



## 2020年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年1月6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  
 定時株主総会開催予定日 2021年2月25日 配当支払開始予定日 2021年2月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年2月26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. 2020年11月期の連結業績(2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	101,120	18.2	17,355	12.6	15,247	15.6	10,615	9.0
2019年11月期	85,552	1.5	15,417	9.9	13,193	13.4	9,740	14.7

(注) 包括利益 2020年11月期 10,199百万円(△0.7%) 2019年11月期 10,266百万円(18.4%)

	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	%	%	%
2020年11月期	261.23	227.88	14.3	6.5	17.2
2019年11月期	247.11	228.51	14.7	6.9	18.0

(参考) 持分法投資損益 2020年11月期 一百万円 2019年11月期 一百万円

## (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
2020年11月期	250,864	77,699	30.7	1,907.51
2019年11月期	218,803	71,627	32.5	1,734.72

(参考) 自己資本 2020年11月期 77,028百万円 2019年11月期 71,027百万円

## (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
2020年11月期	11,958	△31,815	17,488	41,724
2019年11月期	4,425	△53,337	48,683	44,102

## 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	%	%
2019年11月期	—	35.00	—	44.00	79.00	3,173	32.0	4.7
2020年11月期	—	38.00	—	44.00	82.00	3,310	31.4	4.5
2021年11月期(予想)	—	38.00	—	44.00	82.00		27.2 ～30.5	

## 3. 2021年11月期の連結業績予想(2020年12月1日～2021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	76,600 ～92,200	△24.2 ～△8.8	8,100 ～11,800	△53.3 ～△32.0	11,600 ～15,400	△23.9 ～1.0	10,700 ～12,000	0.8 ～13.0	264.97 ～297.16

(注) 2021年11月期の連結業績予想につきましては、レンジ形式により開示しております。詳細は、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 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）： 無  
 新規 一社（社名）、除外 一社（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： 有  
 ③ 会計上の見積りの変更： 無  
 ④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料15ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2020年11月期	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	638,412株	2019年11月期	1,659株
③ 期中平均株式数	2020年11月期	40,637,582株	2019年11月期	39,420,025株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年11月期の個別業績(2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	96,629	19.8	16,492	11.4	14,369	△1.8	9,980	△12.7
2019年11月期	80,635	7.3	14,799	△15.8	14,635	△5.5	11,435	△2.3
	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					
2020年11月期	245.60		214.25					
2019年11月期	290.08		268.25					

(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
2020年11月期	241,519	74,385	30.8	1,842.07
2019年11月期	212,055	68,985	32.5	1,684.86

(参考) 自己資本 2020年11月期 74,385百万円 2019年11月期 68,985百万円

※ 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、2021年1月28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
(会計方針の変更)	15
(会計上の見積りの変更)	15
(表示方法の変更)	15
(追加情報)	15
(連結損益計算書関係)	16
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	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)	20

## 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、年初から新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、先行き不透明な状況となりました。一部の国においては、ワクチンの接種が開始され、収束に向けその効果が期待されております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、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、順調に推移しました。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B to B（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、価格調整の兆候は見受けられません。

このような状況のもと当社グループは、当初は、ホテルREITの設立を前提とした計画としておりましたが、外部環境を鑑み、REIT設立及びホテルの売却時期を翌期以降へ見直し、賃貸マンション及びオフィスビルを中心に売却予定物件の入替を行いました。入替による業績予想の修正に関しましては、2020年7月に公表しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響を精緻に予測することは困難であったことから、複数のシナリオを想定し、レンジ形式による開示としておりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高101,120百万円（前連結会計年度比18.2%増）、営業利益17,355百万円（前連結会計年度比12.6%増）、経常利益15,247百万円（前連結会計年度比15.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益10,615百万円（前連結会計年度比9.0%増）となり、当初想定計画を上回る売上高、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益となりました。

