



平成29年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年1月12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) 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 平成30年2月27日 配当支払開始予定日 平成30年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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. 平成29年11月期の連結業績(平成28年12月1日～平成29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	%
29年11月期	60,479	15.4	10,131	18.0	8,461	24.6	5,661	22.3
28年11月期	52,409	36.3	8,586	44.7	6,788	75.3	4,628	4.9

(注) 包括利益 29年11月期 5,804百万円(25.5%) 28年11月期 4,625百万円(6.7%)

	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	%	%	%
29年11月期	234.25	217.69	15.8	5.5	16.8
28年11月期	196.42	178.91	15.3	5.2	16.4

(参考) 持分法投資損益 29年11月期 一百万円 28年11月期 一百万円

(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
29年11月期	166,449	39,360	23.4	1,549.33
28年11月期	141,170	32,847	23.1	1,372.75

(参考) 自己資本 29年11月期 39,017百万円 28年11月期 32,551百万円

(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
29年11月期	11,583	△25,676	18,211	24,833
28年11月期	4,697	△17,119	14,960	20,715

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	%	%
28年11月期	—	0.00	—	33.00	33.00	782	16.8	2.6
29年11月期	—	0.00	—	47.00	47.00	1,183	20.1	3.2
30年11月期(予想)	—	0.00	—	52.00	52.00		20.1	

3. 平成30年11月期の連結業績予想(平成29年12月1日～平成30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	64,000	5.8	11,000	8.6	8,900	5.2	6,500	14.8	258.10

(注) 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) 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

29年11月期	26,989,518株	28年11月期	25,518,127株
29年11月期	1,805,959株	28年11月期	1,805,878株
29年11月期	24,168,073株	28年11月期	23,563,468株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年11月期の個別業績（平成28年12月1日～平成29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	%
29年11月期	55,946	29.7	8,522	62.7	7,018	92.2	4,698	89.6
28年11月期	43,128	26.6	5,238	35.8	3,652	65.4	2,478	△6.3
	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					
29年11月期	194.42		180.67					
28年11月期	105.17		95.79					

(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
29年11月期	149,456	32,503	21.5	1,277.04
28年11月期	123,967	26,952	21.5	1,124.17

(参考) 自己資本 29年11月期 32,160百万円 28年11月期 26,656百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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、平成30年1月19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
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
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
(追加情報)	15
(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)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

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、金融資本市場の変動の影響、地政学リスク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、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge40」に則り、総合不動産業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、当連結会計年度の業績は、売上高60,479百万円（前連結会計年度比15.4%増）、営業利益10,131百万円（前連結会計年度比18.0%増）、経常利益8,461百万円（前連結会計年度比24.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,661百万円（前連結会計年度比22.3%増）となり、いずれも過去最高を達成することができました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、不動産賃貸事業とその他の事業の一部で事業セグメントの利益の測定方法を変更しており、当連結会計年度の比較・分析は、変更後の区分に基づいております。

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。

「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE横浜反町（横浜市神奈川区）」、「S-RESIDENCE淀屋橋（大阪市中央区）」、「S-RESIDENCE谷町五丁目（大阪市中央区）」、「S-RESIDENCE新大阪WEST（大阪市淀川区）」、「S-RESIDENCE都島（大阪市都島区）」、「S-RESIDENCE南堀江（大阪市西区）」、「S-RESIDENCE緑橋駅前（大阪市東成区）」、「S-RESIDENCE江坂Alegria（大阪府吹田市）」の計8棟、収益マンションとして「サムティレジデンス24（札幌市西区）」、「サムティイースト白壁（名古屋市中区）」、「サムティ新大阪notos（大阪市淀川区）」、「サムティ西宮レジデンス（兵庫県西宮市）」、「S-FORT豊平三条（札幌市豊平区）」、「S-FORT青葉上杉（仙台市青葉区）」、「トロワボヌール本町（千葉県船橋市）」、「CQレジデンス玉川学園（東京都町田市）」、「イタニティイハラ（滋賀県草津市）」、「クレストコート新大阪（大阪市淀川区）」、「クレストコート神戸灘（神戸市灘区）」、「ヨーロピア甲東（鹿児島県鹿児島市）」ほか計17棟、オフィスビルとして「サムティ新大阪センタービル（大阪市淀川区）」、「サムティ博多祇園ビル（福岡市博多区）」、商業施設として「オークタウン貝塚（大阪府貝塚市）」、ホテルアセットとして「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）」、その他「プリオ大名Ⅱ（商業ビル・福岡市中央区）」、「ロザンジュイア広尾迎賓館（邸宅風結婚式場・東京都港区）」を売却いたしました。

