



2018年11月期第3四半期 決算説明資料



S-RESIDENCE新宿アーバンスタイル
(東京都新宿区)
2018年3月竣工

サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

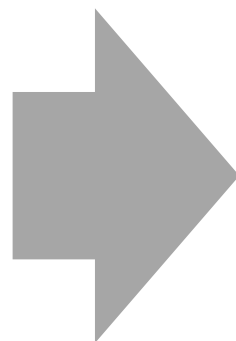
トピックス

一部コミットメント型ライツ・オフリングを実施

新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を強力に推進するに当たり、ライツ・オフリングにより資金調達を実施しました。

【発行概要】

発行決議日	2018年9月18日
新株予約権	
割当比率	1 : 1
発行総数	25,377,159個
権利行使期間	2018年10月1日～11月19日
上場期間	2018年10月1日～11月12日



交付株式	
割当比率	1 : 0.5
行使価格	615円/0.5株 (1株1,230円)
最大発行株数	12,688,579株

※大和証券及びドイツ証券による、最大20%のコミット契約付

最大資金調達金額

約150億円

【資金用途と目的】

- ◆従来のマンションのみならずオフィス等まで、開発アセットの多様化を図ることを目的に、首都圏、関西圏、北海道・中部・九州等における、収益不動産用開発用地の取得資金に2019年11月期末までに充当する予定。
- ◆本ライツ・オフリングによる資本増強によって、自己資本比率等の財務内容を改善する
…手元資金の余力が増加することに加えて信用力が向上することで、今後の物件取得やそのための資金調達をより有利な条件で行うことが可能となり、持続的な成長につなげていくもの。

業績予想を修正

8月29日、同日に公表しましたエスペリアホテル博多をはじめとした販売用不動産の販売価格の上振れ等により、2018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)	64,000	11,000	8,900	6,500	258.10
今回発表予想(B)	78,000	13,000	11,000	8,000	※316.45
増減額(B-A)	14,000	2,000	2,100	1,500	-
増減率(%)	21.9	18.2	23.6	23.1	-
前期実績(2017年11月期)	60,479	10,131	8,461	5,661	234.25

※ライツ・オフリングの実施による発行済株式数の増加は考慮しておりません。

配当予想を修正

1株当たり配当金(円)	
当初予想	52.00
今回修正予想	64.00
前期実績(2017年11月期)	47.00

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、前倒しで1株当たり12円増額し、64円とすることにいたしました。

2012年11月期より、**6期連続で増配予定**

新中期経営計画「サムティ強靱化計画」
2019年11月期－2021年11月期

2018年8月29日に今期業績予想を上方修正。
 経常利益予想を110億円とし、中長期経営計画「Challenge 40」で定めた2020/11期目標の100億円を**2期前倒しで達成する見込み**となった。

	2016/11期 通期実績	2017/11期 通期実績	2018/11期 通期予想	中長期経営計画（2016-2020/11期）		
				2016/11期 数値目標	2018/11期 数値目標	2020/11期 数値目標
売上高（百万円）	52,409	60,479	78,000	57,000	85,000	100,000 水準
経常利益（百万円）	6,788	8,461	11,000	7,000	9,000	10,000 水準
EPS（円）	196.42	234.25	316.45	194.40	240.00	300.00 以上
ROE	15.3%	15.8%	-	14.9%	15.0%	15.0% 以上
ROA※	6.5%	6.6%	-	7.0%	7.0%	7.0% 以上
自己資本比率	23.1%	23.4%	-	23.0%	27.0%	30.0% 以上
配当性向	16.8%	20.1%	30.3%	-	-	30.0% 以上
ネットD/Eレシオ(倍) ※	2.27	2.28	-	-	-	2.00 以下

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

※ネットD/Eレシオ=（有利子負債-現預金）÷自己資本

利益計画について **2期前倒し**で達成する見込み

テーマ P/L⇒B/Sを重視した経営への転換

「サムティ強靱化計画」の最大のテーマは経営方針の転換。
将来の調整局面に備える為、B/Sを重視した経営に転換を図る。

- ①フロー重視の経営から、生産性、資本コストを意識した経営へ
- ②一過性の利益から、継続安定した利益へ（キャピタルからインカムへ）
- ③外部格付取得による資金調達が多様化

目指すべきK P I（重要業績評価指標）

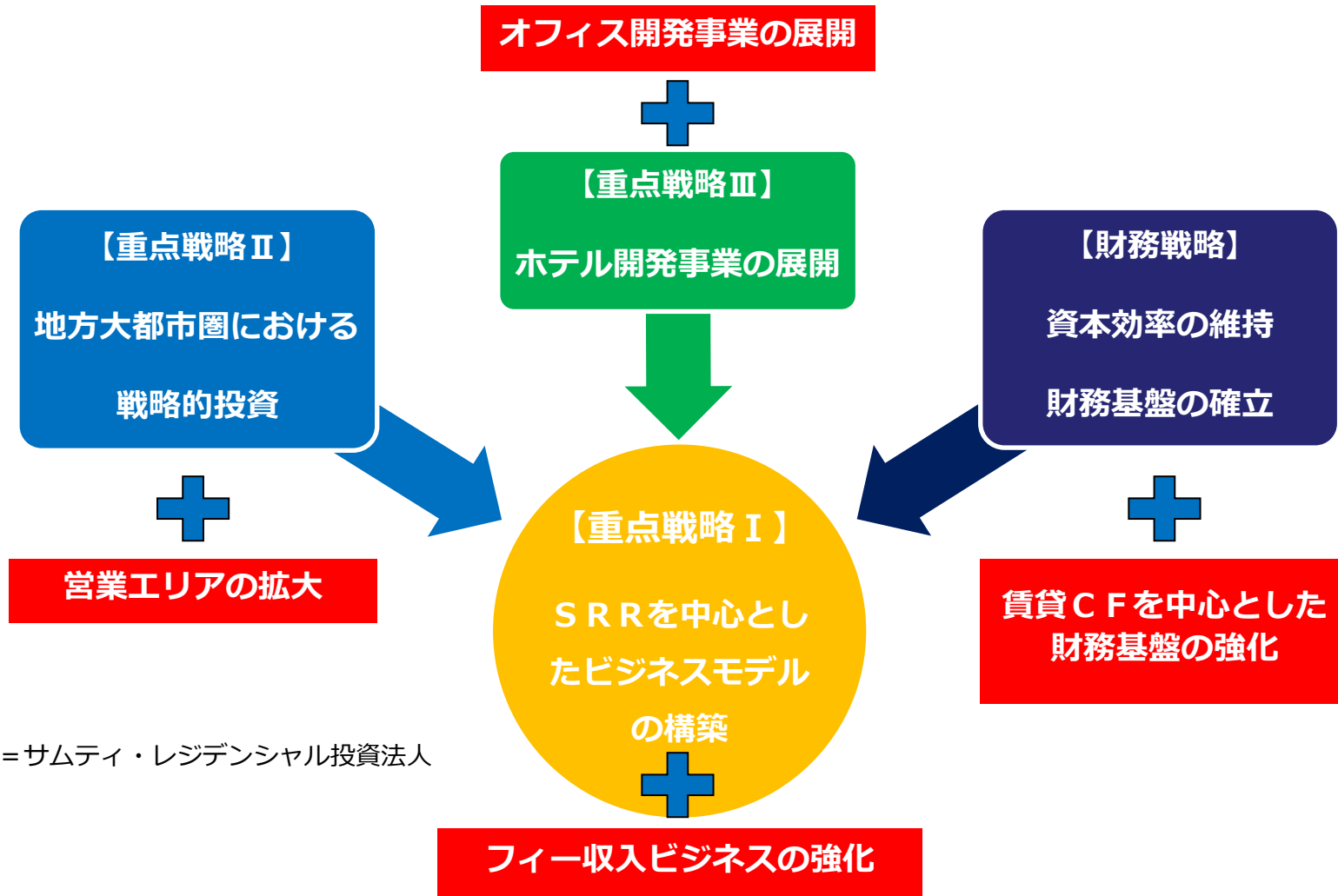
「強靱化」を図る為、本業の稼ぐ力を示す営業利益をK P Iとして採用する。
また、「Challenge 40」同様、生産性指標であるROE・ROA、自己資本比率の目標値を設定する。
高い生産性・財務健全性を維持しつつ、営業利益200億円水準を目指す。

