



# 2017年11月期第2四半期 決算説明資料



S-RESIDENCE 新大阪駅前

## サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

---

# トピックス

---

## 今期業績予想を上方修正

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株あたり 当期純利益 (円)
前回発表予想	61,200	9,300	7,200	4,800	202.42
<b>今回修正予想</b>	<b>62,000</b>	<b>10,300</b>	<b>8,000</b>	<b>5,300</b>	<b>223.40</b>
増減額	800	1,000	800	500	-
増減率	1.3%	10.8%	11.1%	10.4%	-
前期実績 (2016年11月期)	52,409	8,586	6,788	4,628	196.42

主に不動産事業セグメントにおける物件売却価格の上振れ等により、各段階利益を10%以上、上方修正いたしました。

### 配当予想の修正

	1株あたり 配当金 (円)
前回予想	36.00
<b>今回修正予想</b>	<b>42.00</b>
前期実績 (2016年11月期)	33.00

業績予想の修正により、配当予想については1株あたり**6円増配**し、42円としました。  
(前期実績より9円増配)

2012年11月期より、

**5期連続で増配予定**

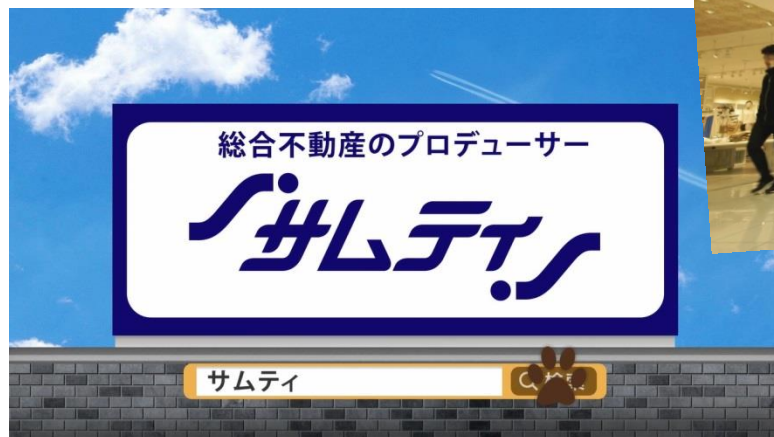
知名度向上施策の一環としてTVCMを制作し、下の3つの番組に番組提供を実施。  
優秀な人材の獲得、信頼感の向上、企業イメージの醸成等を目的としております。

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)

テレビ東京系列/BSジャパン  
「Newsモーニングサテライト」  
(毎週月～金曜日 朝5時45分～7時5分)

BSジャパン「ゴルフ交遊抄」  
(毎週日曜日 朝7時30分～8時00分)

サムティCM 柴犬まる篇

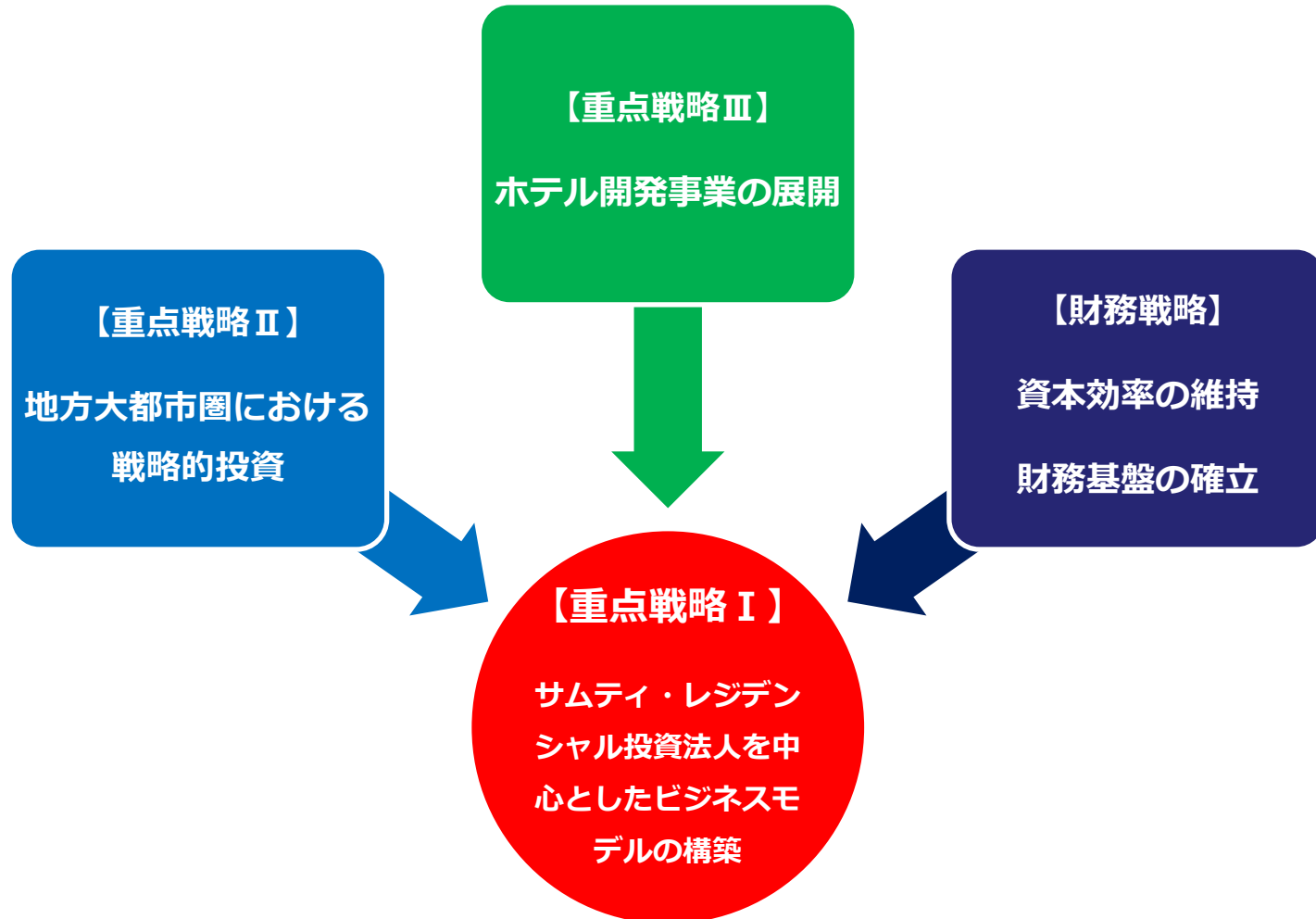


---

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。

上方修正後

	2016/11期 実績	2017/11期 通期予想
売上高(百万円)	52,409	62,000
経常利益(百万円)	6,788	8,000
EPS(円)	196.42	223.40
ROE	15.3%	-
ROA※	6.4%	-
自己資本比率	23.1%	-
配当性向	16.8%	18.8%
ネットD/Eレシオ※	2.26	-

