



2018年11月期第2四半期 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

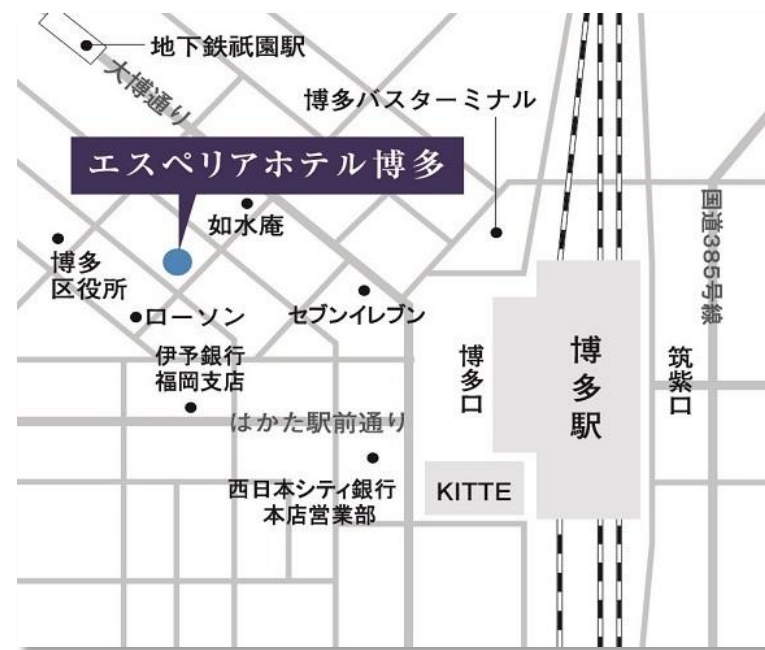
サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

トピックス

エスペリアホテル博多が3月28日にオープン

ホテル開発第1弾としてかねてより開発を進めておりました「エスペリアホテル博多」が3月28日(水)、福岡市博多区にオープンしました。



当ホテルは、JR・福岡市営地下鉄「博多」駅より徒歩約3分と利便性に優れた場所に立地しております。客室は全室トイレ・バス・洗面台が独立しており、エレベーターも客室カードキーで作動するなど安全面にも配慮しております。

また1階には博多名物や郷土料理もお楽しみいただけるビュッフェスタイルの朝食・ランチを提供するレストラン「Shety (シェティ)」も備えており、お客様に“ワンランク上”の快適さと安心さを提供いたします。

今後とも、全国の主要都市においてホテル開発を推進してまいります。

①SRR投資口の第三者割当増資

当社の連結子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「SAM」）が資産の運用を受託し、当社がスポンサーであるサムティ・レジデンシャル投資法人（以下「SRR」）は、新投資口を大和証券グループ本社及び当社へ第三者割当にて発行いたしました。

【主な目的】

- ① 大和証券グループ本社からの情報提供によるSRRの更なる成長 → 当社グループのAM・PM フィー収入の増大
- ② 大和証券グループ本社のサポートにより、環境の変動時においてもSRRへの物件売却が安定的かつ柔軟になる可能性が増大
- ③ 大和証券グループ本社からの役職員派遣によるSAM のガバナンス体制の強化
- ④ 大和証券グループとの密接な協力関係構築による信用力・知名度の向上

| | |
|-------|--|
| 概要 | SRR が第三者割当により新投資口173,600 口を発行 【割当先】大和証券グループ本社 161,700 口（35.4%） 当社 11,900 口（5.3%） ※（）内は第三者割当増資後の投資主比率 |
| 発行決議日 | 平成30年1月15日（月） |
| 払込日 | 平成30年2月1日（木） |

②SAM株式の一部譲渡

加えて、当社からSAM株式の一部を大和証券グループ本社に譲渡いたしました。

| | |
|-------|---|
| 概要 | 当社保有のSAM 株式4,200 株のうち1,386 株（33.0%）を大和証券グループ本社へ譲渡 |
| 契約締結日 | 平成30年1月15日（月） |
| 売却日 | 平成30年2月1日（木） |

倶知安駅前のビジネスホテルを取得しリブランドオープン

5月25日、北海道虻田郡倶知安町に位置するビジネスホテル「**SMART HOTEL kutchan**（旧ナンコウホテル倶知安）」を取得しました。

JR「倶知安」駅より徒歩1分の場所にあり、4つの大規模スキー場を擁する世界的にも著名なスキーリゾート「ニセコユナイテッド」へは車で約10分のアクセスが可能な利便性に優れた場所に立地しております。

取得後は改装工事を実施し、既存客室に加え若年層やインバウンドをメインターゲットとしたリーズナブルにご滞在いただけるゲストハウス区画を新設しました。そして7月3日、より多くの宿泊ニーズにお応えできるホテルとしてリブランドオープンいたしました。

今後とも、将来性の高いエリアにて物件の取得を積極的に進めてまいります。



TVCM第2弾の放映

知名度向上施策の一環として2017年4月よりTVCM「柴犬まる」篇を放映しておりますが、新たに第2弾として「あなたのそばに」篇を制作し、2018年5月から放映を開始しました。



デジタルサイネージ広告・道頓堀看板の掲出

首都圏ではJRおよび東京メトロの計33駅にて当CM映像を使用したデジタルサイネージ広告を掲出、大阪・道頓堀においても2018年4月より看板の掲出を開始しております。