「サムティ強靱化計画」 数値目標

	2017/11期 実績	2018/11期 通期予想	新中期計画 2021/11期 数値目標
営業利益（百万円）	10,131	13,000	20,000 水準
ROE	15.8%	-	15.0% 水準
ROA※	6.6%	-	7.0% 水準
自己資本比率	23.4%	-	30.0% 以上

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

「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。



(注)
SRR = サムティ・レジデンシャル投資法人

2018年11月期予想

営業利益130億円、経常利益110億円の計画（2018年8月に上方修正）

- ◇販売計画◇ 開発流動化 : 「S-RESIDENCE」16物件
 再生流動化 : 24物件
 固定資産 : 28物件
 投資分譲 : 4物件261戸
- ◇投資計画◇ 開発用地取得 : 約210億円
 収益不動産取得 : 約230億円

(単位:百万円)	2017/11期 通期実績		2018/11期 通期予想(修正前)		2018/11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	60,479	100.0	64,000	100.0	78,000	100.0	+17,521	+29.0%
不動産事業	51,522	85.2	54,300	84.8	69,700	89.4	+18,178	+35.3%
不動産賃貸事業	7,386	12.2	7,400	11.6	6,700	8.6	△ 686	△ 9.3%
その他の事業	1,885	3.1	2,600	4.1	1,900	2.4	+15	+0.8%
調整額	-315	-	-300	-	-300	-	+15	-
営業利益	10,131	100.0	11,000	100.0	13,000	100.0	+2,869	+28.3%
不動産事業	10,600	104.6	11,700	106.4	14,900	114.6	+4,300	+40.6%
不動産賃貸事業	2,094	20.7	2,300	20.9	2,100	16.2	+6	+0.3%
その他の事業	243	2.4	400	3.6	100	0.8	△ 143	△ 58.8%
調整額	-2,806	-	-3,400	-	-4,100	-	△ 1,294	-
経常利益	8,461	-	8,900	-	11,000	-	+2,539	+30.0%
純利益	5,661	-	6,500	-	8,000	-	+2,339	+41.3%
1株当たり配当金	47.00	-	52.00	-	64.00	-	+17.00	+36.2%
1株当たり当期純利益	234.25	-	258.10	-	316.45	-	+82.20	+35.1%

2018年11月期第3四半期 決算概要

【概要】

2018年11月期第3四半期は、不動産事業において物件の販売が好調に推移。

その結果、通期予想に対し売上高・各利益ともに80%近くまで達成。

前年同期との比較では、売上高は約45%増の61,981百万円、営業利益は約44%増の10,140百万円、
経常利益は約48%増の8,531百万円、純利益は約49%増の6,285百万円となり、売上高、各利益とも
前年同期を大きく上回った。

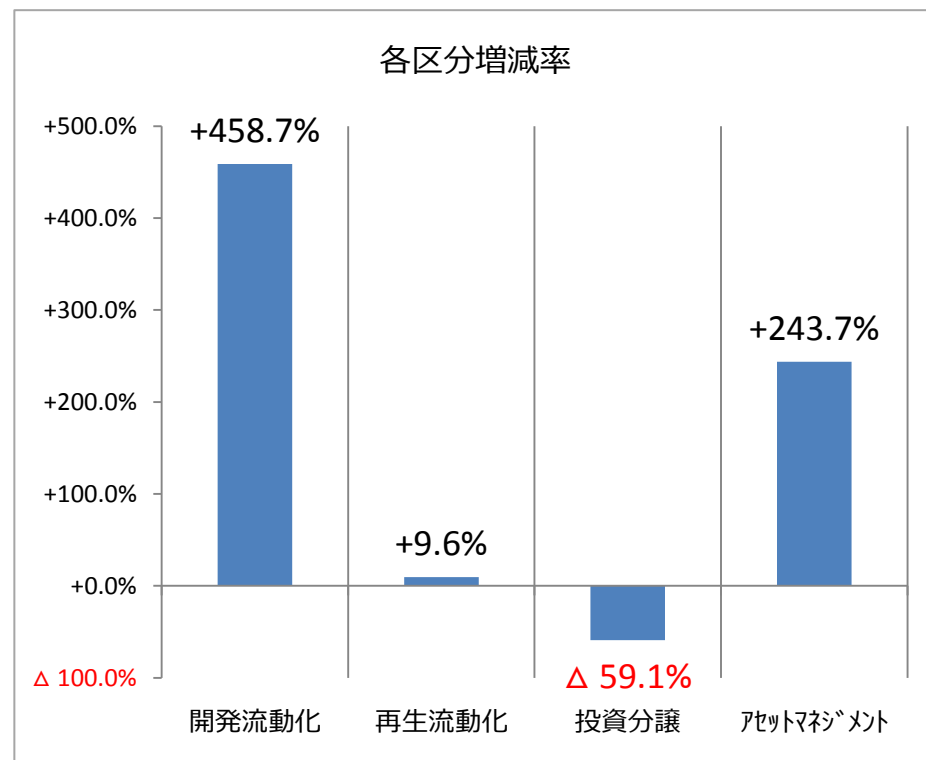
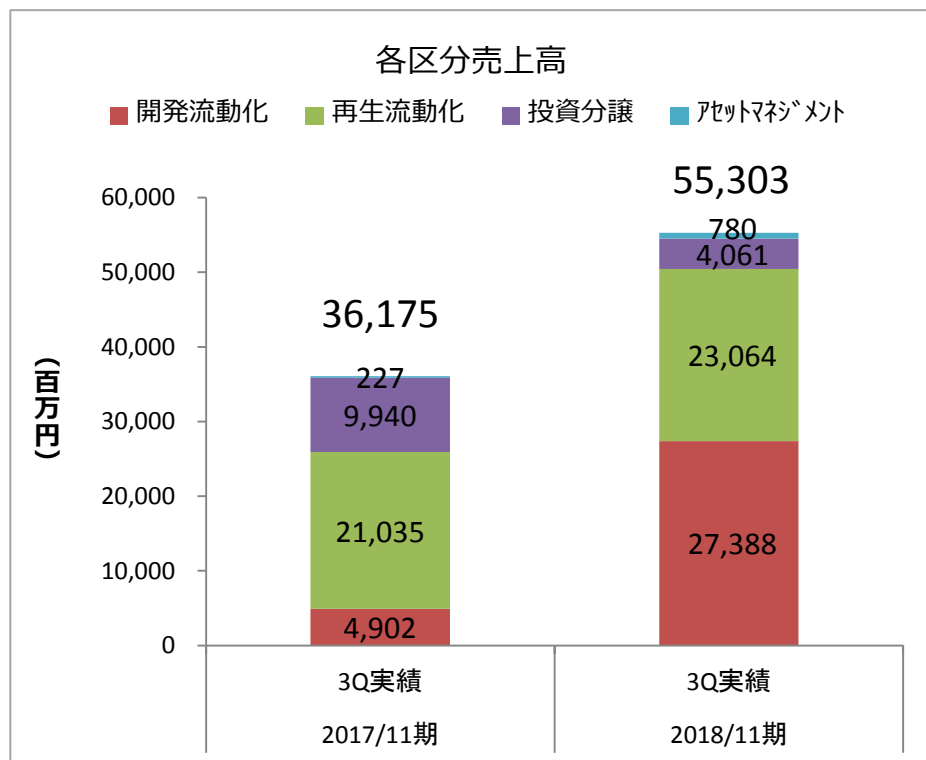
(単位:百万円)	2017/11期 3Q実績		2018/11期 3Q実績		前年同期比 増減		2018/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	42,679	100.0	61,981	100.0	+19,301	+45.2%	78,000	79.5%
売上原価	31,744	74.4	46,930	75.7	+15,185	+47.8%	-	-
販売費・一般管理費	3,888	9.1	4,910	7.9	+1,021	+26.3%	-	-
営業利益	7,046	16.5	10,140	16.4	+3,094	+43.9%	13,000	78.0%
営業外収益	40	0.1	46	0.1	+6	+15.9%	-	-
営業外費用	1,314	3.1	1,655	2.7	+340	+25.9%	-	-
経常利益	5,771	13.5	8,531	13.8	+2,760	+47.8%	11,000	77.6%
特別利益	1,148	2.7	918	4.0	+1,318	-	-	-
特別損失	1,101	2.6	106	2.7	+553	-	-	-
純利益	4,228	9.9	6,285	10.1	+2,057	+48.7%	8,000	78.6%

