

【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】 2021年2月26日

【事業年度】 第39期(自 2019年12月1日 至 2020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】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 平山 好一

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 平山 好一

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月		2016年11月	2017年11月	2018年11月	2019年11月	2020年11月
売上高	(百万円)	52,409	60,479	84,274	85,552	101,120
経常利益	(百万円)	6,788	8,461	11,635	13,193	15,247
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	4,628	5,661	8,489	9,740	10,615
包括利益	(百万円)	4,625	5,804	8,672	10,266	10,199
純資産額	(百万円)	32,847	39,360	62,438	71,627	77,699
総資産額	(百万円)	141,170	166,449	162,500	218,803	250,864
1株当たり純資産額	(円)	1,228.96	1,387.04	1,616.59	1,734.72	1,907.51
1株当たり当期純利益 金額	(円)	175.85	209.71	283.89	247.11	261.23
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額	(円)	160.18	194.88	273.26	228.51	227.88
自己資本比率	(%)	23.1	23.4	37.9	32.5	30.7
自己資本利益率	(%)	15.3	15.8	16.9	14.7	14.3
株価収益率	(倍)	5.4	7.1	5.3	8.5	6.3
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,697	11,583	31,828	4,425	11,958
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	17,119	25,676	744	53,337	31,815
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	14,960	18,211	11,836	48,683	17,488
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	20,715	24,833	44,080	44,102	41,724
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数)	(人)	173 (18)	188 (20)	207 (15)	244 (30)	271 (23)

(注) 1. 第37期、第38期及び第39期の売上高には、消費税等は含まれておりません。また、第35期及び第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35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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2016年11月	2017年11月	2018年11月	2019年11月	2020年11月
売上高 (百万円)	43,128	55,946	75,152	80,635	96,629
経常利益 (百万円)	3,652	7,018	15,484	14,635	14,369
当期純利益 (百万円)	2,478	4,698	11,709	11,435	9,980
資本金 (百万円)	7,739	8,461	15,935	16,184	16,227
発行済株式総数 (株)	25,518,127	26,989,518	39,800,000	40,946,240	41,020,140
純資産額 (百万円)	26,952	32,503	58,123	68,985	74,385
総資産額 (百万円)	123,967	149,456	152,960	212,055	241,519
1株当たり純資産額 (円)	1,006.42	1,143.28	1,516.76	1,684.86	1,842.07
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	33.00 (-)	47.00 (-)	68.00 (-)	79.00 (35.00)	82.00 (38.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	94.15	174.05	391.59	290.08	245.60
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	85.76	161.74	376.93	268.25	214.25
自己資本比率 (%)	21.5	21.5	37.7	32.5	30.8
自己資本利益率 (%)	9.7	16.0	26.1	18.0	13.9
株価収益率 (倍)	10.1	8.5	3.9	7.2	6.7
配当性向 (%)	31.4	24.2	17.4	27.2	33.4
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	104 (-)	99 (-)	105 (-)	121 (-)	134 (-)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	88.8 (95.1)	140.8 (118.4)	149.7 (112.5)	207.4 (117.6)	175.7 (124.5)
最高株価 (円)	1,310	1,912	2,450 1,727	2,197	2,293
最低株価 (円)	880	1,026	1,578 1,413	1,116	1,024

(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いため、第35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	中長期経営企画「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
2014年5月	合同会社アンビエントガーデン守山を連結子会社化(2020年3月清算終了)
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

年月	概要
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
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・非連結子会社）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・非連結子会社）を設立
2019年12月	広島市中区に広島支店を開設
2020年 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・非連結子会社）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・非連結子会社）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

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社13社により構成されており、収益不動産等の企画開発・再生・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社のうち8社は、当社が不動産事業、不動産賃貸事業及びその他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した特別目的会社、一般社団法人であります。

当社グループの事業の特徴としましては、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、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャーとしてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力とプロパティマネジメント力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・オフィスビル等の企画開発、入居募集等を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発しております。

また、設計業務、建築工事、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。

当社グループは、マンションやオフィスビル等の開発及び賃貸等を通じて、不動産投資信託（J-REIT）、不動産投資ファンド、一般事業法人、個人投資家及びマンション購入者といった幅広い顧客・ニーズに対して商品・サービスの提供を行っております。

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ます。

(1) 不動産事業

ソリューション

当社グループが事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び既存収益不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した収益不動産について、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することによる売却益を目的としております。

アセットマネジメント

当社グループがアセットマネジャーとして不動産投資ファンドから不動産の運用・管理業務等を受託することによる手数料収入の他、自ら不動産投資ファンドへの出資による配当の獲得を目的としております。

(主な関係会社)当社、サムティアセットマネジメント株式会社、SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.

(2) 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、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有し、個人及び法人テナントに賃貸しております。賃貸収入の増加を目的として、収益不動産を継続的に取得しておりますが、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や、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の受託業務を行っております。

(主な関係会社)当社、有限会社彦根エス・シー、サムティプロパティマネジメント株式会社

(3) その他の事業

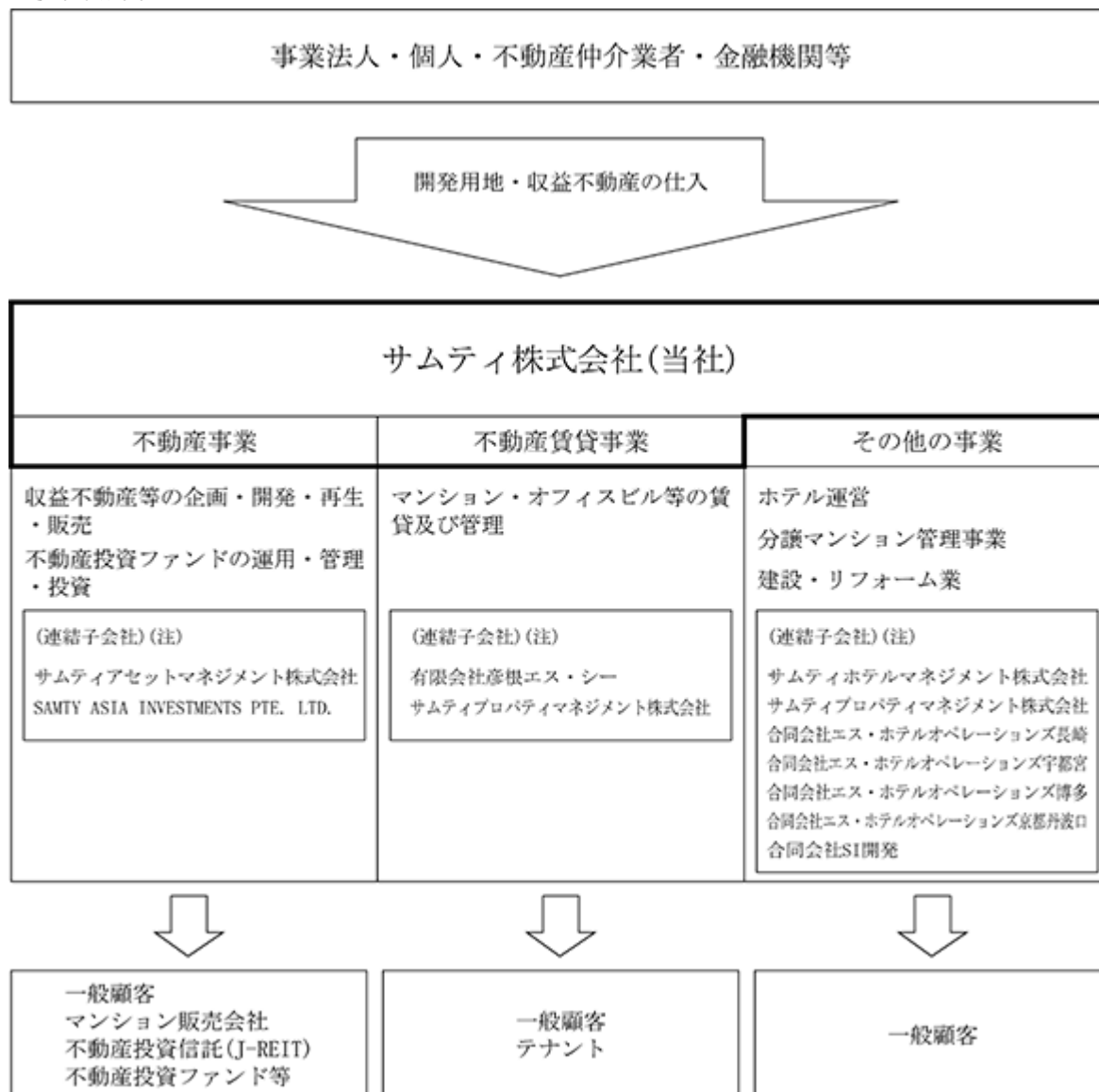
当社グループは、ホテル事業として「エスペリアホテル京都」、「イビスタイルズ名古屋（ 1）」、「ネストホテル広島八丁堀」、「ネストホテル広島駅前」、「センターホテル東京」の保有・運営及び「エスペリアイン日本橋箱崎」、「エスペリアイン大阪本町」、「エスペリアホテル博多」、「エスペリアホテル長崎」、「メルキュール京都ステーション」、「ホテルサンシャイン宇都宮」の運営を行っております。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業等を行っております。

(1)「イビスタイルズ名古屋」の土地は、2020年2月26日付信託受益権譲渡契約に基づき売却引渡しを行っており、建物部分を保有しております。

(主な関係会社)サムティホテルマネジメント株式会社、サムティプロパティ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

〔事業系統図〕



(注) サムティアセットマネジメント株式会社、SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.、有限会社彦根エス・シー、サムティプロパティマネジメント株式会社、サムティホテルマネジメント株式会社を除く連結子会社については、当社グループが不動産事業及び不動産賃貸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	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	大阪市中央区	50	その他の事業	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	不動産賃貸 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	不動産事業	67.0	当社グループ保有不動産のアセット マネジメント業務等を委託
合同会社エス・ホテルオペレー ションズ長崎(注)2	東京都千代田区	0.5	その他の事業		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		その他の事業		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	その他の事業		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		その他の事業		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	その他の事業		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(注)3	東京都千代田区	0.5	その他の事業		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(注)3	東京都千代田区	3	その他の事業		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		その他の事業		当社が基金を拠出
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.(注)4	シンガポール共和国	千USドル 15,100	不動産事業	100.0	当社の東南アジア地域における事業 展開サポート
(その他の関係会社) 株式会社大和証券グループ本社 (注)5	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	(17.19)	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. 債務超過会社で債務超過額は、2020年11月末時点で合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口は55
百万円、合同会社SI開発は42百万円となっております。
4. 特定子会社であります。
5. 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 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	126 (3)
不動産賃貸事業	76 (4)
その他の事業	25 (14)
全社(共通)	44 (2)
合計	271 (23)

