



平成28年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年4月8日 東

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所
 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28年4月8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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期第1四半期の連結業績 (平成27年12月1日～平成28年2月29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	%
28年11月期第1四半期	7,921	132.4	1,372	149.4	852	895.9	576	△5.8
27年11月期第1四半期	3,409	33.5	550	70.9	85	—	611	561.0

(注) 包括利益 28年11月期第1四半期 504百万円(△28.8%) 27年11月期第1四半期 709百万円(664.8%)

	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
28年11月期第1四半期	24.74	22.34
27年11月期第1四半期	27.57	26.73

(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	%
28年11月期第1四半期	128,005	28,351	22.0
27年11月期	121,728	28,353	23.1

(参考) 自己資本 28年11月期第1四半期 28,125百万円 27年11月期 28,134百万円

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
27年11月期	—	0.00	—	33.00	33.00
28年11月期	—	—	—	—	—
28年11月期(予想)	—	0.00	—	33.00	33.00

(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. 平成28年11月期の連結業績予想 (平成27年12月1日～平成28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	57,000	48.2	9,300	56.8	7,000	80.8	4,500	2.0	194.39

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

第2四半期(累計)の連結業績予想に関しては、個別案件の売上時期に流動的な外部要素が多いため、予想の開示は見合わせております。

※ 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 : 有
- 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)	28年11月期1Q	25,205,196株	27年11月期	24,954,420株
② 期末自己株式数	28年11月期1Q	1,805,878株	27年11月期	1,805,878株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年11月期1Q	23,290,166株	27年11月期1Q	22,190,806株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

- この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外ではありますが、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表レビュー手続は終了しております。

※ 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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(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)	11
(重要な後発事象)	12

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1四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を背景に、緩やかな回復基調が続いております。但し、海外経済で弱さが見られ、我が国の景気が下押しされるリスクがあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、銀行による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、日銀によるマイナス金利の導入により、不動産市場への資金流入がさらに加速しております。国土交通省が発表した平成28年1月1日時点の公示地価は、東京など大都市圏の中心商業地の地価上昇がけん引して、地方の中核都市にも波及し、全国平均(全用途)が前年比0.1%上昇し、8年ぶりに前期比でプラスに転じました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、現在進めております中長期経営計画「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1四半期連結累計期間の業績は、売上高7,921百万円（前年同四半期比132.4%増）、営業利益1,372百万円（前年同四半期比149.4%増）、経常利益852百万円（前年同四半期比895.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益576百万円（前年同四半期比5.8%減）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。

収益マンションとして「サムティ新大阪WEST（大阪市淀川区）」、商業施設（区分所有）として「有楽町イトシア（東京都千代田区）」及び「アドレスガーデン代官山（東京都渋谷区）」、オフィスビルとして「本町セントラルオフィス（大阪市中央区）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ本町AGE（大阪市中央区）」、「サムティ福島PORTA（大阪市福島区）」、「サムティ江戸堀ASUNT（大阪市西区）」、「W-STYLE新大阪Ⅱ（大阪市東淀川区）」「W-STYLE難波（大阪市浪速区）」において74戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は5,912百万円（前年同四半期比336.7%増）、営業利益は1,212百万円（前年同四半期比2,409.9%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、「サムティ江坂垂水町レジデンス（大阪府吹田市）」、「サムティ塚口レジデンス（兵庫県尼崎市）」、「サムティタワーズ愛宕（福岡市西区）」、「サムティ熊本呉服町（熊本市中央区）」、「ASレジデンス津シティ（三重県津市）」を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は1,673百万円（前年同四半期比11.9%減）、営業利益は642百万円（前年同四半期比23.0%減）となりました。

③その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区）」、「センターホテル大阪（大阪市中央区）」、「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4棟のホテルの保有・運営に加え、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業を行っております。

