

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年3月31日

【事業年度】 第41期(自 2021年12月1日 至 2022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 平山 好一

【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 平山 好一

【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)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月
売上高 (百万円)	84,274	85,552	101,120	90,460	128,470
経常利益 (百万円)	11,635	13,193	15,247	8,105	14,441
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	8,489	9,740	10,615	10,012	10,866
包括利益 (百万円)	8,672	10,266	10,199	11,125	8,890
純資産額 (百万円)	62,438	71,627	77,699	103,028	110,395
総資産額 (百万円)	162,500	218,803	250,864	349,194	413,594
1株当たり純資産額 (円)	1,616.59	1,734.72	1,907.51	2,029.28	2,123.10
1株当たり当期純利益 金額 (円)	283.89	247.11	261.23	242.52	233.68
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	273.26	228.51	227.88	214.32	213.67
自己資本比率 (%)	37.9	32.5	30.7	27.0	23.9
自己資本利益率 (%)	16.9	14.7	14.3	11.7	11.3
株価収益率 (倍)	5.3	8.5	6.3	9.4	9.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	31,828	4,425	11,958	6,728	14,897
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	744	53,337	31,815	52,348	52,024
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,836	48,683	17,488	57,658	38,907
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	44,080	44,102	41,724	40,589	43,104
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	207 (15)	244 (30)	271 (23)	391 (52)	705 (277)

- (注) 1. 当社は、2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オファリング（一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オファリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、第37期の期首に当該ライツ・オファリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 従業員数は就業人員数であり、平均臨時雇用者数は()内に外書きで記載しております。
3. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第41期の期首から適用しており、第41期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月
売上高 (百万円)	75,152	80,635	96,629	84,161	109,159
経常利益 (百万円)	15,484	14,635	14,369	6,405	10,234
当期純利益 (百万円)	11,709	11,435	9,980	4,236	7,140
資本金 (百万円)	15,935	16,184	16,227	20,595	20,657
発行済株式総数 (株)	39,800,000	40,946,240	41,020,140	46,468,085	46,522,685
純資産額 (百万円)	58,123	68,985	74,385	85,799	89,015
総資産額 (百万円)	152,960	212,055	241,519	304,003	345,549
1株当たり純資産額 (円)	1,516.76	1,684.86	1,842.07	1,846.44	1,913.41
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	68.00 (-)	79.00 (35.00)	82.00 (38.00)	90.00 (39.00)	90.00 (39.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	391.59	290.08	245.60	102.62	153.56
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	376.93	268.25	214.25	90.69	140.41
自己資本比率 (%)	37.7	32.5	30.8	28.2	25.8
自己資本利益率 (%)	26.1	18.0	13.9	5.3	8.2
株価収益率 (倍)	3.9	7.2	6.7	22.3	14.8
配当性向 (%)	17.4	27.2	33.4	87.7	58.6
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	105 (-)	121 (-)	134 (-)	141 (-)	171 (-)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	106.7 (95.1)	149.8 (99.4)	126.1 (105.1)	174.5 (118.0)	179.7 (124.8)
最高株価 (円)	2,450 1,727	2,197	2,293	2,655	2,434
最低株価 (円)	1,578 1,413	1,116	1,024	1,600	1,956

- (注) 1. 当社は、2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オファリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オファリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、第37期の期首に当該ライツ・オファリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
3. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
2018年10月1日を割当日とする一部コミットメント型ライツ・オファリングによる新株予約権を発行しており、第37期の印は、ライツ・オファリングによる権利落後の株価であります。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第41期の期首から適用しており、第41期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年月	概要
1982年12月	大阪市東淀川区東中島一丁目において資本金250万円にてサムティ開発株式会社(現・当社)を設立 不動産の売買・賃貸・管理業を開始
1983年1月	宅地建物取引業者として、大阪府知事免許を取得 分譲マンションの販売受託を開始
1984年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
1991年5月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
1999年3月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
2001年5月	投資用分譲マンション「サムティ」シリーズの販売を開始
2002年9月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第1号となる不動産証券化を実施
2005年3月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
2005年6月	商号をサムティ株式会社に変更
2006年1月	賃貸用不動産の取得のため、有限会社彦根エス・シー(現・連結子会社)を設立
2006年8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア(2020年2月 サムティホテルマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)の株式を取得
2007年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット 「ヘラクレス」(現・東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード))上場
2011年2月	東京都中央区に東京支店を開設 宅地建物取引業者として、国土交通大臣免許を取得
2011年12月	サムティ管理株式会社(2016年12月 サムティプロパティマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)を設立
2012年6月	福岡市博多区に福岡支店を開設
2012年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネジメント株式会社(2013年3月 サムティアセットマネジメント株式会社に商号変更、現・連結子会社)の株式を取得
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場に上場
2013年10月	中長期経営計画「Challenge40」を策定
2015年4月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎(現・連結子会社)を設立
2015年5月	札幌市中央区に札幌支店を開設
2015年6月	サムティアセットマネジメント株式会社が資産の運用を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
2015年9月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮(現・連結子会社)を設立
2015年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2016年3月	名古屋市中村区に名古屋支店を開設
2016年7月	中長期経営計画「Challenge40」を改定
2018年3月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋(現・連結子会社)を設立
2018年5月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多(現・連結子会社)を取得
2018年7月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口(現・連結子会社)を設立

年月	概要
2018年 9月	新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を策定
2018年11月	合同会社SI開発（現・連結子会社）を設立
2019年 2月	小川靖展が代表取締役社長に就任 東京を本社とし、東京と大阪の2本社制に移行 シンガポール現地法人SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.（現・連結子会社）を設立
2019年 4月	神奈川県横浜市に横浜営業所を開設
2019年 5月	株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携契約を締結
2019年10月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川（現・連結子会社）を設立
2019年12月	広島市中区に広島支店を開設
2020年11月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条（現・連結子会社）を設立 シンガポール現地法人SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じ、ベトナム現地法人Samty Vietnam Co.,Ltd.（現・連結子会社）を設立
2020年12月	シンガポール現地法人SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じ、ベトナムで分譲住宅事業を行うS-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY（現・連結子会社）を取得
2021年 1月	札幌市中央区に開発したオフィスビルに札幌支店を移転 新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」を策定
2021年 3月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池（現・連結子会社）を設立
2021年 4月	合同会社アール・アンド・ケイ（現・連結子会社）を取得
2021年 5月	ウェルス・マネジメント株式会社（2021年 8月 株式を取得、現・持分法適用関連会社）と資本業務提携契約を締結
2021年 8月	神戸市中央区に神戸営業所を開設
2021年 9月	大阪市淀川区西宮原に大阪本社及び大阪本店（現・大阪営業部）を移転
2021年11月	ホテル特化型の不動産投資法人サムティ・ジャパンホテル投資法人（現・非連結子会社）を設立
2022年 2月	合同会社りょうぜん開発（現・連結子会社）を取得
2022年 3月	合同会社サムティブリッジワン（現・連結子会社）を設立 合同会社ホテルセンチュリー21広島（現・連結子会社）を設立
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行 シンガポール現地法人SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を通じ、Shangri-La Kyoto Nihojo特定目的会社（現・連結子会社）の出資持分を取得 合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山（現・連結子会社）を設立
2022年 6月	株式会社プロパティエ（現・連結子会社）の株式を取得
2022年 7月	株式会社刀と共同で株式会社ネスタリゾート神戸（現・連結子会社）の経営権を取得、テーマパーク事業を開始 さいたま市大宮区に東京支店 北関東オフィスを開設
2022年 8月	千葉県船橋市に東京支店 東関東オフィスを開設
2023年 3月	合同会社エス・ホテルオペレーションズ羽田を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社26社、持分法適用関連会社1社により構成されており、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行う「不動産開発事業」、収益不動産等の取得・再生・販売を行う「不動産ソリューション事業」、海外における投資、住宅分譲事業を行う「海外事業」、マンション、オフィスビル、商業施設等の賃貸を行う「不動産賃貸事業」、ホテルの賃貸及び管理を行う「ホテル賃貸・運営事業」、マンション、オフィスビル、商業施設等の管理を行う「不動産管理事業」を行っております。なお、連結子会社のうち16社は、当社がこれらの事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立又は出資を行っている特別目的会社、一般社団法人であります。

当社及び当社の関係会社の事業における当社及び関係会社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

(1) 不動産開発事業

自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の賃貸マンションやオフィスビル、ホテル等の企画開発・販売しております。当社の建築士によるデザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と蓄積したノウハウを活用し、当社において保有する物件や外部投資家へ販売する物件を事業用地取得から企画開発まで行っております。

設計業務、建築工事、投資分譲マンション販売については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

(主な関係会社) 当社

(2) 不動産ソリューション事業

当社グループが既存収益不動産を取得し、入居者募集だけでなく、当社ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保に努め、最終的には、投資物件として外部投資家等へ販売しております。

(主な関係会社) 当社

(3) 海外事業

海外における投資、住宅分譲事業を行っております。本書提出日において、シンガポール、ベトナムにおいて当該事業を行っております。

(主な関係会社) SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.

S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY

Samty Vietnam Co.,Ltd.

(4) 不動産賃貸事業

当社グループは、マンション、オフィスビル、商業施設等を保有し、賃貸収入等の増加を目的として、個人及び法人テナントに賃貸しております。大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っております。また、収益不動産の所有者から当社がマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースも行っております。

(主な関係会社) 当社、有限会社彦根エス・シー、合同会社サムティブリッジワン、株式会社プロパティエ

(5) ホテル賃貸・運営事業

当社グループや外部投資家等が保有するホテルの賃貸及び運営を行っております。

(主な関係会社) サムティホテル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

合同会社エス・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

合同会社SI開発

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

合同会社りょうぜん開発

合同会社ホテルセンチュリー21広島

ウェルス・マネジメント株式会社

Shangri-La Kyoto Ni jojo特定目的会社

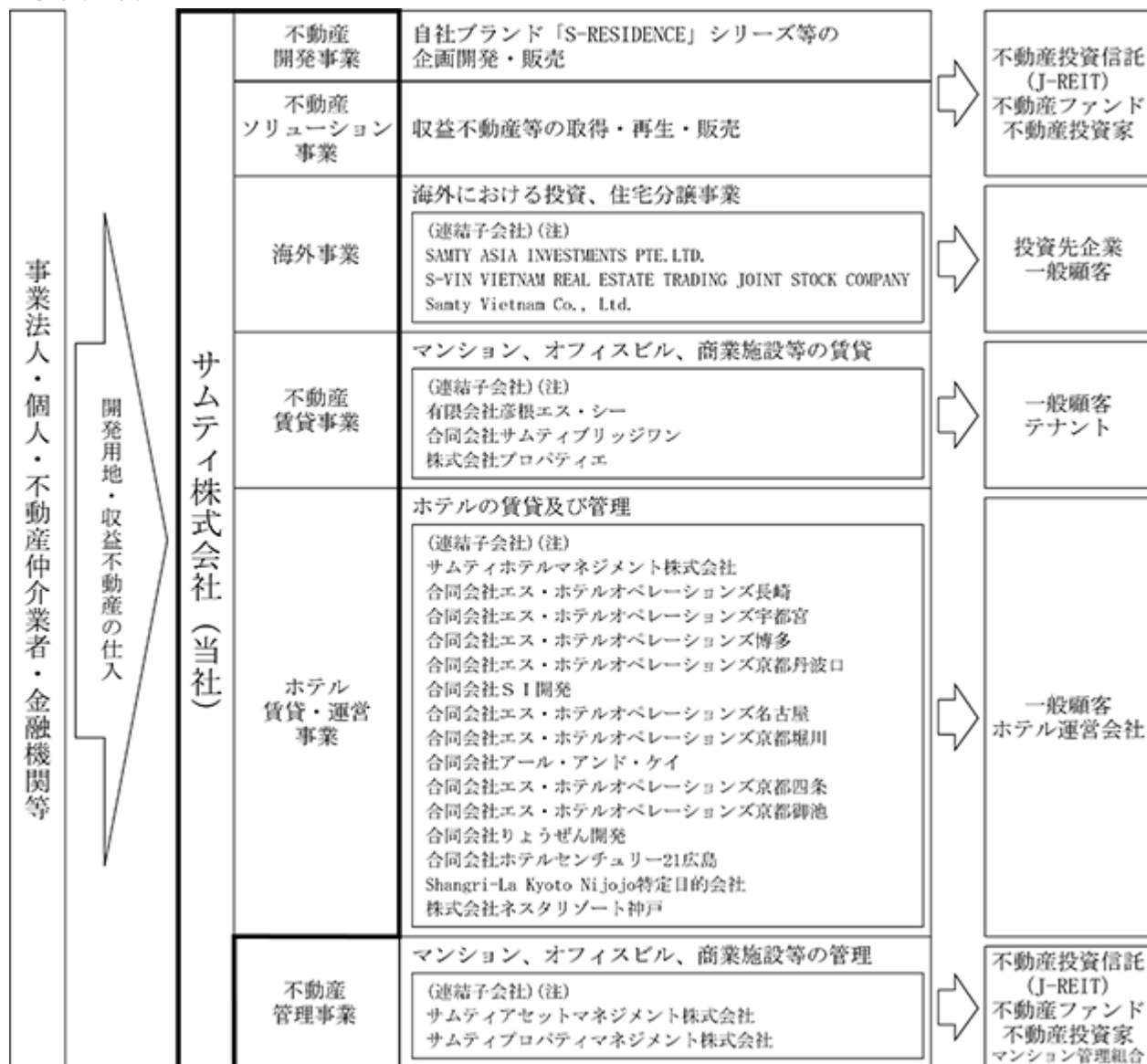
株式会社ネスタリゾート神戸

(6) 不動産管理事業

当社グループや外部投資家等が保有する物件の運用、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の管理業務を受託しております。

(主な関係会社) サムティアセット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

〔事業系統図〕



(注) SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.、Samty Vietnam Co., Ltd.、有限会社彦根エス・シー、株式会社プロパティエ、株式会社ネスタリゾート神戸、サムティホテル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、サムティプロパティマネジメント株式会社を除く連結子会社については、当社グループが各事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立又は出資を行っている特別目的会社及び一般社団法人であります。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
有限会社彦根エス・シー	大阪市淀川区	3	不動産賃貸事業	100.0	役員の兼任1名 当社が開発業務を受託 当社が資金を貸付け 金融機関からの借入金に対し当社が債務保証
サムティホテルマネジメント株式会社	大阪市淀川区	50	ホテル賃貸・運営事業	100.0	役員の兼任2名 当社が保有または賃借するホテル資産の賃貸、運営業務の委託 当社が開発中のホテルの開業準備業務を委託
サムティプロパティマネジメント株式会社	大阪市淀川区	40	不動産管理事業	100.0	役員の兼任2名 当社保有不動産の管理業務等を委託
サムティアセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	120	不動産管理事業	67.0	当社グループ保有不動産のアセットマネジメント業務等を委託
合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎(注)2	東京都千代田区	0.5	ホテル賃貸・運営事業		当社が資金を貸付け
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎(注)2	東京都千代田区		ホテル賃貸・運営事業		当社が基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮(注)2	東京都千代田区	0.5	ホテル賃貸・運営事業		当社が資金を貸付け
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮(注)2	東京都千代田区		ホテル賃貸・運営事業		当社が基金を拠出
合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多(注)2	東京都千代田区	0.5	ホテル賃貸・運営事業		当社が資金を貸付け
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口(注)2	東京都千代田区	0.5	ホテル賃貸・運営事業		当社が資金を貸付け 当社が保有するホテル資産を賃貸
合同会社SI開発(注)2	東京都千代田区	3	不動産開発事業、ホテル賃貸・運営事業		金融機関からの借入金に対し当社が債務保証
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ(注)2	東京都千代田区		ホテル賃貸・運営事業		当社が基金を拠出
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.(注)3	シンガポール共和国	千USドル 15,100	海外事業	100.0	当社の東南アジア地域における事業展開サポート 当社が資金を貸付け
S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY(注)3(注)5	ベトナムハノイ市	百万ベトナムドン 3,636,204	海外事業	90.0 (90.0)	SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.が出資
Samty Vietnam Co., Ltd.(注)5	ベトナムハノイ市	百万ベトナムドン 1,152	海外事業	100.0 (100.0)	役員の兼任1名 SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.が出資
合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋(注)2	東京都千代田区	0.5	ホテル賃貸・運営事業		当社が資金を貸付け
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川	東京都千代田区	10	ホテル賃貸・運営事業	100.0	当社が資金を貸付け
合同会社アール・アンド・ケイ(注)2(注)3	東京都千代田区	0.1	ホテル賃貸・運営事業		当社が匿名組合出資
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条	東京都千代田区	10	ホテル賃貸・運営事業	100.0	当社が資金を貸付け
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池	東京都千代田区	10	ホテル賃貸・運営事業	100.0	当社が資金を貸付け
Shangri-La Kyoto Niijojo特定目的会社(注)3(注)5	東京都港区	8,694	ホテル賃貸・運営事業	80.0 (80.0)	SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.が優先出資
合同会社りょうぜん開発(注)2(注)3	東京都千代田区	0.1	ホテル賃貸・運営事業		当社が匿名組合出資
合同会社サムティブリッジワン	大阪市淀川区	0.1	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業	100.0	当社が出資により設立
合同会社ホテルセンチュリー21広島	東京都千代田区	0.1	ホテル賃貸・運営事業	100.0	当社が資金を貸付け

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
株式会社ネスタリゾート神戸	兵庫県三木市	10	ホテル賃貸・ 運営事業	62.0	当社が株式を取得
株式会社プロパティエ	福岡市博多区	1	不動産賃貸事 業	100.0	当社が資金を貸付け
(持分法適用関連会社) ウェルス・マネジメント株式会 社(注)4	東京都港区	1,205	ホテル賃貸・ 運営事業	31.39	役員の兼任1名 資本業務提携
(その他の関係会社) 株式会社大和証券グループ本社 (注)4	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	(28.42)	資本業務提携

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 持分は、100分の50以下ではありますが、実質的な影響力を有しているため子会社としております。
3. 特定子会社であります。
4. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社であります。
5. 「議決権の所有(又は被所有)割合」欄の〔内書〕は間接所有であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発事業	61 (2)
不動産ソリューション事業	48 (1)
海外事業	19 (1)
不動産賃貸事業	9 (-)
ホテル賃貸・運営事業	305 (257)
不動産管理事業	201 (11)
全社(共通)	62 (5)
合計	705 (277)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、嘱託及び臨時従業員数(契約社員、派遣社員、アルバイト)は、最近1年間の平均人員数を()内に外書きで記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 前連結会計年度末に比べ従業員数が314名増加しておりますが、主な理由は、業容の拡大によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2022年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
171	35.9	6.0	7,768,345

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発事業	61 (-)
不動産ソリューション事業	48 (-)
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	- (-)
全社(共通)	62 (-)
合計	171 (-)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 前事業年度末に比べ従業員数が30名増加しておりますが、主な理由は、業容の拡大によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、設立以来の経営理念である「倫理、情熱、挑戦そして夢の実現」のもと、社会を構成する一員として地域に根差した活動を行い、ステークホルダーの皆様の期待と信頼に応え、中長期の視点から、持続可能な社会の実現と企業価値の向上に努め、誰もが夢をもって成長できる未来を目指します。

(2) 経営環境

当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症は感染の拡大、縮小を繰り返しました。本書提出日現在では、政府より感染症法上の位置づけを「5類」に移行する方針発表があり、マスク着用に関しては考え方の見直しがされ、社会経済活動の正常化に向け、ウィズコロナへ移行しつつあります。世界経済においては、長引くウクライナ情勢の緊迫、資源エネルギー価格の高騰、インフレ率の高止まり、欧米における金利上昇等、依然として不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界においては、賃貸マンションについては、景気動向やコロナ禍の影響を受けにくいことから、稼働率、賃料水準及び物件売買価格のいずれも堅調に推移しております。ホテル業界においては、ウィズコロナ移行による旅行機運の高まりや、全国旅行支援の実施、観光目的の訪日外国人の回復により、今後、国内の宿泊観光消費が増加すると想定しております。