また、投資用マンションとして「サムティ阿波座BELSIA（大阪市西区）」、「サムティ福島VIVENTE（大阪市福島区）」、「サムティ江坂レガーロ（大阪府吹田市）」、「プラシア北千住（東京都足立区）」、「アイルカーナーレ品川南（東京都品川区）」、「エルフォルテ品川サウスシティ（東京都品川区）」、「Log新川（東京都中央区）」、「メイクスデザイン両国NORTH（東京都墨田区）」、「メイクスデザイン両国SOUTH（東京都墨田区）」等において690戸を販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は51,467百万円（前連結会計年度比17.6%増）、営業利益は10,600百万円（前連結会計年度比31.3%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、「サムティ宮の沢（札幌市西区）」、「サムティレジデンスN41（札幌市東区）」、「サムティレジデンスN23（札幌市北区）」、「サムティレジデンス北大前（札幌市北区）」、「サムティレジデンス円山公園（札幌市中央区）」、「サムティレジデンスS7（札幌市中央区）」、「サムティレジデンスNangou（札幌市白石区）」、「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千葉中央（千葉市中央区）」、「サムティレジデンス湘南茅ヶ崎（神奈川県茅ヶ崎市）」、「サムティ上堀川（京都市上京区）」、「サムティ福島Libre（大阪市福島区）」、「サムティ福島LaLuna（大阪市北区）」、「サムティ江坂Vangelo（大阪府吹田市）」、「サムティキャナル神戸（神戸市兵庫区）」、「サムティ中広通り（広島市西区）」、「サムティ幟町（広島市中区）」、「サムティ鶴

見（広島市中区）」、「サムティ大濠公園（福岡市中央区）」、「サムティ大手町レジデンス（大分県大分市）」、「サムティ水前寺（熊本市中央区）」、「サムティ本荘（熊本市中央区）」、「プロスペール鶴川（東京都町田市）」、「クレストタワー柏（千葉県柏市）」、「S-FORT戸田公園（埼玉県戸田市）」、「セピア・グランシャリオ（埼玉県富士見市）」、「CREGLANZ東別院（現 サムティ東別院RESIDENCE）（名古屋市中区）」、「TBK神宮南（現 サムティ神宮前RESIDENCE）（名古屋市熱田区）」、「グリーンコート新瑞（名古屋市南区）」、「エクセレンス桜山（現 サムティ桜山RESIDENCE）（名古屋市瑞穂区）」、「エクセレンス東山（現 サムティレジデンス東山公園）（名古屋市千種区）」、「GRANDUKE鶴舞reale（名古屋市昭和区）」、「GRANDUKE津新町（三重県津市）」、「S-GLANZ大阪同心（大阪市北区）」、「S-CREA北浜（大阪市中央区）」、「エルスタンザ神戸三宮（現 サムティ三宮北）（神戸市中央区）」、「ユニエターナ西宮上ヶ原（兵庫県西宮市）」、「アブニール長崎Ⅰ・Ⅱ（現 サムティ長崎時津Ⅰ・Ⅱ）（長崎県西彼杵郡）」等、計41棟を取得いたしました。

この結果、当該事業の売上高は7,380百万円（前連結会計年度比5.2%増）、営業利益は2,094百万円（前連結会計年度比8.2%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）」の保有・運営及び「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）」、「ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）」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1,630百万円（前連結会計年度比0.7%増）、営業利益は243百万円（前連結会計年度比38.1%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、25,278百万円増加し、166,449百万円となっております。このうち流動資産は12,577百万円増加し、98,558百万円となっており、固定資産は12,748百万円増加し、67,797百万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4,068百万円、仕掛販売用不動産が11,516百万円増加する一方で、販売用不動産が2,455百万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11,280百万円、投資その他の資産が1,479百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

