



決算説明資料

2019年11月期第2四半期



S-RESIDENCE本八幡（千葉県市川市）

サムティ株式会社

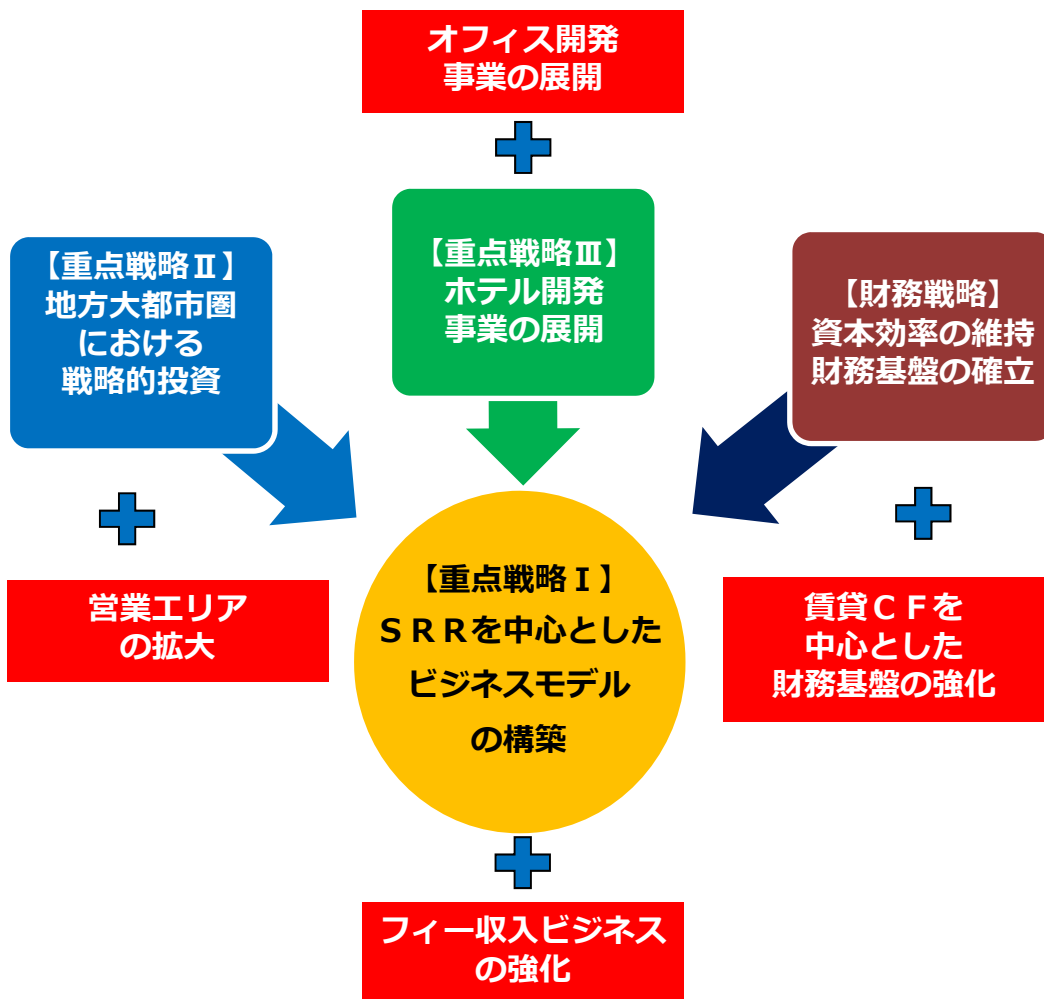
東証一部 証券コード：3244

1. 新中期経営計画「サムティ強靱化計画」	P. 3
2. トピックス	P. 7
3. 重点戦略	P.18
4. 2019年11月期予想	P.26
5. 2019年11月期第2四半期決算概要	P.28
6. 株式の状況	P.38

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

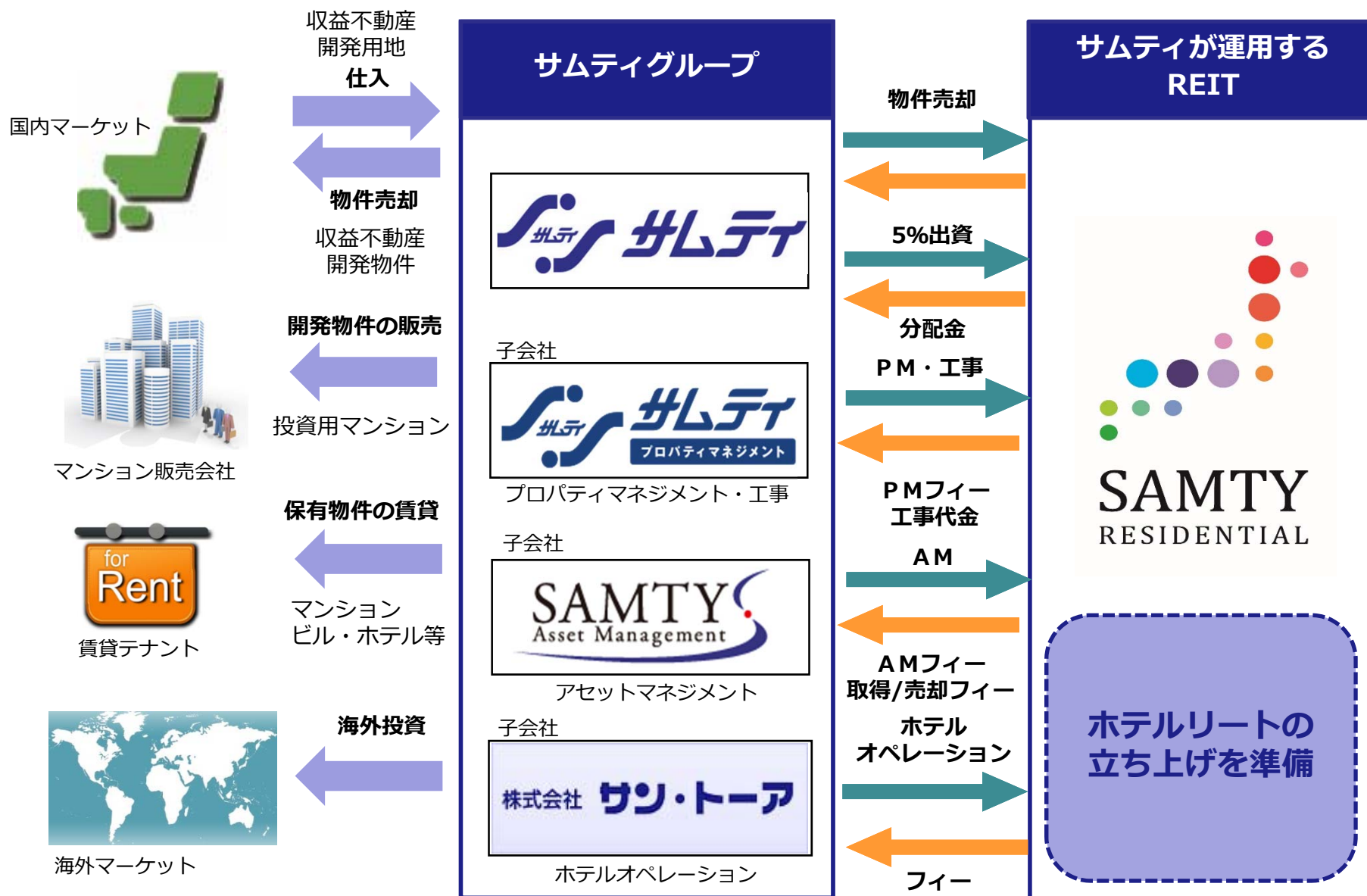
※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