(3) 中期的な経営戦略及び目標とする経営指標

当社グループは、賃料収入等のインカムゲインを最大化し、安定した収益基盤の構築を目指しております。またインカムゲインの源泉となる資産を保有拡大するため、開発用地、収益用不動産の取得を強化しております。上記(2)の経営環境に記載のとおり賃貸マンションは景気変動やコロナ禍の影響を受けにくい安定的な資産で、賃料水準及びこれに基づく売買取引価格も上昇傾向で推移しております。J-REITや不動産ファンドといった不動産投資市場における中心的なプレイヤーの資金調達環境が世界的な低金利を背景に依然良好な中、投資対象として賃貸マンションが選好されており、価格の先高感からこれらの投資家の期待利回りはさらに低下（価格は上昇）する可能性があります。このことから、開発、取得した物件を早期に売却するのではなく、一定期間保有することで保有期間中の賃料収入を確保することに加え、より有利な価格で売却する機会を窺う事業戦略が合理的と判断しております。また、オフィスビルにつきましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため出社制限を実施する企業や、テレワーク主体に移行する企業がある中ではありますが、特に地方主要都市における需要は底堅く、自社ブランド「S-BUILDING」シリーズのオフィスビルの開発を継続して展開してまいります。ホテルにつきましては、新型コロナウイルス感染症再拡大による影響を受けましたが、ウィズコロナへの移行に伴い、宿泊観光消費が回復傾向にあります。アフターコロナを見据え、外部環境を注視しながらホテル資産への投資や準備を継続してまいります。海外事業においては、特にASEAN諸国の高い経済成長率とこれによる中間所得層の増加や都市部の人口増加を背景として住宅需要が旺盛であることから、不動産デベロッパーとして大きな開発利益を獲得する機会があると判断しております。今後も引き続き海外事業における収益の拡大を目指してまいります。

なお、以上の計画において、営業利益、ROE、ROA及び自己資本比率を重要な経営指標として設定しております。2025年11月期における経営目標は次のとおりです。

営業利益	35,000百万円 以上
ROE	15.0% 水準
ROA	7.0% 水準
自己資本比率	30.0% 以上

ROA：営業利益 ÷ 総資産（期首・期末平均）

(4) 優先的に対処すべき課題

上記(3)の経営戦略及び目標とする経営指標を達成するための、現状の課題は以下のとおりであります。

コーポレート・ガバナンス、内部管理体制の強化

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」にて開示した通りであります。当調査結果を踏まえ、社会的責任を果たし、ステークホルダーの皆様へ信頼いただくために、強固なコーポレート・ガバナンス及び、内部管理体制の構築等の再発防止策を策定し、再発防止に努めてまいります。また当社は、社外取締役を含む監査等委員会設置会社へ移行いたしました。取締役会の議決権を持つ監査等委員である取締役と内部監査室が密に連携し、更なるコーポレート・ガバナンスの充実を通じて経営の透明性の向上に取り組んでまいります。

優秀な人材の確保・育成

会社の持続的な成長のためには、優秀な人材の確保・育成が必要不可欠であると考えております。各拠点において当該エリアに精通した優秀な人材を確保・育成するために、各々の従業員がやりがいを持って活躍できる職場環境の下、各自の成長ステージに応じた能力開発を支援してまいります。

財務基盤の強化と資金調達方法の多様化

安定的・持続的な成長のために、また外部環境の変化に対応するためには、強靱な財務基盤と機動的な資金調達が重要であると考えております。収益獲得やステークホルダーとの協働により財務基盤の構築、資金調達方法の多様化を図ります。

ホテル開発、ホテルREIT上場

当社グループでは、アフターコロナ時代のホテル業界について、観光立国を目指す日本政府の施策のもとで、今後も大きな成長が見込まれる分野であると考えております。サムティ・ジャパンホテル投資法人の東京証券取引所上場含め、外部環境を注視しながら事業推進いたします。

海外への事業展開

当連結会計年度において、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と同国ハノイ市において共同で行うスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトの4棟のうち1棟が竣工し、顧客への引渡を開始いたしました。今後も引き続き海外事業における収益の拡大を目指してまいります。

サステナビリティへの取り組み

当社グループでは、「環境への配慮」「地域の共存」「人を大切にする企業の実現」「企業理念の徹底」の4つを「サステナビリティ基本方針」と定めております。当連結会計年度におきましては、当社WEBサイト内に、サステナビリティサイトを公開いたしました。今後も、更なる情報の拡充を推進してまいります。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

以下の各事項において、当該リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクが顕在化したときに当社グループの経営成績等の状況に与える影響について合理的に予見することが困難な場合には、その可能性の程度や時期・影響についての記述は行っておりません。なお、当社グループはリスク管理の基本方針及び管理体制を「リスク管理規程」において定め、コンプライアンスに係るリスク、日常の業務活動に係るリスク、情報に対するリスク、事業を取り巻く様々なリスクに対して適切な管理を行い、リスク顕在化の予防を図っております。

(1) 不動産市況の影響について

不動産開発事業及び不動産ソリューション事業における開発及び収益物件の売買については、景気の悪化や金利上昇、税制の変更等の諸情勢の変化により、販売価格の下落、不動産市場からの資金流出を招く可能性があります。

さらに、マンションの開発においては、用地の取得から竣工引受までの期間を概ね2年要するため、その間に地価動向、金利動向、金融情勢等のマクロ経済に変動が生じ、これに伴い不動産市況が悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産の用地取得競争の激化による取得価格の上昇や建設資材価格の上昇に伴い原価が高騰する状況において、販売価格への転嫁が難しい場合には、売上総利益が圧迫され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。当該リスクへの対応については、今後の国内経済の動向を注視するとともに、不動産市況の動向を適宜把握し、当該リスクの適時軽減に取り組んでまいります。

(2) 物件の引渡時期による業績の変動について

不動産開発事業及び不動産ソリューション事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、大規模なプロジェクトについては、当該プロジェクトの引渡時期が変更された場合、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 外注業務について

当社グループは、ほぼすべての建設工事を外注しております。当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、外注先の経営不振や繁忙期等による工期の遅延、労働者の不足に伴う外注価格の上昇等が発生する場合には、建設コストの増加や建設工期が長期化し当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売用不動産の評価について

経済情勢の悪化や不動産市況悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、棚卸資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 固定資産の減損について

当社グループは、インカムゲインの最大化を企図してフィー収入ビジネスを強化する戦略を推進しております。経済情勢や不動産市況の悪化による賃料水準の低下や空室率の上昇等、賃貸用不動産の収益性が著しく低下した場合等には固定資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、開発用地及び建築費用、収益物件等の取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債への依存度が高くなる傾向にあるため、想定通りに資金調達が行えなかった場合や経済情勢等により市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

<有利子負債残高の推移>

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期
有利子負債残高(百万円)	89,174	130,927	153,005	219,231	267,948
総資産(百万円)	162,500	218,803	250,864	349,194	413,594
有利子負債比率(%)	54.9	59.8	61.0	62.8	64.8

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金、1年内償還予定の社債、社債であります。

(7) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制等について

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法をはじめとする不動産関連の様々な法令や金融商品取引法等の法的規制を受けており、宅地建物取引業免許、一級建築士事務所登録、第二種金融商品取引業登録、投資運用業登録等の免許・登録等を取得しております。

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本書提出日現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、関連法令の改正や制定に伴い当社グループの事業活動が制約を受ける場合や当社グループが十分に対応できない場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応として、役職員が常に法令遵守を意識して業務に取り組むようコンプライアンスに関する研修を定期的に行っております。

(9) 個人情報保護法について

当社グループは、業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ関係する諸法令に則り適正な取得・管理・取扱いの確保に努めております。しかしながら不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応については、各部門の代表者から構成される情報セキュリティ委員会により、会社が取扱う情報を適切に管理するための仕組みの整備を行うとともに、その実施及び運用を推進してまいります。

(10) 訴訟の可能性について

当社グループが国内外で行う事業活動において、訴訟、紛争またはその他の法的手続の対象となる可能性があります。当社グループではリスク管理体制の整備及び運用を通じて訴訟等の予防に努めておりますが、訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績及び財政状態及び経営成績、社会的信用の低下等に影響を及ぼす可能性があります。また当社グループが第三者より損害、権利の侵害を受けた場合は、当社グループの権利を保護するための費用が発生する可能性があり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 瑕疵担保責任、契約不適合責任について

売買対象不動産に瑕疵や契約不適合がある場合、売主が買主に対して瑕疵担保責任や契約不適合責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した物件に重大な瑕疵や契約不適合があるとされた場合（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）には、その直接的な原因が当社グループ以外の責によるものであっても当社グループは売主としてこれらの責任を負うことがあります。これらの場合には、当社グループが当該欠陥・瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 人材の確保・育成について

当社グループの将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、不動産及び金融分野における高い専門性と豊富な経験を有するプロフェッショナルな人材の確保と育成が不可欠な条件であります。しかしながら、計画どおりに当社の求める人材が確保できない場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 為替リスクについて

当社グループは、海外事業として、本書提出日現在シンガポール及びベトナムで事業を展開しており、米ドル、シンガポールドル及びベトナム・ドンによる外貨建取引を行っていることから、これらの通貨の為替変動による影響を受けております。

(14) 税制改正による影響

法人税法や消費税法の改正による税率の引き上げ等、当社グループが事業を展開する国における不動産に関連する税制の改正により、不動産取得資金の増加や事業戦略への影響が生じ、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 感染症拡大による影響

経営成績等への影響

新型コロナウイルス等の感染症の発生、感染拡大により、移動制限や外出自粛が要請され、国内外の経済活動が長期にわたり停滞する場合、当社グループが保有・運営するホテルや商業施設の稼働率が大幅に低下し、ホテル賃貸・運営事業セグメントの収支が改善しない恐れがあり、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の本書提出日現在における状況は、社会経済活動の正常化に向けウィズコロナへと移行しつつあります。当社グループでは、全国旅行支援等の施策による国内旅行や外国人の訪日客は、回復に転じると予想しており、外部環境を注視しながらホテル資産への投資を継続してまいります。

従業員感染リスクの影響

従業員が新型コロナウイルス等の感染症に感染し、社内において感染拡大した場合、拠点の閉鎖にともなう営業機会の減少等により、円滑な業務遂行に影響が生じる可能性があります。

(16) 財務報告に係る内部統制及び会計に関するリスクの影響

当社は、財務報告に係る内部統制の整備、運用に努めております。しかしながら内部統制の整備、運用が有効に機能せず、改善が不十分である場合、監査法人による内部統制監査において、期末日以降に財務報告に係る内部統制に重要な不備が指摘され、その結果、当社グループの経営成績及び財政状態に悪影響を及ぼし、社会的信用や市場での評価が低下する可能性があります。当該リスクを低減するため適切な内部統制の整備、運用を充実させるべく、会計コンプライアンス意識を保持し、監査法人を含む社内外の関係者とより深度あるコミュニケーションを図ります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ(当社、連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、秋頃より新型コロナウイルス感染症が再拡大しましたが、社会経済活動の正常化に向けウィズコロナへ移行しつつあります。世界経済においては、資源価格の高騰やインフレ率の高止まり、長引くウクライナ情勢の緊迫、欧米における金利上昇等、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、賃貸マンションについては、景気動向やコロナ禍の影響を受けにくいことから、稼働率、賃料水準及び物件売買価格のいずれも堅調に推移しております。ホテル業界においては、全国旅行支援の実施や、観光目的の訪日外国人の回復により、今後、宿泊観光消費が増加すると想定しております。

このような事業環境のもと、当連結会計年度においては、52物件(自社ブランドの賃貸マンション「S-RESIDENCEシリーズ」51物件(約3,600戸)、投資分譲1物件)の開発物件を竣工させました。当社グループ保有・運営のホテルについては、まん延防止等重点措置等の影響により稼働率は低下してはりましたが、足元では回復傾向にあります。また第3四半期連結会計期間より、ホテルを備えた大自然の冒険テーマパークを運営する株式会社ネスタリゾート神戸を連結子会社化し、テーマパーク運営のノウハウを有する株式会社刀を事業パートナーとして、ともに経営に参画しております。当社グループでは、アフターコロナにおいて人々の行動は、「コト・体験」にシフトし、「観光・レジャー関連」は成長が見込める有力なアセットであると認識しております。賃貸マンション、ホテルに加え、国内第3の柱としてテーマパーク事業を追加し、収益拡大の機会を得るとともに、本取組を契機に持続可能な事業に発展させて、地方創生を推進し地域経済の発展に貢献してまいります。また当連結会計年度における円安進行により連結子会社において為替差益が57億円発生しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,284億円(前連結会計年度比42.0%増)、営業利益140億円(前連結会計年度比48.8%増)、経常利益144億円(前連結会計年度比78.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益108億円(前連結会計年度比8.5%増)となりました。

なお、収益認識会計基準等の適用により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の売上高は8億円減少しております。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産開発事業)

不動産開発事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。当連結会計年度においては、54物件、734億円の販売用不動産を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は734億円(前連結会計年度比89.1%増)、営業利益は156億円(前連結会計年度比58.5%増)となりました。

(不動産ソリューション事業)

不動産ソリューション事業は、収益不動産等の取得・再生・販売を行っております。当連結会計年度は、37物件、286億円の賃貸マンション及び、オフィスビルを販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は286億円(前連結会計年度比22.8%減)、営業利益は39億円(前連結会計年度比29.1%増)となりました。

(海外事業)

海外事業は、海外における投資、分譲住宅事業を行っております。前連結会計年度より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについては、コロナ禍においても販売が順調に進捗しております。なお、本プロジェクト4棟のうち、1棟につきまして、顧客への引渡を開始しております。

この結果、当該事業の売上高は74億円(前連結会計年度は5億円の売上高)、営業損失は5億円(前連結会計年度は2億円の営業利益)となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸を行っております。当連結会計年度において物件取得が順調に推移し、51物件、約310億円の収益物件を取得したほか、51物件(自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ)の開発物件を竣工いたしました。

この結果、当該事業の売上高は87億円(前連結会計年度比9.5%増)、営業利益は41億円(前連結会計年度比10.3%増)となりました。

(ホテル賃貸・運営事業)

ホテル賃貸・運営事業は、ホテルの賃貸及び運営管理を行っております。当連結会計年度において、「エスペリアホテル福岡中洲(福岡市博多区)」、「アロフト大阪堂島(大阪市北区)」、ネスタリゾート神戸内にある「ホテルザ・パヴォーネ(兵庫県三木市)」等をはじめとした保有・運営ホテルは19物件となりました。(2022年12月には「メルキュール飛騨高山(岐阜県高山市)」が開業し、足元の保有・運営ホテルは20物件となっております)。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の状況は、第3四半期中に感染が再拡大し過去最多の感染者数を更新、観光目的の入国者数も、未だコロナ禍前の水準まで回復していないこともあり、当事業においては、通期で営業損失を計上しております。第4四半期連結会計期間においては、全国旅行支援の開始や、訪日外国人観光客の増加により、保有・運営ホテルの稼働率、客室単価は回復傾向にあります。

なお、「ホテルサンシャイン宇都宮(栃木県宇都宮市)」及び、「エスペリアホテル長崎(長崎県長崎市)」について、栃木県、長崎県より宿泊療養施設確保の要請があり、当社グループとして、企業の社会的責任及び地域社会への貢献の観点から本要請を受け入れ、それぞれ一棟全体を療養施設として両県に賃貸しておりましたが、「エスペリアホテル長崎」については、2022年10月1日より、通常営業を再開いたしました。「ホテルサンシャイン宇都宮」につきましても、栃木県と協議のうえ、宿泊療養施設としての賃貸を終了し、2023年4月1日より通常営業を再開する予定であります。

この結果、当該事業の売上高は63億円(前連結会計年度比136.1%増)、営業損失は27億円(前連結会計年度は25億円の営業損失)となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の管理を行っております。

この結果、当該事業の売上高は38億円(前連結会計年度比17.8%増)、営業利益は7億円(前連結会計年度比40.9%増)となりました。

財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、644億円増加し、4,135億円となっております。当社グループは2021年1月に公表した中期経営計画「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」に則りインカムゲインの最大化を企図し、完成物件を一定期間保有する方針としております。これにより販売用不動産、仕掛販売用不動産等が568億円増加、現金及び預金が43億円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、570億円増加し、3,031億円となっております。主な増加要因は、開発用地、収益物件を合わせ110件超の物件取得決済に伴う借入金444億円の増加によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末と比べ73億円増加し、1,103億円となっております。主な増減要因は、利益剰余金66億円の増加、為替換算調整勘定24億円の減少、非支配株主持分28億円の増加によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により148億円増加、投資活動により520億円減少、財務活動により389億円増加したことなどによる結果、前連結会計年度末と比べ、25億円増加し、当連結会計年度末には431億円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、148億円（前連結会計年度は67億円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益145億円、利息の支払額36億円、法人税等の支払額21億円などによるものであります。このうち、税金等調整前当期純利益の増加は、コロナ禍の中にあつて好調なレジデンス及び地方主要都市に開発したオフィスビルの販売が進捗したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、520億円（前連結会計年度は523億円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出411億円、投資有価証券の取得による支出41億円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動により獲得した資金は、389億円（前連結会計年度は576億円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入483億円、短期借入金の返済による支出301億円、長期借入れによる収入1,216億円、長期借入金の返済による支出978億円、社債の発行による収入44億円、配当金の支払額41億円などによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは、不動産開発事業、不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を主要な事業としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	前年同期比(%)
	金額(百万円)	
不動産開発事業	73,488	+ 89.1
不動産ソリューション事業	28,656	22.8
海外事業	7,463	+ 1,153.8
不動産賃貸事業	8,704	+ 9.5
ホテル賃貸・運営事業	6,348	+ 136.1
不動産管理事業	3,808	+ 17.8
合計	128,470	42.0

- (注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。
2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
MFTJPN3 特定目的会社			17,777	13.8
サムティ・レジデンシャル投資法人	29,349	32.4	17,672	13.7
MFTJPN2 特定目的会社			15,799	12.3
HSJPN3 特定目的会社	14,400	15.9		
合同会社京都四条ホテルマネジメント	13,300	14.7		

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針及び新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積りの仮定は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)及び(追加情報)に記載のとおりです。

この連結財務諸表の作成にあたり、資産及び負債や収益及び費用等の額に不確実性がある場合、過去の実績や取引の状況に照らし合理的と考えられる見積り及び判断を行っております。当該見積り及び判断について当社グループは継続的に評価を行っておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループは、特に以下の重要な会計方針が、連結財務諸表の作成において使用される見積り及び判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

a. 販売用不動産の評価

当社グループは、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産(仕掛販売用不動産を含む)の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに販売価格、建築工事原価追加発生額及び販売経費等を見積もって正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げる評価減を行っております。

経済情勢の悪化や不動産市況の悪化等により評価損の認識が必要となった場合、また、見積りの前提条件の変更等により正味売却価額が減少することとなった場合には、追加の評価減の処理が必要となる可能性があります。

b. 固定資産の減損

当社グループは、「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業損失や営業キャッシュ・フローの赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合は、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

将来の継続的な営業損失や営業キャッシュ・フローの赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等により減損損失の認識が必要となった場合、また、見積りの前提条件の変更等により将来キャッシュ・フローの見積金額及び正味売却価額が減少することとなった場合には、追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

また、以上の会計上の見積り等に関する新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、収束が長引く場合、不動産開発事業において進行中のホテル開発計画の見直しや、ホテル賃貸・運営事業において保有中のホテル資産の評価の見直しにより、評価減や減損の処理が必要となる可能性があります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高につきましては、前連結会計年度の904億円から380億円増加（前期比42.0%増）し、1,284億円となりました。これは主に、不動産開発事業における賃貸マンション、ホテル等の販売に伴う売上高の増加によるものであります。

前期において重点的に補充を実施したレジデンスが当期において販売が順調に進んだことにより不動産開発事業の売上高が増加し、前期より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについてはコロナ禍においても販売が順調に進捗したことにより海外事業の売上高が増加しております。

(売上原価)