- (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27名増加しておりますが、主な理由は、業容の拡大によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2020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)
134	36.6	7.0	7,426,275

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	83 (-)
不動産賃貸事業	7 (-)
全社(共通)	44 (-)
合計	134 (-)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 前事業年度末に比べ従業員数が13名増加しておりますが、主な理由は、業容の拡大によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、不動産が生み出すリターンに着目した不動産業を行うことを目的として設立されました。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、不動産ビジネスを通じ、社会に貢献することをグループの企業理念としております。

(2) 経営環境

新型コロナウイルス感染症につきましては、本書提出日現在、我が国でもワクチンの接種が始まり、感染拡大の収束及び社会経済活動の正常化の期待が高まっております。

このような情勢の中、当社グループの属する不動産業界は、賃貸マンションについては、景気動向及び新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくく、稼働率や賃料水準、物件売買価格、いずれも順調に推移しております。また、当社グループの主な取引形態であるB to B（企業間取引）の物件売買については、新型コロナウイルス感染症の影響は見受けられず、金融システムの安定に加え、世界的な低金利を背景に堅調に推移しております。開発用地の仕入価格についても、上昇傾向で推移しております。

(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、2021年1月27日に、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）」を公表いたしました。見直し前の計画における最大のテーマ「フロー重視の経営からバランスシートを重視した経営への転換」につきましては、「開発して保有するビジネスへの転換」と再定義し、グループ全体の安定収益の獲得に向けた収益構造改革を実施してまいります。具体的には、これまでの完成物件を早期に売却することで投下資本を早期に回収するキャピタルゲイン（開発利益等）中心であった収益構造から転換を図り、「資産保有型デベロッパー」として開発し保有することにより持続可能で安定的なインカムゲイン（賃料収入等）の割合を拡大してまいります。

コロナ禍の発生から約1年が経過し、当社グループの強みや課題、機会やリスク等の現状分析から、保有する賃貸不動産が生み出すキャッシュ・フローの安定性について強く再認識するところとなりました。上記(2)の経営環境に記載のとおり賃貸マンション（レジデンス）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、開発した物件をその完成後早期に売却するのではなく、一定期間（約3年間）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、高い価格で売却する機会を窺う事業戦略が合理的と判断したものであります。

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一時的に本社制限を実施する企業や、これを契機として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拡大による影響から稼働状況が大きく落ち込むこととなりましたが、その収束後には、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、需要回復後の市場を見据え、外部環境を慎重に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。

以上のように国内においては開発して保有するビジネスへ転換する一方、海外にフロービジネスの収益機会を求め、シンガポール、ベトナム等のASEAN諸国で展開する海外事業での収益基盤の構築を推進してまいります。ASEAN諸国では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いたしました。これを当社グループにおける新たな成長ドライバーと位置付け、育成してまいります。

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。

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。

海外への事業展開

2020年11月にベトナム現地法人SAMTY VIETNAM CO., LTD.を設立いたしました。コロナ禍においても高い経済成長率を維持するベトナムにおいて同国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと共同して分譲住宅事業に参画し、海外事業を展開いたします。

ホテル開発、ホテルREIT設立

2020年11月期においてホテルREIT設立を企図しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響を鑑み、延期いたしました。外部環境を慎重に注視しながらも、感染収束後に向けた準備を引き続き実施いたします。

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、社内公募制度や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。

CSRへの取組

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）に貢献してまいります。

2 【事業等のリスク】

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

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

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

(1) 不動産市況の影響について

不動産事業における収益物件の売買や投資用マンションの販売については、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渡しまでの期間が概ね2年かかるため、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) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産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も行っており、当該プロジェクトの売却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

建設工事においては、当社グループはほぼすべての工事を外注しており、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り工期の遅延、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等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、杭工事における施工不具合や施工データの改ざん等の発生により、今後、施工工事の品質を確保するため、建設現場における管理体制の強化等が図られた場合には、建設コストの増加や建設工期が長期化する可能性があります。これらの場合には、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。

(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、不動産賃貸事業をコア事業の一つと定め、賃貸用不動産に関する効率的活用を進めておりますが、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、不動産事業に係る用地取得費等については、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、想定どお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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期
有利子負債残高(百万円)	95,568	114,787	89,174	130,927	153,005
総資産(百万円)	141,170	166,449	162,500	218,803	250,864
有利子負債比率(%)	67.7	69.0	54.9	59.8	61.0

(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、会社を取り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

当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの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等に影響を及ぼす可能性があります。

(11)瑕疵担保責任について

売買対象不動産に瑕疵がある場合、売主が買主に対して瑕疵担保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瑕疵担保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、当社グループの経営成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につきましては、当連結会計年度末現在、一部の国でワクチン接種が開始され、感染拡大の収束に向けその効果が期待されていることから、会計上の見積りに当たっては、これら新型コロナウイルス感染症対策による社会経済活動の正常化時期を2021年秋と仮定いたしました。なお、本書提出日現在、我が国でもワクチンの接種が始まっており、正常化への期待はさらに高まっております。しかしながら、今後もさらに新型コロナウイルス感染症が拡大し、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、その他の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。

当該リスクが顕在化する可能性については現時点では不明であります。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、需要回復後の市場を見据え、外部環境を慎重に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、2020年2月からテレワーク主体の勤務形態へいち早く移行するとともに、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て、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
- ・不織布マスク及び除菌用品の配布

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。

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我が国経済は、年初から新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、先行き不透明な状況となりました。一部の国においては、ワクチンの接種が開始され、収束に向けその効果が期待されております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、賃貸マンションについては、景気動向及び新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくく、稼働率や賃料水準ともに堅調であり、物件売買価格、賃貸状況ともに、順調に推移しました。オフィスビルについても、現時点において急速な悪化の傾向はみられません。また当社グループの主な取引形態であるB to B(企業間取引)の物件売買については、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、金融システムの安定に加え、世界的な低金利を背景に堅調に推移しております。開発用地の仕入価格についても、価格調整の兆候は見受けられません。

このような状況のもと当社グループは、当初は、ホテルREITの設立を前提とした計画としておりましたが、外部環境を鑑み、REIT設立及びホテルの売却時期を翌期以降へ見直し、賃貸マンション及びオフィスビルを中心に売却予定物件の入替を行いました。入替による業績予想の修正に関しましては、2020年7月に公表しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響を精緻に予測することは困難であったことから、複数のシナリオを想定し、レンジ形式による開示としておりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高101,120百万円(前連結会計年度比18.2%増)、営業利益17,355百万円(前連結会計年度比12.6%増)、経常利益15,247百万円(前連結会計年度比15.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益10,615百万円(前連結会計年度比9.0%増)となり、当初想定計画を上回る売上高、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産事業)

不動産事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び収益不動産等の企画開発、再生・販売を行っております。

当連結会計年度においては「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE旭ヶ丘(札幌市中央区)」、「S-RESIDENCE蒲田(東京都大田区)」、「S-RESIDENCE赤羽(東京都北区)」、「S-RESIDENCE黒川(名古屋市北区)」、「S-RESIDENCE西天満Grand Jour(大阪市北区)」、「S-RESIDENCE西長堀(大阪市西区)」、収益マンションとして「KURAMAE214(東京都台東区)」、「サムティ有隣カマロード(京都市下京区)」、「サムティ若王寺(兵庫県尼崎市)」、「サムティタワーズ愛宕(福岡市西区)」、「S-GLANZ大阪同心(大阪市北区)」等を販売したほか、「ステージファースト新御徒町(東京都台東区)」等を分譲いたしました。オフィスビルとして「S-BUILDING札幌大通(札幌市中央区)」、「S-BUILDING新大阪(大阪市淀川区)」、ホテルアセットとして「イビススタイルズ名古屋(1)(名古屋市中村区)」、「メルキュール京都ステーション(2)(京都市下京区)」、その他施設を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は90,026百万円(前連結会計年度比20.4%増)、営業利益は18,938百万円(前連結会計年度比9.5%増)となりました。

(1)「イビススタイルズ名古屋」の売却は、2020年2月26日付信託受益権譲渡契約に基づく土地の引渡しによるものです。なお、2020年7月に建物が竣工し、2020年11月に開業いたしました。

(2)「メルキュール京都ステーション」の売却は、2019年5月31日付信託受益権譲渡契約に基づく建物の引渡し(2020年6月)によるものです。なお、土地については前期に引渡済であります。

(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、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。

当連結会計年度におきましては、「サムティ東区役所前(札幌市東区)」、「サムティ円山レジデンス(札幌市中央区)」、「サムティ難波Grace(大阪市浪速区)」、「サムティ夙川レジデンス(兵庫県西宮市)」、「サムティ天神南(福岡市中央区)」、「サムティ諏訪神社前(長崎県長崎市)」、「サムティ呉服レジデンス(熊本市中央区)」、「サムティ南鹿児島(鹿児島県鹿児島市)」、「PALWISHたまプラーザ(川崎市宮前区)」、「レジデンシア名駅南(名古屋市中村区)」ほかを取得するなど営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に継続して努めております。

この結果、当該事業の売上高は8,243百万円（前連結会計年度比23.7%増）、営業利益は3,780百万円（前連結会計年度比53.5%増）となりました。

（その他の事業）

その他の事業は、「エスペリアホテル京都（京都市下京区）」、「イビスタイルズ名古屋（1）（名古屋市中村区）」、「ネストホテル広島八丁堀（広島市中区）」、「ネストホテル広島駅前（広島市南区）」、「センターホテル東京（東京都中央区）」の保有・運営及び「エスペリアイン日本橋箱崎（東京都中央区）」、「エスペリアイン大阪本町（大阪市西区）」、「エスペリアホテル博多（福岡県博多区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」、「メルキュール京都ステーション（京都市下京区）」、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」の運営のほか、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業等を行っております。

