

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年10月17日

【四半期会計期間】 第41期第3四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小川 靖 展

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号

【電話番号】 06(6838)3616(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 平山 好一

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号

【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】

回次	第40期 第3四半期 連結累計期間	第41期 第3四半期 連結累計期間	第40期
会計期間	自 2020年12月1日 至 2021年8月31日	自 2021年12月1日 至 2022年8月31日	自 2020年12月1日 至 2021年11月30日
売上高 (百万円)	55,607	63,371	90,460
経常利益 (百万円)	4,171	5,741	8,105
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	6,832	4,747	10,012
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	7,824	5,251	11,125
純資産額 (百万円)	89,711	106,756	103,028
総資産額 (百万円)	333,133	411,956	349,194
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	169.85	102.10	242.52
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	147.00	93.36	214.32
自己資本比率 (%)	24.3	23.1	27.0

回次	第40期 第3四半期 連結会計期間	第41期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年6月1日 至 2021年8月31日	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	18.80	66.22

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 「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)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【事業の内容】

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

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

（不動産開発事業、不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業）

第2四半期連結会計期間より、新規設立により、合同会社サムティブリッジワンを連結子会社にしておりません。

当第3四半期連結会計期間において、株式取得により、株式会社プロパティエを連結子会社にしております。

（ホテル賃貸・運営事業）

第1四半期連結会計期間より、匿名組合出資の実行により、合同会社りょうぜん開発を連結子会社にしております。

第2四半期連結会計期間より、新規設立により、合同会社ホテルセンチュリー21広島を連結子会社にしております。

第2四半期連結会計期間より、出資持分の取得により、関連会社であったShangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社を連結子会社にしております。

当第3四半期連結会計期間において、新規設立により、SKブリッジ株式会社を連結子会社にしております。

当第3四半期連結会計期間において、株式取得により、株式会社ネスタリゾート神戸を連結子会社にしております。

この結果、2022年8月31日現在では、当社グループは、当社、子会社27社及び関連会社1社により構成されることとなりました。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、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の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の第7波により新規感染者数が過去最多になり、感染が再拡大いたしました。しかしながら足元では、新規感染者数の「全数把握」について見直されるなど、ウィズコロナへ移行しつつあります。世界経済においては、資源価格の高騰やインフレ率の高止まり、長引くウクライナ情勢の緊迫、欧米における金利上昇、円安等、依然として先行きは不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界においては、賃貸マンションについては、景気動向やコロナ禍の影響を受けにくいことから、稼働率、賃料水準及び物件売買価格のいずれも堅調に推移しております。ホテル業界においては、全国旅行支援の開始や、観光目的の訪日外国人受け入れ拡大施策が実施されることにより、今後、宿泊観光消費が増加すると想定しております。

このような事業環境のもと、当第3四半期連結累計期間においては、サムティ・レジデンシャル投資法人の成長を支えるべく、21物件、約175億円の賃貸マンションを販売いたしました。当社グループ保有・運営のホテルについては、まん延防止等重点措置等の影響により稼働率は低下しておりましたが、足元では回復傾向にあります。また当第3四半期連結会計期間より、ホテルを備えた大自然の冒険テーマパークを運営する株式会社ネスタリゾート神戸を連結子会社化し、株式会社刀とともに経営に参画しております。当社グループでは、アフターコロナにおいて人々の行動は、「コト・体験」にシフトし、「観光・レジャー関連」は成長が見込める有力なアセットであると認識しております。賃貸マンション、ホテルに加え、国内第3の柱としてテーマパーク事業を追加し、収益拡大の機会を得るとともに、本取組を契機に持続可能な事業に発展させて、地方創生を推進し地域経済の発展に貢献してまいります。また当期における円安進行により連結子会社において為替差益が発生しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高633億円（前年同四半期比14.0%増）、営業利益51億円（前年同四半期比6.3%減）、経常利益57億円（前年同四半期比37.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益47億円（前年同四半期比30.5%減）となりました。

なお、収益認識会計基準等の適用により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の売上高は7億円減少しております。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。なお、前第4四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、前年同四半期との比較・分析は変更後の区分に基づいて記載しております。

（不動産開発事業）

不動産開発事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。当第3四半期連結累計期間においては、27物件の販売用不動産を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は314億円（前年同四半期比68.9%増）、営業利益は54億円（前年同四半期比11.8%減）となりました。