財務戦略（目標とする指標）

2021/11月期
自己資本比率
30%以上

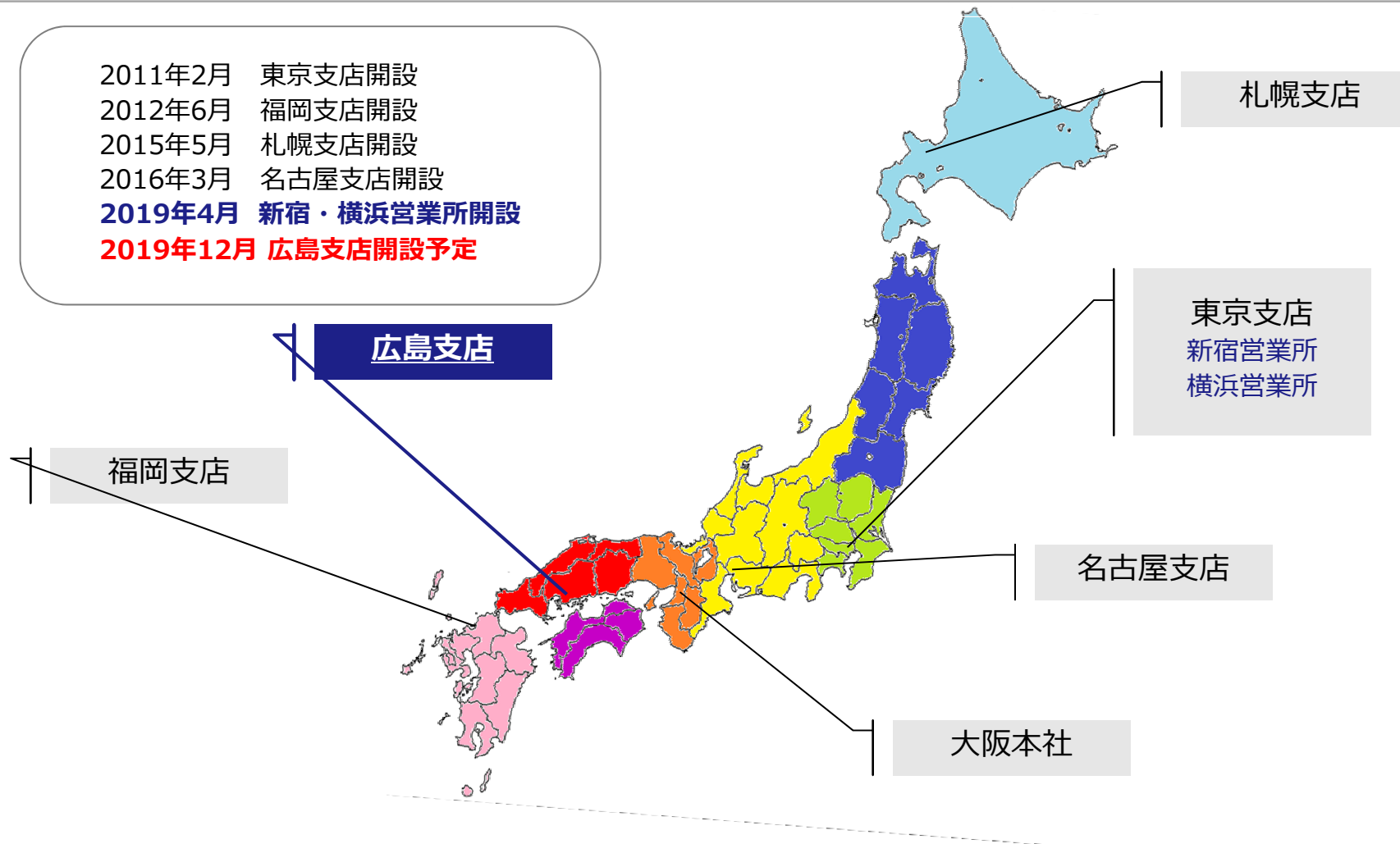
2021/11月期
ROE
15%水準

2021/11月期
ROA
7%水準



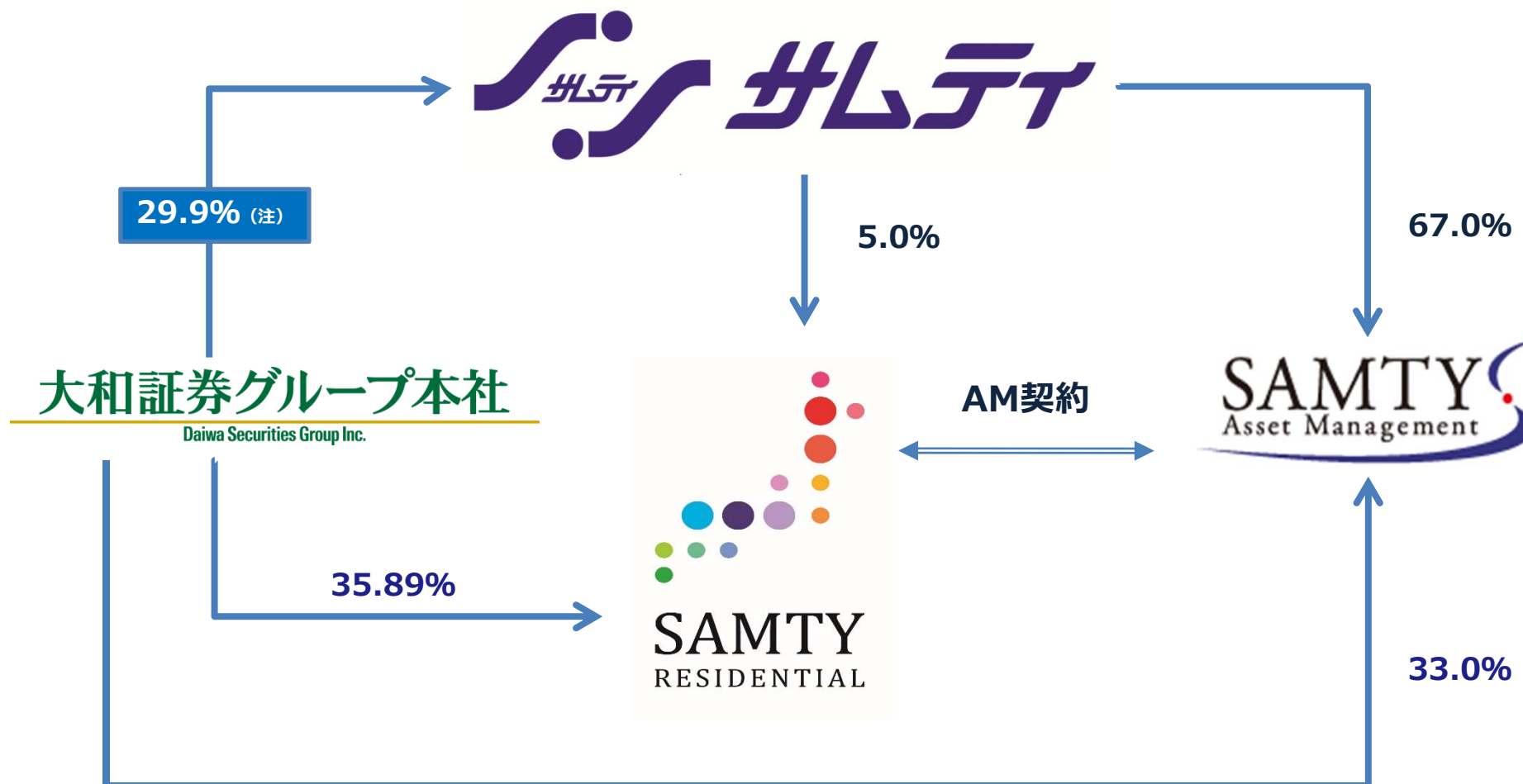
「サムティ強靱化計画」の重点戦略としている営業エリアの拡大の一環として、東京支店 新宿営業所及び横浜営業所を2019年4月1日に開設、首都圏における営業エリアを拡大する。今後、広島支店の開設を予定しており、首都圏及び全国の主要地方都市において、収益不動産の取得、レジデンス・オフィス・ホテルの開発を推進する。

- 2011年2月 東京支店開設
- 2012年6月 福岡支店開設
- 2015年5月 札幌支店開設
- 2016年3月 名古屋支店開設
- 2019年4月 新宿・横浜営業所開設**
- 2019年12月 広島支店開設予定**



トピックス

■サムティグループと大和証券グループの資本関係



(注) 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。

■ 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



大和証券グループ本社の信用力を取り込むことによる以下の効果を狙う

- ◆ 案件情報の多様化
- ◆ 案件規模の大型化
- ◆ ファイナンスコストの削減

■ ホテル開発ファンド、ホテルリート

開発ファンド

- 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

更なる成長



ホテルリート

- **1,000億円を超える豊富なパイプライン**
- サムティ・レジデンシャル投資法人に次ぐリート運用を目指す
- フィー収入の拡大による強靱化計画の早期達成

ホテルリートのコンセプト

拡大するインバウンド需要に対応！

- 快適な宿泊拠点の提供を通じて、持続的な訪日外国人宿泊需要の拡大に貢献し、日本の「おもてなし」文化の浸透や魅力ある地方観光資源の活用等による地域振興・地方創生に貢献することを目的とする。
- かかる投資活動を通じ、地方創生の主旨に則り、地域の実情や特性に応じた住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考え、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを理念とする。
- このような基本理念の下、日本全国の魅力ある地方観光都市のホテルアセット等を投資対象とした分散の図られたポートフォリオへの投資機会を投資家の皆様に提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指す。

■ホテルリートのパイプライン

設立時組入予定物件



メルキュール京都
ステーション



エスペリアホテル
博多



エスペリアホテル
京都



エスペリアイン
日本橋箱崎



エスペリアイン
大阪本町



エスペリアホテル
長崎



センターホテル
東京



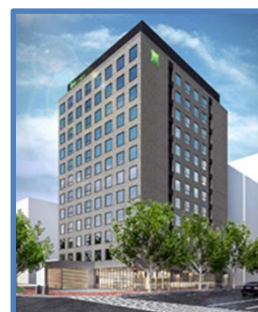
ネストホテル
広島八丁堀



GOZAN
HOTEL

将来組入予定物件

組入予定のホテルについては、すべて土地を取得済



イビスタイルズ
名古屋
(想定組入価格)
100億円以上

京都四条烏丸
北ホテルP J
(想定組入価格)
45億円以上

京都四条烏丸
南ホテルP J
(想定組入価格)
90億円以上

京都御池
ホテルP J
(想定組入価格)
50億円以上

福岡市P J
(想定組入価格)
30億円以上

羽田ホテルP J
(想定組入価格)
150億円以上

設立時組入予定物件
約550億円

+

将来組入予定物件
約550億円

=

1,100億円超
ホテルリートへ

■ アジア展開

- 大和証券グループの「ACA Investment Pte Ltd」と連携し、東南アジアの成長企業との情報交換、リレーションの強化を図り、共同開発や資本参加など、今後の海外での事業展開を目指す。
- 「ACA Investment Pte Ltd」との共同出資により、シンガポールに「SAMTY Asia Investment Pte Ltd」を設立。「東南アジアの不動産」における新たなビジネスチャンスを発掘する。
- ベトナムにおいて2件のプロジェクトへの投資を実施。