この結果、当該事業の売上高は335百万円（前年同四半期比115.8%増）、営業利益は36百万円（前年同四半期比11.0%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1四半期連結会計期間の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、6,276百万円増加し、128,005百万円となっております。このうち流動資産は4,964百万円増加し、75,453百万円となっており、固定資産は1,326百万円増加し、52,371百万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3,948百万円、仕掛販売用不動産が2,854百万円それぞれ増加する一方で、現金及び預金が2,160百万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1,952百万円増加する一方で、投資その他の資産が624百万円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、6,277百万円増加し、99,653百万円となっております。このうち流動負債は2,625百万円増加し、33,054百万円となっており、固定負債は3,652百万円増加し、66,598百万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2,457百万円、1年内返済長期借入金が3,110百万円それぞれ増加する一方で、支払手形及び買掛金が1,045百万円、未払法人税等が1,124百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が3,934百万円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間の純資産合計は、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576百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が764百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ1百万円減少し、28,351百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間末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9,130百万円減少、投資活動により1,669百万円減少、財務活動により8,638百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、2,160百万円減少し、当第1四半期連結累計期間末には16,015百万円となりました。

当第1四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1四半期連結累計期間における営業活動により使用した資金は、9,130百万円(前第1四半期連結累計期間は9,504百万円の支出)となりました。これは主に、たな卸資産の増加6,800百万円、仕入債務の減少1,045百万円、法人税等の支払額1,288百万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1四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、1,669百万円(前第1四半期連結累計期間は3,145百万円の支出)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2,689百万円、有形固定資産の売却による収入502百万円、投資有価証券の償還による収入550百万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1四半期連結累計期間における財務活動により獲得した資金は、8,638百万円(前第1四半期連結累計期間は10,651百万円の収入)となりました。これは主に、短期借入れによる収入8,109百万円、短期借入金の返済による支出5,651百万円、長期借入れによる収入12,244百万円、長期借入金の返済による支出5,198百万円、配当金の支払額764百万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

平成28年11月期の業績予想につきましては、平成28年1月8日に公表いたしました「平成27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。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差
額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更
いたしました。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の
確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させ
る方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の
変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度につい
ては、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組換えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び
事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時
点から将来にわたって適用しております。

なお、当第1四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額ははありません。

3. 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)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,693	16,532
売掛金	282	230
販売用不動産	34,863	38,812
仕掛販売用不動産	15,756	18,611
商品	0	0
貯蔵品	4	2
繰延税金資産	239	145
その他	654	1,134
貸倒引当金	△6	△15
流動資産合計	70,489	75,453
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	22,344	23,962
信託建物(純額)	4,081	4,049
土地	19,131	19,489
信託土地	1,816	1,816
その他(純額)	102	110
有形固定資産合計	47,476	49,428
無形固定資産		
のれん	99	97
その他	71	72
無形固定資産合計	170	169
投資その他の資産		
投資有価証券	1,850	1,213
繰延税金資産	44	61
その他	1,512	1,507
貸倒引当金	△9	△9
投資その他の資産合計	3,397	2,773
固定資産合計	51,044	52,371
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	194	179
繰延資産合計	194	179
資産合計	121,728	128,005

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,819	2,773
短期借入金	9,599	12,056
1年内返済予定の長期借入金	13,515	16,626
未払法人税等	1,258	134
その他	2,237	1,464
流動負債合計	30,429	33,054
固定負債		
長期借入金	56,484	60,418
新株予約権付社債	1,985	1,735
繰延税金負債	1,769	1,769
退職給付に係る負債	101	109
預り敷金保証金	1,807	1,779
建設協力金	704	690
その他	93	95
固定負債合計	62,945	66,598
負債合計	93,375	99,653
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,462	7,587
資本剰余金	7,576	7,701
利益剰余金	14,507	14,320
自己株式	△1,382	△1,382
株主資本合計	28,163	28,226
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△28	△100
その他の包括利益累計額合計	△28	△100
新株予約権	218	226
純資産合計	28,353	28,351
負債純資産合計	121,728	128,005

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
売上高	3,409	7,921
売上原価	2,151	5,413
売上総利益	1,257	2,508
販売費及び一般管理費	707	1,135
営業利益	550	1,372
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	0	0
保険解約返戻金	6	2
その他	1	1
営業外収益合計	9	5
営業外費用		
支払利息	422	416
支払手数料	42	96
株式交付費	—	0
その他	10	12
営業外費用合計	474	526
経常利益	85	852
特別利益		
固定資産売却益	5	23
負ののれん発生益	555	—
特別利益合計	560	23
特別損失		
固定資産除却損	6	3
特別損失合計	6	3
税金等調整前四半期純利益	639	873
法人税、住民税及び事業税	34	201
法人税等調整額	9	94
法人税等合計	43	296
四半期純利益	595	576
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△16	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	611	576

