



2018年11月期 決算説明資料



S-RESIDENCE 葵（名古屋市東区）
2018年9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

新中期経営計画策定の背景


2020年11月期を最終年度とする中長期経営計画「Challenge 40」の利益計画を2期前倒しで達成。外部環境の変化、当社のグループ環境の変化に対応すべく、新たに中期計画を策定。

外部環境の変化

- ・ 世界経済の先行き不透明感の高まり
- ・ 日銀の低金利政策の長期化
- ・ 少子高齢化の進行、働き方改革の意識の高まりによる人手不足
- ・ 金融機関のスタンス変化（融資先の選別）
- ・ A I（人工知能）、I T技術の進化
- ・ 地方主要都市におけるオフィス需要の逼迫

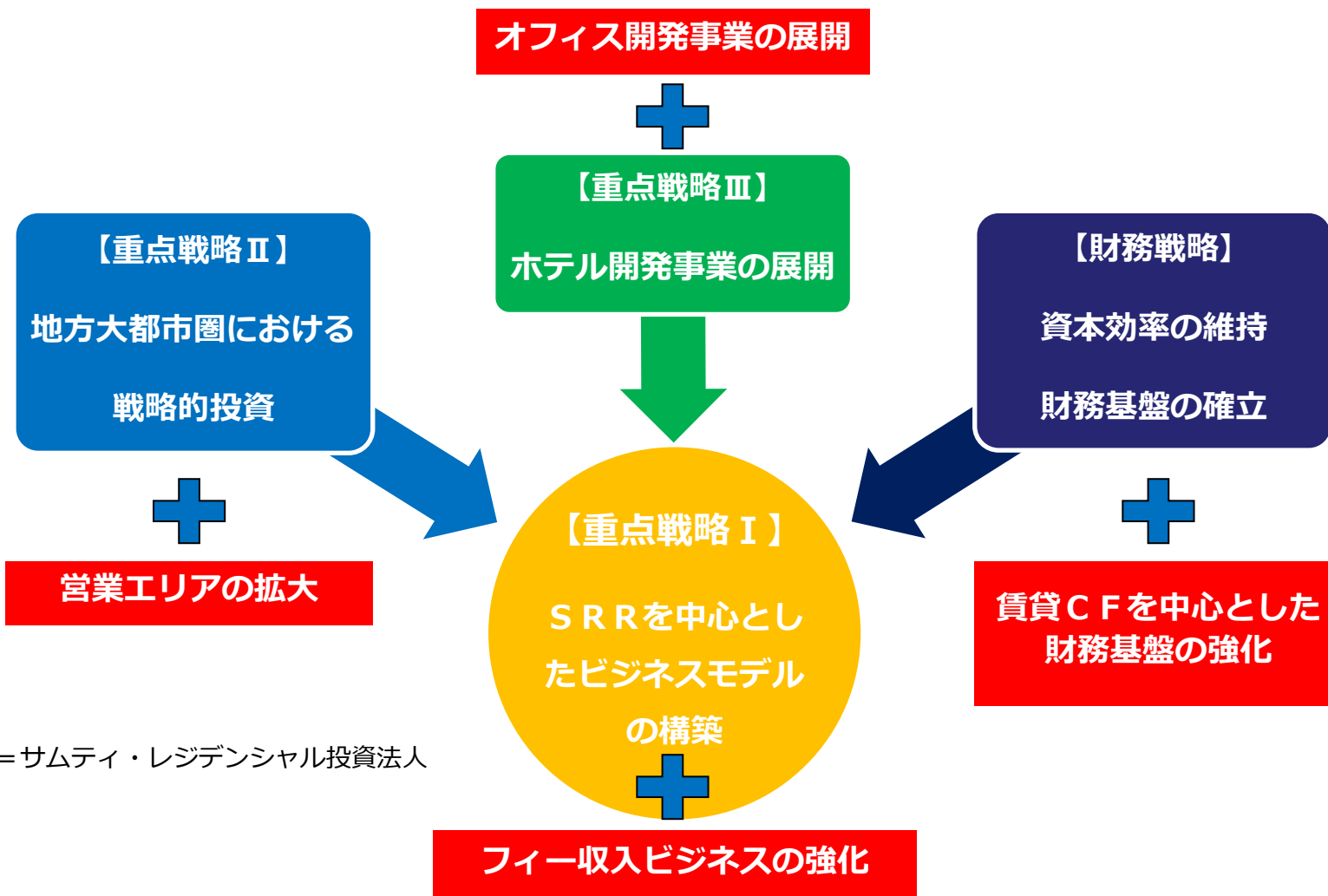
当社グループ環境の変化

- ・ 中長期経営計画の利益計画を2期前倒しで達成
⇒ キャップレートの低下、ホテル開発の成功
- ・ ライツオフリングによる資本増強
⇒ 自己資本比率、キャッシュポジション上昇
- ・ 開発物件の大型化
⇒ 投資額の大きいホテル、オフィス開発



**2018.09.18 新たな中期経営計画
「サムティ強靱化計画」を策定
(2019/11期-2021/11期)**

前中長期経営計画「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。



(注)
SRR = サムティ・レジデンシャル投資法人

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 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）

一部コミットメント型ライツ・オファリングを実施

新中期経営計画を推進するに当たり、ライツ・オファリングによる資金調達を実施。
全てが行使され、約150億円の調達を完了しました。

【発行概要】

新株予約権の名称	サムティ株式会社第19回新株予約権
権利行使期間	2018年10月1日から11月26日まで
行使率	100%
交付株式数	12,688,579株
払込総額※	14,947,146,651円

【期末時点の発行済株式数・株主の状況等】

発行済株式総数	39,800,000株 (前期末比 +12,810,482株)
資本金の額	15,935,549,538円 (前期末比 +7,473,785,169円)
株主総数	25,309名 (前期末比 +2,739名)

※払込総額は、本新株予約権の行使により発行された株式の発行価額の総額

【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・オファ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。

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、二本社制とすることを決定いたしました。（登記上の本店所在地に変更はありません）

