



2022年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年7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 <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7月15日 配当支払開始予定日 2022年8月18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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年11月期第2四半期の連結業績(2021年12月1日～2022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 | | 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2四半期 | 36,224 | 49.7 | 2,753 | △23.5 | 1,993 | △29.0 | 1,666 | △72.6 |
| 2021年11月期第2四半期 | 24,193 | △11.5 | 3,599 | △36.9 | 2,808 | △39.4 | 6,076 | 91.6 |

(注) 包括利益 2022年11月期第2四半期 2,873百万円(△60.5%) 2021年11月期第2四半期 7,283百万円(193.2%)

| | 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2四半期 | 35.85 | 32.83 |
| 2021年11月期第2四半期 | 151.02 | 130.70 |

(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2四半期 | 396,295 | 105,813 | 23.9 |
| 2021年11月期 | 349,194 | 103,028 | 27.0 |

(参考) 自己資本 2022年11月期第2四半期 94,722百万円 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 | 140,000 | 54.8 | 18,000 | 90.2 | 15,000 | 85.1 | 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2Q | 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2Q | 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2Q | 46,477,416株 | 2021年11月期2Q | 40,239,448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。
- ・当社は、2022年8月1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. 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 | 4 |
| 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 | 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 |
| (会計方針の変更) | 11 |
| (追加情報) | 11 |
| (セグメント情報等) | 12 |
| (重要な後発事象) | 14 |

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、3月にまん延防止等重点措置が解除され、6月からの外国人観光客の受け入れ再開が表明されるなど、社会経済活動が正常化しつつあります。一方で世界経済においては、資源価格の高騰やインフレ率の上昇、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、コロナ禍の落ち着きに伴う人出の増加により、今後、宿泊観光消費が増加すると予測しております。

このような事業環境のもと、当第2四半期連結累計期間においては、国内外の機関投資家の旺盛な投資意欲を背景に、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りましたが、足元では回復傾向にあります。またこの7月においては、株式会社刀とともに、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の経営を引き継ぐ運びとなりました。当社グループでは、アフターコロナにおいて成長が見込める有力なアセットは「観光・レジャー関連」であると認識しております。賃貸マンション、オフィスビル、ホテルに加え、新たな成長エンジンとして集客施設（テーマパーク）を追加し、収益拡大の機会を得ると同時に、地方創生を推進してまいります。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高362億円（前年同四半期比49.7%増）、営業利益27億円（前年同四半期比23.5%減）、経常利益19億円（前年同四半期比29.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益16億円（前年同四半期比72.6%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2四半期連結累計期間の売上高は5億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2四半期連結累計期間においては、14物件、約142億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142億円（前年同四半期比3.7%減）、営業利益は23億円（前年同四半期比57.1%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2四半期連結累計期間は、オフィスビルを販売したほか、16物件、約146億円の賃貸マンションを販売いたしました。

この結果、当該事業の売上高は146億円（前年同四半期比306.9%増）、営業利益は25億円（前年同四半期比632.6%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。また円安の影響により、主に在外子会社にて為替差益が発生しております。

この結果、当該事業の売上高は計上無し（前年同四半期は0億円）、営業損失は1億円（前年同四半期は0億円の営業損失）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2四半期連結累計期間において物件取得が順調に推移し、30物件、合計約189億円の収益物件を取得したほか、24物件、合計約279億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43億円（前年同四半期比17.3%増）、営業利益は21億円（前年同四半期比26.0%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2四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）」等をはじめとした保

有・運営ホテルは18物件となりました。

当第2四半期連結累計期間においては「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す。その他の当社グループ保有・運営のホテルにおいては、行動制限等が緩和され、人流の活発化が徐々に戻りつつあり、需要の回復を見込まれております。

この結果、当該事業の売上高は13億円（前年同四半期比80.2%増）、営業損失は15億円（前年同四半期は14億円の営業損失）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17億円（前年同四半期比31.9%増）、営業利益は3億円（前年同四半期比122.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(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、471億円増加し、3,962億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、有形固定資産（収益物件等）が566億円増加、現金及び預金が67億円減少いたしました。

