



平成27年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年1月8日 東

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所
 コード番号 3244 URL http://samty.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 江口 和志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 松井 宏昭 (TEL) 06(6838)3616
 定時株主総会開催予定日 平成28年2月25日 配当支払開始予定日 平成28年2月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年2月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年11月期の連結業績 (平成26年12月1日～平成27年11月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期	38,458	57.9	5,932	46.8	3,872	68.0	4,412	91.5
26年11月期	24,363	△11.0	4,042	45.1	2,304	10.2	2,304	38.3

(注) 包括利益 27年11月期 4,332百万円 (94.5%) 26年11月期 2,227百万円 (32.6%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年11月期	203.98	175.90	17.1	3.4	15.4
26年11月期	108.21	95.98	10.1	2.5	16.5

(参考) 持分法投資損益 27年11月期 一百万円 26年11月期 △38百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年11月期	121,728	28,353	23.1	1,215.40
26年11月期	99,709	24,966	23.3	1,047.15

(参考) 自己資本 27年11月期 28,134百万円 26年11月期 23,237百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年11月期	△4,208	△3,291	16,162	18,176
26年11月期	△1,147	△8,780	11,620	9,513

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年11月期	—	0.00	—	22.00	22.00	488	20.3	2.1
27年11月期	—	0.00	—	33.00	33.00	763	16.2	2.9
28年11月期(予想)	—	0.00	—	33.00	33.00		17.0	

(注) 27年11月期期末配当金の内訳 普通配当 30円00銭 記念配当 3円00銭

3. 平成28年11月期の連結業績予想 (平成27年12月1日～平成28年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益	1株当たり当期純 利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	円 銭
通 期	57,000	48.2	9,300	56.8	7,000	80.8	4,500	2.0
								194.39

(注) 第2四半期(累計)の連結業績予想に関しては、個別案件の売上時期に流動的な外部要素が多いため、予想の開示は見合わせております。

※ 注記事項

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

新規 一社（社名）—、除外 一社（社名）—

(注) 期中において設立した子会社合同会社エス・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を新規連結しておりますが、特定子会社に該当しないため、上記「(1) 期中における重要な子会社の異動」に記載していません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年11月期	24,954,420株	26年11月期	23,790,861株
27年11月期	1,805,878株	26年11月期	1,600,000株
27年11月期	21,634,191株	26年11月期	21,083,959株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年11月期の個別業績（平成26年12月1日～平成27年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期	34,055	57.4	3,813	11.8	2,165	13.9	2,603	60.4
26年11月期	21,637	6.1	3,410	43.3	1,901	70.0	1,622	99.3
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
27年11月期	120.31		103.75					
26年11月期	75.88		67.58					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
27年11月期	104,177		24,568		23.4	1,051.89		
26年11月期	83,185		21,449		25.6	958.14		

(参考) 自己資本 27年11月期 24,349百万円 26年11月期 21,262百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
・当社は、平成28年1月14日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等	5
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
(5) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(未適用の会計基準等)	19
(追加情報)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和策を背景に企業収益や雇用・所得環境の改善が見られるなど、景気は緩やかな回復基調で推移しております。一方、中国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、先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境のもと、J-REITや私募ファンド等による物件取得意欲は依然旺盛で、活発な取引が続いております。また、国土交通省が発表した基準地価（平成27年7月1日時点）は、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇が継続し、地方圏では特に地方中枢都市で住宅地、商業地ともに上昇率が拡大しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループでは、中長期経営計画「Challenge 40」のもと、当社をスポンサーとして、連結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運用業務を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人が株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。これに当たり、当社が保有する収益不動産を当該投資法人へ売却いたしました。また、不動産賃貸事業の強化として、新規に札幌支店を開設するなど支店網の拡充を図り、各事業拠点において、地方の政令指定都市や中核都市に存在する収益性の高い物件の取得を進めております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高38,458百万円（前連結会計年度比57.9%増）、営業利益5,932百万円（前連結会計年度比46.8%増）、経常利益3,872百万円（前連結会計年度比68.0%増）、四半期純利益4,412百万円（前連結会計年度比91.5%増）となりました。