《組織変更》

- ① 社長直轄の組織として社長室を新設。
- ② 経営企画部を社長直轄とする。
- ③ 経営管理本部の中に財務管理部を新設。
- 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。

上記に伴う取締役人事については、第37期株主総会およびその後の取締役会において正式に決定いたします。

取締役の退任・職務変更、執行役員の変動等の詳細につきましては、1月8日のリリース資料をご参照ください。

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期 通期実績		2019/11期 通期予想		前年比	
		構成比		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%

2018年11月期
決算概要

【概要】

2018年11月期は、不動産事業において物件の販売が好調に推移。

前期との比較では、売上高は約40%増の84,274百万円、営業利益は約39%増の14,033百万円、
経常利益は約38%増の11,636百万円、純利益は約50%増の8,489百万円となり、売上高、各利益とも
前期を大きく上回り、純利益は5期連続で過去最高を更新した。

(単位:百万円)	2017/11期		2018/11期		前年同期比		2018/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率		
売上高	60,479	100.0	84,274	100.0	+23,795	+39.3%	78,000	108.0%
売上原価	44,733	74.0	63,170	75.0	+18,437	+41.2%	-	-
販売費・一般管理費	5,614	9.3	7,070	8.4	+1,456	+25.9%	-	-
営業利益	10,131	16.8	14,033	16.7	+3,901	+38.5%	13,000	107.9%
営業外収益	64	0.1	50	0.1	△ 13	△ 20.7%	-	-
営業外費用	1,734	2.9	2,448	2.9	+713	+41.2%	-	-
経常利益	8,461	14.0	11,635	13.8	+3,174	+37.5%	11,000	105.8%
特別利益	1,613	2.7	980	1.2	△ 632	-	-	-
特別損失	2,144	3.5	123	0.1	△ 2,020	-	-	-
純利益	5,661	9.4	8,489	10.1	+2,827	+49.9%	8,000	106.1%
1株当たり純利益	209.71	-	283.89	-	+74	+35.3%	316.45	-

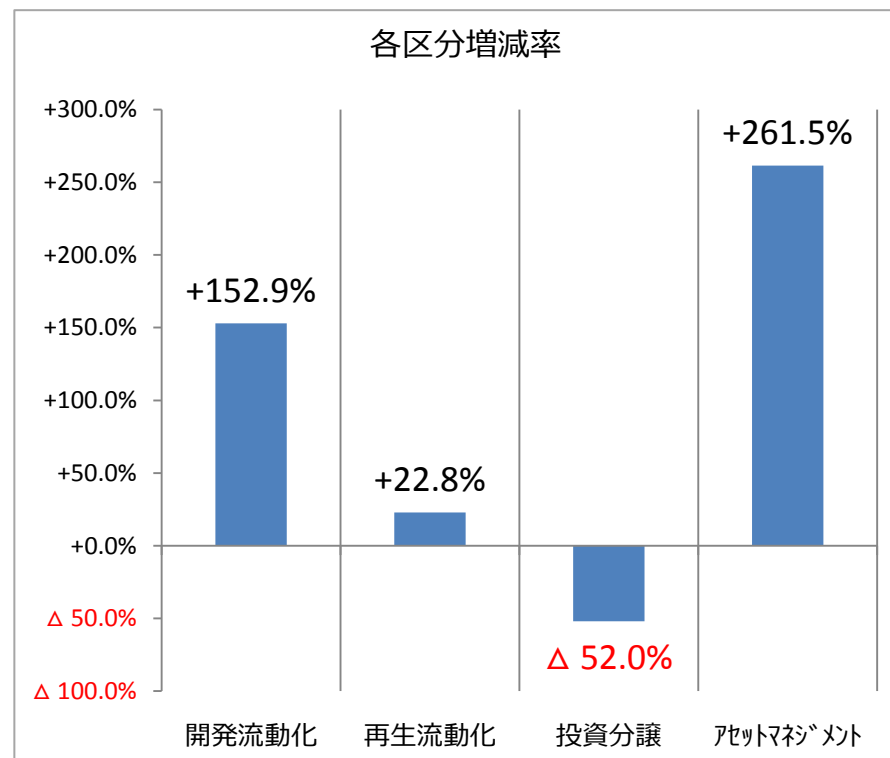
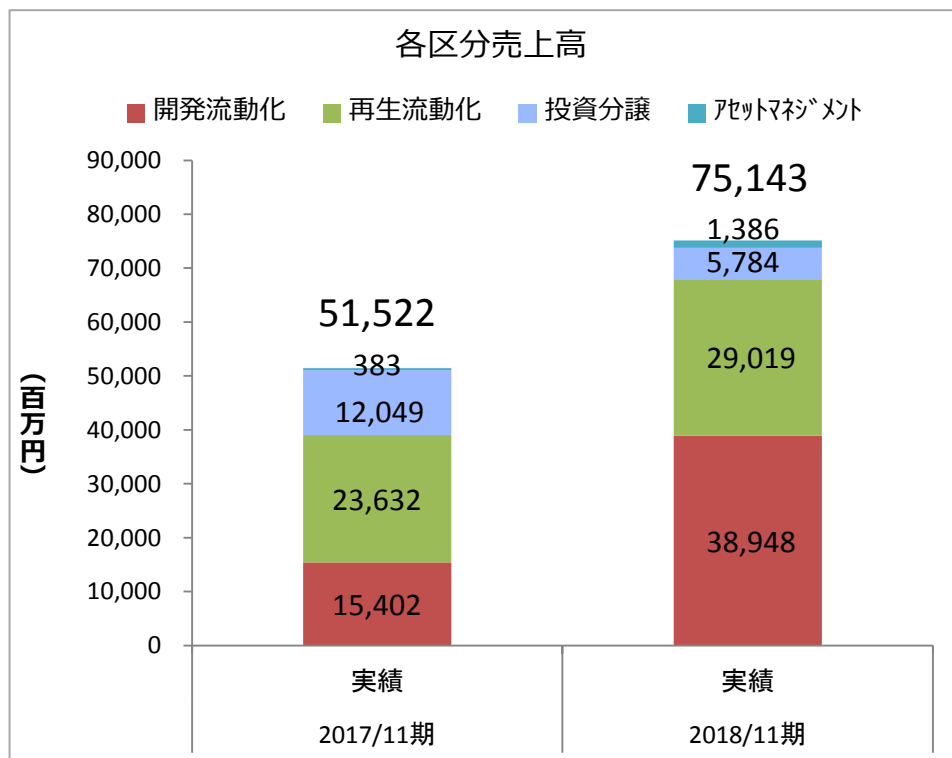
(ライツ行使前)

