



平成29年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年7月10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 <http://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29年7月10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29年11月期第2四半期の連結業績(平成28年12月1日～平成29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	%
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
28年11月期第2四半期	21,311	1.9	3,394	△18.0	2,373	△21.5	1,742	△33.9

(注) 包括利益 29年11月期第2四半期 4,347百万円(145.2%) 28年11月期第2四半期 1,772百万円(△34.7%)

	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
29年11月期第2四半期	181.60	165.95
28年11月期第2四半期	74.43	67.55

(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	%
29年11月期第2四半期	139,995	36,457	25.8
28年11月期	141,170	32,847	23.1

(参考) 自己資本 29年11月期第2四半期 36,131百万円 28年11月期 32,551百万円

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
28年11月期	—	0.00	—	33.00	33.00
29年11月期	—	0.00	—	—	—
29年11月期(予想)	—	—	—	42.00	42.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正につきましては、本日(平成29年7月10日)公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 平成29年11月期の連結業績予想(平成28年12月1日～平成29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	62,000	18.3	10,300	20.0	8,000	17.8	5,300	14.5	223.40

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正につきましては、本日(平成29年7月10日)公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

※ 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)	29年11月期2Q	25,533,978株	28年11月期	25,518,127株
② 期末自己株式数	29年11月期2Q	1,805,878株	28年11月期	1,805,878株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	29年11月期2Q	23,719,977株	28年11月期2Q	23,415,085株

※ 四半期決算短信は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)	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、アメリカの金融政策正常化の影響や、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、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、また、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」に則り、総合不動産としての絶対的な地位の確立を目指し、事業を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37,692百万円（前年同四半期比76.9%増）、営業利益6,928百万円（前年同四半期比104.1%増）、経常利益6,115百万円（前年同四半期比157.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,307百万円（前年同四半期比147.2%増）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、不動産賃貸事業とその他の事業の一部で事業セグメントの利益の測定方法を変更しており、当第2四半期連結累計期間の比較・分析は、変更後の区分に基づいております。

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横浜反町（横浜市神奈川区）」、「S-RESIDENCE淀屋橋（大阪市中央区）」、「S-RESIDENCE緑橋（大阪市東成区）」、収益マンションとして「サムティ新大阪notos（大阪市淀川区）」、「サムティ西宮レジデンス（兵庫県西宮市）」、「S-FORT豊平三条（札幌市豊平区）」、「クレストコート南平岸（札幌市豊平区）」、「S-FORT青葉上杉（仙台市青葉区）」、「トロワボヌール本町（千葉県船橋市）」、「CQレジデンス玉川学園（東京都町田市）」、「イタニティイハラ（滋賀県草津市）」、「イトーピア紫明園（大阪府茨木市）」、「クレストコート新大阪（大阪市淀川区）」、「AXIS松前（愛媛県松山市）」、オフィスビルとして「サムティ新大阪センタービル（大阪市淀川区）」、「サムティ博多祇園ビル（福岡市博多区）」、商業施設として「オークタウン貝塚（大阪府貝塚市）」、ホテルアセットとして「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」、その他「プリオ大名Ⅱ（商業ビル・福岡市中央区）」、「ロザンジュイア広尾迎賓館（邸宅風結婚式場・東京都港区）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ京都西大路（京都市下京区）」、「サムティ本町橋ⅡMEDIUS（大阪市中央区）」、「サムティ難波VIVO（大阪市浪速区）」、「サムティ阿波座BELSIA（大阪市西区）」、「サムティ福島VIVENTE（大阪市福島区）」、「サムティ江坂レガロ（大阪府吹田市）」、「プラシア北千住（東京都足立区）」、「リライア五反野（東京都足立区）」、「アイルカナーレ品川南（東京都品川区）」、「エルフォルテ品川サウスシティ（東京都品川区）」、「Log新川（東京都中央区）」において473戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は33,389百万円（前年同四半期比95.2%増）、営業利益は7,137百万円（前年同四半期比139.6%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、「サムティ宮の沢（札幌市西区）」、「サムティレジデンスN41（札幌市東区）」、「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）」、「サムティ上堀川（京都市上京区）」、「サムティ福島Libre（大阪市福島区）」、「サムティ福島LaLuna（大阪市福島区）」、「サムティ江坂Vangelo（大阪府吹田市）」、「サムティ大手町レジデンス（大分県大分市）」、「セピアグランシャリオ（埼玉県富士見市）」、「CREGLANZ東別院（名古屋市中区）」、「TBK神宮南（名古屋市熱田区）」、「グリーンコート新瑞（名古屋市南区）」、「エクセレンス桜山（名古屋市瑞穂区）」、「S-GLANZ大阪同心（大阪市北区）」、「エルスタンザ神戸三宮（神戸市中央区）」、「アブニール長崎Ⅰ・Ⅱ（現 サムティ長崎時津Ⅰ・Ⅱ）（長崎県西彼杵郡）」等、計20棟を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は3,531百万円（前年同四半期比1.7%増）、営業利益は977百万円（前年同四半期比20.9%減）となりました。