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
57,000	85,000	100,000 水準
7,000	9,000	10,000 水準
194.40	240.00	300.00 以上
14.9%	15.0%	15.0% 以上
7.0%	7.0%	7.0% 以上
23.0%	27.0%	30.0% 以上
-	-	30.0% 以上
-	-	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

---

## 2017年11月期予想

---



## 営業利益103億円、経常利益80億円に通期予想を上方修正

- ◇販売計画◇ 開発流動化：首都圏及び関西圏のS-RESIDENCE 8物件⇒7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⇒15物件約650戸
- ◇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⇒約265億円
- ◇株主還元◇ 普通配当として9円増配し、1株あたり42円の配当を計画

(単位:100万円)	2016/11期 通期実績		2017/11期 当初予想	2017/11期 修正後予想		前年比	
		構成比			構成比	増減額	増減率
売上高	52,409	100.0	61,200	62,000	100.0	+9,591	+18.3%
不動産事業	43,783	83.5	52,900	53,300	86.0	+9,517	+21.7%
不動産賃貸事業	7,288	13.9	7,100	7,200	11.6	△ 88	△ 1.2%
その他の事業	1,853	3.5	1,600	1,880	3.0	+27	+1.5%
調整額	-515	-	-400	-400	-	+115	-
営業利益	8,586	100.0	9,300	10,300	100.0	+1,714	+20.0%
不動産事業	8,071	94.0	9,800	11,000	106.8	+2,929	+36.3%
不動産賃貸事業	2,550	29.7	2,100	2,100	20.4	△ 450	△ 17.6%
その他の事業	123	1.4	200	145	1.4	+22	+17.9%
調整額	-2,159	-	-2,800	-2,850	-	△ 691	-
経常利益	6,788	-	7,200	8,000	-	+1,212	+17.9%
当期純利益	4,628	-	4,800	5,300	-	+672	+14.5%
1株当り配当金	33.00	-	36.00	42.00	-	+9.00	+27.3%
1株当り当期純利益	196.42	-	202.42	223.40	-	+26.98	+13.7%

---

# 2017年11月期第2四半期 決算概要

---

## 【概要】

営業利益は前年同期比約104%増の6,928百万円、経常利益は前年同期比約158%増の6,115百万円と大幅な増益となった。各段階利益の利益率は前年同期を大きく上回っており、当社の予想を上回る高い利益を獲得できている。

特に、収益不動産の開発・販売を行う「不動産事業セグメント」が大きく伸長し、全体をけん引している。修正後の通期予想に対する進捗率は、売上高で約60%、純利益で約81%となった。

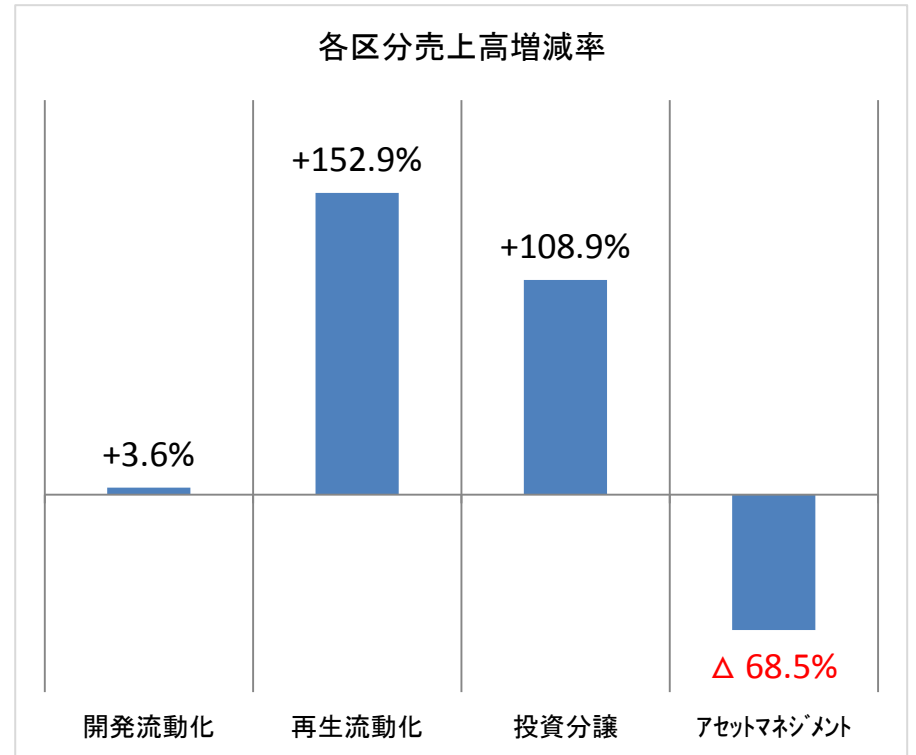
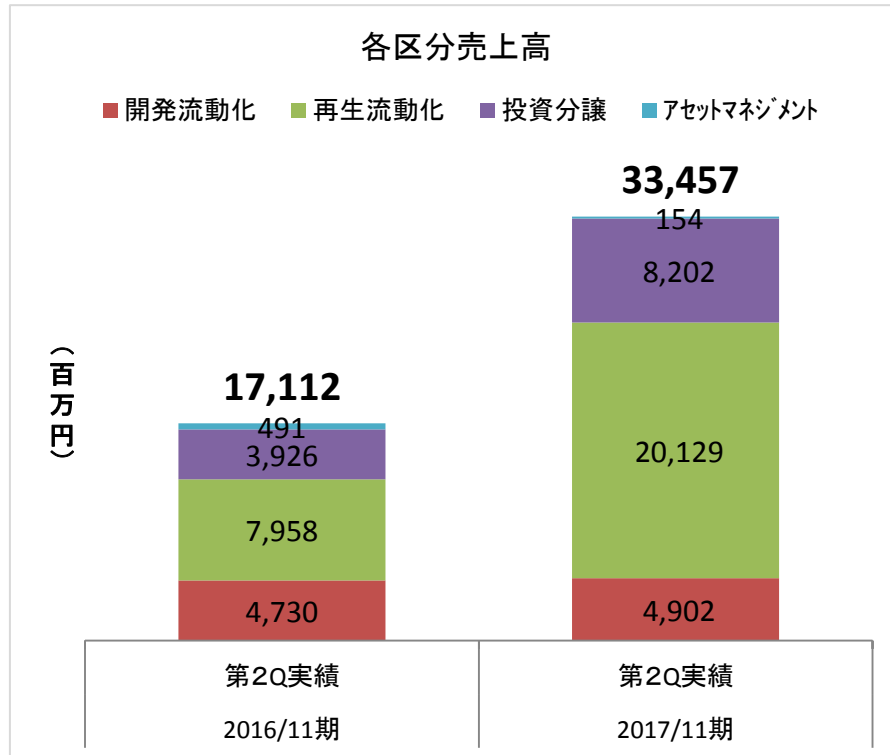
(単位:100万円)	2016/11期 第2Q実績		2017/11期 第2Q実績		前年同期比 増減		2017/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	21,311	100.0	37,692	100.0	+16,380	+76.9%	62,000	60.8%
売上原価	15,633	73.4	28,206	74.8	+12,572	+80.4%	-	-
販売費・一般管理費	2,283	10.7	2,558	6.8	+274	+12.0%	-	-
営業利益	3,394	15.9	6,928	18.4	+3,534	+104.1%	10,300	67.3%
営業外収益	16	0.1	14	0.0	△ 1	△ 11.6%	-	-
営業外費用	1,037	4.9	827	2.2	△ 209	△ 20.2%	-	-
経常利益	2,373	11.1	6,115	16.2	+3,742	+157.7%	8,000	76.4%
特別利益	200	0.9	901	2.4	+700	+349.0%	-	-
特別損失	29	0.1	1,101	2.9	+1,072	+3,680.8%	-	-
純利益	1,742	8.2	4,307	11.4	+2,564	+147.2%	5,300	81.3%

