



2019年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年1月7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) 執行役員 経営管理本部長 (氏名) 平山 好一 (TEL) 03(5224)3139
 定時株主総会開催予定日 2020年2月27日 配当支払開始予定日 2020年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 2020年2月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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. 2019年11月期の連結業績 (2018年12月1日～2019年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期	85,552	1.5	15,395	9.7	13,193	13.4	9,740	14.7
2018年11月期	84,274	39.3	14,033	38.5	11,635	37.5	8,489	49.9
(注) 包括利益	2019年11月期 10,266百万円 (18.4%)		2018年11月期 8,672百万円 (49.4%)					

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年11月期	247.11	228.51	14.7	6.9	18.0
2018年11月期	283.89	273.26	16.9	7.1	16.7

(参考) 持分法投資損益 2019年11月期 一百万円 2018年11月期 一百万円

(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株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年11月期	218,803	71,627	32.5	1,734.72
2018年11月期	162,500	62,438	37.9	1,616.59

(参考) 自己資本 2019年11月期 71,027百万円 2018年11月期 61,533百万円

(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株当たり純資産額を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年11月期	4,425	△53,337	48,683	44,102
2018年11月期	31,828	△744	△11,836	44,080

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2018年11月期	—	0.00	—	68.00	68.00	2,588	24.0	4.5
2019年11月期	—	35.00	—	44.00	79.00	3,173	32.0	4.7
2020年11月期(予想)	—	38.00	—	44.00	82.00		33.2	

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

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 有

新規 1社（社名）SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.、除外 1社（社名）

(2) 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

(3) 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

2019年11月期	40,946,240株	2018年11月期	39,800,000株
2019年11月期	1,659株	2018年11月期	1,736,212株
2019年11月期	39,420,025株	2018年11月期	29,902,396株

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、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年11月期の個別業績（2018年12月1日～2019年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期	80,635	7.3	14,799	△15.8	14,635	△5.5	11,435	△2.3
2018年11月期	75,152	34.3	17,578	106.3	15,484	120.6	11,709	149.2
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2019年11月期	290.08		268.25					
2018年11月期	391.59		376.93					

(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株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年11月期	211,438	68,985	32.6	1,684.86
2018年11月期	152,960	58,123	37.7	1,516.76

(参考) 自己資本 2019年11月期 68,985百万円 2018年11月期 57,733百万円

(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株当たり純資産額を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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。
- ・当社は、2020年1月22日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(表示方法の変更)	15
(追加情報)	15
(連結損益計算書関係報)	15
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	15
(賃貸等不動産関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度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、米中通商摩擦の動向や中国経済の先行き、英国のEU離脱による影響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います。

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います。

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、当連結会計年度の業績は、売上高85,552百万円（前連結会計年度比1.5%増）、営業利益15,395百万円（前連結会計年度比9.7%増）、経常利益13,193百万円（前連結会計年度比13.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益9,740百万円（前連結会計年度比14.7%増）となりました。

セグメントごとの業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。

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE新御徒町East（東京都台東区）」、「S-RESIDENCE千種（名古屋市千種区）」、「S-RESIDENCE阿波座West（大阪市西区）」ほか計12棟、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）」、「サムティレジデンス藤が丘（横浜市青葉区）」、「サムティ長崎大学病院前（長崎県長崎市）」等計32棟を販売したほか、「サムティ姫島LIBELE（大阪市西淀川区）」等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）」、「メルキュール京都ステーション(※)（京都市下京区）」、その他商業施設等を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は74,793百万円（前連結会計年度比0.5%減）、営業利益は17,272百万円（前連結会計年度比11.1%増）となりました。

(※)「メルキュール京都ステーション」の売却は、2019年5月31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、2020年5月に引渡しを行う予定です。