*ACA Investments Pte Ltd の概要

所在地：シンガポール

事業内容：投資ファンドの組成、運用

株主構成：ACA Partners Pte Ltd 66%、株式会社大和証券グループ本社 34%

投資中のプロジェクト

投資対象：ホーチミンの不動産デベロッパー
 投資形態：転換社債
 投資額：1,500万米ドル
 運用期間：5年
 投資倍率：約4倍
 期待リターン：約4,500万米ドル

ホーチミンにて、2020年にIPOを目指すデベロッパーに成長資金を供与。対象会社はホーチミンで最も注目されている「THU THIEM地区」の開発に関与。IPO時に対象会社の株式持分に転換し、市場での売却によりリターンの獲得を目論む。

投資対象：ホーチミンの上場不動産デベロッパー
 投資形態：転換権付ローン
 投資額：1,500万米ドル
 運用期間：1年
 投資倍率：約1.3倍
 期待リターン：約450万米ドル

ホーチミンの上場不動産デベロッパーに開発資金を供与。対象会社がホーチミンで最も注目されている「THU THIEM地区」の土地を取得後、開発PJ会社持分に転換。当該持分の譲渡によるリターンの獲得を目論む。

⇒ 不動産開発や事業会社の買収など、多数の案件を検討中

■ 富裕層向け不動産の販売及びクラウドファンディングの協働

- 大和証券の従来からの顧客である富裕層向けに不動産販売について協働。
- 大和証券グループ本社が昨年3月に設立した「Fintertech株式会社」と連携し、クラウドファンディングを活用し、デジタル・ネイティブ世代に対して、次世代金融サービスを機動的かつ柔軟に創出。
- 当社が開発する物件を題材に、商品化に向けた協議を実施。

■ 財務の健全化

- 大和証券グループの信用力を活用し、ファイナンスコストの削減を目指す。

【現在（2019年11月期第2四半期）】

◆有利子負債合計 102,252百万円^(注1)
◆営業外費用合計 1,017百万円
(支払利息及び支払手数料)

◆ファイナンスコスト 2.0% ^(注2)



低減を図る

(注1) 2018年11月期末残高と2019年11月期第2四半期末残高を単純平均して算出しています。

(注2) 営業外費用合計1,017百万円×2/有利子負債合計102,252百万円で算出しています。

業績予想を修正

5月30日付で公表しました通り、利益率の高い物件を売却したことにより、2019年11月期通期の業績予想を下記のとおり修正いたしました。

(単位：百万円)	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(円)
前回発表予想(A)	86,000	15,000	13,000	9,000	236.44
今回発表予想(B)	86,000	16,000	13,500	9,500	240.99
増減額(B-A)	—	1,000	500	500	—
増減率(%)	—	6.7	3.8	5.6	—
前期実績(2018年11月期)	84,274	14,033	11,635	8,489	283.99

配当予想を修正

1株当たり配当金(円)	年間配当金		
	第2四半期末	期末	合計
当初予想	35.00	40.00	75.00
今回修正予想	35.00	42.00	77.00
前期実績(2018年11月期)	—	68.00	68.00

上記の業績予想の上方修正に伴い、中長期経営計画の数値目標である配当性向30%に則り、中間配当35円を実施し、1株当たり配当金予想は年間77円。前期実績と比較して9円の増配。

**2012年11月期より
7期連続の増配予定**

※2016年11月期の配当金33円には3円の記念配当が含まれています。

ホテル開発第4弾「エスペリアホテル京都」が2019年4月25日京都市下京区にオープン



ホテル外観



天井に「漆からかみ」が施されたロビー



客室



大浴場

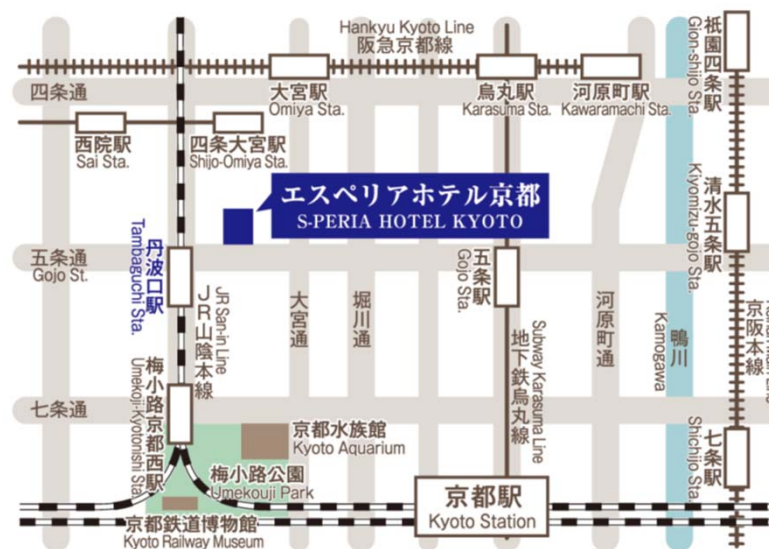
JR京都駅からJR山陰本線（嵯峨野線）で2駅の「丹波口」駅より徒歩約4分の場所に位置しており、京都水族館や京都鉄道博物館が徒歩圏内にあるなど利便性にも優れています。当ホテルのエントランスの天井には、「漆からかみ^(注)」が使用されており、古都京都にふさわしい、伝統的な雰囲気づくりとなっています。

1室2名様のご利用を基本とした客室165室を有し、高まるインバウンドゲスト需要にも応える宿泊主体型ホテルとして、旅の疲れを癒す大浴場を、また、京都のおばんざいをはじめ和洋メニューをそろえたビュッフェ形式の朝食を提供するレストランも設置しています。

(注) 中国の唐から奈良時代に伝わった美しい細工紙のこと、襖・壁紙など室内装飾の伝統工芸品。

エスペリアホテル京都 概要

- 所在地 : 京都市下京区中堂寺壬生川町22
- アクセス : JR嵯峨野線「丹波口」駅 徒歩約4分
- 構造・規模 : 鉄骨造8階建
- 客室数 : 165室
- 運営会社 : 株式会社
グリーンホスピタリティーマネジメント



株主優待の内容を変更します

2019年11月期末時点で株主名簿に記載がございます株主様に対する株主優待の内容を変更いたします。
 従来、センターホテル東京及びセンターホテル大阪の宿泊割引券または無料宿泊券をご優待としておりましたが、センターホテル大阪の運営の終了に伴い、利用ができなくなるため、「**センターホテル東京**」に加えて、当社が開発し、運営を行っております「**エスペリアイン日本橋箱崎**」及び「**エスペリアイン大阪本町**」の3ホテルの利用が可能となる共通の宿泊割引券または無料宿泊券をご優待といたします。株主の皆様からお寄せいただきましたご意見も取り入れ、東京2ホテル、大阪1ホテルが利用可能となり、従来以上に皆様に便利にご利用いただける内容です。

変更前		変更後	
所有株数	優待内容	所有株数	優待内容
100株以上 300株未満	センターホテル東京 宿泊割引券 (3,000円) 1枚 センターホテル大阪 宿泊割引券 (3,000円) 1枚	<u>100株以上</u> <u>300株未満</u>	<u>3ホテル共通</u> <u>宿泊割引券 (3,000円)</u> <u>2枚</u>
300株以上 1,500株未満	センターホテル東京 無料宿泊券 1枚 センターホテル大阪 無料宿泊券 1枚	<u>300株以上</u> <u>1,500株未満</u>	<u>3ホテル共通</u> <u>無料宿泊券 2枚</u>
1,500株以上	センターホテル東京 無料宿泊券 1枚 センターホテル大阪 無料宿泊券 1枚 天橋立ホテル宿泊割引券 (5,000円) 4枚	<u>1,500株以上</u>	<u>3ホテル共通</u> <u>無料宿泊券 2枚</u> <u>天橋立ホテル宿泊割引券</u> <u>(5,000円) 4枚</u>