		売上高	前期比
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、40%以上の増収増益。	75,143百万円	+45.8%
不動産賃貸事業	固定資産と収益不動産の売却および SRRへの供給を進めたことにより、前期比で減収減益。	6,807百万円	△7.8%
その他の事業	売上高はホテルの新規開業により前期比で増加したものの、 営業利益はホテル開業費用により減益。	2,491百万円	+32.2%

(単位:百万円)	2017/11期 実績		2018/11期 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	60,479	100.0	84,274	100.0	+23,795	+39.3%	78,000	108.0%
不動産事業	51,522	85.2	75,143	89.2	+23,620	+45.8%	69,700	107.8%
不動産賃貸事業	7,386	12.2	6,807	8.1	△579	△7.8%	6,700	101.6%
その他の事業	1,885	3.1	2,491	3.0	+606	+32.2%	1,900	131.1%
調整額	-315	-	-167	-	+147	-	-300	-
営業利益	10,131	100.0	14,033	100.0	+3,901	+38.5%	13,000	107.9%
不動産事業	10,600	104.6	15,547	110.8	+4,946	+46.7%	14,900	104.3%
不動産賃貸事業	2,094	20.7	1,907	13.6	△187	△8.9%	2,100	90.8%
その他の事業	243	2.4	83	0.6	△160	△65.7%	100	83.0%
調整額	-2,806	-	-3,504	-	△697	-	-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 実績	2018/11期 実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	51,522	75,143	+23,620	+45.8%	69,700	107.8%
開発流動化 (S-RESIDENCE等の企画開発・販売)	15,402	38,948	+23,546	+152.9%	-	-
再生流動化 (既存収益不動産等の再生・販売)	23,632	29,019	+5,386	+22.8%	-	-
投資分譲 (投資用マンションの企画開発・販売)	12,049	5,784	△ 6,265	△ 52.0%	-	-
アセットマネジメント	383	1,386	+1,003	+261.5%	-	-
セグメント利益	10,600	15,547	+4,946	+46.7%	14,900	104.3%
セグメント利益率	20.6%	20.7%	-	+0.1%	21.4%	-



開発流動化としてS-RESIDENCE17物件、ホテル2物件、再生流動化として25物件、固定資産として28物件、合計72物件を販売。

予算および実績

販売件数(棟)	通期予算	通期実績	進捗率
開発流動化	16	19	118.8%
S-RESIDENCE	16	17	-
ホテル	0	2	-
再生流動化	24	25	104.2%
固定資産	28	28	100.0%
合計	68	72	105.9%



S-RESIDENCE新大阪Luna

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	14	1	3	0	1
S-RESIDENCE	0	13	1	3	0	0
ホテル	0	1	0	0	0	1
再生流動化	1	6	4	8	1	5
固定資産	4	2	5	10	2	5
合計	5	22	10	21	3	11

首都圏および関西エリアにおいて、6物件383戸を供給。
 通期予算に対しては戸数ベースで146.7%を達成。

予算および実績

	通期予算		通期実績		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	5	330	158.7%
合計	4	261	6	383	146.7%

※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

30物件、想定売上高約385億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58.7%であるが、新たな事業年度で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	通期実績		決済予定 (契約済)
			進捗率	
取得金額(億円)	213	125	58.7%	128

実績・予定（取得件数）

	通期実績					決済予定 (契約済)
	北海道	首都圏	中部	関西	合計	
取得件数	2	12	10	6	30	16
レジデンス	1	12	10	6	29	11
ホテル	0	0	0	0	0	4
オフィス	1	0	0	0	1	1

竣工年	物件名称/PJ名称	所在地	戸数
2018年	S-RESIDENCE 葵	名古屋市東区	95
	計 1棟		95
2019年	S-RESIDENCE 江坂町1丁目ⅡPJ	大阪府吹田市	153
	S-RESIDENCE 西区本田1丁目PJ	大阪市西区	140
	S-RESIDENCE 淀川区西中島4丁目ⅡPJ	大阪市淀川区	54
	S-RESIDENCE 中央区日本橋馬喰町1丁目PJ	東京都中央区	35
	S-RESIDENCE 墨田区東向島1丁目PJ	東京都中央区	76
	S-RESIDENCE 北区志茂2丁目PJ	東京都北区	28
	S-RESIDENCE 台東区小島1丁目(東)PJ	東京都台東区	34
	S-RESIDENCE 台東区小島1丁目(西)PJ	東京都台東区	38
	S-RESIDENCE 豊島区池袋本町1丁目PJ	東京都豊島区	31
	S-RESIDENCE 豊島区高田2丁目PJ	東京都豊島区	36
	S-RESIDENCE 港区芝5丁目PJ	東京都港区	29
	S-RESIDENCE 南八幡5丁目PJ	千葉県市川市	100
	S-RESIDENCE 北区志賀本通1丁目・神明町PJ	名古屋市北区	108
	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 16棟		1,019
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 福島区海老江1丁目ⅡPJ	大阪市福島区	169
	S-RESIDENCE 足立区千住龍田町PJ	東京都足立区	46
	S-RESIDENCE 墨田区緑1丁目PJ	東京都墨田区	30
	S-RESIDENCE 台東区鳥越1丁目PJ	東京都台東区	49

