

## 平成21年11月期 第1四半期決算短信

平成21年4月14日

上場取引所 大

上場会社名 サムティ株式会社

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) 森山 茂

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長

(氏名) 小川 靖展

TEL 06-6838-3616

四半期報告書提出予定日 平成21年4月14日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年11月期第1四半期の連結業績(平成20年12月1日～平成21年2月28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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期第1四半期	2,309	—	477	—	△158	—	54	—
20年11月期第1四半期	2,900	—	621	—	135	—	110	—

	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
21年11月期第1四半期	410.72	—
20年11月期第1四半期	829.90	825.32

## (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
21年11月期第1四半期	84,836	11,632	13.7	87,306.17
20年11月期	88,117	11,578	13.1	86,904.41

(参考) 自己資本 21年11月期第1四半期 11,632百万円 20年11月期 11,578百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年11月期	—	0.00	—	0.00	0.00
21年11月期	—	—	—	—	—
21年11月期(予想)	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年11月期の連結業績予想(平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
第2四半期	8,300	12.0	1,500	△15.0	300	△51.0	700	89.7	5,254.26
連結累計期間	15,400	△30.2	3,000	△29.5	1,000	△49.0	1,400	—	10,508.53

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

## 4. その他

(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

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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)	21年11月期第1四半期	133,225株	20年11月期	133,225株
② 期末自己株式数	21年11月期第1四半期	—株	20年11月期	—株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年11月期第1四半期	133,225株	20年11月期第1四半期	132,561株

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 定性的情報・財務諸表等

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

第1四半期連結会計期間における我が国の経済は、金融混乱による世界的な需要低迷及び急激な円高等により企業収益は大幅に減少、雇用情勢も急速に悪化するなど依然として厳しい状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、世界的な信用収縮に伴う金融機関の不動産融資案件への選別化など、資金調達環境は依然として厳しい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、外部環境の変化に適切に対応すべく、関西を基盤とした安定的ストックビジネスである不動産賃貸事業及び不動産分譲事業を中心とする一方で、このような厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、金融機関との関係強化に努めてまいりました。

この結果、当第1四半期連結会計期間の業績は売上高は2,309百万円（前年同期比20.4%減）、営業利益は477百万円（前年同期比23.2%減）、経常損失は158百万円（前年同期比217.2%減）、当第1四半期純利益は54百万円（前年同期比50.3%減）となりました。

事業のセグメント別業績は以下のとおりであります。

## （不動産流動化事業）

不動産流動化事業は、開発流動化として自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び再生流動化として収益不動産等の再生・販売を行っております。

当該事業の売上高は181百万円、営業利益は133百万円となりました。

## （不動産分譲事業）

不動産分譲事業は、販売会社向けに投資用マンションの企画開発・販売及びファミリー向け分譲マンション等の企画開発・販売を行っております。

投資用マンションとして「アクロス福島アーバンヒルズ（大阪市福島区）」及び「レオンコンフォート本町東（大阪市中央区）」等において計72戸を販売いたしました。

この結果、不動産分譲事業における売上高は922百万円、営業利益は93百万円となりました。

## （不動産賃貸事業）

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、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、積極的に入居者及びテナント誘致活動を展開し、また賃貸コスト圧縮に努めました。

この結果、不動産賃貸事業における売上高は1,117百万円、営業利益は477百万円となりました。

## （その他の事業）

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区日本橋）」及び「センターホテル大阪（大阪市中央区北浜）」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。

当該事業の売上高は88百万円、営業利益は8百万円となりました。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

## (1) 資産、負債及び純資産の状況

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末に比べ3,280百万円減少し、84,836百万円となりました。資産の主な減少要因は現金及び預金1,465百万円の減少及び有形固定資産1,273百万円の減少であります。負債合計は、前連結会計年度末に比べ3,334百万円減少し、73,204百万円となりました。負債の主な減少要因は、短期借入金の減少5,931百万円、1年内返済長期借入金の増加1,379百万円、長期借入金の増加1,804百万円であります。純資産合計は、前連結会計年度末に比べ53百万円増加し、11,632百万円となりました。純資産の主な増加要因は、当期純利益に伴う利益剰余金54百万円の増加であります。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会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180百万円の増加、投資活動により1,338百万円の増加、財務活動により2,964百万円減少した結果、前連結会計年度末と比べ1,445百万円減少し、3,772百万円となりました。

当第1四半期連結会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1四半期連結会計期間における営業活動より得た資金は、180百万円となりました。これは、税金等調整前四半期純利益が176百万円及びたな卸資産の減少が245百万円、預り敷金保証金の減少が191百万円あったことが主な要因であります。

## （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期連結会計期間における投資活動により得た資金は、1,338百万円となりました。これは、有形固定資産の売却による収入2,003百万円及び取得による支出684百万円あったことが主な要因でありま

