

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年10月13日

【四半期会計期間】 第42期第3四半期(自 2023年6月1日 至 2023年8月31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 瀨松 貴 志

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 瀨松 貴 志

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

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】

回次	第41期 第3四半期 連結累計期間	第42期 第3四半期 連結累計期間	第41期
会計期間	自 2021年12月1日 至 2022年8月31日	自 2022年12月1日 至 2023年8月31日	自 2021年12月1日 至 2022年11月30日
売上高 (百万円)	63,371	101,792	128,470
経常利益 (百万円)	5,741	6,187	14,441
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	4,747	3,401	10,866
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	5,251	5,283	8,890
純資産額 (百万円)	106,756	105,046	110,395
総資産額 (百万円)	411,956	449,541	413,594
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	102.10	73.11	233.68
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	93.36	66.62	213.67
自己資本比率 (%)	23.1	22.1	23.9

回次	第41期 第3四半期 連結会計期間	第42期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	自 2023年6月1日 至 2023年8月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	66.22	44.90

(注) 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

（ホテル賃貸・運営事業）

第1四半期連結会計期間において、非連結子会社であった合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山を重要性が増したことに伴い、連結の範囲に含めております。

この結果、2023年8月31日現在では、当社グループは、当社、子会社27社及び関連会社1社により構成されることとなりました。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【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】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末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) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことにより社会経済の正常化が進み、国内景気は緩やかな回復傾向に向かっている一方で、ウクライナ情勢の長期化、世界的なエネルギー資源の価格高騰、欧米を中心とした金融引き締め、円安の進行、長期金利の上昇など、依然として先行きが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、賃貸マンションに関し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、全国旅行支援や訪日外国人観光客の増加により、稼働率、客室単価は、おおよそコロナ禍前の水準に達しており、国内外の旅行需要については、順調に回復している状況にあります。また、8月に中国が日本への団体旅行を解禁したこともあり、さらなる回復が期待されます。

このような事業環境のもと、国内外の機関投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、自社賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズを含む販売用不動産66物件を販売いたしました。物件の仕入れにつきましては、金利や売買価格、キャップレート等の市場動向を多角的に検討しながら進めております。また、2023年1月16日付公表の「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」のとおり、当社グループにおいて判明した特定の取引先との取引状況の分析、検討をするための特別調査委員会に係る一過性の費用9億円を特別調査費用等として特別損失に計上しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高1,017億円（前年同四半期比60.6%増）、営業利益88億円（前年同四半期比73.1%増）、経常利益61億円（前年同四半期比7.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益34億円（前年同四半期比28.3%減）となりました。

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、自社賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。

当第3四半期連結累計期間においては、33物件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403億円（前年同四半期比28.2%増）、営業利益は67億円（前年同四半期比23.5%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。

当第3四半期連結累計期間においては、33物件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279億円（前年同四半期比47.1%増）、営業利益は37億円（前年同四半期比26.4%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。2021年11月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、販売が順調に進捗しております。

この結果、当該事業の売上高は146億円（前年同四半期は計上無し）、営業利益は14億円（前年同四半期は2億円の営業損失）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。

当第3四半期連結累計期間において物件取得が順調に推移し、50物件、299億円の収益物件を取得したほか、42物件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63億円（前年同四半期比0.4%減）、営業利益は27億円（前年同四半期比12.1%減）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、ホテルの賃貸及び管理を行っております。当第3四半期連結累計期間において、「メルキュール飛騨高山（岐阜県高山市）」等をはじめとした、当社グループが参画するホテルは20物件となりました。

当第3四半期連結累計期間においては、全国旅行支援や、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）」について、栃木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、一棟全体を療養施設として栃木県に賃貸しておりましたが、2023年4月1日より、宿泊療養施設としての賃貸を終了し、通常営業を再開しております。

この結果、当該事業の売上高は94億円（前年同四半期比156.7%増）、営業損失は9億円（前年同四半期は20億円の営業損失）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30億円（前年同四半期比8.2%増）、営業利益は3億円（前年同四半期比35.8%減）となりました。

財政状態の状況

(資産の部)

