

第42期定時株主総会資料

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく 書面交付請求による交付書面に記載しない事項

事業報告

- 主要な事業内容
- 主要な営業所
- 従業員の状況
- 主要な借入先
- その他企業集団の現況に関する重要な事項
- 会社の株式に関する事項
- 会社の新株予約権等に関する事項
- 業務の適正を確保するための体制

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
- 連結キャッシュ・フロー計算書
- 連結注記表

計算書類

- 貸借対照表
- 損益計算書
- 株主資本等変動計算書
- 個別注記表

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

会計監査人の監査報告書

監査等委員会の監査報告書

上記事項につきましては法令及び当社定款第15条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面に記載しておりません。なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様にご覧いただく電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。



SAMTY

主要な事業内容（2023年11月30日現在）

事業部門	主 な 事 業 内 容
不動産開発事業	自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売
不動産ソリューション事業	収益不動産等の取得・再生・販売
海外事業	海外における投資、住宅分譲事業
不動産賃貸事業	マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸
ホテル賃貸・運営事業	ホテルの賃貸及び運営管理
不動産管理事業	マンション、オフィスビル、商業施設の管理

主要な営業所（2023年11月30日現在）

① 当社

大阪本社	大阪市淀川区
東京本社	東京都千代田区
支 店	札幌支店（札幌市中央区） 東京支店（東京都千代田区） 名古屋支店（名古屋市中村区） 広島支店（広島市中区） 福岡支店（福岡市博多区）
営 業 所	横浜営業所（横浜市西区） 神戸営業所（神戸市中央区）
オフィス	東関東オフィス（千葉県船橋市） 北関東オフィス（さいたま市大宮区）

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。

従業員の状況（2023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
不動産開発事業	61名	増減なし
不動産ソリューション事業	54名	6名増
海外事業	21名	2名増
不動産賃貸事業	3名	6名減
ホテル賃貸・運営事業	369名	64名増
不動産管理事業	265名	64名増
全社共通	71名	9名増
合 計	844名	139名増

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、嘱託社員5名及び臨時従業員540名（期中平均人員）は含んでおりません。

2. 従業員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
186名	15名増	35.5歳	5.7年

(注) 従業員数は就業人員であり、他社への出向者13名、嘱託社員3名及び臨時従業員11名は含んでおりません。

主要な借入先（2023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	28,434
株式会社みずほ銀行	27,994
株式会社福岡銀行	19,201

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。

会社の株式に関する事項（2023年11月30日現在）

(1) 発行可能株式総数・・・ 159,200,000株

(2) 発行済株式の総数・・・ 46,584,085株（自己株式876株を含む。）

(注) 当事業年度中の発行済株式の総数の増加は次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての新株式発行に伴う増加 61,400株

(3) 株主数・・・・・・・・・・・・ 56,236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 (%)
株式会社大和証券グループ本社	13,195,050	28.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,571,800	5.52
森山 茂	1,376,572	2.96
笠城 秀彬	1,330,000	2.86
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	2.68
有限会社剛ビル	1,220,000	2.62
松下 一郎	1,200,000	2.58
江口 和志	804,524	1.73
森山 純子	362,500	0.78
株式会社オージーキャピタル	352,900	0.76

(注) 持株比率は、自己株式（876株）を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

	株式数（株）	交付対象者数（名）
取締役（社外取締役を除く）	44,500	5

(注) 当社の株式報酬の内容につきましては、事業報告39頁「(3) 取締役及び監査役の報酬等」に記載しております。

(6) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

(ご参考) 所有者別株式分布状況

	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	自己株式	合計
株主数	22名	21名	424名	242名	55,526名	1名	56,236名
株式数	3,374,850株	298,304株	16,411,721株	1,251,333株	25,247,001株	876株	46,584,085株
比 率	7.24%	0.64%	35.23%	2.69%	54.20%	0.00%	100.00%

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

該当事項はありません。

(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

2021年10月25日開催の取締役会決議に基づき発行した第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の2023年11月30日現在の概要は次のとおりであります。

新株予約権の数	120個
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	同時に行使された本新株予約権に係る本社債の金額の総額を当該行使時において有効な転換価額で除して得られる数とする。但し、1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨て、現金による調整は行わない。
転換価格	2,645.9円（転換価額は一定の条件の下、調整される。）
新株予約権の行使期間	2023年5月10日から2026年11月10日まで
社債の残高	12,000百万円

業務の適正を確保するための体制

1. 当社は、取締役会において「内部統制システム構築の基本方針」を決議し、これを年に1回、定期的に見直すこととしております。内部統制システム構築の基本方針の概要は、以下のとおりであります。

(1) 取締役及び使用人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

① 経営理念・行動規範

取締役及び使用人が誠実かつ適切な企業行動に徹するための共通の基準として、「経営理念」及び「行動規範」を定める。

② コンプライアンス規程・コンプライアンスマニュアル

「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定し、法令遵守の徹底、コンプライアンス管理体制の確立、教育・啓蒙活動等を推進する。

③ コンプライアンス管理体制

コンプライアンス管理の実効性を確保するため、コンプライアンス統括責任者を任命し、コンプライアンス統括部門として法務部がその任に当たる。コンプライアンス統括部門は、コンプライアンス管理の実行計画として行動計画書を策定し、これに基づいて研修会の実施、法令遵守状況の点検、日常モニタリング等を実施する。また、内部統制システム全般に関する横断的な管理を図るため、法務部は全社的に内部統制システムの強化に取り組む。

④ 内部通報制度

コンプライアンス統括部門、監査等委員会又は外部窓口に通報できる制度として内部通報制度を設け、法令違反行為等を知った者に対して会社への通報を義務付ける。

⑤ 財務報告の信頼性の確保

財務報告の信頼性を確保するため、「会計コンプライアンス宣言」に基づいて、高度なコンプライアンス意識の醸成や会計監査の透明化、内部統制の強化、情報開示の透明性の向上等を行う。具体的には、「財務報告の基本方針」を制定し、基本方針及び内部統制の役割を定め、この基本方針に基づき、経理部は会社法上の内部統制に加え、適正な決算開示に必要な情報伝達の実施や会計監査人との情報共有にかかる対応策の策定等を通じて財務報告の信頼性を確保するための体制を整備、運用するとともに、継続的に評価し、不備ある場合には改善する。

⑥ 反社会的勢力による被害の防止及び関係遮断

反社会的勢力による被害を防止し、関係を遮断するため、人事総務部が反社会的勢力の対応を総括する。人事総務部は、対応マニュアル等の整備を行うとともに必要に応じて弁護士、警察等と連携し、組織的に対応する。

⑦ 内部監査

内部監査室は、全社のコンプライアンス管理の状況を監査し、その結果を代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告する。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

