

(計算書類)

貸借対照表 (2024年12月31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	240,202	流動負債	91,394
現金及び預金	31,125	買掛金	2,137
未収賃貸料	122	短期借入金	14,771
販売用不動産	75,970	1年内返済予定の長期借入金	59,742
仕掛販売用不動産	127,983	1年内償還予定の社債	7,776
貯蔵品	6	未払金	1,721
前渡金	2,119	未払費用	641
前払費用	687	未払法人税等	3,738
その他	2,203	前受賃貸料	58
貸倒引当金	△16	預り金	100
固定資産	141,155	株主優待引当金	251
有形固定資産	43,907	その他	457
建物	5,658	固定負債	193,953
構築物	89	社債	2,173
車両運搬具	31	長期借入金	189,772
工具器具備品	453	長期未払金	305
土地	36,668	退職給付引当金	301
建設仮勘定	1,006	資産除去債務	290
無形固定資産	351	預り敷金保証金	1,040
ソフトウェア	49	その他	68
その他	302	負債合計	285,347
投資その他の資産	96,896	純 資 産 の 部	
投資有価証券	25,890	株主資本	96,922
関係会社株式	6,261	資本金	20,725
その他の関係会社有価証券	30,149	資本剰余金	22,435
出資金	655	資本準備金	20,626
関係会社出資金	9	その他資本剰余金	1,809
関係会社長期貸付金	29,908	利益剰余金	53,761
長期前払費用	241	利益準備金	21
繰延税金資産	1,323	その他利益剰余金	53,740
その他	2,455	別途積立金	2,644
繰延資産	36	繰越利益剰余金	51,096
社債発行費	36	評価・換算差額等	△875
資産合計	381,395	その他有価証券評価差額金	△875
		純資産合計	96,047
		負債・純資産合計	381,395

損益計算書（2023年12月 1 日から2024年12月31日まで）

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	152,167
売上原価	117,402
売上総利益	34,764
販売費及び一般管理費	13,582
営業利益	21,181
営業外収益	1,563
受取利息及び配当金	1,199
為替差益	248
貸倒引当金戻入益	70
その他	43
営業外費用	5,727
支払利息	4,641
社債利息	249
支払手数料	741
その他	96
経常利益	17,016
特別利益	28
資産除去債務戻入益	28
特別損失	19
固定資産除却損	19
税引前当期純利益	17,026
法人税、住民税及び事業税	5,331
法人税等調整額	236
当期純利益	11,457

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) 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	5～6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。

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」（移管指針第10号 2024年7月1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。

(4) 支払利息等の取得原価への算入

不動産開発事業に係る正常な開発期間中の支払利息等を販売用不動産等の取得原価に算入しております。

(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 75,970百万円
仕掛販売用不動産 127,983百万円
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、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を見積りを行っております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

当該主要な仮定は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、翌事業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3,515百万円を振替えております。

(決算期の変更)

2024年2月27日開催の定時株主総会で、決算期の変更及び定款の一部変更について承認され、当事業年度の決算日を11月30日から12月31日に変更しました。

これに伴い、決算期変更の経過期間となる当事業年度は2023年12月1日から2024年12月31日までの13か月の変則決算となります。

(単独株式移転による純粋持株会社への移行)

2024年1月24日の開催の取締役会において、2024年2月27日開催の当社定時株主総会における承認等の所定の手続きを経た上で、2024年6月3日を効力発生日として当社の単独株式移転により、持株会社（完全親会社）である「サムティホールディングス株式会社」を設立いたしました。

(現物配当による子会社等の異動)

当社は、2024年6月3日開催の臨時株主総会において、当社の連結子会社である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及び株式会社ネスタリゾート神戸の4社について、当社が保有する全株式を、当社の完全親会社であるサムティホールディングス株式会社に現物配当することを決議し、同日付で実施しました。これにより、上記4社はサムティホールディングス株式会社の直接出資会社となりました。

(親会社の異動)