（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、18,764百万円増加し、127,088百万円となっております。このうち流動負債は10,743百万円増加し、39,182百万円となっており、固定負債は8,021百万円増加し、87,906百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、支払手形及び買掛金が742百万円、短期借入金が1,604百万円、1年内返済予定の長期借入金が7,589百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が10,025百万円増加する一方で、新株予約権付社債が1,435百万円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、新株予約権付社債の転換請求権の行使等により資本金及び資本剰余金が1,444百万円増加、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5,661百万円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が782百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ6,513百万円増加し、39,360百万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、11,583百万円（前連結会計年度は4,697百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益7,930百万円、減価償却費1,587百万円、たな卸資産の減少額2,764百万円、法人税等の支払額2,447百万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、25,676百万円（前連結会計年度は17,119百万円の支出）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29,403百万円、有形固定資産売却による収入3,956

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獲得した資金は、18,211百万円（前連結会計年度は14,960百万円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入25,753百万円、短期借入金の返済による支出24,148百万円、長期借入れによる収入50,189百万円、長期借入金の返済による支出32,575百万円、配当金の支払額783百万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

	平成25年11月期	平成26年11月期	平成27年11月期	平成28年11月期	平成29年11月期
自己資本比率 (%)	27.9	23.3	23.1	23.1	23.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	21.0	16.3	23.6	17.9	25.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	5.5	—	—	20.3	9.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.5	—	—	2.9	8.0

(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

- 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。
- 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。
- 平成26年11月期、平成27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な状況が続いており、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なか、当社グループは、平成28年7月に見直しを行った中長期経営計画「Challenge40」の数値目標の達成に向け、業容の拡大とともに経営基盤の強化に努め、総合不動産業としての絶対的な地位の確立を目指してまいります。

平成30年11月期の業績見通しにつきましては、売上高64,000百万円、営業利益11,000百万円、経常利益8,900百万円、親会社株主に帰属する当期純利益6,500百万円を計画しております。

当社グループは引き続き安定的かつ持続的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化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)

	平成28年11月期		平成29年11月期		平成30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	43,783	8,071	51,522	10,600	54,300	11,700
不動産賃貸事業	7,018	2,281	7,386	2,094	7,400	2,300
その他の事業	1,853	393	1,885	243	2,600	400
セグメント間の内部売上高又は振替高	△246	—	△315	—	△300	—
調整額	—	△2,159	—	△2,806	—	△3,400
合計	52,409	8,586	60,479	10,131	64,000	11,000

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つであると認識しております。配当につきましては、業績を反映させるとともに、今後の事業計画、財政状態等を総合的に勘案したうえで実施することを基本方針としております。今後の事業展開、事業拡大並びに財務体質の強化等、将来に備えた内部留保を図りながら、実績に裏づけられた利益還元を行ってまいります。

当社は、株主総会決議による年1回の期末配当を基本的な方針としております。なお、当社は、取締役会の決議によって、会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款で定めております。

当期の配当につきましては、上記の方針のもと、中長期経営計画「Challenge40」の進捗状況及び前期配当実績の33円などを勘案した結果、1株当たり47円とさせていただくことといたしました。

また、次期の配当に関しましては、次期の親会社株主に帰属する当期純利益の見通し6,500百万円と当期の配当性向を勘案し、1株当たり52円の配当を行う方針であります。

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（I F R S）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 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,789	25,857
売掛金	654	297
販売用不動産	39,514	37,059
仕掛販売用不動産	22,940	34,456
商品	0	0
貯蔵品	3	5
繰延税金資産	269	182
その他	811	700
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	85,981	98,558
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,659	34,248
減価償却累計額	△4,200	△3,514
建物及び構築物 (純額)	27,458	30,734
信託建物	734	3,819
減価償却累計額	△41	△31
信託建物 (純額)	693	3,787
土地	21,666	23,355
信託土地	242	3,797
その他	802	657
減価償却累計額	△256	△445
その他 (純額)	546	211
有形固定資産合計	50,606	61,887
無形固定資産		
のれん	91	82
その他	60	57
無形固定資産合計	151	140
投資その他の資産		
投資有価証券	2,223	2,558
繰延税金資産	9	310
その他	2,086	2,936
貸倒引当金	△29	△36
投資その他の資産合計	4,290	5,769
固定資産合計	55,048	67,797
繰延資産		
開業費	141	93
繰延資産合計	141	93
資産合計	141,170	166,449

