21年～43年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
合計	54,238,822	64,734,009		

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	9,990,610	4,647,154	1,646,020	4,024,455

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金	1	12,534,537		4,314,920		
2 未収賃貸料		120,478		137,535		
3 販売用不動産	1	6,547,384		7,361,092		
4 仕掛販売用不動産	1	14,199,896		6,569,764		
5 貯蔵品		2,805		457		
6 前渡金		503,398		570,391		
7 前払費用		137,353		116,487		
8 1年以内回収予定の 関係会社長期貸付金		5,000,000		5,300,000		
9 繰延税金資産		188,205		311,679		
10 その他		184,939		1,055,775		
貸倒引当金		8,174		1,182,392		
流動資産合計		39,410,826	52.3	24,555,710	34.0	
固定資産						
(1) 有形固定資産						
1 建物	1	18,619,050		23,100,507		
減価償却累計額		2,880,937	15,738,113	3,101,291	19,999,215	
2 構築物	1	130,506		128,767		
減価償却累計額		45,133	85,373	48,284	80,482	
3 車両運搬具		2,033		2,033		
減価償却累計額		1,189	844	1,639	393	
4 工具器具備品		139,621		162,492		
減価償却累計額		66,388	73,232	90,547	71,945	
5 土地	1		15,454,661		20,655,261	
6 建設仮勘定	1		1,600		2,207,972	
有形固定資産合計			31,353,824		43,015,271	59.6
(2) 無形固定資産						
1 ソフトウェア			13,232		11,989	
2 電話加入権			1,895		1,720	
無形固定資産合計			15,127		13,710	0.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1 投資有価証券	1	1,039,046		708,524	
2 関係会社株式		1,172,854		1,172,854	
3 その他の関係会社 有価証券	1	1,564,463		1,586,979	
4 出資金	1	44,760		58,760	
5 関係会社出資金		16,500		18,000	
6 長期貸付金		30,992		18,306	
7 関係会社長期貸付金				1,500,000	
8 長期前払費用		172,463		121,283	
9 繰延税金資産		312,210		47,302	
10 その他		156,768		155,229	
貸倒引当金		6,263		794,744	
投資その他の資産合計		4,503,796	6.0	4,592,496	6.4
固定資産合計		35,872,749	47.7	47,621,478	66.0
資産合計		75,283,575	100.0	72,177,188	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形		1,314,600		1,028,640	
2 買掛金		475,774		229,030	
3 短期借入金	1	3,141,372		6,696,000	
4 1年以内償還予定の社債	1	809,200		249,200	
5 1年以内返済予定の 長期借入金	1	13,958,403		13,131,457	
6 未払金		260,316		354,266	
7 未払費用		255,075		290,335	
8 未払法人税等		1,435,000		384,104	
9 前受金		22,160		62,400	
10 預り金		106,172		112,396	
11 前受賃貸料		231,508		218,375	
12 その他		36,504		13,815	
流動負債合計		22,046,087	29.3	22,770,021	31.6

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
固定負債					
1 社債	1	4,473,700		4,224,500	
2 長期借入金	1	29,748,047		31,335,802	
3 退職給付引当金		22,754		25,581	
4 役員退職慰労引当金		347,128		366,710	
5 長期未払金		535,090		461,534	
6 預り敷金保証金		1,312,483		1,289,852	
7 金利スワップ負債		66,891		22,021	
固定負債合計		36,506,095	48.5	37,726,002	52.2
負債合計		58,552,183	77.8	60,496,024	83.8
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		4,465,775	5.9	4,466,275	6.2
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		4,366,275		4,366,775	
資本剰余金合計		4,366,275	5.8	4,366,775	6.1
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		21,000		21,000	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		2,644,107		2,644,107	
繰越利益剰余金		5,257,756		207,602	
利益剰余金合計		7,940,863	10.6	2,872,709	3.9
株主資本合計		16,772,913	22.3	11,705,759	16.2
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		9,933	0.0	4,278	0.0
2 繰延ヘッジ損益		51,862	0.1	21,254	0.0
評価・換算差額等合計		41,929	0.1	25,533	0.0
新株予約権		407	0.0	937	0.0
純資産合計		16,731,392	22.2	11,681,164	16.2
負債純資産合計		75,283,575	100.0	72,177,188	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産流動化事業収益		14,549,629			9,822,763		
2 不動産分譲事業収益		8,334,258			6,688,652		
3 不動産賃貸事業収益		4,134,973	27,018,861	100.0	4,499,469	21,010,885	100.0
売上原価							
1 不動産流動化事業費用		9,290,361			7,896,329		
2 不動産分譲事業費用		6,652,373			5,553,256		
3 不動産賃貸事業費用		2,019,729	17,962,464	66.5	2,014,033	15,463,619	73.6
売上総利益			9,056,397	33.5		5,547,265	26.4
販売費及び一般管理費	1		1,832,082	6.8		1,784,555	8.5
営業利益			7,224,315	26.7		3,762,710	17.9
営業外収益							
1 受取利息		162,330			232,058		
2 受取配当金		2,725			3,130		
3 匿名組合投資利益		103,937			127,287		
4 金利スワップ評価益		11,618			11,819		
5 その他		12,086	292,699	1.1	4,155	378,451	1.8
営業外費用							
1 支払利息		1,427,148			1,601,027		
2 社債利息		122,538			131,940		
3 株式交付費		49,737			316		
4 社債発行費		79,717					
5 その他		193,794	1,872,935	6.9	218,116	1,951,401	9.3
経常利益			5,644,078	20.9		2,189,759	10.4