(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、443億円増加し、2,904億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60件超の物件取得決済に伴う借入金399億円の増加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、前連結会計年度末と比べ、27億円増加し、1,058億円となっております。主な増減要因は、前連結会計年度末に係る配当金の支払いによる利益剰余金23億円の減少によるものであります。

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162億円減少、投資活動により322億円減少、財務活動により390億円増加したことなどによる結果、前連結会計年度末と比べて89億円減少となり、当第2四半期連結累計期間末には316億円となりました。

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、162億円（前第2四半期連結累計期間は379億円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益19億円、棚卸資産の増加187億円、法人税等の支払額13億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、322億円（前第2四半期連結累計期間は241億円の支出）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278億円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出17億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、390億円（前第2四半期連結累計期間は472億円の収入）となりました。これは主に、短期借入れによる収入133億円、短期借入金の返済による支出96億円、長期借入れによる収入616億円、長期借入金の返済による支出269億円、社債の発行による収入41億円、配当金の支払額23億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

通期連結業績予想につきましては、2022年1月14日に公表いたしました「2021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。

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2四半期連結会計期間 (2022年5月31日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 41,646 | 34,910 |
| 売掛金 | 1,858 | 1,268 |
| 販売用不動産 | 107,875 | 123,346 |
| 仕掛販売用不動産 | 71,075 | 99,447 |
| 商品 | 0 | 0 |
| 貯蔵品 | 23 | 22 |
| その他 | 2,618 | 2,457 |
| 貸倒引当金 | △3 | △4 |
| 流動資産合計 | 225,094 | 261,449 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 23,865 | 26,422 |
| 信託建物（純額） | 3,142 | 3,345 |
| 土地 | 54,925 | 54,519 |
| 信託土地 | 2,314 | 11,634 |
| 建設仮勘定 | 6,678 | 8,341 |
| その他（純額） | 379 | 429 |
| 有形固定資産合計 | 91,306 | 104,692 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 9 | 9 |
| その他 | 417 | 423 |
| 無形固定資産合計 | 426 | 432 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 27,921 | 25,031 |
| 繰延税金資産 | 545 | 191 |
| その他 | 3,901 | 4,421 |
| 貸倒引当金 | △53 | △53 |
| 投資その他の資産合計 | 32,315 | 29,591 |
| 固定資産合計 | 124,048 | 134,717 |
| 繰延資産 | | |
| 株式交付費 | 42 | 34 |
| 社債発行費 | 9 | 94 |
| 繰延資産合計 | 51 | 129 |
| 資産合計 | 349,194 | 396,295 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年11月30日) | 当第2四半期連結会計期間 (2022年5月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 3,304 | 3,010 |
| 短期借入金 | 12,325 | 15,948 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 32,197 | 33,892 |
| 未払法人税等 | 1,660 | 496 |
| その他 | 5,131 | 6,640 |
| 流動負債合計 | 54,618 | 59,987 |
| 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 | 200,317 |
| 退職給付に係る負債 | 251 | 270 |
| 預り敷金保証金 | 1,369 | 1,387 |
| 建設協力金 | 372 | 344 |
| 繰延税金負債 | 2,551 | 2,960 |
| その他 | 292 | 284 |
| 固定負債合計 | 191,547 | 230,495 |
| 負債合計 | 246,166 | 290,482 |
| 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 | 49,525 |
| 自己株式 | △0 | △0 |
| 株主資本合計 | 93,336 | 92,716 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 965 | 2,318 |
| 為替換算調整勘定 | △5 | △312 |
| その他の包括利益累計額合計 | 959 | 2,005 |
| 非支配株主持分 | 8,731 | 11,091 |
| 純資産合計 | 103,028 | 105,813 |
| 負債純資産合計 | 349,194 | 396,295 |

