



2018年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年1月8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) 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
 定時株主総会開催予定日 2019年2月27日 配当支払開始予定日 2019年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 2019年2月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 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. 2018年11月期の連結業績 (2017年12月1日～2018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	%
2018年11月期	84,274	39.3	14,033	38.5	11,635	37.5	8,489	49.9
2017年11月期	60,479	15.4	10,131	18.0	8,461	24.6	5,661	22.3

(注) 包括利益 2018年11月期 8,672百万円 (49.4%) 2017年11月期 5,804百万円 (25.5%)

	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	%	%	%
2018年11月期	283.89	273.26	16.9	7.1	16.7
2017年11月期	209.71	194.88	15.8	5.5	16.8

(参考) 持分法投資損益 2018年11月期 ー百万円 2017年11月期 ー百万円

(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
2018年11月期	162,500	62,438	37.9	1,616.59
2017年11月期	166,449	39,360	23.4	1,387.04

(参考) 自己資本 2018年11月期 61,533百万円 2017年11月期 39,017百万円

(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
2018年11月期	31,828	△744	△11,836	44,080
2017年11月期	11,583	△25,676	18,211	24,833

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	%	%
2017年11月期	ー	0.00	ー	47.00	47.00	1,183	20.1	3.2
2018年11月期	ー	0.00	ー	68.00	68.00	2,588	24.0	4.5
2019年11月期(予想)	ー	35.00	ー	40.00	75.00		31.7	

3. 2019年11月期の連結業績予想 (2018年12月1日～2019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	86,000	2.0	15,000	6.9	13,000	11.7	9,000	6.0	236.44

※ 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： 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）	2018年11月期	39,800,000株	2017年11月期	30,147,291株
② 期末自己株式数	2018年11月期	1,736,212株	2017年11月期	2,017,256株
③ 期中平均株式数	2018年11月期	29,902,396株	2017年11月期	26,995,738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・オフアリング（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、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. 2018年11月期の個別業績（2017年12月1日～2018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	%
2018年11月期	75,152	34.3	17,578	106.3	15,484	120.6	11,709	149.2
2017年11月期	55,946	29.7	8,522	62.7	7,018	92.2	4,698	89.6
	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					
2018年11月期	391.59		376.93					
2017年11月期	174.05		161.74					

(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・オフアリング（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
2018年11月期	153,017	58,123	37.7	1,516.76
2017年11月期	149,456	32,503	21.5	1,143.28

(参考) 自己資本 30年11月期 57,733百万円 29年11月期 32,160百万円

(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・オフアリング（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、2019年1月23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	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(表示方法の変更)	16
(追加情報)	16
(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
(賃貸等不動産関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	20
(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、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策を背景に、企業収益が改善するなど、緩やかな回復基調が続いております。但し、中国を始めとするアジア新興国等の経済の先行き、政策に関する不確実性による影響、通商問題の動向、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、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、2016年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge 40」において、(1)サムティ・レジデンシャル投資法人を中心としたビジネスモデルの構築、(2)地方大都市圏における戦略的投資、(3)ホテル開発事業の展開の3点を重点戦略として掲げ、事業を積極的に推進してまいりました。そして、2018年9月には新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を策定して、これを新たに推進しております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高84,274百万円（前連結会計年度比39.3%増）、営業利益14,033百万円（前連結会計年度比38.5%増）、経常利益11,635百万円（前連結会計年度比37.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,489百万円（前連結会計年度比49.9%増）となりました。

