

2019年11月期第1四半期の決算説明資料P.10を修正いたしました。

修正内容は以下の通りです。

3年間（2019-2021年）の総投資額
(誤) (522億円^(注)/進捗率17.4%) → (正) (816億円^(注)/進捗率27.2%)

レジデンス開発

<進捗状況>

(誤) 66億円 → (正) 189億円

(進捗率)

(誤) 8.3% → (正) 23.7%

ホテル開発

オフィス開発

<進捗状況>

(誤) 162億円 → (正) 333億円

(進捗率)

(誤) 19.1% → (正) 39.2%



決算説明資料

2019年11月期第1四半期



S-RESIDENCE江坂EMINENCE
2019年2月竣工（大阪府吹田市）

サムティ株式会社

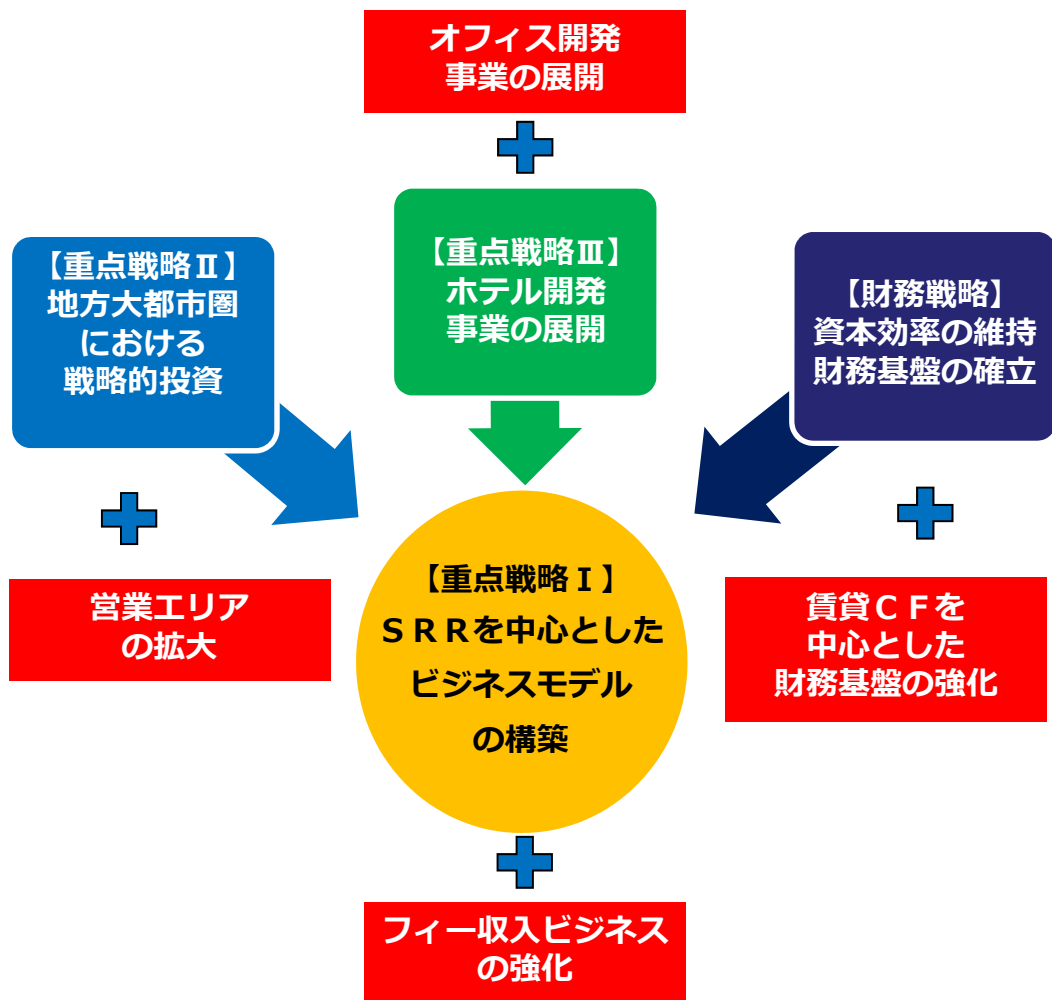
東証一部 証券コード：3244

1. 新中期経営計画「サムティ強靱化計画」	P.2
2. トピックス	P.4
3. 重点戦略	P.9
4. 2019年11月期予想	P.19
5. 2019年11月期第1四半期決算概要	P.21

新中期経営計画「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）

	2017/11期 実績	2018/11期 実績	新中期計画 2021/11期 数値目標
営業利益（百万円）	10,131	14,033	20,000 水準
ROE	15.8%	16.9%	15.0% 水準
ROA※	6.6%	8.5%	7.0% 水準
自己資本比率	23.4%	37.9%	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

トピックス

代表取締役の異動および社長交代（2019年2月27日付）

経営トップの若返りを図り、新たな経営体制のもと、更なる成長と企業価値向上に邁進してまいります。



東京本社設置・組織変更（2019年2月27日付）

《東京本社設置》

多様な人材確保や情報の収集・発信機能等の強化、迅速化を図る目的で、

東京本社を設置し、二本社制といたしました。（登記上の本店所在地に変更はありません）

↳ 新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を着実に実行。

《組織変更》

- ①社長直轄の組織として社長室を新設。 ⇒ 新中期経営計画の着実な実行を図る。
- ②経営企画部を社長直轄とする。 ⇒ 新中期経営計画の予算実績管理を担う。
- ③経営管理本部の中に財務管理部を新設。 ⇒ 全社の計数管理を集約し、迅速な意思決定を図る。
- ④不動産本部を大阪本店に、不動産事業部を大阪不動産事業部、開発事業部を大阪開発事業部に改称。
- ⑤建築設計部を不動産本部より独立部門とする。
- ⑥サムティアセットマネジメント(株)にホテルマネジメント機能を集約。

ホテル開発第3弾「エスペリアイン大阪本町」が2019年2月15日大阪市西区にオープン



外観



ロビー周辺



客室



朝食ラウンジ

大阪ビジネス街の中心である本町に位置し、大阪メトロの四つ橋線・中央線・御堂筋線の3路線が交差する「本町」駅から徒歩約2分と、ビジネス・観光ともに非常に便利な場所です。

館内のフロアやエントランスは「水都大阪」をイメージしたデザインを特徴としており、様々なタイプを用意した客室はモダンなインテリアで統一されています。

また、枕やアメニティは1階ロビーで自由にお選びいただくことができ、快適な時間をお過ごしいただけます。

エスペリアイン大阪本町 概要

- 所在地 : 大阪市西区西本町一丁目11番8号
- アクセス : 大阪メトロ「本町」駅 徒歩約2分
- 構造・規模 : 鉄骨造14階建
- 客室数 : 125室
- 運営会社 : 株式会社サン・トーア *当社子会社



■ 設立の理由

当社グループは、2016年9月23日に「ACA Vietnam Real Estate LPを通じた海外企業への出資に関するお知らせ」で公表しましたように、ベトナムの主要都市ホーチミンにて不動産開発・賃貸事業を営む不動産会社をターゲットとするファンドACA Vietnam Real Estate LP（以下「ACAファンド」）へ出資いたしました。

これは、ACAファンドを通じた出資（純投資）ですが、当社グループは当該出資を海外事業の足掛かりとし、その運用会社であるACA Investments Pte Ltd.（以下「ACA社」）の東南アジアネットワーク等を活用し、高い成長が期待できる東南アジア諸国を中心に、子会社の開設をも視野に入れ、更なる海外事業展開の可能性を調査してまいりました。

