

【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】 2022年2月25日

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

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小川 靖 展

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号
(2021年9月13日より、大阪市淀川区西中島四丁目3番24号から
上記住所に移転)

【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
(2021年9月13日より、大阪市淀川区西中島四丁目3番24号から
上記住所に移転)

【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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月		2017年11月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月
売上高	(百万円)	60,479	84,274	85,552	101,120	90,460
経常利益	(百万円)	8,461	11,635	13,193	15,247	8,105
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	5,661	8,489	9,740	10,615	10,012
包括利益	(百万円)	5,804	8,672	10,266	10,199	11,125
純資産額	(百万円)	39,360	62,438	71,627	77,699	103,028
総資産額	(百万円)	166,449	162,500	218,803	250,864	349,194
1株当たり純資産額	(円)	1,387.04	1,616.59	1,734.72	1,907.51	2,029.28
1株当たり当期純利益 金額	(円)	209.71	283.89	247.11	261.23	242.52
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額	(円)	194.88	273.26	228.51	227.88	214.32
自己資本比率	(%)	23.4	37.9	32.5	30.7	27.0
自己資本利益率	(%)	15.8	16.9	14.7	14.3	11.7
株価収益率	(倍)	7.1	5.3	8.5	6.3	9.4
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	11,583	31,828	4,425	11,958	6,728
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	25,676	744	53,337	31,815	52,348
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	18,211	11,836	48,683	17,488	57,658
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	24,833	44,080	44,102	41,724	40,589
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	188 (20)	207 (15)	244 (30)	271 (23)	391 (52)

(注) 1. 第37期、第38期、第39期及び第40期の売上高には、消費税等は含まれておりません。また、第36期の売上高には、税込処理を採用している一部の子会社を除き、消費税等は含まれておりません。

2. 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36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。

3. 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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2017年11月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月
売上高 (百万円)	55,946	75,152	80,635	96,629	84,161
経常利益 (百万円)	7,018	15,484	14,635	14,369	6,405
当期純利益 (百万円)	4,698	11,709	11,435	9,980	4,236
資本金 (百万円)	8,461	15,935	16,184	16,227	20,595
発行済株式総数 (株)	26,989,518	39,800,000	40,946,240	41,020,140	46,468,085
純資産額 (百万円)	32,503	58,123	68,985	74,385	85,799
総資産額 (百万円)	149,456	152,960	212,055	241,519	304,003
1株当たり純資産額 (円)	1,143.28	1,516.76	1,684.86	1,842.07	1,846.44
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	47.00 (-)	68.00 (-)	79.00 (35.00)	82.00 (38.00)	90.00 (39.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	174.05	391.59	290.08	245.60	102.62
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	161.74	376.93	268.25	214.25	90.69
自己資本比率 (%)	21.5	37.7	32.5	30.8	28.2
自己資本利益率 (%)	16.0	26.1	18.0	13.9	5.3
株価収益率 (倍)	8.5	3.9	7.2	6.7	22.3
配当性向 (%)	24.2	17.4	27.2	33.4	87.7
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	99 (-)	105 (-)	121 (-)	134 (-)	141 (-)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	160.6 (124.5)	171.0 (118.4)	238.2 (123.7)	201.3 (130.9)	276.6 (146.9)
最高株価 (円)	1,912	2,450 1,727	2,197	2,293	2,655
最低株価 (円)	1,026	1,578 1,413	1,116	1,024	1,600

(注) 1. 売上高に消費税等は含まれておりません。

2. 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36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。
3. 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。
4. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部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。

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
2014年4月	東京都千代田区に東京支店及びサムティアセットマネジメント株式会社の本社を移転
2015年4月	エスペリアホテル長崎の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・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	連結子会社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	ホテルサンシャイン宇都宮の運営のため、特別目的会社として合同会社エス・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

年月	概要
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
2016年12月	連結子会社サムティ管理株式会社の商号をサムティプロパティマネジメント株式会社に変更し、本店を当社ビル内に移転
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
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	東京都新宿区に新宿営業所を、神奈川県横浜市に横浜営業所をそれぞれ開設
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	広島市中央区に広島支店を開設
2020年2月	連結子会社株式会社サン・トーアの商号をサムティホテルマネジメント株式会社に変更
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」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 （サムティプロパティマネジメント株式会社は同年8月に、サムティホテルマネジメント株式会社は同年10月に、それぞれ本店を同所に移転）
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

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社20社、持分法適用関連会社2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13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。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であり、当連結会計年度より、従来の「不動産事業」を「不動産開発事業」、「不動産ソリューション事業」及び「海外事業」の3つへ、従来の「不動産賃貸事業」を「不動産賃貸事業」と「不動産管理事業」の2つへ分け、従来「その他の事業」に含めていた「ホテル賃貸・運営事業」以外の事業については、各セグメントに区分を変更しております。また、従来の「不動産事業」に含まれていたアセットマネジメントは「不動産管理事業」に区分を変更しております。

(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・販売をしております。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

(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

ウェルス・マネジメント株式会社

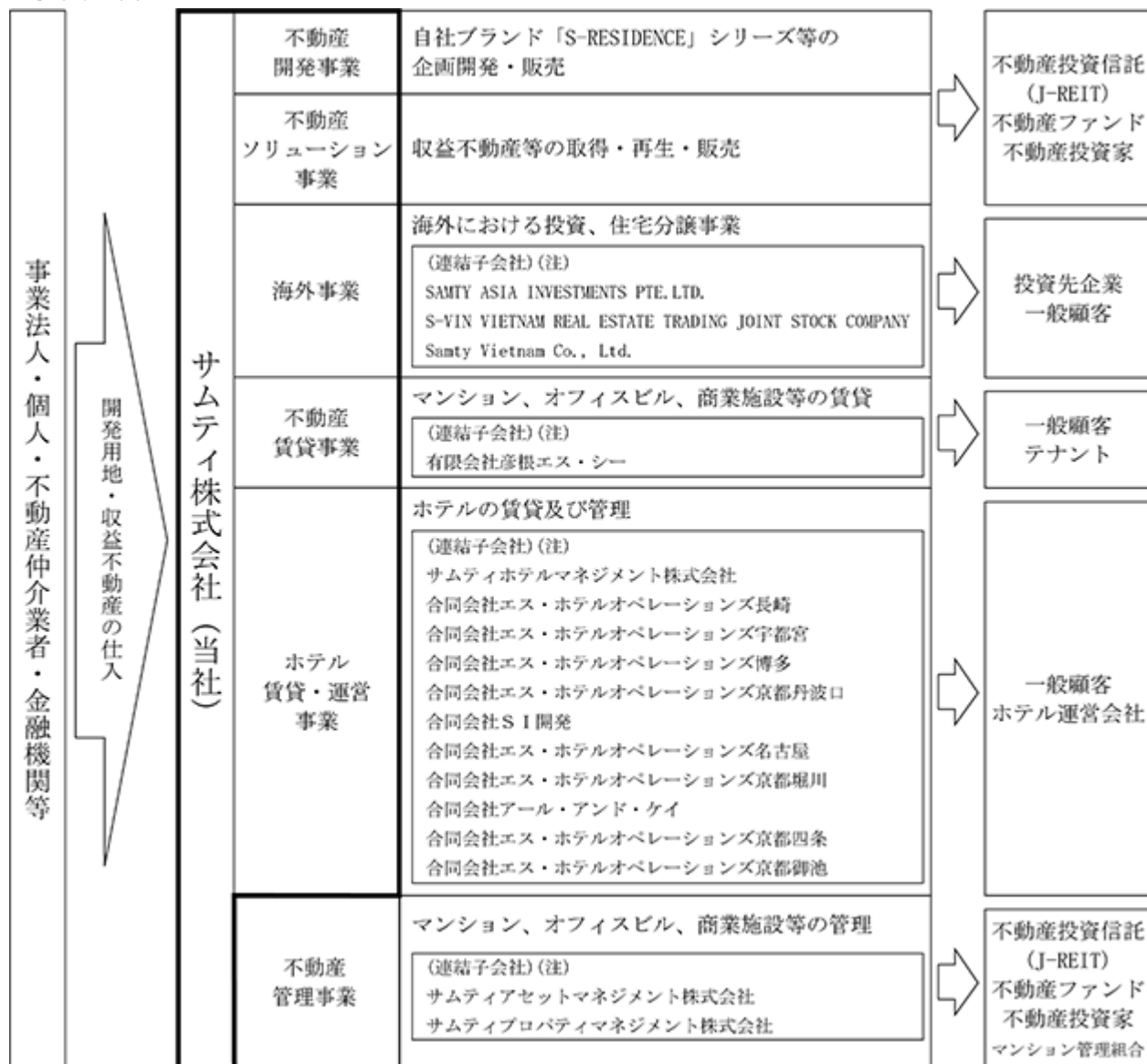
Shangri-La Kyoto Nihojo特定目的会社

(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.、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY、Santy Vietnam Co.,Ltd.、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3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	役員の兼任1名 当社グループ保有不動産のASET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	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〕	役員の兼任1名 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2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	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
(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	987	ホテル賃貸・運営事業	32.02	役員の兼任1名 資本業務提携
Shangri-La Kyoto Nihojo特定目的会社(注)5	東京都港区	8,638	ホテル賃貸・運営事業	49.0 〔49.0〕	SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.が優先出資
(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	(28.40)	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未満ではありますが、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

2021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	49 (2)
不動産ソリューション事業	30 (1)
海外事業	13 (-)
不動産賃貸事業	17 (-)
ホテル賃貸・運営事業	101 (38)
不動産管理事業	136 (6)
全社(共通)	45 (5)
合計	391 (52)

- (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120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。
4. 当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「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(セグメント情報等)」に記載しております。

(2) 提出会社の状況

2021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)
141	36.7	7.2	7,433,015

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発事業	49 (-)
不動産ソリューション事業	30 (-)
海外事業	- (-)
不動産賃貸事業	17 (-)
ホテル賃貸・運営事業	- (-)
不動産管理事業	- (-)
全社(共通)	45 (-)
合計	141 (-)

- (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. 当事業年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「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(セグメント情報等)」に記載しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。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

本書提出日現在においては、感染力が強いとされる変異株により感染が再拡大し、依然として新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明な状況であります。3回目のワクチン接種が開始され社会経済活動の正常化が期待されます。

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。また、ホテル業界においては、まん延防止等重点措置や緊急事態宣言が適用、発出されていない期間において、停滞していた人の流れが緩やかに戻り回復の兆しが見られました。このことから社会経済活動の正常化に伴い、徐々に宿泊観光消費が回復、増加すると予測しております。