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。

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE御茶ノ水（東京都文京区）」、「S-RESIDENCE文京小石川（東京都文京区）」、「S-RESIDENCE新宿アーバンスタイル（東京都新宿区）」、「S-RESIDENCE新宿イースト（東京都新宿区）」、「S-RESIDENCE清澄白河（東京都江東区）」、「S-RESIDENCE押上パークサイド（東京都墨田区）」、「S-RESIDENCE錦糸町パークサイド（東京都墨田区）」、「S-RESIDENCE日本橋浜町（東京都中央区）」、「S-RESIDENCE月島（東京都中央区）」、「S-RESIDENCE蔵前（東京都台東区）」、「S-RESIDENCE練馬桜台（東京都練馬区）」、「S-RESIDENCE川崎貝塚（川崎市川崎区）」、「S-RESIDENCE松戸（千葉県松戸市）」、「S-RESIDENCE鶴舞（名古屋市中区）」、「S-RESIDENCE新大阪Luna（大阪市淀川区）」、「S-RESIDENCE新大阪Ridente（大阪市淀川区）」、「S-RESIDENCE新大阪Garden（大阪市淀川区）」、収益マンションとして「サムティフェリーチェ大通南（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス水戸中央（茨城県水戸市）」、「サムティレジデンス湘南茅ヶ崎（神奈川県茅ヶ崎市）」、「サムティ山王レジデンス（名古屋市中区）」、「サムティ上社（名古屋市東区）」、「サムティ神戸駅南通（神戸市兵庫区）」、「サムティシャルム博多A館・B館（福岡市博多区）」、「サムティ熊本慶徳校前（熊本市中央区）」、「コスモシティ江古田（東京都練馬区）」、「プロスペール鶴川（東京都町田市）」、「S-FORT川口並木（埼玉県川口市）」、「ディームス横濱関内（横浜市中区）」、「グリーンコート新瑞（名古屋市南区）」、「ASレジデンス津シティ（三重県津市）」、「サクシード宝ヶ池（京都市左京区）」、「シャルマンド箕面（大阪府箕面市）」、「グランドハイツ舟入（広島市中区）」、「グランエターナ大分（大分県大分市）」、「スタジオスクエア高砂町（大分県大分市）」の計37棟、ホテルアセットとして「エスペリアイン日本橋箱崎（東京都中央区）」、「エスペリアホテル博多（福岡市博多区）」、オフィスビルとして「サムティ上本町ビル（大阪市天王寺区）」、「日産南堀江ビル（大阪市西区）」、その他商業施設として「サムティ湊川公園ビル（神戸市兵庫区）」、「ピエリ守山（滋賀県守山市）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ大阪GRAND EAST（大阪市東成区）」、「サムティ大阪GRAND EAST II（大阪市東成区）」、「サムティ大阪CITY WEST（大阪市西淀川区）」、「サムティ姫島LIBERLE（大阪市西淀川区）」、「STAGE GRANDE秋葉原（東京都台東区）」、「ジアコスモ江戸堀パークフロント（大阪市西区）」において383戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は75,138百万円（前連結会計年度比46.0%増）、営業利益は15,547百万円（前連結会計年度比46.7%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、「サムティレジデンスN21（札幌市東区）」、「サムティレジデンス船橋本町（千葉県船橋市）」、「サムティレジデンス青葉台（横浜

市青葉区)」、「サムティレジデンス藤が丘(横浜市青葉区)」、「サムティ上町台龍造寺(大阪市中央区)」、「サムティ福島EBIE(大阪市福島区)」、「サムティ都島KERS(大阪市都島区)」、「サムティ大今里西(大阪市東成区)」、「サムティ江坂LIBERTS(大阪府吹田市)」、「サムティ伊丹西台(兵庫県伊丹市)」、「サムティ舟入(広島市中区)」、「サムティ西新南(福岡市早良区)」、「サムティ大橋(福岡市南区)」、「サムティ箱崎東(福岡市東区)」、「サムティ新町(熊本市中央区)」、「オリオンコート(札幌市中央区)」、「アトラクト(川崎市幸区)」、「La stella(愛知県半田市)」、「GRANDUKE新栄(名古屋市中区)」、「SANTNORE(三重県桑名市)」、「S-CREA新大阪EAST(大阪市東淀川区)」、「S-CREA御堂筋本町(大阪市中央区)」、「エクセラン若王寺(兵庫県尼崎市)」、ホテルアセットとして「SMART HOTEL kutchan(北海道虻田郡)」等を取得しました。