変更後対象ホテル

センターホテル東京

エスペリアイン日本橋箱崎

エスペリアイン大阪本町

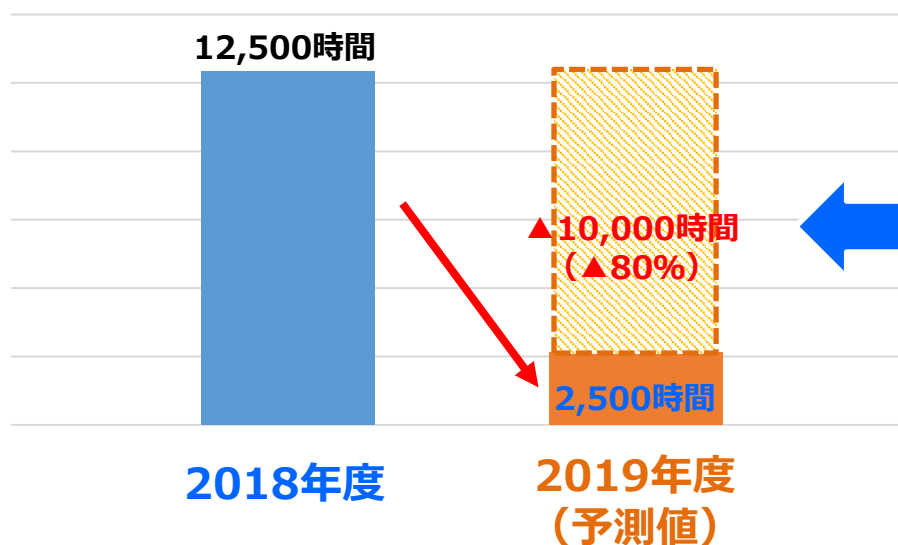
働き方改革を推進すべく、システム導入等による業務効率化を図り、時間外勤務の削減に対する取り組みを行う。年間の時間外勤務時間予測値は約10,000時間削減見込み。

- ① 賃貸管理システムの導入
- ② 賃料査定システム開発、導入
- ③ 経理システムの入替え など



時間外勤務の削減

一般職員の時間外勤務合計



残業時間
年間約10,000時間の削減

(注) 各年度の合計時間については、一般職員の4月～6月の3か月間の時間外勤務時間の合計を年換算して算出しています。

重点戦略

① 投資計画の進捗状況 <重点戦略Ⅱ>



「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（982億円^(注)/進捗率32.7%）

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)>

407億円
（進捗率）
30.2%

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)>

241億円
（進捗率）
30.1%

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>



第2四半期までに、想定売上高約574億円相当のプロジェクト用地を取得。
 契約済み物件の決済を加速し、取得金額ベースで進捗率は98.1%。

予算・実績・予定（取得金額）

	通期予算	2019年11月期2Qまでの実績		決済予定 (契約済)
			進捗率	
取得金額(億円)	250	215	86.1%	30

(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2Qまでの実績						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	6	6	7	1	20	13
レジデンス	0	5	6	3	0	14	13
ホテル	0	1	0	3	1	5	0
オフィス	0	0	0	1	0	1	0

③【不動産事業】販売実績－開発・再生流動化・投資分譲

開発流動化としてS-RESIDENCE10物件、ホテル3物件、その他1物件、再生流動化8物件、固定資産1物件、合計23物件を販売。

予算および実績

販売件数（棟）	通期予算	2019年11月期 2Qまでの実績	進捗率
開発流動化	17	14	82.4%
S-RESIDENCE	12	10	-
ホテル（注）	3	3	-
その他	2	1	-
再生流動化	40	8	20.0%
固定資産	0	1	-
合計	57	23	40.4%



S-RESIDENCE阿波座WEST

（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	6	2	4	0	1	14
S-RESIDENCE	0	6	2	2	0	0	10
ホテル	0	0	0	2	0	1	3
その他	0	0	0	1	0	0	1
再生流動化	1	3	1	2	0	1	8
固定資産	0	0	0	1	0	0	1
合計	1	9	3	7	0	2	23

④ 【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	台東区今戸2丁目PJ	東京都台東区	47
	S-RESIDENCE 港区芝5丁目PJ	東京都港区	29		サムティ西淀川区姫里2丁目ⅡPJ	大阪市西淀川区	130
	S-RESIDENCE 名東区本郷3丁目PJ	名古屋市名東区	77		サムティ西淀川区花川2丁目PJ	大阪市西淀川区	72
	S-RESIDENCE 北区志賀本通1丁目ⅡPJ	名古屋市北区	108		サムティ港区夕凧1丁目PJ	大阪市港区	54
	S-RESIDENCE 北区志茂2丁目PJ	東京都北区	28		サムティ吹田市垂水町3丁目ⅡPJ	大阪府吹田市	49
	淀川区西中島4丁目ⅡPJ	大阪市淀川区	54		サムティ福島区海老江1丁目ⅡPJ	大阪市福島区	169
	台東区鳥越1丁目PJ	東京都台東区	49		計	28棟	
	サムティ東淀川区東中島1丁目ⅢPJ	大阪市東淀川区	48	2021年	S-RESIDENCE 名東区本郷2丁目PJ	名古屋市名東区	183
	サムティ浪速区日本橋5丁目ⅡPJ	大阪市浪速区	45		S-RESIDENCE 熱田区横田1丁目PJ	名古屋市熱田区	77
計	9棟	514	S-RESIDENCE 四日市市元町PJ		三重県四日市市	60	
2020年	S-RESIDENCE 北区黒川本通2丁目PJ	名古屋市北区	105		S-RESIDENCE 北区王子2丁目PJ	東京都北区	36
	S-RESIDENCE 西区南堀江3丁目PJ	大阪市西区	55		S-RESIDENCE 西区九条2丁目PJ	大阪市西区	90
	S-RESIDENCE 練馬区旭町3丁目PJ	東京都練馬区	61		S-RESIDENCE 西区児玉1丁目PJ	名古屋市西区	88
	S-RESIDENCE 大田区西蒲田7丁目PJ	東京都大田区	42		S-RESIDENCE 西区則武新町3丁目PJ	名古屋市西区	40
	S-RESIDENCE 台東区台東2丁目ⅡPJ	東京都台東区	74		S-RESIDENCE 瑞穂区柳ヶ枝町2丁目PJ	名古屋市瑞穂区	56
	S-RESIDENCE 台東区蔵前2丁目PJ	東京都台東区	47		S-RESIDENCE 東区葵3丁目PJ	名古屋市東区	95
	S-RESIDENCE 北区西天満3丁目PJ	大阪市北区	180		S-RESIDENCE 市川市市川南3丁目PJ	千葉県市川市	46
	S-RESIDENCE 千種区今池南PJ	名古屋市千種区	54		S-RESIDENCE 中区上前津2丁目PJ	名古屋市中区	56
	S-RESIDENCE 墨田区石原1丁目PJ	東京都墨田区	28		S-RESIDENCE 熱田区五番町PJ	名古屋市熱田区	60
	S-RESIDENCE 千種区清住町1丁目PJ	名古屋市千種区	34		S-RESIDENCE 北区御成通3丁目PJ	名古屋市北区	56
	S-RESIDENCE 昭和区広路通2丁目PJ	名古屋市昭和区	27		S-RESIDENCE 荒川区東日暮里4丁目PJ	東京都荒川区	29
	S-RESIDENCE 大田区矢口1丁目PJ	東京都大田区	38		S-RESIDENCE 千代田区岩本町1丁目PJ	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 天白区古川町PJ	名古屋市天白区	60
	S-RESIDENCE 墨田区緑1丁目PJ	東京都墨田区	30		S-RESIDENCE 一宮市栄2丁目PJ	愛知県一宮市	55
	S-RESIDENCE 大田区山王3丁目PJ	東京都大田区	48		S-RESIDENCE 千種区汁谷町PJ	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		S-RESIDENCE 北区大曾根3丁目PJ	名古屋市北区	56
	S-RESIDENCE 戸田市下前2丁目PJ	埼玉県戸田市	40		S-RESIDENCE 千種区仲田2丁目PJ	名古屋市千種区	36
	S-RESIDENCE 中村区名駅南3丁目PJ	名古屋市中村区	44		S-RESIDENCE 西区那古野2丁目PJ	名古屋市西区	32
	S-RESIDENCE 瑞穂区苗代町PJ	名古屋市瑞穂区	36		サムティ浪速区日本橋5丁目ⅢPJ	大阪市浪速区	98
	S-RESIDENCE 川崎区池田1丁目PJ	神奈川県川崎市	77	計	22棟		1,402
	S-RESIDENCE 足立区千住龍田町PJ	東京都足立区	46	合計	59棟		3,680
	S-RESIDENCE 台東区浅草6丁目PJ	東京都台東区	49				

(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5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。

⑤ 【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50.2%。全国の主要都市において、第3四半期以降、契約済21物件、約207億円を取得予定。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2Qまでの実績		決済予定 (契約済)
		取得金額	進捗率	
取得金額（億円）	400	201	50.2%	207

実績・予定（取得件数）

	2019年11月期2Qまでの実績							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	5	5	3	7	0	6	26	21



サムティ円山桜



ヘリオスビル



ベルク八事



サムティ鹿児島駅前
ベイサイドⅡ

⑥ 【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	PJ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	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 8棟				1,211



(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)