東京メトロ 大手町駅
デジタルサイネージ広告

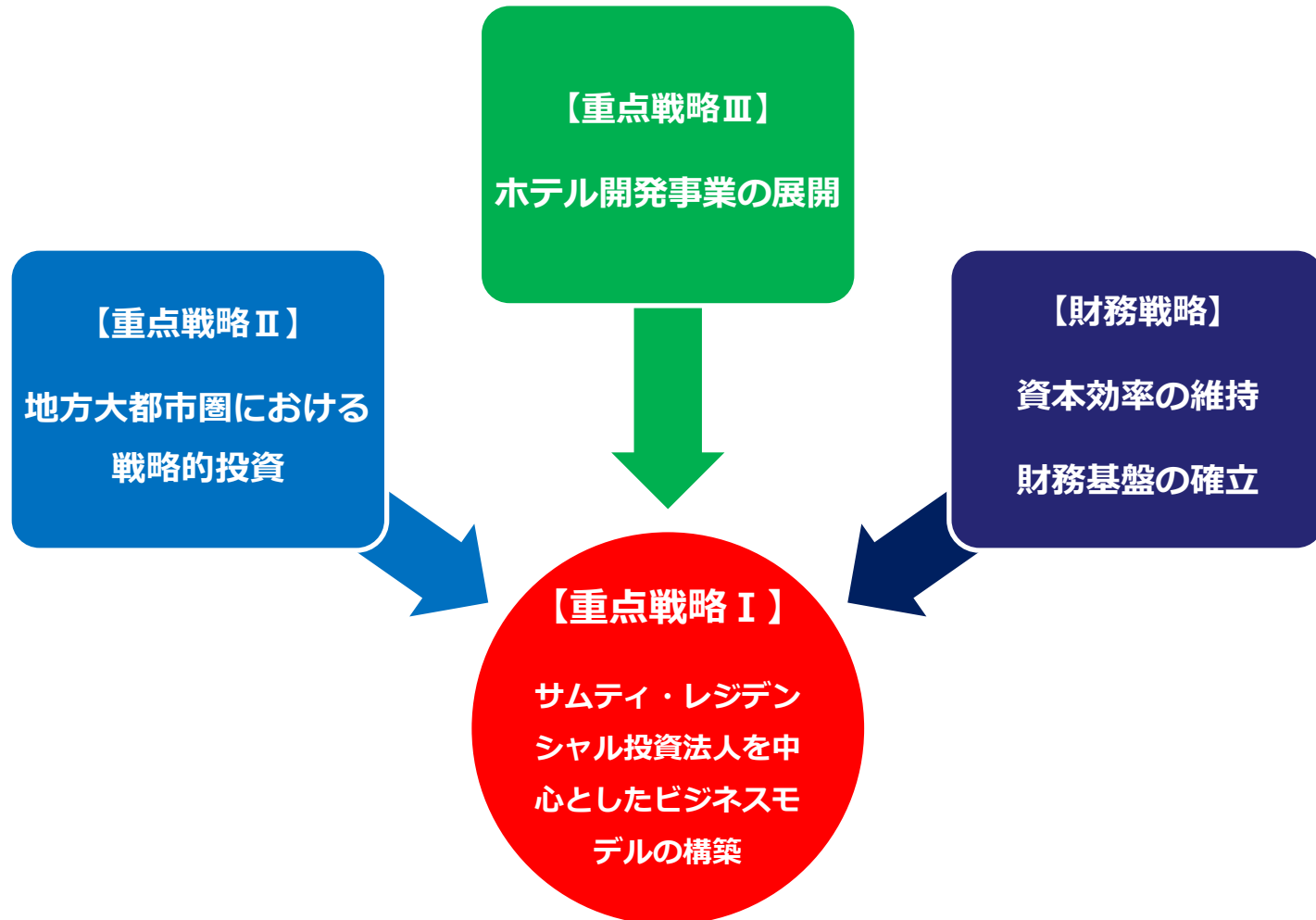


道頓堀看板

今後も全国において、積極的な広報活動を展開してまいります。

中長期経営計画
2016年11月期 – 2020年11月期

2016年11月期-2020年11月期の5カ年における中長期経営計画。
サムティ・レジデンシャル投資法人を中心にマネジメント事業を強化。
また、地方大都市圏への投資、ホテル開発事業の展開、併せて財務基盤の確立を目指す。



利益目標としては、2020年11月期に**経常利益100億円水準**、**EPS300円以上**と設定。
 また、**ROE15%以上**の資本効率を維持しつつ、自己資本の充実を目指す。
 株主還元としては、**配当性向30%以上**を目標とする。

| | 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 | 64,000 | 57,000 | 85,000 | 100,000 水準 |
| 経常利益(百万円) | 6,788 | 8,461 | 8,900 | 7,000 | 9,000 | 10,000 水準 |
| EPS(円) | 196.42 | 234.25 | 258.10 | 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% | 20.1% | - | - | 30.0% 以上 |
| ネットD/Eレシオ※ | 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

経常利益及びEPSの成長を重視した経営を行っております。
 2018年11月期の通期予想の経常利益は、概ね中長期経営計画の数値目標どおりとなる予想。
 EPSは中長期経営計画の数値目標を上回る予想としています。

2018年11月期予想

営業利益110億円、経常利益89億円の計画

◇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物件約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

◇株主還元◇ 普通配当として5円増配し、1株当たり52円の配当を計画 **(6期連続増配)**

| (単位:100万円) | 2017/11期 通期実績 | | 2018/11期 通期予想 | | 前年比 | |
|------------|------------------|-------|------------------|-------|--------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 60,479 | 100.0 | 64,000 | 100.0 | +3,521 | +5.8% |
| 不動産事業 | 51,522 | 85.2 | 54,300 | 84.8 | +2,778 | +5.4% |
| 不動産賃貸事業 | 7,386 | 12.2 | 7,400 | 11.6 | +14 | +0.2% |
| その他の事業 | 1,885 | 3.1 | 2,600 | 4.1 | +715 | +37.9% |
| 調整額 | -315 | - | -300 | - | +15 | - |
| 営業利益 | 10,131 | 100.0 | 11,000 | 100.0 | +869 | +8.6% |
| 不動産事業 | 10,600 | 104.6 | 11,700 | 106.4 | +1,100 | +10.4% |
| 不動産賃貸事業 | 2,094 | 20.7 | 2,300 | 20.9 | +206 | +9.8% |
| その他の事業 | 243 | 2.4 | 400 | 3.6 | +157 | +64.6% |
| 調整額 | -2,806 | - | -3,400 | - | △594 | - |
| 経常利益 | 8,461 | - | 8,900 | - | +439 | +5.2% |
| 純利益 | 5,661 | - | 6,500 | - | +839 | +14.8% |
| 1株当たり配当金 | 47.00 | - | 52.00 | - | +5.00 | +10.6% |
| 1株当たり当期純利益 | 234.25 | - | 258.10 | - | +23.85 | +10.2% |

2018年11月期第2四半期
決算概要

【概要】

2018年11月期第2四半期は、不動産事業において物件の販売が順調に推移。
その結果、通期予想に対する進捗率は、売上高70%超、各利益80%超を達成。

前年同期との比較では、売上高は約23%増の46,317百万円、営業利益は約31%増の9,112百万円、
経常利益は約29%増の7,908百万円、純利益は約31%増の5,655百万円となり、売上高、各利益と
も前年同期を上回った。

| (単位:100万円) | 2017/11期 2Q実績 | | 2018/11期 2Q実績 | | 前年同期比 増減 | | 2018/11期 通期予想 | 進捗率 |
|------------|------------------|-------|------------------|-------|-------------|--------|------------------|-------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 | | |
| 売上高 | 37,692 | 100.0 | 46,317 | 100.0 | +8,624 | +22.9% | 64,000 | 72.4% |
| 売上原価 | 28,206 | 74.8 | 33,822 | 73.0 | +5,616 | +19.9% | - | - |
| 販売費・一般管理費 | 2,558 | 6.8 | 3,382 | 7.3 | +824 | +32.2% | - | - |
| 営業利益 | 6,928 | 18.4 | 9,112 | 19.7 | +2,183 | +31.5% | 11,000 | 82.8% |
| 営業外収益 | 14 | 0.0 | 26 | 0.1 | +12 | +84.4% | - | - |
| 営業外費用 | 827 | 2.2 | 1,230 | 2.7 | +402 | +48.7% | - | - |
| 経常利益 | 6,115 | 16.2 | 7,908 | 17.1 | +1,793 | +29.3% | 8,900 | 88.9% |
| 特別利益 | 901 | 2.4 | 521 | 1.1 | △ 380 | - | - | - |
| 特別損失 | 1,101 | 2.9 | 55 | 0.1 | △ 1,046 | - | - | - |
| 純利益 | 4,307 | 11.4 | 5,655 | 12.2 | +1,347 | +31.3% | 6,500 | 87.0% |
| 1株当たり純利益 | 181.60 | - | 224.24 | - | +43 | +23.5% | 258.10 | 86.9% |

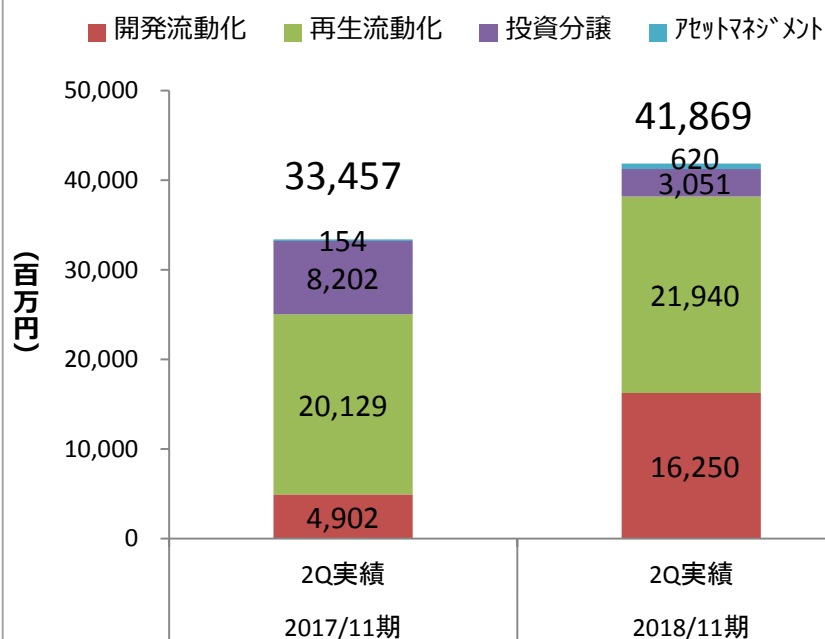
| | | 売上高 | 前年同期比 |
|---------|--|------------------|---------------|
| 不動産事業 | 主にS-RESIDENCEの販売が寄与し好調に推移。 売上高・営業利益ともに、 大幅増収増益 。 | 41,869百万円 | +25.1% |
| 不動産賃貸事業 | SRRへの物件供給とともに 保有資産の入れ替えを行い、想定通りに進捗。 | 3,616百万円 | +2.2% |
| その他の事業 | 売上高は前年同期並みながら、 新規開業のホテルに係る販管費等を吸収しきれず。 | 946百万円 | +3.0% |

