

# サムティ株式会社

## 2017年11月期第1四半期 決算説明資料



  
SAMTY  
2017年4月

---

# トピックス

---

## 広報活動の強化

広報活動の強化に伴う知名度向上施策の一環としてTVCM を制作し、**2017年4月より番組提供を行っております。**

知名度の向上を図る目的は、

- (1) 優秀な人材の確保 (2) 信頼感のさらなる向上
- (3) 新たな事業機会の創造 (4) 企業イメージの醸成 等 であり、

中長期的な観点から当社グループの企業価値の向上に大きく寄与するものと考えております。当社グループは、今後も積極的な広報活動を展開してまいります。



### ■ 提供番組

テレビ東京系列「カンブリア宮殿」(毎週木曜日 夜10時～10時54分)

### ■ CM放映期間(予定)

2017年4月～2017年9月末日までの毎週木曜日

## IR活動の展開

IR活動推進の一つとして、個人投資家向け説明会等に積極的に参加してまいります。

### ■ 参加予定説明会

- 5/11(木) 大和証券 北九州支店 個人投資家説明会
- 8/19(土) 大和IR個人投資家説明会(東京)
- 9/2(土) 大和IR個人投資家説明会(大阪)

## S-RESIDENCE初のファミリー賃貸マンションを開発予定

札幌エリアにおいて「S-RESIDENCE宮の森（仮称）」の開発を行うことを決定いたしました。

当開発計画は、「S-RESIDENCE」シリーズ初のオールファミリー賃貸マンションであるとともに、札幌エリアにおける「S-RESIDENCE」第一弾となります。

今後も全国において「S-RESIDENCE」シリーズの展開を図ってまいります。

完成イメージ図



### 計画概要

住所：北海道札幌市中央区宮の森三条十丁目16番1号（住居表示）

交通：JR北海道バス「彫刻美術館入口」徒歩4分、札幌市営地下鉄「西28丁目」駅 徒歩15分

総戸数：22戸

間取り：4LDK（専有面積87.04㎡～91.98㎡）

竣工：2017年9月30日（予定）

---

## 2017年11月期予想

---

## 売上高16.8%増、3期連続での最高益更新を計画。

- ◇販売計画◇ 開発流動化：首都圏及び関西圏のS-RESIDENCE 8物件  
再生流動化：全国主要都市に保有する収益不動産30物件（※固定資産含む）  
投資分譲：14物件600戸超
- ◇投資計画◇ 開発プロジェクト 約158億円  
収益不動産取得 約395億円
- ◇株主還元◇ 普通配当として3円増配し、1株あたり36円の配当を計画

(単位:100万円)	2016/11期 通期実績		2017/11期 通期予想		前年比	
		構成比		構成比	増減額	増減率
売上高	52,409	100.0	61,200	100.0	+8,791	+16.8%
不動産事業	43,783	83.5	52,900	86.4	+9,117	+20.8%
不動産賃貸事業	7,288	13.9	7,100	11.6	△ 188	△ 2.6%
その他の事業	1,853	3.5	1,600	2.6	△ 253	△ 13.7%
調整額	-515	-	-400	-	+115	-
営業利益	8,586	100.0	9,300	100.0	+714	+8.3%
不動産事業	8,071	94.0	9,800	105.4	+1,729	+21.4%
不動産賃貸事業	2,550	29.7	2,100	22.6	△ 450	△ 17.6%
その他の事業	123	1.4	200	2.2	+77	+62.6%
調整額	-2,159	-	-2,800	-	△ 641	-
経常利益	6,788	-	7,200	-	+412	+6.1%
当期純利益	4,628	-	4,800	-	+172	+3.7%
1株当り配当金	33.00	-	36.00	-	+3.00	+9.1%
1株当り当期純利益	196.42	-	202.42	-	+6.00	+3.1%