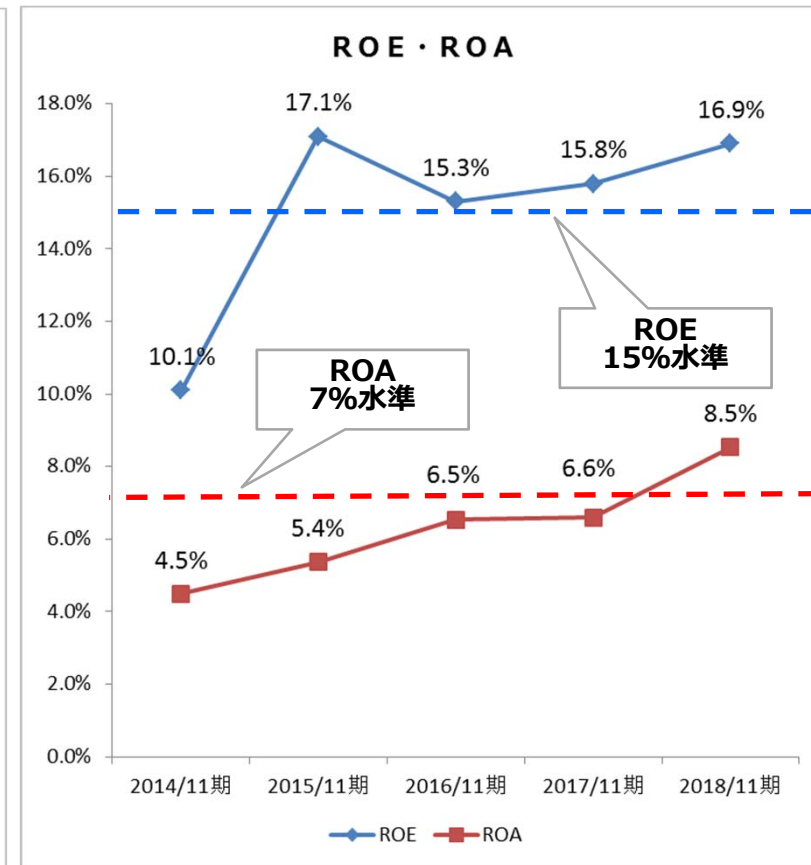
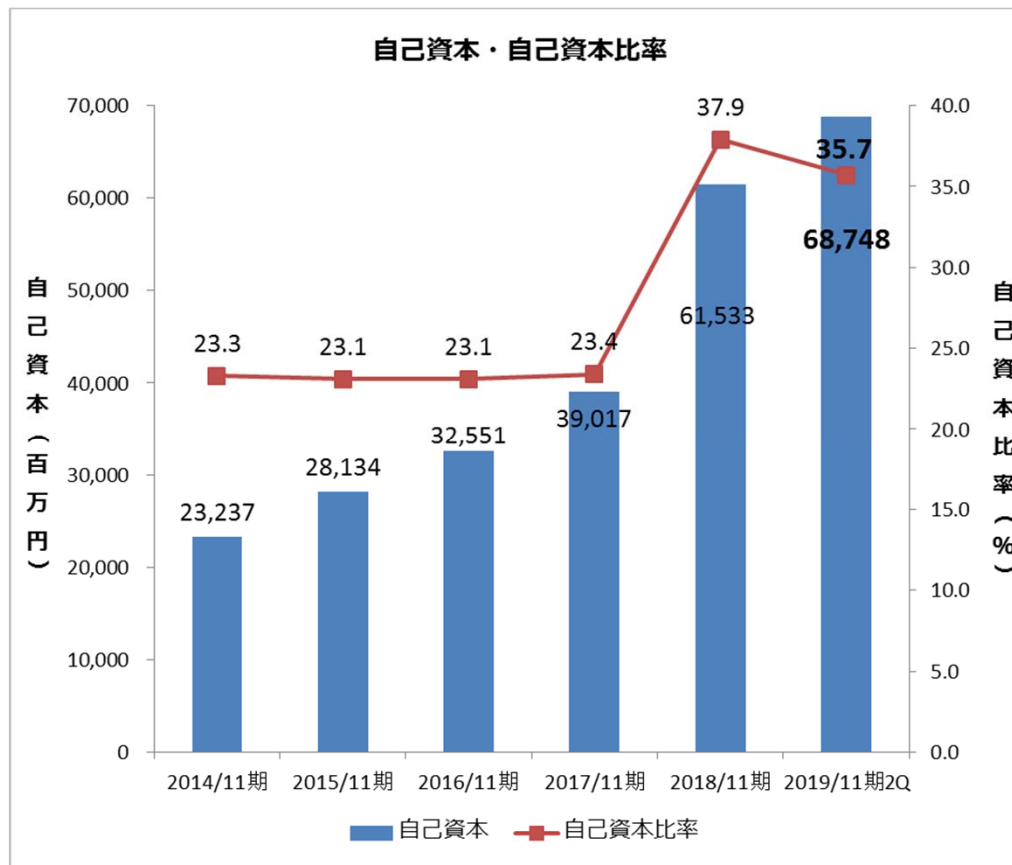
メルキュール京都ステーション
(ロビー)



イビスタイルズ名古屋
(客室)

(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

2019年11月期 連結業績予想（業績予想修正後）



売上高860億円、営業利益160億円、経常利益135億円の計画

- ◇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◇ **今期より中間配当を実施 中間35円 期末42円**
普通配当として**9円増配**し、1株当たり**77円**の配当を計画

(単位：百万円)	2018/11月期 通期実績		2019/11期 通期予想（修正前）		2019/11期 通期予想（修正後）		前年比	
		構成比		構成比		構成比	増減額	増減率
売上高	84,274	100.0	86,000	100.0	86,000	100.0	+1,726	+2.0%
不動産事業	75,143	89.2	75,100	87.3	75,100	87.3	△ 43	△ 0.1%
不動産賃貸事業	6,807	8.1	6,800	7.9	6,800	7.9	△ 7	△ 0.1%
その他の事業	2,491	3.0	4,400	5.1	4,400	5.1	+1,909	+76.6%
調整額	-167	-	-300	-	-300	-	△ 133	-
営業利益	14,033	100.0	15,000	100.0	16,000	100.0	+1,967	+14.0%
不動産事業	15,547	110.8	17,300	115.3	18,300	114.4	+2,753	+17.7%
不動産賃貸事業	1,907	13.6	2,200	14.7	2,600	16.3	+693	+36.3%
その他の事業	83	0.6	500	3.3	100	0.6	+17	+20.5%
調整額	-3,504	-	-5,000	-	-5,000	-	△ 1,496	-
経常利益	11,635	-	13,000	-	13,500	-	+1,865	+16.0%
純利益	8,489	-	9,000	-	9,500	-	+1,011	+11.9%
1株当たり配当金	68.00	-	75.00	-	77.00	-	+9.00	+13.2%
1株当たり当期純利益	283.89	-	236.44	-	240.99	-	△ 42.9	△ 15.1%

2019年11月期予想第2四半期
決算概要

【概要】

2019年11月期第2四半期は、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開発不動産の売却が順調に進んだ。売上高は47,827百万円（前年同期比3.3%増）、営業利益は13,941百万円（前年同期比53.0%増）経常利益は12,803百万円（前年同期比61.9%増）、純利益は9,099百万円（前年同期比60.9%増）となり、営業利益率は29.1%（前年同期比+9.4ポイント増）、経常利益率は26.8%（前年同期比+9.7ポイント増）、純利益率は19.0%（前年同期比+6.8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、通期予想の進捗についても売上高はほぼ予想通り。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、高い進捗率となっている。