③ その他の事業

その他の事業は、「センターホテル大阪（大阪府中央区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」、の保有・運営及び「センターホテル東京（東京都中央区）」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771百万円（前年同四半期比5.1%増）、営業利益は155百万円（前年同四半期比20.3%減）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、1,174百万円減少し、139,995百万円となっております。このうち流動資産は11,985百万円減少し、73,995百万円となっており、固定資産は10,834百万円増加し、65,883百万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1,292百万円、仕掛販売用不動産が1,895百万円それぞれ増加する一方で、販売用不動産が14,884百万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9,889百万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、4,785百万円減少し、103,538百万円となっております。このうち流動負債は599百万円減少し、27,839百万円となっており、固定負債は4,186百万円減少し、75,698百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が3,200百万円増加する一方で、短期借入金が3,704百万円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3,480百万円、預り敷金保証金が581百万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4,307百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が782百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ3,610百万円増加し、36,457百万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17,396百万円増加、投資活動により11,269百万円減少、財務活動により4,834百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ、1,292百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末には22,007百万円となりました。

当第2四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、17,396百万円（前第2四半期連結累計期間は5,869百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益5,915百万円、たな卸資産の減少12,945百万円、法人税等の支払額1,593百万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使用した資金は、11,269百万円（前第2四半期連結累計期間は3,558百万円の支出）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12,898百万円、有形固定資産の売却による収入2,054百万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、4,834百万円（前第2四半期連結累計期間は9,081百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入11,771百万円、短期借入金の返済による支出15,475百万円、長期借入れによる収入20,020百万円、長期借入金の返済による支出20,300百万円、配当金の支払額781百万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

最近の業績動向を踏まえ、平成29年1月13日に公表いたしました平成29年11月期（平成28年12月1日～平成29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（平成29年7月10日）公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

1. 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28年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,789	23,081
売掛金	654	256
販売用不動産	39,514	24,629
仕掛販売用不動産	22,940	24,836
商品	0	0
貯蔵品	3	8
繰延税金資産	269	274
その他	811	910
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	85,981	73,995
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	27,458	34,123
信託建物（純額）	693	684
土地	21,666	24,951
信託土地	242	242
その他（純額）	546	493
有形固定資産合計	50,606	60,495
無形固定資産		
のれん	91	86
その他	60	54
無形固定資産合計	151	141
投資その他の資産		
投資有価証券	2,223	2,608
繰延税金資産	9	205
その他	2,086	2,461
貸倒引当金	△29	△29
投資その他の資産合計	4,290	5,246
固定資産合計	55,048	65,883
繰延資産		
開業費	141	117
繰延資産合計	141	117
資産合計	141,170	139,995

