

# 第41期定時株主総会 継続会開催ご通知



**日時** 2023年4月24日(月曜日)午前10時(午前9時開場)

**場所** 大阪市淀川区西中島五丁目5番15号  
新大阪ワシントンホテルプラザ2階「レ・ルミエール」

ご来場株主様へのお土産の  
配布はございません。



サムティ株式会社

[証券コード:3244]

## 新型コロナウイルス感染防止策について

- 当日来場する全ての株主様が安心して審議いただける環境を確保する観点から、引き続き感染防止策を講じるため、会場へ来場いただく際には、マスクの着用を推奨しております。なお、発熱、咳等の症状がある方は来場をお控えくださいますようお願いいたします。
- 継続会運営スタッフは、当日の状況によりマスク着用で対応いたします。
- 継続会においては、円滑かつ効率的な進行のため、ご報告・ご説明等の簡素化を予定しております。株主の皆様におかれましては、事前に継続会開催ご通知にお目通しいたぎますようお願い申し上げます。
- 継続会当日までの感染拡大の状況や政府等の発表内容等により、上記対応を更新する場合がございます。当社ウェブサイト (<https://www.samty.co.jp/index.html>) でご確認くださいませすようお願い申し上げます。
- 当日のお土産の配布はございません。

### 目次

■ 継続会開催ご通知	2
------------	---

(添付書類)

■ 事業報告	4
■ 連結計算書類	27
■ 計算書類	31
■ 監査報告書	34

## 第41期定時株主総会継続会開催ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第41期定時株主総会継続会（以下、「本継続会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

ご出席の際は、お手数ながら同封の「第41期定時株主総会継続会出席票」を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、本継続会は、2023年2月27日開催の第41期定時株主総会の一部となりますので、本継続会にご出席いただける株主様は、第41期定時株主総会において議決権を行使することができる株主様と同一となります。

敬 具

### 記

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>1 日 時</b>  | 2023年4月24日（月曜日）午前10時   |
| <b>2 場 所</b>  | 大阪市淀川区西中島五丁目5番15号<br>新大阪ワシントンホテルプラザ2階「レ・ルミエール」<br>（末尾の「株主総会継続会会場ご案内図」をご参照ください。）                                  |
| <b>3 目的事項</b> | <b>報告事項</b> 1. 第41期（2021年12月1日から2022年11月30日まで）事業報告、<br>連結計算書類及び計算書類内容報告の件<br>2. 会計監査人及び監査等委員会の第41期連結計算書類監査結果報告の件 |

以 上

◎本開催ご通知に際して提供すべき書類のうち、事業報告の「業務の適正を確保するための体制」並びに「連結注記表」及び「個別注記表」は、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト（<https://www.samty.co.jp/ir/stock/meeting.html>）に掲載しておりますので、本開催ご通知には記載しておりません。したがって、本開催ご通知の添付書類は、監査報告を作成するに際し、監査等委員会及び会計監査人が監査をした対象の一部であります。

◎事業報告、連結計算書類及び計算書類に修正が生じた場合には、当社ウェブサイト（<https://www.samty.co.jp/ir/stock/meeting.html>）においてお知らせいたします。

◎「継続会終了ご通知」は、当社ウェブサイト（<https://www.samty.co.jp/ir/stock/meeting.html>）に掲載させていただき、書面の発送はいたしません。

## 第41期定時株主総会継続会の開催について

当社は、2023年1月16日付「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」において開示しておりますとおり、当社の特定の取引先との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義が判明したため、特別調査委員会を設置し調査を行ってまいりました。

このため、決算関連手続きの完了に時間を要する状況となり、2023年2月27日に開催した第41期定時株主総会において、報告事項「第41期（2021年12月1日から2022年11月30日まで）事業報告、連結計算書類及び計算書類内容報告の件」及び「会計監査人及び監査役会の第41期連結計算書類監査結果報告の件」（以下、併せて「第41期決算報告」といいます。）について、本継続会を開催し、本継続会でご報告することについて、株主様からのご承認をいただきました。

なお、調査結果につきましては、2023年3月7日付「特別調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」にて開示しておりますとおりです。本調査結果を受け、当社は、2023年3月31日「第41期（2022年11月期）有価証券報告書の提出完了に関するお知らせ」にて開示しておりますとおり、第41期有価証券報告書の提出を行うとともに、第41期の一連の決算関連手続きが完了いたしました。

ついては、本継続会を開催し、第41期決算報告の報告を行うため、本継続会の開催をご通知させていただくこととなりました。

株主の皆様をはじめ、関係者の皆さまには、多大なご迷惑とご心配をお掛けいたしましたことを深くお詫び申し上げます。

(注) 2023年2月27日に開催した第41期定時株主総会休会の時をもって監査等委員会設置会社へ移行したことにより、報告事項のうち「会計監査人及び監査役会の第41期連結計算書類監査結果報告の件」は「会計監査人及び監査等委員会の第41期連結計算書類監査結果報告の件」へ変更いたしました。

(添付書類)

# 事業報告

(2021年12月1日から2022年11月30日まで)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

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

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

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

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

#### 売上高

第40期  
(2021年11月期) → 第41期  
(2022年11月期)

904億円 → 1,284億円

前年度比  
**42.0%増**

#### 営業利益

第40期  
(2021年11月期) → 第41期  
(2022年11月期)

94億円 → 140億円

前年度比  
**48.8%増**

#### 経常利益

第40期  
(2021年11月期) → 第41期  
(2022年11月期)

81億円 → 144億円

前年度比  
**78.2%増**

#### 親会社株主に帰属する当期純利益

第40期  
(2021年11月期) → 第41期  
(2022年11月期)

100億円 → 108億円

前年度比  
**8.5%増**

### ❖ 不動産開発事業

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

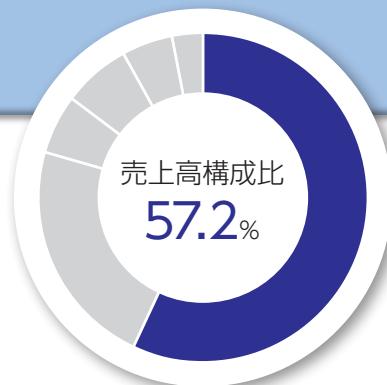
この結果、当該事業の売上高は734億円（前連結会計年度比89.1%増）、営業利益は156億円（前連結会計年度比58.5%増）となりました。



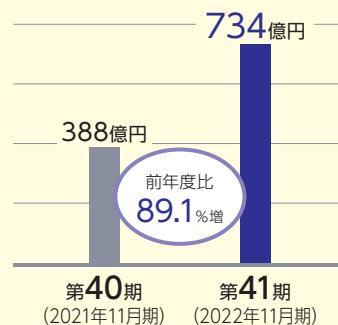
S-RESIDENCE金山west  
(名古屋市中川区)



S-RESIDENCE大橋FLUSS  
(福岡市南区)



#### 売上高



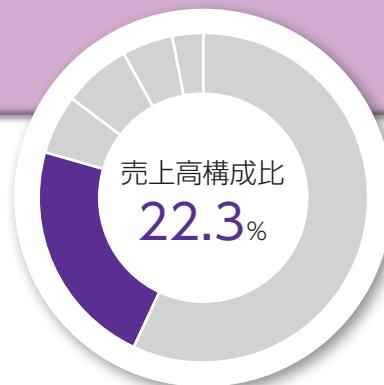
#### 営業利益



## 不動産ソリューション事業

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

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

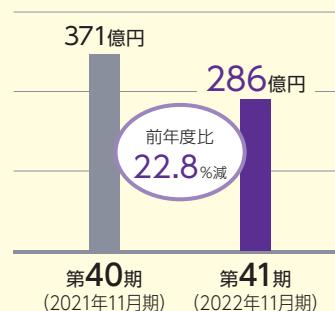


S-FORT浄心  
(名古屋市西区)

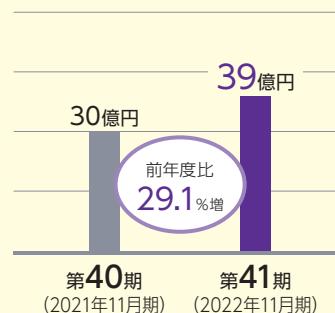


S-FORT新潟笹口  
(新潟市中央区)

### 売上高



### 営業利益



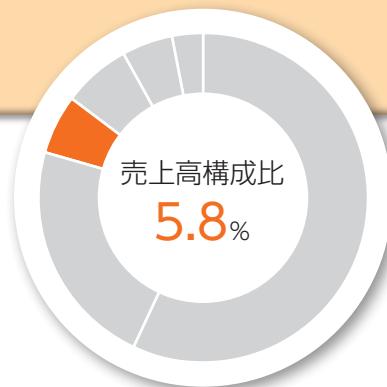
## 海外事業

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

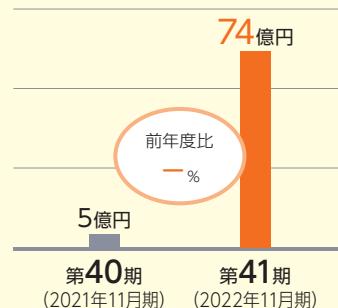
この結果、当該事業の売上高は74億円（前連結会計年度は5億円の売上高）、営業損失は5億円（前連結会計年度は2億円の営業利益）となりました。



