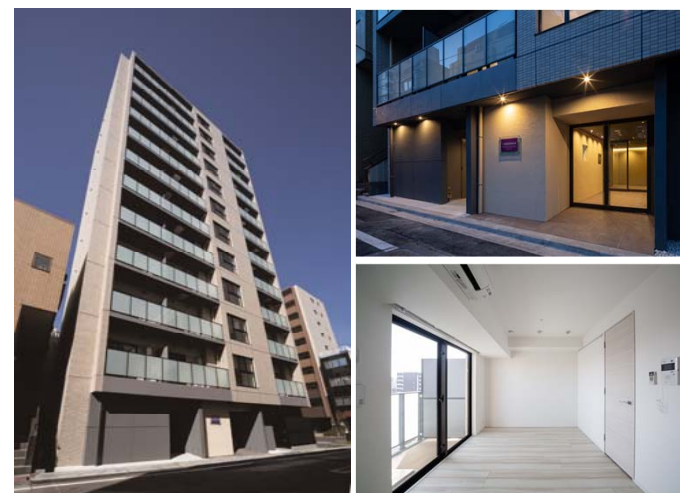




決算説明資料

2019年11月期



S-RESIDENCE新御徒町East（東京都台東区）

サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

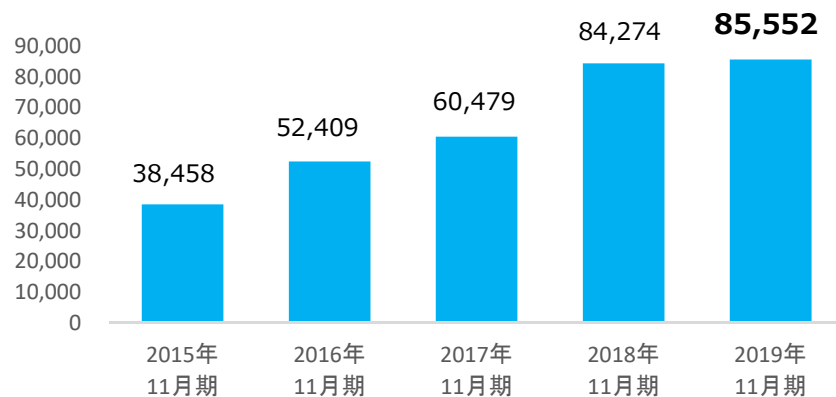
1. 2019年11月期連結業績サマリー	.....	P. 3	6. 2020年11月期連結業績予想	.....	P.27
2. 2019年11月期トピックス	.....	P. 5	7. 2019年11月期決算概要	.....	P.29
①大和証券グループ本社との資本業務提携			✓ 2019年11月期連結決算概要		
②海外事業の展開			✓ 2019年11月期連結貸借対照表概要		
③ホテル開発（新規開業ホテル）			✓ 財務状況		
④収益不動産の取得			✓ 2019年11月期セグメント別連結決算 概要		
⑤営業エリアの拡大			✓ 継続安定した利益の確保について		
⑥サムティ・レジデンシャル投資法人との取組			✓ 【不動産事業】連結決算概要		
3. 2020年11月期事業展開	.....	P.12	✓ 【不動産賃貸事業】連結決算概要		
①大和証券グループ本社との取組の具現化			✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率		
②海外での事業展開			✓ 【その他の事業】連結決算概要		
4. 中期経営計画「サムティ強靱化計画」	.....	P.15	8. 配当方針・株主還元	.....	P.39
5. 重点戦略	.....	P.17	9. 株式の状況	.....	P.41
✓サムティグループ ビジネスモデル<重点戦略Ⅰ>					
✓投資計画の進捗状況<重点戦略Ⅱ>					
✓【不動産事業】仕入れの状況PJ用地<重点戦略Ⅱ>					
✓【不動産事業】販売実績-開発・再生流動化・投資分譲					
✓【不動産事業】レジデンス開発計画					
✓【不動産賃貸事業】取得実績<重点戦略Ⅱ>					
✓【不動産事業】ホテル・オフィス開発<重点戦略Ⅲ>					
✓財務戦略					

2019年11月期
連結決算業績サマリー

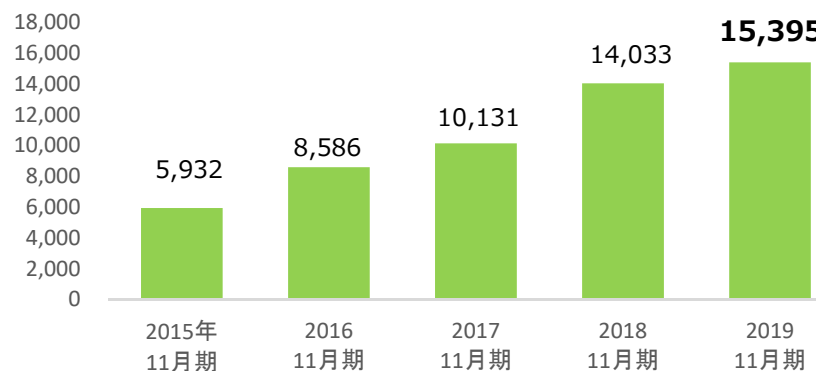
◆売上高 855億円（前年比+1.5%）
 ◆営業利益 153億円（前年比+9.7%）
 ◆経常利益 131億円（前年比+13.4%）
 ◆当期純利益 97億円（前年比+14.7%）

7期連続の増収増益を達成

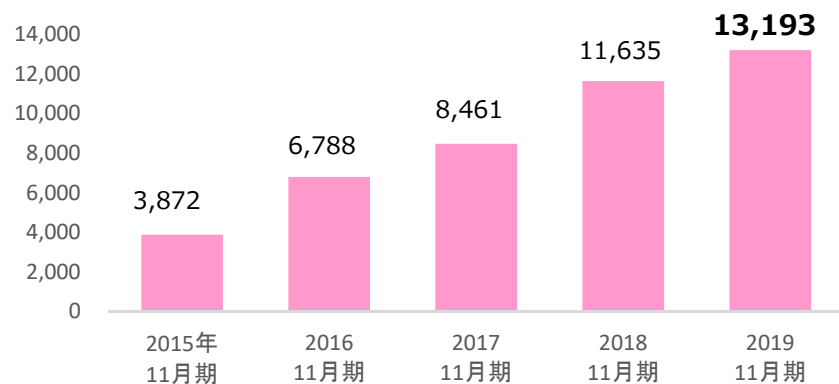
売上高



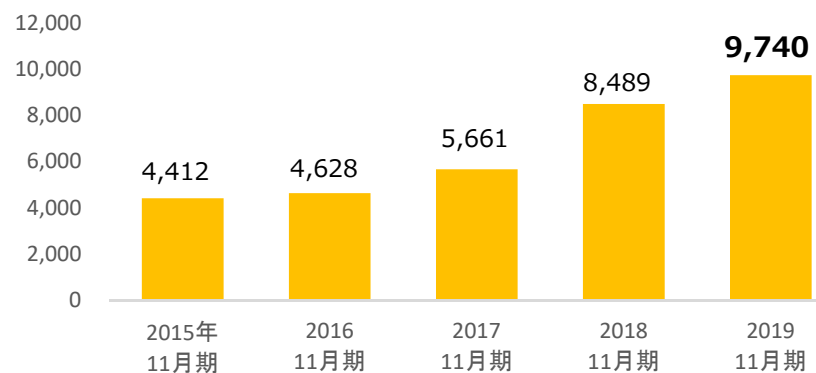
営業利益



経常利益



当期純利益



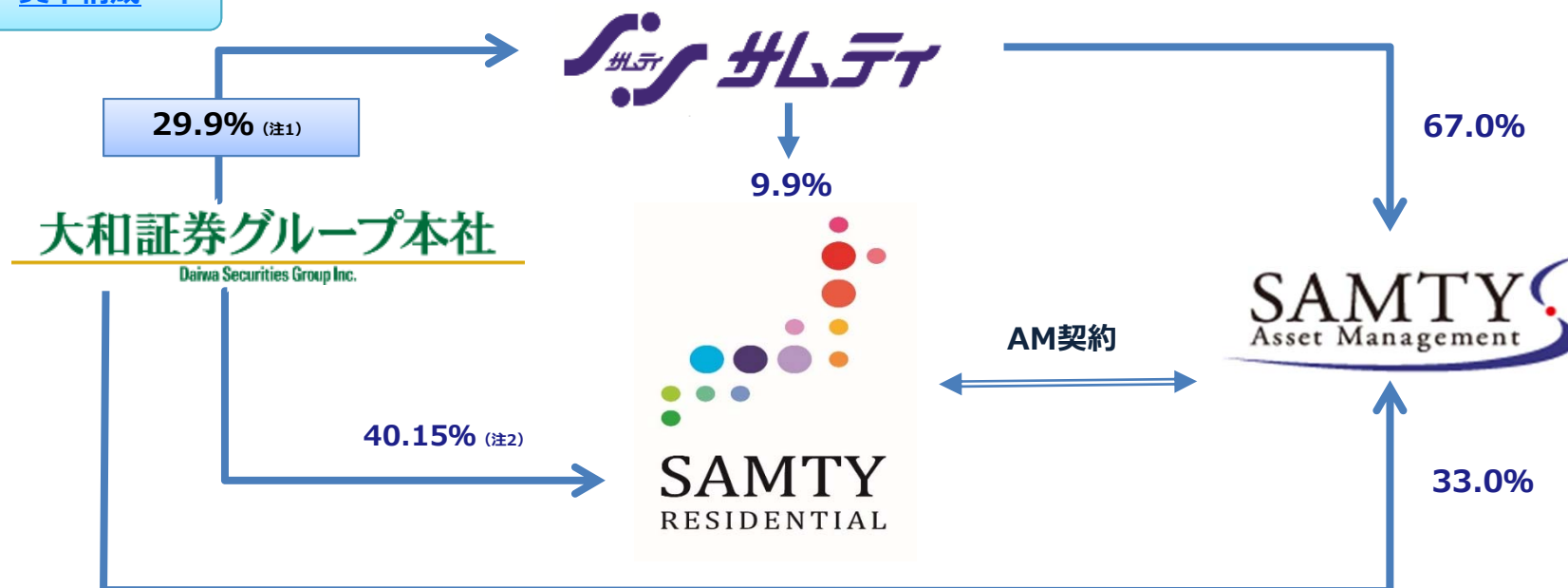
* 親会社株主に帰属する当期純利益

2019年11月期
トピックス

■ 資本業務提携の目的及び理由

1. 大規模ホテルの開発ファンドを共同で立ち上げる
2. ホテルリートを2020年度を目途に組成する (アセットマネジメント業務はサムティAMが受託)
3. 大和証券グループが保有する企業不動産に関する情報について情報提供を受ける
4. アジア展開において大和証券グループと協働する
5. 富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングについて協働する

資本構成



大和証券グループ本社の信用力による
 案件の多様化、案件規模の大型化、ファイナンスコストの削減等の効果を取り込む

(注1) 募集後の持分比率は、2019年6月14日付で払込が完了した、新株予約権付社債がすべて転換された場合の数値です。
 また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率 (2.67%) を含みます。

(注2) 2019年8月26日を払込日とした第三者割当増資及びその後の市場での追加取得後の数値です。
 また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率 (1.83%) を含みます。

海外子会社の設立

大和証券グループの「ACA Investment Pte Ltd」との共同出資により、2月シンガポールに「SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.」を設立。11月にオフィスを開設、現地に駐在（2名）を開始。主に東南アジア諸国の不動産会社及びPJへの投資を行う。

2019年5月21日付
アジア経済情報誌「The Daily NNA ベトナム版」に当社の海外事業進出についてのインタビュー記事掲載



不動産サムティが海外事業 HCM市2区の複合施設に出資

不動産開発のサムティ（大阪市）が、海外事業の一步を踏み出した。同社は4月にベトナム・ホーチミン市の不動産会社に投資を計画する投資ファンド「ベトナム・ニューアーバン・センターLP」に1,500万米ドル（約16億5,000万円）を出資。同社は海外事業で資本関係を持つ日系の投資ファンド、ACAインベストメント（シンガポール）と共に、数年内に海外事業を本格化させたいと考えた。



