



## 2023年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年10月13日  
東

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) 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10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3四半期の連結業績(2022年12月1日~2023年8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	%
2023年11月期第3四半期	101,792	60.6	8,887	73.1	6,187	7.8	3,401	△28.3
2022年11月期第3四半期	63,371	14.0	5,133	△6.3	5,741	37.7	4,747	△30.5

(注) 包括利益 2023年11月期第3四半期 5,283百万円( 0.6%) 2022年11月期第3四半期 5,251百万円( △32.9%)

	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3四半期	73.11	66.62
2022年11月期第3四半期	102.10	93.36

## (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3四半期	449,541	105,046	22.1
2022年11月期	413,594	110,395	23.9

(参考) 自己資本 2023年11月期第3四半期 99,545百万円 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	—	39.00	—		
2023年11月期(予想)				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	190,000	47.9	20,000	42.0	16,500	14.3	11,000	1.2	236.34

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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)

2023年11月期3Q	46,584,085株	2022年11月期	46,522,685株
2023年11月期3Q	876株	2022年11月期	603株
2023年11月期3Q	46,529,143株	2022年11月期3Q	46,492,479株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことにより社会経済の正常化が進み、国内景気は緩やかな回復傾向に向かっている一方で、ウクライナ情勢の長期化、世界的なエネルギー資源の価格高騰、欧米を中心とした金融引き締め、円安の進行、長期金利の上昇など、依然として先行きが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、賃貸マンションに関し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観光客の増加により、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。また、8月に中国が日本への団体旅行を解禁したこともあり、さらなる回復が期待されます。

このような事業環境のもと、国内外の機関投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、自社賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズを含む販売用不動産66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、キャップレート等の市場動向を多角的に検討しながら進めております。また、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9億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3四半期連結累計期間の業績は、売上高1,017億円（前年同四半期比60.6%増）、営業利益88億円（前年同四半期比73.1%増）、経常利益61億円（前年同四半期比7.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益34億円（前年同四半期比28.3%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 不動産開発事業

不動産開発事業は、自社賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売を行っております。

当第3四半期連結累計期間においては、33物件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403億円（前年同四半期比28.2%増）、営業利益は67億円（前年同四半期比23.5%増）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3四半期連結累計期間においては、33物件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279億円（前年同四半期比47.1%増）、営業利益は37億円（前年同四半期比26.4%増）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、販売が順調に進捗しております。

この結果、当該事業の売上高は146億円（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2億円の営業損失）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3四半期連結累計期間において物件取得が順調に推移し、50物件、299億円の収益物件を取得したほか、42物件、約593億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63億円（前年同四半期比0.4%減）、営業利益は27億円（前年同四半期比12.1%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3四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、当社グループが参画するホテルは20物件となりました。

当第3四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、客室単価は回復傾向にあります。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、通常営業を再開しております。

この結果、当該事業の売上高は94億円（前年同四半期比156.7%増）、営業損失は9億円（前年同四半期は20億円の営業損失）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30億円（前年同四半期比8.2%増）、営業利益は3億円（前年同四半期比35.8%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3四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、359億円増加し、4,495億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、有形固定資産が359億円の増加、現金及び預金が206億円の減少によるものであります。

(負債)

当第3四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、412億円増加し、3,444億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130物件超の物件取得決済に伴う借入金467億円の増加によるものであります。

(純資産)

当第3四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53億円減少し、1,050億円となっております。主な増減要因は、非支配株主持分61億円の減少、為替換算調整勘定13億円の増加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

最近の業績動向を踏まえ、2023年3月31日に公表いたしました2023年11月期（2022年12月1日～2023年11月30日）通期の業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日（2023年10月13日）公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 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3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,002	25,386
売掛金	2,476	3,160
販売用不動産	114,623	184,764
仕掛販売用不動産	122,065	124,805
商品	25	30
貯蔵品	47	59
その他	4,672	16,470
貸倒引当金	△7	△3
流動資産合計	289,904	354,673
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	29,312	11,924
信託建物（純額）	3,454	-
土地	52,382	40,754
信託土地	1,571	-
建設仮勘定	3,100	153
その他（純額）	614	668
有形固定資産合計	90,435	53,500
無形固定資産		
のれん	8	7
その他	406	453
無形固定資産合計	414	460
投資その他の資産		
投資有価証券	26,764	35,595
繰延税金資産	830	307
その他	5,189	4,967
貸倒引当金	△53	△53
投資その他の資産合計	32,731	40,817
固定資産合計	123,581	94,779
繰延資産		
株式交付費	26	15
社債発行費	81	73
繰延資産合計	108	88
資産合計	413,594	449,541