(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推進しております。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ておりますが、社会経済活動の正常化に伴い、徐々に宿泊観光消費が回復、増加すると予測しております。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)の経営戦略およ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。

優秀な人材の確保、育成

当社グループは、在宅勤務、時差出勤等、新しい働き方への環境整備、通信教育を活用した自己啓発支援制度を導入いたしました。これらの取組みにより、優秀な人材の確保並びに育成をしております。また当社グループは、本社である大阪、東京に加え、札幌、名古屋、広島、福岡に支店を設立し、全国で事業展開しております。各拠点において当該エリアに精通した優秀な人材を採用し、雇用を通じて地域社会の持続的な発展（サステナビリティ）に貢献しております。

資金調達方法の多様化と財務基盤の強化

当社グループの安定的・持続的な成長のため、財務基盤を充実させるべく、資金調達方法の多様化を図ります。

ホテル開発、ホテルREIT設立

当社グループでは、ホテル業界についてアフターコロナ時代においても、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新型コロナウイルス感染収束後に向け準備を進めてまいります。

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開発プロジェクトにおいて、分譲住宅の販売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組み

当社グループでは、サステナビリティ推進委員会を設置いたしました。本委員会を通じて、「サステナビリティ基本方針」を策定し、ESG指標と開示事項を合わせた、4つの重要課題（環境への配慮、地域との共存、人を大切にする企業の実現、企業倫理の徹底）を定めております。

当社グループは、企業理念である「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向けて、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 【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、たな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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期
有利子負債残高(百万円)	114,787	89,174	130,927	153,005	219,231
総資産(百万円)	166,449	162,500	218,803	250,864	349,194
有利子負債比率(%)	69.0	54.9	59.8	61.0	62.8

(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、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および経営成績、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ます。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

消費税法の改正による消費税率の引き上げ等、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)新型コロナウイルス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感染症の感染拡大、変異株の発生、新型コロナウイルス以外の新たな感染症の発生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ことで収束が長引く場合、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。

本書提出日現在においては新型コロナウイルス感染症の収束見通しは不透明であります。収束後には、当該事業は政府の観光立国政策に基づく邦人の国内旅行需要や外国人の訪日需要から回復に転じると予想しており、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を継続してまいります。

従業員感染リスクの影響

当社グループは、従業員とその家族及び取引先関係者の健康と安全を最優先に確保すべく、代表取締役社長を委員長とする対策委員会を設置し、政府や自治体の方針に則った感染防止対策に係る基本方針を策定し、グループ全拠点に対する対応指示や支援に全力で取り組んでおります。具体的には、以下のような取り組みを通じて接触機会を可能な限り抑制し、感染拡大の防止に努めております。

- ・在宅勤務、オンライン会議、オンラインコミュニケーションツールの導入
- ・時差出勤、自動車・自転車通勤の推奨
- ・不要不急の出勤や出張の制限

しかしながら、従業員が新型コロナウイルスに感染し、社内での感染が拡大した場合、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る可能性があります。このような場合には、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。そこで、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、監査法人とより深度あるコミュニケーションを図ってまいります。

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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大や変異株の発生、エネルギー資源価格の高騰により不透明な状況が続きました。2021年9月末には、2021年1月から発出、適用された緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が解除されました。またワクチン接種率は約80%となり、3回目の接種も開始されたことにより、社会経済活動の正常化への期待感が高まりました。しかし、感染力が強いとされるオミクロン株により感染が再拡大し、依然として新型コロナウイルス感染症の収束時期は不透明な状況であります。

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。またホテル業界においては、緊急事態宣言解除に伴い停滞していた人の流れが緩やかに戻り回復傾向にあります。

このような事業環境のもと、当社グループは、41棟約2,600戸の賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズを竣工させ、安定した収益基盤の構築を進めました。またホテル業界については、今後も大きな成長が見込まれる分野であると考え、徐々に宿泊観光消費が増加すると予測しており、アフターコロナを見据えた取組みを実施いたしました。当連結会計年度におけるホテル投資への取組みとして、2021年5月に東京証券取引所市場第二部上場のウェルス・マネジメント株式会社とホテルREITやホテル開発ファンドにおける共同投資等の資本業務提携契約を締結し、当連結会計年度より持分法適用関連会社としております。10月にはホテル特化型のサムティ・ジャパンホテル投資法人に対してスポンサーとしてセイムポート出資を行うことを決定し、現在、東京証券取引所市場上場に向け準備を進めております。また、11月にはホテル開発プロジェクト「(仮称)シャングリ・ラ京都二条城」における特定目的会社を持分法適用関連会社といたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高904億円(前連結会計年度比10.5%減)、営業利益94億円(前連結会計年度比45.5%減)、経常利益81億円(前連結会計年度比46.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益100億円(前連結会計年度比5.7%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。なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度との比較・分析は変更後の区分に基づいて記載しております。

(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19物件、約347億円販売したほか、サムティ・レジデンシャル投資法人へ全国の主要都市を中心とした5物件、約42億円の販売用不動産を販売いたしました。またホテルアセットとして「アゴーラ京都四条(京都市下京区)」、「アゴーラ京都烏丸(京都市下京区)」を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は388億円(前連結会計年度比33.3%減)、営業利益は98億円(前連結会計年度比33.3%減)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。当連結会計年度においては、オフィスビル等を販売したほか、サムティ・レジデンシャル投資法人へ21物件、約234億円の賃貸マンションを販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は371億円(前連結会計年度比22.7%増)、営業利益は30億円(前連結会計年度比17.4%減)となりました。

(海外事業)

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。当連結会計年度においては、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開発プロジェクトにおいて、分譲住宅の販売を開始いたしました。

この結果、当該事業の売上高は5億円(前連結会計年度比19.1%増)、営業利益は2億円(前連結会計年度比22.8%減)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、商業施設等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、49物件、合計約421億円の収益物件を取得したほか、43棟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79億円（前連結会計年度比2.1%増）、営業利益は37億円（前連結会計年度比8.0%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。当連結会計年度においては、「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）」を含む5棟を開業、取得し、保有・運営は18棟となりました。当社グループ保有・運営のホテルにおいても、新型コロナウイルス感染症の影響を受けておりますが、新規感染者数は低水準で落ち着いており、今後は停滞していた人流の活発化による需要の回復を見込んでおります。

この結果、当該事業の売上高は26億円（前連結会計年度比32.5%増）、営業損失は25億円（前連結会計年度は6億円の営業損失）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、商業施設等の管理を行っております。

この結果、当該事業の売上高は32億円（前連結会計年度比41.4%増）、営業利益は5億円（前連結会計年度比78.6%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、983億円増加し、3,491億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。また「明治通りビジネスセンター本館、別館（福岡市博多区）」、「S-RESIDENCE天満Gracis（大阪市北区）」、「S-RESIDENCE円山表参道（札幌市中央区）」など順調に物件取得、竣工が進捗いたしました。これにより販売用不動産、仕掛販売用不動産、有形固定資産（収益物件等）が975億円増加、現金及び預金が8億円減少いたしました。

(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、730億円増加し、2,461億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100件超の物件取得に伴う借入金622億円の増加及び、新株予約権付社債120億円の発行によるものであります。

(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253億円増加し、1,030億円となっております。主な増減要因は、第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換に伴い資本金、資本剰余金88億円増加及び自己株式の12億円減少、親会社株主に帰属する当期純利益の計上による利益剰余金100億円、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY（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会社）及び、合同会社アール・アンド・ケイ（アロフト大阪堂島を保有するSPC(特別目的会社)）を連結子会社としたこと等による非支配株主持分80億円の増加であります。

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67億円減少、投資活動により523億円減少、財務活動により576億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、12億円減少し、当連結会計年度末には405億円となりました。

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使用した資金は、67億円（前連結会計年度は119億円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益122億円、利息の支払額25億円、法人税等の支払額46億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減少は、開発後一定期間保有する事業モデルに転換したことにより、資産の売却を控えたことなど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、523億円（前連結会計年度は318億円の支出）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344億円、投資有価証券の取得による支出51億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、576億円（前連結会計年度は174億円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入326億円、短期借入金の返済による支出372億円、長期借入れによる収入1,137億円、長期借入金の返済による支出628億円、社債の発行による収入40億円、配当金の支払額33億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。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	前年同期比(%)
	金額(百万円)	
不動産開発事業	38,863	33.3
不動産ソリューション事業	37,128	+ 22.7
海外事業	595	+ 19.1
不動産賃貸事業	7,949	+ 2.1
ホテル賃貸・運営事業	2,689	+ 32.5
不動産管理事業	3,233	+ 41.4
合計	90,460	10.5

(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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)		当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
サムティ・レジデンシャル投資法人	13,943	13.8	29,349	32.4
H S J P N 3 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
M F J P N 特定目的会社	21,181	20.9		

(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格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1,011億円から106億円減少（前期比10.5%減）し、904億円となりました。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、オフィス等の販売に伴う売上高の減少によるものであります。

前期の計画変更によって売却を余儀なくされたレジデンスの補充を重点的に実施したこと、また、開発後一定期間保有する事業モデルに転換したことにより、資産の販売を控えたため、売上高は前期と比べて減少したものの、不動産開発事業以外の売上高は増加傾向となっております。

(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734億円から8億円減少（前期比1.2%減）し、726億円となりました。これは主に、不動産開発事業における売上高の減少に伴う売上原価の減少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103億円から19億円減少（前期比18.6%減）し、83億円となりました。これは主に、不動産開発事業における売上高の減少に伴う販売仲介手数料の減少、業績連動報酬を支給しなかっ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1億円から19億円増加し、21億円となりました。これは主に、当期においてウェルス・マネジメント株式会社の株式を取得したことに伴う持分法による投資利益の計上や、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22億円から12億円増加し、34億円となりました。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2億円から41億円増加し、43億円となりました。これは主に、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負ののれん発生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1億円から0億円増加し、2億円となりました。これは主に、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

インカムゲインの最大化を企図した「開発して保有する」戦略の推進に伴い、資産の売却を控えたことにより、売上高は前年比33.3%の減収、営業利益につきましては、前年比33.3%の減益となりました。

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などにより、売上高は前年比22.7%の増収、営業利益につきましては、前年比17.4%の減益となりました。

c. 海外事業

2016年よりファンドを通じて出資している、開発・賃貸事業を営むホーチミンの不動産会社への投資案件の償還を受けたことにより、売上高は前年比19.1%の増収、営業利益につきましては、前年比22.8%の減益となりました。

d. 不動産賃貸事業

前連結会計年度に多数の賃貸マンションの売却を行ったものの、全国の主要都市において、49物件、約421億円の収益不動産を取得しました。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2.1%の増収、営業利益につきましては、前年比8.0%の減益となりました。

e. ホテル賃貸・運営事業

連結会計期間のうち8割以上の期間で緊急事態宣言やそれに準ずる行動制限が生じた影響で営業損失が発生したものの、緊急事態宣言の解除後である2021年10月以降の稼働率は概ね60%以上の水準を回復したことにより、売上高は32.5%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41.4%の増収、営業利益につきましては、前年比78.6%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必要な主なものは、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9,461百万円、ROE11.7%、ROA3.2%、自己資本比率が27.0%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。