2020年	S-RESIDENCE 台東区今戸2丁目PJ	東京都台東区	49	
	S-RESIDENCE 台東区台東2丁目ⅡPJ	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 大田区矢口1丁目PJ	東京都大田区	37	
	S-RESIDENCE 大田区山王3丁目PJ	東京都大田区	48	
	S-RESIDENCE 西蒲田7丁目PJ	東京都大田区	42	
	S-RESIDENCE 練馬区旭町3丁目PJ	東京都練馬区	61	
	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	28	
	S-RESIDENCE 下前2丁目PJ	埼玉県戸田市	40	
	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	
	S-RESIDENCE 北区黒川本通3丁目PJ	名古屋市北区	77	
	S-RESIDENCE 瑞穂区苗代町PJ	名古屋市瑞穂区	36	
	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 中村区名駅南3丁目PJ	名古屋市中村区	44	
	計 25棟		1,534	
	2021年	S-RESIDENCE 台東区浅草6丁目PJ	東京都台東区	49
		S-RESIDENCE 川崎区池田1丁目PJ	神奈川県川崎市	77
		S-RESIDENCE 名東区本郷2丁目PJ	名古屋市名東区	183
	計 3棟		309	
	合計	45棟		2,957

(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。

(注3) ☆の物件については、当初投資用マンションとして計画していたものをS-RESIDENCEに振り替えております。

投資用マンション開発計画

竣工年	物件名称／PJ名称	所在地	戸数
2018年	サムティ姫島LIBERLE	大阪市西淀川区	85
	計 1棟		85
2020年	西淀川区姫里2丁目ⅡPJ	大阪市西淀川区	130
	西淀川区花川2丁目PJ	大阪市西淀川区	72
	港区夕凧1丁目PJ	大阪市港区	54
	計 3棟		256
	合計 4棟		341

S-RESIDENCEと投資用マンションの合計
49棟3,298戸

(注1) 上記の開発計画は、2018年11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2) 上記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。

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
2019年	ホテル	エスペリアイン大阪本町	大阪市西区	125
	ホテル	エスペリアホテル京都	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 5棟		799

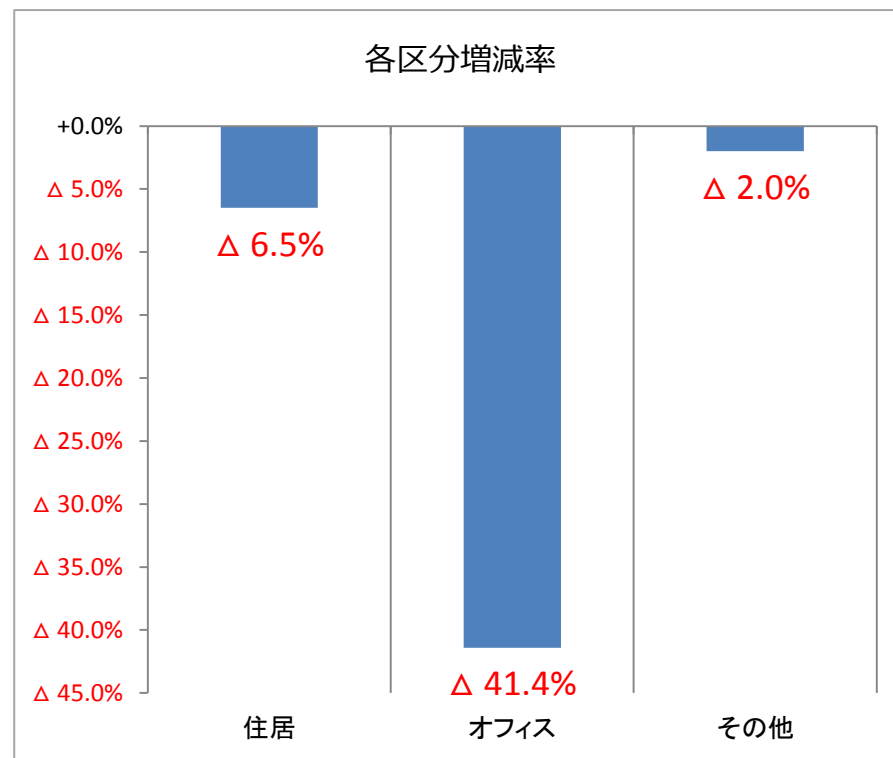
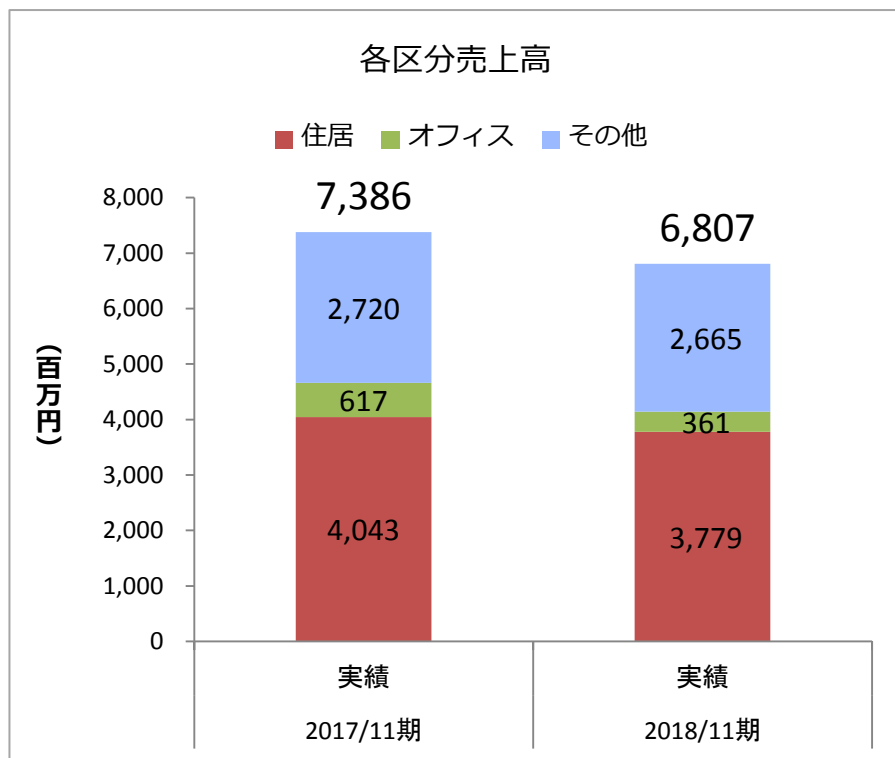


