



平成28年11月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29年1月13日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ホテル、ニューグランド
コード番号 9720 URL <http://www.hotel-newgrand.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長
定時株主総会開催予定日 平成29年2月23日
有価証券報告書提出予定日 平成29年2月23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 : 無

(氏名) 濱田 賢治
(氏名) 岸 晴記
配当支払開始予定日

TEL 045-681-1841
平成29年2月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期の業績(平成27年12月1日～平成28年11月30日)

(1) 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	%
28年11月期	4,484	△17.9	△597	—	△601	—	△940	—
27年11月期	5,464	11.1	48	—	45	—	74	—

	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
28年11月期	円 銭 △810.22	円 銭 —	% △12.5	% △4.9	% △13.3
27年11月期	円 銭 63.96	円 銭 —	% 0.9	% 0.4	% 0.9

(参考) 持分法投資損益 28年11月期 一百万円 27年11月期 一百万円

(注)平成27年6月1日付で、普通株式5株を1株の割合で株式併合を行っております。前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
28年11月期	百万円 12,499	百万円 7,047	% 56.4	円 銭 6,072.26
27年11月期	百万円 12,272	百万円 8,012	% 65.3	円 銭 6,902.89

(参考) 自己資本 28年11月期 7,047百万円 27年11月期 8,012百万円

(3) 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
28年11月期	百万円 △786	百万円 △2,203	百万円 1,270	百万円 619
27年11月期	百万円 791	百万円 216	百万円 △329	百万円 2,339

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
27年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 25.00	円 銭 25.00	百万円 29	% 39.1	% 0.4
28年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 25.00	円 銭 25.00	百万円 29	% —	% 0.4
29年11月期(予想)	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	百万円 —	% —	% —

(注)1. 28年11月期の配当は、資本剰余金を配当原資とする予定です。詳細は後述の「資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳」をご覧ください。

なお、資本剰余金を配当原資とする剰余金の分配については、平成29年1月23日開催の取締役会に付議する予定です。予定が変更になった場合は、速やかにお知らせいたします。

(注)2. 29年11月期の期末配当につきましては、現時点で未定です。配当予想額の開示が可能になり次第、速やかにお知らせいたします。

3. 平成29年11月期の業績予想(平成28年12月1日～平成29年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,629	△2.0	3	—	2	—	1	—	1.21
通期	5,500	22.7	22	—	18	—	12	—	10.34

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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)	28年11月期	1,171,280 株	27年11月期	1,171,280 株
② 期末自己株式数	28年11月期	10,648 株	27年11月期	10,501 株
③ 期中平均株式数	28年11月期	1,160,670 株	27年11月期	1,160,875 株

(注)平成27年6月1日付で普通株式5株を1株の割合で株式併合を行っております。前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、期末発行済株式数(自己株式含む)、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 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財務諸表の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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「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」をご覧ください。

「資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳」

28年11月期の配当のうち、資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳は以下のとおりです。

基準日	期末	合計
1株当たり配当金	25円00銭	25円00銭
配当金総額	29百万円	29百万円

(注) 純資産減少割合 0.004

○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	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
5. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	10
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(重要な会計方針)	13
(表示方法の変更)	14
(貸借対照表関係)	14
(損益計算書関係)	14
(株主資本等変動計算書関係)	16
(キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22
6. その他	23
(1) 営業部門売上高	23
(2) 役員の変動	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

①当期の概況

当事業年度のわが国経済は、輸出や設備投資の動きに鈍さがみられましたが、堅調な雇用と所得環境に支えられ、力強さを欠きながらも、緩やかな景気の回復を続けております。

また、ホテル業界におきましても、熊本地震による一部地域への影響や、残暑・台風などの天候不順による旅行動向への影響もありましたが、航空路線の拡大増便・大型船舶の寄港増加等により、訪日外客数は初めて2,000万人を突破し、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに開催に向け、インバウンド需要は高水準を維持すると期待されています。