① 文書の保存及び管理

取締役の職務の執行に係る情報は、文書（電磁的記録を含む。）として記録し、社内規程に基づき、適切に保存及び管理する。

② 情報セキュリティ対策

「情報セキュリティ基本方針」を定め、情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）を確立する。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

① リスク管理規程・緊急事態対策規程

リスク管理の基本となる規程として「リスク管理規程」を制定し、平時及び緊急事態発生時のリスク管理体制を定める。緊急事態発生時の対策を定めた個別規程として「緊急事態対策規程」を制定し、緊急事態の発生に際して速やかにその状況を把握し、迅速かつ適切に対処するとともに被害を最小限にとどめる体制を整備する。

② 平時のリスク管理体制

リスク管理担当取締役を任命し、総合的なリスク管理所管部門として法務部がその任に当たる。法務部は、リスク管理の実行計画として行動計画書を策定し、これに基づいてリスク管理状況の点検、評価、対策等を実施する。

③ 緊急事態対策本部

緊急事態が発生した場合に、代表取締役社長を本部長とする緊急事態対策本部を設置し、組織的に対応する。

④ 内部監査

内部監査室は、全社のリスク管理の状況を監査し、その結果を代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告する。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

① 取締役会・業務執行会議

月1回定時取締役会を開催するほか、必要な都度、臨時取締役会を開催する。会社の経営全般及び業務執行に係る事項を協議し、又は、方針を決定する会議体として、業務執行会議を設置し、原則、週1回開催する。なお、社外取締役及び監査等委員は、必要に応じて業務執行会議に出席することができる。

② 業務執行の決定

取締役会は取締役又は執行役員の担当業務を決定し、各取締役又は執行役員はこの決定に従って業務を執行する。日常の業務遂行は、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。また、取締役、事業責任者を構成員とする会議を月1回開催し、業務執行状況の確認と業務執行の効率化を図る。

③ 中期経営計画・年次予算

取締役会は中期経営計画を策定し、これに基づく総合予算編成方針に従って年次予算を編成する。予算管理の徹底を図るため、月1回、会議を開催し、目標超過・未達要因の分析、未達の場合の改善策の報告、必要であれば目標の修正を行う。

④ 内部監査

内部監査室は、業務運営の状況を把握し、改善を図るため、その効率性及び有効性について監査し、その結果を代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告する。

(5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループの業務の適正を確保するため、主管部門として経営企画部がその任に当たる。経営企画部は関係会社会議等において、各種報告を受け、グループ会社の管理を行う。また、当社は、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」に基づき、グループ一体となったコンプライアンス体制の推進を図る。グループ会社においても当社の内部通報制度を利用できるものとするほか、必要に応じて、当社は、グループ会社に対し、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項の助言等を行う。グループ会社は、各社が定める職務分掌及び権限に基づいて業務運営を行う。重要なグループ会社に対しては、当社から取締役を派遣し、業務の監督を行う。内部監査室は、当社のグループ管理体制を監査するとともに重要なグループ会社の監査を実施し、その結果を代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告する。

(6) 監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項

監査等委員会の職務を補助すべき使用人として、監査等委員会室を置く。監査等委員会室の使用人は、監査業務において取締役等からの指揮命令を受けず、人事異動及び評価等に関しても取締役からの独立性を確保しており、また、監査等委員会の指示の下、必要な情報の収集権限を有している。当該使用人が兼任の場合は、他の業務に優先してその命令を遂行する。

(7) 監査等委員会への報告体制並びに監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

① 監査等委員会への報告体制

当社グループの役員及び使用人は、経営、コンプライアンスその他に関する重要な事項を遅滞なく監査等委員会に報告する。また、これらの報告をした者に対して、これを理由としていかなる不利益な取扱いもしてはならない。

② 監査等委員会の監査の実効性を確保するための体制

監査等委員会は、年間の監査方針及び監査計画に基づき、次の方法により実効的に監査を行う。

- ・取締役会その他の重要な会議に出席する。
- ・代表取締役を含む取締役と定期的に情報及び意見の交換を行い、意見を交換する。
- ・必要に応じ、取締役及び使用人からその職務の執行状況を聴取する。
- ・必要に応じ、監査等委員会室の使用人を内部監査室が実施する監査に同席させ、その報告を基に、各部門の業務の実情を把握するとともに業務遂行上の不備があれば改善を求める。
- ・会計監査人から会計監査内容について説明を受けるとともに、定期的会合のほか、日常から情報・意見交換の場を設けるなど連携を図る。

③ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の処理に係る方針

監査等委員が監査の実施のために所要の費用を請求するときは、当該請求に係る費用が監査等委員の職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、これを拒むことができない。

2. 当社の当事業年度における、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会社の業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

(1) コンプライアンスに対する取組みの状況

コンプライアンス・リスク管理に係る行動計画書に基づき、コンプライアンス研修会の実施（6回）、法令遵守状況の点検等を行いました。内部統制システム全般に関する横断的な管理を図るため、コンプライアンス・リスク管理に係る連絡会議を6回、財務報告に関する内部統制に係る連絡会議を4回開催いたしました。コンプライアンス統括部門、監査等委員会又は外部窓口に直接通報できる制度として内部通報制度を設け、調査及び適切な措置の実行に備えるとともに、コンプライアンス研修会等を通じて定期的に同制度の周知を図っております。

(2) 反社会的勢力排除に対する取組みの状況

取引先との関係において、社内規程に基づき、取引先が反社会的勢力でないことを確認した上で取引を開始し、取引開始後も継続的な確認を実施しております。契約書には、原則として反社会的勢力排除条項を記載しております。

「反社会的勢力対応マニュアル」を制定し、やむを得ず反社会的勢力と相対する場合に備えております。

(3) 損失の危険の管理に対する取組みの状況

コンプライアンス・リスク管理に係る行動計画書に基づき、アンケート方式による各種リスクの低減施策を実施し、リスク管理状況の点検、評価、対策を行っております。災害時の指定避難場所、安否報告ルール等の周知徹底を図るため、「災害用携帯カード」を策定し、全社に配布してその常時携帯を義務付けております。

(4) 職務執行の効率性の確保に対する取組みの状況

取締役会は、社外取締役8名を含む取締役13名で構成されております。取締役会は18回（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を除く。）開催し、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、活発な意見交換がなされており、意思決定及び監督の実効性は確保されております。

(5) 当社グループにおける業務の適正の確保に対する取組みの状況

関係会社会議等に主な子会社の取締役が出席し、各種報告を受け、適切に管理しております。子会社を対象としたコンプライアンス研修会、法令遵守状況の点検、アンケート方式による各種リスクの低減施策をグループ一体で実施しております。