①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。

収益マンションとして「サムティラヴィール新大阪（大阪市淀川区）」、「サムティ ラ・ガール住道（大阪府大東市）」、「サムティ福岡県庁前（福岡市博多区）」、「リビングステージ榴岡公園（仙台市宮城野区）」、「アルテヌ市川（千葉県市川市）」、「メゾン潮見（東京都江東区）」、「ルフェリ松庵（東京都杉並区）」、「スタジオスクエア蒔田公園（横浜市南区）」、「スタジオスクエア本通（静岡市葵区）」、「プレミネンテパーク藤が丘（名古屋市名東区）」、「ベレーサ六番町（名古屋市熱田区）」、「リベール山王（名古屋市中川区）」、「クレストコート海田栄町（広島県安芸郡）」、「REGALO筑紫通り（福岡市博多区）」、「プリモ・レガロ野間（福岡市南区）」等売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ本町AGE（大阪市中央区）」、「サムティ福島PORTA（大阪市福島区）」、「サムティ江戸堀ASUNT（大阪市西区）」、「アイルイムーブル日本橋（東京都中央区）」、「アイル芝浦東京ベイ（東京都港区）」、「プレール・ドゥーク北千住（東京都足立区）」、「ベルグレードSK DUE（東京都足立区）」、「W-STYLE新大阪Ⅱ（大阪市東淀川区）」、「レオンコンフォート本町（大阪市中央区）」、「W-STYLE難波（大阪市浪速区）」において551戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は28,647百万円（前連結会計年度比63.9%増）、営業利益は3,706百万円（前連結会計年度比25.8%増）となりました。

②不動産賃貸事業

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

賃料収入の増加を図るべく、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、「サムティフェリーチェ大通南（札幌市中央区）」、「サムティ宮ヶ丘レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス24（札幌市西区）」、「サムティレジデンスN15（札幌市東区）」、「サムティラファイエ南郷通（札幌市白石区）」、「サムティ上社（名古屋市名東区）」、「サムティ山王レジデンス（名古屋市中川区）」、「プラウランド守山（名古屋市守山区）」、「サムティ大阪CITY WEST（大阪市西淀川区）」、「サムティ西宮レジデンス（兵庫県西宮市）」、「サムティ神戸駅南通（神戸市兵庫区）」、「サムティ神戸浜崎通（神戸市兵庫区）」、「サムティ室見（福岡市早良区）」、「プリオ大名Ⅱビル（福岡市中央区）」、「サムティ佐賀天神（佐賀県佐賀市）」、「サンレジデンス慶徳（熊本市中央区）」、「サムティ熊本県立大学前（熊本市東区）」、「フォンスターウ西千石（鹿児島県鹿児島市）」を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は8,974百万円（前連結会計年度比45.1%増）、営業利益は4,419百万円（前連結会計年度比59.6%増）となりました。

③その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区）」、「センターホテル大阪（大阪市中央区）」に加え、当期において「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）」を取得し、保有・運営しております。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業を行っております。

この結果、当該事業の売上高は836百万円（前連結会計年度比19.4%増）、営業利益は202百万円（前連結会計年度比48.8%増）となりました。

（次期の見通し）

次期の見通しにつきましては、平成25年10月15日に公表いたしました中長期経営計画「Challenge40」の数値目標の前倒し達成に向け、不動産賃貸事業においては保有物件のさらなる積み上げ、不動産事業においてはリスクコントロールの明確化及びマネジメント事業の収益基盤の確立を図ってまいります。

以上の施策の実行により、平成28年11月期の業績見通しにつきましては、売上高57,000百万円、営業利益9,300百万円、経常利益7,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,500百万円を計画しております。

当社は引き続き安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めてまいります。

なお、セグメントの通期業績予想は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	平成26年11月期		平成27年11月期		平成28年11月期（予想）	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産事業	17,485	2,945	28,684	3,706	47,900	9,200
不動産賃貸事業	6,183	2,768	9,026	4,419	7,800	2,800
その他の事業	964	136	1,026	202	1,700	300
セグメント間の内部売上高又は振替高	△270	—	△278	—	△400	—
調整額	—	△1,808	—	△2,396	—	△3,000
合計	24,363	4,042	38,458	5,932	57,000	9,300

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

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、22,019百万円増加し、121,728百万円となっております。このうち流動資産は24,877百万円増加し、70,489百万円となっており、固定資産は3,012百万円減少し、51,044百万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8,670百万円、販売用不動産が17,486百万円それぞれ増加する一方で、仕掛販売用不動産が1,567百万円減少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3,369百万円減少する一方で、投資その他の資産が364百万円増加したことなどによるものであります。

(負債)