当第3四半期連結会計期間の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、359億円増加し、4,495億円となっております。主な増減要因は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、有形固定資産が359億円の増加、現金及び預金が206億円の減少によるものであります。

(負債の部)

当第3四半期連結会計期間の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、412億円増加し、3,444億円となっております。主な増減要因は、開発用地、収益物件を合わせ130物件超の物件取得決済に伴う借入金467億円の増加によるものであります。

(純資産の部)

当第3四半期連結会計期間の純資産合計は、前連結会計年度末と比べ53億円減少し、1,050億円となっております。主な増減要因は、非支配株主持分61億円の減少、為替換算調整勘定13億円の増加によるものであります。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(3) 生産、受注及び販売の実績

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。

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。

販売実績

当第3四半期連結累計期間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	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	前年同期比(%)
	金額(百万円)	
不動産開発事業	40,358	+ 28.2
不動産ソリューション事業	27,990	+ 47.1
海外事業	14,612	-
不動産賃貸事業	6,321	0.4
ホテル賃貸・運営事業	9,431	+ 156.7
不動産管理事業	3,078	+ 8.2
合計	101,792	+ 60.6

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3 【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	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年10月13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	46,584,085	46,584,085	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	46,584,085	46,584,085		

(注) 提出日現在の発行数には、2023年10月1日からこの四半期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。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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)
2023年7月3日	61,400	46,584,085	67	20,725	67	20,626

(注) 譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加であります。

発行価額 2,206円

資本組入額 1,103円

割当先 当社取締役(社外取締役及び監査等委員である取締役を除く)5名及び執行役員6名

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年8月31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 700		
完全議決権株式(その他)	普通株式 46,401,000	464,010	
単元未満株式	普通株式 120,985		
発行済株式総数	46,522,685		
総株主の議決権		464,010	

- (注) 1. 「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。
2. 当第3四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2023年5月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

2023年8月31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	700		700	0.00
計		700		700	0.00

- (注) 当第3四半期会計期間末日現在の「自己株式等」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2023年5月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
常務取締役 グループ会社担当	常務取締役 経営管理本部担当	松井 宏昭	2023年4月3日
常務取締役 不動産事業本部担当	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	2023年4月3日
取締役 経営企画部担当	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	2023年4月3日
常務取締役 グループ会社担当 サステナビリティ担当	常務取締役 グループ会社担当	松井 宏昭	2023年7月12日

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(2007年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

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、第3四半期連結会計期間(2023年6月1日から2023年8月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2022年12月1日から2023年8月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、監査法人アリアによる四半期レビューを受けております。

なお、当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第41期連結会計年度 EY新日本有限責任監査法人

第42期第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間 監査法人アリア

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,002	25,386
売掛金	2,476	3,160
販売用不動産	114,623	184,764
仕掛販売用不動産	122,065	124,805
商品	25	30
貯蔵品	47	59
その他	4,672	16,470
貸倒引当金	7	3
流動資産合計	289,904	354,673
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	29,312	11,924
信託建物（純額）	3,454	-
土地	52,382	40,754
信託土地	1,571	-
建設仮勘定	3,100	153
その他（純額）	614	668
有形固定資産合計	90,435	53,500
無形固定資産		
のれん	8	7
その他	406	453
無形固定資産合計	414	460
投資その他の資産		
投資有価証券	26,764	35,595
繰延税金資産	830	307
その他	5,189	4,967
貸倒引当金	53	53
投資その他の資産合計	32,731	40,817
固定資産合計	123,581	94,779
繰延資産		
株式交付費	26	15
社債発行費	81	73
繰延資産合計	108	88
資産合計	413,594	449,541

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,800	1,584
リース債務	31	18
株主優待引当金	520	173
未払消費税等	1,213	236
未払法人税等	3,651	638
短期借入金	30,468	14,446
1年内償還予定の社債	5,170	5,085
1年内返済予定の長期借入金	35,395	64,272
その他	11,291	9,014
流動負債合計	89,543	95,470
固定負債		
社債	8,145	8,645
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	188,769	222,705
退職給付に係る負債	318	360
リース債務	39	39
預り敷金保証金	908	1,260
建設協力金	317	275
繰延税金負債	2,922	2,869
その他	235	866
固定負債合計	213,656	249,023
負債合計	303,199	344,494
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,657	20,725
資本剰余金	22,533	22,601
利益剰余金	56,911	56,125
自己株式	1	2
株主資本合計	100,101	99,450
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,099	1,192
為替換算調整勘定	2,429	1,098
その他の包括利益累計額合計	1,330	94
非支配株主持分	11,624	5,501
純資産合計	110,395	105,046
負債純資産合計	413,594	449,541