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
四半期純利益	595	576
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	113	△71
その他の包括利益合計	113	△71
四半期包括利益	709	504
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	725	504
非支配株主に係る四半期包括利益	△16	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29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	639	873
減価償却費	245	247
のれん償却額	2	2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	9
受取利息及び受取配当金	△1	△2
支払利息	422	416
有形固定資産売却損益(△は益)	△5	△23
負ののれん発生益	△555	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7	7
売上債権の増減額(△は増加)	25	51
たな卸資産の増減額(△は増加)	△8,296	△6,800
仕入債務の増減額(△は減少)	△201	△1,045
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	861	△27
その他	△1,062	△1,112
小計	△7,918	△7,405
利息及び配当金の受取額	1	2
利息の支払額	△423	△438
法人税等の支払額	△1,164	△1,288
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,504	△9,130
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	22	502
有形固定資産の取得による支出	△1,836	△2,689
無形固定資産の取得による支出	△0	△9
投資有価証券の取得による支出	△368	△10
投資有価証券の償還による収入	25	550
連結子会社株式の追加取得による支出	△970	—
建設協力金の支払による支出	△13	△13
出資金の回収による収入	—	1
出資金の払込による支出	△2	△0
その他	△0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,145	△1,669
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	8,631	8,109
短期借入金の返済による支出	△2,040	△5,651
長期借入れによる収入	5,829	12,244
長期借入金の返済による支出	△1,235	△5,198
自己株式の取得による支出	△0	—
配当金の支払額	△488	△764
その他	△43	△100
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,651	8,638
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,998	△2,160
現金及び現金同等物の期首残高	9,513	18,176
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,514	16,015

(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1四半期連結累計期間(自平成26年12月1日至平成27年2月28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	1,353	1,899	155	3,409	—	3,409
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	41	41	△41	—
計	1,353	1,899	197	3,450	△41	3,409
セグメント利益	48	833	41	923	△373	550

- (注) 1. セグメント利益の調整額△373百万円は、セグメント間取引消去△18百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△354百万円であります。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

(重要な負ののれん発生益)

不動産事業において、平成27年2月27日に連結子会社である合同会社アンビエントガーデン守山を営業者とする匿名組合への出資を追加取得して合同会社アンビエントガーデン守山を完全子会社化いたしました。これにより555百万円の負ののれん発生益を計上しておりますが、特別利益のため報告セグメントには配分しておりません。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成27年12月1日至平成28年2月29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	5,912	1,673	335	7,921	—	7,921
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4	40	62	107	△107	—
計	5,916	1,713	398	8,028	△107	7,921
セグメント利益	1,212	642	36	1,891	△519	1,372

- (注) 1. セグメント利益の調整額△519百万円は、セグメント間取引消去△26百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△492百万円であります。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。

(重要な後発事象)

重要な資産の譲渡(販売用不動産の売却)

当社は、平成28年3月25日付で以下のとおり販売用不動産(棚卸資産)を売却する契約を締結し、同日、売却を完了いたしました。

(1) 売却不動産の概要

物件名称	所在地	種類	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	賃貸マンション	4,930.18	786.56
S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	賃貸マンション	4,684.77	717.00
will Do 神楽町	神戸市長田区	賃貸マンション	5,210.97	1,709.71
ヒューマンハイム相模原	神奈川県相模原市	賃貸マンション	1,467.91	359.33

(2) 売却の日程

契約締結日	平成28年3月25日
物件引渡期日	平成28年3月25日

(3) 取引の概要

売却先	合同会社ブリッジサード
売却価格	売却価格につきましては、売却先との守秘義務により公表することができませんが、当該物件の売却に伴う連結売上高の増加額は、平成27年11月期の連結売上高の10%に相当する額以上であります。