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、18,632百万円増加し、93,375百万円となっております。このうち流動負債は12,573百万円増加し、30,429百万円となっており、固定負債は6,058百万円増加し、62,945百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、支払手形及び買掛金が2,329百万円、短期借入金が6,866百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,712百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が4,336百万円、新株予約権付社債が1,985百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、四半期純利益の計上により利益剰余金が4,412百万円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が488百万円減少、新株の発行により1,137百万円増加、自己株式の取得及び処分により自己株式が313百万円増加、合同会社アンビエントガーデン守山の完全子会社化に伴い少数株主持分が1,541百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ3,387百万円増加し、28,353百万円となっております。

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4,208百万円減少、投資活動により3,291百万円減少、財務活動により16,162百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、8,662百万円増加し、当連結会計年度末には18,176百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により使用した資金は、4,208百万円（前連結会計年度は1,147百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益6,274百万円、有形固定資産売却損益2,082百万円、減価償却費1,056百万円、たな卸資産の増加9,744百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、3,291百万円（前連結会計年度は8,780百万円の支出）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14,550百万円、有形固定資産売却による収入12,657百万円、投資有価証券の取得による支出1,371百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により獲得した資金は、16,162百万円（前連結会計年度は11,620百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入25,972百万円、短期借入金の返済による支出15,606百万円、長期借入れによる収入31,293百万円、長期借入金の返済による支出27,744百万円、新株予約権付社債の発行による収入3,981百万円、自己株式の取得による支出1,000百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年11月期	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
自己資本比率	24.5	25.3	27.9	23.3	23.1
時価ベースの自己資本比率	6.8	8.0	21.0	16.3	23.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	671.7	△1,129.0	553.4	△5,724.7	△1,891.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.6	△3.0	6.2	△0.8	△2.5

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益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、当初、当期純利益が2,600百万円の見込みであったものが、4,412百万円と予想を上回ったこと、また平成27年10月26日付にて東京証券取引所市場第一部への市場変更を記念し、1株当たり3円の記念配当を実施することとしたことにより、当初予想の1株当たり26円より7円増額し、33円とすることにいたしました。

また、次期の配当に関しましては、次期の親会社株主に帰属する当期純利益の見通し4,500百万円と当期の配当性向を勘案し、1株当たり33円の配当を行う方針であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社15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10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

① 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。

② 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。

③ アセットマネジメント

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

(事業会社) 当社、合同会社船場 I Sビル、一般社団法人プロジェクト・アイ、サムティアセットマネジメント株式会社、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

