

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書の訂正報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の2第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年4月3日

【事業年度】 第40期（自 2020年12月1日 至 2021年11月30日）

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小川 靖 展

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号

【電話番号】 06(6838)3616（代表）

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 濱 松 貴 志

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号

【電話番号】 06(6838)3616（代表）

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 濱 松 貴 志

【縦覧に供する場所】 サムティ株式会社 東京支店
(東京都千代田区丸の内一丁目8番3号)
サムティ株式会社 名古屋支店
(名古屋市中村区名駅一丁目1番1号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

当社は、特定の取引先との取引に関連し、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ため、2023年1月16日に特別調査委員会を設置し調査を実施いたしました。特別調査委員会の調査結果については、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」にて開示しております。当社は、特別調査委員会による調査結果を踏まえ、再発防止策を策定し、再発防止に努めております。

当社としては、これまでに提出した有価証券報告書等について訂正を要するまでには至らないと判断しておりますが、上記の調査過程において判明した一連の事実を踏まえ、会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人から、これまでに同法人から受領した第39期（自 2019年12月1日 至 2020年11月30日）以降のすべての四半期レビュー報告書及び監査報告書（以下「監査報告書等」という。）について、限定付結論及び限定付適正意見を付したものに修正する監査報告書等を受領いたしました。

そこで2022年2月25日に提出した第40期（自 2020年12月1日 至 2021年11月30日）有価証券報告書に添付されていた監査報告書を差し替えるために有価証券報告書の訂正報告書を提出するものであります。

なお、その他、有価証券報告書の記載事項の一部に訂正すべき事項がありましたので、併せて訂正しております。

2 【訂正事項】

第一部【企業情報】

第5 【経理の状況】

1 【連結財務諸表等】

2 【財務諸表等】

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

3 【訂正箇所】

訂正箇所は___を付して表示しております。

第一部【企業情報】

第5 【経理の状況】

1 【連結財務諸表等】

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

2 担保資産及び担保付債務

<省略>

担保に供している資産は次のとおりであります。

(訂正前)

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当連結会計年度 (2021年11月30日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 現金及び預金 | 500 | 686 |
| 販売用不動産 | 49,603 | 102,564 |
| 仕掛販売用不動産 | 39,108 | 48,119 |
| その他(流動資産) | 1 | 1 |
| 建物及び構築物 | 17,256 | 22,855 |
| 信託建物 | 3,391 | 1,571 |
| 土地 | 40,978 | 53,368 |
| 信託土地 | 2,813 | 1,805 |
| 建設仮勘定 | 3,969 | 6,172 |
| その他(有形固定資産) | 34 | 10 |
| 投資有価証券 | 368 | 4,328 |
| 計 | 158,025 | 241,484 |

担保付債務は次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当連結会計年度 (2021年11月30日) |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 短期借入金 | 4,464 | 8,824 |

| | | |
|---------------|---------|---------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,785 | 31,305 |
| その他(流動負債) | 3 | - |
| 長期借入金 | 114,564 | 143,422 |
| その他(固定負債) | 54 | - |
| 計 | 131,872 | 183,553 |

(訂正後)

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当連結会計年度 (2021年11月30日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 現金及び預金 | 500 | 686 |
| 販売用不動産 | 49,603 | 102,564 |
| 仕掛販売用不動産 | 39,108 | 48,119 |
| その他(流動資産) | 1 | 1 |
| 建物及び構築物 | 17,256 | 22,855 |
| 信託建物 | 3,391 | 1,571 |
| 土地 | 40,978 | 53,368 |
| 信託土地 | 2,813 | 1,805 |
| 建設仮勘定 | 3,969 | 6,172 |
| その他(有形固定資産) | 34 | 10 |
| 投資有価証券 | 368 | 5,167 |
| 計 | 158,025 | 242,323 |

担保付債務は次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当連結会計年度 (2021年11月30日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 短期借入金 | 4,464 | 8,824 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,785 | 31,305 |
| その他(流動負債) | 3 | - |
| 長期借入金 | 114,564 | 143,422 |
| その他(固定負債) | 54 | - |
| 計 | 131,872 | 183,553 |

上記の他に担保資産として前連結会計年度は土地644百万円、建設仮勘定154百万円、当連結会計年度は販売用不動産399百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は前連結会計年度が短期借入金418百万円、1年内返済長期借入金303百万円、当連結会計年度が1年内返済予定の長期借入金390百万円であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

(訂正前)

<省略>

2 株式等の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳
前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じた株式の取得により、新たにS-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該会社の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次の通りです。

| | |
|-------------|-----------------|
| 流動資産 | 18,628百万円 |
| 固定資産 | -百万円 |
| 流動負債 | 1,062百万円 |
| 固定負債 | <u>261百万円</u> |
| 為替換算調整勘定 | 470百万円 |
| 非支配株主持分 | 1,730百万円 |
| 負ののれん発生益 | <u>917百万円</u> |
| 株式の取得価額 | 15,126百万円 |
| 前期預け金支払額 | 12,140百万円 |
| 現金及び現金同等物 | <u>0百万円</u> |
| 差引：取得のための支出 | <u>2,985百万円</u> |

<省略>

(訂正後)

<省略>

2 株式等の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳
前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じた株式の取得により、新たにS-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該会社の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次の通りです。

| | |
|-------------|-----------------|
| 流動資産 | 18,628百万円 |
| 固定資産 | -百万円 |
| 流動負債 | 1,062百万円 |
| 固定負債 | <u>261百万円</u> |
| 為替換算調整勘定 | 470百万円 |
| 非支配株主持分 | 1,730百万円 |
| 負ののれん発生益 | <u>917百万円</u> |
| 株式の取得価額 | 15,126百万円 |
| 前期預け金支払額 | 12,140百万円 |
| 現金及び現金同等物 | <u>0百万円</u> |
| 差引：取得のための支出 | <u>2,985百万円</u> |

<省略>

(金融商品関係)

(訂正前)

2. 金融商品の時価等に関する事項

<省略>

前連結会計年度(2020年11月30日)

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金 | 42,511 | 42,511 | - |
| (2) 売掛金 | 1,395 | 1,395 | - |
| (3) 投資有価証券 | 9,276 | 9,276 | - |
| 資産計 | 53,184 | 53,184 | - |
| (1) 支払手形及び買掛金 | 381 | 381 | - |
| (2) 短期借入金 | 16,883 | 16,883 | - |
| (3) 社債 | 5,000 | 5,000 | - |
| (4) 新株予約権付社債 | 10,000 | 9,595 | 404 |
| (5) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) | 131,121 | 131,167 | 45 |
| 負債計 | 163,387 | 163,028 | 358 |

当連結会計年度(2021年11月30日)

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金 | 41,646 | 41,646 | - |
| (2) 売掛金 | 1,858 | 1,858 | - |
| (3) 投資有価証券 | 17,262 | 21,465 | 4,202 |
| 資産計 | 60,767 | 64,970 | 4,202 |
| (1) 支払手形及び買掛金 | 3,304 | 3,304 | - |
| (2) 短期借入金 | 12,325 | 12,325 | - |
| (3) 社債 | 9,000 | 9,169 | 169 |
| (4) 新株予約権付社債 | 12,000 | 11,313 | 686 |
| (5) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) | 197,906 | 198,414 | 507 |
| 負債計 | 234,536 | 234,526 | 10 |