この結果、当該事業の売上高は2,850百万円（前連結会計年度比30.4%減）、営業損失は460百万円（前連結会計年度は75百万円の営業利益）となりました。

（1）「イビスタイルズ名古屋」の土地は、2020年2月26日付信託受益権譲渡契約に基づき売却引渡しを行っており、建物部分を保有しております。

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、32,060百万円増加し、250,864百万円となっております。このうち流動資産は36,179百万円増加し、158,608百万円となっており、固定資産は4,118百万円減少し、92,255百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、販売用不動産が29,627百万円増加したことなどによるものであります。固定資産の主な減少要因は、有形固定資産が6,481百万円減少する一方で、投資その他の資産が2,391百万円増加したことなどによるものであります。

（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、25,988百万円増加し、173,164百万円となっております。このうち流動負債は16,915百万円増加し、39,497百万円となっており、固定負債は9,072百万円増加し、133,666百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、短期借入金が14,568百万円増加したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が4,181百万円、社債が5,000百万円それぞれ増加したことなど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、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が10,615百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が3,335百万円減少、自己株式の取得などにより自己株式が880百万円増加、保有株式の時価評価に伴いその他有価証券評価差額金が454百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ6,071百万円増加し、77,699百万円となっております。

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11,958百万円増加、投資活動により31,815百万円減少、財務活動により17,488百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、2,377百万円減少し、当連結会計年度末には41,724百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、11,958百万円（前連結会計年度は4,425百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益15,342百万円、利息の支払額2,007百万円、法人税等の支払額2,050百万円などによるものであります。このうち、税金等調整前当期純利益の増加は、コロナ禍の中にあって好調なレジデンス及び地方主要都市に開発したオフィスビルの販売が進捗したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、31,815百万円（前連結会計年度は53,337百万円の支出）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28,745百万円、投資有価証券の取得による支出3,340百万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、17,488百万円（前連結会計年度は48,683百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入30,023百万円、短期借入金の返済による支出15,455百万

円、長期借入れによる収入65,861百万円、長期借入金の返済による支出63,372百万円、社債の発行による収入5,000百万円、配当金の支払額3,334百万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、不動産事業及び不動産賃貸事業を主要な事業としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	区分	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	
		金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産事業	開発流動化 (「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売)	53,782	+ 52.4
	再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	30,132	18.9
	アセットマネジメント	1,624	+ 61.9
	投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	4,487	+ 233.6
	小計	90,026	+ 20.4
不動産賃貸事業	住居(マンション)	5,138	+ 22.4
	オフィスビル	1,036	+ 149.0
	その他(商業施設、ホテル、駐車場、物流施設等)	2,069	+ 0.8
	小計	8,243	+ 23.7
その他の事業		2,850	30.4
合計		101,120	+ 18.2

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
MFJPN特定目的会社			21,181	20.9
サムティ・レジデンシャル投資法人	24,382	28.5	13,943	13.8
合同会社京都堀川ホテルマネジメント	13,000	15.2		
HSJPN特定目的会社	10,530	12.3		

(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、不動産事業において進行中のホテル開発計画の見直しや、その他の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85,552百万円から15,568百万円増加（前期比18.2%増）し、101,120百万円となりました。これは主に、不動産事業における賃貸マンション及びオフィスビルの売却に伴う売上高の増加によるものであります。

当連結会計年度は、不動産事業セグメントにおいてホテルREIT設立を前提としたホテル資産の売却を計画しておりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け当該資産の売却時期の見直しを余儀なくされることとなりました。そのため、販売予定物件の組み替えを行い、コロナ禍の中にあって好調なレジデンス及び地方主要都市に開発したオフィスビルの売却を推進いたしました。この結果、これらの資産の売却がホテル資産売却の減収分を補い、さらに通期予算以上の収益を獲得することができました。

また、不動産賃貸事業セグメントにおいては、レジデンスを中心とした保有不動産は高稼働を維持し、新たな収益不動産の取得を積極的に進めたことから売上高は前年同期比23.7%増、営業利益も前年同期比53.5%増と大幅な増収増益となりました。

(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60,771百万円から12,685百万円増加（前期比20.9%増）し、73,456百万円となりました。これは主に、不動産事業における売上高の増加に伴う売上原価の増加によるものであります。詳細な要因は上記（売上高）に記載のとおりであります。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費につきましては、前連結会計年度の9,363百万円から944百万円増加（前期比10.1%増）し、10,308百万円となりました。これは主に賃貸マンションの竣工増加に伴う賃貸仲介手数料の増加や、期中に売却したホテル資産のマスターリースに伴う賃借料等が増加したことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外収益につきましては、前連結会計年度の34百万円から104百万円増加し、139百万円となりました。これは、金利スワップ取引契約に係る評価益と賃貸用不動産の賃借人から収受した賃貸借契約に基づく違約金収入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2,258百万円から11百万円減少し、2,246百万円となりました。有利子負債が増加した一方、当社の信用力の向上による借入金利の低下や融資手数料の減少から金融費用が全体として減少することとなりました。

(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1,702百万円から1,498百万円減少し、26百万円となりました。これは主に固定資産売却益の減少によるものであります。上記（売上高）に記載のとおり、販売予定物件を機動的に入れ替えたことにより、期を通じて計画的に保有資産の売却を進めることができたためであります。また、特別利益として過年度消費税等戻入額を計上しておりますが、これは、前連結会計年度において特別損失に計上した過年度消費税等に関し、当連結会計年度の第3四半期に修正申告を行った際の差額であります。税務当局による調査の結果確定した納付額が、当社が保守的に見積もった額より少なかったため、当該差分について戻し入れたものです。

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654百万円から545百万円減少し、108百万円となりました。また、特別損失として臨時休業による損失を計上しておりますが、これは、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した際の臨時休業期間中のホテル等で発生した固定費であります。

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、オフィスビル等の大型開発案件を売却などにより、売上高は前年比20.4%の増収、営業利益につきましては、前年比9.5%の増益となりました。

b. 不動産賃貸事業

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、住居（マンション）は前年比22.4%の増収、オフィスビルは前年比149.0%の増収となりました。また、当該事業全体の営業利益につきましては、前年比53.5%の増益となりました。

c. その他の事業

新型コロナウイルス感染症拡大による影響から、ホテルの稼働状況が大きく落ち込み、当該事業の売上高、営業利益ともに前年比マイナスとなりました。

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、不動産事業における開発用地の取得資金、建築資金及び販売用不動産の取得資金並びに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17,355百万円、ROE14.3%、ROA7.4%、自己資本比率が30.7%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。

	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期
営業利益（百万円）	8,586	10,131	14,033	15,395	17,355
ROE（％）	15.3	15.8	16.9	14.7	14.3
ROA（％）	6.5	6.6	8.5	8.1	7.4
自己資本比率（％）	23.1	23.4	37.9	32.5	30.7

（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】

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

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」の(重要な後発事象)をご参照ください。

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、「サムティ東区役所前（札幌市東区）」、「サムティ円山レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティ難波Grace（大阪市浪速区）」、「サムティ夙川レジデンス（兵庫県西宮市）」、「サムティ天神南（福岡市中央区）」、「サムティ諏訪神社前（長崎県長崎市）」、「サムティ呉服レジデンス（熊本市中央区）」、「サムティ南鹿児島（鹿児島県鹿児島市）」、「PALWISHたまプラザ（川崎市宮前区）」、「レジデンシア名駅南（名古屋市南村区）」等を取得したほか、マンション等の新築工事、既存稼働物件の改修により、総額で30,198百万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

2020年11月30日現在

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㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
賃貸用不動産 (福岡市中央区) 他計91物件	不動産 賃貸事業	賃貸 マンション	16,529	23,854 (58,006.77)	4,188	44,572	-
賃貸用不動産 (大阪市北区) 他計5物件	不動産 賃貸事業	オフィスビル	2,610	14,485 (2,997.23)	-	17,096	-
賃貸用不動産 (京都府宮津市) 他計7物件	不動産 賃貸事業	ホテルその他	1,119	1,525 (18,126.15)	109	2,754	-
本社他 (大阪市淀川区)	全社	本社事務所他	199	22 (6,904.27)	123	345	134

(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)
あべのnini (大阪市阿倍野区)他計31物件	不動産賃貸事業	店舗・オフィス 賃貸マンション等	442
メルキュール京都ステーション (京都市下京区)他計4物件	その他の事業	ホテル資産	1,134

(2) 国内子会社

2020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	1,046	5,133 (244,156.33)	6,180	1

(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 賃貸マンション	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)	その他の事業	ホテル資産	194
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)	その他の事業	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)	その他の事業	ホテル資産	254

(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) (2020年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年2月26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	41,020,140	41,020,140	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	41,020,140	41,020,140		

(注) 提出日現在の発行数には、2021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1回無担保転換社債型新株予約権付社債（2019年6月14日発行）

決議年月日	2019年5月30日
新株予約権の数(個)	20
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 5,946,717 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1,681.6 (注)2
新株予約権の行使期間	2020年12月13日から 2024年6月13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 1,681.6(注)2 資本組入額 840.8(注)4
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできない。
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)	10,000

当事業年度の末日(2020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(2021年1月31日)現在において、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、1,681.6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。)その他の証券又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。

$$\text{交付普通株式数} = \frac{(\text{調整前転換価額} - \text{調整後転換価額}) \times \frac{\text{調整前転換価額により当該期間内に交付された普通株式数}}{\text{調整後転換価額}}}{1}$$

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、本配当(以下に定義する。)の支払いを実施する場合には、次に定める算式(以下「本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。

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

但し、「1株当たり本配当」とは、本配当を、剰余金の配当に係る事業年度の最終の基準日における各社債の金額(金5億円)当たりの本新株予約権の目的である株式の数で除した金額をいう。

「本配当」とは、2024年6月13日までの間に終了する各事業年度内に到来する配当に係る各基準日における、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。)の額に当該基準日時点における各社債の金額(金5億円)当たりの本新株予約権の目的である株式の数を乗じて得た金額の当該事業年度における累計額をいう。

