

# 第34期定時株主総会 招集ご通知



**日時** 平成28年2月25日(木曜日)午前10時(午前9時開場)

**場所** 大阪市淀川区西中島五丁目5番15号  
新大阪ワシントンホテルプラザ2階「サファイアホール」

**議案**

第1号議案	剰余金の処分の件
第2号議案	定款一部変更の件
第3号議案	取締役1名選任の件
第4号議案	監査役2名選任の件



サムティ株式会社

# 株主の皆様へ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
第34期定時株主総会を開催いたしますので、ここに招集のご通知をお届けいたします。

当期の業績につきましては、政府の経済政策や、日銀の金融緩和政策を背景とした良好な資金環境のもと、大幅な増収増益を達成することができました。また同時に、東京・福岡に続き、札幌支店の開設を行い、事業エリアの拡大による仕入等の強化や、J-REITの運営等、アセットマネジメント事業の拡大を図るなど業容拡大に努めております。

また、当社グループは10年後（平成35年11月期）を見据えた中長期経営計画「Challenge40」を平成25年10月に発表し、その目標の達成に向けて、着実に前進しております。さらに平成27年10月26日には、東京証券取引所市場第一部への市場変更を果たし、飛躍の年とすることができました。今後も、グループ一丸となり、一層の発展を目指してまいります。

期末配当につきましては、当期の業績に応じた利益還元を勘案するとともに、東証一部上場記念配当として1株当たり3円を加え、前期より11円増配し、1株当たり33円として上程させていただいております。

今後とも皆様の変わらぬご支援をよろしくお願い申し上げます。

平成28年2月

代表取締役社長 江口 和志



## 目次

招集ご通知	2	(添付書類)	
株主総会参考書類	3	事業報告	7
第1号議案 剰余金の処分の件		連結計算書類	23
第2号議案 定款一部変更の件		計算書類	27
第3号議案 取締役1名選任の件		監査報告書	30
第4号議案 監査役2名選任の件		トピックスほか	33

## 第34期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第34期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

株主様におかれましては以下のいずれかの方法により、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。



### 当日ご出席の場合

同封の議決権行使書用紙を  
会場受付にご提出ください。



### 当日ご欠席の場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成28年2月24日(水曜日)午後5時50分までに到着するようご返送ください。

敬 具

### 記

1 日 時 平成28年2月25日(木曜日) 午前10時

2 場 所 大阪市淀川区西中島五丁目5番15号

新大阪ワシントンホテルプラザ2階「サファイアホール」

(末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。)

- 3 目的事項
- 報告事項**
- 第34期(平成26年12月1日から平成27年11月30日まで) 事業報告、連結計算書類及び計算書類内容報告の件
  - 会計監査人及び監査役会の第34期連結計算書類監査結果報告の件

- 決議事項**
- 第1号議案 剰余金の処分の件  
 第2号議案 定款一部変更の件  
 第3号議案 取締役1名選任の件  
 第4号議案 監査役2名選任の件

以 上

◎当日ご出席の際は、資源節約のため、本招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。

◎本招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、事業報告の「業務の適正を確保するための体制」並びに「連結注記表」及び「個別注記表」は、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト(<http://www.samty.co.jp/>)に掲載しておりますので、本招集ご通知には記載していません。したがって、本招集ご通知の添付書類は、監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした対象の一部であります。

◎招集通知添付書類及び株主総会参考書類に修正が生じた場合には、当社ウェブサイト(<http://www.samty.co.jp/>)においてお知らせいたします。

# 株主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

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上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、業容拡大、財務体質強化等を踏まえ、将来に備えた内部留保の充実を図ることで、実績に裏付けられた利益還元を行ってまいります。

当期の期末配当につきましては、当期の好調な業績に応じた利益還元を勘案するとともに、平成27年10月26日に東京証券取引所市場第一部に市場変更することができましたことから、記念配当を加え、増配することといたしたいと存じます。

#### 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金33円(うち、普通配当30円・記念配当3円。併せて、前期に比べ11円増配。)

配当総額763,901,886円

#### 剰余金の配当が効力を生じる日

平成28年2月26日

### 第2号議案 定款一部変更の件

#### 1. 提案の理由

- (1) 経営体制の一層の強化を図るため、現行定款第18条(員数)に定める取締役の員数の上限を1名増員し、7名から8名に変更するものであります。
- (2) 平成27年5月1日施行の「会社法の一部を改正する法律」(平成26年法律第90号)において、責任限定契約を締結できる会社役員が変更されたことに伴い、業務執行を行わない取締役及び監査役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、現行定款第27条(社外取締役との責任限定契約)の規定の一部を変更するとともに、変更案第35条(監査役との責任限定契約)の規定を新設するものであります。

なお、定款第27条の変更に関しましては、各監査役の同意を得ております。

#### 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 定 款	変 更 案
<p>第4章 取締役及び取締役会</p> <p>(員 数)</p> <p>第18条 当社の取締役は、<u>7</u>名以内とする。</p> <p>第19条～第26条 (省 略)</p> <p>(社外取締役との責任限定契約)</p> <p>第27条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、<u>社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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する。</u></p>	<p>第4章 取締役及び取締役会</p> <p>(員 数)</p> <p>第18条 当社の取締役は、<u>8</u>名以内とする。</p> <p>第19条～第26条 (現行どおり)</p> <p>(取締役との責任限定契約)</p> <p>第27条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、<u>取締役(業務執行取締役等である者を除く。)との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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する。</u></p>
<p>第5章 監査役及び監査役会</p> <p>第28条～第34条 (省 略)</p> <p>(新 設)</p> <p>第35条～第41条 (省 略)</p>	<p>第5章 監査役及び監査役会</p> <p>第28条～第34条 (現行どおり)</p> <p>(監査役との責任限定契約)</p> <p>第35条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、<u>監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、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する。</u></p> <p>第36条～第42条 (現行どおり)</p>

## 第3号議案 取締役1名選任の件

第2号議案が承認可決され取締役の員数の上限が変更されることを条件に、コーポレートガバナンスの一層の強化を図るため、社外取締役1名を増員することとし、その選任をお願いするものであります。なお、新たに選任された取締役の任期は、当社の定款の定めにより、他の在任取締役の任期の満了する時までとなります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