こうした外部環境の中、当社におきましては、昨年4ヵ月間にわたり行った本館第二期工事を、無事に終えることができました。開業90周年という節目を迎える今年、平成26年の第一期工事と併せて二度にわたる本館大規模改修工事により、耐震性向上とともに、開業当時の姿を残す横浜市歴史的建造物の本館を次世代に受け継ぐという100年先を見据えたプロジェクトが、ひとまず完了いたしました。この工事にともない、本館1階イタリアンレストラン「イル・ジャルディーノ」とコーヒーハウス「ザ・カフェ」、本館2階「パームルーム」、そして本館M3階「ブライダルサロン」をリニューアルし、さらに、本館1階に新規テナントとして「SOGOショップ」をオープンいたしました。

当期の業績を部門別にみますと、宿泊部門については、改修工事にともなう客室の販売休止が影響し減収となりましたが、客室単価と外国人比率は向上いたしました。宴会部門におきましても、工事の影響等により主力となる婚礼売上が計画値よりマイナスとなりました。レストラン部門も同様に前事業年度を下回り、厳しい年度となりましたが、その他、ホテル主催のイベントに関しましては、前年を下回ることなく着実に推移いたしました。

一方、米国に本部を置く世界的な組織Historic Hotels Worldwideより、永い歴史と高品質なサービスを誇るホテルとして、アジア・パシフィック地域のベストホテルのアワードを受賞するとともに、環境配慮に優れた宿泊施設が評価されるエコマークホテルの認定を取得するなど、企業価値向上の取り組みにも注力してまいりました。

当事業年度の売上高は4,484,558千円（前事業年度比17.9%減）、営業損失は597,295千円（前事業年度は48,053千円の営業利益）、経常損失は601,532千円（前事業年度は45,429千円の経常利益）、当期純損失は940,397千円（前事業年度は74,248千円の当期純利益）となりました。

②次期の見通し

今後の見通しにつきましては、景気回復への期待感も高まる一方、為替の急激な変動、英国のEU離脱問題等による欧州経済低迷などの懸念もあって、まだまだ予断を許さない状況にあります。

この結果、次期（平成29年11月期）の業績見通しにつきましては、売上高5,500百万円、営業利益22百万円、経常利益18百万円、当期純利益12百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況)

①資産

資産合計は12,499,263千円(前事業年度末比226,732千円増)となりました。主な要因は現金及び預金1,719,681千円の減少や、繰延税金資産112,092千円の増加、未取還付法人税等21,998千円の増加、未取還付消費税等241,776千円の増加、有形固定資産1,510,385千円の増加などです。

②負債

負債合計は5,451,609千円(前事業年度末比1,191,802千円増)となりました。主な要因は借入金1,300,000千円の増加などです。

③純資産

純資産合計は7,047,654千円(前事業年度末比965,069千円減)となりました。主な要因は利益剰余金1,066,609千円の減少や土地再評価差額金123,545千円の増加などです。

(キャッシュ・フローの状況)

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ1,719,681千円減少し、619,599千円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動による資金の減少は786,924千円(前事業年度は791,479千円の増加)となりました。これは主に、税引前四半期純損失1,097,749千円、減価償却費382,322千円、減損損失351,437千円、未取還付消費税の増加額241,776千円、未払消費税の減少額182,881千円、法人税等の支払額87,085千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)

当事業年度における投資活動による資金の減少は2,203,609千円(前事業年度は216,723千円の増加)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2,274,174千円、有形固定資産の売却による収入75,574千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)

当事業年度における財務活動による資金の増加は1,270,852千円(前事業年度は329,899千円の減少)となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,300,000千円など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
自己資本比率 (%)	73.7	74.1	64.2	65.3	56.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	19.7	31.2	27.4	32.2	27.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	-	-	-	1.5	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	412.0	-	-	152.3	-