配当による転換価額の調整は、各事業年度の配当に係る最終の基準日に係る会社法第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属する月の翌月10日以降これを適用する。

() 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)、本配当による転換価額調整式の場合は当該事業年度の配当に係る最終の基準日に先立つ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、転換価額調整式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、2020年12月13日から2024年6月13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

本新株予約権の行使の条件に準じて決定する。

(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)
2015年12月1日～ 2016年11月30日 (注) 1	12,000	24,966,420	2	7,464	2	7,365
2015年12月1日～ 2016年11月30日 (注) 2	551,707	25,518,127	275	7,739	275	7,640
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

- (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

(5) 【所有者別状況】

2020年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	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			
株主数(人)		26	19	304	115	37	35,270	35,771	
所有株式数(単元)		43,716	2,100	106,810	16,801	115	239,798	409,340	86,140
所有株式数の割合(%)		10.68	0.51	26.09	4.11	0.03	58.58	100.00	

- (注) 1. 自己株式638,412株は「個人その他」に6,384単元、「単元未満株式の状況」に12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】

2020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	6,941,142	17.19
森山 茂	大阪府豊中市	3,006,072	7.44
松下 一郎	大阪市都島区	1,505,566	3.73
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	1,351,000	3.35
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	3.10
笠城 秀彬	大阪府豊中市	1,220,000	3.02
(有)剛ビル	大阪府豊中市新千里北町2丁目16-16	1,205,300	2.98
江口 和志	大阪府吹田市	803,324	1.99
(有)ファイブセクト	大阪市淀川区西中島5丁目14-10	656,700	1.63
(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	584,700	1.45
計		18,523,804	45.87

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式638,412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) 1,351,000株
(株)日本カストディ銀行(信託口) 584,700株

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 638,400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 40,295,600	402,956	
単元未満株式	普通株式 86,140		
発行済株式総数	41,020,140		
総株主の議決権		402,956	

- (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】

2020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	大阪市淀川区西中島四丁目3 番24号	638,400		638,400	1.56
計		638,400		638,400	1.56

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	-	-
当事業年度における取得自己株式	644,400	890,813,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	855,600	609,186,700
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	57.0	40.6
当期間における取得自己株式	228,100	383,289,800
提出日現在の未行使割合(%)	41.8	15.1

(注) 1. 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)	価格の総額(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

2. 当期間における取得自己株式数には、2021年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの取引は含まれておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,253	2,228,670
当期間における取得自己株式	100	170,450

(注) 当期間における取得自己株式には、2021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、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他 (譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	8,900	15,717,400		
保有自己株式数(注)	638,412		866,612	

(注) 当期間における保有自己株式には、2021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、2020年11月期の年間配当金につきましては、1株あたり82円（中間配当金38円、期末配当金44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3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)
2020年7月15日 取締役会決議	1,534	38
2021年2月25日 定時株主総会決議	1,776	44

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うえで、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。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最も重要な経営課題の一つと考えており、株主、債権者、取引先及び従業員等の利害関係者に対する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及び法令遵守の徹底を推進しております。

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11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4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

取締役 大川 二郎、取締役 寺内 孝春

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 吉田 光太郎(社外取締役)、取締役 村田 直隆(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2名の計3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、全員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

(指名・報酬協議会)

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

議長：代表取締役会長 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回週初に開催し、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、取締役 大川 二郎、取締役 寺内 孝春

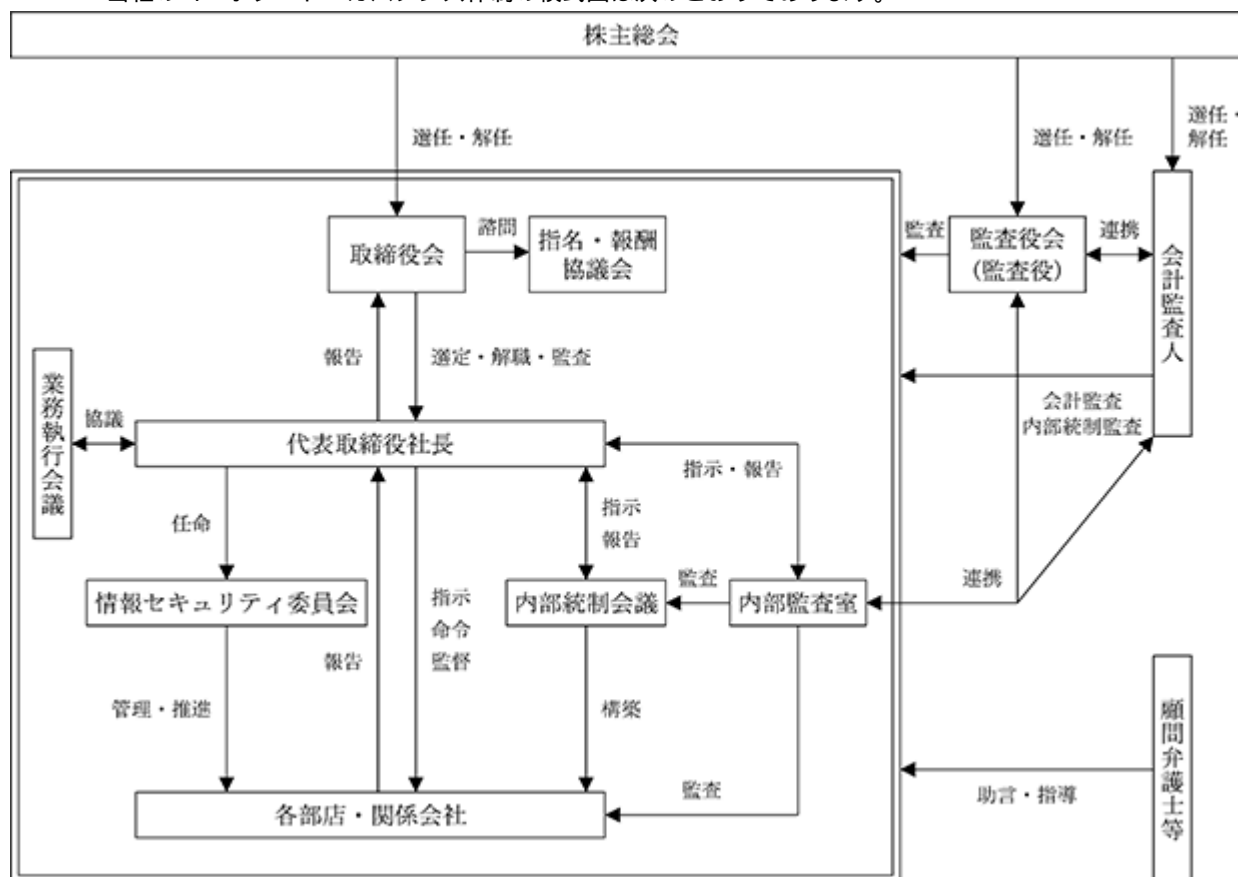
(内部統制会議)

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、指名等委員会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4名、社外監査役3名(監査役全員)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切と考えております。

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の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、社外取締役及び社外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11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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性14名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

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	3,006,247
取 締 役 副 会 長	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	(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)	1	803,499
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	178,810
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	62,671
常務取締役 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	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	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(現)、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)	1	37,594
取 締 役 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	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	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・ペンションファンド・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(現)	1	10,971

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 東京支店担当、 グループ営業推進部長	寺内 孝春	1962年12月4日	1986年4月 大京観光(株)(現(株)大京)入社 2001年3月 (株)日本エスコン入社 2007年3月 同社執行役員 2008年3月 同社取締役 2013年4月 当社入社 東京支店副支店長 2017年4月 当社支店統括本部福岡支店長 2019年2月 当社執行役員 サムティアセットマネジメント(株)取締役副社長 2019年10月 当社執行役員 グループ営業推進部長 2020年2月 当社取締役(現)、サムティホテルマネジメント(株)代表取締役社長(現) 2020年12月 当社東京支店担当、グループ営業推進部長(現)	1	10,042
取締役	三瓶 勝一	1970年2月15日	1992年4月 三菱電機マイコン機器ソフトウェア(株)入社 1996年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 2002年1月 (株)小林事務所入社 2003年10月 三瓶公認会計士事務所設立 所長(現) 2005年6月 燦キャピタルマネージメント(株)社外監査役 2005年7月 (株)サイベック入社 2007年7月 同社代表取締役 2009年7月 あげぼの監査法人設立 代表社員(現) 2015年2月 当社取締役(現)	1	1,096
取締役	小寺 哲夫	1953年3月21日	1984年4月 神戸地方検察庁検事 2011年7月 長崎地方検察庁検事正 2013年7月 札幌地方検察庁検事正 2015年9月 弁護士登録(大阪弁護士会)(現) 2016年2月 当社監査役 2018年6月 (株)奥村組社外取締役(監査等委員)(現) 2019年2月 当社取締役(現)	1	2,513
取締役	吉田 光太郎	1968年6月3日	1992年4月 大和証券(株)(現(株)大和証券グループ本社)入社 2012年10月 大和証券(株)ダイレクト企画部長 2016年10月 同社プロダクトソリューション企画部長 2019年4月 (株)大和証券グループ本社経営企画部長兼大和証券(株)経営企画部長(現) 2019年4月 大和企業投資(株)取締役(現) 2019年4月 大和PIパートナーズ(株)取締役(現) 2019年4月 (株)大和ファンド・コンサルティング取締役(現) 2019年6月 (株)マネーパートナーズグループ社外取締役(現) 2019年9月 Global X Japan(株)監査役(現) 2020年2月 当社取締役(現)	1	
取締役	村田 直隆	1970年5月2日	1992年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2002年8月 村田公認会計士事務所設立 所長(現) 2005年8月 匠監査法人(現監査法人だいいち)入所 代表社員(現) 2021年2月 当社取締役(現)	1	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役	小井 光介	1950年9月6日	1974年4月 (株)近畿相互銀行(現(株)関西みらい銀行)入行 2002年12月 (株)近畿大阪銀行(現(株)関西みらい銀行)内部監査部長 2003年6月 同行執行役員内部監査部担当 2004年6月 同行常勤監査役 2005年6月 りそなカード(株)常務取締役 2012年2月 当社監査役 2014年2月 当社常勤監査役(現)	2	2,568
監査役	原 幹夫	1952年1月4日	1974年4月 (株)三和銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 2002年5月 (株)大正銀行(現(株)徳島大正銀行)入行 2002年6月 同行取締役本店営業部長 2003年6月 同行常務取締役本店営業部長 2005年6月 同行専務取締役(代表取締役) 2015年2月 当社監査役(現)	3	5,552
監査役	澤 利弘	1953年11月25日	1976年4月 (株)三和銀行(現(株)三菱UFJ銀行)入行 1996年1月 同行福生支店長 2000年4月 同行三宮支店長 2003年11月 UFJビジネスサービス大阪(株)代表取締役 2007年4月 佐川印刷(株)入社 人事・経営管理部長 2014年4月 同社取締役 2017年4月 同社顧問(現) 2019年2月 当社監査役(現)	2	471
計					4,122,034