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、「サムティ阿倍野昭和町（大阪市阿倍野区）」、「サムティレジデンス平和大通り（広島市中区）」、「サムティ博多駅南（福岡市博多区）」、「ヘリオスビル（東京都品川区）」、「広小路YMDビルディング（名古屋市中区）」、「大和証券大阪支店ビル（大阪市北区）」等計46棟を取得したほか「S-RESIDENCE旭ヶ丘（札幌市中央区）」を竣工するなど営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入・開発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6,666百万円（前連結会計年度比2.1%減）、営業利益は2,462百万円（前連結会計年度比29.1%増）となりました。

③ 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（福岡市博多区）」、「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）」、「センターホテル大阪（大阪府中央区）」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4,092百万円（前連結会計年度比75.7%増）、営業利益は75百万円（前連結会計年度比10.1%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

「『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。

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、56,303百万円増加し、218,803百万円となっております。このうち流動資産は14,524百万円増加し、122,428百万円となっております、固定資産は41,779百万円増加し、96,374百万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2,455百万円、仕掛販売用不動産が11,453百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、有形固定資産が31,880百万円、投資その他の資産が9,898百万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)

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、47,113百万円増加し、147,175百万円となっております。このうち流動負債は2,802百万円増加し、22,581百万円となっております、固定負債は44,311百万円増加し、124,593百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、短期借入金が974百万円、1年内返済予定の長期借入金が6,916百万円それぞれ増加する一方で、未払法人税等が3,357百万円減少したことなどによるものです。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が33,861百万円、新株予約権付社債が10,000百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が9,740百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が3,960百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ9,189百万円増加し、71,627百万円となっております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ21百万円増加し44,102百万円となりました。当連結会計年度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)

当連結会計年度における営業活動により獲得した資金は、4,425百万円（前連結会計年度は31,828百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益14,241百万円、法人税等の支払額7,572百万円、有形固定資産売却益1,702百万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)

当連結会計年度における投資活動により使用した資金は、53,337百万円（前連結会計年度は744百万円の支出）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50,675百万円、投資有価証券の取得による支出8,800百万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)

当連結会計年度における財務活動により獲得した資金は、48,683百万円（前連結会計年度は11,836百万円の支出）となりました。これは主に、短期借入れによる収入25,622百万円、短期借入金の返済による支出25,278百万円、長期借入れによる収入94,241百万円、長期借入金の返済による支出53,832百万円、新株予約権付社債の発行による収入10,000百万円、配当金の支払額3,957百万円などによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年11月期	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期
自己資本比率 (%)	23.1	23.1	23.4	37.9	32.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	23.6	17.9	25.1	35.5	39.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	20.3	9.9	2.8	29.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	2.9	8.0	22.7	3.1

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務指標を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
4. 2015年11月期については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

(4) 今後の見通し

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、引き続き底堅い需要が見込まれます。

このような事業環境の中、当社グループは、2018年9月に新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を策定いたしました。「サムティ強靱化計画」は、「フロー重視の経営からバランスシートを重視した経営への転換」をテーマに、①フィー収入事業の強化・拡大、②ホテル開発・オフィス開発の強化、③財務基盤の強化の3点を重点施策として設定しております。当社グループはこれらの重点施策を着実に遂行し、当該計画に定めた目標の達成に努めてまいります。

2020年11月期の業績見通しについては、売上高100,000百万円、営業利益17,500百万円、経常利益14,600百万円、親会社株主に帰属する当期純利益10,100百万円を計画し、引き続き安定的かつ持続的な事業成長の継続に努めてまいります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮のうえ、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	44,510	44,918
売掛金	928	814
販売用不動産	26,181	28,637
仕掛販売用不動産	34,886	46,339
商品	0	1
貯蔵品	8	10
その他	1,389	1,708
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	107,904	122,428
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	22,350	27,695
減価償却累計額	△2,279	△1,998
建物及び構築物(純額)	20,071	25,696
信託建物	3,186	8,230
減価償却累計額	△407	△607
信託建物(純額)	2,779	7,623
土地	20,936	38,721
信託土地	2,426	5,571
その他	745	1,233
減価償却累計額	△419	△426
その他(純額)	326	807
有形固定資産合計	46,539	78,420
無形固定資産		
のれん	52	11
その他	120	161
無形固定資産合計	172	172
投資その他の資産		
投資有価証券	3,887	13,224
繰延税金資産	694	291
その他	3,355	4,318
貸倒引当金	△54	△53
投資その他の資産合計	7,883	17,781
固定資産合計	54,595	96,374
資産合計	162,500	218,803