| (単位:100万円) | 2017/11期 2Q実績 | | 2018/11期 2Q実績 | | 前年同期比 増減 | | 2018/11期 通期予想 | 進捗率 |
|------------|------------------|-------|------------------|-------|-------------|---------|------------------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 | | |
| 売上高 | 37,692 | 100.0 | 46,317 | 100.0 | +8,624 | +22.9% | 64,000 | 72.4% |
| 不動産事業 | 33,457 | 88.8 | 41,869 | 90.4 | +8,412 | +25.1% | 54,300 | 77.1% |
| 不動産賃貸事業 | 3,537 | 9.4 | 3,616 | 7.8 | +78 | +2.2% | 7,400 | 48.9% |
| その他の事業 | 918 | 2.4 | 946 | 2.0 | +27 | +3.0% | 2,600 | 36.4% |
| 調整額 | -221 | - | -115 | - | +105 | - | -300 | - |
| 営業利益 | 6,928 | 100.0 | 9,112 | 100.0 | +2,183 | +31.5% | 11,000 | 82.8% |
| 不動産事業 | 7,137 | 103.0 | 9,608 | 105.4 | +2,470 | +34.6% | 11,700 | 82.1% |
| 不動産賃貸事業 | 977 | 14.1 | 1,046 | 11.5 | +68 | +7.0% | 2,300 | 45.5% |
| その他の事業 | 155 | 2.3 | -42 | -0.5 | △198 | △127.1% | 400 | -10.5% |
| 調整額 | -1,343 | - | -1,500 | - | △157 | - | -3,400 | - |

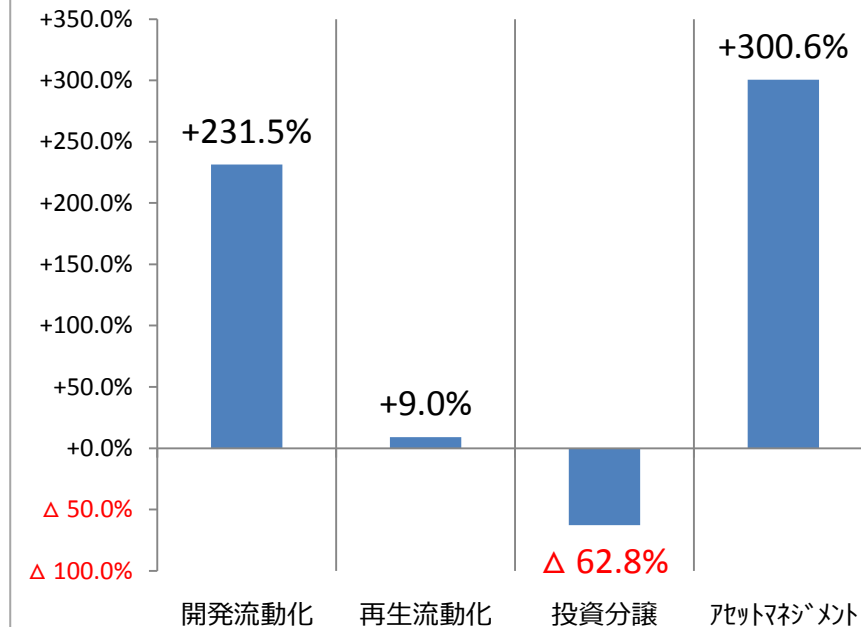
※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

| (単位100万円) | 2017/11期 2Q実績 | 2018/11期 2Q実績 | 増減額 | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|-----------------------------|------------------|------------------|---------|---------|--------|-------|
| 売上高 | 33,457 | 41,869 | +8,412 | +25.1% | 54,300 | 77.1% |
| 開発流動化(S-RESIDENCE等の企画開発・販売) | 4,902 | 16,250 | +11,348 | +231.5% | - | - |
| 再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売) | 20,129 | 21,940 | +1,810 | +9.0% | - | - |
| 投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売) | 8,202 | 3,051 | △ 5,150 | △ 62.8% | - | - |
| アセットマネジメント | 154 | 620 | +465 | +300.6% | - | - |
| セグメント利益 | 7,137 | 9,608 | +2,470 | +34.6% | 11,700 | 82.1% |
| セグメント利益率 | 21.3% | 22.9% | - | +1.6% | 21.5% | - |

各区分売上高



各区分増減率



S-RESIDENCE11物件、収益不動産39物件（固定資産含む）、合計50物件を販売。
売上、利益とも予算通り進捗。

主な販売実績

| 物件名称 | 用途 | エリア | 所在 | 戸数 | 販売時期 |
|-----------------------|-------|-----|--------|-----|---------|
| S-RESIDENCE新宿アーバンスタイル | マンション | 首都圏 | 東京都新宿区 | 65 | 2018年3月 |
| S-RESIDENCE鶴舞 | マンション | 中部 | 名古屋市中区 | 109 | 2018年5月 |
| サムティ本町グランドビル | オフィス | 関西 | 大阪市西区 | 12 | 2018年4月 |
| サムティフェリーチェ大通南 | マンション | 北海道 | 札幌市中央区 | 32 | 2018年5月 |

累計(2Q)

| 販売件数(棟) | 計 50棟 | | |
|----------|-------------|-------|--------|
| | S-RESIDENCE | 収益不動産 | |
| | | 固定資産 | 販売用不動産 |
| 北海道エリア | 0 | 1 | 1 |
| 東北エリア | 0 | 0 | 0 |
| 首都圏エリア | 9 | 2 | 5 |
| 中部エリア | 1 | 3 | 3 |
| 関西エリア | 1 | 5 | 6 |
| 中国・四国エリア | 0 | 2 | 1 |
| 九州エリア | 0 | 5 | 5 |
| 合計 | 11 | 18 | 21 |



S-RESIDENCE鶴舞

首都圏および関西エリアにおいて、3物件195戸を販売。
通期予算に対しては戸数ベースで約75%と好調に推移。

販売実績

| 物件名称 | 用途 | エリア | 所在 | 総戸数 |
|---------------------|-------|-----|--------|-----|
| STAGE GRANDE秋葉原 | マンション | 首都圏 | 東京都台東区 | 53 |
| サムティ大阪GRAND EAST | マンション | 関西 | 大阪市東成区 | 144 |
| サムティ大阪GRAND EAST II | マンション | 関西 | 大阪市東成区 | 96 |

※当初、投資分譲として販売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。

販売実績と進捗

| | 実績 (2Q時点) | 今期計画 | 進捗率 |
|---------|--------------|------|-------|
| 販売戸数(戸) | 195 | 261 | 74.7% |
| 首都圏エリア | 42 | 53 | 79.2% |
| 関西エリア | 153 | 208 | 73.6% |