		売上高	前年同期比
不動産事業	物件の売却が好調に推移。 営業利益で前年同期比約140%増と大きく伸長。	<b>33,457百万円</b>	<b>+95.5%</b>
不動産賃貸事業	売上は増収。 大型タワー物件及び物流倉庫の減価償却費負担等の影響で減益。	<b>3,537百万円</b>	<b>+1.9%</b>
その他の事業	建築工事の受注増加、分譲マンション管理戸数の増加等により、 売上高が伸長。	<b>918百万円</b>	<b>+14.4%</b>

(単位:100万円)	2016/11期 第2Q実績		2017/11期 第2Q実績		前年同期比 増減		2017/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	21,311	100.0	37,692	100.0	+16,380	+76.9%	62,000	60.8%
不動産事業	17,112	80.3	33,457	88.8	+16,345	+95.5%	53,300	62.8%
不動産賃貸事業	3,473	16.3	3,537	9.4	+64	+1.9%	7,200	49.1%
その他の事業	802	3.8	918	2.4	+115	+14.4%	1,880	48.8%
調整額	-76	-	-221	-	△145	-	-400	-
営業利益	3,394	100.0	6,928	100.0	+3,534	+104.1%	10,300	67.3%
不動産事業	2,978	87.8	7,137	103.0	+4,158	+139.6%	11,000	64.9%
不動産賃貸事業	1,236	36.4	977	14.1	△258	△20.9%	2,100	46.5%
その他の事業	195	5.8	155	2.3	△39	△20.3%	145	106.9%
調整額	-1,016	-	-1,343	-	△326	-	-2,850	-
経常利益	2,373	-	6,115	-	+3,742	+157.7%	8,000	76.4%
純利益	1,742	-	4,307	-	+2,564	+147.2%	5,300	81.3%

※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2Q実績	2017/11期 第2Q実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	17,112	33,457	+16,345	+95.5%	53,300	62.8%
開発流動化(S-RESIDENCE等の企画開発・販売)	4,730	4,902	+172	+3.6%	-	-
再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	7,958	20,129	+12,171	+152.9%	-	-
投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	3,926	8,202	+4,276	+108.9%	-	-
アセットマネジメント	491	154	△ 336	△ 68.5%	-	-
セグメント利益	2,978	7,137	+4,158	+139.6%	11,000	64.9%
セグメント利益率	17.4%	21.3%	-	+3.9%	20.6%	-



S-RESIDENCE 3 物件、収益不動産19物件、合計22物件を販売。

主な販売実績

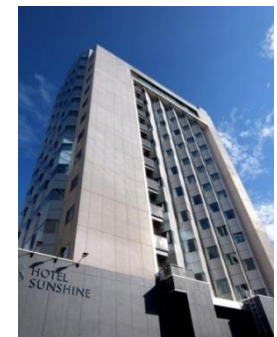
物件名称	用途	エリア	所在	戸数	販売時期
S-RESIDENCE 淀屋橋	マンション	関西	大阪府中央区	84	2017年2月
S-RESIDENCE 緑橋	マンション	関西	大阪府東成区	148	2017年3月
S-RESIDENCE 横浜反町	マンション	首都圏	横浜市神奈川区	36	2017年3月
サムティ西宮レジデンス	マンション	関西	兵庫県西宮市	101	2017年3月
サムティ中央博労町ビル	オフィスビル	関西	大阪府中央区	20	2017年4月
ホテルサンシャイン宇都宮	ホテル	首都圏	栃木県宇都宮市	162	2017年4月

累計(1Q+2Q)

販売件数(棟)	22	
	S-RESIDENCE	収益不動産
北海道エリア	0	2
東北エリア	0	1
首都圏エリア	1	4
中部エリア	0	0
関西エリア	2	9
四国エリア	0	1
九州エリア	0	2
合計	3	19



S-RESIDENCE 緑橋



ホテルサンシャイン  
宇都宮

(注) 収益不動産 = 販売用不動産17物件、固定資産 2 物件

首都圏、関西エリア併せて、473戸を販売。

主な販売物件

物件名称	用途	エリア	所在	総戸数
プラシア北千住	マンション	首都圏	東京都足立区	102
エルフォルテ品川サウスシティ	マンション	首都圏	東京都品川区	38
サムティ本町橋Ⅱ MEDIUS	マンション	関西	大阪市中央区	150
サムティ福島VIVANTE	マンション	関西	大阪市福島区	80
サムティ江坂レガーロ	マンション	関西	大阪府吹田市	65

販売実績と進捗

	実績 (1Q+2Q)	今期計画	進捗率
販売戸数(戸)	473	663	71.3%
首都圏エリア	199	299	66.6%
関西エリア	274	364	75.3%



サムティ本町橋Ⅱ  
MEDIUS



エルフォルテ品川  
サウスシティ

12物件、想定売上170億円相当のプロジェクト用地を取得。

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
千葉県市川市南八幡	S-RESIDENCE	首都圏	896.13	81	2016年12月
千葉県松戸市本町	S-RESIDENCE	首都圏	257.59	52	2017年2月
大阪府吹田市江坂町1丁目	S-RESIDENCE	関西	722.68	153	2017年2月
東京都中央区日本橋馬喰町	投資用マンション	首都圏	235.80	35	2017年3月
大阪市西区本田	投資用マンション	関西	808.13	140	2017年4月
名古屋市千種区内山	S-RESIDENCE	中部	259.34	44	2017年4月
東京都豊島区高田	投資用マンション	首都圏	331.67	36	2017年4月

