



## 2020年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年9月30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 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10月15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. 2020年11月期第3四半期の連結業績(2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期第3四半期	47,394	△34.0	6,737	△54.6	5,159	△60.8	3,489	△62.2
2019年11月期第3四半期	71,789	15.8	14,832	46.3	13,148	54.1	9,232	46.9

(注) 包括利益 2020年11月期第3四半期 2,674百万円(△72.5%) 2019年11月期第3四半期 9,717百万円(49.6%)

	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3四半期	85.69	74.77
2019年11月期第3四半期	237.25	223.78

## (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3四半期	253,160	70,159	27.5
2019年11月期	218,803	71,627	32.5

(参考) 自己資本 2020年11月期第3四半期 69,520百万円 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	—	38.00	—	—	—
2020年11月期(予想)	—	—	—	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	95,500	11.6	15,300	△0.6	13,100	△0.7	9,100	△6.6	223.93
	～105,000	～22.7	～16,900	～9.8	～14,600	～10.7	～10,100	～3.7	～248.54

(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 : 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3Q	41,020,140株	2019年11月期	40,946,240株
② 期末自己株式数	2020年11月期3Q	646,961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3Q	40,725,065株	2019年11月期3Q	38,913,517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
(セグメント情報等)	8
(追加情報)	9
(重要な後発事象)	9

## 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、年初からの新型コロナウイルスの感染拡大により、急速に景気が悪化しました。しかしながら、5月に緊急事態宣言が解除、6月には都道府県をまたぐ移動制限も解除され、経済活動が段階的に再開されたことにより、足下では回復の兆しが見られます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、賃貸マンションについては、景気動向及び新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくく、稼働率や賃料水準ともに堅調であり、物件売買価格、賃貸状況ともに、順調に推移しております。賃貸マンションの賃料については、首都圏、名古屋市、大阪市、福岡市において、7月前年同月比で上昇しているとの調査(民間調査機関調べ)があり、新型コロナウイルスの影響に左右されない市況であることが伺われます。オフィスビルについても、現時点において急速な悪化の傾向はみられません。また当社グループの主な取引形態であるBtoB(企業間取引)の物件売買については、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、金融システムの安定に加え、世界的な低金利を背景に堅調に推移しております。開発用地の仕入価格についても、下落傾向にはなく、価格調整の影響は見受けられません。観光業界におきましては、6月に都道府県をまたぐ移動制限が緩和、各都道府県の宿泊補助キャンペーンの実施、7月にGo Toトラベルキャンペーンが開始されました。観光庁が公表している「宿泊旅行統計調査」(令和2年7月・第1次速報)によると、5月にはホテル全体の稼働率が12.9%と大幅に落ち込みましたが、6月には22.8%、7月は30.4%と回復傾向にあります。

このような状況のもと当社グループは、6月30日に当社開発物件である「メルキュール京都ステーション(京都市下京区)」を当初計画通りの売買価格にて売却引渡をいたしました。

また8月には、サムティ・レジデンシャル投資法人へ賃貸マンション10物件の売却引渡をいたしました。当社グループが保有・運営しているホテルにつきましては、自粛要請、移動制限等、感染拡大の影響を受け、稼働率が低下、3施設で臨時休業を余儀なくされましたが、6月以降は営業を再開し、各都道府県によるキャンペーン及びGo Toトラベルキャンペーンもあり、足下での稼働率は回復基調にあります。9月のシルバーウィークには、90%超の稼働率となったホテルもありました。当社グループでは、2021年秋頃には、各国で開発中の当該感染症に対するワクチンや治療薬の実用化により事態が収束し、社会経済活動は正常化するものと考えております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高47,394百万円(前年同四半期比34.0%減)、営業利益6,737百万円(前年同四半期比54.6%減)、経常利益5,159百万円(前年同四半期比60.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益3,489百万円(前年同四半期比62.2%減)となりました。

稼働状況が大きく落ち込んだホテルの固定費が当第3四半期連結累計期間で約850百万円発生しており、そのうち臨時休業を実施したホテルの固定費101百万円を特別損失に計上しております。