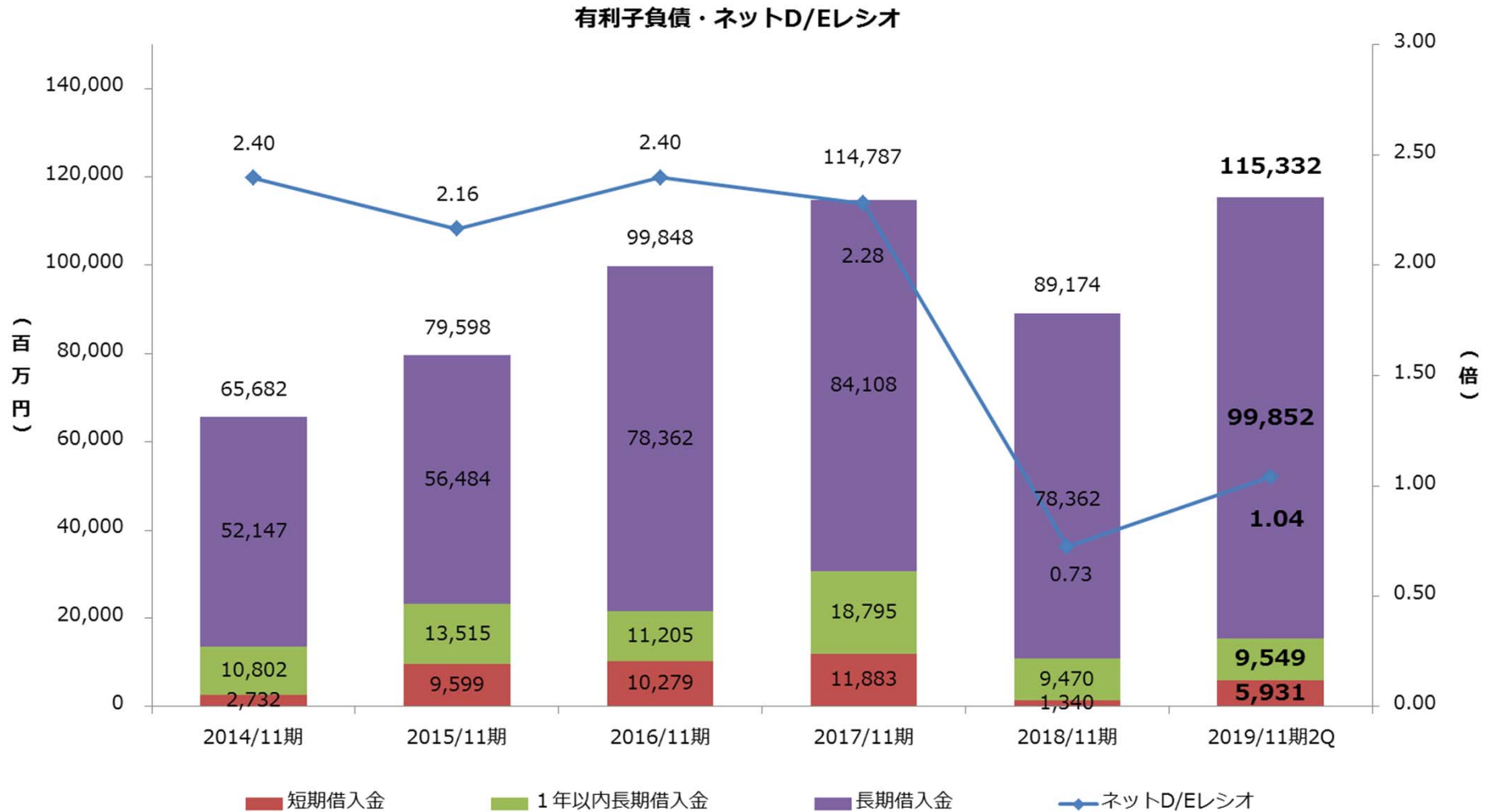
(単位：百万円)	2018/11期 2Q実績		2019/11期 2Q実績		前年同期比 増減		2019/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	46,317	100.0	47,827	100.0	+1,510	+3.3%	86,000	55.6%
売上原価	33,822	73.0	29,597	61.9	△ 4,225	△ 12.5%	-	-
販売費・一般管理費	3,382	7.3	4,288	9.0	+906	+26.8%	-	-
営業利益	9,112	19.7	13,941	29.1	+4,829	+53.0%	16,000	87.1%
営業外収益	26	0.1	17	0.0	△ 9	△ 34.0%	-	-
営業外費用	1,230	2.7	1,155	2.4	△ 74	△ 6.1%	-	-
経常利益	7,908	17.1	12,803	26.8	+4,895	+61.9%	13,500	94.8%
特別利益	521	1.1	259	0.5	△ 261	-	-	-
特別損失	55	0.1	0	0.0	△ 54	-	-	-
純利益（親会社株主帰属）	5,655	12.2	9,099	19.0	+3,444	+60.9%	9,500	95.8%
1株当たり純利益	224.24	-	237.00	-	+13	+5.7%	240.99	-

【概要】

ライセンス・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 2Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	162,500	192,808	+30,308	◇販売用不動産
流動資産	107,904	124,512	+16,608	物件取得 +8,160百万円
現金及び預金	44,510	43,658	△852	物件竣工・開発原価 +22,925百万円
販売用不動産	26,181	35,838	+9,656	振替その他 +5,632百万円
仕掛販売用不動産	34,886	42,574	+7,688	物件売却 △27,060百万円
固定資産	54,595	68,295	+13,700	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	46,539	56,008	+9,468	開発用地取得 +25,989百万円
無形固定資産	172	184	+11	振替その他 △18,300百万円
投資その他の資産	7,883	12,103	+4,219	◇株主資本
負債合計	100,061	123,488	+23,426	四半期純利益 +9,045百万円
流動負債	19,779	21,517	+1,738	配当金の支払い △2,588百万円
短期借入金	1,340	5,931	+4,590	
1年内返済予定の長期借入金	9,470	9,549	+78	
固定負債	80,282	101,970	+21,687	
長期借入金	78,362	99,852	+21,489	
純資産	62,438	69,320	+6,881	
負債純資産合計	162,500	192,808	+30,308	
有利子負債	89,174	115,332	+26,157	
株主資本	61,404	68,355	+6,951	
自己資本比率 (%)	37.9%	35.7%	△2.2%	

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1.04倍で推移。

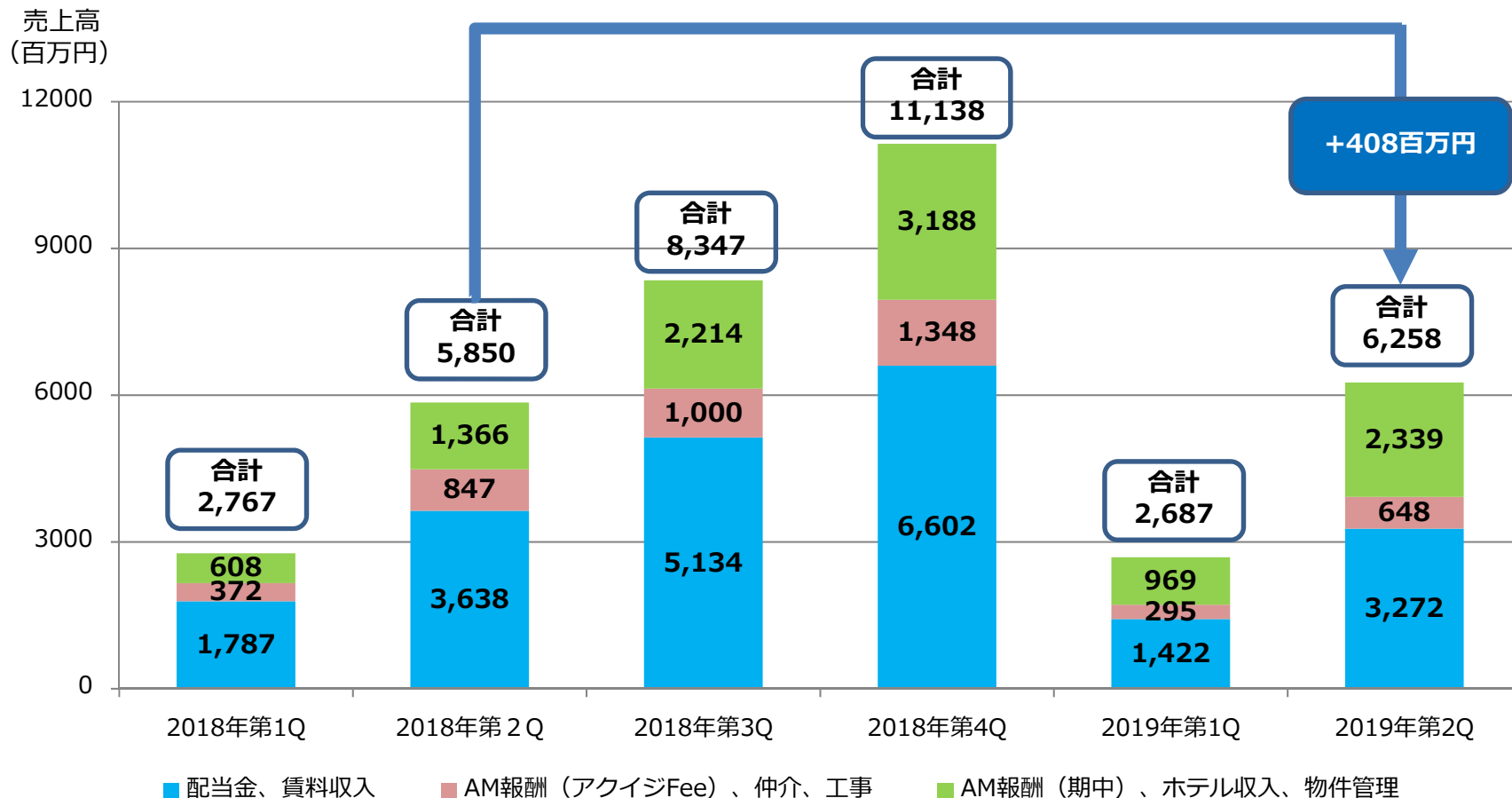


(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

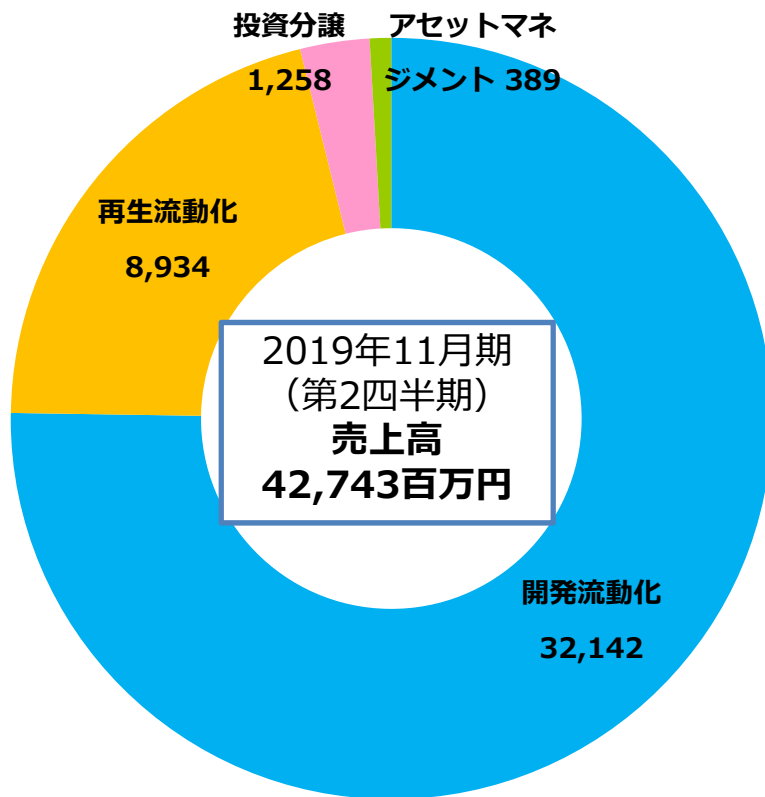
不動産事業	開発不動産の販売が順調に推移。売上高、営業利益とも前年同期比を上回る。とりわけ営業利益については、ホテルなど利益率の高い開発物件を売却したことから、高い進捗率となっている。	売上高 42,743百万円	前年同期比 +2.1%
不動産賃貸事業	保有不動産は高稼働を維持。不動産事業同様、保有物件の売却を積極的に進めたことから一時的に減少し前年同期比マイナス。通期予想の進捗については、ほぼ予想通りに推移。	3,203百万円	△11.4%
その他の事業	エスペリアホテル博多の巡航稼働に加え、エスペリアイン日本橋箱崎及びエスペリアイン大阪本町のオープンに伴い、売上高は前年同期比122.5%増、営業利益は黒字化した。	2,106百万円	+122.5%