累計(1Q+2Q)

取得件数	12
首都圏エリア	6
中部エリア	2
関西エリア	4
想定売上金額(百万円)	17,000



2Q時点において、S-RESIDENCE 3棟、投資用マンション6棟が竣工。

主な竣工実績

物件名称	種別	エリア	所在	戸数	竣工時期
サムティ大阪GRAND EAST	投資用マンション	関西	大阪市東成区	144	2017年1月
S-RESIDENCE 深江橋EAST II	S-RESIDENCE	関西	大阪市東成区	96	2017年1月
Log新川	投資用マンション	首都圏	東京都中央区	27	2017年1月
S-RESIDENCE 新大阪WEST	S-RESIDENCE	関西	大阪市淀川区	224	2017年2月
S-RESIDENCE 川崎貝塚	S-RESIDENCE	首都圏	神奈川県川崎市	43	2017年2月
サムティ福島VIVENTE	投資用マンション	関西	大阪市福島区	80	2017年2月
エルフォルテ品川サウスシティ	投資用マンション	首都圏	東京都品川区	38	2017年3月



S-RESIDENCE  
新大阪WEST

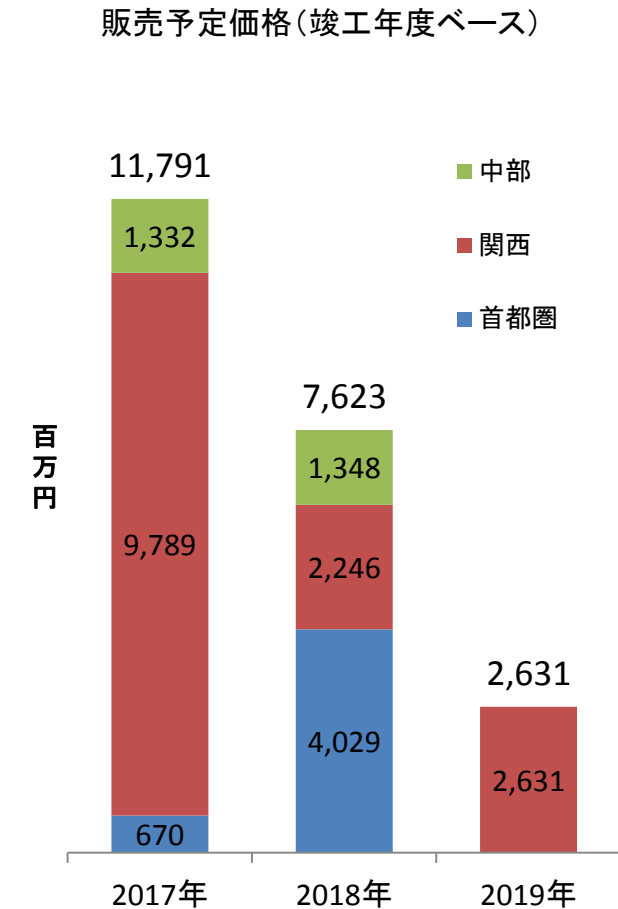


S-RESIDENCE 深江橋EAST II



エルフォルテ品川  
サウスシティ

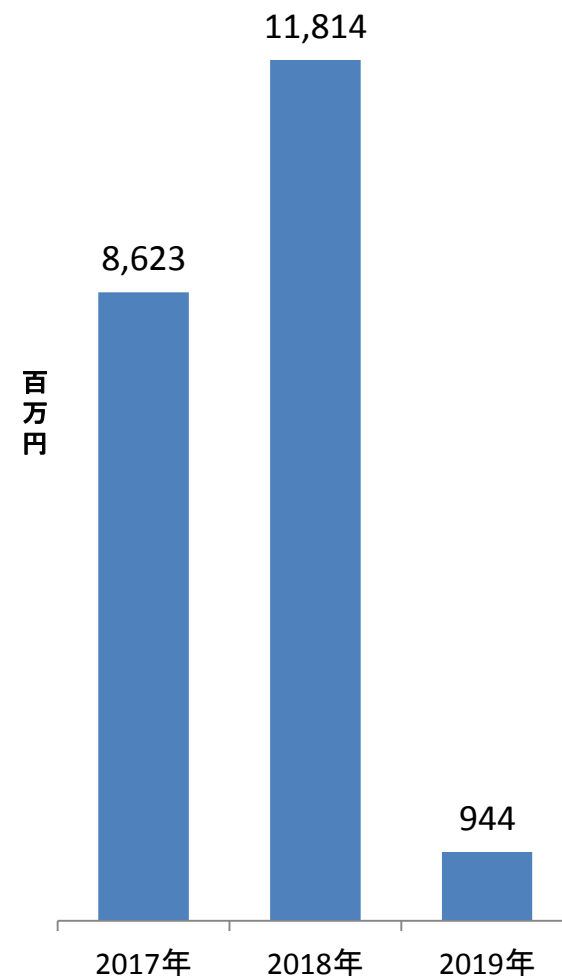
竣工年度	物件名称／PJ名称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE 深江橋EAST II	大阪市東成区	96
	S-RESIDENCE 新大阪WEST	大阪市淀川区	224
	S-RESIDENCE 川崎貝塚	川崎市川崎区	43
	S-RESIDENCE 江坂II	吹田市垂水町	75
	S-RESIDENCE 都島	大阪市都島区	120
	S-RESIDENCE 谷町五丁目	大阪市中央区	84
	S-RESIDENCE 名古屋市中区	名古屋市中区	109
	S-RESIDENCE 宮の森(※固定資産)	札幌市中央区	22
	S-RESIDENCE 南堀江	大阪市西区	154
計 9棟			927
2018年 (平成30年)	S-RESIDENCE 市川市南八幡	千葉県市川市	81
	S-RESIDENCE 淀川区木川東	大阪市淀川区	177
	S-RESIDENCE 新宿	東京都新宿区	65
	S-RESIDENCE 松戸市本町	千葉県松戸市	52
	S-RESIDENCE 名古屋市中区	名古屋市中区	95
計 5棟			470
2019年 (平成31年)	S-RESIDENCE 吹田市江坂町	吹田市江坂町	153
計 1棟			153
合計 15棟			1,550



- (注1) 「S-RESIDENCE宮の森」を除く各物件について、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、2017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おりません。
- (注3) 販売予定価格は、サムティグループが取得したS-RESIDENCE向け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。2017年5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、販売予定価格のグラフに含んでおりません。