---

2017年11月期第1四半期  
決算概要

---

## 【概要】

営業利益は前年同期比約83%増の2,511百万円、四半期純利益は前年度比約193%増の1,687百万円と大幅な増益となった。

第2四半期に持ち越した売却案件はあったものの、売却に至った物件については、予想を上回る高い利益率を確保する事ができた。

また、投資分譲マンションの販売が非常に好調に推移。

以上の結果、今期予想に対する進捗は純利益ベースで約35%となり、好調なスタートをきった。

(単位:100万円)	2016/11期 第1Q実績		2017/11期 第1Q実績		前年同期比 増減		2017/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	7,921	100.0	12,411	100.0	+4,489	+56.7%	61,200	20.3%
売上原価	5,413	68.3	8,668	69.8	+3,255	+60.1%	-	-
販売費・一般管理費	1,135	14.3	1,231	9.9	+95	+8.4%	-	-
営業利益	1,372	17.3	2,511	20.2	+1,139	+83.0%	9,300	27.0%
営業外収益	5	0.1	4	0.0	△ 1	△ 24.3%	-	-
営業外費用	526	6.6	405	3.3	△ 120	△ 23.0%	-	-
経常利益	852	10.8	2,110	17.0	+1,258	+147.7%	7,200	29.3%
特別利益	23	0.3	-	0.0	△ 23	△ 100.0%	-	-
特別損失	3	0.0	0	0.0	△ 3	△ 100.0%	-	-
四半期純利益	576	7.3	1,687	13.6	+1,111	+192.8%	4,800	35.1%

		売上高	前年同期比
不動産事業	開発流動化、再生流動化、投資分譲ともに好調に推移	10,330百万円	+74.6%
不動産賃貸事業	売上は増収。 利益は前期末取得の大型タワー物件の減価償却費負担により減益	1,752百万円	+4.6%
その他の事業	エスペリアホテル長崎、ホテルサンシャイン宇都宮の2物件が寄与	381百万円	-4.3%

(単位:100万円)	2016/11期 第1Q実績		2017/11期 第1Q実績		前年同期比 増減		2017/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	7,921	100.0	12,411	100.0	+4,489	+56.7%	61,200	20.3%
不動産事業	5,916	74.7	10,330	83.2	+4,413	+74.6%	52,900	19.5%
不動産賃貸事業	1,674	21.1	1,752	14.1	+77	+4.6%	7,100	24.7%
その他の事業	398	5.0	381	3.1	△ 17	△ 4.3%	1,600	23.8%
調整額	-67	-	-52	-	+15	-	-400	-
営業利益	1,372	100.0	2,511	100.0	+1,139	+83.0%	9,300	27.0%
不動産事業	1,212	88.3	2,482	98.8	+1,270	+104.8%	9,800	25.3%
不動産賃貸事業	603	43.9	562	22.4	△ 40	△ 6.7%	2,100	26.8%
その他の事業	76	5.5	62	2.5	△ 13	△ 17.5%	200	31.0%
調整額	-519	-	-595	-	△ 76	-	-2,800	-
経常利益	852	-	2,110	-	+1,258	+147.7%	7,200	29.3%
四半期純利益	576	-	1,687	-	+1,111	+192.8%	4,800	35.1%

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位100万円)	2016/11期 第1Q実績	2017/11期 第1Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	5,916	10,330	+4,413	+74.6%	52,900	19.5%
開発流動化(S-RESIDENCE等の企画開発・販売)	-	2,450	+2,450	-	-	-
再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	4,500	2,623	△1,877	△41.7%	-	-
投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	1,031	5,167	+4,136	+401.1%	-	-
アセットマネジメント	380	81	△298	△78.5%	-	-
セグメント利益	1,212	2,482	+1,270	+104.8%	9,800	25.3%
セグメント利益率	20.5%	24.0%	-	+3.5%	18.5%	-

### 1.開発・再生流動化

- ◇S-RESIDENCE 1棟売却
- ◇再生不動産 3棟売却

### 2.投資分譲

- ◇9棟320戸を販売

### 3.仕入の状況

- ◇開発用地 4物件取得(首都圏3・大阪1)、売上規模5,700百万円相当
- ◇棚卸物件 1物件取得(広島)