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
売上高	63,371	101,792
売上原価	50,075	81,213
売上総利益	13,295	20,579
販売費及び一般管理費	8,162	11,691
営業利益	5,133	8,887
営業外収益		
受取利息	1	160
受取配当金	16	13
持分法による投資利益	-	610
為替差益	4,472	376
違約金収入	43	182
その他	78	66
営業外収益合計	4,613	1,409
営業外費用		
支払利息	2,457	2,898
社債利息	152	168
持分法による投資損失	44	-
支払手数料	1,271	964
その他	77	78
営業外費用合計	4,004	4,109
経常利益	5,741	6,187
特別利益		
固定資産売却益	20	13
持分変動利益	6	152
特別利益合計	26	166
特別損失		
固定資産売却損	-	9
固定資産除却損	11	33
特別調査費用等	-	1 938
特別損失合計	11	981
税金等調整前四半期純利益	5,756	5,372
法人税、住民税及び事業税	1,014	1,205
法人税等調整額	55	469
法人税等合計	958	1,675
四半期純利益	4,797	3,696
非支配株主に帰属する四半期純利益	50	295
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,747	3,401

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	4,797	3,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	678	93
為替換算調整勘定	225	1,493
その他の包括利益合計	453	1,586
四半期包括利益	5,251	5,283
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,856	4,826
非支配株主に係る四半期包括利益	394	457

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	
(1) 連結の範囲の重要な変更	第1四半期連結会計期間より、重要性が増した合同会社エス・ホテルオペレーションズ飛騨高山を連結の範囲に含めております。
(2) 持分法適用の範囲の重要な変更	該当事項はありません。

(会計方針の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	
「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結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41,895百万円を振替えております。

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

前連結会計年度の有価証券報告書の(重要な会計上の見積り)に記載しました新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(四半期連結損益計算書関係)

1 特別調査費用等

2023年1月16日付で公表いたしました「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」のとおり、当社グループにおいて判明した特定の取引先との取引状況の分析、検討をするための特別調査委員会に係る一過性の費用を特別調査費用等として特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
	(百万円)	(百万円)
減価償却費	914	961
のれんの償却額	0	0

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	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	配当の原資
2022年2月24日 定時株主総会	普通株式	2,369	51.00	2021年11月30日	2022年2月25日	利益剰余金
2022年7月12日 定時取締役会	普通株式	1,814	39.00	2022年5月31日	2022年8月18日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	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	配当の原資
2023年2月27日 定時株主総会	普通株式	2,372	51.00	2022年11月30日	2023年2月28日	利益剰余金
2023年7月12日 定時取締役会	普通株式	1,814	39.00	2023年5月31日	2023年8月17日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	31,475	19,031	-	6,344	3,674	2,846	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	5	937	943
計	31,475	19,031	-	6,344	3,680	3,783	64,314
セグメント利益 又は損失()	5,449	2,933	241	3,091	2,059	612	9,786

	合計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
売上高			
外部顧客への売上高	63,371	-	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	943	943	-
計	64,314	943	63,371
セグメント利益 又は損失()	9,786	4,653	5,133

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 4,653百万円は、セグメント間取引消去 348百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 4,304百万円であります。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. セグメント利益又は損失()は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	40,358	27,990	14,612	6,321	9,431	3,078	101,792
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	12	1,853	1,865
計	40,358	27,990	14,612	6,321	9,443	4,932	103,658
セグメント利益 又は損失()	6,729	3,708	1,496	2,716	981	392	14,062

	合計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
売上高			
外部顧客への売上高	101,792	-	101,792
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,865	1,865	-
計	103,658	1,865	101,792
セグメント利益 又は損失()	14,062	5,174	8,887