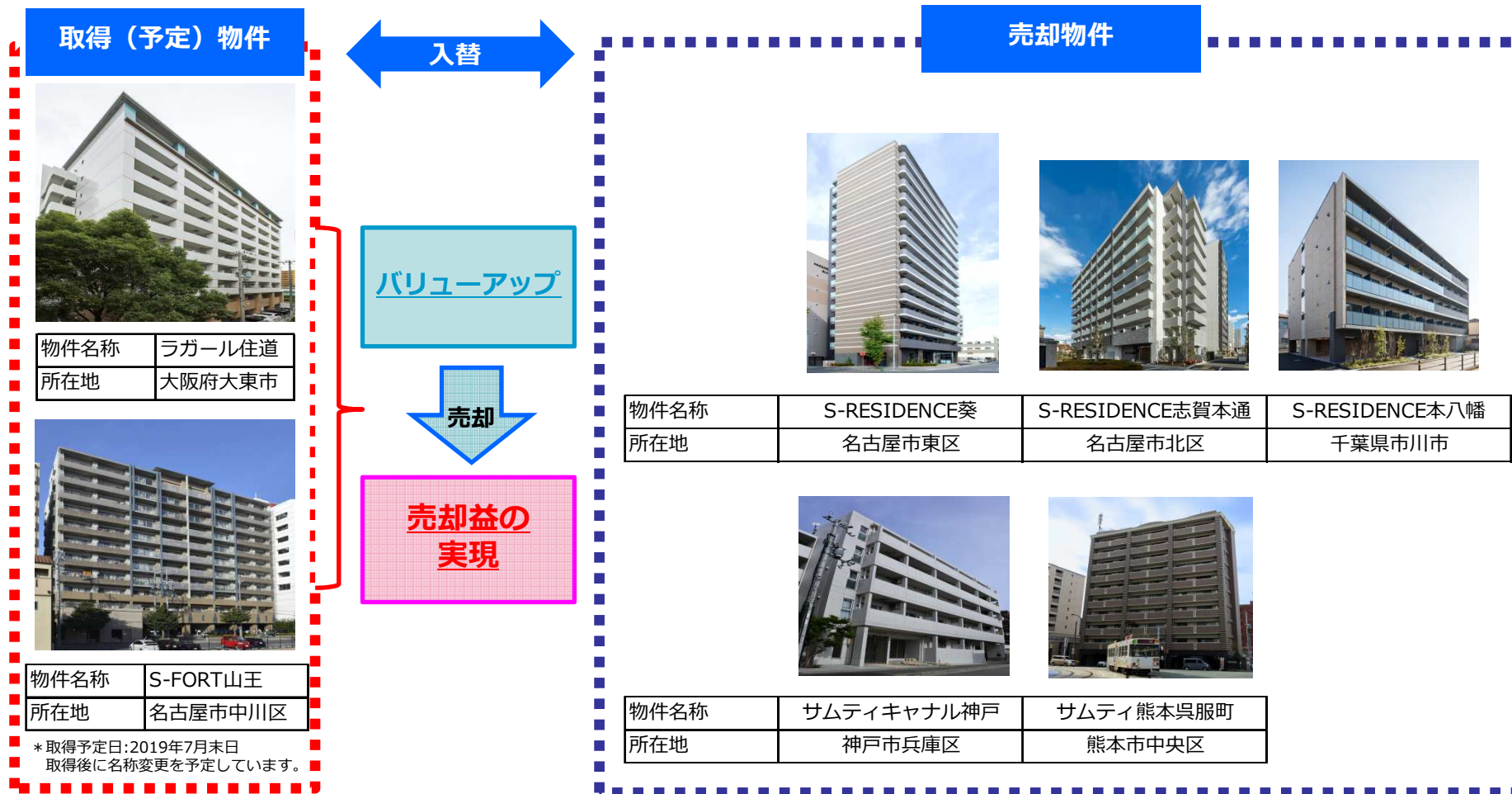
そうした調査の結果、海外事業展開の目途が立ち、ACA社の東南アジアネットワークやグローバル人材を活用すべく、ACA社と共同出資の形で子会社を新設いたしました。

(1)	名称	SAMTY Asia Investments Pte Ltd.	
(2)	所在地	8 Temasek Boulevard #34-02, Suntec Tower 3 Singapore 038988	
(3)	代表者の役職・氏名	平山 好一（Managing Director）	
(4)	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・主に東南アジア諸国の不動産会社およびプロジェクトへの投資・ファイナンス、不動産マーケット調査 ・サムティ株式会社の国外における事業展開サポート ・グローバル人材の発掘および教育のサポート 	
(5)	資本金の額	15,100千米ドル	
(6)	設立年月	2019年2月	
(7)	大株主及び持分比率	（普通株式）	（普通株式持株比率）
		サムティ株式会社	80%
		ACA Investment Pte Ltd.	20%
		（優先株式）	（優先株式持株比率）
		サムティ株式会社	100%
(8)	上場会社と当該会社の関係	資本関係	当社が普通株式80%、優先株式100%出資する予定の会社の子会社です
		人的関係	当社の社員2名を当該会社の取締役として選任しています。
		取引関係	該当事項はありません。



サムティ・レジデンシャル投資法人の資産規模は96物件、908億円へ拡大

サムティ・レジデンシャル投資法人から1物件取得、5物件の売却を実現。
さらに、2019年7月末に1物件取得することを決定。



(注)当該取得及び売却は、2019年11月期連結業績予想に織り込み済みです。

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。

3年間（2019-2021年）の総投資額
約3,000億円（816億円^(注)/進捗率27.2%）

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)>
293億円
(進捗率)
21.7%

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)>
189億円
(進捗率)
23.7%

ホテル開発
オフィス開発

850億円

↓

<進捗状況^(注)>
333億円
(進捗率)
39.2%

(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。

② 【不動産事業】仕入の状況－プロジェクト用地 <重点戦略Ⅱ>



想定売上高約225億円相当のプロジェクト用地を取得。
 取得金額ベースで進捗率は39.6%。第2四半期は、契約済み物件の決済を加速。

予算・実績・予定（取得金額）

	通期予算	2019年11月期1Q実績		決済予定 (契約済)
			進捗率	
取得金額(億円)	250	99	39.6%	130

(注) 土地の取得金額ベースで記載しています。

実績・予定（取得件数）

	2019年11月期1Q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	3	2	5	2	12	14
レジデンス	0	3	2	2	1	8	12
ホテル	0	0	0	3	1	4	1
オフィス	0	0	0	0	0	0	1

③ 【不動産事業】レジデンス開発計画 <重点戦略Ⅱ>



竣工年	物件名称 / P J 名称	所在地	戸数	竣工年	物件名称 / P J 名称	所在地	戸数
2019年	S-RESIDENCE 墨田区東向島 1 丁目PJ	東京都中央区	76	2020年	S-RESIDENCE 瑞穂区苗代町PJ	名古屋市瑞穂区	36
	S-RESIDENCE 淀川区西中島 4 丁目 II PJ	大阪市淀川区	54		S-RESIDENCE 西区則武新町 3 丁目	名古屋市西区	44
	S-RESIDENCE 港区芝 5 丁目PJ	東京都港区	29		S-RESIDENCE 中区上前津 2 丁目PJ	名古屋市中区	56
	S-RESIDENCE 本郷 3 丁目PJ	名古屋市名東区	77		S-RESIDENCE 中村区名駅南 3 丁目PJ	名古屋市中村区	44
	S-RESIDENCE 西区南堀江 3 丁目PJ	大阪市西区	55		S-RESIDENCE 足立区千住龍田町PJ	東京都足立区	46
	S-RESIDENCE 台東区鳥越 1 丁目PJ	東京都台東区	49		S-RESIDENCE 下前 2 丁目PJ	埼玉県戸田市	40
	S-RESIDENCE 北区志賀本通 1 丁目・神明町PJ	名古屋市北区	108		S-RESIDENCE 東区葵 3 丁目PJ	名古屋市東区	95
	S-RESIDENCE 北区志茂 2 丁目PJ	東京都北区	28		S-RESIDENCE 川崎区池田 1 丁目PJ	神奈川県川崎市	77
	サムティ東淀川区東中島1丁目Ⅲ	大阪市東淀川区	48		サムティ西淀川区花川 2 丁目	大阪市西淀川区	72
	サムティ浪速区日本橋5丁目Ⅱ	大阪市浪速区	64		サムティ港区夕風1丁目	大阪市港区	54
計	10棟		588		サムティ西淀川区姫里 2 丁目Ⅱ	大阪市西淀川区	130
2020年	S-RESIDENCE 千種区清住町 1 丁目PJ	名古屋市千種区	34		サムティ吹田市垂水町3丁目Ⅱ	大阪府吹田市	48
	S-RESIDENCE 昭和区広路通 2 丁目PJ	名古屋市昭和区	27		計	29棟	1,854
	S-RESIDENCE 北区黒川本通 2 丁目PJ	名古屋市北区	105	2021年	S-RESIDENCE 名東区本郷 2 丁目PJ	名古屋市名東区	183
	S-RESIDENCE 台東区台東 2 丁目Ⅱ PJ	東京都台東区	74		S-RESIDENCE 台東区浅草 6 丁目PJ	東京都台東区	49
	S-RESIDENCE 大田区矢口 1 丁目PJ	東京都大田区	38		S-RESIDENCE 北区王子 2 丁目	東京都北区	36
	S-RESIDENCE 墨田区石原 1 丁目PJ	東京都墨田区	28		S-RESIDENCE 瑞穂区柳ヶ枝町 2 丁目	名古屋市瑞穂区	56
	S-RESIDENCE 練馬区旭町 3 丁目PJ	東京都練馬区	61		S-RESIDENCE 熱田区横田 1 丁目	名古屋市熱田区	72
	S-RESIDENCE 西蒲田 7 丁目PJ	東京都大田区	42		S-RESIDENCE 熱田区五番町	名古屋市熱田区	60
	S-RESIDENCE 台東区蔵前 2 丁目PJ	東京都台東区	47		S-RESIDENCE 四日市市元町	三重県四日市市	60
	S-RESIDENCE 北区西天満 3 丁目PJ	大阪市北区	180		S-RESIDENCE 一宮市栄 2 丁目	愛知県一宮市	55
	S-RESIDENCE 台東区今戸 2 丁目PJ	東京都台東区	47		S-RESIDENCE 西区九条 2 丁目	大阪市西区	90
	S-RESIDENCE 千種区今池南PJ	名古屋市千種区	54		S-RESIDENCE 千代田区岩本町 1 丁目	東京都千代田区	39
	S-RESIDENCE 千代田区東神田 2 丁目PJ	東京都千代田区	51		S-RESIDENCE 北区御成通 3 丁目	名古屋市北区	56
	S-RESIDENCE 墨田区緑 1 丁目PJ	東京都墨田区	30		S-RESIDENCE 千種区汁谷町	名古屋市千種区	54
	S-RESIDENCE 北区黒川本通 3 丁目PJ	名古屋市北区	77		サムティ浪速区日本橋5丁目Ⅲ	大阪市浪速区	98
	S-RESIDENCE 福島区海老江 1 丁目Ⅱ PJ	大阪市福島区	169	計	13棟	908	
	S-RESIDENCE 大田区山王 3 丁目PJ	東京都大田区	48	合計	52棟	3,350	