竣工年度	物件名称又は仮称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	中央区新川2丁目	東京都中央区	27
	品川区南品川4丁目	東京都品川区	38
	墨田区石原3丁目(北)	東京都墨田区	38
	墨田区石原3丁目(南)	東京都墨田区	42
	墨田区横川1丁目	東京都墨田区	39
	文京区湯島2丁目	東京都文京区	57
	江東区平野2丁目	東京都江東区	41
	新宿区新宿7丁目	東京都新宿区	29
計 8棟			311
2018年 (平成30年)	中央区日本橋浜町2丁目	東京都中央区	30
	墨田区錦糸1丁目	東京都墨田区	72
	練馬区豊玉北2丁目	東京都練馬区	48
	文京区小石川5丁目	東京都文京区	27
	台東区台東2丁目	東京都台東区	53
	中央区月島3丁目	東京都中央区	45
	台東区蔵前3丁目	東京都台東区	28
	台東区小島1丁目(西)	東京都台東区	38
	豊島区池袋本町1丁目	東京都豊島区	31
	豊島区高田2丁目	東京都豊島区	36
	中央区日本橋馬喰町1丁目	東京都中央区	35
計 11棟			443
2019年 (平成31年)	台東区小島1丁目(東)	東京都台東区	34
計 1棟			34
合計 20棟			788

販売予定価格(首都圏)

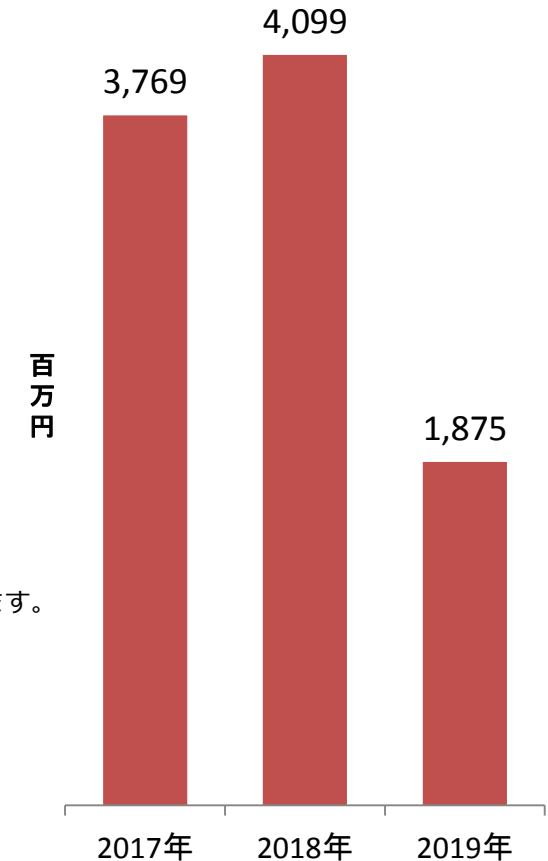


(注1) 販売予定価格は、竣工年度別の集計であり、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。

(注2) 本ページ記載の開発計画は、2017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。

竣工年度	物件名称又は仮称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	サムティ大阪GRAND EAST	大阪市東成区	144
	吹田市江坂町1丁目	吹田市江坂町	65
	福島区吉野4丁目	大阪市福島区	80
	計 3棟		289
2018年 (平成30年)	淀川区木川東2丁目	大阪市淀川区	90
	淀川区西宮原2丁目Ⅱ	大阪市淀川区	90
	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
計 4棟		315	
2019年 (平成31年)	西区本田1丁目	大阪市西区	140
計 1棟		140	
合計 8棟			744

販売予定価格(関西)

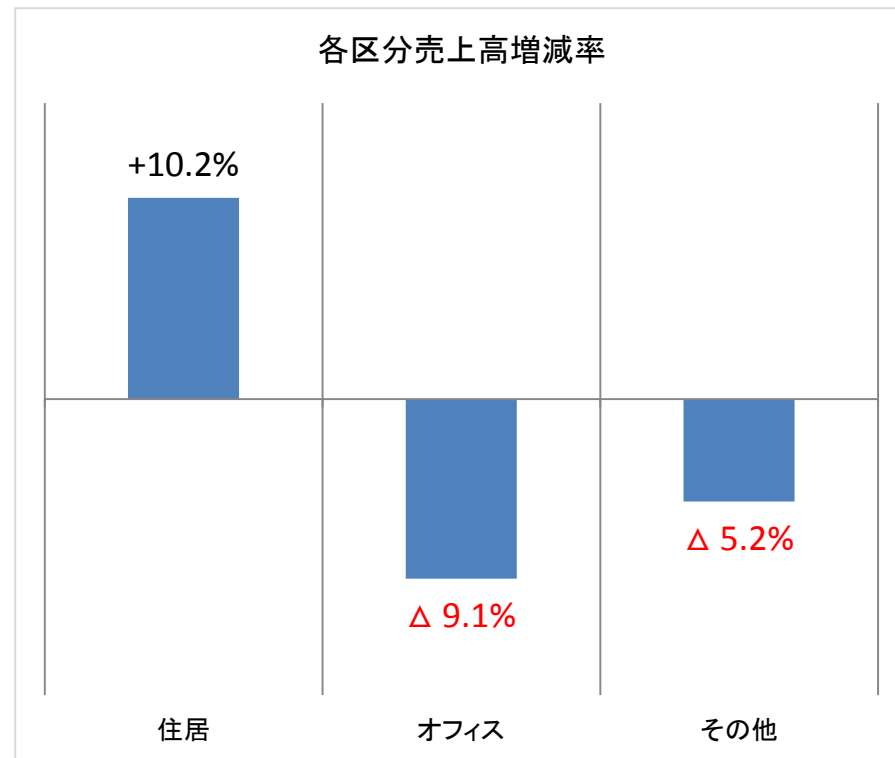
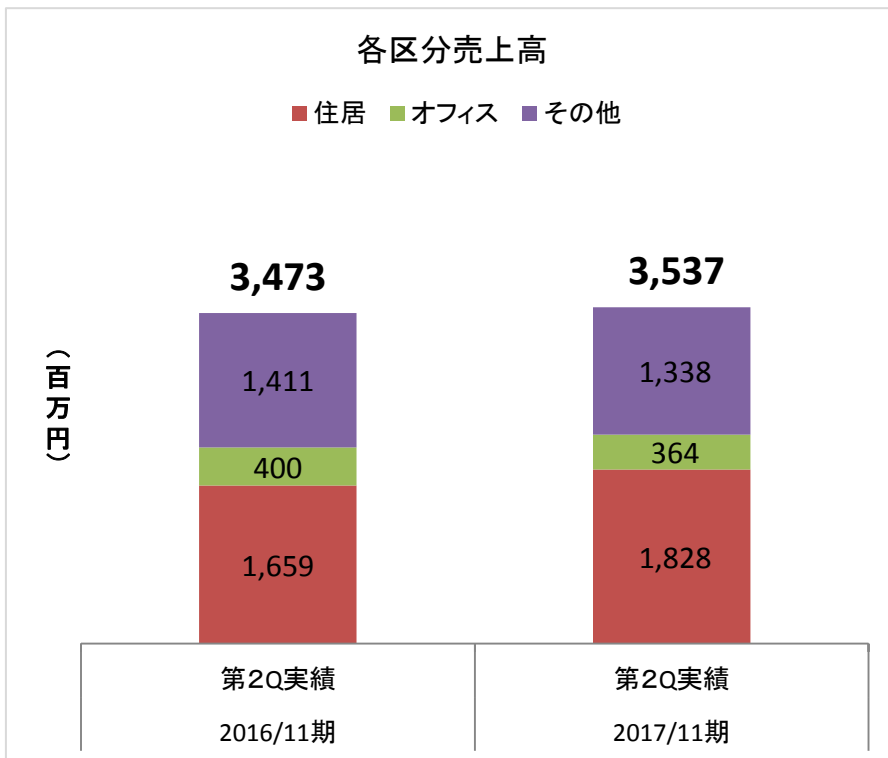


