



2020年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年4月13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
 四半期報告書提出予定日 2020年4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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年11月期第1四半期の連結業績(2019年12月1日～2020年2月29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	%
2020年11月期第1四半期	12,587	△11.0	4,089	26.1	3,478	26.9	2,560	23.4
2019年11月期第1四半期	14,144	△28.2	3,241	△9.9	2,740	△9.8	2,074	△5.3

(注) 包括利益 2020年11月期第1四半期 1,600百万円(△26.4%) 2019年11月期第1四半期 2,173百万円(△8.1%)

	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
2020年11月期第1四半期	62.53	54.76
2019年11月期第1四半期	54.49	52.97

(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	%
2020年11月期第1四半期	231,710	71,425	30.6
2019年11月期	218,803	71,627	32.5

(参考) 自己資本 2020年11月期第1四半期 70,824百万円 2019年11月期 71,027百万円

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
2019年11月期	—	35.00	—	44.00	79.00
2020年11月期	—	—	—	—	—
2020年11月期(予想)	—	38.00	—	44.00	82.00

(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. 2020年11月期の連結業績予想(2019年12月1日～2020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	100,000	16.9	17,500	13.7	14,600	10.7	10,100	3.7	246.67

(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)	2020年11月期1Q	40,946,240株	2019年11月期	40,946,240株
② 期末自己株式数	2020年11月期1Q	2,211株	2019年11月期	1,659株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2020年11月期1Q	40,944,263株	2019年11月期1Q	38,063,640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。

○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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報)	8
(追加情報)	9
(重要な後発事象)	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、堅調な企業収益と雇用環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており、厳しい状況にあります。先行きについては、感染症の世界的大流行の影響により厳しい状況が続くと見込まれ、金融資本市場の変動等、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、継続する低金利環境や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、総じて好調さを維持していましたが、新型コロナウイルス感染症による内外経済の減速が懸念されるなど、先行きは不透明な状況となっております。

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12,587百万円（前年同四半期比11.0%減）、営業利益4,089百万円（前年同四半期比26.1%増）、経常利益3,478百万円（前年同四半期比26.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,560百万円（前年同四半期比23.4%増）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。

(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、「ステージファースト新御徒町Ⅱ（東京都台東区）」を分譲いたしました。ホテルアセットとして「イビスタイルズ名古屋（※）（名古屋市中村区）」、その他施設を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は9,869百万円（前年同四半期比16.9%減）、営業利益は4,672百万円（前年同四半期比28.9%増）となりました。

(※)「イビスタイルズ名古屋」の売却は、2020年2月26日付信託受益権譲渡契約に基づく土地の引渡しによるものであります。なお、建物については現在開発中であります。

(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、「サムティ東区役所前（札幌市東区）」、「サムティ円山レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス泉中央（仙台市泉区）」、「サムティレジデンス名城公園（名古屋市北区）」、「サムティ南堀江Duke（大阪市西区）」、「サムティ難波Grace（大阪市浪速区）」、「サムティ菅崎宮前（福岡市東区）」、「サムティ天神南（福岡市中央区）」、「サムティ久留米東町（福岡県久留米市）」、「サムティ諏訪神社前（長崎県長崎市）」、「サムティ佐賀駅南本町（佐賀県佐賀市）」、「サムティ熊本Rio branco（熊本市西区）」、「サムティ呉服レジデンス（熊本市中央区）」、「サムティ熊本近見Ⅰ（熊本市南区）」、「サムティ熊本近見Ⅱ（熊本県熊本市）」、「サムティ南鹿児島（鹿児島県鹿児島市）」、「PALWISHたまプラーザ（川崎市宮前区）」、「レジデンシア名駅南（名古屋市中村区）」、「パークアベニュー（大阪市旭区）」、「アーメゾン夙川（兵庫県西宮市）」、「スーパーコート神戸北（神戸市北区）」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1,845百万円（前年同四半期比28.8%増）、営業利益は669百万円（前年同四半期比20.0%増）となりました。

(その他の事業)