単独株式移転により設立した当社の親会社であるサムティホールディングス株式会社は、2024年10月11日開催の取締役会において、Song Bidco合同会社によるサムティホールディングス株式に対する本公開買付けに関して、賛同の意見を表明するとともに、サムティホールディングスの株主の皆様に対して、本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議をいたしました。

本公開買付けは2024年11月26日をもって終了し、サムティホールディングスによる2024年11月27日付「Song Bidco合同会社による当社株式に対する公開買付けの結果並びに親会社及び主要株主である筆頭株主の異動に関するお知らせ」のとおり、本公開買付けが成立しました。

この結果、Song Bidco合同会社は、新たに当社の親会社に該当することとな

りました。これに伴い、本決済開始日である2024年12月3日におけるSong Bidco合同会社の親会社であるSong Holdings合同会社も、Song Bidco合同会社を通じて当社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の株式を間接的に保有することとなるため、当社の親会社に該当することとなりました。

(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	177百万円
販売用不動産	72,608百万円
仕掛販売用不動産	125,366百万円
建物	4,183百万円
構築物	10百万円
土地	35,983百万円
工具器具備品	128百万円
建設仮勘定	1,006百万円
投資有価証券	6,334百万円
関係会社株式	3,951百万円
関係会社長期貸付金	14,492百万円

合 計	264,242百万円
-----	------------

担保に係る債務の金額

短期借入金	8,271百万円
1年内返済予定の長期借入金	48,017百万円
長期借入金	139,117百万円

合 計	195,406百万円
-----	------------

上記の他に担保資産として仕掛販売用不動産912百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は、1年内返済予定の長期借入金340百万円及び長期借入金450百万円であります。

なお、子会社及び兄弟会社の借入金6,083百万円を担保するため、販売用不動産1,428百万円及びその他の関係会社有価証券1,460百万円を物上保証に供しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 2,203百万円
3. 偶発債務
子会社及び兄弟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 2,377百万円
(株)ネスタリゾート神戸 4,677百万円
SAMTY ASIA INVESTMENTS 2,000百万円
PTE. LTD.
S-VIN VIETNAM REAL 1,120百万円
ESTATE TRADING JOINT
STOCK COMPANY
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 1,493百万円
長期金銭債権 1,208百万円
短期金銭債務 4,454百万円
長期金銭債務 12,050百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引（収益分）	9,791百万円
営業取引（費用分）	3,633百万円
営業外取引（収益分）	1,206百万円
営業外取引（費用分）	202百万円

(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）
発行済株式				
普通株式	46,584,085	—	986	46,583,099

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議に基づく自己株式消却による減少 986株

2.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	876	110	986	—

(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

110株

取締役会決議に基づく自己株式消却による減少

986株

3.配当に関する事項

(1) 配当支払金額

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
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
2024年7月12日 定時取締役会	普通株式	利益剰余金	2,003	43	2024年 5月31日	2024年 8月15日

(2) 金銭以外による配当

決 議	株式の種類	配当財産の 種類	配当財産の帳簿 価額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基 準 日	効力発生日
2024年6月3日 臨時株主総会	普通株式	有価証券 (注1)	1,172	—	—	2024年 6月3日
2024年6月3日 臨時株主総会	普通株式	有価証券 (注2)	40	—	—	2024年 6月3日
2024年6月3日 臨時株主総会	普通株式	有価証券 (注3)	100	—	—	2024年 6月3日
2024年6月3日 臨時株主総会	普通株式	有価証券 (注4)	1,120	—	—	2024年 6月3日

(注1) 当社が保有するサムティホテルマネジメント株式会社の普通株式100株を現物配当するものであります。

(注2) 当社が保有するサムティプロパティマネジメント株式会社の普通株式800株を現物配当するものであります。

(注3) 当社が保有するサムティアセットマネジメント株式会社の普通株式2,814株を現物配当するものであります。

(注4) 当社が保有する株式会社ネスタリゾート神戸の普通株式300株を現物配当するものであります。

(2) 当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生は、その他有価証券評価差額金、グループ法人税制に基づく子会社株式の簿価修正等であり、繰延税金負債の発生は、資産除去債務に対応する除去費用であります。