足下の状況につきましては、第4四半期連結会計期間において、賃貸マンション及びオフィスビルを41物件、約44,500百万円(うち、17物件、約30,000百万円については、売買契約締結済み)を売却見込みであります。

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3四半期連結累計期間においては「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE旭ヶ丘(札幌市中央区)」、「S-RESIDENCE西長堀(大阪市西区)」、収益マンションとして「KURAMAE214(東京都台東区)」、「サムティ有隣カマロード(京都市下京区)」、「サムティ若王寺(兵庫県尼崎市)」、「サムティタワーズ愛宕(福岡市西区)」、「S-GLANZ大阪同心(大阪市北区)」等を販売したほか、「ステージファースト新御徒町Ⅱ(東京都台東区)」等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(※1)(名古屋市市中村区)」、「メルキュール京都ステーション(※2)(京都市下京区)」、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39,583百万円(前年同四半期比38.1%減)、営業利益は8,344百万円(前年同四半期比48.0%減)となりました。

(※1)「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す。なお、2020年7月に建物が竣工し、現在、開業準備中であります。

(※2)「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建物の引渡しによるものです。なお、土地については前期に引渡済みであります。

## 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「サムティ東区役所前（札幌市東区）」、「サムティタワーN26（札幌市北区）」、「サムティ円山レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティ西梅田Glorie（大阪市北区）」、「サムティ難波Grace（大阪市浪速区）」、「サムティ夙川レジデンス（兵庫県西宮市）」、「サムティ舟入Ⅱ（広島市中区）」、「サムティレジデンス博多駅南（福岡市博多区）」、「サムティ天神南（福岡市中央区）」、「サムティ諏訪神社前（長崎県長崎市）」、「サムティ呉服レジデンス（熊本市中央区）」、「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）」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6,076百万円（前年同四半期比22.5%増）、営業利益は2,721百万円（前年同四半期比47.1%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）」、「ネストホテル広島駅前（広島市南区）」、「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1,734百万円（前年同四半期比40.9%減）、営業損失は602百万円（前年同四半期は16百万円の営業利益）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3四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、34,357百万円増加し、253,160百万円となっております。このうち流動資産は42,393百万円増加し、164,821百万円となっており、固定資産は8,035百万円減少し、88,339百万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59,817百万円増加する一方で、現金及び預金が14,944百万円、仕掛販売用不動産が5,236百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定資産の主な減少要因は、有形固定資産が10,023百万円減少する一方で、投資その他の資産が2,006百万円増加したことなどによるものであります。

## (負債)

当第3四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、35,825百万円増加し、183,000百万円となっております。このうち流動負債は12,882百万円増加し、35,464百万円となっており、固定負債は22,942百万円増加し、147,536百万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9,461百万円、1年内返済予定の長期借入金が3,646百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が22,962百万円増加したことなどによるものであります。

## (純資産)

当第3四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3,489百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が3,335百万円減少、自己株式の取得により自己株式が892百万円増加、保有株式の時価評価に伴いその他有価証券評価差額金が810百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ1,468百万円減少し、70,159百万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

最近の業績動向を踏まえ、2020年7月15日に公表いたしました2020年11月期（2019年12月1日～2020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（2020年9月30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 (2019年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	44,918	29,974
売掛金	814	421
販売用不動産	28,637	88,455
仕掛販売用不動産	46,339	41,103
商品	1	0
貯蔵品	10	12
その他	1,708	4,857
貸倒引当金	△1	△4
流動資産合計	122,428	164,821
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	25,696	18,133
信託建物（純額）	7,623	3,710
土地	38,721	40,322
信託土地	5,571	3,322
その他（純額）	807	2,906
有形固定資産合計	78,420	68,396
無形固定資産		
のれん	11	10
その他	161	143
無形固定資産合計	172	154
投資その他の資産		
投資有価証券	13,224	15,379
繰延税金資産	291	646
その他	4,318	3,816
貸倒引当金	△53	△53
投資その他の資産合計	17,781	19,788
固定資産合計	96,374	88,339
資産合計	218,803	253,160