(注1) 販売予定価格は、竣工年度別の集計であり、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。

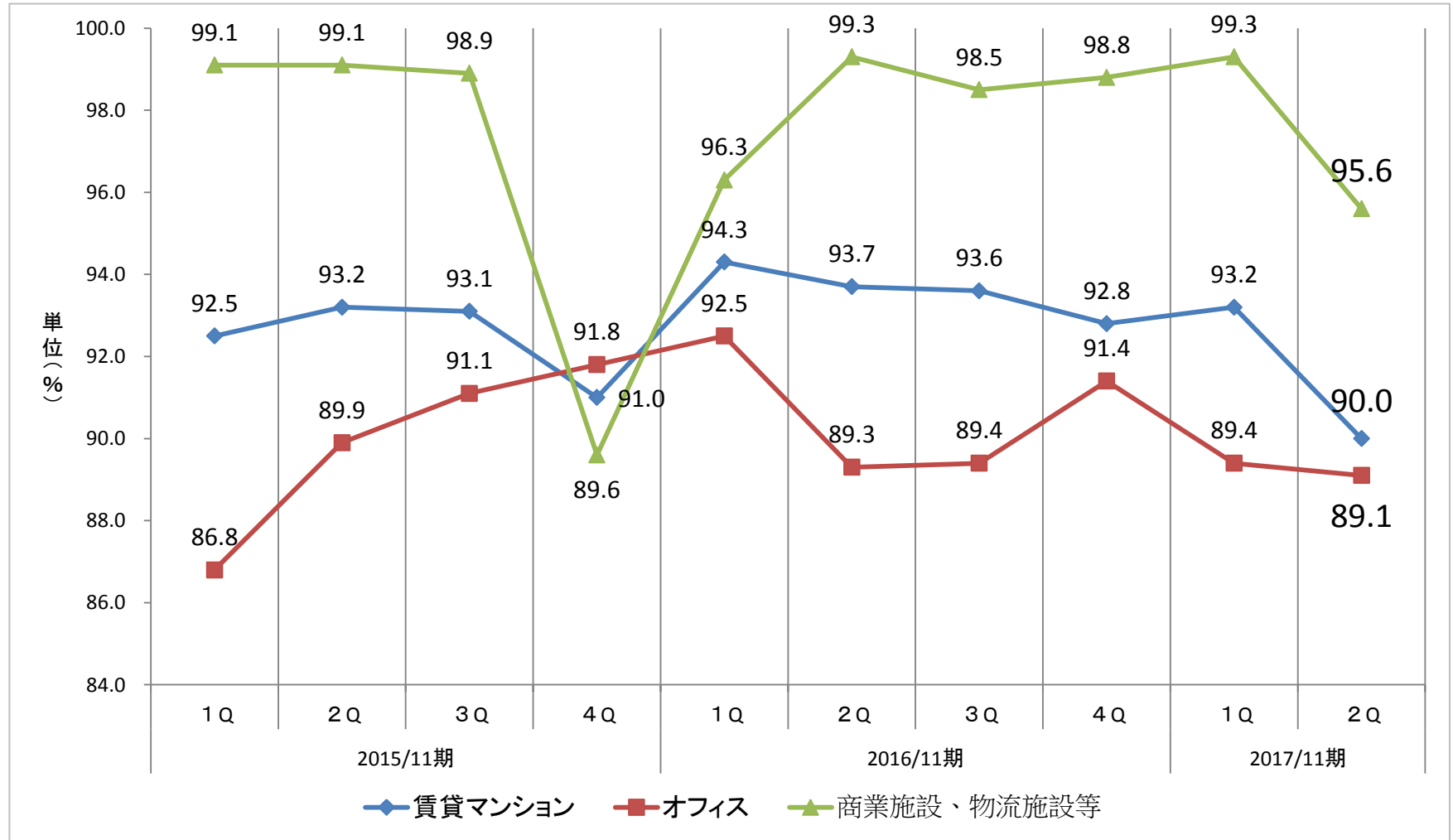
(注2) 本ページ記載の開発計画は、2017年5月末日時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。

※詳細区分は、セグメント間取引消去後の数値

(単位100万円)	2016/11期	2017/11期	増減額	増減率	通期予想	進捗率
	第2Q実績	第2Q実績				
売上高	3,473	3,537	+64	+1.9%	7,200	49.1%
住居(賃貸マンション)	1,659	1,828	+169	+10.2%	-	-
オフィス	400	364	△ 36	△ 9.1%	-	-
その他(商業施設、駐車場、物流施設等)	1,411	1,338	△ 73	△ 5.2%	-	-
セグメント利益	1,236	977	△ 258	△ 20.9%	2,100	46.5%
セグメント利益率	35.6%	27.6%	-	△ 8.0%	29.2%	-



賃貸マンション稼働率は、稼働ゼロの新規物件取得の影響で一時的に低下。



(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2) 各四半期末時点の稼働率

3大都市圏、政令指定都市等において21物件を取得。

主な取得実績

物件名称	用途	エリア	所在	延床面積 (㎡)	戸数	取得時期
S-GLANZ 大阪同心	マンション	関西	大阪市北区	3,091.14	36	2017年3月
水戸倉庫	物流倉庫	首都圏	茨城県水戸市	9,484.26	1	2017年3月
サムティレジデンス水戸中央	マンション	首都圏	茨城県水戸市	6,974.34	80	2017年3月
サムティレジデンスN41	マンション	北海道	札幌市東区	1,467.24	35	2017年3月
サムティ上堀川	マンション	関西	京都市上京区	1,641.93	44	2017年3月
エクセレンス桜山	マンション	中部	名古屋市瑞穂区	2,120.50	59	2017年4月
サムティ神戸布引町	マンション	関西	神戸市中央区	1,364.58	45	2017年4月