	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期
営業利益（百万円）	10,131	14,033	15,395	17,355	9,461
ROE（％）	15.8	16.9	14.7	14.3	11.7
ROA（％）	6.6	8.5	8.1	7.4	3.2
自己資本比率（％）	23.4	37.9	32.5	30.7	27.0

（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】

(株式の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.を通じ、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY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いたしました。

詳細は「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(企業結合等関係)」をご参照下さい。

(匿名組合事業の出資持分の取得による企業結合)

当社は、2021年3月26日開催の取締役会において、世界最大のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルが運営するホテル「アロフト大阪堂島」を信託財産とする信託受益権の保有・運用を行う合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合事業出資持分の取得に伴う連結子会社の異動を決議し、2021年3月30日付で出資持分譲渡契約を締結いたしました。

詳細は「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(企業結合等関係)」をご参照下さい。

(株式会社大和証券グループ本社との資本業務提携契約にかかる変更契約書の締結及び第三者割当による第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行)

当社は、株式会社大和証券グループ本社との間で2019年5月30日に締結した資本業務提携に係る資本業務提携契約の変更契約書を締結すること、及び、第三者割当の方法により同社に対して第2回無担保転換社債型新株予約権付社債を発行することについて2021年10月25日開催の取締役会において決議し、同日に契約を締結いたしました。

・資本業務提携の概要

1. 資本業務提携契約変更の目的及び理由

当社グループは、土地の仕入からマンションの企画開発、賃貸募集、物件管理、物件の保有及び売却をグループで完結することができる総合不動産業であり、日本全国及び東南アジアで事業をしております。

当社グループは、2021年1月に2025年11月期までの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))を策定いたしました。グループ全体において持続可能で安定的なインカムゲイン(賃料収入等)の割合を拡大すべく、「資産保有型デベロッパー」として「地方大都市圏における戦略的投資」の主旨に則り、国内主要都市及びその周辺に所在する優良な開発用地、収益物件を取得し、開発、保有を推進しております。2025年までの5年間に、マンション開発、ホテル・オフィス開発、収益不動産の取得及び海外事業へ合計約7,500億円の投資計画を目標値として定めております。

本新株予約権付社債の発行による調達資金は、ホテル開発プロジェクトへの投資資金に充当する予定です。当社グループは、ホテル業界はアフターコロナ時代においても、大きな成長が見込まれる分野であると考えております。ホテル・観光業は、コロナ禍において低迷しましたが、各国政府は新型コロナウイルスとの共存へと舵を切っており、移動制限解除等により徐々に回復の兆しが見えております。ワクチン接種パスポートやリベンジ消費により停滞していた人の流れが活発化し、今後は宿泊観光消費が増加すると予測しております。また、新型コロナウイルスの影響により、優良物件が取得できるこのタイミングでホテルプロジェクトへの投資を推進することで、今後のホテル・観光業の回復、成長局面において、当社グループの収益に大きく寄与すると考えております。本新株予約権付社債の発行により、物件取得を加速させ、中期経営計画の早期達成、更なる成長に向けてより一層邁進してまいります。

当社グループと大和証券株式会社とは、2007年の新規上場時より長年密接な関係を築いてきました。また大和証券株式会社の親会社である割当予定先の株式会社大和証券グループ本社とは、改定前資本業務提携契約の締結及び割当予定先による第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の引受を通じて関係を強化しており、2021年9月30日には、全額株式への転換が完了しております。

資本業務提携関係を通じ、当社グループとしては資金調達力の強化による事業推進の加速、ひいては「サムティ強靱化計画」の早期達成、割当予定先においては共同開発ファンドへの出資など不動産関連ビジネスにおける投資機会の拡大と相互メリットを確認できたため、更なる提携関係の強化を図り、今般、改定前資本業務提携契約を変更し、業務提携内容に割当予定先グループにおける不動産小口化商品組成に関する協働及び割当予定先グループにおけるセキュリティ・トークン・オフリングに関する協働を追加する等を行うと共に、当社グループと割当予定先グループの利害を一致させ、提携の効果をより高める観点から、追加の資本提携を行うこととし、株式会社大和証券グループ本社を割当予定先とする本新株予約権付社債を発行することといたしました。

本新株予約権付社債のメリットとして、新株予約権を発行する場合に比べ、当社の資金需要に対し一定の確定金額を発行時点で調達することが可能です。また、公募増資等により新株を発行する場合に比べ、当初、発行決議時点の時価を上回る水準に転換価額を設定すること、及び、発行後の株式への転換を一定期間不可とすることで、発行後の一株当たり利益の希薄化を一定程度抑制することが可能になっています。更に、金融機関からの借入れや普通社債の発行と比較してゼロ・クーポンで発行するため資金調達コストを低減することが可能であることに加え、本新株予約権が行使された場合には自己資本の拡充も図られます。他方で、デメリットとしては、当社の株価が転換価額未満で推移する場合には、本新株予約権の行使が進まず、通常の負債の場合と同様に満期において償還資金が必要になりうる事が挙げられます。

本新株予約権付社債の割当予定先に対する発行は、一定の確定金額を発行時点で調達することが可能であり、当社のホテル開発プロジェクトにかかる資金需要に合致するものです。また、当社グループと割当予定先グループの利害を一致させ、割当予定先との業務提携の効果を更に高めることが期待できると同時に、かかる当該業務提携等を通じた当社の企業価値及び株価の向上の結果、株式への転換が進むことにより、当社の自己資本の拡充が図られることとなります。さらに、株式の公募増資と比較し、発行時点での急激な希薄化を回避することで既存株主の利益に配慮しつつ、市場動向にかかわらず確定金額での調達を行うことが可能になります。

これらの点を考慮すると、本新株予約権付社債の発行は、既存株主の利益保護の観点から、最適な手段であると判断しております。

2. 資本業務提携の内容

(1) 改定前業務提携の内容

改定前資本業務提携の内容は以下のとおりです。

- ・業務提携

 - 大規模ホテル開発ファンドにおける協働

 - アセットマネジメント事業の連携強化

 - 大和証券グループが保有するCREに関する情報の当社グループに対する提供

 - アジア展開における協働

 - 富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングにおける協働

- ・資本提携

 - 第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の割当て

 - 2021年9月30日には、全額株式への転換が完了しております。

- ・取締役の派遣

 - 割当予定先は、本資本業務提携契約上、当社に対し、本業務提携を推進することを目的として割当予定先が指名する者1名を取締役候補者として提案することができる。

 - 割当予定先の子会社である大和証券株式会社の執行役員1名が、当社の取締役に就任しております。

(2) 業務提携の改定内容

改定前資本業務提携契約における業務提携の対象事項に以下を追加しました。

- ・割当予定先グループにおける不動産小口化商品組成に関する協働

- ・割当予定先グループにおけるセキュリティ・トークン・オフリングに関する協働

(3) 資本提携の内容

当社は、第三者割当の方法により、割当予定先に対して転換社債型新株予約権付社債の割当てを行います。割当予定先が本第三者割当により取得する予定の当社転換社債型新株予約権付社債の詳細は、「第3者割当による第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行」をご参照ください。

(4) 非常勤監査役の派遣

割当予定先は、改定前資本業務提携契約上、当社に対し、本資本業務提携を推進することを目的として割当予定先が指名する者1名を取締役候補者として提案することができますが、これに加えて、出資先ガバナンスの観点から、新たに割当予定先が指名する者1名を非常勤監査役候補者として提案することができますこととしました。

・ 第三者割当による第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行

払込期日	2021年11月10日 本新株予約権を割当てする日は2021年11月10日とする。 但し、本社債の払込金額が払込期日に払い込まれることを 本新株予約権の割当の条件とする。
新株予約権の総数	120個
社債及び新株予約権の 発行価額	本社債の金額100円につき金100円 但し、本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとする。
当該発行による 潜在株式数	4,184,100株
調達資金の額	12,000,000,000円
行使価額又は転換価額	1株当たり2,868円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
割当先	株式会社大和証券グループ本社
その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力が発生し、 払込期日においてその効力が停止していないことを条件とする。

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34,003百万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

2021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90物件	不動産賃貸事業	賃貸マンション	20,521	22,702 (50,896.26)	6,686	49,910	
賃貸用不動産計8物件	不動産賃貸事業	オフィスビル	3,410	27,760 (6,248.88)	1	31,172	
賃貸用不動産計3物件	不動産賃貸事業	その他	33	345 (5,802.84)	42	421	
ホテル資産計1物件	ホテル賃貸・運営	ホテル	405	484 (6,078.85)	42	931	
本社他	全社	本社事務所他	330	22 (6,904.27)	181	533	141

- (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. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3. 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29物件	不動産賃貸事業	賃貸マンション オフィスビル、店舗	756
メルキュール京都ステーション(京都市下京区)他計6物件	ホテル賃貸・運営	ホテル資産	1,743
本社他	全社	本社事務所他	365

(2) 国内子会社

2021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	1,002	5,133 (244,156.33)	6,136	

(注) 1. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

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。

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	126
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	267

(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) (2021年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2022年2月25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	46,468,085	46,468,085	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	46,468,085	46,468,085		

(注) 提出日現在の発行数には、2022年2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 2,868 (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(2021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(2022年1月31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、2,868円とする。なお、転換価額は本(2)乃至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)
2016年12月1日～ 2017年11月30日 (注) 1	21,900	25,540,027	4	7,744	4	7,644
2016年12月1日～ 2017年11月30日 (注) 2	1,449,491	26,989,518	717	8,461	717	8,362
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) 3	12,616,882	39,800,000	7,431	15,935	7,431	15,836
2019年4月19日 (注) 4	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) 5	73,900	41,020,140	43	16,227	43	16,128
2021年4月23日 (注) 6	54,200	41,074,340	53	16,281	53	16,181
2021年9月30日 (注) 7	5,386,645	46,460,985	4,306	20,587	4,306	20,488
2021年10月8日 (注) 8	7,100	46,468,085	8	20,595	8	20,496

- (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. 転換社債型新株予約権付社債の新株予約権の行使による増加であります。
 3. 第19回新株予約権の行使による増加であります。
 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 1,515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
 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 1,180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
 6. 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
 7. 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。
 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 2,343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