(2) 不動産賃貸事業

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

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

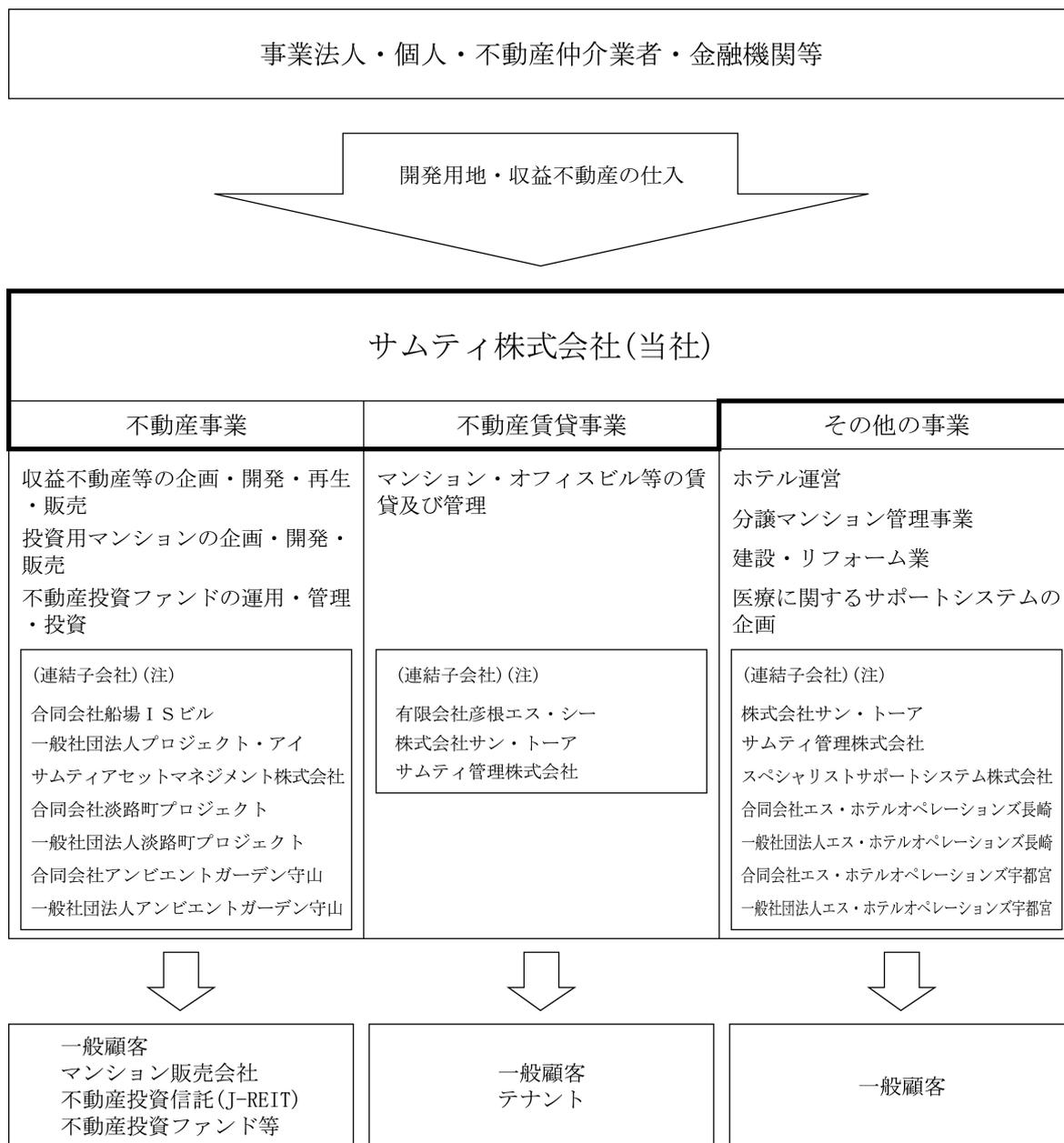
(事業会社) 当社、有限会社彦根エス・シー、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社

(3) その他の事業

当社グループは「センターホテル東京」、「センターホテル大阪」、「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」の計4棟のホテルを所有・運営しております。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業のほか、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

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

〔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。

3. 経営方針

(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25年10月15日に中長期経営計画「Challenge40」を公表いたしました。

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

この中長期経営計画において、平成35年11月期までに達成すべき経営指標として

- ・平成27年11月30日現在、1,217億円である総資産を3,000億円とする。
- ・平成27年11月期において4.9%であるROA（営業利益÷総資産）を7.0%とする。

の2点を設定しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期経営計画「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、3つのコア事業と当該事業の経営戦略を以下のように設定しております。

①不動産賃貸事業

安定的な事業基盤構築のための基幹事業とすべく、良質な保有物件の積上げを図る。

②不動産開発・再生事業

中長期にわたって安定的に利益計上できるよう、リスクコントロールを徹底する。

③マネジメント事業

今後、収益の柱の一つとすべく、事業基盤及び収益基盤を確立する。

(4) 会社の対処すべき課題

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

①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。

②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、当社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に活用することにより、当社グループのマネジメント機能を強化する。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。

③資金調達方法の多様化

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。

④IR・PR活動の強化

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

⑤海外への事業展開

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模索する。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮のうえ、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,023	18,693
売掛金	218	282
販売用不動産	17,377	34,863
仕掛販売用不動産	17,324	15,756
商品	0	0
貯蔵品	1	4
繰延税金資産	232	239
その他	440	654
貸倒引当金	△7	△6
流動資産合計	45,611	70,489
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,473	27,016
減価償却累計額	△5,347	△4,671
建物及び構築物（純額）	21,126	22,344
信託建物	4,590	4,196
減価償却累計額	△435	△114
信託建物（純額）	4,154	4,081
土地	23,136	19,131
信託土地	2,359	1,816
その他	331	366
減価償却累計額	△263	△263
その他（純額）	68	102
有形固定資産合計	50,846	47,476
無形固定資産		
のれん	107	99
その他	58	71
無形固定資産合計	165	170
投資その他の資産		
投資有価証券	1,665	1,850
繰延税金資産	174	44
その他	1,224	1,512
貸倒引当金	△19	△9
投資その他の資産合計	3,044	3,397
固定資産合計	54,056	51,044
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	41	194
繰延資産合計	41	194
資産合計	99,709	121,728