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 債

<省略>

負 債

<省略>

(訂正後)

2. 金融商品の時価等に関する事項

<省略>

前連結会計年度(2020年11月30日)

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金 | 42,511 | 42,511 | - |
| (2) 売掛金 | 1,395 | 1,395 | - |
| (3) 投資有価証券 | 9,276 | 9,276 | - |
| 資産計 | 53,184 | 53,184 | - |
| (1) 支払手形及び買掛金 | 381 | 381 | - |
| (2) 短期借入金 | 16,883 | 16,883 | - |
| (3) 社債 | 5,000 | 5,000 | - |
| (4) 新株予約権付社債 | 10,000 | 9,595 | 404 |
| (5) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) | 131,121 | 131,167 | 45 |
| 負債計 | 163,387 | 163,028 | 358 |
| (1) デリバティブ取引() | (96) | (96) | - |

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目につ

いては () で示しております。

当連結会計年度（2021年11月30日）

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金 | 41,646 | 41,646 | - |
| (2) 売掛金 | 1,858 | 1,858 | - |
| (3) 投資有価証券 | 17,262 | 21,465 | 4,202 |
| 資産計 | 60,767 | 64,970 | 4,202 |
| (1) 支払手形及び買掛金 | 3,304 | 3,304 | - |
| (2) 短期借入金 | 12,325 | 12,325 | - |
| (3) 社債 | 9,000 | 9,169 | 169 |
| (4) 新株予約権付社債 | 12,000 | 11,313 | 686 |
| (5) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) | 197,906 | 198,414 | 507 |
| 負債計 | 234,536 | 234,526 | 10 |
| (1) デリバティブ取引() | (49) | (49) | - |

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 債

<省略>

負 債

<省略>

デリバティブ取引

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(税効果会計関係)

(訂正前)

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

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当連結会計年度 (2021年11月30日) |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 繰延税金資産 | (百万円) | (百万円) |
| 税務上の繰越欠損金(注2) | 110 | 225 |
| 未実現利益の消去 | 9 | 36 |
| 貸倒引当金 | 39 | 137 |
| 未払賞与 | 69 | 68 |
| 棚卸資産評価損 | 98 | 9 |
| 未払事業税 | 221 | 128 |
| 転貸損失引当金 | - | 46 |
| 契約損失引当金 | - | 56 |
| 退職給付に係る負債 | 66 | 79 |
| 減損損失 | 47 | 47 |
| デリバティブ負債 | 29 | - |
| 過年度消費税等 | 82 | 82 |
| 譲渡制限付株式報酬 | 48 | 84 |
| ポイント制金銭報酬引当金 | 29 | 52 |
| その他 | 73 | 155 |
| 繰延税金資産小計 | 926 | 1,211 |
| 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2) | 110 | 174 |
| 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 | 37 | 60 |
| 評価性引当額小計(注1) | 148 | 235 |
| 繰延税金資産合計 | 777 | 975 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 79 | 425 |
| 連結子会社の時価評価差額 | - | 2,551 |
| その他 | 4 | 4 |
| 繰延税金負債合計 | 83 | 2,981 |
| 繰延税金資産(負債)純額 | 693 | 2,005 |

注) 1. 評価性引当額が87百万円増加しております。この増加の主な内容は、当社においてポイント制金銭報酬引当金に係る評価性引当額を22百万円、連結子会社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を64百万円追加的に認識したことに伴うものであります。

(訂正後)

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

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当連結会計年度 (2021年11月30日) |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 繰延税金資産 | (百万円) | (百万円) |
| 税務上の繰越欠損金(注2) | 110 | 225 |
| 未実現利益の消去 | 9 | 36 |
| 貸倒引当金 | 39 | 137 |
| 未払賞与 | 69 | 68 |
| 棚卸資産評価損 | 98 | 9 |
| 未払事業税 | 221 | 128 |
| 転貸損失引当金 | - | 46 |
| 契約損失引当金 | - | 56 |
| 退職給付に係る負債 | 66 | 79 |
| 減損損失 | 47 | 47 |
| デリバティブ負債 | 29 | - |
| 過年度消費税等 | 82 | 82 |
| 譲渡制限付株式報酬 | 48 | 84 |
| その他 | 73 | 155 |
| 繰延税金資産小計 | <u>896</u> | <u>1,158</u> |
| 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2) | 110 | 174 |
| 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 | <u>8</u> | <u>8</u> |
| 評価性引当額小計(注1) | <u>118</u> | <u>183</u> |
| 繰延税金資産合計 | <u>777</u> | <u>975</u> |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 79 | 425 |
| 連結子会社の時価評価差額 | - | 2,551 |
| その他 | 4 | 4 |
| 繰延税金負債合計 | <u>83</u> | <u>2,981</u> |
| 繰延税金資産(負債)純額 | <u>693</u> | <u>2,005</u> |

注) 1. 評価性引当額が64百万円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を64百万円追加的に認識したことに伴うものであります。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社のその他の関係会社及びその他の関係会社の子会社

(訂正前)

前連結会計年度(自 2019年12月 1 日 至 2020年11月30日)

| 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) | 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) |
|----------------------|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|--|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| その他の 関係会社 | (株)大和証券グルー プ本社 | 東京都 千代田区 | 247,397 | グループ会社の 事業活動の支 配・管理 | (被所有) 直接 17.19 | 資本業務 提携 | 社債の発行 | 5,000 | 社債 | 5,000 |
| | | | | | | | 新株予約権 社債の発行 | - | 新株予約権付社 債 | 10,000 |
| その他の 関係会社 の子会社 | 大和証券(株) | 東京都 中央区 | 100,000 | 有価証券関連業 投資助言・代理 業 | なし | 有価証券 の取引、 当社が保 有するオ フィスピ ルを賃貸 | コマーシャル・ペー パーの購入 | 8,999 | - | - |
| | | | | | | | コマーシャル ペーパー の償還 | 9,000 | - | - |
| | | | | | | | 利息の受取 | 0 | - | - |
| | | | | | | | 貸室賃料収 入 | 320 | - | - |
| 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 | 東京都 千代田区 | 58,524 | 不動産投資 | (所有) 直接13.50 | 不動産の 売買等 | 増資の引受 | 2,820 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の売却 | 12,643 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の購入 | 1,686 | - | - |

<省略>

当連結会計年度(自 2020年12月 1 日 至 2021年11月30日)

| 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) | 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) |
|----------------------|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| その他の 関係会社 | (株)大和証券グルー プ本社 | 東京都 千代田区 | 247,397 | グループ会社の 事業活動の支 配・管理 | (被所有) 直接 28.40 | 資本業務 提携 | 社債の発行 | - | 社債 | 5,000 |
| | | | | | | | 新株予約権 社債の発行 | 12,000 | 新株予約権付社 債 | 12,000 |
| | | | | | | | 新株予約権 社債の転換 | 10,000 | - | - |
| 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 | 東京都 千代田区 | 74,149 | 不動産投資 | (所有) 直接13.50 | 不動産の 売買等 | 増資の引受 | 2,207 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の売却 | 27,578 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の購入 | 2,124 | - | - |
| その他の 関係会社 の子会社 | 合同会社東山閣 | 東京都 千代田区 | 0 | 不動産の取得、 開発、保有、賃 貸及び管理 | なし | 同社を営 業者とす る匿名組 合への出 資 | 匿名組合出 資 | 2,228 | - | - |