サムティ大阪GRAND EAST

11物件、想定売上高約140億円相当のプロジェクト用地を取得。
 取得金額ベースでは現段階では約23%であるが、第3四半期以降に契約済み物件の決済を予定。

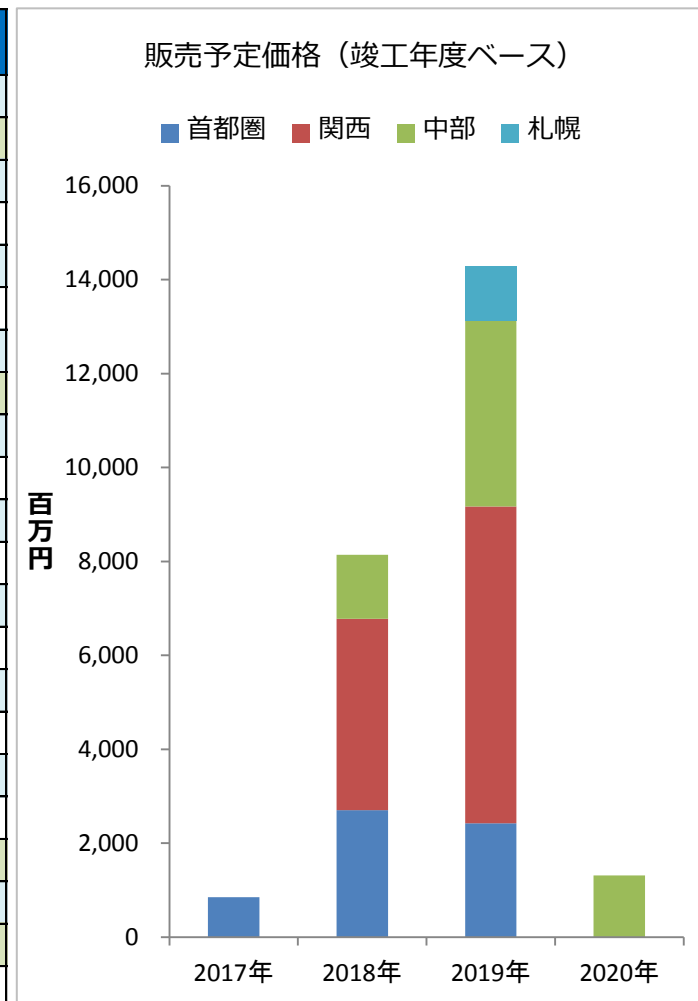
主な仕入実績

| 所在 | 種別 | エリア | 敷地面積 (㎡) | 計画戸数 | 取得時期 |
|--------------|-------------|-----|-------------|------|----------|
| 大阪市西区南堀江 | S-RESIDENCE | 関西 | 231.41 | 55 | 2017年12月 |
| 名古屋市北区黒川本通 | S-RESIDENCE | 中部 | 975.74 | 105 | 2017年12月 |
| 東京都台東区台東 | 投資分譲 | 首都圏 | 405.40 | 74 | 2018年1月 |
| 札幌市中央区南9条西23 | S-RESIDENCE | 北海道 | 1,722.04 | 36 | 2018年2月 |
| 東京都練馬区旭町3 | 投資分譲 | 首都圏 | 807.47 | 61 | 2018年3月 |
| 東京都北区志茂2 | 投資分譲 | 首都圏 | 389.49 | 28 | 2018年4月 |
| 東京都千代田区東神田2 | 投資分譲 | 首都圏 | 255.09 | 50 | 2018年5月 |

累計(2Q)

| | |
|--------------------|-------|
| 取得件数 | 11 |
| 首都圏エリア | 6 |
| 中部エリア | 2 |
| 関西エリア | 2 |
| 北海道エリア | 1 |
| 予算に対する進捗率(取得金額ベース) | 23.1% |

| 竣工年 | 物件名称／PJ名称 | 所在地 | 戸数 |
|------------------|-------------------------------|---------|-------|
| 2017年 (平成29年) | S-RESIDENCE 川崎貝塚 | 神奈川県川崎市 | 43 |
| | 計 1棟 | | 43 |
| 2018年 (平成30年) | S-RESIDENCE 新大阪Garden(木川東4) | 大阪市淀川区 | 177 |
| | S-RESIDENCE 新大阪Ridente(西宮原2Ⅱ) | 大阪市淀川区 | 90 |
| | S-RESIDENCE 月島 | 東京都中央区 | 45 |
| | S-RESIDENCE 蔵前 | 東京都台東区 | 28 |
| | S-RESIDENCE 東区葵2丁目 | 名古屋市東区 | 95 |
| | 計 5棟 | | 435 |
| 2019年 (平成31年) | S-RESIDENCE 江坂町1丁目Ⅱ | 大阪府吹田市 | 153 |
| | S-RESIDENCE 北区西天満3丁目 | 大阪市北区 | 180 |
| | S-RESIDENCE 西区南堀江3丁目 | 大阪市西区 | 55 |
| | S-RESIDENCE 松戸市本町 | 千葉県松戸市 | 52 |
| | S-RESIDENCE 南八幡5丁目 | 千葉縣市川市 | 100 |
| | S-RESIDENCE 北区志賀本通 | 名古屋市北区 | 88 |
| | S-RESIDENCE 千種区内山3丁目 | 名古屋市千種区 | 44 |
| | S-RESIDENCE 本郷3丁目 | 名古屋市名東区 | 77 |
| | S-RESIDENCE 北区志賀本通1丁目・神明町 | 名古屋市北区 | 108 |
| | S-RESIDENCE 旭ヶ丘 | 札幌市中央区 | 36 |
| | 計 10棟 | | 893 |
| 2020年 (平成32年) | S-RESIDENCE 北区黒川本通2丁目 | 名古屋市北区 | 105 |
| | 計 1棟 | | 105 |
| | 合計 | 17棟 | 1,476 |