(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2020年12月1日 至2021年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自2021年12月1日 至2022年5月31日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 24,193 | 36,224 |
| 売上原価 | 16,444 | 28,617 |
| 売上総利益 | 7,749 | 7,606 |
| 販売費及び一般管理費 | 4,149 | 4,853 |
| 営業利益 | 3,599 | 2,753 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 0 | 0 |
| 受取配当金 | 1 | 1 |
| 為替差益 | 790 | 1,944 |
| 金利スワップ評価益 | 23 | 20 |
| その他 | 89 | 48 |
| 営業外収益合計 | 906 | 2,016 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,104 | 1,568 |
| 社債利息 | 69 | 96 |
| 持分法による投資損失 | — | 119 |
| 支払手数料 | 507 | 958 |
| その他 | 15 | 32 |
| 営業外費用合計 | 1,697 | 2,775 |
| 経常利益 | 2,808 | 1,993 |
| 特別利益 | | |
| 負ののれん発生益 | 4,307 | — |
| 特別利益合計 | 4,307 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 2 | 7 |
| 本社移転費用 | 129 | — |
| 特別損失合計 | 132 | 7 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 6,983 | 1,986 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 860 | 389 |
| 法人税等調整額 | 25 | △83 |
| 法人税等合計 | 886 | 305 |
| 四半期純利益 | 6,097 | 1,680 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 20 | 14 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 6,076 | 1,666 |

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 2020年12月1日 至 2021年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 6,097 | 1,680 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 959 | 1,353 |
| 繰延ヘッジ損益 | 268 | — |
| 為替換算調整勘定 | △42 | △160 |
| その他の包括利益合計 | 1,186 | 1,192 |
| 四半期包括利益 | 7,283 | 2,873 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 7,147 | 2,712 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 136 | 161 |

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022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 | 6,983 | 1,986 |
| 減価償却費 | 485 | 622 |
| のれん償却額 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △16 | — |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | 19 | 19 |
| 受取利息及び受取配当金 | △2 | △2 |
| 支払利息 | 1,173 | 1,665 |
| 支払手数料 | 507 | 958 |
| 為替差損益 (△は益) | △790 | △1,944 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | — | 119 |
| 負ののれん発生益 | △4,307 | — |
| 本社移転費用 | 129 | — |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 970 | 590 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | △49,274 | △18,782 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 322 | △481 |
| 固定資産除却損 | 2 | 7 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △327 | 1,397 |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少) | 219 | 18 |
| その他 | 10,761 | 711 |
| 小計 | △33,141 | △13,112 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2 | 3 |
| 利息の支払額 | △1,122 | △1,755 |
| 違約金の受取額 | — | 13 |
| 法人税等の支払額 | △3,727 | △1,362 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △37,988 | △16,213 |
| 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 | △26 | △2,080 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △16,334 | △27,884 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △7 | △33 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △675 | △359 |
| 投資有価証券の償還による収入 | 0 | 101 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | △6,926 | △1,794 |
| 出資金の払込による支出 | △8 | — |
| 建設協力金の支払による支出 | △27 | △27 |
| 長期貸付けによる支出 | △93 | — |
| その他 | △20 | △145 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △24,117 | △32,224 |

(単位：百万円)

| | 前第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022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 | 12,544 | 13,355 |
| 短期借入金の返済による支出 | △17,079 | △9,648 |
| 長期借入れによる収入 | 74,761 | 61,605 |
| 長期借入金の返済による支出 | △24,262 | △26,969 |
| 社債の発行による収入 | 4,000 | 4,100 |
| 自己株式の取得による支出 | △383 | △0 |
| 配当金の支払額 | △1,775 | △2,368 |
| その他 | △515 | △1,072 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 47,289 | 39,001 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △68 | 505 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △14,886 | △8,930 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 41,724 | 40,589 |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額 | 106 | — |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 26,945 | 31,658 |

(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。

(会計方針の変更)

当第2四半期連結累計期間
(自 2021年12月1日 至 2022年5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

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。

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2四半期連結累計期間の売上高は573百万円、売上原価は600百万円、販売費及び一般管理費は13百万円それぞれ減少し、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40百万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2四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12,798百万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2四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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 | | | | | | 計 |
|-------------------|---------|--------------|------|---------|------------|---------|--------|
| | 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 | |
| 売上高 | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 14,756 | 3,595 | 99 | 3,709 | 737 | 1,296 | 24,193 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | — | — | 53 | 266 | 320 |
| 計 | 14,756 | 3,595 | 99 | 3,709 | 790 | 1,562 | 24,514 |
| セグメント利益又は損失(△) | 5,478 | 349 | △50 | 1,683 | △1,488 | 175 | 6,150 |

| | 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 | 24,193 | — | 24,193 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 320 | △320 | — |
| 計 | 24,514 | △320 | 24,193 |
| セグメント利益又は損失(△) | 6,150 | △2,550 | 3,599 |