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 5,174百万円は、セグメント間取引消去 39百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 5,134百万円であります。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. セグメント利益又は損失()は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

(企業結合に係る暫定的な会計処理の確定)

2022年6月30日に行われた株式会社ネスタリゾート神戸との企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っていましたが、当第3四半期連結会計期間に確定しております。

この暫定的な会計処理の確定に伴うのれんの金額に変動はありません。

(収益認識関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8月31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	31,475	19,031	-	-	-	-	50,506
インカムゲイン	-	-	-	6,344	3,674	2,846	12,865
外部顧客への売上高	31,475	19,031	-	6,344	3,674	2,846	63,371
うち顧客との契約から生じる収益	17,025	8,799	-	-	3,523	2,748	32,096
うちその他の収益(注)	14,449	10,232	-	6,344	150	97	31,274

(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。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8月31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	40,358	27,990	14,612	-	-	-	82,961
インカムゲイン	-	-	-	6,321	9,431	3,078	18,831
外部顧客への売上高	40,358	27,990	14,612	6,321	9,431	3,078	101,792
うち顧客との契約から生じる収益	17,819	27,990	14,612	-	9,188	2,974	72,585
うちその他の収益(注)	22,539	-	-	6,321	242	103	29,207

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	102円10銭	73円11銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	4,747	3,401
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 四半期純利益(百万円)	4,747	3,401
普通株式の期中平均株式数(株)	46,492,479	46,529,143
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	93円36銭	66円62銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	4,354,452	4,535,319
(うち新株予約権付社債)(株)	(4,354,452)	(4,535,319)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結 会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

第42期(2022年12月1日から2023年11月30日まで)中間配当について、2023年7月12日開催の定時取締役会において、2023年5月31日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	1,814百万円
1株当たりの金額	39円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2023年8月17日

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年10月13日

サムティ株式会社
取締役会 御中

監査法人アリア
東京都港区

代表社員
業務執行社員 公認会計士 茂 木 秀 俊

代表社員
業務執行社員 公認会計士 山 中 康 之

限定付結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の2022年12月1日から2023年11月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年6月1日から2023年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年12月1日から2023年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、「限定付結論の根拠」に記載した事項の比較情報及び四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の2023年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

限定付結論の根拠

会社は、特定の取引先（以下「A社」という。）との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義が判明したことを受けて、外部の弁護士及び公認会計士による特別調査委員会を設置して調査を進め、特別調査委員会より2023年3月6日付で調査報告書を受領した。同調査報告書においては、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間については、A社株式を保有するG社及びH社（会社の創業者であり前代表取締役会長の森山茂氏（以下「森山氏」という。）及び同じく創業者のf氏それぞれの資産管理会社）が、会社の「緊密な者」（以下「緊密者」という。）に該当し、かつ、A社の財務及び営業または事業の方針を決定する機関（以下「意思決定機関」という。）を支配している可能性があるため、A社は会社の子会社に該当する可能性が高いとされている。また、2014年9月30日にA社の全株式がG社及びH社からA社の代表取締役であったc氏（2010年10月20日に就任し、現任。）に譲渡され、調査期間末日の2023年3月5日に至るまでA社の代表取締役c氏がA社の全ての議決権を所有しているが、c氏は会社の緊密者又は「同意している者」（以下「同意者」という。）に該当せず、また、会社が企業会計基準第22号第7項（2）から規定されている要件（以下「支配要件」という。）を充足しているとは認められないため、A社は会社の子会社には該当しないとされている。会社は、この調査報告書の内容を踏まえ、2014年9月29日までの期間については、A社は会社の子会社に該当する可能性があるとは判断する一方で、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、後述の「その他の事項」に記載のとおり、前連結会計年度の前任監査人の監査では、2014年9月30日以降の期間について、会社と特定の取引先（以下「A社」という。）の親密な関係性に関し、緊密者該当性及び支配要件充足性の判定に与える影響が軽微であると評価するためには、より強い証拠力を持つ監査証拠が必要となると考えられ、会社が利用する特別調査委員会の調査結果の基礎となる関係者から提供された関係資料やヒアリング供述内容の真偽及び完全性並びに網羅性の検証を含む、支配の有無を一義的に判断するに至るまでの客観的かつ十分な記録や証拠を入手できず、主として、過年度におけるA社への以下のホテル「物件」及び「物件」の販売用不動産の売却取引に係る売却益に関してA社を子会社として連結の範囲に含めて未実現利益が消去されるべきであったか否か、そして、その未実現利益の消去に伴い販売用不動産、繰延税金資産、利益剰余金について修正が必要となるかどうかについて、判断するための十分かつ適切な監査証拠を入手できなかったとして、前連結会計年度の前任監査人の監査意見は、限定付適正意見となった。

