

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年2月28日

【事業年度】 第35期(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 江口和志

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 松井宏昭

【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】 取締役経営管理本部長 松井宏昭

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月		平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月
売上高	(百万円)	10,870	27,374	24,363	38,458	52,409
経常利益	(百万円)	185	2,091	2,304	3,872	6,788
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	1,134	1,666	2,304	4,412	4,628
包括利益	(百万円)	1,152	1,680	2,227	4,332	4,625
純資産額	(百万円)	18,891	22,453	24,966	28,353	32,847
総資産額	(百万円)	74,259	80,122	99,709	121,728	141,170
1株当たり純資産額	(円)	1,004.86	1,094.78	1,047.15	1,215.40	1,372.75
1株当たり当期純利益 金額	(円)	67.68	93.30	108.21	203.98	196.42
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額	(円)	59.32	70.92	95.98	175.90	178.91
自己資本比率	(%)	25.3	27.9	23.3	23.1	23.1
自己資本利益率	(%)	6.5	8.1	10.1	17.2	15.3
株価収益率	(倍)	5.2	9.6	6.8	6.1	5.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,473	9,347	1,147	4,208	4,697
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,587	8,857	8,780	3,291	17,119
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	7,751	2,547	11,620	16,162	14,960
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	4,644	7,681	9,513	18,176	20,715
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	120 (20)	116 (19)	129 (22)	157 (20)	173 (18)

- (注) 1. 第31期及び第33期並びに第34期の売上高には、消費税等は含まれておりません。また、第32期及び第35期の売上高には、税込処理を採用している一部の子会社を除き、消費税等は含まれておりません。
2. 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第31期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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を算定しております。
3. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。
4. 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月
売上高 (百万円)	9,187	20,397	21,637	34,055	43,128
経常利益 (百万円)	262	1,118	1,901	2,208	3,652
当期純利益 (百万円)	498	814	1,622	2,643	2,478
資本金 (百万円)	5,872	6,889	6,893	7,462	7,739
発行済株式総数 (株)	174,319	192,484	23,790,861	24,954,420	25,518,127
純資産額 (百万円)	18,450	21,160	21,449	24,609	26,952
総資産額 (百万円)	61,423	70,002	83,185	104,223	123,967
1株当たり純資産額 (円)	978.80	1,025.79	958.14	1,053.66	1,124.17
1株当たり配当額 (普通株式) (A種優先株式) (うち1株当たり 中間配当額) (普通株式) (A種優先株式)	1,200.00	1,700.00	22.00 9,000.00	33.00	33.00
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	(-)	(-)	(9,000.00)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	29.77	45.58	75.88	122.21	105.17
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	26.09	34.65	67.58	105.38	95.79
自己資本比率 (%)	29.9	30.0	25.6	23.4	21.5
自己資本利益率 (%)	2.9	4.1	7.7	11.6	9.7
株価収益率 (倍)	11.8	19.7	9.7	10.4	10.9
配当性向 (%)	40.3	37.3	29.0	27.4	31.4
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	70 (-)	74 (-)	78 (-)	93 (-)	104 (-)

(注) 1. 売上高に消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第31期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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を算定しております。

3. 従業員数は就業人員数であります。

4. 第34期の1株当たり配当額には、東証一部市場変更記念配当3円を含んでおります。

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17年3月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
平成17年6月	商号をサムティ株式会社に変更
平成18年1月	賃貸用不動産の取得のため、有限会社彦根エス・シー(現・連結子会社)を設立
平成18年8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア(現・連結子会社)の株式を取得
平成19年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット 「ヘラクレス」(現・東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード))上場
平成23年2月	東京都中央区に東京支店を開設 宅地建物取引業者として、国土交通大臣免許を取得
平成23年12月	サムティ管理株式会社(平成28年12月 サムティプロパティマネジメント株式会社に商号変更、 現・連結子会社)を設立
平成24年6月	福岡市博多区に福岡支店を開設
平成24年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネジメント株式会社(平成25年3月 サム ティアセットマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)の株式を取得
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード) 市場に上場
平成25年10月	中長期経営計画「Challenge40」を策定
平成26年3月	開発用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社淡路町プロジェクト(現・連結子会社) を設立
平成26年4月	東京都千代田区に東京支店及びサムティアセットマネジメント株式会社の本社を移転
平成26年5月	合同会社アンビエントガーデン守山(現・連結子会社)を連結子会社化
平成27年4月	エスペリアホテル長崎の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・ホテルオペレーションズ 長崎(現・連結子会社)を設立

年月	概要
平成27年 5月	札幌市中央区に札幌支店を開設
平成27年 6月	連結子会社サムティアセットマネジメント株式会社が資産の運用を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
平成27年 9月	ホテルサンシャイン宇都宮の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮（現・連結子会社）を設立
平成27年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
平成28年 3月	名古屋市中村区に名古屋支店を開設
平成28年 7月	中長期経営計画「Challenge40」を改定
平成28年12月	連結子会社サムティ管理株式会社の商号をサムティプロパティマネジメント株式会社に変更し、本店を当社ビル内に移転

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社13社により構成されており、収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社のうち8社は、当社が不動産事業、不動産賃貸事業及びその他の事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人であります。

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

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社に外注・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。

当社グループは、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。

当社及び当社の関係会社の事業における当社及び関係会社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産事業

投資分譲

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

ソリューション

当社グループが事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び既存収益不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した収益不動産について、入居者募集だけでなく、当社ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保に努め、最終的には、投資物件として外部投資家等へ販売することによる売却益を目的としております。

アセットマネジメント

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

(主な関係会社)当社、サムティアセットマネジメント株式会社、合同会社アンビエントガーデン守山

(2) 不動産賃貸事業

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

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

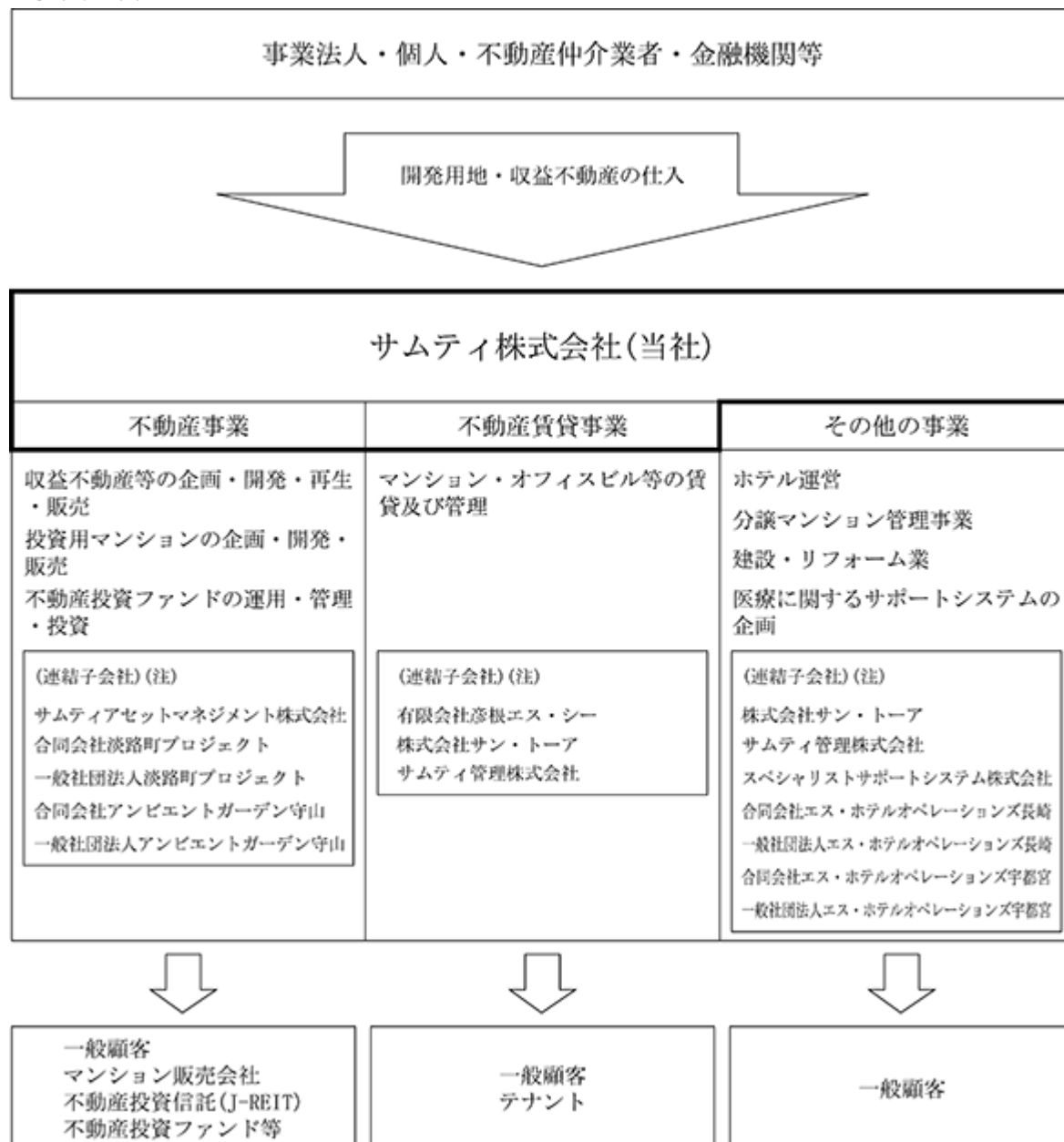
(主な関係会社)当社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社

(3) その他の事業

当社グループは、ホテル事業として「センターホテル大阪」、「エスペリアホテル長崎」、「ホテルサンシャイン宇都宮」の保有・運営及び「センターホテル東京」の運営をしております。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業のほか、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

(主な関係会社)株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社、合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎、合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

〔事業系統図〕



(注) サムティアセットマネジメント株式会社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社を除く連結子会社については、当社グループが不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立又は出資を行っている特別目的会社及び一般社団法人であります。
サムティ管理株式会社は、平成28年12月1日付でサムティプロパティマネジメント株式会社へ商号を変更しております。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社彦根エス・シー(注)5	大阪市淀川区	3	不動産賃貸 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が開発業務を受託 当社が資金1,227.5百万円を貸付 金融機関からの貸付金3,494百万円に 対して当社が債務保証
株式会社サン・トーア(注)7	大阪市中央区	50	その他の事業	100.0	役員の兼任1名
スペシャリストサポートシステ ム株式会社(注)5	大阪市淀川区	20	その他の事業	100.0	当社が20百万円出資 当社が資金103百万円を貸付
サムティ管理株式会社(注)6	大阪市東淀川区(注)6	40	不動産賃貸 事業	100.0	役員の兼任1名 当社保有不動産の管理業務等を委託
サムティアセットマネジメント 株式会社	東京都千代田区	120	不動産事業	100.0	役員の兼任1名
合同会社淡路町プロジェクト (注)2	東京都千代田区	0.1	不動産事業		
一般社団法人淡路町プロジェクト (注)2	東京都千代田区		不動産事業		当社が1百万円、基金を拠出
合同会社アンピエントガーデン 守山(注)2	東京都港区	0.1	不動産事業		当社が2,960百万円、匿名組合出資
一般社団法人アンピエントガー デン守山(注)2	東京都港区		不動産事業		当社が3百万円、基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレー ションズ長崎(注)2	東京都千代田区	0.5	その他の事業		当社が60百万円、匿名組合出資
一般社団法人エス・ホテルオペ レーションズ長崎(注)2	東京都千代田区		その他の事業		当社が1百万円、基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレー ションズ宇都宮(注)2	東京都千代田区	0.5	その他の事業		当社が61.302百万円、匿名組合出資
一般社団法人エス・ホテルオペ レーションズ宇都宮(注)2	東京都千代田区		その他の事業		当社が1百万円、基金を拠出

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

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

3. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

4. 特定子会社に該当する会社はありません。

5. 債務超過会社で債務超過額は、平成28年11月末時点で有限会社彦根エス・シーは86百万円、スペシャリストサポートシステム株式会社は105百万円となっております。

6. サムティ管理株式会社は、平成28年12月1日付で商号をサムティプロパティマネジメント株式会社へ、本店所在地を大阪市淀川区へ変更しております。

7. 株式会社サン・トーアについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	6,051百万円
	経常利益	3,340 "
	当期純利益	2,166 "
	純資産額	3,567 "
	総資産額	4,867 "

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	79 ()
不動産賃貸事業	44 (2)
その他の事業	16 (16)
全社(共通)	34 ()
合計	173 (18)

- (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。
3. 従業員数が最近までの1年間において16名増加しておりますが、これは業容の拡大によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成28年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
104	36.9	6.3	7,441,736

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	51 ()
不動産賃貸事業	19 ()
全社(共通)	34 ()
合計	104 ()

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者はおりません。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が最近までの1年間において11名増加しておりますが、これは業容の拡大によるものであります。

(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我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和策を背景に、緩やかな回復基調が続いております。但し、英国のEU離脱問題による欧州経済の減速や米国の利上げに伴う新興国経済の下振れ懸念等、我が国の景気が下押しされるリスクがあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、銀行による不動産向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、マイナス金利政策の影響により不動産市場への資金流入が継続し、市況は堅調に推移しました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge40」に則り、総合不動産としての絶対的な地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高52,409百万円（前連結会計年度比36.3%増）、営業利益8,586百万円（前連結会計年度比44.7%増）、経常利益6,788百万円（前連結会計年度比75.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,628百万円（前連結会計年度比4.9%増）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

不動産事業

不動産事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び収益不動産等の再生・販売を行っております。また投資用マンションの企画開発・販売を行っております。

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE両国（東京都墨田区）」、「S-RESIDENCE東池袋（東京都豊島区）」、「S-RESIDENCE桜上水（東京都杉並区）」、「S-RESIDENCE横須賀中央（神奈川県横須賀市）」、「S-RESIDENCE江坂（大阪府吹田市）」、「S-RESIDENCE新大阪駅前（大阪市東淀川区）」、「S-RESIDENCE神戸元町（神戸市中央区）」の計7棟、その他収益マンションとして「クレストコート北大前（札幌市北区）」、「グランドミール宮町（仙台市青葉区）」、「ヒューマンハイム相模原（相模原市中央区）」、「S-FORT鶴舞cube（名古屋市中区）」、「グランエターナ二条城前（京都市中京区）」、「willDo神楽町（神戸市長田区）」、「ユニエトワール福岡松田（福岡市東区）」、「グランエターナ佐賀（佐賀県佐賀市）」ほか計13棟、商業施設として「水戸サウスタワー（茨城県水戸市）」等、オフィスビルとして「本町セントラルオフィス（大阪市中央区）」、ホテルアセットとして「センターホテル東京（東京都中央区）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ京都西大路（京都市下京区）」、「サムティ福島NORTH（大阪市福島区）」、「サムティ本町橋 MEDIUS（大阪市中央区）」、「サムティ難波VIVO（大阪市浪速区）」、「グランドコンシェルズ菊川（東京都墨田区）」、「S-FORT入谷（東京都台東区）」、「N-Stage八丁堀（東京都中央区）」、「W-STYLE新大阪（大阪市東淀川区）」等において628戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は43,773百万円（前連結会計年度比52.8%増）、営業利益は8,071百万円（前連結会計年度比117.8%増）となりました。