- (注) 1. 取締役三瓶勝一、小寺哲夫、吉田光太郎、村田直隆の各氏は、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 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。
3 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。

社外役員の状況

当社の社外取締役は4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1,096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、資本的關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2,513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、資本的關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。

取締役吉田光太郎氏は、証券会社において経営企画部門の責任者を務めるなど、金融商品取引業に関する豊富な経験、知識に加え、他の会社の経営経験も有し、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、当社の主要株主であり、かつ、その他の関係会社である㈱大和証券グループ本社の従業員であり、当社は同社と資本業務提携契約を締結しております。

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。

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2,568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、資本的關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5,552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、資本的關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471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、資本的關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12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	12	12
原 幹夫	12	12
澤 利弘	12	12

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1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7名、会計士試験合格者8名、その他8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。

g. 監査法人の異動

当社の監査公認会計士等は次のとおり異動しております。

第38期連結会計年度の連結財務諸表及び第38期事業年度の財務諸表 ひびき監査法人

第39期連結会計年度の連結財務諸表及び第39期事業年度の財務諸表 EY新日本有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

ひびき監査法人

(2) 異動の年月日

2020年2月27日（第38期定時株主総会開催日）

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

2019年2月27日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社は、新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を推進するべく、多様な人材確保や情報の収集・発信機能等を強化し、迅速な対応を図るため前事業年度に「東京本社」を設置し、大阪と東京の2本社制に移行いたしました。また、東南アジアネットワークやグローバル人材を活用すべく、高い成長が期待できる東南アジア諸国での事業展開を視野に2019年2月に海外子会社SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.を設立いたしました。さらに、株式会社大和証券グループ本社との資本業務提携を実現し、より一層、事業規模の拡大及び多様な事業展開が行われることが見込まれます。

今後予想される経営環境及び当社グループの経営戦略の変化に対応するため、上場不動産会社を多数監査している監査法人を会計監査人として選任する必要性が増してきたことに鑑み、当社の事業規模及び事業展開に適した監査の相当性について、当社の会計監査人评价・選定基準に従って複数の監査法人を対象として比較検討を行いました。

その結果、当社は、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から、EY新日本有限責任監査法人が適任であるものと判断し、新たに同監査法人を会計監査人として選任するものであります。

- (6) 上記(5)の理由及び経緯に対する次の内容
 退任する監査公認会計士等の意見
 特段の意見はない旨の回答を得ております。
 監査役会の意見
 妥当であると判断しております。

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	35		62	
連結子会社				
計	35		62	

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
連結子会社			2	4
計			2	7

なお、前連結会計年度における監査公認会計士等と同一のネットワークは、PKF Internationalであります。
 当社における非監査業務の内容は、ベトナム・シンガポール投資に関連する税務アドバイス等であります。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等であります。

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、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・報酬協議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。

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。

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40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、2021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2021年1月6日発表の決算短信における2021年11月期連結業績予想として对外発表を行ったもの。

（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対し支給いたします。

5. 取締役が期中に就任した場合の業績連動報酬は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数（1か月未満の場合は端数切り上げ）にて支給いたします。
（計算式） $\{（業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数） \div 12\} \times 在職月数$
6. 上記算定方法については、監査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2020年1月7日発表の第38期決算短信における2020年11月期連結業績予想として対外発表を行ったもの。

当連結会計年度における当該業績連動報酬に係る指標の目標については、2020年1月7日発表の第38期決算短信における2020年11月期の連結業績予想に記載しております。また、実績につきましては、第一部「企業情報」第1「企業の概況」1「主要な経営指標等の推移」（1）「連結経営指標等」に記載のとおりであります。

（計算式）業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数

役位	係数	対象となる役員の員数	支給算定式
代表取締役会長	0.48%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
取締役副会長	0.34%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
代表取締役社長	0.40%	1名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
常務取締役	0.32%	2名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
取締役	0.22%	2名	業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数
支給対象となる取締役の総数		7名	

- （注）
1. 支給対象となる取締役は、法人税法第34条第1項第3号に規定する業務執行役員であります。
 2. 法人税法第34条第1項第3号イに規定する「当該事業年度の利益に関する指標」は、業績連動報酬損金経理前連結当期純利益とします。
 3. 支給する業績連動報酬の支給限度に係る法人税法第34条第1項第3号イ（1）に規定する「確定額」は、700百万円を限度とします。
 4. 2020年2月27日開催の第38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39期末において職務を執行している取締役に対し支給いたします。
 5. 取締役が期中に就任した場合の業績連動報酬は、職務執行期間の開始から期末までの期間における当該取締役の在職月数（1か月未満の場合は端数切り上げ）にて支給いたします。
（計算式） $\{（業績連動報酬損金経理前連結当期純利益 \times 係数） \div 12\} \times 在職月数$
 6. 上記算定方法については、監査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・報酬協議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、2020年2月19日開催の指名・報酬協議会（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、取締役については2020年2月27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	ストック オプション	業績連動型 変動報酬	退職慰労金	譲渡制限付 株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	731	347		250		133	7
監査役 (社外監査役を除く)							
社外役員	38	38					6

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	ストック オプション	業績連動型 変動報酬	退職慰労金	譲渡制限付 株式報酬
森山 茂	143	取締役	提出会社	84		52		5
江口 和志	102	取締役	提出会社	60		37		4
小川 靖展	175	取締役	提出会社	76		43		55
松井 宏昭	102	取締役	提出会社	43		34		24

(注) 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。

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	4	25
非上場株式以外の株式	4	9,269

(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	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	2,820	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	86,337	58,386	<p>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。</p> <p>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13,687百万円(連結ベース売上高の13.5%)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。</p>	無
	9,125	6,889		
(株)ビーロット	100,000	50,000	<p>同社とは不動産事業セグメントの再生流動化事業において収益不動産等の仕入・販売に係る情報交換を継続的に行っております。特に、当社が支店を開設している北海道エリアに関する情報収集を目的として、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	無
	83	99		
(株)紀陽銀行	30,000	30,000	<p>同行からは不動産事業セグメント、不動産賃貸事業セグメントにおける開発用地や収益不動産の取得資金を借入れており、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。</p> <p>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。</p>	有
	47	51		
トモニホールディングス(株)	38,212	38,212	<p>同行からは不動産事業セグメント、不動産賃貸事業セグメントにおける開発用地や収益不動産の取得資金を借入れており、安定的かつ継続的な取引関係を維持するため保有しております。</p> <p>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。</p>	有(注)
	12	15		

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

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

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

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51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」(昭和38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(2019年12月1日から2020年11月30日まで)及び事業年度(2019年12月1日から2020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。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しております。

第38期連結会計年度 ひびき監査法人

第39期連結会計年度 EY新日本有限責任監査法人

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的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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 44,918	2 42,511
売掛金	814	1,395
販売用不動産	2 28,637	2 58,265
仕掛販売用不動産	2 46,339	2 42,512
商品	1	1
貯蔵品	10	12
その他	2 1,708	2 13,915
貸倒引当金	1	5
流動資産合計	122,428	158,608
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,691	20,225
減価償却累計額	1,995	2,390
建物及び構築物（純額）	2 25,696	2 17,835
信託建物	8,230	4,390
減価償却累計額	607	700
信託建物（純額）	2 7,623	2 3,689
土地	2 38,721	2 42,482
信託土地	2 5,571	2 3,322
その他	1,233	5,124
減価償却累計額	426	515
その他（純額）	2 807	2 4,608
有形固定資産合計	78,420	71,938
無形固定資産		
のれん	11	10
その他	161	133
無形固定資産合計	172	143
投資その他の資産		
投資有価証券	2 13,224	2 15,835
繰延税金資産	291	693
その他	1 4,318	1 3,711
貸倒引当金	53	66
投資その他の資産合計	17,781	20,173
固定資産合計	96,374	92,255
資産合計	218,803	250,864

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	477	381
短期借入金	2、3 2,315	2、3 16,883
1年内返済予定の長期借入金	2、3、4 16,387	2、3、4 14,715
未払法人税等	1,237	4,063
その他	2 2,163	2 3,452
流動負債合計	22,581	39,497
固定負債		
社債	-	5,000
新株予約権付社債	10,000	10,000
長期借入金	2、3、4 112,224	2、3、4 116,406
退職給付に係る負債	183	212
預り敷金保証金	1,399	1,323
建設協力金	483	427
その他	2 303	2 297
固定負債合計	124,593	133,666
負債合計	147,175	173,164
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,184	16,227
資本剰余金	17,938	17,985
利益剰余金	36,335	43,615
自己株式	3	883
株主資本合計	70,455	76,945
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	634	180
為替換算調整勘定	62	97
その他の包括利益累計額合計	571	83
非支配株主持分	600	671
純資産合計	71,627	77,699
負債純資産合計	218,803	250,864

【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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	
売上高		85,552		101,120
売上原価	1	60,771	1	73,456
売上総利益		24,781		27,664
販売費及び一般管理費	2	9,363	2	10,308
営業利益		15,417		17,355
営業外収益				
受取利息		1		1
受取配当金		13		13
金利スワップ評価益		-		71
違約金収入		-		27
その他		19		25
営業外収益合計		34		139
営業外費用				
支払利息		1,445		1,884
支払手数料		704		309
その他		108		52
営業外費用合計		2,258		2,246
経常利益		13,193		15,247
特別利益				
固定資産売却益	3	1,702	3	26
助成金収入		-		27
過年度消費税等戻入額		-		149
特別利益合計		1,702		203
特別損失				
固定資産売却損		-	4	7
固定資産除却損	5	13	5	0
減損損失	6	34		-
臨時休業による損失		-	8	101
過年度消費税等	7	601		-
その他		4		-
特別損失合計		654		108
税金等調整前当期純利益		14,241		15,342
法人税、住民税及び事業税		4,237		4,855
法人税等調整額		179		201
法人税等合計		4,417		4,654
当期純利益		9,824		10,688
非支配株主に帰属する当期純利益		83		72
親会社株主に帰属する当期純利益		9,740		10,615