<省略>

(訂正後)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(ア)連結財務諸表提出会社のその他の関係会社及びその他の関係会社の子会社

| 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) | 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) |
|----------------------|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|--|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| その他の 関係会社 | (株)大和証券グル ープ本社 | 東京都 千代田区 | 247,397 | グループ会社の 事業活動の支 配・管理 | (被所有) 直接 17.19 | 資本業務 提携 | 社債の発行 | 5,000 | 社債 | 5,000 |
| | | | | | | | 新株予約権 社債の発行 | - | 新株予約権付社 債 | 10,000 |
| その他の 関係会社 の子会社 | 大和証券(株) | 東京都 中央区 | 100,000 | 有価証券関連業 投資助言・代理 業 | なし | 有価証券 の取引、 当社が保 有するオ フィスピ ルを賃貸 | コマーシャル・ペ ーパーの購入 | 8,999 | - | - |
| | | | | | | | コマーシャル ペーパー の償還 | 9,000 | - | - |
| | | | | | | | 利息の受取 | 0 | - | - |
| | | | | | | | 貸室賃料収 入 | 320 | - | - |
| 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 | 東京都 千代田区 | 58,524 | 不動産投資 | (所有) 直接13.50 | 不動産の 売買等 | 増資の引受 | 2,820 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の売却 | 12,643 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の購入 | 1,686 | - | - |

<省略>

(イ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

| 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) | 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0.44 | - | 金銭報酬債 権の現物出 資 | 38 | - | - |
| 役員 | 松井 宏昭 | - | - | 当社常務 取締役 | (被所有) 直接0.15 | - | 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0.09 | - | 金銭報酬債 権の現物出 資 | 13 | - | - |

(注) 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。

当連結会計年度(自 2020年12月 1日 至 2021年11月30日)

(ア) 連結財務諸表提出会社のその他の関係会社及びその他の関係会社の子会社

| 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) | 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) |
|----------------------|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| その他の 関係会社 | (株)大和証券グル ープ本社 | 東京都 千代田区 | 247,397 | グループ会社の 事業活動の支 配・管理 | (被所有) 直接 28.40 | 資本業務提 携 | 社債の発行 | - | 社債 | 5,000 |
| | | | | | | | 新株予約権 社債の発行 | 12,000 | 新株予約権付社 債 | 12,000 |
| | | | | | | | 新株予約権 社債の転換 | 10,000 | - | - |
| 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 | 東京都 千代田区 | 74,149 | 不動産投資 | (所有) 直接13.50 | 不動産の売 買等 | 増資の引受 | 2,207 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の売却 | 27,578 | - | - |
| | | | | | | | 販売用不動 産の購入 | 2,124 | - | - |
| その他の 関係会社 の子会社 | 合同会社東山閣 | 東京都 千代田区 | 0 | 不動産の取得、 開発、保有、賃 貸及び管理 | なし | 同社を営業 者とする匿名 組合への出資 | 匿名組合出 資 | 2,228 | - | - |

<省略>

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

| 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) | 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0.43 | - | 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0.15 | - | 金銭報酬債 権の現物出 資 | 17 | - | - |
| 役員 | 森田 尚宏 | - | - | 当社常務 取締役 | (被所有) 直接0.08 | - | 金銭報酬債 権の現物出 資 | 16 | - | - |
| | | | | | | | 資金の貸付 | 16 | その他流動資産 | 16 |
| 役員 | 寺内 孝春 | - | - | 当社常務 取締役 | (被所有) 直接0.03 | - | 金銭報酬債 権の現物出 資 | 11 | - | - |
| 役員 | 大川 二郎 | - | - | 当社 取締役 | (被所有) 直接0.03 | - | 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、無利息としております。

2【財務諸表等】

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

(訂正前)

(1) 担保に供している資産

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 現金及び預金 | 499 | 617 |
| 販売用不動産 | 49,603 | 70,154 |
| 仕掛販売用不動産 | 39,108 | 48,119 |
| その他(流動資産) | 1 | 1 |
| 建物 | 16,250 | 21,839 |
| 信託建物 | 3,391 | 1,571 |
| 構築物 | 10 | 13 |
| 土地 | 35,844 | 48,235 |
| 信託土地 | 2,025 | 1,008 |
| 工具器具備品 | 34 | 10 |
| 建設仮勘定 | 3,969 | 6,172 |
| 投資有価証券 | 368 | 376 |
| 関係会社株式 | - | 3,951 |
| 計 | 151,105 | 202,071 |

(2) 担保に係る債務

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 短期借入金 | 3,464 | 8,824 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,647 | 31,165 |
| 未払金 | 3 | - |
| 長期借入金 | 111,761 | 123,477 |
| 長期未払金 | 54 | - |
| 計 | 127,931 | 163,467 |

(訂正後)

(1) 担保に供している資産

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 現金及び預金 | 499 | 617 |
| 販売用不動産 | 49,603 | 70,154 |
| 仕掛販売用不動産 | 39,108 | 48,119 |
| その他(流動資産) | 1 | 1 |
| 建物 | 16,250 | 21,839 |
| 信託建物 | 3,391 | 1,571 |
| 構築物 | 10 | 13 |
| 土地 | 35,844 | 48,235 |
| 信託土地 | 2,025 | 1,008 |
| 工具器具備品 | 34 | 10 |
| 建設仮勘定 | 3,969 | 6,172 |
| 投資有価証券 | 368 | 376 |
| 関係会社株式 | - | 3,951 |
| 計 | 151,105 | 202,071 |

(2) 担保に係る債務

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 短期借入金 | 3,464 | 8,824 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,647 | 31,165 |
| 未払金 | 3 | - |
| 長期借入金 | 111,761 | 123,477 |
| 長期未払金 | 54 | - |
| 計 | 127,931 | 163,467 |

上記の他に担保資産として前事業年度は土地644百万円、建設仮勘定154百万円、当事業年度は販売用不動産399百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は前事業年度が短期借入金418百万円、1年内返済長期借入金303百万円、当事業年度が1年内返済予定の長期借入金390百万円であります。

5 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)

(訂正前)

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|--------|------------------------|------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 短期金銭債権 | 7 | 615 |
| 長期金銭債権 | 907 | 907 |
| 短期金銭債務 | 37 | <u>329</u> |
| 長期金銭債務 | 50 | <u>50</u> |

(訂正後)

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|--------|------------------------|------------------------|
| | (百万円) | (百万円) |
| 短期金銭債権 | 7 | 615 |
| 長期金銭債権 | 907 | 907 |
| 短期金銭債務 | 37 | <u>334</u> |
| 長期金銭債務 | <u>15,050</u> | <u>17,050</u> |