(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。

(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

投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の有価証券であります。このうち上場株式及び投資口は、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。

関係会社長期貸付金は、関係会社に対して実行しており、定期的に財務状況を把握しております。

短期借入金、長期借入金、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。

(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

2024年12月31日における貸借対照表計上額、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。

	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) その他有価証券	11,541	11,541	—
(2) 関係会社株式 関連会社株式	3,951	5,846	1,894
(3) 関係会社長期貸付金 (※5) (1年内回収予定の長期貸付金を含む)	30,095	30,106	11
資 産 計	45,588	47,494	1,906
(1) 社債 (1年内償還予定の社債を含む)	9,949	9,987	37
(2) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	249,513	249,314	△198
負 債 計	259,463	259,302	△161

(※1) 「現金及び預金」、「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。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式 (※3)	10,014
関係会社株式 (子会社株式) (※3)	2,309
その他の関係会社有価証券 (子会社) (※3)	11,041
その他の関係会社有価証券 (匿名組合出資子会社) (※4)	19,108
関係会社出資金(※3)	9
投資事業有限責任組合出資金 (※4)	124
匿名組合出資金 (※4)	4,210
合 計	46,818

(※3) 非上場株式等は、「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。

(※5) 1年内回収予定の長期貸付金187百万円は、流動資産のその他に含まれております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、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。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

貸借対照表計上額（百万円）			当事業年度末の時価（百万円）
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
39,910	△1,144	38,766	39,190

- (注) 1. 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. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は工事の進捗による建設仮勘定の増加（922百万円）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（2,253百万円）によるものであります。
3. 当事業年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要株主等

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)
親会社	サムティホールディングス株式会社	26,841	純粋持株会社	(被所有) 直接100	資金の借入	資金の借入（注1）	12,000	長期借入金	12,000
						利息の支払（注1）	50	固定負債その他（関係会社長期未払利息）	50
親会社のその他の関係会社	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	—	社債の引受	社債の発行（注2）	4,000	1年内償還予定の社債	4,000
						社債の償還（注2）	5,000	—	—
						利息の支払（注2）	151	未払費用	10

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. 資金借入に係る利息は、市場金利を勘案し条件を決定しております。
2. 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。

2. 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	SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.	1,692	海外事業	(所有) 直接100	資金の貸付 子会社持分 の取得	資金の貸付 (注1)	7,840	流動資産その他 (1年内回収予定の 長期貸付金)	150
						資金の回収 (注1)	22,270	関係会社長期貸付 金	12,680
						利息の受取 (注1)	934	流動資産その他 (関係会社未収利 息)	158
								固定資産その他 (関係会社長期未収 利息)	301
						子会社持分 の取得(注 2)	10,740	—	—
子会社	合同会社ア ール・アン ド・ケイ	0	ホテル賃貸・ 運営事業	—	資金の貸付	資金の貸付 (注1)	14,773	関係会社長期貸付 金	14,492
						資金の回収 (注1)	281	—	—
						利息の受取 (注1)	126	流動資産その他 (関係会社未収利 息)	28
子会社	合同会社広 島ホテルマ ネジメント	0	ホテル賃貸・ 運営事業	(所有) 直接100	資金の貸付	資金の貸付 (注3)	200	—	—
						資金の回収 (注3)	5,100	—	—

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. 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。
2. 同社が保有していたShangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社の出資持分を取得しております。取引価格については、第三者機関による価値評価の結果を参考にして交渉により決定しております。
3. 合同会社広島ホテルマネジメントに対する資金貸付に係る利息は、無利息であります。

3. 兄弟会社等

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)
親会社 の子会 社	株式会社ネ スタリゾート 神戸	10	ホテル賃貸・ 運営事業	—	債務保証	債務保証 (注)	4,677	—	—

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) 同社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。

(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、「個別注記表（重要な会計方針に係る事項に関する注記） 4.収益及び費用の計上基準」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	2,061円86銭
2. 1株当たり当期純利益	245円96銭

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。