1. 各指標は、以下の算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

(注3) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

2. 平成26年11月期及び平成28年11月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

利益配分につきましては、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要政策のひとつに位置づけております。このため長期にわたる安定的配当の継続を基本方針とし、節目においては記念配当を実施するなど利益の還元に努めてまいります。

また、財務体質のより一層の強化のため、内部留保の充実に努める一方で、施設・設備の充実等将来のための有効投資もしてまいります。

当期の配当につきましては、資本剰余金を原資とし、1株につき25円を予定しておりますが、次期の配当につきましては、損益の状況及び財務の状況を勘案し、現在のところ未定とさせていただきます。

(4) 事業等のリスク

①自然災害や感染症の発生

大規模地震や台風などの自然災害の発生は、当社の所有する建物、設備等に損害を及ぼし、一時的な営業停止による売上減や修復のための費用負担が発生する可能性があります。また、新型インフルエンザなどの感染症の発生や蔓延は、遠距離移動や団体行動の制限が予想され、当社の業績に影響する可能性があります。

②食の安全に関わる問題

当社は、平素より食に対する安全確保を使命とした「食品安全衛生対策会議」を毎月開催するなど、食品衛生管理には磐石な体制を構築しておりますが、ノロウイルスによる食中毒やBSEの発生等、食品衛生や食の安全、安心に関する問題が発生した場合、当社の業績に影響する可能性があります。

③個人情報の漏洩

顧客の個人情報の管理は、社内の情報管理担当が中心となり、外部への流出防止を行っておりますが、情報の漏洩が発生した場合、当社全体への信用の失墜や損害賠償等の費用負担により、当社の業績に影響する可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社は、ホテル、ニューグランド内における宿泊及び料飲（婚礼・宴会を含む）施設の運営、グランドアネックス水町における不動産賃貸、高島屋横浜店及びそごう横浜店内におけるレストランの運営を主な事業内容としており、すべてを当社のみで行っております。

したがって子会社及び関連会社はなく、企業集団はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は創業89年の歴史と伝統に基づいた他の追随を許さない高品質の商品とサービスの提供をもって地域社会に貢献し、横浜を代表するリーディングホテルであり続けることを基本理念としております。

この方針のもとに経営の健全性の確保と収益力の向上のため、顧客のニーズに適合した商品の開発や営業力の強化により売上の増進を図るとともに、より一層の経費削減に努め、適正な利益の確保に努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

利益重視の効率経営を行っていくという観点から、指標として売上高経常利益率について3%を目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

財務体質の健全性の維持と収益性の両立を達成し、横浜を代表するリーディングホテルとしての地位をさらに高めることに注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

国内におきましては、景気は緩やかながらも回復基調が続くものと期待されますが、不安定な国際情勢などにより、先行きは未だ不透明な状況にあります。

当社を取り巻く環境は、「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」による山下埠頭再開発計画の進展や、2019年には横浜開港160周年といったエポックを迎え、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、ホテル業界は右肩上がりが続くと期待されております。一方で、東京五輪開催までには、横浜周辺にも外資系を中心とする相次ぐホテルの開業が予定されており、宿泊・宴会・レストラン全てにおいて競争はより激しくなるものと思われ

ます。このような環境の下、当社は本年12月に開業90周年という節目の年を迎えます。事業継承に向けた体制づくりを目指して、ハード面では昨年秋に本館大規模改修工事が完了し、ソフト面においては、労働人材不足の環境下ではありますが、新卒採用を再開・継続し若い優秀な人材の確保育成に努めるとともに、コーポレートガバナンスとコンプライアンス体制の強化・充実を行ってまいります。開業90周年を迎える今年、新たな着想による催事の開催や企画の積極的展開により、競合他社との差別化を図り、株主の皆様への利益還元に努めてまいります。