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
特別利益							
1 固定資産売却益	2	80,673			554,655		
2 貸倒引当金戻入益					5,944		
3 保険解約益		28,146			47,654		
4 投資有価証券売却益			108,820	0.4	44,150	652,404	3.1
特別損失							
1 固定資産除却損	3	1,183			11,371		
2 固定資産売却損	4	55,643			196,541		
3 減損損失	5				282,398		
4 投資有価証券評価損					345,103		
5 投資有価証券売却損					8,353		
6 棚卸資産評価損	6				3,403,579		
7 中途解約違約金					486,685		
8 貸倒引当金繰入額					1,968,743		
9 役員退職慰労金		74,250	131,076	0.5		6,702,776	31.9
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失()			5,621,822	20.8		3,860,612	18.4
法人税、住民税及び 事業税		2,335,605			663,964		
法人税等調整額		44,735	2,290,870	8.5	146,901	810,866	3.8
当期純利益又は 当期純損失()			3,330,951	12.3		4,671,479	22.2

売上原価明細書

1 不動産流動化事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地取得費	1	2,847,272	30.6	1,855,386	23.4
建物建築費		4,559,740	49.1	2,223,020	28.2
流動化不動産取得費		1,661,579	17.9	3,605,757	45.7
その他流動化事業費		221,768	2.4	212,165	2.7
不動産流動化事業費用		9,290,361	100.0	7,896,329	100.0

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

2 不動産分譲事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地取得費	1	2,795,574	42.0	2,136,979	38.5
建物建築費		3,805,404	57.2	3,361,234	60.5
その他分譲不動産事業費		51,393	0.8	55,043	1.0
分譲不動産売上原価		6,652,373	100.0	5,553,256	100.0

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

3 不動産賃貸事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課	1	255,558	12.7	271,551	13.5
減価償却費		565,297	28.0	661,227	32.8
修繕費		400,552	19.8	232,390	11.5
管理委託費		290,536	14.4	311,977	15.5
地代家賃		310,101	15.4	331,430	16.5
その他賃貸事業費		197,683	9.7	205,455	10.2
賃貸費用		2,019,729	100.0	2,014,033	100.0

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

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19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18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	2,060,772	4,725,879	6,543,629
事業年度中の変動額								
新株の発行	3,507,150	3,507,150	3,507,150					7,014,300
剰余金の配当						115,967	115,867	115,967
当期純利益						3,330,951	3,330,951	3,330,951
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(千円)	3,507,150	3,507,150	3,507,150			3,214,984	3,214,984	10,229,284
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	4,366,275	21,000	2,644,107	5,275,756	7,940,863	16,772,913

	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18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199		6,542,430
事業年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					115,967
当期純利益					3,330,951
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	20,152	20,577	40,730	407	40,322
事業年度中の変動額合計(千円)	20,152	20,577	40,730	407	10,188,961
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,731,392

当事業年度(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(千円)	4,465,775	4,366,275	4,366,275	21,000	2,644,107	5,275,756	7,940,863	16,772,913
事業年度中の変動額								
新株の発行	500	500	500					1,000
剰余金の配当						396,675	396,675	396,675
当期純利益						4,671,479	4,671,479	4,671,479
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(千円)	500	500	500			5,068,154	5,068,154	5,067,154
平成20年11月30日残高(千円)	4,466,275	4,366,775	4,366,775	21,000	2,644,107	207,602	2,872,709	11,705,759