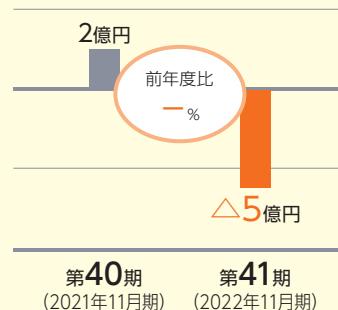
VINHOMES SMART CITY (イメージ)



### 売上高



### 営業利益



## 不動産賃貸事業

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

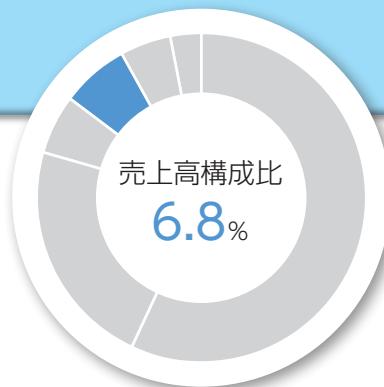
この結果、当該事業の売上高は87億円（前連結会計年度比9.5%増）、営業利益は41億円（前連結会計年度比10.3%増）となりました。



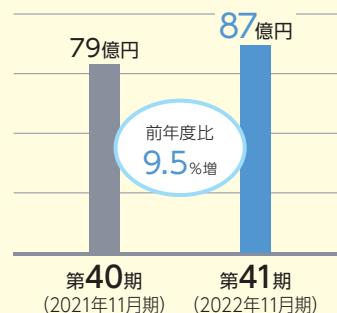
S-RESIDENCE福島Alovita  
（大阪市福島区）



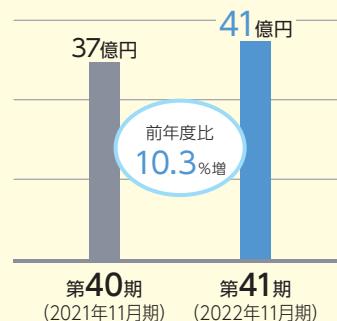
サムティ南中央町  
（岡山市北区）



### 売上高



### 営業利益



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

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

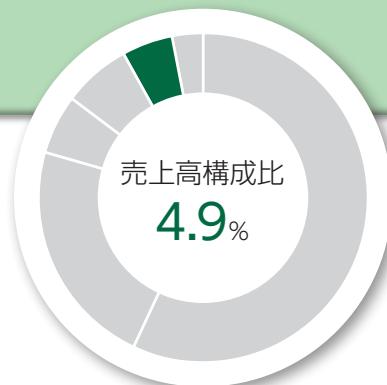
この結果、当該事業の売上高は63億円（前連結会計年度比136.1%増）、営業損失は27億円（前連結会計年度は25億円の営業損失）となりました。



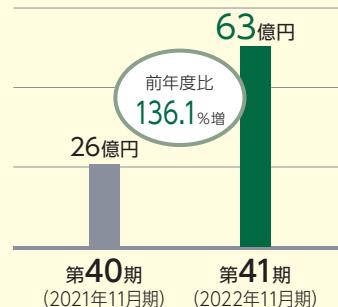
イビスタイルズ名古屋  
（名古屋市中村区）



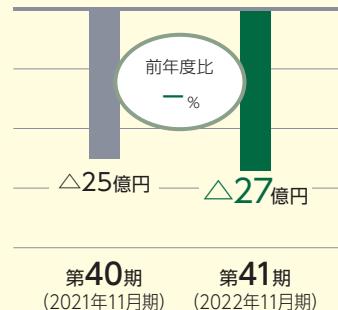
エスペリアホテル博多  
（福岡市博多区）



### 売上高



### 営業利益



## 不動産管理事業

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

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



S-RESIDENCE円山表参道  
(札幌市中央区)

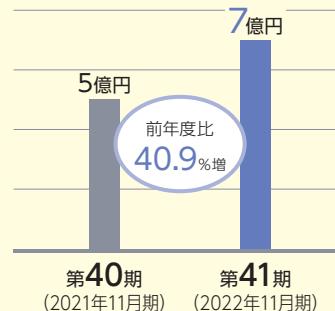


S-RESIDENCE宇品5丁目 I  
(広島市南区)

### 売上高



### 営業利益



## (2) 設備投資等の状況

当連結会計年度中に実施した設備投資の総額は40,274百万円であります。その主要なものは不動産賃貸事業における建物・土地の取得によるものであります。

## (3) 資金調達の状況

当社は当連結会計年度中に、無担保社債の発行により4,400百万円を調達いたしました。

その他、不動産開発及び賃貸用不動産取得の資金を、金融機関からの借入により調達しております。

## (4) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

## (5) 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

## (6) 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

## (7) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分等の状況

当社子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.は、2022年4月18日付で前連結会計年度において関連会社であったShangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社の出資持分の31%を取得（取得後の出資持分比率80%）し、子会社といたしました。

当社は、2022年2月16日付で合同会社りょうぜん開発の匿名組合出資持分の90.3%を取得し、子会社といたしました。

当社子会社であるSKブリッジ株式会社（2022年11月15日付でネスタリゾート神戸を存続会社とする吸収合併により消滅）は、2022年6月30日付で株式会社ネスタリゾート神戸の株式の62%を取得し、子会社といたしました。

当社は、2022年7月1日付で株式会社プロパティエの株式の100%を取得し、子会社といたしました。

## (8) 対処すべき課題

当社グループは以下の取組みを実施、推進しております。

### ①コーポレート・ガバナンス、内部管理体制の強化

当社は、特定の取引先との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義が判明したため、2023年1月16日に特別調査委員会を設置し調査を実施いたしました。特別調査委員会の調査結果については、2023年3月7日付「特別調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」にて開示したとおりであります。当調査結果を踏まえ、社会的責任を果たし、ステークホルダーの皆様へ信頼いただくために、強固なコーポレート・ガバナンス及び、内部管理体制の構築等の再発防止策を策定し、再発防止に努めてまいります。

また当社は、社外取締役を含む監査等委員会設置会社へ移行いたしました。取締役会の議決権を持つ監査等委員である取締役と内部監査室が密に連携し、更なるコーポレート・ガバナンスの充実を通じて経営の透明性の向上に取り組んでまいります。

### ②優秀な人材の確保・育成

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

### ③財務基盤の強化と資金調達方法の多様化

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

### ④ホテル開発、ホテルREIT上場

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

### ⑤海外への事業展開

当連結会計年度において、ベトナム国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと同国ハノイ市において共同で行うスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトの4棟のうち1棟が竣工し、顧客への引渡を開始いたしました。今後も引き続き海外事業における収益の拡大を目指してまいります。

### ⑥サステナビリティへの取組み

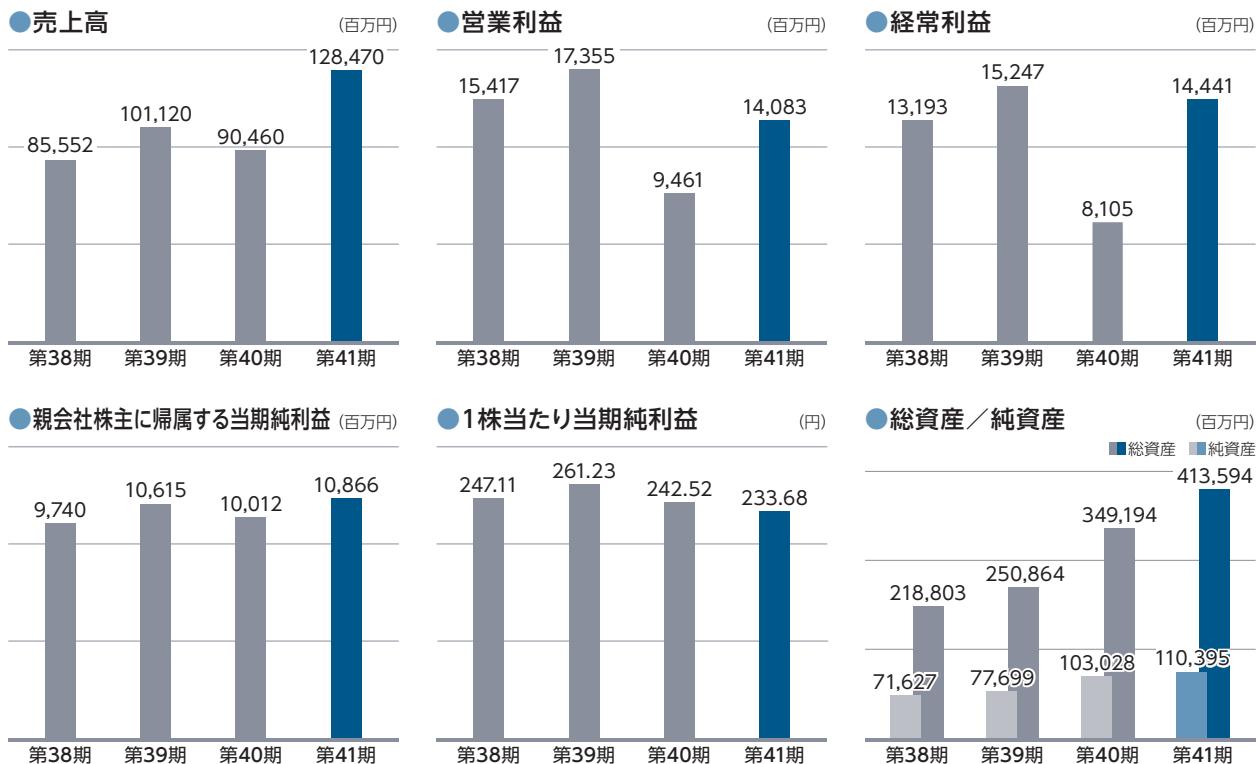
当社グループでは、「環境への配慮」「地域の共存」「人を大切にする企業の実現」「企業理念の徹底」の4つを「サステナビリティ基本方針」と定めております。当連結会計年度におきましては、当社WEBサイト内に、サステナビリティサイトを公開いたしました。今後も、更なる情報の拡充を推進してまいります。