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
当期純利益	9,824	10,688
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	505	454
為替換算調整勘定	62	34
その他の包括利益合計	442	488
包括利益	10,266	10,199
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,183	10,126
非支配株主に係る包括利益	83	73

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年12月 1日 至 2019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	15,935	16,242	30,556	1,330	61,404
当期変動額					
新株の発行	248	248			497
剰余金の配当			3,960		3,960
親会社株主に帰属する当期純利益			9,740		9,740
自己株式の取得				4	4
自己株式の処分		1,447		1,331	2,779
連結子会社の増加に伴う増減			1		1
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	248	1,696	5,779	1,327	9,051
当期末残高	16,184	17,938	36,335	3	70,455

	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	129	-	129	390	514	62,438
当期変動額						
新株の発行						497
剰余金の配当						3,960
親会社株主に帰属する当期純利益						9,740
自己株式の取得						4
自己株式の処分						2,779
連結子会社の増加に伴う増減						1
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)	505	62	442	390	85	137
当期変動額合計	505	62	442	390	85	9,189
当期末残高	634	62	571	-	600	71,627

当連結会計年度(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

【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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	14,241	15,342
減価償却費	1,208	1,027
減損損失	34	-
のれん償却額	6	0
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	27	28
受取利息及び受取配当金	14	14
支払利息	1,445	1,884
支払手数料	704	309
為替差損益（は益）	0	1
金利スワップ評価益	-	71
違約金収入	-	27
助成金収入	-	27
有形固定資産売却損益（は益）	1,702	19
過年度消費税等戻入額	-	149
臨時休業による損失	-	101
過年度消費税等	601	-
売上債権の増減額（は増加）	126	581
たな卸資産の増減額（は増加）	197	9,465
仕入債務の増減額（は減少）	117	96
未払消費税等の増減額（は減少）	1,563	272
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	363	75
その他	1,765	11,298
小計	13,399	16,071
利息及び配当金の受取額	14	14
利息の支払額	1,417	2,007
違約金の受取額	-	27
臨時休業による損失の支払額	-	97
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	7,572	2,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,425	11,958
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	60
定期預金の払戻による収入	73	37
有形固定資産の取得による支出	50,675	28,745
有形固定資産の売却による収入	6,188	385
無形固定資産の取得による支出	79	24
無形固定資産の売却による収入	0	-
投資有価証券の取得による支出	8,800	3,340
投資有価証券の償還による収入	104	118
長期貸付けによる支出	-	130
出資金の払込による支出	0	1
出資金の回収による収入	0	-
建設協力金の支払による支出	55	55
その他	34	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	53,337	31,815

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	25,622	30,023
短期借入金の返済による支出	25,278	15,455
社債の発行による収入	-	5,000
新株予約権付社債の発行による収入	10,000	-
長期借入れによる収入	94,241	65,861
長期借入金の返済による支出	53,832	63,372
株式の発行による収入	1	-
自己株式の処分による収入	2,779	-
自己株式の取得による支出	4	893
配当金の支払額	3,957	3,334
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
その他	888	339
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,683	17,488
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	8
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	230	2,377
現金及び現金同等物の期首残高	44,080	44,102
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	251	-
現金及び現金同等物の期末残高	44,102	41,724

【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 13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.

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

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

(2) 主要な非連結子会社名

合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条

Samty Vietnam Co., Ltd.

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社4社の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結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

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.の決算日は9月30日であります。連結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。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 3～50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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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が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。

(8) 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。

(会計方針の変更)

(販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

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

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

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

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

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

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

(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 2020年3月31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 2019年7月4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。

3. 会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年11月期の年度末より適用予定であります。

4. 会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「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)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年11月期の年度末より適用予定であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

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

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損益計算書の組替を行っております。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「保険解約返戻金」として表示していた210万円は、「売上原価」として組み替えております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

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

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

新型コロナウイルス感染症については、当連結会計年度末現在、一部の国でワクチン接種が開始され、感染拡大の収束及び社会経済活動の正常化の期待が高まっております。なお、本書提出日現在、我が国でもワクチン接種が始まっており、正常化への期待はさら高まっております。また、様々な景気刺激策が実施および予定されていることから、当社グループでは、これら新型コロナウイルス感染症対策による社会経済活動の正常化時期を2021年秋と仮定し、棚卸資産の評価減、固定資産の減損等の会計上の見積りに当たっては、当該仮定を見積りに反映させております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
関係会社出資金	10	20
計	10	20

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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	509	500
販売用不動産	26,838	49,603
仕掛販売用不動産	42,953	39,108
その他(流動資産)	1	1
建物及び構築物	25,310	17,256
信託建物	7,311	3,391
土地	38,021	40,978
信託土地	5,057	2,813
その他(有形固定資産)	621	4,003
投資有価証券	414	368
計	147,038	158,025

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	2,202	4,464
1年内返済予定の長期借入金	15,927	12,785
その他(流動負債)	6	3
長期借入金	108,634	114,564
その他(固定負債)	56	54
計	126,827	131,872

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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020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	47,100	45,387
借入実行残高	23,853	23,355
差引額	23,247	22,031

4 財務制限条項

前連結会計年度(2019年11月30日)

- (1) 長期借入金3,850百万円(1年内返済予定の長期借入金21百万円を含む)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。

各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を当該決算期の直前の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持することを確約する。

各年度の決算期の末日における連結の損益計算書における営業損益を2期連続して損失としないことを確約する。

- (2) 長期借入金376百万円(1年内返済予定の長期借入金18百万円を含む)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。

2017年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2016年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

- (3) 長期借入金319百万円(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(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。

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
売上原価	173	267

- 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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	89	240
広告宣伝費	535	387
賃貸仲介手数料	210	475
貸倒引当金繰入額	0	4
役員報酬	804	889
給与手当	1,164	1,313
賞与	581	603
退職給付費用	54	46
租税公課	1,937	2,123
減価償却費	107	136
賃借料	1,431	1,705
支払手数料	815	717
支払報酬	253	243

- 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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	454	99
土地	1,247	125
計	1,702	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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	12	0
その他	0	0
計	13	0

6 減損損失

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	金額
その他	のれん	大阪市中央区	34百万円

当社グループは、賃貸用不動産については、個々の不動産を資産のグルーピングの単位としております。なお、一部の連結子会社については当該会社を資産のグルーピングの単位としております。

上記ののれんについては、当社の連結子会社である㈱サン・トーアについて、過年度に売却したホテルの運営に係る事業計画を見直したことに伴い、未償却残高を減損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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

7 過年度消費税等の内容は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

大阪国税局による税務調査により、過年度の消費税等について更正等により追加で徴収される可能性があるため、当局の見解と同様の処理をした場合に見込まれる消費税等の追加納付額等を見積り、特別損失として計上したものであります。これは、当社が販売目的で取得した居住用建物の仕入に係る消費税額の控除の税務処理方法において、当社と当局との間に見解の相違があることによるものであります。当社は当局の主張を認めておりませんが、会計上、保守的に見積り計上することとしたものであります。

当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

8 臨時休業による損失

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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。

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	728百万円	654百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	728百万円	654百万円
税効果額	222百万円	200百万円
その他有価証券評価差額金	505百万円	454百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	62百万円	34百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	62百万円	34百万円
税効果額	- 百万円	- 百万円
為替換算調整勘定	62百万円	34百万円
その他の包括利益合計	442百万円	488百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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)	39,800,000	1,146,240	-	40,946,240
自己株式				
普通株式(株)	1,736,212	2,515	1,737,068	1,659

(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。

新株予約権の行使による増加	1,093,540株
譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加	52,700株

自己株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加	2,515株
-----------------	--------

自己株式の減少数の内訳は、次のとおりであります。

第三者割当による自己株式の処分による減少	1,737,068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
2019年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,588	68.00	2018年11月30日	2019年2月28日
2019年7月3日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,372	35.00	2019年5月31日	2019年8月19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
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

当連結会計年度（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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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	当連結会計年度
	(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	44,918	42,511
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	228	252
使途制限付信託預金	494	432
引出制限付預金	93	103
現金及び現金同等物	44,102	41,724

(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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
1年内	970百万円	1,798百万円
1年超	9,069百万円	10,478百万円
合計	10,040百万円	12,277百万円

(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(2019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	44,918	44,918	-
(2) 売掛金	814	814	-
(3) 投資有価証券	7,058	7,058	-
資産計	52,790	52,790	-
(1) 支払手形及び買掛金	477	477	-
(2) 短期借入金	2,315	2,315	-
(3) 新株予約権付社債	10,000	9,676	323
(4) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	128,612	128,710	98
(5) 建設協力金	483	483	-
負債計	141,888	141,663	224

当連結会計年度(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

(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あります。

(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	2019年11月30日	2020年11月30日
非上場株式(1)	30	27
投資事業有限責任組合出資金(1)	3,546	3,588
匿名組合出資金(1)	2,550	2,942
社団法人制ゴルフ会員権(1)	39	-
預り敷金保証金(2)	1,399	1,323
合計	7,565	7,881

(1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

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

(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(2019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	44,918	-	-	-
売掛金	814	-	-	-
合計	45,732	-	-	-

当連結会計年度(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	-	-	-

(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(2019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)
新株予約権付社債	-	-	-	-	10,000	-
短期借入金	2,315	-	-	-	-	-
長期借入金	16,387	15,516	13,195	14,125	8,698	60,687
合計	18,703	15,516	13,195	14,125	18,698	60,687

当連結会計年度(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

(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(2019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	166	68	98
	その他	6,891	6,106	784
合計		7,058	6,175	882

当連結会計年度(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

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(2019年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2020年11月30日)

該当事項はありません。

(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(2019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	168	70
合計		30,000	168	70