今後創業100年、200年を見据え、経営のスローガンとして、「受け継ぐ先人の思い。歴史の美学。」を引き続き掲げつつ、明治の文明開化以来、西洋のホテル文化を日本において導入してきた先人たちの足跡を伝える横浜のクラシックホテルとして、歴史と伝統を継承しながら、地域の発展に貢献することを当社の使命としていきます。そして、日本におけるクラシックホテル文化の歴史と伝統を継承していくこと、開港都市横浜の迎賓館として、地域の発展に貢献すること、そして、クラシックホテル各社と連携して、日本のクラシックホテル文化を内外に広めていくことにより、「オンリーワン」の存在であり続けていくべく全力を注いでまいります。

(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

当社は子会社がなく且つ日本国内でのみ事業展開をしているため、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	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	2,339,281	619,599
売掛金	259,833	268,564
原材料及び貯蔵品	83,369	91,792
前払費用	23,167	27,722
繰延税金資産	25,280	137,372
未収還付法人税等	-	21,998
未収還付消費税等	-	241,776
その他	12,592	14,578
貸倒引当金	△680	△150
流動資産合計	2,742,844	1,423,254
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,396,185	10,108,970
減価償却累計額	△4,043,516	△4,217,495
建物(純額)	5,352,669	5,891,474
建物附属設備	4,880,630	5,998,856
減価償却累計額	△4,347,066	△4,300,481
建物附属設備(純額)	533,563	1,698,374
構築物	146,814	142,050
減価償却累計額	△131,364	△127,956
構築物(純額)	15,450	14,094
機械及び装置	232,179	232,179
減価償却累計額	△214,243	△217,207
機械及び装置(純額)	17,935	14,972
車両運搬具	10,823	8,471
減価償却累計額	△8,231	△6,789
車両運搬具(純額)	2,591	1,681
工具、器具及び備品	1,795,439	1,482,824
減価償却累計額	△1,578,738	△1,010,644
工具、器具及び備品(純額)	216,700	472,180
土地	※1 2,972,803	※1 2,548,115
建設仮勘定	58,472	39,679
有形固定資産合計	9,170,186	10,680,572
無形固定資産		
借地権	43,917	43,917
ソフトウェア	13,757	15,948
その他	1,913	1,913
無形固定資産合計	59,588	61,780
投資その他の資産		
投資有価証券	157,069	134,271
長期前払費用	-	2,862
繰延税金資産	110,540	164,222
その他	32,300	32,300
投資その他の資産合計	299,910	333,656
固定資産合計	9,529,686	11,076,009
資産合計	12,272,531	12,499,263

(単位：千円)

	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		
買掛金	437,820	402,025
1年内返済予定の長期借入金	300,000	620,000
未払金	57,714	156,834
未払費用	268,798	287,338
未払法人税等	68,800	10,158
未払消費税等	182,881	-
未払事業所税	15,825	15,816
前受金	136,339	162,872
預り金	13,796	13,975
ポイント引当金	2,797	3,006
その他	573	522
流動負債合計	1,485,346	1,672,550
固定負債		
長期借入金	900,000	1,880,000
再評価に係る繰延税金負債	※1 530,351	※1 503,998
退職給付引当金	898,953	963,847
役員退職慰労引当金	157,287	146,744
長期預り保証金	287,868	284,468
固定負債合計	2,774,460	3,779,058
負債合計	4,259,806	5,451,609
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,455,000	3,455,000
資本剰余金		
資本準備金	3,363,010	3,363,010
資本剰余金合計	3,363,010	3,363,010
利益剰余金		
利益準備金	66,144	66,144
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	420,397	401,280
繰越利益剰余金	166,429	△881,062
利益剰余金合計	652,970	△413,638
自己株式	△26,120	△26,599
株主資本合計	7,444,860	6,377,771
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2,587	△24,114
土地再評価差額金	※1 570,450	※1 693,996
評価・換算差額等合計	567,863	669,882
純資産合計	8,012,724	7,047,654
負債純資産合計	12,272,531	12,499,263