## (9) 財産及び損益の状況の推移

企業集団の財産及び損益の状況の推移

区 分		第38期	第39期	第40期	第41期
		[2018年12月1日から 2019年11月30日まで]	[2019年12月1日から 2020年11月30日まで]	[2020年12月1日から 2021年11月30日まで]	(当連結会計年度) [2021年12月1日から 2022年11月30日まで]
売上高	(百万円)	85,552	101,120	90,460	128,470
営業利益	(百万円)	15,417	17,355	9,461	14,083
経常利益	(百万円)	13,193	15,247	8,105	14,441
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	9,740	10,615	10,012	10,866
1株当たり当期純利益	(円)	247.11	261.23	242.52	233.68
総資産	(百万円)	218,803	250,864	349,194	413,594
純資産	(百万円)	71,627	77,699	103,028	110,395
1株当たり純資産額	(円)	1,734.72	1,907.51	2,029.28	2,123.10

(注)「収益認識に関する会計基準」(改正企業会計基準第29号2020年3月31日)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(改正企業会計基準適用指針第30号2021年3月26日)の適用に伴い、「財産及び損益の状況の推移」に記載されている当期の数値については、当該会計基準等を適用した後の数値であります。

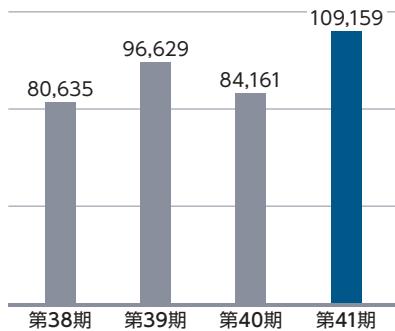


## 当社の財産及び損益の状況の推移

区 分		第38期	第39期	第40期	第41期 (当事業年度)
		[2018年12月1日から 2019年11月30日まで]	[2019年12月1日から 2020年11月30日まで]	[2020年12月1日から 2021年11月30日まで]	[2021年12月1日から 2022年11月30日まで]
売上高	(百万円)	80,635	96,629	84,161	109,159
営業利益	(百万円)	14,821	16,492	9,413	13,105
経常利益	(百万円)	14,635	14,369	6,405	10,234
当期純利益	(百万円)	11,435	9,980	4,236	7,140
1株当たり当期純利益	(円)	290.08	245.60	102.62	153.56
総資産	(百万円)	212,055	241,519	304,003	345,549
純資産	(百万円)	68,985	74,385	85,799	89,015
1株当たり純資産額	(円)	1,684.86	1,842.07	1,846.44	1,913.41

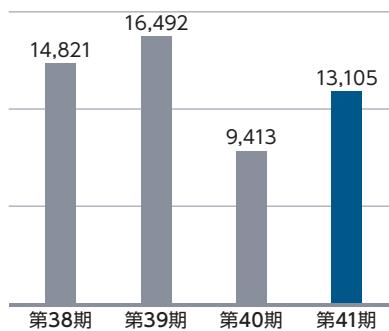
## ●売上高

(百万円)



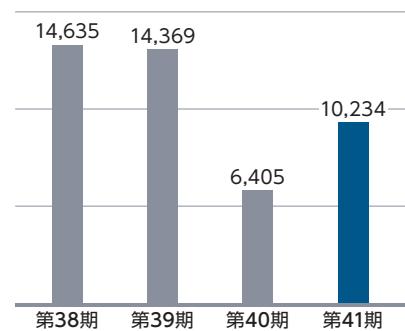
## ●営業利益

(百万円)



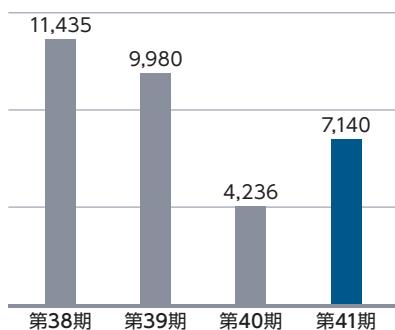
## ●経常利益

(百万円)



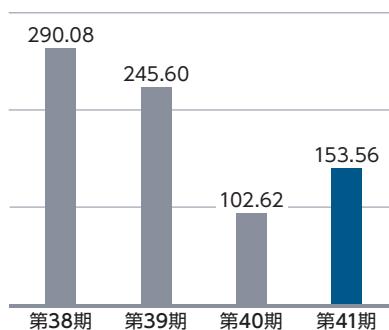
## ●当期純利益

(百万円)



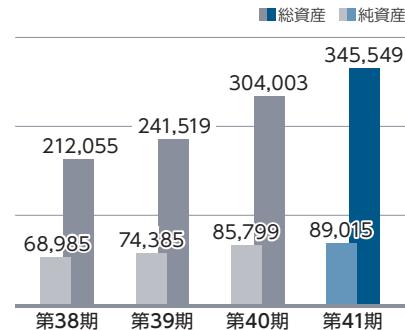
## ●1株当たり当期純利益

(円)



## ●総資産／純資産

(百万円)



## (10) 重要な親会社及び子会社の状況 (2022年11月30日現在)

### ① 親会社との関係

該当事項はありません。

### ② 重要な子会社及び関連会社の状況

会社名	所在地	資本金 (百万円)	出資比率 (%)	主要な事業内容
(子会社)				
有限会社彦根エス・シー	大阪市淀川区	3	100.0	不動産賃貸事業
サムティホテルマネジメント株式会社	大阪市淀川区	50	100.0	ホテル賃貸・運営事業
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	100.0	不動産管理事業
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	67.0	不動産管理事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎	東京都千代田区	0.5	—	ホテル賃貸・運営事業
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎	東京都千代田区	—	—	ホテル賃貸・運営事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	東京都千代田区	0.5	—	ホテル賃貸・運営事業
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	東京都千代田区	—	—	ホテル賃貸・運営事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多	東京都千代田区	0.5	—	ホテル賃貸・運営事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口	東京都千代田区	0.5	—	ホテル賃貸・運営事業
合同会社SI開発	東京都千代田区	3	—	ホテル賃貸・運営事業
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ	東京都千代田区	—	—	ホテル賃貸・運営事業
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.	シンガポール	千米ドル 15,100	100.0	海外事業
S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY	ベトナム	百万ベトナムドン 3,636,204	90.0 (90.0)	海外事業
SAMTY VIETNAM CO., LTD.	ベトナム	百万ベトナムドン 1,152	100.0 (100.0)	海外事業
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
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	100.0	ホテル賃貸・運営事業
合同会社アール・アンド・ケイ	東京都千代田区	0.1	—	ホテル賃貸・運営事業
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	100.0	ホテル賃貸・運営事業
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	100.0	ホテル賃貸・運営事業
Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社	東京都港区	8,694	80.0 (80.0)	ホテル賃貸・運営事業
合同会社りょうぜん開発	東京都千代田区	0.1	—	ホテル賃貸・運営事業
合同会社サムティブリッジワン	大阪市淀川区	0.1	100.0	不動産開発事業、 不動産ソリューション事業、 不動産賃貸事業
合同会社ホテルセンチュリー21広島	東京都千代田区	0.1	100.0	ホテル賃貸・運営事業
株式会社ネスタリゾート神戸	兵庫県三木市	10	62.0	ホテル賃貸・運営事業
株式会社プロパティエ	福岡市博多区	1	100.0	不動産賃貸事業

会社名	所在地	資本金 (百万円)	出資比率 (%)	主要な事業内容
(関連会社) ウェルス・マネジメント株式会社	東京都港区	1,205	31.39	ホテル賃貸・運営事業

(注) 1.当社の連結子会社は上記26社であり、非連結子会社は2社であります。また、持分法適用会社は1社であります。なお、当連結会計年度の成果は、「(1) 事業の経過及びその成果」に記載のとおりであります。

2.出資比率の( )内は、間接保有比率で内数であります。

## (11) 主要な事業内容 (2022年11月30日現在)

事業部門	主な事業内容
不動産開発事業	自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売
不動産ソリューション事業	収益不動産等の取得・再生・販売
海外事業	海外における投資、住宅分譲事業
不動産賃貸事業	マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸
ホテル賃貸・運営事業	ホテルの賃貸及び運営管理
不動産管理事業	マンション、オフィスビル、商業施設の管理