		売上高	前年同期比
不動産事業	開発流動化・再生流動化が好調に推移。 売上高・営業利益ともに、大幅増収増益。	55,303百万円	+52.9%
不動産賃貸事業	SRRへの物件供給とともに 保有資産の入れ替えを行い、堅調に進捗。	5,221百万円	△3.9%
その他の事業	売上高は前年同期比で増加したものの、 営業利益は新規開業のホテルに係る販管費等により減益。	1,597百万円	+17.5%

(単位:百万円)	2017/11期 3Q実績		2018/11期 3Q実績		前年同期比 増減		2018/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	42,679	100.0	61,981	100.0	+19,301	+45.2%	78,000	79.5%
不動産事業	36,175	84.8	55,303	89.2	+19,127	+52.9%	69,700	79.3%
不動産賃貸事業	5,431	12.7	5,221	8.4	△209	△3.9%	6,700	77.9%
その他の事業	1,359	3.2	1,597	2.6	+238	+17.5%	1,900	84.1%
調整額	-286	-	-141	-	+145	-	-300	-
営業利益	7,046	100.0	10,140	100.0	+3,094	+43.9%	13,000	78.0%
不動産事業	7,284	103.4	10,953	108.0	+3,669	+50.4%	14,900	73.5%
不動産賃貸事業	1,513	21.5	1,491	14.7	△22	△1.5%	2,100	71.0%
その他の事業	197	2.8	14	0.1	△183	△92.9%	100	14.0%
調整額	-1,949	-	-2,318	-	△368	-	-4,100	-

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位: 百万円)	2017/11期 3Q実績	2018/11期 3Q実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	36,175	55,303	+19,127	+52.9%	69,700	79.3%
開発流動化(S-RESIDENCE等の企画開発・販売)	4,902	27,388	+22,486	+458.7%	-	-
再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	21,035	23,064	+2,028	+9.6%	-	-
投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	9,940	4,061	△ 5,879	△ 59.1%	-	-
アセットマネジメント	227	780	+553	+243.7%	-	-
セグメント利益	7,284	10,953	+3,669	+50.4%	14,900	73.5%
セグメント利益率	20.1%	19.8%	-	△ 0.3%	21.4%	-



S-RESIDENCE12物件、ホテル1物件、再生流動化24物件、固定資産27物件、合計64物件を販売。売上、利益とも予算通り進捗。

予算および実績

販売件数(棟)	通期予算	3Q実績	進捗率
開発流動化	16	13	81.3%
S-RESIDENCE	16	12	-
ホテル	0	1	-
再生流動化	24	24	100.0%
固定資産	28	27	96.4%
合計	68	64	94.1%



エスペリアホテル博多

エリア別累計(3Q)

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	9	1	2	0	1
S-RESIDENCE	0	9	1	2	0	0
ホテル	0	0	0	0	0	1
再生流動化	1	5	4	7	1	6
固定資産	3	2	5	10	2	5
合計	4	16	10	19	3	12

首都圏および関西エリアにおいて、5物件256戸を供給。
通期予算に対しては戸数ベースで98%とほぼ達成。

予算および実績

	通期予算		3Q実績		進捗率 (戸数ベース)
	棟数	戸数	棟数	戸数	
首都圏エリア	1	53	1	53	100.0%
関西エリア	3	208	4	203	97.6%
合計	4	261	5	256	98.1%

※開発用地取得時に投資分譲として供給を計画していた物件を、S-RESIDENCEとして一棟売却しております。



サムティ大阪GRAND EAST



ジアカコスモ江戸堀パークフロント



STAGE GRANDE秋葉原

20物件、想定売上高約270億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約40%であるが、第4四半期に契約済み物件を順次決済予定。

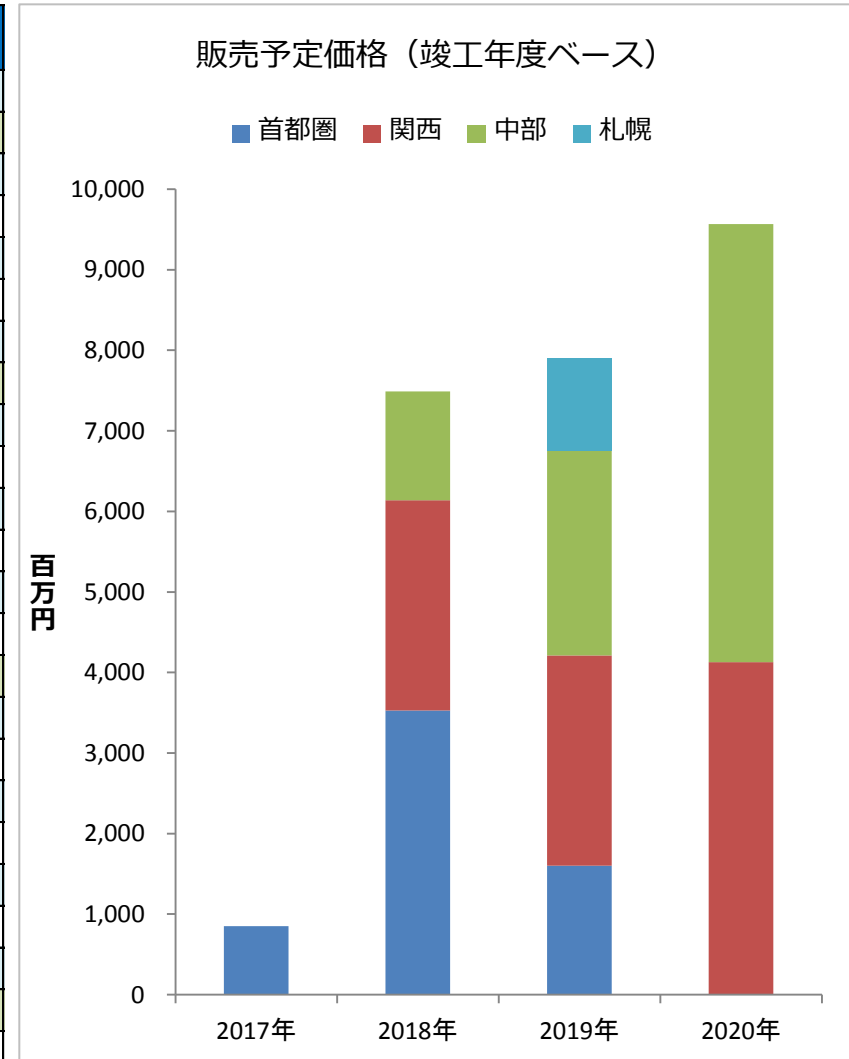
予算・実績・予定（取得金額）

	通期予算	3Q実績		4Q決済予定 (契約済)	通期合計		来期決済予定 (契約済)
			進捗率			進捗率	
取得金額(億円)	213	90	42.3%	60	150	70.4%	53