	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(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,731,392
事業年度中の変動額					
新株の発行					1,000
剰余金の配当					396,675
当期純利益					4,671,479
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	14,211	30,607	16,396	530	16,926
事業年度中の変動額合計(千円)	14,211	30,607	16,396	530	5,050,228
平成20年11月30日残高(千円)	4,278	21,254	25,533	937	11,681,164

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20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3,403,579千円を計上し、当期純損失は4,671,479千円となりました。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（コリーナ和泉合同会社）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781,008千円、単体で867,380千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5,450,000千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19年11月30日)	当事業年度 (平成20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>

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 同左</p> <p>(2) 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>
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	<p>デリバティブ 時価法によっております。</p>	<p>デリバティブ 同左</p>
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(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。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(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)</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p> <p>(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、3,403,579千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。当中間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	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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> <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> <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>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <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 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
5 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。 (2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	(1) 社債発行費 同左 (2) 株式交付費 同左
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	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度未要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。 (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未要支給額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左 (3) 役員退職慰労引当金 同左
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。	同左
9 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<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>(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>
<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>	<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19年11月30日現在504,280千円となっており、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20年11月30日現在461,534千円となっており、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>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(会計方針の変更) 当事業年度より、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、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	

追加情報

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	(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11,204,505千円 を有形固定資産へ振替えております。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)																																																																		
<p>1 担保提供資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">471,041</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">5,955,711</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">13,849,340</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">15,524,169</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">62,527</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">15,423,700</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">460,756</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">1,298,465</td></tr> <tr><td>出資金</td><td style="text-align: right;">650</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,046,362</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,550,692</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の 長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,212,691</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">809,200</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">4,473,700</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,923,547</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,969,830</td></tr> </table>	現金及び預金	471,041	販売用不動産	5,955,711	仕掛販売用不動産	13,849,340	建物	15,524,169	構築物	62,527	土地	15,423,700	投資有価証券	460,756	その他の関係会社有価証券	1,298,465	出資金	650	合計	53,046,362	短期借入金	2,550,692	1年以内返済予定の 長期借入金	11,212,691	1年以内償還予定の社債	809,200	社債	4,473,700	長期借入金	28,923,547	合計	47,969,830	<p>1 担保提供資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">500,000</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">5,444,720</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">5,831,875</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">19,772,433</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">60,643</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">20,494,713</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">2,207,972</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">441,896</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">1,380,871</td></tr> <tr><td>出資金</td><td style="text-align: right;">650</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,135,776</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,438,914</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の 長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,619,657</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">249,200</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">4,224,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">30,860,802</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,393,073</td></tr> </table>	現金及び預金	500,000	販売用不動産	5,444,720	仕掛販売用不動産	5,831,875	建物	19,772,433	構築物	60,643	土地	20,494,713	建設仮勘定	2,207,972	投資有価証券	441,896	その他の関係会社有価証券	1,380,871	出資金	650	合計	56,135,776	短期借入金	5,438,914	1年以内返済予定の 長期借入金	11,619,657	1年以内償還予定の社債	249,200	社債	4,224,500	長期借入金	30,860,802	合計	52,393,073
現金及び預金	471,041																																																																		
販売用不動産	5,955,711																																																																		
仕掛販売用不動産	13,849,340																																																																		
建物	15,524,169																																																																		
構築物	62,527																																																																		
土地	15,423,700																																																																		
投資有価証券	460,756																																																																		
その他の関係会社有価証券	1,298,465																																																																		
出資金	650																																																																		
合計	53,046,362																																																																		
短期借入金	2,550,692																																																																		
1年以内返済予定の 長期借入金	11,212,691																																																																		
1年以内償還予定の社債	809,200																																																																		
社債	4,473,700																																																																		
長期借入金	28,923,547																																																																		
合計	47,969,830																																																																		
現金及び預金	500,000																																																																		
販売用不動産	5,444,720																																																																		
仕掛販売用不動産	5,831,875																																																																		
建物	19,772,433																																																																		
構築物	60,643																																																																		
土地	20,494,713																																																																		
建設仮勘定	2,207,972																																																																		
投資有価証券	441,896																																																																		
その他の関係会社有価証券	1,380,871																																																																		
出資金	650																																																																		
合計	56,135,776																																																																		
短期借入金	5,438,914																																																																		
1年以内返済予定の 長期借入金	11,619,657																																																																		
1年以内償還予定の社債	249,200																																																																		
社債	4,224,500																																																																		
長期借入金	30,860,802																																																																		
合計	52,393,073																																																																		