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	589	477
短期借入金	1,340	2,315
1年内返済予定の長期借入金	9,470	16,387
未払法人税等	4,595	1,237
その他	3,782	2,163
流動負債合計	19,779	22,581
固定負債		
新株予約権付社債	—	10,000
長期借入金	78,362	112,224
退職給付に係る負債	156	183
預り敷金保証金	1,035	1,399
建設協力金	538	483
その他	188	303
固定負債合計	80,282	124,593
負債合計	100,061	147,175
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,935	16,184
資本剰余金	16,242	17,938
利益剰余金	30,556	36,335
自己株式	△1,330	△3
株主資本合計	61,404	70,455
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	129	634
為替換算調整勘定	—	△62
その他の包括利益累計額合計	129	571
新株予約権	390	—
非支配株主持分	514	600
純資産合計	62,438	71,627
負債純資産合計	162,500	218,803

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	84,274	85,552
売上原価	63,170	60,793
売上総利益	21,104	24,759
販売費及び一般管理費	7,070	9,363
営業利益	14,033	15,395
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	11	13
保険解約返戻金	29	21
その他	7	19
営業外収益合計	50	56
営業外費用		
支払利息	1,382	1,445
支払手数料	559	704
その他	505	108
営業外費用合計	2,448	2,258
経常利益	11,635	13,193
特別利益		
固定資産売却益	909	1,702
投資有価証券売却益	37	—
その他	33	—
特別利益合計	980	1,702
特別損失		
固定資産売却損	100	—
固定資産除却損	0	13
減損損失	22	34
過年度消費税等	—	601
その他	0	4
特別損失合計	123	654
税金等調整前当期純利益	12,492	14,241
法人税、住民税及び事業税	5,396	4,237
法人税等調整額	△1,558	179
法人税等合計	3,838	4,417
当期純利益	8,654	9,824
非支配株主に帰属する当期純利益	165	83
親会社株主に帰属する当期純利益	8,489	9,740

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
当期純利益	8,654	9,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18	505
為替換算調整勘定	-	△62
その他の包括利益合計	18	442
包括利益	8,672	10,266
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,507	10,183
非支配株主に係る包括利益	165	83

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自2017年12月1日 至2018年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	8,461	8,575	23,251	△1,382	38,906
当期変動額					
新株の発行	7,473	7,473			14,947
剰余金の配当			△1,183		△1,183
親会社株主に帰属する当期純利益			8,489		8,489
自己株式の取得				△3	△3
自己株式の処分		29		54	84
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		163			163
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	7,473	7,666	7,305	51	22,497
当期末残高	15,935	16,242	30,556	△1,330	61,404

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	111	111	343	—	39,360
当期変動額					
新株の発行					14,947
剰余金の配当					△1,183
親会社株主に帰属する当期純利益					8,489
自己株式の取得					△3
自己株式の処分					84
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					163
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18	18	46	514	580
当期変動額合計	18	18	46	514	23,077
当期末残高	129	129	390	514	62,438

当連結会計年度(自2018年12月1日 至2019年11月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	15,935	16,242	30,556	△1,330	61,404
当期変動額					
新株の発行	248	248			497
剰余金の配当			△3,960		△3,960
親会社株主に帰属する当期純利益			9,740		9,740
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		1,447		1,331	2,779
連結子会社の増加に伴う増加			△1		△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	248	1,696	5,779	1,327	9,051
当期末残高	16,184	17,938	36,335	△3	70,455

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	129	—	129	390	514	62,438
当期変動額						
新株の発行						497
剰余金の配当						△3,960
親会社株主に帰属する当期純利益						9,740
自己株式の取得						△4
自己株式の処分						2,779
連結子会社の増加に伴う増加						△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	505	△62	442	△390	85	137
当期変動額合計	505	△62	442	△390	85	9,189
当期末残高	634	△62	571	—	600	71,627