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額は、次のとおりであります。

(訂正前)

| | 前事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日) | 当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日) |
|-----------------|--|--|
| | (百万円) | (百万円) |
| 営業取引 (収益分) | 184 | 347 |
| 営業取引 (費用分) | 1,051 | 1,124 |
| 営業取引以外の取引 (収益分) | - | 221 |

(訂正後)

| | 前事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日) | 当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日) |
|-----------------|--|--|
| | (百万円) | (百万円) |
| 営業取引 (収益分) | 184 | 347 |
| 営業取引 (費用分) | 1,051 | 1,124 |
| 営業取引以外の取引 (収益分) | - | 221 |
| 営業取引以外の取引 (費用分) | - | <u>104</u> |

2【財務諸表等】

【注記事項】

(税効果会計関係)

(訂正前)

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

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|--------------|------------------------|------------------------|
| 繰延税金資産 | (百万円) | (百万円) |
| 貸倒引当金 | 39 | 137 |
| 未払賞与 | 65 | 63 |
| 棚卸資産評価損 | 98 | 9 |
| 未払事業税 | 216 | 120 |
| 退職給付引当金 | 51 | 60 |
| 減損損失 | 47 | 47 |
| デリバティブ負債 | 29 | - |
| 過年度消費税等 | 82 | 82 |
| 譲渡制限付株式報酬 | 48 | 84 |
| ポイント制金銭報酬引当金 | 29 | 52 |
| その他 | 72 | 235 |
| 繰延税金資産小計 | 780 | 893 |
| 評価性引当額(注) | 37 | 60 |
| 繰延税金資産合計 | 742 | 832 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 79 | 425 |
| 繰延税金負債合計 | 79 | 425 |
| 繰延税金資産純額 | 662 | 407 |

(注) 評価性引当額が22百万円増加しております。この増加の主な内容は、当社においてポイント制金銭報酬引当金に係る評価性引当額を22百万円、追加的に認識したことに伴うものであります。

(訂正後)

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

| | 前事業年度 (2020年11月30日) | 当事業年度 (2021年11月30日) |
|--------------|------------------------|------------------------|
| 繰延税金資産 | (百万円) | (百万円) |
| 貸倒引当金 | 39 | 137 |
| 未払賞与 | 65 | 63 |
| 棚卸資産評価損 | 98 | 9 |
| 未払事業税 | 216 | 120 |
| 退職給付引当金 | 51 | 60 |
| 減損損失 | 47 | 47 |
| デリバティブ負債 | 29 | - |
| 過年度消費税等 | 82 | 82 |
| 譲渡制限付株式報酬 | 48 | 84 |
| その他 | 72 | 235 |
| 繰延税金資産小計 | 750 | 840 |
| 評価性引当額 | 8 | 8 |
| 繰延税金資産合計 | 742 | 832 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 79 | 425 |
| 繰延税金負債合計 | 79 | 425 |
| 繰延税金資産純額 | 662 | 407 |

(訂正前)

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2022年2月25日

サムティ株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 増 田 豊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 仲 下 寛 司

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の2020年12月1日から2021年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2021年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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、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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

| 特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引 | |
|--|--|
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由 | 監査上の対応 |
| <p>当連結会計年度の不動産開発事業の売上高38,863百万円及び不動産ソリューション事業の売上高37,128百万円には、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引による売上高が含まれている。</p> <p>一般的に、不動産売却取引は、取引条件の個別性が高く、かつ、取引金額が多額となる。特に、譲受人が特別目的会社である場合には、通常の事業体とは異なる属性を有する事業体であり、様々な形で譲渡人による継続的関与がある場合が多いため、適正な価額で譲渡されないことにより、不適切な収益の認識が行われるリスクがある。また、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、リースバック契約、譲受人に対する出資等を通じて、当該不動産に継続的に関与することで、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になることがある。この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について収益の認識が行われるリスクがある。</p> <p>以上より、当監査法人は特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引を監査上の主要な検討事項と判断した。</p> | <p>当監査法人は、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引において、適正な価額で譲渡されていること、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していることを検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引金額の妥当性を検討するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。また、不動産鑑定評価の重要な基礎となる賃料収入や現在価値算定に用いる割引率等について、周辺取引事例や外部機関が公表した賃料、利回りに関する情報との比較を行った。さらに、鑑定評価額の主要な仮定を評価するため、必要に応じて、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、「不動産鑑定評価基準」への準拠性や外部情報等との比較検証を行った。 ・売却取引及び今後の継続的関与の有無とその内容を理解するため、取締役会議事録、稟議書、売買契約書、及び関連する契約書等の関連資料を閲覧した。 ・買戻しに関する契約条件の有無を含め、取引条件を把握するため、売買契約書及び関連する契約書を閲覧した。 ・譲受人に対する出資が発生する取引について、関連する契約を網羅的に把握するため、経営者及び担当部署へ質問を行った。 ・リスク負担割合の計算に漏れや誤りがないことを確かめるため再計算を実施した。 ・引渡しの事実を評価するため、入金証憑や登記簿謄本等を閲覧した。 |
| 販売用不動産のうちホテル及び商業施設の評価 | |
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由 | 監査上の対応 |
| <p>「(重要な会計上の見積り)」に記載のとおり、当連結会計年度の販売用不動産107,875百万円、及び仕掛販売用不動産71,075百万円(以下、「販売用不動産等」という)には、ホテル及び商業施設が含まれている。</p> <p>販売用不動産のうちホテル及び商業施設の正味売却価額については、新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不確実性が高まっていることを前提とし、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いる。</p> <p>販売用不動産のうちホテル及び商業施設の評価は、将来の市況についての経営者の予測において主観的な判断を伴うものである。また、会社が利用した「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の専門家が算定した価額(以下、「鑑定評価額」という)は、将来における市況についての仮定と判断を伴うものである。これらの判断を誤った場合、連結財務諸表に金額的に重要な影響を及ぼす可能性がある。</p> <p>以上より、当監査法人は販売用不動産のうちホテル及び商業施設の評価を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p> | <p>当監査法人は、販売用不動産のうちホテル及び商業施設の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価損の計上要否を検証するため、すべての物件について、販売見込額と帳簿価額に販売経費等見込額、想定開発コストを加算した金額との比較を実施した。 ・主要な仮定である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について、新型コロナウイルス感染症の影響を含め、経営者及び担当部署への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、第三者のマーケットレポート等との比較に基づく検討、必要に応じて経営者が利用した不動産鑑定士への質問を行った。 ・販売見込額の基礎となる鑑定評価額の主要な仮定を評価するため、必要に応じて、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、「不動産鑑定評価基準」への準拠性や外部情報等との比較検証を行った。 ・評価に影響する事象を把握するため、取締役会議事録、稟議書の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 |
| 負のれん発生益の計上額 | |
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由 | 監査上の対応 |

