



平成23年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年1月13日

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所 大
 コード番号 3244 URL <http://www.samty.co.jp>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)森山 茂
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経営企画室長 (氏名)小川 靖展 TEL 06-6838-3616
 定時株主総会開催予定日 平成24年2月28日 配当支払開始予定日 平成24年2月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成24年2月29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 (機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年11月期の連結業績 (平成22年12月1日～平成23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	%
23年11月期	16,227	25.8	2,850	△2.7	1,288	1.8	1,192	8.1
22年11月期	12,903	△19.3	2,930	48.4	1,265	557.0	1,103	△26.8

(注) 包括利益 23年11月期 1,220百万円(11.6%) 22年11月期 1,093百万円(—%)

	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	%	%	%
23年11月期	7,594 03	7,408 49	7.8	1.9	17.6
22年11月期	8,232 16	8,219 72	8.0	1.7	22.7

(参考) 持分法投資損益 23年11月期 一百万円 22年11月期 一百万円

(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
23年11月期	64,953	15,900	24.5	97,355 42
22年11月期	69,834	14,432	20.7	104,362 09

(参考) 自己資本 23年11月期 15,884百万円 22年11月期 14,428百万円

(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
23年11月期	6,615	618	△7,171	3,954
22年11月期	7,577	4,091	△10,540	4,409

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	百万円	%	%
22年11月期	円 銭 —	円 銭 0 00	円 銭 —	円 銭 1,000 00	円 銭 1,000 00	138	12.5	1.0
23年11月期	—	0 00	—	1,200 00	1,200 00	195	15.8	1.2
24年11月期(予想)	—	0 00	—	1,200 00	1,200 00		16.3	

3. 平成24年11月期の連結業績予想 (平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	7,600	13.5	1,200	△14.8	300	△50.4	200	△44.1	1,225 80
通 期	20,000	23.3	3,500	22.8	1,500	16.5	1,200	0.7	7,354 83

4. その他

(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 社（社名）、除外 社（社名）

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更： 有
② ①以外の変更： 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

23年11月期	163,158株	22年11月期	138,254株
23年11月期	—株	22年11月期	—株
23年11月期	157,052株	22年11月期	133,990株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年11月期の個別業績（平成22年12月1日～平成23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	%
23年11月期	13,623	32.3	2,356	△1.4	1,377	△11.2	1,276	△3.8
22年11月期	10,294	△29.2	2,390	77.4	1,552	206.3	1,327	23.5

	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
23年11月期	8,127 57	7,929 00
22年11月期	9,904 88	9,889 91

(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
23年11月期	52,115	16,093	30.9	98,544 96
22年11月期	51,713	14,216	27.5	102,796 80

(参考) 自己資本 23年11月期 16,078百万円 22年11月期 14,212百万円

2. 平成24年11月期の個別業績予想（平成23年12月1日～平成24年11月30日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	7,000	4.5	400	△39.4	300	△28.0	1,838 70
通 期	19,000	39.5	1,700	23.5	1,300	2.4	7,967 73

※ 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。
- 当社は、平成24年1月26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	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) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
3. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 継続企業の前提に関する注記	15
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	15
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(連結包括利益計算書関係)	16
(賃貸等不動産関係)	16
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、サプライチェーンの復旧により生産や輸出に持ち直しの動きが見られましたが、欧州債務危機や円高の長期化など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界におきましては、震災の発生により一時的な影響はあったものの、良好な資金調達環境を背景に物件取得が活発化するなど、不動産市況が底打ちから回復に転じる兆しがみられつつあります。

このような事業環境下におきまして、当社グループは当期を「飛躍の礎」の年度とすべく、主に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の仕入の強化に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高は16,227百万円（前年同期比25.8%増）、営業利益は2,850百万円（前年同期比2.7%減）、経常利益は1,288百万円（前年同期比1.8%増）、当期純利益は1,192百万円（前年同期比8.1%増）となりました。

事業のセグメント別業績は以下のとおりであります。

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・販売及びファミリー向け分譲マンション等の企画開発を行っております。

投資用マンションとして「スワンズシティ天満橋（大阪市中区）」及び「S-RESIDENCE難波EAST（大阪市浪速区）」等において274戸を販売し、その他オフィスビルとして「堺筋MS第2ビル（大阪市中区）」等を売却しました。

この結果、当該事業の売上高は11,966百万円、営業利益は2,028百万円となりました。

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、積極的に入居者及びテナント誘致活動を展開し、また賃貸コスト圧縮に努めてまいりました。