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,915	3,658
短期借入金	10,279	11,883
1年内返済予定の長期借入金	11,205	18,795
未払法人税等	1,683	1,933
繰延税金負債	—	29
その他	2,354	2,883
流動負債合計	28,439	39,182
固定負債		
新株予約権付社債	1,435	—
長期借入金	74,083	84,108
繰延税金負債	1,444	1,319
退職給付に係る負債	136	147
預り敷金保証金	2,043	1,710
建設協力金	649	593
その他	93	26
固定負債合計	79,884	87,906
負債合計	108,323	127,088
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,739	8,461
資本剰余金	7,853	8,575
利益剰余金	18,372	23,251
自己株式	△1,382	△1,382
株主資本合計	32,583	38,906
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	111
その他の包括利益累計額合計	△32	111
新株予約権	295	343
純資産合計	32,847	39,360
負債純資産合計	141,170	166,449

(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 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	52,409	60,479
売上原価	39,087	44,733
売上総利益	13,321	15,745
販売費及び一般管理費	4,735	5,614
営業利益	8,586	10,131
営業外収益		
受取利息	3	4
受取配当金	11	11
保険解約返戻金	23	20
消費税差額	61	7
その他	17	20
営業外収益合計	117	64
営業外費用		
支払利息	1,613	1,471
支払手数料	249	214
その他	53	48
営業外費用合計	1,915	1,734
経常利益	6,788	8,461
特別利益		
固定資産売却益	463	1,613
投資有価証券売却益	23	—
特別利益合計	487	1,613
特別損失		
固定資産売却損	236	1,415
固定資産除却損	29	1
減損損失	—	726
投資有価証券売却損	28	—
投資有価証券評価損	25	—
その他	—	0
特別損失合計	319	2,144
税金等調整前当期純利益	6,956	7,930
法人税、住民税及び事業税	2,646	2,587
法人税等調整額	△318	△318
法人税等合計	2,328	2,268
当期純利益	4,628	5,661
親会社株主に帰属する当期純利益	4,628	5,661

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
当期純利益	4,628	5,661
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3	143
その他の包括利益合計	△3	143
包括利益	4,625	5,804
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,625	5,804

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28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	7,462	7,576	14,507	△1,382	28,163
当期変動額					
新株の発行	2	2			5
転換社債型新株予約 権付社債の転換	275	275			550
剰余金の配当			△763		△763
親会社株主に帰属す る当期純利益			4,628		4,628
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	277	277	3,864	—	4,419
当期末残高	7,739	7,853	18,372	△1,382	32,583

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	△28	△28	218	28,353
当期変動額				
新株の発行				5
転換社債型新株予約 権付社債の転換				550
剰余金の配当				△763
親会社株主に帰属す る当期純利益				4,628
自己株式の取得				—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	△3	△3	76	73
当期変動額合計	△3	△3	76	4,493
当期末残高	△32	△32	295	32,847

当連結会計年度(自 平成28年12月1日 至 平成29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
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	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
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

(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 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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	6,956	7,930
減価償却費	1,097	1,587
減損損失	—	726
のれん償却額	8	8
受取利息及び受取配当金	△14	△16
支払利息	1,613	1,471
支払手数料	249	214
有形固定資産売却損益 (△は益)	△227	△197
売上債権の増減額 (△は増加)	△401	350
たな卸資産の増減額 (△は増加)	388	2,764
仕入債務の増減額 (△は減少)	△903	742
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△574	336
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	34	11
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	245	△332
その他	69	△138
小計	8,542	15,459
利息及び配当金の受取額	14	16
利息の支払額	△1,601	△1,444
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,257	△2,447
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,697	11,583
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	△560	—
定期預金の払戻による収入	3	50
有形固定資産の取得による支出	△19,081	△29,403
有形固定資産の売却による収入	3,054	3,956
無形固定資産の取得による支出	△21	△13
投資有価証券の取得による支出	△1,747	△525
投資有価証券の売却による収入	345	—
投資有価証券の償還による収入	972	318
出資金の払込による支出	△35	△7
出資金の回収による収入	5	2
建設協力金の支払による支出	△55	△55
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,119	△25,676

