



平成29年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年4月7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29年4月7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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年11月期第1四半期の連結業績(平成28年12月1日～平成29年2月28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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年11月期第1四半期	12,411	56.7	2,511	83.0	2,110	147.7	1,687	192.8
28年11月期第1四半期	7,921	132.4	1,372	149.4	852	895.9	576	△5.8

(注) 包括利益 29年11月期第1四半期 1,739百万円(244.8%) 28年11月期第1四半期 504百万円(△28.8%)

	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
29年11月期第1四半期	71.16	65.01
28年11月期第1四半期	24.74	22.34

(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	%
29年11月期第1四半期	146,262	33,847	22.9
28年11月期	141,170	32,847	23.1

(参考) 自己資本 29年11月期第1四半期 33,523百万円 28年11月期 32,551百万円

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
28年11月期		0.00		33.00	33.00
29年11月期					
29年11月期(予想)		0.00		36.00	36.00

(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29年11月期の連結業績予想(平成28年12月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	61,200	16.8	9,300	8.3	7,200	6.1	4,800	3.7
								円 銭
								202.42

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

第2四半期(累計)の連結業績予想に関しては、個別案件の売上時期に流動的な外部要素が多いため、予想の開示は見合わせております。

※ 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)	29年11月期1Q	25,533,173株	28年11月期	25,518,127株
② 期末自己株式数	29年11月期1Q	1,805,878株	28年11月期	1,805,878株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年11月期1Q	23,712,416株	28年11月期1Q	23,290,166株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です。

※ 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
(4) 追加情報	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	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11
(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1四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策を背景に、企業収益が改善するなど、緩やかな回復基調が続いております。但し、アメリカの金融政策正常化の影響や、中国を始めとするアジア新興国等の経済の先行き、政策に関する不確実性による影響、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する低金利環境や外国人観光客の増加などによる店舗・ホテル需要の高まり、また、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上等を背景に不動産需要は旺盛で、国土交通省が発表した平成29年1月1日時点の公示地価は全国平均(全用途平均)で2年連続上昇となり、大都市圏では商業地が総じて上昇基調を強め、地方圏では札幌や福岡などの地方中枢都市で住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇となりました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「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1四半期連結累計期間の業績は、売上高12,411百万円(前年同四半期比56.7%増)、営業利益2,511百万円(前年同四半期比83.0%増)、経常利益2,110百万円(前年同四半期比147.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,687百万円(前年同四半期比192.8%増)となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、不動産賃貸事業とその他の事業の一部で事業セグメントの利益の測定方法を変更しており、当第1四半期連結累計期間の比較・分析は、変更後の区分に基づいております。

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。

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE淀屋橋(大阪市中央区)」、収益マンションとして「サムティ新大阪notos(大阪市淀川区)」、「イタニティイハラ(滋賀県草津市)」、商業施設として「オークタウン貝塚(大阪府貝塚市)」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ京都西大路(京都市下京区)」、「サムティ本町橋II MEDIUM(大阪市中央区)」、「サムティ難波VIVO(大阪市浪速区)」、「サムティ阿波座BELSIA(大阪市西区)」、「サムティ福島VIVENTE(大阪市福島区)」、「サムティ江坂レガロ(大阪府吹田市)」、「ブラシア北千住(東京都足立区)」、「リライア五反野(東京都足立区)」、「アイルカナーレ品川南(東京都品川区)」において320戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は10,322百万円(前年同四半期比74.6%増)、営業利益は2,482百万円(前年同四半期比104.8%増)となりました。

② 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。

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、「サムティ宮の沢(札幌市西区)」、「サムティレジデンス湘南茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)」、「サムティ福島Libre(大阪市福島区)」、「サムティ江坂Vangelo(大阪府吹田市)」、「CREGLANZ東別院(名古屋市中区)」、「TBK神宮南(名古屋市中熱田区)」、「グリーンコート新瑞(名古屋市中南区)」、「アブニール長崎I・II(長崎県西彼杵郡)」等を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は1,748百万円(前年同四半期比4.5%増)、営業利益は562百万円(前年同四半期比6.7%減)となりました。