実績・予定（取得件数）

	3Q実績					4Q決済予定 (契約済)	通期合計	来期決済予定 (契約済)
	北海道	首都圏	中部	関西	合計			
取得件数	2	8	5	5	20	10	30	6
レジデンス	1	8	5	5	19	9	28	3
ホテル	0	0	0	0	0	1	1	3
オフィス	1	0	0	0	1	0	1	0

竣工年	物件名称／PJ名称	所在地	戸数
2017年	S-RESIDENCE 川崎貝塚	神奈川県川崎市	43
	計 1棟		43
2018年	S-RESIDENCE 新大阪Garden(木川東4)	大阪市淀川区	177
	S-RESIDENCE 月島	東京都中央区	45
	S-RESIDENCE 蔵前	東京都台東区	28
	S-RESIDENCE 松戸	千葉県松戸市	52
	S-RESIDENCE 葵	名古屋市東区	95
	計 5棟		397
2019年	S-RESIDENCE 江坂町1丁目ⅡPJ	大阪府吹田市	153
	S-RESIDENCE 南八幡5丁目PJ	千葉県市川市	100
	S-RESIDENCE 北区志賀本通PJ	名古屋市北区	88
	S-RESIDENCE 千種区内山3丁目PJ	名古屋市千種区	44
	S-RESIDENCE 本郷3丁目PJ	名古屋市名東区	77
	S-RESIDENCE 旭ヶ丘	札幌市中央区	36
	計 6棟		498
2020年	S-RESIDENCE 西区南堀江3丁目PJ	大阪市西区	55
	S-RESIDENCE 北区西天満3丁目PJ	大阪市北区	180
	S-RESIDENCE 北区志賀本通1丁目・神明町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 東区葵3丁目PJ	名古屋市東区	95
	S-RESIDENCE 千種区清住町1丁目PJ	名古屋市千種区	34
	S-RESIDENCE 昭和区広路通2丁目PJ	名古屋市昭和区	27
	計 7棟		604
合計	19棟		1,542

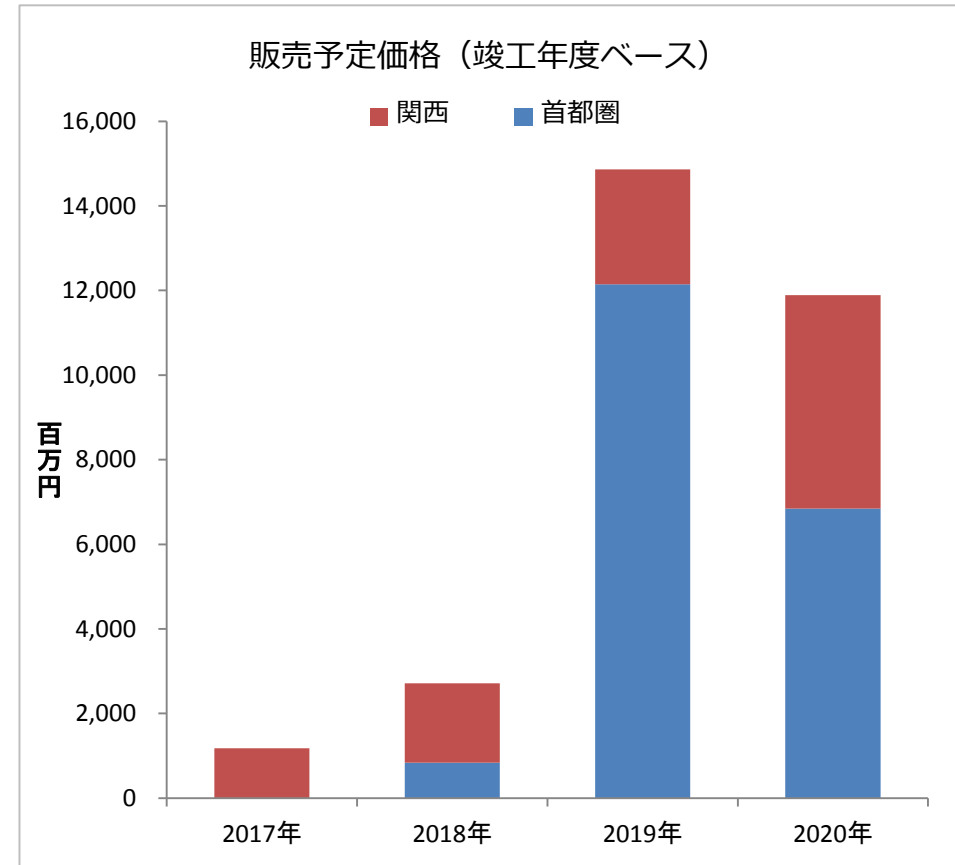


(注1) 上記各物件について、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しております。

(注2) 優先交渉権を付与している物件を含め上記各物件について、2018年8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。

(注3) 販売予定価格は、開発用地の想定販売価格を竣工年度別に集計しております。

竣工年	物件名称/PJ名称	所在地	戸数
2017年	サムティ大阪GRAND EAST II	大阪市東成区	96
	計 1棟		96
2018年	サムティ姫島LIBERLE	大阪市西淀川区	85
	ジアコスモ江戸堀パークフロント	大阪市西区	50
	豊島区高田2丁目PJ	東京都豊島区	36
	計 3棟		171
2019年	西区本田1丁目PJ	大阪市西区	140
	淀川区西中島4丁目PJ	大阪市淀川区	54
	豊島区池袋本町1丁目PJ	東京都豊島区	31
	中央区日本橋馬喰町1丁目PJ	東京都中央区	35
	北区志茂2丁目PJ	東京都北区	28
	台東区小島1丁目(東)PJ	東京都台東区	34
	台東区小島1丁目(西)PJ	東京都台東区	38
	西蒲田7丁目PJ	東京都大田区	42
	墨田区東向島1丁目PJ	東京都中央区	76
	練馬区旭町3丁目PJ	東京都練馬区	61
	台東区鳥越1丁目PJ	東京都台東区	49
	港区芝5丁目PJ	東京都港区	29
	台東区今戸2丁目PJ	東京都台東区	49
	計 13棟		666
2020年	西淀川区姫里2丁目II PJ	大阪市西淀川区	130
	福島区海老江1丁目II PJ	大阪市福島区	169
	西淀川区花川2丁目PJ	大阪市西淀川区	72
	千代田区東神田2丁目PJ	東京都千代田区	51
	台東区台東2丁目II PJ	東京都台東区	74
	台東区蔵前2丁目PJ	東京都台東区	47
	墨田区石原1丁目PJ	東京都墨田区	28
大田区矢口1丁目PJ	東京都大田区	37	
	計 8棟		608
	合計 25棟		1,541



- (注1) 販売予定価格は、竣工年度別の集計であり、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。
- (注2) 本ページ記載の開発計画は、2018年8月末日時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。
- (注3) 本ページ記載の首都圏の各物件については、「S-RESIDENCE」として一棟での売却を行う可能性があります。