エスペリアホテル京都 (2019年4月開業予定)

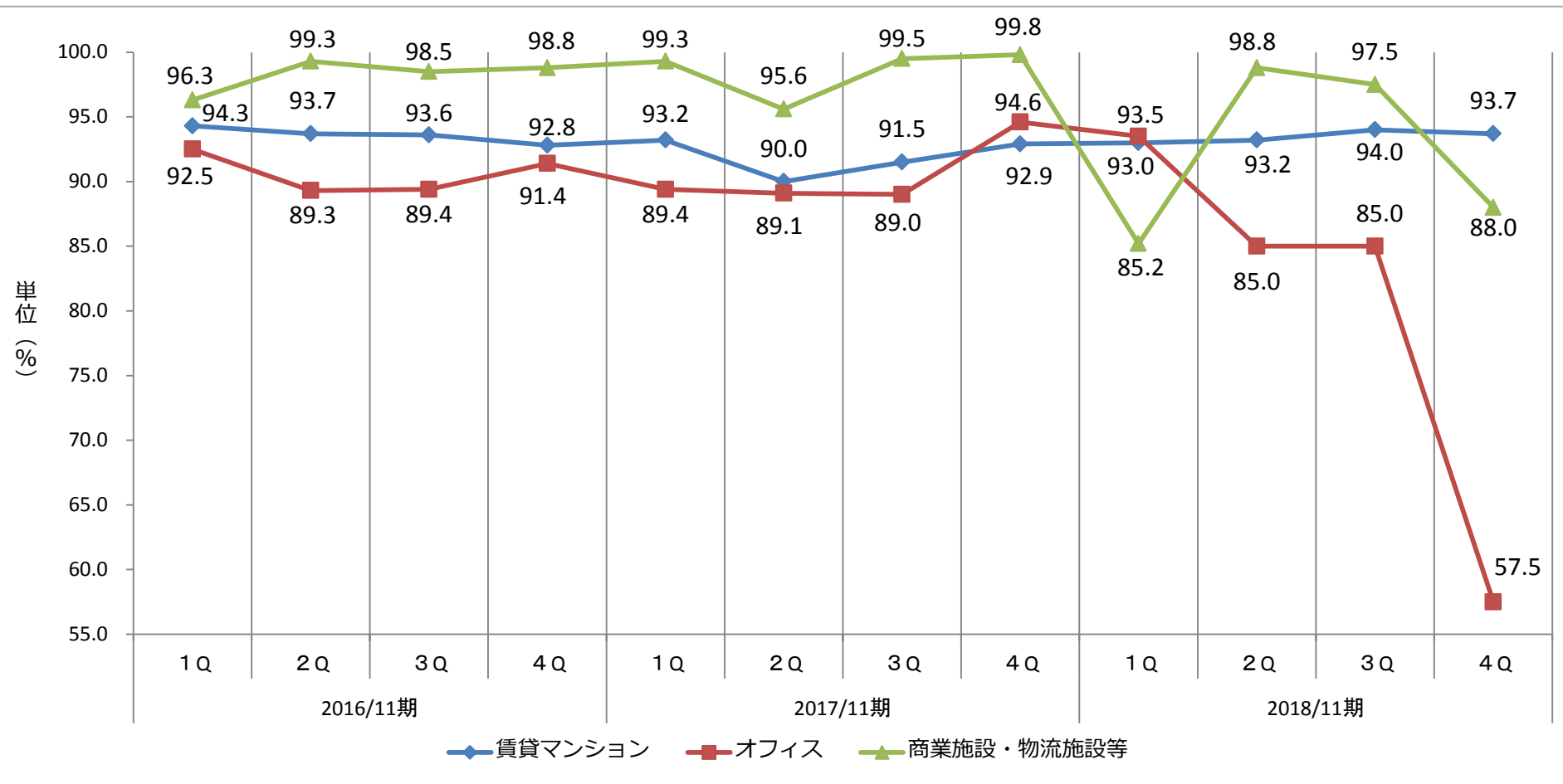
(注1) 上記の開発計画は、2018年11月末日時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。

※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 実績	2018/11期 実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	7,386	6,807	△ 579	△ 7.8%	6,700	101.6%
住居(賃貸マンション)	4,043	3,779	△ 263	△ 6.5%	-	-
オフィス	617	361	△ 255	△ 41.4%	-	-
その他(商業施設、駐車場、物流施設等)	2,720	2,665	△ 55	△ 2.0%	-	-
セグメント利益	2,094	1,907	△ 187	△ 8.9%	2,100	90.8%
セグメント利益率	28.4%	28.0%	-	△ 0.3%	31.3%	-



賃貸マンションは引き続き堅調に推移。
 オフィス、商業施設・物流施設等は保有物件の減少により一部テナントの退去が影響。



(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

全国の主要都市において、31物件、約225億円の収益不動産を取得し、
 通期予算に対し達成率は95.7%。開発用地同様、新たな事業年度で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	通期実績		決済予定 (契約済)
		金額	進捗率	
取得金額(億円)	235	225	95.7%	44