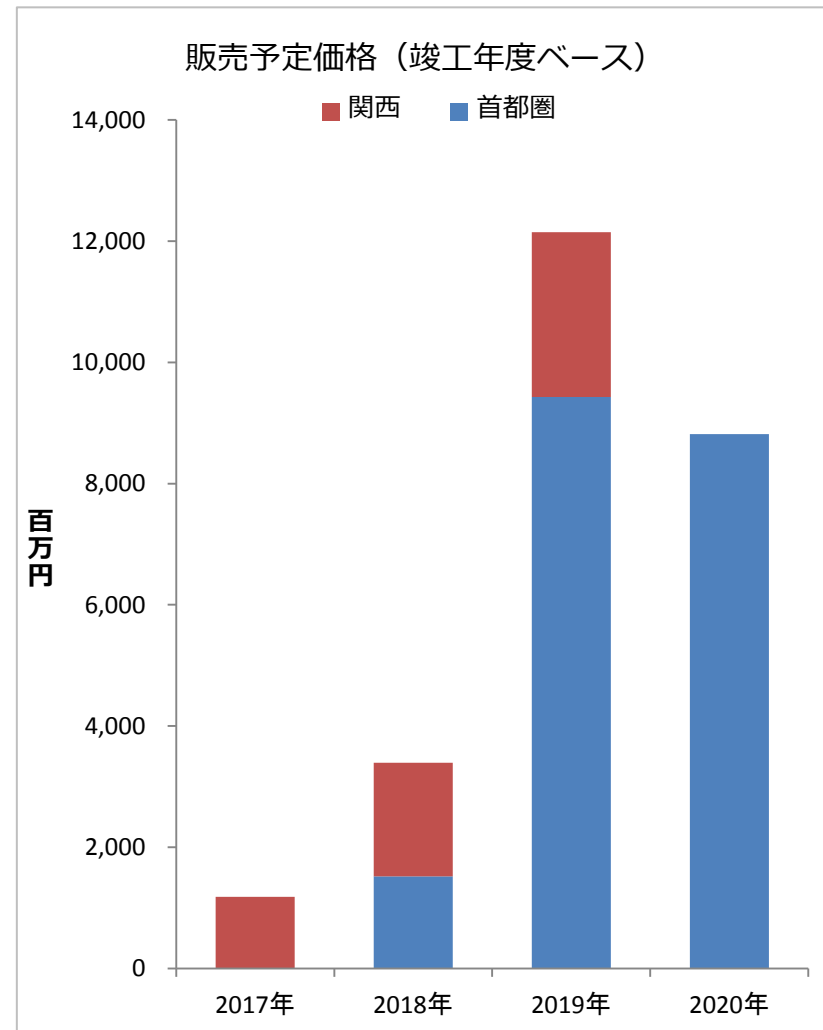


(注1) 上記各物件について、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しております。

(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。

(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 (平成29年) | サムティ大阪GRAND EAST II | 大阪市東成区 | 96 |
| | 計 1棟 | | 96 |
| 2018年 (平成30年) | 西淀川区姫里2丁目 | 大阪市西淀川区 | 85 |
| | 西区江戸堀3丁目II | 大阪市西区 | 50 |
| | STAGE GRANDE秋葉原 | 東京都台東区 | 53 |
| | 計 3棟 | | 188 |
| 2019年 (平成31年) | 西区本田1丁目 | 大阪市西区 | 140 |
| | 淀川区西中島4丁目 | 大阪市淀川区 | 54 |
| | 豊島区高田2丁目 | 東京都豊島区 | 36 |
| | 豊島区池袋本町1丁目 | 東京都豊島区 | 31 |
| | 中央区日本橋馬喰町1丁目 | 東京都中央区 | 35 |
| | 北区志茂2丁目 | 東京都北区 | 28 |
| | 台東区小島1丁目(東) | 東京都台東区 | 34 |
| | 台東区小島1丁目(西) | 東京都台東区 | 38 |
| | 西蒲田7丁目 | 東京都大田区 | 42 |
| | 墨田区東向島1丁目 | 東京都中央区 | 76 |
| | 練馬区旭町3丁目 | 東京都練馬区 | 61 |
| | 計 11棟 | | 575 |
| 2020年 (平成32年) | 台東区鳥越1丁目 | 東京都台東区 | 49 |
| | 台東区今戸2丁目 | 東京都台東区 | 49 |
| | 千代田区東神田2丁目 | 東京都千代田区 | 50 |
| | 港区芝5丁目 | 東京都港区 | 29 |
| | 台東区台東2丁目II | 東京都台東区 | 74 |
| | 台東区蔵前2丁目 | 東京都台東区 | 47 |
| | 計 6棟 | | 298 |
| | 合計 21棟 | | 1,157 |



(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5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
38棟2,633戸

| 開業年度 | PJ名称(仮称) | 所在地 | 室数 |
|------------------|------------------|---------|-----|
| 2018年 (平成30年) | 日本橋中洲ホテルプロジェクト | 東京都中央区 | 114 |
| | 計 1棟 | | 114 |
| 2019年 (平成31年) | 西本町ホテルプロジェクト | 大阪市西区 | 125 |
| | 中堂寺壬生川町ホテルプロジェクト | 京都市下京区 | 165 |
| | 計 2棟 | | 290 |
| 未定 | 油小路町ホテルプロジェクト | 京都市下京区 | 225 |
| | 名古屋駅前ホテルプロジェクト | 名古屋市中村区 | 284 |
| | 計 2棟 | | 509 |
| 合計 5棟 | | | 913 |



日本橋中洲ホテルプロジェクト



西本町ホテルプロジェクト



中堂寺壬生川町ホテルプロジェクト

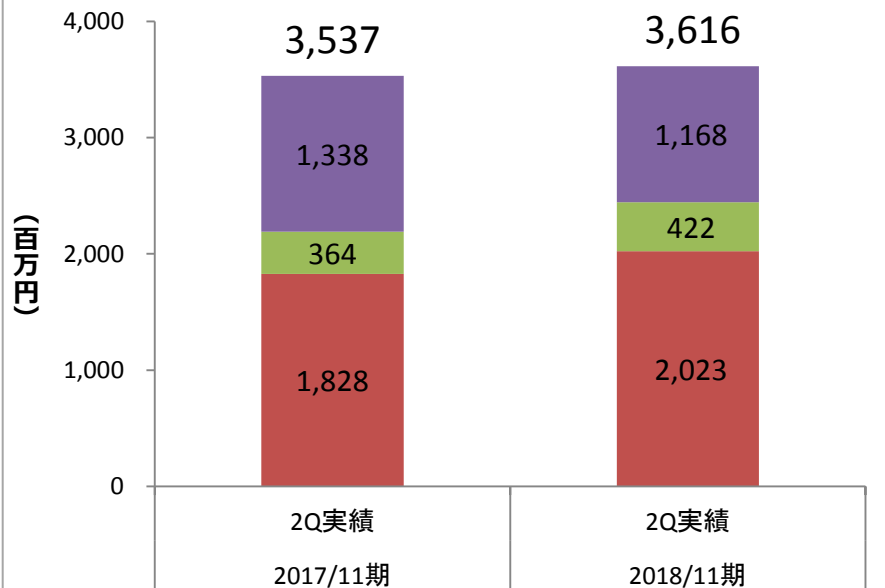
(注1) 本ページ記載の開発計画は、2018年5月末日時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

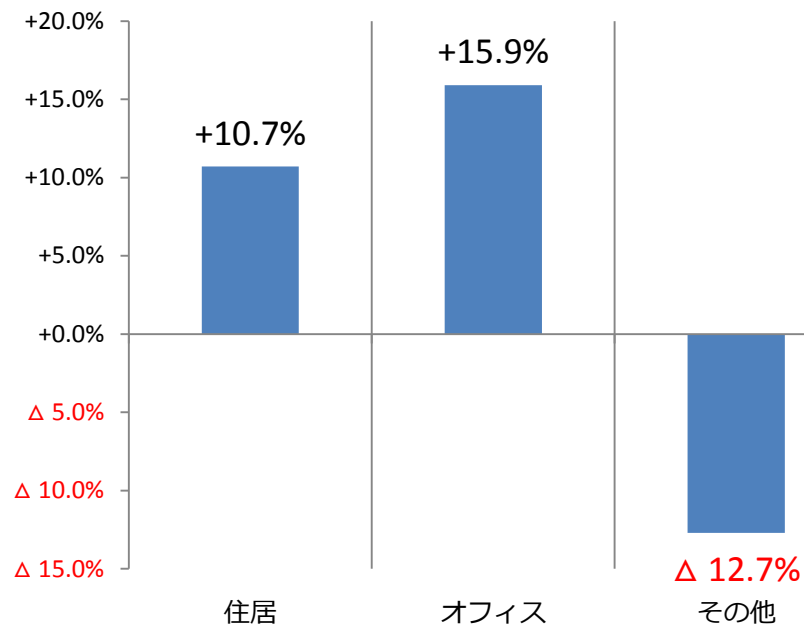
| (単位100万円) | 2017/11期 | 2018/11期 | 増減額 | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|---------------------|----------|----------|-------|---------|-------|-------|
| | 2Q実績 | 2Q実績 | | | | |
| 売上高 | 3,537 | 3,616 | +78 | +2.2% | 7,400 | 48.9% |
| 住居(賃貸マンション) | 1,828 | 2,023 | +195 | +10.7% | - | - |
| オフィス | 364 | 422 | +58 | +15.9% | - | - |
| その他(商業施設、駐車場、物流施設等) | 1,338 | 1,168 | △ 169 | △ 12.7% | - | - |
| セグメント利益 | 977 | 1,046 | +68 | +7.0% | 2,300 | 45.5% |
| セグメント利益率 | 27.6% | 28.9% | - | +1.3% | 31.1% | - |