さとう のぶあき  
佐藤 信昭

新任

### 生年月日

昭和20年1月3日生

### 所有する

### 当社株式の数

4,300株

### 社外取締役候補者

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

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）（現任）  
平成20年 2月 当社監査役（現任）  
平成24年 6月 (株)ロイヤルホテル社外監査役（現任）  
平成27年 6月 (株)京都銀行社外監査役（現任）

（重要な兼職の状況）

(株)ロイヤルホテル社外監査役

(株)京都銀行社外監査役

#### 社外取締役候補者とした理由

取締役候補者佐藤信昭氏は、長年にわたる検事及び弁護士としての豊富な経験、知識を有しております。平成20年2月に当社の社外監査役に就任し、独立かつ中立の立場から、その職責を適切に果たしております。この豊富な経験及び実績を活かして、今後、当社のコーポレートガバナンスの強化への貢献が期待できると判断し、社外取締役候補者としていたしました。なお、同氏は会社経営に直接関与した経験はありませんが、専門分野に関する幅広い経験を踏まえ、客観的な視点から社外取締役としての職務を適切に遂行いただけるものと判断しております。

- (注) 1.取締役候補者佐藤信昭氏と当社との間には、特別の利害関係はありません。
- 2.取締役候補者佐藤信昭氏は、社外取締役候補者であります。なお、当社は、同氏を、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ており、本議案が承認可決され、社外取締役に就任した場合、引き続き独立役員となる予定であります。
- 3.取締役候補者佐藤信昭氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役に就任してからの年数は本総会の終結の時をもって8年になります。
- 4.佐藤信昭氏の選任が承認された場合は、当社は同氏の間で、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する予定であります。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。

## 第4号議案 監査役2名選任の件

監査役小井光介氏及び佐藤信昭氏は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役2名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号

1 小井 光介

再任

生年月日

昭和25年9月6日生

所有する  
当社株式の数  
600株

社外監査役候補者

### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

昭和49年 4 月	(株)近畿相互銀行 (現(株)近畿大阪銀行) 入行
平成14年12月	(株)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(株)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 (現任)

#### 社外監査役候補者とした理由

監査役候補者小井光介氏は、金融機関の内部監査部門責任者及び監査役としての豊富な経験、知識に加え、他の会社の常務取締役としての経営経験を有しております。平成24年2月に当社の社外監査役に就任し、平成26年2月から常勤監査役として、独立かつ中立の立場から、その職責を適切に果たしております。この豊富な経験及び実績を活かして、今後も当社の監査体制強化への貢献が期待できると判断し、社外監査役候補者としていたしました。

候補者番号

2 小寺 哲夫

新任

生年月日

昭和28年3月21日生

所有する  
当社株式の数  
0株

社外監査役候補者

### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

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) (現任)

#### 社外監査役候補者とした理由

監査役候補者小寺哲夫氏は、長年にわたる検事及び弁護士としての豊富な経験、知識を有しております。この豊富な経験及び実績を活かして、当社の監査体制強化への貢献が期待できると判断し、社外監査役候補者としていたしました。なお、同氏は会社経営に直接関与した経験はありませんが、専門分野に関する幅広い経験を踏まえ、客観的な視点から社外監査役としての職務を適切に遂行いただけるものと判断しております。

- (注) 1. 監査役候補者小井光介氏及び小寺哲夫の各氏と当社との間には、特別の利害関係はありません。  
2. 監査役候補者小井光介氏及び小寺哲夫の各氏は、社外監査役候補者であります。なお、当社は、小寺哲夫氏を、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として、同取引所に届け出る予定であります。  
3. 監査役候補者小井光介氏は、当社子会社の監査役を兼任しております。  
4. 監査役候補者小井光介氏が社外監査役に就任してからの年数は本総会の終結の時をもって4年になります。  
5. 小井光介氏及び小寺哲夫の各氏が選任された場合は、第2号議案「定款一部変更の件」が承認可決されることを条件として、当社は各氏との間で、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する予定であります。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。

(添付書類)

## 事業報告 (平成26年12月1日から平成27年11月30日まで)

### 1. 企業集団の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過及びその成果

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。

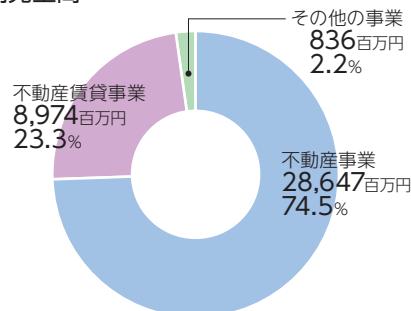
当社グループの属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境のもと、J-REITや私募ファンド等による物件取得意欲は依然旺盛で、活発な取引が続いております。また、国土交通省が発表した基準地価（平成27年7月1日時点）は、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇が継続し、地方圏では特に地方中枢都市で住宅地、商業地ともに上昇率が拡大しております。

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）、当期純利益4,412百万円（前連結会計年度比91.5%増）となりました。



#### 部門別売上高



## 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「リビングステージ榴岡公園（仙台市宮城野区）」、「メゾン潮見（東京都江東区）」、「スタジオスクエア蒔田公園（横浜市南区）」、「プレミネントパーク藤が丘（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）」、「プリモ・レガーロ野間（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）」、「アイルイムブル日本橋（東京都中央区）」、「アイル芝浦東京ベイ（東京都港区）」、「W-STYLE新大阪Ⅱ（大阪市東淀川区）」等において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。



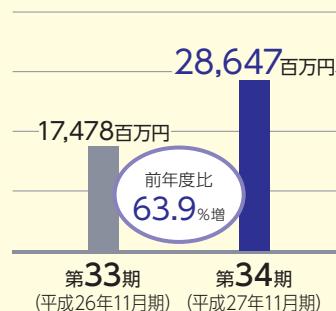
リビングステージ榴岡公園  
（仙台市宮城野区）



W-STYLE新大阪Ⅱ  
（大阪市東淀川区）



### 売上高



### 営業利益



## 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、「サムティ宮ヶ丘レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティラファイエ南郷通（札幌市白石区）」、「サムティ山王レジデンス（名古屋市中川区）」、「サムティ大阪CITY WEST（大阪市西淀川区）」、「サムティ神戸浜崎通（神戸市兵庫区）」、「サムティ佐賀天神（佐賀県佐賀市）」、「サムティ熊本県立大学前（熊本市東区）」、「フォンスターワー西千石（鹿児島県鹿児島市）」等を取得いたしました。