③ その他の事業

その他の事業は、「センターホテル大阪(大阪市中央区)」、「エスペリアホテル長崎(長崎県長崎市)」、「ホテルサンシャイン宇都宮(栃木県宇都宮市)」の保有・運営及び「センターホテル東京(東京都中央区)」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340百万円(前年同四半期比1.3%増)、営業利益は62百万円(前年同四半期比17.5%減)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1四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、5,091百万円増加し、146,262百万円となっております。このうち流動資産は577百万円増加し、86,558百万円となっております。固定資産は4,527百万円増加し、59,576百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が1,458百万円、販売用不動産が815百万円それぞれ増加する一方で、仕掛販売用不動産が1,396百万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4,197百万円増加したことなどによるものであります。

(負債)

当第1四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、4,091百万円増加し、112,415百万円となっております。このうち流動負債は1,603百万円増加し、30,042百万円となっております。固定負債は2,487百万円増加し、82,372百万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2,680百万円増加する一方で、未払法人税等が1,008百万円減少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2,808百万円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間の純資産合計は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が1,687百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が784百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ1,000百万円増加し、33,847百万円となっております。

② キャッシュ・フローの状況

当第1四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1,060百万円増加、投資活動により4,632百万円減少、財務活動により5,030百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、1,458百万円増加し、当第1四半期連結累計期間末には22,174百万円となりました。

当第1四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1四半期連結累計期間における営業活動により獲得した資金は、1,060百万円（前第1四半期連結累計期間は9,130百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益2,110百万円、たな卸資産の減少579百万円、法人税等の支払額1,584百万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1四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、4,632百万円（前第1四半期連結累計期間は1,669百万円の支出）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4,617百万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1四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、5,030百万円（前第1四半期連結累計期間は8,638百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入7,835百万円、短期借入金の返済による支出5,154百万円、長期借入れによる収入8,742百万円、長期借入金の返済による支出5,586百万円、配当金の支払額784百万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

平成29年11月期の業績予想につきましては、平成29年1月13日に公表いたしました「平成28年11月期決算短信(連結)」の業績予想から変更はありません。

なお、実際の業績等は、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

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。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,789	23,248
売掛金	654	171
販売用不動産	39,514	40,329
仕掛販売用不動産	22,940	21,543
商品	0	0
貯蔵品	3	4
繰延税金資産	269	287
その他	811	975
貸倒引当金	△2	△3
流動資産合計	85,981	86,558
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	27,458	30,223
信託建物(純額)	693	688
土地	21,666	23,130
信託土地	242	242
その他(純額)	546	518
有形固定資産合計	50,606	54,803
無形固定資産		
のれん	91	89
その他	60	57
無形固定資産合計	151	146
投資その他の資産		
投資有価証券	2,223	2,238
繰延税金資産	9	181
その他	2,086	2,235
貸倒引当金	△29	△30
投資その他の資産合計	4,290	4,625
固定資産合計	55,048	59,576
繰延資産		
開業費	141	128
繰延資産合計	141	128
資産合計	141,170	146,262

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,915	3,178
短期借入金	10,279	12,960
1年内返済予定の長期借入金	11,205	11,553
未払法人税等	1,683	675
その他	2,354	1,675
流動負債合計	28,439	30,042
固定負債		
新株予約権付社債	1,435	1,420
長期借入金	74,083	76,891
繰延税金負債	1,444	1,408
退職給付に係る負債	136	146
預り敷金保証金	2,043	1,777
建設協力金	649	635
その他	93	92
固定負債合計	79,884	82,372
負債合計	108,323	112,415
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,739	7,747
資本剰余金	7,853	7,861
利益剰余金	18,372	19,277
自己株式	△1,382	△1,382
株主資本合計	32,583	33,503
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	20
その他の包括利益累計額合計	△32	20
新株予約権	295	324
純資産合計	32,847	33,847
負債純資産合計	141,170	146,262

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
売上高	7,921	12,411
売上原価	5,413	8,668
売上総利益	2,508	3,742
販売費及び一般管理費	1,135	1,231
営業利益	1,372	2,511
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	0	0
保険解約返戻金	2	—
その他	1	2
営業外収益合計	5	4
営業外費用		
支払利息	416	369
支払手数料	96	18
株式交付費	0	—
その他	12	16
営業外費用合計	526	405
経常利益	852	2,110
特別利益		
固定資産売却益	23	—
特別利益合計	23	—
特別損失		
固定資産除却損	3	0
特別損失合計	3	0
税金等調整前四半期純利益	873	2,110
法人税、住民税及び事業税	201	618
法人税等調整額	94	△195
法人税等合計	296	423
四半期純利益	576	1,687
親会社株主に帰属する四半期純利益	576	1,687