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	477	539
短期借入金	2,315	11,777
1年内返済予定の長期借入金	16,387	20,034
未払法人税等	1,237	781
その他	2,163	2,331
流動負債合計	22,581	35,464
固定負債		
新株予約権付社債	10,000	10,000
長期借入金	112,224	135,187
退職給付に係る負債	183	208
預り敷金保証金	1,399	1,415
建設協力金	483	441
その他	303	283
固定負債合計	124,593	147,536
負債合計	147,175	183,000
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,184	16,227
資本剰余金	17,938	17,981
利益剰余金	36,335	36,489
自己株式	△3	△895
株主資本合計	70,455	69,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	634	△175
為替換算調整勘定	△62	△108
その他の包括利益累計額合計	571	△284
非支配株主持分	600	639
純資産合計	71,627	70,159
負債純資産合計	218,803	253,160

## (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2018年12月1日 至2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年12月1日 至2020年8月31日)
売上高	71,789	47,394
売上原価	50,356	33,066
売上総利益	21,433	14,327
販売費及び一般管理費	6,601	7,589
営業利益	14,832	6,737
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	13	13
金利スワップ評価益	—	36
その他	5	17
営業外収益合計	20	68
営業外費用		
支払利息	1,068	1,369
支払手数料	448	253
金利スワップ評価損	166	—
その他	20	23
営業外費用合計	1,703	1,646
経常利益	13,148	5,159
特別利益		
固定資産売却益	259	0
助成金収入	—	13
過年度消費税等戻入額	—	138
特別利益合計	259	153
特別損失		
固定資産売却損	—	7
固定資産除却損	4	0
臨時休業による損失	—	101
特別損失合計	4	109
税金等調整前四半期純利益	13,403	5,203
法人税、住民税及び事業税	3,706	1,670
法人税等調整額	371	2
法人税等合計	4,077	1,672
四半期純利益	9,325	3,530
非支配株主に帰属する四半期純利益	93	41
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,232	3,489



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 2018年12月1日 至 2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)
四半期純利益	9,325	3,530
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	460	△810
為替換算調整勘定	△67	△45
その他の包括利益合計	392	△855
四半期包括利益	9,717	2,674
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,624	2,633
非支配株主に係る四半期包括利益	93	41

## (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3四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019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				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	63,895	4,959	2,934	71,789	—	71,789
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	—	274	275	△275	—
計	63,896	4,959	3,209	72,065	△275	71,789
セグメント利益又は損失(△)	16,046	1,850	16	17,912	△3,080	14,832

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,080百万円は、セグメント間取引消去83百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△3,164百万円であります。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 2019年12月1日 至 2020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				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	39,583	6,076	1,734	47,394	—	47,394
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	21	194	223	△223	—
計	39,589	6,098	1,929	47,617	△223	47,394
セグメント利益又は損失(△)	8,344	2,721	△602	10,463	△3,726	6,737

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,726百万円は、セグメント間取引消去△8百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△3,718百万円であります。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)

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3四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3四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21百万円は、「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35,301百万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)

新型コロナウイルス感染症については、依然、第2波、第3波の影響が懸念されているところではありますが、社会経済活動の再開により、当社グループにおいて当該感染症拡大の影響を直接受けることとなったホテル事業の環境は、回復基調にあります。また、今後は、各国で開発中の当該感染症に対するワクチンや治療薬の実用化により事態が収束することで、社会経済活動の全般が正常化するものと考えております。当社グループではその時期を2021年秋と仮定し、棚卸資産の評価減、固定資産の減損等の会計上の見積りに当たっては、当該仮定を見積りに反映させております。

(臨時休業による損失)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、政府から発出された緊急事態宣言を受け、当社グループの一部のホテル等で臨時休業を実施いたしました。このため、臨時休業期間中のホテル等で発生した固定費(人件費・地代家賃・減価償却費等)を臨時休業による損失として特別損失に計上しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。