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,489	3,819
繰延税金負債	1	—
短期借入金	2,732	9,599
1年内返済予定の長期借入金	10,802	13,515
未払法人税等	1,217	1,258
その他	1,612	2,237
流動負債合計	17,856	30,429
固定負債		
新株予約権付社債	—	1,985
長期借入金	52,147	56,484
繰延税金負債	1,895	1,769
退職給付に係る負債	82	101
預り敷金保証金	1,990	1,807
建設協力金	759	704
その他	11	93
固定負債合計	56,886	62,945
負債合計	74,742	93,375
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,893	7,462
資本剰余金	6,793	7,576
利益剰余金	10,583	14,507
自己株式	△1,068	△1,382
株主資本合計	23,201	28,163
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	35	△28
その他の包括利益累計額合計	35	△28
新株予約権	187	218
少数株主持分	1,541	—
純資産合計	24,966	28,353
負債純資産合計	99,709	121,728

(2) 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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	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)
売上高	24,363	38,458
売上原価	17,222	28,482
売上総利益	7,140	9,976
販売費及び一般管理費	3,098	4,043
営業利益	4,042	5,932
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	45	10
保険解約返戻金	14	18
金利スワップ評価益	0	—
その他	8	33
営業外収益合計	70	65
営業外費用		
支払利息	1,512	1,728
支払手数料	249	303
持分法による投資損失	38	—
その他	7	94
営業外費用合計	1,808	2,126
経常利益	2,304	3,872
特別利益		
匿名組合投資利益	315	—
固定資産売却益	2,009	2,837
負ののれん発生益	1,251	555
特別利益合計	3,576	3,392
特別損失		
固定資産売却損	1,192	755
固定資産除却損	14	9
段階取得に係る差損	885	—
減損損失	—	225
その他	0	—
特別損失合計	2,092	990
税金等調整前当期純利益	3,788	6,274
法人税、住民税及び事業税	1,436	1,902
法人税等調整額	135	△24
法人税等合計	1,571	1,878
少数株主損益調整前当期純利益	2,217	4,396
少数株主損失(△)	△86	△16
当期純利益	2,304	4,412

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	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)
少数株主損益調整前当期純利益	2,217	4,396
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10	△64
その他の包括利益合計	10	△64
包括利益	2,227	4,332
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,314	4,348
少数株主に係る包括利益	△86	△16

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26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	6,889	6,790	8,620	—	22,300
当期変動額					
新株の発行	3	3			7
転換社債型新株予約 権付社債の転換					—
剰余金の配当			△341		△341
当期純利益			2,304		2,304
自己株式の取得				△1,068	△1,068
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	3	3	1,962	△1,068	901
当期末残高	6,893	6,793	10,583	△1,068	23,201

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	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	25	25	128	—	22,453
当期変動額					
新株の発行					7
転換社債型新株予約 権付社債の転換					—
剰余金の配当					△341
当期純利益					2,304
自己株式の取得					△1,068
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	10	10	59	1,541	1,611
当期変動額合計	10	10	59	1,541	2,512
当期末残高	35	35	187	1,541	24,966

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）

(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
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	少数株主持分	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
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

(4) 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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	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)
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	3,788	6,274
減価償却費	1,024	1,056
減損損失	—	225
のれん償却額	8	8
受取利息及び受取配当金	△47	△13
支払利息	1,512	1,728
持分法による投資損益 (△は益)	38	—
支払手数料	249	303
匿名組合投資損益 (△は益)	△315	—
有形固定資産売却損益 (△は益)	△816	△2,082
負ののれん発生益	△1,251	△555
段階取得に係る差損益 (△は益)	885	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△74	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	82	19
売上債権の増減額 (△は増加)	△78	△22
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,932	△9,744
仕入債務の増減額 (△は減少)	△139	2,327
未払消費税等の増減額 (△は減少)	21	360
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	579	△189
その他	438	△339
小計	975	△643
利息及び配当金の受取額	48	13
利息の支払額	△1,515	△1,782
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△655	△1,797
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,147	△4,208
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	330	—
定期預金の預入による支出	△10	△7
有形固定資産の売却による収入	7,083	12,657
有形固定資産の取得による支出	△15,628	△14,550
無形固定資産の取得による支出	△7	△41
投資有価証券の取得による支出	△699	△1,371
投資有価証券の償還による収入	384	1,070
連結子会社株式の追加取得による支出	△5	△43
新規連結子会社の取得による支出	△74	16
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△141	△970
出資金の回収による収入	1	—
出資金の払込による支出	△33	3
長期貸付金の回収による収入	31	—
建設協力金の受入による収入	43	—
建設協力金の支払による支出	△52	△55
その他	△1	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,780	△3,291

