



2021年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年9月30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 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 2021年10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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2021年11月期第3四半期の連結業績(2020年12月1日～2021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	%
2021年11月期第3四半期	55,607	17.3	5,466	△21.6	6,466	19.8	8,138	122.8
2020年11月期第3四半期	47,394	△34.0	6,973	△53.0	5,395	△59.0	3,653	△60.4

(注) 包括利益 2021年11月期第3四半期 9,130百万円(221.6%) 2020年11月期第3四半期 2,838百万円(△70.8%)

	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
2021年11月期第3四半期	202.31	175.09
2020年11月期第3四半期	89.71	78.28

(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	%
2021年11月期第3四半期	332,925	88,923	24.7
2020年11月期	250,864	77,699	30.7

(参考) 自己資本 2021年11月期第3四半期 82,331百万円 2020年11月期 77,028百万円

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
2020年11月期	—	38.00	—	44.00	82.00
2021年11月期	—	39.00	—	—	—
2021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 : 有

3. 2021年11月期の連結業績予想(2020年12月1日～2021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	89,000	△12.0	10,000	△42.4	13,000	△14.7	13,500	27.2	326.98

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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) S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY、除外 1社(社名)
 合同会社アール・アンド・ケイ

- (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)	2021年11月期3Q	41,074,340株	2020年11月期	41,020,140株
② 期末自己株式数	2021年11月期3Q	867,163株	2020年11月期	638,412株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2021年11月期3Q	40,228,671株	2020年11月期3Q	40,725,065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。
- ・2021年11月期連結業績予想の1株当たり当期純利益については、本日公表の「第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換完了に関するお知らせ」に記載の転換社債型新株予約権付社債の権利行使を考慮しております。

○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
(セグメント情報等)	9
(追加情報)	10
(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のわが国においては、東京オリンピック、パラリンピックが開催されたほか、新型コロナウイルス感染症デルタ株の感染拡大により、緊急事態宣言の実施区域が拡大されました。足元ではワクチン接種率が上昇、海外渡航向けの発行を目的に「ワクチンパスポート」（接種証明書）をオンラインで発行する方針が政府のデジタル社会推進会議において決定され、社会経済活動の正常化に近づきつつあります。

当社グループの属する不動産業界の状況は、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。また国土交通省の地価LOOKレポートによると、3四半期連続で上昇地区が増加しており、新型コロナウイルス感染症による地価への大きな影響は見受けられません。

このような事業環境のもと、当社グループは、2021年1月に公表した中期経営計画の戦略に則り、賃貸マンションの売却時期を会計年度の後半にするなど、インカムゲインの最大化を企図した取組みを開始いたしました。物件の仕入れにつきましては、開発用地、収益物件ともに順調に進捗しております。またホテル投資への取組みとして、2021年5月に、東京証券取引所市場第二部上場のウェルス・マネジメント株式会社（以下「WM社」）と資本業務提携契約の締結、当第3四半期会計期間よりWM社を持分法適用関連会社といたしました。中期経営計画において、アフターコロナのホテルマーケットを見据えたホテルREIT設立のための取組みの継続も基本方針の1つとしており、ホテルの再生・開発や、投資案件の情報ルートに強みを持つデベロッパーであるWM社と協業することで、より一層厳選したホテル投資を加速度的に推進いたします。また計画しているホテルREITにつきましても、設立に向けて手続きを進めております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高55,607百万円（前年同四半期比17.3%増）、営業利益5,466百万円（前年同四半期比21.6%減）、経常利益6,466百万円（前年同四半期比19.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益8,138百万円（前年同四半期比122.8%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

（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企画開発、再生・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、サムティ・レジデンシャル投資法人へ全国の主要都市を中心とした23物件、合計約250億円の販売用不動産を売却したほか、ホテルアセットとして「アゴーラ京都四条（京都市下京区）」、「アゴーラ京都烏丸（京都市下京区）」を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は47,306百万円（前年同四半期比19.5%増）、営業利益は8,719百万円（前年同四半期比4.7%増）となりました。