不動産賃貸事業

賃料収入の増加を図るべく、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、マンションとして「サムティ北円山レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス南8条（札幌市中央区）」、「サムティ東札幌ノルド（札幌市白石区）」、「サムティ東札幌エスト（札幌市白石区）」、「メッセミサキ元浜（浜松市中区）」、「みそのマンション春日井（愛知県春日井市）」、「Collection CYAYAGASAKA（コレクション茶屋ヶ坂）（名古屋市中区）」、「グランベール桃山台（大阪府吹田市）」、「サムティ江坂垂水町レジデンス（大阪府吹田市）」、「ai・do（大阪市中央区）」、「サムティ警固タワー（福岡市中央区）」、「サムティタワーズ愛宕（福岡市西区）」、「サムティ姪浜（福岡市西区）」、「サムティ鹿児島駅前ベイサイド（鹿児島県鹿児島市）」等、オフィスビルとして「サンクレア池下 西棟（名古屋市中区）」等、物流施設として「米里流通センター（札幌市白石区）」等を取引いたしました。

この結果、当該事業の売上高は7,016百万円（前連結会計年度比21.8%減）、営業利益は2,550百万円（前連結会計年度比42.3%減）となりました。

その他の事業

その他の事業は、ホテル事業として「センターホテル大阪（大阪市中央区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」の保有・運営及び「センターホテル東京（東京都中央区）」の運営のほか、分譲マンション管理事業、建設・リフォーム業等を行っております。

この結果、当該事業の売上高は1,619百万円（前連結会計年度比93.6%増）、営業利益は123百万円（前連結会計年度比38.9%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

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4,697百万円増加、投資活動により17,119百万円減少、財務活動により14,960百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、2,539百万円増加し、当連結会計年度末には20,715百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、4,697百万円（前連結会計年度は4,208百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,956百万円、法人税等の支払額2,257百万円などによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、17,119百万円（前連結会計年度は3,291百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出19,081百万円、有形固定資産売却による収入3,054百万円、投資有価証券の取得による支出1,747百万円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により獲得した資金は、14,960百万円（前連結会計年度は16,162百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入26,433百万円、短期借入金の返済による支出25,753百万円、長期借入れによる収入45,663百万円、長期借入金の返済による支出30,373百万円、配当金の支払額763百万円などによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	区分	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	前年同期比(%)
		金額(百万円)	
不動産事業	開発流動化 (「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売)	9,280	-
	再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	23,515	+27.0
	アセットマネジメント	872	30.5
	投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	10,014	+15.8
	住宅分譲	90	58.2
	小計	43,773	+52.8
不動産賃貸事業	住居(マンション)	3,291	+19.3
	オフィスビル	782	24.3
	その他(商業施設、ホテル、駐車場、物流施設等)	2,942	43.2
	小計	7,016	21.8
その他の事業		1,619	+93.6
	合計	52,409	+36.3

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 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

相手先	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
水戸プロパティ合同会社			7,350	14.0
合同会社ブリッジサード			7,135	13.6
サムティ・レジデンシャル投資法人	14,089	36.6	6,858	13.1

3. 前連結会計年度の金額には、消費税等は含まれておりません。また、当連結会計年度の売上高には、税込処理を採用している一部の子会社を除き、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、平成28年7月8日に中長期経営計画「Challenge40」の見直しを公表いたしました。

当社グループは土地の仕入からマンションの企画開発、賃貸募集、物件管理、売却及び物件の保有をグループで完結することができる総合不動産業ではありますが、さらに、平成27年6月に当社の100%子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社が資産の運用を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人(以下「SRR」という)が不動産投資信託証券市場に上場したことにより、SRRを中心としたビジネスモデルを構築し、さらなる発展を目指す計画であります。

この中長期経営計画において、平成32年11月期までに達成すべき経営指標として次のとおり設定しております。

売上高	1,000億円水準
経常利益	100億円水準
EPS	300円以上
ROE	15%以上
ROA	7%以上
自己資本比率	30%以上
配当性向	30%以上

(3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期経営計画「Challenge40」において設定した経営指標を安定的かつ確実に達成するために、当社グループは、以下の3点を重点戦略として設定しております。

- SRRを中心としたビジネスモデルの構築
- 地方大都市圏における戦略的投資
- ホテル開発事業の展開

(4) 会社の対処すべき課題

中長期的な会社の経営戦略を達成するための、現状の課題は以下のとおりであります。

コーポレートガバナンスの強化

株主の皆様をはじめ顧客、従業員、地域社会等の立場を踏まえた上で、透明・公正かつ迅速・果敢な意思決定を行い、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を達成するため、コーポレートガバナンスを強化する。

グループ間のシナジー拡大

グループの保有するアセットマネジメント機能・プロパティマネジメント機能を強化し、SRRへ活用することにより、当社グループのマネジメント事業を進め、SRRを中心としたビジネスモデル構築をサポートする。また、ホテルの運営を行っている当社子会社である株式会社サン・トーアを活用し、活況を呈するホテル事業への進出強化を行う。

資金調達方法の多様化と財務基盤の強化

当社グループの安定的・持続的な成長のため、財務基盤を充実させるべく、資金調達方法を多様化させる。さらに保有する不動産の回転を強化し、キャッシュフローを確保する。

ホテル開発事業の展開

「S-PERIAホテル」を新たなブランド名としたホテルブランドの展開を推進し、ビジネス・インバウンド両方の需要を取り込む。

IR・PR活動の強化

知名度の向上を目指すべくIR・PR活動を強化する。

海外への事業展開

平成28年9月に行ったファンドを通じたベトナムの不動産会社への出資を起点とし、発展著しい東南アジアでの事業展開を図り、その成長力を取り込むべく海外への事業展開を継続する。

CSRへの取組

企業の社会的責任として、地域社会の持続的な発展（サステナビリティ）に貢献する。

全国の政令指定都市及び地方の中核都市において、「地方創生」の趣旨に則って、「総合不動産業」ならではのアプローチを行う。

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) 不動産市況の影響について

不動産事業における収益物件の売買や投資用マンションの販売については、景気の悪化や金利上昇、税制の変更等の諸情勢の変化により、販売価格の下落、不動産市場からの資金流出を招く可能性があります。

さらに、マンションの開発においては、用地の取得から竣工引渡しまでの期間が概ね2年かかるため、その間に地価動向、金利動向、金融情勢等のマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産の用地取得競争の激化による取得価格の上昇や建設資材価格の上昇に伴い原価が高騰する状況において、販売価格への転嫁が難しい場合には、売上総利益が圧迫され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(3) 外注業務について

建設工事においては、当社グループはほぼすべての工事を外注しており、当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、外注先の経営不振や繁忙期等により工期の遅延、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等には当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、杭工事における施工不具合や施工データの改ざん等の発生により、今後、施工工事の品質を確保するため、建設現場における管理体制の強化等が図られた場合には、建設コストの増加や建設工期が長期化する可能性があります。これらの場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

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

(5) 減損会計の適用について

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

(6) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債への依存度が高くなる傾向にあるため、想定通りに資金調達が行えなかった場合や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及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、一部の借入金に財務制限条項が付されており、条項に抵触し一括返済をする場合やプロジェクトの売却時期の遅延や売却金額が想定を下回った場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

<有利子負債残高の推移>

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成24年11月期	平成25年11月期	平成26年11月期	平成27年11月期	平成28年11月期
有利子負債残高(百万円)	50,504	51,728	65,682	79,598	95,568
総資産(百万円)	74,259	80,122	99,709	121,728	141,170
有利子負債比率(%)	68.0	64.6	65.9	65.4	67.7

(7) 偶然不測の事故・自然災害について

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

(8) 法的規制等について

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

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

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、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	国土交通大臣 (2)第8105号	平成33年 2月14日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
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 (二)第17835号	平成31年 3月8日	建築士法	第23条、第26条
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32年 10月27日	不動産投資顧問業 登録規程	第3条、第30条
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事 (03)第12854号	平成29年 5月16日	貸金業法	第3条、第24条の6 の4、第24条の6の 5、第24条の6の 6、第24条の6の7
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		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事 (2)第739号	平成32年 1月15日	不動産の鑑定評価 に関する法律	第22条、第41条

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事 (2)第54865号	平成31年 10月1日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環ぎ第14号		旅館業法	第3条、第8条
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環 第10876号	平成31年 10月31日	食品衛生法	第52条
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	28中保食ほ第1043号	平成34年 7月31日	食品衛生法	第52条
マンション管理業登録	サムティ管理株式会社	国土交通大臣 (2)第063830号	平成34年 2月28日	マンション管理の 適正化の推進に 関する法律	第44条、第47条、第83条
特定建設業許可	サムティ管理株式会社	大阪府知事 (特-28)第137406号	平成34年 2月16日	建設業法	第15条、第29条
一級建築士事務所登録	サムティ管理株式会社	大阪府知事登録 (口)第23917号	平成34年 2月23日	建築士法	第26条
宅地建物取引業免許	サムティ管理株式会社	大阪府知事 (1)第56336号	平成29年 3月8日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
警備業認定	サムティ管理株式会社	大阪府公安委員会 第62002741	平成32年 10月5日	警備業法	第8条
第二種金融商品取引業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	関東財務局長 (金商)第2402号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
投資運用業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	関東財務局長 (金商)第2402号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
投資助言・代理業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	関東財務局長 (金商)第2402号		金融商品取引法	第29条、第52条、第54条
総合不動産投資顧問業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	総合-第40号	平成30年 1月9日	不動産投資顧問業 登録規程	第3条、第30条
取引一任代理等許可	サムティアセット マネジメント株式会社	国土交通大臣認可 第88号		宅地建物取引業法	第50条の2、第50条の2の2、第50条の2の3、第67条の2
宅地建物取引業免許	サムティアセット マネジメント株式会社	東京都知事 (2)第92527号	平成32年 12月24日	宅地建物取引業法	第5条、第65条、第66条、第67条
貸金業登録	サムティアセット マネジメント株式会社	東京都知事 (2)第31381号	平成29年 3月30日	貸金業法	第3条、第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6、第24条の6の7
旅館業法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ長崎	長崎市指令保生衛 第3019号		旅館業法	第3条、第8条
食品衛生法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ長崎	長崎市指令保生衛 第280号	平成33年 6月30日	食品衛生法	第52条
旅館業法に基づく許可	合同会社エス・ホテル オペレーションズ宇都宮	宇都宮市指令保生 第205-2号		旅館業法	第3条、第8条

(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、万が一、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、当社グループの業績及び財政状態等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

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

(11)瑕疵担保責任について

売買対象不動産に瑕疵がある場合、売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）には、その直接的な原因が当社グループ以外の責によるものであっても当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。これらの場合には、当社グループが当該欠陥・瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(12)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、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(13)転換社債型新株予約権付社債の発行による株式の希薄化について

当社は、平成27年3月20日に、2020年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債を発行しております。その新株予約権の目的となる株式数は、平成29年1月31日現在において1,427,365株であり、発行済普通株式数25,518,127株の5.6%に相当し、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

資産の部

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、19,441百万円増加し、141,170百万円となっております。このうち流動資産は15,492百万円増加し、85,981百万円となっております。固定資産は4,003百万円増加し、55,048百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が3,095百万円、販売用不動産が4,650百万円、仕掛販売用不動産が7,183百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、有形固定資産が3,129百万円、投資その他の資産が892百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

負債の部

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、14,948百万円増加し、108,323百万円となっております。このうち流動負債は1,990百万円減少し、28,439百万円となっております。固定負債は16,938百万円増加し、79,884百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、短期借入金が680百万円、未払法人税等が425百万円それぞれ増加する一方で、支払手形及び買掛金が903百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,309百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が17,599百万円増加する一方で、新株予約権付社債が550百万円減少したことなどによるものであります。

純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は、新株予約権付社債の転換請求権の行使等により資本金及び資本剰余金が555百万円増加、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が4,628百万円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が763百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ4,493百万円増加し、32,847百万円となっております。

(3) 経営成績の分析

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

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

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

(5) キャッシュ・フローの分析

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

(6) 経営戦略の現状と見通し

経営戦略の現状と見通しは「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載しております。

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

当連結会計年度においては、マンションとして「サムティ北円山レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス南8条（札幌市中央区）」、「サムティ東札幌ノルド（札幌市白石区）」、「サムティ東札幌エスト（札幌市白石区）」、「メッセミサキ元浜（浜松市中区）」、「みそのマンション春日井（愛知県春日井市）」、「Collection CYAYAGASAKA（コレクション茶屋ヶ坂）（名古屋市千種区）」、「グランパール桃山台（大阪府吹田市）」、「サムティ江坂垂水町レジデンス（大阪府吹田市）」、「ai・do（大阪市中央区）」、「サムティ警固タワー（福岡市中央区）」、「サムティタワーズ愛宕（福岡市西区）」、「サムティ姪浜（福岡市西区）」、「サムティ鹿児島駅前ベイサイド（鹿児島県鹿児島市）」等、オフィスビルとして「サンクレア池下 西棟（名古屋市千種区）」等、物流施設として「米里流通センター（札幌市白石区）」等の取得に加え、既存稼働物件の改修により、総額で19,333百万円の設備投資を実施いたしました。

また、ワンルームマンション「センチュリー上福岡」（埼玉県ふじみ野市）、ファミリーマンション「シティアガーデン甲府」（山梨県甲府市）、サムティ京都洛西（京都市右京区）、クレストツジミ（大阪府和泉市）等、計2,788百万円を売却いたしました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成28年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
賃貸用不動産 (福岡市中央区) 他47物件	不動産 賃貸事業	賃貸 マンション	20,186	9,572 (39,100.11)	353	30,112	
賃貸用不動産 (名古屋市千種区) 他11物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	4,006	3,039 (4,093.71)	0	7,046	
賃貸用不動産 (札幌市白石区) 他9物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	2,830	4,047 (44,016.87)	116	6,994	
本社他 (大阪市淀川区) 他6物件	全社	本社事務所他	91	22 (6,904.27)	49	163	104

- (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。また、「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の賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
あべのnini (大阪市阿倍野区) 他計16物件	不動産賃貸事業	店舗・オフィス 賃貸マンション等	445

(2) 国内子会社

平成28年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	合計 (百万円)	
(有)彦根 エス・シー	賃貸用不動産 (滋賀県彦根市)	不動産 賃貸事業	賃貸用地	1,064	5,228 (251,062.79)	6,292	1

- (注) 1. 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。
 2. 現在休止中の主要な設備はありません。
 3. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
 4. 上記の他、当社グループ以外からの賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

会社名	名称(所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
サムティ管理株	多賀城ロジマング棟 他計2物件 (宮城県多賀城市)	不動産 賃貸事業	オフィスビル 賃貸マンション	213