S-RESIDENCEと投資用マンションの合計
44棟3,083戸

ビジネスホテルに加え、オフィスビルの開発事業も強化。

開業年度	種別	PJ名称(仮称)	所在地	室/床数
2018年	ホテル	エスペリアイン日本橋箱崎	東京都中央区	114
	計 1棟			114
2019年	ホテル	西本町ホテルPJ	大阪市西区	125
	ホテル	中堂寺壬生川町ホテルPJ	京都市下京区	165
	計 2棟			290
未定	ホテル	油小路町ホテルPJ	京都市下京区	225
	ホテル	名古屋駅前ホテルPJ	名古屋市中村区	284
	オフィス	中央区大通西5丁目PJ	札幌市中央区	-
	計 3棟			509
合計 6棟				913



エスペリアイン日本橋箱崎



西本町ホテルPJ

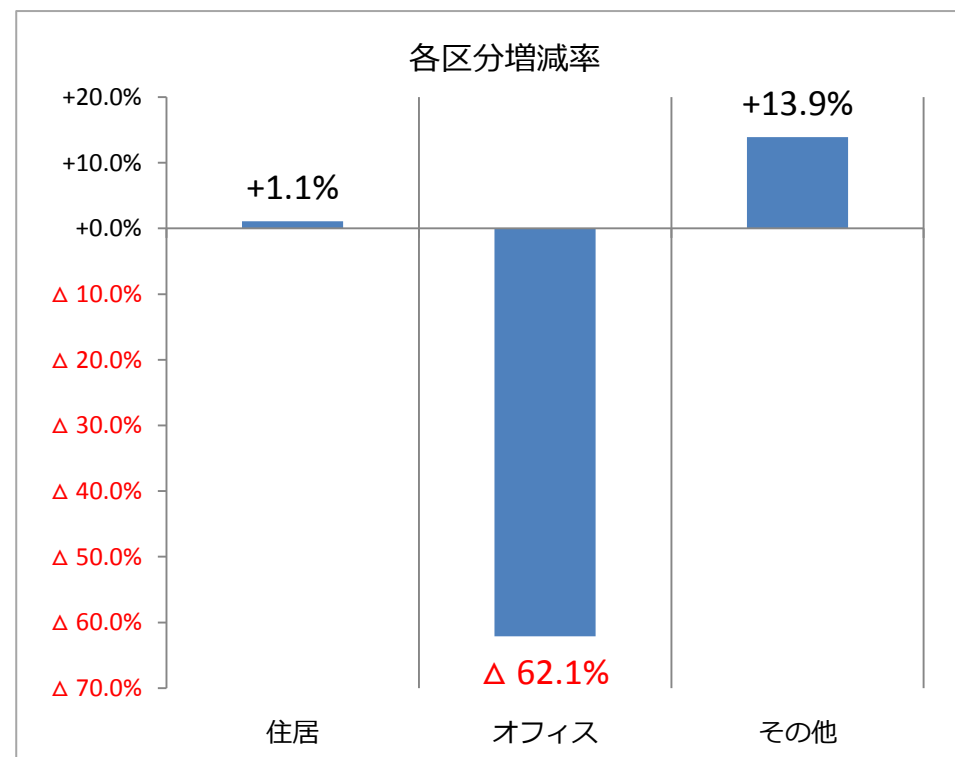
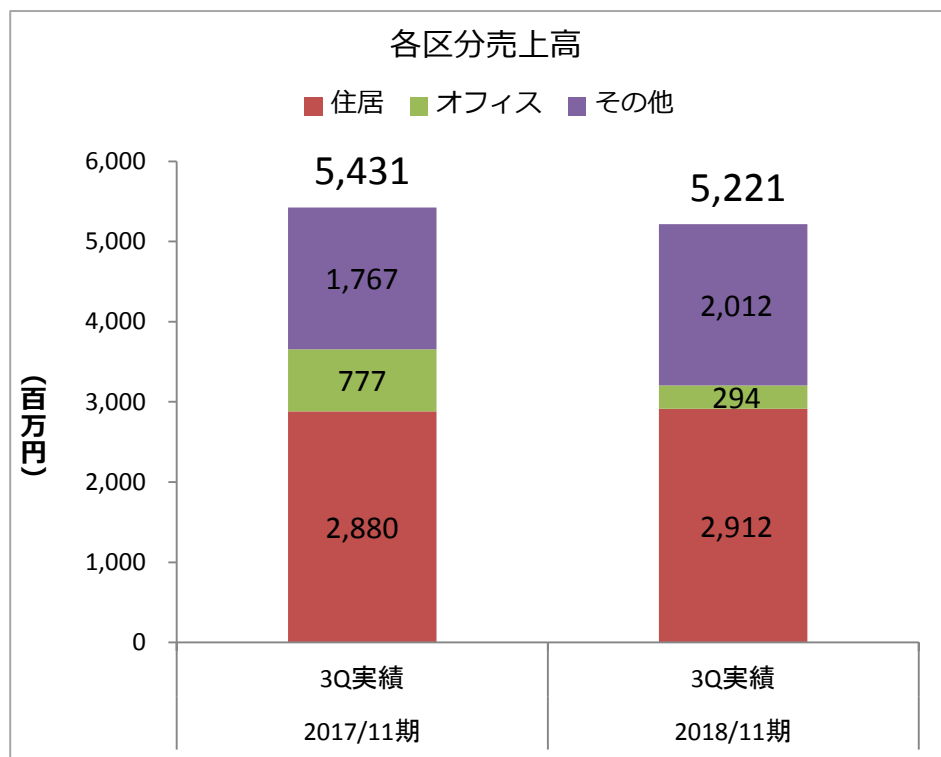