(6) 監査等委員会の監査の実効性の確保に対する取組みの状況

監査等委員会は、監査等委員である取締役4名（全員社外取締役）で構成されております。監査等委員会設置会社への移行前に監査役会を4回、移行後に監査等委員会を12回開催し、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議、決議を行っております。また、監査等委員会は、取締役、内部監査室及び会計監査人とそれぞれ定期的に会合し、コンプライアンスや内部統制の整備状況などについて意見交換を行っております。

(連結計算書類)

連結貸借対照表 (2023年11月30日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	317,771	流動負債	115,255
現金及び預金	45,285	買掛金	2,439
売掛金	2,808	短期借入金	12,689
販売用不動産	122,117	1年内返済予定の長期借入金	59,018
仕掛販売用不動産	130,096	1年内返済予定のノンリコース長期借入金	14,844
商品	29	1年内償還予定の社債	9,270
貯蔵品	67	未払法人税等	4,366
預け金	11,144	株主優待引当金	747
その他	6,228	その他	11,879
貸倒引当金	△5	固定負債	187,060
固定資産	95,578	社債	4,375
有形固定資産	53,577	新株予約権付社債	12,000
建物及び構築物	11,878	長期借入金	154,503
土地	40,879	ノンリコース長期借入金	10,750
建設仮勘定	153	繰延税金負債	2,838
その他	665	退職給付に係る負債	355
無形固定資産	459	預り敷金保証金	1,112
のれん	7	建設協力金	262
その他	452	その他	863
投資その他の資産	41,541	負債合計	302,315
投資有価証券	36,161	純 資 産 の 部	
長期貸付金	699	株主資本	106,314
繰延税金資産	662	資本金	20,725
その他	4,017	資本剰余金	22,560
繰延資産	79	利益剰余金	63,030
株式交付費	11	自己株式	△2
社債発行費	68	その他の包括利益累計額	△770
資産合計	413,429	その他有価証券評価差額金	945
		為替換算調整勘定	△1,715
		非支配株主持分	5,569
		純資産合計	111,114
		負債・純資産合計	413,429

連結損益計算書 (2022年12月1日から2023年11月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	198,660
売上原価	162,567
売上総利益	36,092
販売費及び一般管理費	16,558
営業利益	19,533
営業外収益	1,691
受取利息	207
受取配当金	13
持分法による投資利益	278
為替差益	896
金利スワップ評価益	12
違約金収入	203
その他	80
営業外費用	5,371
支払利息	3,978
社債利息	223
支払手数料	1,039
その他	129
経常利益	15,854
特別利益	750
固定資産売却益	13
受取補償金	551
持分変動利益	184
特別損失	1,045
固定資産売却損	9
固定資産除却損	97
特別調査費用等	938
税金等調整前当期純利益	15,558
法人税、住民税及び事業税	4,792
法人税等調整額	178
当期純利益	10,588
非支配株主に帰属する当期純利益	282
親会社株主に帰属する当期純利益	10,306

連結株主資本等変動計算書 (2022年12月1日から2023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
2022年12月1日残高	20,657	22,533	56,911	△1	100,101
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	67	67	—	—	135
剰余金の配当	—	—	△4,186	—	△4,186
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	10,306	—	10,306
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△40	—	—	△40
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	67	26	6,119	△0	6,213
2023年11月30日残高	20,725	22,560	63,030	△2	106,314

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計		
2022年12月1日残高	1,099	△2,429	△1,330	11,624	110,395
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	—	—	—	—	135
剰余金の配当	—	—	—	—	△4,186
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	10,306
自己株式の取得	—	—	—	—	△0
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	△40
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△154	714	559	△6,054	△5,494
連結会計年度中の変動額合計	△154	714	559	△6,054	718
2023年11月30日残高	945	△1,715	△770	5,569	111,114

(ご参考)

連結キャッシュ・フロー計算書 (2022年12月1日から2023年11月30日まで) (単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
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	
税金等調整前当期純利益	15,558	定期預金の預入による支出	△40
減価償却費	1,242	定期預金の払戻による収入	4
のれん償却額	0	預け金の預入による支出	△10,172
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	有形固定資産の取得による支出	△8,155
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	36	有形固定資産の除却による支出	△0
受取利息及び受取配当金	△220	有形固定資産の売却による収入	10
支払利息	4,201	無形固定資産の取得による支出	△32
支払手数料	1,039	投資有価証券の取得による支出	△9,694
為替差損益 (△は益)	△896	投資有価証券の償還による収入	154
金利スワップ評価益	△12	長期貸付けによる支出	△678
特別調査費用等	938	出資金の払込による支出	△49
受取補償金	△551	建設協力金の支払による支出	△55
違約金収入	△203	その他	△527
有形固定資産売却損益 (△は益)	△4	投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,237
持分法による投資損益 (△は益)	△278	財務活動によるキャッシュ・フロー	
持分変動損益 (△は益)	△184	短期借入れによる収入	37,520
売上債権の増減額 (△は増加)	△274	短期借入金返済による支出	△55,308
棚卸資産の増減額 (△は増加)	30,328	長期借入れによる収入	146,952
前受金の増減額 (△は減少)	118	長期借入金返済による支出	△131,826
仕入債務の増減額 (△は減少)	633	ノンリコース長期借入れによる収入	1,380
未払消費税等の増減額(△は減少)	△748	ノンリコース長期借入金の返済による支出	△1,555
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	203	社債の発行による収入	5,500
その他	△71	社債の償還による支出	△5,170
小計	50,854	長期未払金の増加による収入	722
利息及び配当金の受取額	166	長期未払金の返済による支出	△175
持分法適用会社からの配当金の受取額	92	自己株式の取得による支出	△0
利息の支払額	△4,816	配当金の支払額	△4,185
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△4,044	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△6,629
特別調査費用等の支払額	△938	その他	798
補償金の受取額	551	財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,978
違約金の受取額	203	現金及び現金同等物に係る換算差額	162
営業活動によるキャッシュ・フロー	42,067	現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,014
		現金及び現金同等物の期首残高	43,104
		新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	14
		現金及び現金同等物の期末残高	44,133

連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 26社

連結子会社の名称

有限会社彦根エス・シー

サムティホテルマネジメント株式会社

サムティプロパティマネジメント株式会社

サムティアセットマネジメント株式会社

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

合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口

SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.

S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY

Samty Vietnam Co., Ltd.