各区分売上高

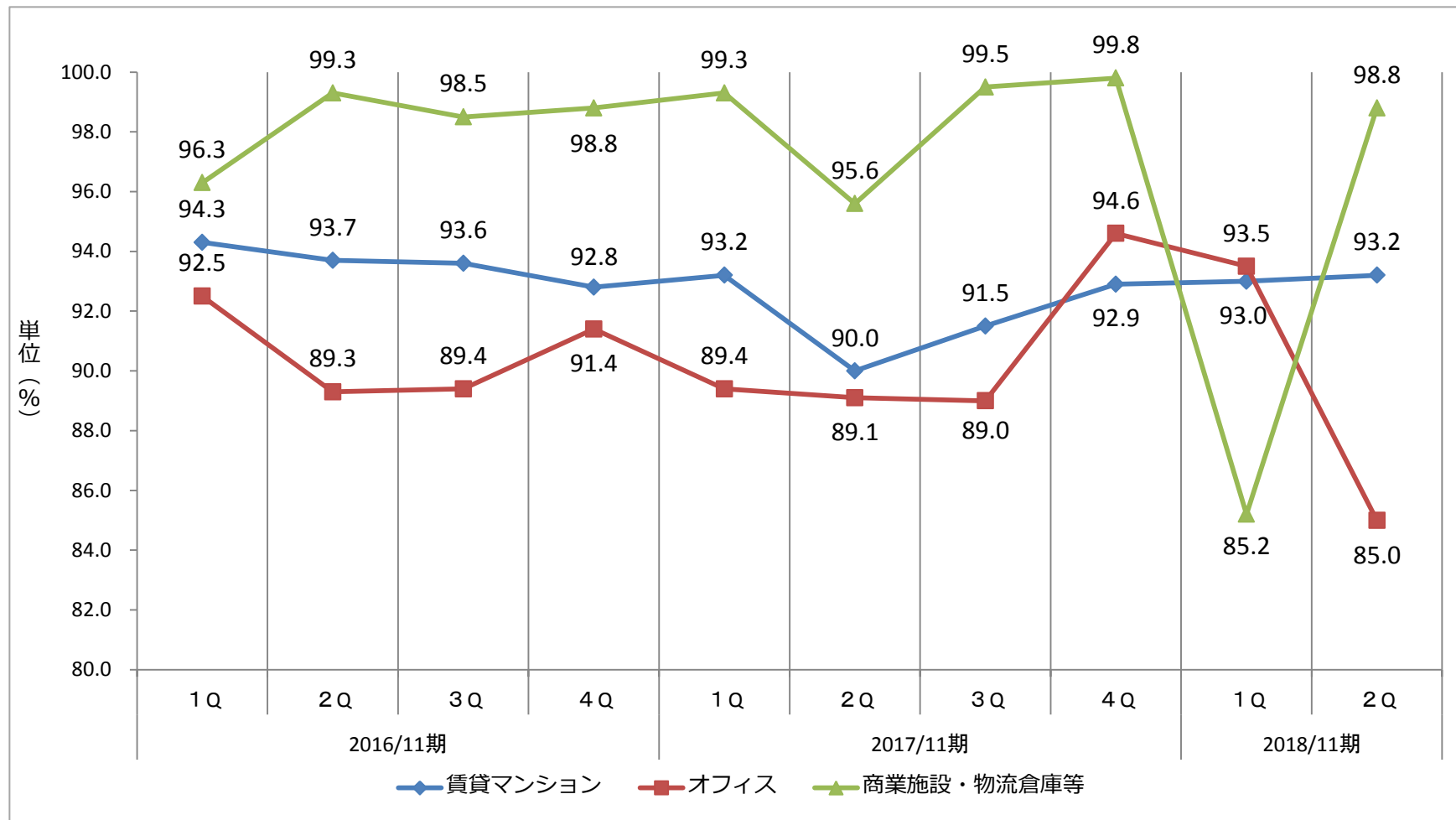
■ 住居 ■ オフィス ■ その他



各区分増減率



賃貸マンションは堅調に推移し、オフィスは物件売却の影響により低下。
商業施設・物流倉庫等は、テナント入居により回復。



(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、政令指定都市等において、15物件、約115億円の収益不動産を取得。

取得実績

| 物件名称 | 用途 | エリア | 所在 | 延床面積 (㎡) | 戸数 | 取得時期 |
|---------------|-------|-----|---------|-------------|----|---------|
| La stella | マンション | 中部 | 愛知県半田市 | 4,110.74 | 63 | 2018年2月 |
| サムティレジデンス船橋本町 | マンション | 首都圏 | 千葉県船橋市 | 1,428.38 | 52 | 2018年3月 |
| サムティレジデンス青葉台 | マンション | 首都圏 | 神奈川県横浜市 | 2,282.77 | 37 | 2018年3月 |
| サムティ上町台龍造寺 | マンション | 関西 | 大阪市中央区 | 1,468.82 | 34 | 2018年5月 |
| GRANDUKE新栄 | マンション | 中部 | 名古屋市中区 | 1,592.64 | 36 | 2018年5月 |
| サムティ箱崎東 | マンション | 九州 | 福岡市中央区 | 2,562.65 | 66 | 2018年5月 |

累計(2Q)

| 取得件数(棟) | 15 |
|---------|----|
| 北海道エリア | 2 |
| 首都圏エリア | 5 |
| 中部エリア | 2 |
| 関西エリア | 3 |
| 中国エリア | 0 |
| 九州エリア | 3 |



GRANDUKE新栄



サムティレジデンス船橋本町

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。

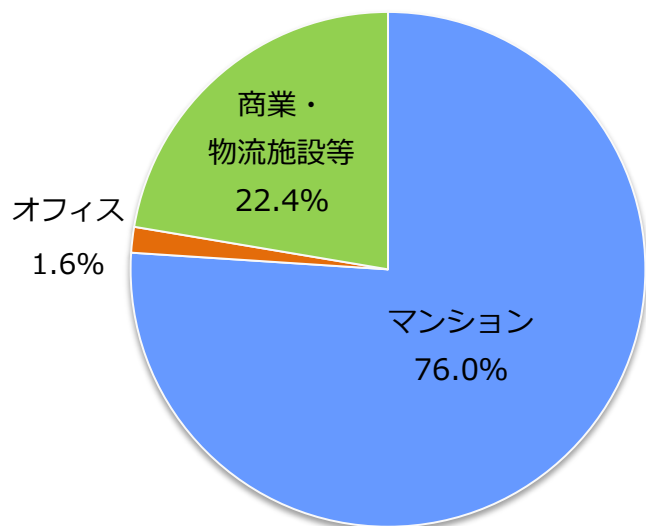
当社保有資産

| 2018年5月末時点 | 物件数 (件) | 延床面積 (㎡) |
|------------|------------|-------------|
| 賃貸マンション | 71 | 147,795 |
| オフィスビル | 2 | 3,134 |
| 商業・物流施設等 | 9 | 43,453 |
| 合計 | 82 | 194,382 |