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,550百万円は、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△2,463百万円であります。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2四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022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 | | | | | | 計 |
|-------------------|---------|--------------|------|---------|------------|---------|--------|
| | 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 | |
| 売上高 | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 14,205 | 14,628 | — | 4,352 | 1,328 | 1,709 | 36,224 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | — | — | 11 | 575 | 586 |
| 計 | 14,205 | 14,628 | — | 4,352 | 1,339 | 2,284 | 36,811 |
| セグメント利益又は損失(△) | 2,349 | 2,563 | △174 | 2,120 | △1,562 | 390 | 5,687 |

| | 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 | 36,224 | — | 36,224 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 586 | △586 | — |
| 計 | 36,811 | △586 | 36,224 |
| セグメント利益又は損失(△) | 5,687 | △2,934 | 2,753 |

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,934百万円は、セグメント間取引消去△68百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△2,865百万円であります。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2四半期連結累計期間の「不動産賃貸事業」の売上高は68百万円減少し、「ホテル賃貸・運営事業」の売上高は505百万円減少しセグメント利益は40百万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2四半期連結累計期間の比較情報として開示した前第2四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2四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す。

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)

(株式の取得による企業結合及び新規事業の開始)

当社は、2022年6月10日開催の取締役会において、当社子会社であるSKブリッジ株式会社を通じて、株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得して子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。今後、同社の事業を当社グループの新たな成長エンジンと位置付け、経営資源を投入することにより一層の事業拡大を目指してまいります。

(1) 企業結合の概要

- ① 被取得企業の名称及び事業の内容
被取得企業の名称：株式会社ネスタリゾート神戸
事業の内容：リゾート地、リゾートホテルの開発、企画運営や、アクティビティ施設の運営、経営、これらに附帯する一切の業務
- ② 株式譲渡契約の相手会社の名称
株式会社延田エンタープライズ
- ③ 企業結合を行う主な理由
アフターコロナにおいて成長が見込める有力なアセットは「観光・レジャー関連」と認識し、当該事業を運営する株式会社ネスタリゾート神戸の株式を取得。
- ④ 企業結合日
2022年6月30日
- ⑤ 企業結合の法的方式
株式の取得
- ⑥ 結合後企業の名称
変更ありません。
- ⑦ 取得する議決権比率
取得後の議決権比率 100.0%
ただし、取得企業であるSKブリッジ株式会社にかかる当社の議決権比率は62.0%であるため、当社が間接的に保有する議決権の比率は62.0%となります。
- ⑧ 取得企業を決定するに至った主な根拠
SKブリッジ株式会社が、現金を対価として株式を取得するため。

(2) 連結財務諸表に含まれることとなる被取得企業の業績の期間

2022年6月30日以降

(3) 取得する株式の数及び取得後の持分比率

| | |
|-------|-----------------------------|
| 異動前 | 0株 (持分比率：0.0%、うち間接0.0%) |
| 取得株式数 | 200株 (持分比率：62.0%、うち間接62.0%) |
| 異動後 | 200株 (持分比率：62.0%、うち間接62.0%) |

(4) 被取得企業の取得原価及びその内訳

株式を取得する相手先の要請により、非開示といたします。

(5) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

(6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(多額な資金の借入)

当社は、2022年6月24日の取締役会において、以下の通りシンジケートローン契約を締結することを決議し、6月27日に契約を締結、6月30日に初回借入を実行いたしました。

- (1) 借入金の使途
当社ホテル開発プロジェクト（メルキュール羽田）にかかる土地取得及び建築工事代金
- (2) 借入先の名称
アレンジャー兼エージェント 株式会社三井住友銀行
- (3) 借入金額
組成金額 12,300百万円（分割実行可能）
- (4) 借入利率
変動金利（基準金利＋スプレッド）
- (5) 実施時期
2022年6月30日から2023年10月31日
- (6) 返済期限
最終期限 2027年4月30日
- (7) 担保提供資産又は保証の内容
当該土地及び完成後建物