（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。

インカムゲインの最大化を企図し、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、46物件、合計約399億円の収益物件を取得したほか、30棟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6,111百万円（前年同四半期比0.6%増）、営業利益は2,606百万円（前年同四半期比4.2%減）となりました。

（その他の事業）

その他の事業は、ホテルの保有・運営ならびに、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。当第3四半期連結累計期間においては、「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）」を開業、取得し、保有・運営は17棟となりました。当社グループ保有・運営のホテルにおいて、緊急事態宣言の影響を受けておりますが、ワクチン接種率上昇による需要の回復が見込まれます。またホテル投資への取組みとして、WM社との資本業務提携契約の締結、持分法適用関連会社とし、厳選したホテル投資を推進しております。

この結果、当該事業の売上高は2,189百万円（前年同四半期比26.2%増）、営業損失は2,348百万円（前年同四半期は602百万円の営業損失）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末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、82,061百万円増加し、332,925百万円となっております。主な増減要因は、順調に物件取得が進捗し、販売用不動産、仕掛販売用不動産、有形固定資産(収益物件等)が100,571百万円増加したことにより、現金及び預金が13,221百万円減少いたしました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、70,837百万円増加し、244,001百万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90件超の物件取得に伴う、借入金65,460百万円の増加であります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末と比べ11,223百万円増加し、88,923百万円となっております。主な増減要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による利益剰余金8,138百万円、S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY(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会社)及び、合同会社アール・アンド・ケイ(アロフト大阪堂島を保有するSPC(特別目的会社))を連結子会社としたこと等による非支配株主持分5,920百万円の増加であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

最近の業績動向を踏まえ、2021年6月30日に公表いたしました2021年11月期(2020年12月1日～2021年11月30日)通期の業績予想を修正いたしました。

当第3四半期連結会計期間においては、変異株ウイルスの流行等により、わが国においては緊急事態宣言の実施区域が拡大されましたが、足元ではワクチン接種率が上昇し、社会経済活動の正常化に近づきつつあります。

このような中、通期連結業績予想数値については、外部環境を注視し、ホテルの売却時期を来期へ見直す等、期中売却予定物件の入れ替えを行い、レンジ下限以上での計画達成を企図してまいりました。その結果、売上高及び営業利益は、前回公表の予想レンジ内に収まる見通しとなりました。

一方、親会社株主に帰属する当期純利益は、前回の公表時、WM社の持分法適用関連会社化に伴う負ののれんの概算値を計上しておりましたが、想定していたよりも上振れる見通しとなったことにより、前回予想を上回る見込みとなりました。

なお、2021年6月30日公表の「業績予想及び配当予想の修正(上方・増配修正)に関するお知らせ」は、感染拡大の影響を精緻に予測することは困難であることから、複数のシナリオを想定し、レンジ形式による開示としておりましたが、連結会計年度末を迎え確度の高い数値の集計が可能となったことから、レンジ形式ではなく特定値として公表することといたしました。

当期における配当につきましては、当該業績予想の修正を踏まえ、業績等を総合的に勘案し、期末配当を1株当たり51円、通期4円増配といたします。

詳細につきましては、本日(2021年9月30日)公表いたしました「業績予想および配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 (2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,511	29,290
売掛金	1,395	673
販売用不動産	58,265	120,274
仕掛販売用不動産	42,512	69,799
商品	1	0
貯蔵品	12	22
その他	13,915	4,989
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	158,608	225,045
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	17,835	21,761
信託建物（純額）	3,689	3,137
土地	42,482	50,535
信託土地	3,322	2,314
その他（純額）	4,608	5,464
有形固定資産合計	71,938	83,214
無形固定資産		
のれん	10	9
その他	133	118
無形固定資産合計	143	128
投資その他の資産		
投資有価証券	15,835	20,609
繰延税金資産	693	232
その他	3,711	3,748
貸倒引当金	△66	△53
投資その他の資産合計	20,173	24,537
固定資産合計	92,255	107,879
資産合計	250,864	332,925