(単位：百万円)	2018/11期 2Q実績		2019/11期 2Q実績		前年同期比 増減		2019/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	46,317	100.0	47,827	100.0	+1,510	+3.3%	86,000	55.6%
不動産事業	41,869	90.4	42,743	89.4	+873	+2.1%	75,100	56.9%
不動産賃貸事業	3,616	7.8	3,203	6.7	△ 412	△ 11.4%	6,800	47.1%
その他の事業	946	2.0	2,106	4.4	+1,159	+122.5%	4,400	47.9%
調整額	△ 115	-	△ 226	-	△ 110	-	△ 300	-
営業利益	9,112	100.0	13,941	100.0	+4,829	+53.0%	16,000	87.1%
不動産事業	9,608	105.4	14,845	106.5	+5,236	+54.5%	18,300	81.1%
不動産賃貸事業	1,046	11.5	1,174	8.4	+127	+12.2%	2,600	45.2%
その他の事業	△ 42	-0.5	5	0.0	+47	+112.1%	100	5.0%
調整額	△ 1,500	-	△ 2,083	-	△ 582	-	△ 5,000	-

- 配当金、賃料収入については、リートの成長に寄与すべく、物件の売却を進めていることから、一時的に保有物件が減少し減収となった。
- 一方、安定収入であるAM報酬(期中)、ホテル収入、物件管理報酬については、いずれもリートの規模拡大及びそれに伴う物件管理数の増加、エスペリアホテル博多の安定稼働によるホテル収入の増加などにより増収となった。
- この結果、合計で前年同四半期との比較において408百万円の増収となった。