(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2月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法人与て売買の合意はしていません。

④ 【不動産賃貸事業】 取得実績 <重点戦略Ⅱ>

通期予算に対し進捗率は17.5%。全国の主要都市において、第2四半期以降、契約済22物件、約222億円を取得予定。通期予算達成にむけて順調に推移。

予算・実績・予定（取得金額）

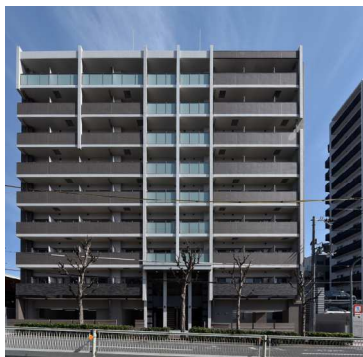
	通期予算	2019年11月期1Q実績		決済予定 (契約済)
		金額	進捗率	
取得金額(億円)	400	70	17.5%	222

実績・予定（取得件数）

	2019年11月期1Q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	3	0	1	5	0	3	12	22



ル・シヤージュ青葉台



サムティ都島高倉町



T'S SQUARE江坂



サムティ西熊本

⑤ 【不動産事業】 ホテル・オフィス開発計画 <重点戦略Ⅲ>

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
2019年	ホテル	エスペリアホテル京都 (2019年4月25日開業)	京都市下京区	165
	計 1 棟			165
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	名古屋市東区	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	京都四条烏丸北ホテルPJ	京都市下京区	80
	ホテル	京都四条烏丸南ホテルPJ	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
計 1 棟			362	
合計 9 棟			1,376	



(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)



エスペリアホテル京都
(ロビー)



メルキュール京都ステーション
(ロビー)

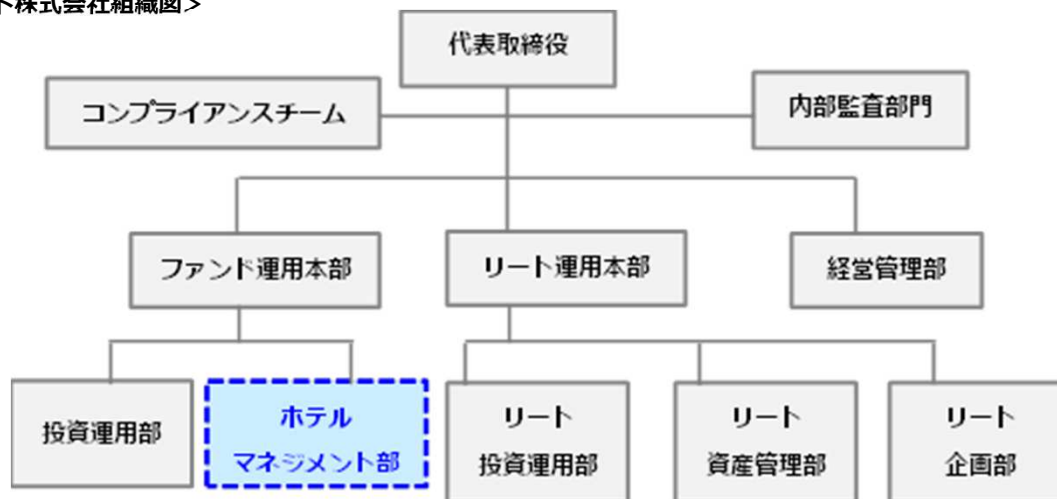


イビスタイルズ名古屋
(客室)

(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。

- サムティアセットマネジメントにホテルマネジメントチーム設立
→ 分散したグループ内のホテル機能を集約

<サムティアセットマネジメント株式会社組織図>



- 海外収益の獲得
→ SAMTY Asia Investments Pte Ltd. の設立 (トピックス③)

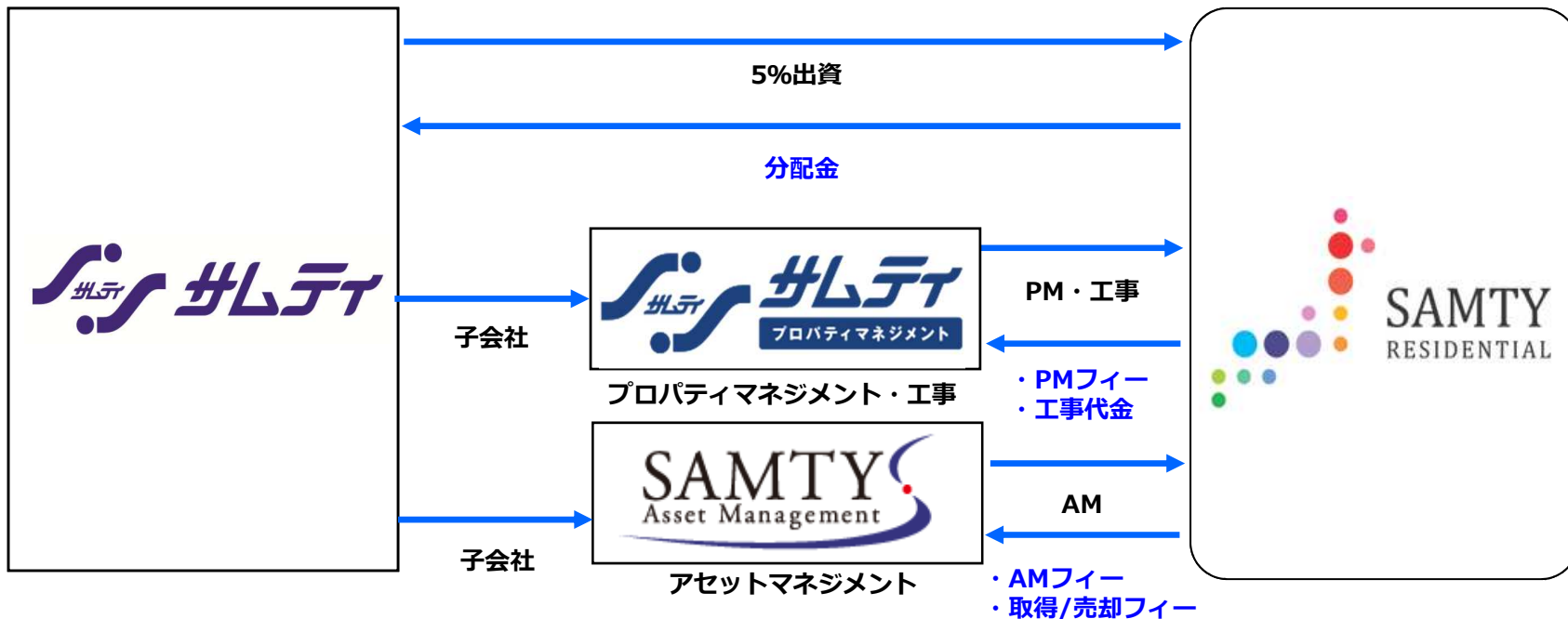
投資(予定)日	投資金額	プロジェクト概要
2016年9月	US\$5,000,000	ベトナムの非上場デベロッパーに対するホーチミンシティにおける開発事業資金の償還権付転換社債による投資。
2019年4月	US\$10,000,000	同上、追加投資。
2019年4月	US\$15,000,000	ベトナムの上場デベロッパーに対するホーチミンシティにおける開発事業資金の株式担保ローンによる投資。
合計	US\$30,000,000	

・サムティ・レジデンシャル投資法人の物件入替えを支援（トピックス④）

【サムティ・レジデンシャル投資法人の
資産規模の変化】

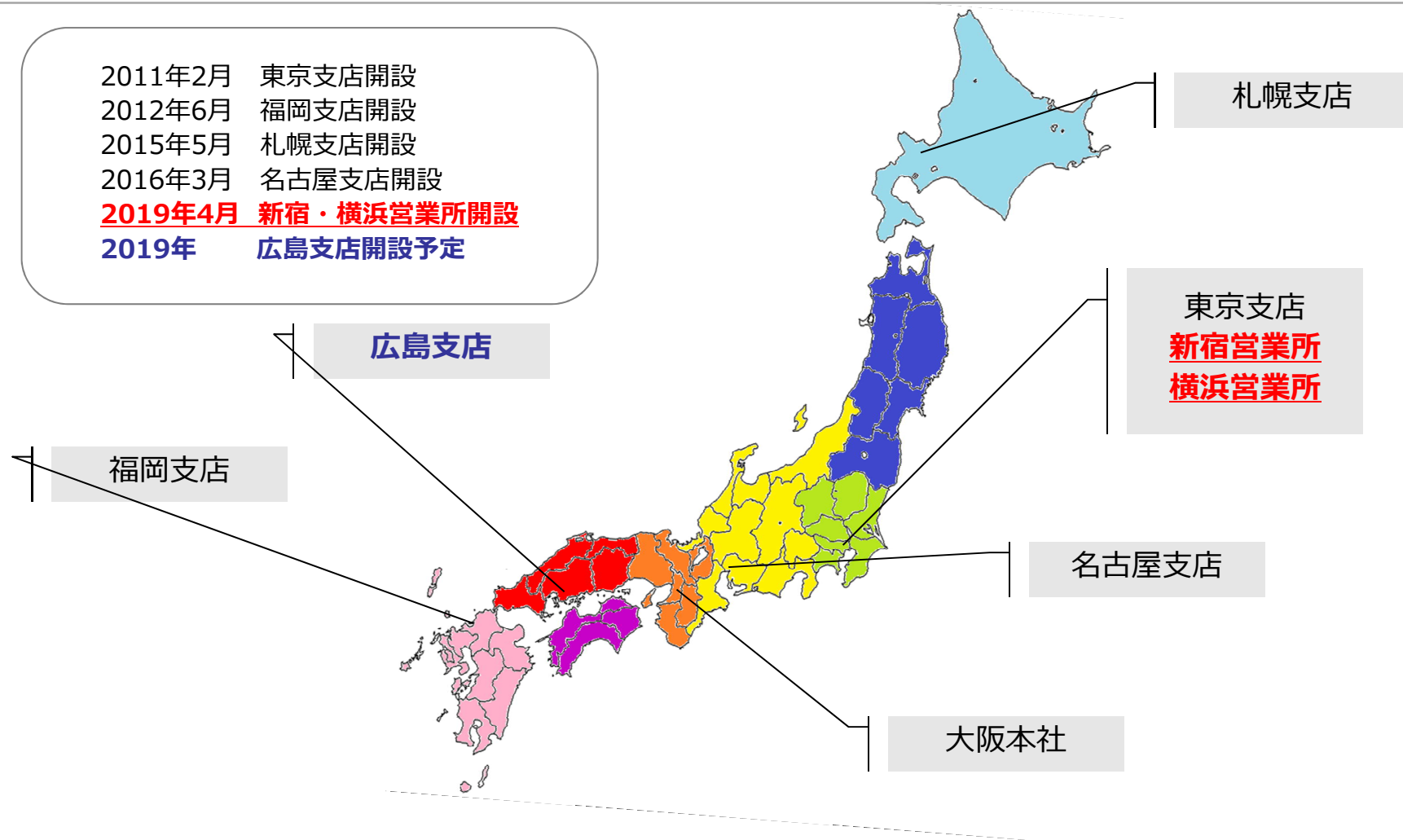
91物件 → 96物件

896億円 → 908億円
* 2019年1月末時点 * 2019年7月末時点（想定）

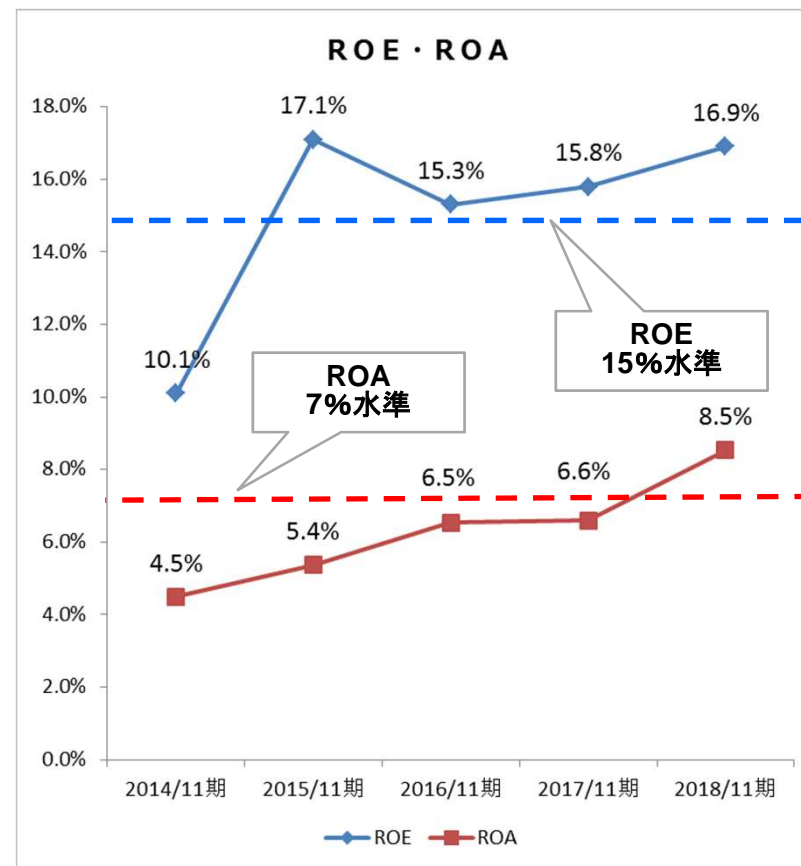
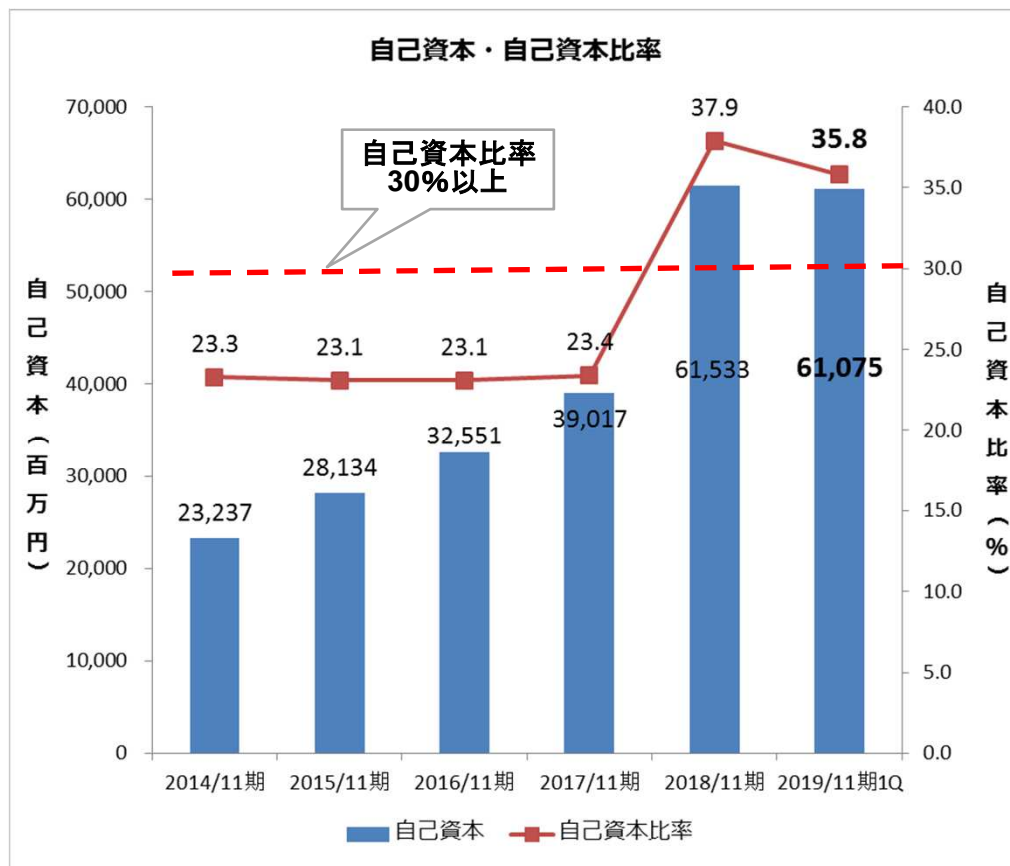