この結果、当該事業の売上高は4,404百万円、営業利益は2,241百万円となりました。

③その他の事業

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

当該事業の売上高は343百万円、営業利益は31百万円となりました。

(次期の見通し)

次期の見通しにつきましては、不動産業界におきましては、良好な資金調達環境を背景に物件取得が活発化するなど、不動産市況が底打ちから回復に転じる兆しがみられつつあります。当社グループといたしましては、このような状況を踏まえ、次期を「飛躍元年」の年度と位置づけ、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。

以上により、平成24年11月期の業績見通しにつきましては、売上20,000百万円、営業利益3,500百万

円、経常利益1,500百万円、当期純利益1,200百万円を計画しております。

(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、4,880百万円減少し、64,953百万円となっております。このうち流動資産は332百万円減少し、21,405百万円となっており、固定資産は4,531百万円減少し、43,534百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、たな卸資産109百万円の減少及び繰延税金資産268百万円の減少であります。固定資産の主な減少要因は、売却等による有形固定資産4,907百万円の減少であります。

(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、6,348百万円減少し、49,052百万円となっております。このうち流動負債は8,909百万円減少し、18,534百万円となっており、固定負債は2,560百万円増加し、30,518百万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4,141百万円の減少並びに1年内返済長期借入金4,696百万円の減少であります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金2,450百万円の増加であります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産合計は、資本金349百万円及び資本準備金349百万円の増加、利益剰余727百万円の増加等により、前連結会計年度末と比べ、1,468百万円増加し、15,900百万円となっております。

②キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により6,615百万円増加、投資活動により618百万円増加、財務活動により7,171百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、455百万円減少し、当連結会計年度末には3,954百万円となりました。

当連結会計年度末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得た資金は、6,615百万円（前連結会計年度は7,577百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,470百万円、たな卸資産の減少4,726百万円、減価償却費834百万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得た資金は、618百万円（前連結会計年度は4,091百万円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入3,391百万円、有形固定資産の取得による支出1,670百万円、新規連結子会社の取得による支出838百万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使用した資金は、7,171百万円（前連結会計年度は10,540百万円の支出）となりました。これは主に、物件の売却に伴い借入金の返済を行ったこと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19年11月期	平成20年11月期	平成21年11月期	平成22年11月期	平成23年11月期
自己資本比率	19.6	13.1	16.3	20.7	24.5
時価ベースの自己資本比率	22.2	4.3	4.0	5.7	6.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1,152.5	△511.4	1,731.4	670.7	671.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.8	△6.2	1.8	4.5	4.6

(3) 利益分配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なってまいります。

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、平成23年12月22日に「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」で開示しましたとおり、最近の業績の安定性を確認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、一株当たり1,200円とさせていただくことと致しました。

また次期の配当に関しましても1株当たり1,200円の配当を維持する方針であります。

(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. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、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、当社の設立以降、経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、大木たるより銘木を目指し、従来のディベロッパーという枠組みを超えて、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。

当社グループは、安定的に収益を生み出す不動産賃貸事業及び不動産分譲事業をコア事業と定め、経営基盤の安定化を図ってまいりましたが、当該安定化に関しては一定の成果を得られたものと判断し、今後は、不動産賃貸事業の安定性をさらに追及するとともに、不動産分譲事業及び不動産流動化事業を統合した不動産事業において、資産効率の高い事業を行うことで収益の向上を目指す所存であります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、収益性の高い事業展開を目指しております。財務的安定及び継続的事業成長を実現するため、安定した収益基盤の強化を目的とした資産の効率的運用に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、「資産保有型デベロッパー」として、不動産賃貸事業を中心に関西を代表する企業を目指し、エリア集中による情報力の優位性を活かし、主に関西に特化した事業展開を行なっております。今後は情報優位性を活用できる関西に重点を置きつつも、関西圏以外に、特に市場規模の大きい東京圏へ進出し、さらなるマーケットシェアの拡大、ブランド力の向上を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

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を背景に物件取得が活発化するなど、不動産市況が底打ちから回復に転じる兆しがみられつつあります。

このような情勢の下、当社グループは、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。

①不動産再生ビジネスの強化

当社グループは、今後、現在の不動産業界の状況を好機と捉え、不動産再生ビジネスを強化していく方針であります。具体的には、流動化市場の崩壊により大幅に価格の下落した物件を、土地の仕入から、マンション企画開発、さらにリーシングまでを当社グループで完結することのできる強みを活かし、買い取りから再生、販売までを行い不動産再生ビジネスとして収益の柱とする計画を策定しております。そのために仕入・販売ルートの強化、不動産再生ビジネスに対応した企画力の強化、機動的な社内整備に取り組んでまいります。