累計(1Q+2Q)

取得件数(棟)	21
北海道エリア	4
首都圏エリア	4
中部エリア	4
関西エリア	6
中国エリア	1
九州エリア	2

(注) 取得件数は収益不動産(固定資産+販売用不動産)の集計



サムティレジデンス  
水戸中央



S-GLANZ  
大阪同心

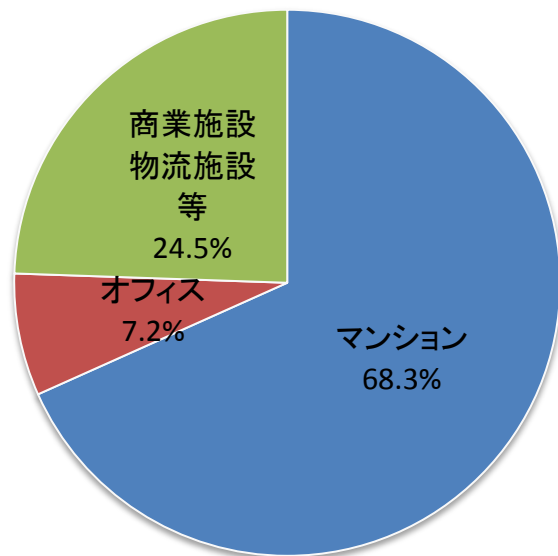
3大都市圏、政令指定都市等を中心としたポートフォリオを構築。

当社保有資産

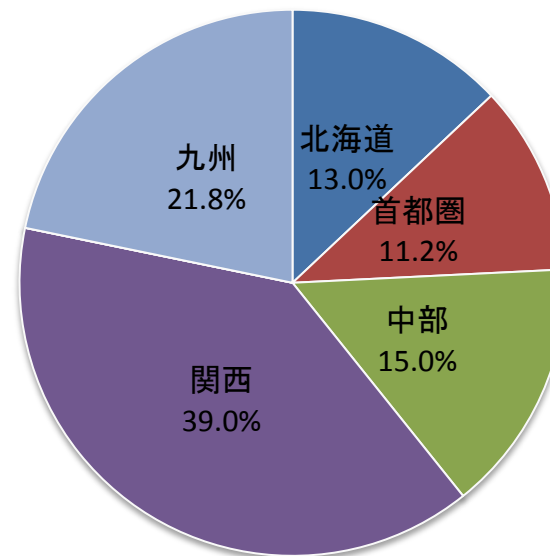
2017年5月末時点	物件数 (件)	延床面積 (㎡)
賃貸マンション	66	143,019
オフィスビル	7	15,164
商業施設、物流施設等	10	51,207
合計	83	209,390

(注1) 2017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)	2016/11期 第2Q実績	2017/11期 第2Q実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	802	918	+115	+14.4%	1,880	48.8%
セグメント利益	195	155	△ 39	△ 20.3%	145	106.9%
セグメント利益率	24.4%	17.0%	-	△ 7.4%	7.7%	-