（不動産ソリューション事業）

不動産ソリューション事業は、収益不動産等の取得・再生・販売を行っております。当第3四半期連結累計期間は、24物件の賃貸マンション及び、オフィスビルを販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は190億円（前年同四半期比29.5%減）、営業利益は29億円（前年同四半期比58.0%増）となりました。

(海外事業)

海外事業は、海外における投資、分譲住宅事業を行っております。前連結会計年度より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについては、コロナ禍においても販売が順調に進捗しております。なお、本プロジェクト4棟のうち、1棟につきましては、10月以降に引渡を予定しておりますので、本分譲住宅事業における売上につきましては、第4四半期連結会計期間に計上される予定です。

この結果、当該事業の売上高は計上無し(前年同四半期は5億円)、営業損失は2億円(前年同四半期は3億円の営業利益)となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の賃貸を行っております。当第3四半期連結累計期間において物件取得が順調に推移し、37物件、約240億円の収益物件を取得したほか、38物件の開発物件を竣工いたしました。

この結果、当該事業の売上高は63億円(前年同四半期比9.5%増)、営業利益は30億円(前年同四半期比8.4%増)となりました。

(ホテル賃貸・運営事業)

ホテル賃貸・運営事業は、ホテルの賃貸及び管理を行っております。当第3四半期連結累計期間において、「エスペリアホテル福岡中洲(福岡市博多区)」、「アロフト大阪堂島(大阪市北区)」、ネスタリゾート神戸内にある「ホテルザ・パヴォーネ(兵庫県三木市)」等をはじめとした保有・運営ホテルは19物件となりました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の状況は、第3四半期中の8月に過去最多の感染者数を更新し、感染が再拡大いたしました。また訪日外国人観光客の受け入れは、水際対策が部分的に緩和されておりますが、観光目的の入国者数は、未だコロナ禍前の水準まで回復していないため、当事業においては、営業損失を計上しておりますが、今後は全国旅行支援の開始や、訪日外国人の増加により、需要回復が見込まれると考えております。

なお、「ホテルサンシャイン宇都宮(栃木県宇都宮市)」及び、「エスペリアホテル長崎(長崎県長崎市)」について、栃木県、長崎県より宿泊療養施設確保の要請があり、当社グループとして、企業の社会的責任及び地域社会への貢献の観点から本要請を受け入れ、それぞれ一棟全体を賃貸しておりましたが、「エスペリアホテル長崎」については、長崎県と協議のうえ、宿泊療養施設としての賃貸を終了し、10月1日より、通常営業を再開いたしました。「ホテルサンシャイン宇都宮」は引き続き宿泊療養施設として賃貸を継続しております。

この結果、当該事業の売上高は36億円(前年同四半期比215.8%増)、営業損失は20億円(前年同四半期は23億円の営業損失)となりました。

(不動産管理事業)

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

この結果、当該事業の売上高は28億円(前年同四半期比17.9%増)、営業利益は6億円(前年同四半期比42.8%増)となりました。

財政状態の状況

(資産の部)

当第3四半期連結会計期間の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、627億円増加し、4,119億円となっております。当社グループは2021年1月に公表した中期経営計画「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」に則りインカムゲインの最大化を企図し、完成物件を一定期間保有する方針としております。これにより販売用不動産、仕掛販売用不動産が788億円増加、現金及び預金が84億円減少いたしました。

(負債の部)

当第3四半期連結会計期間の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、590億円増加し、3,051億円となっております。主な増減要因は、開発用地、収益物件を合わせ80件超の物件取得決済に伴う借入金498億円の増加によるものであります。

(純資産の部)

当第3四半期連結会計期間の純資産合計は、前連結会計年度末と比べ、37億円増加し、1,067億円となっております。主な増減要因は、連結子会社増加による非支配株主持分29億円の増加によるものであります。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

当社グループは、不動産開発事業、不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を主要な事業としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

販売実績

当第3四半期連結累計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	前年同期比(%)
	金額(百万円)	
不動産開発事業	31,475	+ 68.9
不動産ソリューション事業	19,031	29.5
海外事業	-	100.0
不動産賃貸事業	6,344	+ 9.5
ホテル賃貸・運営事業	3,674	+ 215.8
不動産管理事業	2,846	+ 17.9
合計	63,371	+ 14.0