⑧ 営業エリアの拡大 <重点戦略Ⅱ>

「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 新宿営業所及び横浜営業所を2019年4月1日に開設、首都圏における営業エリアを拡大する。今後、広島支店の開設を予定しており、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する。



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。自己資本比率は計画通り30%以上を維持。



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

2019年11月期予想

売上高860億円、営業利益150億円、経常利益130億円の計画

- ◇販売計画◇ 開発流動化 : 14物件売却、売上高 約360億円
再生流動化 : 41物件売却、売上高 約370億円
投資分譲 : 2物件93戸売却、売上高 約13億円
- ◇投資計画◇ 開発用地取得 : 約250億円
収益不動産取得 : 約400億円
- ◇株主還元◇ 普通配当として7円増配し、1株当たり75円の配当を計画

今期より中間配当を実施

(単位：百万円)	2018/11月期		2019/11期		前年比	
	通期実績	構成比	通期予想	構成比	増減額	増減率
売上高	84,274	100.0	86,000	100.0	+1,726	+2.0%
不動産事業	75,143	89.2	75,100	87.3	△ 43	△ 0.1%
不動産賃貸事業	6,807	8.1	6,800	7.9	△ 7	△ 0.1%
その他の事業	2,491	3.0	4,400	5.1	+1,909	+76.6%
調整額	-167	-	-300	-	△ 133	-
営業利益	14,033	100.0	15,000	100.0	+967	+6.9%
不動産事業	15,547	110.8	17,300	115.3	+1,753	+11.3%
不動産賃貸事業	1,907	13.6	2,200	14.7	+293	+15.4%
その他の事業	83	0.6	500	3.3	+417	+502.4%
調整額	-3,504	-	-5,000	-	△ 1,496	-
経常利益	11,635	-	13,000	-	+1,365	+11.7%
純利益	8,489	-	9,000	-	+511	+6.0%
1株当たり配当金	68.00	-	75.00	-	+7.00	+10.3%
1株当たり当期純利益	283.89	-	236.44	-	△ 47.5	△ 16.7%

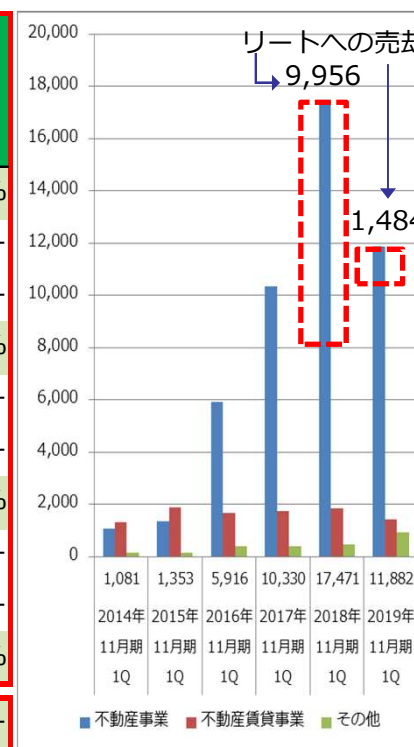
2019年11月期第1四半期
決算概要

【概要】

2019年11月期第1四半期は、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収益不動産の売却が順調に進んだ。前年同期はサムティ・レジデンシャル投資法人への供給が9,956百万円だったことから、売上高、利益とも減少したが、通期では順調に進捗する見込み。

売上高は14,144百万円（前年同期比28.2%減）、営業利益は3,235百万円（前年同期比10.1%減）経常利益は2,740百万円（前年同期比9.8%減）、純利益は2,074百万円（前年同期比5.3%減）となったが、営業利益率は22.9%（前年同期比+4.6ポイント増）、経常利益率は19.4%（前年同期比+4.0ポイント増）、純利益率は14.7%（前年同期比+3.6ポイント増）と効率化が進んだ。

(単位：百万円)	2018/11期		2019/11期		前年同期比		2019/11期	進捗率
	1Q実績	構成比	1Q実績	構成比	増減	増減率		
売上高	19,702	100.0	14,144	100.0	△ 5,558	△ 28.2%	86,000	16.4%
売上原価	14,555	73.9	9,012	63.7	△ 5,543	△ 38.1%	-	-
販売費・一般管理費	1,548	7.9	1,897	13.4	+349	+22.6%	-	-
営業利益	3,599	18.3	3,235	22.9	△ 363	△ 10.1%	15,000	21.6%
営業外収益	21	0.1	12	0.1	△ 8	△ 39.5%	-	-
営業外費用	582	3.0	507	3.6	△ 75	△ 12.9%	-	-
経常利益	3,038	15.4	2,740	19.4	△ 297	△ 9.8%	13,000	21.1%
特別利益	280	1.4	259	1.8	△ 21	-	-	-
特別損失	49	0.2	0	0.0	△ 48	-	-	-
純利益（親会社株主帰属）	2,190	11.1	2,074	14.7	△ 116	△ 5.3%	9,000	23.0%
1株当たり純利益	77.88	-	54.49	-	△ 23	△ 30.0%	236.44	-