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	12,492	14,241
減価償却費	1,285	1,208
減損損失	22	34
のれん償却額	24	6
過年度消費税等	—	601
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	9	27
受取利息及び受取配当金	△14	△14
支払利息	1,382	1,445
支払手数料	559	704
為替差損益 (△は益)	—	0
有形固定資産売却損益 (△は益)	△809	△1,702
売上債権の増減額 (△は増加)	△604	126
たな卸資産の増減額 (△は増加)	25,404	△197
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,086	△117
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,254	△1,563
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△674	363
その他	△1,023	△1,765
小計	36,222	13,399
利息及び配当金の受取額	14	14
利息の支払額	△1,404	△1,417
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,004	△7,572
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,828	4,425
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	△726	△60
定期預金の払戻による収入	1,474	73
有形固定資産の取得による支出	△20,005	△50,675
有形固定資産の売却による収入	19,899	6,188
無形固定資産の取得による支出	△83	△79
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	△2,047	△8,800
投資有価証券の売却による収入	251	—
投資有価証券の償還による収入	512	104
出資金の払込による支出	△7	△0
出資金の回収による収入	1	0
建設協力金の支払による支出	△55	△55
その他	42	△34
投資活動によるキャッシュ・フロー	△744	△53,337

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30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	17,888	25,622
短期借入金の返済による支出	△26,546	△25,278
長期借入れによる収入	54,353	94,241
長期借入金の返済による支出	△71,307	△53,832
新株予約権付社債の発行による収入	—	10,000
株式の発行による収入	14,953	1
自己株式の処分による収入	—	2,779
自己株式の取得による支出	△3	△4
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	△1,183	△3,957
その他	△576	△888
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,836	48,683
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	19,246	△230
現金及び現金同等物の期首残高	24,833	44,080
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	251
現金及び現金同等物の期末残高	44,080	44,102

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 15社

連結子会社の名称

有限会社彦根エス・シー

株式会社サン・トーア

サムティプロパティマネジメント株式会社

サムティアセットマネジメント株式会社

合同会社アンビエントガーデン守山

一般社団法人アンビエントガーデン守山

合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎

合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ宇都宮

合同会社エス・ホテルオペレーションズ博多

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口

合同会社S I 開発

一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ

SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.

前連結会計年度において連結子会社でありましたスペシャリストサポートシステム株式会社は、清算終了により、連結の範囲から除いております。

前連結会計年度において非連結子会社であった合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都丹波口、合同会社S I 開発、一般社団法人エス・ホテルオペレーションズは、重要性が増したことにより当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. は新規設立により、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社名

合同会社エス・ホテルオペレーションズ名古屋

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都堀川

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社2社の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、

SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差異が3か月を超えないため、当該子会社の当該決算日現在の財務諸表に基づき連結財務諸表を作成しております。但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(ロ)たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

商品及び貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～47年

信託建物 31～41年

(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しています。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(ハ)長期前払費用

均等償却を採用しております。

(ニ)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額から中小企業退職金共済制度による給付額を控除した額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

20年間の定額法により償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更)

(「『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)等を当連結会計年度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。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が326百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が同額増加しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ13,713百万円を振替えております。

(連結損益計算書関係)

減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	金額
その他	のれん	大阪市中央区	34百万円

当社グループは、賃貸用不動産については、個々の不動産を資産のグルーピングの単位としております。なお、一部の連結子会社については当該会社を資産のグルーピングの単位としております。

上記ののれんについては、当社の連結子会社である(株)サン・トーアについて、過年度に売却したホテルの運営に係る事業計画を見直したことに伴い、未償却残高を減損損失として特別損失に計上しております。

過年度消費税等

大阪国税局による税務調査により、過年度の消費税等について更正等により追加で徴収される可能性があるため、当局の見解と同様の処理をした場合に見込まれる消費税等の追加納付額等を見積り、特別損失として計上したものであります。