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

なお、重要な設備の改修、売却の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	39,800,000
計	39,800,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成28年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年2月28日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	25,518,127	25,518,127	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	25,518,127	25,518,127		

(注) 提出日現在の発行数には、平成29年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権及び新株予約権付社債は、次のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	2,186	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	218,600	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年8月11日 至平成53年8月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 193.60 資本組入額 97	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり192円60銭(当初19,260円を平成26年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり192円60銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。
- (2) 新株予約権者が死亡したときは、その相続人は下記(4)に定める「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。
- (3) 各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。
- (4) その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は100株とする。ただし、新株予約権を割り当てる日（以下、「割当日」という。）後、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合が行われる場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。

上記のほか、割当日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整することができる。また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者（以下、「新株予約権者」という。）に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額に2分の1を乗じて得た額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じて得た額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合には、「取締役」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得事由及び条件

次に準じて決定する。

当社は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合。）は、当社取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。

平成23年7月25日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,683	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	104	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	168,300	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	306	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年8月11日 至平成30年8月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 426.16 資本組入額 214	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり120円16銭(当初12,016円を平成26年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり306円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役及び使用人に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり120円16銭は、当社取締役及び使用人の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。
- (2) 各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。
- (3) その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は100株とする。ただし、新株予約権を割り当てる日(以下、「割当日」という。)後、当社普通株式の株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合が行われる場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。調整後付与株式数を適用する日については、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

上記のほか、割当日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整することができる。また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者(以下、「新株予約権者」という。)に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、次で定められる行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる額とする。

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

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額に2分の1を乗じて得た額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じて得た額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合には、「取締役」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得事由及び条件

次に準じて決定する。

当社は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会議決が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合。）は、当社取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。

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

平成22年2月25日定時株主総会議決及び平成24年9月25日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,935	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	193,500	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成24年10月11日 至平成54年10月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 246.97 資本組入額 124	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり245円97銭（当初24,597円を平成26年4月1日付株式分割（1:100）の割合で除した額）と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり245円97銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。

2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会議決及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。

3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会議決及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成25年6月25日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	469	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	46,900	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年7月11日 至平成55年7月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 965.43 資本組入額 483	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり964円43銭(当初96,443円を平成26年4月1日付株式分割(1:100)の割合で除した額)と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり964円43銭は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成26年4月25日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	874	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)	87,400	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成26年5月13日 至平成56年5月12日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 540 資本組入額 270	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり539円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり539円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成27年4月24日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	721	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)	72,100	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成27年5月12日 至平成27年5月11日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 742 資本組入額 371	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり741円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に對して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり741円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

平成27年3月4日取締役会決議 円貨建転換社債型新株予約権付社債

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)(注)1、6	287	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)	行使請求に係る本社債の額面金額の合計額を下記の転換価額で除した数とする。但し、行使により生じる1株未満の端数は切り捨て、現金による調整は行わない。	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2、6	転換価額は、996.9とする。	転換価額は、990とする。
新株予約権の行使期間(注)3	自平成27年4月7日 至平成32年3月5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 996.9 資本組入額 499	発行価格 990 資本組入額 495
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権は、転換社債型新株予約権付社債に付されたものであり、本社債からの分離譲渡はできない。	同左
代用払込みに関する事項	各本新株予約権の行使に際しては、当該新株予約権に係る各本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その額面金額と同額とする。	同左
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)4	同左
新株予約権付社債の残高(百万円)(注)1	1,435	同左

- (注) 1. 本社債に付する新株予約権の数は、社債の額面金額5百万円につき1個とします。
なお、新株予約権の発行数は800個、本社債の発行額は4,000百万円ありますが、新株予約権の権利行使により、事業年度末現在及び提出日の前月末現在では各々上記数値に減少しております。

2.

- (1) 2016年3月4日(以下「決定日」という。)まで(当日を含む。)の15連続取引日の終値の平均値の1円未満の端数を切り上げた金額(以下「決定日価格」という。)が、決定日に有効な転換価額を1円以上下回る場合には、転換価額は、2016年3月18日(以下「効力発生日」という。)以降、決定日価格に修正される(但し、決定日(当日を含まない。)から効力発生日(当日を含む。)までの間に下記(2)に従って行われる調整に服する。)。但し、上記の計算の結果算出される金額が決定日に有効な転換価額の80%に相当する金額を下回る場合には、修正後の転換価額は、決定日に有効な転換価額の80%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額とする(但し、上記と同じ調整に服する。))。
- (2) 転換価額は、本新株予約権付社債発行後、当社が当社普通株式の時価(本新株予約権付社債の要項に定義する。以下同じ。)を下回る金額で当社普通株式を発行し又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合(本新株予約権の行使の場合等を除く。)には、次の算式により調整される。なお、次の算式において「既発行株式数」とは当社の発行済普通株式(当社の保有するものを除く。)の総数をいう。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

また、転換価額は、当社普通株式の分割又は併合、当社普通株式の時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の発行、一定限度を超える配当支払い(特別配当の実施を含む。)、その他本新株予約権付社債の要項に定める一定の場合にも適宜調整されることがある。

- (3) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。
3. 2015年4月7日から2020年3月5日の銀行営業終了時(ルクセンブルク時間)までとする。但し、本社債の繰上償還の場合には、当該償還日の5営業日前の日の銀行営業終了時(ルクセンブルク時間)まで、本社債の買入消却の場合には、本新株予約権付社債が消却のためDaiwa Capital Markets Europeに引き渡された時まで、また期限の利益の喪失の場合には、期限の利益の喪失時までとする。上記いずれの場合も、2020年3月5日より後に本新株予約権を行使することはできず、また当社の組織再編等を行うために必要であると当社が合理的に判断した場合には、当該組織再編等の効力発生日から14日以内のいずれかの日に先立つ30日以内の当社が指定する期間中は、本新株予約権を行使することはできないものとする。
- 上記にかかわらず、法令、規則又は当社の定款のいずれによるものであるかを問わず、株主確定日(以下に定義する。)が指定された場合、当該本新株予約権の行使の効力が発生する日本における暦日(以下「行使日」という。)と株主確定日との間の期間が、東京における4営業日(当該4営業日の計算においては行使日及び株主確定日を計算に含めるものとする。)に満たない場合には、当該本新株予約権を行使することはできない。

「株主確定日」とは、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含む。)第151条第1項に関連して株主を確定するために定められた日をいう。

4.

- (1) 当社が組織再編等を行う場合、(i)その時点において(法律の公的又は司法上の解釈又は適用を考慮した結果)法律上実行可能であり、(ii)その実行のための仕組みが既に構築されているか又は構築可能で、これにつきDaiwa Capital Markets Europeとの間で合意し、かつ(iii)その全体において当社が不合理であると判断する費用又は支出(租税負担を含む。)を当社又は承継会社等(以下に定義する。)に生じさせることなく実行可能であるときは、当社は、承継会社等をして、本新株予約権付社債の要項に従って、本新株予約権付社債に基づく債務を承継させ、また本新株予約権付社債の要項に従い承継会社等に本新株予約権に代わる新たな新株予約権の交付をさせるよう最善の努力をしなければならない。かかる場合、当社はまた、承継会社等が当該組織再編等の効力発生日において日本の上場会社であるよう最善の努力をするものとする。本(i)記載の当社の努力義務は、当社がDaiwa Capital Markets Europeに対して、承継会社等が、当該組織再編等の効力発生日において理由の如何を問わず日本の上場会社であることを当社は予想していない旨の証明書を交付する場合には、適用されない。
- 「承継会社等」とは、組織再編等における相手方であって本新株予約権付社債又は本新株予約権に係る当社の義務を引き受ける会社を総称していうものとする。
- (2) 上記(1)の定めに従って交付される承継会社等の新株予約権の内容は下記のとおりとする。

新株予約権の数

当該組織再編等の効力発生日の直前において残存する本新株予約権付社債の所持人が保有する本新株予約権の数と同一の数とする。

新株予約権の目的である株式の種類

承継会社等の普通株式とする。

新株予約権の目的である株式の数

承継会社等の新株予約権の行使により交付される承継会社等の普通株式の数は、当該組織再編等の条件等を勘案の上、本新株予約権付社債の要項を参照して決定するほか、下記(i)又は(ii)に従う。なお、転換価額は上記2.(1)と同様の修正及び上記2.(2)と同様の調整に服する。

- (i)合併、株式交換又は株式移転の場合には、当該組織再編等の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に得られる数の当社普通株式の保有者が当該組織再編等において受領する承継会社等の普通株式の数を、当該組織再編等の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに受領できるように、転換価額を定める。当該組織再編等に際して承継会社等の普通株式以外の証券又はその他の財産が交付されるときは、当該証券又は財産の公正な市場価値を承継会社等の普通株式の時価で除して得られる数に等しい承継会社等の普通株式の数を併せて受領できるようにする。
- (ii)上記(i)以外の組織再編等の場合には、当該組織再編等の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権付社債の所持人が得られるのと同等の経済的利益を、当該組織再編等の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに受領できるように、転換価額を定める。
- 新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額
承継会社等の新株予約権の行使に際しては、承継された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その額面金額と同額とする。
- 新株予約権を行使できる期間
当該組織再編等の効力発生日又は承継会社等の新株予約権が交付された日のいずれか遅い方の日から、上記3.に定める本新株予約権の行使期間の満了日までとする。
- その他の新株予約権の行使の条件
承継会社等の各新株予約権の一部行使はできないものとする。
- 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金
承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
- 組織再編等が生じた場合
承継会社等について組織再編等が生じた場合にも、本新株予約権付社債と同様の取扱いを行う。
- その他
承継会社等の新株予約権の行使により生じる1株未満の端数は切り捨て、現金による調整は行わない。承継会社等の新株予約権は承継された社債と分離して譲渡できない。
- (3) 当社は、上記(1)の定めに従い本社債に基づく当社の義務を承継会社等に承継させる場合、本新株予約権付社債の要項に定める一定の場合には保証を付すほか、本新株予約権付社債の要項に従う。
5. 本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。
- (1) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質は、以下のとおりであります。
- 株価が転換価額以上に上昇しないことにより、本新株予約権の行使により交付される当社普通株式数が増加する場合がある。
- 転換価額の修正基準は、2016年3月4日までの15連続取引日の当社普通株式の終値の平均値（1円未満の端数は切り上げる）であり、修正頻度は1回である。
- 修正による転換価額の下限は、修正前の転換価額の80%の1円未満の端数を切り上げた金額である。なお、当該転換価額の下限が定められているため、本新株予約権の行使により交付される当社普通株式数の上限は定められていない。また、資金調達金額が本新株予約権付社債の発行価額により決定するため、資金調達の下限は定められていない。
- 130%コールオプション条項、クリーンアップ条項又は税制変更による場合、当社は繰上償還することができ、組織再編等、上場廃止等又はスクイズアウトによる場合、当社は繰上償還を行う。
- (2) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に関する事項は、以下のとおりであります。
- 本新株予約権付社債の所持人は、その保有する本社債を2018年3月20日に額面金額の100%で繰上償還することを当社に対し請求する権利を有する。この請求権を行使するために、本新株予約権付社債の所持人は、2018年2月20日から2018年3月6日までの間に償還請求書とともに当該本新株予約権付社債券を支払代理人に預託することを要する。
- 但し、当社が上記5.(1)に基づく繰上償還の通知を行った場合、上記償還請求と当該通知の前後関係にかかわらず、2018年3月20日より前に当該通知が行われている限り、本請求権に優先して上記5.(1)に基づく繰上償還の規定が適用される。
- 当社株券の売買に関する事項についての取得者と当社との間の取決めの内容は、該当事項はない。
- 当社株券の貸借に関する事項についての取得者と当社の利害関係者等との間の取決めの内容は、該当事項はない。
- 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等としてのその他投資者の保護を図るため必要な事項は、該当事項はない。
6. 転換価額は、平成29年2月27日開催の第35期定時株主総会において、期末配当を1株につき33円とする剰余金処分案が承認可決され、平成28年11月期の年間配当が1株につき33円と決定されたことに伴い、上記の(注)2の転換価額調整条項に基づき、転換価額は2016年12月1日に遡って996.9円から990円に調整されております。上記提出日の前月末現在の各数値は、この転換価額調整による影響を反映した数値を記載しております。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成28年4月25日取締役会決議 新株予約権

	事業年度末現在 (平成28年11月30日)	提出日の前月末現在 (平成29年1月31日)
新株予約権の数(個)	751	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)	75,100	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成28年5月11日 至平成58年5月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)1	発行価格 931 資本組入額 466	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

- (注) 1. 発行価格は、本新株予約権の払込金額1株当たり930円と行使時の払込金額1株当たり1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役に對して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり930円は、当社取締役の報酬債権の対当額をもって相殺されました。
2. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)2に記載のとおりであります。
3. 前記「平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議」による新株予約権についての(注)3に記載のとおりであります。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

	第4四半期会計期間 (平成28年9月1日から 平成28年11月30日まで)	第35期 (平成27年12月1日から 平成28年11月30日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)		110
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)		551,707
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)		996.9
当該期間の権利行使に係る資金調達額(百万円)		
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)		513
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)		2,560,670
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)		1001.6
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(百万円)		

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成23年12月1日～ 平成24年3月14日 (注) 1	6,161	169,319	85	4,972	85	4,873
平成24年7月5日 (注) 2	5,000	174,319	900	5,872	900	5,773
平成25年5月21日 (注) 3	17,000	191,319	971	6,844	971	6,744
平成25年5月29日 (注) 4	576	191,895	32	6,877	32	6,777
平成25年9月13日～ 平成25年11月30日 (注) 5	589	192,484	12	6,889	12	6,790
平成25年12月1日～ 平成26年1月7日 (注) 5	70	192,554	1	6,891	1	6,791
平成26年1月8日 (注) 6	25,124	217,678	-	6,891	-	6,791
平成26年1月9日～ 平成26年1月30日 (注) 5	49	217,727	1	6,892	1	6,792
平成26年1月31日 (注) 7	2,500	215,227	-	6,892	-	6,792
平成26年2月1日～ 平成26年2月28日 (注) 5	31	215,258	0	6,892	0	6,793
平成26年4月1日 (注) 8	21,063,042	21,278,300	-	6,892	-	6,793
平成26年8月18日 (注) 6	2,512,561	23,790,861	-	6,892	-	6,793
平成26年8月29日 (注) 7	2,500	23,788,361	-	6,892	-	6,793
平成26年8月30日～ 平成26年11月30日 (注) 5	2,500	23,790,861	0	6,893	0	6,793
平成26年12月1日～ 平成27年11月30日 (注) 5	51,900	23,842,761	11	6,904	11	6,805
平成26年12月1日～ 平成27年11月30日 (注) 9	1,111,659	24,954,420	557	7,462	557	7,362
平成27年12月1日～ 平成28年11月30日 (注) 5	12,000	24,966,420	2	7,464	2	7,365
平成27年12月1日～ 平成28年11月30日 (注) 9	551,707	25,518,127	275	7,739	275	7,640