前事業年度 (平成19年11月30日)			当事業年度 (平成20年11月30日)																																									
<p>2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)サン・トーア</td> <td>75,000</td> <td>借入債務 (注) 1</td> </tr> <tr> <td>(有)エス・ロジスティックス</td> <td>390,000</td> <td>(注) 2</td> </tr> <tr> <td>(有)彦根エス・シー</td> <td>1,155,000</td> <td>借入債務 (注) 4</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者 (5名)</td> <td>142,143</td> <td>借入債務 (注) 3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,762,143</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの75,000千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)(旧ダイヤモンドリース(株))からの390,000千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 (有)彦根エス・シーと(株)鴻池組との間の工事請負契約に係る(有)彦根エス・シーの支払債務に対して債務保証を行っております。</p>			保証先	金額(千円)	内容	(株)サン・トーア	75,000	借入債務 (注) 1	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2	(有)彦根エス・シー	1,155,000	借入債務 (注) 4	住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注) 3	計	1,762,143		<p>2 偶発債務 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)サン・トーア</td> <td>31,000</td> <td>借入債務 (注) 1</td> </tr> <tr> <td>(有)エス・ロジスティックス</td> <td>390,000</td> <td>(注) 2</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者 (5名)</td> <td>55,000</td> <td>借入債務 (注) 3</td> </tr> <tr> <td>コリーナ和泉合同会社</td> <td>5,000,000</td> <td>借入債務 (注) 4</td> </tr> <tr> <td>合同会社 SL department</td> <td>980,707</td> <td>借入債務 (注) 5</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,456,707</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの31,000千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390,000千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1,961,414千円の借入の内、980,707千円の借入金に対して債務保証を行っております。</p>			保証先	金額(千円)	内容	(株)サン・トーア	31,000	借入債務 (注) 1	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2	住宅ローン利用者 (5名)	55,000	借入債務 (注) 3	コリーナ和泉合同会社	5,000,000	借入債務 (注) 4	合同会社 SL department	980,707	借入債務 (注) 5	計	6,456,707	
保証先	金額(千円)	内容																																										
(株)サン・トーア	75,000	借入債務 (注) 1																																										
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2																																										
(有)彦根エス・シー	1,155,000	借入債務 (注) 4																																										
住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注) 3																																										
計	1,762,143																																											
保証先	金額(千円)	内容																																										
(株)サン・トーア	31,000	借入債務 (注) 1																																										
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注) 2																																										
住宅ローン利用者 (5名)	55,000	借入債務 (注) 3																																										
コリーナ和泉合同会社	5,000,000	借入債務 (注) 4																																										
合同会社 SL department	980,707	借入債務 (注) 5																																										
計	6,456,707																																											
<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3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="1"> <tbody> <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>740,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>322,692千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>417,308千円</td> </tr> </tbody> </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	740,000千円	借入実行残高	322,692千円	差引額	417,308千円	<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="1"> <tbody> <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>1,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>450,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,050,000千円</td> </tr> </tbody> </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	1,500,000千円	借入実行残高	450,000千円	差引額	1,050,000千円																											
当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	740,000千円																																											
借入実行残高	322,692千円																																											
差引額	417,308千円																																											
当座貸越限度額及び貸出 コミットメントラインの総額	1,500,000千円																																											
借入実行残高	450,000千円																																											
差引額	1,050,000千円																																											