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。

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。

当連結会計年度においては「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE旭ヶ丘（札幌市中央区）」、「S-RESIDENCE蒲田（東京都大田区）」、「S-RESIDENCE赤羽（東京都北区）」、「S-RESIDENCE黒川Ⅱ（名古屋市北区）」、「S-RESIDENCE西天満Grand Jour（大阪市北区）」、「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）」、「サムティ有隣カマラード（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。オフィスビルとして「S-BUILDING札幌大通（札幌市中央区）」、「S-BUILDING新大阪（大阪市淀川区）」、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90,026百万円（前連結会計年度比20.4%増）、営業利益は18,897百万円（前連結会計年度比9.3%増）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、2020年11月に開業いたしました。

（※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）」、「サムティ北梅田RIVE（大阪市北区）」、「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

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)」、「レジデンスシア名駅南(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8,243百万円(前連結会計年度比23.7%増)、営業利益は3,780百万円(前連結会計年度比53.5%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)」、「イビススタイルズ名古屋(※1)(名古屋市中村区)」、「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)」、「メルキュール京都ステーション(京都市下京区)」、「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2,850百万円(前連結会計年度比30.4%減)、営業損失は460百万円(前連結会計年度は75百万円の営業利益)となりました。

(※1)「イビススタイルズ名古屋」の土地は、2020年2月26日付信託受益権譲渡契約に基づき売却引渡しを行っており、建物部分を保有しております。

## (2) 当期の財政状態の概況

### (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、32,060百万円増加し、250,864百万円となっております。このうち流動資産は36,179百万円増加し、158,608百万円となっております。固定資産は4,118百万円減少し、92,255百万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29,627百万円増加したことなどによるものであります。固定資産の主な減少要因は、有形固定資産が6,481百万円減少する一方で、投資その他の資産が2,391百万円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、25,988百万円増加し、173,164百万円となっております。このうち流動負債は16,915百万円増加し、39,497百万円となっております。固定負債は9,072百万円増加し、133,666百万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14,568百万円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4,181百万円、社債が5,000百万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10,615百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が3,335百万円減少、自己株式の取得などにより自己株式が880百万円増加、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454百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ6,071百万円増加し、77,699百万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現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、営業活動により11,958百万円増加、投資活動により31,815百万円減少、財務活動により17,488百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、2,377百万円減少し、当連結会計年度末には41,724百万円となりました。

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、11,958百万円(前連結会計年度は4,425百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益15,342百万円、利息の支払額2,007百万円、法人税等の支払額2,050百万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、31,815百万円(前連結会計年度は53,337百万円の支出)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28,745百万円、投資有価証券の取得による支出3,340百万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、17,488百万円（前連結会計年度は48,683百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入30,023百万円、短期借入金の返済による支出15,455百万円、長期借入れによる収入65,861百万円、長期借入金の返済による支出63,372百万円、社債の発行による収入5,000百万円、配当金の支払額3,334百万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

	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期
自己資本比率 (%)	23.1	23.4	37.9	32.5	30.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	17.9	25.1	35.5	39.1	26.6
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	12.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	2.9	8.0	22.7	3.1	6.0

(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) 今後の見通し

新型コロナウイルス感染症拡大により、世界各国でワクチン開発が進んでおり、一部の国においては接種が開始されております。当社グループでは、2021年秋頃には、各国での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に向かうものと考えております。

今後の見通しとして、延期しているホテルREITの立ち上げにつきましては、外部環境を注視しつつ進めていく方針であります。加えて、2020年12月21日公表「ベトナム国ハノイ市における分譲住宅事業の開始及び子会社（孫会社）の異動に関するお知らせ」の通り、ベトナムのVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと同国ハノイ市において共同して分譲住宅事業を実施することについて合意しており、更なる海外事業の拡大にも務めてまいります。

2021年11月期については、売上高76,600百万円～92,200百万円、営業利益8,100百万円～11,800百万円、経常利益11,600百万円～15,400百万円、親会社株主に帰属する当期純利益10,700百万円～12,000百万円を計画しております。当社グループでは、2021年秋頃に社会経済活動は正常化に向かうものと考えておりますが、影響を精緻に予測することは困難であることから、新型コロナウイルス感染症の収束時期並びにホテルREITの設立スケジュール等外部環境を勘案し、複数のシナリオを想定したレンジ形式としております。