(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(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。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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	156	百万円
退職給付費用	54	百万円
退職給付の支払額	13	百万円
制度への拠出額	13	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	183	百万円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 54 百万円

当連結会計年度(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

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	26百万円	- 百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020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)	13	110
未実現利益の消去	10	9
貸倒引当金	16	39
未払賞与	67	69
棚卸資産評価損	16	98
未払事業税	108	221
退職給付に係る負債	57	66
減損損失	47	47
デリバティブ負債	51	29
過年度消費税等	167	82
譲渡制限付株式報酬	18	48
ポイント制金銭報酬引当金	12	29
その他	21	73
繰延税金資産小計	610	926
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	13	110
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	20	37
評価性引当額小計(注1)	34	148
繰延税金資産合計	576	777
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	279	79
その他	4	4
繰延税金負債合計	284	83
繰延税金資産純額	291	693

(注) 1. 評価性引当額が114百万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17百万円、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97百万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(2019年11月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(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。

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(2019年11月30日)

前連結会計年度は、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。

当連結会計年度(2020年11月30日)

当連結会計年度は、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。

(資産除去債務関係)

当社は、本社、札幌支店、東京支店、名古屋支店、広島支店、及び福岡支店並びに連結子会社の各不動産賃貸契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来オフィスを移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(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。2019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1,509百万円(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1,408百万円(特別利益に計上)であります。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。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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	45,708	73,031
	期中増減額	27,322	2,679
	期末残高	73,031	70,352
期末時価		75,319	72,307

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 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(44,813百万円)によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却(4,103百万円)、保有目的の変更によるたな卸資産への振替(13,709百万円)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(25,260百万円)、工事の進捗による建設仮勘定の増加(4,288百万円)によるものであります。また、主な減少額は保有目的の変更によるたな卸資産への振替(33,262百万円)によるものであります。
3. 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。当社は、「不動産事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他の事業」を報告セグメントとしております。

「不動産事業」は、収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行っております。「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・管理を行っております。「その他の事業」は、ホテルの保有・運営、分譲マンション管理事業、建設・リフォーム等を行っております。

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

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

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

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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1,2,3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	74,793	6,666	4,092	85,552	-	85,552
セグメント間の内部 売上高又は振替高	13	32	341	387	387	-
計	74,806	6,698	4,434	85,939	387	85,552
セグメント利益	17,294	2,462	75	19,831	4,414	15,417
セグメント資産	56,933	76,023	39,371	172,328	46,474	218,803
その他の項目						
減価償却費	13	1,036	73	1,122	86	1,208
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	43	47,095	4,026	51,165	245	51,411

(注) 1. セグメント利益の調整額 4,414百万円は、セグメント間取引消去56百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 4,470百万円が主であります。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46,474百万円は、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 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				調整額 (注)1,2,3	連結財務諸表 計上額
	不動産事業	不動産 賃貸事業	その他の事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	90,026	8,243	2,850	101,120	-	101,120
セグメント間の内部 売上高又は振替高	9	28	391	428	428	-
計	90,035	8,272	3,241	101,549	428	101,120
セグメント利益 又は損失()	18,938	3,780	460	22,257	4,901	17,355
セグメント資産	93,958	72,242	41,149	207,350	43,513	250,864
その他の項目						
減価償却費	19	881	28	929	97	1,027
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	13	35,777	52	35,843	82	35,925

- (注) 1. セグメント利益又は損失()の調整額 4,901百万円は、セグメント間取引消去7百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 4,909百万円が主であります。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43,513百万円は、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 2018年12月1日 至 2019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	24,382	不動産事業
合同会社京都堀川ホテルマネジメント	13,000	不動産事業
H S J P N 特定目的会社	10,530	不動産事業

当連結会計年度(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
M F J P N 特定目的会社	21,180	不動産事業
サムティ・レジデンシャル投資法人	13,943	不動産事業

【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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

「その他の事業」セグメントにおいて、減損損失34百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

【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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

【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 2018年12月1日 至 2019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 16.95	資本業務 提携	社債の発行	10,000	新株予約権社債	10,000
							自己株式の 処分	2,779	自己株式	
その他の 関係会社 の子会社	大和プロパティ㈱	東京都 中央区	100	不動産賃貸業	なし	当社が保 有するオ フィスビ ルを賃貸	固定資産の 購入	11,100	建物、土地	11,542
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	54,483	不動産投資	(所有) 直接 5.32	不動産の 売買等	増資の引受	3,875	投資有価証券	6,889
							販売用不動 産の売却	18,872	売上高	18,872

(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

社債の発行は転換社債型新株予約権付社債の発行であり、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いたしました。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・交渉により決定いたしました。

自己株式の処分につきましては、株式会社大和証券グループ本社を割当先とする第三者割当による自己株式の処分であり、処分価格は、第三者割当に係る取締役会決議日の直前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値及び一定期間の平均株価を勘案し、割当先との協議・交渉により決定いたしました。

固定資産の購入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。

販売用不動産の売却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。

3. 大和プロパティ株式会社は、2020年10月1日付で大和証券株式会社に吸収合併されています。

当連結会計年度(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	有価証券	-
							コマーシャルペーパーの償還	9,000	有価証券	-
							利息の受取	0	受取利息	0
							貸室賃料収入	320	売上高	320
その他の 関係会社の子会社	サムティ・レジデンシャル投資法人	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	投資有価証券	9,125
							販売用不動産の売却	12,643	売上高	12,643
							販売用不動産の購入	1,686	販売用不動産	1,686

(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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,734円72銭	1株当たり純資産額	1,907円51銭
1株当たり当期純利益金額	247円11銭	1株当たり当期純利益金額	261円23銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	228円51銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	227円88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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	71,627	77,699
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	600	671
(うち非支配株主持分)(百万円)	(600)	(671)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	71,027	77,028
期末の普通株式の数(株)	40,944,581	40,381,728

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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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)	9,740	10,615
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)	9,740	10,615
普通株式の期中平均株式数(株)	39,420,025	40,637,582
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)	3,207,807	5,946,717
(うち新株予約権付社債)(株)	(2,707,869)	(5,946,717)
(うち新株予約権)(株)	(499,938)	(-)
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)

(取得による企業結合)

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

(1) 企業結合の概要

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

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

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

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

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定していません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定していません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定していません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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	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	2.0	無担保社債	2023年11月13日
合計			10,000	15,000			

(注) 1. 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	1,681.6	10,000		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. 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	10,000	

【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	2,315	16,883	1.20	
1年以内に返済予定の長期借入金	16,387	14,715	0.82	
1年以内に返済予定のリース債務	17	38	-	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	112,224	116,406	1.13	2021年~2055年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	78	100	-	2021年~2024年
合計	131,024	148,144	-	

(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	26,357	17,103	7,687	4,433
リース債務	24	19	55	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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)	12,587	27,322	47,394	101,120
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	3,593	4,310	5,203	15,342
親会社株主に帰属す る四半期(当期)純利 益 (百万円)	2,560	2,939	3,489	10,615
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	62.53	71.88	85.69	261.23

(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 (円)	62.53	9.29	13.62	176.50

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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 40,566	1 38,376
未収賃貸料	106	253
販売用不動産	1 28,638	1 57,568
仕掛販売用不動産	1 46,341	1 42,513
貯蔵品	1	5
前渡金	578	644
前払費用	244	434
その他	1、5 706	1、5 379
貸倒引当金	1	5
流動資産合計	117,182	140,170
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 24,580	1 16,736
信託建物	1 7,623	1 3,694
構築物	1 28	1 28
車両運搬具	31	20
工具器具備品	1 205	1 227
土地	1 33,592	1 37,348
信託土地	1 4,783	1 2,539
建設仮勘定	1 526	1 4,174
有形固定資産合計	71,373	64,769
無形固定資産		
ソフトウェア	119	99
その他	1	1
無形固定資産合計	120	101
投資その他の資産		
投資有価証券	1 11,603	1 14,022
関係会社株式	3,003	3,006
その他の関係会社有価証券	2,001	20
出資金	534	574
関係会社出資金	16	13
関係会社長期貸付金	1,772	14,807
破産更生債権等	53	53
長期前払費用	2,875	1,994
繰延税金資産	267	662
その他	5 1,303	5 1,446
貸倒引当金	53	122
投資その他の資産合計	23,379	36,479
固定資産合計	94,872	101,349
資産合計	212,055	241,519

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5 330	5 210
短期借入金	1、3 1,315	1、3 15,883
1年内返済予定の長期借入金	1、3、4 16,245	1、3、4 14,553
未払金	1、5 352	1、5 1,385
未払費用	724	861
未払法人税等	1,163	3,944
前受金	133	11
前受賃貸料	212	209
預り金	43	44
その他	1,662	46
流動負債合計	22,183	37,151
固定負債		
社債	-	5,000
新株予約権付社債	10,000	10,000
長期借入金	1、3、4 109,278	1、3、4 113,407
長期未払金	1 78	1 65
退職給付引当金	151	167
預り敷金保証金	1,167	5 1,146
その他	210	194
固定負債合計	120,886	129,982
負債合計	143,069	167,134
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,184	16,227
資本剰余金		
資本準備金	16,084	16,128
その他資本剰余金	1,690	1,693
資本剰余金合計	17,775	17,822
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	31,729	38,374
利益剰余金合計	34,394	41,039
自己株式	3	883
株主資本合計	68,351	74,205
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	634	180
評価・換算差額等合計	634	180
純資産合計	68,985	74,385
負債純資産合計	212,055	241,519

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
売上高	1 80,635	1 96,629
売上原価	1 59,308	1 72,414
売上総利益	21,327	24,215
販売費及び一般管理費	1、2 6,506	1、2 7,722
営業利益	14,821	16,492
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 2,013	13
金利スワップ評価益	-	71
違約金収入	-	27
その他	8	10
営業外収益合計	2,022	123
営業外費用		
支払利息	1,394	1,829
支払手数料	704	309
貸倒引当金繰入額	0	69
その他	108	39
営業外費用合計	2,207	2,247
経常利益	14,635	14,369
特別利益		
固定資産売却益	3 1,664	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	1,664	176
特別損失		
固定資産売却損	-	4 7
固定資産除却損	5 3	5 0
臨時休業による損失	-	72
過年度消費税等	6 601	-
その他	4	12
特別損失合計	610	92
税引前当期純利益	15,690	14,453
法人税、住民税及び事業税	4,042	4,668
法人税等調整額	212	195
法人税等合計	4,255	4,472
当期純利益	11,435	9,980

