

2023年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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) IR室長 (氏名) 定塚 泉美 (TEL) 03(5224)3139
 四半期報告書提出予定日 2023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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年11月期第1四半期の連結業績(2022年12月1日~2023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	%
2023年11月期第1四半期	26,983	254.7	1,613	—	△2,022	—	△2,227	—
2022年11月期第1四半期	7,608	130.4	△615	—	△2,024	—	△1,581	—

(注) 包括利益 2023年11月期第1四半期 △264百万円(—%) 2022年11月期第1四半期△1,617百万円(—%)

	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
2023年11月期第1四半期	△47.88	—
2022年11月期第1四半期	△34.04	—

(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	%
2023年11月期第1四半期	433,037	107,757	22.2
2022年11月期	413,594	110,395	23.9

(参考) 自己資本 2023年11月期第1四半期 95,927百万円 2022年11月期 98,771百万円

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
2022年11月期	—	39.00	—	51.00	90.00
2023年11月期	—	—	—	—	—
2023年11月期(予想)	—	39.00	—	51.00	90.00

(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. 2023年11月期の連結業績予想(2022年12月1日~2023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	165,000	28.4	18,000	27.8	11,000	△23.8	6,000	△44.8	128.97

(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 : 有
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)

2023年11月期1Q	46,522,685株	2022年11月期	46,522,685株
2023年11月期1Q	653株	2022年11月期	603株
2023年11月期1Q	46,522,049株	2022年11月期1Q	46,467,867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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(四半期連結損益計算書関係)	8
(セグメント情報等)	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わが国経済は、マスク着用の考え方の見直しなど、新型コロナウイルス感染症対策に伴う各種制限の緩和により社会経済活動に正常化の動きが見られました一方で世界経済においては、アメリカの金融機関の経営破綻を発端とした金融不安、資源価格の高騰やインフレ率の上昇、長引くウクライナ情勢の緊迫等、依然として先行きは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いては、賃貸マンションについては、景気動向やコロナ禍の影響を受けにくいことから、稼働率、賃料水準及び物件売買価格のいずれも堅調に推移しております。ホテル業界においては、全国旅行支援や訪日外国人の増加により、稼働率、客室単価は、おおよそコロナ禍前の水準に達しており、国内外の旅行需要については、順調に回復している状況にあります。

このような事業環境のもと、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズを含む収益マンション12物件を販売いたしました。物件の仕入れにつきましては、金利や売買価格動向等多角的に検討しつつ、収益物件、開発用地ともに順調に進捗しております。また、当第1四半期連結累計期間におきまして、前連結会計年度末に比較して円高方向への為替相場の変動があったことから、為替差損19億円を営業外費用に計上しております。この他、2023年1月16日付公表の「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」のとおり、当社グループにおいて判明した特定の取引先との取引状況の分析、検討をするための特別調査委員会に係る一過性の費用7億円を特別調査費用等として特別損失に計上しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高269億円（前年同四半期比254.7%増）、営業利益16億円（前年同四半期は6億円の営業損失）、経常損失20億円（前年同四半期は20億円の経常損失）、親会社株主に帰属する四半期純損失22億円（前年同四半期は15億円の純損失）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 不動産開発事業

不動産開発事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・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、7物件、91億円の販売用不動産を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は91億円（前年同四半期比314.4%増）、営業利益は18億円（前年同四半期は1億円の営業利益）となりました。

② 不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業は、収益不動産等の取得・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、5物件、16億円の賃貸マンション等を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は16億円（前年同四半期比19.3%減）、営業利益は2億円（前年同四半期比37.3%減）となりました。

③ 海外事業

海外事業は、海外における投資、分譲住宅事業を行っております。2021年11月期より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについては、コロナ禍においても販売が順調に進捗しております。本プロジェクト4棟のうち、2棟につきましては、顧客への引渡を進めております。

この結果、当該事業の売上高は113億円（前年同四半期は計上無し）、営業利益は14億円（前年同四半期は0億円の営業損失）となりました。

④ 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、商業施設の賃貸を行っております。当第1四半期連結累計期間において物件取得が順調に推移し、24物件、合計約179億円の収益物件を取得したほか、17物件、合計約173億円の開発物件を竣工いたしました。

この結果、当該事業の売上高は17億円（前年同四半期比8.7%減）、営業利益は6億円（前年同四半期比37.8%減）となりました。

⑤ ホテル賃貸・運営事業

ホテル賃貸・運営事業は、ホテルの賃貸及び管理を行っております。当第1四半期連結累計期間において、「メルキュール飛騨高山（岐阜県高山市）」等をはじめとした保有・運営ホテルは20物件となりました。

当第1四半期連結累計期間においては、全国旅行支援や、訪日外国人観光客の増加により、保有・運営ホテルの稼働率、客室単価は順調に回復しています。なお、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」について、栃木県より宿泊療養施設確保の要請があり、当社グループとして、企業の社会的責任及び地域社会への貢献の観点から本要請を受け入れ、一棟全体を療養施設として栃木県に賃貸しておりましたが、2023年4月1日より、宿泊療養施設としての賃貸を終了し、通常営業を再開いたしました。