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	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)
営業収益		
料理売上金	1,693,815	1,385,064
酒飲料売上金	453,455	364,314
宿泊料収入	1,127,329	986,784
サービス料収入	317,100	261,370
その他の収入	1,872,716	1,487,024
営業収益合計	5,464,417	4,484,558
営業費用		
料飲材料費	517,525	435,426
その他材料費	1,245,697	997,362
人件費	1,478,847	1,477,290
福利厚生費	186,441	199,508
退職給付費用	132,314	99,316
役員退職慰労引当金繰入額	10,598	△2,993
販売手数料	275,926	239,211
業務委託費	276,893	261,662
水道光熱費	281,539	207,131
不動産賃借料	79,877	80,311
租税公課	88,078	87,130
消耗品費	133,862	131,346
減価償却費	353,507	382,322
その他	355,253	486,828
営業費用合計	5,416,364	5,081,854
営業利益又は営業損失(△)	48,053	△597,295
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,118	1,764
還付加算金	1,316	-
雑収入	883	-
貸倒引当金戻入益	-	530
営業外収益合計	4,318	2,294
営業外費用		
支払利息	6,290	6,392
雑損失	651	138
営業外費用合計	6,941	6,530
経常利益又は経常損失(△)	45,429	△601,532
特別利益		
投資有価証券売却益	31,774	5,000
補助金収入	76,446	-
受取和解金	-	49,257
特別利益合計	108,220	54,257
特別損失		
固定資産除却損	※1 0	※1 199,036
減損損失	※2 4,888	※2 351,437
特別損失合計	4,888	550,474
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	148,761	△1,097,749
法人税、住民税及び事業税	58,438	9,650
法人税等調整額	16,074	△167,002
法人税等合計	74,513	△157,352
当期純利益又は当期純損失(△)	74,248	△940,397

(3) 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：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
					買換資産圧縮 積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	3,455,000	3,363,010	3,363,010	66,144	525,184	16,419	607,748
当期変動額							
剰余金の配当						△29,025	△29,025
当期純利益						74,248	74,248
買換資産圧縮積立金の取崩					△125,869	125,869	-
税率変更に伴う買換資産圧縮積立金の増加					21,081	△21,081	-
土地再評価差額金の取崩						-	-
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	△104,787	150,010	45,222
当期末残高	3,455,000	3,363,010	3,363,010	66,144	420,397	166,429	652,970

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△25,296	7,400,462	16,924	514,451	531,375	7,931,837
当期変動額						
剰余金の配当		△29,025				△29,025
当期純利益		74,248				74,248
買換資産圧縮積立金の取崩		-				-
税率変更に伴う買換資産圧縮積立金の増加		-				-
土地再評価差額金の取崩		-				-
自己株式の取得	△824	△824				△824
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△19,511	55,999	36,487	36,487
当期変動額合計	△824	44,398	△19,511	55,999	36,487	80,886
当期末残高	△26,120	7,444,860	△2,587	570,450	567,863	8,012,724

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:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		買換資産圧縮 積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	3,455,000	3,363,010	3,363,010	66,144	420,397	166,429	652,970
当期変動額							
剰余金の配当						△29,019	△29,019
当期純利益						△940,397	△940,397
買換資産圧縮積立金の取崩					△27,235	27,235	-
税率変更に伴う買換資産圧縮積立金の増加					8,118	△8,118	-
土地再評価差額金の取崩						△97,193	△97,193
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	△19,117	△1,047,492	△1,066,609
当期末残高	3,455,000	3,363,010	3,363,010	66,144	401,280	△881,062	△413,638

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△26,120	7,444,860	△2,587	570,450	567,863	8,012,724
当期変動額						
剰余金の配当		△29,019				△29,019
当期純利益		△940,397				△940,397
買換資産圧縮積立金の取崩		-				-
税率変更に伴う買換資産圧縮積立金の増加		-				-
土地再評価差額金の取崩		△97,193				△97,193
自己株式の取得	△479	△479				△479
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△21,526	123,545	102,019	102,019
当期変動額合計	△479	△1,067,089	△21,526	123,545	102,019	△965,069
当期末残高	△26,599	6,377,771	△24,114	693,996	669,882	7,047,654

