



2022年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年10月17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 <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) 経営企画部 IR室長 (氏名) 定塚 泉美 (TEL) 03(5224)3139
 四半期報告書提出予定日 2022年10月17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. 2022年11月期第3四半期の連結業績(2021年12月1日~2022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	%
2022年11月期第3四半期	63,371	14.0	5,133	△6.3	5,741	37.7	4,747	△30.5
2021年11月期第3四半期	55,607	17.3	5,477	△21.5	4,171	△22.7	6,832	87.0

(注) 包括利益 2022年11月期第3四半期 5,251百万円(△32.9%) 2021年11月期第3四半期 7,824百万円(175.6%)

	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
2022年11月期第3四半期	102.10	93.36
2021年11月期第3四半期	169.85	147.00

(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	%
2022年11月期第3四半期	411,956	106,756	23.1
2021年11月期	349,194	103,028	27.0

(参考) 自己資本 2022年11月期第3四半期 95,052百万円 2021年11月期 94,296百万円

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
2021年11月期	—	39.00	—	51.00	90.00
2022年11月期	—	39.00	—		
2022年11月期(予想)				51.00	90.00

(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. 2022年11月期の連結業績予想(2021年12月1日~2022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	123,000	36.0	13,000	37.4	13,500	66.6	10,200	1.9	219.50

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 有
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 2社(社名) 合同会社りょうぜん開発 Shangri-La Kyoto Nijojo、除外 1社(社名)
 特定目的会社

- (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)	2022年11月期3Q	46,522,685株	2021年11月期	46,468,085株
② 期末自己株式数	2022年11月期3Q	402株	2021年11月期	201株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年11月期3Q	46,492,479株	2021年11月期3Q	40,228,671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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

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、新型コロナウイルス感染症の第7波により新規感染者数が過去最多になり、感染が再拡大いたしました。しかしながら足元では、新規感染者数の「全数把握」について見直されるなど、ウィズコロナへ移行しつつあります。世界経済においては、資源価格の高騰やインフレ率の高止まり、長引くウクライナ情勢の緊迫、欧米における金利上昇、円安等、依然として先行きは不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界においては、賃貸マンションについては、景気動向やコロナ禍の影響を受けにくいことから、稼働率、賃料水準及び物件売買価格のいずれも堅調に推移しております。ホテル業界においては、全国旅行支援の開始や、観光目的の訪日外国人受け入れ拡大施策が実施されることにより、今後、宿泊観光消費が増加すると想定しております。

このような事業環境のもと、当第3四半期連結累計期間においては、サムティ・レジデンシャル投資法人の成長を支えるべく、21物件、約175億円の賃貸マンションを販売いたしました。当社グループ保有・運営のホテルについては、まん延防止等重点措置等の影響により稼働率は低下してはいましたが、足元では回復傾向にあります。また当第3四半期連結会計期間より、ホテルを備えた大自然の冒険テーマパークを運営する株式会社ネスタリゾート神戸を連結子会社化し、株式会社刀とともに経営に参画しております。当社グループでは、アフターコロナにおいて人々の行動は、「コト・体験」にシフトし、「観光・レジャー関連」は成長が見込める有力なアセットであると認識しております。賃貸マンション、ホテルに加え、国内第3の柱としてテーマパーク事業を追加し、収益拡大の機会を得るとともに、本取組を契機に持続可能な事業に発展させて、地方創生を推進し地域経済の発展に貢献してまいります。また当期における円安進行により連結子会社において為替差益が発生しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高633億円（前年同四半期比14.0%増）、営業利益51億円（前年同四半期比6.3%減）、経常利益57億円（前年同四半期比37.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益47億円（前年同四半期比30.5%減）となりました。

なお、収益認識会計基準等の適用により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の売上高は7億円減少しております。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。なお、前第4四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、前年同四半期との比較・分析は変更後の区分に基づいて記載しております。

① 不動産開発事業

不動産開発事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・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、27物件、約314億円の販売用不動産を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は314億円（前年同四半期比68.9%増）、営業利益は54億円（前年同四半期比11.8%減）となりました。

② 不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業は、収益不動産等の取得・再生・販売を行っております。当第3四半期連結累計期間は、24物件、約190億円の賃貸マンション及び、オフィスビルを販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は190億円（前年同四半期比29.5%減）、営業利益は29億円（前年同四半期比58.0%増）となりました。

③ 海外事業

海外事業は、海外における投資、分譲住宅事業を行っております。前連結会計年度より販売を開始したベトナム国ハノイ市におけるスマートシティ分譲住宅事業プロジェクトについては、コロナ禍においても販売が順調に進捗しております。なお、本プロジェクト4棟のうち、1棟につきましては、10月以降に引渡を予定しておりますので、本分譲住宅事業における売上につきましては、第4四半期連結会計期間に計上される予定です。