#### 主な仕入物件



グランドハイツ舟入  
(広島市中区)  
マンション/49戸

#### 主な販売物件



サムティ阿波座BELSIA  
(大阪市西区)  
マンション/98戸



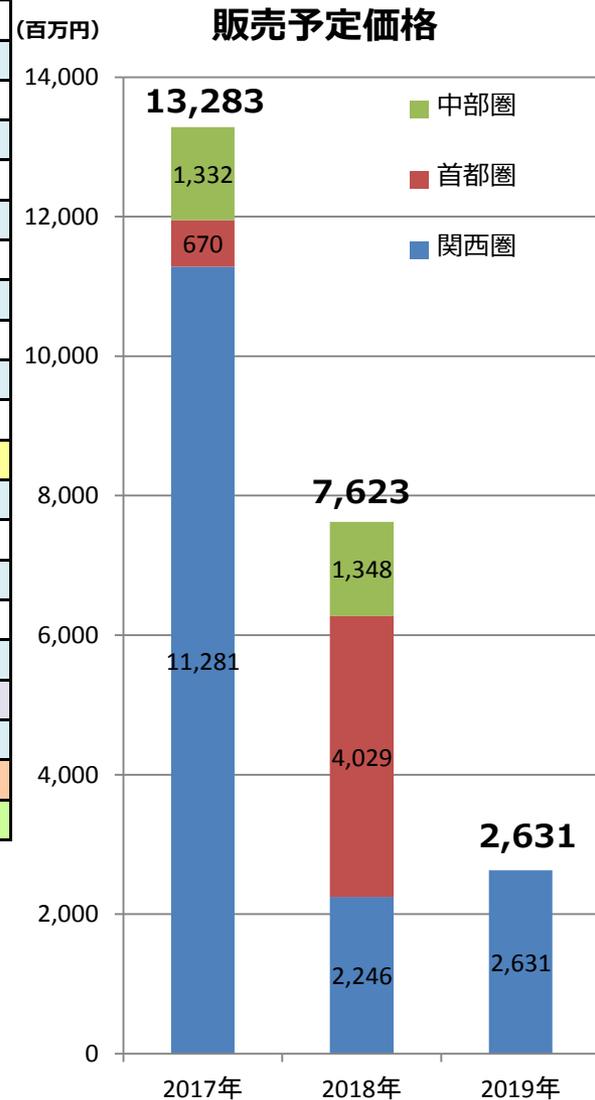
サムティ本町橋ⅡMEDIUS  
(大阪府中央区)  
マンション/150戸



サムティ福島VIVENTE  
(大阪府福島区)  
マンション/80戸

【S-RESIDENCE開発・販売計画】(2017年2月末)