| | |
|---|--|
| <p>連結財務諸表注記「(企業結合等関係)」に記載のとおり、当連結会計年度において、分譲住宅事業を行うS-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY(以下、「S-VIN」)の持分、ホテルを保有する合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合出資持分を取得し、連結子会社としている。また、ホテルの開発用地を保有するShangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社の出資持分を取得し、関連会社としている。</p> <p>会社は外部専門家を利用するなどして、取得した識別可能な資産及び引き受けた負債の認識及び測定を実施した。また、所有する不動産の時価評価について「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の専門家が算定した価額(以下、「鑑定評価額」という)を利用した。その結果、特別利益に負ののれん発生益4,307百万円が計上されている。</p> <p>当該企業結合取引により認識された負ののれん発生益は連結財務諸表において金額の重要性があり、取得した識別可能な資産及び引き受けた負債の認識及び測定、並びに不動産の時価評価については経営者の判断及び見積りを併用。</p> <p>以上より、当監査法人は負ののれん発生益の計上額を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p> | <p>当監査法人は、負ののれん発生益の計上額の妥当性を検討するため、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引概要を把握するため、取締役会議事録、稟議書及び主要な契約書等、関連資料を閲覧した。 ・取引の実態及び取引の経済的合理性を理解するため、経営者への質問を実施した。 ・不動産の時価評価の妥当性を検討するため、主として以下の事項を検討した。 <ul style="list-style-type: none"> -不動産の時価評価における主要な仮定である客室平均単価又は販売単価、客室稼働率又は販売戸数、現在価値算定に用いる割引率等について、新型コロナウイルス感染症の影響を含め、経営者及び担当部署への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、第三者のマーケットレポート等との比較に基づく検討、必要に応じて経営者が利用した不動産鑑定士への質問を行った。 -販売見込額の基礎となる鑑定評価額の主要な仮定を評価するため、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、「不動産鑑定評価基準」への準拠性や外部情報等との比較検証を行った。 -評価に影響する事象を把握するため、取締役会議事録、稟議書の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・取得した識別可能な資産及び引き受けた負債の認識及び測定について、必要に応じて、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、検討した。 |
|---|--|

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

監査役及び監査役会の責任は、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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
 - ・連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
 - ・連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
 - ・連結財務諸表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、連結財務諸表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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

(訂正後)

独立監査人の監査報告書

2023年3月31日

サムティ株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士 前 川 英 樹

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士 仲 下 寛 司

限定付適正意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の2020年12月1日から2021年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、「限定付適正意見の根拠」に記載した事項の連結財務諸表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の2021年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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（以下「意思決定機関」という。）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」（以下「同意者」と

いう。)に該当せず、また、会社が企業会計基準第22号第7項(2) から 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かと判断する一方で、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。

しかしながら、2014年9月30日に当時緊密者であるG社及びH社からA社の代表取締役c氏がA社の全株式を取得したことを契機としてA社が会社の子会社に該当しなくなるという判断については、その直前までA社が子会社に該当していた可能性を踏まえると殊更慎重に検討する必要がある。連結財務諸表に関する会計基準や関連する適用指針等によれば、仮にc氏が会社の緊密者又は同意者に該当する場合には、会社が自己の計算において所有している議決権(0%)と、緊密者又は同意者たるc氏が所有している議決権(100%)とを合わせて、会社がA社の議決権の過半数を所有することとなり、さらに、会社が支配要件を満たす場合には、会社はA社の意思決定機関を支配している企業と評価され、A社が会社の子会社となる可能性があるからである。

そこで当監査法人は、2014年9月30日以降の期間について、会社がA社の意思決定機関を実質的に支配しているかどうかを判断するための要件、すなわち c氏の緊密者該当性、及び c氏の同意者該当性、並びに 支配要件充足性に関する会社の主張に対して慎重に批判的検討を加えた結果、以下のとおり、会社の主張と異なりA社を子会社とすべきとする見解が存在する可能性があるかと判断した。

| c氏の緊密者該当性 | |
|---|--------|
| 緊密者とは、「自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があることにより自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者」であり(企業会計基準第22号第7項(3)及び企業会計基準適用指針第22号第8項)、緊密者に該当するかどうかは、「両者の関係に至った経緯、両者の関係状況の内容、過去の議決権の行使の状況、自己の商号との類似性等を踏まえ、実質的に判断する」こととされている(企業会計基準適用指針第22号第9項)。 | |
| 会社の主張 | 監査人の見解 |

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>両者の関係に至った経緯</p> | <p>会社及び森山氏とc氏の長年の関係性、A社は会社の所有物件を売却するための会社であり森山氏がc氏にその代表取締役の就任を依頼したこと、森山氏はA社に会社の協力会社として期待していたこと、A社の売上の一定割合は、会社に依って立つものであり、会社とc氏には単なる取引先を超えた関係性があることが窺われる。もっとも、2014年9月30日のc氏へのA社株式譲渡は、名実ともにA社をc氏に任せることとしたものであり、c氏もA社の株主となる意思をもってこれを譲り受けたものである。この結果、c氏はA社の100%株主かつ一人取締役として利益が一致している。また、c氏と会社の利益が一致していることを示す事実もなく、c氏が、自己の利益より会社の意思を優先してA社の議決権を行使するとは評価できない。なお、後述のとおり、森山氏がA社の実印等を会社内で自ら保管していたが、c氏が契約締結の意思決定をして調印する場面では、c氏が保管する認印が使用されている。</p> <p>よって、両社の関係に至った経緯は、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認められない。</p> | <p>会社及び森山氏とc氏の長年の関係性、A社は会社の所有物件を売却するための会社であり森山氏がc氏にその代表取締役の就任を依頼したこと、森山氏はA社に会社の協力会社として期待していたこと、A社の会社に対する事業依存度が高いこと、これら一連の事実から、会社とc氏の間には緊密な関係性があったと評価できる。</p> <p>c氏に株主が移った2014年9月30日以降も、A社はホテルへの投資実績が無いにもかかわらず、ホテルを短期間に会社から取得しており、会社がA社に対する多額の不動産売却取引を継続していることから、A社は会社が所有物件を売却するための協力会社であり続けたと評価すべき可能性が否定できない。また、森山氏がA社の実印等を会社内で自ら保管し銀行印の捺印もしていた事実が識別されていることは、名実ともにA社の意思決定をc氏に任せたとはい切れない可能性を示すものと考えられる。</p> <p>さらに、会社はA社に物件を売却することによって利益を獲得し、A社も会社への事業依存度が相当程度高い状況下において会社からの物件取得後に賃貸や転売により利益を獲得しており、会社が想定した時期に会社からの依頼に応じる形でA社が繰り返し物件を取得していたことは、A社唯一の株主兼取締役c氏が、会社の意向に沿った意思決定を行うことによって自己の利益を獲得したことを示唆している。すなわち、会社の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる場合は、必ずしも、自己の利益よりも他者の利益を優先して議決権を行使する場合に限定されることはなく、会社とA社及びc氏の利益が相反しない場合であっても成立し得ることから、会社の意思と同一の議決権をc氏が行使したと評価すべき可能性を否定できない。</p> <p>したがって、A社が会社の子会社であった可能性がある2014年9月29日以前の会社とA社の関係性が、c氏に株主が移った2014年9月30日以降、独立した第三者間の関係性に変容していることを明確に示す根拠が十分ではないと考えられる。</p> |
|--------------------|--|---|