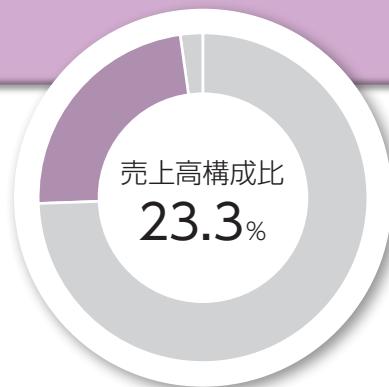
この結果、当該事業の売上高は8,974百万円（前連結会計年度比45.1%増）、営業利益は4,419百万円（前連結会計年度比59.6%増）となりました。



サムティ山王レジデンス  
（名古屋市中川区）



フォンスターワー西千石  
（鹿児島県鹿児島市）



### 売上高



### 営業利益



## 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、当連結会計年度において「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。



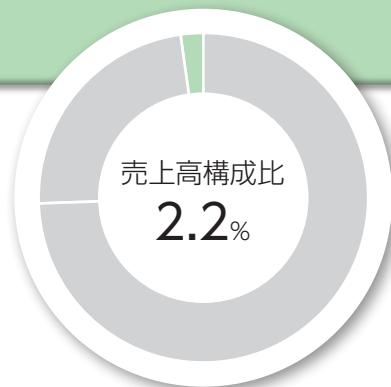
センターホテル東京  
（東京都中央区）



センターホテル大阪  
（大阪市中央区）



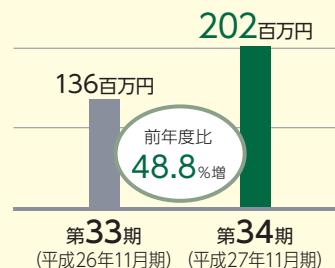
エスペリアホテル長崎  
（長崎県長崎市）



### 売上高



### 営業利益



## **(2) 設備投資等の状況**

当連結会計年度中に実施した設備投資の総額は14,649百万円であります。その主要なものは不動産賃貸事業における建物・土地の取得によるものであります。

## **(3) 資金調達の状況**

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40億円を発行いたしました。また、当連結会計年度中に、第11回新株予約権の行使により22百万円を調達いたしました。

その他、不動産開発及び賃貸用不動産取得の資金を、金融機関からの借入により調達しております。

## **(4) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況**

該当事項はありません。

## **(5) 他の会社の事業の譲受けの状況**

該当事項はありません。

## **(6) 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況**

該当事項はありません。

## **(7) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況**

該当事項はありません。

## (8) 対処すべき課題

当社グループは、今後、総合不動産会社としてさらなる発展を目指すべく、平成25年10月15日に中長期経営計画を策定し、「総資産3,000億円」、「ROA7.0%」を10年後に達成すべき重点経営指標として掲げております。これを安定的かつ確実に達成するため、当社グループのコア事業及び各事業の経営戦略を次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。

これら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。

### ④ IR・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

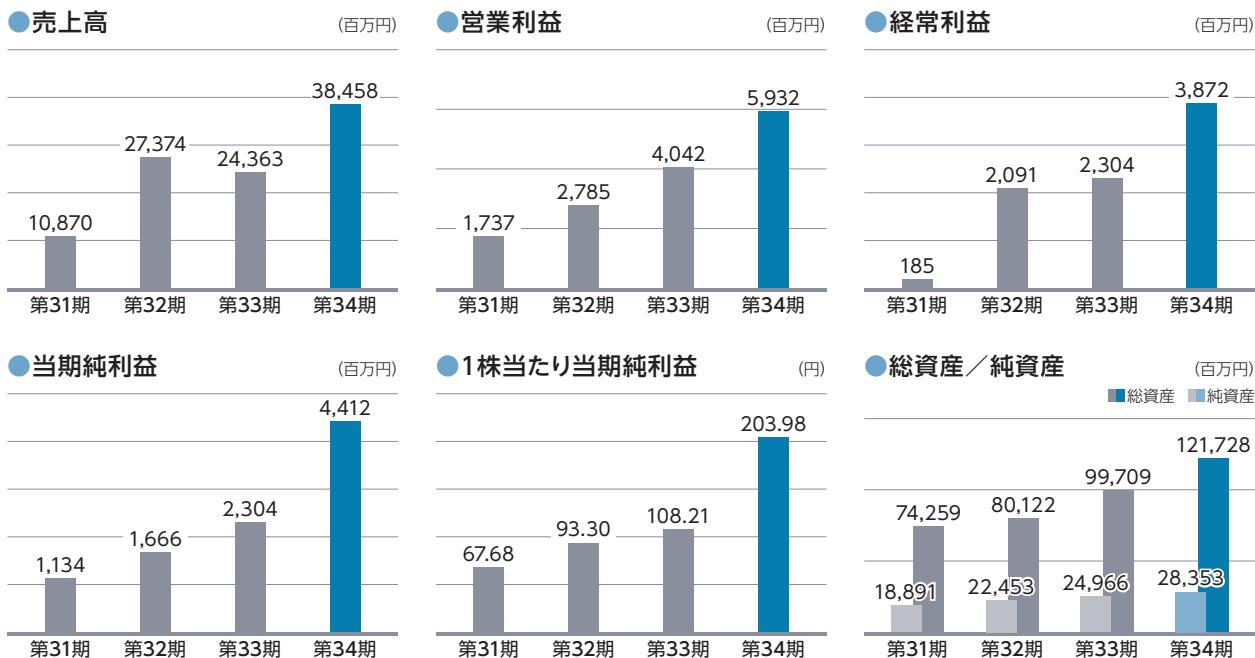
発展著しい東南アジアでの事業展開を図り、その成長力を取り込むべく海外への事業展開を模索する。

## (9) 財産及び損益の状況の推移

企業集団の財産及び損益の状況の推移

区 分		第31期	第32期	第33期	第34期 (当連結会計年度)
		平成23年12月1日から 平成24年11月30日まで	平成24年12月1日から 平成25年11月30日まで	平成25年12月1日から 平成26年11月30日まで	平成26年12月1日から 平成27年11月30日まで
売上高	(百万円)	10,870	27,374	24,363	38,458
営業利益	(百万円)	1,737	2,785	4,042	5,932
経常利益	(百万円)	185	2,091	2,304	3,872
当期純利益	(百万円)	1,134	1,666	2,304	4,412
1株当たり当期純利益	(円)	67.68	93.30	108.21	203.98
総資産	(百万円)	74,259	80,122	99,709	121,728
純資産	(百万円)	18,891	22,453	24,966	28,353
1株当たり純資産額	(円)	1,004.86	1,094.78	1,047.15	1,215.40