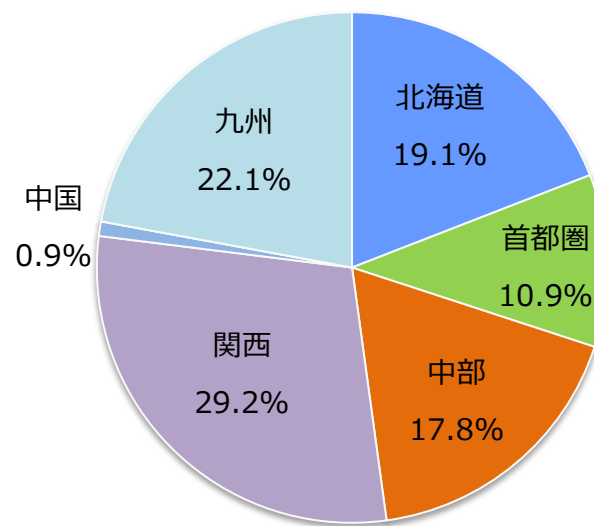
(注1) 2018年5月末時点サムティ単体所有の固定資産

(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



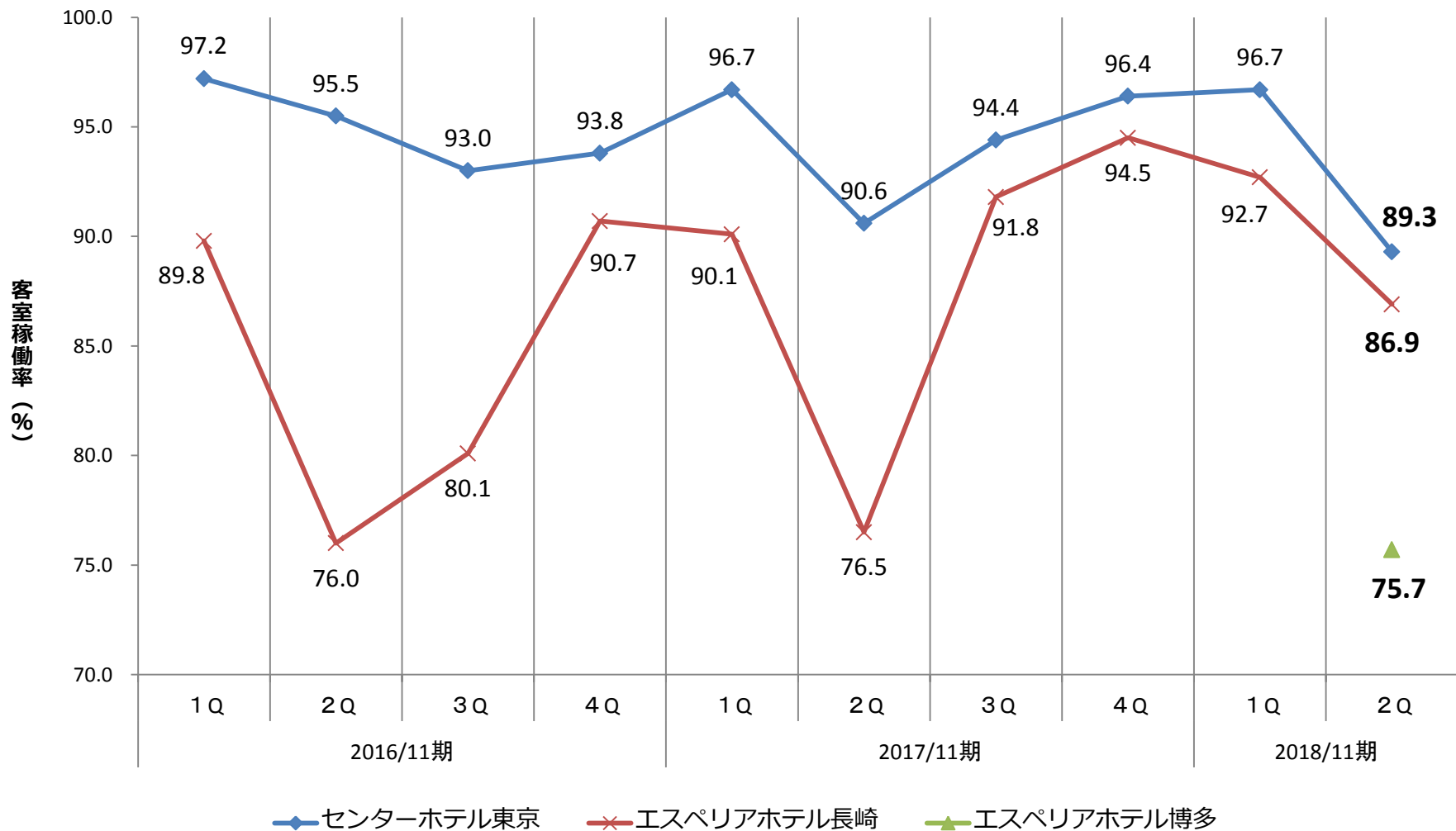
| (単位100万円) | 2017/11期 2Q実績 | 2018/11期 2Q実績 | 増減額 | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|-----------|------------------|------------------|-------|----------|-------|--------|
| 売上高 | 918 | 946 | +27 | +3.0% | 2,600 | 36.4% |
| セグメント利益 | 155 | -42 | △ 198 | △ 127.1% | 400 | -10.5% |
| セグメント利益率 | 17.0% | -4.5% | - | △ 21.4% | 15.4% | - |

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 |
| エスペリアホテル博多 | 福岡県福岡市 | 287 |
| GOZAN | 京都市東山区 | 21 |
| SMART HOTEL kutchan | 北海道虻田郡 | 67 |



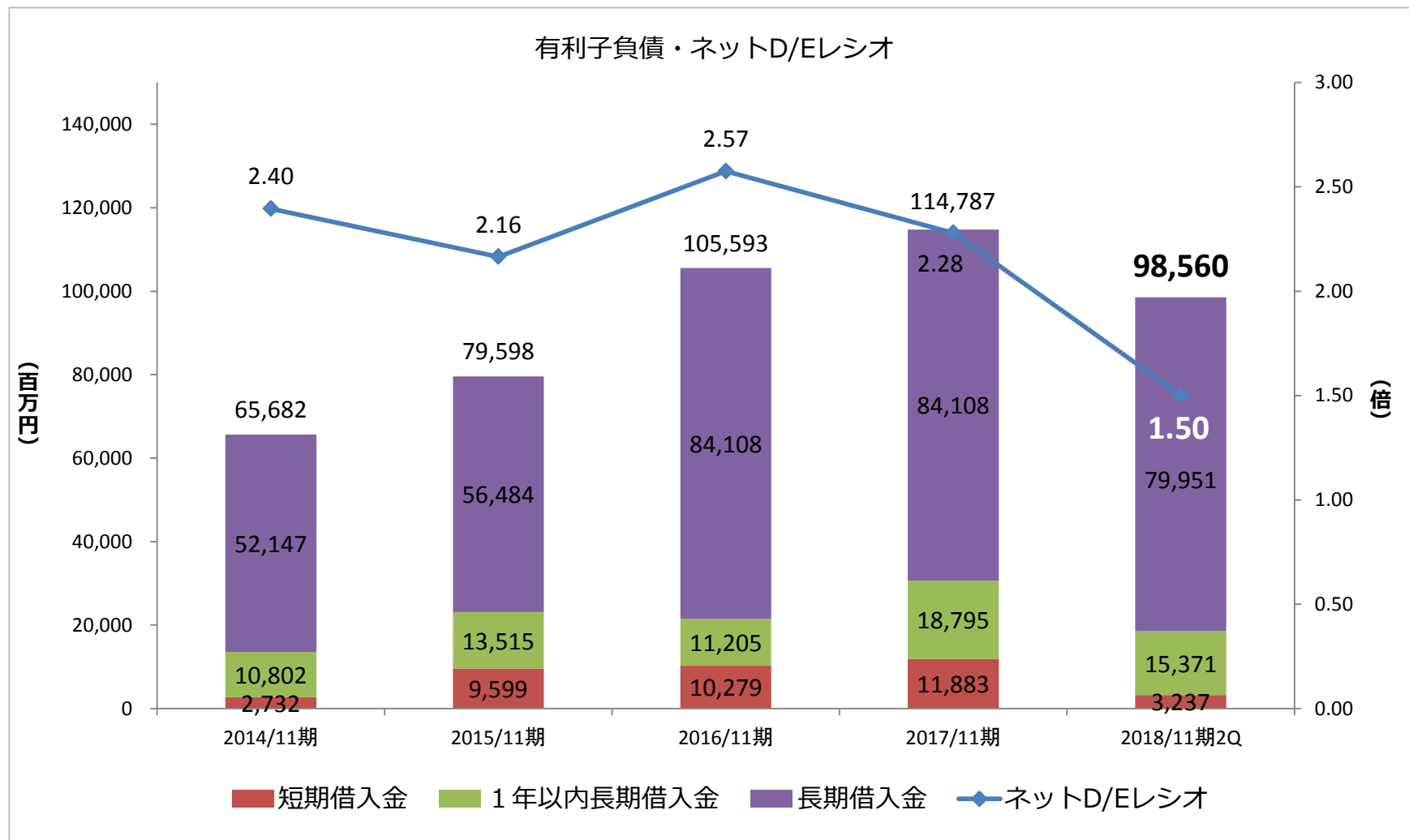
センターホテル東京は、改修工事実施に伴い稼働率が低下。
 エスペリアホテル博多は当初予算を上回り好調に稼働。