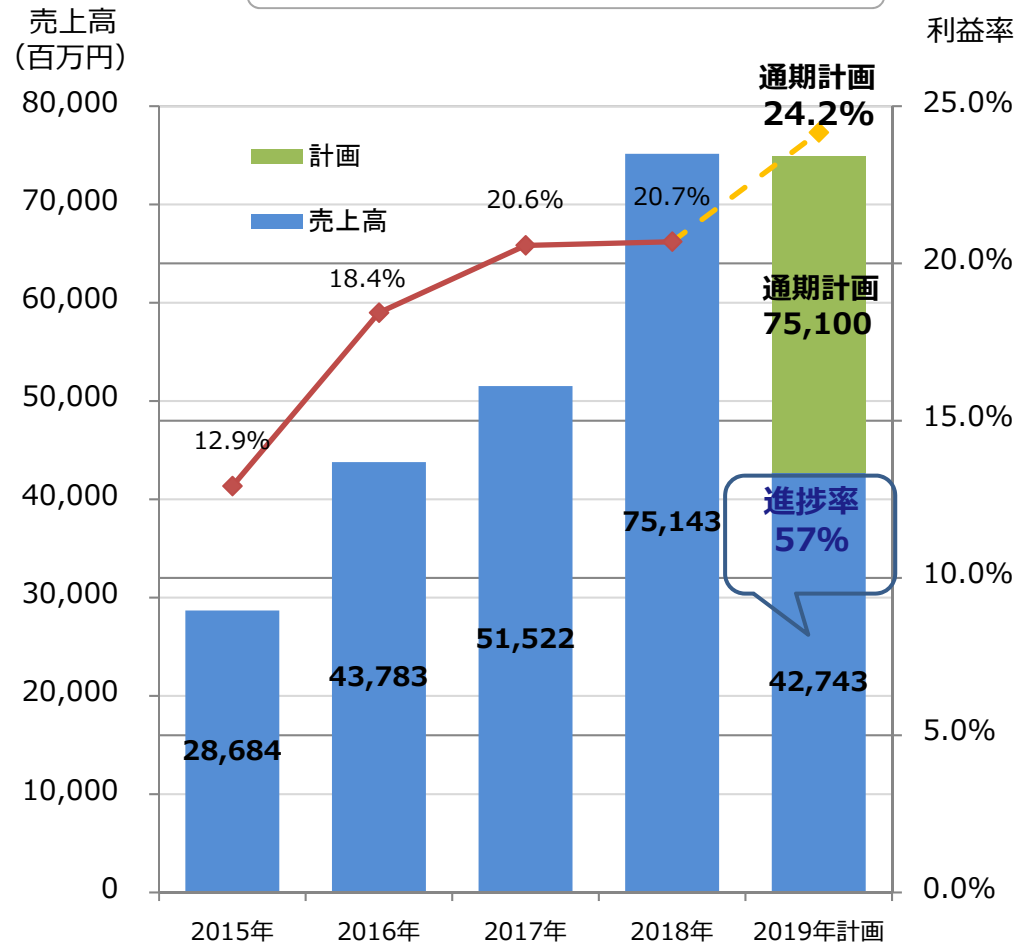


区分別売上高



2019年11月期
(第2四半期)
売上高
42,743百万円

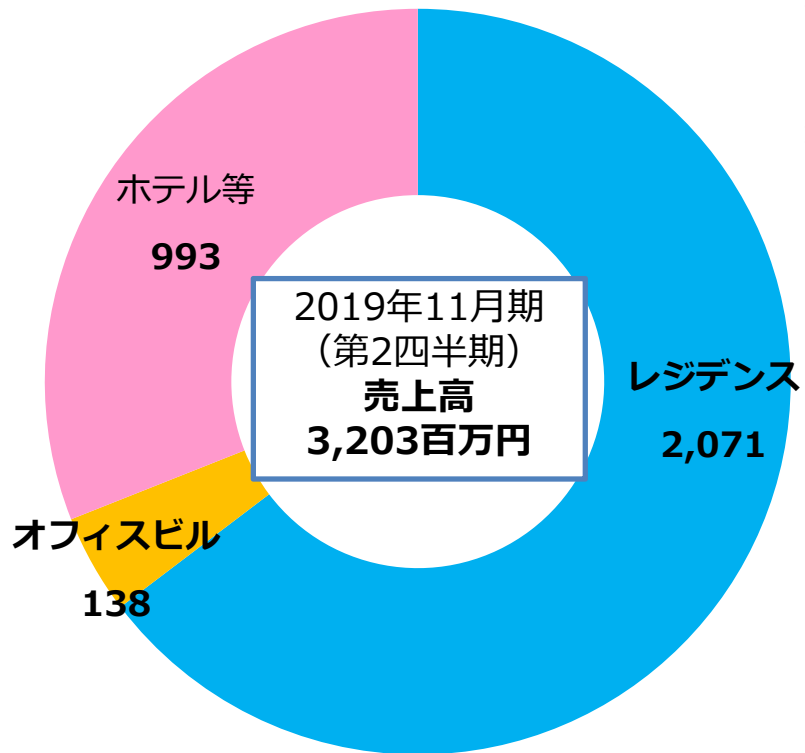
セグメント売上高・利益率の推移



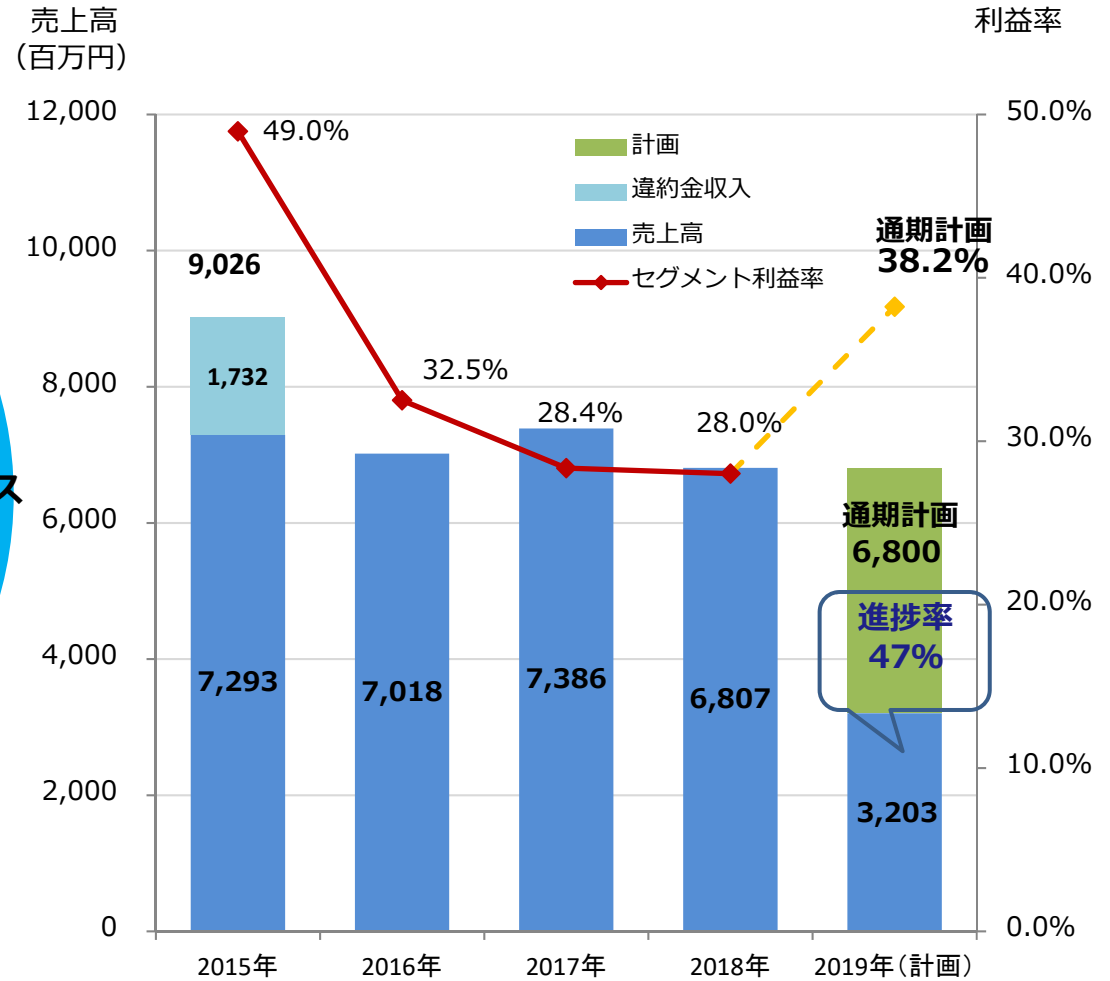
(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

(注) 2019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

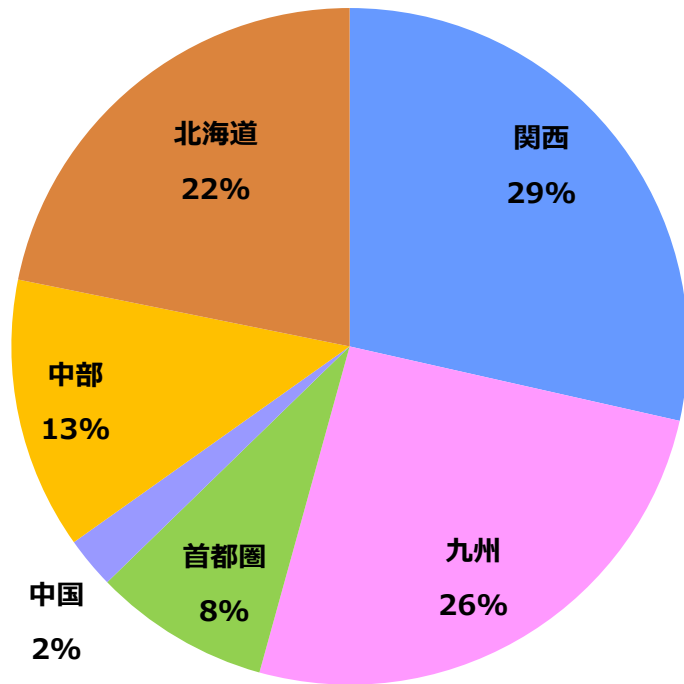


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

(注) 2019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。

地域別保有資産の割合



レジデンスの稼働率推移



(注1) 2019年11月期第2四半期末時点
 (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

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
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
ネストホテル広島八丁堀	広島市中区	126室
合計		1,414室

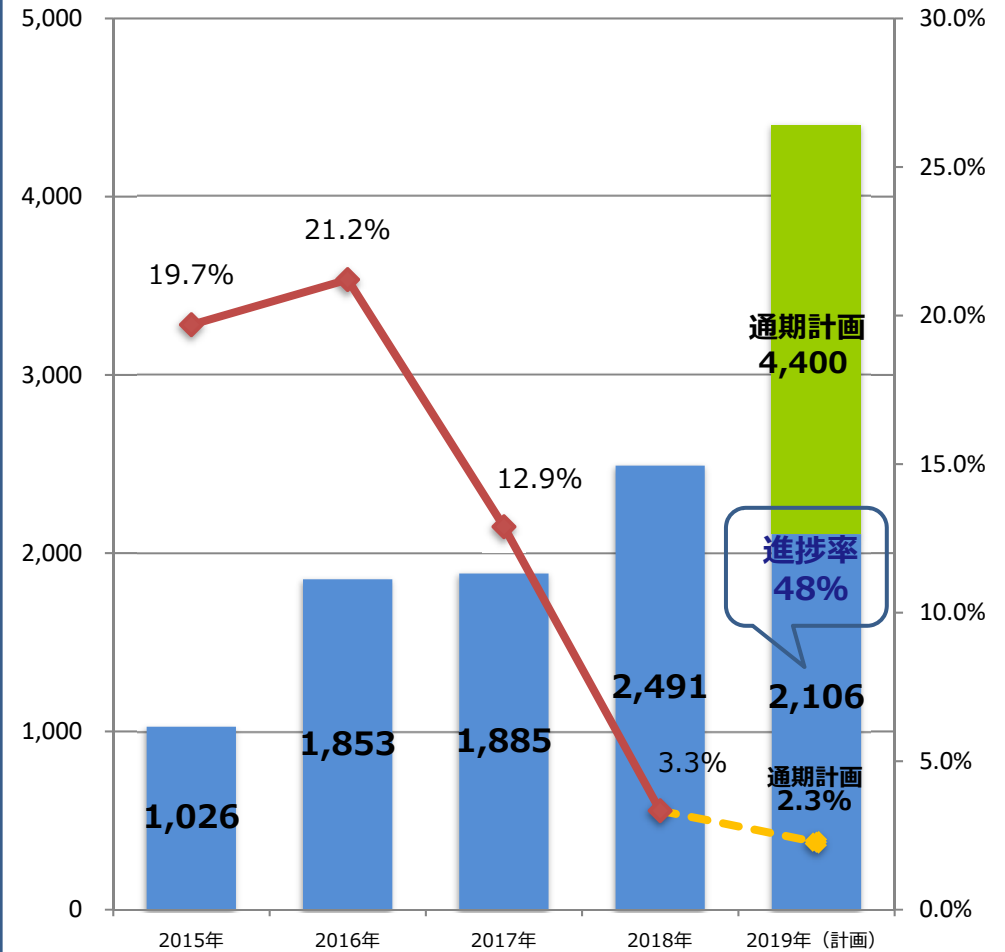


エスペリアホテル京都
(ロビー)



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) 2019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。

株式の状況

株式の状況 (2019年5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	39,209,172株
株主数	普通株式	23,346名

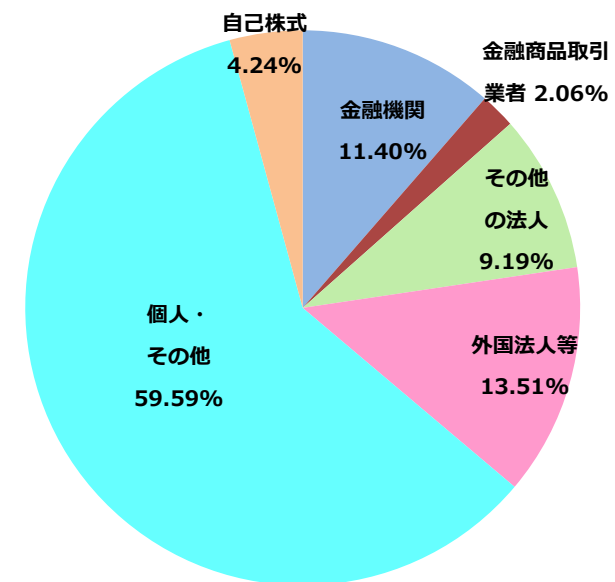
大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
森山 茂	5,184,872	13.22%
個人	3,662,566	9.34%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	1,431,000	3.65%
江口 和志	1,342,124	3.42%
有限会社剛ビル	1,325,000	3.38%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.19%
個人	1,199,500	3.06%
個人	1,185,000	3.02%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	951,700	2.43%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019	731,700	1.87%
合計	18,263,462	46.58%

* 上記のほか、当社所有の自己株式1,737,068株があります。
また、持株比率は自己株式を控除して計算し、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	4,667,050	27	11.40%
金融商品取引業者	845,401	33	2.06%
その他の法人	3,764,508	237	9.19%
外国法人等	5,531,067	162	13.51%
個人・その他	24,401,146	22,886	59.59%
自己株式	1,737,068	162	4.24%



・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 >

社長室 IR担当

☎TEL: 03-5224-3139

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp

