

平成26年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月15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 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)常務取締役 (氏名)小川靖展 (TEL)06-6838-3616
 四半期報告書提出予定日 平成26年7月15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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年11月期第2四半期の連結業績 (平成25年12月1日～平成26年5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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年11月期第2四半期	10,429	△24.7	1,789	△17.0	931	△29.8	985	12.9
25年11月期第2四半期	13,844	133.4	2,156	101.5	1,326	316.2	872	77.9

(注) 包括利益 26年11月期第2四半期 981百万円(10.1%) 25年11月期第2四半期 891百万円(81.1%)

	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
26年11月期第2四半期	47 15	40 42
25年11月期第2四半期	51 27	38 57

(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益金額及び潜在調整後1株当たり四半期純利益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
	百万円	百万円	%
26年11月期第2四半期	92,522	24,951	24.9
25年11月期	80,122	22,453	27.9

(参考) 自己資本 26年11月期第2四半期 22,994百万円 25年11月期 22,325百万円

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
25年11月期	—	00 00	—	1,700 00	1,700 00
26年11月期	—	00 00	—	—	—
26年11月期(予想)	—	—	—	18 00	18 00

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無
 2. 当社は、平成26年4月1日付で普通株式を1株につき100株の割合で株式分割を行っております。平成26年11月期(予想)につきましては、当該株式分割を考慮した額を記載しております。
 3. 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成26年11月期の連結業績予想 (平成25年12月1日～平成26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		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	26,000	△5.0	4,200	50.8	2,500	19.5	1,850	11.0	86 98

- (注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無
 2. 当社は、平成26年4月1日付で普通株式を1株につき100株の割合で株式分割を行っております。平成26年11月期(予想)につきましては、当該株式分割を考慮した額を記載しております。

※ 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 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 4社(社名) (合同会社淡路町プロジェクト、一般社団法人淡路町プロジェクト)
 (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)

除外 2社(社名) (合同会社アンビエントガーデン和泉中央、一般社団法人プロジェクト・ティー)

(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 : 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

(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)

26年11月期2Q	21,275,800株	25年11月期	18,748,400株
26年11月期2Q	—株	25年11月期	—株
26年11月期2Q	20,415,533株	25年11月期2Q	17,025,900株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株を100株に分割する株式分割を行っております。上記の株式数については、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して算定しております。

※ 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あります。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

(1) 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。

(2) 当社は、平成26年1月14日開催の取締役会において、普通株式の株式分割の実施、普通株式とA種優先株式についての単元株制度を採用することについて決議し、平成26年4月1日付で普通株式を100株へ分割し、普通株式の単元株式数を100株、A種優先株式の単元株式数を1株といたしました。これに伴う平成26年11月期の配当予想及び連結業績予想については、当該項目をご覧ください。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

A種優先株式	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
25年11月期	—	0 00	—	0 00	0 00
26年11月期	—	9,000 00			
26年11月期（予想）			—	17,040 00	26,040 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

なお、平成26年7月15日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議しております。

株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
A種優先株式	22	9,000	平成26年5月31日	平成26年7月31日	利益剰余金

○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. 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	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	11
(重要な後発事象)	11

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の積極的な経済政策と日銀による金融緩和策を背景とした企業業績の改善に加え、消費増税前の駆け込み需要もあり個人消費を中心に堅調に推移しました。しかしながら、駆け込み需要の反動による影響や海外景気の下振れリスクなど先行き不透明な状況下にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省が発表した平成26年1月1日時点の公示価格で、三大都市圏の地価（全用途）が6年ぶりにプラスに転換し、また、良好な資金調達環境を背景にJ-REITを中心に不動産取引が活発化するなど、事業環境は底堅く推移しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、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、第2四半期連結累計期間の業績は、売上高10,429百万円（前年同四半期比24.7%減）、営業利益1,789百万円（前年同四半期比17.0%減）、経常利益931百万円（前年同四半期比29.8%減）、四半期純利益985百万円（前年同四半期比12.9%増）となりました。

（セグメント別の状況）

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・販売及びファミリー向け分譲マンション等の企画開発を行っております。