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	381	1,915
短期借入金	16,883	11,595
1年内返済予定の長期借入金	14,715	22,815
未払法人税等	4,063	557
その他	3,452	3,560
流動負債合計	39,497	40,444
固定負債		
社債	5,000	9,000
新株予約権付社債	10,000	10,000
長期借入金	116,406	179,054
退職給付に係る負債	212	233
預り敷金保証金	1,323	1,453
建設協力金	427	386
繰延税金負債	—	3,132
その他	297	297
固定負債合計	133,666	203,557
負債合計	173,164	244,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,227	16,281
資本剰余金	17,985	18,038
利益剰余金	43,615	48,395
自己株式	△883	△1,268
株主資本合計	76,945	81,446
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	180	1,079
為替換算調整勘定	△97	△194
その他の包括利益累計額合計	83	885
非支配株主持分	671	6,591
純資産合計	77,699	88,923
負債純資産合計	250,864	332,925

(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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
売上高	47,394	55,607
売上原価	33,081	44,089
売上総利益	14,313	11,517
販売費及び一般管理費	7,339	6,051
営業利益	6,973	5,466
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	13	11
持分法による投資利益	—	2,481
為替差益	—	783
金利スワップ評価益	36	28
その他	17	109
営業外収益合計	68	3,414
営業外費用		
支払利息	1,369	1,667
社債利息	—	114
支払手数料	253	616
その他	23	16
営業外費用合計	1,646	2,415
経常利益	5,395	6,466
特別利益		
固定資産売却益	0	—
助成金収入	13	—
過年度消費税等戻入額	138	—
負ののれん発生益	—	3,317
特別利益合計	153	3,317
特別損失		
固定資産売却損	7	—
固定資産除却損	0	2
本社移転費用	—	191
臨時休業による損失	101	—
特別損失合計	109	194
税金等調整前四半期純利益	5,439	9,589
法人税、住民税及び事業税	1,670	1,313
法人税等調整額	75	64
法人税等合計	1,745	1,378
四半期純利益	3,694	8,211
非支配株主に帰属する四半期純利益	41	73
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,653	8,138

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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
四半期純利益	3,694	8,211
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△810	899
為替換算調整勘定	△45	18
その他の包括利益合計	△855	918
四半期包括利益	2,838	9,130
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,797	8,940
非支配株主に係る四半期包括利益	41	189

(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)

(販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

前連結会計年度の第4四半期連結会計期間より、販売用不動産に係る控除対象外消費税等を、従来の発生した連結会計年度の費用として販売費及び一般管理費に計上する方法から、2020年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等を当該販売用不動産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当該変更は前連結会計年度の期首から遡って適用しており、当該変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書の組替を行っております。この結果、前第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書は、売上原価が14百万円増加、販売費及び一般管理費が250百万円減少し、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益はそれぞれ236百万円増加しております。

そのため、当連結会計年度に属する四半期連結累計期間に係る四半期連結財務諸表に含まれる比較情報に適用した会計方針と前連結会計年度の対応する四半期連結累計期間に係る四半期連結財務諸表に適用した会計方針との間に相違がみられます。

(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 2019年12月1日 至 2020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				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	39,583	6,076	1,734	47,394	—	47,394
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	21	194	223	△223	—
計	39,589	6,098	1,929	47,617	△223	47,394
セグメント利益又は損失(△)	8,330	2,721	△602	10,449	△3,476	6,973

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,476百万円は、セグメント間取引消去△8百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△3,468百万円であります。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 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				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	47,306	6,111	2,189	55,607	—	55,607
セグメント間の内部売上高 又は振替高	12	21	258	292	△292	—
計	47,319	6,133	2,447	55,900	△292	55,607
セグメント利益又は損失(△)	8,719	2,606	△2,348	8,978	△3,511	5,466