(4) キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	148,761	△1,097,749
減価償却費	353,507	382,322
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	80,967	64,894
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4,838	△10,543
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△180	△530
受取利息及び受取配当金	△2,118	△1,764
支払利息	6,290	6,392
補助金収入	△76,446	-
受取和解金	-	△49,257
減損損失	4,888	351,437
固定資産除却損	0	19,739
投資有価証券売却損益 (△は益)	△31,774	△5,000
営業債権の増減額 (△は増加)	27,153	△8,730
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,677	△8,423
前払費用の増減額 (△は増加)	573	△1,994
未収還付消費税の増減額 (△は増加)	68,413	△241,776
仕入債務の増減額 (△は減少)	△366	△35,794
未払金の増減額 (△は減少)	△100,877	40,377
未払費用の増減額 (△は減少)	14,417	18,540
未払消費税の増減額 (△は減少)	182,881	△182,881
未払事業所税の増減額 (△は減少)	111	△8
前受金の増減額 (△は減少)	△14,442	26,533
預り金の増減額 (△は減少)	350	179
ポイント引当金の増減額 (△は減少)	419	209
その他	△1,969	△8,078
小計	662,721	△741,907
利息及び配当金の受取額	2,118	1,764
利息の支払額	△5,196	△8,953
補助金の受取額	76,446	-
和解金の受取額	-	49,257
法人税等の支払額	-	△87,085
法人税等の還付額	55,390	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	791,479	△786,924
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△132,635	△2,274,174
有形固定資産の売却による収入	-	75,574
無形固定資産の取得による支出	△4,451	△9,109
投資有価証券の売却による収入	78,953	7,500
投資有価証券の取得による支出	△77,715	-
工事負担金受入による収入	347,557	-
長期預り保証金の受入による収入	-	3,600
長期預り保証金の返還による支出	-	△7,000
その他	5,015	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	216,723	△2,203,609
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	1,600,000
長期借入金の返済による支出	△300,000	△300,000
配当金の支払額	△28,698	△28,801
その他	△1,201	△345
財務活動によるキャッシュ・フロー	△329,899	1,270,852
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	678,303	△1,719,681
現金及び現金同等物の期首残高	1,660,977	2,339,281
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,339,281	※1 619,599

(5) 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。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

期末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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

総平均法による原価法

(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

平成19年3月31日以前に取得したもの

旧定額法

平成19年4月1日以降に取得したもの

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～65年

建物附属設備 8～18年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

期末現在に有する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。

(2) ポイント引当金

当社のクラブ会員に付与したポイントの将来の利用に備えるため、当事業年度末における将来利用見込額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。なお、会計基準変更時差異(889,469千円)については、15年による按分額を費用処理しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

5 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りリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理方法

税抜方式

(表示方法の変更)

キャッシュ・フロー計算書

前事業年度までは「営業活動によるキャッシュ・フロー」を直接法により表示しておりましたが、当事業年度から間接法による表示に変更いたしました。これは損益計算書の損益と資金収支との関連を明瞭に表現し、他社との比較を容易にするためであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書の組替えを行っております。前事業年度の直接法による「営業活動によるキャッシュ・フロー」は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
営業収入	5,700,387
原材料又は商品の仕入れによる支出	△1,918,997
人件費の支出	△1,686,336
その他の営業支出	△1,432,331
小計	662,721
利息及び配当金の受取額	2,118
利息の支払額	△5,196
補助金の受取額	76,446
法人税等の還付額	55,390
営業活動によるキャッシュ・フロー	791,479

(貸借対照表関係)

- ※1 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上し、再評価額に係る税効果相当額については負債の部に計上しております。

再評価を行った年月日 平成12年11月30日

再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める「不動産鑑定士による鑑定評価」によっております。

(損益計算書関係)