この結果、当該事業の売上高は計上無し（前年同四半期は5億円）、営業損失は2億円（前年同四半期は3億円の営業利益）となりました。

④ 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、商業施設の賃貸を行っております。当第3四半期連結累計期間において物件取得が順調に推移し、37物件、約240億円の収益物件を取得したほか、38物件、約446億円の開発物件を竣工いたしました。

この結果、当該事業の売上高は63億円（前年同四半期比9.5%増）、営業利益は30億円（前年同四半期比8.4%増）となりました。

⑤ ホテル賃貸・運営事業

ホテル賃貸・運営事業は、ホテルの賃貸及び管理を行っております。当第3四半期連結累計期間において、「エスペリアホテル福岡中洲（福岡市博多区）」、「アロフト大阪堂島（大阪市北区）」、ネスタリゾート神戸内にある「ホテル ザ・パヴォーネ（兵庫県三木市）」等をはじめとした保有・運営ホテルは19物件となりました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の状況は、第3四半期中の8月に過去最多の感染者数を更新し、感染が再拡大いたしました。また訪日外国人観光客の受け入れは、水際対策が部分的に緩和されておりますが、観光目的の入国者数は、未だコロナ禍前の水準まで回復していないため、当事業においては、営業損失を計上しておりますが、今後は全国旅行支援の開始や、訪日外国人の増加により、需要回復が見込まれると考えております。

なお、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」及び、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」について、栃木県、長崎県より宿泊療養施設確保の要請があり、当社グループとして、企業の社会的責任及び地域社会への貢献の観点から本要請を受け入れ、それぞれ一棟全体を賃貸しておりましたが、「エスペリアホテル長崎」については、長崎県と協議のうえ、宿泊療養施設としての賃貸を終了し、10月1日より、通常営業を再開いたしました。「ホテルサンシャイン宇都宮」は引き続き宿泊療養施設として賃貸を継続しております。

この結果、当該事業の売上高は36億円（前年同四半期比215.8%増）、営業損失は20億円（前年同四半期は23億円の営業損失）となりました。

⑥ 不動産管理事業

不動産管理事業は、マンション、オフィスビル、商業施設の管理を行っております。

この結果、当該事業の売上高は28億円（前年同四半期比17.9%増）、営業利益は6億円（前年同四半期比42.8%増）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の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、627億円増加し、4,119億円となっております。当社グループは2021年1月に公表した中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」に則りインカムゲインの最大化を企図し、完成物件を一定期間保有する方針としております。これにより販売用不動産、仕掛販売用不動産が788億円増加、現金及び預金が84億円減少いたしました。

(負債)

当第3四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、590億円増加し、3,051億円となっております。主な増減要因は、開発用地、収益物件を合わせ80件超の物件取得決済に伴う借入金498億円の増加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の純資産合計は、前連結会計年度末と比べ、37億円増加し、1,067億円となっております。主な増減要因は、連結子会社増加による非支配株主持分29億円の増加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

通期連結業績予想につきましては、2022年7月28日に公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」の業績予想から変更はありません。

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 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,646	33,182
売掛金	1,858	1,594
販売用不動産	107,875	136,169
仕掛販売用不動産	71,075	121,674
商品	0	29
貯蔵品	23	64
その他	2,618	3,699
貸倒引当金	△3	△3
流動資産合計	225,094	296,411
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	23,865	27,102
信託建物（純額）	3,142	2,854
土地	54,925	49,166
信託土地	2,314	1,466
建設仮勘定	6,678	3,021
その他（純額）	379	566
有形固定資産合計	91,306	84,179
無形固定資産		
のれん	9	8
その他	417	418
無形固定資産合計	426	426
投資その他の資産		
投資有価証券	27,921	25,448
繰延税金資産	545	264
その他	3,901	5,161
貸倒引当金	△53	△53
投資その他の資産合計	32,315	30,821
固定資産合計	124,048	115,427
繰延資産		
株式交付費	42	30
社債発行費	9	86
繰延資産合計	51	117
資産合計	349,194	411,956

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,304	4,511
短期借入金	12,325	22,074
1年内返済予定の長期借入金	32,197	27,686
未払法人税等	1,660	944
その他	5,131	9,429
流動負債合計	54,618	64,646
固定負債		
社債	9,000	12,930
新株予約権付社債	12,000	12,000
長期借入金	165,709	210,341
退職給付に係る負債	251	317
預り敷金保証金	1,369	1,352
建設協力金	372	331
繰延税金負債	2,551	2,991
その他	292	288
固定負債合計	191,547	240,553
負債合計	246,166	305,199
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,595	20,657
資本剰余金	22,471	22,533
利益剰余金	50,269	50,792
自己株式	△0	△0
株主資本合計	93,336	93,982
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	965	1,643
為替換算調整勘定	△5	△574
その他の包括利益累計額合計	959	1,069
非支配株主持分	8,731	11,704
純資産合計	103,028	106,756
負債純資産合計	349,194	411,956