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	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)
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	6,076	25,972
短期借入金の返済による支出	△5,995	△15,606
長期借入れによる収入	35,722	31,293
長期借入金の返済による支出	△22,523	△27,744
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	6	15
自己株式の取得による支出	△1,068	△1,000
配当金の支払額	△340	△505
その他	△254	△245
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,620	16,162
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,693	8,662
現金及び現金同等物の期首残高	7,681	9,513
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	138	—
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	9,513	18,176

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 15社

連結子会社の名称

(有)彦根エス・シー

(株)サン・トーア

合同会社船場 I S ビル

一般社団法人プロジェクト・アイ

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社はありません。

2 持分法の適用に関する事項

持分法適用の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 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ) 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(ロ) たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

信託建物 31～41年

(ロ)無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

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

(ハ)長期前払費用

定額法を採用しております。

(ニ)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

(イ)開業費

5年間の均等償却を行っております。

(ロ)創立費

5年間の均等償却を行っております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

本会計基準等は、①子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、②取得関連費用の取扱い、③当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、④暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成28年11月期の期首より適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(追加情報)

(保有目的の変更)

前連結会計年度(自平成25年12月1日至平成26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6,944百万円を振替えております。

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)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ6,387百万円を振替えております。

(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25年12月1日 至平成26年11月30日)	(自平成26年12月1日 至平成27年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	10,023	18,693
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△510	△517
現金及び現金同等物	9,513	18,176

(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26年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,049百万円（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816百万円（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。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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	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)
連結貸借対照表計上額	期首残高	47,482	48,205
	期中増減額	722	△2,363
	期末残高	48,205	45,842
期末時価		54,297	48,114

- (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（11,140百万円）によるものであります。また主な減少額は、不動産売却（6,269百万円）及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替（3,737百万円）によるものであります。当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。
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、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26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	17,478	6,183	700	24,363	—	24,363
セグメント間の内部 売上高又は振替高	6	—	263	270	△270	—
計	17,485	6,183	964	24,633	△270	24,363
セグメント利益	2,945	2,768	136	5,851	△1,808	4,042
セグメント資産	39,413	47,671	2,272	89,356	10,353	99,709
その他の項目						
減価償却費	98	837	55	991	33	1,024
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	24	15,519	14	15,558	48	15,607

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,808百万円は、セグメント間取引消去△154百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,654百万円が主であります。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10,353百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 平成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	53,784	48,701	1,339	103,825	17,903	121,728
その他の項目						
減価償却費	140	829	54	1,024	31	1,056
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	85	14,562	24	14,673	44	14,718

(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17,903百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

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

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(固定資産に係る重要な減損損失)

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成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。

(重要な負ののれん発生益)

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

不動産事業において、平成26年5月26日に合同会社アンビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を増額して合同会社アンビエントガーデン守山を当社の連結子会社にいたしました。これに伴い当連結会計年度において、1,251百万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ビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を追加取得して合同会社アンビ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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)		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)	
1株当たり純資産額	1,047円15銭	1株当たり純資産額	1,215円40銭
1株当たり当期純利益金額	108円21銭	1株当たり当期純利益金額	203円98銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	95円98銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	175円90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26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	24,966	28,353
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1,729	218
(うちA種優先株式の発行金額)(百万円)	(—)	(—)
(うち新株予約権)(百万円)	(187)	(218)
(うち少数株主持分)(百万円)	(1,541)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	23,237	28,134
期末の普通株式の数(株)	22,190,861	23,148,542

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25年12月1日 至 平成26年11月30日)	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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	2,304	4,412
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,281	4,412
普通株主に帰属しない金額(百万円)	22	—
(うち優先配当額)(百万円)	(22)	(—)
普通株式の期中平均株式数(株)	21,083,959	21,634,191
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	22	—
(うち優先配当額)(百万円)	(22)	(—)
普通株式増加数(株)	2,921,846	3,453,680
(うちA種優先株式)(株)	(2,299,139)	(—)
(うち新株予約権付社債)(株)	(—)	(2,729,826)
(うち新株予約権)(株)	(622,707)	(723,854)
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。