(5) 【所有者別状況】

2021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		
					個人以外	個人	計		
株主数(人)		26	22	285	126	53	34,842	35,354	
所有株式数(単元)		46,368	4,851	170,896	17,742	177	223,744	463,778	90,285
所有株式数の割合(%)		10.00	1.05	36.85	3.82	0.04	48.24	100.00	

- (注) 1. 自己株式201株は「個人その他」に2単元、「単元未満株式の状況」に1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】

2021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	28.40
森山 茂	大阪府豊中市	3,006,572	6.47
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	2,791,600	6.01
松下 一郎	大阪市都島区	1,388,566	2.99
大和PI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	2.63
笠城 秀彬	大阪府豊中市	1,200,000	2.58
江口 和志	大阪府吹田市	803,824	1.73
(有)ファイブセクト	大阪市淀川区西中島5丁目14-10	735,300	1.58
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	590,400	1.27
計		26,181,312	56.34

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式201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) 2,791,600株
(株)日本カストディ銀行(信託口) 590,400株

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021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 200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 46,377,600	463,776	
単元未満株式	普通株式 90,285		
発行済株式総数	46,468,085		
総株主の議決権		463,776	

- (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】

2021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	200		200	0.00
計		200		200	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号及び会社法第155条第7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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2020年11月30日)での決議状況 (取得期間2020年4月14日~2021年4月13日)	1,500,000	1,500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	644,400	890,813,300
当事業年度における取得自己株式	228,100	383,289,800
残存決議株式の総数及び価額の総額	627,500	225,896,900
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	41.8	15.1
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	41.8	15.1

(注) 2020年8月27日付取締役会書面決議及び同年11月30日付取締役会書面決議において、同年4月13日付取締役会書面決議にて決議された自己株式の取得枠の拡大及び取得期間の延長について、次のとおり決議しております。

決議	取得期間	株式数(株)	価格の総数(円)
2020年4月13日付取締役会書面決議	2020年4月14日~2020年8月31日	1,000,000	1,000,000,000
2020年8月27日付取締役会書面決議	2020年4月14日~2020年11月30日	1,500,000	1,500,000,000
2020年11月30日付取締役会書面決議	2020年4月14日~2021年4月13日	1,500,000	1,500,000,000

(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	952	2,027,986
当期間における取得自己株式	50	105,000

(注) 当期間における取得自己株式には、2022年2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 (無担保転換社債型新株予約権付社債の転換に充 当)	867,263	1,386,753,537		
保有自己株式数 (注)	201		251	

(注) 当期間における保有自己株式には、2022年2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、2021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。これにより、前期における年間の配当金と比べ8円の増配となります。

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)
2021年6月30日 取締役会決議	1,568	39
2022年2月24日 定時株主総会決議	2,369	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12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5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：代表取締役会長 森山 茂

構成員：取締役副会長 江口 和志、代表取締役社長 小川 靖展

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 三瓶 勝一(社外取締役)、取締役 小寺 哲夫(社外取締役)

取締役 村田 直隆(社外取締役)、取締役 山内 章(社外取締役)

取締役 河合 順子(社外取締役)

(監査役会及び監査役)

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役3名の計4名(本書提出日現在)で構成されております。監査役は、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、監査役4名のうち3名を社外監査役としており、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、監査役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：常勤監査役(社外監査役) 小井 光介

構成員：監査役(社外監査役) 原 幹夫、監査役(社外監査役) 澤 利弘、監査役 大石 理嗣

(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・解任に関する事項、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：代表取締役会長 森山 茂

構成員：取締役 三瓶 勝一(社外取締役)、取締役 小寺 哲夫(社外取締役)

(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。

議長：代表取締役会長 森山 茂

構成員：代表取締役社長 小川 靖展、取締役副会長 江口 和志

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

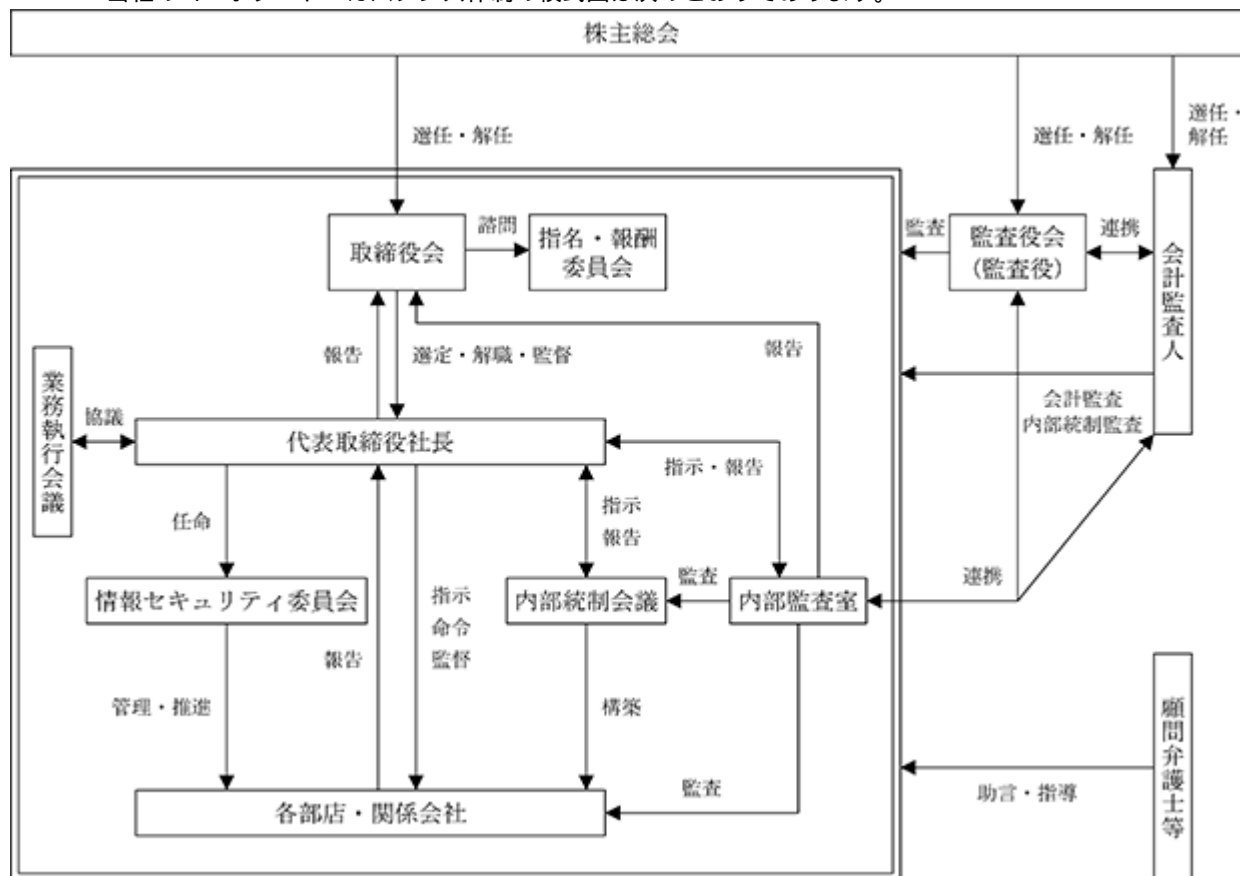
(内部統制会議)

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、管理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

当社は監査役設置会社であります。現状において、指名委員会等設置会社又は監査等委員会設置会社に移行する特段の理由がなく、監査役設置会社として、社外取締役5名、監査役4名(うち社外監査役3名)を置く現体制を基礎として、継続的なガバナンス体制の向上を図ることが適当と考えております。

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社外監査役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。

二 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役及び監査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

当社の取締役は12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、当社取締役及び当社監査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15名 女性1名 (役員のうち女性の比率6%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
代表取締役 会 長	森山 茂	1950年2月8日	1973年4月 1982年12月 1996年3月 2012年2月	(株)地産入社 当社設立 取締役 当社代表取締役社長 当社代表取締役会長(現)	1	3,006,813
取 締 役 副 会 長 海外事業担当	江口 和志	1955年11月23日	1979年4月 1984年4月 1999年1月 2004年1月 2012年2月 2019年2月 2021年8月	(株)地産入社 当社入社 当社営業部長 当社常務取締役 当社代表取締役社長 当社取締役副会長(現) 当社海外事業担当(現)	1	804,065
代表取締役 社 長	小川 靖展	1967年4月27日	1993年4月 2001年4月 2005年1月 2007年2月 2012年2月 2014年12月 2017年4月 2019年2月	(株)東海銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 当社入社 当社経営企画室長 当社取締役 当社常務取締役 当社経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部 長 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 当社代表取締役社長(現)	1	200,778
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 1999年11月 2007年4月 2009年3月 2010年2月 2014年8月 2018年5月 2019年2月	(株)福徳相互銀行入行 三洋電機クレジット(株)入社 同社執行役員ファイナンス事業本部副本部長 当社入社 財務部長 当社取締役 当社経営管理本部担当(現)、経営管理本部長兼財務部 長 当社経営管理本部担当、経営管理本部長 当社常務取締役(現)	1	71,856
常務取締役 建築設計部担当、 SAMTY VIETNAM CO., LTD.代表取締役社長	森田 尚宏	1959年4月1日	1982年4月 2004年4月 2010年12月 2016年4月 2017年4月 2018年2月 2019年2月 2020年12月 2021年7月	モリタ建設(株)入社 当社入社 当社東京支店長 当社執行役員 当社支店統括本部副本部長兼東京支店長 当社取締役 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 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 (現)、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY代表取締役(現) 当社建築設計部担当(現)	1	45,828
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長	寺内 孝春	1962年12月4日	1986年4月 2001年3月 2007年3月 2008年3月 2013年4月 2017年4月 2019年2月 2019年10月 2020年2月 2020年12月 2021年7月 2022年2月	大京観光(株)(現(株)大京)入社 (株)日本エスコン入社 同社執行役員 同社取締役 当社入社 東京支店副支店長 当社支店統括本部福岡支店長 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 当社執行役員 グループ営業推進部長 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) 当社東京支店担当、グループ営業推進部長(現) 当社東京支店・札幌支店及び福岡支店担当(現) 当社常務取締役(現)	1	16,309