## (12) 主要な営業所 (2022年11月30日現在)

### ① 当社

大阪本社	大阪市淀川区		
東京本社	東京都千代田区		
支店	札幌支店 (札幌市中央区)	東京支店 (東京都千代田区)	
	名古屋支店 (名古屋市中村区)	広島支店 (広島市中区)	
	福岡支店 (福岡市博多区)		
営業所	横浜営業所 (横浜市西区)	神戸営業所 (神戸市中央区)	
オフィス	東関東オフィス (千葉県船橋市)	北関東オフィス (さいたま市大宮区)	

(注) 2022年3月31日付で新宿営業所を廃止、2022年7月4日付で北関東オフィス、2022年8月1日付で東関東オフィスを開設いたしました。

### ② 重要な子会社

重要な子会社及びその営業所所在地は、「(10) 重要な親会社及び子会社の状況」に記載のとおりであります。

### (13) 従業員の状況 (2022年11月30日現在)

#### ① 企業集団の従業員の状況

区 分	従業員数	前連結会計年度末比増減
不動産開発事業	61名	12名増
不動産ソリューション事業	48名	18名増
海外事業	19名	6名増
不動産賃貸事業	9名	8名減
ホテル賃貸・運営事業	305名	204名増
不動産管理事業	201名	65名増
全社共通	62名	17名増
合 計	705名	314名増

- (注) 1.従業員数は就業人員であり、嘱託社員7名及び臨時従業員277名(期中平均人員)は含んでおりません。  
2.従業員が前連結会計年度末に比較して増加した主な理由は、業容の拡大によるものであります。そのうち、ホテル賃貸・運営事業の増加は、主に当連結会計年度に株式会社ネスタリゾート神戸を連結子会社としたことによるものであります。

#### ② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
171名	30名増	35.9歳	6.0年

- (注) 従業員数は就業人員であり、他社への出向者17名、嘱託社員4名及び臨時従業員9名は含んでおりません。

#### (14) 主要な借入先（2022年11月30日現在）

借入先	借入金残高（百万円）
株式会社三井住友銀行	29,293
株式会社みずほ銀行	28,550
株式会社福岡銀行	14,586

#### (15) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 2. 会社の株式に関する事項（2022年11月30日現在）

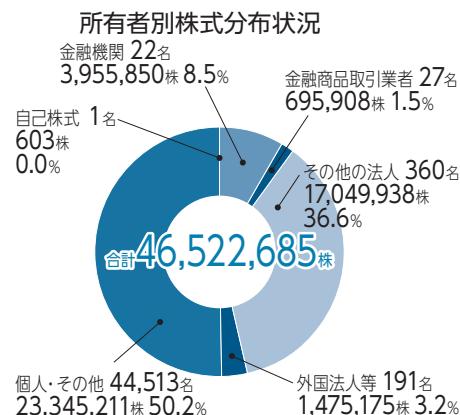
(1) 発行可能株式総数……………159,200,000株

(2) 発行済株式の総数…………… 46,522,685株

(自己株式603株を含む。)

(注) 当事業年度中の発行済株式の総数の増加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発行に伴う増加 …………… 54,600株

(3) 株主数…………… 45,114名



### (4) 大株主（上位10名）

株主名	当社への出資状況	
	持株数（株）	持株比率（%）
株式会社大和証券グループ本社	13,195,050	28.36
森山 茂	3,007,172	6.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,829,700	6.08
笠城秀彬	1,305,000	2.81
松下一郎	1,271,566	2.73
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	2.69
有限会社剛ビル	1,220,000	2.62
江口和志	804,424	1.73
有限会社ファイブセクト	610,000	1.31
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	448,600	0.96

(注) 持株比率は、自己株式（603株）を控除して計算しております。

### (5) 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

	株式数（株）	交付対象者数（名）
取締役（社外取締役を除く）	43,300	5

(注) 当社の株式報酬の内容につきましては、事業報告23～24ページ「(3) 取締役及び監査役の報酬等」に記載しております。

### (6) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

#### (1) 当事業年度末に当社役員が保有している新株予約権等の状況

該当事項はありません。

#### (2) 当事業年度中に当社使用人等に交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

#### (3) その他新株予約権等に関する重要な事項

2021年10月25日開催の取締役会決議に基づき発行した第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の2022年11月30日現在の概要は次のとおりであります。

新株予約権の数	120個
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	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。
転換価格	2,755.8円（転換価額は一定の条件の下、調整される。）
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
社債の残高	12,000百万円

## 4. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役及び監査役の氏名等 (2022年11月30日現在)

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	森 山 茂	—
取締役副会長	江 口 和 志	海外事業担当
代表取締役社長	小 川 靖 展	—
常務取締役	松 井 宏 昭	経営管理本部担当
常務取締役	森 田 尚 宏	建築設計部担当
常務取締役	寺 内 孝 春	東京支店・札幌支店及び福岡支店担当 グループ営業推進部担当 サムティホテルマネジメント株式会社代表取締役社長 ウェルス・マネジメント株式会社社外取締役
取締役	大 川 二 郎	大阪営業部・名古屋支店及び広島支店担当 有限会社彦根エス・シー取締役
取締役	三 瓶 勝 一	あけぼの監査法人代表社員
取締役	小 寺 哲 夫	株式会社奥村組社外取締役 (監査等委員)
取締役	村 田 直 隆	監査法人だいち代表社員
取締役	山 内 章	株式会社大和証券グループ本社常務執行役員 大和証券リアルティ株式会社取締役会長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社取締役会長
取締役	河 合 順 子	弁護士法人梅ヶ枝中央法律事務所パートナー 株式会社鎌倉新書社外取締役 (監査等委員) 株式会社マツキヨココカラ&カンパニー社外取締役
常勤監査役	小 井 光 介	—
監査役	原 幹 夫	—
監査役	澤 利 弘	—
監査役	大 石 理 嗣	株式会社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 大和証券株式会社経営企画部副部長 グループ戦略課長 大和証券リアルティ株式会社取締役 大和ACAヘルスケア株式会社取締役

- (注) 1.取締役三瓶勝一、小寺哲夫、村田直隆、山内章及び河合順子の各氏は、社外取締役であります。  
2.監査役小井光介、原幹夫及び澤利弘の各氏は、社外監査役であります。  
3.当社は、東京証券取引所に対し、取締役三瓶勝一、小寺哲夫及び河合順子、監査役小井光介、原幹夫及び澤利弘の各氏を独立役員として届け出ております。  
4.監査役小井光介、原幹夫、澤利弘及び大石理嗣の各氏は、それぞれ、金融機関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。  
5.当社は、社外取締役及び監査役全員との間で、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、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。  
6.吉田光太郎氏は、2022年2月24日開催の第40期定時株主総会終結の時をもって、辞任により取締役を退任いたしました。

## 7. 当事業年度末日の翌日以降における取締役及び監査役の異動

氏名	新	旧	異動年月
森田 尚宏	常務取締役 建築設計部及び海外事業担当	常務取締役 建築設計部担当	2023年2月27日
澤 利弘	取締役	監査役	2023年2月27日
大石 理嗣	取締役	監査役	2023年2月27日
阿部 東洋	取締役	—	2023年2月27日
小井 光介	取締役（監査等委員）	監査役	2023年2月27日
三瓶 勝一	取締役（監査等委員）	取締役	2023年2月27日
小寺 哲夫	取締役（監査等委員）	取締役	2023年2月27日
村田 直隆	取締役（監査等委員）	取締役	2023年2月27日
森山 茂	退任	代表取締役会長	2023年2月27日
江口 和志	退任	取締役副会長 海外事業担当	2023年2月27日
山内 章	退任	取締役	2023年2月27日
原 幹夫	退任	監査役	2023年2月27日

## (2) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社及び子会社の取締役及び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、全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。

### (3) 取締役及び監査役の報酬等

#### ① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、2022年2月24日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。なお、当該取締役会の決議に際して、あらかじめ決議する内容について指名・報酬委員会で協議されており、協議結果に基づいて取締役会で決定しております。取締役会は、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。

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する。

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、一定の時期に支給する。

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る。

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する。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、基本報酬のみとする。

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、取締役会で決定する。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する。

## ② 当事業年度に係る報酬等の総額

区分	支給人員	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)		
			基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等
取締役 (うち社外取締役)	11名 (4名)	829 (26)	415 (26)	267 (—)	145 (—)
監査役 (うち社外監査役)	3名 (3名)	25 (25)	25 (25)	— (—)	— (—)
合計	14名	854 (52)	441 (52)	267 (—)	145 (—)

(注) 1.上記のほか社外役員が当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬額は1,200千円であります。

- 2.取締役の報酬の額には、譲渡制限付株式報酬及び株価連動型ポイント制金銭報酬に係る当事業年度中の費用計上額（145百万円）を含んでおります。
- 3.当社の取締役報酬等の額は、2022年2月24日開催の第40期定時株主総会において、年額10億円以内（うち社外取締役分は年額50百万円以内、当該決議時点の取締役の員数は12名、うち社外取締役は5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50百万円以内（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。
- 4.当社は、取締役に対して、業績向上に対するインセンティブを高めることを目的に、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を要件とし、各連結会計年度の業績に連動した年1回の業績連動報酬を支給しております。業績連動報酬の額の算出方法は、業績連動報酬損金経理前連結当期純利益×役位ごとの係数で算出しております。