②仕入の強化

不動産業界を取り巻く環境は、依然として厳しいものがありますが、不動産価格の底打ちが確認された現在は今後の業績向上のための仕入の好機であると当社グループは判断しております。当社グループは、優良な仕入物件を確保するために従来からの仕入情報ネットワークを一層強化し、迅速な物件仕入を行い、将来収益の源泉としてまいります。

③経営管理体制の強化

不動産の金融商品化の進展とともに不動産事業に係る法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく

多様化、高度化し、その影響は増大しております。また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要になってきております。当社グループは、多様化するリスクを正しく把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組み、いわゆる内部統制システムの構築を進めるとともに、コンプライアンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでまいります。

④人材の確保及び育成

今後、当社グループが継続的な成長を図るためには、優秀な人材の確保、社員の業務スキルアップ及び金融・会計・法務等の分野においての外部専門家の活用が必要不可欠であります。そのために様々な採用活動と充実した研修体制を構築するとともに、外部専門家との密接な関係を築き、適切なアドバイスを受けて、迅速な意思決定ができる体制の構築に取り組んでまいります。

(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。

3. 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22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,774	4,539
売掛金	115	106
販売用不動産	11,357	10,312
仕掛販売用不動産	4,689	5,624
商品	0	0
貯蔵品	0	2
繰延税金資産	591	323
その他	215	504
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	21,738	21,405
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	17,963	16,249
信託建物（純額）	3,542	1,905
土地	23,350	22,210
信託土地	2,037	1,059
その他（純額）	69	630
有形固定資産合計	46,962	42,055
無形固定資産		
のれん	84	133
その他	53	125
無形固定資産合計	138	258
投資その他の資産		
投資有価証券	350	225
長期貸付金	156	144
繰延税金資産	102	456
その他	355	412
貸倒引当金	—	△18
投資その他の資産合計	964	1,220
固定資産合計	48,066	43,534
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	29	13
繰延資産合計	29	13
資産合計	69,834	64,953

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	63	258
短期借入金	4,281	140
1年内返済予定の長期借入金	21,838	17,141
未払法人税等	26	298
その他	1,232	705
流動負債合計	27,443	18,534
固定負債		
長期借入金	24,702	27,153
繰延税金負債	504	501
退職給付引当金	43	50
役員退職慰労引当金	3	7
預り敷金保証金	1,638	1,624
建設協力金	927	874
匿名組合出資預り金	0	260
その他	137	46
固定負債合計	27,957	30,518
負債合計	55,401	49,052
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,537	4,887
資本剰余金	4,437	4,787
利益剰余金	5,490	6,218
株主資本合計	14,466	15,893
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△9	1
繰延ヘッジ損益	△28	△11
その他の包括利益累計額合計	△37	△9
新株予約権	4	14
少数株主持分	—	1
純資産合計	14,432	15,900
負債純資産合計	69,834	64,953

(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21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)
売上高	12,903	16,227
売上原価	8,061	11,360
売上総利益	4,842	4,867
販売費及び一般管理費	1,911	2,016
営業利益	2,930	2,850
営業外収益		
受取利息	4	8
受取配当金	2	3
匿名組合投資利益	93	91
金利スワップ評価益	0	0
その他	46	13
営業外収益合計	148	117
営業外費用		
支払利息	1,656	1,430
社債利息	16	—
支払手数料	90	212
その他	49	37
営業外費用合計	1,813	1,680
経常利益	1,265	1,288
特別利益		
固定資産売却益	534	221
前期損益修正益	20	—
その他	45	1
特別利益合計	600	223
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	—	10
固定資産売却損	588	24
減損損失	152	—
その他	5	5
特別損失合計	746	40
税金等調整前当期純利益	1,119	1,470
法人税、住民税及び事業税	18	370
過年度法人税等	12	—
過年度還付法人税等	—	△5
法人税等調整額	△14	△86
法人税等合計	16	△92
少数株主損益調整前当期純利益	—	1,192
少数株主利益	—	—
当期純利益	1,103	1,192