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 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	16,956
取締役	三瓶 勝一	1970年2月15日	1992年4月 1996年10月 2002年1月 2003年10月 2005年6月 2005年7月 2007年7月 2009年7月 2015年2月	三菱電機マイコン機器ソフトウェア(株)入社 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所(株)小林事務所入社 三瓶公認会計士事務所設立 所長(現) 燦キャピタルマネージメント(株)社外監査役 (株)サイベック入社 同社代表取締役 あけぼの監査法人設立 代表社員(現) 当社取締役(現)	1	1,379
取締役	小寺 哲夫	1953年3月21日	1984年4月 2011年7月 2013年7月 2015年9月 2016年2月 2018年6月 2019年2月	神戸地方検察庁検事 長崎地方検察庁検事正 札幌地方検察庁検事正 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 当社監査役 (株)奥村組社外取締役(監査等委員)(現) 当社取締役(現)	1	2,798
取締役	村田 直隆	1970年5月2日	1992年10月 2002年8月 2005年8月 2021年2月	太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 村田公認会計士事務所設立 所長(現) 匠監査法人(現監査法人だいいち)入所 代表社員(現) 当社取締役(現)	1	
取締役	山内 章	1962年6月9日	1986年4月 2003年3月 2008年3月 2009年7月 2010年5月 2019年4月 2021年4月 2022年2月	丸紅(株)入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ(株)代表取締役社長 パシフィック・インベストメント・パートナーズ(株)代表取締役社長 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント(株)常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)代表取締役社長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)取締役会長兼、大和エナジー・インフラ(株)取締役会長 (株)大和証券グループ本社常務執行役員兼、大和エナジー・インフラ(株)取締役会長兼、大和証券リアルティ(株)代表取締役社長(現) 当社取締役(現)	2	
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)	2	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
常勤監査役	小井 光介	1950年9月6日	1974年4月 2002年12月 2003年6月 2004年6月 2005年6月 2012年2月 2014年2月	(株)近畿相互銀行(現(株)関西みらい銀行)入行 (株)近畿大阪銀行(現(株)関西みらい銀行)内部監査部長 同行執行役員内部監査部担当 同行常勤監査役 りそなカード(株)常務取締役 当社監査役 当社常勤監査役(現)	3	2,737
監査役	原 幹夫	1952年1月4日	1974年4月 2002年5月 2002年6月 2003年6月 2005年6月 2015年2月	(株)三和銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 (株)大正銀行(現(株)徳島大正銀行)入行 同行取締役本店営業部長 同行常務取締役本店営業部長 同行専務取締役(代表取締役) 当社監査役(現)	4	6,119
監査役	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	(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(現)	3	756
監査役	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	大和証券エスエムビーシー(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(現) 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(現)	5	
計						4,176,394

- (注) 1. 取締役三瓶勝一、小寺哲夫、村田直隆、山内章、河合順子の各氏は、社外取締役であります。
2. 監査役小井光介、原幹夫、澤利弘の各氏は、社外監査役であります。
3. 取締役及び監査役の任期は次のとおりであります。
1 2020年11月期に係る定時株主総会終結の時から2022年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
2 2021年11月期に係る定時株主総会終結の時から2022年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
3 2019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。
4 2018年11月期に係る定時株主総会終結の時から2022年11月期に係る定時株主総会終結の時まで。
5 2021年11月期に係る定時株主総会終結の時から2025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

当社の社外取締役は5名、社外監査役は3名であります。

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1,379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2,798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だいております。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。

取締役山内章氏は、金融商品取引業者、宅地建物取引業者、投資法人の運用会社等の代表取締役を務めるなど、金融商品取引業、宅地建物取引業に関する豊富な経験、知識を有しており、この経験及び実績を活かして、当社の経営及び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だいております。

常勤監査役小井光介氏は、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2,737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。

監査役原幹夫氏は、出身銀行における長年の経験の中で取締役、代表取締役に就任しており、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6,119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、社外監査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。

監査役澤利弘氏は、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756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、社外監査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。

当社においては、社外取締役及び社外監査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(社外取締役及び社外監査役)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

社外取締役は、全取締役及び全監査役との原則月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、監査役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。

内部監査室と監査役は、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、監査役会と会計監査人は、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、管理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役は、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】

監査役監査の状況

監査役監査は、3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。

当事業年度において当社は監査役会を16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。

氏名	開催回数	出席回数
小井 光介	16	16
原 幹夫	16	16
澤 利弘	16	16

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(2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2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 増田 豊

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10名、会計士試験合格者8名、その他9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	62		80	6
連結子会社				
計	62		80	6

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		2		10
連結子会社	2	4	4	2
計	2	7	4	12

当社における非監査業務の内容は、デューデリジェンス業務等であります。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

取締役及び監査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、各監査役については職務の内容、経験及び当社の状況等を勘案のうえ監査役会の協議により決定しております。

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。

当社の取締役報酬等の額は、2019年2月27日開催の第37期定時株主総会において、年額7億円以内（うち社外取締役分は年額300万円以内、当該決議時点の取締役の員数は8名、うち社外取締役は2名）、監査役の報酬限度額は2005年2月25日の定時株主総会において、年額500万円以内（当該決議時点の監査役の員数は3名）としてそれぞれご承認をいただいております。

取締役の報酬限度額につきましては、事業規模の拡大をはじめとする経営環境の変化に伴い取締役の責務が増大していること、また、引き続き、取締役の報酬と業績との連動性を高め、より一層の企業価値向上を目指すため、「年額1,000百万円（うち社外取締役500万円以内、当該決議時点の取締役の員数は12名、うち社外取締役は5名）」と改定することにつき、2022年2月24日開催の定時株主総会において決議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、2019年2月27日開催の第37期定時株主総会において、年額1億円以内（発行又は処分される当社の普通株式の総数は年100,000株以内、当該決議時点の取締役の員数は6名、社外取締役を除く）とご承認をいただいております。

また、対象取締役に対して、株主の皆様との利害の共有をより一層強化し、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できるようにすることを目的として、本制度により支給する金銭報酬債権の総額は、2020年2月27日開催の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を年300,000株以内、当該決議時点の取締役の員数は7名、社外取締役を除く）と改定することにつき、ご承認をいただいております。

なお、当社は、第41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。

また、各監査役の報酬額については、監査役会において協議により決定し、取締役会へ報告を行っておりますが、独立性の確保の観点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、2022年11月期における、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日発表の決算短信における2022年11月期連結業績予想として对外発表を行ったもの。

（計算式）業績連動報酬損金経理前連結当期純利益×係数

役位	係数	対象となる 役員の数	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×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×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×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×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×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41期末において職務を執行している取締役に對し支給いたします。
 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、監査役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2021年1月6日発表の第39期決算短信における2021年11月期連結業績予想として对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、2021年1月6日発表の第39期決算短信における2021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×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×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×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×係数
常務取締役	0.32%	2名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益×係数
取締役	0.22%	2名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益×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. 2021年2月25日開催の第39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對し支給いたします。
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、監査役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。

当事業年度においては、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)未達成であるため支給しておりません。

当社の取締役(監査役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、2021年2月25日開催の指名・報酬協議会(現 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。

当社の監査役である取締役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、職務の内容、経験及び当社の状況等を勘案のうえ監査役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、取締役に對しては2021年2月25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)	538	381	-	-	157	157	7
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-	-
社外役員	43	43	-	-	-	-	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157百万円であり
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
小川 靖展	150	取締役	提出会社	82	-	-	68	68

- (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68百万円であります。

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	14
非上場株式以外の株式	5	16,414

(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	0	開発用地の仕入に伴う株式取得
非上場株式以外の株式	2	6,159	資本業務提携に伴う株式取得及び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	-	-
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	104,042	86,337	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28,346百万円(連結ベース売上高の31.34%)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
	12,360	9,125		
ウェルス・マ ネジメント(株)	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。当事業年度における株式数の増加は、資本業務提携に伴う株式取得によるものであります。	無
	3,951	-		
(株)ビーロッド	100,000	100,000	同社とは不動産ソリューション事業セグメント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、安定的で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。 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
	50	83		
(株)紀陽銀行	30,000	30,000	同行からは不動産開発事業、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
	40	47		
トモニホール ディングス(株)	38,212	38,212	同行からは不動産開発事業、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)
	11	12		

(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
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
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(2020年12月1日から2021年11月30日まで)及び事業年度(2020年12月1日から2021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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 42,511	2、5 41,646
売掛金	1,395	1,858
販売用不動産	2 58,265	2、5 107,875
仕掛販売用不動産	2 42,512	2 71,075
商品	1	0
貯蔵品	12	23
その他	2 13,915	2 2,618
貸倒引当金	5	3
流動資産合計	158,608	225,094
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	20,225	26,267
減価償却累計額	2,390	2,402
建物及び構築物（純額）	2 17,835	2 23,865
信託建物	4,390	3,262
減価償却累計額	700	119
信託建物（純額）	2 3,689	2 3,142
土地	2 42,482	2 54,925
信託土地	2 3,322	2 2,314
建設仮勘定	2 4,268	2 6,678
その他	856	728
減価償却累計額	515	349
その他（純額）	2 340	2 379
有形固定資産合計	71,938	91,306
無形固定資産		
のれん	10	9
その他	133	417
無形固定資産合計	143	426
投資その他の資産		
投資有価証券	2 15,835	2 27,921
繰延税金資産	693	545
その他	1 3,711	1 3,901
貸倒引当金	66	53
投資その他の資産合計	20,173	32,315
固定資産合計	92,255	124,048
繰延資産		
株式交付費	-	42
社債発行費	-	9
繰延資産合計	-	51
資産合計	250,864	349,194

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	381	3,304
短期借入金	2、3 16,883	2、3 12,325
1年内返済予定の長期借入金	2、3、4 14,715	2、3 32,197
未払法人税等	4,063	1,660
その他	2 3,452	2 5,131
流動負債合計	39,497	54,618
固定負債		
社債	5,000	9,000
新株予約権付社債	10,000	12,000
長期借入金	2、3、4 116,406	2、3、5 165,709
繰延税金負債	-	2,551
退職給付に係る負債	212	251
預り敷金保証金	1,323	1,369
建設協力金	427	372
その他	2 297	2 292
固定負債合計	133,666	191,547
負債合計	173,164	246,166
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,227	20,595
資本剰余金	17,985	22,471
利益剰余金	43,615	50,269
自己株式	883	0
株主資本合計	76,945	93,336
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	180	965
為替換算調整勘定	97	5
その他の包括利益累計額合計	83	959
非支配株主持分	671	8,731
純資産合計	77,699	103,028
負債純資産合計	250,864	349,194