役位	係数
代表取締役会長	0.48%
取締役副会長	0.34%
代表取締役社長	0.40%
常務取締役	0.32%
取締役	0.22%

当事業年度の当社の業績連動報酬損金経理前連結当期純利益は11,158百万円でした。

- 5.当社は、2019年2月27日開催の第37期定時株主総会において、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す。）及び株価連動型ポイント制金銭報酬制度（上記譲渡制限株式の解除時の株価に連動するポイント制金銭報酬制度です。）の導入をご承認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、2020年2月27日開催の定時株主総会において、両制度ともに(注)3に記載の報酬枠とは別枠にて、譲渡制限付株式報酬制度に係る報酬額等について、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）とご承認をいただいております。また、株価連動型ポイント制金銭報酬に係る報酬額等について、年間付与ポイント総数300,000ポイント（1ポイント=1株）以内で以下の計算式に基づいて算出することをご承認いただいております。

$$\text{年間付与ポイント数} = \text{当該年における譲渡制限付株式の交付数} \times 50\%$$

- 6.取締役の支給人員は、無報酬の取締役2名（うち社外取締役2名）を除いております。
- 7.監査役の支給人員は、無報酬の監査役1名を除いております。

#### (4) 社外役員に関する事項

- ① 重要な兼職先である他の法人等と当社との関係  
社外役員の重要な兼職先と当社との間に記載すべき特別な関係はありません。
- ② 当事業年度における主な活動状況等

区 分	氏 名	主な活動状況等
取 締 役	三 瓶 勝 一	当事業年度に開催された取締役会には19回中19回（100%）出席し、主に公認会計士としての専門的な見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
取 締 役	小 寺 哲 夫	当事業年度に開催された取締役会には19回中17回（89%）出席し、主に弁護士としての専門的な見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
取 締 役	村 田 直 隆	当事業年度に開催された取締役会には19回中18回（94%）出席し、主に公認会計士としての専門的な見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
取 締 役	山 内 章	2022年2月就任後に開催された取締役会には14回中14回（100%）出席し、主に証券会社の執行役員としての専門的な見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
取 締 役	河 合 順 子	2022年2月就任後に開催された取締役会には14回中14回（100%）出席し、主に弁護士としての専門的な見地から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、意見を述べております。
常 勤 監 査 役	小 井 光 介	当事業年度に開催された取締役会には19回中19回（100%）、監査役会には18回中18回（100%）出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っております。
監 査 役	原 幹 夫	当事業年度に開催された取締役会には19回中15回（78%）、監査役会には18回中16回（88%）出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っております。
監 査 役	澤 利 弘	当事業年度に開催された取締役会には19回中19回（100%）、監査役会には18回中18回（100%）出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っております。

(注) 会社法第370条に定める取締役会の決議の省略による取締役会の回数は除いております。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称（2022年11月30日現在）

EY新日本有限責任監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	支払額
当事業年度に係る報酬等の額	272百万円
当社及び当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	286百万円

- (注) 1.当社と会計監査人との間の監査契約において会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておりませんので、報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
- 2.監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。
- 3.当社は会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である連結財務諸表作成に関するアドバイザリーコンサルティング業務に関する対価を支払っています。

### (3) 子会社の監査に関する事項

当社の子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY、SAMTY VIETNAM CO.,LTD.は、当社の会計監査人以外の監査法人による監査を受けております。

### (4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、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、監査等委員の全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人の職務遂行体制、監査能力、専門性等が当社にとって不十分であると判断したとき、又は会計監査人を交代することにより当社にとってより適切な監査体制の整備が可能であると判断したときは、監査等委員会は、会計監査人の不再任に関する議案を株主総会に提出いたします。

(注) 本事業報告中の記載金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## (連結計算書類)

## 連結貸借対照表(2022年11月30日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>289,904</b>	<b>流動負債</b>	<b>89,543</b>
現金及び預金	46,002	買掛金	1,800
売掛金	2,476	短期借入金	30,468
販売用不動産	114,623	1年内返済予定の長期借入金	35,395
仕掛販売用不動産	122,065	1年内償還予定の社債	5,170
商品	25	未払法人税等	3,651
貯蔵品	47	株主優待引当金	520
その他	4,672	その他	12,536
貸倒引当金	△7	<b>固定負債</b>	<b>213,656</b>
<b>固定資産</b>	<b>123,581</b>	社債	8,145
<b>有形固定資産</b>	<b>90,435</b>	新株予約権付社債	12,000
建物及び構築物	29,312	長期借入金	188,769
信託建物	3,454	繰延税金負債	2,922
土地	52,382	退職給付に係る負債	318
信託土地	1,571	預り敷金保証金	908
建設仮勘定	3,100	建設協力金	317
その他	614	その他	275
<b>無形固定資産</b>	<b>414</b>	<b>負債合計</b>	<b>303,199</b>
のれん	8	<b>純資産の部</b>	
その他	406	<b>株主資本</b>	<b>100,101</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>32,731</b>	資本金	20,657
投資有価証券	26,764	資本剰余金	22,533
繰延税金資産	830	利益剰余金	56,911
その他	5,189	自己株式	△1
貸倒引当金	△53	<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>△1,330</b>
<b>繰延資産</b>	<b>108</b>	その他有価証券評価差額金	1,099
株式交付費	26	為替換算調整勘定	△2,429
社債発行費	81	<b>非支配株主持分</b>	<b>11,624</b>
<b>資産合計</b>	<b>413,594</b>	<b>純資産合計</b>	<b>110,395</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>413,594</b>

## 連結損益計算書

(2021年12月1日から2022年11月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	128,470
売上原価	101,304
売上総利益	27,165
販売費及び一般管理費	13,081
営業利益	14,083
営業外収益	6,012
受取利息	7
受取配当金	16
為替差益	5,700
金利スワップ評価益	36
違約金収入	175
その他	75
営業外費用	5,654
支払利息	3,554
社債利息	208
持分法による投資損失	406
支払手数料	1,377
その他	107
経常利益	14,441
特別利益	80
固定資産売却益	28
持分変動利益	51
特別損失	12
固定資産除却損	12
税金等調整前当期純利益	14,509
法人税、住民税及び事業税	4,057
法人税等調整額	△471
当期純利益	10,922
非支配株主に帰属する当期純利益	56
親会社株主に帰属する当期純利益	10,866

## 連結株主資本等変動計算書 (2021年12月1日から2022年11月30日まで)

(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
2021年12月1日残高	20,595	22,471	50,269	△0	93,336
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	61	61	－	－	123
剰余金の配当	－	－	△4,184	－	△4,184
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	10,866	－	10,866
自己株式の取得	－	－	－	△0	△0
連結子会社の増加に伴う増減	－	－	△40	－	△40
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	－	－	－	－	－
連結会計年度中の変動額合計	61	61	6,641	△0	6,764
2022年11月30日残高	20,657	22,533	56,911	△1	100,101

	その他の包括利益累計額			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		
2021年12月1日残高	965	△5	959	8,731	103,028
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	－	－	－	－	123
剰余金の配当	－	－	－	－	△4,184
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	－	－	10,866
自己株式の取得	－	－	－	－	△0
連結子会社の増加に伴う増減	－	－	－	－	△40
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	134	△2,424	△2,289	2,892	602
連結会計年度中の変動額合計	134	△2,424	△2,289	2,892	7,367
2022年11月30日残高	1,099	△2,429	△1,330	11,624	110,395

(ご参考)

## 連結キャッシュ・フロー計算書(2021年12月1日から2022年11月30日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	14,509	定期預金の預入による支出	△2,249
減価償却費	1,332	定期預金の払戻による収入	2,234
のれん償却額	0	有形固定資産の取得による支出	△41,101
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4	有形固定資産の除却による支出	△0
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	66	有形固定資産の売却による収入	247
受取利息及び受取配当金	△23	無形固定資産の取得による支出	△40
支払利息	3,762	投資有価証券の取得による支出	△4,167
支払手数料	1,377	投資有価証券の償還による収入	164
為替差損益(△は益)	△5,700	連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△6,941
金利スワップ評価益	△36	出資金の払込による支出	△0
違約金収入	△175	建設協力金の支払による支出	△55
有形固定資産売却損益(△は益)	△28	その他	△113
持分法による投資損益(△は益)	406	<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△52,024</b>
持分変動損益(△は益)	△51	<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
売上債権の増減額(△は増加)	△598	短期借入れによる収入	48,389
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,108	短期借入金の返済による支出	△30,153
前受金の増減額	5,306	社債の発行による収入	4,400
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,775	長期借入れによる収入	121,602
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,832	長期借入金の返済による支出	△97,844
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△401	社債の償還による支出	△85
その他	1,686	自己株式の取得による支出	△0
小計	20,383	配当金の支払額	△4,183
利息及び配当金の受取額	29	その他	△3,216
持分法適用会社からの配当金の受取額	81	<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>38,907</b>
利息の支払額	△3,629	<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	<b>734</b>
違約金の受取額	175	<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	<b>2,515</b>
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,144	<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>40,589</b>
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>14,897</b>	<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>43,104</b>