不動産開発のサムティが、ベトナムで海外事業の一步を踏み出した。今月には地場ファットダットと提携を進めることで合意している（ファットダット提供）

サムティは日本で住宅やホテルの開発や仲介、不動産投資などで実績を上げてきた。2018年11月期の売上高は843億円、営業利益は140億円。川本哲郎社長室長はNNAに「数年先を見据え、会社に体力があるうちに海外事業を本格化させたい」とし、「まずは東南アジアを中心に、リスクを取ってリターンを得るビジネスモデルを模索する」と方針を語る。日本の不動産市場の成長が今後はそれほど見込めないことから、投資する地域を分散し、中長期的に収益を上げられるようにすることを目指す。今年2月には初の海外子会社サムティ・アジア・インベストメント（SAI）をシンガポールに立ち上げ、ベトナム事業への出資に至った。

ベトナム・ニューアーバン・センターLPは現在、ホーチミン市2区の複合施設の開発を手掛ける不動産会社に投資を実施。商業施設に加え、1平方メートル当たり4,000～5,000米ドルの高級集合住宅が建設される予

【2】The Daily NNAベトナム版【Vietnam Edition】 第03659号 2019年(令和元年)5月21日(火)

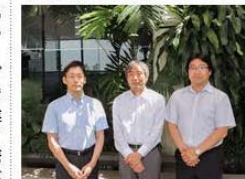
定で、20年後半の着工を目指している。同社では13年ころから定期的にベトナム市場の視察を続けており、市場の潜在力に加えて人々の勤労と、日本に近い文化といった点に魅力を感じ、投資先に決めた。サムティは「パートナーへの投資を通して、まずはベトナム市場について勉強をさせてもらう」（川本氏）という姿勢で、将来的には賃貸管理や資産管理・運用といった、同社のノウハウを提供できるようにしたいという。ベトナムでも拠点を設立し、人員を常駐させることも視野に入れている。

サムティは日本国内でこれまでビジネスホテルのプロジェクトを15件程度手掛けており、京都や名古屋ではフランスのアコーホテルズと提携するなど、外国企業との連携も増えている。ベトナム国内についても、ハノイや中部ダナン市といった主要な市場での調査を継続中で、ビジネスホテル事業の可能性も模索していく。ベトナムでは金融機関による不動産投資に規制があり、「貸し渋り」の傾向もある。川本氏は「銀行の融資が出にくい状況だからこそ、われわれの資金を有効に使ってもらえる」との考えを示した。

ACAとの協力が土台に

サムティのアジア事業の展開にあたっては、SAI社に20%出資するACAとの協力関係が軸となる。ACAはベトナムでベビ用品店を展開するデパート、不動産デベロッパーのソンキム・ランドといった企業に出資してきた。来月にもベトナムでの不動産運用残高が110

億円を超える見通しという。ベトナム・ニューアーバン・センターLPはACAが運営するファンドで、地場のファットダット不動産開発（PDR）に出資する。サムティは今月、ファットダットとも今後の協力を模索していくことで合意した。サムティとACAがアジアで積み重ねてきた知見を基に、サムティの投資判断やファンドの組成などで協力していく。



サムティで海外事業を担当する宮脇芳巳課長（写真左）、平山好一執行役員（同中）、川本社長室長＝ホーチミン市

ACAのパートナー、小野寛幸氏は「サムティの企業文化は、決断力や判断のスピード感といった点で、ベトナムに多いオーナー企業と親和性がある」と語る。海外事業は、中堅の不動産企業としてサムティが一層の成長を表現するための、きっかけにもなり得る。ACAにとっても、ベトナムでの不動産投資は今後の事業展開も考えると重要な事業の一つだ。

サムティの川本氏は「ハイエンド物件の需要は安定しているが、市場は大きいとは言えない。中級物件は美稱があり、マスに対して展開できる」との見解を示す。同社が強みを持つ「高級感を持つ中級物件」のノウハウをベトナムで生かせるのは、どの分野か。市場の動向を注視しつつ、検討を重ねていく。

出所：NNN JAPAN CO.LTD. (<https://www.nna.jp/>)
・この記事は、アジア経済ビジネス情報を発信するNNAの許可を得て掲載しています。

中期経営計画「サムティ強靱化計画」の重点戦略である、「ホテル開発事業の展開」について、ホテル開発第3弾「エスペリアイン大阪本町」、第4弾「エスペリアホテル京都」がオープンしました。来期以降も複数のホテルの開業を予定しています。

【エスペリアイン大阪本町】

2019年2月開業

所在地：大阪市西区

客室数：125室



【エスペリアホテル京都】

2019年4月開業

所在地：京都市下京区

客室数：165室



来期以降開業予定のホテル

【2020年開業予定】



メルキュール京都ステーション

所在地：京都市下京区

客室数：225室（予定）



イビススタイルズ名古屋

所在地：名古屋市中村区

客室数：284室（予定）

【2021年開業予定】



（仮称）アゴーラ

京都四条烏丸北館

所在地：京都市下京区

客室数：80室（予定）



（仮称）アゴーラ

京都四条烏丸南館

所在地：京都市下京区

客室数：140室（予定）

京都御池ホテルPJ

所在地：京都市中京区

客室数：120室（予定）

【2022年開業予定】

羽田ホテルPJ

所在地：東京都

客室数：362室

（予定）

福岡ホテルPJ

所在地：福岡市

客室数：87室

（予定）

ホテル高山PJ

所在地：高山市

客室数：161室

（予定）

■ オフィス

大和証券大阪支店をはじめ、
東京、名古屋の都心部での
オフィスビル4物件を取得



大和証券大阪支店
(大阪市北区)



ヘリオスビル
(東京都港区)



初台センタービル
(東京都渋谷区)



広小路YMD
ビルディング
(名古屋市中区)

■ ホテル

「ネストホテル広島八丁堀」
を新築で取得
2020年度に組成予定の
ホテルリートのパイプライン

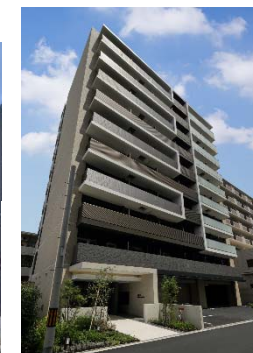


■ レジデンス

全国主要都市で53物件の
レジデンスを取得
収益不動産を順調に
積み上げ



サムティ都島高倉町 (大阪)



サムティ阿倍野昭和町 (大阪)



サムティ熱田RESIDENCE (名古屋)

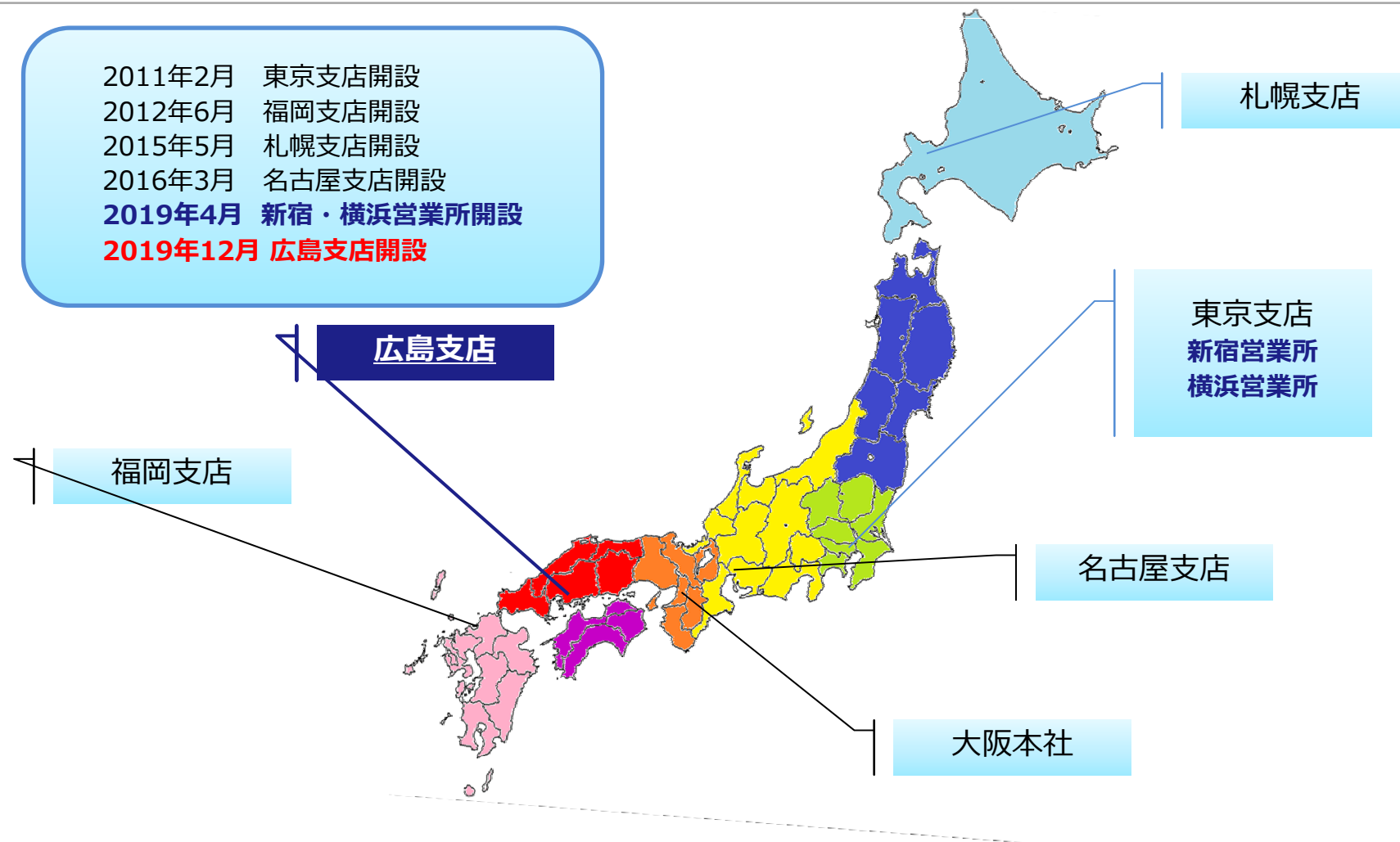


サムティ円山桜 (札幌)



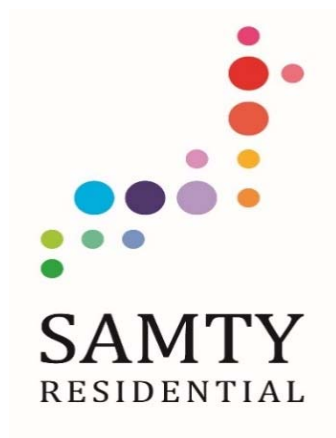
サムティ鹿児島駅前ベイサイドⅡ (鹿児島)

「サムティ強靱化計画」の重点戦略としている営業エリアの拡大の一環として、東京支店 新宿営業所、横浜営業所を2019年4月1日に開設、首都圏における営業エリアを拡大。さらに、2019年12月3日に広島支店を開設、中四国地方のビジネスチャンス取り込みます。今後も首都圏及び全国の主要地方都市において、収益不動産の取得、レジデンス・オフィス・ホテルの開発を推進します。

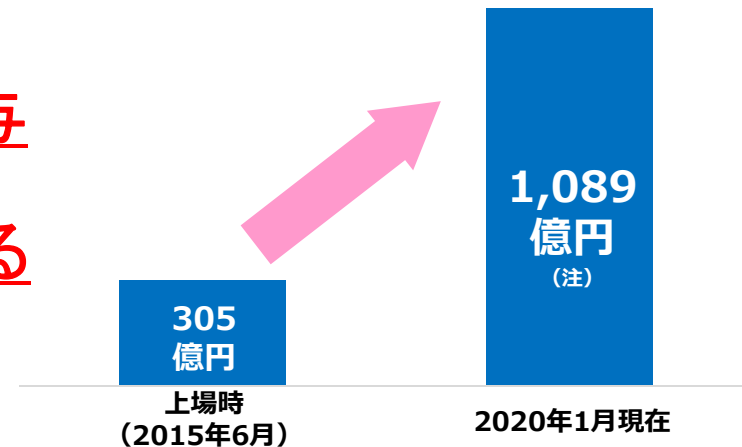


2019年11月期において、サムティレジデンシャル投資法人に全国の主要都市を中心に
27物件、譲渡価格243億円のレジデンスを売却。

この結果、サムティレジデンシャル投資法人の資産規模は**1,089億円**に成長



SRRの成長に寄与
1,000億円を超える
規模に成長



(注) 2020年1月末売却予定物件を売却した後の資産規模です。

【主な譲渡物件】



S-RESIDENCE志賀本通



S-RESIDENCE葵



S-RESIDENCE千種



S-RESIDENCE本八幡

2020年11月期
事業展開

■ホテル開発ファンド、ホテルリート

拡大するインバウンド需要に対応

ホテル開発ファンドの組成

- サムティの開発力と大和証券グループのファイナンス機能を最大限活用
- 最大300億円の投資
- 開発ファンドコンセプト
 - ・インバウンドや国内旅行者をターゲット
 - ・ビジネス街や観光地など幅広いエリア対象
 - ・フルサービスまたは宿泊特化型ホテル