この結果、当該事業の売上高は23億円（前年同四半期比256.4%増）、営業損失は7億円（前年同四半期は7億円の営業損失）となりました。

⑥ 不動産管理事業

不動産管理事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の管理を行っております。

この結果、当該事業の売上高は8億円（前年同四半期比0.3%減）、営業利益は0.5億円（前年同四半期比72.3%減）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、194億円増加し、4,330億円となっております。主な増減要因は、販売用不動産、仕掛販売用不動産が447億円増加する一方で、現金及び預金が152億円減少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、220億円増加し、3,252億円となっております。主な増減要因は、開発用地、収益物件を合わせ50件超の物件取得決済に伴う借入金303億円の増加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、前連結会計年度末と比べ26億円減少し、1,077億円となっております。主な増減要因は、前連結会計年度末に係る配当金の支払いによる利益剰余金23億円の減少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、2023年3月31日に公表いたしました「2022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 (2022年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,002	30,753
売掛金	2,476	2,440
販売用不動産	114,623	156,541
仕掛販売用不動産	122,065	124,864
商品	25	25
貯蔵品	47	50
その他	4,672	8,468
貸倒引当金	△7	△5
流動資産合計	289,904	323,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	29,312	23,120
信託建物（純額）	3,454	1,583
土地	52,382	49,057
信託土地	1,571	645
建設仮勘定	3,100	1,051
その他（純額）	614	645
有形固定資産合計	90,435	76,103
無形固定資産		
のれん	8	8
その他	406	427
無形固定資産合計	414	435
投資その他の資産		
投資有価証券	26,764	27,291
繰延税金資産	830	1,469
その他	5,189	4,554
貸倒引当金	△53	△53
投資その他の資産合計	32,731	33,262
固定資産合計	123,581	109,801
繰延資産		
株式交付費	26	22
社債発行費	81	73
繰延資産合計	108	96
資産合計	413,594	433,037

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,800	2,718
株主優待引当金	520	353
未払法人税等	3,651	97
短期借入金	30,468	35,382
1年内償還予定の社債	5,170	5,170
1年内返済予定の長期借入金	35,395	49,882
その他	12,536	7,309
流動負債合計	89,543	100,913
固定負債		
社債	8,145	8,145
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	188,769	199,675
退職給付に係る負債	318	334
預り敷金保証金	908	949
建設協力金	317	303
繰延税金負債	2,922	2,687
その他	275	269
固定負債合計	213,656	224,366
負債合計	303,199	325,279
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,657	20,657
資本剰余金	22,533	22,533
利益剰余金	56,911	52,311
自己株式	△1	△1
株主資本合計	100,101	95,500
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,099	861
為替換算調整勘定	△2,429	△434
その他の包括利益累計額合計	△1,330	426
非支配株主持分	11,624	11,830
純資産合計	110,395	107,757
負債純資産合計	413,594	433,037

(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2021年12月1日 至2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自2022年12月1日 至2023年2月28日)
売上高	7,608	26,983
売上原価	6,088	21,223
売上総利益	1,519	5,760
販売費及び一般管理費	2,135	4,147
営業利益又は営業損失(△)	△615	1,613
営業外収益		
受取利息	0	28
受取配当金	0	4
為替差益	505	-
助成金収入	14	1
違約金収入	2	41
その他	15	17
営業外収益合計	538	93
営業外費用		
支払利息	731	1,214
社債利息	44	55
持分法による投資損失	488	131
支払手数料	677	379
為替差損	0	1,927
その他	5	20
営業外費用合計	1,947	3,729
経常損失(△)	△2,024	△2,022
特別利益		
固定資産売却益	-	0
持分変動利益	-	62
特別利益合計	-	62
特別損失		
固定資産売却損	-	4
固定資産除却損	0	2
特別調査費用等	-	719
特別損失合計	0	727
税金等調整前四半期純損失(△)	△2,024	△2,687
法人税、住民税及び事業税	55	105
法人税等調整額	△482	△737
法人税等合計	△426	△631
四半期純損失(△)	△1,597	△2,055
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△15	171
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,581	△2,227

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 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)
四半期純損失(△)	△1,597	△2,055
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△76	△237
為替換算調整勘定	56	2,029
その他の包括利益合計	△19	1,791
四半期包括利益	△1,617	△264
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,648	△470
非支配株主に係る四半期包括利益	31	205

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

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。

(会計方針の変更)

当第1四半期連結累計期間
(自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から棚卸資産へ19,498百万円を振替えております。

(新型コロナウイルス感染症の影響による会計上の見積りへの影響)

前連結会計年度の有価証券報告書の(重要な会計上の見積り)に記載しました新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(四半期連結損益計算書関係)

特別調査費用等

2023年1月16日付で公表いたしました「2022年11月期通期決算発表日の延期ならびに特別調査委員会設置に関するお知らせ」のとおり、当社グループにおいて判明した特定の取引先との取引状況の分析、検討をするための特別調査委員会に係る一過性の費用を特別調査費用等として特別損失に計上しております。

(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 2021年12月1日 至 2022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						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	2,212	2,000	—	1,908	652	835	7,608
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	57	232	290
計	2,212	2,000	—	1,908	709	1,068	7,898
セグメント利益 又は損失(△)	157	370	△57	968	△769	210	880

	合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高			
外部顧客への売上高	7,608	—	7,608
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	290	△290	—
計	7,898	△290	7,608
セグメント利益 又は損失(△)	880	△1,496	△615

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,496百万円は、セグメント間取引消去△69百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,426百万円であります。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損失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 2022年12月1日 至 2023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						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	9,166	1,615	11,302	1,742	2,324	833	26,983
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	1	490	491
計	9,166	1,615	11,302	1,742	2,326	1,323	27,475
セグメント利益 又は損失(△)	1,837	232	1,419	602	△788	58	3,361

	合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高			
外部顧客への売上高	26,983	—	26,983
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	491	△491	—
計	27,475	△491	26,983
セグメント利益 又は損失(△)	3,361	△1,748	1,613

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,748百万円は、セグメント間取引消去6百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,755百万円であります。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。