当連結会計年度における売上原価につきましては、前連結会計年度の726億円から286億円増加（前期比39.5%増）し、1,013億円となりました。これは主に、不動産開発事業及び海外事業における売上高の増加に伴う売上原価の増加によるものであります。詳細な要因は上記（売上高）に記載のとおりであります。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費につきましては、前連結会計年度の83億円から46億円増加（前期比55.9%増）し、130億円となりました。これは主に、従業員の増加に伴う給与手当の増加、当期より金額の重要性が増したことにより株主優待引当金を計上したことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外収益につきましては、前連結会計年度の21億円から38億円増加し、60億円となりました。これは主に、円安進行により海外子会社の外貨建て負債について為替差益を認識したことによるものであります。

当連結会計年度における営業外費用につきましては、前連結会計年度の34億円から21億円増加し、56億円となりました。これは主に、有利子負債の増加に伴う支払利息や融資手数料の増加によるものであります。

(特別損益)

当連結会計年度における特別利益につきましては、前連結会計年度の43億円から42億円減少し、0億円となりました。固定資産で保有する居住用賃貸マンションの売却をしたことにより固定資産売却益を計上、ウェルス・マネジメント株式会社の譲渡制限付株式報酬に伴う新株式発行により当社持分割合が変動したことにより持分変動利益を計上したことによるものであります。

当連結会計年度における特別損失につきましては、前連結会計年度の2億円から1億円減少し、0億円となりました。これは主に、固定資産除却損を計上したことによるものであります。

セグメントごとの概要は以下のとおりです。

a. 不動産開発事業

前連結会計年度において重点的に補充を実施したレジデンスが当期において販売が順調に進んだことにより、売上高は前年比89.1%の増収、営業利益につきましては、前年比58.5%の増益となりました

b. 不動産ソリューション事業

世界的な低金利を背景とした旺盛な不動産需要のもと、サムティ・レジデンシャル投資法人への物件供給、オフィスビルの売却を行いました。売上高は前年比22.8%の減収、営業利益につきましては、前年比29.1%の増益となりました。

c. 海外事業

前連結会計年度より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについては、コロナ禍においても販売が順調に進捗し、本プロジェクト4棟のうち、1棟につきまして、顧客への引渡を開始したことにより、売上高は前年比1,153.8%の増収、営業損失が5億円(前年は2億円の営業利益)となりました。

d. 不動産賃貸事業

当連結会計年度において物件取得が順調に推移し51物件、約310億円の収益不動産を取得したほか、51物件(自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ)、約586億円の開発物件を竣工いたしました。また、当社グループが保有する賃貸等不動産は、住居(マンション)を中心に稼働率、賃料水準ともに順調に推移し、また収益不動産の取得を積極的に進めたことにより、売上高は前年比9.5%の増収、営業利益につきましては、前年比10.3%の増益となりました。

e. ホテル賃貸・運営事業

当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症の状況は、第3四半期中に感染が再拡大し過去最多の感染者数を更新、観光目的の入国者数も、未だコロナ禍前の水準まで回復していないこともあり、当事業においては、通期で営業損失を計上しております。第4四半期連結会計期間においては、全国旅行支援の開始や、訪日外国人観光客の増加により、保有・運営ホテルの稼働率、客室単価は回復傾向にあります。また、栃木県、長崎県より宿泊療養施設確保の要請があり、当社グループとして、企業の社会的責任及び地域社会への貢献の観点から本要請を受け入れ、それぞれ一棟全体を療養施設として両県に賃貸していたことなどにより、売上高は136.1%の増収、営業損失は前年に比べ増加しました。

f. 不動産管理事業

サムティ・レジデンシャル投資法人の資産規模拡大に伴うアセットマネジメント・プロパティマネジメント報酬の増加により、売上高は前年比17.8%の増収、営業利益につきましては、前年比40.9%の増益となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの主力事業である不動産開発事業及び不動産ソリューション事業においては、顧客への引渡し時期の変動、天災その他予期し得ない事態による建築工事の遅延、経済情勢の変動による業績への影響、有利子負債への依存による事業展開への影響等、経営成績に重要な影響を与える様々な要因が挙げられます。新型コロナウイルス感染症の影響を含め、詳細につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要の主なものは、不動産開発事業における開発用地の取得資金及び建築資金、不動産ソリューション事業における販売用不動産の取得資金、不動産賃貸事業における賃貸用不動産の取得資金であり、その調達手段は主として金融機関からの借入金によっており、また、効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。なお、全社費用の運転資金につきましては、原則自己資金を充当しております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

2021年1月27日に公表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、本業の稼ぐ力として営業利益を、投資効率を図る指標としてROE及びROAを、財務健全性を図る指標として自己資本比率をそれぞれ重視することとしております。当該計画では2023年11月期のこれら指標について、営業利益20,000百万円以上、ROE12.0～15.0%水準、ROA6.0～7.0%水準、自己資本比率27.0～30.0%以上、2025年11月期においては、営業利益35,000百万円以上、ROE15.0%水準、ROA7.0%水準、自己資本比率30.0%以上という目標を掲げておりますが、当期は営業利益14,083百万円、ROE11.4%、ROA3.7%、自己資本比率が23.9%となりました。今後も投資効率と財務健全性の維持、向上に努めつつ、営業利益目標を達成してまいります。

また、各指標の推移は以下のとおりです。

	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期
営業利益（百万円）	14,033	15,395	17,355	9,461	14,083
ROE（％）	16.9	14.7	14.3	11.7	11.4
ROA（％）	8.5	8.1	7.4	3.2	3.7
自己資本比率（％）	37.9	32.5	30.7	27.0	23.9

（注）各指標はいずれも当社連結ベースの数値を用いて算出しております。

- ・ ROE：当期純利益 ÷ 期首・期末平均自己資本
- ・ ROA：営業利益 ÷ 期首・期末平均総資産
- ・ 自己資本比率：自己資本 ÷ 総資産

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、安定的な収益基盤の確保を目的として、不動産賃貸事業を中心に設備投資を行っております。当連結会計年度におきましては、収益物件の新規取得、マンション等の新築工事、既存稼働物件の改修等により、総額で40,274百万円の設備投資を実施いたしました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2022年11月30日現在

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数(名)
			建物及び構築物(百万円)	土地(百万円)(面積㎡)	その他(百万円)	合計(百万円)	
賃貸用不動産計63物件	不動産賃貸事業	賃貸マンション	23,077	13,839 (36,362.22)	3,098	40,015	
賃貸用不動産計9物件	不動産賃貸事業	オフィスビル	3,282	33,310 (7,069.04)	10	36,603	
賃貸用不動産計3物件	不動産賃貸事業	その他	31	345 (5,802.84)	37	414	
ホテル資産計2物件	ホテル賃貸・運営事業	ホテル	393	484 (6,078.85)	50	928	
本社他	全社	本社事務所他	602	22 (7,264.27)	280	910	171

(注) 1. 帳簿価額のうち「建物及び構築物」、「土地」にはそれぞれ信託建物、信託土地を含みます。また、「その他」は、車両運搬具、工具器具備品、建設仮勘定であります。

2. 上記の他、連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

名称(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料及びリース料(百万円)
賃貸用不動産計38物件	不動産賃貸事業	賃貸マンション オフィスビル、店舗	505
メルキュール京都ステーション(京都市下京区)他計7物件	ホテル賃貸・運営事業	ホテル資産	2,077
本社他	全社	本社事務所他	414

(2) 国内子会社

2022年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	合計 (百万円)	
有限会社 彦根エス・シー	賃貸用不動産 (滋賀県彦根市)	不動産 賃貸事業	賃貸用地	958	5,133 (244,156.33)	6,092	

(注) 上記の他、連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

会社名	名称(所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	年間賃借料 及びリース料 (百万円)
サムティプロパティ マネジメント株式会社	サムティフェイム新大阪 (大阪市淀川区)	不動産 賃貸事業	オフィスビル	115
サムティホテル マネジメント株式会社	エスペリアイン大阪本町 (大阪市西区)	ホテル賃貸・ 運営事業	ホテル資産	180
合同会社エス・ホテル オペレーションズ宇都宮	ホテルサンシャイン宇都宮 (栃木県宇都宮市)	ホテル賃貸・ 運営事業	ホテル資産	128
合同会社エス・ホテル オペレーションズ博多	エスペリアホテル博多 (福岡市博多区)	ホテル賃貸・ 運営事業	ホテル資産	163

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、不動産賃貸事業用の土地・建物の新規取得及び既存物件の改修を中心に、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当連結会計年度末における重要な設備の新設、除却等の計画は以下のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	159,200,000
計	159,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2022年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年3月31日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	46,522,685	46,522,685	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株であります。
計	46,522,685	46,522,685		

(注) 提出日現在の発行数には、2023年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

当社は、会社法に基づき新株予約権付社債を発行しております。

第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（2021年11月10日発行）

決議年月日	2021年10月25日
新株予約権の数(個)	120
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 4,184,100 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 2,755.8 (注)2
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 (注)3
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,868(注)2 資本組入額 1,434(注)4
新株予約権の行使の条件	各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5
新株予約権の行使の際に出資の目的とする財産の内容及び価額	(注)2
新株予約権付社債の残高(百万円)	12,000

当事業年度の末日(2022年11月30日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末現在(2023年2月28日)において、これらの事項に変更はありません。

(注)1. 新株予約権の目的となる株式の数

本新株予約権の行使により当社が新たに発行又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を処分(以下当社普通株式の発行又は処分を当社普通株式の「交付」という。)する当社普通株式の数は、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(本(注)2.(2)参照)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。

2. 新株予約権の行使時の払込金額

(1) 本新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額又はその算定方法

本新株予約権1個の行使に際し、当該本新株予約権が付された各本社債を出資するものとする。

本新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の金額と同額とする。

(2) 転換価額

転換価額

各本新株予約権の行使により交付する当社普通株式の数を算定するにあたり用いられる価額(以下「転換価額」という。)は、2,755.8円とする。なお、転換価額は本(2)乃至(3)に定めるところに従い調整されることがある。

転換価額の調整

当社は、本新株予約権付社債の発行後、本(2)に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式(以下「新株発行等による転換価額調整式」という。)により転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たりの発行又は処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

新株発行等による転換価額調整式により本新株予約権付社債の転換価額の調整を行う場合及びその調整後の転換価額の適用時期については、次に定めるところによる。

() 時価(本(2)()に定義される。)を下回る払込金額をもってその発行する当社普通株式又はその処分する当社の有する当社普通株式を引き受ける者の募集をする場合(但し、下記()の場合、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。)

調整後の転換価額は、払込期日又は払込期間の末日の翌日以降、また、当該募集において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日の翌日以降これを適用する。

() 普通株式の株式分割又は無償割当をする場合

調整後の転換価額は、当該株式分割又は無償割当により株式を取得する株主を定めるための基準日(基準日を定めない場合は、効力発生日)の翌日以降これを適用する。

() 時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式、取得条項付株式若しくは取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)を発行する場合、又は時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)その他の証券若しくは権利を発行する場合。なお、新株予約権無償割当て(新株予約権付社債を無償で割り当てる場合を含む。以下同じ。)は、新株予約権を無償発行したものとして本()を適用する。

調整後の転換価額は、発行される株式又は新株予約権その他の証券又は権利(以下「取得請求権付株式等」という。)の全てが当初の条件で取得又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなして新株発行等による転換価額調整式を準用して算出するものとし、当該取得請求権付株式等の払込期日又は払込期間末日の翌日以降、また、当該募集において株主に割り当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日(基準日を定めない場合は、その効力発生日)の翌日以降これを適用する。

但し、本()に定める取得請求権付株式等が当社に対する企業買収の防衛を目的とする発行である旨を、当社が公表のうえ本新株予約権付社債権者に通知したときは、調整後の転換価額は、当該取得請求権付株式等について、当該取得請求権付株式等の要項上、当社普通株式の交付と引換えにする取得の請求若しくは取得条項に基づく取得若しくは当該取得請求権付株式等の行使が可能となった日(以下「転換・行使開始日」という。)の翌日以降、転換・行使開始日において取得の請求、取得条項による取得又は当該取得請求権付株式等の行使により当社普通株式が交付されたものとみなして新株発行等による転換価額調整式を準用して算出してこれを適用する。

() 上記()乃至()の場合において、基準日が設定され、かつ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記()乃至()にかかわらず、調整後の転換価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{交付普通株式数} = \frac{(\text{調整前転換価額} - \text{調整後転換価額}) \times \text{調整前転換価額により当該期間内に交付された普通株式数}}{\text{調整後転換価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

配当による転換価額の調整

本号(2)及びのほか、当社は、本新株予約権付社債の発行後、剰余金の配当の支払いを実施する場合には、次に定める算式(以下「配当による転換価額調整式」といい、新株発行等による転換価額調整式と併せて「転換価額調整式」と総称する。)をもって転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{時価} - 1 \text{株当たり配当}}{\text{時価}}$$

但し、「1株当たり配当」とは、2026年11月10日までの間に終了する各事業年度内に到来する日を基準日として実施される、当社普通株式1株当たりの剰余金の配当(会社法第455条第2項及び第456条の規定により支払う金銭を含む。金銭以外の財産を配当財産とする剰余金の配当の場合には、かかる配当財産の簿価を配当の額とする。)の額をいう。

配当による転換価額の調整は、当該配当に係る会社法第454条又は第459条に定める剰余金の配当決議が行われた日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該決議があった日まで本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{交付普通株式数} = \frac{(\text{調整前転換価額} - \text{調整後転換価額}) \times \text{調整前転換価額により当該期間内に交付された普通株式数}}{\text{調整後転換価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

() 転換価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。

() 転換価額調整式で使用する時価は、新株発行等による転換価額調整式の場合は調整後の転換価額を適用する日(但し、本(2)()の場合は基準日)、配当による転換価額調整式の場合は当該配当に係る基準日に先立つ45取引日目に始まる30連続取引日の東京証券取引所における当社普通株式終値の平均値(終値のない日数を除く。以下「時価」という。)とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。

() 新株発行等による転換価額調整式で使用する既発行株式数は、当該募集において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日、また、それ以外の場合は、調整後の転換価額を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式の数を控除した数とし、当該転換価額の調整前に本(2)又は本(2)に基づき交付されたものとみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の数を加えた数とする。また、当社普通株式の株式分割が行われる場合には、新株発行等による転換価額調整式で使用する発行又は処分株式数は、基準日における当社の有する当社普通株式に割り当てられる当社普通株式の数を含まないものとする。

() 転換価額調整式により算出された転換価額と調整前転換価額との差額が1円未満にとどまるときは、転換価額の調整は行わないこととする。但し、次に転換価額の調整を必要とする事由が発生し転換価額を算出する場合は、転換価額調整中の調整前転換価額に代えて、調整前転換価額からこの差額を差引いた額を使用するものとする。

本(2)及びの転換価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な転換価額の調整を行う。

() 株式の併合、合併、会社分割又は株式交換のために転換価額の調整を必要とするとき。

() その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により転換価額の調整を必要とするとき。

() 転換価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の転換価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

本(2)乃至により転換価額の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前の転換価額、調整後の転換価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権付社債権者に通知する。但し、適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降速やかにこれを行う。

3. 新株予約権の行使期間

本新株予約権の新株予約権者は、2023年5月10日から2026年11月10日(本社債が繰上償還される場合には、当該償還日の前営業日)までの間(以下「行使期間」という。)、いつでも、本新株予約権を行使することができる。但し、行使期間の最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日を最終日とする。行使期間を経過した後は、本新株予約権は行使できないものとする。

上記にかかわらず、以下の期間については行使請求ができないものとする。

・当社普通株式に係る株主確定日(会社法第124条第1項に定める基準日をいう。)及びその前営業日(振替機関の休業日でない日をいう。)

・振替機関が必要であると認められた日

・組織再編行為をするために本新株予約権の行使の停止が必要であると当社が合理的に判断した場合は、それらの組織再編行為の効力発生日の翌日から14日以内の日に先立つ30日以内の当社が指定する期間中は、本新株予約権を行使することはできない。この場合には停止期間その他必要な事項をあらかじめ本新株予約権付社債権者に通知する。

4. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(1) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則（平成18年法務省令第13号。以下同じ。）第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

(2) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

5. 当社による組織再編行為の場合の承継会社による新株予約権付社債の承継

当社が組織再編行為を行う場合は、本新株予約権付社債の繰上償還を行う場合を除き、承継会社等をして、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権付社債に付された本新株予約権の所持人に対して、当該本新株予約権の所持人の有する本新株予約権に代えて、それぞれの場合につき、承継会社等の新株予約権で、本(注)5.(1)乃至(10)に掲げる内容のもの（以下「承継新株予約権」という。）を交付させるものとする。この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本社債に係る債務は承継会社等に承継され、本新株予約権の所持人は、承継新株予約権の所持人となるものとし、発行要項の本新株予約権に関する規定は承継新株予約権について準用する。

(1) 交付される承継会社等の新株予約権の数

当該組織再編行為の効力発生日直前において残存する本新株予約権付社債の所持人が保有する本新株予約権の数と同一の数とする。

(2) 承継会社等の新株予約権の目的たる株式の種類

承継会社等の普通株式とする。

(3) 承継会社等の新株予約権の目的たる株式の数

承継会社等の新株予約権の行使により交付される承継会社等の普通株式の数は、当該組織再編行為の条件を勘案の上、発行要項を参照して決定するほか、以下に従う。なお、転換価額は本(注)2.(2)乃至と同様の調整に服する。

合併、株式交換又は株式移転の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に得られる数の当社普通株式の保有者が当該組織再編行為において受領する承継会社等の普通株式の数を受領できるように、転換価額を定める。当該組織再編行為に際して承継会社等の普通株式以外の証券又はその他の財産が交付される場合は、当該証券又は財産の公正な市場価値を承継会社等の普通株式の時価で除して得られる数に等しい承継会社等の普通株式の数を併せて受領できるようにする。

その他の組織再編行為の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権付社債の所持人が得ることのできる経済的利益と同等の経済的利益を受領できるように、転換価額を定める。

(4) 承継会社等の新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額又はその算定方法

承継会社等の新株予約権1個の行使に際しては、各本社債を出資するものとし、承継会社等の新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の金額と同額とする。

(5) 承継会社等の新株予約権を行使することができる期間

当該組織再編行為の効力発生日又は承継会社等の新株予約権を交付した日のいずれか遅い日から、本新株予約権の行使期間の満了日までとし、本(注)3.に準ずる制限に服する。

(6) 承継会社等の新株予約権の行使の条件

各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(7) 承継会社等の新株予約権の取得条項

定めない。

(8) 承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(9) 組織再編行為が生じた場合

本(注)5.に準じて決定する。

(10) その他

承継会社等の新株予約権の行使により承継会社等が交付する承継会社等の普通株式の数につき、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（承継会社等が単元株制度を採用している場合において、承継会社等の新株予約権の行使により単元未満株式が発生する場合には、会社法に定める単元未満株式の買取請求権が行使されたものとして現金により精算し、1株未満の端数はこれを切り捨てる。）。また、当該組織再編行為の効力発生日時点における本新株予約権付社債の所持人は、本社債を承継会社等の新株予約権とは別に譲渡することができないものとする。かかる本社債の譲渡に関する制限が法律上無効とされる場合には、承継会社等が発行する本社債と同様の社債に付された承継会社等の新株予約権を、当該組織再編行為の効力発生日直前の本新株予約権付社債の所持人に対し、本新株予約権及び本社債の代わりに交付できるものとする。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2017年12月1日～ 2018年11月30日 (注) 1	193,600	27,183,118	42	8,504	42	8,404
2018年10月2日～ 2018年11月26日 (注) 2	12,616,882	39,800,000	7,431	15,935	7,431	15,836
2019年4月19日 (注) 3	52,700	39,852,700	39	15,975	39	15,875
2018年12月1日～ 2019年11月30日 (注) 1	1,093,540	40,946,240	208	16,184	208	16,084
2020年4月23日 (注) 4	73,900	41,020,140	43	16,227	43	16,128
2021年4月23日 (注) 5	54,200	41,074,340	53	16,281	53	16,181
2021年9月30日 (注) 6	5,386,645	46,460,985	4,306	20,587	4,306	20,488
2021年10月8日 (注) 7	7,100	46,468,085	8	20,595	8	20,496
2022年4月22日 (注) 8	54,600	46,522,685	61	20,657	61	20,558