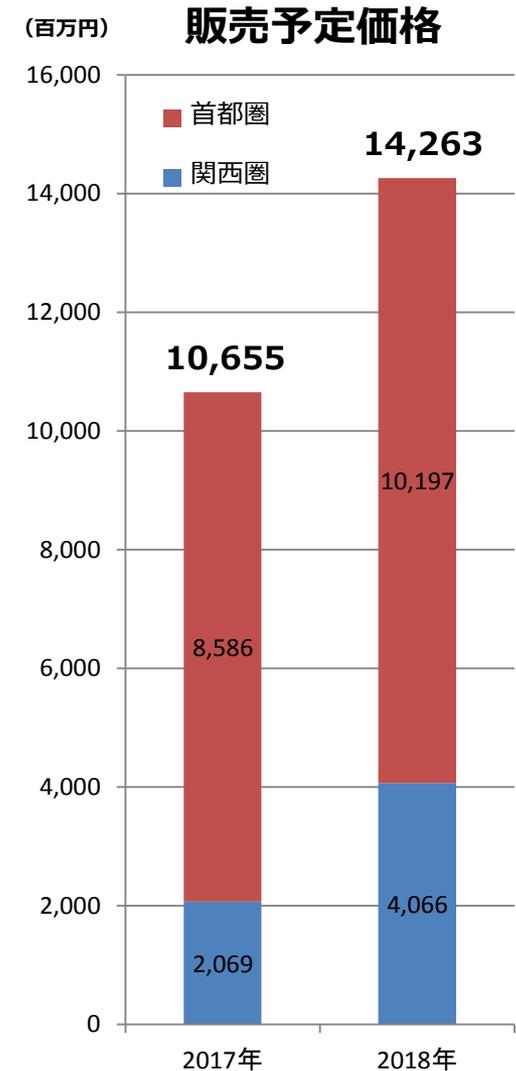
竣工年度	物件名称又は仮称	所在地	竣工予定年月	階数	戸数	優先交渉権
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE深江橋EAST I	大阪市東成区	2017年1月	10	144	○
	S-RESIDENCE深江橋EAST II	大阪市東成区	2017年1月	10	96	○
	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪市淀川区	2017年2月	15	224	○
	S-RESIDENCE川崎貝塚	川崎区貝塚	2017年2月	12	43	○
	S-RESIDENCE江坂Ⅱ	吹田市垂水町	2017年6月	10	75	○
	S-RESIDENCE都島	大阪市都島区	2017年6月	11	120	○
	S-RESIDENCE谷町五丁目	大阪市中央区	2017年7月	15	84	○
	S-RESIDENCE名古屋市中区	名古屋市中区	2017年8月	15	109	○
	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	2017年9月	4	22	—
	S-RESIDENCE南堀江	大阪市西区	2017年9月	15	154	○
2017年(平成29年)合計 10棟					1,071	
2018年 (平成30年)	S-RESIDENCE市川市南八幡	千葉県市川市	2018年1月	6	81	○
	S-RESIDENCE淀川区木川東	大阪市淀川区	2018年1月	11	177	○
	S-RESIDENCE新宿	東京都新宿区	2018年3月	11	65	○
	S-RESIDENCE松戸市本町	千葉県松戸市	2018年8月	14	52	○
	S-RESIDENCE名古屋市中区	名古屋市中区	2018年11月	15	95	○
2018年(平成30年)合計 5棟					470	
2019年 (平成31年)	S-RESIDENCE吹田市江坂町	吹田市江坂町	2019年2月	14	153	○
2019年(平成31年)合計 1棟					153	
合計 16棟					1,694 戸	



- (注1) 上記、優先交渉権に記載の「○」につきましては、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。
- (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、2017年2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おりません。
- (注3) 販売予定価格は、サムティグループがS-RESIDENCE向け開発用地の取得に係る契約を締結した物件についての想定販売価格を竣工年度別に集計しております。2017年2月末時点の数値であり、今後変更される可能性があります。また竣工年度別の集計であるため、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。
- (注4) 「S-RESIDENCE宮の森」は固定資産として保有する予定であり、右の販売予定価格のグラフには含んでおりません。

【投資分譲開発・販売計画】(2017年2月末)