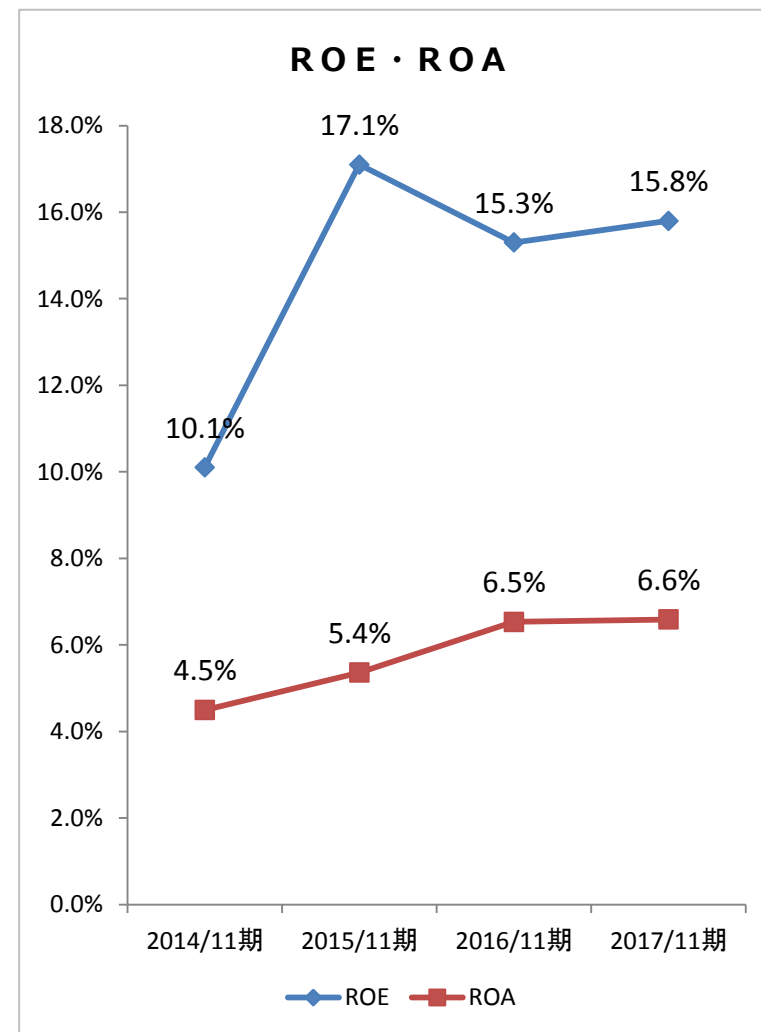
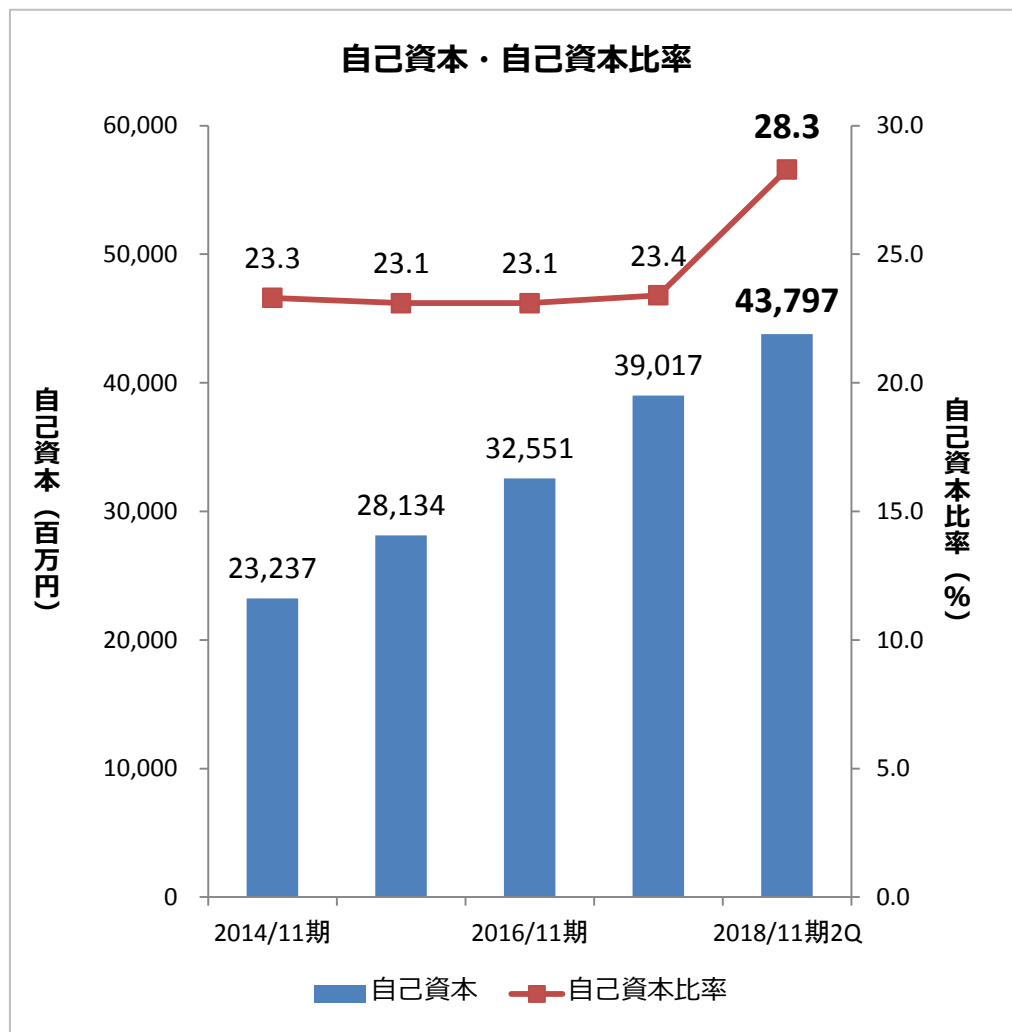
(注) 各四半期末時点の客室平均稼働率

| (単位100万円) | 2017/11期 | 2018/11期 2Q期末 | 増減額 | 主な増減理由 | |
|---------------|----------|------------------|----------|-----------|------------|
| 資産合計 | 166,449 | 154,859 | △ 11,590 | | |
| 流動資産 | 98,558 | 93,401 | △ 5,157 | ◇販売用不動産 | |
| 現金及び預金 | 25,857 | 32,811 | +6,953 | 新規取得 | +5,790百万円 |
| 販売用不動産 | 37,059 | 28,056 | △ 9,002 | 物件竣工・開発原価 | +16,719百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 34,456 | 30,638 | △ 3,818 | 物件売却 | △31,511百万円 |
| 固定資産 | 67,797 | 61,387 | △ 6,409 | | |
| 有形固定資産 | 61,887 | 54,860 | △ 7,026 | ◇仕掛販売用不動産 | |
| 無形固定資産 | 140 | 160 | +20 | 開発用地取得 | +11,212百万円 |
| 投資その他の資産 | 5,769 | 6,366 | +596 | 振替その他 | △15,032百万円 |
| 負債合計 | 127,088 | 110,229 | △ 16,859 | | |
| 流動負債 | 39,182 | 26,830 | △ 12,352 | ◇有形固定資産 | |
| 短期借入金 | 11,883 | 3,237 | △ 8,645 | 新規取得 | +5,912百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 18,795 | 15,371 | △ 3,424 | 売却・減価償却等 | △12,939百万円 |
| 固定負債 | 87,906 | 83,398 | △ 4,507 | | |
| 長期借入金 | 84,108 | 79,951 | △ 4,157 | ◇短期借入金 | |
| 純資産 | 39,360 | 44,630 | +5,269 | 借入 | +13,777百万円 |
| 負債純資産合計 | 166,449 | 154,859 | △ 11,590 | 返済その他 | △22,422百万円 |
| 有利子負債 | 114,787 | 98,560 | △ 16,227 | | |
| 株主資本 | 38,906 | 43,582 | +4,675 | | |
| 自己資本比率(%) | 23.4% | 28.3% | +4.9% | | |

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1.5倍と大幅に改善。



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



(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。