開催ご通知

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

## (計算書類)

## 貸借対照表 (2022年11月30日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>199,366</b>	<b>流動負債</b>	<b>74,604</b>
現金及び預金	30,694	買掛金	1,294
未収賃貸料	311	短期借入金	25,453
販売用不動産	80,854	1年内償還予定の社債	5,170
仕掛販売用不動産	72,729	1年内返済予定の長期借入金	35,178
貯蔵品	2	未払金	1,266
前渡金	1,647	未払費用	1,000
前払費用	564	未払法人税等	3,452
関係会社短期貸付金	10,509	前受賃貸料	57
その他	2,059	預り金	89
貸倒引当金	△6	株主優待引当金	520
<b>固定資産</b>	<b>146,074</b>	その他	1,121
<b>有形固定資産</b>	<b>78,872</b>	<b>固定負債</b>	<b>181,928</b>
建物	23,851	社債	8,145
信託建物	3,452	新株予約権付社債	12,000
構築物	84	長期借入金	160,561
工具器具備品	377	退職給付引当金	243
土地	46,426	預り敷金保証金	706
信託土地	1,574	その他	271
車両運搬具	5		
建設仮勘定	3,099	<b>負債合計</b>	<b>256,533</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>356</b>	<b>純資産の部</b>	
ソフトウェア	54	<b>株主資本</b>	<b>87,914</b>
その他	302	<b>資本金</b>	<b>20,657</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>66,845</b>	<b>資本剰余金</b>	<b>22,370</b>
投資有価証券	22,055	資本準備金	20,558
関係会社株式	8,193	その他資本剰余金	1,812
その他の関係会社有価証券	8,271	<b>利益剰余金</b>	<b>44,887</b>
出資金	602	利益準備金	21
関係会社出資金	13	その他利益剰余金	44,866
関係会社長期貸付金	23,764	別途積立金	2,644
破産更生債権等	53	繰越利益剰余金	42,222
長期前払費用	2,041	<b>自己株式</b>	<b>△1</b>
繰延税金資産	906	<b>評価・換算差額等</b>	<b>1,101</b>
その他	1,487	その他有価証券評価差額金	1,101
貸倒引当金	△546	<b>純資産合計</b>	<b>89,015</b>
<b>繰延資産</b>	<b>108</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>345,549</b>
株式交付費	26		
社債発行費	81		
<b>資産合計</b>	<b>345,549</b>		

## 損益計算書 (2021年12月1日から2022年11月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	109,159
売上原価	86,782
売上総利益	22,376
販売費及び一般管理費	9,270
営業利益	13,105
営業外収益	1,038
受取利息及び配当金	468
為替差益	530
金利スワップ評価益	36
その他	2
営業外費用	3,909
支払利息	2,757
社債利息	208
支払手数料	751
貸倒引当金繰入額	98
その他	93
経常利益	10,234
特別利益	28
固定資産売却益	28
特別損失	7
固定資産除却損	7
税引前当期純利益	10,254
法人税、住民税及び事業税	3,673
法人税等調整額	△558
当期純利益	7,140

## 株主資本等変動計算書 (2021年12月1日から2022年11月30日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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		利益剰余金合計
		別途積立金	繰越利益剰余金					
2021年12月1日残高	20,595	20,496	1,812	22,308	21	2,644	39,266	41,931
事業年度中の変動額								
新株の発行	61	61	-	61	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	△4,184	△4,184
当期純利益	-	-	-	-	-	-	7,140	7,140
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-
事業年度中の変動額合計	61	61	-	61	-	-	2,956	2,956
2022年11月30日残高	20,657	20,558	1,812	22,370	21	2,644	42,222	44,887

	株 主 資 本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
2021年12月1日残高	△0	84,835	964	964	85,799
事業年度中の変動額					
新株の発行	-	123	-	-	123
剰余金の配当	-	△4,184	-	-	△4,184
当期純利益	-	7,140	-	-	7,140
自己株式の取得	△0	△0	-	-	△0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	-	-	136	136	136
事業年度中の変動額合計	△0	3,079	136	136	3,215
2022年11月30日残高	△1	87,914	1,101	1,101	89,015

# 独立監査人の監査報告書

2023年3月31日

サムティ株式会社

取締役会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 前川 英 樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 仲下 寛 司

### 限定付適正意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、サムティ株式会社の2021年12月1日から2022年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、「限定付適正意見の根拠」に記載した事項の連結計算書類に及ぼす可能性のある影響を除き、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 限定付適正意見の根拠

会社は、特定の取引先（以下「A社」という。）との取引に関連し、過年度決算における会計上の連結対象範囲の判断等についての疑義が判明したことを受けて、外部の弁護士及び公認会計士による特別調査委員会を設置して調査を進め、特別調査委員会より2023年3月6日付で調査報告書を受領した。

同調査報告書においては、2009年3月27日から2014年9月29日までの期間については、A社株式を保有するG社及びH社（会社の創業者であり前代表取締役会長の森山茂氏（以下「森山氏」という。）及び同じく創業者のf氏それぞれの資産管理会社）が、会社の「緊密な者」（以下「緊密者」という。）に該当し、かつ、A社の財務及び営業または事業の方針を決定する機関（以下「意思決定機関」という。）を支配している可能性があると認められるため、A社は会社の子会社に該当する可能性が高いとされている。また、2014年9月30日にA社の全株式がG社及びH社からA社の代表取締役であったc氏（2010年10月20日に就任し、現任。）に譲渡され、調査期間末日の2023年3月5日に至るまでA社の代表取締役c氏がA社の全ての議決権を所有しているが、c氏は会社の緊密者又は「同意している者」（以下「同意者」という。）に該当せず、また、会社が企業会計基準第22号第7項（2）②から⑤に規定されている要件（以下「支配要件」という。）を充足しているとは認められないため、A社は会社の子会社には該当しないとされている。

会社は、この調査報告書の内容を踏まえ、2014年9月29日までの期間については、A社は会社の子会社に該当する可能性があるかと判断する一方で、2014年9月30日以降の期間については、A社は会社の子会社に該当せず連結対象範囲に含める必要はないと判断している。

しかしながら、2014年9月30日に当時緊密者であるG社及びH社からA社の代表取締役c氏がA社の全株式を取得したことを契機としてA社が会社の子会社に該当しなくなるという判断については、その直前までA社が子会社に該当していた可能性を踏まえると殊更慎重に検討する必要がある。連結財務諸表に関する会計基準や関連する適用指針等によれば、仮にc氏が会社の緊密者又は同意者に該当する場合には、会社が自己の計算において所有している議決権（0%）と、緊密者又は同意者たるc氏が所有している議決権（100%）とを合わせて、会社がA社の議決権の過半数を所有することとなり、さらに、会社が支配要件を満たす場合には、会社はA社の意思決定機関を支配している企業と評価され、A社が会社の子会社となる可能性があるからである。

そこで当監査法人は、2014年9月30日以降の期間について、会社がA社の意思決定機関を実質的に支配しているかどうかを判断するための要件、すなわち①c氏の緊密者該当性、及び②c氏の同意者該当性、並びに③支配要件充足性に関する会社の主張に対して慎重に批判的検討を加えた結果、以下のとおり、会社の主張と異なりA社を子会社とすべきとする見解が存在する可能性があるかと判断した。

#### ① c氏の緊密者該当性

緊密者とは、「自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があることにより自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者」であり（企業会計基準第22号第7項(3)及び企業会計基準適用指針第22号第8項）、緊密者に該当するかどうかは、「両者の関係に至った経緯、両者の関係状況の内容、過去の議決権の行使の状況、自己の商号との類似性等を踏まえ、実質的に判断する」こととされている（企業会計基準適用指針第22号第9項）。

	会社の主張	監査人の見解
両者の関係に至った経緯	<p>会社及び森山氏とc氏の長年の関係性、A社は会社の所有物件を売却するための会社であり森山氏がc氏にその代表取締役の就任を依頼したこと、森山氏はA社に会社の協力会社として期待していたこと、A社の売上的一定割合は、会社に依って立つものであり、会社とc氏には単なる取引先を超えた関係性があることが窺われる。もともと、2014年9月30日のc氏へのA社株式譲渡は、名実ともにA社をc氏に任せることとしたものであり、c氏もA社の株主となる意思をもってこれを譲り受けたものである。この結果、c氏はA社の100%株主かつ一人取締役として利益が一致している。また、c氏と会社の利益が一致していることを示す事実もなく、c氏が、自己の利益より会社の意思を優先してA社の議決権を行使するとは評価できない。なお、後述のとおり、森山氏がA社の実印等を会社内で自ら保管していたが、c氏が契約締結の意思決定をして調印する場面では、c氏が保管する認印が使用されている。</p> <p>よって、両社の関係に至った経緯は、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認められない。</p>	<p>会社及び森山氏とc氏の長年の関係性、A社は会社の所有物件を売却するための会社であり森山氏がc氏にその代表取締役の就任を依頼したこと、森山氏はA社に会社の協力会社として期待していたこと、A社の会社に対する事業依存度が高いこと、これら一連の事実から、会社とc氏の間には緊密な関係性があつたと評価できる。</p> <p>c氏に株主が移った2014年9月30日以降も、A社はホテルへの投資実績が無いにもかかわらず、ホテルを短期間に会社から取得しており、会社がA社に対する多額の不動産売却取引を継続していることから、A社は会社が所有物件を売却するための協力会社であり続けたと評価すべき可能性が否定できない。また、森山氏がA社の実印等を会社内で自ら保管し銀行印の捺印もしていた事実が識別されていることは、名実ともにA社の意思決定をc氏に任せたとはい切れない可能性を示すものと考えられる。</p> <p>さらに、会社はA社に物件を売却することによって利益を獲得し、A社も会社への事業依存度が相当程度高い状況下において会社からの物件取得後に賃貸や転売により利益を獲得しており、会社が想定し</p>