- (注) 1. 新株予約権 (第三者割当て) の行使による増加であります。
 2. 第三者割当増資 (A種優先株式)
 発行価格360,000円、資本組入額180,000円、割当先 Samty Holdings Co.,Ltd.
 3. 有償一般募集 (ブックビルディング方式による募集)
 発行価格121,204円、引受価額114,296円、資本組入額57,148円
 4. 有償第三者割当 (オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)
 発行価格114,296円、資本組入額 57,148円、割当先 大和証券株式会社
 5. 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。
 6. A種優先株主からの普通株式を対価とする取得請求権の行使により、当社がA種優先株式2,500株を取得するのと引き換えに、普通株式の新株を発行したことによる増加であります。
 7. 自己株式 (A種優先株式) 2,500株の消却による減少であります。
 8. 普通株式の株式分割 (1:100) による増加であります。
 9. 転換社債型新株予約権付社債の新株予約権の権利行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成28年11月30日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)		25	19	242	70	17	20,103	20,476	
所有株式数(単元)		30,276	3,483	19,935	21,361	31	180,069	255,155	2,627
所有株式数の割合(%)		11.87	1.37	7.81	8.37	0.01	70.57	100.00	

- (注) 1. 自己株式1,805,878株は「個人その他」に18,058単元、「単元未満株式の状況」に78株含まれております。
 2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が6単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成28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	3,722,700	14.58
松下 一郎	大阪市都島区	2,572,700	10.08
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,508,600	5.91
(有)剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	899,400	3.52
江口 和志	大阪府吹田市	772,700	3.02
笠城 秀彬	大阪府豊中市	764,000	2.99
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	368,300	1.44
(株)オージーキャピタル	大阪市中央区平野町4丁目1-2	352,900	1.38
森山 純子	大阪府豊中市	325,000	1.27
(有)ファイブセクト	大阪市淀川区西中島5丁目14-10	305,900	1.19
計		11,592,200	45.42

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式1,805,878株(7.07%)があります。
 2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。
 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) 1,506,400株
 日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口) 368,300株
 3. 平成28年10月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、大和証券投資信託委託株式会社が平成28年10月14日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されておりますが、当社として当事業年度末時点における実質所有株式数が確認できませんので、上記大株主の状況に含めておりません。
 なお、大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
大和証券投資信託委託株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目9-1	976,400	3.83

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28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)	(自己保有株式) 普通株式 1,805,800		
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,709,700	237,097	
単元未満株式	普通株式 2,627		
発行済株式総数	25,518,127		
総株主の議決権		237,097	

- (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600株(議決権6個)含まれております。

【自己株式等】

平成28年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号	1,805,800		1,805,800	7.07
計		1,805,800		1,805,800	7.07

(9) 【ストックオプション制度の内容】

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

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成23年7月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成23年7月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

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

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成23年7月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成23年7月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

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

(注) 1. 発行日現在における「付与対象者の区分及び人数」を記載しております。
2. 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。
3. 当社普通株式につき、次の 又は の事由が生ずる場合、行使価額を次の算式により調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

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

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成24年9月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成24年9月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成24年9月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みにに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数（新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。）は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成25年6月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成25年6月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

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

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数（新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。）は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成26年4月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成26年4月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成26年4月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名（社外取締役を除く。）
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みにに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数（新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。）は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成27年4月24日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成27年4月24日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成27年4月24日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名(社外取締役を除く。)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

平成22年2月25日定時株主総会決議及び平成28年4月25日取締役会決議

会社法に基づき、平成22年2月25日開催の第28期定時株主総会及び平成28年4月25日開催の取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成22年2月25日及び平成28年4月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名(社外取締役を除く。)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 当社普通株式の分割又は併合等が行われる場合には、付与株式数(新株予約権1個当たりの目的たる株式の数である100株とする。)は当該株式の分割又は併合等の比率に応じ調整され、株式の数は、当該調整後の付与株式数に新株予約権の総数を乗じた数に調整される。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他 ()				
保有自己株式数	1,805,878		1,805,878	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成29年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当期の配当に関しましては、親会社株主に帰属する当期純利益に関して、ほぼ計画通りの水準を達成できたこと及び今後の資金繰りや事業展開等と株主の皆様への利益還元を総合的に勘案した結果、33円の配当を実施することとし、平成29年2月27日開催の第35期定時株主総会において決議されました。配当金の総額は、782百万円であります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成24年11月	平成25年11月	平成26年11月	平成27年11月	平成28年11月
最高(円)	53,800	169,500	93,400 816	1,290	1,310
最低(円)	25,200	35,000	63,500 608	680	880

(注) 1. 最高・最低株価は、平成25年7月15日までは大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるもの、平成25年7月16日より平成27年10月25日までは東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成27年10月26日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成26年4月1日、1株 100株)による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年6月	7月	8月	9月	10月	11月
最高(円)	1,077	1,063	1,030	1,052	1,092	1,135
最低(円)	892	912	950	970	995	1,012

5 【役員 の 状 況】

男性11名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役 会 長		森山 茂	昭和25年 2月8日生	昭和48年4月 ㈱地産入社 昭和57年12月 当社設立 取締役 平成8年3月 当社代表取締役社長 平成24年2月 当社代表取締役会長(現)	1	3,723,028
取 締 役 副 会 長		松下 一郎	昭和24年 3月7日生	昭和48年4月 ㈱地産入社 昭和57年12月 当社設立 取締役 平成8年3月 当社専務取締役 平成24年2月 当社取締役副会長(現)	1	2,573,028
代表取締役 社 長		江口 和志	昭和30年 11月23日生	昭和54年4月 ㈱地産入社 昭和59年4月 当社入社 平成11年1月 当社営業部長 平成16年1月 当社常務取締役 平成24年2月 当社代表取締役社長(現)	1	773,028
常務取締役	経営企画部 及び支店統 括本部担 当、支店統 括本部長	小川 靖展	昭和42年 4月27日生	平成5年4月 ㈱東海銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 平成13年4月 当社入社 平成17年1月 当社経営企画室長 平成19年2月 当社取締役 平成24年2月 当社常務取締役(現) 平成26年8月 当社支店統括本部及び特命事項担当、支店統括本部長 平成26年12月 当社経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長 (現)	1	61,418
取 締 役	不動産本部 担当、不動 産本部長	池田 涉	昭和23年 4月13日生	昭和46年4月 地産トークン(㈱)入社 平成8年8月 当社入社 平成13年1月 当社開発業務部長 平成17年2月 当社取締役(現) 平成26年8月 当社不動産本部担当、不動産本部長(現)	1	160,640
取 締 役	経営管理本 部担当、経 営管理本 部長兼財務 部長	松井 宏昭	昭和35年 1月13日生	昭和57年4月 ㈱福徳相互銀行入行 平成11年11月 三洋電機クレジット(㈱)(現SMFLキャピタル(㈱))入社 平成19年4月 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 平成21年3月 当社入社 財務部長 平成22年2月 当社取締役(現) 平成26年8月 当社経営管理本部担当、経営管理本部長兼財務部長(現)	1	8,100
取 締 役		三瓶 勝一	昭和45年 2月15日生	平成4年4月 三菱電機マイコン機器ソフトウェア(㈱)入社 平成8年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 平成14年1月 ㈱小林事務所入社 平成15年10月 三瓶公認会計士事務所設立 所長(現) 平成17年6月 燦キャピタルマネージメント(㈱)社外監査役 平成17年7月 ㈱サイベック入社 平成19年7月 同社代表取締役 平成21年7月 あげぼの監査法人設立 代表社員(現) 平成27年2月 当社取締役(現)	1	0
取 締 役		佐藤 信昭	昭和20年 1月3日生	昭和49年4月 京都地方検察庁検事 平成16年9月 最高検察庁公安部長 平成18年5月 大阪地方検察庁検事正 平成19年8月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 平成20年2月 当社監査役 平成24年6月 ㈱ロイヤルホテル社外監査役(現) 平成27年6月 ㈱京都銀行社外監査役(現) 平成28年2月 当社取締役(現)	1	4,610
常勤監査役		小井 光介	昭和25年 9月6日生	昭和49年4月 ㈱近畿相互銀行(現㈱近畿大阪銀行)入行 平成14年12月 ㈱近畿大阪銀行内部監査部長 平成15年6月 同行執行役員内部監査部担当 平成16年6月 同行常勤監査役 平成17年6月 りそなカード(㈱)常務取締役 平成24年2月 当社監査役 平成26年2月 当社常勤監査役(現)	2	980
監 査 役		原 幹夫	昭和27年 1月4日生	昭和49年4月 ㈱三和銀行(現㈱三菱東京UFJ銀行)入行 平成14年5月 ㈱大正銀行入行 平成14年6月 同行取締役本店営業部長 平成15年6月 同行常務取締役本店営業部長 平成17年6月 同行専務取締役(代表取締役) 平成27年2月 当社監査役(現)	3	1,281

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役		小寺 哲夫	昭和28年 3月21日生	昭和59年4月 神戸地方検察庁検事 平成17年12月 京都地方検察庁特別刑事部長 平成22年4月 神戸地方検察庁次席検事 平成23年7月 長崎地方検察庁検事正 平成25年7月 札幌地方検察庁検事正 平成27年9月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 平成28年2月 当社監査役(現)	2	462
計						7,306,575

- (注) 1. 取締役三瓶勝一、佐藤信昭の各氏は、社外取締役であります。
 2. 監査役小井光介、原幹夫、小寺哲夫の各氏は、社外監査役であります。
 3. 取締役及び監査役の任期は次のとおりであります。
 1 平成28年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成30年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
 2 平成27年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
 3 平成26年11月期に係る定時株主総会終結の時から平成30年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制の概要等

イ 企業統治の体制の概要

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

当社の経営体制は次のとおりであります。

(取締役会及び取締役)

当社の取締役会は取締役8名(本書提出日現在)により構成されており、うち、社外取締役は2名であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会のほか、必要のある場合には、臨時に取締役会を開催し、経営上の重要事項における迅速な意思決定を行っております。

(監査役会及び監査役)

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役2名の計3名(本書提出日現在)で構成されております。監査役は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、全員を社外監査役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧(決裁都度)、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

(経営戦略会議)

経営戦略会議は、会社の経営戦略に係る事項を協議し、又は、方針を決定する会議体をいい、常務取締役以上の取締役により構成され、原則として月2回開催し、取締役会決議予定事項及びその事前協議事項等の提起・報告を行っております。

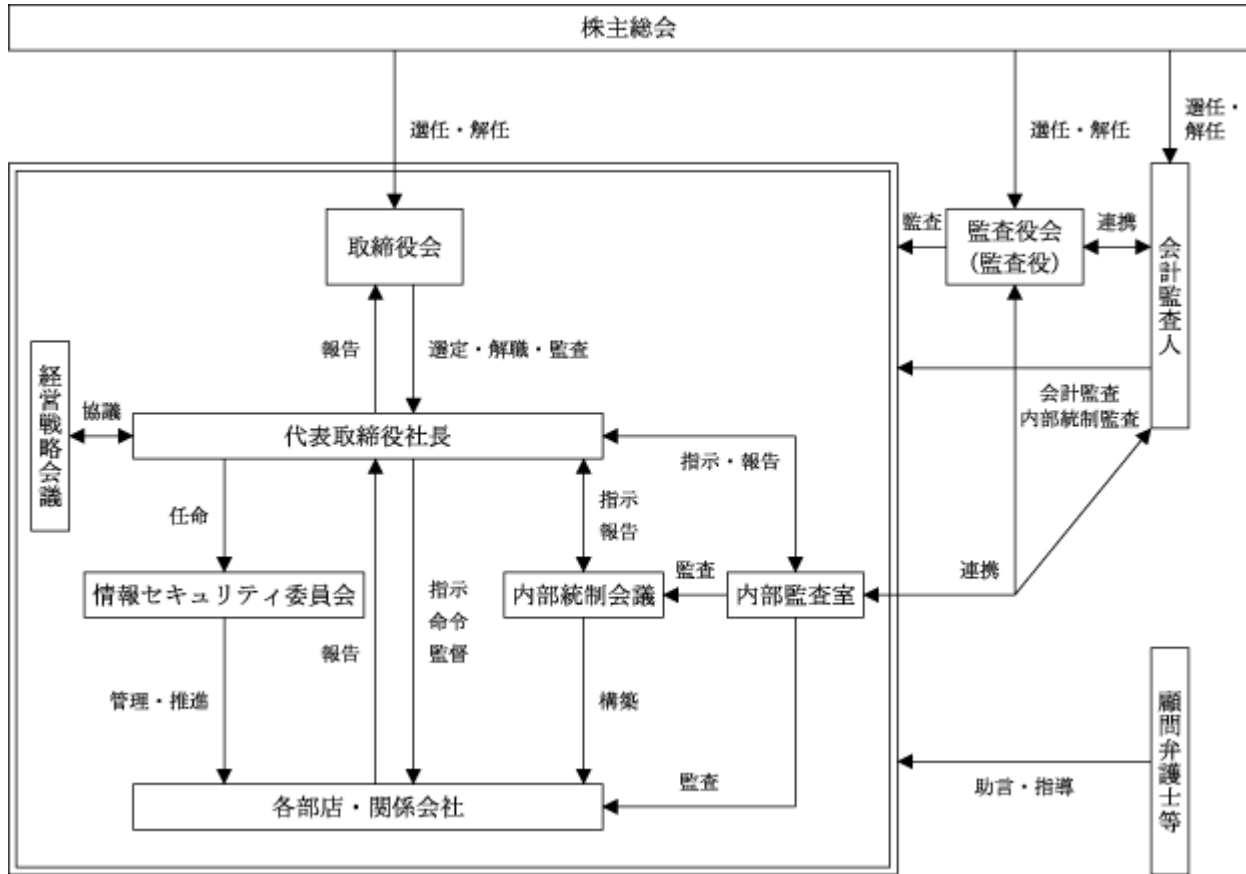
(内部統制会議)

内部統制会議は、当社グループにおける内部統制に関して横断的な協議を行う会議体をいい、会社法に基づく内部統制を主な対象とする「会社法部会」及び金融商品取引法に基づく内部統制を主な対象とする「金融商品取引法部会」を設置しております。各部会は、管理部及び経理部を所管部門として、会議の目的に応じて構成員を指名し、「内部統制システム構築の基本方針」ほか内部統制の整備及び運用に係る各種基本方針の策定や内部統制に関連するリスクの評価等を行っております。

(情報セキュリティ委員会)

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

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



ロ 企業統治の体制を採用する理由

当社は監査役設置会社であります。現状において、指名等委員会設置会社又は監査等委員会設置会社に移行する特段の理由がなく、監査役設置会社として、社外取締役2名、社外監査役3名（監査役全員）を置く現体制を基礎として、継続的なガバナンス体制の向上を図ることが適当と考えております。

ハ 内部統制システムの整備の状況

当社は、グループ全体の内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを定期的に見直すこととしております。