## 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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	44,918	42,511
売掛金	814	1,395
販売用不動産	28,637	58,265
仕掛販売用不動産	46,339	42,512
商品	1	1
貯蔵品	10	12
その他	1,708	13,915
貸倒引当金	△1	△5
流動資産合計	122,428	158,608
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,691	20,225
減価償却累計額	△1,995	△2,390
建物及び構築物 (純額)	25,696	17,835
信託建物	8,230	4,390
減価償却累計額	△607	△700
信託建物 (純額)	7,623	3,689
土地	38,721	42,482
信託土地	5,571	3,322
その他	1,233	5,124
減価償却累計額	△426	△515
その他 (純額)	807	4,608
有形固定資産合計	78,420	71,938
無形固定資産		
のれん	11	10
その他	161	133
無形固定資産合計	172	143
投資その他の資産		
投資有価証券	13,224	15,835
繰延税金資産	291	693
その他	4,318	3,711
貸倒引当金	△53	△66
投資その他の資産合計	17,781	20,173
固定資産合計	96,374	92,255
資産合計	218,803	250,864

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	477	381
短期借入金	2,315	16,883
1年内返済予定の長期借入金	16,387	14,715
未払法人税等	1,237	4,063
その他	2,163	3,452
流動負債合計	22,581	39,497
固定負債		
社債	—	5,000
新株予約権付社債	10,000	10,000
長期借入金	112,224	116,406
退職給付に係る負債	183	212
預り敷金保証金	1,399	1,323
建設協力金	483	427
その他	303	297
固定負債合計	124,593	133,666
負債合計	147,175	173,164
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	16,184	16,227
資本剰余金	17,938	17,985
利益剰余金	36,335	43,615
自己株式	△3	△883
株主資本合計	70,455	76,945
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	634	180
為替換算調整勘定	△62	△97
その他の包括利益累計額合計	571	83
非支配株主持分	600	671
純資産合計	71,627	77,699
負債純資産合計	218,803	250,864



## (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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
売上高	85,552	101,120
売上原価	60,771	73,456
売上総利益	24,781	27,664
販売費及び一般管理費	9,363	10,308
営業利益	15,417	17,355
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	13	13
金利スワップ評価益	—	71
違約金収入	—	27
その他	19	25
営業外収益合計	34	139
営業外費用		
支払利息	1,445	1,884
支払手数料	704	309
その他	108	52
営業外費用合計	2,258	2,246
経常利益	13,193	15,247
特別利益		
固定資産売却益	1,702	26
助成金収入	—	27
過年度消費税等戻入額	—	149
特別利益合計	1,702	203
特別損失		
固定資産売却損	—	7
固定資産除却損	13	0
減損損失	34	—
臨時休業による損失	—	101
過年度消費税等	601	—
その他	4	—
特別損失合計	654	108
税金等調整前当期純利益	14,241	15,342
法人税、住民税及び事業税	4,237	4,855
法人税等調整額	179	△201
法人税等合計	4,417	4,654
当期純利益	9,824	10,688
非支配株主に帰属する当期純利益	83	72
親会社株主に帰属する当期純利益	9,740	10,615

## 連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
当期純利益	9,824	10,688
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	505	△454
為替換算調整勘定	△62	△34
その他の包括利益合計	442	△488
包括利益	10,266	10,199
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,183	10,126
非支配株主に係る包括利益	83	73

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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減			△1		△1
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
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減						△1
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						—
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

当連結会計年度(自2019年12月1日 至2020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	16,184	17,938	36,335	△3	70,455
当期変動額					
新株の発行	43	43			87
剰余金の配当			△3,335		△3,335
親会社株主に帰属する当期純利益			10,615		10,615
自己株式の取得				△893	△893
自己株式の処分		3		12	15
連結子会社の増加に伴う増減					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	43	47	7,279	△880	6,489
当期末残高	16,227	17,985	43,615	△883	76,945

	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	634	△62	571	—	600	71,627
当期変動額						
新株の発行						87
剰余金の配当						△3,335
親会社株主に帰属する当期純利益						10,615
自己株式の取得						△893
自己株式の処分						15
連結子会社の増加に伴う増減						—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△454	△34	△488	—	70	△417
当期変動額合計	△454	△34	△488	—	70	6,071
当期末残高	180	△97	83	—	671	77,699

