

平成27年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年7月15日

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3244 URL http://www.samty.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 江口 和志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 松井 宏昭 (TEL) 06(6838)3616
 四半期報告書提出予定日 平成27年7月15日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年11月期第2四半期の連結業績(平成26年12月1日～平成27年5月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期第2四半期	20,922	100.6	4,140	131.4	3,024	224.7	2,634	167.4
26年11月期第2四半期	10,429	△24.7	1,789	△17.0	931	△29.8	985	12.9

(注) 包括利益 27年11月期第2四半期 2,716百万円(176.8%) 26年11月期第2四半期 981百万円(10.1%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年11月期第2四半期	120.70	107.63
26年11月期第2四半期	47.15	40.42

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年11月期第2四半期	114,855	24,691	21.3
26年11月期	99,709	24,966	23.3

(参考) 自己資本 27年11月期第2四半期 24,481百万円 26年11月期 23,237百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年11月期	—	0.00	—	22.00	22.00
27年11月期	—	0.00			
27年11月期(予想)			—	30.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成27年11月期の連結業績予想(平成26年12月1日～平成27年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	37,000	51.9	6,200	53.4	3,800	64.9	3,700	60.6	155.52

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)

27年11月期2Q	23,790,861株	26年11月期	23,790,861株
27年11月期2Q	2,703,182株	26年11月期	1,600,000株
27年11月期2Q	21,827,819株	26年11月期2Q	20,415,533株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表レビュー手続は終了しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	12
(重要な後発事象)	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の積極的な経済政策と日銀の金融緩和政策などを背景にして、円安・株高が継続し、企業収益の改善や個人消費の持ち直しなど景気は緩やかながら回復基調で推移しております。しかしながら、円安による原材料価格の上昇や海外景気の下振れリスクなど先行き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きましては、国土交通省が発表した平成27年1月1日時点の公示価格で、三大都市圏の地価（全用途）が2年連続で上昇しました。また良好な資金調達環境に加え、円安の進行に伴い海外からの不動産投資が増加し、不動産売買市場は引き続き活況を呈しており、事業環境は概ね順調に推移しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、現在進めております中長期経営計画「Challenge 40」に則り、総合不動産としての絶対的な地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高20,922百万円（前年同四半期比100.6%増）、営業利益4,140百万円（前年同四半期比131.4%増）、経常利益3,024百万円（前年同四半期比224.7%増）、四半期純利益2,634百万円（前年同四半期比167.4%増）となりました。

（セグメント別の状況）

①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再生・販売を行っております。また投資用マンションの企画開発・販売を行っております。

収益マンションとして「サムティラヴィール新大阪（大阪市淀川区）」、「サムティ・ラ・ガール住道（大阪府大東市）」、「リビングステージ榴岡公園（仙台市宮城野区）」、「スタジオスクエア蒔田公園（横浜市南区）」、「スタジオスクエア本通（静岡市葵区）」、「プレミネンテパーク藤が丘（名古屋市中東区）」、「リベール山王（名古屋市中川区）」、「サムティ福岡県庁前（福岡市博多区）」、「REGALO筑紫通り（福岡市博多区）」、「プリモ・レガール野間（福岡市南区）」等を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ福島PORTA（大阪市福島区）」、「レオンコンフォート本町（大阪市中央区）」、「バルグレードSK DUE（東京都足立区）」、「アイル芝浦東京ベイ（東京都港区）」において178戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は15,004百万円（前年同四半期比108.8%増）、営業利益は1,457百万円（前年同四半期比24.1%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、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。

賃料収入の増加を図るべく、営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に努め、「サムティ宮ヶ丘レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス24（札幌市西区）」、「サムティ上社（名古屋市中東区）」、「サムティ山王レジデンス（名古屋市中川区）」、「サムティ神戸駅南通（神戸市兵庫区）」、「サムティ神戸浜崎通（神戸市兵庫区）」、「サムティ室見（福岡市早良区）」、「プリオ大名Ⅱビル（福岡市中央区）」、「サンレジデンス慶徳（熊本市中央区）」、「フォンスター西千石（鹿児島県鹿児島市）」を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は5,588百万円（前年同四半期比95.0%増）、営業利益は3,381百万円（前年同四半期比175.7%増）となりました。

③その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区）」及び「センターホテル大阪（大阪市中央区）」の2棟のビジネスホテルの保有・運営に加え、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業を行っております。

この結果、当該事業の売上高は329百万円（前年同四半期比12.7%減）、営業利益は89百万円（前年同四半期比35.7%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四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、15,145百万円増加し、114,855百万円となっております。このうち流動資産は8,042百万円増加し、53,653百万円となっております。固定資産は6,952百万円増加し、61,008百万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9,633百万円、売掛金が1,907百万円それぞれ増加する一方で、仕掛販売用不動産が3,659百万円減少したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、有形固定資産が5,578百万円、投資その他の資産が1,376百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

(負債)

当第2四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、15,420百万円増加し、90,163百万円となっております。このうち流動負債は2,920百万円増加し、20,776百万円となっております。固定負債は12,500百万円増加し、69,387百万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1,857百万円、支払手形が973百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が7,642百万円、新株予約権付社債が4,000百万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)

当第2四半期連結会計期間の純資産合計は、四半期純利益の計上により利益剰余金が2,634百万円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が488百万円減少、自己株式の取得により自己株式が1,000百万円増加、合同会社アンビエントガーデン守山の完全子会社化に伴い少数株主持分が1,541百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ274百万円減少し、24,691百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末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4,226百万円減少、投資活動により8,392百万円減少、財務活動により11,960百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、659百万円減少し、当第2四半期連結累計期間末には8,854百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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)

当第2四半期連結累計期間における営業活動により使用した資金は、4,226百万円（前第2四半期連結累計期間は2,942百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益3,618百万円、たな卸資産の増加5,991百万円、売上債権の増加1,907百万円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)

当第2四半期連結累計期間における投資活動により使用した資金は、8,392百万円（前第2四半期連結累計期間は4,030百万円の支出）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6,633百万円、投資有価証券の取得による支出1,368百万円、連結子会社株式の追加取得による支出970百万円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)

当第2四半期連結累計期間における財務活動により獲得した資金は、11,960百万円（前第2四半期連結累計期間は7,127百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入12,782百万円、短期借入金の返済による支出7,425百万円、長期借入れによる収入16,248百万円、長期借入金の返済による支出12,008百万円、新株予約権付社債の発行による収入3,984百万円、自己株式の取得による支出1,000百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

最近の業績動向を踏まえ、平成27年1月14日付「平成26年11月期決算短信（連結）」にて公表いたしました平成27年11月期（平成26年12月1日～平成27年11月30日）通期の業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、平成27年6月17日に公表いたしました「当社保有不動産に係る重要事象発生、業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項はありません。

- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。

3. 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 (平成26年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,023	9,364
売掛金	218	2,126
販売用不動産	17,377	27,010
仕掛販売用不動産	17,324	13,665
商品	0	17
貯蔵品	1	1
繰延税金資産	232	219
その他	440	1,256
貸倒引当金	△7	△8
流動資産合計	45,611	53,653
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	21,126	24,749
信託建物（純額）	4,154	4,145
土地	23,136	25,095
信託土地	2,359	2,360
その他（純額）	68	74
有形固定資産合計	50,846	56,424
無形固定資産		
のれん	107	103
その他	58	60
無形固定資産合計	165	163
投資その他の資産		
投資有価証券	1,665	3,206
繰延税金資産	174	14
その他	1,224	1,218
貸倒引当金	△19	△19
投資その他の資産合計	3,044	4,420
固定資産合計	54,056	61,008
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	41	192
繰延資産合計	41	192
資産合計	99,709	114,855

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,489	2,589
繰延税金負債	1	—
短期借入金	2,732	4,589
1年内返済予定の長期借入金	10,802	10,899
未払法人税等	1,217	1,012
その他	1,612	1,684
流動負債合計	17,856	20,776
固定負債		
長期借入金	52,147	59,789
新株予約権付社債	—	4,000
繰延税金負債	1,895	1,779
退職給付に係る負債	82	100
預り敷金保証金	1,990	2,889
建設協力金	759	732
その他	11	95
固定負債合計	56,886	69,387
負債合計	74,742	90,163
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,893	6,893
資本剰余金	6,793	6,793
利益剰余金	10,583	12,729
自己株式	△1,068	△2,068
株主資本合計	23,201	24,348
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	35	133
その他の包括利益累計額合計	35	133
新株予約権	187	210
少数株主持分	1,541	—
純資産合計	24,966	24,691
負債純資産合計	99,709	114,855