- (注) 1. 新株予約権(ストックオプション)の行使による増加であります。
 2. 第19回新株予約権の行使による増加であります。
 3. 譲渡制限付株式報酬としての新株式有償発行による増加であります。
 発行価額 1,515円
 資本組入額 757.5円
 割当先 当社取締役(社外取締役を除く)6名及び執行役員3名
 4. 譲渡制限付株式報酬としての新株式有償発行による増加であります。
 発行価額 1,180円
 資本組入額 590円
 割当先 当社取締役(社外取締役を除く)5名
 5. 譲渡制限付株式報酬としての新株式有償発行による増加であります。
 発行価額 1,962円
 資本組入額 981円
 割当先 当社取締役(社外取締役を除く)4名及び執行役員4名
 6. 転換社債型新株予約権付社債の転換による増加であります。
 7. 譲渡制限付株式報酬としての新株式有償発行による増加であります。
 発行価額 2,343円
 資本組入額 1,171.5円
 割当先 当社取締役(社外取締役を除く)1名
 8. 譲渡制限付株式報酬としての新株式有償発行による増加であります。
 発行価額 2,266円
 資本組入額 1,133円
 割当先 当社取締役(社外取締役を除く)5名及び執行役員4名

(5) 【所有者別状況】

2022年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満 株式の状 況(株)	
	政府及び 地方公共 団体	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		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		22	27	360	124	67	44,514	45,114	
所有株式数(単元)		39,558	6,953	170,491	14,495	232	232,403	464,132	109,485
所有株式数の割合(%)		8.52	1.50	36.73	3.12	0.05	50.07	100.00	

- (注) 1. 自己株式603株は「個人その他」に6単元、「単元未満株式の状況」に3株含まれております。
 2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が6単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2022年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(株)大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内1丁目9-1	13,195,050	28.36
森山 茂	大阪府豊中市	3,007,172	6.46
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	2,829,700	6.08
笠城 秀彬	大阪府豊中市	1,305,000	2.81
松下 一郎	大阪市北区	1,271,566	2.73
大和P Iパートナーズ(株)	東京都千代田区丸の内1丁目9-1	1,250,000	2.69
(有)剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	1,220,000	2.62
江口 和志	大阪府吹田市	804,424	1.73
(有)ファイブセクト	大阪市淀川区西中島5丁目14-10	610,000	1.31
(株)日本カストディ信託銀行(信託 口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	448,600	0.96
計		25,941,512	55.76

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式603株があります。
2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口) 2,829,700株
(株)日本カストディ信託銀行(信託口) 448,600株

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 46,412,600	464,126	
単元未満株式	普通株式 109,485		
発行済株式総数	46,522,685		
総株主の議決権		464,126	

- (注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が600株(議決権6個)含まれております。

【自己株式等】

2022年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) サムティ株式会社	大阪市淀川区西宮原一丁目8 番39号	600		600	0.00
計		600		600	0.00

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	402	902,131
当期間における取得自己株式	50	107,850

(注) 当期間における取得自己株式には、2023年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数 (注)	603		653	

(注) 当期間における保有自己株式には、2023年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つであると認識しております。配当につきましては、業績を反映させるとともに、今後の事業計画、財政状態等を総合的に勘案したうえで実施することを基本方針としております。今後の事業展開、事業拡大並びに財務体質の強化等、将来に備えた内部留保を図りながら、実績に裏づけられた利益還元を行ってまいります。

当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款で定めており、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会が配当の決定機関となっております。

上記の方針及び業績、財務状況等を総合的に勘案し、2022年11月期の年間配当金につきましては、1株あたり90円（中間配当金39円、期末配当金51円）とさせていただくことといたしました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2022年7月12日 取締役会決議	1,814	39
2023年2月27日 定時株主総会決議	2,372	51

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、コーポレートガバナンスを強化することが重要な経営課題の一つであると考えております。当社グループのコーポレートガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の健全性と透明性の向上及びコンプライアンスを徹底した上で、経営の効率性と高い競争力を維持することにより、企業としての継続的な発展を図り、社会から信頼される会社となることとあります。

上記のコーポレートガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、コーポレートガバナンス・コードの各原則の趣旨を踏まえ、迅速かつ正確な情報発信を可能とする体制の構築、情報管理体制の強化、法令遵守の徹底、独立社外取締役の活用等を通じ、コーポレートガバナンスを適切に構築する方針です。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 企業統治の体制の概要

当社の経営体制は次のとおりであります。

(取締役会及び取締役)

当社の取締役会は取締役13名(本書提出日現在)により構成されており、うち社外取締役は8名であります。取締役会は、業務執行に係る重要事項の決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。毎月の定例取締役会のほか、必要ある場合には、臨時に取締役会を開催し、経営上の重要事項における迅速な意思決定を行っております。

議長：代表取締役社長	小川 靖展
構成員：常務取締役	松井 宏昭
常務取締役	森田 尚宏
常務取締役	寺内 孝春
取締役	大川 二郎
取締役	河合 順子 (社外取締役)
取締役	澤 利弘 (社外取締役)
取締役	大石 理嗣 (社外取締役)
取締役	阿部 東洋 (社外取締役)
取締役	小井 光介 (社外取締役 監査等委員)
取締役	三瓶 勝一 (社外取締役 監査等委員)
取締役	小寺 哲夫 (社外取締役 監査等委員)
取締役	村田 直隆 (社外取締役 監査等委員)

(監査等委員会及び監査等委員)

監査等委員会につきましては、非常勤取締役4名(本書提出日現在)で構成されております。監査等委員である取締役(以下、「監査等委員」という。)は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、4名全員を社外取締役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧(決裁都度)、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査等委員からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

議長：監査等委員	小井 光介 (社外取締役)
構成員：監査等委員	三瓶 勝一 (社外取締役)
監査等委員	小寺 哲夫 (社外取締役)
監査等委員	村田 直隆 (社外取締役)

(指名・報酬委員会)

指名・報酬委員会は、取締役会の諮問を受け、取締役の指名、報酬等に係る事項を協議する会議体をいい、取締役会の決議によって選定された代表取締役及び独立社外取締役により構成され(その過半数は独立社外取締役とする)、協議事項のある都度開催し、取締役の選任・解任(株主総会決議事項)に関する事項、代表取締役の選定・解職に関する事項、取締役の報酬等に関する事項等を協議し、取締役会へ当該協議結果を報告しております。

議長：代表取締役社長	小川 靖展
構成員：取締役	小井 光介 (社外取締役 監査等委員)
取締役	三瓶 勝一 (社外取締役 監査等委員)
取締役	小寺 哲夫 (社外取締役 監査等委員)
取締役	村田 直隆 (社外取締役 監査等委員)

(業務執行会議)

業務執行会議は、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をいい、社外取締役を除く取締役全員により構成され、原則、週1回開催し、取締役会決議予定事項及びその事前協議事項等の提起・報告を行っております。なお、社外取締役及び監査等委員は、必要に応じて参加することとしております。

議長：代表取締役社長	小川 靖展
構成員：常務取締役	松井 宏昭
常務取締役	森田 尚宏
常務取締役	寺内 孝春
取締役	大川 二郎

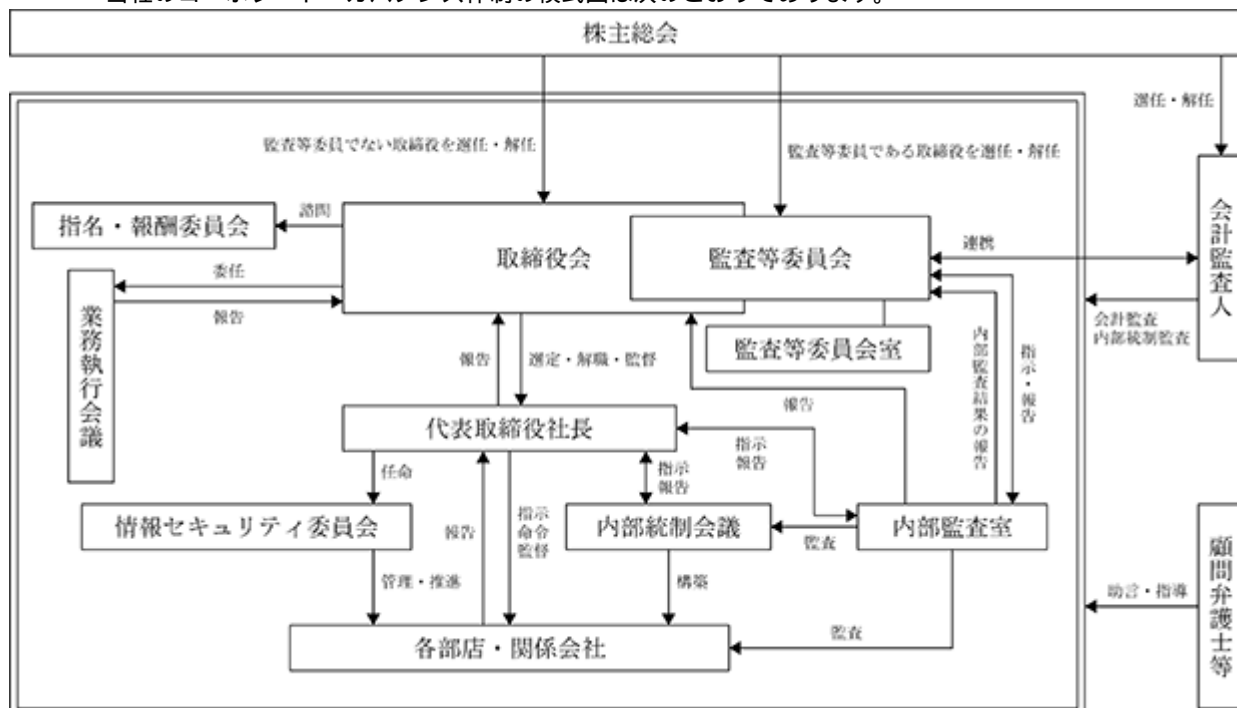
(内部統制会議)

内部統制会議は、当社グループにおける内部統制に関して横断的な協議を行う会議体をいい、会社法に基づく内部統制を主な対象とする「会社法部会」及び金融商品取引法に基づく内部統制を主な対象とする「金融商品取引法部会」を設置しております。各部会は、法務部及び経理部を所管部門として、会議の目的に応じて構成員を指名し、「内部統制システム構築の基本方針」ほか内部統制の整備及び運用に係る各種基本方針の策定や内部統制に関連するリスクの評価等を行っております。

(情報セキュリティ委員会)

情報セキュリティ委員会は、情報セキュリティ管理責任者のもと、各部門の代表者により構成されております。個人情報を含めた会社が取扱う情報を適切に管理するための仕組みの整備を行うとともに、その実施及び運用を推進するための協議・調整機関であります。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



ロ 企業統治の体制を採用する理由

当社は、取締役会の監督機能を強化し、コーポレートガバナンスを強化することにより、経営の透明性を一層向上させるとともに意思決定のさらなる迅速化を可能とすることを目的として監査等委員会設置会社制度を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、グループ全体の内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを定期的に見直すこととしております。

具体的な取り組みといたしましては、日常の業務執行に関しては、職務権限や業務分掌に係る規程を整備し、業務執行における意思決定権者と対象範囲を定め、稟議決裁制度の活用により適切な権限委譲と迅速な意思決定を図るとともに、重要事項の決定に関しては取締役会に付議・報告を行っております。

また、業績進捗状況の把握、営業戦略上の施策の検討及び情報の共有等を目的として、取締役及び部門責任者による会議を定例的に開催することにより、各レベルの責任者が適切な意思決定ができる環境の構築に努めております。

運用状況につきましては、経営による監督機能である内部監査による監査と、業務執行機関から独立した第三者的立場での監査である監査等委員による監査及び会計監査人による会計監査を受けております。

また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針及び財務報告の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価並びにその報告に係る体制の充実に努めております。

ロ リスク管理体制の整備の状況

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、金融商品取引法等、様々な法令を遵守して業務を行う必要があり、業務執行過程における法務的なリスクや、コンプライアンスに係る事項に関しては、顧問弁護士等から適宜専門分野に関するアドバイスを受けることのできる体制を設けております。

日常の業務活動の全般に係るリスクに関しては、社内規程の整備・運用状況や関連法令等の遵守状況を内部監査において確認、改善指導を行い、未然の防止に努めるとともに、重要な影響を及ぼす可能性のあるリスク事項に関しては取締役会においてその対応方針等を協議しております。

また、当社グループでは、経営陣及び全従業員が情報セキュリティの社会的責任の重要性を強く認識し、適切な管理体制を確立・維持するため、情報に対するリスク管理を徹底することに努めております。その一環として、当社本社において情報セキュリティマネジメントシステムに関する国際規格ISO27001の認証を2007年2月18日に取得しております。

ハ 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

「関係会社管理規程」に基づき行われる重要事項についての当社への各種報告、また、当社グループの取締役により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、内部統制会議における取り組みや当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社グループ会社の業務の適正の確保に努めております。

ニ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役との間に会社法第427条第1項の規定により、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する旨の責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は9名以内、監査等委員は4名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨定款に定めております。

中間配当

当社は、剰余金の配当について会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への利益還元のための機会を充実を目的とするものであります。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは自己の株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な経営を可能にすることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

会社の役員等賠償責任保険に関する事項

当社は、当社取締役を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって負担することになる損害を、当該保険契約により填補することとしております。なお、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。ただし、当該契約によって被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、免責金額の定めを設け、当該免責金額までの損害については填補の対象としないこととしております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性1名 (役員のうち女性の比率8%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役 社長	小川 靖展	1967年4月27日	1993年4月 (株)東海銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 2001年4月 当社入社 2005年1月 当社経営企画室長 2007年2月 当社取締役 2012年2月 当社常務取締役 2014年12月 当社経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長 2017年4月 当社経営企画部及び支店統括本部担当、経営企画部長兼支店統括本部長 2019年2月 当社代表取締役社長(現)	1	219,619
常務取締役 経営管理本部担当	松井 宏昭	1960年1月13日	1982年4月 (株)福徳相互銀行入行 1999年11月 三洋電機クレジット(株)入社 2007年4月 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 2009年3月 当社入社 財務部長 2010年2月 当社取締役 2014年8月 当社経営管理本部担当(現)、経営管理本部長兼財務部長 2018年5月 当社経営管理本部担当、経営管理本部長 2019年2月 当社常務取締役(現)	1	79,677
常務取締役 建築設計部担当	森田 尚宏	1959年4月1日	1982年4月 モリタ建設(株)入社 2004年4月 当社入社 2010年12月 当社東京支店長 2016年4月 当社執行役員 2017年4月 当社支店統括本部副本部長兼東京支店長 2018年2月 当社取締役 2019年2月 当社常務取締役(現)、支店統括本部及び建築設計部担当、支店統括本部長 2020年12月 当社札幌支店・名古屋支店・福岡支店及び建築設計部担当、SAMTY VIETNAM CO., LTD.代表取締役社長、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY代表取締役 2021年7月 当社建築設計部担当(現)	1	53,407
常務取締役 東京支店・札幌支店 及び福岡支店担当、 グループ営業推進部担当	寺内 孝春	1962年12月4日	1986年4月 大京観光(株)(現(株)大京)入社 2001年3月 (株)日本エスコン入社 2007年3月 同社執行役員 2008年3月 同社取締役 2013年4月 当社入社 東京支店副支店長 2017年4月 当社支店統括本部福岡支店長 2019年2月 当社執行役員 サムティアセットマネジメント(株)取締役副社長 2019年10月 当社執行役員 グループ営業推進部長 2020年2月 当社取締役、サムティホテルマネジメント(株)代表取締役社長(現) 2020年12月 当社東京支店担当、グループ営業推進部長 2021年6月 ウェルス・マネジメント(株)社外取締役(現) 2021年7月 当社東京支店・札幌支店及び福岡支店担当(現) 2022年2月 当社常務取締役(現) 2022年4月 当社グループ営業推進部担当(現)	1	23,349

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
取締役 大阪営業部・名古屋支店 及び広島支店担当	大川 二郎	1959年7月10日	2001年7月 2004年1月 2008年10月 2014年8月 2016年4月 2018年2月 2018年10月 2019年2月 2020年12月 2021年7月 2022年1月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン(株)(現ケネディクス(株))入社 ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ(株)(現ケネディクス不動産投資顧問(株))出向 同社取締役 当社入社 不動産事業部長 当社執行役員 当社不動産本部長、(有)彦根エス・シー取締役(現) 当社不動産本部長兼不動産事業部長 当社取締役(現)、大阪本店担当、大阪本店長兼大阪不動産事業部長 当社大阪本店及び広島支店担当、大阪本店長兼大阪不動産事業部長 当社大阪本店・名古屋支店及び広島支店担当 当社大阪営業部・名古屋支店及び広島支店担当(現)	1	22,178
取締役	河合 順子	1974年12月10日	2004年10月 2008年3月 2010年9月 2011年7月 2012年1月 2015年1月 2016年4月 2018年3月 2019年6月 2022年2月	弁護士登録(大阪弁護士会)梅ヶ枝中央法律事務所(現 弁護士法人梅ヶ枝中央法律事務所)入所 弁護士法人梅ヶ枝中央法律事務所パートナー(現) マスダ・フナイ・アイファード・ミッチェル法律事務所(シカゴ)客員弁護士 ニューヨーク州弁護士登録 君合法律事務所(北京)客員弁護士 (株)鎌倉新書社外監査役 同社社外取締役(監査等委員)(現) (株)ブルーライン・パートナーズ社外監査役(現) (株)ココカラファイン(現株)マツキヨココカラ&カンパニー)社外取締役(現) 当社取締役(現)	1	
取締役	澤 利弘	1953年11月25日	1976年4月 1996年1月 2000年4月 2003年11月 2007年4月 2014年4月 2017年4月 2019年2月 2023年2月	(株)三和銀行(現株)三菱UFJ銀行)入行 同行福生支店長 同行三宮支店長 UFJビジネスサービス大阪(株)代表取締役 佐川印刷(株)入社 人事・経営管理部長 同社取締役 同社顧問(現) 当社監査役 当社取締役(現)	1	1,078
取締役	大石 理嗣	1979年10月26日	2003年4月 2003年7月 2010年4月 2014年4月 2018年4月 2021年4月 2021年4月 2021年4月 2021年5月 2021年5月 2021年6月 2022年2月 2023年2月	大和証券エスエムピーシー(株)(現 大和証券(株))入社 同社ストラクチャード・ファイナンス部 (株)大和証券グループ本社経営企画部 大和証券(株)不動産・REITセクター部 同社経営企画部付 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)出向 (株)大和証券グループ本社経営企画部副部長 グループ戦略課長兼、大和証券(株)経営企画部副部長 グループ戦略課長(現) 大和証券リアルティ(株)取締役(現) 大和フード&アグリ(株)取締役 大和ACAヘルスケア(株)取締役(現) サムティアセットマネジメント(株)取締役 (株)大和総研監査役(現) 当社監査役 当社取締役(現)	1	
取締役	阿部 東洋	1971年11月27日	1994年4月 2019年4月 2021年4月 2021年4月 2021年4月 2021年4月 2021年4月 2021年6月 2022年4月 2022年5月 2022年9月 2023年2月	大和証券(株)(現 (株)大和証券グループ本社)入社 大和証券(株)公共法人部長 (株)大和証券グループ本社経営企画部長兼大和証券(株)経営企画部長 大和企業投資(株)取締役(現) 大和PIパートナーズ(株)取締役 (株)大和ファンド・コンサルティング取締役 Global X Japan(株)監査役 (株)マネーパートナーズグループ社外取締役(現) (株)大和証券グループ本社執行役員 経営企画部長(現) (株)DG Daiwa Ventures取締役 (株)DG Daiwa Ventures代表取締役(現) 当社取締役(現)	1	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 監査等委員	小井 光介	1950年 9月 6日	1974年 4月 (株)近畿相互銀行(現(株)関西みらい銀行)入行 2002年12月 (株)近畿大阪銀行(現(株)関西みらい銀行)内部監査部長 2003年 6月 同行執行役員内部監査部担当 2004年 6月 同行常勤監査役 2005年 6月 りそなカード(株)常務取締役 2012年 2月 当社監査役 2014年 2月 当社常勤監査役 2023年 2月 当社取締役監査等委員(現)	2	2,932
取締役 監査等委員	三瓶 勝一	1970年 2月15日	1992年 4月 三菱電機マイコン機器ソフトウェア(株)(現三菱電機ソフトウェア(株))入社 1996年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 2002年 1月 (株)小林事務所入社 2003年10月 三瓶公認会計士事務所設立 所長(現) 2005年 6月 燦キャピタルマネージメント(株)社外監査役 2005年 7月 (株)サイベック入社 2007年 7月 同社代表取締役 2009年 7月 あげぼの監査法人設立 代表社員(現) 2015年 2月 当社取締役 2023年 2月 当社取締役監査等委員(現)	2	1,701
取締役 監査等委員	小寺 哲夫	1953年 3月21日	1984年 4月 神戸地方検察庁検事 2011年 7月 長崎地方検察庁検事正 2013年 7月 札幌地方検察庁検事正 2015年 9月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 2016年 2月 当社監査役 2018年 6月 (株)奥村組社外取締役(監査等委員)(現) 2019年 2月 当社取締役 2023年 2月 当社取締役監査等委員(現)	2	3,119
取締役 監査等委員	村田 直隆	1970年 5月 2日	1992年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2002年 8月 村田公認会計士事務所設立 所長(現) 2005年 8月 匠監査法人(現監査法人だいち)入所 代表社員(現) 2021年 2月 当社取締役 2023年 2月 当社取締役監査等委員(現)	2	
計					407,060