合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川

合同会社アール・アンド・ケイ

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池

Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社

合同会社りょうぜん開発

合同会社サムティブリッジワン

合同会社ホテルセンチュリー21広島

株式会社ネスタリゾート神戸

株式会社プロパティエ

合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山

合同会社エス・ホテルオペレーションズ羽田

前連結会計年度において非連結子会社であった合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山について、重要性が増したことにより当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

合同会社エス・ホテルオペレーションズ羽田は新規設立により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

前連結会計年度において連結子会社であった合同会社S I開発、一般社団法人エス・ホテルオペレーションズは、清算終了により、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称

サムティ・ジャパンホテル投資法人

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社1社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 1社

持分法適用関連会社の名称

ウェルス・マネジメント株式会社

(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社の名称

サムティ・ジャパンホテル投資法人

持分法の適用の範囲から除いた理由

持分法を適用しない非連結子会社の当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(3) 持分法の適用の手続について特に記載すべき事項

持分法適用会社であるウェルス・マネジメント株式会社は、決算日が連結決算日と異なるため、直近の四半期決算を基にした仮決算により作成した計算書類を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日	
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.	9月30日	(注) 1
S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY	9月30日	(注) 2
Samty Vietnam Co., Ltd.	9月30日	(注) 1
合同会社アール・アンド・ケイ	12月31日	(注) 2
Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社	12月31日	(注) 2
合同会社りょうぜん開発	3月31日	(注) 2

(注) 1 連結子会社の決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(注) 2 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

②デリバティブ

時価法を採用しております。

③棚卸資産

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

① 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、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～71年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

④ 長期前払費用

均等償却を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費 3年間にわたり均等償却をしております。

社債発行費 社債の償還までの期間にわたり均等償却をしております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用の発生に備えるため、株主優待制度の利用実績に基づき、将来利用される株主優待制度に対する見積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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産開発事業においては、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

不動産ソリューション事業においては、収益不動産等の取得・再生・販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

海外事業においては、海外において分譲住宅販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

不動産賃貸事業においては、マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

ホテル賃貸・運営事業においては、ホテルの賃貸及び運営管理を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

不動産管理事業においては、マンション、オフィスビル、商業施設の管理を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客に対して不動産を引き渡す義務等については、契約に定められた引渡時点に収益を認識しております。一方、サービス提供義務については、一定の期間にわたり充足される履行義務であり、サービスの提供に応じて収益を認識しております。但し、一部の契約においては、取引条件に基づき当該サービスの提供が完了した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

なお、不動産開発事業における特定目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に従い収益を認識しております。また、不動産賃貸に係る履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に従い収益を認識しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

20年間の定額法により償却しております。ただし、金額に重要性が乏しいものについては発生時に一括償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他連結計算書類作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

販売用不動産に係る控除対象外消費税等は、取得原価に算入しております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用（投資その他の資産のその他）として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更に関する注記)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結計算書類に与える影響はありません。

(会計上の見積りに関する注記)

棚卸資産の評価

- (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額
販売用不動産 122,117百万円
仕掛販売用不動産 130,096百万円
評価損計上額(売上原価) 一百万円
- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額は、個別物件ごとの事業収支計画上の販売見込額から販売経費等見込額を控除して算定しております。

② 主要な仮定

当社グループは、マンション、オフィスビル、ホテル、商業施設を保有しております。

マンション、オフィスビルの販売見込額の算定に用いる個別物件ごとの賃料や利回り等については、市場の動向、類似不動産の取引事例や過去実績等を総合的に勘案しております。

また、ホテル及び商業施設の販売見込額の算定にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大が収束傾向にあることなどにより社会経済活動が徐々に回復することを前提とし、客室平均単価又は平均客単価、客室稼働率又は利用者数、現在価値算定に用いる割引率等の見積りを行っております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から棚卸資産へ43,247百万円を振替えております。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

現金及び預金	793百万円
販売用不動産	120,224百万円
仕掛販売用不動産	114,542百万円
その他(流動資産)	1百万円
建物及び構築物	10,623百万円
土地	39,993百万円
建設仮勘定	150百万円
その他(有形固定資産)	4百万円
差入敷金保証金	1,118百万円
投資有価証券	12,732百万円

合 計 300,184百万円

担保に係る債務

短期借入金	10,786百万円
1年内返済予定の長期借入金	41,884百万円
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	14,844百万円
長期借入金	129,240百万円
ノンリコース長期借入金	9,370百万円

合 計 206,126百万円

上記の他に担保資産として販売用不動産947百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は、短期借入金800百万円であります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 3,666百万円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	46,522,685	61,400	—	46,584,085

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加 61,400株

2. 配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,372	51	2022年 11月30日	2023年 2月28日
2023年7月12日 定時取締役会	普通株式	利益剰余金	1,814	39	2023年 5月31日	2023年 8月17日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,375	51	2023年 11月30日	2024年 2月28日

3. 当連結会計年度末日における新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

(金融商品の時価等に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として銀行等金融機関からの借入れにより資金を調達しております。デリバティブは、リスクをヘッジする目的に限定し、投機的な取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金については1年以内の支払期日であります。

短期借入金、長期借入金、ノンリコース長期借入金、社債、新株予約権付社債については、ほとんどが金利の変動リスクに晒されております。また、当該資金調達に係る流動性リスクに関しては、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

預り敷金保証金は、主に賃貸不動産の取引保証金として賃貸先から預かっております。

デリバティブ取引は、外貨建取引の決済資金の調達における為替の変動リスクのヘッジを目的とした取引であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
(1) 投資有価証券(※2)			
満期保有目的の債券	63	62	△0
関連会社株式	4,854	6,196	1,341
その他有価証券	12,931	12,931	－
資 産 計	17,849	19,190	1,341
(1) 社債			
(1年内償還予定の社債を含む)	13,645	13,666	21
(2) 新株予約権付社債	12,000	11,506	△493
(3) 長期借入金			
(1年内返済予定の長期借入金を含む)	213,521	213,459	△61
(4) ノンリコース長期借入金			
(1年内返済予定のノンリコース長期借入金を含む)	25,594	25,594	－
(5) 預り敷金保証金	1,112	1,081	△31
負 債 計	265,873	265,308	△565

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「預け金」、「支払手形及び買掛金」、「短期借入金」については、現金であること、又は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 市場価格のない株式等、投資事業有限責任組合出資金及び匿名組合出資金は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式(※3)	10,067
投資事業有限責任組合出資金(※4)	609
匿名組合出資金(※4)	7,635
合 計	18,312

(※3) 非上場株式は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(※4) 投資事業有限責任組合出資金及び匿名組合出資金は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	45,285	—	—	—
売掛金	2,808	—	—	—
預け金	11,144	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券(社債)	—	—	63	—
合 計	59,238	—	63	—

2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	9,270	3,775	100	400	100	—
新株予約権付社債	—	—	12,000	—	—	—
短期借入金	12,689	—	—	—	—	—
長期借入金	59,018	37,667	33,773	11,496	17,860	53,704
ノンリコース長期借入金	14,844	—	—	10,750	—	—
合 計	95,822	41,442	45,873	22,646	17,960	53,704