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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	26,433	25,753
短期借入金の返済による支出	△25,753	△24,148
長期借入れによる収入	45,663	50,189
長期借入金の返済による支出	△30,373	△32,575
株式の発行による収入	—	6
自己株式の取得による支出	—	△0
配当金の支払額	△763	△783
その他	△245	△231
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,960	18,211
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,539	4,118
現金及び現金同等物の期首残高	18,176	20,715
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期末残高	20,715	24,833

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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 13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

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社はありません。

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、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設

備を除く)並びに平成28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。

(3)重要な繰延資産の処理方法

開業費

5年間の均等償却を行っております。

(4)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。

(5)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。

(6)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、スペシャリストサポートシステム(株)、サムティプロパティマネジメント(株)

以上、3社 20年

(7)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。

(8)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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度より適用しております。

(保有目的の変更)

前連結会計年度(自平成27年12月1日至平成28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11,705百万円を振替えております。

また、たな卸資産から有形固定資産へ246百万円を振替えております。

当連結会計年度(自平成28年12月1日至平成29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11,863百万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(オフィスビル)	建物及び土地	大阪市中央区	68百万円
賃貸用不動産(オフィスビル)	建物及び土地	大阪市西区	92百万円
賃貸用不動産(商業施設)	建物及び土地	三重県松阪市	391百万円
賃貸用不動産(物流施設)	建物及び土地	茨城県水戸市	174百万円
合計	—	—	726百万円

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。

(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 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
	(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	21,789	25,857
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,073	△1,023
現金及び現金同等物	20,715	24,833

(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。平成28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1,585百万円(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234百万円(売却益は特別利益に、売却損は特別損失に計上)であります。平成29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。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 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	45,842	48,897
	期中増減額	3,054	10,654
	期末残高	48,897	59,551
期末時価		51,201	68,110

- (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(17,134百万円)によるものであります。また、主な減少額は、不動産売却(2,788百万円)、保有目的の変更によるたな卸資産への振替(11,278百万円)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(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)及び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。
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 平成27年12月1日 至 平成28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	43,773	7,016	1,619	52,409	—	52,409
セグメント間の内部 売上高又は振替高	9	2	234	246	△246	—
計	43,783	7,018	1,853	52,655	△246	52,409
セグメント利益	8,071	2,281	393	10,745	△2,159	8,586
セグメント資産	57,016	50,952	14,040	122,009	19,161	141,170
その他の項目						
減価償却費	4	1,009	39	1,054	42	1,097
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3	19,428	78	19,510	87	19,597

- (注) 1. セグメント利益の調整額△2,159百万円は、セグメント間取引消去△15百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△2,141百万円が主であります。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19,161百万円は、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 平成28年12月1日 至 平成29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。

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)

前連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、減損損失726百万円を計上しております。

5 報告セグメントの変更等に関する事項

(事業セグメントの利益の測定方法の変更)

従来、当社が保有するホテル資産を連結子会社が賃借して運営する場合の受払賃料については、当社と当該子会社との間のセグメント間取引として、受取賃料を「不動産賃貸事業」の内部売上高に、支払賃料を「その他の事業」の費用に計上しておりましたが、当社グループにおけるホテル運営面についてのより合理的な業績測定のため、第1四半期連結会計期間より、当該賃料の受払は「その他の事業」のセグメント内取引として処理(相殺消去)する方法へ変更することといたしました。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の利益又は損失の算定方法により作成したものを記載しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	
1株当たり純資産額	1,372円75銭	1株当たり純資産額	1,549円33銭
1株当たり当期純利益金額	196円42銭	1株当たり当期純利益金額	234円25銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	178円91銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	217円69銭

(注) 1 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 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	32,847	39,360
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	295	343
(うち新株予約権)(百万円)	(295)	(343)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	32,551	39,017
期末の普通株式の数(株)	23,712,249	25,183,559

2 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 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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)	4,628	5,661
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)	4,628	5,661
普通株式の期中平均株式数(株)	23,563,468	24,168,073
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)	2,306,434	1,839,070
(うち新株予約権付社債)(株)	(1,540,777)	(994,140)
(うち新株予約権)(株)	(765,657)	(844,930)
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。