この結果、当該事業の売上高は6,806百万円(前連結会計年度比7.8%減)、営業利益は1,907百万円(前連結会計年度比8.9%減)となりました。

③ その他の事業

その他の事業は、「エスペリアホテル長崎(長崎県長崎市)」、「センターホテル東京(東京都中央区)」の保有・運営及び「センターホテル大阪(大阪市中央区)」、「ホテルサンシャイン宇都宮(栃木県宇都宮市)」、「エスペリアホテル博多(福岡市博多区)」、「エスペリアイン日本橋箱崎(東京都中央区)」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2,329百万円(前連結会計年度比42.9%増)、営業利益は83百万円(前連結会計年度比65.7%減)となりました。

(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、3,949百万円減少し、162,500百万円となっております。このうち流動資産は9,672百万円増加し、108,230百万円となっております。固定資産は13,527百万円減少し、54,269百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が18,652百万円増加する一方で、販売用不動産が10,877百万円減少したことなどによるものであります。固定資産の主な減少要因は、投資その他の資産が1,787百万円増加する一方で、有形固定資産が15,347百万円減少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、27,027百万円減少し、100,061百万円となっております。このうち流動負債は19,403百万円減少し、19,779百万円となっております。固定負債は7,623百万円減少し、80,282百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、未払法人税等が2,662百万円増加する一方で、支払手形及び買掛金が3,068百万円、短期借入金が10,542百万円、1年内返済予定の長期借入金が9,324百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。固定負債の主な減少要因は、長期借入金が5,745百万円、繰延税金負債が1,319百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、ライツオフエリングによる新株予約権の行使等により資本金が7,473百万円、資本剰余金が7,666百万円増加、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8,489百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が1,183百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ23,077百万円増加し、62,438百万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、31,828百万円(前連結会計年度は11,583百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益12,492百万円、たな卸資産の減少25,404百万円、仕入債務の減少3,086百万円、法人税等の支払額3,004百万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、744百万円(前連結会計年度は25,676百万円の支出)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20,005百万円、有形固定資産の売却による収入

19,899百万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使用した資金は、11,836百万円（前連結会計年度は18,211百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入17,888百万円、短期借入金の返済による支出26,546百万円、長期借入れによる収入54,353百万円、長期借入金の返済による支出71,307百万円、株式の発行による収入14,953百万円、配当金の支払額1,183百万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

	2014年11月期	2015年11月期	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期
自己資本比率 (%)	23.3	23.1	23.1	23.4	37.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	16.3	23.6	17.9	25.1	35.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	20.3	9.9	2.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	2.9	8.0	22.7

(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. 2014年11月期、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、継続する低金利政策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であり、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。

2019年11月期の業績見通しについては、売上高86,000百万円、営業利益15,000百万円、経常利益13,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益9,000百万円を計画し、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。

なお、セグメントの通期業績予想は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	2017年11月期		2018年11月期		2019年11月期 (予想)	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産事業	51,522	10,600	75,143	15,547	75,100	17,300
不動産賃貸事業	7,386	2,094	6,807	1,907	6,800	2,200
その他の事業	1,885	243	2,491	83	4,400	500
セグメント間の内部売上高又は振替高	△315	—	△167	—	△300	—
調整額	—	△2,806	—	△3,504	—	△5,000
合計	60,479	10,131	84,274	14,033	86,000	15,000

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,857	44,510
売掛金	297	928
販売用不動産	37,059	26,181
仕掛販売用不動産	34,456	34,886
商品	0	0
貯蔵品	5	8
繰延税金資産	182	326
その他	700	1,389
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	98,558	108,230
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	34,248	22,350
減価償却累計額	△3,514	△2,279
建物及び構築物 (純額)	30,734	20,071
信託建物	3,819	3,186
減価償却累計額	△31	△407
信託建物 (純額)	3,787	2,779
土地	23,355	20,936
信託土地	3,797	2,426
その他	657	745
減価償却累計額	△445	△419
その他 (純額)	211	326
有形固定資産合計	61,887	46,539
無形固定資産		
のれん	82	52
その他	57	120
無形固定資産合計	140	172
投資その他の資産		
投資有価証券	2,558	3,887
繰延税金資産	310	367
その他	2,936	3,355
貸倒引当金	△36	△54
投資その他の資産合計	5,769	7,557
固定資産合計	67,797	54,269
繰延資産		
開業費	93	—
繰延資産合計	93	—
資産合計	166,449	162,500