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

3 【経営上の重要な契約等】

(株式の取得による企業結合及び新規事業の開始)

当社は、2022年6月10日開催の取締役会において、当社子会社であるSKブリッジ株式会社を通じて、株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得して子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」をご参照ください。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	159,200,000
計	159,200,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2022年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年10月17日)	上場金融商品取引所名又は登 録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	46,522,685	46,522,685	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株であ ります。
計	46,522,685	46,522,685		

(注) 提出日現在の発行数には、2022年10月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2022年6月1日～ 2022年8月31日		46,522,685		20,657		20,558

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022年8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 46,415,900	464,159	
単元未満株式	普通株式 106,385		
発行済株式総数	46,522,685		
総株主の議決権		464,159	

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が600株(議決権6個)含まれております。

2. 当第3四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2022年5月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

2022年8月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) サムティ株式会社	大阪市淀川区西宮原一丁目 8番39号	400		400	0.00
計		400		400	0.00

(注) 当第3四半期会計期間末日現在の「自己株式等」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2022年5月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

2 【役員の状況】

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

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
常務取締役 建築設計部担当	常務取締役 建築設計部担当、 SAMTY VIETNAM CO., LTD. 代表取締役社長	森田 尚宏	2022年3月10日
常務取締役 東京支店・札幌支店及び 福岡支店担当、 グループ営業推進部担当	常務取締役 東京支店・札幌支店及び 福岡支店担当、 グループ営業推進部長	寺内 孝春	2022年4月1日

第4 【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2022年6月1日から2022年8月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2021年12月1日から2022年8月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,646	33,182
売掛金	1,858	1,594
販売用不動産	107,875	136,169
仕掛販売用不動産	71,075	121,674
商品	0	29
貯蔵品	23	64
その他	2,618	3,699
貸倒引当金	3	3
流動資産合計	225,094	296,411
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	23,865	27,102
信託建物（純額）	3,142	2,854
土地	54,925	49,166
信託土地	2,314	1,466
建設仮勘定	6,678	3,021
その他（純額）	379	566
有形固定資産合計	91,306	84,179
無形固定資産		
のれん	9	8
その他	417	418
無形固定資産合計	426	426
投資その他の資産		
投資有価証券	27,921	25,448
繰延税金資産	545	264
その他	3,901	5,161
貸倒引当金	53	53
投資その他の資産合計	32,315	30,821
固定資産合計	124,048	115,427
繰延資産		
株式交付費	42	30
社債発行費	9	86
繰延資産合計	51	117
資産合計	349,194	411,956

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,304	4,511
短期借入金	12,325	22,074
1年内返済予定の長期借入金	32,197	27,686
未払法人税等	1,660	944
その他	5,131	9,429
流動負債合計	54,618	64,646
固定負債		
社債	9,000	12,930
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	165,709	210,341
退職給付に係る負債	251	317
預り敷金保証金	1,369	1,352
建設協力金	372	331
繰延税金負債	2,551	2,991
その他	292	288
固定負債合計	191,547	240,553
負債合計	246,166	305,199
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,595	20,657
資本剰余金	22,471	22,533
利益剰余金	50,269	50,792
自己株式	0	0
株主資本合計	93,336	93,982
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	965	1,643
為替換算調整勘定	5	574
その他の包括利益累計額合計	959	1,069
非支配株主持分	8,731	11,704
純資産合計	103,028	106,756
負債純資産合計	349,194	411,956

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
売上高	55,607	63,371
売上原価	44,089	50,075
売上総利益	11,517	13,295
販売費及び一般管理費	6,040	8,162
営業利益	5,477	5,133
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	11	16
持分法による投資利益	175	-
為替差益	783	4,472
金利スワップ評価益	28	25
その他	109	97
営業外収益合計	1,108	4,613
営業外費用		
支払利息	1,667	2,457
社債利息	114	152
持分法による投資損失	-	44
支払手数料	616	1,271
その他	16	77
営業外費用合計	2,415	4,004
経常利益	4,171	5,741
特別利益		
固定資産売却益	-	20
負ののれん発生益	4,307	-
持分変動利益	-	6
特別利益合計	4,307	26
特別損失		
固定資産除却損	2	11
本社移転費用	191	-
特別損失合計	194	11
税金等調整前四半期純利益	8,283	5,756
法人税、住民税及び事業税	1,313	1,014
法人税等調整額	64	55
法人税等合計	1,378	958
四半期純利益	6,905	4,797
非支配株主に帰属する四半期純利益	73	50
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,832	4,747