「S-RESIDENCE」シリーズとして、「S-RESIDENCE東難波（兵庫県尼崎市）」を売却し、その他収益マンションとして「CASA NOAH名東（名古屋市名東区）」、「フォルトゥーナ（札幌市中央区）」、「プレジオ中津（大阪市北区）」等を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ西長堀リバーフロント（大阪市西区）」、「エスライズ御堂筋本町（大阪市中央区）」、「W-STYLE福島Ⅱウィステリア（大阪市福島区）」、「アイル東京向島参番館（東京都墨田区）」、「スワンズシティ大手前ソレイユ（大阪市中央区）」、「サムティ北梅田VESSEL（大阪市北区）」において327戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は7,185百万円（前年同四半期比34.2%減）、営業利益は1,174百万円（前年同四半期比28.0%減）となりました。

②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、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、「リベール山王（名古屋市中川区）」、「シャルム博多A館・B館（福岡市博多区）」、「ロングライフ・クイーンズ塩屋（神戸市垂水区）」、「サムティ長崎大学病院前（長崎県長崎市）」、「センチュリー上福岡（埼玉県ふじみ野市）」、「プレミネンテパーク藤が丘（名古屋市名東区）」、「サムティ熊本慶徳校前（熊本県熊本市）」を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は2,866百万円（前年同四半期比9.8%増）、営業利益は1,226百万円（前年同四半期比7.5%増）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）」及び「センターホテル大阪（大阪市中央区）」の2棟のビジネスホテルの保有・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。

当該事業の売上高は377百万円（前年同四半期比18.2%増）、営業利益65百万円（前年同四半期比30.5%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

(資産)

当第2四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、12,399百万円増加し、92,522百万円となっております。このうち流動資産は9,834百万円増加し、36,111百万円となっております。固定資産は2,553百万円増加し、56,396百万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3,393百万円、仕掛販売用不動産が6,004百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、賃貸用固定資産の取得等により有形固定資産が4,441百万円増加する一方で、投資その他資産が1,877百万円減少したことなどによるものであります。

(負債)

当第2四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、9,902百万円増加し、67,571百万円となっております。このうち流動負債は749百万円減少し、15,025百万円となっております。固定負債は10,651百万円増加し、52,545百万円となっております。流動負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が540百万円減少する一方で、短期借入金が192百万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8,628百万円、繰延税金負債が1,446百万円、預り敷金保証金が553百万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)

当第2四半期連結会計期間の純資産合計は、四半期純利益の計上等により利益剰余金が666百万円、少数株主持分が1,812百万円それぞれ増加したことなどにより、前連結会計年度末と比べ2,497百万円増加し、24,951百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四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2,942百万円減少、投資活動により4,030百万円減少、財務活動により7,127百万円増加した結果、新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額138百万円を含め、前連結会計年度末と比べ、293百万円増加し、当第2四半期連結累計期間末には7,975百万円となりました。

当第2四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2四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、2,942百万円（前第2四半期連結累計期間は5,330百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,545百万円、たな卸資産の増加3,752百万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2四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、4,030百万円（前第2四半期連結累計期間は692百万円の収入）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7,341百万円、有形固定資産の売却による収入2,830百万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2四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、7,127百万円（前第2四半期連結累計期間は2,763百万円の支出）となりました。これは主に、短期借入による収入3,470百万円、短期借入金の返済による支出3,277百万円、長期借入による収入19,503百万円、長期借入金の返済による支出12,090百万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26年11月期の業績予想につきましては、平成26年1月14日に公表いたしました「平成25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

第1四半期連結会計期間において、合同会社アンビエントガーデン和泉中央と一般社団法人プロジェクト・ティーは清算終了により、連結の範囲から除外しております。

当第2四半期連結会計期間において、合同会社淡路町プロジェクト及び一般社団法人淡路町プロジェクトを新規設立したことにより、また、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について、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の増額により、それぞれ当社の連結子会社にしております。

(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

該当事項はありません。

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25年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,512	8,475
売掛金	163	209
販売用不動産	7,536	10,930
仕掛販売用不動産	9,627	15,632
商品	6	17
貯蔵品	2	1
繰延税金資産	209	212
その他	222	637
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	26,276	36,111
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	20,976	24,494
信託建物(純額)	1,818	1,791
土地	25,574	26,515
信託土地	1,059	1,059
その他(純額)	68	78
有形固定資産合計	49,497	53,938
無形固定資産		
のれん	110	111
その他	76	65
無形固定資産合計	187	177
投資その他の資産		
投資有価証券	2,883	948
繰延税金資産	332	305
その他	942	1,035
貸倒引当金	△0	△8
投資その他の資産合計	4,157	2,280
固定資産合計	53,842	56,396
繰延資産		
創立費	0	0
開業費	3	14
繰延資産合計	3	14
資産合計	80,122	92,522