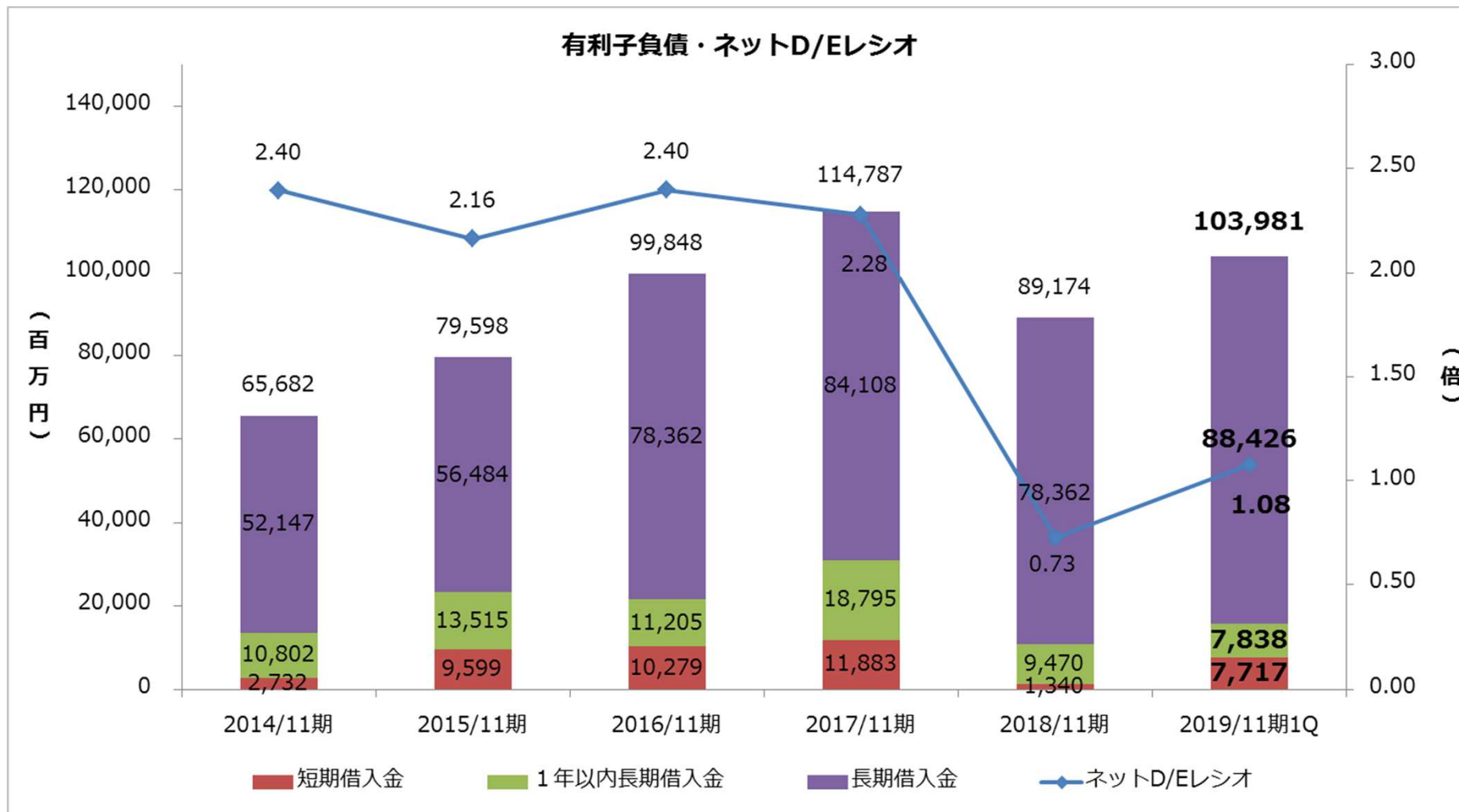


【概要】

ライツ・オフリングや物件売却により調達した資金を有効に活用し、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 1Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	162,500	170,730	+8,229	◇販売用不動産
流動資産	107,904	108,102	+198	資本的支出等 +440百万円
現金及び預金	44,510	38,222	△ 6,287	物件竣工・開発原価 +10,300百万円
販売用不動産	26,181	29,007	+2,825	物件売却 △8,000百万円
仕掛販売用不動産	34,886	38,728	+3,841	
固定資産	54,595	62,627	+8,031	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	46,539	54,272	+7,732	開発用地取得 +8,000百万円
無形固定資産	172	191	+18	建築費増加分等 +5,600百万円
投資その他の資産	7,883	8,163	+279	振替その他 △9,600百万円
負債合計	100,061	108,705	+8,643	
流動負債	19,779	18,255	△ 1,523	◇株主資本
短期借入金	1,340	7,717	+6,376	四半期純利益 +2,074百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,470	7,838	△ 1,632	配当金の支払い △2,589百万円
固定負債	80,282	90,449	+10,167	
長期借入金	78,362	88,426	+10,063	
純資産	62,438	62,024	△ 413	
負債純資産合計	162,500	170,730	+8,229	
有利子負債	89,174	103,981	+14,806	
株主資本	61,404	60,889	△ 514	
自己資本比率(%)	37.9%	35.8%	△ 2.1%	

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1.08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

不動産事業	収益不動産の販売は順調に推移。前年同期にサムティ・レジデンシャル投資法人に12物件、99億円を売却したことから、今期はマイナスとなる。一方、営業利益率は前年同期比8.9ポイント向上し30.5%となった。	売上高 14,144百万円	前年同期比 △28.2%
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、投資法人への売却に加え、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同期比マイナス。一方、営業利益率は前年同期比7.7ポイント向上し39.1%となった。	売上高 1,423百万円	前年同期比 △22.8%
その他の事業	エスペリアホテル博多の巡航稼働に加え、エスペリアイン日本橋箱崎、エスペリアイン大阪本町のオープンに伴い、売上高は前年同期比101%増、営業利益は黒字化した。	売上高 923百万円	前年同期比 +101.3%

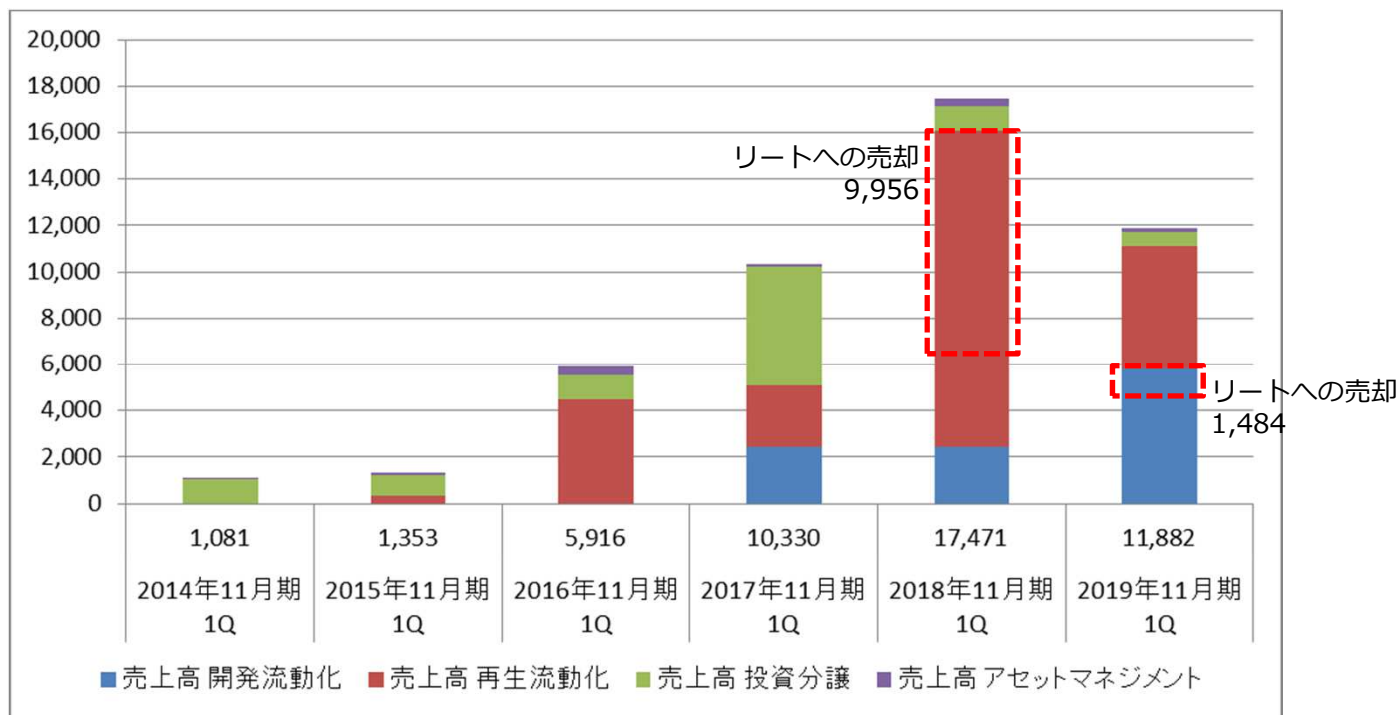
(単位:百万円)	2018/11期 1Q実績		2019/11期 1Q実績		前年同期比 増減		2019/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	19,702	100.0	14,144	100.0	△ 5,558	△ 28.2%	86,000	16.4%
不動産事業	17,471	88.7	11,882	84.0	△ 5,589	△ 32.0%	75,100	15.8%
不動産賃貸事業	1,843	9.4	1,423	10.1	△ 419	△ 22.8%	6,800	20.9%
その他の事業	458	2.3	923	6.5	+465	+101.3%	4,400	21.0%
調整額	-72	-	-86	-	△ 13	-	-300	-
営業利益	3,599	100.0	3,235	100.0	△ 363	△ 10.1%	15,000	21.6%
不動産事業	3,776	104.9	3,625	112.1	△ 151	△ 4.0%	17,300	21.0%
不動産賃貸事業	580	16.1	557	17.2	△ 22	△ 3.9%	2,200	25.3%
その他の事業	-33	-0.9	30	1.0	+63	+192.9%	500	6.0%
調整額	-725	-	-979	-	△ 254	-	-5,000	-