実績・予定（取得件数）

	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	3	8	3	10	1	6	31	8



サムティ福住



エクセラン若王寺



インペリアル桜川南Ⅲ

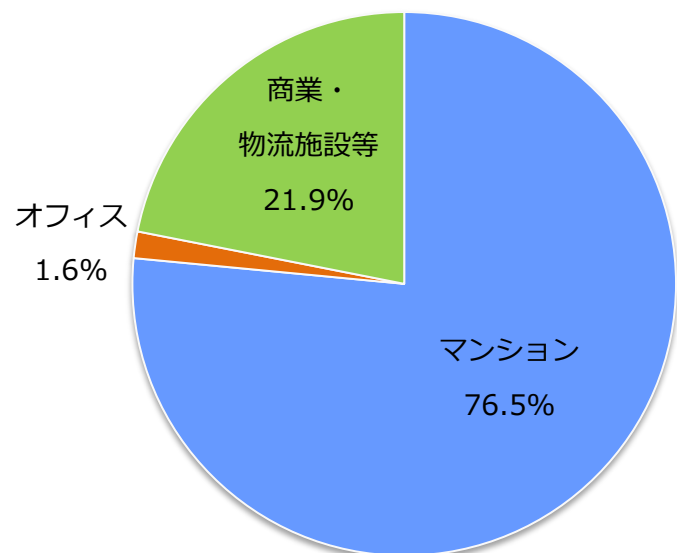
全国の主要都市を中心としたポートフォリオを構築。

当社保有資産

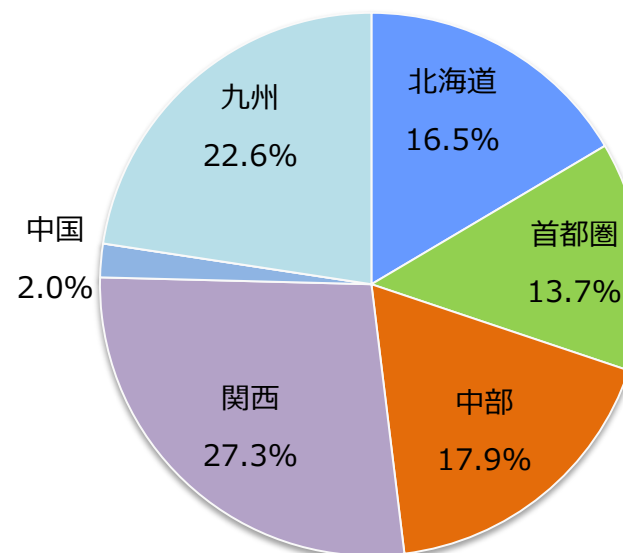
2018年11月末時点	物件数 (棟)	延床面積 (㎡)
賃貸マンション	73	151,743
オフィスビル	2	3,134
商業・物流施設等	9	43,453
合計	84	198,330

(注1) 2018年11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



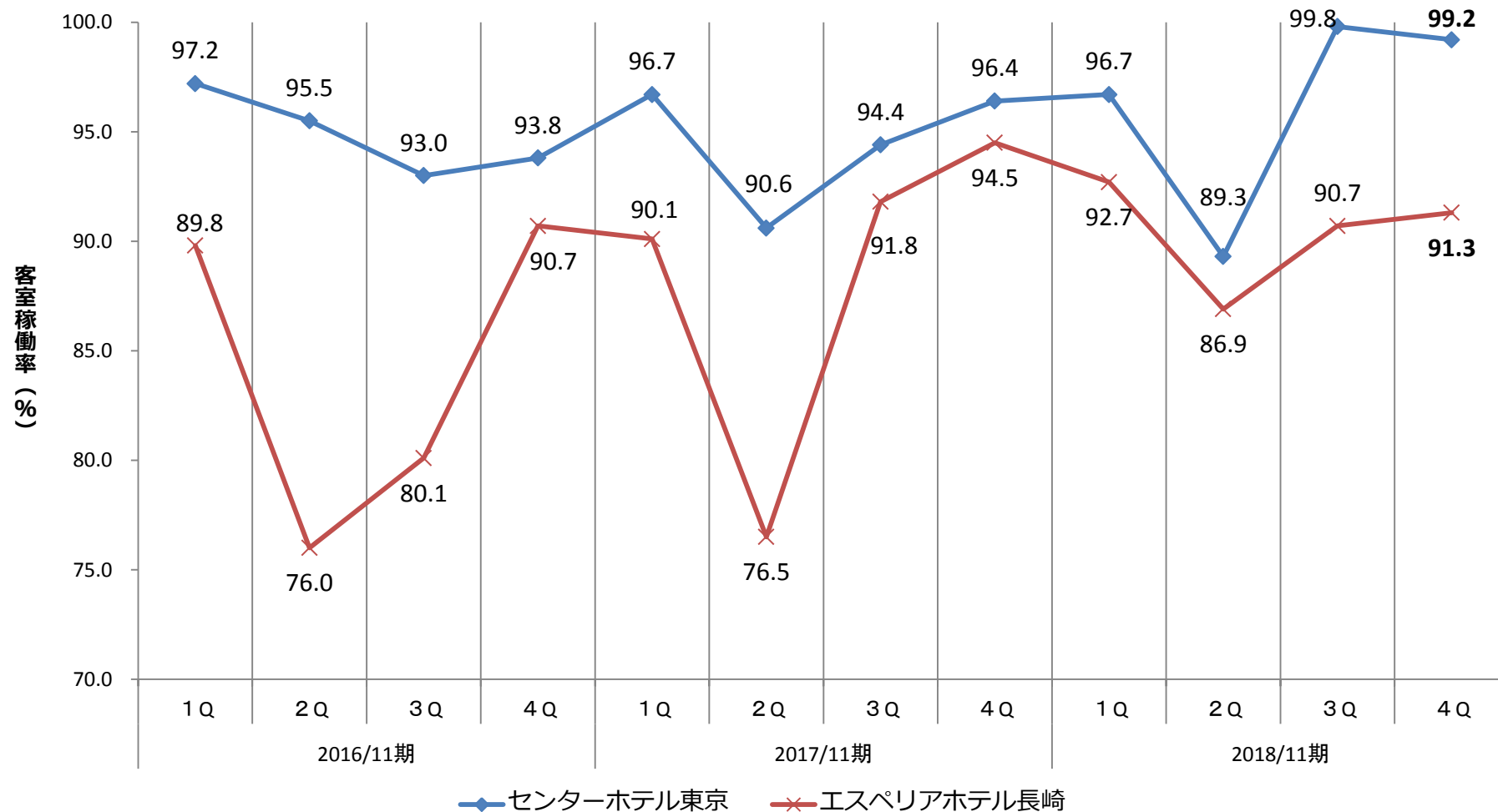
(単位:百万円)	2017/11期 実績	2018/11期 実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	1,885	2,491	+606	+32.2%	1,900	131.1%
セグメント利益	243	83	△ 160	△ 65.7%	100	83.0%
セグメント利益率	12.9%	3.3%	-	△ 9.6%	5.3%	-