- ※1 固定資産除却損の内訳

	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)
建物	-千円	11,668千円
建物附属設備	-千円	4,589千円
構築物	-千円	0千円
車両運搬具	-千円	13千円
工具、器具及び備品	0千円	3,468千円
撤去費用	-千円	179,297千円
合計	0千円	199,036千円

※2 減損損失

前事業年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類
横浜市西区	店舗	建物、建物附属設備、工具、器具及び備品

当社は、原則として、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最少の単位によって資産のグルーピングを行っており、重要な処分予定資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

営業活動から生じる損益が継続してマイナスで、資産グループの固定資産簿価を全額回収できる可能性が低いと判断した資産グループについて、当該資産グループの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(4,888千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物4,603千円、建物附属設備215千円及び工具、器具及び備品69千円であります。

なお、当該資産グループの固定資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しておりますが、他への転用や売却が困難であることから、備忘価額により評価しております。

当事業年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類
横浜市中区	賃貸用資産	土地
横浜市西区	遊休資産	土地
横浜市西区	店舗	工具、器具及び備品

当社は、原則として、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最少の単位によって資産のグルーピングを行っており、重要な処分予定資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

資産グループの固定資産簿価を全額回収できる可能性が低いと判断した資産グループについて、当該資産グループの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(351,437千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地349,112千円、器具及び備品2,324千円であります。

なお、当該資産グループの固定資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、賃貸用資産及び遊休資産については、不動産鑑定評価額により評価し、店舗については、他への転用や売却が困難であることから、備忘価額により評価しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	5,856,400	-	4,685,120	1,171,280

(変動事由の概要)

減少4,685,120株は、平成27年6月1日付けで普通株式5株を1株に株式併合したことによるものであります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	51,336	234	41,069	10,501

(変動事由の概要)

増加234株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

減少41,069株は、平成27年6月1日付けで普通株式5株を1株に株式併合したことによるものであります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年2月26日 定時株主総会	普通株式	29,025	5	平成26年11月30日	平成27年2月27日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	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	29,019	25	平成27年11月30日	平成28年2月26日

当事業年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,171,280	-	-	1,171,280

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	10,501	147	-	10,648

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年2月25日 定時株主総会	普通株式	29,019	25	平成27年11月30日	平成28年2月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年2月23日 定時株主総会	普通株式	資本剰余金	29,015	25	平成28年11月30日	平成29年2月24日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	2,339,281千円	619,599千円
現金及び現金同等物	2,339,281千円	619,599千円

(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、「ホテル事業」及び「不動産賃貸事業」の事業を営んでおります。「ホテル事業」は、ホテル事業及びこれに付帯する業務をしており、「不動産賃貸事業」は、オフィスビル等の賃貸管理業務をしております。

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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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

前事業年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表計上額 (注) 2
	ホテル事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	5,406,744	57,672	5,464,417	-	5,464,417
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	5,406,744	57,672	5,464,417	-	5,464,417
セグメント利益	17,503	30,549	48,053	-	48,053
セグメント資産	8,501,458	1,102,385	9,603,843	2,668,687	12,272,531
その他の項目					
減価償却費	338,696	14,810	353,507	-	353,507
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	71,551	336	71,888	-	71,888

(注) 1. セグメント資産の調整額 2,668,687千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金及び預金、投資有価証券等であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と一致しております。

当事業年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表計上額 (注) 2
	ホテル事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,427,192	57,366	4,484,558	-	4,484,558
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	4,427,192	57,366	4,484,558	-	4,484,558
セグメント利益	△629,623	32,327	△597,295	-	△597,295
セグメント資産	10,474,157	681,664	11,155,822	1,343,440	12,499,263
その他の項目					
減価償却費	369,542	12,780	382,322	-	382,322
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	2,359,078	1,514	2,360,593	-	2,360,593