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	1,192
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	11
繰延ヘッジ損益	—	16
為替換算調整勘定	—	—
持分法適用会社に対する持分相当額	—	—
その他の包括利益合計	—	28
包括利益	—	1,220
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	1,220
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,466	4,537
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,537	4,887
資本剰余金		
前期末残高	4,366	4,437
当期変動額		
新株の発行	71	349
当期変動額合計	71	349
当期末残高	4,437	4,787
利益剰余金		
前期末残高	4,277	5,490
当期変動額		
剰余金の配当	—	△138
当期純利益	1,103	1,192
連結子会社の増減による変動額	110	△326
当期変動額合計	1,213	727
当期末残高	5,490	6,218
株主資本合計		
前期末残高	13,110	14,466
当期変動額		
新株の発行	142	699
剰余金の配当	1,103	△138
当期純利益	110	1,192
連結子会社の増減による変動額	—	△326
当期変動額合計	1,355	1,427
当期末残高	14,466	15,893

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△9	△9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△0	11
当期変動額合計	△0	11
当期末残高	△9	1
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△19	△28
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△9	16
当期変動額合計	△9	16
当期末残高	△28	△11
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△28	△37
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△9	28
当期変動額合計	△9	28
当期末残高	△37	△9
新株予約権		
前期末残高	1	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3	10
当期変動額合計	3	10
当期末残高	4	14
少数株主持分		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	1
当期変動額合計	—	1
当期末残高	—	1
純資産合計		
前期末残高	13,082	14,432
当期変動額		
新株の発行	142	699
剰余金の配当	—	△138
当期純利益	1,103	1,192
連結子会社の増減による変動額	110	△326
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△5	40
当期変動額合計	1,350	1,468
当期末残高	14,432	15,900

(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21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23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	1,119	1,470
減価償却費	960	834
減損損失	152	—
のれん償却額	5	5
匿名組合投資損益 (△は益)	△93	—
受取利息	△7	△11
支払手数料	90	—
支払利息	1,673	1,430
為替差損益 (△は益)	△1	0
有形固定資産売却損益 (△は益)	53	△196
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	8	7
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	—	3
売上債権の増減額 (△は増加)	△11	5
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,354	4,726
仕入債務の増減額 (△は減少)	△644	194
預り敷金保証金の増減額 (△は減少)	△305	△56
預け金の増減額 (△は減少)	42	—
その他	1,829	△240
小計	9,234	8,172
利息及び配当金の受取額	6	11
利息の支払額	△1,663	△1,448
法人税等の支払額	0	△119
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,577	6,615
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	35	45
定期預金の預入による支出	△95	△265
有形固定資産の取得による支出	△548	△1,670
有形固定資産の売却による収入	4,990	3,391
無形固定資産の取得による支出	△14	△14
投資有価証券の売却による収入	—	181
新規連結子会社の取得による支出	—	△838
出資金の取得による支出	△77	△55
出資金の清算による収入	2	3
長期貸付金の回収による収入	11	77
長期貸付けによる支出	△160	△183
建設協力金の支払による支出	△53	△53
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,091	618

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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	4,326	252
短期借入金の返済による支出	△446	△4,393
長期借入れによる収入	5,531	12,221
長期借入金の返済による支出	△15,778	△15,601
社債の償還による支出	△4,224	—
株式の発行による収入	142	699
配当金の支払額	—	△136
その他	△90	△212
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,540	△7,171
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,130	△220
現金及び現金同等物の期首残高	3,283	4,409
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	△4	△517
現金及び現金同等物の期末残高	4,409	3,954

(5) 継続企業の前提に関する注記

前連結会計年度（自 平成21年12月1日 至 平成22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22年12月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—	(資産除去債務に関する会計基準) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—	(連結損益計算書関係) 当連結会計年度より、「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20年12月26日)に基づき、財務諸表等規則の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期利益」の科目で表示しております。

追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)
—	(包括利益の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年11月30日)

当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益 1,093

少数株主に係る包括利益 —

計 1,093

当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金 0

繰延ヘッジ損益 △ 9

計 △ 9

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年11月30日)

当社は東京都、大阪府を中心に賃貸用マンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。平成22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2,048百万円（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△53百万円（売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上）、減損損失は152百万円（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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額 (百万円)			当連結会計年度末 の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
53,258	△8,753	44,504	48,163

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は固定資産の新規取得（476百万円）によるものです。また主な減少額は、不動産売却（5,038百万円）及び保有目的変更による棚卸資産への振替（3,676百万円）によるものです。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

【追加情報】

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計 基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

当連結会計年度（自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日）

当社は東京都、大阪府を中心に賃貸用マンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。平成23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2,432百万円（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196百万円（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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末 の時価 （百万円）
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
44,504	△5,223	39,280	42,336

（注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は固定資産の新規取得（577百万円）によるものです。また主な減少額は、不動産売却（3,129百万円）及び連結除外（2,572百万円）によるものです。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)