中堂寺壬生川町ホテルPJ

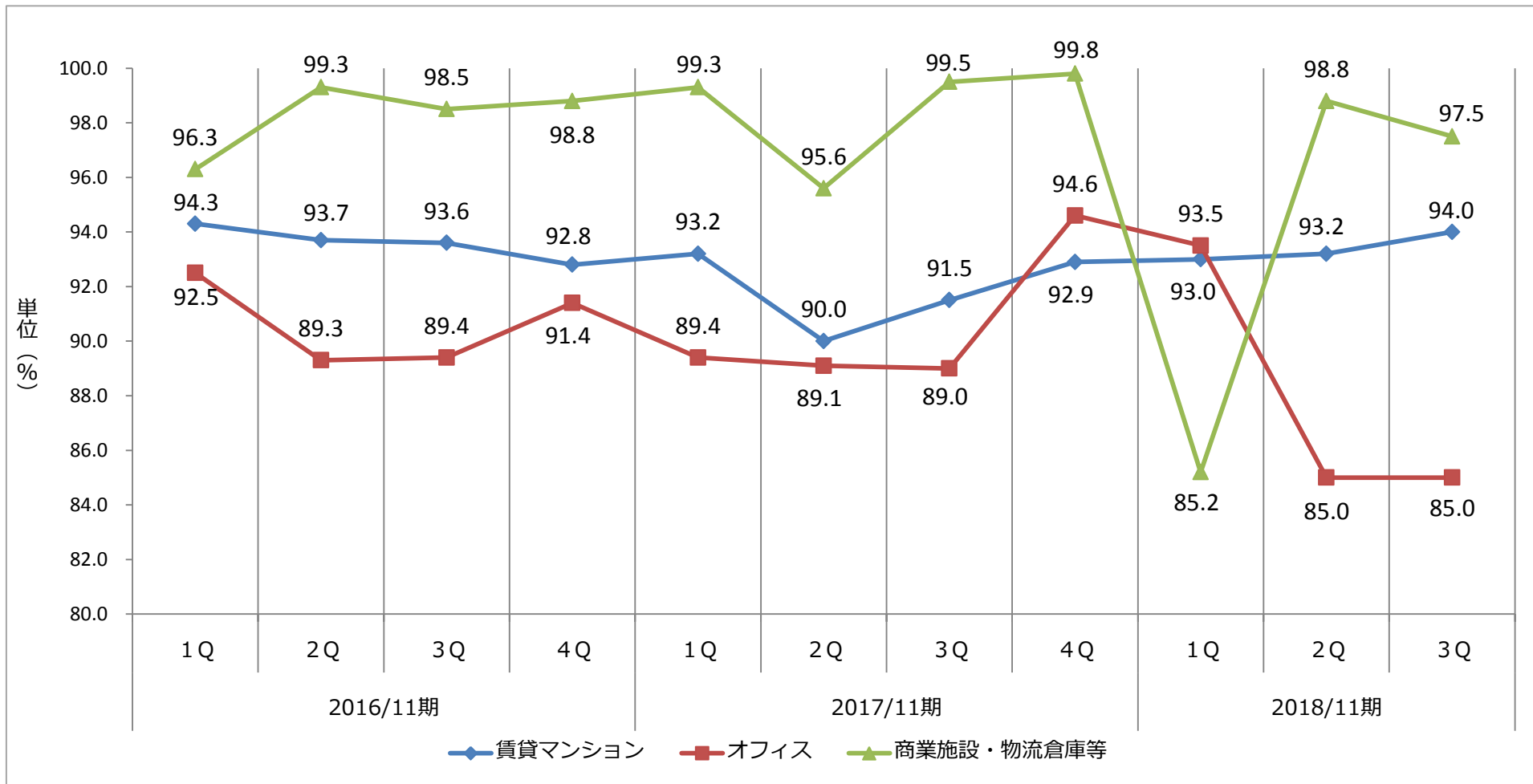
(注1) 本ページ記載の開発計画は、2018年8月末日時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位:百万円)	2017/11期 3Q実績	2018/11期 3Q実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	5,431	5,221	△ 209	△ 3.9%	6,700	77.9%
住居(賃貸マンション)	2,880	2,912	+31	+1.1%	-	-
オフィス	777	294	△ 482	△ 62.1%	-	-
その他(商業施設、駐車場、物流施設等)	1,767	2,012	+245	+13.9%	-	-
セグメント利益	1,513	1,491	△ 22	△ 1.5%	2,100	71.0%
セグメント利益率	27.9%	28.6%	-	+0.7%	31.3%	-



賃貸マンションや商業施設・物流倉庫は堅調に推移。
 オフィスは物件売却の影響により低下。



(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) 各四半期末時点の稼働率

収益不動産の取得を加速。

3大都市圏および政令指定都市等において、22物件、約170億円の収益不動産を取得。

予算・実績・予定（取得金額）

	通期予算	3Q実績		4Q決済予定 (契約済)	通期合計		来期決済予定 (契約済)
			進捗率			進捗率	
取得金額(億円)	235	169	71.9%	51	220	93.6%	3

実績・予定（取得件数）

	3Q実績						4Q決済予定 (契約済)	通期合計	来期決済予定 (契約済)
	北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計			
取得件数	2	8	2	5	5	22	8	30	1



GRANDDUKE新栄



サムティレジデンス藤が丘



La stella

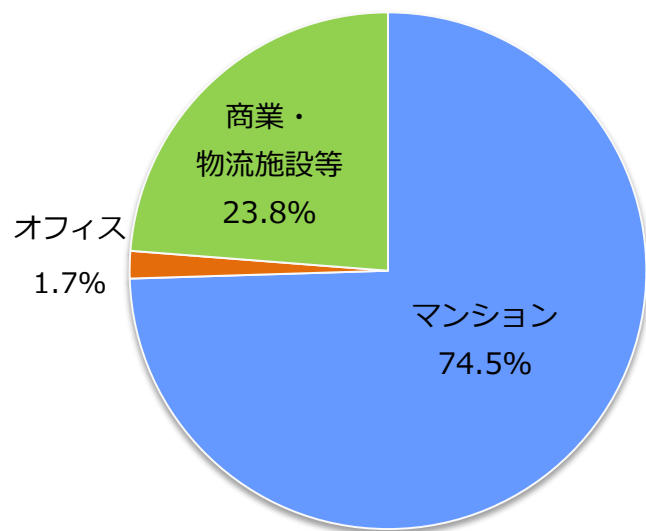
3大都市圏、政令指定都市等を中心としたポートフォリオを構築。

当社保有資産

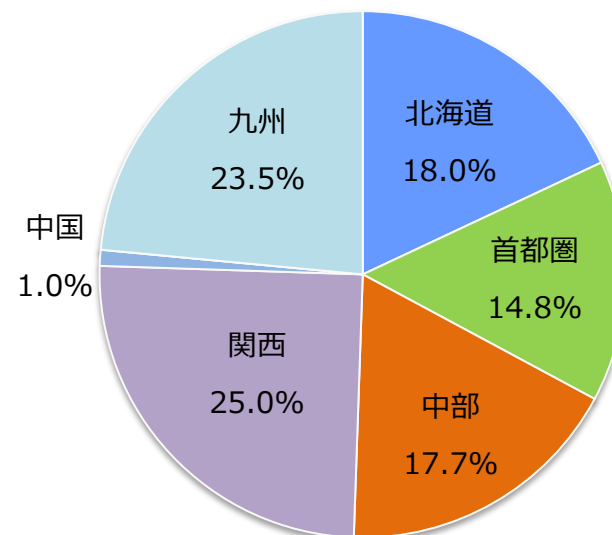
2018年8月末時点	物件数 (件)	延床面積 (㎡)
賃貸マンション	65	136,208
オフィスビル	2	3,134
商業・物流施設等	9	43,453
合計	76	182,795