## (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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	14,241	15,342
減価償却費	1,208	1,027
減損損失	34	—
のれん償却額	6	0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	27	28
受取利息及び受取配当金	△14	△14
支払利息	1,445	1,884
支払手数料	704	309
為替差損益 (△は益)	0	1
金利スワップ評価益	—	△71
違約金収入	—	△27
助成金収入	—	△27
有形固定資産売却損益 (△は益)	△1,702	△19
過年度消費税等戻入額	—	△149
臨時休業による損失	—	101
過年度消費税等	601	—
売上債権の増減額 (△は増加)	126	△581
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△197	9,465
仕入債務の増減額 (△は減少)	△117	△96
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,563	272
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	363	△75
その他	△1,765	△11,298
小計	13,399	16,071
利息及び配当金の受取額	14	14
利息の支払額	△1,417	△2,007
違約金の受取額	—	27
臨時休業による損失の支払額	—	△97
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△7,572	△2,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,425	11,958
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△60	△60
定期預金の払戻による収入	73	37
有形固定資産の取得による支出	△50,675	△28,745
有形固定資産の売却による収入	6,188	385
無形固定資産の取得による支出	△79	△24
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	△8,800	△3,340
投資有価証券の償還による収入	104	118
長期貸付けによる支出	—	△130
出資金の払込による支出	△0	△1
出資金の回収による収入	0	—
建設協力金の支払による支出	△55	△55
その他	△34	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,337	△31,815

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	25,622	30,023
短期借入金の返済による支出	△25,278	△15,455
社債の発行による収入	—	5,000
新株予約権付社債の発行による収入	10,000	—
長期借入れによる収入	94,241	65,861
長期借入金の返済による支出	△53,832	△63,372
株式の発行による収入	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	△4	△893
配当金の支払額	△3,957	△3,334
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△2
その他	△888	△339
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,683	17,488
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△8
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△230	△2,377
現金及び現金同等物の期首残高	44,080	44,102
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	44,102	41,724

(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 13社

連結子会社の名称

有限会社彦根エス・シー

サムティホテルマネジメント株式会社

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.

株式会社サン・トーアは、2020年2月27日付でサムティホテルマネジメント株式会社に社名を変更しております。

前連結会計年度において連結子会社であった合同会社アンビエントガーデン守山及び一般社団法人アンビエントガーデン守山は、清算終了により、連結の範囲から除外しております。

(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

合同会社エス・ホテルオペレーションズ京都四条

Samty Vietnam Co., Ltd.

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社4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

すべての非連結子会社は、親会社株主に帰属する連結純損益及び連結利益剰余金等に及ぼす影響は軽微であり、全体として連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法は適用しておりません。

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)デリバティブ

時価法を採用しております。

(ハ)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 3～50年

信託建物 8～45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、販売用不動産に係る控除対象外消費税等は、取得原価に算入しております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用(投資その他の資産のその他)として計上し、5年間で均等償却を行っております。

## (会計方針の変更)

## (販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2020年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該販売用不動産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

これは、2020年度税制改正において、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化に係る見直しが行われ、2020年10月1日以後に行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされたこと（以下、「税制改正」）に伴い、当社グループの販売及び仕入方針の見直しを行ったためのものであります。

当社グループでは、不動産事業において、自社ブランドの賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売、及び収益不動産の再生・販売を行っております。当社グループが販売目的で保有する賃貸マンションに係る消費税については、これまで、その全部または課税売上割合に応じた一部を仕入税額控除の対象としておりましたが、当該税制改正により、2020年10月1日以後において課税仕入れの時点で居住用賃貸建物に該当する建物については、その保有目的にかかわらず原則として仕入税額控除制度の適用を受けられないこととなり、当該建物に係る課税仕入れ等の税額は、その全部が控除対象外消費税等とされました。

その結果、2020年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等が大幅に増加することになり、当該事業において金額的に重要な不可避のコストとなることが見込まれるため、当社グループは、当該税制改正を契機に、早期販売によるキャッシュフローの最大化を意図した戦略をより明確にし、販売用不動産の販売及び仕入方針の見直しを行いました。

