



平成30年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年7月13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 <https://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30年7月13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30年11月期第2四半期の連結業績(平成29年12月1日～平成30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		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	%
30年11月期第2四半期	46,317	22.9	9,112	31.5	7,908	29.3	5,655	31.3
29年11月期第2四半期	37,692	76.9	6,928	104.1	6,115	157.7	4,307	147.2

(注) 包括利益 30年11月期第2四半期 5,893百万円(35.6%) 29年11月期第2四半期 4,347百万円(145.2%)

	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
30年11月期第2四半期	224.24	216.95
29年11月期第2四半期	181.60	165.95

(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	%
30年11月期第2四半期	154,859	44,630	28.3
29年11月期	166,449	39,360	23.4

(参考) 自己資本 30年11月期第2四半期 43,797百万円 29年11月期 39,017百万円

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
29年11月期	—	0.00	—	47.00	47.00
30年11月期	—	0.00	—	—	—
30年11月期(予想)	—	—	—	52.00	52.00

(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30年11月期の連結業績予想(平成29年12月1日～平成30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	%	円 銭
通期	64,000	5.8	11,000	8.6	8,900	5.2	6,500	14.8	258.10

(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)	30年11月期2Q	27,080,618株	29年11月期	26,989,518株
② 期末自己株式数	30年11月期2Q	1,805,959株	29年11月期	1,805,959株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年11月期2Q	25,219,539株	29年11月期2Q	23,719,977株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予想情報に関する説明」をご覧ください。
- ・当社は、平成30年7月26日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(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)	11

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、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、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、通商問題の動向、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、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、不動産需要は依然旺盛な状況が続いております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge 40」において、(1)サムティレジデンシャル投資法人を中心としたビジネスモデルの構築、(2)地方大都市圏における戦略的投資、(3)ホテル開発事業の展開の3点を重点戦略として掲げ、事業を積極的に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46,317百万円（前年同四半期比22.9%増）、営業利益9,112百万円（前年同四半期比31.5%増）、経常利益7,908百万円（前年同四半期比29.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益5,655百万円（前年同四半期比31.3%増）となり、売上高、各段階利益ともに2期連続で過去最高を更新しました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

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御茶ノ水（東京都文京区）」、「S-RESIDENCE文京小石川（東京都文京区）」、「S-RESIDENCE新宿アーバンスタイル（東京都新宿区）」、「S-RESIDENCE新宿イースト（東京都新宿区）」、「S-RESIDENCE清澄白河（東京都江東区）」、「S-RESIDENCE押上パークサイド（東京都墨田区）」、「S-RESIDENCE錦糸町パークサイド（東京都墨田区）」、「S-RESIDENCE日本橋浜町（東京都中央区）」、「S-RESIDENCE練馬桜台（東京都練馬区）」、「S-RESIDENCE鶴舞（名古屋市中区）」、「S-RESIDENCE新大阪Luna（大阪市淀川区）」、収益マンションとして「サムティフェリーチェ大通南（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス水戸中央（茨城県水戸市）」、「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）」、「サムティシャルム博多A館・B館（福岡市博多区）」、「サムティ熊本慶徳校前（熊本市中央区）」、「プロスペール鶴川（東京都町田市）」、「S-FORT川口並木（埼玉県川口市）」、「ディームス横濱関内（横浜市中区）」、「グリーンコート新瑞（名古屋市中区）」、「ASレジデンス津シティ（三重県津市）」、「サクシード宝ヶ池（京都市左京区）」、「シャルマンド箕面（大阪府箕面市）」、「グランエターナ大分（大分県大分市）」、「スタジオスクエア高砂町（大分県大分市）」ほか計28棟、オフィスビルとして「サムティ上本町ビル（大阪市天王寺区）」、「日産南堀江ビル（大阪市西区）」、その他商業施設として「サムティ湊川公園ビル（神戸市兵庫区）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ大阪GRAND EAST（大阪市東成区）」、「サムティ大阪GRAND EAST II（大阪市東成区）」、「STAGE GRANDE秋葉原（東京都台東区）」において195戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は41,862百万円（前年同四半期比25.4%増）、営業利益は9,608百万円（前年同四半期比34.6%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、「サムティレジデンス船橋本町（千葉県船橋市）」、「サムティレジデンス青葉台（横浜市青葉区）」、「サムティ上町台龍造寺（大阪市中央区）」、「サムティ江坂LIBERTS（大阪府吹田市）」、「サムティ西新南（福岡市早良区）」、「サムティ大橋（福岡市南区）」、「サムティ箱崎東（福岡市東区）」、「オリオンコート（札幌市中央区）」、「アトラクト（川崎市幸区）」、「La stella（愛知県半田市）」、「GRANDDUKE新栄（名古屋市中区）」、ホテルアセットとして「SMART HOTEL kutchan（北海道虻田郡）」を取得しました。