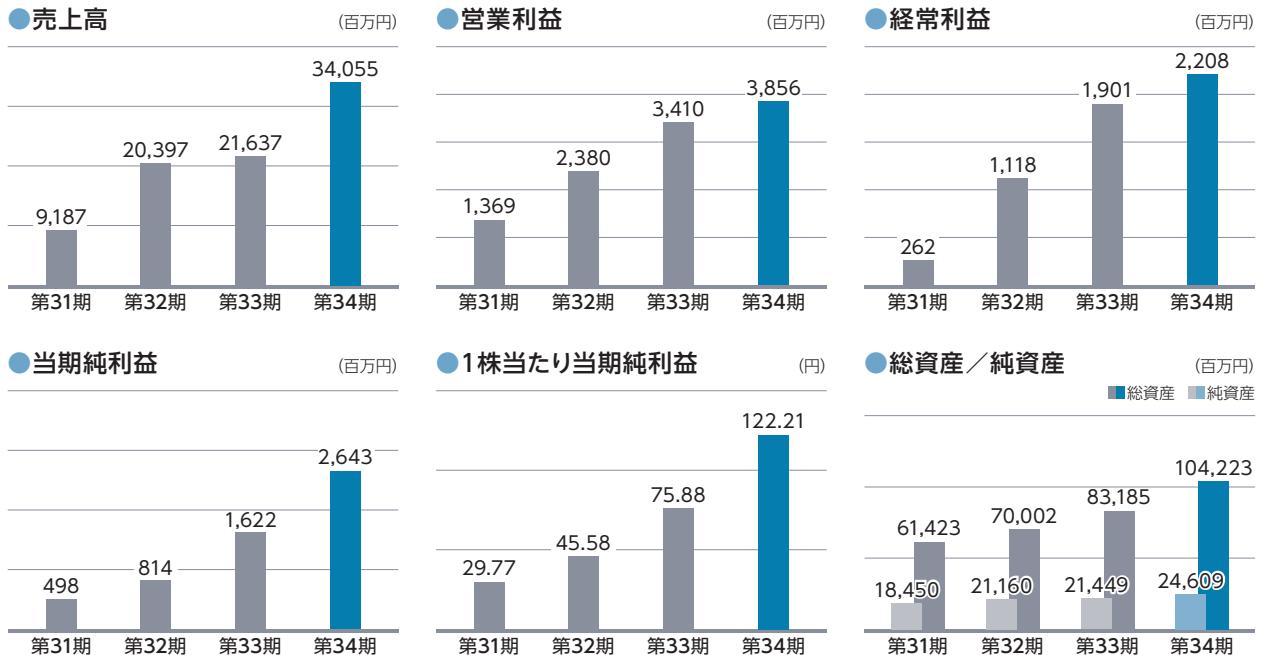
(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。第31期期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益、1株当たり純資産額を算定しております。



当社の財産及び損益の状況の推移

区 分		第31期	第32期	第33期	第34期
		[平成23年12月1日から 平成24年11月30日まで]	[平成24年12月1日から 平成25年11月30日まで]	[平成25年12月1日から 平成26年11月30日まで]	(当事業年度) [平成26年12月1日から 平成27年11月30日まで]
売上高	(百万円)	9,187	20,397	21,637	34,055
営業利益	(百万円)	1,369	2,380	3,410	3,856
経常利益	(百万円)	262	1,118	1,901	2,208
当期純利益	(百万円)	498	814	1,622	2,643
1株当たり当期純利益	(円)	29.77	45.58	75.88	122.21
総資産	(百万円)	61,423	70,002	83,185	104,223
純資産	(百万円)	18,450	21,160	21,449	24,609
1株当たり純資産額	(円)	978.80	1,025.79	958.14	1,053.66

(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。第31期期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益、1株当たり純資産額を算定しております。



## (10) 重要な親会社及び子会社の状況（平成27年11月30日現在）

- ① 親会社との関係  
該当事項はありません。
- ② 重要な子会社の状況

会社名	所在地	資本金 (百万円)	出資比率 (%)	主要な事業内容
有限会社彦根エス・シー	大阪市淀川区	3	100.0	不動産賃貸事業
株式会社サン・トーア	大阪市中央区	50	100.0	その他の事業
合同会社船場ISビル	東京都港区	1	—	不動産事業
一般社団法人プロジェクト・アイ	東京都港区	—	—	不動産事業
スペシャリストサポートシステム株式会社	大阪市淀川区	20	100.0	その他の事業
サムティ管理株式会社	大阪市東淀川区	40	100.0	不動産賃貸事業
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	100.0	不動産事業
合同会社淡路町プロジェクト	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	東京都千代田区	—	—	不動産事業
合同会社アンビエントガーデン守山	東京都港区	0.1	—	不動産事業
一般社団法人アンビエントガーデン守山	東京都港区	—	—	不動産事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎	東京都千代田区	0.5	—	その他の事業
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎	東京都千代田区	—	—	その他の事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	東京都千代田区	0.5	—	その他の事業
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	東京都千代田区	—	—	その他の事業

- (注) 1.平成27年4月30日付で合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎を、平成27年4月24日付で一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎を、それぞれ設立しております。
- 2.平成27年9月2日付で合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮を、平成27年8月27日付で一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮を、それぞれ設立しております。
- 3.当社の子会社は上記15社であり、持分法適用会社はありません。なお、当連結会計年度の成果は、「(1) 事業の経過及びその成果」に記載のとおりであります。

## (11) 主要な事業内容（平成27年11月30日現在）

事業部門	主な事業内容
不動産事業	収益不動産等の企画開発、再生及び販売、投資用マンションの企画開発及び販売、不動産投資ファンドの運用、管理及び投資
不動産賃貸事業	マンション、オフィスビル、商業施設等の賃貸及び管理
その他の事業	ホテルの保有及び運営、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