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価： 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価： 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価： 観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表上に計上している金融商品

区分	時価 (百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
上場株式	12,925	—	—	12,925
投資口	6	—	—	6
資産計	12,931	—	—	12,931

(2) 時価で連結貸借対照表上に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価 (百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
関連会社株式	6,196	—	—	6,196
満期保有目的の債券				
社債	—	—	62	62
資産計	6,196	—	62	6,258
社債	—	13,666	—	13,666
新株予約権付社債	—	11,506	—	11,506
長期借入金	—	213,459	—	213,459
ノンリコース長期借入金	—	25,594	—	25,594
預り敷金保証金	—	1,081	—	1,081
負債計	—	265,308	—	265,308

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式、投資口については相場価格を用いて評価しております。活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1に分類しております。市場価格のない社債については、将来キャッシュ・フロー等により算定しており、観察できない時価の算定に係るインプットを使用しているため、レベル3の時価に分類しております。

社債

市場価格のない社債については、元利金の合計額と、残存期間及び信用リスクを加味した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

新株予約権付社債

元利金の合計額（利率ゼロ）と、残存期間及び信用リスクを加味した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金及びノンリコース長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額と、残存期間及び信用リスクを加味した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

預り敷金保証金

預り敷金保証金については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債利回り等適切な利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

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、愛知県を中心とした東海エリア、福岡県を中心とした九州エリア、また、北海道、広島県他において、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。2023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821百万円であります。

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）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
82,949	△36,273	46,676	46,782

- (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（4,261百万円）、工事の進捗による建設仮勘定の増加（2,339百万円）によるものであります。また、主な減少額は保有目的の変更による棚卸資産への振替（43,234百万円）によるものであります。
 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。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						合計
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル 賃貸・ 運営事業	不動産 管理事業	
キャピタルゲイン	102,627	53,523	16,640	—	—	—	172,791
インカムゲイン	—	—	—	8,679	12,987	4,202	25,868
外部顧客への 売上高	102,627	53,523	16,640	8,679	12,987	4,202	198,660
うち顧客との契約 から生じる収益	80,088	53,523	16,640	—	12,631	4,062	166,947
うちその他の収益 (注)	22,539	—	—	8,679	355	139	31,713

- (注) 「リース取引に関する会計基準」や「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象になる取引等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

〔連結注記表（連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等）

4.会計方針に関する事項（6）重要な収益及び費用の計上基準〕に同一の内容を記載しているの、注記を省略しております。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高） 売掛金	2,348
顧客との契約から生じた債権（期末残高） 売掛金	2,687
契約負債（期首残高） 前受金	5,746
契約負債（期末残高） 前受金	5,825

契約負債は、主にマンション等の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、5,746百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいて、予想契約期間が1年を超える重要な取引はないため、実務上の簡便法を適用し記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(1 株当たり情報に関する注記)

- 1 株当たり純資産額 2,265円72銭
- 1 株当たり当期純利益 221円44銭

(重要な後発事象に関する注記)

(匿名組合出資持分取得による企業結合)

当社は、2023年12月13日開催の取締役会において、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランド、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する合同会社東山閣（以下「本GK」といいます。）に対し追加での匿

名組合出資を行い、本GKを連結子会社化することを決議いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：合同会社東山閣

事業の内容：1. 不動産の取得、開発、保有、賃貸及び管理
2. 不動産信託受益権その他有価証券の取得、保有
および処分
3. 当社が取得した株式の発行会社に対する金銭の貸付け
4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の業務

② 企業結合を行った主な理由

2021年1月に策定した新中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」において、ホテルの需要回復後のマーケットを見据え、厳選した投資を継続することを重点戦略として掲げています。

「シックスセンス京都」は、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランドであり、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する本GKに対し追加での匿名組合出資を行い、帰属利益を享受することで当社グループの安定性、収益力の強化に寄与し、当社グループの企業価値の向上に資するものと考えております。

③ 企業結合日

2023年12月14日

④ 企業結合の法的方式

匿名組合出資持分の取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した出資比率

取得前の出資比率38.5%

取得後の出資比率51.4%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として匿名組合出資持分を取得したためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

守秘義務があることから非開示とさせていただきます。

- (3) 主要な取得関連費用の内容及び金額
該当事項はありません。
- (4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
現時点では確定していません。
- (5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
現時点では確定していません。

(株式取得による企業結合)

当社は、2023年12月20日開催の取締役会において、当社子会社である SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD. の子会社 S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY (以下、「S-VIN」) を通じ、S-VIN 2 VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY (以下、「S-VIN 2」)の株式を取得して子会社化(当社の孫会社化)することについて決議し、2023年12月25日付で株式譲渡契約を締結し、2023年12月28日付で株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

- ① 被取得企業の名称及び事業の内容
被取得企業の名称：S-VIN 2 VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY
事業の内容：不動産開発
- ② 企業結合を行った主な理由
ベトナム国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと同国ホーチミン市において共同して分譲住宅事業(以下、「本プロジェクト」)を実施するにあたり、当社子会社のS-VINを通じ、S-VIN 2の株式の99.74%を取得することで本プロジェクトを主導しようとするものであります。
- ③ 企業結合日
2023年12月28日
- ④ 企業結合の法的方式
株式取得
- ⑤ 結合後企業の名称
変更ありません。
- ⑥ 取得した議決権比率
取得後の議決権比率 99.74%

ただし、取得企業であるS-VINにかかる当社の議決権比率（間接保有）は90.0%であります。

- ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠
S-VINが現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価 現金 3,891,976百万VND

取得原価 3,891,976百万VND

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

(計算書類)

貸借対照表 (2023年11月30日現在)

