

2021年2月8日

株主各位

第39期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

- ①事業報告の「6. 業務の適正を確保するための体制」・・・ 1ページ
- ②連結計算書類の連結注記表 6ページ
- ③計算書類の個別注記表 17ページ

法令及び当社定款第15条の規定に基づき、上記の事項につきましては、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載することにより、株主の皆様を提供しております。(https://www.samty.co.jp/ir/stock/meeting.html)

① 事業報告の「6. 業務の適正を確保するための体制」

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

(1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

① 経営理念・行動規範

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

② コンプライアンス規程・コンプライアンスマニュアル

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

③ コンプライアンス管理体制

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

④ 内部通報制度

コンプライアンス統括部門又は監査役に直接通報できる制度として内部通報制度を設け、法令違反行為等を知った者に対して会社への通報を義務付ける。

⑤ 財務報告の信頼性の確保

財務報告の信頼性を確保するため、「財務報告の基本方針」を制定し、基本方針及び内部統制の役割を定める。この基本方針に基づき、経理部は会社法上の内部統制に加え、財務報告の信頼性を確保するための体制を整備、運用するとともに、継続的に評価し、不備ある場合には改善する。

⑥ 反社会的勢力による被害の防止及び関係遮断

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

⑦ 内部監査

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

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

① 文書の保存及び管理

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

② 情報セキュリティ対策

「情報セキュリティ基本方針」を定め、情報セキュリティマネジメントシステムに関する国際規格ISO27001に基づき情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）を確立する。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

① リスク管理規程・緊急事態対策規程

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

② 平時のリスク管理体制

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

③ 緊急事態対策本部

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

④ 内部監査

内部監査室は、全社のリスク管理の状況を監査し、その結果を代表取締役社長に報告する。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

① 取締役会・業務執行会議

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

② 業務執行の決定

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

③ 中期経営計画・年次予算

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

④ 内部監査

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

(5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

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

(6) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

監査役の職務を補助すべき使用人は置かないが、必要に応じて内部監査室及び経営管理本部が監査役の職務に協力するものとする。監査役から監査業務に必要な命令を受けた使用人は、その命令に関して取締役等からの指揮命令を受けない。当該使用人は、他の業務に優先してその命令を遂行する。

(7) 監査役への報告体制並びに監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

① 監査役への報告体制

当社グループの役員及び使用人は、経営、コンプライアンスその他に関する重要な事項を遅滞なく監査役に報告する。また、これらの報告をした者に対し

て、これを理由としていかなる不利益な取扱いもしてはならない。

② 監査役の監査の実効性を確保するための体制

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

- ・取締役会その他の重要な会議に出席する。また、取締役会において、監査役からの報告、要請その他の発言の場を設ける。
- ・代表取締役を含む取締役と定期的に会合を行い、意見を交換する。
- ・必要に応じ、取締役及び使用人からその職務の執行状況を聴取する。
- ・適宜、物件の現地調査、中間・竣工検査の立会いを実施する。
- ・必要に応じ、内部監査室が実施する監査に同席する。
- ・会計監査人から会計監査内容について説明を受けるとともに、日常から情報・意見交換の場を設けるなど連携を図る。

③ 監査役の職務の執行について生ずる費用又は償還の処理に係る方針

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

2. 当社の当事業年度における、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

(1) コンプライアンスに対する取組みの状況

コンプライアンス・リスク管理に係る行動計画書に基づき、コンプライアンス研修会の実施（2回）、法令遵守状況の点検等を行いました。内部統制システム全般に関する横断的な管理を図るため、コンプライアンス・リスク管理に係る連絡会議を4回、財務報告に関する内部統制に係る連絡会議を5回開催いたしました。コンプライアンス統括部門又は監査役会に直接通報できる制度として内部通報制度を設け、調査及び適切な措置の実行に備えるとともに、コンプライアンス研修会等を通じて定期的に同制度の周知を図っております。