その他の事業は、「エスペリアホテル京都（京都市下京区）」、「ネストホテル広島八丁堀（広島市中区）」、「センターホテル東京（東京都中央区）」の保有・運営及び「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）」、「エスペリアホテル博多（福岡県博多区）」、「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872百万円（前年同四半期比3.6%増）、営業損失は65百万円（前年同四半期は30百万円の営業利益）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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、12,907百万円増加し、231,710百万円となっております。このうち流動資産は5,746百万円増加し、128,174百万円となっており、固定資産は7,161百万円増加し、103,536百万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18,304百万円増加する一方で、現金及び預金が7,226百万円、仕掛販売用不動産が4,374百万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7,074百万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、13,109百万円増加し、160,285百万円となっております。このうち流動負債は4,165百万円増加し、26,747百万円となっており、固定負債は8,944百万円増加し、133,538百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、買掛金が964百万円、短期借入金が742百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,231百万円が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8,843百万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2,560百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が1,801百万円、その他有価証券評価差額金が970百万円それぞれ減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ202百万円減少し、71,425百万円となっております。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、主にホテル事業において、旅行や出張の自粛等により足元においてホテルの稼働率が大幅に低下しております。さらに政府による緊急事態宣言の発令によりホテル事業は当面厳しい状況が続くことが想定されますが、当期計画におけるホテル事業の売上高割合は4%程度であり、他の不動産事業において代替できる見通しであることから、2020年1月7日に公表いたしました通期の連結業績予想については変更ありません。

なお、現在時点において、当社保有の賃貸住宅の家賃及び売買価格への新型コロナウイルス感染症拡大の影響は及んでおらず、当第1四半期連結累計期間における業績は概ね当初の計画通りに進捗しております。

今後、修正の必要が生じた場合には、速やかに開示いたします。

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 (2019年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	44,918	37,691
売掛金	814	540
販売用不動産	28,637	46,941
仕掛販売用不動産	46,339	41,965
商品	1	0
貯蔵品	10	13
その他	1,708	1,022
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	122,428	128,174
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	25,696	31,194
信託建物（純額）	7,623	5,040
土地	38,721	43,993
信託土地	5,571	4,054
その他（純額）	807	1,212
有形固定資産合計	78,420	85,494
無形固定資産		
のれん	11	11
その他	161	154
無形固定資産合計	172	165
投資その他の資産		
投資有価証券	13,224	12,156
繰延税金資産	291	661
その他	4,318	5,111
貸倒引当金	△53	△53
投資その他の資産合計	17,781	17,876
固定資産合計	96,374	103,536
資産合計	218,803	231,710

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	477	1,442
短期借入金	2,315	3,058
1年内返済予定の長期借入金	16,387	18,619
未払法人税等	1,237	1,067
その他	2,163	2,560
流動負債合計	22,581	26,747
固定負債		
新株予約権付社債	10,000	10,000
長期借入金	112,224	121,068
退職給付に係る負債	183	194
預り敷金保証金	1,399	1,407
建設協力金	483	469
その他	303	397
固定負債合計	124,593	133,538
負債合計	147,175	160,285
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,184	16,184
資本剰余金	17,938	17,938
利益剰余金	36,335	37,094
自己株式	△3	△4
株主資本合計	70,455	71,213
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	634	△335
為替換算調整勘定	△62	△52
その他の包括利益累計額合計	571	△388
非支配株主持分	600	600
純資産合計	71,627	71,425
負債純資産合計	218,803	231,710

(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2018年12月1日 至2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年12月1日 至2020年2月29日)
売上高	14,144	12,587
売上原価	9,005	6,025
売上総利益	5,138	6,561
販売費及び一般管理費	1,897	2,472
営業利益	3,241	4,089
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	3	—
還付加算金	—	9
その他	1	0
営業外収益合計	6	10
営業外費用		
支払利息	307	420
支払手数料	79	96
金利スワップ評価損	115	103
貸倒引当金繰入額	△0	—
その他	4	0
営業外費用合計	507	621
経常利益	2,740	3,478
特別利益		
固定資産売却益	259	—
過年度消費税等戻入額	—	116
特別利益合計	259	116
特別損失		
固定資産売却損	—	1
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	1
税金等調整前四半期純利益	2,999	3,593
法人税、住民税及び事業税	598	974
法人税等調整額	308	58
法人税等合計	906	1,032
四半期純利益	2,092	2,560
非支配株主に帰属する四半期純利益	17	0
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,074	2,560