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

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

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

また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針及び財務報告の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価並びにその報告に係る体制の充実に努めております。

ニ リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

ホ 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

「関係会社管理規程」に基づき行われる重要事項についての当社への各種報告、また、当社グループの取締役により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、内部統制会議における取り組みや当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社グループ会社の業務の適正の確保に努めております。

ヘ 責任限定契約の内容の概要

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

内部監査及び監査役監査の状況

イ 内部監査の組織、人員及び手続

内部監査は、社長直轄の内部監査室（3名）が、内部監査規程等に従い、当社各部門及び当社グループ会社の業務監査を実施し、その結果を社長及び各被監査部門等へ報告するとともに、必要に応じて改善事項の指摘を行っております。

ロ 監査役監査の組織、人員及び手続

監査役監査は、3名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施します。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

なお、常勤監査役小井光介氏は、銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員、常勤監査役を歴任しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役原幹夫氏は、銀行における長年の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

ハ 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

・内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

内部監査室と監査役は、随時のミーティングを通じて情報を共有するとともに、各々が実施する監査において相互に連携することにより、監査の効率化・有効化を図っております。また、監査役会と会計監査人は、主として、会計監査についての報告会を通じて情報の共有化を行い、相互の連携を図っております。

・各監査と内部統制部門との関係

当社における内部統制部門は、管理部及び経理部がこれに当たっており、当該部門の主催する内部統制会議における取り組みを通じて、当社グループの内部統制システム全般に関する横断的管理を図っております。内部監査室及び監査役は、内部統制会議にオブザーバーとして参加しており、各々の立場から、又は共同して、内部統制の構築・推進部門に対して必要な助言・指導を行っております。

会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を監査法人だいちと締結しております。同監査法人及び当監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

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

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

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

監査業務に係る補助者の構成	
公認会計士	7名

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

取締役三瓶勝一氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見に加え、他の会社の経営経験を有し、独立かつ中立の立場から、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役佐藤信昭氏は、検事及び弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は検事退官後、弁護士登録を経て当社役員に就任しております。同氏は本書提出日現在、当社株式を4,610株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

常勤監査役小井光介氏は、出身銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員を経て常勤監査役に就任し、その後、他の会社の取締役及び監査役を歴任するなど、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は本書提出日現在、当社株式を980株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係ありません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

監査役原幹夫氏は、出身銀行における長年の経験の中で取締役、代表取締役に就任しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は本書提出日現在、当社株式を1,281株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は同氏の出身銀行から融資を受けておりますが、その取引規模に照らし、社外監査役としての独立性に影響を与えるものではないと判断しております。

監査役小寺哲夫氏は、検事及び弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

同氏は検事退官後、弁護士登録を経て当社監査役に就任しております。同氏は本書提出日現在、当社株式を462株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

当社においては、社外取締役及び社外監査役を選任するための会社からの独立性を定めており、社外役員(社外取締役及び社外監査役)が次の基準を満たす場合、その者は独立性を有し、一般株主と利益相反が生じるおそれがない者と判断しております。

1. 現在又は過去において、当社グループ(注1)の業務執行者等(注2)であったことがないこと。
(注1)「当社グループ」とは、当社並びに当社の子会社及び関連会社をいう。
(注2)「業務執行者等」とは、取締役(社外取締役を除く。)、監査役(社外監査役を除く。)、執行役、会計参与その他これらに類する役職者又は使用人をいう。
2. 現在又は過去5年間において、
 - (1) 当社の大株主(注3)又はその業務執行者等であったことがないこと。
 - (2) 当社グループが大株主(注3)である会社の業務執行者等であったことがないこと。
(注3)「大株主」とは、議決権の10%以上を保有する株主をいう。
3. 現在又は過去5年間において、当社グループの主要取引先(注4)又はその業務執行者等であったことがないこと。
(注4)「主要取引先」とは、当社グループの間で、双方いずれかの連結売上高の2%以上に相当する額の取引がある取引先をいう。
4. 現在又は過去5年間において、
 - (1) 当社グループから、役員報酬以外にコンサルタント、会計専門家又は法律専門家として、年間1,000万円以上の報酬を得ている者(その者が法人・団体等の場合は当該法人・団体等に所属する者)であったことがないこと。
 - (2) 当社グループの会計監査人の社員、パートナー又は従業員であったことがないこと。

5. 現在又は過去5年において、当社グループから年間1,000万円以上の寄付を受けている者(その者が法人・団体等の場合は当該法人・団体等に所属する者)であったことがないこと。
6. 現在又は過去5年において、当社グループとの間で、役員が相互に就任している関係にある者の業務執行者等であったことがないこと。
7. 上記1から6までのいずれかに該当する者(重要でない者を除く。)の二親等内の親族でないこと。
8. その他、職務を執行する上で重大な利益相反を生じさせ得る事項又は判断に影響を及ぼすおそれのある利害関係がある者でないこと。

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	業績連動型 変動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	453	282	78	92		6
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	28	28				5

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	連結報酬等 の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額(百万円)			
				基本報酬	ストック オプション	業績連動型 変動報酬	退職慰労金
森山 茂	115	取締役	提出会社	70	22	22	

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定しております。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

二 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を助案のうえ取締役会の承認により、各監査役については職務の内容、経験及び当社の状況等を助案のうえ監査役会の協議により決定しております。

取締役の報酬限度額は平成22年2月25日開催の定時株主総会において、「年間500百万円以内」、監査役の報酬限度額は平成17年2月25日の定時株主総会において、「年間50百万円以内」としてそれぞれ決議いただいております。

なお、当社は、平成29年2月27日開催の取締役会において、第36期の当社取締役（会社法第363条第1項各号に掲げる取締役。ただし、社外取締役を除く。）に対して、業績連動型の変動報酬（利益連動給与）を採用することを承認いたしました。

これにより、取締役の報酬は、平成22年2月25日の定時株主総会で決議済みの取締役の報酬等の上限額の範囲内で、固定報酬である基本報酬（定期同額給与）と、各連結会計年度の業績に連動した年1回の業績連動型の変動報酬（利益連動給与）から構成されることとなります。ただし、社外取締役については、その職務の性格から業績への連動を排除し、基本報酬（定期同額給与）のみとしております。

また、各監査役の報酬額については、監査役会において協議により決定し、取締役会へ報告を行っておりますが、独立性の確保の観点から業績への連動を排除し、基本報酬（定期同額給与）のみとしております。

なお、平成29年11月期における、業績連動型の変動報酬（利益連動給与）の算定方法は以下のとおりであり、業績向上に対するインセンティブを高めることを目的とするため、以下の要件を設定しております。

(要件)

利益連動給与損金経理前連結当期純利益が当初予算（連結予算）を達成していること。

当初予算（連結予算）は平成29年1月13日発表の通期決算短信における通期連結業績予想として対外発表を行ったもの。

(計算式) 利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 係数

役位	係数	対象となる 役員の員数	支給算定式
代表取締役会長	0.48%	1名	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 係数
取締役副会長	0.34%	1名	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 係数
代表取締役社長	0.40%	1名	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 係数
常務取締役	0.32%	1名	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 係数
取締役	0.22%	2名	利益連動給与損金経理前連結当期純利益 × 係数
支給対象となる取締役の総数		6名	

- (注) 1. 支給対象となる取締役は、法人税法第34条第1項第3号に規定する業務執行役員であります。
2. 法人税法第34条第1項第3号イに規定する「当該事業年度の利益に関する指標」は、利益連動給与損金経理前連結当期純利益とします。
3. 支給する利益連動給与の支給限度に係る法人税法第34条第1項第3号イ(1)に規定する「確定額」は、500百万円を限度とします。
4. 平成29年2月27日開催の第35期定時株主総会後の取締役会で決議した役位をもって算定し、第36期末において職務を執行している取締役に対し支給いたします。
5. 取締役が期中に就任した場合の利益連動給与は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数(1か月未満の場合は端数切り上げ)にて支給いたします。
(計算式) $\{ (\text{利益連動給与損金経理前連結当期純利益} \times \text{係数}) \div 12 \} \times \text{在職月数}$
6. 上記算定方法については、監査役全員が適正と認めた旨を記載した書面を受領しております。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

中間配当

当社は、剰余金の配当について会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への利益還元のための機会を充実を目的とするものであります。

自己株式の取得

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

株主総会の特別決議要件

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

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 9 銘柄
貸借対照表計上額の合計額 1,211百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
(前事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
サムティ・レジデンシャル投資法人	10,000	881	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)ピーロット	45,000	74	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)エスクリ	60,000	63	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)紀陽銀行	30,000	55	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため

(注) (株)ピーロット、(株)エスクリ、(株)紀陽銀行は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。上位4銘柄について記載しております。

(当事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
サムティ・レジデンシャル投資法人	12,374	1,043	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)紀陽銀行	30,000	52	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)エスクリ	60,000	37	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
(株)ピーロット	25,000	35	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため
トモニホールディングス(株)	38,212	22	安定的かつ継続的な取引関係を維持するため

(注) (株)紀陽銀行、(株)エスクリ、(株)ピーロット、トモニホールディングス(株)は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。上位5銘柄について記載しております。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

(前事業年度)
該当事項はありません。
(当事業年度)
該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、英文財務諸表作成における指導・助言業務等であります。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、英文財務諸表作成における指導・助言業務等であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。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。
- (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、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成27年12月1日から平成28年11月30日まで)及び事業年度(平成27年12月1日から平成28年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、監査法人だいちにより監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 18,693	1 21,789
売掛金	282	654
販売用不動産	1 34,863	1 39,514
仕掛販売用不動産	1 15,756	1 22,940
商品	0	0
貯蔵品	4	3
繰延税金資産	239	269
その他	654	811
貸倒引当金	6	2
流動資産合計	70,489	85,981
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,016	31,659
減価償却累計額	4,671	4,200
建物及び構築物（純額）	1 22,344	1 27,458
信託建物	4,196	734
減価償却累計額	114	41
信託建物（純額）	1 4,081	1 693
土地	1 19,131	1 21,666
信託土地	1 1,816	1 242
その他	366	802
減価償却累計額	263	256
その他（純額）	102	1 546
有形固定資産合計	47,476	50,606
無形固定資産		
のれん	99	91
その他	71	60
無形固定資産合計	170	151
投資その他の資産		
投資有価証券	1,850	2,223
繰延税金資産	44	9
その他	1,512	2,086
貸倒引当金	9	29
投資その他の資産合計	3,397	4,290
固定資産合計	51,044	55,048
繰延資産		
創立費	0	-
開業費	194	141
繰延資産合計	194	141
資産合計	121,728	141,170

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,819	2,915
短期借入金	1 9,599	1 10,279
1年内返済予定の長期借入金	1 13,515	1 11,205
未払法人税等	1,258	1,683
その他	2,237	1 2,354
流動負債合計	30,429	28,439
固定負債		
新株予約権付社債	1,985	1,435
長期借入金	1 56,484	1 74,083
繰延税金負債	1,769	1,444
退職給付に係る負債	101	136
預り敷金保証金	1,807	2,043
建設協力金	704	649
その他	93	1 93
固定負債合計	62,945	79,884
負債合計	93,375	108,323
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,462	7,739
資本剰余金	7,576	7,853
利益剰余金	14,507	18,372
自己株式	1,382	1,382
株主資本合計	28,163	32,583
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	28	32
その他の包括利益累計額合計	28	32
新株予約権	218	295
純資産合計	28,353	32,847
負債純資産合計	121,728	141,170

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
売上高	38,458	52,409
売上原価	1 28,482	39,087
売上総利益	9,976	13,321
販売費及び一般管理費	2 4,043	2 4,735
営業利益	5,932	8,586
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	10	11
保険解約返戻金	18	23
消費税差額	-	61
その他	33	17
営業外収益合計	65	117
営業外費用		
支払利息	1,728	1,613
支払手数料	303	249
その他	94	53
営業外費用合計	2,126	1,915
経常利益	3,872	6,788
特別利益		
固定資産売却益	3 2,837	3 463
投資有価証券売却益	-	23
負ののれん発生益	555	-
特別利益合計	3,392	487
特別損失		
固定資産売却損	4 755	4 236
固定資産除却損	5 9	5 29
投資有価証券売却損	-	28
投資有価証券評価損	-	25
減損損失	6 225	-
特別損失合計	990	319
税金等調整前当期純利益	6,274	6,956
法人税、住民税及び事業税	1,902	2,646
法人税等調整額	24	318
法人税等合計	1,878	2,328
当期純利益	4,396	4,628
非支配株主に帰属する当期純損失()	16	-
親会社株主に帰属する当期純利益	4,412	4,628

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
当期純利益	4,396	4,628
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	64	3
その他の包括利益合計	1 64	1 3
包括利益	4,332	4,625
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,348	4,625
非支配株主に係る包括利益	16	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,893	6,793	10,583	1,068	23,201
当期変動額					
新株の発行	568	568			1,137
転換社債型新株予約 権付社債の転換		213			213
剰余金の配当			488		488
親会社株主に帰属す る当期純利益			4,412		4,412
自己株式の取得				1,000	1,000
自己株式の処分				686	686
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）					
当期変動額合計	568	782	3,924	313	4,961
当期末残高	7,462	7,576	14,507	1,382	28,163

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	その他の包括利益累計 額合計			
当期首残高	35	35	187	1,541	24,966
当期変動額					
新株の発行					1,137
転換社債型新株予約 権付社債の転換					213
剰余金の配当					488
親会社株主に帰属す る当期純利益					4,412
自己株式の取得					1,000
自己株式の処分					686
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）	64	64	31	1,541	1,574
当期変動額合計	64	64	31	1,541	3,387
当期末残高	28	28	218	-	28,353

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,462	7,576	14,507	1,382	28,163
当期変動額					
新株の発行	2	2			5
転換社債型新株予約 権付社債の転換	275	275			550
剰余金の配当			763		763
親会社株主に帰属す る当期純利益			4,628		4,628
自己株式の取得					-
自己株式の処分					-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	277	277	3,864	-	4,419
当期末残高	7,739	7,853	18,372	1,382	32,583

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	その他の包括利益累計 額合計			
当期首残高	28	28	218	-	28,353
当期変動額					
新株の発行					5
転換社債型新株予約 権付社債の転換					550
剰余金の配当					763
親会社株主に帰属す る当期純利益					4,628
自己株式の取得					-
自己株式の処分					-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	3	3	76	-	73
当期変動額合計	3	3	76	-	4,493
当期末残高	32	32	295	-	32,847