この結果、当該事業の売上高は3,615百万円（前年同四半期比2.4%増）、営業利益は1,046百万円（前年同四半

期比7.0%増)となりました。

③ その他の事業

その他の事業は、「エスペリアホテル博多(福岡市博多区)」、「エスペリアホテル長崎(長崎県長崎市)」、「センターホテル東京(東京都中央区)」の保有・運営及び「センターホテル大阪(大阪市中央区)」、「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839百万円(前年同四半期比8.7%増)、営業損失は42百万円(前年同四半期は155百万円の営業利益)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末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、11,590百万円減少し、154,859百万円となっております。このうち流動資産は5,157百万円減少し、93,401百万円となっており、固定資産は6,409百万円減少し、61,387百万円となっております。流動資産の主な減少要因は、現金及び預金が6,953百万円増加する一方で、販売用不動産が9,002百万円、仕掛販売用不動産が3,818百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定資産の主な減少要因は、有形固定資産が7,026百万円減少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末の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、16,859百万円減少し、110,229百万円となっております。このうち流動負債は12,352百万円減少し、26,830百万円となっており、固定負債は4,507百万円減少し、83,398百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、短期借入金が8,645百万円、1年内返済予定の長期借入金が3,424百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な減少要因は、長期借入金が4,157百万円、預り敷金保証金が308百万円それぞれ減少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末の純資産合計は、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5,655百万円、子会社株式の売却により非支配株主持分が483百万円それぞれ増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が1,183百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ5,269百万円増加し、44,630百万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17,700百万円増加、投資活動により6,828百万円増加、財務活動により17,111百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、7,417百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末には32,251百万円となりました。

(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獲得した資金は、17,700百万円(前第2四半期連結累計期間は17,396百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益8,374百万円、たな卸資産の減少12,819百万円、法人税等の支払額1,738百万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獲得した資金は、6,828百万円(前第2四半期連結累計期間は11,269百万円の支出)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6,807百万円、有形固定資産の売却による収入13,737百万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使用した資金は、17,111百万円(前第2四半期連結累計期間は4,834百万円の支出)となりました。これは主に、短期借入れによる収入13,777百万円、短期借入金の返済による支出20,538百万円、長期借入れによる収入33,576百万円、長期借入金の返済による支出43,042百万円、配当金の支払額1,182百万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

通期連結業績予想につきましては、平成30年1月12日に公表いたしました「平成29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。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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29年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,857	32,811
売掛金	297	646
販売用不動産	37,059	28,056
仕掛販売用不動産	34,456	30,638
商品	0	0
貯蔵品	5	10
繰延税金資産	182	216
その他	700	1,023
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	98,558	93,401
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	30,734	30,826
信託建物（純額）	3,787	405
土地	23,355	22,531
信託土地	3,797	865
その他（純額）	211	232
有形固定資産合計	61,887	54,860
無形固定資産		
のれん	82	72
その他	57	87
無形固定資産合計	140	160
投資その他の資産		
投資有価証券	2,558	3,241
繰延税金資産	310	31
その他	2,936	3,146
貸倒引当金	△36	△53
投資その他の資産合計	5,769	6,366
固定資産合計	67,797	61,387
繰延資産		
開業費	93	70
繰延資産合計	93	70
資産合計	166,449	154,859