| | | |
|--------------|---|--|
| <p>出資の関係</p> | <p>2014年9月30日にc氏がA社株式を取得した際の譲渡代金はc氏が法的な返済義務を負担して自ら出捐したものであり、会社からの出資の事実は認められない。なお、c氏が会社から譲渡代金を借り入れた事実も認められない。</p> <p>よって、出資面における関係性は、会社とc氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。</p> | <p>出資における関係性については、単に会社が直接出資したか否かということに限らず、その出資に至る経緯や価格の根拠、財源などを含めて検討することが、実質的な判断に資するものである。</p> <p>c氏は、森山氏及びf氏から資金を借り入れて株式を取得していたと合理的に推測される事実があり、これは、それまでの会社とc氏との間の緊密な関係性や、森山氏が会社の創業者であり代表取締役会長であることを勘案すると、出資において会社とc氏との間に緊密な関係性があることを裏付けるものと評価すべき可能性が否定できない。</p> <p>また、c氏は直前に行われた名目的なA社株式の譲渡と比べて著しく低廉な価格でA社株式を取得している。このような事実は、森山氏が会社の代表取締役会長であり、A社は会社の協力会社として期待されていたことを併せて勘案すれば、会社とc氏の緊密な関係性を裏付けるものとして評価すべき可能性を否定できない。</p> |
| <p>人事の関係</p> | <p>緊密な関係性を基礎付ける「人事」の例示は、「自己の役員・・・であった者が、代表権のある役員として派遣されており、かつ、取締役会その他これに準ずる機関の構成員の相当数を占めている企業」である。</p> <p>2014年9月29日以前の4年弱の間、c氏は会社の子会社と評価され得るA社の役員であった事実が認められるとしても、会社がc氏をA社の役員として派遣した事実はなく、かつ、A社の役員はc氏のみであるため、取締役会の相当数という状況が観念されない。また、同月30日以降、役員が変遷した事実もない。その一方で、100%株主かつ一人取締役であるc氏はA社の役員報酬の増額決議を行うなど、会社の利益ではなくc氏個人の利益を優先する議決権行使が行われており、上記役員であった事実による人事における関係性は、c氏が、会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情とは認められない。</p> | <p>c氏が2010年10月20日にA社唯一の取締役に就任したのは、会社の当時の取引先金融機関からの要請に配慮した森山氏の意向によるものとされ、その後もc氏は会社の協力会社と期待されていたA社の役員であり続けた。これは会社による役員派遣の形式がないことよりも、会社とc氏の緊密性を基礎づけるものである。</p> <p>また、2014年9月30日以降のc氏の役員報酬の増額については、会社がA社への物件売却から得られる利益と比較して僅少であり、当該意思決定が会社にとって重要ではないため、当該役員報酬の増額の決定が会社の意向に沿わない意思決定であったと認定できる根拠にはならず、会社の緊密者ではないという判断の根拠として十分ではない可能性を否定できない。</p> |

| | | |
|------------------|--|---|
| <p>資金の関係</p> | <p>緊密な関係性を基礎付ける「資金」の例示は、「自己が資金調達額の総額の概ね過半について融資を行っている企業」である。</p> <p>会社からc氏個人及びA社いずれに対しても、融資や債務保証及び担保提供は行われていない。</p> <p>よって、資金面における関係性は、会社とc氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。</p> | <p>資金における関係性については、例示の該当性のみを検討するだけではなく、資金調達等が行われている背景や信用の源泉などを含めて検討することが、実質的な判断に資するものである。</p> <p>A社による会社からの物件取得に際して、A社は取得したホテルのすべてについて金融機関Q社から融資を受けている。ホテルに係る会社とA社との賃貸借契約が、契約書上だけではどの程度継続されるか不確実な状況にありながらも、このように融資が行われていることは、賃借料を基礎とした物件の客観的評価やA社の財務状況並びにc氏自身の個人保証だけではなく、当該金融機関と会社及び森山氏との間の長年の取引関係に基づき、会社グループがホテルの賃借等に継続的に関与することにより、安定的なキャッシュ・フローが見込まれることへの期待が背景にあるとの可能性を否定できない。</p> |
| <p>技術の関係</p> | <p>会社がA社に対する技術援助等といった具体的な内容を有する契約を締結していた事実は認められない。A社は不動産流動化等特段複雑な取引を行っておらず、特段の技術援助を必要とするような業務はない。</p> <p>技術援助とは評価すべきではないものの、c氏は経理知識が十分ではなく、金融機関等向けの経理・財務関連資料を作成することまではできず、会社従業員に作成を依頼していた。当該従業員は、A社の所有不動産明細や預金残高表、資金推移表を作成しており、会社とc氏の近い間柄を窺わせるものであり、緊密な関係性を推認させ得る。</p> <p>しかし、これらの作業はいずれも事務作業又はそれに類似したものであり、人の雇用や税理士等への外注により代替可能なものであり、事業の継続に重要な影響を及ぼす性質のものではない。</p> <p>よって、技術面における関係性は、会社とc氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。</p> | <p>会社の経理担当職員が、A社の金融機関等向けの融資交渉資料を作成していたことのみならず、A社全社の所有不動産明細や預金残高表、資金推移表などの経理・財務関連資料を作成していたことは、c氏自らはそうした収支計算や財務管理を行うことはなく、会社による経済性計算に基づいて自己の利益を判断していたことを示唆するものであり、会社が物件を継続して賃借しホテル運営を安定的に行うことを、c氏が物件取得の前提としていた可能性をも窺わせるものである。</p> <p>また、A社が会社から物件を取得した後、会社がA社における第三者への物件売却活動に直接関与していた事実があることを併せて踏まえると、会社とA社の業務の関係性は特異なものであり、会社がA社の事業の継続に重要な影響を及ぼしていると評価すべき可能性を否定できない。</p> |
| <p>取引等における関係</p> | <p>c氏の個人事業の収入のほとんどは会社の子会社からの手数料であり、また、A社の会社に対する事業依存度は相当程度大きい。このような会社とc氏の取引における関係性は、c氏と会社の緊密な関係性を相当程度基礎付けるものであり、c氏が会社の意思と同一の議決権を行使する事情の一つとして、一定の推認力を有する。</p> | <p>会社の主張のとおりである。</p> |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| <p>取引等における関係（実印等の保有）</p> | <p>森山氏は、もともとA社の実印及び銀行印を保管しており、2014年9月30日以降も、c氏から返還を求められず、A社の物件売却の事実を把握すること等を目的に引き続き保管していたが、森山氏や会社が会社の意向に沿ってc氏の意向に反してA社の実印等を利用することは想定されていなかった。</p> <p>現に、A社における2014年9月30日以降の不動産売買契約書すべて(その他の契約書類の大半も同様)においてc氏が保管する認印が使用されているなど、c氏が契約締結の意思決定をして調印する場面では、c氏が保管する認印が使用されていた。また、A社の実印による押印は、森山氏から実印を渡されたc氏が自ら行っており、c氏が押印にあたって森山氏の指示を受けたり、承諾を得ていたことを疑わせる事情も不見当である（なお、森山氏が払出票への捺印を行った事実が確認されているが、c氏の承認のもとに行われていたと推認されている。）</p> <p>そして、A社の実印等保管の事実は、森山氏以外の役職員は一部が抽象的又は抽象的可能性の限度で認識していたにとどまり、その余の役職員は認識しておらず、役職員の共通認識となっていない。</p> <p>これらの点からすれば、A社の実印等の他の事実も、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認められない。</p> | <p>森山氏が、2014年9月30日にc氏にA社株式を譲渡して以降も、A社の実印及び銀行印を会社内で保管しており銀行印を自ら捺印していた事実もあることから、c氏が会社の意思と同一の議決権を行使するものと評価すべき可能性を否定できない。</p> <p>A社の物件売却の事実を把握すること等を目的に森山氏が実印等を引き続き保管することをc氏が容認していたこと、またA社の経費支払に要する払出票に森山氏が自らA社銀行印を捺印していたこと、そしてその払出票による支払手続に会社の経理担当職員が関与していたことは、森山氏が自己の利益を図るためではなく、会社の代表取締役会長として行ったと捉えることが自然である。この点からも、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使したと評価すべき可能性を否定できない。</p> |
| <p>過去の議決権の行使の状況</p> | <p>c氏が会社の子会社と評価され得る会社の役員であったという人事における関係性と同様に、2014年9月29日までの期間の議決権の行使の状況について、会社とc氏の緊密な関係性を相当程度基礎づけるものであると考えられる。しかし、2014年9月30日にc氏が株主となった以降は、株式譲渡は行われず、会社が株式譲渡承認決議及びこれに関する対応に関与した事実はない。また、株主だけでなく役員についても変更もなくc氏が代表取締役の地位を有している。</p> <p>よって、過去の議決権行使の状況をもって、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認められない。</p> | <p>A社においては、実際には株主総会が開催されておらず議決権を行使する場面が存在していない。また、会社は、会社とc氏との間に深刻な意見対立が生じた事実を識別していない。したがってc氏にA社株式が譲渡されて以降もc氏が株主及び取締役の地位を継続している事実は、2014年9月30日以降も会社がc氏の地位継続に同意し、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使したものと評価すべき可能性を否定できない。</p> |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| <p>不動産売買取引における議決権行使の状況</p> | <p>会社とA社の不動産売買取引に係る意思決定過程の検討の結果、c氏が自己の利益に基づいて主体的に意思決定を行っており、会社と同一の内容の議決権を行使したとは認められない。</p> | <p>2014年9月30日以降に行われた会社とA社との不動産売買取引については、会社の予算達成・事業遂行の動機に基づき、会社からc氏に売買を働きかけており、いずれもc氏からの依頼に基づくものではない。したがって、これらの取引の際にc氏が自己の利益に基づいて主体的に意思決定を行っているとしても、会社の意向に沿って取引を実行していることを否定するものではないから、会社の意思と同一の内容の議決権を行使したと評価すべき可能性を否定できない。</p> |
| <p>上記の関係を踏まえた実質的な判断</p> | <p>会社とc氏の相当程度緊密な関係性を基礎づける事情は、いずれも、c氏によるA社の議決権の行使に影響を与える程度は軽微か、特段の影響を与えないと解される。これらを総合的に考慮した結果、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する者、すなわち緊密者には該当しないものと評価する。</p> | <p>当監査法人は、会社とA社との間で売買されたホテルは、通常、取得に際し慎重に検討を重ねられることが多いと理解している。また、A社はc氏のほか従業員1名の小規模な会社である。</p> <p>当該状況下におけるc氏による短期間のホテル取得への同意については、上記の関係の評価により識別された、c氏がA社の代表取締役役に就任した経緯、長年の会社及び森山氏とc氏との親密な関係、長年の会社及び森山氏と金融機関Q社との取引関係、そして会社とA社の業務における特異な関係性があったから初めて成しえた可能性を否定できない。</p> <p>したがって、当監査法人は、c氏の意思決定の背後にある、このような会社とc氏との複数の直接的又は間接的な緊密な関係性の組み合わせ（以下「構造」という。）が存在することから、c氏については「同一の内容の議決権を行使することが認められる」と評価すべき可能性を否定できないものと判断した。</p> <p>また、当監査法人は、2014年9月30日にc氏へのA社株式譲渡後も、会社が予算達成・事業遂行を行うためにA社を利用してきた事実を識別しており、前述の「構造」を背後に持つc氏は引続き会社の「緊密者」であったと評価すべき可能性を否定できないものと判断した。</p> <p>さらに、当監査法人は、会社にとって特に重要な取引であったと考えられる不動産売買取引（ホテル「物件」、ホテル「物件」及びホテル「物件」に関する売買取引）に関してc氏がいずれも合意している事実は、上記の判断を裏付けるものと評価すべき可能性も否定できないと判断した。</p> |