【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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
売上高	101,120	90,460
売上原価	1 73,456	1 72,606
売上総利益	27,664	17,854
販売費及び一般管理費	2 10,308	2 8,392
営業利益	17,355	9,461
営業外収益		
受取利息	1	33
受取配当金	13	11
持分法による投資利益	-	839
為替差益	5	1,065
金利スワップ評価益	71	47
違約金収入	27	26
その他	19	110
営業外収益合計	139	2,134
営業外費用		
支払利息	1,884	2,552
社債利息	-	159
支払手数料	309	743
その他	52	35
営業外費用合計	2,246	3,491
経常利益	15,247	8,105
特別利益		
固定資産売却益	3 26	-
助成金収入	27	-
過年度消費税等戻入額	149	-
負ののれん発生益	-	6 4,307
特別利益合計	203	4,307
特別損失		
本社移転費用	-	7 187
固定資産売却損	4 7	-
固定資産除却損	5 0	5 2
臨時休業による損失	8 101	-
投資有価証券評価損	-	10
特別損失合計	108	201
税金等調整前当期純利益	15,342	12,211
法人税、住民税及び事業税	4,855	2,315
法人税等調整額	201	196
法人税等合計	4,654	2,119
当期純利益	10,688	10,092
非支配株主に帰属する当期純利益	72	79
親会社株主に帰属する当期純利益	10,615	10,012

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
当期純利益	10,688	10,092
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	454	784
為替換算調整勘定	34	247
その他の包括利益合計	488	1,032
包括利益	10,199	11,125
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,126	10,889
非支配株主に係る包括利益	73	235

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2019年12月 1日 至 2020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	16,184	17,938	36,335	3	70,455
当期変動額					
新株の発行	43	43			87
剰余金の配当			3,335		3,335
親会社株主に帰属する当期純利益			10,615		10,615
自己株式の取得				893	893
自己株式の処分		3		12	15
連結子会社の増加に伴う増減					-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	43	47	7,279	880	6,489
当期末残高	16,227	17,985	43,615	883	76,945

	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	634	62	571	-	600	71,627
当期変動額						
新株の発行						87
剰余金の配当						3,335
親会社株主に帰属する当期純利益						10,615
自己株式の取得						893
自己株式の処分						15
連結子会社の増加に伴う増減						-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	454	34	488	-	70	417
当期変動額合計	454	34	488	-	70	6,071
当期末残高	180	97	83	-	671	77,699

当連結会計年度(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
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
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
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						-
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

【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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	15,342	12,211
減価償却費	1,027	1,018
のれん償却額	0	0
貸倒引当金の増減額(は減少)	-	2
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	28	39
受取利息及び受取配当金	14	45
支払利息	1,884	2,712
支払手数料	309	743
為替差損益(は益)	1	1,065
金利スワップ評価益	71	47
違約金収入	27	26
助成金収入	27	-
有形固定資産売却損益(は益)	19	-
過年度消費税等戻入額	149	-
臨時休業による損失	101	-
持分法による投資損益(は益)	-	839
負ののれん発生益	-	4,307
本社移転費用	-	187
売上債権の増減額(は増加)	581	425
たな卸資産の増減額(は増加)	9,465	13,741
仕入債務の増減額(は減少)	96	1,636
未払消費税等の増減額(は減少)	272	312
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	75	22
投資有価証券評価損益(は益)	-	10
その他	11,298	2,671
小計	16,071	443
利息及び配当金の受取額	14	12
利息の支払額	2,007	2,509
違約金の受取額	27	-
臨時休業による損失の支払額	97	4
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,050	4,671
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,958	6,728
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	60	85
定期預金の払戻による収入	37	4
有形固定資産の取得による支出	28,745	34,459
有形固定資産の売却による収入	385	-
無形固定資産の取得による支出	24	324
投資有価証券の取得による支出	3,340	5,125
投資有価証券の償還による収入	118	3,321
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	2
2	-	6,926
関連会社株式の取得による支出	-	8,652
長期貸付けによる支出	130	-
出資金の払込による支出	1	28
建設協力金の支払による支出	55	55
その他	-	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,815	52,348

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	30,023	32,663
短期借入金の返済による支出	15,455	37,223
社債の発行による収入	5,000	4,000
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	65,861	113,794
長期借入金の返済による支出	63,372	62,831
自己株式の取得による支出	893	385
配当金の支払額	3,334	3,344
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	2	200
その他	339	814
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,488	57,658
現金及び現金同等物に係る換算差額	8	166
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,377	1,252
現金及び現金同等物の期首残高	44,102	41,724
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 41,724	1 40,589

【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 20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

前連結会計年度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.について、重要性が増したこと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。

S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANYは株式の取得により、合同会社アール・アンド・ケイは匿名組合事業出資持分の取得により、合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都御池は新規設立により、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名

サムティ・ジャパンホテル投資法人

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、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 2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 Nihojo特定目的会社

ウェルス・マネジメント株式会社は株式の取得により、Shangri-La Kyoto Nihojo特定目的会社は出資持分の取得により、当連結会計年度より持分法適用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名

サムティ・ジャパンホテル投資法人

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

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社について、当該会社の事業年度に係る財務諸表又は直近の四半期決算を基に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

連結子会社のうち、SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY及びSanty Vietnam Co., Ltd.の決算日は9月30日であり、連結財務諸表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財務諸表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。

合同会社アール・アンド・ケイの決算日は12月31日であり、連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

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

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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。

デリバティブ

時価法を採用しております。

たな卸資産

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 5～50年

信託建物 8～45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。

(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。

(7) 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。

(8) 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り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。

(9) 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

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。

(重要な会計上の見積り)

たな卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産	107,875百万円
仕掛販売用不動産	71,075百万円
評価損計上額(売上原価)	68百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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対策として第3回目のワクチン接種が開始されていること、様々な景気刺激策が予定されてい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。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年11月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「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)
- ・「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)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「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)
- ・「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)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品

・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年11月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「為替差益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた5百万円は、「為替差益」5百万円として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に(重要な会計上の見積り)を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書き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内容については記載しておりません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ12,704百万円を振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
関係会社株式		4,791
関係会社有価証券		4,900
関係会社出資金	20	
計	20	9,691

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

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。

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	45,387	50,957
借入実行残高	23,355	26,306
差引額	22,031	24,650

4 財務制限条項

前連結会計年度(2020年11月30日)

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。

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。

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。

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。

当連結会計年度(2021年11月30日)

該当事項はありません。

5 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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
長期借入金のうち、ノンリコース債務		15,000

(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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金		424
販売用不動産		32,410

(連結損益計算書関係)

- 1 通常の販売目的で保有するたな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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価	267	68

- 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。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	240	11
広告宣伝費	387	295
賃貸仲介手数料	475	468
貸倒引当金繰入額	4	0
役員報酬	889	694
給与手当	1,313	1,442
賞与	603	586
退職給付費用	46	65
租税公課	2,123	2,029
減価償却費	136	139
賃借料	1,705	590
支払手数料	717	889
支払報酬	243	320

- 3 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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	99	-
土地	125	-
計	26	-

- 4 固定資産売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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	7	-
計	7	-

- 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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	0	1
その他	0	0
計	0	2

6 負ののれん発生益

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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。

詳細は「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(企業結合等関係)」をご参照下さい。

7 本社移転費用

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当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。

8 臨時休業による損失

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、政府から発出された緊急事態宣言を受け、当社グループの一部のホテル等で臨時休業を実施いたしました。このため、臨時休業期間中のホテル等で発生した固定費(人件費・地代家賃・減価償却費等)を臨時休業による損失として特別損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

(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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	654百万円	1,131百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	654百万円	1,131百万円
税効果額	200百万円	346百万円
その他有価証券評価差額金	454百万円	784百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	34百万円	247百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	34百万円	247百万円
税効果額	- 百万円	- 百万円
為替換算調整勘定	34百万円	247百万円
その他の包括利益合計	488百万円	1,032百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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)	40,946,240	73,900	-	41,020,140
自己株式				
普通株式(株)	1,659	645,653	8,900	638,412

(変動事由の概要)

普通株式の発行済み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 73,900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 644,400株

単元未満株式の買取りによる増加 1,253株

自己株式の減少数の内訳は、次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 8,900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
2020年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,801	44.00	2019年11月30日	2020年2月28日
2020年7月15日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,534	38.00	2020年5月31日	2020年8月17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
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

当連結会計年度（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)

普通株式の発行済み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りによる増加	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

(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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	42,511	41,646
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	252	332
使途制限付信託預金	432	641
引出制限付預金	103	83
現金及び現金同等物	41,724	40,589

2 株式等の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

当社子会社である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

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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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(2020年11月30日)	当連結会計年度(2021年11月30日)
1年内	1,939百万円	2,455百万円
1年超	19,310百万円	22,438百万円
合計	21,249百万円	24,893百万円

(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。

(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。

建設協力金については賃貸施設に係るものであります。

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。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)

前連結会計年度(2020年11月30日)

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

当連結会計年度(2021年11月30日)

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

(注) 1 . 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金

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。

(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。

(注) 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の連結貸借対照表計上額

(単位: 百万円)

区分	2020年11月30日	2021年11月30日
非上場株式(1)	27	16
投資事業有限責任組合出資金(1)	3,588	276
匿名組合出資金(1)	2,942	5,665
優先出資証券(1)	-	4,700
預り敷金保証金(2)	1,323	1,369
合計	7,881	12,028

(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。

(注) 3 . 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2020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	42,511	-	-	-
売掛金	1,395	-	-	-
合計	43,907	-	-	-

当連結会計年度(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	-	-	-

(注) 4 . 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(2020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	-	-	-
新株予約権付社債	-	-	-	10,000	-	-
短期借入金	16,883	-	-	-	-	-
長期借入金	14,715	26,357	17,103	7,687	4,433	60,825
合計	31,599	26,357	22,103	17,687	4,433	60,825

当連結会計年度(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

(有価証券関係)

1 . その他有価証券で時価のあるもの

前連結会計年度(2020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	83	5	77
	その他	9,132	8,882	249
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	60	62	2
	その他	1	1	0
合計		9,276	8,952	324

当連結会計年度(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

2 . 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(2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021年11月30日)

該当事項はありません。

3 . 減損処理を行った有価証券

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

(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(2020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	96	71
合計		30,000	96	71

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(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

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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	183 百万円
退職給付費用	45 百万円
退職給付の支払額	2 百万円
制度への拠出額	14 百万円
退職給付に係る負債の期末残高	212 百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	45 百万円
----------------	--------

当連結会計年度(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
----------------	--------

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

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

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(2020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)						110	110百万円
評価性引当額						110	110 "
繰延税金資産							

(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(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(b)				8	42	174	225百万円
評価性引当額						174	174 "
繰延税金資産				8	42		50 "

(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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
法定実効税率		30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.0%
評価性引当額の増減	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。	0.2%
法人税等の特別控除額		0.3%
持分法による投資損益		2.1%
負ののれん発生益		10.8%
海外子会社との税率差異		1.2%
繰延税金資産を計上していない子会社欠損金		1.0%
その他		0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		17.4%