(単位: 百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	236,751	流動負債	89,093
現金及び預金	31,476	買掛金	1,895
未収賃貸料	120	短期借入金	12,086
販売用不動産	89,125	1年内返済予定の長期借入金	58,670
仕掛販売用不動産	87,095	1年内償還予定の社債	9,270
貯蔵品	3	未払金	955
前渡金	2,220	未払費用	1,016
前払費用	727	未払法人税等	3,828
関係会社短期貸付金	24,259	前受金	40
その他	1,725	前受賃貸料	62
貸倒引当金	△3	預り金	71
固定資産	111,384	株主優待引当金	747
有形固定資産	42,030	その他	450
建物	6,496	固定負債	165,895
構築物	90	社債	4,375
車両運搬具	18	新株予約権付社債	12,000
工具器具備品	351	長期借入金	147,515
土地	34,923	長期未払金	546
建設仮勘定	150	退職給付引当金	241
無形固定資産	364	預り敷金保証金	906
ソフトウェア	62	その他	311
その他	302	負債合計	254,989
投資その他の資産	68,989	純 資 産 の 部	
投資有価証券	31,084	株主資本	92,277
関係会社株式	8,194	資本金	20,725
その他の関係会社有価証券	14,925	資本剰余金	22,438
出資金	652	資本準備金	20,626
関係会社出資金	9	その他資本剰余金	1,812
関係会社長期貸付金	11,009	利益剰余金	49,116
長期前払費用	419	利益準備金	21
繰延税金資産	756	その他利益剰余金	49,095
その他	2,008	別途積立金	2,644
貸倒引当金	△70	繰越利益剰余金	46,451
繰延資産	79	自己株式	△2
株式交付費	11	評価・換算差額等	948
社債発行費	68	その他有価証券評価差額金	948
資産合計	348,215	純資産合計	93,226
		負債・純資産合計	348,215

損益計算書 (2022年12月1日から2023年11月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	166,661
売上原価	138,514
売上総利益	28,146
販売費及び一般管理費	11,195
営業利益	16,951
営業外収益	1,129
受取利息及び配当金	507
金利スワップ評価益	12
為替差益	177
貸倒引当金戻入額	422
その他	8
営業外費用	4,611
支払利息	3,405
社債利息	223
支払手数料	904
その他	78
経常利益	13,470
特別損失	1,020
固定資産売却損	4
固定資産除却損	76
特別調査費用等	938
出資金損失	0
税引前当期純利益	12,449
法人税、住民税及び事業税	3,816
法人税等調整額	217
当期純利益	8,415

株主資本等変動計算書（2022年12月1日から2023年11月30日まで）（単位：百万円）

	株 主 資 本									
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						別途積立金	繰越利益剰余金			
2022年12月1日残高	20,657	20,558	1,812	22,370	21	2,644	42,222	44,887	△1	87,914
事業年度中の変動額										
新株の発行	67	67	—	67	—	—	—	—	—	135
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△4,186	△4,186	—	△4,186
当期純利益	—	—	—	—	—	—	8,415	8,415	—	8,415
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	△0	△0
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	67	67	—	67	—	—	4,228	4,228	△0	4,363
2023年11月30日残高	20,725	20,626	1,812	22,438	21	2,644	46,451	49,116	△2	92,277

	評価・換算差額等		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	
2022年12月1日残高	1,101	1,101	89,015
事業年度中の変動額			
新株の発行	—	—	135
剰余金の配当	—	—	△4,186
当期純利益	—	—	8,415
自己株式の取得	—	—	△0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△152	△152	△152
事業年度中の変動額合計	△152	△152	4,210
2023年11月30日残高	948	948	93,226

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

会計方針に関する事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

①関係会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

②その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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)

貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建	物	5～50年				
構	築	物	5～41年			
車	両	運	搬	具	3～6年	
工	具	器	具	備	品	2～20年

- (2) 無形固定資産（リース資産を除く）
定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。
- (3) リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
- (4) 長期前払費用
均等償却を採用しております。

3. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金
売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。
- (3) 株主優待引当金
株主優待の利用による費用の発生に備えるため、株主優待券の利用実績に基づき、将来利用される株主優待券に対する見積額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産開発事業においては、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

不動産ソリューション事業においては、収益不動産等の取得・再生・販売を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

不動産賃貸事業においては、マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

ホテル賃貸・運営事業においては、ホテルの賃貸及び運営管理を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客に対して不動産を引き渡す義務等については、契約に定められた引渡時点に収益を認識しております。一方、サービス提供義務については、一定の期間にわたり充足される履行義務であり、サービスの提供に応じて収益を認識しております。但し、一部の契約においては、取引条件に基づき当該サービスの提供が完了した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

なお、不動産開発事業における特定目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に従い収益を認識しております。また、不動産賃貸に係る履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に従い収益を認識しております。

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

販売用不動産に係る控除対象外消費税等は、取得原価に算入しております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用（投資その他の資産のその他）として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(2) 繰延資産の処理方法

株式交付費 3年間にわたり均等償却をしております。

社債発行費 社債の償還までの期間にわたり均等償却をしております。

(3) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(会計方針の変更に関する注記)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、計算書類に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りに関する注記)

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 89,125百万円

仕掛販売用不動産 87,095百万円

評価損計上額(売上原価) 一百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「連結注記表(会計上の見積りに関する注記)」に記載した内容と同一であります。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から棚卸資産へ43,247百万円を振替えております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	393百万円
販売用不動産	87,716百万円
仕掛販売用不動産	86,098百万円
その他（流動資産）	1百万円
建物	5,430百万円
構築物	18百万円
土地	34,239百万円
工具器具備品	4百万円
建設仮勘定	150百万円
投資有価証券	7,878百万円
関係会社株式	3,951百万円

合 計 225,884百万円

担保に係る債務の金額

短期借入金	10,786百万円
1年内返済予定の長期借入金	41,536百万円
長期借入金	119,909百万円

合 計 172,232百万円

上記の他に担保資産として販売用不動産947百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は、短期借入金800百万円であります。

なお、当社の連結子会社である合同会社サムティブリッジワンに当社が売却した不動産信託受益権の譲渡取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に準じて、金融取引として処理しております。

そのため、上記担保に供している資産及び担保に係る債務には以下の金額が含まれております。

販売用不動産	1,000百万円
長期借入金	860百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 2,028百万円
3. 偶発債務
 関係会社の金融機関からの借入金に対して債務保証を行っております。
 (有)彦根エス・シー 2,521百万円
 合同会社サムティブリッジワン 860百万円
 (株)ネスタリゾート神戸 4,898百万円
4. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)
 短期金銭債権 1,491百万円
 長期金銭債権 909百万円
 短期金銭債務 5,347百万円
 長期金銭債務 12,994百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高
 営業取引 (収益分) 1,144百万円
 営業取引 (費用分) 3,053百万円
 営業外取引 (収益分) 494百万円
 営業外取引 (費用分) 98百万円
2. 減損損失
 該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
自己株式				
普通株式	603	273	-	876

(変動事由の概要)

増減数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加 273株

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

貸倒引当金	22百万円
未払賞与	75百万円
棚卸資産評価損	144百万円
未払事業税	232百万円
退職給付引当金	73百万円
投資有価証券評価損	62百万円
譲渡制限付株式報酬	151百万円
グループ法人税制に基づく子会社株式の簿価修正額	323百万円
その他	96百万円
小計	1,182百万円
評価性引当額	△8百万円
計	1,174百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△418百万円
計	△418百万円

差引：繰延税金資産純額 756百万円

(関連当事者との取引に関する注記)