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
4	<p>4 財務制限条項</p> <p>(1) 長期借入金5,000,000千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>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>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450,000千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>連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360,000千円又は平成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>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>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">137,371</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">246,297</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">175,908</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,693</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">183,750</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">168,772</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">66,016</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">13,941</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">292,915</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">39,417</td></tr> </table>	販売手数料	137,371	広告宣伝費	246,297	賃貸仲介手数料	175,908	貸倒引当金繰入額	2,693	役員報酬	183,750	給与手当	168,772	賞与	66,016	役員退職慰労引当金繰入額	13,941	租税公課	292,915	減価償却費	39,417	<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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">78,786</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">198,715</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">174,705</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">186,980</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">195,671</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">61,883</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">19,582</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">322,819</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45,620</td></tr> </table>	販売手数料	78,786	広告宣伝費	198,715	賃貸仲介手数料	174,705	役員報酬	186,980	給与手当	195,671	賞与	61,883	役員退職慰労引当金繰入額	19,582	租税公課	322,819	減価償却費	45,620
販売手数料	137,371																																						
広告宣伝費	246,297																																						
賃貸仲介手数料	175,908																																						
貸倒引当金繰入額	2,693																																						
役員報酬	183,750																																						
給与手当	168,772																																						
賞与	66,016																																						
役員退職慰労引当金繰入額	13,941																																						
租税公課	292,915																																						
減価償却費	39,417																																						
販売手数料	78,786																																						
広告宣伝費	198,715																																						
賃貸仲介手数料	174,705																																						
役員報酬	186,980																																						
給与手当	195,671																																						
賞与	61,883																																						
役員退職慰労引当金繰入額	19,582																																						
租税公課	322,819																																						
減価償却費	45,620																																						
<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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">62,853</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">17,216</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">603</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">80,673</td></tr> </table>	建物	62,853	土地	17,216	その他	603		80,673	<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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">510,468</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44,187</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">554,655</td></tr> </table>	建物	510,468	土地	44,187		554,655																								
建物	62,853																																						
土地	17,216																																						
その他	603																																						
	80,673																																						
建物	510,468																																						
土地	44,187																																						
	554,655																																						
<p>3</p>	<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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">7,694</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">3,676</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,371</td></tr> </table>	建物附属設備	7,694	ソフトウェア	3,676		11,371																																
建物附属設備	7,694																																						
ソフトウェア	3,676																																						
	11,371																																						
<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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">28,882</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">26,761</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,643</td></tr> </table>	建物	28,882	土地	26,761		55,643	<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;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">27,783</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">168,758</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196,541</td></tr> </table>	建物	27,783	土地	168,758		196,541																										
建物	28,882																																						
土地	26,761																																						
	55,643																																						
建物	27,783																																						
土地	168,758																																						
	196,541																																						

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)												
5	<p>5 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">建物</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（282,398千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。 (減損損失の金額)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">282,398</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">282,398</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>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 特別損失 3,403,579千円</p>	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物	大阪市	種類	金額（千円）	建物	282,398	計	282,398
主な用途	種類	場所											
賃貸用不動産	建物	大阪市											
種類	金額（千円）												
建物	282,398												
計	282,398												

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年12月 1 日 至 平成19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。

[次へ](#)