竣工年度	物件名称又は仮称	所在地	竣工予定年月	階数	戸数
2017年 (平成29年)	中央区新川2丁目	東京都中央区	2017年1月	12	27
	サムティ江坂レガーロ	吹田市江坂町	2017年1月	9	65
	サムティ福島VIVENTE	大阪市福島区	2017年2月	9	80
	品川区南品川4丁目	東京都品川区	2017年3月	9	38
	墨田区石原3丁目(北)	東京都墨田区	2017年3月	11	38
	墨田区石原3丁目(南)	東京都墨田区	2017年3月	12	42
	墨田区横川1丁目	東京都墨田区	2017年9月	8	39
	文京区湯島2丁目	東京都文京区	2017年9月	11	57
	江東区平野2丁目	東京都江東区	2017年10月	9	41
	新宿区新宿7丁目	東京都新宿区	2017年10月	6	29
2017年(平成29年)合計 10棟					456
2018年 (平成30年)	中央区日本橋浜町2丁目	東京都中央区	2017年12月	13	30
	墨田区錦糸1丁目	東京都墨田区	2017年12月	13	72
	練馬区豊玉北2丁目	東京都練馬区	2018年1月	9	48
	文京区小石川5丁目	東京都文京区	2018年1月	10	27
	淀川区木川東2丁目	大阪市淀川区	2018年1月	11	90
	淀川区西宮原2丁目Ⅱ	大阪市淀川区	2018年1月	10	90
	台東区台東2丁目	東京都台東区	2018年3月	13	53
	中央区月島3丁目	東京都中央区	2018年3月	10	45
	台東区蔵前3丁目	東京都台東区	2018年6月	13	28
	西淀川区姫里2丁目	大阪市西淀川区	2018年6月	11	85
	西区江戸堀3丁目Ⅱ	大阪市西区	2018年6月	11	50
	台東区小島1丁目(西)	東京都台東区	2018年7月	11	38
	豊島区池袋本町1丁目	東京都豊島区	2018年9月	11	31
2018年(平成30年)合計 13棟					687
合計 23棟					1,143戸



(注) 販売予定価格は、サムティグループが投資分譲開発用地の取得に係る契約を締結した物件についての想定販売価格を竣工年度別に集計しております。2017年2月末時点の数値であり、今後変更される可能性があります。また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。

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位100万円)	2016/11期 第1Q実績	2017/11期 第1Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	1,674	1,752	+77	+4.6%	7,100	24.7%
住居(賃貸マンション)	762	887	+124	+16.4%	-	-
オフィス	207	208	+0	+0.4%	-	-
その他(商業施設、ホテル、駐車場、物流施設等)	704	653	△50	△7.2%	-	-
セグメント利益	603	562	△40	△6.7%	2,100	26.8%
セグメント利益率	36.0%	32.1%	-	△3.9%	29.6%	-

### 1. 資産別の稼働率 (2017年3月末日時点)

- ◇住居 93.8% (※リースアップ中の開発物件除く)
- ◇オフィス 91.1%
- ◇その他 99.6%

### 2. 取得の状況

- ◇固定資産 9物件取得 (首都圏1・大阪2・名古屋3・札幌2・福岡1)

#### 主な取得物件



サムティ宮の沢  
(札幌市西区)  
マンション/26戸



CREGLANZ東別院  
(名古屋市中区)  
マンション/56戸



サムティ福島Libre  
(大阪市福島区)  
マンション/36戸

九州エリア



フォンスター西千石  
(鹿児島市西千石町)  
マンション/64戸



サムティ熊本県立大学前  
(熊本市東区)  
マンション/48戸



サムティ佐賀天神  
(佐賀県佐賀市)  
マンション/72戸

近畿エリア



サムティ有隣カマロード  
(京都市下京区)  
マンション/71戸



サムティ神戸駅南通  
(神戸市兵庫区)  
マンション/99戸



サムティ大阪CITY WEST  
(大阪市西淀川区)  
マンション/130戸



Do鶴見  
(大阪市鶴見区)  
マンション/55戸



サムティ神戸浜崎通  
(神戸市兵庫区)  
マンション/51戸



サムティ塚口レジデンス  
(兵庫県尼崎市)  
マンション/49戸

中部エリア



プラウランド守山  
(名古屋市守山区)  
マンション/54戸



サムティ山王レジデンス  
(名古屋市中川区)  
マンション/36戸



ASレジデンス津シティ  
(三重県津市)  
マンション/56戸

北海道エリア



サムティレジデンスN15  
(札幌市東区)  
マンション/55戸



サムティフェリーチェ大通南  
(札幌市中央区)  
マンション/32戸



サムティファイ工南郷通  
(札幌市白石区)  
マンション/31戸

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位100万円)	2016/11期 第1Q実績	2017/11期 第1Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	398	381	△ 17	△ 4.3%	1,600	23.8%
セグメント利益	76	62	△ 13	△ 17.5%	200	31.0%
セグメント利益率	19.1%	16.5%	-	△ 2.6%	12.5%	-