これは、当社が販売目的で取得した居住用建物の仕入れに係る消費税額の控除の税務処理方法において、当社と当局との間に見解の相違があることによるものであります。当社は当局の主張を認めておりませんが、会計上、保守的に見積り計上することとしたものであります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	44,510	44,918
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△241	△228
使途制限付信託預金	△153	△494
引出制限付預金	△35	△93
現金及び現金同等物	44,080	44,102

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府を中心とした関西エリアをはじめ、福岡県を中心とした九州エリア、愛知県を中心とした東海エリア、また、北海道、広島県、首都圏において、賃貸用のマンション、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。2018年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,378百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）、売却損益は809百万円（売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上）、減損損失は16百万円（特別損失に計上）であります。2019年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,509百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）、売却益は1,408百万円（特別利益に計上）であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	59,551	45,708
	期中増減額	△13,842	27,322
	期末残高	45,708	73,031
期末時価		51,324	75,319

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得（18,995百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（19,087百万円）、減損損失（16百万円）及び保有目的の変更によるたな卸資産への振替（14,930百万円）によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は、固定資産の新規取得（44,813百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（4,103百万円）、保有目的の変更によるたな卸資産への振替（13,709百万円）によるものであります。
3. 前連結会計年度及び当連結会計年度の期末時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社は、「不動産事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他の事業」を報告セグメントとしております。

「不動産事業」は、収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・オフィスビル・商業施設等の賃貸・管理を行っております。「その他の事業」は、ホテルの保有・運営、分譲マンション管理事業、建設・リフォーム業等を行っております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、たな卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1, 2, 3	連結財務諸表 計上額
	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	75,138	6,806	2,329	84,274	—	84,274
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4	1	162	167	△167	—
計	75,143	6,807	2,491	84,442	△167	84,274
セグメント利益	15,547	1,907	83	17,537	△3,504	14,033
セグメント資産	50,728	45,876	24,439	121,044	41,455	162,500
その他の項目						
減価償却費	10	1,163	61	1,235	50	1,285
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2	19,369	478	19,850	136	19,987

- (注) 1. セグメント利益の調整額△2,806百万円は、セグメント間取引消去△47百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△2,759百万円が主であります。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. セグメント資産の調整額41,455百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1, 2, 3	連結財務諸表 計上額
	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	74,793	6,666	4,092	85,552	—	85,552
セグメント間の内部 売上高又は振替高	13	32	341	387	△387	—
計	74,806	6,698	4,434	85,939	△387	85,552
セグメント利益	17,272	2,462	75	19,809	△4,414	15,395
セグメント資産	51,803	77,507	38,435	167,746	51,057	218,803
その他の項目						
減価償却費	13	1,036	73	1,122	86	1,208
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	43	47,095	4,026	51,165	245	51,411

- (注) 1. セグメント利益の調整額△4,414百万円は、セグメント間取引消去56百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△4,470百万円が主であります。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. セグメント資産の調整額51,057百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。その主なものは提出会社の余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整しております。

- 4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)
(固定資産に係る重要な減損損失)

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,616円59銭	1株当たり純資産額	1,734円72銭
1株当たり当期純利益金額	283円89銭	1株当たり当期純利益金額	247円11銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	273円26銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	228円51銭

(注) 1. 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・オフアリング（一部コミットメント型/上場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・オフア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・オフア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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	62,438	71,627
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	905	600
（うち新株予約権）(百万円)	(390)	(-)
（うち非支配株主持分）(百万円)	(514)	(600)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	61,533	71,027
期末の普通株式の数(株)	38,063,788	40,944,581

3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	8,489	9,740
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
（うち優先配当額）(百万円)	(-)	(-)
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	8,489	9,740
普通株式の期中平均株式数(株)	29,902,396	39,420,025
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-	-
（うち優先配当額）(百万円)	(-)	(-)
普通株式増加数(株)	1,163,608	3,207,807
（うち新株予約権付社債）(株)	(-)	(2,707,869)
（うち新株予約権）(株)	(1,163,608)	(499,938)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。