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)				当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	10,495	6,608	3,886	車両運搬具	10,744	6,565	4,178
工具器具備品	2,774	1,519	1,254	工具器具備品	2,774	1,915	858
ソフトウェア	131,971	29,536	102,434	ソフトウェア	131,971	55,931	76,040
合計	145,240	37,664	107,575	合計	145,489	64,411	81,077
(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			28,880千円	1年内			29,139千円
1年超			79,964千円	1年超			53,700千円
合計			108,844千円	合計			82,839千円
(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			27,929千円	支払リース料			31,690千円
減価償却費相当額			26,304千円	減価償却費相当額			29,858千円
支払利息相当額			2,428千円	支払利息相当額			2,444千円
(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19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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">122,019</td> </tr> <tr> <td>未払賞与否認</td> <td style="text-align: right;">22,751</td> </tr> <tr> <td>見積不動産取得税否認</td> <td style="text-align: right;">25,062</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">18,372</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">188,205</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員退職慰労引当金否認</td> <td style="text-align: right;">141,062</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">9,246</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ評価損否認</td> <td style="text-align: right;">9,627</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">126,115</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">32,957</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">319,010</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">6,799</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,799</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">312,210</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(千円)	未払事業税	122,019	未払賞与否認	22,751	見積不動産取得税否認	25,062	その他	18,372	計	188,205	役員退職慰労引当金否認	141,062	退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246	金利スワップ評価損否認	9,627	減損損失	126,115	その他	32,957	計	319,010	その他有価証券評価差額金	6,799	計	6,799	差引	312,210	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">306,386</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">34,474</td> </tr> <tr> <td>見積不動産取得税否認</td> <td style="text-align: right;">26,568</td> </tr> <tr> <td>中途解約違約金損失否認</td> <td style="text-align: right;">34,541</td> </tr> <tr> <td>棚卸資産評価損否認</td> <td style="text-align: right;">1,317,361</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">332</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,719,664</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,407,985</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">311,679</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">497,062</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">10,395</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金否認</td> <td style="text-align: right;">149,020</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損否認</td> <td style="text-align: right;">131,819</td> </tr> <tr> <td>匿名組合投資損失否認</td> <td style="text-align: right;">47,545</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">231,006</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">21,075</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,087,924</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,039,290</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,634</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">1,331</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,331</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,302</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(千円)	貸倒引当金	306,386	未払事業税	34,474	見積不動産取得税否認	26,568	中途解約違約金損失否認	34,541	棚卸資産評価損否認	1,317,361	その他	332	小計	1,719,664	評価性引当額	1,407,985	計	311,679	貸倒引当金	497,062	退職給付引当金損金算入限度超過額	10,395	役員退職慰労引当金否認	149,020	投資有価証券評価損否認	131,819	匿名組合投資損失否認	47,545	減損損失	231,006	その他	21,075	小計	1,087,924	評価性引当額	1,039,290	計	48,634	その他有価証券評価差額金	1,331	計	1,331	差引	47,302
繰延税金資産	(千円)																																																																												
未払事業税	122,019																																																																												
未払賞与否認	22,751																																																																												
見積不動産取得税否認	25,062																																																																												
その他	18,372																																																																												
計	188,205																																																																												
役員退職慰労引当金否認	141,062																																																																												
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246																																																																												
金利スワップ評価損否認	9,627																																																																												
減損損失	126,115																																																																												
その他	32,957																																																																												
計	319,010																																																																												
その他有価証券評価差額金	6,799																																																																												
計	6,799																																																																												
差引	312,210																																																																												
繰延税金資産	(千円)																																																																												
貸倒引当金	306,386																																																																												
未払事業税	34,474																																																																												
見積不動産取得税否認	26,568																																																																												
中途解約違約金損失否認	34,541																																																																												
棚卸資産評価損否認	1,317,361																																																																												
その他	332																																																																												
小計	1,719,664																																																																												
評価性引当額	1,407,985																																																																												
計	311,679																																																																												
貸倒引当金	497,062																																																																												
退職給付引当金損金算入限度超過額	10,395																																																																												
役員退職慰労引当金否認	149,020																																																																												
投資有価証券評価損否認	131,819																																																																												
匿名組合投資損失否認	47,545																																																																												
減損損失	231,006																																																																												
その他	21,075																																																																												
小計	1,087,924																																																																												
評価性引当額	1,039,290																																																																												
計	48,634																																																																												
その他有価証券評価差額金	1,331																																																																												
計	1,331																																																																												
差引	47,302																																																																												
<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>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差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.2</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.1</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">61.6</td> </tr> <tr> <td>利子源泉税</td> <td style="text-align: right;">0.7</td> </tr> <tr> <td>所得税額控除</td> <td style="text-align: right;">0.7</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.3</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21.0</td> </tr> </table>		(%)	法定実効税率	40.6	(調整)		交際費等損金に算入されない項目	0.2	住民税均等割	0.1	評価性引当金の増減	61.6	利子源泉税	0.7	所得税額控除	0.7	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.0																																																								
	(%)																																																																												
法定実効税率	40.6																																																																												
(調整)																																																																													
交際費等損金に算入されない項目	0.2																																																																												
住民税均等割	0.1																																																																												
評価性引当金の増減	61.6																																																																												
利子源泉税	0.7																																																																												
所得税額控除	0.7																																																																												
その他	0.3																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.0																																																																												

[次へ](#)

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	126,534円20銭	1株当たり純資産額	87,672円93銭
1株当たり当期純利益金額	29,248円89銭	1株当たり当期純損失金額	35,181円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	28,548円36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、記載しておりません。	

(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19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	16,731,392	11,681,164
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	407	937
(うち新株予約権)(千円)	(407)	(937)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,730,984	11,680,226
期末の普通株式の数(株)	132,225	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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20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() (千円)	3,330,951	4,671,479
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (千円)	3,330,951	4,671,479
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(株)	113,883	132,783
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(千円)		
当期純利益調整額(千円)		
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)	2,795	
普通株式増加数(株)	2,795	
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18年12月1日 至 平成19年11月30日)

(商業施設開発用地の取得について)

当社は平成19年12月19日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社コリーナ和泉合同会社に対し、34億円の事業資金を貸付けること、及び同社との間において、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で開発業務委託契約を締結することを決議いたしました。これにより当社は同社を実質的に支配することになるため、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)より、同社及び有限責任中間法人T S Mフォーティーワンを当社の子会社とし、連結の範囲に含めることといたしました。

1. 連結子会社化する会社概要

(1) 特別目的会社(S P C)

商 号 コリーナ和泉合同会社

本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号

代 表 者 野坂 照光

資本金の額 100万円

主な事業内容 商業施設の開発

決算期 11月

(2) 有限責任中間法人

商 号 有限責任中間法人T S Mフォーティーワン

本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号

代 表 者 理事：野坂 照光

監事：山本 耕太郎

資本金の額 300万円

主な事業内容 資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等

決 算 期 11月

2. 金銭消費貸借契約の内容

(1) コリーナ和泉合同会社(S P C)