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	6,274	6,956
減価償却費	1,056	1,097
減損損失	225	-
のれん償却額	8	8
受取利息及び受取配当金	13	14
支払利息	1,728	1,613
支払手数料	303	249
有形固定資産売却損益(は益)	2,082	227
負ののれん発生益	555	-
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	19	34
売上債権の増減額(は増加)	22	401
たな卸資産の増減額(は増加)	9,744	388
仕入債務の増減額(は減少)	2,327	903
未払消費税等の増減額(は減少)	360	574
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	189	245
その他	339	69
小計	643	8,542
利息及び配当金の受取額	13	14
利息の支払額	1,782	1,601
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,797	2,257
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,208	4,697
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	-	3
定期預金の預入による支出	7	560
有形固定資産の売却による収入	12,657	3,054
有形固定資産の取得による支出	14,550	19,081
無形固定資産の取得による支出	41	21
投資有価証券の売却による収入	-	345
投資有価証券の償還による収入	1,070	972
投資有価証券の取得による支出	1,371	1,747
連結子会社株式の追加取得による支出	970	-
新規連結子会社の取得による収入	16	-
出資金の回収による収入	3	5
出資金の払込による支出	43	35
建設協力金の支払による支出	55	55
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,291	17,119

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	25,972	26,433
短期借入金の返済による支出	15,606	25,753
長期借入れによる収入	31,293	45,663
長期借入金の返済による支出	27,744	30,373
新株予約権付社債の発行による収入	3,981	-
株式の発行による収入	15	-
自己株式の取得による支出	1,000	-
配当金の支払額	505	763
その他	245	245
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,162	14,960
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	8,662	2,539
現金及び現金同等物の期首残高	9,513	18,176
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	0
現金及び現金同等物の期末残高	1 18,176	1 20,715

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 13社

連結子会社の名称

(有)彦根エス・シー

(株)サン・トーア

スペシャリストサポートシステム(株)

サムティ管理(株)

サムティアセットマネジメント(株)

合同会社淡路町プロジェクト

一般社団法人淡路町プロジェクト

合同会社アンビエントガーデン守山

一般社団法人アンビエントガーデン守山

合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎

合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社船場ISビル及び一般社団法人プロジェクト・アイは、清算終了により、連結の範囲から除いております。

なお、サムティ管理(株)は、平成28年12月1日付で商号をサムティプロパティマネジメント(株)へ変更しております。

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法の適用となる関連会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～47年

信託建物 31～41年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

開業費

5年間の均等償却を行っております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

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

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する短期的な投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用(投資その他の資産のその他)として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響額はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度から適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物の減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。なお、この変更による当連結会計年度への影響額は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件

(分類2)に該当する企業におけるスケジュールリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い

(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年11月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額」の注記に記載していなかった「賃貸仲介手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より注記することとしております。

この結果、前連結会計年度において表示していなかった「賃貸仲介手数料」133百万円は、「販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額」の注記に記載することとしております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

前連結会計年度(自平成26年12月1日至平成27年11月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ6,192百万円を振替えております。

当連結会計年度(自平成27年12月1日至平成28年11月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ11,705百万円を振替えております。また、たな卸資産から有形固定資産へ246百万円を振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	545	1,102
販売用不動産	34,420	37,501
仕掛販売用不動産	14,621	21,533
建物及び構築物	22,009	27,297
信託建物	4,081	693
土地	18,980	21,389
信託土地	1,816	242
その他	-	324
計	96,476	110,084

前連結会計年度(平成27年11月30日)

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」1,917百万円を担保に提供しております。

当連結会計年度(平成28年11月30日)

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」1,805百万円を担保に提供しております。

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	7,876	6,399
1年内返済予定の長期借入金	12,491	10,959
その他(流動負債)	-	6
長期借入金	56,478	71,722
その他(固定負債)	-	73
計	76,846	89,160

- 2 当社及び連結子会社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、この貸出コミットメント契約については、財務制限条項が付されております。当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	6,300	7,100
借入実行残高	5,035	4,830
差引額	1,265	2,270

3 財務制限条項

前連結会計年度(平成27年11月30日)

- (1) 短期借入金4,459百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,211百万円(1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (3) 長期借入金1,549百万円(1年内返済予定の長期借入金67百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- (4) 長期借入金1,445百万円(1年内返済予定の長期借入金78百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,249百万円(1年内返済予定の長期借入金35百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比60%以上に維持すること。
- (6) 長期借入金1,108百万円(1年内返済予定の長期借入金7百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の利益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (7) 長期借入金818百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成27年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成26年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

平成27年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (8) 長期借入金617百万円(1年内返済予定の長期借入金617百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

単体貸借対照表の純資産合計金額を平成24年11月期及び前年度の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。

(9) 長期借入金491百万円(1年内返済予定の長期借入金20百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成26年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。

(10) 短期借入金276百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

貸出コミットメント契約時(平成27年1月21日)の自己資本以上を維持すること。

営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

(11) 長期借入金249百万円(1年内返済予定の長期借入金18百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を平成25年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%および前年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の決算期における損益計算書の経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

当連結会計年度(平成28年11月30日)

- (1) 長期借入金3,230百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額、並びに、平成27年度決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上にそれぞれ維持すること。
- 各年度の決算期の末日における連結損益計算書及び単体の損益計算書における経常損益もしくは営業損益につき、平成28年度決算期以降、2期連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,123百万円(1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (3) 短期借入金1,820百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息)/支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
- 最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
- 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (4) 長期借入金1,792百万円(1年内返済予定の長期借入金45百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成28年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成28年11月期及び平成29年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,308百万円(1年内返済予定の長期借入金45百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成26年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (6) 長期借入金1,213百万円(1年内返済予定の長期借入金35百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比60%以上に維持すること。
- (7) 長期借入金1,056百万円(1年内返済予定の長期借入金58百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期決算以降の決算期を初回の決算期とする連続する2期について、各事業年度の決算期における単体および連結の損益計算書に示される営業利益、経常利益、当期利益において、2期連続して損失とならないこと。
- 平成27年11月期決算以降、各事業年度の決算期末日における単体および連結の貸借対照表上の純資産の部の合計金額を、平成27年11月決算期末日もしくは前事業年度の決算期末日における単体および連結の貸借対照表上の純資産の部の合計金額のどちらか大きい金額の75%以上に維持すること。

- (8) 長期借入金1,050百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結貸借対照表および単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または平成27年11月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成28年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結損益計算書および単体の損益計算書上の経常損益につき2期連続して損失を計上しないこと。
- (9) 長期借入金988百万円(1年内返済予定の長期借入金56百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (10) 長期借入金934百万円(1年内返済予定の長期借入金21百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (11) 長期借入金785百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (12) 長期借入金717百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成27年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (13) 長期借入金600百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成27年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (14) 短期借入金512百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表の純資産の部の金額を平成27年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
- 平成28年11月期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、損失とならないようにすること。
- (15) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 貸出コミットメント契約時(平成28年1月25日)の自己資本以上を維持すること。
- 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

- (16) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 貸出コミットメント契約時(平成28年3月25日)の自己資本以上を維持すること。
 - 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (17) 長期借入金471百万円(1年内返済予定の長期借入金20百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成26年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
 - 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
 - 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (18) 長期借入金448百万円(1年内返済予定の長期借入金19百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成26年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - 平成27年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (19) 長期借入金354百万円(1年内返済予定の長期借入金12百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成27年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - 平成28年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (20) 長期借入金336百万円(1年内返済予定の長期借入金14百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成26年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
 - 平成27年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (21) 短期借入金300百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各事業年度の決算期(平成27年11月期も含まれる)の末日における貸借対照表に示される純資産の部の金額について、平成26年11月期の決算期の末日における貸借対照表における純資産額の75%の金額未満となった場合。
 - 各事業年度の決算期(平成27年11月期も含まれる)にかかる損益計算書上の、営業利益、経常利益、または当期利益が、それぞれ2期連続して赤字となった場合。
 - 合併、事業譲渡又はその他の事情により業務内容又は資本構成に大幅な変更が生じるような場合。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価	118	-

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	119	236
広告宣伝費	176	185
賃貸仲介手数料	133	293
貸倒引当金繰入額	10	17
役員報酬	524	576
給与手当	617	676
賞与	186	264
退職給付費用	20	33
租税公課	1,175	884
減価償却費	76	80
賃借料	87	108
支払手数料	240	398
支払報酬	161	171

- 3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	589	349
土地	2,247	114
その他	0	-
	2,837	463

- 4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	346	11
土地	408	224
	755	236

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	6	29
その他	3	0
	9	29

6 減損損失

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

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

用途	種類	場所	金額
賃貸用不動産(オフィスビル)	信託建物及び信託土地	大阪市中央区	225百万円

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

上記賃貸用不動産については、売却の方針の意思決定により損失が発生する見込みとなったため、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として特別損失に計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却見込価額により算定しております。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	42百万円	6百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	42百万円	6百万円
税効果額	21百万円	2百万円
その他有価証券評価差額金	64百万円	3百万円
その他の包括利益合計	64百万円	3百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	23,790,861	1,163,559	-	24,954,420
自己株式				
普通株式(株)	1,600,000	1,103,182	897,304	1,805,878

(変動事由の概要)

普通株式の発行済み株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

転換社債型新株予約権付社債の転換による増加	1,111,659株
ストックオプションの権利行使による増加	51,900株

普通株式の自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加	1,103,100株
単元未満株式の買取による増加	82株

普通株式の自己株式の減少数の内訳は、次のとおりであります。

転換社債型新株予約権付社債の転換による減少	897,304株
-----------------------	----------

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高(百万円)	
			当連結会計年度期首	増加	減少		当連結会計年度末
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権					218	
提出会社	転換社債型新株予約権付社債	普通株式		3,988,036	2,008,963	1,979,073	1,985

(注) 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	488	22.00	平成26年11月30日	平成27年2月27日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	763	33.00	平成27年11月30日	平成28年2月26日

(注) 1株当たり配当額には、東証一部市場変更記念配当3円を含んでおります。

当連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	24,954,420	563,707	-	25,518,127
自己株式				
普通株式(株)	1,805,878	-	-	1,805,878

(変動事由の概要)

普通株式の発行済み株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。

転換社債型新株予約権付社債の転換による増加	551,707株
ストックオプションの権利行使による増加	12,000株

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権						295
提出会社	転換社債型新株予約権付社債	普通株式	1,979,073		551,707	1,427,365	1,435

(注) 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

(変動事由の概要)

転換社債型新株予約権付社債の転換による減少	551,707株
-----------------------	----------

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	763	33.00	平成27年11月30日	平成28年2月26日

(注) 1株当たり配当額には、東証一部市場変更記念配当3円を含んでおります。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	782	33.00	平成28年11月30日	平成29年2月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	18,693	21,789
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	517	1,073
現金及び現金同等物	18,176	20,715

2 重要な非資金取引の内容

転換社債型新株予約権付社債における新株予約権の権利行使

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
新株予約権の行使による資本金増加額	557	275
新株予約権の行使による資本剰余金増加額	771	275
新株予約権の行使による自己株式減少額	686	
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	2,015	550

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 太陽光発電設備(その他)及び社用車(その他)であります。

リース資産の減価償却方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として銀行等金融機関からの借入れにより資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の株式であります。このうち上場株式は、市場価格変動リスクに晒されております。当該リスクについては、定期的に時価を把握することで、リスクの軽減を図っております。

営業債務である支払手形及び買掛金については1年以内の支払期日であります。

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

新株予約権付社債は、2020年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債であります。これはゼロクーポン債であるため、金利の変動リスクには晒されておられません。

建設協力金については賃貸施設に係るものであります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成27年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	18,693	18,693	-
(2) 売掛金	282	282	-
(3) 投資有価証券	1,074	1,074	-
資産計	20,050	20,050	-
(1) 支払手形及び買掛金	3,819	3,819	-
(2) 短期借入金	9,599	9,599	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,515	13,515	-
(4) 新株予約権付社債	1,985	1,637	347
(5) 長期借入金	56,484	56,447	36
(6) 建設協力金	704	704	-
負債計	86,107	85,722	384

当連結会計年度（平成28年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	21,789	21,789	-
(2) 売掛金	654	654	-
(3) 投資有価証券	1,290	1,290	-
資産計	23,734	23,734	-
(1) 支払手形及び買掛金	2,915	2,915	-
(2) 短期借入金	10,279	10,279	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,205	11,205	-
(4) 新株予約権付社債	1,435	1,341	93
(5) 長期借入金	74,083	73,973	109
(6) 建設協力金	649	649	-
負債計	100,568	100,365	203

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。また保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金

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

(2) 短期借入金、及び(3) 1年内返済予定の長期借入金

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

(4) 新株予約権付社債

新株予約権付社債の時価については、市場価格に基づき算定しております。

(5) 長期借入金

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

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

(6) 建設協力金

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

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：百万円)

区分	平成27年11月30日	平成28年11月30日
非上場株式(1)	45	19
非上場投資信託受益証券(1)	2	2
投資事業有限責任組合出資金(1)	74	630
匿名組合出資金(1)	652	240
社団法人制ゴルフ会員権(1)	-	39
預り敷金保証金(2)	1,807	2,043
合計	2,582	2,976

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

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

(注) 3 . 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成27年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	18,693	-	-	-
売掛金	282	-	-	-
合計	18,976	-	-	-

当連結会計年度(平成28年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	21,789	-	-	-
売掛金	654	-	-	-
合計	22,443	-	-	-

(注) 4 . 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成27年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	9,599	-	-	-	-	-
新株予約権付社債	-	-	-	-	1,985	-
長期借入金	13,515	8,106	6,931	6,767	10,007	24,671
合計	23,114	8,106	6,931	6,767	11,992	24,671

当連結会計年度(平成28年11月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	10,279	-	-	-	-	-
新株予約権付社債	-	-	-	1,435	-	-
長期借入金	11,205	14,514	4,960	11,213	4,818	38,576
合計	21,485	14,514	4,960	12,648	4,818	38,576

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

前連結会計年度(平成27年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	193	60	133
	小計	193	60	133
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	その他	881	1,000	119
	小計	881	1,000	119
合計		1,074	1,060	14

当連結会計年度(平成28年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	147	69	78
	小計	147	69	78
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	債券	99	100	0
	その他	1,043	1,165	122
	小計	1,142	1,265	123
合計		1,290	1,334	44

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(平成27年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成28年11月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3. 減損処理を行ったその他有価証券

当連結会計年度において、投資有価証券(その他有価証券の株式)について減損処理を行い、投資有価証券評価損25百万円を計上しております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には減損処理を行っております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	82	百万円
退職給付費用	31	百万円
退職給付の支払額	2	百万円
制度への拠出額	9	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	101	百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 31 百万円

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	101	百万円
退職給付費用	49	百万円
退職給付の支払額	3	百万円
制度への拠出額	11	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	136	百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 49 百万円

(ストック・オプション等関係)

1. 費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	37百万円	78百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成28年11月期)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。

なお、平成26年4月1日に1株を100株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した当連結会計年度末における数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

平成23年ストック・オプション()

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名
ストック・オプションの数	普通株式 218,600株
付与日	平成23年8月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成23年8月11日～平成53年8月10日

平成23年ストック・オプション()

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年7月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役4名 当社の使用人26名
ストック・オプションの数	普通株式 180,300株
付与日	平成23年8月10日
権利確定条件	新株予約権者の相続人は新株予約権を行使することができない。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成25年8月11日～平成30年8月10日

平成24年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成24年9月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 193,500株
付与日	平成24年10月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成24年10月11日～平成54年10月10日