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,511百万円は、セグメント間取引消去△30百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△3,480百万円であります。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。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ12,704百万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)

新型コロナウイルス感染症については、ワクチンの2回目の接種を完了した人が日本の全人口の50%を超え、さらに接種率は上昇する見通しであり、政府による行動制限緩和の基本方針が決定されたことから、当社グループでは、これら新型コロナウイルス感染症対策により、社会経済活動は秋ごろから徐々に正常化に向かうと仮定し、棚卸資産の評価減、固定資産の減損等の会計上の見積りに当たっては、当該仮定を見積りに反映させております。

アメリカやイングランドにおいては、ワクチン接種の完了等を条件に、入国制限緩和される予定であり、日本においても入国制限が緩和されることが期待されております。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての新株式発行)

当社は、2021年9月10日開催の取締役会において、以下のとおり、譲渡制限付株式報酬として新株式発行（以下「本新株発行」といいます。）を行うことについて決議いたしました。

(1) 発行の目的及び理由

当社は、2019年1月22日開催の取締役会において、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下同じ。）に対して当社の中長期的な企業価値及び株主価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆さまと一層の価値共有を進めることを目的として、当社の取締役を対象とする新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議し、また、2019年2月27日開催の第37期定時株主総会において、①本制度に基づき、譲渡制限付株式の付与に係る現物出資財産として、既存の金銭報酬枠とは別枠で、当社の取締役に対して年額1億円以内の金銭報酬債権を支給すること（なお、発行又は処分する株式数は年100,000株以内とする。）、並びに②譲渡制限期間を譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までの期間とすること、③(i)当社の取締役会が定める役務提供期間の間、継続して、当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を有すること、及び(ii)当該役務提供期間満了前に当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職した場合には当社の取締役会が正当と認める理由があることを譲渡制限の解除条件とすることにつき、ご承認をいただいております。

また、2020年2月27日開催の第38期定時株主総会において、本制度について当社の取締役に支給する金銭報酬債権を年額3億円以内、本制度により発行又は処分される当社普通株式の総数を年300,000株以内にそれぞれ変更することにつき、ご承認をいただいております。

今般、当社は、2021年9月10日開催の取締役会において、当社の取締役1名（以下「対象役員」といいます。）に対し、本制度の目的、当社の業績、各対象役員の職責の範囲その他諸般の事情を勘案し、金銭報酬債権合計16,635,300円を付与し、それを現物出資させて当社の普通株式7,100株を発行することを決議いたしました。なお、対象取締役1名について、他の取締役と異なる時期に譲渡制限付株式を付与する理由は、海外法令に関する調査を行っていたためです。

(2) 発行の概要

払込期日	2021年10月8日
発行する株式の種類及び株式数	当社普通株式 7,100株
発行価額	1株につき2,343円
発行価額の総額	16,635,300円
割当予定先	取締役 1名（社外取締役を除く） 7,100株
その他	本新株発行については、金融商品取引法による有価証券通知書を提出しております。

(無担保転換社債型新株予約権付社債の行使による増資)

当社が、2019年6月14日付で発行いたしました第1回無担保転換社債型新株予約権付社債について、2021年9月30日付で行使がありました。当該権利行使の概要は次のとおりです。

(1) 新株予約権の行使個数	20個
(2) 発行した株式の種類及び株式数	普通株式 5,386,645株
(3) 減少した自己株式の種類及び株式数	普通株式 867,263株
(4) 転換社債型新株予約権付社債の減少額	10,000百万円
(5) 増加した資本金	4,306百万円
(6) 増加した資本準備金	4,306百万円
(7) 自己株式の減少額	1,268百万円
(8) 自己株式処分差益	118百万円

これにより、2021年9月30日現在の普通株式の発行済株式数は46,460,985株、資本金は20,587百万円、資本準備金は20,488百万円となりました。