## (12) 主要な営業所（平成27年11月30日現在）

### ① 当社

本 社 大阪市淀川区  
 東京支店 東京都千代田区  
 福岡支店 福岡市博多区  
 札幌支店 札幌市中央区

(注) 平成27年5月19日付で、札幌支店を開設いたしました。

### ② 重要な子会社

重要な子会社及びその営業所所在地は、「(10) 重要な親会社及び子会社の状況」に記載のとおりであります。

## (13) 従業員の状況（平成27年11月30日現在）

### ① 企業集団の従業員の状況

区 分	従業員数	前連結会計年度末比増減	平均臨時従業員数
不動産事業	66名	16名増	—
不動産賃貸事業	41名	4名増	4名
その他の事業	16名	3名増	16名
全社共通	34名	5名増	—
合 計	157名	28名増	20名

(注) 1.上記従業員数には、嘱託社員3名は含んでおりません。

2.従業員数が前連結会計年度末に比較して増加した主な理由は、業容の拡大によるものであります。

### ② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
93名	15名増	37.0歳	6.2年

(注) 1.上記従業員数には、他社への出向者8名及び嘱託社員2名は含んでおりません。

2.従業員数が前事業年度末に比較して増加した主な理由は、業容の拡大によるものであります。

**(14) 主要な借入先 (平成27年11月30日現在)**

借入先	借入金残高 (百万円)
株式会社三井住友銀行	7,106
株式会社関西アーバン銀行	5,564
大阪厚生信用金庫	5,208
オリックス株式会社	5,197
株式会社福岡銀行	3,911

**(15) その他企業集団の現況に関する重要な事項**

該当事項はありません。

## 2. 会社の株式に関する事項（平成27年11月30日現在）

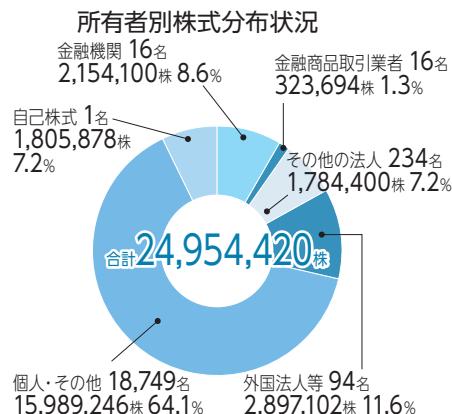
(1) 発行可能株式総数…………… 39,800,000株

(2) 発行済株式の総数…………… 23,148,542株

（自己株式1,805,878株を除く。）

(注) 当事業年度中の発行済株式の総数の増減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  
 新株予約権の行使による増加 51,900株

(3) 株主数…………… 19,110名



### (4) 大株主（上位10名）

株主名	当社への出資状況	
	持株数（株）	持株比率（%）
森山 茂	3,721,600	16.07
松下一郎	2,571,600	11.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 有限会社剛ビル	1,673,800	7.23
江口和志	950,000	4.10
笠城秀彬	771,600	3.33
株式会社オージーキャピタル	717,100	3.09
株式会社オージーキャピタル	352,900	1.52
森山純子	325,000	1.40
Deutsche Bank AG London 610	247,512	1.06
有限会社ファイブセクト	234,000	1.01

(注) 1.当社は、自己株式1,805,878株を保有しておりますが、上記大株主から除いております。また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

2.大和証券投資信託委託株式会社及びその共同所有者から平成27年12月4日付で連名により提出された大量保有報告書の変更報告書により、同年11月30日現在、同社及びその共同所有者が1,810,169株（保有割合7.32%）を保有している旨の報告を受けております。しかし、当社として当事業年度末における同社及びその共同所有者の実質所有株式数の確認ができていないため、上記大株主には含めておりません。

### (5) その他株式に関する重要な事項

当社は、資本効率の向上と経営環境に応じた機動的な資本政策、株主の皆様への利益還元等を総合的に勘案し、平成27年3月4日開催の取締役会決議に基づき、平成27年3月5日から4月7日までの間に、自己株式として普通株式1,103,100株を取得いたしました。

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

#### (1) 当事業年度末に当社役員が保有している新株予約権等の状況

	区分及び 保有者数	新株予約権 1個当たりの 発行価額	権利行使時 1株当たりの 行使価額	新株予約権 の数	目的となる 株式の種類 及び数	権利行使期間
第10回新株予約権 (平成23年8月10日発行)	取締役6名 (社外取締役を除く)	19,260円	1円	2,186個	普通株式 218,600株	自平成23年8月11日 至平成53年8月10日
第11回新株予約権 (平成23年8月10日発行)	取締役4名 (社外取締役を除く)	12,016円	306円	1,325個	普通株式 132,500株	自平成25年8月11日 至平成30年8月10日
第12回新株予約権 (平成24年10月10日発行)	取締役6名 (社外取締役を除く)	24,597円	1円	1,935個	普通株式 193,500株	自平成24年10月11日 至平成54年10月10日
第13回新株予約権 (平成25年7月10日発行)	取締役6名 (社外取締役を除く)	96,443円	1円	469個	普通株式 46,900株	自平成25年7月11日 至平成55年7月10日
第14回新株予約権 (平成26年5月12日発行)	取締役6名 (社外取締役を除く)	53,900円	1円	874個	普通株式 87,400株	自平成26年5月13日 至平成56年5月12日
第15回新株予約権 (平成27年5月11日発行)	取締役6名 (社外取締役を除く)	74,100円	1円	721個	普通株式 72,100株	自平成27年5月12日 至平成57年5月11日

- (注) 1.上記の各新株予約権の発行に際して、払込金額に基づく債務は、当社に対する報酬債権と相殺され、金銭の払込はありません。  
 2.第10回新株予約権及び第12回乃至第15回新株予約権の行使条件(概要)  
 新株予約権者は、権利行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間(ただし、権利行使期間の末日の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、その翌営業日から権利行使期間の末日までの期間)に限り、新株予約権を行使できる。新株予約権者の相続人は新株予約権を行使できる。各新株予約権は、1個を分割して行使できない。  
 3.第11回新株予約権の行使条件(概要)  
 新株予約権者の相続人は新株予約権を行使できない。各新株予約権は、1個を分割して行使できない。

#### (2) 当事業年度中に当社使用人等に交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

#### (3) その他新株予約権等に関する重要な事項

- ① 当社使用人に交付した新株予約権の平成27年11月30日現在の内容は、次のとおりであります。

	新株予約権 1個当たりの 発行価額	権利行使時 1株当たりの 行使価額	新株予約権 の数	目的となる 株式の種類 及び数	権利行使期間
第11回新株予約権 (平成23年8月10日発行)	12,016円	306円	478個	普通株式 47,800株	自平成25年8月11日 至平成30年8月10日