平成25年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成25年6月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 46,900株
付与日	平成25年7月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成25年7月11日～平成55年7月10日

平成26年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成26年4月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 87,400株
付与日	平成26年5月12日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成26年5月13日～平成26年5月12日

平成27年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成27年4月24日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 72,100株
付与日	平成27年5月11日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成27年5月12日～平成27年5月11日

平成28年ストック・オプション

会社名	提出会社
決議年月日	平成28年4月25日
付与対象者の区分及び数	当社の取締役6名(社外取締役を除く)
ストック・オプションの数	普通株式 75,100株
付与日	平成28年5月10日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。ただし、新株予約権者が新株予約権を行使することができる期間の末日の1か月前の日においても取締役の地位を喪失していないときは、その翌営業日から新株予約権を行使することができる期間の末日までの期間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。新株予約権者が死亡したときは、その相続人は「新株予約権割当契約書」に従って、新株予約権を行使できるものとする。各新株予約権は、1個を分割して行使できないものとする。その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	定めておりません
権利行使期間	平成28年5月11日～平成58年5月10日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動の状況

ストック・オプションの数

	平成23年 ストック・ オプション()	平成23年 ストック・ オプション()	平成24年 ストック・ オプション	平成25年 ストック・ オプション	平成26年 ストック・ オプション	平成27年 ストック・ オプション	平成28年 ストック・ オプション
権利確定前(株)							
前連結会計年度末							
付与							75,100
失効							
権利確定							75,100
未確定残							
権利確定後(株)							
前連結会計年度末	218,600	169,900	193,500	46,900	87,400	72,100	
権利確定							75,100
権利行使		12,000					
失効							
未行使残	218,600	157,900	193,500	46,900	87,400	72,100	75,100

単価情報

	平成23年 ストック・ オプション()	平成23年 ストック・ オプション()	平成24年 ストック・ オプション	平成25年 ストック・ オプション	平成26年 ストック・ オプション	平成27年 ストック・ オプション	平成28年 ストック・ オプション
権利行使価格(円)	1	306	1	1	1	1	1
権利行使時 平均株価(円)		1,097					
公正な評価単価 (付与日)(円)	192	120	245	964	539	741	930

3. ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

	(1) 使用した算定技法	(2) 使用した主な基礎数値及びその見積方法
平成23年 ストック・ オプション ()	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 71.5% 平成19年7月31日～平成23年8月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.75年 評価基準日から各役員の定年到達日後の最初の定時株主総会の日までの期間の平均値に退職後行使可能期間を加算した年数を残存予想期間として見積もっている。 予想配当 10円/株 平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 1.178% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り
平成23年 ストック・ オプション ()	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 71.5% 平成19年7月31日～平成23年8月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 4.51年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 10円/株 平成22年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.335% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り
平成24年 ストック・ オプション	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 65.2% 平成19年7月31日～平成24年10月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.74年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 12円/株 平成23年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.849% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り
平成25年 ストック・ オプション	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 68.2% 平成19年7月31日～平成25年7月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 10.00年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 12円/株 平成24年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.864% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り
平成26年 ストック・ オプション	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 64.95% 平成19年7月31日～平成26年5月12日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 9.32年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 17円/株 平成25年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.564% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り
平成27年 ストック・ オプション	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 62.13% 平成19年7月31日～平成27年5月11日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 8.66年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 22円/株 平成26年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.329% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り
平成28年 ストック・ オプション	ブラック・ ショールズ式	株価変動性 58.73% 平成20年9月13日～平成28年5月10日の株価実績に基づき算定 予想残存期間 7.66年 権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっている。 予想配当 30円/株 平成27年11月期の配当実績による 無リスク利率 0.204% 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回り

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動資産

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	2	0
未払賞与	36	38
棚卸資産評価損	124	102
未払事業税	63	148
その他	45	6
小計	271	296
評価性引当額	32	26
計	239	269

(2) 固定資産

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
未実現利益の消去	-	16
貸倒引当金	2	9
投資有価証券評価損	4	4
退職給付に係る負債	29	44
減損損失	145	139
その他有価証券評価差額金	38	37
その他	97	111
小計	317	363
評価性引当額	231	255
計	86	107
繰延税金負債と相殺	42	97
差引	44	9
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	42	40
子会社の資産及び負債の 時価評価による評価差額	1,763	1,406
その他	6	95
計	1,812	1,542
繰延税金資産と相殺	42	97
差引	1,769	1,444

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

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
	(%)	(%)
法定実効税率	35.5	-
(調整)		
交際費等損金に算入されない項目	0.3	-
住民税均等割	0.1	-
評価性引当額の増減	0.2	-
減価償却超過額	1.3	-
税効果非適用の連結子会社に 係る差異	0.1	-
負ののれん償却額	3.1	-
所得税額控除	0.2	-
税率変更による期末繰延税金資産 の減額修正	1.0	-
その他	0.2	-
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	29.9	-

当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月18日に国会で成立したことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年12月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の32.2%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年12月1日から平成30年11月30日までのものは30.8%、平成30年12月1日以降のものについては30.6%にそれぞれ変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

当社は、東京支店、札幌支店及び名古屋支店並びに連結子会社の各不動産賃借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来オフィスに移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、また、北海道、愛知県、三重県その他の地域において、賃貸用のマンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。平成27年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,763百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却損益は2,082百万円（売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上）であります。平成28年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,585百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却損益は234百万円（売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上）であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	48,205	45,842
	期中増減額	2,363	3,054
	期末残高	45,842	48,897
期末時価		48,114	51,201

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得（14,116百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（10,540百万円）、減損損失（225百万円）及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替（5,197百万円）によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得（17,134百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（2,788百万円）、保有目的の変更によるたな卸資産への振替（11,278百万円）によるものであります。
3. 前連結会計年度及び当連結会計年度の期末時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1,2,3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	28,647	8,974	836	38,458	-	38,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	36	51	189	278	278	-
計	28,684	9,026	1,026	38,736	278	38,458
セグメント利益	3,706	4,419	202	8,328	2,396	5,932
セグメント資産	54,268	47,576	3,353	105,199	16,529	121,728
その他の項目						
減価償却費	140	827	55	1,022	33	1,056
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	116	14,557	18	14,691	51	14,742

(注) 1. セグメント利益の調整額 2,396百万円は、セグメント間取引消去 110百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 2,285百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額16,529百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものとしましては、提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1,2,3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	43,773	7,016	1,619	52,409	-	52,409
セグメント間の内部 売上高又は振替高	9	272	234	515	515	-
計	43,783	7,288	1,853	52,925	515	52,409
セグメント利益	8,071	2,550	123	10,745	2,159	8,586
セグメント資産	57,016	50,952	14,040	122,009	19,161	141,170
その他の項目						
減価償却費	4	1,009	39	1,054	42	1,097
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3	19,428	78	19,510	87	19,597

- (注) 1. セグメント利益の調整額 2,159百万円は、セグメント間取引消去 15百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 2,141百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額19,161百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものとしましては、提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
サムティ・レジデンシャル投資法人	14,089	不動産事業

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
水戸プロパティ合同会社	7,350	不動産事業
合同会社ブリッジサード	7,135	不動産事業
サムティ・レジデンシャル投資法人	6,858	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

「不動産事業」セグメントにおいて、減損損失225百万円を計上しておりますが、特別損失のため報告セグメントには配分しておりません。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

不動産事業において、平成27年2月27日に連結子会社である合同会社アンピエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を追加取得して合同会社アンピエントガーデン守山を完全子会社化いたしました。これにより555百万円の負ののれん発生益を計上しておりますが、特別利益のため報告セグメントには配分しておりません。

当連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,215円40銭	1株当たり純資産額	1,372円75銭
1株当たり当期純利益金額	203円98銭	1株当たり当期純利益金額	196円42銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	175円90銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	178円91銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	28,353	32,847
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	218	295
(うち新株予約権)(百万円)	(218)	(295)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	28,134	32,551
期末の普通株式の数(株)	23,148,542	23,712,249

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

項目	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,412	4,628
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	4,412	4,628
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	21,634,191	23,563,468
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する 当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	3,453,680	2,306,434
(うち新株予約権付社債)(株)	(2,729,826)	(1,540,777)
(うち新株予約権)(株)	(723,854)	(765,657)
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		

(重要な後発事象)

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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
サムティ(株)	2020年満期円貨建転換社債 型新株予約権付社債	平成27年 3月20日	1,985	1,435		なし	平成32年 3月19日

(注) 1. 転換社債型新株予約権付社債の内容

銘柄	2020年満期円貨建転換社債型 新株予約権付社債
発行すべき株式の内容	普通株式
新株予約権の発行価額	無償
株式の発行価格(円) (1)	996.9
発行価額の総額(百万円)	4,000
新株予約権の行使により発行した 株式の発行価額の総額(百万円)	2,565
新株予約権の付与割合(%)	100
新株予約権の行使期間	自 平成27年4月7日 至 平成32年3月5日
代用払込みに関する事項	(2)

(1) 当連結会計年度末現在の発行価格であります。なお、発行価格の修正または調整に関する事項については、「第4 提出会社の状況」中、「1 株式等の状況」の「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(2) 本新株予約権の行使に際しては、本社債を出資するものとし、当該本社債の価額はその額面金額と同額とします。

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
			1,435	

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,599	10,279	1.24	
1年以内に返済予定の長期借入金	13,515	11,205	1.72	
1年以内に返済予定のリース債務	11	13	-	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	56,484	74,083	1.59	平成29年～平成63年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	88	86	-	
合計	79,699	95,668	-	

(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。なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、「平均利率」を記載しておりません。

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	14,514	4,960	11,213	4,818
リース債務	12	9	8	6

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	7,921	21,311	32,386	52,409
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	873	2,545	3,232	6,956
親会社株主に帰属す る四半期(当期)純利 益 (百万円)	576	1,742	2,166	4,628
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	24.74	74.43	92.11	196.42

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 利益金額 (円)	24.74	49.55	15.24	103.84

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 14,194	1 15,548
未収賃貸料	116	100
販売用不動産	1 23,662	1 30,643
仕掛販売用不動産	1 14,930	1 22,940
貯蔵品	3	1
前払費用	64	46
繰延税金資産	198	164
その他	5 1,092	5 1,224
貸倒引当金	6	2
流動資産合計	54,256	70,667
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 21,143	1 26,393
信託建物	1 4,081	1 693
構築物	1 16	1 28
車両運搬具	14	23
工具器具備品	67	1 260
土地	1 13,575	1 16,439
信託土地	1 1,816	1 242
建設仮勘定	-	1 235
有形固定資産合計	40,716	44,316
無形固定資産		
ソフトウェア	17	25
電話加入権	1	1
その他	3	3
無形固定資産合計	21	31
投資その他の資産		
投資有価証券	1,828	2,124
関係会社株式	1,382	1,362
その他の関係会社有価証券	1 2,907	1 1,842
出資金	491	526
関係会社出資金	14	6
関係会社長期貸付金	1,260	1,330
破産更生債権等	9	29
長期前払費用	707	1,165
繰延税金資産	36	42
差入保証金	258	229
その他	5 427	5 427
貸倒引当金	94	135
投資その他の資産合計	9,228	8,951
固定資産合計	49,966	53,299
資産合計	104,223	123,967

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5 3,831	5 3,024
短期借入金	1 9,599	1 10,279
1年内返済予定の長期借入金	1 10,898	1 8,508
未払金	5 85	1、5 489
未払費用	431	422
未払法人税等	797	585
前受賃貸料	5 216	5 251
預り金	74	35
その他	744	339
流動負債合計	26,678	23,935
固定負債		
新株予約権付社債	1,985	1,435
長期借入金	1 49,568	1 69,985
長期未払金	88	1 86
退職給付引当金	91	122
預り敷金保証金	1,201	1,449
固定負債合計	52,935	73,078
負債合計	79,613	97,014
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,462	7,739
資本剰余金		
資本準備金	7,362	7,640
その他資本剰余金	213	213
資本剰余金合計	7,576	7,853
利益剰余金		
利益準備金	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金	2,644	2,644
繰越利益剰余金	8,098	9,813
利益剰余金合計	10,763	12,478
自己株式	1,382	1,382
株主資本合計	24,419	26,689
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	28	32
評価・換算差額等合計	28	32
新株予約権	218	295
純資産合計	24,609	26,952
負債純資産合計	104,223	123,967

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
売上高	1	34,055	1	43,128
売上原価	1	27,278	1	34,552
売上総利益		6,776		8,575
販売費及び一般管理費	1、2	2,920	1、2	3,337
営業利益		3,856		5,238
営業外収益				
受取利息及び配当金	1	53	1	16
保険解約返戻金		15		23
その他		6		5
営業外収益合計		75		46
営業外費用				
支払利息		1,356		1,370
支払手数料		303		240
貸倒引当金繰入額		23		20
その他	1	39		0
営業外費用合計		1,723		1,631
経常利益		2,208		3,652
特別利益				
固定資産売却益	3	2,712	3	463
投資有価証券売却益		-		23
特別利益合計		2,712		487
特別損失				
固定資産売却損	4	739	4	236
固定資産除却損	5	5	5	28
投資有価証券売却損		-		28
投資有価証券評価損		-		25
関係会社株式評価損		-		19
出資金損失		-		5
特別損失合計		745		345
税引前当期純利益		4,175		3,794
法人税、住民税及び事業税		1,391		1,286
法人税等調整額		139		30
法人税等合計		1,531		1,316
当期純利益		2,643		2,478

【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26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1			2,706	11.3
建物建築費				4,663	19.6
流動化不動産取得費		16,822	94.3	15,890	66.6
その他流動化事業費		1,009	5.7	604	2.5
不動産流動化事業費用		17,832	100.0	23,866	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26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	2,296	33.3	2,883	36.0
建物建築費		4,472	64.8	5,015	62.6
その他分譲不動産事業費		132	1.9	111	1.4
不動産分譲事業費用		6,900	100.0	8,010	100.0

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

3 不動産賃貸事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)		当事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	311	12.2	348	13.0
減価償却費		843	33.1	960	35.9
修繕費		304	12.0	308	11.5
管理委託費		344	13.5	384	14.4
地代家賃		485	19.1	457	17.1
その他賃貸事業費		256	10.1	215	8.1
不動産賃貸事業費用		2,545	100.0	2,674	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26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	6,893	6,793	-	6,793	21	2,644	5,942	8,608	1,068	21,226
当期変動額										
新株の発行	568	568		568						1,137
転換社債型新株予約権付社債の転換			213	213						213
剰余金の配当							488	488		488
当期純利益							2,643	2,643		2,643
自己株式の取得									1,000	1,000
自己株式の処分									686	686
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	568	568	213	782	-	-	2,155	2,155	313	3,192
当期末残高	7,462	7,362	213	7,576	21	2,644	8,098	10,763	1,382	24,419