【不動産事業】 連結決算 概要



※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位:百万円)	2018/11期 1Q実績	2019/11期 1Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	17,471	11,882	△ 5,589	△ 32.0%	75,100	15.8%
開発流動化(S-RESIDENCE等の企画開発・販売)	2,420	5,784	+3,364	+139.0%	-	-
再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	13,660	5,351	△ 8,309	△ 60.8%	-	-
投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	1,031	583	△ 448	△ 43.5%	-	-
アセットマネジメント	352	151	△ 201	△ 57.0%	-	-
セグメント利益	3,776	3,625	△ 151	△ 4.0%	17,300	21.0%
セグメント利益率	21.6%	30.5%	-	+8.9%	23.0%	-



開発流動化としてS-RESIDENCE 1物件、ホテル1物件、再生流動化として4物件、固定資産として1物件、合計7物件を販売。

予算および実績

販売件数(棟)	通期予算	2019年1Q実績	進捗率
開発流動化	14	3	21.4%
S-RESIDENCE	12	1	-
ホテル	2	2	-
再生流動化	31	3	9.7%
固定資産	0	1	-
合計	45	7	15.6%



S-RESIDENCE池袋Norte

エリア別累計

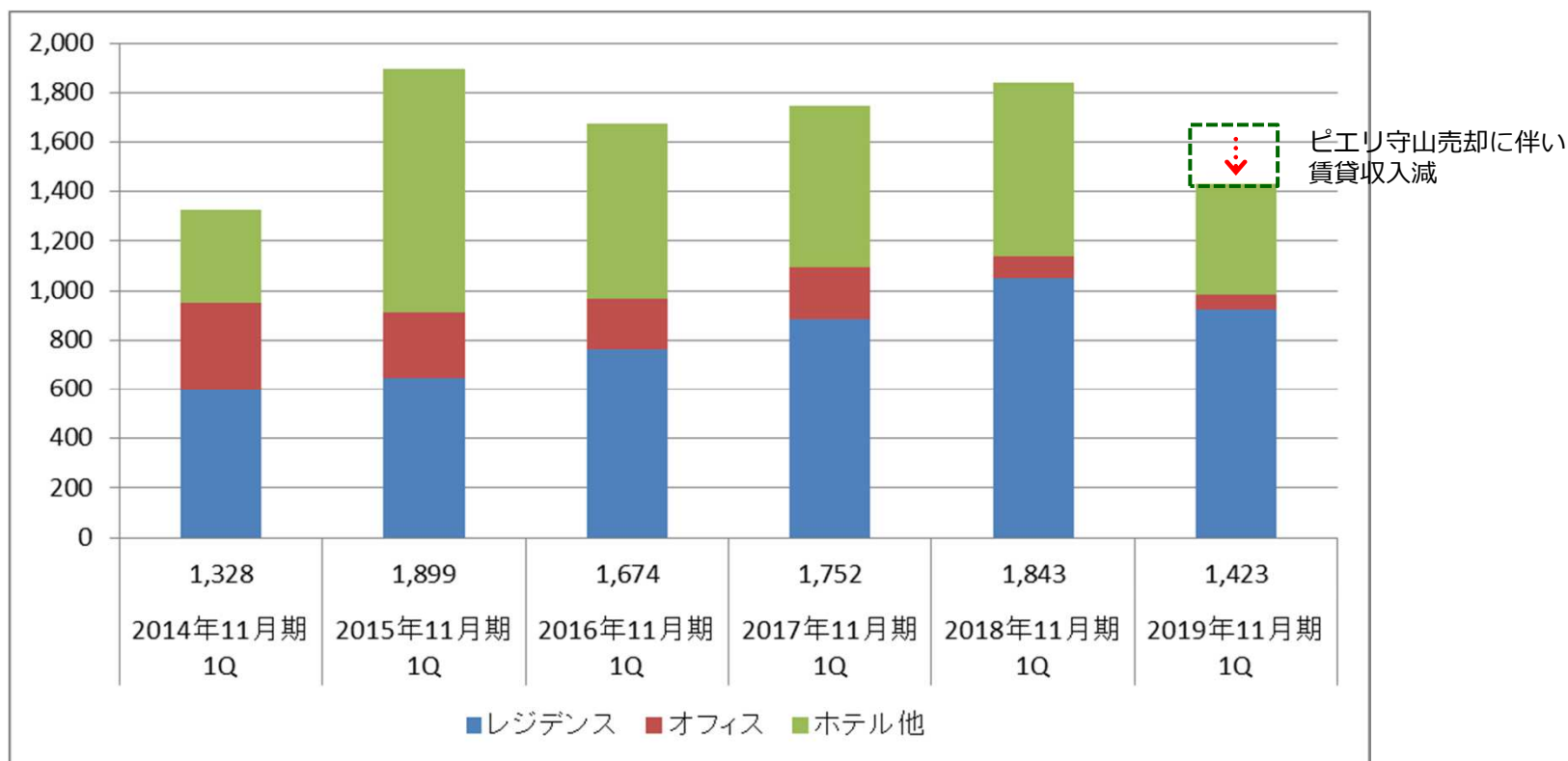
販売件数(棟)	北海道	首都圏	中部	関西	中国・四国	九州
開発流動化	0	0	1	1	0	1
S-RESIDENCE	0	0	1	0	0	0
ホテル	0	0	0	1	0	1
再生流動化	1	0	1	1	0	0
固定資産	0	0	0	1	0	0
合計	1	0	2	3	0	1

【不動産賃貸事業】 連結決算 概要



※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位:百万円)	2018/11期 1Q実績	2019/11期 1Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	1,843	1,423	△ 419	△ 22.8%	6,800	20.9%
レジデンス	1,049	922	△ 126	△ 12.1%	-	-
オフィス	89	64	△ 25	△ 28.3%	-	-
ホテル他	704	445	△ 259	△ 36.8%	-	-
セグメント利益	580	557	△ 22	△ 3.9%	2,200	25.3%
セグメント利益率	31.5%	39.2%	-	+7.7%	32.4%	-



3大都市圏、政令指定都市等を中心としたポートフォリオを構築。

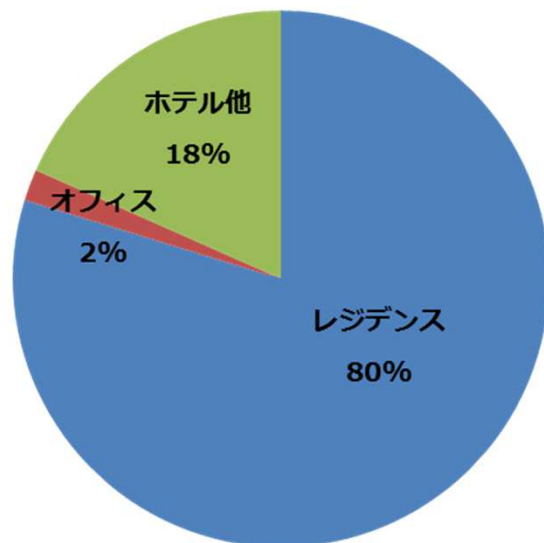
当社保有資産

2019年2月末時点	物件数 (棟)	延床面積 (㎡)
レジデンス	62	132,527
オフィス	2	3,134
ホテル他	8	30,510
合計	72	166,171