役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	小川 靖展	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接0.51	—	金銭報酬債権 の現物出資	41	—	—
役員	松井 宏昭	—	当社常務 取締役	(被所有) 直接0.18	—	金銭報酬債権 の現物出資	16	—	—
役員	森田 尚宏	—	当社常務 取締役	(被所有) 直接0.12	—	金銭報酬債権 の現物出資	14	—	—
役員	寺内 孝春	—	当社常務 取締役	(被所有) 直接0.06	—	金銭報酬債権 の現物出資	14	—	—
役員	大川 二郎	—	当社 取締役	(被所有) 直接0.05	—	金銭報酬債権 の現物出資	11	—	—

- (注) 1.譲渡制限付株式報酬制度に伴う金銭報酬債権の現物出資であります。
2.資金の貸付については、市場金利等を勘案し、利息を合理的に決定しております。

子会社等

種類	会社等の名称	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	有限会社 彦根エス・シー	3	不動産賃貸事業	(所有)直接 100	当社が開発 を受託、 当社が資金 を貸付、 債務保証、 役員の兼任	造成工事代金	—	その他の 投資	484
						資金貸付	80	関係会社 長期貸付 金 その他の 投資	1,739
						債務保証	2,521	—	—
子会社	SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.	千米ドル 15,100	不動産事業	(所有)直接 100	当社が資金 を貸付	資金貸付	165	関係会社 短期貸付 金	23,022
						資金の回収	—	関係会社 長期貸付 金	3,106
						貸付利息	401	関係会社 未収利息	796
子会社	合同会社ホテル センチュリー21 広島	0	ホテル賃貸・運 営事業	(所有)直接 100	当社が資金 を貸付	資金貸付	—	関係会社 長期貸付 金	4,900
子会社	株式会社ネスタ リゾート神戸	10	ホテル賃貸・運 営事業	(所有)直接 100	債務保証	資金貸付	200	関係会社 短期貸付 金	80
						資金の返済	120	—	—
						債務保証	4,898	—	—
その他の 関係 会社	株式会社大和証券 グループ本社	247,397	グループ会社の 事業活動の支 配・管理	(被所有) 直接28.39	資本業務提 携	社債の発行	5,000	社債	5,000
						社債の償還	5,000	—	—
						—	—	新株予約 権付社債	12,000
その他の 関係 会社の 子会社	大和証券株式会 社	100,000	有価証券関連 業 投資助言・代理 業	なし	不動産の 購入	販売用不動産 の購入	4,750	—	—
その他の 関係 会社の 子会社	サムティ・レジ デンシャル投資 法人	81,642	不動産投資	(所有)直接 13.51	不動産の売 買等	増資の引受	84	—	—
						販売用不動産 の売却	5,408	—	—

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 有限会社彦根エス・シーは、当社が組成した不動産投資の営業者等であります。なお、資金貸付に係る利息は、同社の事業再建計画に基づき無利息としております。
2. SAMTY ASIA INVESTMENTS.PTE.LTD.に対する資金貸付に係る利息は、市場金利を勘案し条件を決定しております。
3. 合同会社ホテルセンチュリー21広島に対する資金貸付に係る利息は、無利息であります。また、担保は提供しておりません。
4. 債務保証は、有限会社彦根エス・シー、株式会社ネスタリゾート神戸の銀行借入について行ったものであります。なお保証料は受け取っておりません。
5. 社債は無担保社債の発行であり、取引条件につきましては、市場金利を勘案した利率を合理的に勘案して決定しております。
6. 新株予約権付社債の発行価格につきましては、当社及び割当先から独立した第三者機関による評価額を参考に決定しております。また、転換価額につきましては、当社の財政状態及び経営状態に鑑み、割当先との協議・交渉により決定しております。
7. 販売用不動産の売買金額につきましては、市場価格等を勘案し、双方協議のうえ決定しております。

(追加情報)

当社の関連当事者である有限会社剛ビルが優先出資する匿名組合の営業者である合同会社に対して、当社は以下の取引を行っております。

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	議決権等の所有割合(%)	関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
関連当事者((注)1)が優先出資を行っている匿名組合の営業者である会社	合同会社京都四条ホテルマネジメント	大阪市中央区	0 (注)2	— (注)2	ホテルの賃借、合同会社を営業者とする匿名組合への出資	ホテルの賃借(注)3	145	前払費用	53

上記の金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 関連当事者は、当社の元役員の前親者が議決権の過半数を所有している会社であり、有限会社剛ビルであり、元役員の退任により当連結会計年度中に関連当事者に該当しなくなったため、取引金額及び期末残高には、関連当事者であった期間に関する金額を記載しております。
2. 当該合同会社の資本金は10万円であります。当社は、当該合同会社を営業者とする匿名組合に対し、匿名組合出資契約に基づき匿名組合出資をしております。
3. ホテルの賃借につきましては、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報は、連結注記表「収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額 2,001円29銭
2. 1株当たり当期純利益 180円81銭

(重要な後発事象に関する注記)

(匿名組合出資持分取得による企業結合)

当社は、2023年12月13日開催の取締役会において、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランド、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する合同会社東山閣（以下「本GK」といいます。）に対し追加での匿名組合出資を行い、本GKを連結子会社化することを決議いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：合同会社東山閣

事業の内容：1. 不動産の取得、開発、保有、賃貸及び管理
2. 不動産信託受益権その他有価証券の取得、保有および処分
3. 当社が取得した株式の発行会社に対する金銭の貸付け
4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の業務

② 企業結合を行った主な理由

2021年1月に策定した新中期経営計画「サムティ強化計画（アフターコロナ版）」において、ホテルの需要回復後のマーケットを見据え、厳選した投資を継続することを重点戦略として掲げています。

「シックスセンス京都」は、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランドであり、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する本GKに対し追加での匿名組合出資を行い、帰属利益を享受することで当社グループの安定性、収益力の強化に寄与し、当社グループの企業価値の向上に資するものと考えております。

③ 企業結合日

2023年12月14日

④ 企業結合の法的方式

匿名組合出資持分の取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した出資比率

取得前の出資比率38.5%

取得後の出資比率51.4%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として匿名組合出資持分を取得したためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

守秘義務があることから非開示とさせていただきます。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年1月22日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人アリア

東京都港区

代表社員 公認会計士 茂木 秀俊
業務執行社員

代表社員 公認会計士 山中 康之
業務執行社員

限定付適正意見

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2022年12月1日から2023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。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、「限定付適正意見の根拠」に記載した事項の連結計算書類に及ぼす可能性のある影響を除き、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、全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。