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

当監査法人は、前任監査人指摘の限定事項に関し、特別調査委員会の調査結果、前任監査人の監査結果や会社の状況等を踏まえ、当連結会計年度の第3四半期の四半期連結財務諸表について影響を慎重に検討した。

当第3四半期連結累計期間においては、特定の取引先A社との関係性が指摘されていた森山氏が2023年2月27日付で代表取締役会長から退任したことで、その後の再発防止策の実行により、会社と特定の取引先A社との関係性は更に希薄化したため、A社は会社の子会社に該当せず連結対象範囲に含める必要はないと判断した。このため、当第3四半期連結累計期間においては、A社が保有するホテル「物件」の未実現利益の限定事項は解消していると判断した。更に、会社は、当第3四半期連結累計期間に、ホテル「物件」を会社グループ外の第三者に売却したため、前連結会計年度の限定事項は完全に解消したと判断した。

しかしながら、当連結会計年度の第3四半期連結累計期間においては、ホテル「物件」が比較情報である前連結会計年度末の販売用不動産に計上され、当連結会計年度の期首残高に含まれており、また、当連結会計年度の第3四半期連結累計期間にホテル「物件」の売却に係る利益を計上したことから、当連結会計年度の第3四半期連結累計期間の数値と対応数値の比較可能性に影響を及ぼす可能性がある。この影響は、比較情報である前連結会計年度末の販売用不動産、当連結会計年度の第3四半期連結累計期間の売上原価等の特定の勘定科目に限定され、他の勘定科目には影響を及ぼさないことから、四半期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、四半期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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビュー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、限定付結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

その他の事項

会社の2022年11月30日をもって終了した前連結会計年度の第3四半期に係る四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表は、それぞれ、前任監査人によって四半期レビュー及び監査が実施されている。前任監査人は、当該四半期連結財務諸表に対して2023年3月31日付で限定付結論を表明しており、また、当該連結財務諸表に対して2023年3月31日付で限定付適正意見を表明している。前任監査人は、前連結会計年度の監査報告書において、限定付適正意見の根拠（一部抜粋）として、「会社は、特定の取引先（以下「A社」という。）との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義が判明したことを受けて、外部の弁護士及び公認会計士による特別調査委員会を設置して調査を進め、特別調査委員会より2023年3月6日付で調査報告書を受領した。同調査報告書においては、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間については、A社株式を保有するG社及びH社（会社の創業者であり前代表取締役会長の森山茂氏（以下「森山氏」という。）及び同じく創業者のf氏それぞれの資産管理会社）が、会社の「緊密な者」（以下「緊密者」という。）に該当し、かつ、A社の財務及び営業または事業の方針を決定する機関（以下「意思決定機関」という。）を支配している可能性があるため、A社は会社の子会社に該当する可能性が高いとされている。また、2014年9月30日にA社の全株式がG社及びH社からA社の代表取締役であったc氏（2010年10月20日に就任し、現任。）に譲渡され、調査期間末日の2023年3月5日に至るまでA社の代表取締役c氏がA社の全ての議決権を所有しているが、c氏は会社の緊密者又は「同意している者」（以下「同意者」という。）に該当せず、また、会社が企業会計基準第22号第7項（2）から規定されている要件（以下「支配要件」という。）を

充足しているとは認められないため、A社は会社の子会社には該当しないとされている。会社は、この調査報告書の内容を踏まえ、2014年9月29日までの期間については、A社は会社の子会社に該当する可能性があるとは判断する一方で、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は判断した。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。」ことを指摘している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

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

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。