当社グループの主な保有・運営ホテル



**センターホテル東京**  
 東京都中央区日本橋  
 客室数：107室  
 稼働率：96.7%



**エスペリアホテル長崎**  
 長崎県長崎市  
 客室数：153室  
 稼働率：90.1%



**センターホテル大阪**  
 大阪府中央区北浜  
 客室数：84室  
 稼働率：92.1%



**ホテルサンシャイン宇都宮**  
 栃木県宇都宮市  
 客室数：160室  
 稼働率：69.0%

(注1) 各ホテルの稼働率は、2017年2月の客室稼働率

(単位100万円)	2016/11期 期末実績	2017/11期 第1Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	141,170	146,262	+5,091	
流動資産	85,981	86,558	+577	◇販売用不動産
現金及び預金	21,789	23,248	+1,458	新規取得・開発原価 +8,200百万円
販売用不動産	39,514	40,329	+815	物件売却 △7,500百万円
仕掛販売用不動産	22,940	21,543	△1,396	
固定資産	55,048	59,576	+4,527	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	50,606	54,803	+4,197	開発用地取得 +1,600百万円
無形固定資産	151	146	△4	建築費増加等 +5,000百万円
投資その他の資産	4,290	4,625	+335	開発物件の振替等 △8,000百万円
負債合計	108,323	112,415	+4,091	
流動負債	28,439	30,042	+1,603	
短期借入金	10,279	12,960	+2,680	
1年内返済予定の長期借入金	11,205	11,553	+347	
固定負債	79,884	82,372	+2,487	◇純資産◇
長期借入金	74,083	76,891	+2,808	四半期純利益 +1,687百万円
新株予約権付社債	1,435	1,420	△15	新株予約権付社債の転換 +15百万円
純資産	32,847	33,847	+1,000	配当支払い △783百万円
負債純資産合計	141,170	146,262	+5,091	
有利子負債	95,568	101,405	+5,837	
株主資本	32,583	33,503	+919	
自己資本比率(%)	23.1%	22.9%	△0.2%	

---

## 参考資料

---

圏域別の地価変動率の推移

(単位: %)

	住宅地			商業地		
	27公示	28公示	29公示	27公示	28公示	29公示
全国	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.0	0.9	1.4
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	1.8	2.9	3.3
東京圏	0.5	0.6	0.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	0.0	0.1	0.0	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	1.4	2.7	2.5
地方圏	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.4	△ 1.4	△ 0.5	△ 0.1

住宅地

リーマンショック以降続いていた下落を脱し、9年ぶりに横ばいに転じた。  
 継続する低金利環境や住宅ローン減税などの施策による需要の下支え効果もあり、地価は総じて底堅く推移。

商業地

1.4%の上昇と前年より上昇幅を拡大し、2年連続の上昇となった。  
 外国人観光客の増加による店舗とホテル需要の高まりや、再開発事業進展による繁華性向上、主要都市でのオフィス空室率低下による収益性向上を背景に、不動産需要が旺盛で堅調に推移した。

出所：不動産経済通信 2017年3月22日「2017年地価公示」

### 三大都市圏

住宅地・商業地ともに4年連続で上昇。

うち、住宅地は0.5%の上昇（前年調査時と同様）で、東京圏が+0.7%（+0.6%）、大阪圏が+0.0%（+0.1%）、名古屋圏が+0.6%（+0.8%）。

商業地は、前年より上昇幅を拡大したが、名古屋圏のみ上昇幅が縮小した。

### 地方圏

下落幅が縮小し、全用途で0.3%の下落、住宅地で0.4%の下落、商業地で0.1%の下落にとどまった。

このうち、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の地方中核都市は、住宅地と商業地とも三大都市圏を上回る上昇をみせた。全用途が3.9%上昇し、住宅地が2.8%上昇、商業地が6.9%上昇した。