- ② 当社は、平成27年3月4日開催の取締役会決議に基づき平成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いたしました。概要は次のとおりであります。

社債の総額	4,000百万円
新株予約権の数	発行数 800個 残数 397個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	本新株予約権の行使請求に係る本社債の額面金額の合計額を転換価額で除した数とする。但し、本新株予約権の行使の際に生じる1株未満の端数は切り捨て、現金による調整は行わない。
新株予約権の行使時の払込金額	無償
転換価額	当初1,003円(転換価額は一定の条件下、修正又は調整される。)
新株予約権の行使期間	平成27年4月7日～平成32年3月5日
社債の残高	1,985百万円

- (注) 上記新株予約権については、平成27年11月30日までに株式に転換されたものを含んでおり、その結果、資本金が557百万円、資本準備金557百万円それぞれ増加しております。

## 4. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役及び監査役の氏名等（平成27年11月30日現在）

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	森 山 茂	—
取締役副会長	松 下 一 郎	—
代表取締役社長	江 口 和 志	—
常 務 取 締 役	小 川 靖 展	経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長
取 締 役	池 田 涉	不動産本部担当、不動産本部長 有限会社彦根エス・シー取締役
取 締 役	松 井 宏 昭	経営管理本部担当、経営管理本部長兼財務部長
取 締 役	三 瓶 勝 一	あけぼの監査法人代表社員
常 勤 監 査 役	小 井 光 介	—
監 査 役	佐 藤 信 昭	弁護士 株式会社ロイヤルホテル社外監査役、株式会社京都銀行社外監査役
監 査 役	原 幹 夫	—

- (注) 1.取締役三瓶勝一氏は、社外取締役であります。  
 2.監査役小井光介、佐藤信昭、原幹夫の3氏は、社外監査役であります。  
 3.監査役佐藤信昭氏は、平成27年6月26日付で西松建設株式会社の社外取締役を退任いたしました。  
 4.当社は、東京証券取引所に対し、取締役三瓶勝一及び監査役佐藤信昭の各氏を独立役員として届け出ております。  
 5.監査役小井光介及び原幹夫の各氏は、それぞれ、金融機関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。  
 6.国沢健一及び井口靖久の各氏は、平成27年2月26日開催の第33期定時株主総会終結の時をもって、任期満了により監査役を退任いたしました。

### (2) 取締役及び監査役の報酬等の総額

区 分	支給人員	支給額
取締役（うち社外取締役）	7名（1名）	422百万円（3百万円）
監査役（うち社外監査役）	5名（5名）	19百万円（19百万円）
合 計	12名	441百万円

- (注) 1.上記のほか社外役員が当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬額は600千円であります。  
 2.取締役の報酬等の額には、ストック・オプションとして付与した新株予約権に係る当事業年度中の費用計上額（37百万円）を含んでおります。

### (3) 社外役員に関する事項

#### ① 重要な兼職先である他の法人等と当社との関係

社外取締役三瓶勝一氏の兼務先であるあけぼの監査法人と当社は、当社を賃貸人、同監査法人を賃借人とする賃貸借契約を締結しておりましたが、平成27年12月31日付で当該賃貸借契約は終了しております。

その他の社外役員の重要な兼職先と当社との間に記載すべき特別な関係はありません。

#### ② 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	主な活動状況
取 締 役	三 瓶 勝 一	平成27年2月の就任後、開催された取締役会には17回中17回出席し、主に公認会計士としての専門的な見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
常 勤 監 査 役	小 井 光 介	当事業年度に開催された取締役会には20回中20回、監査役会には13回中13回出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っております。
監 査 役	佐 藤 信 昭	当事業年度に開催された取締役会には20回中18回、監査役会には13回中11回出席し、主に弁護士としての専門的見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
監 査 役	原 幹 夫	平成27年2月の就任後、開催された取締役会には17回中17回、監査役会には10回中10回出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っております。

(注) 会社法第370条に定める取締役会の決議の省略による取締役会の回数は除いております。

#### ③ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役三瓶勝一氏は、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。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

監査法人だいち

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	支払額
当事業年度に係る報酬等の額	31百万円
当社及び当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	32百万円

- (注) 1.当社と会計監査人との間の監査契約において会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておりませんので、報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
- 2.当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、四半期財務情報開示に係る相談業務等の対価を支払っております。
- 3.監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

### (3) 子会社の監査に関する事項

当社の子会社である合同会社船場ISビルは、当社の会計監査人以外の公認会計士による監査を受けております。

### (4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。また、監査役会は、会計監査人の職務遂行状況等を総合的に判断し、監査の適正性及び信頼性が確保できないと認めたときは、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

(注) 本事業報告中の記載金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## (連結計算書類)

## 連結貸借対照表 (平成27年11月30日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>70,489</b>	<b>流動負債</b>	<b>30,429</b>
現金及び預金	18,693	支払手形及び買掛金	3,819
売掛金	282	短期借入金	9,599
販売用不動産	34,863	1年内返済予定の長期借入金	13,515
仕掛販売用不動産	15,756	未払法人税等	1,258
商品	0	その他	2,237
貯蔵品	4	<b>固定負債</b>	<b>62,945</b>
繰延税金資産	239	新株予約権付社債	1,985
その他	654	長期借入金	56,484
貸倒引当金	△6	繰延税金負債	1,769
<b>固定資産</b>	<b>51,044</b>	退職給付に係る負債	101
<b>有形固定資産</b>	<b>47,476</b>	預り敷金保証金	1,807
建物及び構築物	22,344	建設協力金	704
信託建物	4,081	その他	93
土地	19,131	<b>負債合計</b>	<b>93,375</b>
信託土地	1,816	<b>純資産の部</b>	
その他	102	<b>株主資本</b>	<b>28,163</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>170</b>	資本金	7,462
のれん	99	資本剰余金	7,576
その他	71	利益剰余金	14,507
<b>投資その他の資産</b>	<b>3,397</b>	自己株式	△1,382
投資有価証券	1,850	その他の包括利益累計額	△28
繰延税金資産	44	その他有価証券評価差額金	△28
その他	1,512	新株予約権	218
貸倒引当金	△9	<b>純資産合計</b>	<b>28,353</b>
<b>繰延資産</b>	<b>194</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>121,728</b>
創立費	0		
開業費	194		
<b>資産合計</b>	<b>121,728</b>		

