



## 2019年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年4月5日 東

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所  
 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) 小川 靖展  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営管理本部長 (氏名) 平山 好一 (TEL) 03(5224)3139  
 兼経営企画部長  
 四半期報告書提出予定日 2019年4月5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. 2019年11月期第1四半期の連結業績(2018年12月1日～2019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	%
2019年11月期第1四半期	14,144	△28.2	3,235	△10.1	2,740	△9.8	2,074	△5.3
2018年11月期第1四半期	19,702	58.7	3,599	43.3	3,038	43.9	2,190	29.8

(注) 包括利益 2019年11月期第1四半期 2,173百万円(△8.1%) 2018年11月期第1四半期 2,366百万円(36.0%)

	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
2019年11月期第1四半期	54.49	52.97
2018年11月期第1四半期	77.88	75.29

(注) 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、前連結会計年度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株当たり四半期純利益金額を算定しております。

## (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	%
2019年11月期第1四半期	170,730	62,024	35.8
2018年11月期	162,500	62,438	37.9

(参考) 自己資本 2019年11月期第1四半期 61,075百万円 2018年11月期 61,533百万円

## 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
2018年11月期	—	0.00	—	68.00	68.00
2019年11月期	—	—	—	—	—
2019年11月期(予想)	—	35.00	—	40.00	75.00

(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. 2019年11月期の連結業績予想(2018年12月1日～2019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	86,000	2.0	15,000	6.9	13,000	11.7	9,000	6.0	236.44

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2019年11月期1Q	39,800,000株	2018年11月期	39,800,000株
2019年11月期1Q	1,736,718株	2018年11月期	1,736,212株
2019年11月期1Q	38,063,640株	2018年11月期1Q	28,130,407株

(注)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、前連結会計年度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、2018年11月期第1四半期会計期間の期中平均株式数を算定しております。

※ 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。

○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) 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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(追加情報)	10

## 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、堅調な企業収益を背景に雇用環境の改善が続くなど、景気は緩やかな回復基調で推移しました。但し、中国経済の減速懸念や英国のEU離脱問題、米国の通商政策や金融資本市場の変動等、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、開発用地の購入価格や建築費の高騰等、懸念材料はあるものの、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くなど、総じて好調を維持しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、2018年9月に公表いたしました新中期経営計画「サムティ強化計画」において、(1)フィー収入事業の強化・拡大(2)ホテル開発事業・オフィス開発事業の強化(3)財務基盤の強化の3点を重点施策として掲げ、事業を積極的に推進してまいりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高14,144百万円（前年同四半期比28.2%減）、営業利益3,235百万円（前年同四半期比10.1%減）、経常利益2,740百万円（前年同四半期比9.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,074百万円（前年同四半期比5.3%減）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。

#### 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企画開発、再生・販売を行っております。

当第1四半期連結累計期間においては、「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE葵（名古屋市東区）」、収益マンションとして「サムティレジデンス南8条（札幌市中央区）」、「サムティ三国本町レジデンス（大阪市淀川区）」を販売したほか、「サムティ姫里LIBELE（大阪市西淀川区）」、「サムティ大阪CITY WEST（大阪市西淀川区）」を分譲いたしました。また、ホテルアセットとして「エスペリアイン大阪本町（大阪市西区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」、その他商業施設を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は11,870百万円（前年同四半期比32.0%減）、営業利益は3,625百万円（前年同四半期比4.0%減）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、「サムティ宮の森レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティ学園前（札幌市豊平区）」、「サムティ福住（札幌市豊平区）」、「エルスタンザ栄南（名古屋市中区）」、「サムティ天満Prime（大阪市北区）」、「サムティ都島高倉町（大阪市都島区）」、「Live Casa都島内代（大阪市都島区）」、「サムティ桜川南（大阪市浪速区）」、「サムティ博多駅南（福岡市博多区）」、「サムティ大橋南（福岡市南区）」、「サムティ西熊本（熊本市南区）」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1,432百万円（前年同四半期比22.3%減）、営業利益は557百万円（前年同四半期比3.9%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）」、「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）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」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841百万円（前年同四半期比113.7%増）、営業利益は30百万円（前年同四半期は33百万円の営業損失）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度末との比較・分析を行っております。

## 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、8,229百万円増加し、170,730百万円となっております。このうち流動資産は198百万円増加し、108,102百万円となっております。固定資産は8,031百万円増加し、62,627百万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2,825百万円、仕掛販売用不動産が3,841百万円それぞれ増加する一方で、現金及び預金が6,287百万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7,732百万円、投資その他の資産が279百万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、8,643百万円増加し、108,705百万円となっております。このうち流動負債は1,523百万円減少し、18,255百万円となっております。固定負債は10,167百万円増加し、90,449百万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6,376百万円増加する一方で、1年内返済予定の長期借入金が1,632百万円、未払法人税等が3,932百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が10,063百万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2,074百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が2,588百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ413百万円減少し、62,024百万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10,359百万円減少、投資活動により7,889百万円減少、財務活動により12,029百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、6,219百万円減少し、当第1四半期連結累計期間末には37,860百万円となりました。