### 東京圏

■17年地価公示は、東京圏では、住宅地・商業地とも4年連続で上昇した。

■事務所需要やマンション用地の取得競争、機関投資家等や富裕層の節税目的による不動産投資、再開発や大型プロジェクトの進展による機能集積などで上昇基調は続いているものの、一部でみられる上昇率の縮小は過熱警戒感があることも示している。

■都区部の住宅地は、平均変動率が3.0%上昇（前年は2.8%上昇）と上昇率が拡大、横ばいの8地点を除く855地点が上昇するなど引き続き上昇傾向が鮮明となった。

■16年は首都圏の中古マンションの成約戸数が新築マンションの供給数を初めて上回るなど中古マンションにも高い需要がみられたが、一方で中古マンションの価格上昇に対する一服感も現れ始めている。

■新築・中古とも価格転嫁しやすい都心の住宅需要が堅調な反面、価格上昇に対する寛容度が低い郊外部の供給は細まっている。しかしながら、デベロッパー各社の郊外部におけるマンション用地取得意欲は健在で、大型入札案件には各社が軒並み応札している。

## 大阪圏

■ 17年地価公示では、商業地の上昇率で大阪市の中心部がトップ5を独占した。大阪市全域でも、商業地の上昇率は9.0%（前年比1.2ポイント増）と2ケタ近い。国土交通省は、外国人観光客の増加による店舗・ホテルの需要の高まりが背景だとしている。

■ 大きな変化がないなか、大手が軒並み好調ということは、大手の寡占化が進んでいることを意味する。また、好調なエリアがあるということは、その他のエリアと明暗が分かれていることになる。大手寡占化とエリアの二極化、全体の数字には表れない2つの傾向が大阪の中古マンション業界に見られた。

## 名古屋圏

■ 17年地価公示で上昇率が僅かながらも縮小をみせた名古屋圏の住宅地。ただ、マンションなどの開発用地取得を巡っては、大手デベロッパーが高値で購入するなど、なお過熱感がある。地場の不動産会社からは「特に市営地下鉄東山線沿線でマンション用地の出物が少なく、販売価格に転嫁できない程の高値で取引されている」などと危惧する声が漏れる。

## 福岡圏

■ 17年地価公示で、地価上昇を加速した福岡。福岡市の商業地の上昇率は8.5%で、前年地価公示の5.9%からさらに上昇した。上昇の主な原因はホテル用途の土地取得と、Jリートを出口とする取引だ。特にホテルは総額50億円を超える既存ホテルとホテル素地の取引が散見された。

■ 政令市で最も人口増加率が高い福岡市の住宅地は、3.5%上昇と地方圏では顕著な伸びを示した。中心部では高額マンションが昨年から過去に類をみないほど供給され、この流れに乗ろうと足元の用地入札では強気の応札が目立つ。16年のマンション販売価格は、日銀の金融緩和前の12年と比べ32%上昇（不動産経済研究所調べ）。天井感があるものの、価格調整が行われる雰囲気はまだない。

出所：不動産経済通信 2017年3月28日「マーケット特集・大阪圏」  
2017年3月24日「マーケット特集・名古屋圏」  
2017年3月29日「マーケット特集・福岡圏Ⅰ」  
2017年3月30日「マーケット特集・福岡圏Ⅱ」

2017年2月 首都圏マンション市場動向

	首都圏	都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	
供給戸数	戸	2,310	1,138	339	431	177	225
前年比		3.3%	-4.1%	51.3%	11.4%	-34.4%	33.1%
契約率	%	68.4%	66.3%	68.4%	75.4%	61.0%	70.7%
前年比		△4.5P	△9.4P	△2.1P	4.6P	△9.0P	5.0P
平均価格	万円	5,793	6,956	5,280	4,875	3,964	3,880
前年比		0.3%	11.3%	-19.9%	-6.3%	-19.0%	-4.6%
m <sup>2</sup> 単価	万円	85.2	106.6	76.5	68.4	57.8	52.7
前年比		2.0%	13.5%	-16.9%	-8.3%	-13.3%	-1.1%
専有面積	m <sup>2</sup>	67.98	65.22	69.01	71.28	68.64	73.56
前年比		-1.7%	-2.0%	-3.6%	2.2%	-6.5%	-3.6%
販売在庫数	戸	6,594	2,693	926	1,433	740	802
前年比		7.8%	0.3%	22.5%	24.5%	-14.5%	21.1%