	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	35	35	187	21,449
当期変動額				
新株の発行				1,137
転換社債型新株予約権付社債の転換				213
剰余金の配当				488
当期純利益				2,643
自己株式の取得				1,000
自己株式の処分				686
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	64	64	31	32
当期変動額合計	64	64	31	3,159
当期末残高	28	28	218	24,609

当事業年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	利益剰余金合計			
当期首残高	7,462	7,362	213	7,576	21	2,644	8,098	10,763	1,382	24,419
当期変動額										
新株の発行	2	2		2						5
転換社債型新株予約 権付社債の転換	275	275		275						550
剰余金の配当							763	763		763
当期純利益							2,478	2,478		2,478
自己株式の取得										-
自己株式の処分										-
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	277	277	-	277	-	-	1,714	1,714	-	2,269
当期末残高	7,739	7,640	213	7,853	21	2,644	9,813	12,478	1,382	26,689

	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	28	28	218	24,609
当期変動額				
新株の発行				5
転換社債型新株予約 権付社債の転換				550
剰余金の配当				763
当期純利益				2,478
自己株式の取得				-
自己株式の処分				-
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	3	3	76	73
当期変動額合計	3	3	76	2,342
当期末残高	32	32	295	26,952

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

関係会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
信託建物	31～41年
構築物	8～41年
車両運搬具	3～6年
工具器具備品	2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 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末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更いたします。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当事業年度において、財務諸表に与える影響額はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度から適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物の減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。なお、この変更による当事業年度への影響額は軽微であります。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度において、「販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額」の注記に記載していなかった「貸倒引当金繰入額」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より注記することとしております。

この結果、前事業年度において表示していなかった「貸倒引当金繰入額」10百万円は、「販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額」の注記に記載することとしております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

前事業年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

保有目的の変更により、固定資産から5,197百万円をたな卸資産へ振替えております。

当事業年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

保有目的の変更により、固定資産から11,278百万円をたな卸資産へ振替えております。また、たな卸資産から246百万円を有形固定資産へ振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	398	467
販売用不動産	23,211	28,521
仕掛販売用不動産	13,796	21,533
建物	20,884	26,252
信託建物	4,081	20
構築物	7	693
土地	13,423	16,161
信託土地	1,816	242
工具器具備品	-	89
建設仮勘定	-	235
その他の関係会社有価証券	1,917	1,805
計	79,538	96,022

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	7,576	6,099
1年以内返済予定の長期借入金	9,771	8,217
未払金	-	6
長期借入金	48,733	67,114
長期未払金	-	73
計	66,082	81,510

2 偶発債務

前事業年度(平成27年11月30日)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。

保証先	金額(百万円)	内容
(有)彦根エス・シー	3,550	借入債務(注)1
合同会社淡路町プロジェクト	675	借入債務(注)2
計	4,225	-

(注)1 (有)彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,367百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,183百万円の借入金に対して債務保証を行っております。

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

当事業年度(平成28年11月30日)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。

保証先	金額(百万円)	内容
(有)彦根エス・シー	3,494	借入債務(注)

(注) (有)彦根エス・シーの(株)関西アーバン銀行からの2,329百万円の借入金及び(株)大正銀行からの1,164百万円の借入金に対して債務保証を行っております。

- 3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、この貸出コミットメント契約については、財務制限条項が付されております。当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	6,300百万円	7,100百万円
借入実行残高	5,035百万円	4,830百万円
差引額	1,265百万円	2,270百万円

4 財務制限条項

前事業年度(平成27年11月30日)

- (1) 短期借入金4,459百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,211百万円(1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (3) 長期借入金1,549百万円(1年内返済予定の長期借入金67百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- (4) 長期借入金1,445百万円(1年内返済予定の長期借入金78百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,249百万円(1年内返済予定の長期借入金35百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比60%以上に維持すること。
- (6) 長期借入金1,108百万円(1年内返済予定の長期借入金7百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の利益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (7) 長期借入金818百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成26年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

- (8) 長期借入金617百万円(1年内返済予定の長期借入金617百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 単体貸借対照表の純資産合計金額を平成24年11月期及び前年度の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。
- (9) 長期借入金491百万円(1年内返済予定の長期借入金20百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成26年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- (10) 短期借入金276百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 貸出コミットメント契約時(平成27年1月21日)の自己資本以上を維持すること。
- 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (11) 長期借入金249百万円(1年内返済予定の長期借入金18百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額を平成25年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%および前年度の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降、連結および単体ともに、各年度の決算期における損益計算書の経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

当事業年度(平成28年11月30日)

- (1) 長期借入金3,230百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額、並びに、平成27年度決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上にそれぞれ維持すること。
- 各年度の決算期の末日における連結損益計算書及び単体の損益計算書における経常損益もしくは営業損益につき、平成28年度決算期以降、2期連続して損失としないこと。
- (2) 長期借入金2,123百万円(1年内返済予定の長期借入金88百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の自己資本の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 各年度の末日における連結損益計算書の経常損益に関して3期連続して損失を計上しないこと。
- (3) 短期借入金1,820百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息)/支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
- 最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
- 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (4) 長期借入金1,792百万円(1年内返済予定の長期借入金45百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成28年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成28年11月期及び平成29年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (5) 長期借入金1,308百万円(1年内返済予定の長期借入金45百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成26年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (6) 長期借入金1,213百万円(1年内返済予定の長期借入金35百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比60%以上に維持すること。
- (7) 長期借入金1,056百万円(1年内返済予定の長期借入金58百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期決算以降の決算期を初回の決算期とする連続する2期について、各事業年度の決算期における単体および連結の損益計算書に示される営業利益、経常利益、当期利益において、2期連続して損失とならないこと。
- 平成27年11月期決算以降、各事業年度の決算期末日における単体および連結の貸借対照表上の純資産の部の合計金額を、平成27年11月決算期末日もしくは前事業年度の決算期末日における単体および連結の貸借対照表上の純資産の部の合計金額のどちらか大きい金額の75%以上に維持すること。

- (8) 長期借入金1,050百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結貸借対照表および単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または平成27年11月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成28年3月1日以降の各決算期末日(各事業年度の末日)において、連結損益計算書および単体の損益計算書上の経常損益につき2期連続して損失を計上しないこと。
- (9) 長期借入金988百万円(1年内返済予定の長期借入金56百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成25年11月期の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額、又は前年度の末日における連結貸借対照表の純資産の部の合計金額の60%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成26年11月期以降の各年度の末日における連結損益計算書の経常損益を3期連続して損失としないこと。
- (10) 長期借入金934百万円(1年内返済予定の長期借入金21百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (11) 長期借入金785百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各決算期(本決算のみ。以下同じ。)の末日における「有価証券報告書等」の数値に関し、単体貸借対照表の純資産合計金額を平成26年11月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持し、且つ、単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を平成26年11月期及び平成27年11月期の2期とする。)で損失としないこと。
- (12) 長期借入金717百万円(1年内返済予定の長期借入金33百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成27年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (13) 長期借入金600百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成27年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成28年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (14) 短期借入金512百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表の純資産の部の金額を平成27年11月期の末日における貸借対照表の純資産の部の金額の75%以上に維持すること。
- 平成28年11月期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、損失とならないようにすること。
- (15) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 貸出コミットメント契約時(平成28年1月25日)の自己資本以上を維持すること。
- 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。

- (16) 短期借入金500百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 貸出コミットメント契約時(平成28年3月25日)の自己資本以上を維持すること。
- 営業利益、経常利益、当期利益において損失を出さないこと。
- (17) 長期借入金471百万円(1年内返済予定の長期借入金20百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成26年11月期の末日における純資産の部の合計額又は前年度の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降の各年度の末日における単体の損益計算書において、営業損益、経常損益又は税引前当期損益の金額のうち一つでもマイナスとなる状態としないこと。
- 上記のいずれかの同一項目に2期連続して抵触しないこと。
- (18) 長期借入金448百万円(1年内返済予定の長期借入金19百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成26年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (19) 長期借入金354百万円(1年内返済予定の長期借入金12百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成28年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成27年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成28年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (20) 長期借入金336百万円(1年内返済予定の長期借入金14百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 平成27年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を平成26年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- 平成27年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。
- (21) 短期借入金300百万円について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- 各事業年度の決算期(平成27年11月期も含まれる)の末日における貸借対照表に示される純資産の部の金額について、平成26年11月期の決算期の末日における貸借対照表における純資産額の75%の金額未満となった場合。
- 各事業年度の決算期(平成27年11月期も含まれる)にかかる損益計算書上の、営業利益、経常利益、または当期利益が、それぞれ2期連続して赤字となった場合。
- 合併、事業譲渡又はその他の事情により業務内容又は資本構成に大幅な変更が生じるような場合。

5 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期金銭債権	547	496
長期金銭債権	422	422
短期金銭債務	31	128

(損益計算書関係)

- 1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額は、次のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
営業取引（収入分）	102	258
営業取引（支出分）	900	752
営業取引以外の取引（収入分）	42	3
営業取引以外の取引（支出分）	1	-

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

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	119	379
広告宣伝費	61	77
賃貸仲介手数料	133	293
貸倒引当金繰入額	10	17
役員報酬	441	482
給与手当	279	319
賞与	125	184
退職給付費用	15	30
租税公課	1,086	800
減価償却費	34	46
賃借料	46	64
支払手数料	190	189
支払報酬	96	101
おおよその割合		
販売費	18.1%	35.2%
一般管理費	81.9%	64.8%

- 3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	509	349
土地	2,202	114
車両運搬具	0	-
	2,712	463

4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	346	11
土地	393	224
	739	236

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	-	25
構築物	5	3
工具器具備品	0	0
	5	28

(有価証券関係)

前事業年度(平成27年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式1,382百万円 その他の関係会社有価証券2,907百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成28年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式1,362百万円 その他の関係会社有価証券1,842百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(1) 流動資産

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	2	0
未払賞与	36	35
棚卸資産評価損	124	102
未払事業税	63	47
その他	5	5
小計	231	191
評価性引当額	32	26
計	198	164

(2) 固定資産

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	30	41
投資有価証券評価損	4	4
関係会社株式評価損	-	6
退職給付引当金	29	37
減損損失	145	139
その他有価証券評価差額金	38	37
その他	89	110
小計	337	377
評価性引当額	258	294
計	79	82
繰延税金負債と相殺	42	40
差引	36	42
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	42	40
計	42	40
繰延税金資産と相殺	42	40
差引	-	-

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

前事業年度(平成27年11月30日)

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

当事業年度(平成28年11月30日)

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

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月18日に国会で成立したことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年12月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前事業年度の32.2%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年12月1日から平成30年11月30日までのものは30.8%、平成30年12月1日以降のものについては30.6%にそれぞれ変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	21,143	11,857	5,785	821	26,393	3,766
	信託建物	4,081	-	3,259	129	693	41
	構築物	16	28	12	4	28	60
	車両運搬具	14	18	0	8	23	22
	工具器具備品	67	231	3	34	260	193
	土地	13,575	7,123	4,259	-	16,439	-
	信託土地	1,816	-	1,574	-	242	-
	建設仮勘定	-	235	-	-	235	-
	計	40,716	19,493	14,894	998	44,316	4,083
無形固定資産	ソフトウェア	17	16	-	7	25	107
	電話加入権	1	-	-	-	1	0
	その他	3	0	-	0	3	0
	計	21	17	-	8	31	108

(注) 1. 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得	10,279百万円
土地	賃貸用不動産の取得	6,855百万円
工具器具備品	保有目的の変更	89百万円
土地	保有目的の変更	156百万円

2. 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の売却	1,548百万円
土地	賃貸用不動産の売却	1,240百万円
建物	保有目的の変更	4,114百万円
信託建物	保有目的の変更	2,887百万円
土地	保有目的の変更	2,983百万円
信託土地	保有目的の変更	1,292百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	101	489	453	137

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで																								
定時株主総会	2月中																								
基準日	11月30日																								
剰余金の配当の基準日	5月31日及び11月30日																								
1単元の株式数	100株																								
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	(特別口座) 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 (特別口座) 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 無料																								
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告といたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.samty.co.jp/																								
株主に対する特典	<p>株主優待制度の概要</p> <p>(1) 対象となる株主 毎年11月末現在の株主名簿に記載又は記録された株主を対象といたします。</p> <p>(2) 優待の内容 対象となる株主の保有株式数に応じて以下のとおりといたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>所有株式数</th> <th>優待内容</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株</td> <td>センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>200株以上1,000株未満</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上</td> <td>センターホテル東京の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>センターホテル大阪の無料宿泊券</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td></td> <td>天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)</td> <td>4枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> センターホテル東京(東京都中央区)及びセンターホテル大阪(大阪市中央区)は当社の子会社である株式会社サン・トーアが保有・運営するホテルであります。 天橋立ホテル(京都府宮津市)は当社が保有し、阪急阪神第一ホテルグループが運営する本格的リゾートホテルであります。 全ての優待につき、発送時期は毎年2月とさせていただきます。 全ての優待につき、有効期限は発送翌年の2月末とさせていただきます。 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。 ご利用に関しては、株主ご本人様及びそのご家族様に限定させていただいております。 	所有株式数	優待内容		100株	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚		センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚	200株以上1,000株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚	1,000株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚		センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚		天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚
所有株式数	優待内容																								
100株	センターホテル東京の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
	センターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)	1枚																							
200株以上1,000株未満	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
1,000株以上	センターホテル東京の無料宿泊券	1枚																							
	センターホテル大阪の無料宿泊券	1枚																							
	天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)	4枚																							

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7項第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書

事業年度 第34期(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日) 平成28年2月26日 関東財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第33期(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日) 平成28年2月26日 関東財務局長に提出。

(3) 内部統制報告書

平成28年2月26日 関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書及び確認書

第35期第1四半期(自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日) 平成28年4月8日 関東財務局長に提出。

第35期第2四半期(自 平成28年3月1日 至 平成28年5月31日) 平成28年7月8日 関東財務局長に提出。

第35期第3四半期(自 平成28年6月1日 至 平成28年8月31日) 平成28年10月7日 関東財務局長に提出。

(5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

第34期第3四半期(自 平成27年6月1日 至 平成27年8月31日) 平成28年2月26日 関東財務局長に提出。

(6) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

平成28年2月29日 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2(ストック・オプションとしての新株予約権の発行)の規定に基づく臨時報告書

平成28年4月25日 関東財務局長に提出。

(7) 臨時報告書の訂正報告書

平成28年4月25日提出の臨時報告書(ストック・オプションとしての新株予約権の発行)に係る訂正報告書(新株予約権の「発行数」、「発行価格」及び「発行価額の総額」の確定)

平成28年5月11日 関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年2月22日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人だいち

代表社員
業務執行社員 公認会計士 村 田 直 隆

代表社員
業務執行社員 公認会計士 奥 山 博 英

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の平成27年12月1日から平成28年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の平成28年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サムティ株式会社の平成28年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、サムティ株式会社が平成28年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成29年2月22日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人だいち

代表社員 業務執行社員	公認会計士 村 田 直 隆
代表社員 業務執行社員	公認会計士 奥 山 博 英

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27年12月1日から平成28年11月30日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社の平成28年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。