借 入 人 コリーナ和泉合同会社

貸 付 人 当社(貸付割合100%)

借入人が貸付を受け入れる目的 大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

(2) 有限責任中間法人T S Mフォーティーワン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はありません。

3. 事業計画の内容

当該S P Cは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

4. 子会社化について

S P Cが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、S P C及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)よりS P C及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。なお、貸付資金については自己資金で賄う予定であります。

当事業年度(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。

[前へ](#)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		(株)紀陽ホールディングス	300,000.00	42,900
(株)大正銀行	82,000.00	39,114		
(株)りそなホールディングス	230.00	30,590		
(株)ASK PLANNING CENTER	196.00	18,424		
西日本住宅産業信用保証(株)	450.00	4,500		
(株)エスクリ	200.00	748		
	計	383,076.00	136,276	

【その他】

投資有価証券	その他 有価証券	種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
		(匿名組合出資金) オリックス・グリニッジ(有)		273,980
(匿名組合出資金) オリックス・トーマス(有)		137,325		
(投資事業有限責任組合出資金) 燦キャピタルマネージメント(株)		120,000		
(匿名組合出資金) アイエヌジーリースジャパンオーシャン(有)		30,941		
(匿名組合出資金) 合同会社K S アセット		10,000		
	計	572,248		

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	18,619,050	7,618,375	3,136,919 (282,398)	23,100,507	3,101,291	646,415	19,999,215
構築物	130,506	23,987	25,725	128,767	48,284	16,266	80,482
車両運搬具	2,033			2,033	1,639	450	393
工具器具備品	139,621	46,873	24,002	162,492	90,547	38,967	71,945
土地	15,454,661	7,377,118	2,176,517	20,655,261			20,655,261
建設仮勘定	1,600	2,579,486	373,114	2,207,972			2,207,972
有形固定資産計	34,347,473	17,645,841	5,736,279 (282,398)	46,257,035	3,241,764	702,100	43,015,271
無形固定資産							
ソフトウェア	16,924	7,228	7,300	16,853	4,864	4,795	11,989
電話加入権	1,895		174	1,720			1,720
無形固定資産計	18,820	7,228	7,474	18,574	4,864	4,795	13,710
長期前払費用	392,927	27,980	95,711	325,195	203,912	79,159	121,283

(注) 1 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸不動産の取得	3,101,553千円
土地	賃貸不動産の取得	2,872,532千円
建物	たな卸資産から固定資産への保有目的変更	4,491,946千円
土地	たな卸資産から固定資産への保有目的変更	4,504,585千円
建設仮勘定	たな卸資産から固定資産への保有目的変更	2,166,201千円

2 当期減少の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸不動産の売却	3,130,648千円
土地	賃貸不動産の売却	2,176,517千円

3 当期減少額のうち()内は内書きで減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	14,437	1,974,426		11,728	1,977,136
役員退職慰労引当金	347,128	19,582			366,710

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】 (平成20年11月30日現在)

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	6
預金	
普通預金	3,365,072
外貨普通預金	20,790
通知預金	32,743
定期預金	896,307
小計	4,314,914
合計	4,314,920

ロ 未収賃貸料

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)天橋立ホテル	90,121
賃貸物件入居者	47,413
合計	137,535

未収賃貸料の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	次期繰越高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{366}$
120,478	1,610,168	1,593,111	137,535	92.1	29.2

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(千円)
大阪府	16,565.88	5,862,949
神奈川県	1,053.74	1,411,500
兵庫県	327.36	86,644
合計	17,946.98	7,361,092

二 仕掛販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(千円)
大阪府	21,669.71	3,490,279
兵庫県	7,989.87	531,948
滋賀県	26,956.34	1,328,000
東京都	678.93	515,000
高知県	243,089.06	429,087
奈良県	5,046.99	275,450
合計	305,430.90	6,569,764

ホ 貯蔵品

品目	金額(千円)
収入印紙・登記印紙	408
郵便切手	49
合計	457

ヘ 1年以内回収予定の関係会社長期貸付金

区分	金額(千円)
(有)彦根エス・シー	5,000,000
合同会社SL Department	300,000
合計	5,300,000

固定資産

イ 関係会社長期貸付金

区分	金額(千円)
コリーナ和泉合同会社	1,500,000
合計	1,500,000

流動負債

イ 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)タカハシテクノ	150,000
村本建設(株)	352,800
野村建設工業(株)	285,600
栗本建設工業(株)	240,240
合計	1,028,640