【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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	25,462	46.5	25,330	39.1
建物建築費		8,435	15.4	19,856	30.6
流動化不動産取得費		20,389	37.2	17,566	27.1
その他流動化事業費		419	0.8	1,968	3.0
不動産流動化事業費用		54,708	100.0	64,721	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。
2. 前事業年度の建物建築費には、たな卸資産評価損173百万円が含まれております。
3. 当事業年度の建物建築費には、たな卸資産評価損267百万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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	371	34.5	1,496	39.9
建物建築費		689	64.1	2,203	58.8
その他分譲不動産事業費		14	1.3	43	1.1
不動産分譲事業費用		1,074	100.0	3,742	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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	247	8.4	469	13.7
減価償却費		974	33.1	846	24.7
修繕費		242	8.2	309	9.0
管理委託費		345	11.8	466	13.6
地代家賃		614	20.9	783	22.8
その他賃貸事業費		514	17.5	549	16.0
不動産賃貸事業費用		2,939	100.0	3,423	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 2018年12月 1日 至 2019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 繰越利益剰余金 合計			
当期首残高	15,935	15,836	243	16,079	21	2,644	24,255	26,920	1,330	57,604
当期変動額										
新株の発行	248	248		248						497
剰余金の配当							3,960	3,960		3,960
当期純利益							11,435	11,435		11,435
自己株式の取得									4	4
自己株式の処分			1,447	1,447					1,331	2,779
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	248	248	1,447	1,696	-	-	7,474	7,474	1,327	10,746
当期末残高	16,184	16,084	1,690	17,775	21	2,644	31,729	34,394	3	68,351

	評価・換算差額等		新株予約権	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	129	129	390	58,123
当期変動額				
新株の発行				497
剰余金の配当				3,960
当期純利益				11,435
自己株式の取得				4
自己株式の処分				2,779
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	505	505	390	115
当期変動額合計	505	505	390	10,862
当期末残高	634	634	-	68,985

当事業年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本									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			利益剰余金合計	
						別途積立金	繰越利益剰余金			
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		新株予約権	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

【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	3～50年
信託建物	8～45年
構築物	3～41年
車両運搬具	3～6年
工具器具備品	3～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

(販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

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

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

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

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

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

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

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

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

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の損益計算書の組替を行っております。この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「保険解約返戻金」として表示していた21百万円は、「売上原価」として組み替えております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

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

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

新型コロナウイルス感染症については、当連結会計年度末現在、一部の国でワクチン接種が開始され、感染拡大の収束及び社会経済活動の正常化の期待が高まっております。なお、本書提出日現在、我が国でもワクチン接種が始まっており、正常化への期待はさら高まっております。また、様々な景気刺激策が実施および予定されていることから、当社グループでは、これら新型コロナウイルス感染症対策による社会経済活動の正常化時期を2021年秋と仮定し、棚卸資産の評価減、固定資産の減損等の会計上の見積りに当たっては、当該仮定を見積りに反映させております。

(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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金	506	499
販売用不動産	26,838	49,603
仕掛販売用不動産	42,953	39,108
その他(流動資産)	1	1
建物	24,264	16,250
信託建物	7,311	3,391
構築物	11	10
土地	32,887	35,844
信託土地	4,269	2,025
工具器具備品	94	34
建設仮勘定	526	3,969
投資有価証券	414	368
計	140,079	151,105

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期借入金	1,202	3,464
1年内返済予定の長期借入金	15,736	12,647
未払金	6	3
長期借入金	105,313	111,761
長期未払金	56	54
計	122,315	127,931

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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
有限会社彦根エス・シー	3,088	2,941
合同会社SI開発	1,000	1,000
計	4,088	3,941

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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020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	47,100	45,387
借入実行残高	23,853	23,355
差引額	23,247	22,031

4 財務制限条項

前事業年度(2019年11月30日)

- (1) 長期借入金3,850百万円(1年内返済予定の長期借入金21百万円を含む)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。

各年度の決算期の末日における連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を当該決算期の直前の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上に維持することを確約する。

各年度の決算期の末日における連結の損益計算書における営業損益を2期連続して損失としないことを確約する。

- (2) 長期借入金376百万円(1年内返済予定の長期借入金18百万円を含む)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。

2017年11月期以降、各年度の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額を2016年11月期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%および直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2017年11月期以降、各年度の決算期における連結および単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにすること。

- (3) 長期借入金319百万円(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ーレージレシオが、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(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ーレージレシオが、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。

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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
短期金銭債権	32	7
長期金銭債権	907	907
短期金銭債務	1,603	37
長期金銭債務	-	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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
営業取引 (収益分)	420	184
営業取引 (費用分)	672	1,051
営業取引以外の取引 (収益分)	2,000	-

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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
販売手数料	269	478
広告宣伝費	494	342
賃貸仲介手数料	370	481
貸倒引当金繰入額	0	4
役員報酬	676	770
給与手当	674	664
賞与	411	460
退職給付費用	45	34
租税公課	1,914	2,093
減価償却費	83	101
賃借料	487	1,109
支払手数料	413	455
支払報酬	130	152
おおよその割合		
販売費	31.1%	28.6%
一般管理費	68.9%	71.4%

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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物	418	99
土地	1,246	125
計	1,664	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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当事業年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
建物及び構築物	3	0
その他	0	0
計	3	0

6 過年度消費税等の内容は以下のとおりであります。

前事業年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

大阪国税局による税務調査により、過年度の消費税等について更正等により追加で徴収される可能性があるため、当局の見解と同様の処理をした場合に見込まれる消費税等の追加納付額等を見積り、特別損失として計上したものであります。これは、当社が販売目的で取得した居住用建物の仕入りに係る消費税額の控除の税務処理方法において、当社と当局との間に見解の相違があることによるものであります。当社は当局の主張を認めておりませんが、会計上、保守的に見積り計上することとしたものであります。

当事業年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(2019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3,003百万円 その他の関係会社有価証券2,001百万円)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(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。

(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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
貸倒引当金	16	39
未払賞与	63	65
棚卸資産評価損	16	98
未払事業税	107	216
退職給付引当金	46	51
減損損失	47	47
デリバティブ負債	51	29
過年度消費税等	167	82
譲渡制限付株式報酬	18	48
ポイント制金銭報酬引当金	12	29
その他	19	72
繰延税金資産小計	567	780
評価性引当額(注)	20	37
繰延税金資産合計	546	742
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	279	79
繰延税金負債合計	279	79
繰延税金資産純額	267	662

(注) 評価性引当額が17百万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17百万円、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 (2019年11月30日)	当事業年度 (2020年11月30日)
	(%)	
法定実効税率	30.6	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.9	
その他	0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.1	

(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	24,580	8,443	15,635	652	16,736	1,812
	信託建物	7,623	1,580	5,331	178	3,694	701
	構築物	28	14	12	2	28	44
	車両運搬具	31	-	-	11	20	59
	工具器具備品	205	111	18	70	227	381
	土地	33,592	13,931	10,175	-	37,348	-
	信託土地	4,783	1,716	3,960	-	2,539	-
	建設仮勘定	526	4,288	640	-	4,174	-
	計	71,373	30,086	35,775	914	64,769	2,999
無形固定資産	ソフトウェア	119	20	6	33	99	-
	その他	1	-	-	-	1	-
	計	120	20	6	33	101	-

(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	8,213百万円
信託建物	賃貸用不動産の取得	1,531百万円
土地	賃貸用不動産の取得	13,798百万円
信託土地	賃貸用不動産の取得	1,716百万円
建設仮勘定	工事の進捗による増加	4,288百万円

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	15,350百万円
信託建物	保有目的の変更	5,331百万円
土地	保有目的の変更	9,991百万円
信託土地	保有目的の変更	3,960百万円

【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	54	74	0	127

(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の13ホテル共通無料宿泊券を贈呈いたします。 (2020年11月末日の株主名簿に記載のある株主を対象とする株主優待制度より、内容を変更しております。)</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>5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、エスペリアホテル長崎、エスペリアホテル京都 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 (優待券3枚で利用可能なホテル) 天橋立ホテル</p> <p>(留意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 全ての優待につき、発送時期は毎年2月とさせていただきます。 2. 全ての優待につき、有効期限は発送翌年の2月末とさせていただきます。 3. 全ての優待につき、他の割引券等との併用はできません。 4. 盗難・紛失等の場合には、再発行をいたしません。 5. ご利用に関しては株主ご本人様及びそのご家族様に限定させていただいております。 	200株～300株未満	1枚	300株～600株未満	2枚	600株～1,000株未満	3枚	1,000株～2,000株未満	4枚	2,000株～5,000株未満	5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	5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いません。

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38期(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日) 2020年2月28日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書

2020年2月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第39期第1四半期(自 2019年12月1日 至 2020年2月29日) 2020年4月13日 関東財務局長に提出。

第39期第2四半期(自 2020年3月1日 至 2020年5月31日) 2020年7月15日 関東財務局長に提出。

第39期第3四半期(自 2020年6月1日 至 2020年8月31日) 2020年10月15日 関東財務局長に提出。

(4) 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

2020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

2020年4月17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

2020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号及び第8号の2(特定子会社の異動及び子会社取得の決定)の規定に基づく臨時報告書

2021年1月6日関東財務局長に提出

(5) 自己株券買付状況報告書

2020年5月1日、2020年6月1日、2020年7月1日、2020年8月3日、2020年9月1日、2020年10月1日、2020年11月2日、2020年12月1日、2021年1月5日、2021年2月1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

2021年2月26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 増 田 豊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 仲 下 寛 司

< 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2019年12月1日から2020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2020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。

その他の事項

会社の2019年11月30日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2020年2月27日付けで無限定適正意見を表明している。

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。

< 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2020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2020年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効である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。

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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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

2021年2月26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 増 田 豊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 仲 下 寛 司

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2019年12月1日から2020年11月30日までの第39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2020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。

その他の事項

会社の2019年11月30日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2020年2月27日付けで無限定適正意見を表明している。

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。

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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。