(企業結合等関係)

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」といいます。)を通じ、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY(以下、「S-VIN」といいます。)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

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

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。

企業結合日

2020年12月24日

企業結合の法的方式

株式取得

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 90.0%

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株式を取得したためであります。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2020年12月25日から2021年9月30日まで

(3) 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

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 75百万円

(5) 発生した負ののれんの発生益の金額及び発生原因

発生した負ののれんの金額

917百万円

発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

(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	3,867,786百万VND
資産合計	3,867,786百万VND
流動負債	239,925百万VND
負債合計	239,925百万VND

取得による企業結合

当社は、2021年3月26日開催の取締役会において、世界最大のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルが運営するホテル「アロフト大阪堂島」を信託財産とする信託受益権の保有・運用を行う合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合事業出資持分の取得に伴う連結子会社の異動を決議し、2021年3月30日付で出資持分譲渡契約を締結し、2021年4月16日付で出資持分の27.2%を、2021年4月23日付で出資持分の28.4%を取得いたしました。

(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：合同会社アール・アンド・ケイ

事業の内容：不動産の取得、開発、保有および処分、不動産の賃貸および管理、不動産信託受益権の取得、保有、管理および処分、その他当該事業に附帯または関連する一切の事業

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。「アロフトホテル」は、マリオット・インターナショナルが運営する、音楽クリエイターや音楽を愛する旅行者などに向けたホテルブランドであり、現在、世界29の国と地域に190軒以上のホテルを展開しており、本件の推進は、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4月16日（出資持分の27.2%を取得）

2回目 / 2021年4月23日（出資持分の28.4%を取得）

企業結合の法的方式

匿名組合事業出資持分の取得

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 55.6%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社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る被取得企業の業績の期間

2021年4月24日から2021年11月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	6,000百万円
取得原価		6,000百万円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

仲介手数料等 151百万円

(5) 発生した負ののれんの発生益の金額及び発生原因

匿名組合出資持分の取得に伴い、3,389百万円の負ののれん発生益を計上いたしました。

発生した負ののれん等の金額

3,389百万円

発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

(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	23,840百万円
資産合計	23,840百万円
流動負債	645百万円
固定負債	23,192百万円
負債合計	23,837百万円

(追加情報)

当社は、2021年3月29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」といいます。)を通じて世界的なホテルチェーンを展開するShangri-La Asia Ltd. (以下「シャングリ・ラグループ」といいます。)を共同事業者として、ホテル開発プロジェクト「(仮称)シャングリ・ラ京都二条城」(以下「本プロジェクト」といいます。)の開始及び間接的な特定目的会社の出資持分取得に伴う子会社(孫会社)の異動について決議いたしました。

(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 Nihojo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

企業結合を行う主な理由

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。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3月中(出資持分の31.0%を取得予定)

なお、いずれも契約条件を充足した場合に取得いたします。

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。

取得する出資持分比率

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る被取得企業の業績の期間

当連結会計年度において、被取得企業の業績は含んでおりません。

(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

現時点では確定しておりません。

(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

現時点では確定しておりません。

(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。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(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)、売却益は25百万円(特別利益に計上)であります。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。なお、売却損益はありません。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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	73,031	70,352
	期中増減額	2,679	17,121
	期末残高	70,352	87,474
期末時価		72,307	90,060

- (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(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。当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たな卸資産への振替(12,698百万円)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。

(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。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当連結会計年度より、2021年1月27日に公表しました、2018年9月公表の中期経営計画「サムティ強靱化計画」を見直し、新型コロナウイルス感染症の影響を勘案した「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」についての進捗状況を明確にするため、報告セグメントに関するより詳細な情報を開示することといたしました。

従来の「不動産事業」を「不動産開発事業」、「不動産ソリューション事業」及び「海外事業」の3つに分けました。従来の「不動産賃貸事業」を「不動産賃貸事業」と「不動産管理事業」に分けました。従来「その他の事業」に含めていた「ホテル賃貸・運営事業」以外の事業については、各セグメントに区分を変更しております。また、従来の「不動産事業」に含まれていたアセットマネジメントは「不動産管理事業」に区分を変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づいて作成していません。

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。

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 2019年12月1日 至 2020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	58,269	30,247	499	7,787	2,029	2,286	101,120
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	114	-	-	59	576	750
計	58,269	30,361	499	7,787	2,089	2,863	101,871
セグメント利益 又は損失()	14,790	3,682	385	4,109	641	308	22,634
セグメント資産	56,300	44,516	16,058	78,903	8,572	3,058	207,410
その他の項目							
減価償却費	-	-	0	824	78	26	929
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	-	35,741	74	27	35,843

	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	101,120	-	101,120
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	750	750	-
計	101,871	750	101,120
セグメント利益 又は損失()	22,634	5,279	17,355
セグメント資産	207,410	43,454	250,864
その他の項目			
減価償却費	929	97	1,027
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	35,843	82	35,925

- (注) 1. セグメント利益又は損失()の調整額 5,279百万円は、セグメント間取引消去 101百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 5,178百万円が主であります。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43,454百万円は、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 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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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
MFJPN特定目的会社	21,180	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	13,943	不動産ソリューション事業及び不動産管理事業

当連結会計年度(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

【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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

「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。

【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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
その他の 関係会社	㈱大和証券グルー プ本社	東京都 千代田区	247,397	グループ会社の 事業活動の支 配・管理	(被所有) 直接 17.19	資本業務 提携	社債の発行	5,000	社債	5,000
							新株予約権 社債の発行	-	新株予約権付社 債	10,000
その他の 関係会社 の子会社	大和証券㈱	東京都 中央区	100,000	有価証券関連業 投資助言・代理 業	なし	有価証券 の取引、 当社が保 有するオ フィスビ ルを賃貸	コマーシャル・ペー パーの購入	8,999	-	-
							コマーシャルペー パーの償還	9,000	-	-
							利息の受取	0	-	-
							貸室賃料収 入	320	-	-
その他の 関係会社 の子会社	サムティ・レジデ ンシャル投資法人	東京都 千代田区	58,524	不動産投資	(所有) 直接13.50	不動産の 売買等	増資の引受	2,820	-	-
							販売用不動 産の売却	12,643	-	-
							販売用不動 産の購入	1,686	-	-

(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。

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。

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。

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
その他の 関係会社	㈱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。

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。

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。

(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	大阪市中 央区	0 (注)2	(注)2	販売用不動産の売却、会 社を営業者とする匿名 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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)		当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,907円51銭	1株当たり純資産額	2,029円28銭
1株当たり当期純利益金額	261円23銭	1株当たり当期純利益金額	242円52銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	227円88銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	214円32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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	77,699	103,028
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	671	8,731
(うち非支配株主持分)(百万円)	(671)	(8,731)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	77,028	94,296
期末の普通株式の数(株)	40,381,728	46,467,884

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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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)	10,615	10,012
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)	10,615	10,012
普通株式の期中平均株式数(株)	40,637,582	41,286,203
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)	5,946,717	5,432,329
(うち新株予約権付社債)(株)	(5,946,717)	(5,432,329)
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)

(特定子会社の設立)

当社は、2022年2月10日開催の取締役会において、資本業務提携先であるウェルス・マネジメント株式会社（以下、「WM社」といいます。）が推進中の「京都東山Banyan Treeホテル開発プロジェクト」（以下、「本プロジェクト」といいます。）を目的とした信託財産の信託受益権を保有する「合同会社りょうぜん開発」（以下、「GK」といいます。）に対して匿名組合事業出資をおこない、連結子会社とすることを決議いたしました。当該子会社を営業者とする匿名組合事業出資の総額は当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、同社は当社の特定子会社に該当することとなります。

(1) 出資の目的及び理由

当社グループは土地の仕入からマンション、ホテル、オフィスの企画開発、賃貸募集、物件管理、物件の保有及び売却をグループで完結することができる総合不動産企業であり、国内においては日本全国を事業エリアとしています。

2021年1月に策定した、中期経営計画「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」においては、ホテルの需要回復後のマーケットを見据え、厳選した投資をおこなうことを重点戦略の1つとして掲げております。また、2021年5月には、ホテルの再生開発に強みを持つWM社と資本業務提携を締結し、ホテルREITの設立、ホテル開発ファンドにおける共同投資等に向けた協働を推進しております。本プロジェクトにおける信託受益権を保有するGK（詳細は、下記「(2) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、出資の額及び事業の内容」をご参照ください。）に対して匿名組合出資総額の約90%を出資し、帰属利益を享受するとともに、本ホテル開業後も一定期間保有のうえ、将来的には、当社グループが設立を準備しているホテルリートへの組み入れや株主優待対象ホテルとしても検討してまいります。

なおWM社は、当社と共同で匿名組合出資を実行し、また、WM社グループのリセス・マネジメント株式会社は、GKよりアセットマネジメント業務を受託します。

(2) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、出資の額及び事業の内容

名称 : 合同会社りょうぜん開発
住所 : 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者の氏名 : 代表社員 一般社団法人りょうぜん開発 職務執行者 鄭 武壽
出資の額 : 営業者の要請により非開示としております。
事業の内容 : 不動産の取得、開発、保有、賃貸および管理
不動産信託受益権その他有価証券の取得、保有および処分
その他当該事業に附帯または関連する一切の事業
出資持分比率 : 90.3%

(3) 異動年月日

2022年2月17日（初回出資日）

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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回無担保転換社債型新株予約権付社債(注)1	2019年 6月14日	10,000			無担保社債	2024年 6月13日
"	第1回無担保社債	2020年 11月13日	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	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)2	2021年 11月10日		12,000		無担保社債	2026年 11月10日
合計			15,000	21,000			

(注) 1. 第1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	1,599.0	10,000	8,613	100	自2020年12月13日 至2024年6月13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。

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	2,868	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)
	5,000	4,000		12,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	16,883	12,325	1.24	
1年以内に返済予定の長期借入金	14,715	32,197	1.13	
1年以内に返済予定のリース債務	38	34	-	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	116,406	165,709	1.21	2022年~2061年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	100	66	-	2022年~2024年
合計	148,144	210,332	-	

(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	30,207	37,728	12,861	18,470
リース債務	26	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)	3,301	24,193	55,607	90,460
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)	1,397	6,983	8,283	12,211
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)	905	6,076	6,832	10,012
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)	22.47	151.02	169.85	242.52