	不動産 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,572	4,978	352	12,903	—	12,903
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,572	4,978	352	12,903	—	12,903
営業費用	6,389	2,286	311	8,987	986	9,973
営業利益	1,183	2,691	41	3,916	(986)	2,930
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出						
資産	18,830	43,471	2,957	65,259	4,574	69,834
減価償却費	55	791	68	915	44	960
減損損失	—	152	—	152	—	152
資本的支出	—	542	7	550	22	572

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等・ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

- 3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は986百万円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,601百万円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 5 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、固定資産の一部を保有目的の変更により、「不動産事業」のたな卸固定資産(建物1,564百万円、土地2,111百万円)に振り替えております。

6 事業区分の変更

当社グループは、昨今の当社グループを取り巻く環境、とりわけ流動化市況を鑑み、当該流動化事業を大幅に縮小させております。それに伴い、経営管理の効率化・集約化を目的として組織の変更を行い、従来、「不動産流動事業」及び「不動産分譲事業」と内部管理区分していた事業を「不動産事業」へと統合しております。なお、前連結会計年度の事業の種類別セグメント情報については、当連結会計年度の事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報は、次のとおりであります。

	不動産 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,330	5,235	418	15,984	—	15,984
(2) セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,330	5,235	418	15,984	—	15,984
営業費用	9,817	2,904	313	13,034	975	14,010
営業利益	513	2,331	105	2,949	(975)	1,974
II 資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	22,643	50,159	2,853	76,757	3,357	80,113
減価償却費	58	839	88	986	51	1,037
減損損失	—	—	—	—	—	—
資本的支出	—	4,096	199	4,296	80	4,376

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(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とあります。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、不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等、ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・ビル・商業施設及び土地等の賃貸及び運営管理を行っております。「その他の事業」は、主に、顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営を行っております。

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、棚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。

棚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収益及び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21年12月1日 至 平成22年11月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	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	7,627	4,923	352	12,903	—	12,903
セグメント間の内部 売上高又は振替高	30	127	—	158	△158	—
計	7,658	5,050	352	13,062	△158	12,903
セグメント利益	1,223	2,758	43	4,026	△1,095	2,930
セグメント資産	18,830	43,471	2,957	65,259	4,574	69,834
その他の項目						
減価償却費	55	791	68	915	44	960
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	542	7	550	22	572

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,095百万円は、セグメント間取引消去△106百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△985百万円が主であります。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. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整は、本社建物の設備投資であります。

当連結会計年度(自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	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	11,547	4,336	343	16,227	—	16,227
セグメント間の内部 売上高又は振替高	418	67	—	486	△486	—
計	11,966	4,404	343	16,713	△486	16,227
セグメント利益	2,028	2,241	31	4,301	△1,450	2,850
セグメント資産	19,934	37,257	2,679	59,871	5,081	64,953
その他の項目						
減価償却費	55	685	66	806	44	850
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	—	1,020	272	1,293	44	1,338

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,450百万円は、セグメント間取引消去△454百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△991百万円が主であります。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. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整は、本社建物の設備投資であります。

【追加情報】

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年 3 月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年 3 月21日）を適用しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23年11月30日)	
1株当たり純資産額	104,362円09銭	1株当たり純資産額	97,355円42銭
1株当たり当期純利益金額	8,232円16銭	1株当たり当期純利益金額	7,594円03銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	8,219円72銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7,408円49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。

	前連結会計年度 (平成22年11月30日)	当連結会計年度 (平成23年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	14,432	15,900
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	4	16
(うち新株予約権)(百万円)	(4)	(16)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	14,428	15,884
期末の普通株式の数(株)	138,254	163,158

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

	前連結会計年度 (自 平成21年12月1日 至 平成22年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成22年12月1日 至 平成23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)	1,103	1,192
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,103	1,192
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)	133,990	157,052
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた当期純利益調整額の主要な内訳 (百万円)	—	—
当期純利益調整額(百万円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用い られた普通株式増加数の主要な内訳 新株予約権(株)	203	3,933
普通株式増加数(株)	203	3,933
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 り当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成18年5月15日定時株 主総会決議に基づく新株 予約権 普通株式 170株 平成19年2月27日定時株 主総会決議に基づく新株 予約権 普通株式 16株	新株予約権 平成23年7月25日取締役 会決議に基づく新株予約 権 普通株式 3,086株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成21年12月1日 至 平成22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22年12月1日 至 平成23年11月30日)

該当事項はありません。