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	108
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
エスペリアイン日本橋箱崎	東京都中央区日本橋	114



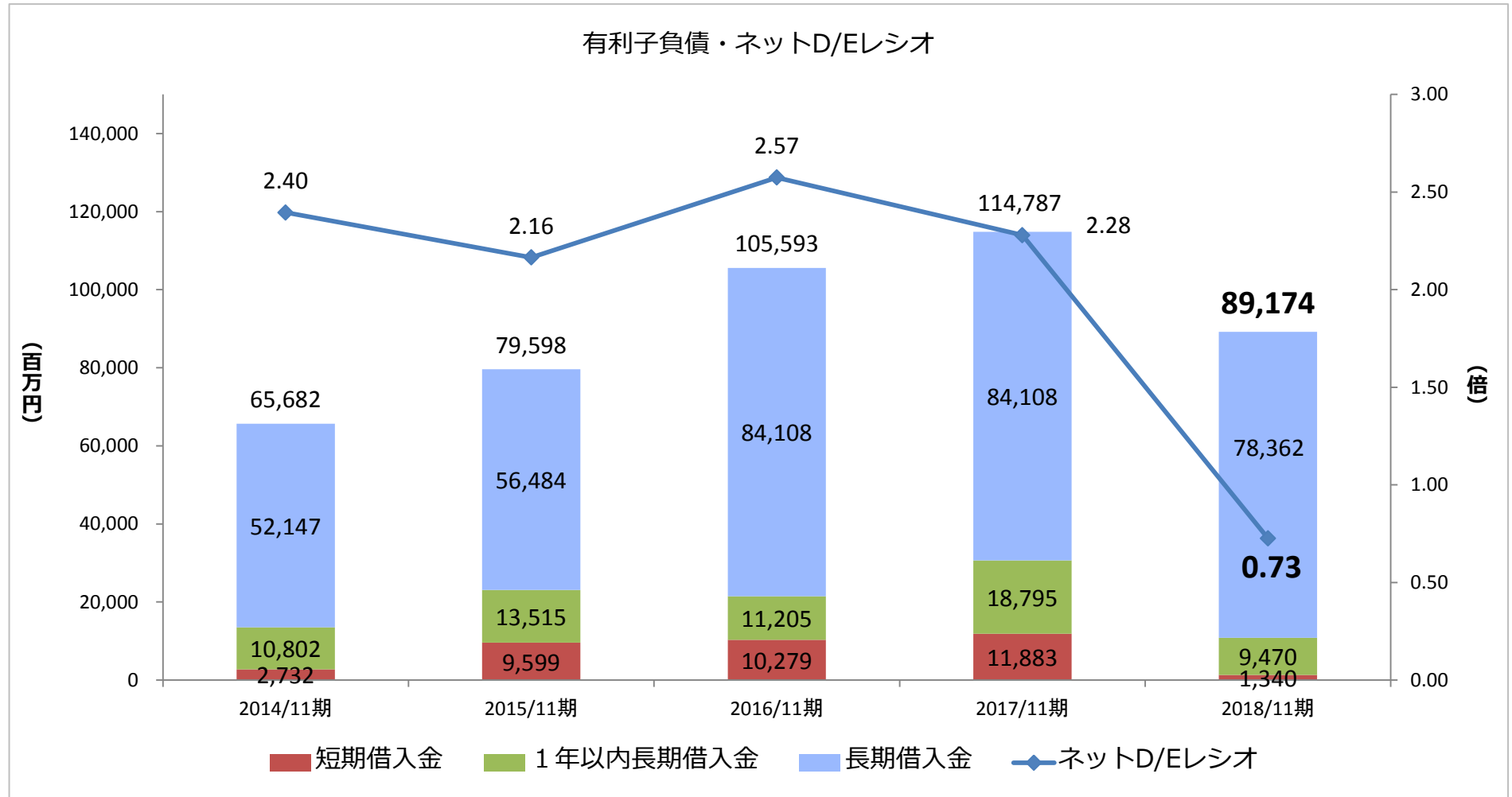
センターホテル東京・エスペリアホテル長崎ともに90%超の高稼働を維持。



(注) 各四半期末時点の客室平均稼働率

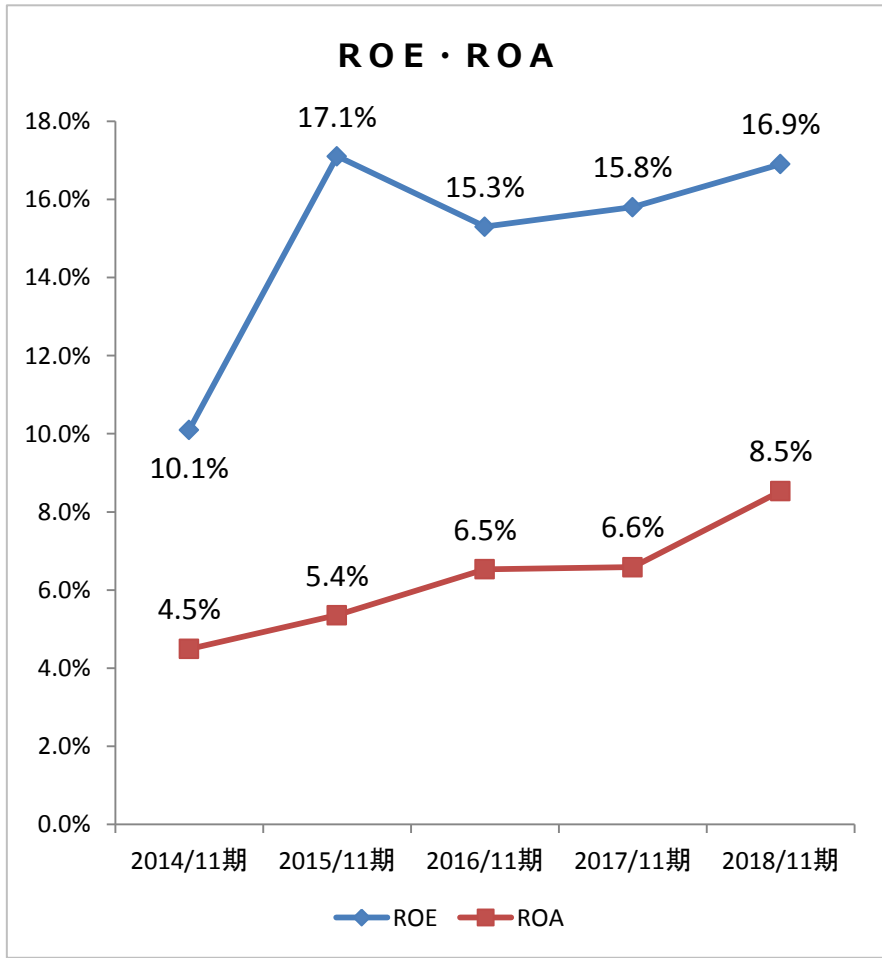
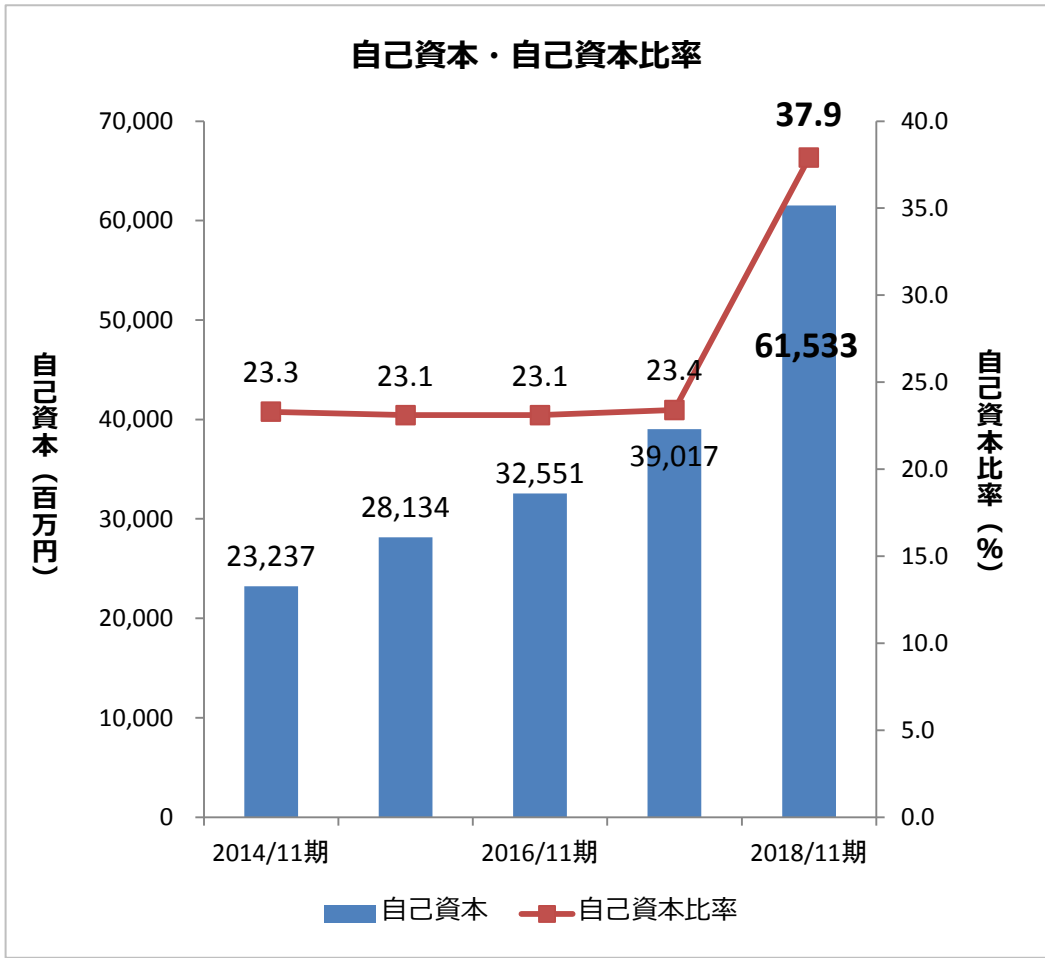
(単位: 百万円)	2017/11期	2018/11期	増減額	主な増減理由	
	期末実績	期末実績			
資産合計	166,449	162,500	△ 3,949		
流動資産	98,558	108,230	+9,672	◇販売用不動産	
現金及び預金	25,857	44,510	+18,652	物件取得	+8,284百万円
販売用不動産	37,059	26,181	△ 10,877	物件竣工・開発原価	+24,056百万円
仕掛販売用不動産	34,456	34,886	+429	固定資産からの振替	+14,953百万円
固定資産	67,797	54,269	△ 13,527	物件売却	△58,172百万円
有形固定資産	61,887	46,539	△ 15,347	◇有形固定資産	
無形固定資産	140	172	+32	新規取得	+18,371百万円
投資その他の資産	5,769	7,557	+1,787	売却・減価償却等	△34,327百万円
負債合計	127,088	100,061	△ 27,027		
流動負債	39,182	19,779	△ 19,403	◇短期借入金	
短期借入金	11,883	1,340	△ 10,542	借入	+17,578百万円
1年内返済予定の長期借入金	18,795	9,470	△ 9,324	返済その他	△28,122百万円
固定負債	87,906	80,282	△ 7,623		
長期借入金	84,108	78,362	△ 5,745	◇長期借入金	
純資産	39,360	62,438	+23,077	借入その他	+62,185百万円
負債純資産合計	166,449	162,500	△ 3,949	返済	△67,931百万円
有利子負債	114,787	89,174	△ 25,612		
株主資本	38,906	61,404	+22,497		
自己資本比率(%)	23.4%	37.9%	+14.5%		

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900億円を下回る。
 ライツ・オフリング実施により自己資本が増加し、ネットD/Eレシオも0.73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約615億円まで増加。
 有利子負債の圧縮、一部コミットメント型ライセンス・オフリングによる資金調達で
 自己資本比率も約38%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。