(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)	22.47	173.82	18.80	71.50

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 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 38,376	1 32,229
未収賃貸料	253	532
販売用不動産	1 57,568	1 75,500
仕掛販売用不動産	1 42,513	1 49,274
貯蔵品	5	4
前渡金	644	685
前払費用	434	512
関係会社短期貸付金	-	6,982
その他	1、5 379	1、5 906
貸倒引当金	5	2
流動資産合計	140,170	166,625
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 16,736	1 22,796
信託建物	1 3,694	1 1,867
構築物	1 28	1 37
車両運搬具	20	11
工具器具備品	1 227	1 264
土地	1 37,348	1 49,792
信託土地	1 2,539	1 1,522
建設仮勘定	1 4,174	1 6,678
有形固定資産合計	64,769	82,970
無形固定資産		
ソフトウェア	99	72
その他	1	302
無形固定資産合計	101	374
投資その他の資産		
投資有価証券	1 14,022	1 18,421
関係会社株式	3,006	1 6,958
その他の関係会社有価証券	20	6,465
出資金	574	602
関係会社出資金	13	13
関係会社長期貸付金	14,807	17,947
破産更生債権等	53	53
長期前払費用	1,994	2,040
繰延税金資産	662	407
その他	5 1,446	5 1,518
貸倒引当金	122	448
投資その他の資産合計	36,479	53,981
固定資産合計	101,349	137,326
繰延資産		
株式交付費	-	42
社債発行費	-	9
繰延資産合計	-	51
資産合計	241,519	304,003

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5 210	5 699
短期借入金	1、3 15,883	1、3 12,324
1年内返済予定の長期借入金	1、3、4 14,553	1、3 31,957
未払金	1、5 1,385	5 1,884
未払費用	861	528
未払法人税等	3,944	1,491
前受金	11	23
前受賃貸料	209	147
預り金	44	64
その他	46	753
流動負債合計	37,151	49,876
固定負債		
社債	5,000	9,000
新株予約権付社債	10,000	12,000
長期借入金	1、3、4 113,407	1、3 145,688
長期未払金	1 65	50
退職給付引当金	167	196
預り敷金保証金	5 1,146	5 1,169
その他	194	222
固定負債合計	129,982	168,326
負債合計	167,134	218,203
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,227	20,595
資本剰余金		
資本準備金	16,128	20,496
その他資本剰余金	1,693	1,812
資本剰余金合計	17,822	22,308
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	38,374	39,266
利益剰余金合計	41,039	41,931
自己株式	883	0
株主資本合計	74,205	84,835
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	180	964
評価・換算差額等合計	180	964
純資産合計	74,385	85,799
負債純資産合計	241,519	304,003

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
売上高	1 96,629	1 84,161
売上原価	1 72,414	1 68,029
売上総利益	24,215	16,131
販売費及び一般管理費	1、2 7,722	1、2 6,718
営業利益	16,492	9,413
営業外収益		
受取利息及び配当金	13	1 233
金利スワップ評価益	71	47
違約金収入	27	26
為替差益	-	120
その他	10	5
営業外収益合計	123	434
営業外費用		
支払利息	1,829	2,201
社債利息	-	159
支払手数料	309	720
貸倒引当金繰入額	69	325
その他	39	34
営業外費用合計	2,247	3,442
経常利益	14,369	6,405
特別利益		
固定資産売却益	3 25	-
助成金収入	1	-
過年度消費税等戻入額	149	-
特別利益合計	176	-
特別損失		
固定資産売却損	4 7	-
固定資産除却損	5 0	5 0
投資有価証券評価損	-	10
本社移転費用	-	6 199
臨時休業による損失	72	-
その他	12	-
特別損失合計	92	210
税引前当期純利益	14,453	6,195
法人税、住民税及び事業税	4,668	2,048
法人税等調整額	195	90
法人税等合計	4,472	1,958
当期純利益	9,980	4,236

【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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)		当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	26,844	41.4	26,757	44.4
建物建築費		18,274	28.2	13,810	22.9
流動化不動産取得費		17,566	27.1	18,156	30.1
その他流動化事業費		2,036	3.1	1,428	2.3
不動産流動化事業費用		64,721	100.0	60,153	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、たな卸資産評価損267百万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、たな卸資産評価損68百万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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)		当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費	1	1,496	39.9	855	35.9
建物建築費		2,203	58.8	1,496	62.8
その他分譲不動産事業費		43	1.1	28	1.1
不動産分譲事業費用		3,742	100.0	2,379	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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)		当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	469	13.7	489	8.8
減価償却費		846	24.7	743	13.5
修繕費		309	9.0	247	4.5
管理委託費		466	13.6	519	9.4
地代家賃		783	22.8	2,590	47.1
その他賃貸事業費		549	16.0	905	16.4
不動産賃貸事業費用		3,423	100.0	5,496	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 2019年12月 1日 至 2020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
		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	繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	16,184	16,084	1,690	17,775	21	2,644	31,729	34,394	3	68,351
当期変動額										
新株の発行	43	43		43						87
剰余金の配当							3,335	3,335		3,335
当期純利益							9,980	9,980		9,980
自己株式の取得									893	893
自己株式の処分			3	3					12	15
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	43	43	3	47	-	-	6,644	6,644	880	5,854
当期末残高	16,227	16,128	1,693	17,822	21	2,644	38,374	41,039	883	74,205

	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	634	634	68,985
当期変動額			
新株の発行			87
剰余金の配当			3,335
当期純利益			9,980
自己株式の取得			893
自己株式の処分			15
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	454	454	454
当期変動額合計	454	454	5,400
当期末残高	180	180	74,385

当事業年度(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	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	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

【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

時価のあるもの

決算期末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) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

(3) たな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	8～45年
構築物	5～41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) 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未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

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) 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)

たな卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産	75,500百万円
仕掛販売用不動産	49,274百万円
評価損計上額（売上原価）	68百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

(表示方法の変更)

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に（重要な会計上の見積り）を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

（保有目的の変更）

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ12,704百万円を振替えております。

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

(2) 担保に係る債務

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

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 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
有限会社彦根エス・シー	2,941	2,803
合同会社SI開発	1,000	2,282
計	3,941	5,085

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 (2020年11月30日)	当事業年度 (2021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	45,387	50,957
借入実行残高	23,355	26,306
差引額	22,031	24,650

4 財務制限条項

前事業年度(2020年11月30日)

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。

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。

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。

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。

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

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

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 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	478	11
広告宣伝費	342	257
賃貸仲介手数料	481	536
貸倒引当金繰入額	4	0
役員報酬	770	582
給与手当	664	782
賞与	460	455
退職給付費用	34	53
法定福利費	218	160
接待交際費	91	148
旅費交通費	91	72
租税公課	2,093	2,007
減価償却費	101	101
賃借料	1,109	431
支払手数料	455	711
支払報酬	152	172
おおよその割合		
販売費	28.6%	27.7%
一般管理費	71.4%	72.3%

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 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	99	-
土地	125	-
計	25	-

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 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	7	-
計	7	-

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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
工具器具備品その他	0	0
計	0	0

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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(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。

(有価証券関係)

前事業年度(2020年11月30日)

子会社株式及び関連会社株式(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20百万円)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(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。

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

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

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(2020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(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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2021年3月26日開催の取締役会において、世界最大のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルが運営するホテル「アロフト大阪堂島」を信託財産とする信託受益権の保有・運用を行う合同会社アール・アンド・ケイの匿名組合事業出資持分の取得に伴う連結子会社の異動を決議し、2021年3月30日付で出資持分譲渡契約を締結し、2021年4月16日付で出資持分の27.2%を、2021年4月23日付で出資持分の28.4%を取得いたしました。

企業結合の概要等については、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。

(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	16,736	11,437	4,760	617	22,796	1,785
	信託建物	3,694	411	2,137	101	1,867	108
	構築物	28	21	8	3	37	36
	車両運搬具	20	-	0	8	11	31
	工具器具備品	227	142	21	82	264	226
	土地	37,348	16,150	3,706	-	49,792	-
	信託土地	2,539	544	1,561	-	1,522	-
	建設仮勘定	4,174	12,399	9,895	-	6,678	-
	計	64,769	41,107	22,093	813	82,970	2,188
無形固定資産	ソフトウェア	99	5	0	31	72	-
	その他	1	300	-	-	302	-
	計	101	305	0	31	374	-

(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	2,748百万円
	当期竣工	8,393百万円
信託建物	賃貸用不動産の取得	397百万円
土地	賃貸用不動産の取得	15,859百万円
信託土地	賃貸用不動産の取得	544百万円

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	4,672百万円
信託建物	保有目的の変更	1,895百万円
土地	保有目的の変更	3,706百万円
信託土地	保有目的の変更	1,561百万円

【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	127	328	5	450

(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18ホテルの無料宿泊にご利用いただける共通無料宿泊チケットを贈呈いたします。 ペーパーレス化、株主の利便性向上及び不正防止の観点より、今回から従前の紙優待券の代わりに「株主優待カード」を配布し、ご宿泊日に電子チケットをご提示いただく形式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 (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、イビスタイルズ名古屋、オーベルジュ天橋立 (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 (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"> 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。 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。 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。 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39期(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日) 2021年2月26日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書
2021年2月26日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
第40期第1四半期(自 2020年12月1日 至 2021年2月28日) 2021年4月12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) 2021年7月15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) 2021年10月15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。
- (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。
- (6) 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
2021年3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3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書
2021年4月1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3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書
2021年4月1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12号及び第19号(当社及び当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書
2021年6月1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3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書
2022年2月17日関東財務局長に提出
- (7) 自己株券買付状況報告書
2021年3月1日、2021年4月1日、2021年5月6日、関東財務局長に提出
- (8) 自己株券買付状況報告書の訂正報告書
訂正報告書(上記(7)2021年3月1日提出分の自己株券買付状況報告書の訂正報告書)
2021年4月6日、関東財務局長に提出
- (9) 有価証券届出書及びその添付書類
譲渡制限付株式報酬制度に伴う株式募集 2021年3月25日、関東財務局長に提出
第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行 2021年10月25日、関東財務局長に提出
- (10) 有価証券届出書の訂正届出書
訂正届出書(上記(9)2021年3月25日提出分の有価証券届出書の訂正届出書)
2021年3月30日、2021年4月1日、2021年4月6日、2021年4月12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

2022年2月25日

サムティ株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
大阪事務所

指定有限責任社員 公認会計士 増 田 豊
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 > 監査意見

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の2021年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

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

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

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

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

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

< 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2021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2021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、会社の決算・財務報告プロセスには開示すべき重要な不備が存在しているが、会社は開示すべき重要な不備に起因する必要な修正は全て連結財務諸表に反映している。

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

2022年2月25日

サムティ株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
大阪事務所

指定有限責任社員 公認会計士 増 田 豊
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2020年12月1日から2021年11月30日までの第40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2021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。

特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引

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（特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引）と同一内容であるため、記載を省略している。

販売用不動産等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（販売用不動産等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。

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、継続企業の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。