| | |
|--|---------------|
| <p>c氏の同意者該当性</p> | |
| <p>同意者とは「契約や合意等により、自己の意思と同一内容の議決権を行使することに同意していると認められる者」であり（企業会計基準第22号第7項(3)）、同意者は「契約や合意等により、自己の意思と同一内容の議決権を行使することに同意していると認められる者が該当する。」とされている（企業会計基準適用指針第22号第9項）。</p> | |
| <p>会社の主張</p> | <p>監査人の見解</p> |

| | |
|--|---|
| c 氏の緊密者該当性に関する評価に変更が生じない限りにおいて、c 氏が同意者に該当すると評価することはできない。 | 当監査法人は、c 氏が同意者に該当すると評価すべき契約や合意等の存在は識別していない。 |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>支配要件充足性</p> <p>支配要件とは、企業会計基準第22号第7項(2) から に規定されている要件を指す。 <u>役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に関して影響を与えることができる者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること</u> <u>他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること</u> <u>他の企業の資金調達額（貸借対照表の負債の部に計上されているもの）の総額の過半について融資（債務の保証及び担保の提供を含む。以下同じ。）を行っていること（自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係のある者が行う融資の額を合わせて資金調達額の総額の過半となる場合を含む。）</u> <u>その他他の企業の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在すること</u></p> | |
| <p>会社の主張</p> <p>企業会計基準第22号第7項(2) から の要件のいずれかに該当する事実が存在するとは認められず、A社の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在するとの評価には至らなかった。</p> | <p>監査人の見解</p> <p>当監査法人は、A社の株主はc氏一人であり、また役員もc氏一人であるため、A社の意思決定機関に対する支配の検討に際しても、c氏の緊密者判定の結果を参照すべきと判断した。 <u>緊密者判定において識別されたc氏の意思決定の背後にある「構造」が、取引先との間で独立第三者間に見られる親密な関係性を超えた特殊なものであると考えられる。したがって、当監査法人は、そのような「構造」の存在が、支配要件の充足性に係る実質的な判断に際して、A社の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在すると評価すべき可能性を否定できないものと判断した。</u></p> |

上記の検討の結果、当監査法人は、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る。しかしながら、当監査法人は、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なかった。

このため、当監査法人は、主として、過年度におけるA社への以下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前連結会計年度及び当連結会計年度における販売用不動産、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。

| 物件名 | 売却時期 | 売却額（百万円） |
|---------|----------|----------|
| ホテル「物件」 | 2016年11月 | 2,900 |
| ホテル「物件」 | 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」は2018年3月に会社がA社から再度取得し、ホテル「物件」は2017年11月にA社に売却された後、2019年1月にA社から第三者へ売却されている。