す。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期連結会計期間における財務活動により流出した資金は、2,964百万円となりました。これは、長期借入による収入7,670百万円があった一方で、短期借入金の返済による支出4,209百万円及び長期借入金の返済による支出6,285百万円があったことが主な要因であります。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21年11月期の業績予想につきましては、平成21年1月26日に公表いたしました「平成21年11月期決算短信(連結)」の業績予想から変更はありません。

なお、実際の業績等は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

### 4. その他

#### (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)

該当事項はありません。

#### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

#### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(リース取引に関する会計基準)

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

なお、平成20年11月30日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。

この変更による損益に与える影響はありません。

5. 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,277	5,742
売掛金	97	147
たな卸資産	20,984	21,229
繰延税金資産	308	312
その他	937	1,225
貸倒引当金	△5	△6
流動資産合計	26,599	28,652
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	21,131	21,655
信託建物(純額)	4,075	4,107
土地	25,475	26,092
信託土地	3,150	3,150
建設仮勘定	2,929	3,039
その他	96	87
有形固定資産合計	56,860	58,133
無形固定資産		
のれん	94	96
その他	84	17
無形固定資産合計	179	113
投資その他の資産		
投資有価証券	701	708
長期貸付金	16	18
繰延税金資産	53	47
その他	342	350
貸倒引当金	△1	△2
投資その他の資産合計	1,111	1,123
固定資産合計	58,151	59,370
繰延資産		
創立費	2	2
開業費	83	92
繰延資産合計	85	94
資産合計	84,836	88,117

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,217	1,265
短期借入金	3,000	8,931
1年内償還予定の社債	249	249
1年内返済予定の長期借入金	14,764	13,384
未払法人税等	508	386
その他	836	1,266
流動負債合計	20,576	25,484
固定負債		
社債	4,162	4,224
長期借入金	44,222	42,417
繰延税金負債	506	506
退職給付引当金	29	25
役員退職慰労引当金	370	367
預り敷金保証金	1,803	1,994
受入建設協力金	1,020	1,033
その他	512	483
固定負債合計	52,627	51,054
負債合計	73,204	76,538
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,466	4,466
資本剰余金	4,366	4,366
利益剰余金	2,825	2,770
株主資本合計	11,658	11,603
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△6	△4
繰延ヘッジ損益	△20	△21
評価・換算差額等合計	△26	△25
新株予約権	1	1
純資産合計	11,632	11,578
負債純資産合計	84,836	88,117

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28日)
売上高	2,309
売上原価	1,400
売上総利益	908
販売費及び一般管理費	430
営業利益	477
営業外収益	
受取利息	2
受取配当金	1
匿名組合投資利益	21
金利スワップ評価益	1
その他	2
営業外収益合計	28
営業外費用	
支払利息	493
支払手数料	155
その他	15
営業外費用合計	664
経常損失(△)	△158
特別利益	
固定資産売却益	531
その他	25
特別利益合計	557
特別損失	
固定資産売却損	222
特別損失合計	222
税金等調整前四半期純利益	176
法人税、住民税及び事業税	118
法人税等調整額	4
法人税等合計	122
少数株主利益	—
四半期純利益	54

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28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	176
減価償却費	262
のれん償却額	1
受取利息	△3
支払利息	493
為替差損益 (△は益)	△0
有形固定資産売却損益 (△は益)	△309
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3
売上債権の増減額 (△は増加)	50
たな卸資産の増減額 (△は増加)	245
仕入債務の増減額 (△は減少)	△47
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△191
その他	△59
小計	623
利息及び配当金の受取額	3
利息の支払額	△450
法人税等の支払額	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	180
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の払戻による収入	20
有形固定資産の取得による支出	△684
有形固定資産の売却による収入	2,003
無形固定資産の取得による支出	△3
出資金の取得による支出	△50
出資金の清算による収入	5
保険積立金の解約による収入	35
建設協力金の支払による支出	△13
その他	25
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,338
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	78
短期借入金の返済による支出	△4,209
長期借入れによる収入	7,670
長期借入金の返済による支出	△6,285
社債の償還による支出	△62
その他	△155
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,964
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)	△1,445
現金及び現金同等物の期首残高	5,217
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,772

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

#### (4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループを取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、前連結会計年度末において、不動産価格への影響をすべて反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、棚卸資産評価損を特別損失として4,947,867千円を計上し、前期純損失は4,522,188千円となりました。その結果、前連結会計年度末において、当社グループが金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は連結及び単体において、平成20年11月末における純資産が平成19年11月末における純資産の75%未満となったため適用されました。当第1四半期末における純資産は連結で平成19年11月末の70.6%、単体で平成19年11月末の70.5%となり、金額にして連結で727,362千円、単体で749,428千円それぞれ基準を下回っております。当第1四半期末日現在、対象となる借入実行残高は金融機関2行から5,450,000千円となっております。また、販売用不動産及び賃貸事業用固定資産の不動産市況が将来、さらに著しく下落した場合には、今後の資金調達に影響を与える可能性があります。