		<p>た時期に会社からの依頼に応じる形でA社が繰り返し物件を取得していたことは、A社唯一の株主兼取締役c氏が、会社の意向に沿った意思決定を行うことによって自己の利益を獲得したことを示唆している。すなわち、会社の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる場合とは、必ずしも、自己の利益よりも他者の利益を優先して議決権を行使する場合に限定されることはなく、会社とA社及びc氏の利益が相反しない場合であっても成立し得ることから、会社の意思と同一の議決権をc氏が行使したと評価すべき可能性を否定できない。</p> <p>したがって、A社が会社の子会社であった可能性がある2014年9月29日以前の会社とA社の関係性が、c氏に株主が移った2014年9月30日以降、独立した第三者間の関係性に変容していることを明確に示す根拠が十分ではないと考えられる。</p>
出資の関係	<p>2014年9月30日にc氏がA社株式を取得した際の譲渡代金はc氏が法的な返済義務を負担して自ら出捐したものであり、会社からの出資の事実は認められない。なお、c氏が会社から譲渡代金を借り入れた事実も認められない。</p> <p>よって、出資面における関係性は、会社とc氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。</p>	<p>出資における関係性については、単に会社が直接出資したか否かということに限らず、その出資に至る経緯や価格の根拠、財源などを含めて検討することが、実質的な判断に資するものである。</p> <p>c氏は、森山氏及びf氏から資金を借り入れて株式を取得していたと合理的に推測される事実があり、これは、それまでの会社とc氏との間の緊密な関係性や、森山氏が会社の創業者であり代表取締役会長であることを勘案すると、出資において会社とc氏との間に緊密な関係性があることを裏付けるものと評価すべき可能性が否定できない。</p> <p>また、c氏は直前に行われた名目的なA社株式の譲渡と比べて著しく低廉な価格でA社株式を取得している。このような事実は、森山氏が会社の代表取締役会長であり、A社は会社の協力会社として期待されていたことを併せて勘案すれば、会社とc氏の緊密な関係性を裏付けるものとして評価すべき可能性を否定できない。</p>
人事の関係	<p>緊密な関係性を基礎付ける「人事」の例示は、「自己の役員・・・であった者が、代表権のある役員として派遣されており、かつ、取締役会その他これに準ずる機関の構成員の相当数を占めている企業」である。</p> <p>2014年9月29日以前の4年弱の間、c氏は会社の子会社と評価され得るA社の役員であった事実が認められるとしても、会社がc氏をA社の役員として派遣した事実はなく、かつ、A社の役員はc氏のみ</p>	<p>c氏が2010年10月20日にA社唯一の取締役に就任したのは、会社の当時の取引先金融機関からの要請に配慮した森山氏の意向によるものとされ、その後もc氏は会社の協力会社と期待されていたA社の役員であり続けた。これは会社による役員派遣の形式がないことよりも、会社とc氏の緊密性を基礎づけるものである。</p> <p>また、2014年9月30日以降のc氏の役員報酬の増額については、会社がA社への物件売却から得ら</p>

	<p>であるため、取締役会の相当数という状況が観念されない。また、同月30日以降、役員が変遷した事実もない。その一方で、100%株主かつ一人取締役であるc氏はA社の役員報酬の増額決議を行うなど、会社の利益ではなくc氏個人の利益を優先する議決権行使が行われており、上記役員であった事実による人事における関係性は、c氏が、会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情とは認められない。</p>	<p>れる利益と比較して僅少であり、当該意思決定が会社にとって重要ではないため、当該役員報酬の増額の決定が会社の意向に沿わない意思決定であったと認定できる根拠にはならず、会社の緊密者ではないという判断の根拠として十分ではない可能性を否定できない。</p>
<p>資金の関係</p>	<p>緊密な関係性を基礎付ける「資金」の例示は、「自己が資金調達額の総額の概ね過半について融資を行っている企業」である。 会社からc氏個人及びA社いずれに対しても、融資や債務保証及び担保提供は行われていない。 よって、資金面における関係性は、会社とc氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。</p>	<p>資金における関係性については、例示の該当性のみを検討するだけではなく、資金調達等が行われている背景や信用の源泉などを含めて検討することが、実質的な判断に資するものである。 A社による会社からの物件取得に際して、A社は取得したホテルのすべてについて金融機関Q社から融資を受けている。ホテルに係る会社とA社との賃貸借契約が、契約書上だけではどの程度継続されるか不確実な状況にありながらも、このように融資が行われていることは、賃借料を基礎とした物件の客観的評価やA社の財務状況並びにc氏自身の個人保証だけではなく、当該金融機関と会社及び森山氏との間の長年の取引関係に基づき、会社グループがホテルの賃借等に継続的に関与することにより、安定的なキャッシュ・フローが見込まれることへの期待が背景にあるとの可能性を否定できない。</p>
<p>技術の関係</p>	<p>会社がA社に対する技術援助等といった具体的な内容を有する契約を締結していた事実は認められない。A社は不動産流動化等特段複雑な取引を行っておらず、特段の技術援助を必要とするような業務はない。 技術援助とは評価すべきではないものの、c氏は経理知識が十分ではなく、金融機関等向けの経理・財務関連資料を作成することまではできず、会社従業員に作成を依頼していた。当該従業員は、A社の所有不動産明細や預金残高表、資金推移表を作成しており、会社とc氏の近い間柄を窺わせるものであり、緊密な関係性を推認させ得る。 しかし、これらの作業はいずれも事務作業又はそれに類似したものであり、人の雇用や税理士等への外注により代替可能なものであり、事業の継続に重要な影響を及ぼす性質のものではない。 よって、技術面における関係性は、会社とc氏の緊密な関係性を基礎づけ得るものではない。</p>	<p>会社の経理担当職員が、A社の金融機関等向けの融資交渉資料を作成していたことのみならず、A社全社の所有不動産明細や預金残高表、資金推移表などの経理・財務関連資料を作成していたことは、c氏自らはそうした収支計算や財務管理を行うことはなく、会社による経済性計算に基づいて自己の利益を判断していたことを示唆するものであり、会社が物件を継続して賃借しホテル運営を安定的に行うことを、c氏が物件取得の前提としていた可能性をも窺わせるものである。 また、A社が会社から物件を取得した後、会社がA社における第三者への物件売却活動に直接関与していた事実があることを併せて踏まえると、会社とA社の業務の関係性は特異なものであり、会社がA社の事業の継続に重要な影響を及ぼしていると評価すべき可能性を否定できない。</p>

取引等における関係	<p>c氏の個人事業の収入のほとんどは会社の子会社からの手数料であり、また、A社の会社に対する事業依存度は相当程度大きい。このような会社とc氏の取引における関係性は、c氏と会社の緊密な関係性を相当程度基礎付けるものであり、c氏が会社の意思と同一の議決権を行使する事情の一つとして、一定の推認力を有する。</p>	<p>会社の主張のとおりである。</p>
取引等における関係（実印等の保有）	<p>森山氏は、もともとA社の実印及び銀行印を保管しており、2014年9月30日以降も、c氏から返還を求められず、A社の物件売却の事実を把握すること等を目的に引き続き保管していたが、森山氏や会社が会社の意向に沿ってc氏の意向に反してA社の実印等を利用することは想定されていなかった。</p> <p>現に、A社における2014年9月30日以降の不動産売買契約書すべて(その他の契約書類の大半も同様)においてc氏が保管する認印が使用されているなど、c氏が契約締結の意思決定をして調印する場面では、c氏が保管する認印が使用されていた。また、A社の実印による押印は、森山氏から実印を渡されたc氏が自ら行っており、c氏が押印にあたって森山氏の指示を受けたり、承諾を得ていたことを疑わせる事情も不見当である(なお、森山氏が払出票への捺印を行った事実が確認されているが、c氏の承認のもとに行われていたと推認されている。)</p> <p>そして、A社の実印等保管の事実は、森山氏以外の役職員は一部が抽象的又は抽象的可能性の限度で認識していたにとどまり、その余の役職員は認識しておらず、役職員の共通認識となっていない。</p> <p>これらの点からすれば、A社の実印等の他の事実は、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認められない。</p>	<p>森山氏が、2014年9月30日にc氏にA社株式を譲渡して以降も、A社の実印及び銀行印を会社内で保管しており銀行印を自ら捺印していた事実もあることから、c氏が会社の意思と同一の議決権を行使するものと評価すべき可能性を否定できない。</p> <p>A社の物件売却の事実を把握すること等を目的に森山氏が実印等を引き続き保管することをc氏が容認していたこと、またA社の経費支払に要する払出票に森山氏が自らA社銀行印を捺印していたこと、そしてその払出票による支払手続に会社の経理担当職員が関与していたことは、森山氏が自己の利益を図るためではなく、会社の代表取締役会長として行ったと捉えることが自然である。この点からも、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使したと評価すべき可能性を否定できない。</p>
過去の議決権の行使の状況	<p>c氏が会社の子会社と評価され得る会社の役員であったという人事における関係性と同様に、2014年9月29日までの期間の議決権の行使の状況について、会社とc氏の緊密な関係性を相当程度基礎づけるものだと考えられる。しかし、2014年9月30日にc氏が株主となった以降は、株式譲渡は行われず、会社が株式譲渡承認決議及びこれに関する対応に関与した事実はない。また、株主だけでなく役員についても変更もなくc氏が代表取締役の地位を有している。</p> <p>よって、過去の議決権行使の状況をもって、c氏</p>	<p>A社においては、実際には株主総会が開催されおらず議決権を行使する場面が存在していない。また、会社は、会社とc氏との間に深刻な意見対立が生じた事実を識別していない。したがってc氏にA社株式が譲渡されて以降もc氏が株主及び取締役の地位を継続している事実は、2014年9月30日以降も会社がc氏の地位継続に同意し、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使したものと評価すべき可能性を否定できない。</p>