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,658	2,827
短期借入金	11,883	3,237
1年内返済予定の長期借入金	18,795	15,371
未払法人税等	1,933	2,784
繰延税金負債	29	—
その他	2,883	2,610
流動負債合計	39,182	26,830
固定負債		
長期借入金	84,108	79,951
繰延税金負債	1,319	1,166
退職給付に係る負債	147	153
預り敷金保証金	1,710	1,402
建設協力金	593	566
その他	26	158
固定負債合計	87,906	83,398
負債合計	127,088	110,229
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,461	8,482
資本剰余金	8,575	8,759
利益剰余金	23,251	27,723
自己株式	△1,382	△1,382
株主資本合計	38,906	43,582
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	111	215
その他の包括利益累計額合計	111	215
新株予約権	343	348
非支配株主持分	—	483
純資産合計	39,360	44,630
負債純資産合計	166,449	154,859

(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28年12月1日 至平成29年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30年5月31日)
売上高	37,692	46,317
売上原価	28,206	33,822
売上総利益	9,486	12,494
販売費及び一般管理費	2,558	3,382
営業利益	6,928	9,112
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	1	1
保険解約返戻金	7	12
その他	3	10
営業外収益合計	14	26
営業外費用		
支払利息	738	723
支払手数料	61	289
その他	27	217
営業外費用合計	827	1,230
経常利益	6,115	7,908
特別利益		
固定資産売却益	76	484
その他	—	36
特別利益合計	76	521
特別損失		
固定資産売却損	204	49
固定資産除却損	1	0
減損損失	69	5
特別損失合計	276	55
税金等調整前四半期純利益	5,915	8,374
法人税、住民税及び事業税	1,809	2,568
法人税等調整額	△201	16
法人税等合計	1,608	2,585
四半期純利益	4,307	5,789
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	133
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,307	5,655

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28年12月1日 至平成29年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30年5月31日)
四半期純利益	4,307	5,789
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	39	104
その他の包括利益合計	39	104
四半期包括利益	4,347	5,893
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,347	5,759
非支配株主に係る四半期包括利益	—	133

(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28年12月1日 至平成29年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30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	5,915	8,374
減価償却費	724	647
減損損失	69	5
のれん償却額	4	4
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	17
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	22	5
受取利息及び受取配当金	△3	△2
支払利息	738	723
支払手数料	61	289
有形固定資産売却損益(△は益)	128	△435
売上債権の増減額(△は増加)	398	△321
たな卸資産の増減額(△は増加)	12,945	12,819
仕入債務の増減額(△は減少)	106	△833
未払消費税等の増減額(△は減少)	169	727
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△581	△308
その他	△991	△1,548
小計	19,708	20,164
利息及び配当金の受取額	3	2
利息の支払額	△722	△728
法人税等の支払額	△1,593	△1,738
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,396	17,700
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	—	463
有形固定資産の取得による支出	△12,898	△6,807
有形固定資産の売却による収入	2,054	13,737
無形固定資産の取得による支出	△1	△39
投資有価証券の取得による支出	△495	△1,035
投資有価証券の償還による収入	100	496
出資金の払込による支出	△1	△3
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	△27	△27
その他	—	42
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,269	6,828

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30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	11,771	13,777
短期借入金の返済による支出	△15,475	△20,538
長期借入れによる収入	20,020	33,576
長期借入金の返済による支出	△20,300	△43,042
株式の発行による収入	0	9
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	585
配当金の支払額	△781	△1,182
その他	△69	△297
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,834	△17,111
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,292	7,417
現金及び現金同等物の期首残高	20,715	24,833
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,007	32,251

(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)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成28年12月1日至平成29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	33,389	3,531	771	37,692	—	37,692
セグメント間の内部売上高 又は振替高	68	5	146	221	△221	—
計	33,457	3,537	918	37,913	△221	37,692
セグメント利益	7,137	977	155	8,271	△1,343	6,928

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,343百万円は、セグメント間取引消去△101百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,241百万円であります。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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、減損損失69百万円を計上しておりますが、特別損失のため報告セグメントには配分しておりません。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年12月1日至平成30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	41,862	3,615	839	46,317	—	46,317
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	1	107	115	△115	—
計	41,869	3,616	946	46,432	△115	46,317
セグメント利益又は損失(△)	9,608	1,046	△42	10,612	△1,500	9,112

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,500百万円は、セグメント間取引消去△13百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,486百万円であります。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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。