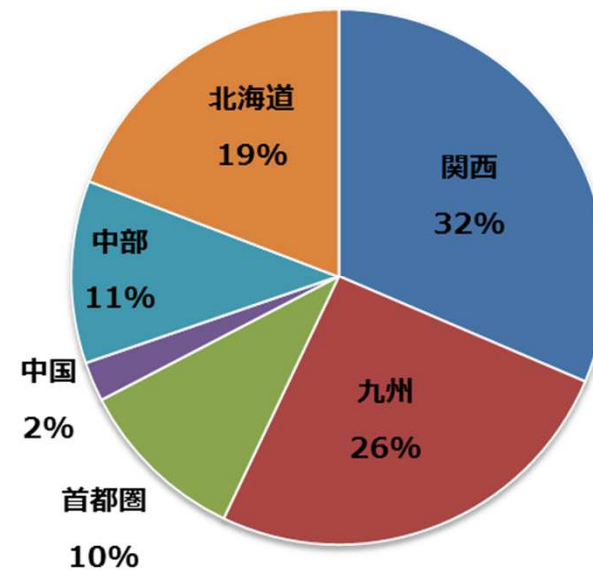
(注1) 2019年2月末時点サムティ単体所有の固定資産

(注2) 円グラフは延床面積ベース

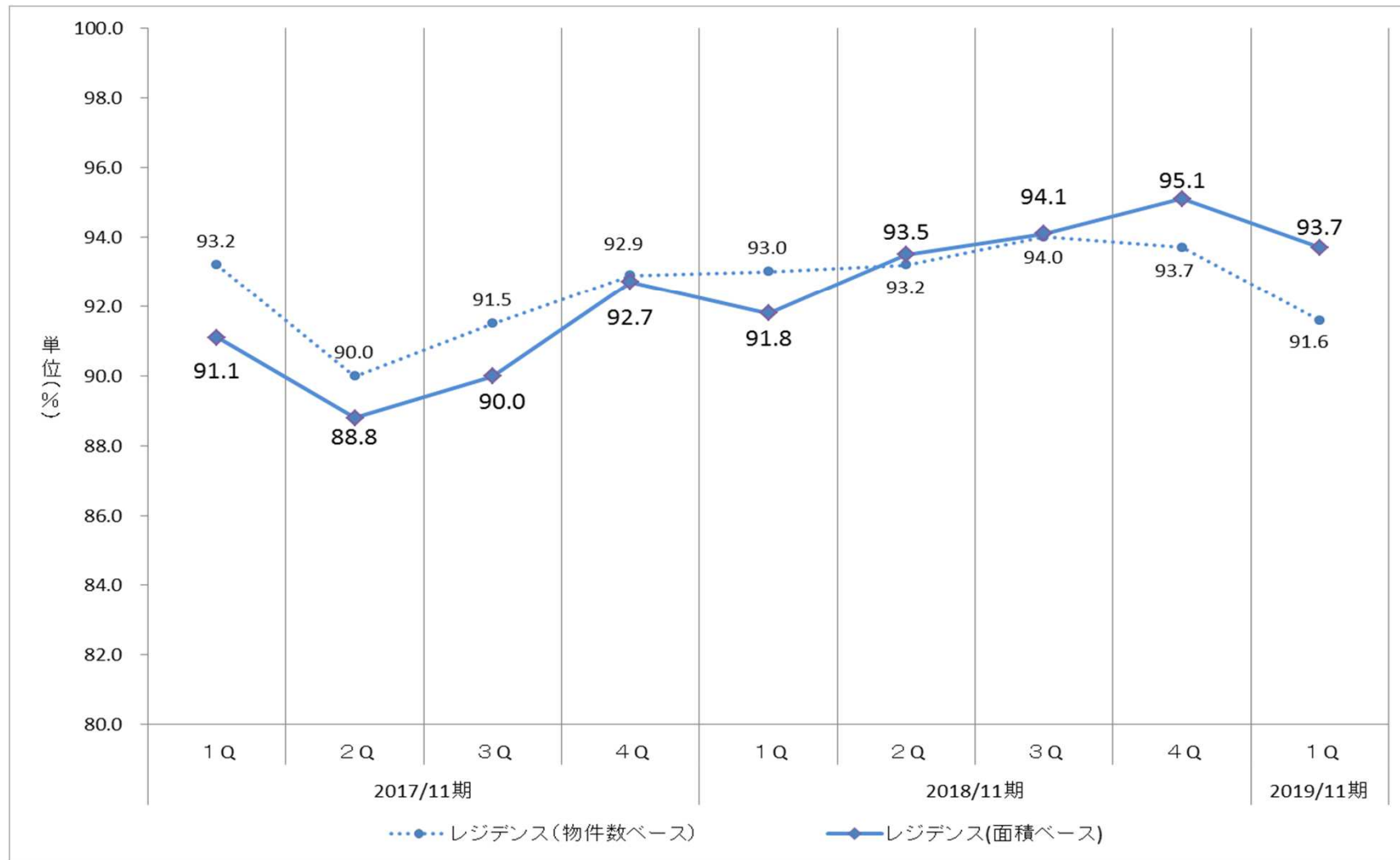
用途別分布



エリア別分布



【不動産賃貸事業】レジデンス稼働率の推移



(注1) 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2) S-RESIDENCEなど開発物件は除く

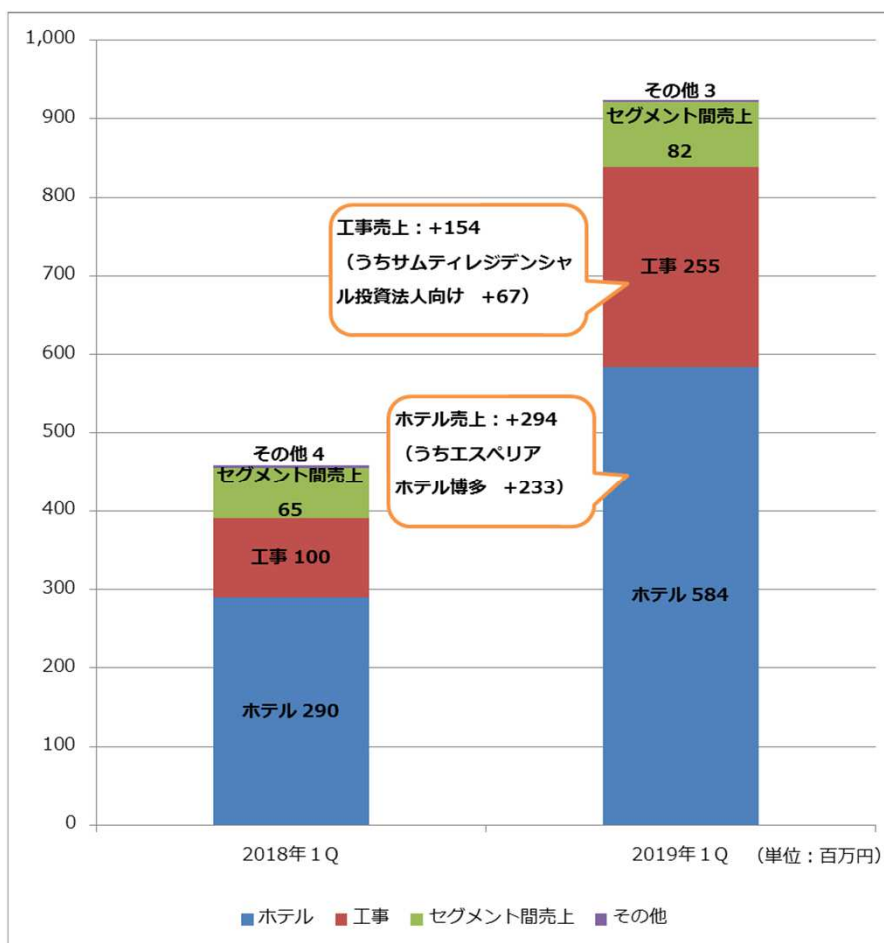
(注3) 各四半期末時点の平均稼働率

今期より面積ベースに変更（参考までに棟数ベースも表示）

* 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

物件数ベース（単純平均）：各物件稼働率の総計/総物件数

(単位: 百万円)	2018/11期 1Q実績	2019/11期 1Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	458	923	+465	+101.3%	4,400	21.0%
セグメント利益	-33	30	+63	Δ 192.9%	500	6.0%
セグメント利益率	-7.2%	3.3%	-	+10.6%	11.4%	-



サムティグループが参画するホテル

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	153室
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	160室
SMART HOTEL kutchan	北海道虻田郡	67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
合計		1,286室



エスペリアホテル京都



センターホテル東京



< お問い合わせ先 >

社長室 IR担当

☎TEL: 03-5224-3139

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp

・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。