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
四半期純利益	576	1,687
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△71	52
その他の包括利益合計	△71	52
四半期包括利益	504	1,739
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	504	1,739

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28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	873	2,110
減価償却費	247	338
のれん償却額	2	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	9	1
受取利息及び受取配当金	△2	△1
支払利息	416	369
有形固定資産売却損益(△は益)	△23	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7	10
売上債権の増減額(△は増加)	51	482
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,800	579
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,045	261
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△27	△265
その他	△1,112	△866
小計	△7,405	3,022
利息及び配当金の受取額	2	1
利息の支払額	△438	△379
法人税等の支払額	△1,288	△1,584
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,130	1,060
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	502	—
有形固定資産の取得による支出	△2,689	△4,617
無形固定資産の取得による支出	△9	△1
投資有価証券の取得による支出	△10	△100
投資有価証券の償還による収入	550	100
建設協力金の支払による支出	△13	△13
出資金の回収による収入	1	—
出資金の払込による支出	△0	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,669	△4,632
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	8,109	7,835
短期借入金の返済による支出	△5,651	△5,154
長期借入れによる収入	12,244	8,742
長期借入金の返済による支出	△5,198	△5,586
配当金の支払額	△764	△784
その他	△100	△22
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,638	5,030
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,160	1,458
現金及び現金同等物の期首残高	18,176	20,715
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,015	22,174

(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)

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】

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29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	5,912	1,673	335	7,921	—	7,921
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	0	62	67	△67	—
計	5,916	1,674	398	7,989	△67	7,921
セグメント利益	1,212	603	76	1,891	△519	1,372

(注) 1. セグメント利益の調整額△519百万円は、セグメント間取引消去△26百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△492百万円であります。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1四半期連結累計期間(自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28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	10,322	1,748	340	12,411	—	12,411
セグメント間の内部売上高 又は振替高	7	3	41	52	△52	—
計	10,330	1,752	381	12,464	△52	12,411
セグメント利益	2,482	562	62	3,107	△595	2,511

(注) 1. セグメント利益の調整額△595百万円は、セグメント間取引消去3百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△599百万円であります。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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(事業セグメントの利益の測定方法の変更)

従来、提出会社が保有するホテル資産を連結子会社が賃借して運営する場合の受払賃料については、提出会社と当該子会社との間のセグメント間取引として、受取賃料を「不動産賃貸事業」の内部売上高に、支払賃料を「その他の事業」の費用に計上しておりましたが、当社グループにおけるホテル運営面についてのより合理的な業績測定のため、当第1四半期連結会計期間より、当該賃料の受払はその他の事業のセグメント内取引として処理(相殺消去)する方法へ変更することといたしました。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の利益又は損失の算定方法により作成したものを記載しております。

(重要な後発事象)

重要な資産の譲渡(販売用不動産の売却)

当社は、平成29年3月13日付で以下のとおり販売用不動産(棚卸資産)を売却する契約を締結し、同月15日、売却を完了いたしました。

(1) 売却不動産の概要

物件名称	所在地	種類	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	賃貸マンション	953.33	198.61
S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	賃貸マンション	4,041.08	720.54
サムティ西宮レジデンス	兵庫県西宮市	賃貸マンション	2,976.19	655.22
S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	賃貸マンション	3,432.05	748.94
S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	賃貸マンション	2,389.56	555.30
トロワボヌール本町	千葉県船橋市	賃貸マンション	5,884.01	6,087.67
CQレジデンス玉川学園	東京都町田市	賃貸マンション	1,295.58	991.59

(2) 売却の日程

契約締結日	平成29年3月13日
物件引渡期日	平成29年3月15日

(3) 取引の概要

売却先	合同会社ブリッジフォース
売却価格	売却価格につきましては、売却先との守秘義務により公表することができませんが、当該物件の売却に伴う連結売上高の増加額は、平成28年11月期の連結売上高の10%に相当する額以上であります。