(2) 反社会的勢力排除に対する取組みの状況

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

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

(3) 損失の危険の管理に対する取組みの状況

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

(4) 職務執行の効率性の確保に対する取組みの状況

取締役会は、社外取締役3名を含む取締役10名で構成され、全員が社外監査役である監査役3名も出席しております。取締役会は14回（会社法第370条に定める取締役会の決議の省略による取締役会を除く。）開催し、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、活発な意見交換がなされており、意思決定及び監督の実効性は確保されております。

(5) 当社グループにおける業務の適正の確保に対する取組みの状況

取締役、事業責任者を構成員として毎月開催する会議に主な子会社の取締役も出席し、各種報告を受け、適切に管理しております。子会社を対象としたコンプライアンス研修会、法令遵守状況の点検、アンケート方式による各種リスクの低減施策をグループ一体で実施しております。

(6) 監査役監査の実効性の確保に対する取組みの状況

監査役会は、全員が社外監査役である3名で構成されております。監査役会は12回開催し、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議、決議を行っております。また、監査役は、取締役、内部監査室及び会計監査人とそれぞれ定期的に会合し、コンプライアンスや内部統制の整備状況などについて意見交換を行っております。

② 連結計算書類の連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 13社 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SI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.

株式会社サン・トーアは、2020年2月27日付でサムティホテルマネジメント株式会社に変更しております。

前連結会計年度において連結子会社であった合同会社アンビエントガーデン守山及び一般社団法人アンビエントガーデン守山は、清算終了により、連結の範囲から除外しております。

- (2) 非連結子会社の数 4社 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
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条
Samty Vietnam Co., Ltd.

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社4社の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

すべての非連結子会社は、親会社株主に帰属する連結純損益及び連結利益剰余金等に及ぼす影響は軽微であり、全体として連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、持分法は適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. の決算日は9月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日との差異が3か月を超えないため、当該子会社の当該決算日現在の財務諸表に基づき連結計算書類を作成しております。但し、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。その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

・時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（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。

・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②デリバティブ

時価法を採用しております。

③たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については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）また商品及び貯蔵品については最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。ただし、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 3～50年

信託建物 8～45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長期前払費用

均等償却を採用しております。

④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については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。

(3) 重要な引当金の計上の基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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。

(4) その他連結計算書類の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

税抜方式によっております。

なお、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のれんの償却に関する事項

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。

③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。

(会計方針の変更に関する注記)

(販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2020年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該販売用不動産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

これは、2020年度税制改正において、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化に係る見直しが行われ、2020年10月1日以後に行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされたこと（以下、「税制改正」）に伴い、当社グループの販売及び仕入方針の見直しを行ったためのものであります。

当社グループでは、不動産事業において、自社ブランドの賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売、及び収益不動産の再生・販売を

行っております。当社グループが販売目的で保有する賃貸マンションに係る消費税については、これまで、その全部または課税売上割合に応じた一部を仕入税額控除の対象としておりましたが、当該税制改正により、2020年10月1日以後において課税仕入れの時点で居住用賃貸建物に該当する建物については、その保有目的にかかわらず原則として仕入税額控除制度の適用を受けられないこととなり、当該建物に係る課税仕入れ等の税額は、その全部が控除対象外消費税等とされました。

その結果、2020年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等が大幅に増加することになり、当該事業において金額的に重要な不可避のコストとなることが見込まれるため、当社グループは、当該税制改正を契機に、早期販売によるキャッシュフローの最大化を意図した戦略をより明確にし、販売用不動産の販売及び仕入方針の見直しを行いました。

これにより、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、これまでの発生した連結会計年度の費用として販売費及び一般管理費に計上する会計処理を変更し、取得原価に算入し、販売した年度の売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該変更は当期首から遡って適用しております。この結果、当連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が43百万円増加し、販売費及び一般管理費が265百万円減少し、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ221百万円増加しております。前連結会計年度においては影響額が軽微であるため遡及修正は行っておりません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