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,629	1,265
短期借入金	2,652	2,844
1年内返済予定の長期借入金	9,893	9,353
未払法人税等	359	496
その他	1,240	1,065
流動負債合計	15,774	15,025
固定負債		
長期借入金	39,183	47,811
繰延税金負債	445	1,892
退職給付引当金	74	78
預り敷金保証金	1,410	1,964
建設協力金	768	787
その他	11	11
固定負債合計	41,893	52,545
負債合計	57,668	67,571
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,889	6,892
資本剰余金	6,790	6,793
利益剰余金	8,620	9,286
株主資本合計	22,300	22,972
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25	21
その他の包括利益累計額合計	25	21
新株予約権	128	144
少数株主持分	—	1,812
純資産合計	22,453	24,951
負債純資産合計	80,122	92,522

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)
売上高	13,844	10,429
売上原価	10,368	7,301
売上総利益	3,475	3,127
販売費及び一般管理費	1,318	1,337
営業利益	2,156	1,789
営業外収益		
受取利息	7	0
受取配当金	17	37
金利スワップ評価益	6	0
その他	29	18
営業外収益合計	61	57
営業外費用		
支払利息	767	712
支払手数料	102	161
持分法による投資損失	—	38
その他	21	1
営業外費用合計	891	915
経常利益	1,326	931
特別利益		
固定資産売却益	383	500
負ののれん発生益	—	1,067
その他	0	—
特別利益合計	383	1,567
特別損失		
固定資産売却損	167	53
固定資産除却損	—	14
段階取得に係る差損	—	885
その他	5	—
特別損失合計	172	953
税金等調整前四半期純利益	1,538	1,545
法人税、住民税及び事業税	361	539
法人税等調整額	304	20
法人税等合計	665	560
少数株主損益調整前四半期純利益	872	985
四半期純利益	872	985

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	872	985
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17	△3
繰延ヘッジ損益	1	—
その他の包括利益合計	18	△3
四半期包括利益	891	981
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	891	981

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31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	1,538	1,545
減価償却費	387	485
のれん償却額	5	4
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6	△14
受取利息及び受取配当金	△25	△38
支払利息	767	712
持分法による投資損益(△は益)	—	38
有形固定資産売却損益(△は益)	△216	△446
売上債権の増減額(△は増加)	11	△48
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,682	△3,752
仕入債務の増減額(△は減少)	△302	△364
負ののれん発生益	—	△1,067
退職給付引当金の増減額(△は減少)	5	4
段階取得に係る差損益(△は益)	—	885
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△65	553
その他	252	△379
小計	6,033	△1,880
利息及び配当金の受取額	23	38
利息の支払額	△753	△716
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	26	△383
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,330	△2,942
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,136	△7,341
有形固定資産の売却による収入	2,791	2,830
投資有価証券の取得による支出	△1	△2
投資有価証券の売却による収入	—	384
新規連結子会社の取得による支出	—	△74
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△141
連結子会社株式の追加取得による支出	—	△5
無形固定資産の取得による支出	△5	△1
建設協力金の支払による支出	△26	△24
定期預金の払戻による収入	20	330
出資金の払込による支出	△2	△30
出資金の清算による収入	—	0
長期貸付金の回収による収入	53	1
その他	—	44
投資活動によるキャッシュ・フロー	692	△4,030

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31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	2,150	3,470
短期借入金の返済による支出	△3,028	△3,277
長期借入れによる収入	13,006	19,503
長期借入金の返済による支出	△16,571	△12,090
株式の発行による収入	1,995	5
配当金の支払額	△201	△316
その他	△114	△166
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,763	7,127
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,258	155
現金及び現金同等物の期首残高	4,644	7,681
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	138
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	0
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,903	7,975

(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)

II 前第2四半期連結累計期間(自 平成24年12月1日 至 平成25年5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				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	10,914	2,610	319	13,844	—	13,844
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	87	87	△87	—
計	10,914	2,610	406	13,931	△87	13,844
セグメント利益	1,632	1,141	94	2,868	△711	2,156

(注) 1. セグメント利益の調整額△711百万円は、セグメント間取引消去△87百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△624百万円であります。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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成25年12月1日 至 平成26年5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				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	7,185	2,866	377	10,429	—	10,429
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	—	112	114	△114	—
計	7,186	2,866	490	10,543	△114	10,429
セグメント利益	1,174	1,226	65	2,467	△677	1,789

(注) 1. セグメント利益の調整額△677百万円は、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△629百万円であります。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)

該当事項はありません。