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,800	1,584
リース債務	31	18
株主優待引当金	520	173
未払消費税等	1,213	236
未払法人税等	3,651	638
短期借入金	30,468	14,446
1年内償還予定の社債	5,170	5,085
1年内返済予定の長期借入金	35,395	64,272
その他	11,291	9,014
流動負債合計	89,543	95,470
固定負債		
社債	8,145	8,645
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	188,769	222,705
退職給付に係る負債	318	360
リース債務	39	39
預り敷金保証金	908	1,260
建設協力金	317	275
繰延税金負債	2,922	2,869
その他	235	866
固定負債合計	213,656	249,023
負債合計	303,199	344,494
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	20,657	20,725
資本剰余金	22,533	22,601
利益剰余金	56,911	56,125
自己株式	△1	△2
株主資本合計	100,101	99,450
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	1,192
為替換算調整勘定	△2,429	△1,098
その他の包括利益累計額合計	△1,330	94
非支配株主持分	11,624	5,501
純資産合計	110,395	105,046
負債純資産合計	413,594	449,541

## (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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
売上高	63,371	101,792
売上原価	50,075	81,213
売上総利益	13,295	20,579
販売費及び一般管理費	8,162	11,691
営業利益	5,133	8,887
営業外収益		
受取利息	1	160
受取配当金	16	13
持分法による投資利益	-	610
為替差益	4,472	376
違約金収入	43	182
その他	78	66
営業外収益合計	4,613	1,409
営業外費用		
支払利息	2,457	2,898
社債利息	152	168
持分法による投資損失	44	-
支払手数料	1,271	964
その他	77	78
営業外費用合計	4,004	4,109
経常利益	5,741	6,187
特別利益		
固定資産売却益	20	13
持分変動利益	6	152
特別利益合計	26	166
特別損失		
固定資産売却損	-	9
固定資産除却損	11	33
特別調査費用等	-	938
特別損失合計	11	981
税金等調整前四半期純利益	5,756	5,372
法人税、住民税及び事業税	1,014	1,205
法人税等調整額	△55	469
法人税等合計	958	1,675
四半期純利益	4,797	3,696
非支配株主に帰属する四半期純利益	50	295
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,747	3,401



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	4,797	3,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	678	93
為替換算調整勘定	△225	1,493
その他の包括利益合計	453	1,586
四半期包括利益	5,251	5,283
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,856	4,826
非支配株主に係る四半期包括利益	394	457

(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。

(会計方針の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31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41,895百万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3四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022年8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						
	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	31,475	19,031	—	6,344	3,674	2,846	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	5	937	943
計	31,475	19,031	—	6,344	3,680	3,783	64,314
セグメント利益 又は損失(△)	5,449	2,933	△241	3,091	△2,059	612	9,786

	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	63,371	—	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	943	△943	—
計	64,314	△943	63,371
セグメント利益 又は損失(△)	9,786	△4,653	5,133

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△4,653百万円は、セグメント間取引消去△348百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△4,304百万円であります。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3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年8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						計
	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	
売上高							
外部顧客への売上高	40,358	27,990	14,612	6,321	9,431	3,078	101,792
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	12	1,853	1,865
計	40,358	27,990	14,612	6,321	9,443	4,932	103,658
セグメント利益 又は損失(△)	6,729	3,708	1,496	2,716	△981	392	14,062

	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	101,792	—	101,792
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,865	△1,865	—
計	103,658	△1,865	101,792
セグメント利益 又は損失(△)	14,062	△5,174	8,887

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△5,174百万円は、セグメント間取引消去△39百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△5,134百万円であります。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。