当連結会計年度より、従来「営業外収益」の「保険解約返戻金」として表示していた開発案件に係る保険料の返戻金を「売上原価」に含めて表示する方法に変更しております。この変更は、費用収益の対応をより明確にするとともに、売上総利益並びに事業活動の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

現金及び預金	500百万円
販売用不動産	49,603百万円
仕掛販売用不動産	39,108百万円
その他(流動資産)	1百万円
建物及び構築物	17,256百万円
信託建物	3,391百万円
土地	40,978百万円
信託土地	2,813百万円
その他(有形固定資産)	4,003百万円
投資有価証券	368百万円

合 計 158,025百万円

担保に係る債務

短期借入金	4,464百万円
1年内返済予定の長期借入金	12,785百万円
その他(流動負債)	3百万円
長期借入金	114,564百万円
その他(固定負債)	54百万円

合 計 131,872百万円

なお、上記の他に担保資産として土地644百万円、建設仮勘定154百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は、短期借入金418百万円、1年内返済長期借入金303百万円であります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 3,607百万円

3. 保有目的の変更により、有形固定資産から35,298百万円をたな卸資産へ振替えております。

4. 財務制限条項

- (1) 長期借入金297百万円(1年内返済予定の長期借入金22百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。
- ① 最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息) / 支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下としないこと。
 - ② 最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字としないこと。
 - ③ 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過としないこと。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	40,946,240	73,900	—	41,020,140

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加 73,900株

2. 配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,801	44	2019年 11月30日	2020年 2月28日
2020年7月15日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	1,534	38	2020年 5月31日	2020年 8月17日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,776	44	2020年 11月30日	2021年 2月26日

3. 当連結会計年度末日における新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

(金融商品の時価等に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主として銀行等金融機関からの借入れにより資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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）、新株予約権付社債、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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。（(注) 2 参照）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
(1) 現金及び預金	42,511	42,511	—
(2) 売掛金	1,395	1,395	—
(3) 投資有価証券	9,276	9,276	—
資 産 計	53,184	53,184	—
(1) 買掛金	381	381	—
(2) 短期借入金	16,883	16,883	—
(3) 社債	5,000	5,000	—
(4) 新株予約権付社債	10,000	9,595	△404
(5) 長期借入金(1年内返済予定の 長期借入金を含む)	131,121	131,167	45
負 債 計	163,387	163,028	△358

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1) 買掛金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の発行を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によっております。

(4) 新株予約権付社債

元利金の合計額(利率ゼロ)を、新規に同様の発行を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によって算定しております。

(5) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

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、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によっております。

2. 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

区 分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式 (※1)	27
② 投資事業有限責任組合出資金 (※1)	3,588
③ 匿名組合出資金 (※1)	2,942
④ 預り敷金保証金 (※2)	1,323
合 計	7,881

(※1) 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、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

(※2) 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。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	42,511	—	—	—
売掛金	1,395	—	—	—
合 計	43,907	—	—	—

4. 新株予約権付社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	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	—	—	—
新株予約権付社債	—	—	10,000	—	—
長期借入金	26,357	17,103	7,687	4,433	60,825

(賃貸等不動産に関する注記)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、愛知県を中心とした東海エリア、福岡県を中心とした九州エリア、また、北海道、広島県他において、賃貸用のマンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。2020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1,340百万円であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
73,031	△2,679	70,352	72,307

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は固定資産の新規取得（25,260百万円）、工事の進捗による建設仮勘定の増加（4,288百万円）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たな卸資産への振替（33,262百万円）によるものであります。
 3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額 1,907円51銭
 2. 1株当たり当期純利益 261円23銭

(重要な後発事象に関する注記)

(取得による企業結合)

当社は、2020年12月21日開催の取締役会において、当社子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.（以下、「SAI」）を通じ、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY（以下、「S-VIN」）の株式を取得して子会社化することについて決議し、2020年12月23日付で株式譲渡契約を締結し、2020年12月24日付で株式を取得いたしました