- (注) 1. 2023年2月27日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社へ移行いたしました。
2. 取締役河合順子、澤利弘、大石理嗣、阿部東洋の各氏は、社外取締役であります。
3. 取締役小井光介、三瓶勝一、小寺哲夫、村田直隆の各氏は、監査等委員である社外取締役であります。
4. 取締役及び監査等委員の任期は次のとおりであります。
- 1 2022年11月期に係る定時株主総会終結の時から2023年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
 - 2 2022年11月期に係る定時株主総会終結の時から2024年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。

社外役員の状況

当社の社外取締役（監査等委員である取締役を除く。）は4名、監査等委員である社外取締役は4名であり
ます。

取締役河合順子氏は、長年にわたる弁護士としての豊富な経験、知識を有し、企業法務をはじめとした幅広い
分野の知見を有しており、この経験及び実績を活かして、当社のコーポレートガバナンスの強化に貢献いた
っております。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役澤利弘氏は、金融機関における長年の経験に加え、他の複数の会社の代表取締役、取締役としての経営
経験を有しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に
大きく寄与いただいております。同氏は本書提出日現在、当社株式を1,078株所有しておりますが、当社との間に
これ以上の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は同氏の出身銀行か
ら融資を受けておりますが、その取引規模に照らし、社外取締役としての独立性に影響を与えるものではないと
判断しております。また、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役大石理嗣氏は、証券会社における金融商品取引業に関する豊富な経験、知識を有していることに加え、
他の会社の経営経験を有しており、この経験及び実績を活かして、当社のコーポレートガバナンスの強化に貢献
いただいております。

取締役阿部東洋氏は、証券会社における金融商品取引業に関する豊富な経験、知識を有していることに加え、
他の会社の経営経験を有しており、この経験及び実績を活かして、当社のコーポレートガバナンスの強化に貢献
いただいております。

取締役小井光介氏は、出身銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員を経て常
勤監査役に就任し、その後、他の会社の取締役及び監査役を歴任するなど、財務及び会計に関する相当程度の知
見を有しており、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大
きく寄与いただいております。同氏は本書提出日現在、当社株式を2,932株所有しておりますが、当社との間にこ
れ以外の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は株式会社東京証券取
引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役三瓶勝一氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見に加
え、他の会社の経営経験を有し、独立かつ中立の立場から、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいた
だくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。同氏は本書提出日現在、当社株式を
1,701株所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はあ
りません。なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役小寺哲夫氏は、検事及び弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場か
ら有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。同氏は検事
退官後、弁護士登録を経て当社役員に就任しております。同氏は本書提出日現在、当社株式を3,119株所有して
おりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、
当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

取締役村田直隆氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見を有
しており、客観的な視点から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いた
っております。同氏は、2018年2月27日まで当社の会計監査人であった監査法人だいちの代表社員であります。
なお、当社は株式会社東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出ております。

当社においては、社外取締役を選任するための会社からの独立性を定めており、社外役員(監査等委員を含む社外取締役)が次の基準を満たす場合、その者は独立性を有し、一般株主と利益相反が生じるおそれがない者と判断しております。

1. 現在又は過去において、当社グループ(注1)の業務執行者等(注2)であったことがないこと。
(注1)「当社グループ」とは、当社並びに当社の子会社及び関連会社をいう。
(注2)「業務執行者等」とは、取締役(社外取締役を除く。)、監査役(社外監査役を除く。)、執行役、会計参与その他これらに類する役職者又は使用人をいう。
2. 現在又は過去5年間において、
 - (1) 当社の大株主(注3)又はその業務執行者等であったことがないこと。
 - (2) 当社グループが大株主(注3)である会社の業務執行者等であったことがないこと。
(注3)「大株主」とは、議決権の10%以上を保有する株主をいう。
3. 現在又は過去5年間において、当社グループの主要取引先(注4)又はその業務執行者等であったことがないこと。
(注4)「主要取引先」とは、当社グループの間で、双方いずれかの連結売上高の2%以上に相当する額の取引がある取引先をいう。
4. 現在又は過去5年間において、
 - (1) 当社グループから、役員報酬以外にコンサルタント、会計専門家又は法律専門家として、年間1,000万円以上の報酬を得ている者(その者が法人・団体等の場合は当該法人・団体等に所属する者)であったことがないこと。
 - (2) 当社グループの会計監査人の社員、パートナー又は従業員であったことがないこと。
5. 現在又は過去5年間において、当社グループから年間1,000万円以上の寄付を受けている者(その者が法人・団体等の場合は当該法人・団体等に所属する者)であったことがないこと。
6. 現在又は過去5年間において、当社グループとの間で、役員が相互に就任している関係にある者の業務執行者等であったことがないこと。
7. 上記1から6までのいずれかに該当する者(重要でない者を除く。)の二親等内の親族でないこと。
8. その他、職務を執行する上で重大な利益相反を生じさせ得る事項又は判断に影響を及ぼすおそれのある利害関係がある者でないこと。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、全取締役との原則月1回以上の定期的会合、経営管理本部との随時の会合を通じ、内部監査、監査等委員会監査及び内部統制の整備・運用状況を含む当社グループの現状と課題を把握し、必要に応じて取締役会で意見を表明しております。

内部監査室と監査等委員会は、随時のミーティングを通じて情報を共有するとともに、各々が実施する監査において相互に連携することにより、監査の効率化・有効化を図っております。

また、監査等委員会と会計監査人は、主として、会計監査についての報告会を通じて情報の共有化を行い、相互の連携を図っております。

当社における内部統制部門は、法務部及び経理部がこれに当たっており、当該部門の主催する内部統制会議における取り組みを通じて、当社グループの内部統制システム全般に関する横断的管理を図っております。内部監査室及び監査等委員会は、内部統制会議にオブザーバーとして参加しており、各々の立場から、又は共同して、内部統制の構築・推進部門に対して必要な助言・指導を行っております。

(3) 【監査の状況】

当連結会計年度末における当社の監査の状況は以下のとおりです。

なお、2023年2月27日開催の定時株主総会において、監査等委員会設置会社への移行を内容とする定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しております。監査等委員会については、(1)コーポレート・ガバナンスの概要をご参照ください。

監査役監査の状況

監査役監査は、4名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施します。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

なお、常勤監査役小井光介氏は、銀行における長年の経験の中で内部監査部門長、内部監査部担当執行役員、常勤監査役を歴任しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役原幹夫氏及び監査役澤利弘氏は、銀行における長年の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役大石理嗣氏は、証券会社において経営企画部門の副責任者を務めるなど、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において当社は監査役会を18回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。(大石理嗣氏は2022年2月24日開催の定時株主総会において新たに選任されたため、監査役会への出席状況については就任後の開催回数で記載しております。)

氏名	開催回数	出席回数
小井 光介	18	18
原 幹夫	18	16
澤 利弘	18	18
大石 理嗣	13	13

監査役会における主な検討事項として、監査の方針、業務及び財産の状況の調査の方法その他の監査役の職務の執行に関する事項、内部統制システムの構築・運用の状況に関する事項、各監査役が作成した監査報告に基づく監査役会監査報告書の内容に関する事項等が挙げられます。

また、常勤の監査役の活動として、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧、全取締役との定期的な会合等、日常的な監視と検証及びその遂行上知り得た情報の他の監査役との共有という、常勤者としての特性を踏まえた職務等が挙げられます。

内部監査の状況

内部監査は、社長直轄の経営企画部内部監査室(3名)が、内部監査規程等に従い、当社各部門及び当社グループ会社の業務監査を実施し、その結果を取締役会、社長及び各被監査部門等へ報告するとともに、必要に応じて改善事項の指摘を行っております。

内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係につきましては、(2)役員の状況 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係に記載のとおりであります。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 継続監査期間

2020年11月期以降の3年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 前川 英樹

指定有限責任社員・業務執行社員 仲下 寛司

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士15名、その他19名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会で定めた「会計監査人の評価・選定基準」に基づき、監査法人の独立性及び専門性、監査の実施状況、品質管理体制、監査報酬等を総合的に勘案して選定しております。

EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選定した理由は、上場不動産会社を多数監査しており、経営環境及び当社グループの経営戦略の変化に対応した監査が期待できることや、同監査法人の独立性及び専門性、監査の実施状況、品質管理体制、監査報酬等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであります。

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

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会で定めた「会計監査人の評価・選定基準」に基づき、会計監査人から監査業務に係る実績報告及び次年度の監査提案について、書面等による説明を受け、会計監査人の監査活動の適切性・妥当性を評価・検証しております。その結果、会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査活動は適切・妥当であると評価いたしました。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	80	6	272	14
連結子会社				
計	80	6	272	14

当社における非監査業務の内容は、連結財務諸表作成に関するアドバイザーコンサルティング業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(Ernst & Young)に対する報酬(a.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社		10		6
連結子会社	4	2	6	0
計	4	12	6	7

当社における非監査業務の内容は、タックスアドバイザー業務等であります。また、連結子会社における非監査業務の内容はタックスアドバイザー業務であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

該当事項はありません。

e. 監査役会が会計監査人の報酬に同意した理由

監査公認会計士等に対する報酬等の額の決定に際し、当社は所定の決裁基準に則り決定し、会社法第399条の規定に基づき、取締役が監査役会へ同意を求め、監査役会において報酬等の額について当社の規模、業務の特性ならびに監査日数等を勘案し、審議の上、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しております。各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ代表取締役が案を作成し、指名・報酬委員会における協議結果に基づいて取締役会で決定しております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は次のとおりです。

a. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、職務内容、当社の状況等を考慮の上、総合的に勘案して決定するものとします。

b. 業績連動報酬等及び非金銭報酬等の内容及び額又は数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

業績連動報酬等は、現金報酬とし、業績向上に対するインセンティブを高めることを目的として、各連結会計年度の業績の目標値を毎年設定し、その達成度合いに応じて算出された額を毎年、一定の時期に支給します。

非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬とし、株主と利害を共有し、当社の企業価値の持続的な向上を図る更なるインセンティブを柔軟に付与することを目的として、退任時に譲渡制限を解除する条件を付して、職位等を勘案して算出された数の株式を毎年、一定の時期に割当てます。

c. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役（社外取締役及び監査等委員である取締役を除く。）の種類別の報酬割合は、株主との利害を共有し、企業価値の持続的な向上に寄与するために、最も適切な支給割合となることを方針とします。社外取締役及び監査等委員である取締役の報酬は、その職務の性格から業績への連動を排除し、基本報酬のみとします。

d. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額は、代表取締役が案を作成し、指名・報酬委員会における協議結果に基づいて、取締役会で決定しております。なお、指名・報酬委員会は、取締役会の決議によって選定された代表取締役及び独立社外取締役から構成され、その過半数は独立社外取締役としております。

e. 取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別報酬等について、当該決定方針と整合することを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額は、2023年2月27日開催の第41期定時株主総会において、年額10億円以内（うち社外取締役分は年額50百万円以内、当該決議時点の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は9名、うち社外取締役は4名）、監査等委員である取締役の報酬額は年額1億円以内（決議時点の監査等委員である取締役の員数は4名）としてそれぞれご承認をいただいております。

なお、取締役の報酬限度額につきましては、上記報酬枠とは別枠にて、社外取締役及び監査等委員である取締役を除く当社の取締役（以下、「対象取締役」といいます。）を対象とする譲渡制限付株式報酬制度（退任時に譲渡制限を解除する条件を付して株式を割当てる報酬制度であり、以下、「本制度」といいます。）に係る報酬額等について、2023年2月27日開催の第41期定時株主総会において、年額3億円以内（発行又は処分される当社の普通株式の総数は年300,000株以内、当該決議時点の取締役の員数は5名、社外取締役及び監査等委員である取締役を除く）とご承認をいただいております。

なお、当社は、第42期の当社取締役（会社法第363条第1項各号に掲げる取締役。ただし、社外取締役及び監査等委員である取締役を除く。）に対して、業績連動型の変動報酬（業績連動報酬）を採用することといたしました。

これにより、取締役の報酬は、固定報酬である基本報酬（定期同額給与）、各連結会計年度の業績に連動した年1回の業績連動報酬、退任時に譲渡制限を解除する条件を付して株式を割当てる譲渡制限付株式報酬から構成されることとなります。ただし、社外取締役及び監査等委員である取締役については、その職務の性格から業績への連動を排除し、基本報酬のみとしております。

なお、2023年11月期における、業績連動報酬の算定方法は以下のとおりであります。指標を業績連動報酬損金経理前連結当期純利益とした理由は、業績向上に対するインセンティブを高めることを目的とするためであります。

（計算式）業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 × 役位による係数 × 達成率に応じた係数

（役位による係数）

役位	係数
代表取締役社長	0.4%
常務取締役	0.32%
取締役	0.22%

(達成率に応じた係数)

業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 当初予算(連結予算)達成率	係数
100%以上	1.0
95%以上100%未満	0.9
90%以上95%未満	0.8
85%以上90%未満	0.7
80%以上85%未満	0.6
80%未満	0.5

当初予算(連結予算)は2023年3月31日発表の決算短信における2023年11月期連結業績予想として対外発表を行ったもの。

- (注) 1. 支給対象となる取締役は、法人税法第34条第1項第3号に規定する業務執行役員である。
2. 法人税法第34条第1項第3号イに規定する「当該事業年度の利益に関する指標」は、業績連動報酬損金経理前連結当期純利益とします。
3. 支給する業績連動報酬の支給限度に係る法人税法第34条第1項第3号イ(1)に規定する「確定額」は、1,000百万円を限度とします。
4. 2023年2月27日開催の第41期定時株主総会後の取締役会で決議した役位をもって算定し、第42期末において職務を執行している取締役に対し支給いたします。
5. 取締役が期中に就任した場合の業績連動報酬は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数(1か月未満の場合は端数切り上げ)にて支給いたします。
(計算式) $\{ (業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数) \div 12 \} \times 在職月数$
6. 上記算定方法については、監査等委員全員が適正と認めた旨を記載した書面を受領しております。

なお、当連結会計年度における、業績連動報酬の要件の設定及び算定方法は以下のとおりであります。指標を業績連動報酬損金経理前連結当期純利益とした理由は、業績向上に対するインセンティブを高めることを目的とするためであります。

(要件)

業績連動報酬損金経理前連結当期純利益が当初予算(連結予算)を達成していること。

当初予算(連結予算)は2022年1月14日発表の第40期決算短信における2022年11月期連結業績予想として対外発表を行ったもの。

当連結会計年度における当該業績連動報酬に係る指標の目標については、2022年1月14日発表の第40期決算短信における2022年11月期の連結業績予想に記載しております。また、実績につきましては、第一部「企業情報」第1「企業の概況」1「主要な経営指標等の推移」(1)「連結経営指標等」に記載のとおりであります。

(計算式) 業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数

役位	係数	対象となる 役員の員数	支給算定式
代表取締役会長	0.48%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
取締役副会長	0.34%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
代表取締役社長	0.40%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
常務取締役	0.32%	3名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
取締役	0.22%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
支給対象となる取締役の総数		7名	

- (注) 1. 支給対象となる取締役は、法人税法第34条第1項第3号に規定する業務執行役員であります。
2. 法人税法第34条第1項第3号イに規定する「当該事業年度の利益に関する指標」は、業績連動報酬損金経理前連結当期純利益とします。

3. 支給する業績連動報酬の支給限度に係る法人税法第34条第1項第3号イ(1)に規定する「確定額」は、700百万円を限度とします。
4. 2022年2月24日開催の第40期定時株主総会後の取締役会で決議した役位をもって算定し、第40期末において職務を執行している取締役に対し支給いたします。
5. 取締役が期中に就任した場合の業績連動報酬は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数(1か月未満の場合は端数切り上げ)にて支給いたします。
(計算式) { (業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 × 係数) ÷ 12 } × 在職月数
6. 上記算定方法については、監査等委員全員が適正と認めた旨を記載した書面を受領しております。

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は取締役会であり、その権限の内容及び裁量の範囲は、株主総会でご承認いただいた総額限度内で、職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ、代表取締役が案を作成し、指名・報酬委員会における協議結果に基づいて、取締役会で決定しております。なお、2022年2月24日開催の指名・報酬委員会(取締役会の決議によって選定された代表取締役及び独立社外取締役から構成され、その過半数は独立社外取締役としております。)において取締役の報酬方針並びに個別報酬について、決定プロセスの客観性及び透明性を確保する観点から、審議しております。

当社の監査等委員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は監査等委員会であり、その権限の内容及び裁量の範囲は、株主総会でご承認いただいた総額限度内で、職務の内容、経験及び当社の状況等を勘案のうえ監査等委員会の協議により決定しております。

当事業年度における、当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動は、取締役については2022年2月24日開催の取締役会において、上記方針に基づき代表取締役より提示された報酬案について、その算定根拠を確認し審議したうえで決定し、監査役については同日開催の監査役会で上記方針に基づき協議したうえで決定し、取締役会へ報告を行っております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)					対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動型 変動報酬	退職慰労金	譲渡制限付 株式報酬	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	802	389	267	-	145	145	7
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-	-
社外役員	52	52	-	-	-	-	7

(注) 取締役(社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、譲渡制限付株式報酬145百万円であり
ます。

役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	連結報酬等 の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	連結報酬等の種類別の総額(百万円)				
				固定報酬	業績連動型 変動報酬	退職慰労金	譲渡制限付 株式報酬	左記のうち、 非金銭報酬等
森山 茂	139	取締役	提出会社	85	53	-	-	-
小川 靖展	193	取締役	提出会社	87	44	-	61	61
松井 宏昭	105	取締役	提出会社	44	35	-	25	25

- (注) 1. 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定しております。
2. 小川 靖展に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、譲渡制限付株式報酬61百万円であり
ます。
3. 松井 宏昭に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、譲渡制限付株式報酬25百万円であり
ます。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動または配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式とし、それ以外を純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、株式保有により、安定的な取引関係の維持及び強化を図ることができ、当社の企業価値の向上に資すると認められる場合、上場株式を政策的に保有する場合があります。これら政策保有株式は、そのリターンとリスク等を踏まえた中長期的な観点から、取締役会等で継続保有の是非を検証し、保有の意義が不十分と判断される保有株式については縮減を図ります。政策保有株式に係る議決権の行使に当たっては、当該企業の議案が当社の保有方針に適合するかどうかなどを勘案して議決権行使を行うことを基準としております。なお、当事業年度末時点で保有している政策保有株式について、継続保有に合理性があると判断しております。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	5	2,014
非上場株式以外の株式	5	17,663