	<p>が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する事情と認められない。</p>	
<p>不動産売買取引における議決権行使の状況</p>	<p>会社とA社の不動産売買取引に係る意思決定過程の検討の結果、c氏が自己の利益に基づいて主体的に意思決定を行っており、会社と同一の内容の議決権を行使したとは認められない。</p>	<p>2014年9月30日以降に行われた会社とA社との不動産売買取引については、会社の予算達成・事業遂行の動機に基づき、会社からc氏に売買を働きかけており、いずれもc氏からの依頼に基づくものではない。したがって、これらの取引の際にc氏が自己の利益に基づいて主体的に意思決定を行っているとしても、会社の意向に沿って取引を実行していることを否定するものではないから、会社の意思と同一の内容の議決権を行使したと評価すべき可能性を否定できない。</p>
<p>上記の関係を踏まえた実質的な判断</p>	<p>会社とc氏の相当程度緊密な関係性を基礎づける事情は、いずれも、c氏によるA社の議決権の行使に影響を与える程度は軽微か、特段の影響を与えないと解される。これらを総合的に考慮した結果、c氏が会社の意思と同一の内容の議決権を行使する者、すなわち緊密者には該当しないものと評価する。</p>	<p>当監査法人は、会社とA社との間で売買されたホテルは、通常、取得に際し慎重に検討を重ねられることが多いと理解している。また、A社はc氏のほか従業員1名の小規模な会社である。</p> <p>当該状況下におけるc氏による短期間のホテル取得への同意については、上記の関係の評価により識別された、c氏がA社の代表取締役就任した経緯、長年の会社及び森山氏とc氏との親密な関係、長年の会社及び森山氏と金融機関Q社との取引関係、そして会社とA社の業務における特異な関係性があったから初めて成しえた可能性を否定できない。</p> <p>したがって、当監査法人は、c氏意思決定の背後にある、このような会社とc氏との複数の直接的又は間接的な緊密な関係性の組み合わせ（以下「構造」という。）が存在することから、c氏については「同一の内容の議決権を行使することが認められる」と評価すべき可能性を否定できないものと判断した。</p> <p>また、当監査法人は、2014年9月30日にc氏へのA社株式譲渡後も、会社が予算達成・事業遂行を行うためにA社を利用してきた事実を識別しており、前述の「構造」を背後に持つc氏は引き続き会社の「緊密者」であったと評価すべき可能性を否定できないものと判断した。</p> <p>さらに、当監査法人は、会社にとって特に重要な取引であったと考えられる不動産売買取引（ホテル「物件①」、ホテル「物件②」及びホテル「物件③」に関する売買取引）に関してc氏がいずれも合意している事実は、上記の判断を裏付けるものと評価すべき可能性も否定できないと判断した。</p>

② c氏の同意者該当性	
同意者とは「契約や合意等により、自己の意思と同一内容の議決権を行使することに同意していると認められる者」であり（企業会計基準第22号第7項（3））、同意者は「契約や合意等により、自己の意思と同一内容の議決権を行使することに同意していると認められる者が該当する。」とされている（企業会計基準適用指針第22号第9項）。	
会社の主張	監査人の見解
c氏の緊密者該当性に関する評価に変更が生じない限りにおいて、c氏が同意者に該当すると評価することはできない。	当監査法人は、c氏が同意者に該当すると評価すべき契約や合意等の存在は識別していない。

③ 支配要件充足性	
支配要件とは、企業会計基準第22号第7項（2）②から⑤に規定されている要件を指す。 ② 役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に関して影響を与えることができる者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること ③ 他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること ④ 他の企業の資金調達額（貸借対照表の負債の部に計上されているもの）の総額の過半について融資（債務の保証及び担保の提供を含む。以下同じ。）を行っていること（自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係のある者が行う融資の額を合わせて資金調達額の総額の過半となる場合を含む。） ⑤ その他他の企業の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在すること	
会社の主張	監査人の見解
企業会計基準第22号第7項（2）②から⑤の要件のいずれかに該当する事実が存在するとは認められず、A社の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在するとこの評価には至らなかった。	当監査法人は、A社の株主はc氏一人であり、また役員もc氏一人であるため、A社の意思決定機関に対する支配の検討に際しても、c氏の緊密者判定の結果を参照すべきと判断した。 緊密者判定において識別されたc氏の意思決定の背後にある「構造」が、取引先との間で独立第三者間に見られる親密な関係性を超えた特殊なものであると考えられる。したがって、当監査法人は、そのような「構造」の存在が、支配要件の充足性に係る実質的な判断に際して、A社の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在すると評価すべき可能性を否定できないものと判断した。

上記の検討の結果、当監査法人は、会社とA社の親密な関係性に関し、緊密者該当性及び支配要件充足性の判定に与える影響が軽微であると評価するためには、より強い証拠力を持つ監査証拠が必要となると考える。しかしながら、当監査法人は、会社が利用する特別調査委員会の調査結果の基礎となる関係者から提供された関係資料やヒアリング供述内容の真偽及び完全性並びに網羅性の検証を含む、支配の有無を一義的に判断するに至るまでの客観的かつ十分な記録や証拠を入手できなかった。

このため、当監査法人は、主として、過年度におけるA社への以下の販売用不動産の売却取引に係る売却益に関してA社を子会社として連結の範囲に含めて未実現利益が消去されるべきであったか否か、そして、その未実現利益の消去に伴い当連結会計年度における販売用不動産、繰延税金資産、利益剰余金について修正が必要となるかどうかについて、判断するための十分かつ適切な監査証拠を入手できなかった。

物件名	売却時期	売却額（百万円）
ホテル「物件①」	2016年11月	2,900
ホテル「物件③」	2019年2月	4,300

(注) 文中の氏名等の略称は、2023年3月7日付「特別調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」に添付された「調査報告書（開示版）」に用いられているものを使用した。なお、ホテル「物件①」は2018年3月に会社がA社から再度取得し、ホテル「物件②」は2017年11月にA社に売却された後、2019年1月にA社から第三者へ売却されている。

この影響は、当連結会計年度の特定の勘定科目に限定され、他の勘定科目には重要な影響を及ぼさないことから、連結計算書類全体に及ぼす影響は限定的である。したがって、連結計算書類に及ぼす可能性のある影響は重要であるが広範ではない。

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

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかの注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

上記の「限定付適正意見の根拠」に記載したとおり、当監査法人は、主として、過年度におけるA社への販売用不動産の売却取引に係る売却益に関してA社を子会社として連結の範囲に含めて未実現利益が消去されるべきであったか否か、そして、その未実現利益の消去に伴い当連結会計年度における販売用不動産、繰延税金資産、利益剰余金について修正が必要となるかどうかについて、判断するための十分かつ適切な監査証拠を入手することができなかった。

したがって、当監査法人は、当該事項に関するその他の記載内容に重要な誤りがあるかどうか判断することができなかった。

#### 連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

#### 連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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、連結計算書類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。

#### 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

## 独立監査人の監査報告書

2023年3月31日

サムティ株式会社

取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

大 阪 事 務 所

指定有限責任社員 公認会計士 前川 英 樹  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 仲下 寛 司  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、サムティ株式会社の2021年12月1日から2022年11月30日までの第41期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

連結計算書類の監査報告書の「その他の記載内容」に記載のとおり、当監査法人は、当該事項に関するその他の記載内容に重要な誤りがあるかどうか判断することができなかった。

### 計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等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。

### 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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、継続企業的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。継続企業的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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

### 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

## 監査報告書

当監査等委員会は、2021年12月1日から2022年11月30日までの第41期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法及びその内容

(1) 監査等委員会は、2023年2月27日開催の第41期定時株主総会休会時まで以下に下記の方法で監査を実施しました各監査役及び監査役会に対し報告を求め、その実施状況を検討しました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

(2) 監査等委員会は、事業報告及びその附属明細書について、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2023年3月31日

サムティ株式会社 監査等委員会

監査等委員 小井光介 ㊟

監査等委員 三瓶勝一 ㊟

監査等委員 小寺哲夫 ㊟

監査等委員 村田直隆 ㊟

(注) 監査等委員4名全員は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以上

# 株主総会継続会会場ご案内図

会 場 大阪市淀川区西中島五丁目5番15号  
新大阪ワシントンホテルプラザ2階「レ・ルミエール」  
電話番号 06-6303-8111

ご来場株主様へのお土産の配布はございません。



交通機関 ・ JR「新大阪駅」(正面口) から徒歩約3分  
・ 地下鉄御堂筋線「新大阪駅」(7番出口) から徒歩約3分

専用駐車場の用意はございません。