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

- ・被取得企業の名称：

S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY

・事業の内容 : 不動産開発

② 企業結合を行った主な理由

ベトナム国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANY(以下、「VHM」)と同国ハノイ市において共同して分譲住宅事業(以下、「本プロジェクト」)を実施するにあたり、当社子会社のSAIを通じ、VHMの開発子会社で分譲住宅事業を行うS-VINの株式の90%を取得することで本プロジェクトを主導しようとするものであります。

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。

③ 企業結合日

2020年12月24日

④ 企業結合の法的方式

株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した議決権比率

取得後の議決権比率 90.0%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、当該現金を交付したSAIを取得企業としております。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	3,272,583百万VND
取得原価		3,272,583百万VND

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

③ 計算書類の個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

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

・時価のあるもの

決算日の市場価格等による時価法（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。

・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②デリバティブ

時価法を採用しております。

③たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については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）また貯蔵品については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 3～50年

信 託 建 物 8～45年

構 築 物 3～41年

車 両 運 搬 具 3～6年

工具器具備品 3～20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長期前払費用

均等償却を採用しております。

④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については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。

(3) 引当金の計上の基準

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。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更に関する注記)

(販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の費用として販売費及び一般管理費に計上してはりましたが、2020年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該販売用不動産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

これは、2020年度税制改正において、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化に係る見直しが行われ、2020年10月1日以後に行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされたこと（以下、「税制改正」）に伴い、当社グループの販売及び仕入方針の見直しを行ったためのものであります。

当社グループでは、不動産事業において、自社ブランドの賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売、及び収益不動産の再生・販売を行っております。当社グループが販売目的で保有する賃貸マンションに係る消費税については、これまで、その全部または課税売上割合に応じた一部を仕入税額控除の対象としてはりましたが、当該税制改正により、2020年10月1日以後において

課税仕入れの時点で居住用賃貸建物に該当する建物については、その保有目的にかかわらず原則として仕入税額控除制度の適用を受けられないこととなり、当該建物に係る課税仕入れ等の税額は、その全部が控除対象外消費税等とされました。

その結果、2020年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等が大幅に増加することになり、当該事業において金額的に重要な不可避のコストとなることが見込まれるため、当社グループは、当該税制改正を契機に、早期販売によるキャッシュフローの最大化を意図した戦略をより明確にし、販売用不動産の販売及び仕入方針の見直しを行いました。

これにより、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、これまでの発生した事業年度の費用として販売費及び一般管理費に計上する会計処理を変更し、取得原価に算入し、販売した年度の売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該変更は当期首から遡って適用しております。この結果、当事業年度の損益計算書は、売上原価が43百万円増加し、販売費及び一般管理費が265百万円減少し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益はそれぞれ221百万円増加しております。前事業年度においては影響額が軽微であるため遡及修正は行っておりません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

当事業年度より、従来「営業外収益」の「保険解約返戻金」として表示していた開発案件に係る保険料の返戻金を「売上原価」に含めて表示する方法に変更しております。この変更は、費用収益の対応をより明確にするとともに、売上総利益並びに事業活動の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保資産の内容及びその金額

現金及び預金	499百万円
販売用不動産	49,603百万円
仕掛販売用不動産	39,108百万円
その他(流動資産)	1百万円
建物	16,250百万円
信託建物	3,391百万円
構築物	10百万円
土地	35,844百万円
信託土地	2,025百万円
工具器具備品	34百万円
建設仮勘定	3,969百万円
投資有価証券	368百万円
合 計	151,105百万円

担保に係る債務の金額

短期借入金	3,464百万円
1年内返済予定の長期借入金	12,647百万円
未払金	3百万円
長期借入金	111,761百万円
長期未払金	54百万円
合 計	127,931百万円

なお、上記の他に担保資産として土地644百万円、建設仮勘定154百万円を登記留保として提供しており、対応する債務は、短期借入金418百万円、1年内返済長期借入金303百万円であります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 2,999百万円