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,658	589
短期借入金	11,883	1,340
1年内返済予定の長期借入金	18,795	9,470
未払法人税等	1,933	4,595
繰延税金負債	29	—
その他	2,883	3,782
流動負債合計	39,182	19,779
固定負債		
長期借入金	84,108	78,362
繰延税金負債	1,319	—
退職給付に係る負債	147	156
預り敷金保証金	1,710	1,035
建設協力金	593	538
その他	26	188
固定負債合計	87,906	80,282
負債合計	127,088	100,061
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,461	15,935
資本剰余金	8,575	16,242
利益剰余金	23,251	30,556
自己株式	△1,382	△1,330
株主資本合計	38,906	61,404
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	111	129
その他の包括利益累計額合計	111	129
新株予約権	343	390
非支配株主持分	—	514
純資産合計	39,360	62,438
負債純資産合計	166,449	162,500

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
売上高	60,479	84,274
売上原価	44,733	63,170
売上総利益	15,745	21,104
販売費及び一般管理費	5,614	7,070
営業利益	10,131	14,033
営業外収益		
受取利息	4	2
受取配当金	11	11
保険解約返戻金	20	29
消費税差額	7	—
その他	20	7
営業外収益合計	64	50
営業外費用		
支払利息	1,471	1,382
支払手数料	214	559
その他	48	505
営業外費用合計	1,734	2,448
経常利益	8,461	11,635
特別利益		
固定資産売却益	405	909
投資有価証券売却益	—	37
その他	—	33
特別利益合計	405	980
特別損失		
固定資産売却損	208	100
固定資産除却損	1	0
減損損失	726	22
その他	0	0
特別損失合計	937	123
税金等調整前当期純利益	7,930	12,492
法人税、住民税及び事業税	2,587	5,396
法人税等調整額	△318	△1,558
法人税等合計	2,268	3,838
当期純利益	5,661	8,654
非支配株主に帰属する当期純利益	—	165
親会社株主に帰属する当期純利益	5,661	8,489

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
当期純利益	5,661	8,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	143	18
その他の包括利益合計	143	18
包括利益	5,804	8,672
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,804	8,507
非支配株主に係る包括利益	—	165

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017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	7,739	7,853	18,372	△1,382	32,583
当期変動額					
新株の発行	4	4			9
転換社債型新株予約権付社債の転換	717	717			1,435
剰余金の配当			△782		△782
親会社株主に帰属する当期純利益			5,661		5,661
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分					—
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	722	722	4,878	△0	6,323
当期末残高	8,461	8,575	23,251	△1,382	38,906

	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	△32	△32	295	—	32,847
当期変動額					
新株の発行					9
転換社債型新株予約権付社債の転換					1,435
剰余金の配当					△782
親会社株主に帰属する当期純利益					5,661
自己株式の取得					△0
自己株式の処分					—
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)	143	143	47	—	190
当期変動額合計	143	143	47	—	6,513
当期末残高	111	111	343	—	39,360

当連結会計年度(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
転換社債型新株予約権付社債の転換					—
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
転換社債型新株予約権付社債の転換					—
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

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	7,930	12,492
減価償却費	1,587	1,285
減損損失	726	22
のれん償却額	8	24
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11	9
受取利息及び受取配当金	△16	△14
支払利息	1,471	1,382
支払手数料	214	559
有形固定資産売却損益 (△は益)	△197	△809
売上債権の増減額 (△は増加)	350	△604
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,764	25,404
仕入債務の増減額 (△は減少)	742	△3,086
未払消費税等の増減額 (△は減少)	336	1,254
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△332	△674
その他	△138	△1,023
小計	15,459	36,222
利息及び配当金の受取額	16	14
利息の支払額	△1,444	△1,404
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,447	△3,004
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,583	31,828
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
定期預金の払戻による収入	50	1,474
有形固定資産の取得による支出	△29,403	△20,005
有形固定資産の売却による収入	3,956	19,899
無形固定資産の取得による支出	△13	△83
投資有価証券の取得による支出	△525	△2,047
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	318	512
出資金の払込による支出	△7	△7
出資金の回収による収入	2	1
建設協力金の支払による支出	△55	△55
その他	—	42
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,676	△744