(注1) 2018年8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



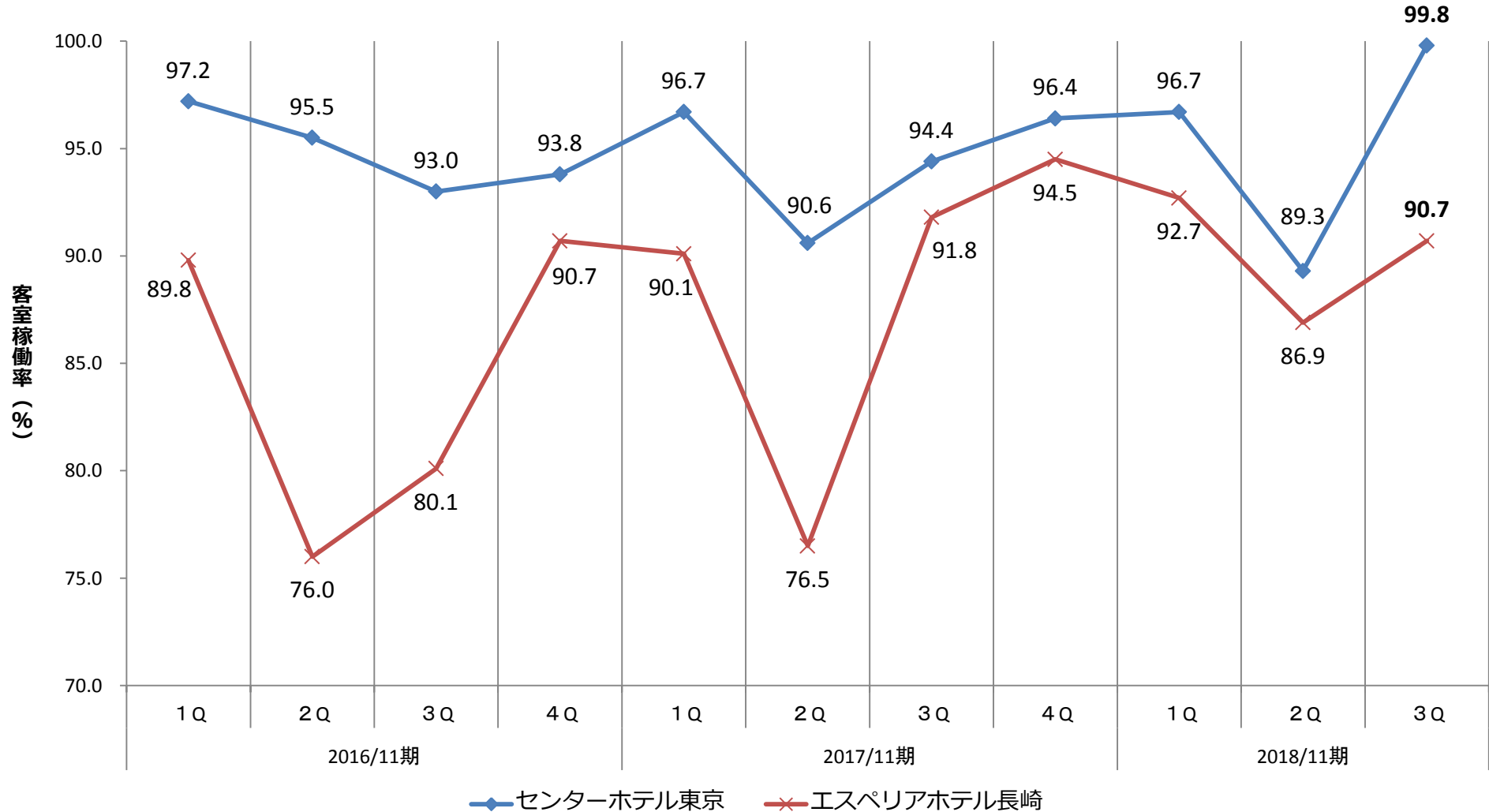
(単位:百万円)	2017/11期 3Q実績	2018/11期 3Q実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	1,359	1,597	+238	+17.5%	1,900	84.1%
セグメント利益	197	14	△ 183	△ 92.9%	100	14.0%
セグメント利益率	14.5%	0.9%	-	△ 13.7%	5.3%	-

保有・運営ホテル

名称	所在地	客室数
センターホテル東京	東京都中央区日本橋	107
センターホテル大阪	大阪府中央区北浜	84
エスペリアホテル長崎	長崎県長崎市	153
GOZAN	京都市東山区	21
SMART HOTEL kutchan	北海道虻田郡	67



センターホテル東京・エスペリアホテル長崎ともに回復し90%超の高稼働。



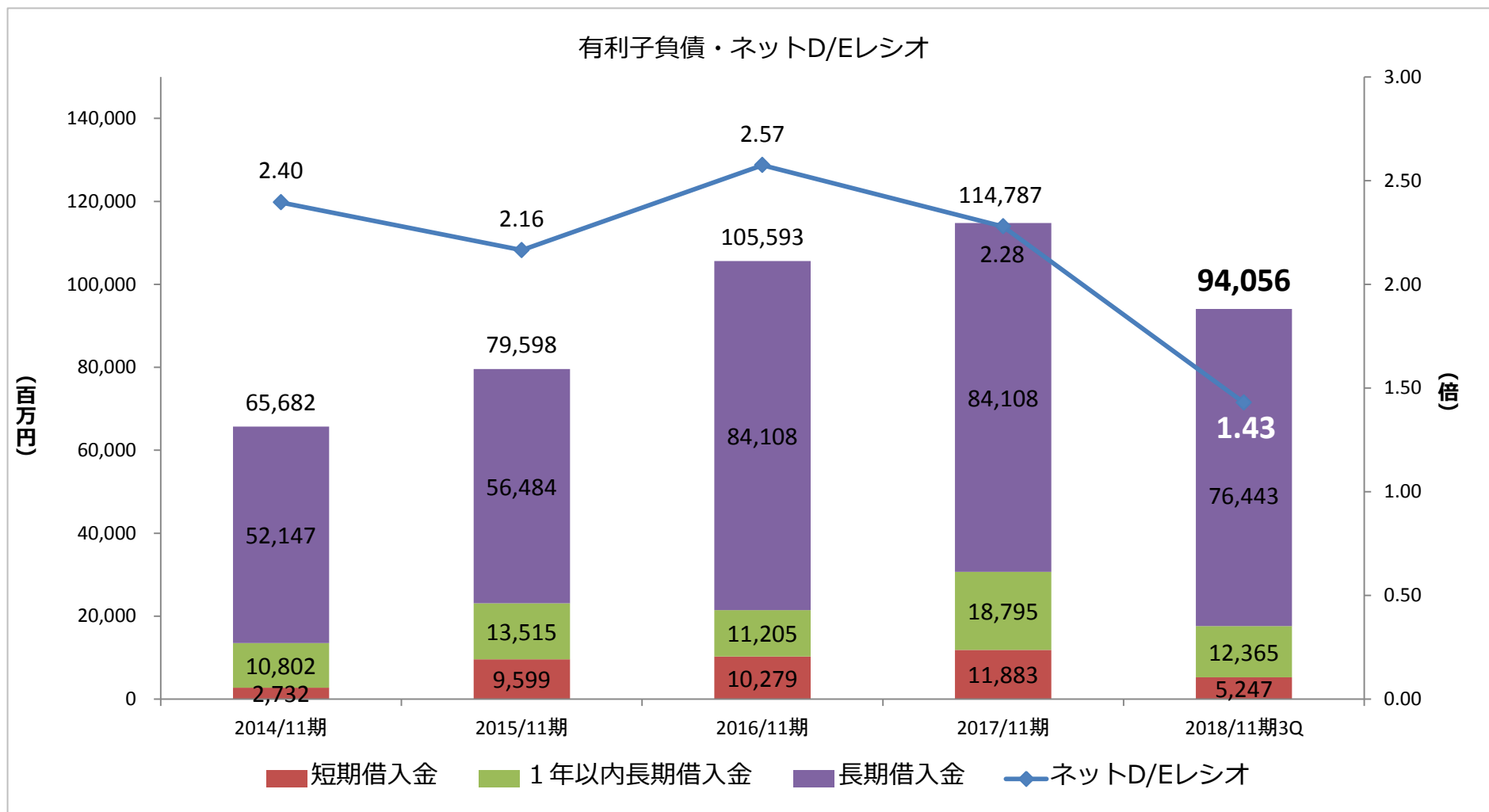
(注) 各四半期末時点の客室平均稼働率

(単位: 百万円)	2017/11期	2018/11期 3Q期末	増減額
資産合計	166,449	148,486	△ 17,963
流動資産	98,558	85,798	△ 12,759
現金及び預金	25,857	30,561	+4,703
販売用不動産	37,059	19,616	△ 17,442
仕掛販売用不動産	34,456	34,128	△ 328
固定資産	67,797	62,687	△ 5,109
有形固定資産	61,887	55,246	△ 6,641
無形固定資産	140	146	+6
投資その他の資産	5,769	7,294	+1,524
負債合計	127,088	103,196	△ 23,891
流動負債	39,182	24,525	△ 14,657
短期借入金	11,883	5,247	△ 6,636
1年内返済予定の長期借入金	18,795	12,365	△ 6,429
固定負債	87,906	78,671	△ 9,234
長期借入金	84,108	76,443	△ 7,665
純資産	39,360	45,289	+5,928
負債純資産合計	166,449	148,486	△ 17,963