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 2018年12月1日 至 2019年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
四半期純利益	2,092	2,560
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	81	△970
為替換算調整勘定	—	10
その他の包括利益合計	81	△960
四半期包括利益	2,173	1,600
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,155	1,600
非支配株主に係る四半期包括利益	17	0

(3) 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 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(△)	3,632	557	30	4,221	△979	3,241

(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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020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	9,869	1,845	872	12,587	—	12,587
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11	8	101	120	△120	—
計	9,880	1,853	973	12,707	△120	12,587
セグメント利益又は損失(△)	4,672	669	△65	5,277	△1,188	4,089

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,188百万円は、セグメント間取引消去△36百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,152百万円であります。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)

(表示方法の変更)

(四半期連結損益計算書)

当第1四半期連結会計期間より、従来「営業外収益」の「保険解約返戻金」として表示していた開発案件に係る保険料の返戻金を「売上原価」に含めて表示する方法に変更しております。この変更は、費用収益の対応をより明確にするとともに、売上総利益並びに事業活動の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書の組替を行っております。この結果、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「営業外収益」の「保険解約返戻金」として表示していた6百万円は、「売上原価」として組み替えております。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ11,457百万円を振替えております。

(重要な後発事象)

1. 自己株式の取得

当社は、2020年4月13日、会社法第370条の規定に基づく取締役会の書面決議により、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の取得に係る事項について決議いたしました。

- (1) 理由：新型コロナウイルス感染症による影響、昨今の株式市場や当社株価の動向、経営環境に応じた機動的な資本政策や株主の皆様への利益還元等を総合的に勘案した結果、自己株式の取得を決定いたしました。
- (2) 取得する株式の種類：当社普通株式
- (3) 取得する株式の総数：1,000,000株(上限)(発行済株式総数(自己株式を除く。))に対する割合 2.44%
- (4) 株式取得価額の総額：10億円(上限)
- (5) 自己株式の取得期間：2020年4月14日から2020年8月31日まで
- (6) 取得方法：東京証券取引所における市場買付け

2. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行

当社は、2020年3月23日開催の取締役会において、以下のとおり、譲渡制限付株式報酬として新株式発行（以下「本新株発行」といいます。）を行うことについて決議いたしました。

(1) 発行の目的及び理由

当社は、2019年1月22日開催の取締役会において、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下同じ。）に対して当社の中長期的な企業価値及び株主価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として、当社の取締役を対象とする新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議し、また、2019年2月27日開催の第37期定時株主総会において、①本制度に基づき、譲渡制限付株式の付与に係る現物出資財産として、既存の金銭報酬枠とは別枠で、当社の取締役に対して年額1億円以内の金銭報酬債権を支給すること（なお、発行又は処分する株式数は年100,000株以内とする。）、並びに②譲渡制限期間を譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までの期間とすること、③(i)当社の取締役会が定める役務提供期間の間、継続して、当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を有すること、及び(ii)当該役務提供期間満了前に当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職した場合には当社の取締役会が正当と認める理由があることを譲渡制限の解除条件とすることにつき、ご承認をいただいております。

また、2020年2月27日開催の第38期定時株主総会において、本制度について当社の取締役に支給する金銭報酬債権を年額3億円以内、本制度により発行又は処分される当社普通株式の総数を年300,000株以内にそれぞれ変更することにつき、ご承認をいただいております。

(2) 発行の概要

払込期日	2020年4月23日
発行する株式の種類及び株式数	当社普通株式 73,900株
発行価額	1株につき1,180円
発行価額の総額	87,202,000円
割当予定先	取締役5名（社外取締役を除く）73,900株
その他	本新株発行については、金融商品取引法による有価証券通知書を提出しております。