この影響は、前連結会計年度及び当連結会計年度の特定の勘定科目に限定され、他の勘定科目には重要な影響を及ぼさないことから、連結財務諸表全体に及ぼす影響は限定的である。したがって、連結財務諸表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、「連結財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

当監査法人は、「限定付適正意見の根拠」に記載されている事項のほか、以下に記載した事項を監査報告書において監査上の主要な検討事項として報告すべき事項と判断している。

| 特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引 | |
|---|--|
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由 | 監査上の対応 |
| <p>当連結会計年度の不動産開発事業の売上高38,863百万円及び不動産ソリューション事業の売上高37,128百万円には、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引による売上高が含まれている。</p> <p>一般的に、不動産売却取引は、取引条件の個別性が高く、かつ、取引金額が多額となる。特に、譲受人が特別目的会社である場合には、通常の事業体とは異なる属性を有する事業体であり、様々な形で譲渡人による継続的関与がある場合が多いため、適正な価額で譲渡されないことにより、不適切な収益の認識が行われるリスクがある。また、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、リースバック契約、譲受人に対する出資等を通じて、当該不動産に継続的に関与することで、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になることがある。この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について収益の認識が行われるリスクがある。</p> <p>以上より、当監査法人は特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引を監査上の主要な検討事項と判断した。</p> | <p>当監査法人は、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引において、適正な価額で譲渡されていること、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していることを検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引金額の妥当性を検討するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。また、不動産鑑定評価の重要な基礎となる賃料収入や現在価値算定に用いる割引率等について、周辺取引事例や外部機関が公表した賃料、利回りに関する情報との比較を行った。さらに、鑑定評価額の主要な仮定を評価するため、必要に応じて、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、「不動産鑑定評価基準」への準拠性や外部情報等との比較検証を行った。 ・売却取引及び今後の継続的関与の有無とその内容を理解するため、取締役会議事録、稟議書、売買契約書、及び関連する契約書等の関連資料を閲覧した。 ・買戻しに関する契約条件の有無を含め、取引条件を把握するため、売買契約書及び関連する契約書を閲覧した。 ・譲受人に対する出資が発生する取引について、関連する契約を網羅的に把握するため、経営者及び担当部署へ質問を行った。 ・リスク負担割合の計算に漏れや誤りがないことを確かめるため再計算を実施した。 ・引渡し的事实を評価するため、入金証憑や登記簿謄本等を閲覧した。 |

| 販売用不動産等のうちホテル及び商業施設の評価 | |
|------------------------|--------|
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由 | 監査上の対応 |
| | |

| | |
|---|---|
| <p>「（重要な会計上の見積り）」に記載のとおり、当連結会計年度の販売用不動産107,875百万円、及び仕掛販売用不動産71,075百万円（以下、「販売用不動産等」という）には、ホテル及び商業施設が含まれている。</p> <p>販売用不動産等のうちホテル及び商業施設の正味売却価額については、新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不確実性が高まっていることを前提とし、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いる。</p> <p>販売用不動産等のうちホテル及び商業施設の評価は、将来の市況についての経営者の予測において主観的な判断を伴うものである。また、会社が利用した「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の専門家が算定した価額（以下、「鑑定評価額」という）は、将来における市況についての仮定と判断を伴うものである。これらの判断を誤った場合、連結財務諸表に金額的に重要な影響を及ぼす可能性がある。</p> <p>以上より、当監査法人は販売用不動産等のうちホテル及び商業施設の評価を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p> | <p>当監査法人は、販売用不動産等のうちホテル及び商業施設の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価損の計上要否を検証するため、すべての物件について、販売見込額と帳簿価額に販売経費等見込額、想定開発コストを加算した金額との比較を実施した。 ・主要な仮定である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について、新型コロナウイルス感染症の影響を含め、経営者及び担当部署への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、第三者のマーケットレポート等との比較に基づく検討、必要に応じて経営者が利用した不動産鑑定士への質問を行った。 ・販売見込額の基礎となる鑑定評価額の主要な仮定を評価するため、必要に応じて、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、「不動産鑑定評価基準」への準拠性や外部情報等との比較検証を行った。 ・評価に影響する事象を把握するため、取締役会議事録、稟議書の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 |
|---|---|

| 負ののれん発生益の計上額 | |
|-----------------------------|---------------|
| <p>監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由</p> | <p>監査上の対応</p> |

| | |
|--|--|
| <p>連結財務諸表注記「(企業結合等関係)」に記載のとおり、当連結会計年度において、分譲住宅事業を行うS-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY(以下、「S-VIN」)の持分、ホテルを保有する合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合出資持分を取得し、連結子会社としている。また、ホテルの開発用地を保有するShangri-La Kyoto Nijojo 特定目的会社の出資持分を取得し、関連会社としている。</p> <p>会社は外部専門家を利用するなどして、取得した識別可能な資産及び引き受けた負債の認識及び測定を実施した。また、所有する不動産の時価評価について「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の専門家が算定した価額(以下、「鑑定評価額」という)を利用した。その結果、特別利益に負ののれん発生益4,307百万円が計上されている。</p> <p>当該企業結合取引により認識された負ののれん発生益は連結財務諸表において金額的重要性があり、取得した識別可能な資産及び引き受けた負債の認識及び測定、並びに不動産の時価評価については経営者の判断及び見積りを伴う。</p> <p>以上より、当監査法人は負ののれん発生益の計上額を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p> | <p>当監査法人は、負ののれん発生益の計上額の妥当性を検討するため、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引概要を把握するため、取締役会議事録、稟議書及び主要な契約書等、関連資料を閲覧した。 ・取引の実態及び取引の経済的合理性を理解するため、経営者への質問を実施した。 ・不動産の時価評価の妥当性を検討するため、主として以下の事項を検討した。 <ul style="list-style-type: none"> -不動産の時価評価における主要な仮定である客室平均単価又は販売単価、客室稼働率又は販売戸数、現在価値算定に用いる割引率等について、新型コロナウイルス感染症の影響を含め、経営者及び担当部署への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、第三者のマーケットレポート等との比較に基づく検討、必要に応じて経営者が利用した不動産鑑定士への質問を行った。 -販売見込額の基礎となる鑑定評価額の主要な仮定を評価するため、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、「不動産鑑定評価基準」への準拠性や外部情報等との比較検証を行った。 -評価に影響する事象を把握するため、取締役会議事録、稟議書の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・取得した識別可能な資産及び引き受けた負債の認識及び測定について、必要に応じて、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、検討した。 |
|--|--|

その他の事項

有価証券報告書の訂正報告書の提出理由に記載されているとおり、会社は、連結財務諸表を訂正していないが、有価証券報告書に添付されている財務諸表監査に係る監査報告書を差し替えるために有価証券報告書の訂正報告書を提出している。なお、当監査法人は、訂正報告書が提出される前の連結財務諸表に対して2022年2月25日に監査報告書を提出しているが、「限定付適正意見の根拠」に記載したとおり、当該事後判明事実が連結財務諸表に与える影響について十分かつ適切な監査証拠を入手することができなかつたため、財務諸表監査に係る監査報告書の修正を行い、本監査報告書を提出するものである。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

監査役及び監査役会の責任は、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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表の利

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。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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、連結財務諸表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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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