3. 保有目的の変更により、有形固定資産から35,298百万円をたな卸資産へ振替えております。

4. 偶発債務

関係会社の金融機関からの借入金に対して債務保証を行っております。

㈲彦根エス・シー	2,941百万円
合同会社SI開発	1,000百万円

5. 財務制限条項

(1) 長期借入金297百万円(1年内返済予定の長期借入金22百万円を含む)について財務制限条項が付されており、当該条項は以下のとおりであります。

- ① 最終の決算期の損益計算書により(営業利益+受取利息) / 支払利息の算式で算出されるインタレストカバレッジレシオが、1以下とならないこと。
- ② 最終の決算期およびその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
- ③ 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。

6. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

短期金銭債権	7百万円
長期金銭債権	907百万円
短期金銭債務	37百万円
長期金銭債務	50百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高

営業取引

営業取引（収益分） 184百万円

営業取引（費用分） 1,051百万円

2. 減損損失

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,659	645,653	8,900	638,412

(変動事由の概要)

増減数の内訳は、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 644,400株

単元未満株式の買取による増加 1,253株

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 8,900株

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

貸倒引当金	39百万円
未払賞与	65百万円
棚卸資産評価損	98百万円
未払事業税	216百万円
退職給付引当金	51百万円
減損損失	47百万円
デリバティブ負債	29百万円
過年度消費税等	82百万円
譲渡制限付株式報酬	48百万円
ポイント制金銭報酬引当金	29百万円
その他	72百万円
小計	<u>780百万円</u>
評価性引当額	<u>△37百万円</u>
計	742百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	<u>△79百万円</u>
計	△79百万円

差引：繰延税金資産純額 662百万円

(関連当事者との取引に関する注記)

役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

子会社等

種類	会社等の名称	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
子会社	有限会社 彦根エス・シー	3	不動産賃貸事業	(所有) 直接100	当社が開発を 受託、当社が 資金を貸付、 債務保証、役 員の兼任	造成工事代金	—	その他の投資	484
						資金貸付	45	関係会社 長期貸付金	1,509
						債務保証	2,941	その他の投資	422
子会社	合同会社SI開発	3	その他の事業	(所有) 間接100	債務保証	債務保証	1,000	—	—
子会社	SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.	千米ドル 15,100	不動産事業	(所有) 直接100	当社が資金を 貸付	資金貸付	12,534	関係会社 長期貸付金	12,534
その他の 関係 会社	㈱大和証券グル ープ本社	247,397	グループ会社の職員の経・理	(被所有) 直接17.19	資本業務提携	社債の発行	5,000	社債	5,000
						新株予約権付 社債の発行	—	新株予約権 付社債	10,000
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	大和証券㈱	100,000	有価証券関連業 投資助言・代理業	なし	有価証券の取 引、 当社が保有す るオフィスビ ルを賃貸	コマーシャル ペーパーの 購入	8,999	有価証券	—
						コマーシャル ペーパーの償 還	9,000	有価証券	—
						利息の受取	0	受取利息	0
						貸室賃料収入	320	売上高	320
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	サムティ・レジ デンシャル投資法人	58,524	不動産投資	(所有) 直接13.50	不動産の売買 等	増資の引受	2,820	投資有価証 券	9,125
						販売用不動産 の売却	12,643	売上高	12,643
						販売用不動産 の購入	1,686	販売用不動 産	1,686

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. ㈱彦根エス・シーは、当社が組成した不動産投資の営業者等であります。なお、資金貸付に係る利息は、同社の事業再建計画に基づき無利息としております。債務保証は、同社の銀行借入について行ったものであります。
2. 合同会社SI開発は、当社が組成した不動産投資の営業者等であります。債務保証は、同社の銀行借入について行ったものであります。
3. SAMTY ASIA INVESTMENTS. PTE. LTD. に対する資金貸付に係る利息は、同社の事業計画に基づき無利息としております。
4. 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。
5. 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。
6. コマーシャル・ペーパーの購入、オフィスビルの賃貸につきましては、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。
7. 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。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	1,842円07銭
2. 1株当たり当期純利益	245円60銭