期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成20年12月	502,800
平成21年1月	285,600
4月	240,240
合計	1,028,640

ロ 買掛金

相手先	金額(千円)
奥村組土木興業(株)	73,216
村中建設(株)	57,645
東洋建設(株)	34,513
アクロス(株)	12,597
東洋電気通信工業(株)	11,340
その他	39,717
合計	229,030

八 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)関西アーバン銀行	3,670,000
ダイヤモンドアセットファイナンス(株)	2,000,000
(株)みなと銀行	450,000
(株)りそな銀行	180,000
(株)大正銀行	150,000
その他	246,000
合計	6,696,000

二 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)関西アーバン銀行	3,024,002
(株)大正銀行	2,000,000
(株)大同信用組合	1,183,384
(株)りそな銀行	1,006,294
東芝ファイナンス(株)	916,230
その他	5,001,547
合計	13,131,457

固定負債

イ 社債

内訳は1連結財務諸表等(1)連結財務諸表 連結附属明細表 社債明細表に記載しております。

ロ 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)りそな銀行	5,657,446
オリックス(株)	4,381,747
(株)三井住友銀行	2,663,022
(株)三菱東京UFJ銀行	2,613,348
(株)東京スター銀行	2,141,000
その他	13,879,239
合計	31,335,802

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	2月中
基準日	11月30日
株券の種類 (注1)	1株券、10株券
剰余金の配当の基準日	5月31日及び11月30日
1単元の株式数	
株式の名義書換え (注1)	
取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店 野村證券株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
株券喪失登録手数料	登録1件につき10,500円、登録株券1枚につき525円。(いずれも消費税額を含む)
単元未満株式の買取り	
取扱場所	
株主名簿管理人	
取次所	
買取手数料	
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告といたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.samty.co.jp/investor_relations/index.html
株主に対する特典	(注)2

(注)1 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、当該事項は廃止しております。

2 株主優待制度の概要

(1) 対象となる株主

毎年11月末現在の株主名簿に記載又は記録された株主を対象といたします。

(2) 優待の内容

対象となる株主の保有株式数に応じて以下のとおりといたします。

所有株式数	優待内容
1株	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)1枚
2株以上10株未満	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券1枚
10株以上	センターホテル東京又はセンターホテル大阪の無料宿泊券1枚 天橋立ホテルの宿泊割引券(最大20,000円)1枚

(留意事項)

1. センターホテル東京(東京都中央区)及びセンターホテル大阪(大阪市中央区)は当社の子会社である株式会社サン・トーアが保有・運営するホテルであります。
2. 天橋立ホテル(京都府宮津市)は当社が保有し、阪急阪神第一ホテルグループが運営する本格的リゾートホテルであります。
3. 全ての優待につき、発送時期は毎年2月とさせていただきます。
4. 全ての優待につき、有効期限は発送翌年の2月末とさせていただきます。
5. 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。
6. 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

平成20年2月29日 近畿財務局長に提出。

(2) 半期報告書

平成20年8月18日 近畿財務局長に提出

(3) 有価証券届出書の訂正届出書

平成20年2月29日 近畿財務局長に提出。

平成19年6月27日提出の有価証券届出書及び平成19年7月11日提出の有価証券届出書の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

(4) 有価証券報告書の訂正報告書

平成20年5月16日 近畿財務局長に提出。

平成20年2月29日提出の第26期（自平成18年12月1日至平成19年11月30日）有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(5) 臨時報告書

平成21年1月23日 近畿財務局長に提出。

当社及び連結会社の財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象が発生いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

(6) 臨時報告書の訂正報告書

平成21年2月2日 近畿財務局長に提出

平成21年1月23日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 2月27日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石田 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井上 嘉之

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成19年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年2月26日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石田 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井上 嘉之

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成20年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は借入金に関する財務制限条項に抵触する事実が発生しており、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る。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いる。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していない。
2. 連結財務諸表作成のための基本となる事項4(1)に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から棚卸資産の評価に関する会計基準が適用できることになったため、この会計基準を適用して連結財務諸表を作成している。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年 2月27日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石田 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井上 嘉之

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成18年12月1日から平成19年11月30日までの第26期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の平成19年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年2月26日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石田 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 井上 嘉之

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成19年12月1日から平成20年11月30日までの第27期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の平成20年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は借入金に関する財務制限条項に抵触する事実が発生しており、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る。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いる。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。
2. 重要な会計方針3に記載されているとおり、会社は当事業年度から棚卸資産の評価に関する会計基準が適用できることになったため、この会計基準を適用して財務諸表を作成している。

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

以上

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