主な増減理由	
◇販売用不動産	
新規取得	+7,753百万円
物件竣工・開発原価	+18,229百万円
物件売却	△39,147百万円
評価損(ピエリ守山)	△4,278百万円
◇有形固定資産	
新規取得	+12,025百万円
売却・減価償却等	△18,666百万円
◇短期借入金	
借入	+16,989百万円
返済その他	△23,625百万円
◇長期借入金	
借入その他	+49,661百万円
返済	△57,327百万円

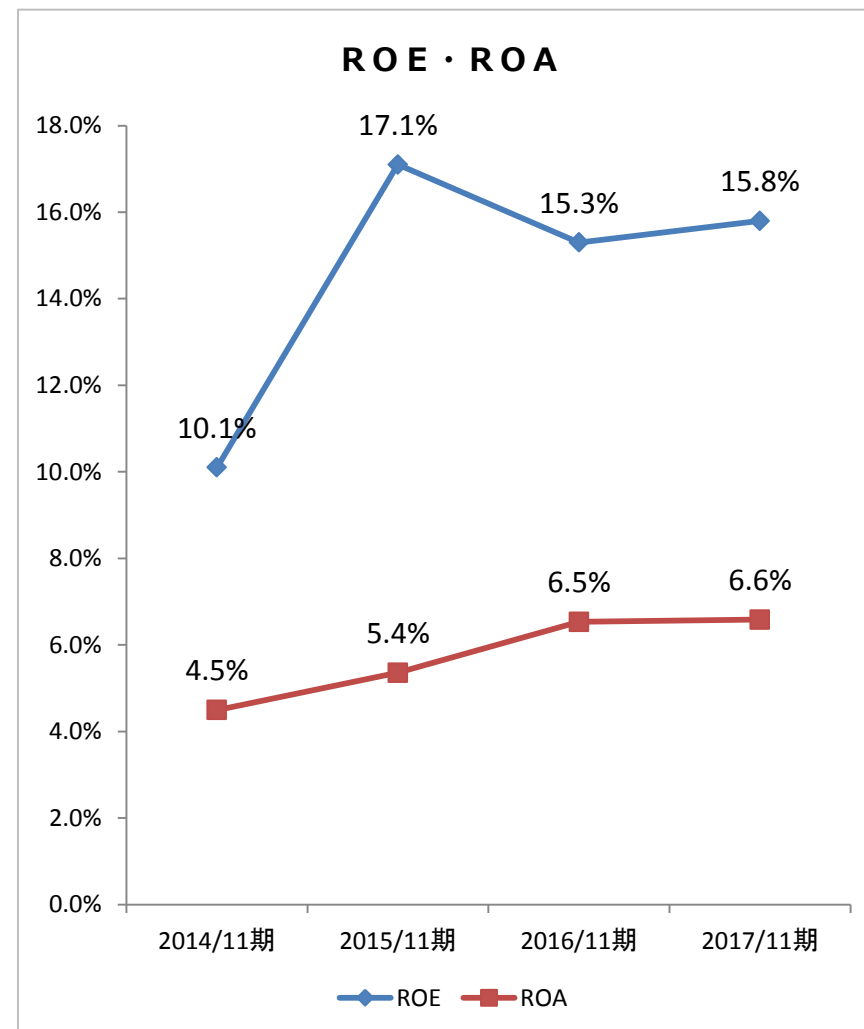
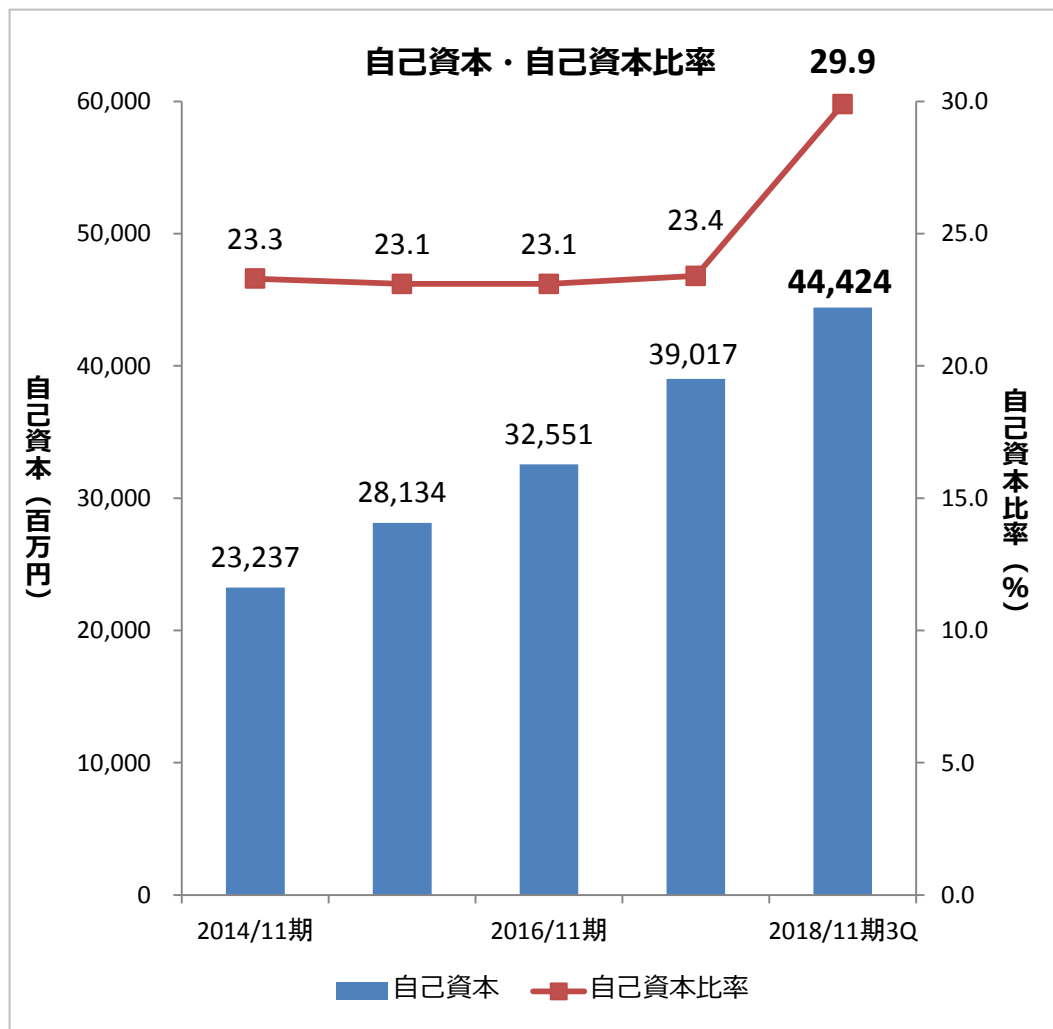
有利子負債	114,787	94,056	△ 20,731
株主資本	38,906	44,253	+5,346
自己資本比率(%)	23.4%	29.9%	+6.5%

収益不動産売却に伴う借入金の返済により、有利子負債が1,000億円を下回る。
 ネットD/Eレシオも1.43倍と大幅に改善。



(注) ネットD/Eレシオ= (有利子負債-現預金) ÷ 自己資本

自己資本は順調に積み上がり440億円超まで増加。
有利子負債の圧縮により、自己資本比率も30%近くまで大幅に上昇。



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)



< お問い合わせ先 >

管理部 IR担当

☎TEL: 06-6838-3616 (代表)

✉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あります。

・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。