上記コンセプトを踏まえ、大和証券グループ本社と共同で、ホテル開発ファンド組成を進める。

ホテル高山プロジェクト

上記開発ファンドとは異なる取組となるが、大和証券グループ本社、ACA、サムティが共同で匿名組合出資、合同会社を設立、岐阜県高山市でホテル用地を取得、ホテル高山プロジェクトを推進中。

ホテルリートの組成

設立時組入予定物件 約550億円



2020年秋
IPO目標



1,100億円超
ホテルリートへ

将来組入予定物件 約550億円



組入予定のホテルについては、すべて土地を取得済

SAMTY ASIA INVESTMENTSの取り組み

・ **既存投資案件の管理及び収益化**

既に30億円の投資を実施、現地の近くできめ細やかな投資管理を行う。
最初の投資実施より3年半が経過し、プロジェクトは順調で投資価値は拡大。
早期の収益貢献を目指す。

・ **投資情報の収集及びリサーチの実施**

海外に拠点を構えたことにより、不動産投資だけでなく、不動産関連企業のM&Aなどの豊富な案件情報を入手。
各国の情勢も含め、積極的に情報収集を行い、分析し、今後の投資に備える。

・ **新たな投資の実現**

中期計画の早期実現を達成すべく、従来投資実績のあるベトナムに加え、他国への投資を行うことで投資分散を目指す。
また、サムティグループが長年培ったノウハウを活用し、ジョイントベンチャーなどの手法により不動産開発も視野に入れる。

シンガポールにオフィスを開設したことにより、
豊富な案件情報入手が可能に

投資中の2プロジェクト

【投資案件①】

＜投資対象＞
ホーチミンの
上場デベロッパー

開発資金をローン
として供与
「THU THIEM地区」
の開発に関与

＜投資額＞
1,500万米ドル

【投資案件②】

＜投資対象＞
ホーチミンの
デベロッパー

IPOを目指すデベロッ
パーに成長資金を供与
「THU THIEM地区」
の開発に関与

＜投資額＞
1,500万米ドル

早期での収益化の実現を目指す

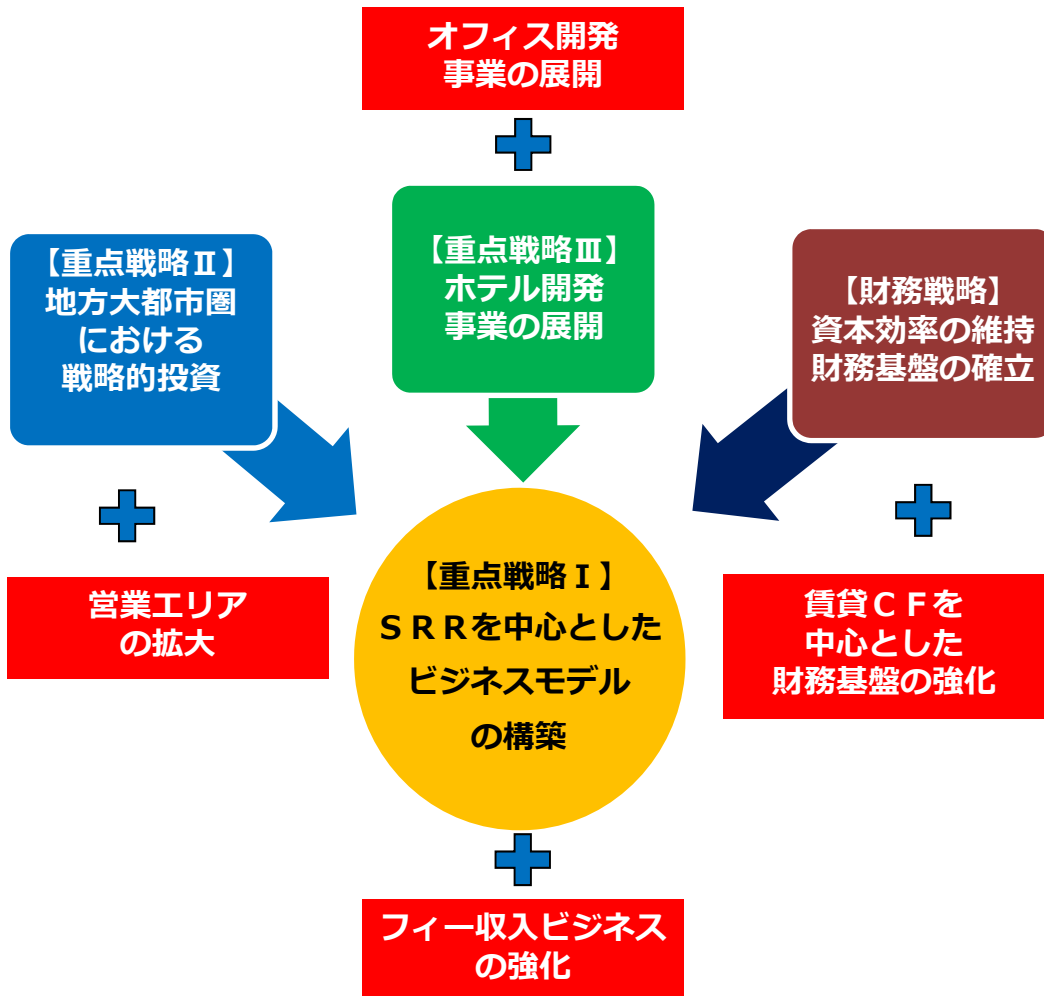
投資案件②「THU THIEM地区」



中期経営計画「サムテイ強靱化計画」

「Challenge 40」の重点戦略・財務戦略を継承しつつ、さらに強化する。
 自己資本比率30%を維持した上で、成長エンジンとしてホテル、オフィスの開発事業を展開。
 加えて、営業エリアの拡大、ノンアセットビジネスの強化による成長を図る。

重点戦略と財務戦略



目指すべきKPI（重要業績評価指標）

	2018/11期 実績	2019/11期 実績	新中期計画 2021/11期 数値目標
営業利益（百万円）	14,033	15,395	20,000 水準
ROE	16.9%	14.7%	15.0% 水準
ROA※	8.5%	8.1%	7.0% 水準
自己資本比率	37.9%	32.5%	30.0% 以上

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

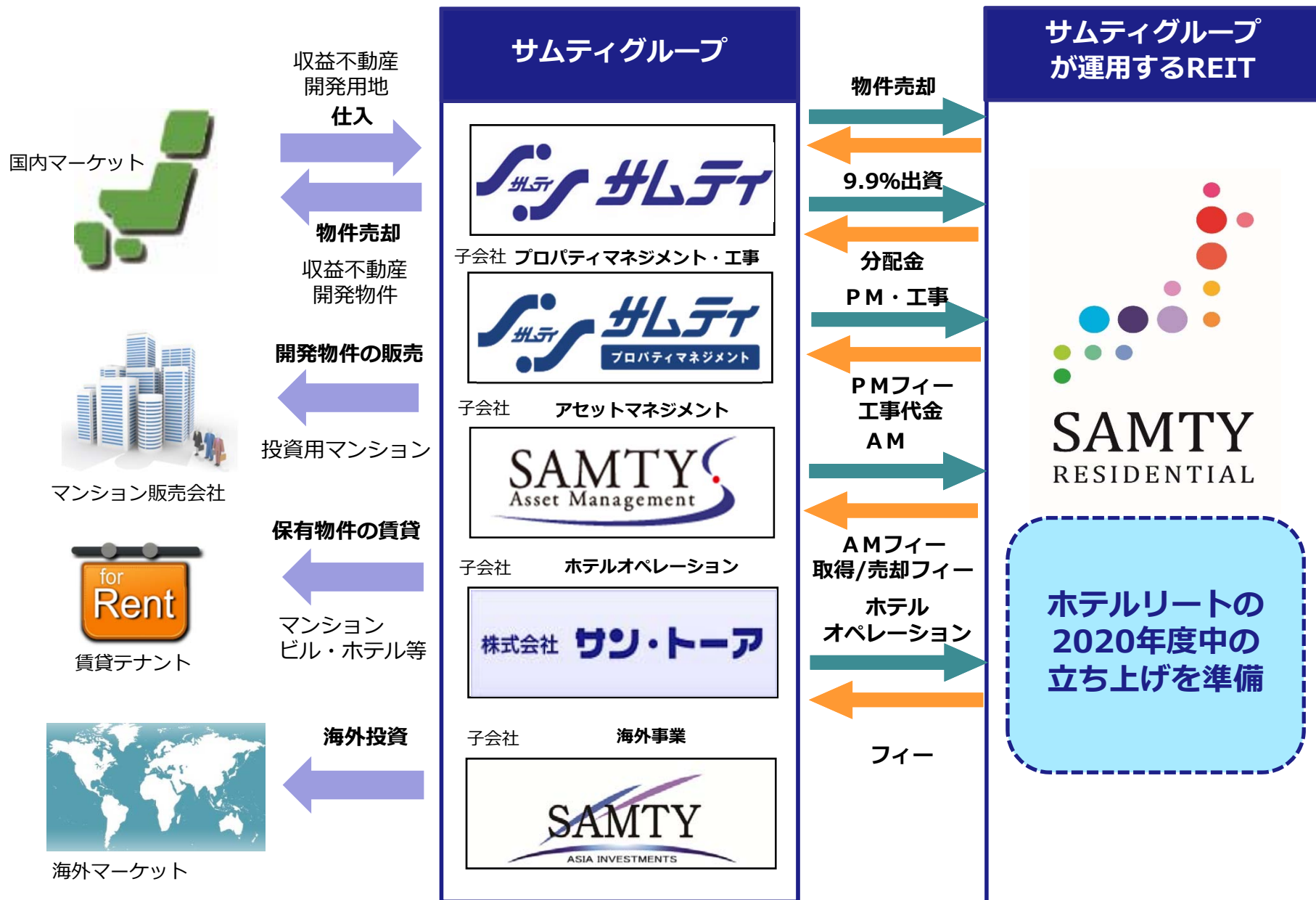
財務戦略（目標とする指標）

2021/11月期
自己資本比率
30%以上

2021/11月期
ROE
15%水準

2021/11月期
ROA
7%水準

重点戦略



「サムティ強靱化計画」における3年間の総投資額は約3,000億円。
サムティの成長エンジンとして、ホテル開発・オフィス開発を推進する。
また、賃貸事業の強化の為、収益不動産の取得に1,350億円を投じ、資産の積み上げを行う。
計画1年目で1,536億円を達成、進捗率は50%超。資産の積み上げは順調に推移。

3年間（2019-2021年）の総投資額
約3,000億円 (1,536億円^(注) / 進捗率51.2%)

レジデンス開発
(S-RESIDENCE)
(投資家向けワンルーム
マンション)
800億円

↓

<進捗状況^(注)>
429億円
(進捗率)
53.7%

ホテル開発
オフィス開発
850億円

↓

<進捗状況^(注)>
350億円
(進捗率)
41.2%

収益不動産の取得
(固定資産)
(たな卸資産)
1,350億円

↓

<進捗状況^(注)>
756億円
(進捗率)
56.0%

(注) 上記各物件の進捗状況には、契約済及び決済予定の数値を含みます。
進捗状況の数値については、PJの総原価の数値を記載しています。

2019年11月期においては、38物件、想定売上高約601億円相当のプロジェクト用地を取得。
 取得金額ベースで予算達成率109.2%。
 新たな事業年度でも用地取得を加速し、中期経営計画の進捗を図る。

取得金額ベース（実績）

	通期予算	2019年11月期通期実績		決済予定 (契約済)
			達成率	
取得金額（億円）	250	273	109.2%	51

(注) 土地の取得金額ベースで記載しています。

取得件数ベース（実績）

	2019年11月期通期実績						決済予定 (契約済)
	北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計	
取得件数	0	11	15	11	1	38	17
レジデンス	0	10	15	7	0	32	16
ホテル	0	1	0	3	1	5	1
オフィス	0	0	0	1	0	1	0

開発流動化としてS-RESIDENCE12物件、ホテル2物件、その他3物件、再生流動化38物件、固定資産5物件、合計60物件を販売。棟数ベースでの通期予算比105.3%

予算および実績

販売件数（棟）	通期予算	2019年11月期 実績	進捗率
開発流動化	17	17	100.0%
S-RESIDENCE	12	12	-
ホテル（注）	3	2	-
その他	2	3	-
再生流動化	40	38	95.0%
固定資産	0	5	-
合計	57	60	105.3%



S-RESIDENCE 曳舟

（注）2019年5月30日付公表の「メルキュール京都ステーション」の土地の売却を含みます。

エリア別累計

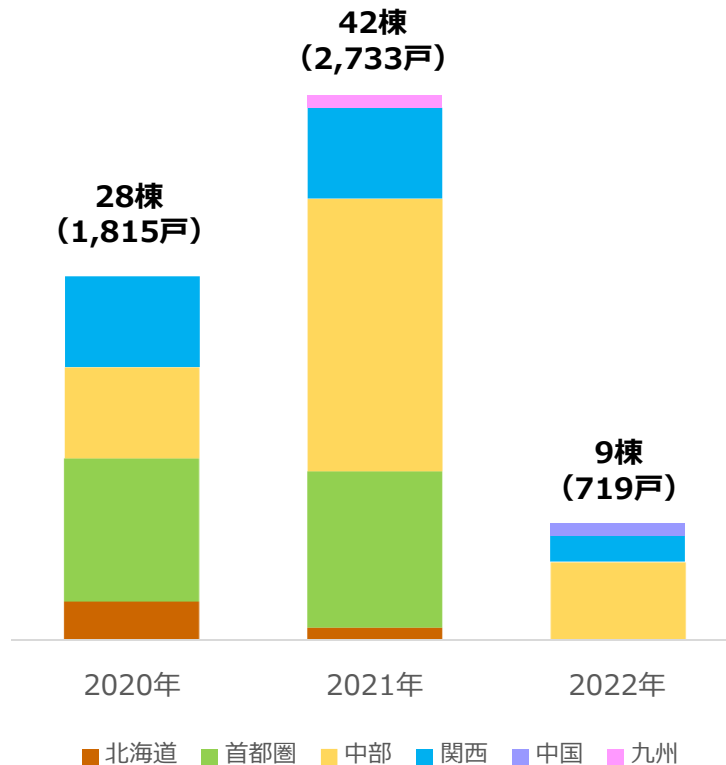
販売件数（棟）	北海道	首都圏	中部	関西	中国・四国	九州	合計
開発流動化	0	8	3	6	0	0	17
S-RESIDENCE	0	7	3	2	0	0	12
ホテル	0	0	0	2	0	0	2
その他	0	1	0	2	0	0	3
再生流動化	3	13	4	11	0	7	38
固定資産	2	0	0	3	0	0	5
合計	5	21	7	20	0	7	60

【不動産事業】レジデンス開発計画 ①



2020年28棟 (1,815戸)、2021年42棟 (2,733戸)、2022年9棟 (719戸) 竣工予定。
 東名阪を中心に、全国各都市にて合計79棟 (5,267戸) の開発を進行中。

合計 79棟 5,267戸



竣工年	物件名称/PJ名称	所在地	戸数
2020年	S-RESIDENCE 北区志賀本通1丁目II PJ	名古屋市北区	108
	S-RESIDENCE 北区黒川本通2丁目PJ	名古屋市北区	105
	S-RESIDENCE 西区南堀江3丁目PJ	大阪市西区	55
	S-RESIDENCE 大田区西蒲田7丁目PJ	東京都大田区	42
	S-RESIDENCE 台東区台東2丁目II PJ	東京都台東区	74
	S-RESIDENCE 台東区蔵前2丁目PJ	東京都台東区	47
	S-RESIDENCE 北区西天満3丁目PJ	大阪市北区	180
	S-RESIDENCE 千種区今池南PJ	名古屋市千種区	54
	S-RESIDENCE 大田区矢口1丁目PJ	東京都大田区	38
	S-RESIDENCE 千代田区東神田2丁目PJ	東京都千代田区	51
	S-RESIDENCE 墨田区石原1丁目PJ	東京都墨田区	30
	S-RESIDENCE 昭和区広路通2丁目PJ	名古屋市昭和区	27
	S-RESIDENCE 千種区清住町1丁目PJ	名古屋市千種区	34
	S-RESIDENCE 北区黒川本通3丁目PJ	名古屋市北区	77
	S-RESIDENCE 大田区山王3丁目PJ	東京都大田区	48
	S-RESIDENCE 墨田区緑1丁目PJ	東京都墨田区	30
	S-RESIDENCE 瑞穂区苗代町PJ	名古屋市瑞穂区	36
	S-RESIDENCE 中央区北8条西19丁目PJ	札幌市中央区	49
	S-RESIDENCE 豊平区月寒中央PJ	札幌市豊平区	34
	S-RESIDENCE 西区二十四軒4条3丁目PJ	札幌市西区	37
	S-RESIDENCE 川崎区池田1丁目PJ	神奈川県川崎市	77
	S-RESIDENCE 福島区海老江1丁目II PJ	大阪市福島区	169
	練馬区旭町3丁目PJ	東京都練馬区	61
	台東区今戸2丁目PJ	東京都台東区	47
	サムティ西淀川区姫里2丁目II PJ	大阪市西淀川区	130
	サムティ西淀川区花川2丁目PJ	大阪市西淀川区	72
	サムティ港区夕凧1丁目PJ	大阪市港区	54
	サムティ吹田市垂水町3丁目II PJ	大阪府吹田市	49
計	28棟		1,815

(注) S-RESIDENCEについては、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しておりますが、2019年11月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法人与売買の合意はしておりません。

【不動産事業】レジデンス開発計画 ②



竣工年	物件名称 / P J 名称	所在地	戸数
2021年	S-RESIDENCE 足立区千住龍田町PJ	東京都足立区	46
	S-RESIDENCE 北区豊島1丁目PJ	東京都北区	31
	S-RESIDENCE 台東区浅草6丁目PJ	東京都台東区	49
	S-RESIDENCE 中村区名駅南3丁目PJ	名古屋市中村区	44
	S-RESIDENCE 名東区本郷2丁目PJ	名古屋市名東区	183
	S-RESIDENCE 西区九条2丁目PJ	大阪市西区	90
	S-RESIDENCE 北区王子2丁目PJ	東京都北区	36
	S-RESIDENCE 荒川区東日暮里4丁目PJ	東京都荒川区	27
	S-RESIDENCE 東区葵3丁目PJ	名古屋市東区	95
	S-RESIDENCE 戸田市下前2丁目PJ	埼玉県戸田市	40
	S-RESIDENCE 市川市市川南3丁目PJ	千葉県市川市	46
	S-RESIDENCE 中央区北1条西21丁目PJ	札幌市中央区	91
	S-RESIDENCE 中区上前津2丁目PJ	名古屋市中区	56
	S-RESIDENCE 千種区仲田2丁目PJ	名古屋市千種区	36
	S-RESIDENCE 西区那古野2丁目PJ	名古屋市西区	32
	S-RESIDENCE 熱田区五番町PJ	名古屋市熱田区	60
	S-RESIDENCE 西区児玉1丁目PJ	名古屋市西区	88
	S-RESIDENCE 町田市玉川学園2丁目PJ	東京都町田市	56
	S-RESIDENCE 熱田区横田1丁目PJ	名古屋市熱田区	77
	S-RESIDENCE 四日市市元町PJ	三重県四日市市	60
	S-RESIDENCE 北区御成通3丁目PJ	名古屋市北区	66
	S-RESIDENCE 千代田区岩本町1丁目PJ	東京都千代田区	39
	S-RESIDENCE 天白区古川町PJ	名古屋市天白区	60
	S-RESIDENCE 千種区汁谷町PJ	名古屋市千種区	54
	S-RESIDENCE 西区浅間1丁目PJ	名古屋市西区	36
	S-RESIDENCE 西区則武新町3丁目PJ	名古屋市西区	40
	S-RESIDENCE 北区天満橋3丁目PJ	大阪市北区	63
	S-RESIDENCE 一宮市栄2丁目PJ	愛知県一宮市	55
	S-RESIDENCE 西区庄内通5丁目PJ	名古屋市西区	68

竣工年	物件名称 / P J 名称	所在地	戸数
2021年	S-RESIDENCE 鹿児島市鴨池2丁目PJ	鹿児島県鹿児島市	108
	S-RESIDENCE 東大阪市西堤2丁目PJ	大阪府東大阪市	138
	S-RESIDENCE 北区大曽根3丁目PJ	名古屋市北区	56
	S-RESIDENCE 西区上名古屋2丁目PJ	名古屋市西区	58
	S-RESIDENCE 堺市北区東雲東町PJ	堺市北区	84
	S-RESIDENCE 千種区内山3丁目ⅡPJ	名古屋市千種区	60
	S-RESIDENCE さいたま市大宮区吉敷町2丁目PJ	さいたま市大宮区	125
	S-RESIDENCE 横浜市港北区篠原東2丁目PJ	横浜市港北区	42
	S-RESIDENCE 文京区本駒込5丁目PJ	東京都文京区	49
	S-RESIDENCE 瑞穂区柳ヶ枝町2丁目PJ	名古屋市瑞穂区	56
	淀川区新高3丁目PJ	大阪市淀川区	60
	摂津市千里丘1丁目PJ	大阪府摂津市	75
	サムティ浪速区日本橋5丁目ⅢPJ	大阪市浪速区	98
	計	42棟	2,733
	2022年	S-RESIDENCE 中村区豊国通4丁目PJ	名古屋市中村区	70
S-RESIDENCE 西区庄内通2丁目PJ		名古屋市西区	78
S-RESIDENCE 岡山市北区表町3丁目PJ		岡山市北区	84
S-RESIDENCE 中区千代田3丁目ⅡPJ		名古屋市中区	70
S-RESIDENCE 名東区名東本通3丁目PJ		名古屋市名東区	60
S-RESIDENCE 中区千代田5丁目PJ		名古屋市中区	52
S-RESIDENCE 中区大井町PJ		名古屋市中区	70
京都市伏見区竹田PJ		京都市伏見区	165
淀川区西宮原1丁目ⅡPJ	大阪市淀川区	70	
計	9棟	719	
合計	79棟	5,267	

(注) S-RESIDENCEについては、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しておりますが、2019年11月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法人と売買の合意はしていません。

全国の主要都市において、54物件、約588億円の収益不動産を取得。
 通期予算に対し達成率は147%。用地取得同様、新たな事業年度でも収益不動産の取得を加速し、
 中期経営計画の進捗を図る。

取得金額ベース（実績）

	通期予算	2019年11月期通期実績		決済予定 (契約済)
		取得金額	達成率	
取得金額（億円）	400	588	147.0%	167

取得件数ベース（実績）

	2019年11月期通期実績							決済予定 (契約済)
	北海道	首都圏	中部	関西	中国	九州	合計	
取得件数	7	8	11	13	2	13	54	23
レジデンス	7	6	10	12	1	13	49	23
ホテル	0	0	0	0	1	0	1	0
オフィス	0	2	1	1	0	0	4	0



広小路YMDビル



サムティレジデンス平和大通り



S-FORT大分寿町



サムティガーデン江坂Ⅰ、Ⅱ

ホテル・オフィス開発計画

開業年度	種別	P J 名称 (仮称)	所在地	室数
2020年	ホテル	メルキュール京都ステーション	京都市下京区	225
	ホテル	イビスタイルズ名古屋	名古屋市市中村区	284
	オフィス	淀川区西宮原 1 丁目PJ	大阪市淀川区	-
	オフィス	中央区大通西 5 丁目PJ	札幌市中央区	-
計 4 棟				509
2021年	ホテル	(仮) アゴーラ・京都四条烏丸北館	京都市下京区	80
	ホテル	(仮) アゴーラ・京都四条烏丸南館	京都市下京区	140
	ホテル	京都御池ホテルPJ	京都市中京区	120
計 3 棟				340
2022年	ホテル	羽田ホテルPJ	東京都大田区	362
	ホテル	福岡ホテルPJ	福岡市	87
	ホテル	ホテル高山PJ	岐阜県高山市	161
計 3 棟				610
合計 10棟				1,459



(オフィス開発計画)
サムティ大通西5丁目PJ (2020年竣工予定)



(オフィス開発計画)
淀川区西宮原 1 丁目PJ (2020年竣工予定)



メルキュール京都ステーション
(ロビー)



イビスタイルズ名古屋
(客室)



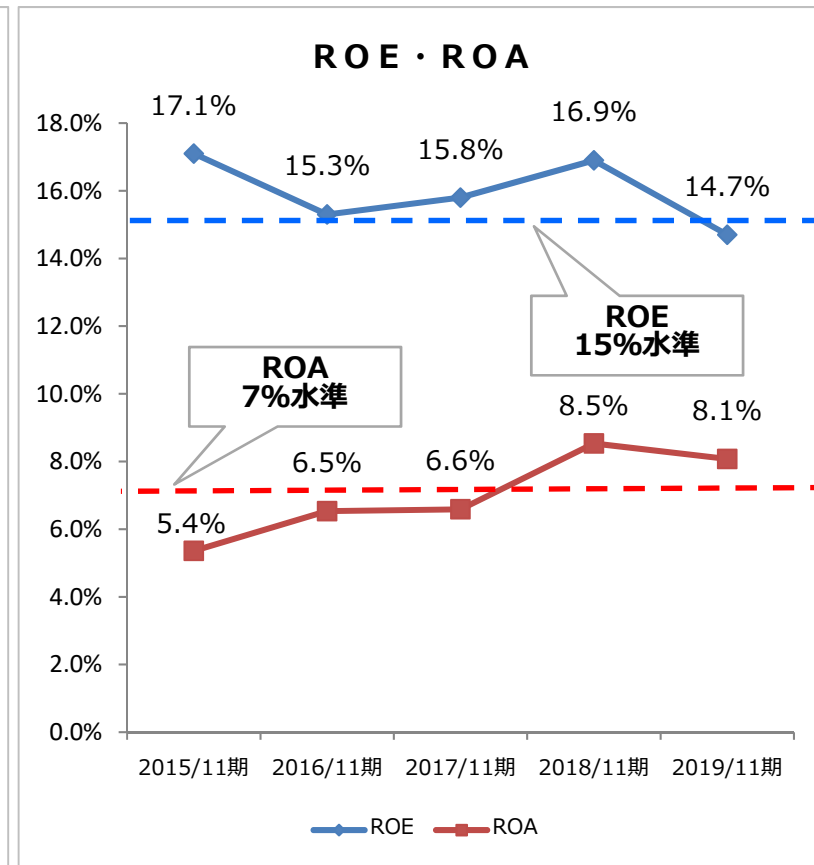
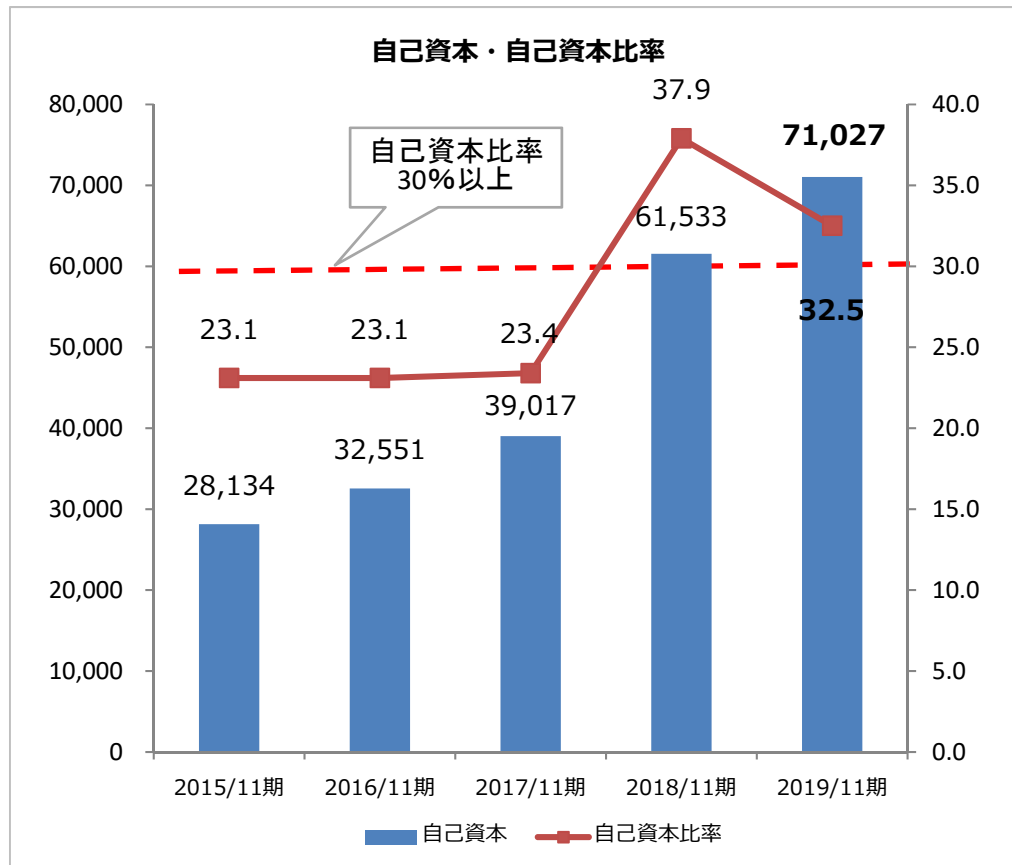
アゴーラ・京都四条烏丸南館
(客室)



アゴーラ・京都四条烏丸北館
(ラウンジ)

(注) 上記の開発計画は、本書の日付時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。

ライツ・オフリングや物件売却による自己資金に加え、借入を活用し、積極的に収益不動産を取得。自己資本比率は32.5%と計画通り30%以上を維持。また、ROE、ROAについても目標とする水準を維持。



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

2020年11月期
連結業績予想

売上高1,000億円、営業利益175億円、経常利益146億円の計画

- ◇販売計画◇ 開発流動化 : 21物件売却、売上高 約492億円
 再生流動化 : 30物件売却、売上高 約274億円
 その他(投資分譲) : 6物件売却、売上高 約 61億円
- ◇投資計画◇ 開発用地取得 : 約265億円
 収益不動産取得 : 約480億円
- ◇株主還元◇ **中間38円 期末44円**
 普通配当として前期比**3円増配**し、1株当たり**82円**の配当を計画

(単位:百万円)	2019/11月期 通期実績		2020/11期 通期予想		前年比	
		構成比/ 利益率		構成比/ 利益率	増減額	増減率
売上高	85,552	100.0	100,000	100.0	+14,448	+16.9%
不動産事業	74,806	87.4	87,000	87.0	+12,194	+16.3%
不動産賃貸事業	6,698	7.8	8,600	8.6	+1,902	+28.4%
その他の事業	4,434	5.2	4,800	4.8	+366	+8.3%
調整額	△ 387	-	△ 400	-	△ 13	-
営業利益	15,395	18.0	17,500	17.5	+2,105	+13.7%
不動産事業	17,272	23.1	21,000	24.1	+3,728	+21.6%
不動産賃貸事業	2,462	36.8	2,900	33.7	+438	+17.8%
その他の事業	75	1.7	300	6.3	+225	+300.0%
調整額	△ 4,414	-	△ 6,700	-	△ 2,286	-
経常利益	13,193	-	14,600	-	+1,407	+10.7%
純利益	9,740	-	10,100	-	+360	+3.7%
1株当り配当金	79.00	-	82.00	-	+3.00	+3.8%
1株当り当期純利益	247.11	-	246.67	-	△ 0.4	△ 0.2%

2019年11月期
決算概要

2019年11月期は、引続き不動産市況が活況を呈する中、不動産事業における開発不動産の売却が順調に進んだ。売上高は855億円（前年比1.5%増）、営業利益は153億円（前年比9.7%増）経常利益は131億円（前年比13.4%増）、純利益は98億円（前年比15.7%増）となり、営業利益率は18.0%（前年比+1.3ポイント増）、経常利益率は15.4%（前年比+1.6ポイント増）、純利益率は11.5%（前年同期比+1.4ポイント増）といずれも順調に推移し、増収増益となった。また、通期予想との比較についても売上高、利益とも概ね計画通りの着地となった。

(単位：百万円)	2018/11期		2019/11期		前年比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率
売上高	84,274	100.0	85,552	100.0	+1,277	+1.5%
売上原価	63,170	75.0	60,793	71.1	△ 2,377	△ 3.8%
販売費・一般管理費	7,070	8.4	9,363	10.9	+2,293	+32.4%
営業利益	14,033	16.7	15,395	18.0	+1,361	+9.7%
営業外収益	50	0.1	56	0.1	+5	+11.1%
営業外費用	2,448	2.9	2,258	2.6	△ 189	△ 7.8%
経常利益	11,635	13.8	13,193	15.4	+1,557	+13.4%
特別利益	980	1.2	1,702	2.0	+721	-
特別損失	123	0.1	(*) 654	0.8	+530	-
純利益（親会社株主帰属）	8,489	10.1	9,740	11.4	+1,251	+14.7%
1株当たり純利益	(注) 283.89	-	247.11	-	△ 37	△ 13.0%

(*) 過年度消費税等の特別損失（601百万円）の計上について

税務調査において、販売目的で取得した居住用建物の仕入れに係る消費税額の税務処理方法について指摘を受け、当社と国税局との間に見解の相違があるものの、過年度消費税等の追加で徴収される可能性を考慮し、会計上保守的に計上したものです。

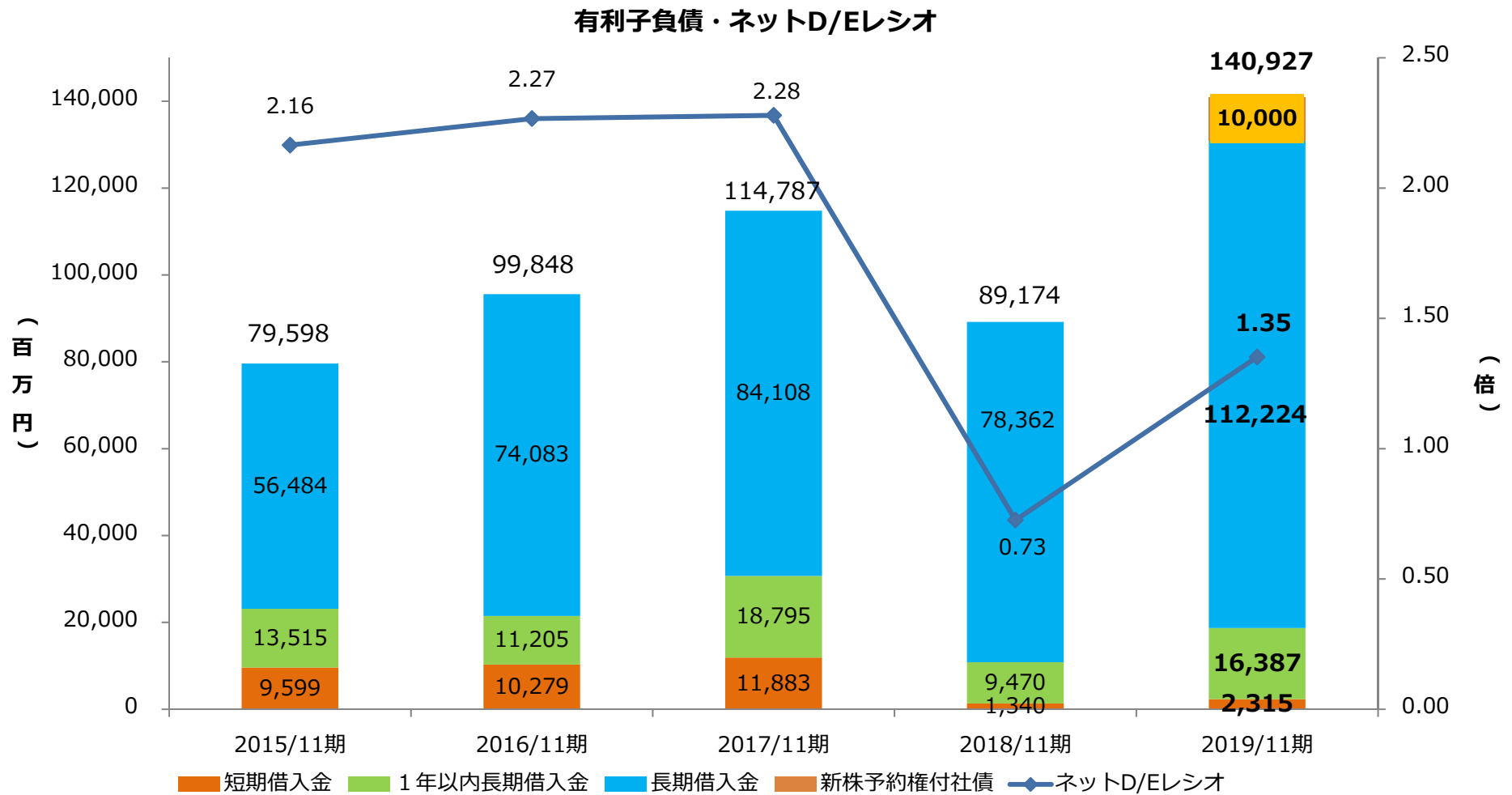
(注) 2018年9月30日にライツ・オファリングに基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該払込が完了しています。前連結会計年度の期首に当該ライツ・オファリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して算定した、2018年11月期累計期間の期中平均株式数で算定しています。

物件売却、借入により調達した資金などを有効に活用し、開発用地や収益不動産を積極的に取得。
また資産拡大を図る一方、自己資本比率は30%以上に保ち、健全な財務体質を維持。

(単位：百万円)	2018/11期 期末実績	2019/11期 期末実績	増減額	主な増減理由
資産合計	162,500	218,803	+56,303	
流動資産	107,904	122,428	+14,524	
現金及び預金	44,510	44,918	+407	
販売用不動産	26,181	28,637	+2,455	◇販売用不動産
仕掛販売用不動産	34,886	46,339	+11,453	物件取得 +16,596百万円
固定資産	54,595	96,374	+41,779	物件竣工・開発原価 +27,584百万円
有形固定資産	46,539	78,420	+31,880	振替その他 +13,714百万円
無形固定資産	172	172	+0	物件売却 △55,438百万円
投資その他の資産	7,883	17,781	+9,898	
負債合計	100,061	147,175	+47,113	
流動負債	19,779	22,581	+2,802	◇仕掛販売用不動産
短期借入金	1,340	2,315	+974	開発用地取得 +34,642百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,470	16,387	+6,916	振替その他 △23,188百万円
固定負債	80,282	124,593	+44,311	
長期借入金	78,362	112,224	+33,861	◇株主資本
新株予約権付社債	-	10,000	+10,000	純利益 +9,740百万円
純資産	62,438	71,627	+9,189	自己株式処分 +2,779百万円
負債純資産合計	162,500	218,803	+56,303	配当金の支払い △3,961百万円

有利子負債	89,174	140,927	+51,753
株主資本	61,404	70,455	+9,051
自己資本比率 (%)	37.9%	32.5%	△ 5.4%

収益不動産の積極取得により長期借入金は増加。
有利子負債は増加したが、ネットD/Eレシオは1.35倍で推移。

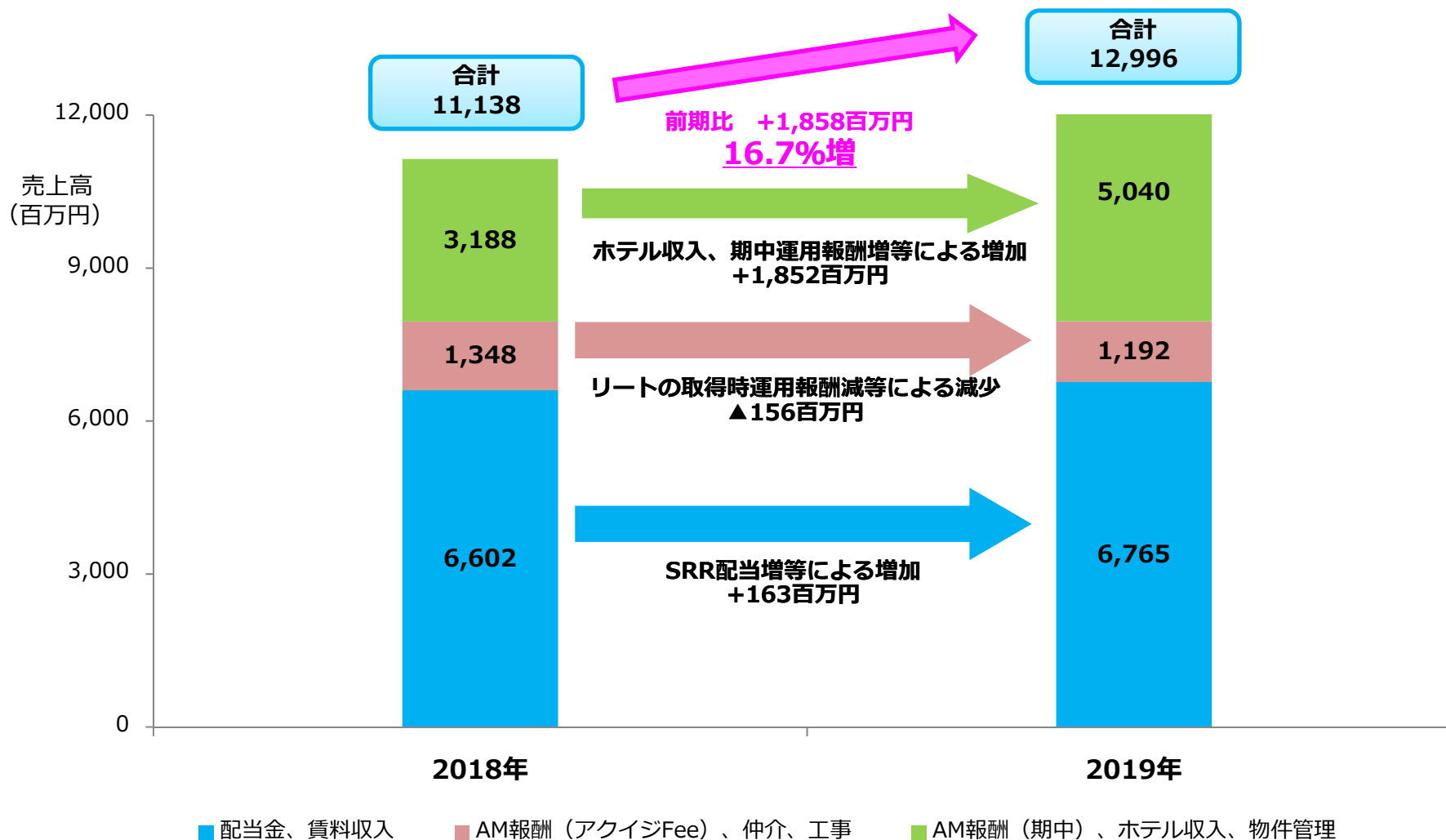


(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

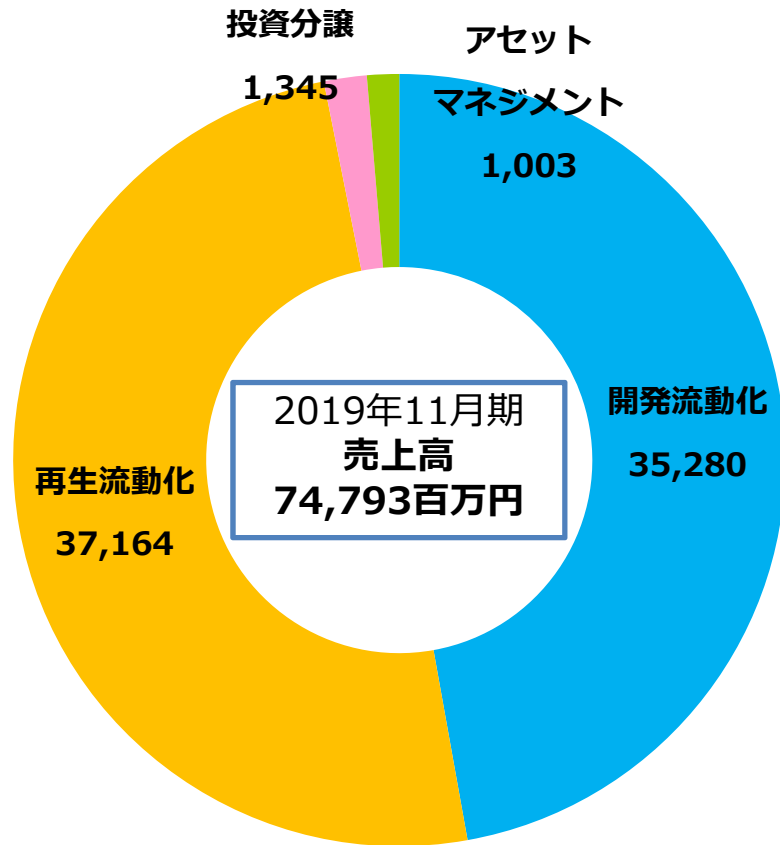
		売上高	前年比
不動産事業	リートへの売却を中心に開発不動産及び再生不動産の販売が順調に推移。売上高は前年比微減ではあるものの、営業利益については、ホテルなど利益率の高い開発物件を売却したことから、前年比11.1%増となった。	74,806百万円	▲0.4%
不動産賃貸事業	保有不動産は高稼働を維持。不動産事業同様、保有物件の売却を積極的に進めたことから一時的に減少し前年比若干のマイナス。ピエリ守山を売却したこと等により、営業利益については、前年比29.1%増となった。	6,698百万円	▲1.6%
その他の事業	稼働ホテルが増加したことにより、売上高は前年比78%増。しかしながら、新規開業のホテルが巡回稼働していないことなどから、営業利益は、前期比マイナスとなった。	4,434百万円	+78.0%

(単位：百万円)	2018/11期		2019/11期		前年比	
	実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率
売上高	84,274	-	85,552	-	+1,277	+1.5%
不動産事業	75,143	-	74,806	-	△ 336	△ 0.4%
不動産賃貸事業	6,807	-	6,698	-	△ 109	△ 1.6%
その他の事業	2,491	-	4,434	-	+1,942	+78.0%
調整額	△ 167	-	△ 387	-	△ 219	-
営業利益	14,033	16.7%	15,395	18.0%	+1,361	+9.7%
不動産事業	15,547	20.7%	17,272	23.1%	+1,725	+11.1%
不動産賃貸事業	1,907	28.0%	2,462	36.8%	+555	+29.1%
その他の事業	83	3.3%	75	1.7%	△ 8	△ 10.1%
調整額	△ 3,504	-	△ 4,414	-	△ 910	-

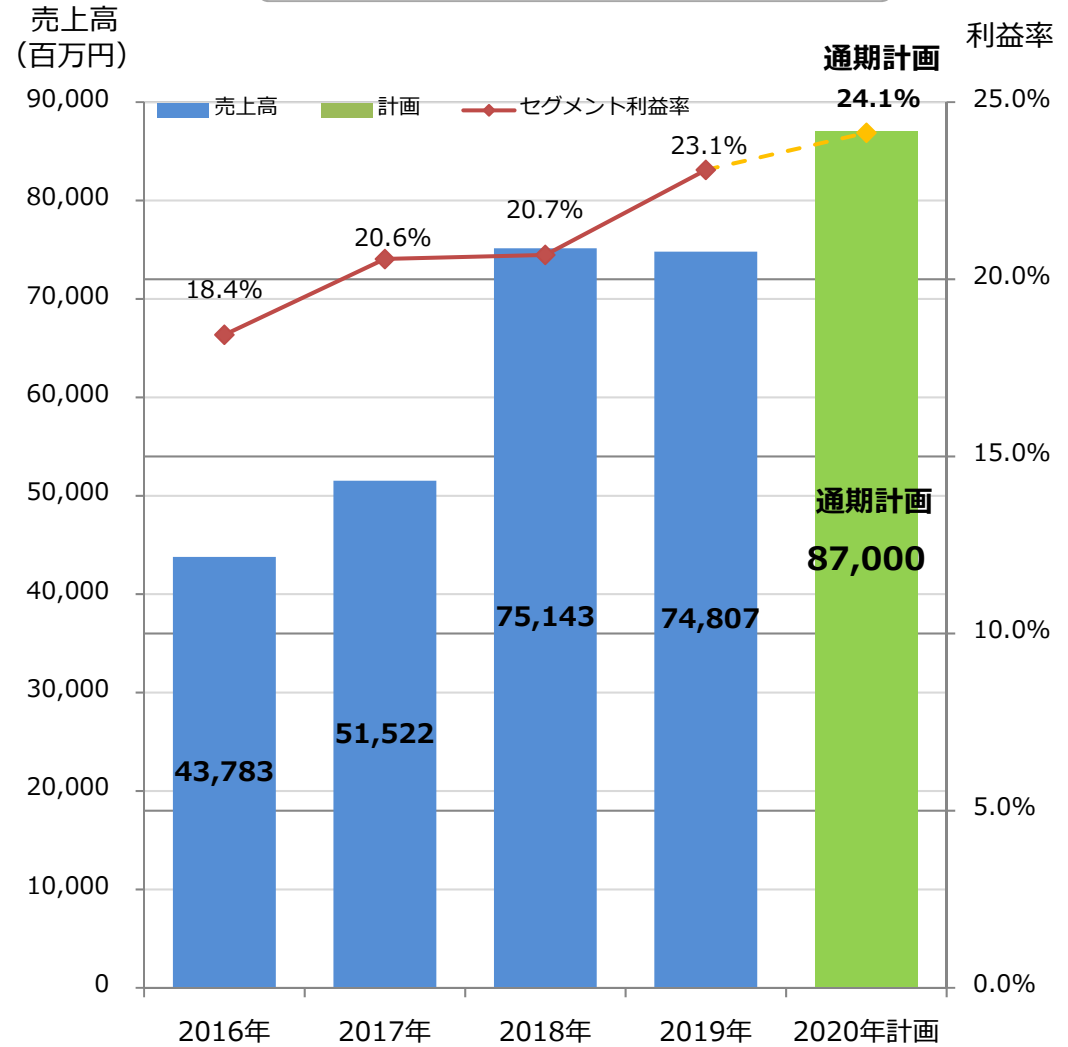
- 主な増収の要因については、リートの規模拡大によるAM報酬（期中）の増加、エスペリアホテル博多の安定稼働、新規ホテル開業によるホテル収入の増加などによるもの。
- この結果、合計で前年との比較において**1,858百万円**の増収となった。



区分別売上高



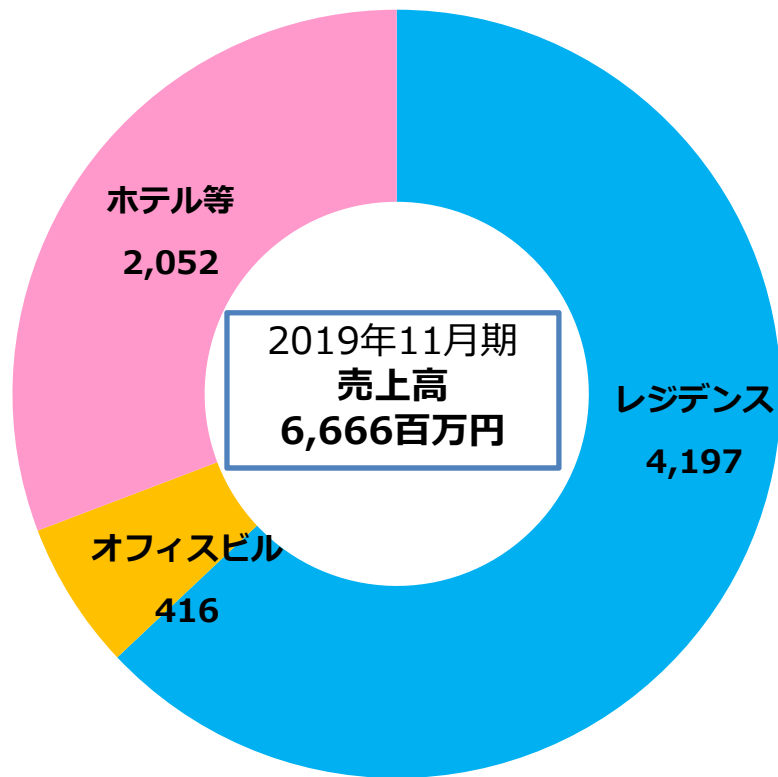
セグメント売上高・利益率の推移



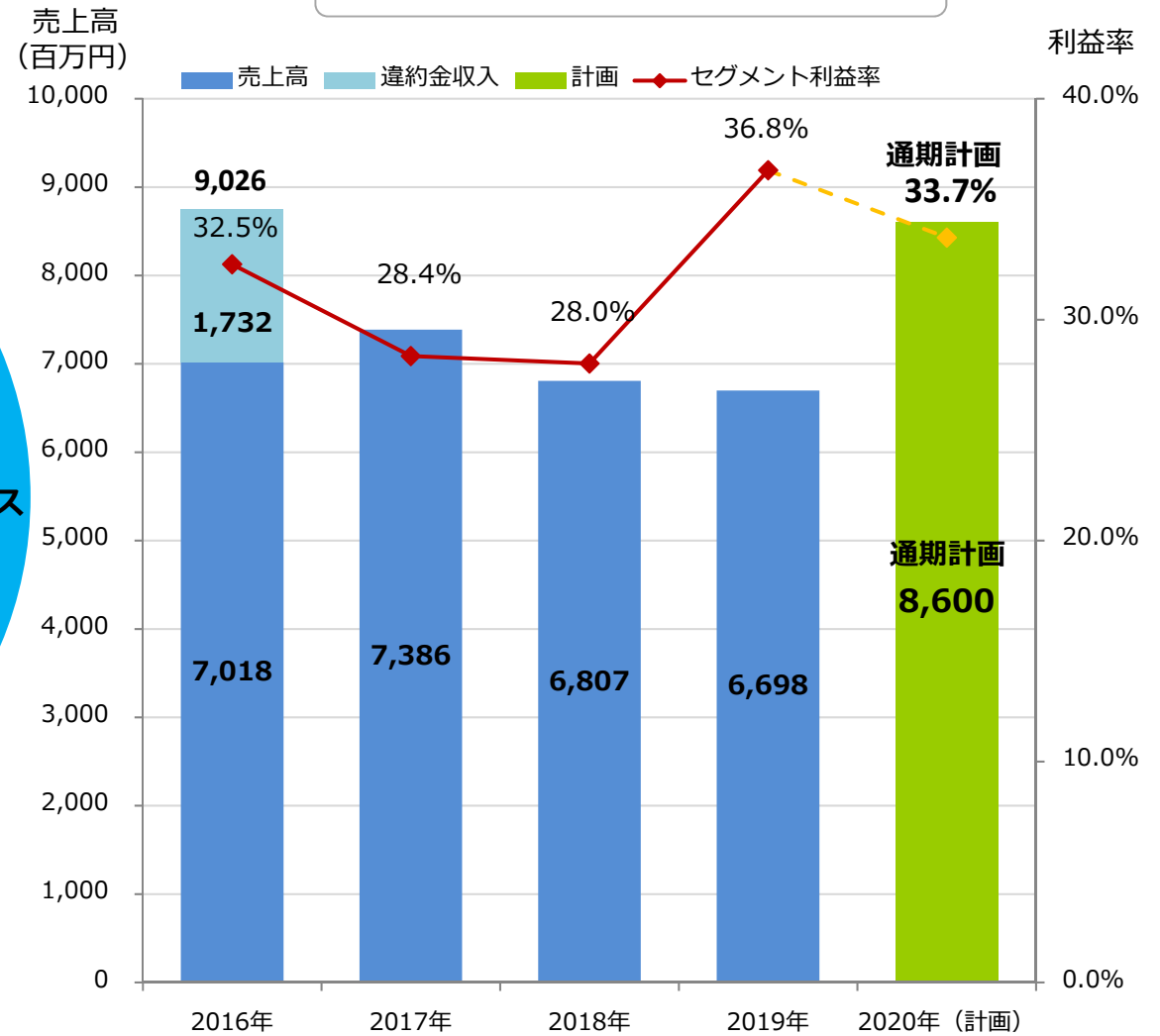
(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

(注) 2020年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

区分別売上高



セグメント売上高・利益率の推移

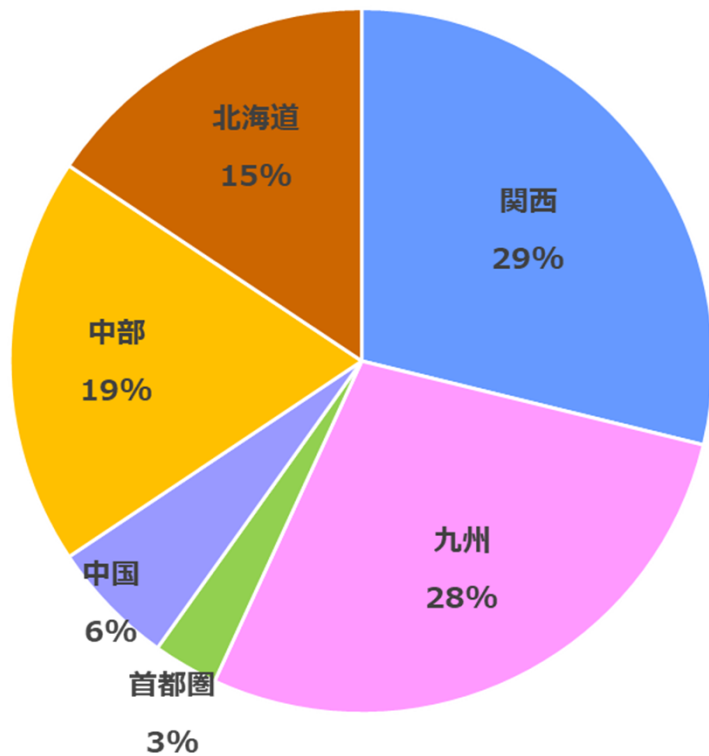


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

(注) 2020年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

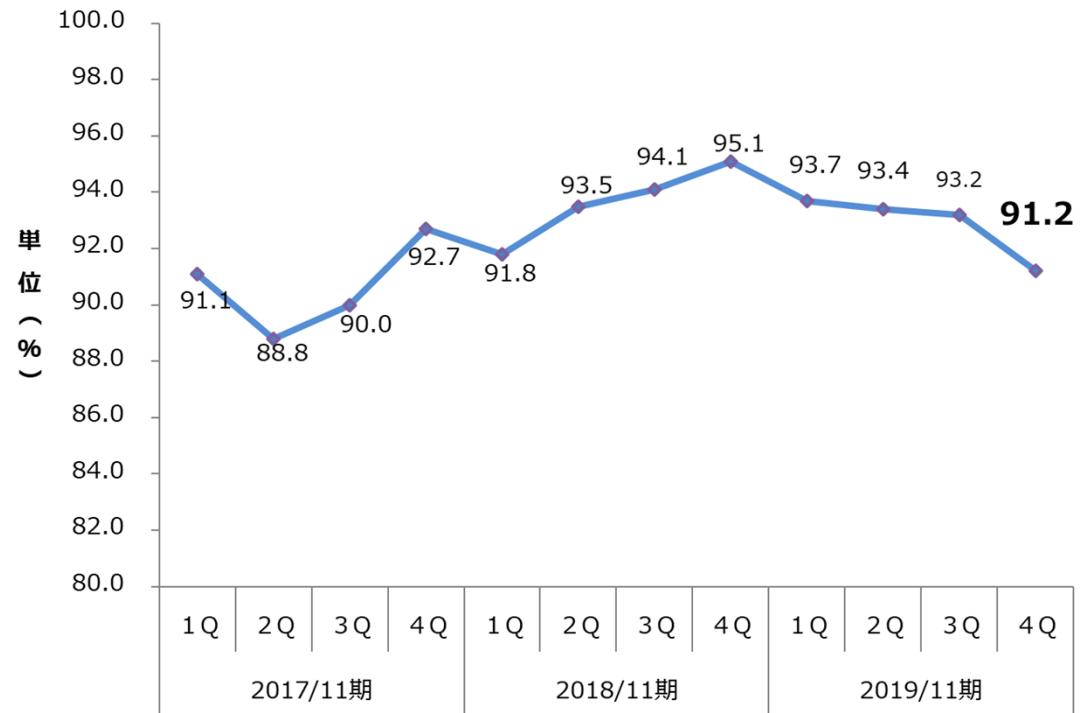
- 政令指定都市、主要地方都市を中心に分散して資産を保有。
 - ◇物件の取得競争が限定的
 - ◇首都圏と比較して相対的に収益性が高い
- レジデンスは90%前後の高稼働率を維持。繁忙期にむけてリーシングを強化。

地域別保有資産の割合



(注1) 2019年11月期末時点
 (注2) サムティ単体所有の収益不動産（固定資産＋販売用不動産）
 (注3) S-RESIDENCEなど開発物件は除く
 (注4) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率
 *面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積の総計/総賃貸可能面積

レジデンスの稼働率推移



(注) 新築で取得し、取得してから一定の期間を経過していない等、特殊な物件を除いて算出しています。

サムティが参画するホテル

名称	所在地	客室数
センターホテル東京	東京都中央区	108室
天橋立ホテル	京都府宮津市	86室
GOZAN	京都市東山区	21室
エスペリアホテル長崎	長崎県長崎市	155室
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	160室
エスペリアホテル博多	福岡市博多区	287室
エスペリアイン日本橋箱崎	東京都中央区	114室
エスペリアイン大阪本町	大阪市西区	125室
エスペリアホテル京都	京都市下京区	165室
ネストホテル広島八丁堀	広島市中区	126室
合計		1,347室

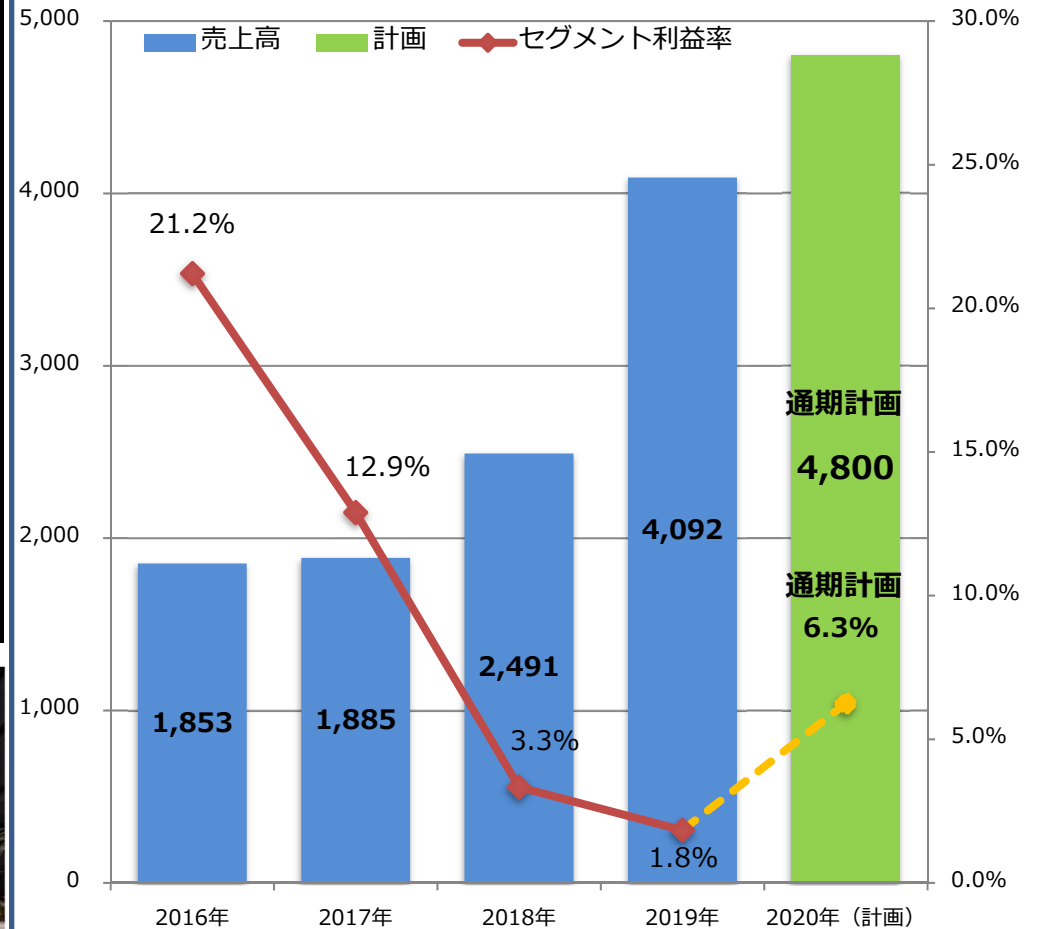


エスペリアホテル京都
(ロビー)



ネストホテル広島八丁堀
(外観)

セグメント売上高・利益率の推移



(注) 2020年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しております。

配当方針・株主還元

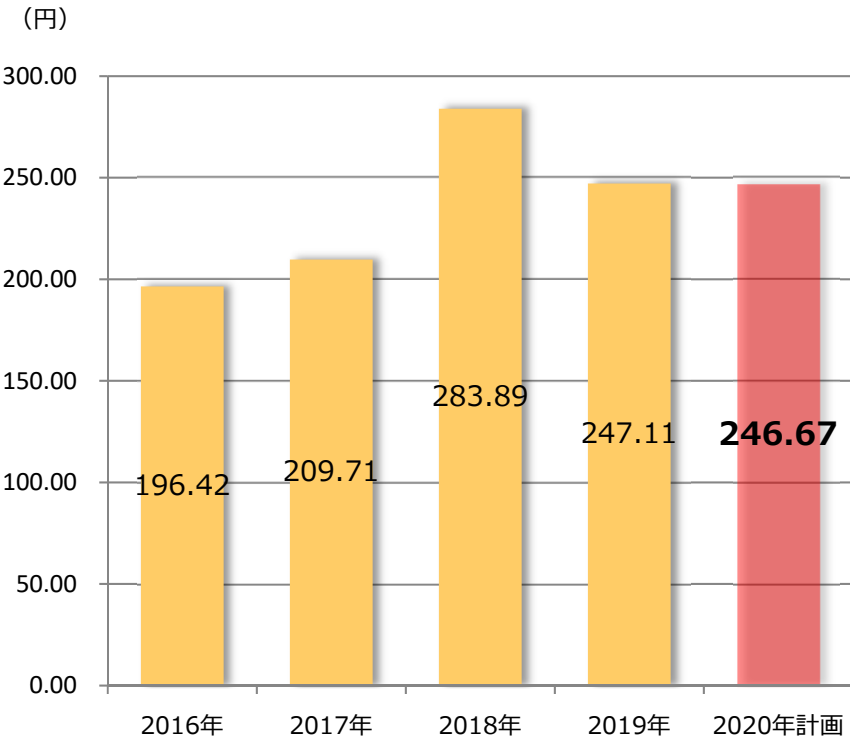
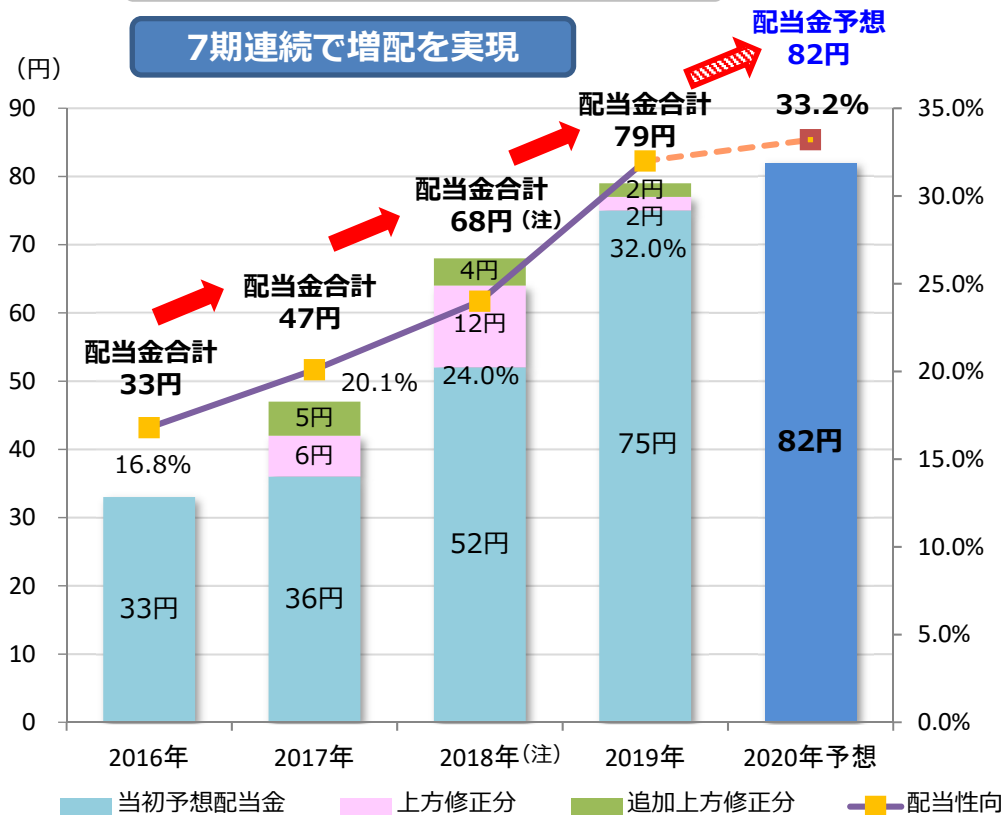
配当方針

基本方針：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上で実施。今後の事業展開、業容拡大、財務体質強化等を踏まえ、将来に備えた内部留保を図りつつ、実績に裏付けられた利益還元を行う。7期連続で増配を実現、

2020年11月期は配当82円、配当性向33.2%の予想。8期連続での増配を目指す。

一株当たり配当金・配当性向の推移

EPS



(注) 2018年の配当金につきましては、2018年8月29日付にて、52円予想を**44円増配**し、**96円予想**としました。その後2018年10月1日付ライツ・オフリングに基づく新株予約権の無償割当を行い、発行済み株式数が1.5倍となったことにより、予想配当金が96円を1.5で除した64円となりました。さらに、期末で**4円増配**し、配当金合計を**68円**としています。

株式の状況

株式の状況（2019年11月末日時点）



株式・株主数

発行可能株式総数	普通株式	159,200,000株
発行済株式総数	普通株式	40,946,240株
株主数	普通株式	25,951名

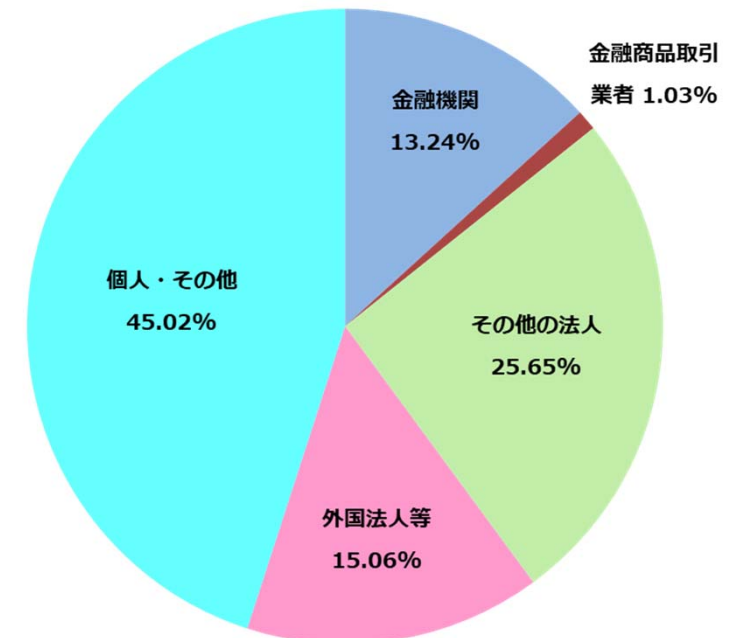
大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
株式会社大和証券グループ本社	6,941,142	16.95%
森山 茂	3,005,272	7.34%
個人	1,505,566	3.68%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,489,800	3.64%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.05%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,244,600	3.04%
有限会社剛ビル	1,220,000	2.98%
個人	1,190,000	2.91%
江口 和志	802,524	1.96%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019	710,600	1.74%
合計	19,359,504	47.28%

* 持株比率は自己株式（1,659株）を控除して計算し、小数点第3位を四捨五入しています。

所有者別株式分布状況

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	5,419,250	30	13.24%
金融商品取引業者	422,917	24	1.03%
その他の法人	10,503,249	258	25.65%
外国法人等	6,166,653	176	15.06%
個人・その他	18,432,512	25,462	45.02%
自己株式	1,659	1	0.00%
合計	40,946,240	25,951	100.00%



・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更

又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

・本資料は、発表日現在において入手可能な情報から、当社の現在の計画、業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しには、将来におい

て業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれており、実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なる可能性がございます。

・本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資をお勧めする為のものではありません。

< お問い合わせ先 >

IR室 ☎TEL: 03-5224-3139

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp