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取 得価額の合計額(百万 円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	1,999	当社事業の顧客基盤拡大に向けた新規投資
非上場株式以外の株式	1	1,161	第三者割当増資の引受

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
サムティ・レジデンシャル投資法人	113,383	104,042	当社は同法人のメインスポンサーであります。当社は同法人に対し開発物件に係る優先的売買交渉権の付与、ウェアハウジング機能の提供、リーシングサポート業務の提供や人材派遣・運用管理サポートの提供等多岐にわたるスポンサーサポートを行っており、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。 当該スポンサーサポートを通じ、当事業年度は同法人に対し16,362百万円(連結ベース売上高の12.72%)の不動産を販売いたしました。 なお、当事業年度における株式数(投資口数)の増加は、第三者割当増資の引受によるものであります。	無
	13,594	12,360		
ウェルス・マネジメント(株)	5,459,200	2,729,600	同社は傘下にホテルオペレーション会社やアセットマネジメント会社を擁するホテルや旅館の再生開発に強みを持つ価値創造型の不動産会社であります。当社はホテル開発事業等における協業などを目的として同社と資本業務提携契約を締結しております。 また、当事業年度における株式数の増加は、同社の株式分割によるものであります。	無
	3,951	3,951		
(株)ビーロッド	100,000	100,000	同社とは不動産事業セグメントの再生流動化事業において収益不動産等の仕入・販売に係る情報交換を継続的に行っております。特に、当社が支店を開設している北海道エリアに関する情報収集を目的として、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。 なお、定量的な保有効果については記載が困難であるため記載しておりません。	無
	57	50		
(株)紀陽銀行	30,000	30,000	同行からは不動産事業セグメント、不動産賃貸事業セグメントにおける開発用地や収益不動産の取得資金を借入れており、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。 なお、定量的な保有効果については相手先との機密情報に当たるとの判断から記載しておりません。	有
	45	40		
トモニホールディングス(株)	38,212	38,212	同行からは不動産事業セグメント、不動産賃貸事業セグメントにおける開発用地や収益不動産の取得資金を借入れており、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。 なお、定量的な保有効果については相手先との機密情報に当たるとの判断から記載しておりません。	有(注)
	13	11		

(注) トモニホールディングス(株)は当社株式を保有しておりませんが、同社子会社である(株)徳島大正銀行は当社株式を保有しております

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの
該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2021年12月1日から2022年11月30日まで)及び事業年度(2021年12月1日から2022年11月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3、6 41,646	3、6 46,002
売掛金	1,858	2,476
販売用不動産	3、6 107,875	3、6 114,623
仕掛販売用不動産	3 71,075	3、6 122,065
商品	0	25
貯蔵品	23	47
その他	3 2,618	3 4,672
貸倒引当金	3	7
流動資産合計	225,094	289,904
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,267	32,497
減価償却累計額	2,402	3,185
建物及び構築物（純額）	3 23,865	3 29,312
信託建物	3,262	3,594
減価償却累計額	119	140
信託建物（純額）	3 3,142	3 3,454
土地	3 54,925	3 52,382
信託土地	3 2,314	3 1,571
建設仮勘定	3 6,678	3 3,100
その他	728	1,169
減価償却累計額	349	554
その他（純額）	3 379	3 614
有形固定資産合計	91,306	90,435
無形固定資産		
のれん	9	8
その他	417	406
無形固定資産合計	426	414
投資その他の資産		
投資有価証券	3 27,921	3 26,764
繰延税金資産	545	830
その他	2 3,901	2 5,189
貸倒引当金	53	53
投資その他の資産合計	32,315	32,731
固定資産合計	124,048	123,581
繰延資産		
株式交付費	42	26
社債発行費	9	81
繰延資産合計	51	108
資産合計	349,194	413,594

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,304	1,800
短期借入金	3、4 12,325	3、4 30,468
1年内償還予定の社債	-	5,170
1年内返済予定の長期借入金	3、4 32,197	3、4 35,395
未払法人税等	1,660	3,651
株主優待引当金	-	520
その他	5,131	1 12,536
流動負債合計	54,618	89,543
固定負債		
社債	9,000	8,145
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	3、4、6 165,709	3、4、6 188,769
繰延税金負債	2,551	2,922
退職給付に係る負債	251	318
預り敷金保証金	1,369	908
建設協力金	372	317
その他	292	275
固定負債合計	191,547	213,656
負債合計	246,166	303,199
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,595	20,657
資本剰余金	22,471	22,533
利益剰余金	50,269	56,911
自己株式	0	1
株主資本合計	93,336	100,101
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	965	1,099
為替換算調整勘定	5	2,429
その他の包括利益累計額合計	959	1,330
非支配株主持分	8,731	11,624
純資産合計	103,028	110,395
負債純資産合計	349,194	413,594

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	90,460	1 128,470
売上原価	2 72,606	2 101,304
売上総利益	17,854	27,165
販売費及び一般管理費	3 8,392	3 13,081
営業利益	9,461	14,083
営業外収益		
受取利息	33	7
受取配当金	11	16
持分法による投資利益	839	-
為替差益	1,065	5,700
金利スワップ評価益	47	36
違約金収入	26	175
その他	110	75
営業外収益合計	2,134	6,012
営業外費用		
支払利息	2,552	3,554
社債利息	159	208
持分法による投資損失	-	406
支払手数料	743	1,377
その他	35	107
営業外費用合計	3,491	5,654
経常利益	8,105	14,441
特別利益		
固定資産売却益	-	4 28
負ののれん発生益	6 4,307	-
持分変動利益	-	7 51
特別利益合計	4,307	80
特別損失		
本社移転費用	8 187	-
固定資産除却損	5 2	5 12
投資有価証券評価損	10	-
特別損失合計	201	12
税金等調整前当期純利益	12,211	14,509
法人税、住民税及び事業税	2,315	4,057
法人税等調整額	196	471
法人税等合計	2,119	3,586
当期純利益	10,092	10,922
非支配株主に帰属する当期純利益	79	56
親会社株主に帰属する当期純利益	10,012	10,866

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
当期純利益	10,092	10,922
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	784	134
為替換算調整勘定	247	2,166
その他の包括利益合計	1,032	2,032
包括利益	11,125	8,890
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,889	8,576
非支配株主に係る包括利益	235	314

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2020年12月 1日 至 2021年11月30日)

(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
当期首残高	16,227	17,985	43,615	883	76,945
当期変動額					
新株の発行	4,368	4,368			8,736
剰余金の配当			3,344		3,344
親会社株主に帰属する当期純利益			10,012		10,012
自己株式の取得				385	385
自己株式の処分		118		1,268	1,386
連結子会社の増加に伴う増減			14		14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	4,368	4,486	6,653	883	16,391
当期末残高	20,595	22,471	50,269	0	93,336

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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			
当期首残高	180	97	83	-	671	77,699
当期変動額						
新株の発行						8,736
剰余金の配当						3,344
親会社株主に帰属する当期純利益						10,012
自己株式の取得						385
自己株式の処分						1,386
連結子会社の増加に伴う増減						14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	784	91	876	-	8,060	8,937
当期変動額合計	784	91	876	-	8,060	25,328
当期末残高	965	5	959	-	8,731	103,028

当連結会計年度(自 2021年12月 1 日 至 2022年11月30日)

(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
当期首残高	20,595	22,471	50,269	0	93,336
当期変動額					
新株の発行	61	61			123
剰余金の配当			4,184		4,184
親会社株主に帰属する当期純利益			10,866		10,866
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分					-
連結子会社の増加に伴う増減			40		40
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	61	61	6,641	0	6,764
当期末残高	20,657	22,533	56,911	1	100,101

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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			
当期首残高	965	5	959	-	8,731	103,028
当期変動額						
新株の発行						123
剰余金の配当						4,184
親会社株主に帰属する当期純利益						10,866
自己株式の取得						0
自己株式の処分						-
連結子会社の増加に伴う増減						40
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	134	2,424	2,289	-	2,892	602
当期変動額合計	134	2,424	2,289	-	2,892	7,367
当期末残高	1,099	2,429	1,330	-	11,624	110,395

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	12,211	14,509
減価償却費	1,018	1,332
のれん償却額	0	0
貸倒引当金の増減額(は減少)	2	4
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	39	66
受取利息及び受取配当金	45	23
支払利息	2,712	3,762
支払手数料	743	1,377
為替差損益(は益)	1,065	5,700
金利スワップ評価益	47	36
違約金収入	26	175
有形固定資産売却損益(は益)	-	28
持分法による投資損益(は益)	839	406
負ののれん発生益	4,307	-
本社移転費用	187	-
持分変動損益(は益)	-	51
売上債権の増減額(は増加)	425	598
棚卸資産の増減額(は増加)	13,741	1,108
前受金の増減額(は減少)	514	5,306
仕入債務の増減額(は減少)	1,636	1,775
未払消費税等の増減額(は減少)	312	1,832
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	22	401
投資有価証券評価損益(は益)	10	-
その他	2,156	1,686
小計	443	20,383
利息及び配当金の受取額	12	29
持分法適用会社からの配当金の受取額	-	81
利息の支払額	2,509	3,629
違約金の受取額	-	175
臨時休業による損失の支払額	4	-
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	4,671	2,144
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,728	14,897
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	85	2,249
定期預金の払戻による収入	4	2,234
有形固定資産の取得による支出	34,459	41,101
有形固定資産の除却による支出	-	0
有形固定資産の売却による収入	-	247
無形固定資産の取得による支出	324	40
投資有価証券の取得による支出	5,125	4,167
投資有価証券の償還による収入	3,321	164
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 6,926	2 6,941
関連会社株式の取得による支出	8,652	-
出資金の払込による支出	28	0
建設協力金の支払による支出	55	55
その他	16	113
投資活動によるキャッシュ・フロー	52,348	52,024

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	32,663	48,389
短期借入金の返済による支出	37,223	30,153
社債の発行による収入	4,000	4,400
新株予約権付社債の発行による収入	12,000	-
長期借入れによる収入	113,794	121,602
長期借入金の返済による支出	62,831	97,844
社債の償還による支出	-	85
自己株式の取得による支出	385	0
配当金の支払額	3,344	4,183
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	200	-
その他	814	3,216
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,658	38,907
現金及び現金同等物に係る換算差額	166	734
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,252	2,515
現金及び現金同等物の期首残高	41,724	40,589
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	116	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 40,589	1 43,104

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

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

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

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 Ni jojo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

前連結会計年度において関連会社であったShangri-La Kyoto Ni jojo特定目的会社は出資持分の取得により子会社となったため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

合同会社りょうぜん開発は匿名組合出資の実行により、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広島は新規設立により、株式会社ネスタリゾート神戸、株式会社プロパティエは株式の取得により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

(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

合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社2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、連結財務諸表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

Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社は出資持分の取得により子会社となったため、持分法適用の範囲から除外し、連結の範囲に含めております。

(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

合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山

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、連結財務諸表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財務諸表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)3
Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社	12月31日	(注)3
合同会社りょうぜん開発	3月31日	(注)3

(注)1 連結子会社の決算日現在の財務諸表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 当該連結子会社の事業年度の末日を基礎として連結財務諸表を作成してはありますが、より適切な経営情報の把握及び連結財務諸表の開示を行うため、当連結会計年度より、連結決算日に仮決算を行う方法に変更しております。これに伴い、当連結会計年度においては、当該連結子会社の2021年10月1日から2022年11月30日までの14か月の間の財務諸表を連結しており、決算期変更に伴う影響額は連結損益計算書を通じて調整しております。この結果、当該連結会計年度の売上高は7,463百万円増加し、営業利益は30百万円増加し、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ42百万円増加しております。

(注)3 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

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。

デリバティブ

時価法を採用しております。

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

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

信託建物 33～45年

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。

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。

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ヶ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) その他連結財務諸表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。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	107,875	114,623
仕掛販売用不動産	71,075	122,065
評価損計上額(売上原価)	68	457

(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

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。

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。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表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。しかしながら特にホテル及び商業施設については、新型コロナウイルス感染症の影響等による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。

(会計方針の変更)

(収益認識会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下の通りであります。

1. 代理人取引にかかる収益認識

賃貸物件におけるテナントへの水道光熱費売上とそれに対応する仕入、及びホテル売上とそれに対応する業務委託料等の仕入について、従来はそれぞれ売上高と売上原価にて計上していましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を検討した結果、代理人としての行動であると判断された取引を対象に、純額で収益を認識する方法に変更することといたしました。

2. 他社ポイント制度にかかる収益認識

ホテル売上時に付与した他社ポイントに対応する金額について、従来は売上原価にて計上していましたが、第三者のために回収するものとして取引価格から控除する方法に変更することといたしました。

3. 変動対価にかかる収益認識

不動産開発事業における契約損失引当金繰入額について、従来は売上原価に計上していましたが、発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格から控除する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は846百万円、売上原価は775百万円、販売費及び一般管理費は71百万円それぞれ減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高及び1株当たり当期純利益に与える影響もありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

また、当社の「不動産開発事業」及び「不動産ソリューション事業」セグメントに含まれる「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」の対象となる不動産の譲渡につきましては、「収益認識会計基準」の適用の範囲外であるため、従来通りの会計処理を行っております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「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 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「前受金の増減額(は減少)」は、金額の重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

この結果、前連結会計年度の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「前受金の増減額(は減少)」514百万円を独立掲記する変更をしております。

(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43,110百万円を振替えております。

(株主優待引当金に係る会計処理)

株主優待制度の金額の重要性が増したため、当連結会計年度より株主優待制度に係る費用の発生見込額を計上しております。なお、当該引当金は流動負債の「株主優待引当金」に計上しております。この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ520百万円減少しております。

(連結貸借対照表関係)

1 その他のうち、契約負債の金額は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)
契約負債	5,746
計	5,746

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
関係会社株式	4,791	4,491
関係会社有価証券	4,900	210
計	9,691	4,701

3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	686	3,402
販売用不動産	102,564	109,111
仕掛販売用不動産	48,119	96,847
その他(流動資産)	1	1
建物及び構築物	22,855	25,195
信託建物	1,571	2,913
土地	53,368	51,034
信託土地	1,805	1,416
建設仮勘定	6,172	3,094
その他(有形固定資産)	10	14
投資有価証券	5,167	4,881
計	242,323	297,914

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	8,824	19,959
1年内返済予定の長期借入金	31,305	34,468
長期借入金	143,422	166,109
計	183,553	220,537

上記の他に担保資産として前連結会計年度は販売用不動産399百万円、当連結会計年度は販売用不動産478百万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1年内返済予定の長期借入金390百万円、当連結会計年度が短期借入金441百万円であります。

4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	50,957	114,207
借入実行残高	26,306	53,603
差引額	24,650	60,603

5 財務制限条項

前連結会計年度(2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2022年11月30日)

該当事項はありません。

6 ノンリコース債務

(1) 借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
長期借入金のうち、ノンリコース債務	15,000	25,770

(2) ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	424	1,178
販売用不動産	32,410	32,507
仕掛販売用不動産	-	21,773

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価	68	457

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	11	151
広告宣伝費	295	923
賃貸仲介手数料	468	841
貸倒引当金繰入額	0	5
役員報酬	694	984
給与手当	1,442	1,919
賞与	586	744
退職給付費用	65	123
株主優待引当金繰入額	-	520
租税公課	2,029	1,962
減価償却費	139	250
賃借料	590	663
支払手数料	889	1,069
支払報酬	320	430

4 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	-	8
土地	-	19
車両	-	0
計	-	28

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	1	8
その他	0	4
計	2	12

6 負ののれん発生益

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYの株式、及び合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合事業出資持分を取得したことにより発生したものであります。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

7 持分変動利益

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

当社の持分法適用関連会社であるウェルス・マネジメント株式会社が第三者割当方式により発行した新株予約権が行使されたことによるものであります。

8 本社移転費用

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当社の大阪本社移転により、退去に伴い発生する違約金等を本社移転費用として187百万円、特別損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,131百万円	194百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	1,131百万円	194百万円
税効果額	346百万円	60百万円
その他有価証券評価差額金	784百万円	134百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	247百万円	2,166百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	247百万円	2,166百万円
税効果額	- 百万円	- 百万円
為替換算調整勘定	247百万円	2,166百万円
その他の包括利益合計	1,032百万円	2,032百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	41,020,140	5,447,945	-	46,468,085
自己株式				
普通株式(株)	638,412	229,052	867,263	201

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、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	61,300株
新株予約権付社債の株式転換による増加	5,386,645株

自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会の決議に基づく自己株式の取得による増加	228,100株
単元未満株式の買取による増加	952株

自己株式の減少数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権付社債の株式転換による減少	867,263株
--------------------	----------

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 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
2021年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,776	44.00	2020年11月30日	2021年2月26日
2021年6月30日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,568	39.00	2021年5月31日	2021年8月16日

(2) 基準日が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
2022年2月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,369	51.00	2021年11月30日	2022年2月25日

当連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	46,468,085	54,600	-	46,522,685
自己株式				
普通株式(株)	201	402	-	603

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、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 54,600株

自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加 402株

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 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
2022年2月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,369	51.00	2021年11月30日	2022年2月25日
2022年7月12日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,814	39.00	2022年5月31日	2022年8月18日

(2) 基準日が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
2023年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,372	51.00	2022年11月30日	2023年2月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	41,646	46,002
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	332	373
使途制限付信託預金	641	573
引出制限付預金	83	1,951
現金及び現金同等物	40,589	43,104

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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当社子会社である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	261百万円
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	917百万円
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	0百万円
差引：取得のための支出	2,985百万円

匿名組合事業出資持分の取得により、新たに合同会社アール・アンド・ケイ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	33,419百万円
固定資産	-百万円
流動負債	645百万円
固定負債	17,290百万円
非支配株主持分	6,094百万円
負ののれん発生益	3,389百万円
株式の取得価額	6,000百万円
現金及び現金同等物	2,059百万円
差引：取得のための支出	3,940百万円

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

匿名組合出資の実行により、新たに合同会社りょうぜん開発を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内容並びに当該会社の取得価額と取得のための収入(純額)との関係は次の通りです。

流動資産	2,658百万円
固定資産	-百万円
流動負債	0百万円
固定負債	-百万円
利益剰余金	0百万円
非支配株主持分	258百万円
株式の取得価額	2,400百万円
現金及び現金同等物	2,658百万円
差引：取得のための収入	258百万円

出資持分の取得により、新たに関連会社であったShangri-La Kyoto Ni jojo特定目的会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内容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	11,116百万円
固定資産	36百万円
流動負債	18百万円
固定負債	1,653百万円
利益剰余金	39百万円
非支配株主持分	1,896百万円
株式の取得価額	7,623百万円
前期支払額	4,660百万円
現金及び現金同等物	937百万円
差引：取得のための支出	2,025百万円

株式取得により、新たに株式会社ネスタリゾート神戸を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内容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	84百万円
固定資産	4,925百万円
流動負債	26百万円
固定負債	-百万円
利益剰余金	0百万円
株式の取得価額	4,982百万円
現金及び現金同等物	239百万円
差引：取得のための支出	4,742百万円

株式取得により、新たに株式会社プロパティエを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内容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	125百万円
固定資産	1,489百万円
流動負債	0百万円
固定負債	1,044百万円
株式の取得価額	570百万円
現金及び現金同等物	139百万円
差引：取得のための支出	431百万円

3 重要な非資金取引の内容

転換社債型新株予約権付社債における新株予約権の権利行使

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
新株予約権の行使による資本金増加額	4,306	-
新株予約権の行使による資本剰余金増加額	4,424	-
新株予約権の行使による自己株式減少額	1,268	-
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	10,000	-

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産 太陽光発電設備(その他)及び社用車(その他)等であります。

リース資産の減価償却方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度(2021年11月30日)	当連結会計年度(2022年11月30日)
1年内	2,455百万円	2,461百万円
1年超	22,438百万円	27,815百万円
合計	24,893百万円	30,276百万円

(金融商品関係)

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は、顧客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(1年内返済予定の長期借入金を含む)、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。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。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前連結会計年度(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) 投資有価証券	17,262	21,465	4,202
資産計	17,262	21,465	4,202
(1) 社債	9,000	9,169	169
(2) 新株予約権付社債	12,000	11,313	686
(3) 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	218,906	218,896	10
(1) デリバティブ取引(2)	(49)	(49)	-

(1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「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) 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。

(3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度
非上場株式(4)	16
投資事業有限責任組合出資金(4)	276
匿名組合出資金(4)	5,665
優先出資証券(4)	4,700
預り敷金保証金(5)	1,369
合計	12,028

(4) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「投資有価証券」には含めておりません。

(5) これらについては、市場価格がなく、かつ、実質的な期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることができないため、時価を記載しておりません。

当連結会計年度(2022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) 投資有価証券(3)			
満期保有目的の債券	56	56	0
その他有価証券	18,211	21,198	2,987
資産計	18,268	21,255	2,986
(1) 社債(1年内償還予定の社債を含む)	13,315	13,399	84
(2) 新株予約権付社債	12,000	11,447	552
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	224,165	224,477	312
(4) 預り敷金保証金	908	895	13
負債計	250,388	250,219	169
(1) デリバティブ取引(2)	(12)	(12)	-

(1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「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) 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。

(3) 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。

(単位：百万円)

区分	当連結会計年度
非上場株式(4)	2,067
投資事業有限責任組合出資金(5)	136
匿名組合出資金(5)	6,291
合計	8,495

(4) 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。

(5) 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 2019年7月4日)第27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

前連結会計年度(2021年11月30日)

	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	41,646	-	-	-
売掛金	1,858	-	-	-
合計	43,505	-	-	-

当連結会計年度(2022年11月30日)

	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	46,002	-	-	-
売掛金	2,476	-	-	-
投資有価証券 満期保有目的の債券(社債)	-	-	57	-
合計	48,478	-	57	-

(注) 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

前連結会計年度(2021年11月30日)

	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	-	5,000	4,000	-	-	-
新株予約権付社債	-	-	-	-	12,000	-
短期借入金	12,325	-	-	-	-	-
長期借入金	32,197	30,207	37,728	12,861	18,470	66,442
合計	44,522	35,207	41,728	12,861	30,470	66,442

当連結会計年度(2022年11月30日)

	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	5,170	4,170	3,675	-	300	-
新株予約権付社債	-	-	-	12,000	-	-
短期借入金	30,468	-	-	-	-	-
長期借入金	35,395	59,780	25,042	17,774	20,091	66,080
合計	71,034	63,950	28,717	29,774	20,391	66,080

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に計上している金融商品
当連結会計年度(2022年11月30日)

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	13,713	-	-	13,713
投資口	6	-	-	6
資産計	13,719	-	-	13,719
デリバティブ取引	-	12	-	12
負債計	-	12	-	12

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
当連結会計年度(2022年11月30日)

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	7,479	-	-	7,479
満期保有目的の債券				
社債	-	-	56	56
資産計	7,479	-	56	7,535
社債	-	13,399	-	13,399
新株予約権付社債	-	11,447	-	11,447
長期借入金	-	224,477	-	224,477
預り敷金保証金	-	895	-	895
負債計	-	250,219	-	250,219

(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。

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の観察可能なインプットに基づき算定しており、レベル2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

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の利率に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。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2022年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	債券	-	-	-
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	債券	56	56	0
合計		56	56	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

前連結会計年度(2021年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	4,841	3,957	883
	その他	12,368	11,029	1,339
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	51	62	10
	その他	-	-	-
合計		17,262	15,049	2,212

当連結会計年度(2022年11月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得価額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	4,549	3,957	591
	その他	13,603	12,113	1,490
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	58	62	3
	その他	-	-	-
合計		18,211	16,133	2,077

3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2022年11月30日)

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について10百万円(その他有価証券10百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度において、有価証券について193百万円(その他有価証券193百万円)減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2021年11月30日)

	種類	契約額等 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	30,000	49	47
合計		30,000	49	47

当連結会計年度(2022年11月30日)

	種類	契約額等 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	30,000	12	36
合計		30,000	12	36

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	212 百万円
退職給付費用	65 百万円
退職給付の支払額	9 百万円
制度への拠出額	16 百万円
退職給付に係る負債の期末残高	251 百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	65 百万円
----------------	--------

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	251 百万円
退職給付費用	99 百万円
退職給付の支払額	25 百万円
制度への拠出額	16 百万円
子会社取得による増加	9 百万円
退職給付に係る負債の期末残高	318 百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	99 百万円
----------------	--------

(税効果会計関係)

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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022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)	225	349
未実現利益の消去	36	30
貸倒引当金	137	18
未払賞与	68	88
棚卸資産評価損	9	149
未払事業税	128	240
転貸損失引当金	46	33
契約損失引当金	56	5
退職給付に係る負債	79	97
減損損失	47	-
過年度消費税等	82	82
譲渡制限付株式報酬	84	110
グループ法人税制に基づく子会社株式の簿価修正額	-	323
その他	155	236
繰延税金資産小計	1,158	1,764
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	174	227
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	8	8
評価性引当額小計(注1)	183	235
繰延税金資産合計	975	1,529
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	425	485
連結子会社の時価評価差額	2,551	3,062
その他	4	71
繰延税金負債合計	2,981	3,620
繰延税金資産(負債)純額	2,005	2,091

(注) 1. 評価性引当額が52百万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52百万円追加的に認識したことに伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2021年11月30日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	8	42	174	225百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	174	174 "
繰延税金資産	-	-	-	8	42	-	50 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2022年11月30日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(b)	-	-	8	42	27	270	349百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	227	227 "
繰延税金資産	-	-	8	42	27	43	122 "

(b) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった
主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	0.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0%	0.0%
評価性引当額の増減	0.2%	0.9%
収用などの特別控除	- %	0.0%
法人税等の特別控除額	0.3%	0.4%
持分法による投資損益	2.1%	0.9%
負ののれん発生益	10.8%	- %
海外子会社との税率差異	1.2%	9.8%
繰延税金資産を計上していない子会社欠損金	1.0%	1.5%
株式取得関連費用	- %	0.5%
連結調整項目	- %	1.8%
その他	0.4%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.4%	24.7%

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社グループは、当社子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. (以下「SAI」といいます。)を通じて当社の持分法適用関連会社であったShangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社の出資持分を追加取得し、同社を連結子会社といたしました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社

事業の内容：資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務、その他当該特定資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務

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。Shangri-La Asia Ltd. (シャングリ・ラグループ)は、世界26か国で4ブランドによる102のホテルを展開しており、また、計画しているホテル「シャングリ・ラ ホテルズ」は、アジア太平洋、中東、北米やヨーロッパの主要都市を中心に展開する5つ星のラグジュアリーホテルであり、日本国内では、2009年に「シャングリ・ラ東京」が初進出、本プロジェクトが日本国内で2番目の計画であり、関西では初進出となります。本プロジェクトの推進は、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。

企業結合日

1回目 / 2021年11月30日(出資持分の49.0%を取得)

2回目 / 2022年4月18日(出資持分の31.0%を取得)

企業結合の法的方式

特定目的会社の出資持分の取得

結合後企業の名称

変更ありません。

取得した出資持分比率

取得後の出資持分比率 80.0%

取得企業を決定するに至った主な根拠

SAIが現金を対価として出資持分を取得したためであります。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2022年3月31日から2022年11月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

出資持分を取得する相手先の要請により、非開示といたします。

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー業務に対する報酬等 67百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは発生していません。

第2四半期連結会計期間において暫定的な会計処理を行ってりましたが、当連結会計年度において確定しております。

(6) 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

流動資産 11,116百万円

投資その他の資産 36百万円

資産合計 11,153百万円

流動負債 18百万円

固定負債 1,653百万円

負債合計 1,672百万円

取得による企業結合

当社は、2022年6月10日開催の取締役会において、当社子会社であるSKブリッジ株式会社を通じて、株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得して子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結、6月30日に株式を取得いたしました。今後、同社の事業を当社グループの新たな成長エンジンと位置付け、経営資源を投入することにより一層の事業拡大を目指してまいります。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：株式会社ネスタリゾート神戸

事業の内容：リゾート地、リゾートホテルの開発、企画運営や、
アクティビティ施設の運営、経営、これらに附帯する一切の業務

株式譲渡契約の相手会社の名称

株式会社延田エンタープライズ

企業結合を行った主な理由

アフターコロナにおいて成長が見込める有力なアセットは「観光・レジャー関連」と認識し、当該事業を運営する株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得。

企業結合日

2022年6月30日

企業結合の法的方式

株式の取得

結合後企業の名称

変更ありません。

取得した議決権比率

取得後の議決権比率 100.0%

ただし、取得企業であるSKブリッジ株式会社にかかる当社の議決権比率は62.0%であります。

取得企業を決定するに至った主な根拠

SKブリッジ株式会社が、現金を対価として株式を取得するため。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2022年7月1日から2022年11月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

株式を取得する相手先の要請により、非開示といたします。

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー業務に対する報酬等 231百万円

(5) 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。

(6) 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

流動資産 84百万円

固定資産 3,798百万円

投資その他の資産 1,127百万円

資産合計 5,009百万円

流動負債 26百万円

負債合計 26百万円

(7) その他取引の概要に関する事項

当社は、2022年9月12日の取締役会において、SKブリッジ株式会社を消滅会社、株式会社ネスタリゾート神戸を存続会社とする連結子会社の吸収合併について決議いたしました。当該合併の効力発生日は2022年11月15日であります。合併対価として、SKブリッジ株式会社の株式保有割合に応じて株式の交付を受けため、株式会社ネスタリゾート神戸にかかる当社の議決権比率は62.0%となりました。

(資産除去債務関係)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

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。2021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1,267百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。2022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1,253百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)、売却損益は28百万円であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

		前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	70,352	87,474
	期中増減額	17,121	4,524
	期末残高	87,474	82,949
期末時価		90,060	90,574

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(19,494百万円)、工事の進捗による建設仮勘定の増加(12,398百万円)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(12,698百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得(12,008百万円)、工事の進捗による建設仮勘定の増加(15,288百万円)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(29,567百万円)によるものであります。
3. 前連結会計年度及び当連結会計年度の期末時価は、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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(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	73,488	28,656	7,463	-	-	-	109,609
インカムゲイン	-	-	-	8,704	6,348	3,808	18,860
外部顧客への売上高	73,488	28,656	7,463	8,704	6,348	3,808	128,470
うち顧客との契約 から生じる収益	17,518	14,024	7,463	-	6,136	3,675	48,819
うちその他の収益 (注)	55,970	14,632	-	8,704	212	133	79,651

(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

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 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」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(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	1,679
顧客との契約から生じた債権(期末残高) 売掛金	2,348
契約負債(期首残高) 前受金	-
契約負債(期末残高) 前受金	5,746

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。

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「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」及び「不動産管理事業」を報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。「不動産ソリューション事業」は、収益不動産等の取得・再生・販売を行っております。「海外事業」は、海外における投資、住宅分譲事業を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション、オフィスビル、商業施設等の賃貸を行っております。「ホテル賃貸・運営事業」は、ホテルの賃貸及び管理を行っております。「不動産管理事業」は、マンション、オフィスビル、商業施設等の管理を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益又は損失()は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「不動産開発事業」の売上高は25百万円減少、「不動産賃貸事業」の売上高は135百万円減少、「ホテル賃貸・運営事業」の売上高は686百万円減少しておりますが、それぞれのセグメント損益に与える影響はありません。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						
	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	計
売上高							
外部顧客への売上高	38,863	37,128	595	7,949	2,689	3,233	90,460
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	95	611	707
計	38,863	37,128	595	7,949	2,784	3,845	91,167
セグメント利益 又は損失()	9,863	3,042	298	3,779	2,596	550	14,937
セグメント資産	74,410	83,693	26,528	100,307	23,351	3,666	311,957
その他の項目							
減価償却費	-	-	33	677	81	38	830
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	0	32,553	1,386	82	34,022

	合計	調整額 (注) 1,2,3	連結財務諸表 計上額
売上高			
外部顧客への売上高	90,460	-	90,460
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	707	707	-
計	91,167	707	90,460
セグメント利益 又は損失()	14,937	5,475	9,461
セグメント資産	311,957	37,236	349,194
その他の項目			
減価償却費	830	187	1,018
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	34,022	300	34,322

- (注) 1. セグメント利益又は損失()の調整額 5,475百万円は、セグメント間取引消去 223百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 5,252百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額37,236百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものとしましては、提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失()及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						
	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	計
売上高							
外部顧客への売上高	73,488	28,656	7,463	8,704	6,348	3,808	128,470
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	55	1,385	1,330
計	73,488	28,656	7,463	8,704	6,293	5,193	129,801
セグメント利益 又は損失()	15,637	3,928	593	4,168	2,742	775	21,174
セグメント資産	95,999	59,447	13,193	94,144	59,051	4,168	326,004
その他の項目							
減価償却費	-	15	36	883	168	67	1,172
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	2	25,707	13,838	245	39,794

	合計	調整額 (注) 1,2,3	連結財務諸表 計上額
売上高			
外部顧客への売上高	128,470	-	128,470
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,330	1,330	-
計	129,801	1,330	128,470
セグメント利益 又は損失()	21,174	7,090	14,083
セグメント資産	326,004	87,589	413,594
その他の項目			
減価償却費	1,172	160	1,332
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	39,794	514	40,308

- (注) 1. セグメント利益又は損失()の調整額 7,090百万円は、セグメント間取引消去 251百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 6,838百万円が主であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額87,589百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものとしましては、提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失()及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
サムティ・レジデンシャル投資法人	29,349	不動産開発事業、不動産ソリューション事業及び不動産管理事業
H S J P N 3 特定目的会社	14,400	不動産開発事業及び不動産ソリューション事業
合同会社京都四条ホテルマネジメント	13,300	不動産開発事業

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
M F T J P N 3 特定目的会社	17,777	不動産開発事業及び不動産ソリューション事業
サムティ・レジデンシャル投資法人	17,672	不動産開発事業、不動産ソリューション事業及び不動産管理事業
M F T J P N 2 特定目的会社	15,799	不動産開発事業及び不動産ソリューション事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

「海外事業」において、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYの株式取得による子会社化に伴い、負ののれんが発生しております。これに伴い、負ののれん発生益917百万円を特別利益として計上しております。

「不動産ソリューション事業」において、合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合事業出資持分取得による子会社化に伴い、負ののれんが発生しております。これに伴い、負ののれん発生益3,389百万円を特別利益として計上しております。

当該事象による負ののれん発生益は特別利益であるため、セグメント利益には含めておりません。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

【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

前連結会計年度(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	㈱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	-	-

(注) 1. 記載金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

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。

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。

新株予約権付社債の転換は、2019年6月14日に発行された第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換であり、行使価格は1株当たり1,599円であります。

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。

(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 資金の貸付	16 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。

(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 合同会社	合同会社京テメ 同四マ 都ルント	大阪市 中央区	0 (注)2	(注)2	販売用不動産の売却、 ホテルの賃借、匿名 組合への出資	販売用不動産の売却 (注)3	13,300		
						ホテルの賃借 (注)4	292	前払費用	5
						匿名組合出資 (注)2	665		

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、当社の役員の近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. 販売用不動産の売買金額につきましては、不動産鑑定評価額を参考に決定しております。
4. 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。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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	㈱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28.42	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	-	新株予約権付社 債	12,000
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	82,111	不動産投資	(所有) 直接13.51	不動産の 売買等	増資の引受	1,161	-	-
							販売用不動産 の売却	16,362	-	-
							販売用不動産 の購入	2,029	-	-

(注) 1. 記載金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

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。

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。

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。

(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0.47	-	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0.17	-	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	14	-	-
							貸付金の回収 利息の受取	16 0	-	-
役員	寺内 孝春	-	-	当社常務 取締役	(被所有) 直接0.04	-	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0.04	-	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。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

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)
関連会社の子会社	合同会社りょうぜん	東京都千代田区	0	不動産の取得、開発、保有及び処分	なし	信託受益権の売買	信託受益権の取得	9,699	-	-
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	82,111	不動産投資	(所有) 直接13.51	不動産の売却	販売用不動産の売却	1,172	-	-

(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	大阪府中央区	0 (注)2	(注)2	販売用不動産の売却、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	581	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、当社の役員の近親者が議決権の過半数を所有している会社であり、有限会社剛ビルではありません。
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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
1株当たり純資産額	2,029円28銭	1株当たり純資産額	2,123円10銭
1株当たり当期純利益金額	242円52銭	1株当たり当期純利益金額	233円68銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	214円32銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	213円67銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	103,028	110,395
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	8,731	11,624
(うち非支配株主持分)(百万円)	(8,731)	(11,624)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	94,296	98,771
期末の普通株式の数(株)	46,467,884	46,522,082

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

項目	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	10,012	10,866
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	10,012	10,866
普通株式の期中平均株式数(株)	41,286,203	46,499,903
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	5,432,329	4,354,452
(うち新株予約権付社債)(株)	(5,432,329)	(4,354,452)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
サムティ株式会社	第1回無担保社債	2020年 11月13日	5,000	5,000 (5,000)	2.0	無担保社債	2023年 11月13日
"	第2回無担保社債	2021年 3月26日	4,000	4,000	2.0	無担保社債	2024年 3月26日
"	第2回無担保転換 社債型新株予約権 付社債 (注)1	2021年 11月10日	12,000	12,000		無担保社債	2026年 11月10日
"	第3回無担保社債	2022年 3月30日		1,600	2.0	無担保社債	2025年 3月28日
"	第4回無担保社債	2022年 4月25日		415 (170)	0.4	無担保社債	2025年 4月25日
"	第5回無担保社債	2022年 4月27日		2,000	0.5	無担保社債	2025年 4月25日
"	第6回無担保社債	2022年 9月22日		300	0.5	無担保社債	2027年 9月24日
合計			21,000	25,315			

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年以内償還予定の金額であります。

2. 第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の内容

発行すべき 株式の内容	新株予約 権の発行 価額	株式の 発行価格 (円)	発行価額 の総額 (百万円)	新株予約権の行使 により発行した 株式の発行価額 の総額(百万円)	新株予約権 の付与割合 (%)	新株予約権 の行使期間	代用払込みに 関する事項
サムティ 株式会社 普通株式	無償	2,755.8	12,000		100	自 2023年5月10日 至 2026年11月10日	(注)

(注) 新株予約権の行使に際して出資される財産の内容は、当該新株予約権に係る本社債を出資するものとする。

3. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
5,170	4,170	3,675	12,000	300

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	12,325	30,468	1.13	
1年以内に返済予定の長期借入金	32,197	35,395	1.08	
1年以内に返済予定のリース債務	34	31	-	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	165,709	188,769	1.35	2023年～2061年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	66	39	-	2023年～2024年
合計	210,332	254,704	-	

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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)
長期借入金	59,780	25,042	17,774	20,091
リース債務	39	-	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	7,608	36,224	63,371	128,470
税金等調整前 四半期(当期)純利益 又は 税金等調整前 四半期純損失() (百万円)	2,024	1,986	5,756	14,509
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 又は 親会社株主に帰属する 四半期純損失() (百万円)	1,581	1,666	4,747	10,866
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 又は 1株当たり四半期 純損失金額() (円)	34.04	35.85	102.10	233.68

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期 純利益金額 又は 1株当たり四半期 純損失金額() (円)	34.04	69.88	66.22	131.53