## 連結損益計算書 (平成26年12月1日から平成27年11月30日まで) (単位：百万円)

科目	金額
売上高	38,458
売上原価	28,482
売上総利益	9,976
販売費及び一般管理費	4,043
営業利益	5,932
営業外収益	65
受取利息	2
受取配当金	10
保険解約返戻金	18
その他	33
営業外費用	2,126
支払利息	1,728
支払手数料	303
その他	94
経常利益	3,872
特別利益	3,392
固定資産売却益	2,837
負ののれん発生益	555
特別損失	990
固定資産売却損	755
固定資産除却損	9
減損損失	225
税金等調整前当期純利益	6,274
法人税、住民税及び事業税	1,902
法人税等調整額	△24
少数株主損益調整前当期純利益	4,396
少数株主損失	16
当期純利益	4,412

## 連結株主資本等変動計算書 (平成26年12月1日から平成27年11月30日まで)

(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
平成26年12月1日残高	6,893	6,793	10,583	△1,068	23,201
連結会計年度中の変動額					
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連結 会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計	568	782	3,924	△313	4,961
平成27年11月30日残高	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			
平成26年12月1日残高	35	35	187	1,541	24,966
連結会計年度中の変動額					
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連結 会計年度中の変動額(純額)	△64	△64	31	△1,541	△1,574
連結会計年度中の変動額合計	△64	△64	31	△1,541	3,387
平成27年11月30日残高	△28	△28	218	—	28,353

(ご参考)

## 連結キャッシュ・フロー計算書 (平成26年12月1日から平成27年11月30日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	6,274	定期預金の預入による支出	△7
減価償却費	1,056	有形固定資産の売却による収入	12,657
減損損失	225	有形固定資産の取得による支出	△14,550
のれん償却額	8	無形固定資産の取得による支出	△41
受取利息及び受取配当金	△13	投資有価証券の取得による支出	△1,371
支払利息	1,728	投資有価証券の償還による収入	1,070
支払手数料	303	連結子会社株式の追加取得による支出	△970
有形固定資産売却損益 (△は益)	△2,082	新規連結子会社の取得による収入	16
負ののれん発生益	△555	出資金の回収による収入	3
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	19	出資金の払込による支出	△43
売上債権の増減額 (△は増加)	△22	建設協力金の支払による支出	△55
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9,744	その他	△0
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,327	<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,291</b>
未払消費税等の増減額 (△は減少)	360	<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△189	短期借入れによる収入	25,972
その他	△339	短期借入金の返済による支出	△15,606
小計	△643	長期借入れによる収入	31,293
利息及び配当金の受取額	13	長期借入金の返済による支出	△27,744
利息の支払額	△1,782	新株予約権付社債の発行による収入	3,981
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,797	株式の発行による収入	15
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△4,208</b>	自己株式の取得による支出	△1,000
		配当金の支払額	△505
		その他	△245
		<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>16,162</b>
		<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>8,662</b>
		<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>9,513</b>
		<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>18,176</b>

招集・通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

トピックスほか

## (計算書類)

## 貸借対照表 (平成27年11月30日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>54,256</b>	<b>流動負債</b>	<b>26,678</b>
現金及び預金	14,194	買掛金及び支払手形	3,831
未収賃貸料	116	短期借入金	9,599
販売用不動産	23,662	1年内返済予定の長期借入金	10,898
仕掛販売用不動産	14,930	未払金	85
貯蔵品	3	未払費用	431
前払費用	64	未払法人税等	797
繰延税金資産	198	前受賃貸料	216
その他	1,092	預り金	74
貸倒引当金	△6	その他	744
<b>固定資産</b>	<b>49,966</b>	<b>固定負債</b>	<b>52,935</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>40,716</b>	新株予約権付社債	1,985
建物	21,143	長期借入金	49,568
信託建物	4,081	長期未払金	88
構築物	16	退職給付引当金	91
車両運搬具	14	預り敷金保証金	1,201
工具器具備品	67		
土地	13,575		
信託土地	1,816		
<b>無形固定資産</b>	<b>21</b>	<b>負債合計</b>	<b>79,613</b>
ソフトウェア	17		
電話加入権	1	<b>純資産の部</b>	
その他	3	<b>株主資本</b>	<b>24,419</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>9,228</b>	<b>資本金</b>	<b>7,462</b>
投資有価証券	1,828	<b>資本剰余金</b>	<b>7,576</b>
関係会社株式	1,382	資本準備金	7,362
その他の関係会社有価証券	2,907	その他資本剰余金	213
出資金	491	<b>利益剰余金</b>	<b>10,763</b>
関係会社出資金	14	利益準備金	21
関係会社長期貸付金	1,260	その他利益剰余金	10,742
破産更生債権等	9	別途積立金	2,644
長期前払費用	707	繰越利益剰余金	8,098
繰延税金資産	36	<b>自己株式</b>	<b>△1,382</b>
差入保証金	258	<b>評価・換算差額等</b>	<b>△28</b>
その他	427	その他有価証券評価差額金	△28
貸倒引当金	△94	<b>新株予約権</b>	<b>218</b>
<b>資産合計</b>	<b>104,223</b>	<b>純資産合計</b>	<b>24,609</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>104,223</b>

## 損益計算書 (平成26年12月1日から平成27年11月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	34,055
売上原価	27,278
<b>売上総利益</b>	<b>6,776</b>
販売費及び一般管理費	2,920
<b>営業利益</b>	<b>3,856</b>
営業外収益	75
受取利息及び配当金	53
保険解約返戻金	15
その他	6
営業外費用	1,723
支払利息	1,356
支払手数料	303
貸倒引当金繰入額	23
その他	39
<b>経常利益</b>	<b>2,208</b>
特別利益	2,712
固定資産売却益	2,712
特別損失	745
固定資産売却損	739
固定資産除却損	5
<b>税引前当期純利益</b>	<b>4,175</b>
法人税、住民税及び事業税	1,391
法人税等調整額	139
<b>当期純利益</b>	<b>2,643</b>