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	6,905	4,797
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	899	678
為替換算調整勘定	18	225
その他の包括利益合計	918	453
四半期包括利益	7,824	5,251
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,634	4,856
非支配株主に係る四半期包括利益	189	394

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
(1) 連結の範囲の重要な変更	<p>第1四半期連結会計期間より、匿名組合出資の実行により、合同会社りょうぜん開発を連結の範囲に含めております。</p> <p>第2四半期連結会計期間より、新規設立により、合同会社サムティブリッジワン及び合同会社ホテルセンチュリー21広島を連結の範囲に含めております。</p> <p>第2四半期連結会計期間より、出資持分の取得により、関連会社であったShangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社を連結の範囲に含めております。</p> <p>当第3四半期連結会計期間において、新規設立により、SKブリッジ株式会社を連結の範囲に含めております。</p> <p>当第3四半期連結会計期間において、株式取得により、株式会社ネスタリゾート神戸及び株式会社プロパティエを連結の範囲に含めております。</p>
(2) 持分法適用の範囲の重要な変更	<p>第2四半期連結会計期間より、出資持分の取得により、Shangri-La Kyoto Nijojo特定目的会社は子会社となったため、持分法適用の範囲から除外し、連結の範囲に含めております。</p>

(会計方針の変更等)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	
<p>「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。</p> <p>これによる主な変更点は、以下の通りであります。</p>	
<p>1. 代理人取引にかかる収益認識</p> <p>賃貸物件におけるテナントへの水道光熱費売上とそれに対応する仕入、及びホテル売上とそれに対応する業務委託料等の仕入について、従来はそれぞれ売上高と売上原価にて計上していましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を検討した結果、代理人としての行動であると判断された取引を対象に、純額で収益を認識する方法に変更することといたしました。</p>	
<p>2. 他社ポイント制度にかかる収益認識</p> <p>ホテル売上に付与した他社ポイントに対応する金額について、従来は売上原価にて計上していましたが、第三者のために回収するものとして取引価格から控除する方法に変更することといたしました。</p>	
<p>3. 変動対価にかかる収益認識</p> <p>(1) ホテル売上に係る契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に売上高を計上していましたが、この変動対価に関する不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生しない可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。</p> <p>(2) 不動産開発事業における契約損失引当金繰入額について、従来は売上原価に計上していましたが、発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格から控除する方法に変更することといたしました。</p>	
<p>収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。</p> <p>この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は705百万円、売上原価は697百万円、販売費及び一般管理費は47百万円それぞれ減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ39百万円増加しておりますが、利益剰余金の当期首残高に影響はありません。</p> <p>なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従い、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。</p> <p>また、当社の「不動産開発事業」及び「不動産ソリューション事業」セグメントに含まれる「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産の譲渡につきましては、「収益認識会計基準」の適用の範囲外であるため、従来通りの会計処理を行っております。</p>	
<p>「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。</p>	

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から棚卸資産へ43,110百万円を振替えております。

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

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

(四半期連結損益計算書関係)

本社移転費用

前第3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)

当社の大阪本社移転の意思決定により、退去に伴い発生する違約金等を本社移転費用として191百万円、特別損失に計上しております。

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

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
	(百万円)	(百万円)
減価償却費	684	914
のれんの償却額	0	0

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年2月25日 定時株主総会	普通株式	1,776	44.00	2020年11月30日	2021年2月26日	利益剰余金
2021年6月30日 臨時取締役会	普通株式	1,568	39.00	2021年5月31日	2021年8月16日	利益剰余金

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

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

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

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年2月24日 定時株主総会	普通株式	2,369	51.00	2021年11月30日	2022年2月25日	利益剰余金
2022年7月12日 定時取締役会	普通株式	1,814	39.00	2022年5月31日	2022年8月18日	利益剰余金

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

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	18,632	27,005	595	5,796	1,163	2,414	55,607
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	68	400	469
計	18,632	27,005	595	5,796	1,232	2,815	56,077
セグメント利益 又は損失()	6,176	1,856	325	2,853	2,385	428	9,255