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,915	3,024
短期借入金	10,279	6,575
1年内返済予定の長期借入金	11,205	14,406
未払法人税等	1,683	1,927
その他	2,354	1,905
流動負債合計	28,439	27,839
固定負債		
新株予約権付社債	1,435	1,420
長期借入金	74,083	70,603
繰延税金負債	1,444	1,407
退職給付に係る負債	136	158
預り敷金保証金	2,043	1,462
建設協力金	649	621
その他	93	25
固定負債合計	79,884	75,698
負債合計	108,323	103,538
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,739	7,747
資本剰余金	7,853	7,861
利益剰余金	18,372	21,897
自己株式	△1,382	△1,382
株主資本合計	32,583	36,123
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	7
その他の包括利益累計額合計	△32	7
新株予約権	295	326
純資産合計	32,847	36,457
負債純資産合計	141,170	139,995

(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27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第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)
売上高	21,311	37,692
売上原価	15,633	28,206
売上総利益	5,678	9,486
販売費及び一般管理費	2,283	2,558
営業利益	3,394	6,928
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	0	1
保険解約返戻金	2	7
その他	11	3
営業外収益合計	16	14
営業外費用		
支払利息	831	738
支払手数料	179	61
株式交付費	0	—
その他	25	27
営業外費用合計	1,037	827
経常利益	2,373	6,115
特別利益		
固定資産売却益	200	901
特別利益合計	200	901
特別損失		
固定資産売却損	—	1,030
固定資産除却損	3	1
減損損失	—	69
投資有価証券評価損	25	—
特別損失合計	29	1,101
税金等調整前四半期純利益	2,545	5,915
法人税、住民税及び事業税	794	1,809
法人税等調整額	8	△201
法人税等合計	802	1,608
四半期純利益	1,742	4,307
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,742	4,307

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27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第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)
四半期純利益	1,742	4,307
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30	39
その他の包括利益合計	30	39
四半期包括利益	1,772	4,347
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,772	4,347

(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27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第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)
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	2,545	5,915
減価償却費	506	724
減損損失	—	69
のれん償却額	4	4
貸倒損失	—	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	0
受取利息及び受取配当金	△2	△3
支払利息	831	738
有形固定資産売却損益(△は益)	△200	128
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	28	22
売上債権の増減額(△は増加)	42	398
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,829	12,945
仕入債務の増減額(△は減少)	162	106
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△3	△581
その他	△822	△759
小計	△3,737	19,708
利息及び配当金の受取額	2	3
利息の支払額	△836	△722
法人税等の支払額	△1,298	△1,593
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,869	17,396
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△60	—
有形固定資産の売却による収入	1,953	2,054
有形固定資産の取得による支出	△5,365	△12,898
無形固定資産の取得による支出	△10	△1
投資有価証券の取得による支出	△672	△495
投資有価証券の償還による収入	653	100
建設協力金の支払による支出	△27	△27
出資金の回収による収入	1	0
出資金の払込による支出	△31	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,558	△11,269

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第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)
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	11,338	11,771
短期借入金の返済による支出	△11,923	△15,475
長期借入れによる収入	24,448	20,020
長期借入金の返済による支出	△13,850	△20,300
株式の発行による収入	—	0
配当金の支払額	△762	△781
その他	△168	△69
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,081	△4,834
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△346	1,292
現金及び現金同等物の期首残高	18,176	20,715
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,829	22,007

(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27年12月1日 至 平成28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	17,105	3,471	734	21,311	—	21,311
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	1	68	76	△76	—
計	17,112	3,473	802	21,387	△76	21,311
セグメント利益	2,978	1,236	195	4,410	△1,016	3,394

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,016百万円は、セグメント間取引消去△14百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,001百万円であります。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

該当事項はありません。

II 当第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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(事業セグメントの利益の測定方法の変更)

従来、提出会社が保有するホテル資産を連結子会社が賃借して運営する場合の受払賃料については、提出会社と当該子会社との間のセグメント間取引として、受取賃料を「不動産賃貸事業」の内部売上高に、支払賃料を「その他の事業」の費用に計上しておりましたが、当社グループにおけるホテル運営面についてのより合理的な業績測定のため、第1四半期連結会計期間より、当該賃料の受払は「その他の事業」のセグメント内取引として処理(相殺消去)する方法へ変更することといたしました。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の利益又は損失の算定方法により作成したものを記載しております。