これにより、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、これまでの発生した連結会計年度の費用として販売費及び一般管理費に計上する会計処理を変更し、取得原価に算入し、販売した年度の売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該変更は当期首から遡って適用しております。この結果、当連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が43百万円増加し、販売費及び一般管理費が265百万円減少し、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ221百万円増加しております。前連結会計年度においては影響額が軽微であるため遡及修正は行っておりません。

## (会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

## (表示方法の変更)

## (連結損益計算書)

当連結会計年度より、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のと同時に、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、前連結会計年度の連結損益計算書の組替を行っております。この結果、前連結会計年度の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。

## (追加情報)

## (保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ35,298百万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、一部の国においてワクチンの接種が開始されており、我が国においても2021年春頃をめどに接種開始の準備が進められております。また、様々な景気刺激策が実施および予定されていることから、当社グループでは、これら新型コロナウイルス感染症対策による社会経済活動の正常化時期を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。

## (連結損益計算書関係)

## (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。

## (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	当連結会計年度
	(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	44,918	42,511
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△228	△252
使途制限付信託預金	△494	△432
引出制限付預金	△93	△103
現金及び現金同等物	44,102	41,724

(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、資産、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、「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。

報告セグメントの利益又は損失(△)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、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(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
セグメント利益又は 損失(△)	17,294	2,462	75	19,831	△4,414	15,417
セグメント資産	56,933	76,023	39,371	172,328	46,474	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. セグメント利益又は損失(△)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46,474百万円は、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。全社資産の主なものとしましては、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. セグメント利益又は損失(△)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 2019年12月1日 至 2020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	90,026	8,243	2,850	101,120	—	101,120
セグメント間の内部 売上高又は振替高	9	28	391	428	△428	—
計	90,035	8,272	3,241	101,549	△428	101,120
セグメント利益又は 損失(△)	18,897	3,780	△460	22,216	△4,860	17,355
セグメント資産	93,958	72,242	41,149	207,350	43,513	250,864
その他の項目						
減価償却費	19	881	28	929	97	1,027
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	13	35,777	52	35,843	82	35,925

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△4,860百万円は、セグメント間取引消去48百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△4,909百万円が主であります。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43,513百万円は、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。全社資産の主なものとしましては、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. セグメント利益又は損失(△)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。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)		当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,734円72銭	1株当たり純資産額	1,907円51銭
1株当たり当期純利益金額	247円11銭	1株当たり当期純利益金額	261円23銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	228円51銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	227円88銭

(注) 1. 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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	71,627	77,699
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	600	671
(うち新株予約権)(百万円)	(-)	(-)
(うち非支配株主持分)(百万円)	(600)	(671)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	71,027	77,028
期末の普通株式の数(株)	40,944,581	40,381,728

2. 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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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)	9,740	10,615
普通株主に帰属しない金額(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)	9,740	10,615
普通株式の期中平均株式数(株)	39,420,025	40,637,582
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)	-	-
普通株式増加数(株)	3,207,807	5,946,717
(うち新株予約権付社債)(株)	(2,707,869)	(5,946,717)
(うち新株予約権)(株)	(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)

## (取得による企業結合)

当社は、2020年12月21日開催の取締役会において、当社子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. (以下、「SAI」)を通じ、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY(以下、「S-VIN」)の株式を取得して子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2020年12月24日付で株式を取得いたしました。

## (1) 企業結合の概要

## ① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY

事業の内容：不動産開発

## ② 企業結合を行った主な理由

ベトナム国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANY(以下、「VHM」)と同国ハノイ市において共同して分譲住宅事業(以下、「本プロジェクト」)を実施するにあたり、当社子会社のSAIを通じ、VHMの開発子会社で分譲住宅事業を行うS-VINの株式の90%を取得することで本プロジェクトを主導しようとするものであります。

本プロジェクトの推進は、当社グループの安定性、収益力の強化に寄与し、当社グループの企業価値の向上に資するものと考えております。

## ③ 企業結合日

2020年12月24日

## ④ 企業結合の法的方式

株式取得

## ⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

## ⑥ 取得した議決権比率

取得後の議決権比率 90.0%

## ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、当該現金を交付したSAIを取得企業としております。

## (2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	3,272,583百万VND
取得原価		3,272,583百万VND

## (3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

## (4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

## (5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。