(注) 1. セグメント資産の調整額 1,343,440千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金及び預金、投資有価証券等であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と一致しております。

【関連情報】

前事業年度(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

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当事業年度(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

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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】

前事業年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	ホテル事業	不動産賃貸事業	計		
減損損失	4,888	-	4,888	-	4,888

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：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	ホテル事業	不動産賃貸事業	計		
減損損失	2,324	336,797	339,122	12,315	351,437

【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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	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)
1株当たり純資産額	6,902.89円	6,072.26円
1株当たり当期純利益金額又は1株 当たり当期純損失金額(△)	63.96円	△810.22円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2 平成27年6月1日付で、普通株式5株を1株の割合で株式併合を行っております。前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)を算定しております。
 3 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成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)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	74,248	△940,397
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	74,248	△940,397
普通株式の期中平均株式数(株)	1,160,875	1,160,670

- 4 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年11月30日)	当事業年度 (平成28年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	8,012,724	7,047,654
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	8,012,724	7,047,654
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	1,160,779	1,160,632

(重要な後発事象)

利益準備金及び資本準備金の額の減少

当社は、平成28年12月22日開催の取締役会において、「利益準備金及び資本準備金の減少」について、平成29年2月23日に開催予定の第139回定時株主総会に付議することを決議いたしました。同株主総会において利益準備金及び資本準備金の額の減少に関する付議事項が可決承認された場合、繰越利益剰余金及びその他資本剰余金の額が増加することになります。

(1) 利益準備金及び資本準備金の額の減少の目的

財務体質の健全化を図るとともに、今後の柔軟かつ機動的な資本政策の展開を可能とするため会社法第448条第1項の規定に基づき、利益準備金及び資本準備金の額を減少し、繰越利益剰余金及びその他資本剰余金に振り替えるものであります。

(2) 利益準備金の額の減少の内容

① 減少する準備金の額	
利益準備金	66,144,000円
② 増加する剰余金の額	
繰越利益剰余金	66,144,000円
③ 減少後の利益準備金の額	
利益準備金	0円
④ 効力発生日	
平成29年2月23日	

(3) 資本準備金の額の減少の内容

① 減少する資本準備金の額	
資本準備金	2,463,010,194円
② 増加する剰余金の額	
その他資本剰余金	2,463,010,194円
③ 減少後の資本準備金の額	
資本準備金	900,000,000円
④ 効力発生日	
平成29年2月23日	

(4) 利益準備金及び資本準備金の額の減少の日程

① 取締役会決議日	平成28年12月22日
② 債権者異議申述公告日	平成28年12月26日
③ 債権者異議申述最終期日	平成29年 1月31日
④ 定時株主総会決議日	平成29年 2月23日
⑤ 効力発生日	平成29年 2月23日

6. その他

(1) 営業部門売上高

(千円未満切捨)

	前事業年度		当事業年度		増減(△)	
	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		金額	前年比%
	金額	構成比%	金額	構成比%	金額	前年比%
ホテル宿泊部門	1,348,965	24.7	1,170,497	26.1	△178,467	△13.2
ホテル宴会部門	2,162,155	39.6	1,724,953	38.5	△437,201	△20.2
ホテル食事部門	1,471,894	26.9	1,132,368	25.3	△339,526	△23.1
ホテルその他部門	184,945	3.4	171,829	3.8	△13,116	△7.1
ホテル部門合計	5,167,960	94.6	4,199,648	93.6	△968,311	△18.7
高島屋横浜店 ホテルニューグランド ル グラン	174,634	3.2	164,825	3.7	△9,808	△5.6
そごう横浜店 パー シーガーデ ィアンⅢ	64,149	1.2	62,718	1.4	△1,431	△2.2
グランドアネックス水町他	57,672	1.1	57,366	1.3	△306	△0.5
合計	5,464,417	100.0	4,484,558	100.0	△979,858	△17.9

(2) 役員の異動

役員の異動については、開示内容が定まった時点で開示いたします。