## 株主資本等変動計算書 (平成26年12月1日から平成27年11月30日まで)

(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		
平成26年12月1日残高	6,893	6,793	—	6,793	21	2,644	5,942	8,608	△1,068	21,226
事業年度中の変動額										
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 剰余金の配当	—	—	213	213	—	—	—	—	—	213
当期純利益	—	—	—	—	—	—	△488	△488	—	△488
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	2,643	2,643	—	2,643
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	—	△1,000	△1,000
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	—	686	686
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計	568	568	213	782	—	—	2,155	2,155	△313	3,192
平成27年11月30日残高	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		
平成26年12月1日残高	35	35	187	21,449
事業年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	1,137
転換社債型新株予約権付社債の転換 剰余金の配当	—	—	—	213
当期純利益	—	—	—	△488
自己株式の取得	—	—	—	2,643
自己株式の処分	—	—	—	△1,000
自己株式の処分	—	—	—	686
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△64	△64	31	△32
事業年度中の変動額合計	△64	△64	31	3,159
平成27年11月30日残高	△28	△28	218	24,609

# 独立監査人の監査報告書

平成28年1月19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 公認会計士 星野 誠 ㊞  
業務執行社員  
代表社員 公認会計士 村田 直隆 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、サムティ株式会社の平成26年12月1日から平成27年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

### 連結計算書類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計算書類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計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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、連結計算書類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計算書類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。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、連結計算書類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計算書類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、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益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。

### 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

## 独立監査人の監査報告書

平成28年1月19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 公認会計士 星野 誠 ㊟  
業務執行社員  
代表社員 公認会計士 村田 直隆 ㊟  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、サムティ株式会社の平成26年12月1日から平成27年11月30日までの第34期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

#### 計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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。

#### 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

## 監査役会の監査報告書（謄本）

# 監査報告書

当監査役会は、平成26年12月1日から平成27年11月30日までの第34期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(平成17年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

#### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人だいちの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

#### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人監査法人だいちの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成28年1月25日

サムティ株式会社 監査役会

常勤監査役(社外監査役) 小井 光 介 ㊟  
 社外監査役 佐藤 信 昭 ㊟  
 社外監査役 原 幹 夫 ㊟

以 上

# トピックス

## 東京証券取引所市場第一部へ変更

(平成27年10月)

平成27年10月26日をもちまして、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）から東京証券取引所市場第一部に市場変更しました。これは、投資家の皆様、株主様、多くの関係者の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。これを機に、上場企業としての社会的責任をさらに自覚し、皆様方のご期待に応えるべく、グループ総合力の拡大と強化により、さらなる成長を目指します。



## 札幌支店開設 (平成27年5月)

東京、福岡に続く新たな事業拠点として、平成27年5月19日、JR札幌駅直結のJRタワーオフィスプラザさっぽろに、札幌支店を開設しました。北海道エリアでの賃貸物件の取得情報の拡充、取引金融機関の拡大・深耕を図ってまいります。



## 転換社債の発行と自己株式の取得 (平成27年3月)

平成27年3月20日、2020年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債を発行し、総額40億円の資金を調達しました。調達した40億円のうち、約10億円については、資本効率の向上と経営環境に応じた機動的な資本政策、株主の皆様への利益還元等を総合的に勘案し、約110万株の自己株式取得に充当しました。

## サムティ・レジデンシャル投資法人 J-REIT市場へ参入 (平成27年6月)

連結子会社のサムティアセットマネジメント(株)を設立企画人として、サムティ・レジデンシャル投資法人を設立し、平成27年6月30日に東京証券取引所J-REIT市場へ上場しました。当社グループのJ-REIT市場への参入は、今後の成長に大きく貢献するものと確信しております。



## 中長期経営計画の進捗状況

当社グループの10年後を見据え、平成25年10月に策定した中長期経営計画「Challenge40」の進捗状況は次のとおりです。  
(単位：億円)

項目	前期	当期	平成28年 11月期	平成30年 11月期	平成35年 11月期
経常利益	23.0	38.7	45.0	70.0	170.0
当期純利益	23.0	44.1	25.0	45.0	110.0
総資産	997	1,217	1,100	1,500	3,000
ROA (総資産営業利益率)	4.1%	4.9%	5.0%	6.5%	7.0%

当期において、当期純利益及び総資産は3年目の目標数値を前倒しで達成しました。今後も目標数値を早期に達成し、安定的な経営基盤確立により、総合不動産業としての絶対的な地位の確立を目指します。

# 株主情報

## 株主メモ

**事業年度:** 毎年12月1日から翌年11月30日までの1年間  
**定時株主総会:** 毎年2月

**基準日:** 定時株主総会 毎年11月30日  
 剰余金の配当 (期末) 毎年11月30日  
 (中間配当を実施するときは5月31日)  
 そのほか必要ある場合は、あらかじめ公告して  
 定めた日

**公告方法:** 電子公告  
 下記のウェブサイトに掲載いたします。  
 (<http://www.samty.co.jp/>)  
 ただし、電子公告によることができない事故その他の  
 のやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞  
 に掲載いたします。

**上場取引所:** 東京証券取引所 市場第一部  
**株主名簿管理人:** 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号  
 (特別口座の口座管理機関) 三菱UFJ信託銀行株式会社  
**同連絡先:** 〒541-8502 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  
 電話 0120-094-777(フリーダイヤル)

### (ご注意)

- 株主様の住所変更その他各種手続きにつきましては、原則、  
 口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ること  
 となっております。口座を開設されている証券会社等にお問合  
 せください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り  
 扱いきませんのでご注意ください。
- 特別口座に記録された株式に関する各種手続きにつきましては  
 は、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、  
 上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問合せ  
 ください。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎ  
 いたします。
- 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行全国本支  
 店でお支払いいたします。

## 株主様へのお知らせ

### 当社グループ保有のホテルに株主様をご招待

当社は毎年、株主総会の決議通知に同封する形で、保  
 有するホテルの株主優待券をお届けしています。交通至便  
 のビジネスホテル「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)、リゾートホテル「天  
 橋立ホテル」(京都府宮津市)に無料又は割引価格でご宿  
 泊いただけます。ぜひともご活用ください。

### ご利用の条件

#### ①対象となる株主様

毎年11月末現在の株主名簿に記載又は記録された方

#### ②優待内容

所有株式数	優待内容
100株以上 200株未満	・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



センターホテル東京



天橋立ホテル/天照の湯

# 株主総会会場ご案内図

会 場 大阪市淀川区西中島五丁目5番15号  
新大阪ワシントンホテルプラザ2階「サファイアホール」  
電話番号 06-6303-8111



交通機関 ・ JR「新大阪駅」(正面口) から徒歩約3分  
・ 大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪駅」(7番出口) から徒歩約3分