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
売上高	55,607	63,371
売上原価	44,089	50,075
売上総利益	11,517	13,295
販売費及び一般管理費	6,040	8,162
営業利益	5,477	5,133
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	11	16
持分法による投資利益	175	-
為替差益	783	4,472
金利スワップ評価益	28	25
その他	109	97
営業外収益合計	1,108	4,613
営業外費用		
支払利息	1,667	2,457
社債利息	114	152
持分法による投資損失	-	44
支払手数料	616	1,271
その他	16	77
営業外費用合計	2,415	4,004
経常利益	4,171	5,741
特別利益		
固定資産売却益	-	20
負ののれん発生益	4,307	-
持分変動利益	-	6
特別利益合計	4,307	26
特別損失		
固定資産除却損	2	11
本社移転費用	191	-
特別損失合計	194	11
税金等調整前四半期純利益	8,283	5,756
法人税、住民税及び事業税	1,313	1,014
法人税等調整額	64	△55
法人税等合計	1,378	958
四半期純利益	6,905	4,797
非支配株主に帰属する四半期純利益	73	50
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,832	4,747

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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	6,905	4,797
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	899	678
為替換算調整勘定	18	△225
その他の包括利益合計	918	453
四半期包括利益	7,824	5,251
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,634	4,856
非支配株主に係る四半期包括利益	189	394

(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。

(会計方針の変更)

当第3四半期連結累計期間
(自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下の通りであります。

1. 代理人取引にかかる収益認識

賃貸物件におけるテナントへの水道光熱費売上とそれに対応する仕入、及びホテル売上とそれに対応する業務委託料等の仕入について、従来はそれぞれ売上高と売上原価にて計上しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における役割(本人又は代理人)を検討した結果、代理人としての行動であると判断された取引を対象に、純額で収益を認識する方法に変更することといたしました。

2. 他社ポイント制度にかかる収益認識

ホテル売上に付与した他社ポイントに対応する金額について、従来は売上原価にて計上しておりましたが、第三者のために回収するものとして取引価格から控除する方法に変更することといたしました。

3. 変動対価にかかる収益認識

(1) ホテル売上に係る契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に売上高を計上しておりましたが、この変動対価に関する不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生しない可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。

(2) 不動産開発事業における契約損失引当金繰入額について、従来は売上原価に計上しておりましたが、発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格から控除する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は705百万円、売上原価は697百万円、販売費及び一般管理費は47百万円それぞれ減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ39百万円増加しておりますが、利益剰余金の当期首残高に影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従い、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

また、当社の「不動産開発事業」及び「不動産ソリューション事業」セグメントに含まれる「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産の譲渡につきましては、「収益認識会計基準」の適用の範囲外であるため、従来通りの会計処理を行っております。

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産から棚卸資産へ43,110百万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)

前連結会計年度の有価証券報告書の(重要な会計上の見積り)に記載しました新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(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 2020年12月1日 至 2021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						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	18,632	27,005	595	5,796	1,163	2,414	55,607
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	68	400	469
計	18,632	27,005	595	5,796	1,232	2,815	56,077
セグメント利益 又は損失(△)	6,176	1,856	325	2,853	△2,385	428	9,255

	合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高			
外部顧客への売上高	55,607	—	55,607
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	469	△469	—
計	56,077	△469	55,607
セグメント利益 又は損失(△)	9,255	△3,778	5,477

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,778百万円は、セグメント間取引消去△108百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△3,669百万円であります。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 2021年12月1日 至 2022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						
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション 事業	海外事業	不動産 賃貸事業	ホテル賃貸 ・運営事業	不動産管理 事業	計
売上高							
外部顧客への売上高	31,475	19,031	—	6,344	3,674	2,846	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	5	937	943
計	31,475	19,031	—	6,344	3,680	3,783	64,314
セグメント利益 又は損失(△)	5,449	2,933	△241	3,091	△2,059	612	9,786

	合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高			
外部顧客への売上高	63,371	—	63,371
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	943	△943	—
計	64,314	△943	63,371
セグメント利益 又は損失(△)	9,786	△4,653	5,133

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△4,653百万円は、セグメント間取引消去△348百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△4,304百万円であります。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. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の「不動産開発事業」の売上高は25百万円減少、「不動産賃貸事業」の売上高は100百万円減少、「ホテル賃貸・運営事業」の売上高は580百万円減少しセグメント利益は39百万円増加しております。

前連結会計年度より、事業セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを従来の「不動産事業」「不動産賃貸事業」「その他の事業」から、「不動産開発事業」「不動産ソリューション事業」「海外事業」「不動産賃貸事業」「ホテル賃貸・運営事業」「不動産管理事業」に変更しております。

なお、当第3四半期連結累計期間の比較情報として開示した前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントにより作成しており、前連結会計年度に開示した第3四半期連結累計期間に係る報告セグメントとの間に相違が見られません。

3. 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)

該当事項はありません。