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

	(単位：百万円)	
	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 32,229	1 30,694
未収賃貸料	532	311
販売用不動産	1 75,500	1 80,854
仕掛販売用不動産	1 49,274	1 72,729
貯蔵品	4	2
前渡金	685	1,647
前払費用	512	564
関係会社短期貸付金	6,982	10,509
その他	1、5 906	1、5 2,059
貸倒引当金	2	6
流動資産合計	166,625	199,366
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 22,796	1 23,851
信託建物	1 1,867	1 3,452
構築物	1 37	1 84
車両運搬具	11	5
工具器具備品	1 264	1 377
土地	1 49,792	1 46,426
信託土地	1 1,522	1 1,574
建設仮勘定	1 6,678	1 3,099
有形固定資産合計	82,970	78,872
無形固定資産		
ソフトウェア	72	54
その他	302	302
無形固定資産合計	374	356
投資その他の資産		
投資有価証券	1 18,421	1 22,055
関係会社株式	1 6,958	1 8,193
その他の関係会社有価証券	6,465	8,271
出資金	602	602
関係会社出資金	13	13
関係会社長期貸付金	17,947	23,764
破産更生債権等	53	53
長期前払費用	2,040	2,041
繰延税金資産	407	906
その他	5 1,518	5 1,487
貸倒引当金	448	546
投資その他の資産合計	53,981	66,845
固定資産合計	137,326	146,074
繰延資産		
株式交付費	42	26
社債発行費	9	81
繰延資産合計	51	108
資産合計	304,003	345,549

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5 699	5 1,294
短期借入金	1、3 12,324	1、3 25,453
1年内償還予定の社債	-	5,170
1年内返済予定の長期借入金	1、3 31,957	1、3 35,178
未払金	5 1,884	5 1,266
未払費用	528	1,000
未払法人税等	1,491	3,452
前受金	23	-
前受賃貸料	147	57
預り金	64	89
株主優待引当金	-	520
その他	753	1,121
流動負債合計	49,876	74,604
固定負債		
社債	9,000	8,145
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	1、3、4 145,688	1、3 160,561
長期未払金	1 50	-
退職給付引当金	196	243
預り敷金保証金	5 1,169	5 706
その他	222	271
固定負債合計	168,326	181,928
負債合計	218,203	256,533
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,595	20,657
資本剰余金		
資本準備金	20,496	20,558
その他資本剰余金	1,812	1,812
資本剰余金合計	22,308	22,370
利益剰余金		
利益準備金	21	21
その他利益剰余金		
別途積立金	2,644	2,644
繰越利益剰余金	39,266	42,222
利益剰余金合計	41,931	44,887
自己株式	0	1
株主資本合計	84,835	87,914
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	964	1,101
評価・換算差額等合計	964	1,101
純資産合計	85,799	89,015
負債純資産合計	304,003	345,549

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
売上高	1	84,161	1	109,159
売上原価	1	68,029	1	86,782
売上総利益		16,131		22,376
販売費及び一般管理費	1、2	6,718	1、2	9,270
営業利益		9,413		13,105
営業外収益				
受取利息及び配当金	1	233	1	468
金利スワップ評価益		47		36
違約金収入		26		-
為替差益		120		530
その他		5		2
営業外収益合計		434		1,038
営業外費用				
支払利息		2,201	1	2,757
社債利息		159		208
支払手数料		720		751
貸倒引当金繰入額		325		98
その他		34		93
営業外費用合計		3,442		3,909
経常利益		6,405		10,234
特別利益				
固定資産売却益		-	3	28
特別利益合計		-		28
特別損失				
固定資産除却損	5	0	5	7
投資有価証券評価損		10		-
本社移転費用	6	199		-
特別損失合計		210		7
税引前当期純利益		6,195		10,254
法人税、住民税及び事業税		2,048		3,673
法人税等調整額		90		558
法人税等合計		1,958		3,114
当期純利益		4,236		7,140

【売上原価明細書】

1 不動産流動化事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	26,757	44.4	30,474	38.2
建物建築費		13,810	22.9	32,587	40.8
流動化不動産取得費		18,156	30.1	15,193	19.0
その他流動化事業費		1,428	2.3	1,498	1.8
不動産流動化事業費用		60,153	100.0	79,755	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。
2. 前事業年度の不動産流動化事業費用には、棚卸資産評価損68百万円が含まれております。
3. 当事業年度の不動産流動化事業費用には、棚卸資産評価損457百万円が含まれております。
4. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 不動産分譲事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	855	35.9	666	52.7
建物建築費		1,496	62.8	577	45.7
その他分譲不動産事業費		28	1.1	18	1.4
不動産分譲事業費用		2,379	100.0	1,262	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。
2. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

3 不動産賃貸事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	489	8.8	670	11.5
減価償却費		743	13.5	899	15.5
修繕費		247	4.5	218	3.7
管理委託費		519	9.4	600	10.3
地代家賃		2,590	47.1	2,758	47.6
その他賃貸事業費		905	16.4	640	11.0
不動産賃貸事業費用		5,496	100.0	5,787	100.0

1. 管理委託費はすべて外注費であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年12月 1日 至 2021年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	別途積立金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	16,227	16,128	1,693	17,822	21	2,644	38,374	41,039	883	74,205
当期変動額										
新株の発行	4,368	4,368		4,368						8,736
剰余金の配当							3,344	3,344		3,344
当期純利益							4,236	4,236		4,236
自己株式の取得									385	385
自己株式の処分			118	118					1,268	1,386
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	4,368	4,368	118	4,486	-	-	892	892	883	10,629
当期末残高	20,595	20,496	1,812	22,308	21	2,644	39,266	41,931	0	84,835

	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	
当期首残高	180	180	74,385
当期変動額			
新株の発行			8,736
剰余金の配当			3,344
当期純利益			4,236
自己株式の取得			385
自己株式の処分			1,386
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	784	784	784
当期変動額合計	784	784	11,414
当期末残高	964	964	85,799

当事業年度(自 2021年12月 1日 至 2022年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	利益剰余金合計			
当期首残高	20,595	20,496	1,812	22,308	21	2,644	39,266	41,931	0	84,835
当期変動額										
新株の発行	61	61		61						123
剰余金の配当							4,184	4,184		4,184
当期純利益							7,140	7,140		7,140
自己株式の取得									0	0
自己株式の処分										-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	61	61	-	61	-	-	2,956	2,956	0	3,079
当期末残高	20,657	20,558	1,812	22,370	21	2,644	42,222	44,887	1	87,914

	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	
当期首残高	964	964	85,799
当期変動額			
新株の発行			123
剰余金の配当			4,184
当期純利益			7,140
自己株式の取得			0
自己株式の処分			-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	136	136	136
当期変動額合計	136	136	3,215
当期末残高	1,101	1,101	89,015

【注記事項】

(重要な会計方針)

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

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。

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
信託建物	33～45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。

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. その他財務諸表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、為替差額は差損益として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	75,500	80,854
仕掛販売用不動産	49,274	72,729
評価損計上額(売上原価)	68	457

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)棚卸資産の評価」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(収益認識会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下の通りであります。

1. 代理人取引にかかる収益認識

賃貸物件におけるテナントへの水道光熱費売上とそれに対応する仕入、及びホテル売上とそれに対応する業務委託料等の仕入について、従来はそれぞれ売上高と売上原価にて計上しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を検討した結果、代理人としての行動であると判断された取引を対象に、純額で収益を認識する方法に変更することといたしました。

2. 変動対価にかかる収益認識

不動産開発事業における契約損失引当金繰入額について、従来は売上原価に計上しておりましたが、発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格から控除する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上高は141百万円、売上原価は141百万円、それぞれ減少しておりますが、当事業年度の営業利益以下及び繰越利益剰余金の当期首残高に影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、財務諸表に与える影響はありません。

(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29,572百万円を振替えております。

(株主優待引当金に係る会計処理)

株主優待制度の金額的重要性が増したため、当事業年度より株主優待制度に係る費用の発生見込額を計上しております。なお、当該引当金は流動負債の「株主優待引当金」に計上しております。この結果、当事業年度の営業利益、経常利益、税引前当期純利益はそれぞれ520百万円減少しております。

(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

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	617	424
販売用不動産	70,154	76,603
仕掛販売用不動産	48,119	70,469
その他(流動資産)	1	1
建物	21,839	23,136
信託建物	1,571	2,913
構築物	13	25
土地	48,235	45,506
信託土地	1,008	1,416
工具器具備品	10	14
建設仮勘定	6,172	3,094
投資有価証券	376	389
関係会社株式	3,951	3,951
計	202,071	227,949

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	8,824	19,959
1年内返済予定の長期借入金	31,165	34,326
長期借入金	123,477	136,958
計	163,467	191,244

上記の他に担保資産として前事業年度は販売用不動産399百万円、当事業年度は販売用不動産478百万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1年内返済予定の長期借入金390百万円、当事業年度が短期借入金441百万円であります。

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。

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	-	538
土地	-	157
信託建物	-	181
信託土地	-	122
長期借入金	-	860

2 偶発債務

次の関係会社について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。

保証先	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
有限会社彦根エス・シー	2,803	2,663
合同会社SI開発	2,282	-
合同会社サムティブリッジワン	-	860
株式会社ネスタリゾート神戸	-	5,000
計	5,085	8,523

3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	50,957	87,532
借入実行残高	26,306	42,833
差引額	24,650	44,698

4 財務制限条項

前事業年度(2021年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022年11月30日)

該当事項はありません。

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)

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期金銭債権	615	1,952
長期金銭債権	907	907
短期金銭債務	334	5,341
長期金銭債務	17,050	12,994

(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。

	前事業年度	当事業年度
	(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
営業取引 (収益分)	347	9,761
営業取引 (費用分)	1,124	2,407
営業取引以外の取引 (収益分)	221	451
営業取引以外の取引 (費用分)	104	100

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	11	157
広告宣伝費	257	478
賃貸仲介手数料	536	840
貸倒引当金繰入額	0	5
役員報酬	582	854
給与手当	782	888
賞与	455	548
退職給付費用	53	77
法定福利費	160	217
株主優待引当金繰入額	-	520
接待交際費	148	274
旅費交通費	72	119
租税公課	2,007	1,808
減価償却費	101	127
賃借料	431	490
支払手数料	711	1,314
支払報酬	172	233
おおよその割合		
販売費	27.7%	35.8%
一般管理費	72.3%	64.2%

3 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	-	8
土地	-	20
計	-	28

4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	-	-
土地	-	0
計	-	0

5 固定資産除却損の内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	-	4
車両運搬具	0	0
工具器具備品	0	2
ソフトウェア	0	-
計	0	7

6 本社移転費用の内容は以下のとおりであります。

前事業年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当社の大阪本社移転により、退去に伴い発生する違約金等を本社移転費用として199百万円、特別損失に計上しております。

当事業年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(2021年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	3,951	8,994	5,042
計	3,951	8,994	5,042

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額
(単位:百万円)

区分	当事業年度 (2021年11月30日)
子会社株式	9,471
計	9,471

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式3,006百万円 その他の関係会社有価証券6,465百万円)は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価を記載しておりません。

当事業年度(2022年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	3,951	7,479	3,527
計	3,951	7,479	3,527

(注) 市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額
(単位:百万円)

区分	当事業年度 (2022年11月30日)
子会社株式	12,513
計	12,513

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式4,241百万円 その他の関係会社有価証券8,271百万円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

(税効果会計関係)

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 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	137	169
未払賞与	63	74
棚卸資産評価損	9	149
未払事業税	120	226
退職給付引当金	60	74
減損損失	47	-
投資有価証券評価損	-	62
過年度消費税等	82	82
譲渡制限付株式報酬	84	110
グループ法人税制に基づく子会社株式の簿価修正額	-	323
その他	235	126
繰延税金資産小計	840	1,399
評価性引当額	8	8
繰延税金資産合計	832	1,391
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	425	485
繰延税金負債合計	425	485
繰延税金資産純額	407	906

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(2021年11月30日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

当事業年度(2022年11月30日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」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。

(収益認識関係)

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は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	22,796	18,779	16,918	806	23,851	2,161
	信託建物	1,867	2,647	976	85	3,452	140
	構築物	37	51	-	4	84	40
	車両運搬具	11	-	0	5	5	24
	工具器具備品	264	212	8	92	377	314
	土地	49,792	6,427	9,793	-	46,426	-
	信託土地	1,522	2,004	1,952	-	1,574	-
	建設仮勘定	6,678	15,307	18,886	-	3,099	-
	計	82,970	45,430	48,535	993	78,872	2,680
無形固定資産	ソフトウェア	72	15	-	33	54	-
	その他	302	-	-	-	302	-
	計	374	15	-	33	356	-

(注) 1. 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得	1,908百万円
	当期竣工	17,018百万円
信託建物	賃貸用不動産の取得	2,096百万円
土地	賃貸用不動産の取得	6,213百万円
信託土地	賃貸用不動産の取得	1,846百万円

2. 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	保有目的の変更	16,769百万円
信託建物	保有目的の変更	976百万円
土地	保有目的の変更	9,702百万円
信託土地	保有目的の変更	1,952百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	450	104	2	552
株主優待引当金	-	520	-	520

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	12月1日から11月30日まで														
定時株主総会	2月中														
基準日	11月30日														
剰余金の配当の基準日	5月31日及び11月30日														
1単元の株式数	100株														
単元未満株式の買取り															
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部														
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社														
取次所															
買取手数料	無料														
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告といたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://www.samty.co.jp/														
株主に対する特典	<p>株主優待制度の概要</p> <p>(1) 対象となる株主 毎年11月末現在の株主名簿に記載又は記録された株主を対象といたします。</p> <p>(2) 優待の内容 対象となる株主の保有株式数に応じて、当社が関与する全国各地20ホテルの無料宿泊にご利用いただけるご優待特典を贈呈いたします。 プラスチック削減や利便性向上の観点より、今回から株主優待カードの配布を廃止し、従来の電話予約に加え、PCやスマートフォンを活用したオンライン予約と、スマートフォンアプリの運用に変更いたしました。</p> <p>(3) 発行基準</p> <table border="0"> <tr> <td>200株～300株未満</td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>300株～600株未満</td> <td>2枚</td> </tr> <tr> <td>600株～1,000株未満</td> <td>3枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株～2,000株未満</td> <td>4枚</td> </tr> <tr> <td>2,000株～5,000株未満</td> <td>6枚</td> </tr> <tr> <td>5,000株～10,000株未満</td> <td>8枚</td> </tr> <tr> <td>10,000株以上</td> <td>10枚</td> </tr> </table> <p>(4) 優待対象ホテル</p> <p>(優待券1枚で利用可能なホテル) センターホテル東京、エスペリアイン日本橋箱崎、エスペリアイン大阪本町 エスペリアホテル博多、エスペリアホテル京都、エスペリアホテル福岡中洲 エスペリアホテル長崎、ネストホテル広島八丁堀、ネストホテル広島駅前 ホテルサンシャイン宇都宮、イピスタイルズ名古屋、オーベルジュ天橋立</p> <p>(優待券2枚で利用可能なホテル) メルキュール京都ステーション、アロフト大阪堂島 オークウッドホテル京都御池、アゴラ京都烏丸、アゴラ京都四条 メルキュール飛騨高山、ホテル ザ・パヴォーネ(ネスタリゾート神戸)</p> <p>(優待券3枚で利用可能なホテル) 天橋立ホテル</p> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 全ての優待につき、発送時期は毎年2月とさせていただきます。 2. 全ての優待につき、有効期限は発送翌年の2月末とさせていただきます。 3. 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。 4. 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。 5. ご利用に関しては株主ご本人様及びそのご家族様に限定させていただいております。 	200株～300株未満	1枚	300株～600株未満	2枚	600株～1,000株未満	3枚	1,000株～2,000株未満	4枚	2,000株～5,000株未満	6枚	5,000株～10,000株未満	8枚	10,000株以上	10枚
200株～300株未満	1枚														
300株～600株未満	2枚														
600株～1,000株未満	3枚														
1,000株～2,000株未満	4枚														
2,000株～5,000株未満	6枚														
5,000株～10,000株未満	8枚														
10,000株以上	10枚														

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7項第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第40期(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日) 2022年2月25日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

2022年2月25日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第41期第1四半期(自 2021年12月1日 至 2022年2月28日) 2022年4月12日 関東財務局長に提出。

第41期第2四半期(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日) 2022年7月15日 関東財務局長に提出。

第41期第3四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日) 2022年10月17日 関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

第40期第1四半期(自 2020年12月1日 至 2021年2月28日) 2022年1月24日 関東財務局長に提出。

第40期第2四半期(自 2021年3月1日 至 2021年5月31日) 2022年1月24日 関東財務局長に提出。

第40期第3四半期(自 2021年6月1日 至 2021年8月31日) 2022年1月24日 関東財務局長に提出。

第39期第1四半期(自 2019年12月1日 至 2020年2月29日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第39期第2四半期(自 2020年3月1日 至 2020年5月31日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第39期第3四半期(自 2020年6月1日 至 2020年8月31日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第40期第1四半期(自 2020年12月1日 至 2021年2月28日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第40期第2四半期(自 2021年3月1日 至 2021年5月31日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第40期第3四半期(自 2021年6月1日 至 2021年8月31日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第41期第1四半期(自 2021年12月1日 至 2022年2月28日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第41期第2四半期(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

第41期第3四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第39期(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日) 2022年2月24日 関東財務局長に提出。

事業年度 第38期(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

事業年度 第39期(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

事業年度 第40期(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

(6) 内部統制報告書の訂正報告書

事業年度 第37期(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

事業年度 第38期(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

事業年度 第39期(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

事業年度 第40期(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日) 2023年3月31日 関東財務局長に提出。

(7) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書

2023年2月2日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2023年3月2日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

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 公認会計士 前 川 英 樹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 仲 下 寛 司
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

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2021年12月1日から2022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2022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として認められるため、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として判断する一方で、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として判断した。

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
両者の関係に至った経緯	<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つたと評価できる。</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定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り、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、緊密な関係性を推察させ得る。</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、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、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つ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氏は引き続き会社の「緊密者」であつ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つ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>
<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。</p>	<p>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>支配要件とは、企業会計基準第22号第7項(2) から 規定されている要件を指す。 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 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 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。） その他他の企業の意味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</p>	
会社の主張	監査人の見解
<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>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。 緊密者判定において識別されたc氏の意味決定の背後にある「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。</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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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、監査役及び監査役会の責任は、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。

当監査法人の連結財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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」に記載したとおり、当監査法人は、主として、過年度におけるA社へ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することができなかった。

したがって、当監査法人は、当該事項に関する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。

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に係る収益認識	
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>注記事項（収益認識関係）に記載のとおり、当連結会計年度の不動産開発事業の「うちその他の収益」55,970百万円及び不動産ソリューション事業の「うちその他の収益」14,632百万円には、特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引に係る売上高が含まれている。</p> <p>会社は、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転したときに不動産売却取引による売上高を計上している。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、一件当たりの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やリースバック契約、買戻条件の付与、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ない不動産売却取引について、多額の収益認識が行われることになる。</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に係る収益認識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"> ・取引金額の合理性を検討するため、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。 ・引渡しの実事を検証するため、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114,623百万円、及び仕掛販売用不動産122,065百万円（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。これらの販売用不動産等については、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、評価損が発生する可能性がある。</p> <p>会社は、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、新型コロナウイルス感染症の影響から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ため、主として以下の手続を実施した。</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、工事原価発生見込額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。

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は判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サムティ株式会社の2022年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、サムティ株式会社が2022年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は開示すべき重要な不備があるため有効でないと表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

強調事項

内部統制報告書に記載されているとおり、会社の全社的な内部統制及び決算・財務報告プロセスに係る内部統制には開示すべき重要な不備が存在しているが、特別調査委員会による調査の結果、訂正を要するような事象は認められなかったとされたため、会社は連結財務諸表を訂正していない。

上記< 財務諸表監査 >の「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、これによる財務諸表監査に及ぼす影響はない。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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。

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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

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 公認会計士 前 川 英 樹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 仲 下 寛 司
業務執行社員

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2021年12月1日から2022年11月30日までの第41期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、サムティ株式会社の2022年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「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、当事業年度の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、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。

販売用不動産のうちホテル及び商業施設の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産のうちホテル及び商業施設の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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、監査役及び監査役会の責任は、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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表の監査報告書の「その他の記載内容」に記載のとおり、当監査法人は、当該事項に関する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。

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業を前提に基づき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。

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、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。
- ・ 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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、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。
- ・ 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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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。

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、当事業年度の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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。