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
売上高	10,429	20,922
売上原価	7,301	15,263
売上総利益	3,127	5,659
販売費及び一般管理費	1,337	1,519
営業利益	1,789	4,140
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	37	0
保険解約返戻金	12	12
金利スワップ評価益	0	—
その他	6	4
営業外収益合計	57	18
営業外費用		
支払利息	712	875
支払手数料	161	219
社債発行費	—	15
持分法による投資損失	38	—
その他	1	23
営業外費用合計	915	1,133
経常利益	931	3,024
特別利益		
固定資産売却益	500	47
負ののれん発生益	1,067	555
特別利益合計	1,567	602
特別損失		
固定資産売却損	53	2
固定資産除却損	14	6
段階取得に係る差損	885	—
特別損失合計	953	8
税金等調整前四半期純利益	1,545	3,618
法人税、住民税及び事業税	539	988
法人税等調整額	20	11
法人税等合計	560	1,000
少数株主損益調整前四半期純利益	985	2,618
少数株主損失(△)	—	△16
四半期純利益	985	2,634

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	985	2,618
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	△3	97
その他の包括利益合計	△3	97
四半期包括利益	981	2,716
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	981	2,732
少数株主に係る四半期包括利益	—	△16

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,545	3,618
減価償却費	485	511
のれん償却額	4	4
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△14	0
受取利息及び受取配当金	△38	△1
支払利息	712	875
持分法による投資損益(△は益)	38	—
有形固定資産売却損益(△は益)	△446	△45
売上債権の増減額(△は増加)	△48	△1,907
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,752	△5,991
仕入債務の増減額(△は減少)	△364	1,099
負ののれん発生益	△1,067	△555
段階取得に係る差損益(△は益)	885	—
退職給付引当金の増減額(△は減少)	4	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	18
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	553	899
その他	△379	△795
小計	△1,880	△2,268
利息及び配当金の受取額	38	1
利息の支払額	△716	△862
法人税等の支払額	△383	△1,096
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,942	△4,226
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△7,341	△6,633
有形固定資産の売却による収入	2,830	641
投資有価証券の取得による支出	△2	△1,368
投資有価証券の償還による収入	384	25
新規連結子会社の取得による支出	△74	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△141	—
連結子会社株式の追加取得による支出	△5	△970
無形固定資産の取得による支出	△1	△15
建設協力金の支払による支出	△24	△27
定期預金の払戻による収入	330	—
出資金の払込による支出	△30	△42
出資金の清算による収入	0	—
長期貸付金の回収による収入	1	—
その他	44	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,030	△8,392

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31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	3,470	12,782
短期借入金の返済による支出	△3,277	△7,425
長期借入れによる収入	19,503	16,248
長期借入金の返済による支出	△12,090	△12,008
新株予約権付社債の発行による収入	—	3,984
株式の発行による収入	5	—
自己株式の取得による支出	—	△1,000
配当金の支払額	△316	△486
その他	△166	△134
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,127	11,960
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	155	△659
現金及び現金同等物の期首残高	7,681	9,513
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	138	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	0	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,975	8,854

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、平成27年3月4日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき自己株式を取得することを決議し、自己株式の取得を行いました。この自己株式の取得により、自己株式が999百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において2,068百万円となっております。

なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、平成27年4月7日までにすべて終了いたしました。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成25年12月1日 至 平成26年5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				調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	7,185	2,866	377	10,429	—	10,429
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	—	112	114	△114	—
計	7,186	2,866	490	10,543	△114	10,429
セグメント利益	1,174	1,226	65	2,467	△677	1,789

- (注) 1. セグメント利益の調整額△677百万円は、セグメント間取引消去△48百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△629百万円であります。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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成26年12月1日 至 平成27年5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				調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	15,004	5,588	329	20,922	—	20,922
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	146	146	△146	—
計	15,004	5,588	476	21,069	△146	20,922
セグメント利益	1,457	3,381	89	4,928	△788	4,140

- (注) 1. セグメント利益の調整額△788百万円は、セグメント間取引消去△37百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△750百万円であります。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

(重要な負ののれん発生益)

不動産事業において、平成27年2月27日に連結子会社である合同会社アンビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を追加取得して合同会社アンビエントガーデン守山を完全子会社化いたしました。これにより555百万円の負ののれん発生益を計上しておりますが、特別利益のため報告セグメントには配分していません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。