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使用した資金は、10,359百万円（前第1四半期連結累計期間は6,187百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益2,999百万円、たな卸資産の増加6,666百万円、未払消費税等の減少1,689百万円、法人税等の支払額4,202百万円など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、7,889百万円（前第1四半期連結累計期間は8,229百万円の収入）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9,132百万円、有形固定資産の売却による収入1,329百万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、12,029百万円（前第1四半期連結累計期間は13,803百万円の支出）となりました。これは主に、短期借入れによる収入9,407百万円、短期借入金の返済による支出3,031百万円、長期借入れによる収入16,904百万円、長期借入金の返済による支出8,474百万円、配当金の支払額2,589百万円など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、2019年1月8日に公表いたしました「2018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 (2018年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	44,510	38,222
売掛金	928	700
販売用不動産	26,181	29,007
仕掛販売用不動産	34,886	38,728
商品	0	0
貯蔵品	8	6
その他	1,389	1,437
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	107,904	108,102
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	20,071	23,590
信託建物（純額）	2,779	3,904
土地	20,936	23,366
信託土地	2,426	2,866
その他（純額）	326	544
有形固定資産合計	46,539	54,272
無形固定資産		
のれん	52	50
その他	120	140
無形固定資産合計	172	191
投資その他の資産		
投資有価証券	3,887	4,050
繰延税金資産	694	361
その他	3,355	3,804
貸倒引当金	△54	△53
投資その他の資産合計	7,883	8,163
固定資産合計	54,595	62,627
資産合計	162,500	170,730

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	589	480
短期借入金	1,340	7,717
1年内返済予定の長期借入金	9,470	7,838
未払法人税等	4,595	663
その他	3,782	1,556
流動負債合計	19,779	18,255
固定負債		
長期借入金	78,362	88,426
退職給付に係る負債	156	161
預り敷金保証金	1,035	1,035
建設協力金	538	524
その他	188	301
固定負債合計	80,282	90,449
負債合計	100,061	108,705
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	15,935	15,935
資本剰余金	16,242	16,242
利益剰余金	30,556	30,042
自己株式	△1,330	△1,331
株主資本合計	61,404	60,889
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	129	186
その他の包括利益累計額合計	129	186
新株予約権	390	416
非支配株主持分	514	532
純資産合計	62,438	62,024
負債純資産合計	162,500	170,730

## (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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
売上高	19,702	14,144
売上原価	14,555	9,012
売上総利益	5,147	5,132
販売費及び一般管理費	1,548	1,897
営業利益	3,599	3,235
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	0	0
受取保険金	—	3
保険解約返戻金	11	6
その他	7	1
営業外収益合計	21	12
営業外費用		
支払利息	367	307
支払手数料	202	79
金利スワップ評価損	—	115
その他	12	4
営業外費用合計	582	507
経常利益	3,038	2,740
特別利益		
固定資産売却益	280	259
特別利益合計	280	259
特別損失		
固定資産売却損	49	—
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	49	0
税金等調整前四半期純利益	3,269	2,999
法人税、住民税及び事業税	1,037	598
法人税等調整額	△6	308
法人税等合計	1,031	906
四半期純利益	2,237	2,092
非支配株主に帰属する四半期純利益	46	17
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,190	2,074

## 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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
四半期純利益	2,237	2,092
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	128	81
その他の包括利益合計	128	81
四半期包括利益	2,366	2,173
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,319	2,155
非支配株主に係る四半期包括利益	46	17

## (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2017年12月1日 至2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年12月1日 至2019年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	3,269	2,999
減価償却費	330	259
のれん償却額	2	1
貸倒引当金の増減額(△は減少)	17	0
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△15	5
受取利息及び受取配当金	△1	△0
支払利息	367	307
支払手数料	202	79
有形固定資産売却損益(△は益)	△231	△259
売上債権の増減額(△は増加)	△227	227
たな卸資産の増減額(△は増加)	6,018	△6,666
仕入債務の増減額(△は減少)	△334	△132
未払消費税等の増減額(△は減少)	483	△1,689
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△222	△0
その他	△1,358	△962
小計	8,301	△5,830
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	△382	△327
法人税等の支払額	△1,732	△4,202
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,187	△10,359
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△16
定期預金の払戻による収入	—	50
有形固定資産の取得による支出	△941	△9,132
有形固定資産の売却による収入	10,127	1,329
無形固定資産の取得による支出	△15	△22
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	△1,035	△156
投資有価証券の償還による収入	110	72
出資金の払込による支出	△3	△0
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	△13	△13
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,229	△7,889
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	7,769	9,407
短期借入金の返済による支出	△7,560	△3,031
長期借入れによる収入	12,644	16,904
長期借入金の返済による支出	△25,860	△8,474
株式の発行による収入	9	—
自己株式の取得による支出	—	△0
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	△1,185	△2,589
その他	△206	△187
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,803	12,029
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	613	△6,219
現金及び現金同等物の期首残高	24,833	44,080
現金及び現金同等物の四半期末残高	25,447	37,860

## (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1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018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	17,464	1,843	393	19,702	—	19,702
セグメント間の内部売上高 又は振替高	7	—	64	72	△72	—
計	17,471	1,843	458	19,774	△72	19,702
セグメント利益又は損失(△)	3,776	580	△33	4,324	△725	3,599

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△725百万円は、セグメント間取引消去△25百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△700百万円であります。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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019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	11,870	1,432	841	14,144	—	14,144
セグメント間の内部売上高 又は振替高	12	△8	82	86	△86	—
計	11,882	1,423	923	14,230	△86	14,144
セグメント利益又は損失(△)	3,625	557	30	4,214	△979	3,235

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△979百万円は、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△965百万円であります。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。

(追加情報)

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。