	合計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
売上高			
外部顧客への売上高	55,607	-	55,607
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	469	469	-
計	56,077	469	55,607
セグメント利益 又は損失()	9,255	3,778	5,477

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 3,778百万円は、セグメント間取引消去 108百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 3,669百万円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失()は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

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

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	31,475	19,031	-	6,344	3,674	2,846	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	5	937	943
計	31,475	19,031	-	6,344	3,680	3,783	64,314
セグメント利益 又は損失()	5,449	2,933	241	3,091	2,059	612	9,786

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

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 4,653百万円は、セグメント間取引消去 348百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用 4,304百万円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失()は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の「不動産開発事業」の売上高は25百万円減少、「不動産賃貸事業」の売上高は100百万円減少、「ホテル賃貸・運営事業」の売上高は580百万円減少しセグメント利益は39百万円増加しております。

前連結会計年度より、事業セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを従来の「不動産事業」「不動産賃貸事業」「その他の事業」から、「不動産開発事業」「不動産ソリューション事業」「海外事業」「不動産賃貸事業」「ホテル賃貸・運営事業」「不動産管理事業」に変更しております。

なお、当第3四半期連結累計期間の比較情報として開示した前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントにより作成しており、前連結会計年度に開示した第3四半期連結累計期間に係る報告セグメントとの間に相違が見られます。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

取得による結合

当社は、2022年6月10日開催の取締役会において、当社子会社であるSKブリッジ株式会社を通じて、株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得して子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結、6月30日に株式を取得いたしました。今後、同社の事業を当社グループの新たな成長エンジンと位置付け、経営資源を投入することにより一層の事業拡大を目指してまいります。

(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：株式会社ネスタリゾート神戸

事業の内容：リゾート地、リゾートホテルの開発、企画運営や、
アクティビティ施設の運営、経営、これらに附帯する一切の業務

株式譲渡契約の相手会社の名称

株式会社延田エンタープライズ

企業結合を行った主な理由

アフターコロナにおいて成長が見込める有力なアセットは「観光・レジャー関連」と認識し、当該事業を運営する株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得。

企業結合日

2022年6月30日

企業結合の法的方式

株式の取得

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 100.0%

ただし、取得企業であるSKブリッジ株式会社にかかる当社の議決権比率は62.0%であります。

取得企業を決定するに至った主な根拠

SKブリッジ株式会社が、現金を対価として株式を取得するため。

(2) 四半期連結財務諸表に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2022年7月1日から2022年8月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

株式を取得する相手先の要請により、非開示といたします。

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー業務に対する報酬等 231百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(6) その他取引の概要に関する事項

当社は、2022年9月12日の取締役会において、SKブリッジ株式会社を消滅会社、株式会社ネスタリゾート神戸を存続会社とする連結子会社の吸収合併について決議いたしました。当該合併の効力発生日は2022年11月15日を予定しております。

(収益認識関係)

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

(単位:百万円)

	報告セグメント						合計
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	
キャピタルゲイン	31,475	19,031	-	-	-	-	50,506
インカムゲイン	-	-	-	6,344	3,674	2,846	12,865
外部顧客への売上高	31,475	19,031	-	6,344	3,674	2,846	63,371
うち顧客との契約 から生じる収益	17,025	8,799	-	-	3,523	2,748	32,096
うちその他の収益 (注)	14,449	10,232	-	6,344	150	97	31,274

(注) 「リース取引に関する会計基準」や「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象になる取引等が含まれております。

(1株当たり情報)

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

項目	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	169円85銭	102円10銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	6,832	4,747
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	6,832	4,747
普通株式の期中平均株式数(株)	40,228,671	46,492,479
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	147円00銭	93円36銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	6,253,909	4,354,452
(うち新株予約権付社債)(株)	(6,253,909)	(4,354,452)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前 連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

第41期(2021年12月1日から2022年11月30日まで)中間配当について、2022年7月12日開催の定時取締役会において、2022年5月31日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	1,814百万円
1株当たりの金額	39円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2022年8月18日

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年10月17日

サムティ株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 前 川 英 樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 仲 下 寛 司

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているサムティ株式会社の2021年12月1日から2022年11月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2022年6月1日から2022年8月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年12月1日から2022年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、サムティ株式会社及び連結子会社の2022年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査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。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

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

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

利害関係

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

以上

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