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	25,753	17,888
短期借入金の返済による支出	△24,148	△26,546
長期借入れによる収入	50,189	54,353
長期借入金の返済による支出	△32,575	△71,307
株式の発行による収入	6	14,953
自己株式の取得による支出	△0	△3
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	△783	△1,183
その他	△231	△576
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,211	△11,836
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,118	19,246
現金及び現金同等物の期首残高	20,715	24,833
現金及び現金同等物の期末残高	24,833	44,080

(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 12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
スペシャリストサポートシステム株式会社
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

(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

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

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

すべて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

定額法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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行うこととしております。

(株)サン・トーア、サムティプロパティマネジメント(株)

以上、2社 20年

(8) 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。

(9) 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)

(連結損益計算書)

従来、土地と建物等が一体となった固定資産を売却した際に、各資産種類毎では売却益、売却損が発生した場合には、「特別利益」において「固定資産売却益」、「特別損失」において「固定資産売却損」をそれぞれ計上していましたが、取引の実態をより適切に表示するため、当連結会計年度より、売却損益を通算して計上することに変更しました。

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財務諸表の組替えを行った結果、前連結会計年度の連結損益計算書の「特別利益」に計上していた「固定資産売却益」が1,207百万円減少し、「特別損失」に計上していた「固定資産売却損」が同額減少しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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14,953百万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
賃貸用不動産(住居)	建物及び土地	愛知県半田市	16百万円
その他	のれん	大阪市淀川区	5百万円

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。

上記賃貸用不動産については、売却の方針の意思決定により損失が発生する見込みとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却見込価額により算定しております。

また、上記ののれんについては、当社の連結子会社であるスペシャリストサポートシステム㈱について、取得時に検討した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。

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	25,857	44,510
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,023	△241
使途制限付信託預金	—	△153
引出制限付預金	—	△35
現金及び現金同等物	24,833	44,080

(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、北関東、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。2017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1,495百万円（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152百万円（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726百万円（特別損失に計上）であります。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。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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	48,897	59,551
	期中増減額	10,654	△13,842
	期末残高	59,551	45,708
期末時価		68,110	54,145

- (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（26,876百万円）によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却（3,663百万円）、減損損失（726百万円）、保有目的の変更によるたな卸資産への振替（11,863百万円）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（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。
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 2016年12月1日 至 2017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	51,467	7,380	1,630	60,479	—	60,479
セグメント間の内部 売上高又は振替高	54	5	254	315	△315	—
計	51,522	7,386	1,885	60,794	△315	60,479
セグメント利益	10,600	2,094	243	12,938	△2,806	10,131
セグメント資産	56,872	61,016	24,734	142,623	23,826	166,449
その他の項目						
減価償却費	10	1,496	39	1,545	42	1,587
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6	28,273	1,193	29,473	81	29,554

- (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23,826百万円は、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 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	47	1,282
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△3,504百万円は、セグメント間取引消去△60百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△3,443百万円が主であります。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。

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 2017年12月1日 至 2018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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,387円04銭	1株当たり純資産額	1,616円59銭
1株当たり当期純利益金額	209円71銭	1株当たり当期純利益金額	283円89銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	194円88銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	273円26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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	39,360	62,438
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	343	905
（うち新株予約権）(百万円)	(343)	(390)
（うち非支配株主持分）(百万円)	(-)	(514)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	39,017	61,533
期末の普通株式の数(株)	28,130,035	38,063,788

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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)	5,661	8,489
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)	5,661	8,489
普通株式の期中平均株式数(株)	26,995,738	29,902,396
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)	2,054,241	1,163,608
（うち新株予約権付社債）(株)	(1,110,454)	(-)
（うち新株予約権）(株)	(943,787)	(1,163,608)
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。