契約率のPはポイントを表す。

■ 月中の供給戸数は2,310戸で、前年同月比3.34%増と2ヵ月ぶりの増加となった。一方、初月契約率は68.4%と、前年同期比では4.5ポイントダウンして2ヵ月連続で好調ラインの70%を下回った。

■ 戸当たり平均価格をエリア別にみると、高級・高額物件の発売が続く都区部が戸当たり、単価ともに2ケタ上昇したのに対し、その他のエリアはいずれも下落しており、なかでも都下が戸当たり19.9%下落、単価16.9%下落、埼玉県も戸当たり19.0%下落、単価13.3%下落と下落幅が大きくなっている。

出所：不動産経済通信 2017年3月16日「2月のマンション市場動向」

2017年2月 近畿圏マンション市場動向

		近畿圏	大阪市部	大阪府下	神戸市部	兵庫県下	京都市部	京都府下	奈良県	滋賀県	和歌山県
供給戸数	戸	1,394	717	281	89	104	103	42	14	11	33
前年比		-15.0%	-28.6%	9.8%	71.2%	-42.9%	114.6%	-48.8%	27.3%	-	560.0%
契約率	%	74.5%	80.8%	60.9%	85.4%	57.7%	87.4%	50.0%	42.9%	63.6%	87.9%
前年比		2.5P	7.2P	△15.3P	20.0P	△15.9P	33.2P	△1.2P	△20.7P	-	27.9P
平均価格	万円	3,747	3,526	3,637	4,798	4,674	3,775	3,955	3,972	3,501	3,356
前年比		0.8%	1.3%	0.5%	17.4%	-0.1%	-21.6%	0.8%	5.2%	-	9.6%
m <sup>2</sup> 単価	万円	61.2	73.3	48.6	57.9	61.7	54.2	54.7	50.8	46.2	44.1
前年比		-3.2%	4.9%	-2.2%	-7.1%	-2.4%	-17.0%	4.2%	4.7%	-	3.0%
専有面積	m <sup>2</sup>	61.27	48.09	74.81	82.85	75.79	69.63	72.36	78.21	75.73	76.09
前年比		4.2%	-3.5%	2.9%	26.4%	2.4%	-5.6%	-3.1%	0.4%	-	6.3%
販売在庫数	戸	2,599	783	527	247	611	208	89	78	45	11
前年比		13.1%	-8.3%	11.2%	-6.1%	60.4%	33.3%	-9.2%	85.7%	114.3%	37.5%

契約率のPはポイント、-は比較できずの意。

- 近畿圏（2府4県）の2月のマンション供給戸数は前年同月比15.0%減の1,394戸で、8ヵ月ぶりに前年実績を下回った。
- 供給戸数をエリア別にみると、大阪市部が28.6%減の717戸、大阪府下が9.8%増の281戸、神戸市部が71.2%増の89戸、兵庫県下が42.9%減の104戸、京都市部が114.6%増の103戸、京都府下が48.8%減の42戸。大阪市部のシェアは51.4%に上昇し、大阪府全域では71.6%の高シェアとなった。
- 平均価格は、0.8%上昇の3,747万円。m<sup>2</sup>単価は3.2%下落の61.2万円。平均価格は4ヵ月ぶりのアップ、単価は2ヵ月ぶりのダウン。

出所：不動産経済通信 2017年3月16日「2月のマンション市場動向」



< お問い合わせ先 >

社長室

☎TEL: 06-6838-3616 (代表)

FAX: 06-6838-1200

E-mail: samty-ir@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完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また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います。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います。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ためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。