当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当社グループといたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。

##### ①金融機関への対応

財務制限条項の抵触に関しましては、期限の利益を確保すべく、当社より取引金融機関へ今後の利益計画を詳細に説明し、取引金融機関から、当該条項の抵触をもって直ちに返済請求権を行使しない方針であることを確認しております。当社の利益計画では、当連結会計年度末には財務制限条項の抵触は解消される見込みであります。

また、当社グループは、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めており、主要取引金融機関との間で、平成21年3月に受けることについての合意が得られておりました総額36億円の協調融資の実行については、対象物件のうち2物件が平成21年3月中に売却が出来たため、当該売却物件に対する協調融資16億円を除く20億円の協調融資の実行を受けました。

販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期資金から長期資金への変更が未了の借入金については、取引金融機関に当該不動産に係る事業計画の変更を詳細に説明した結果、全て短期資金から長期資金へ変更いたしました。

##### ②不動産分譲事業、不動産賃貸事業への経営資源の集中及びコスト削減

当社グループは安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数保有しておりますが、早期の稼働率の向上、費用の削減等を行い、不動産賃貸事業の収益性の強化を目指してまいります。

また、当社グループはかねてより、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を事業の三本柱としておりましたが、とりわけ厳しい状況となった不動産流動化マーケットを鑑み、不動産流動化事業を一時大幅に縮小し、安定的な収益を計上することのできる不動産賃貸事業及び不動産分譲事業に経営資源を集中し、安定的かつ持続的な収益の計上を目指します。

さらに当社グループとしてコスト削減に努めます。特に、販売費及び一般管理費の中で占める割合が大きい広告宣伝費・支払手数料等を中心にコスト削減を行ってまいります。

従いまして、連結財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表には反映されていません。

## (5) セグメント情報

## 【事業の種類別セグメント】

当第1四半期連結累計期間(自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)

	不動産流動化 事業 (百万円)	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	181	922	1,117	88	2,309	—	2,309
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	181	922	1,117	88	2,309	—	2,309
営業利益	133	93	477	8	713	(235)	477

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

## 2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等
不動産分譲事業	ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設及び土地等の賃貸及び運営管理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

## 【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

## 【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間(自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

## (6) 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。

## 「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

## (1) (要約)四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 (平成20年11月期第1四半期)
	金額(百万円)
I 売上高	2,900
II 売上原価	1,740
売上総利益	1,160
III 販売費及び一般管理費	538
営業利益	621
IV 営業外収益	30
V 営業外費用	516
経常利益	135
VI 特別利益	94
VII 特別損失	—
税金等調整前四半期純利益	229
税金費用	121
少数株主損失(△)	2
四半期純利益	110

## (2) (要約)四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成20年11月期第1四半期)
区分	金額(百万円)
<b>I. 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(純損失)	229
受取利息	△11
支払利息	473
金利スワップ評価損	3
投資有価証券売却益	△39
減価償却費	207
のれん償却	1
貸倒引当金の増減額	△7
賞与引当金の増減額	33
退職給付引当金の増減額	2
役員退職慰労引当金の増減額	2
売上債権の増減額	17
たな卸資産の増減額	△10,347
仕入債務の増減額	3,535
預り敷金保証金の増減	86
その他	△1,293
小計	△7,107
利息及び配当金の受取額	11
利息の支払額	△484
役員退職金の支払額	47
法人税等の支払額	△1,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,994
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の払戻による収入	30
有形固定資産の取得による支出	△5,961
無形固定資産の取得による支出	△0
投資有価証券の取得による支出	△549
投資有価証券の売却による収入	552
新規連結子会社の取得による支出	△1
出資金の取得による支出	△14
短期貸付金の増加額	△300
その他	330
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,912
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入による収入	4,800
短期借入金の返済による支出	△2,726
長期借入による収入	8,524
長期借入金の返済による支出	△1,844
社債の償還による支出	△322
配当金の支払額	△396
その他	△25
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,008
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加額</b>	△6,898
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	13,495
<b>VI. 新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高</b>	97
<b>VII. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	6,694

## (3) セグメント情報

## a. 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日)

	不動産 流動化事業 (百万円)	不動産 分譲事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
1 外部顧客に対する売上高	607	1,081	1,109	100	2,900	—	2,900
2 セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	607	1,081	1,109	100	2,900	—	2,900
営業費用	371	916	573	87	1,949	328	2,278
営業利益	236	165	535	12	950	△328	621

## b. 所在地別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

## c. 海外売上高

当第1四半期連結累計期間(自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。