限定付適正意見の根拠

会社は、特定の取引先（以下「A社」という。）との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義が判明したことを受けて、外部の弁護士及び公認会計士による特別調査委員会を設置して調査を進め、特別調査委員会より2023年3月6日付で調査報告書を受領した。同調査報告書においては、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間については、A社株式を保有するG社及びH社（会社の創業者であり前代表取締役会長の森山茂氏（以下「森山氏」という。）及び同じく創業者のf氏それぞれの資産管理会社）が、会社の「緊密な者」（以下「緊密者」という。）に該当し、かつ、A社の財務及び営業または事業の方針を決定する機関を支配している可能性があるため、A社は会社の子会社に該当する可能性が高いとされている。また、2014年9月30日にA社の全株式がG社及びH社からA社の代表取締役であったc氏（2010年10月20日に就任し、現任。）に譲渡され、調査期間末日の2023年3月5日に至るまでA社の代表取締役c氏がA社の全ての議決権を所有しているが、c氏は会社の緊密者又は同意している者に該当せず、また、会社が企業会計基準第22号第7項（2）②から⑤に規定されている要件（以下「支配要件」という。）を充足しているとは認められないため、A社は会社の子会社には該当しないとされている。会社は、この調査報告書の内容を踏まえ、2014年9月29日までの期間については、A社は会社の子会社に該当する可能性があるとの判断する一方で、2014年9月30日以降の期間については、A社は会社の子会社に該当せず連結対象範囲に含める必要はないと判断している。

しかし、前連結会計年度の前任監査人の監査では、2014年9月30日以降の期間について、会社とA社の親密な関係性に関し、緊密者該当性及び支配要件充足性の判定に与える影響が軽微であると評価するためには、より強い証拠力を持つ監査証拠が必要となると考えられ、会社が利用する特別調査委員会の調査結果の基礎となる関係者から提供された関係資料やヒアリング供述内容の真偽及び完全性並びに網羅性の検証を含む、支配の有無を一義的に判断するに至るまでの客観的かつ十分な記録や証拠を入手できず、主として、過年度におけるA社への以下のホテル「物件①」及び「物件③」の販売用不動産の売却取引に係る売却益に関してA社を子会社として連結の範囲に含めて未実現利益が消去されるべきであったか否か、そして、その未実現利益の消去に伴い販売用不動産、繰延税金資産、利益剰余金について修正が必要となるかどうかについて、判断するための十分かつ適切な監査証拠を入手できなかったとして、前連結会計年度の前任監査人の監査意見は、限定付適正意見となった。

物件名	売却時期	売却額 (百万円)
ホテル「物件①」	2016年11月	2,900
ホテル「物件③」	2019年2月	4,300

(注) 文中の氏名等の略称は、2023年3月7日付「特別調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」に添付された「調査報告書(開示版)」に用いられているものを使用した。なお、ホテル「物件①」は2018年3月に会社がA社から再度取得している。

当監査法人は、前任監査人指摘の限定事項に関し、特別調査委員会の調査結果、前任監査人の監査結果や会社の状況等を踏まえ、当連結会計年度の連結計算書類について影響を慎重に検討した。

当連結会計年度においては、特定の取引先A社との関係性が指摘されていた森山氏が2023年2月27日付で代表取締役会長から退任したこと、その後の再発防止策の実行により、会社と特定の取引先A社との関係性はさらに希薄化したため、A社は会社の子会社に該当せず連結対象範囲に含める必要はないと判断した。このため、当連結会計年度においては、A社が保有するホテル「物件③」の未実現利益の限定事項は解消していると判断した。さらに、会社は、当連結会計年度に、ホテル「物件①」を会社グループ外の第三者に売却したため、前連結会計年度の限定事項は完全に解消したと判断した。

しかしながら、前連結会計年度については、前任監査人の指摘事項は解消しておらず、A社を子会社として連結の範囲に含めてこれらの未実現利益が消去されるべきであったか否か等について、前任監査人と同様に、当監査法人も、十分かつ適切な監査証拠を入手できていない。

この結果、当連結会計年度においては、過年度に会社がA社から再取得し、未実現利益を含む可能性のあるホテル「物件①」の販売用不動産が、前連結会計年度から繰越され、当連結会計年度の販売用不動産の期首残高に含まれており、当連結会計年度に会社グループ外の第三者に売却され利益を計上したことから、過年度に消去すべきであった可能性のあるホテル「物件①」の未実現利益相当が当連結会計年度の売上原価に影響を及ぼしている可能性があるが、これらを含む当連結会計年度の売上原価、期首利益剰余金等について修正が必要となるかどうかについて判断することができなかった。

これらの影響は、当連結会計年度の売上原価、期首利益剰余金等の特定の勘定科目に限定され、他の勘定科目には影響を及ぼさないことから、連結計算書類全体に及ぼす影響は限定的である。したがって、連結計算書類に及ぼす可能性のある影響は重要であるが広範ではない。

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、限定付適正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。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載のとおり、会社は、2023年12月13日開催の取締役会において、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社(インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ)が展開するブランド、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する合同会社東山閣に対し追加での匿名組合出資を行い、子会社化することを決議した。
2. 重要な後発事象に記載のとおり、会社は、2023年12月20日開催の取締役会において、連結子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.の子会社S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYを通じ、S-VIN 2 VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYの株式を取得して子会社化(当社の孫会社化)することについて決議し、2023年12月25日付で株式譲渡契約を締結し、2023年12月28日付で株式を取得した。

これらの事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

上記の「限定付適正意見の根拠」に記載された事項に関しては、その他の記載内容に重要な誤りがあるかどうか判断することができなかった。これ以外のその他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・連結計算書類の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・連結計算書類の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年1月22日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人アリア

東京都港区

代表社員 公認会計士 茂木 秀俊
業務執行社員

代表社員 公認会計士 山中 康之
業務執行社員

監査意見

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2022年12月1日から2023年11月30日までの第42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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

強調事項

重要な後発事象に記載のとおり、会社は、2023年12月13日開催の取締役会において、世界的ホテルチェーンのIHG Japan Management合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開するブランド、「シックスセンス京都」の開発プロジェクトを信託財産とする信託受益権を保有する合同会社東山閣に対し追加での匿名組合出資を行い、子会社化することを決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

連結計算書類の監査報告書の「その他の記載内容」に記載した事項以外、その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

監査等委員会の監査報告書

監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2022年12月1日から2023年11月30日までの第42期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに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、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

- ①監査等委員会が定めた監査等委員会監査等の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査部門その他内部統制所管部門と連携の上、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に関する事項の報告を受け、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」（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の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アリア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アリアの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年1月23日

サムティ株式会社 監査等委員会

監査等委員 小井光介

監査等委員 三瓶勝一

監査等委員 小寺哲夫

監査等委員 村田直隆

(注) 監査等委員4名全員は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以上