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

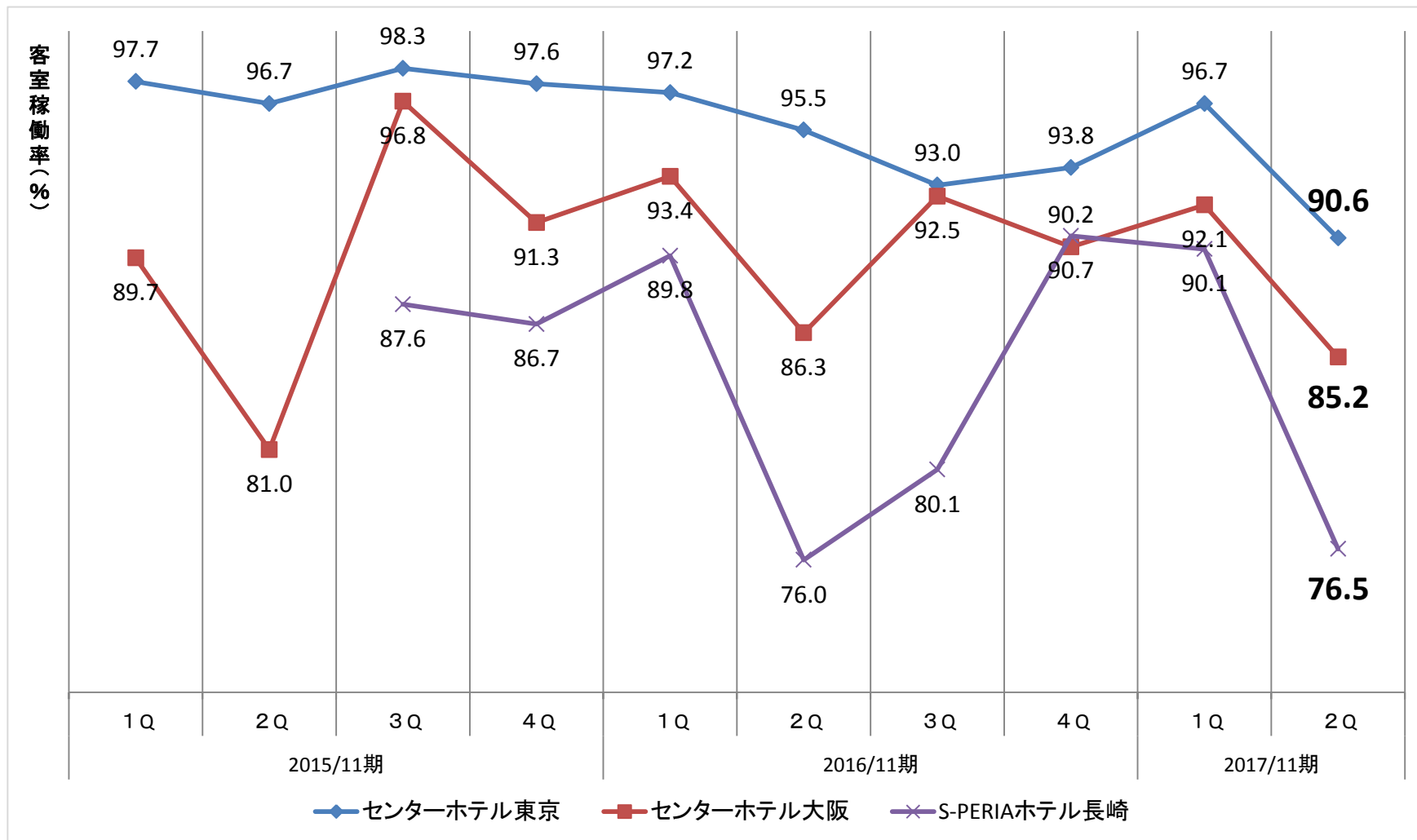


**センターホテル大阪**  
大阪市中央区北浜  
客室数：84室

**エスペリアホテル長崎**  
長崎県長崎市  
客室数：153室



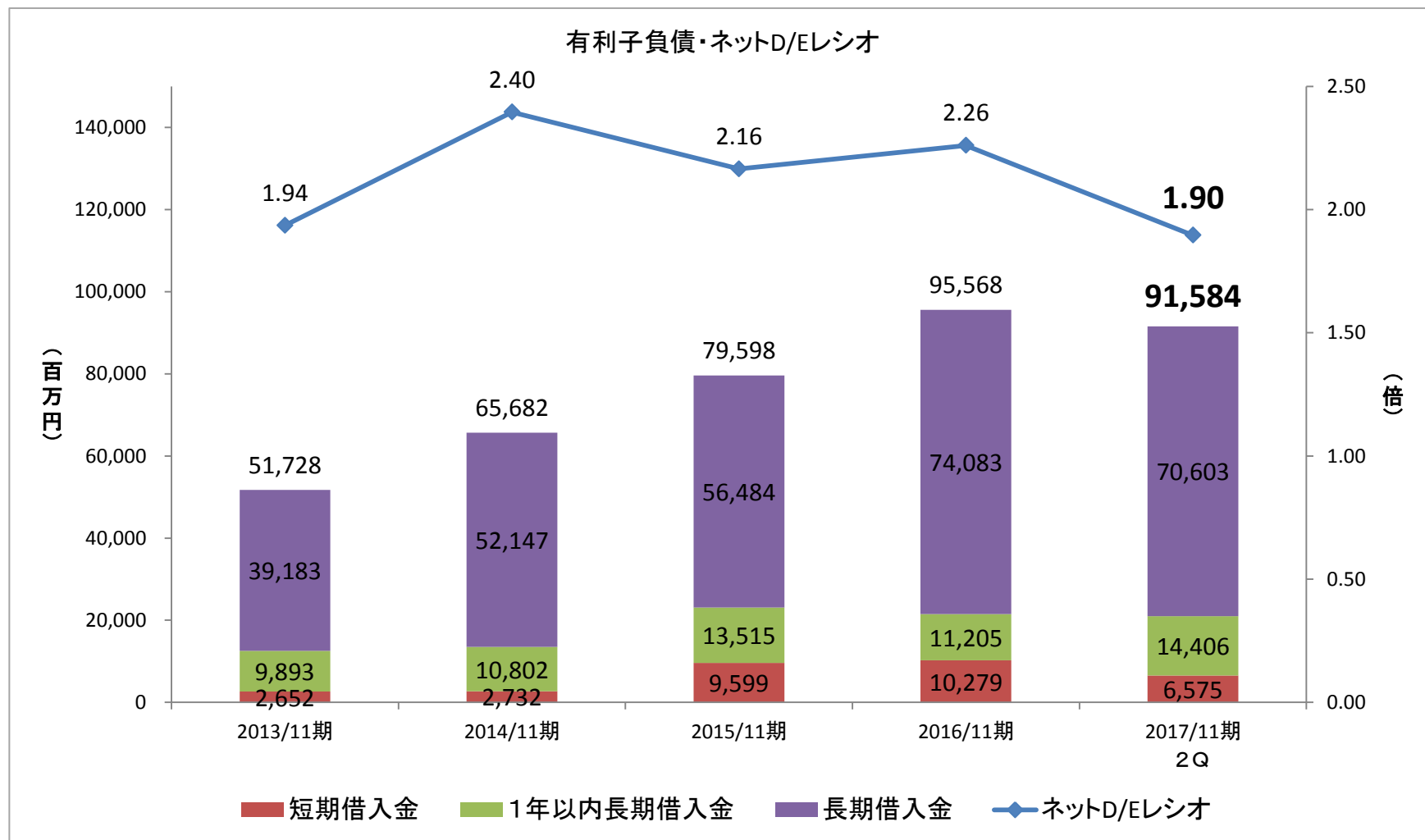
S-PERIAホテル長崎は、造船特需の終了及びADR向上施策実施により、稼働率は低下。



(注) 各四半期末時点の客室平均稼働率

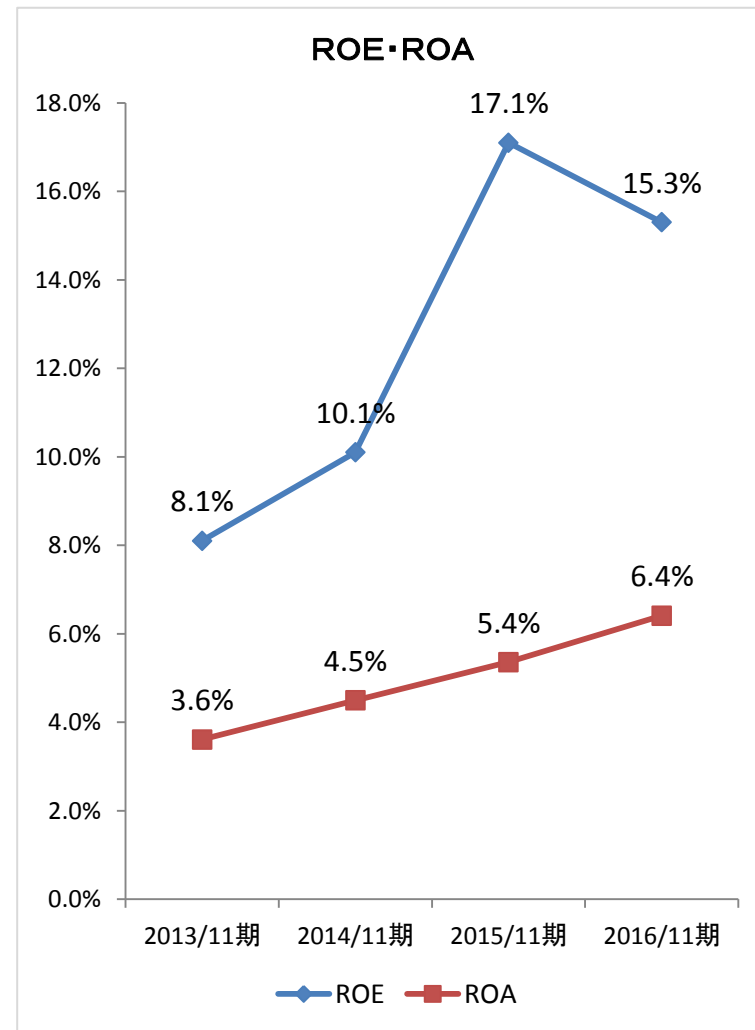
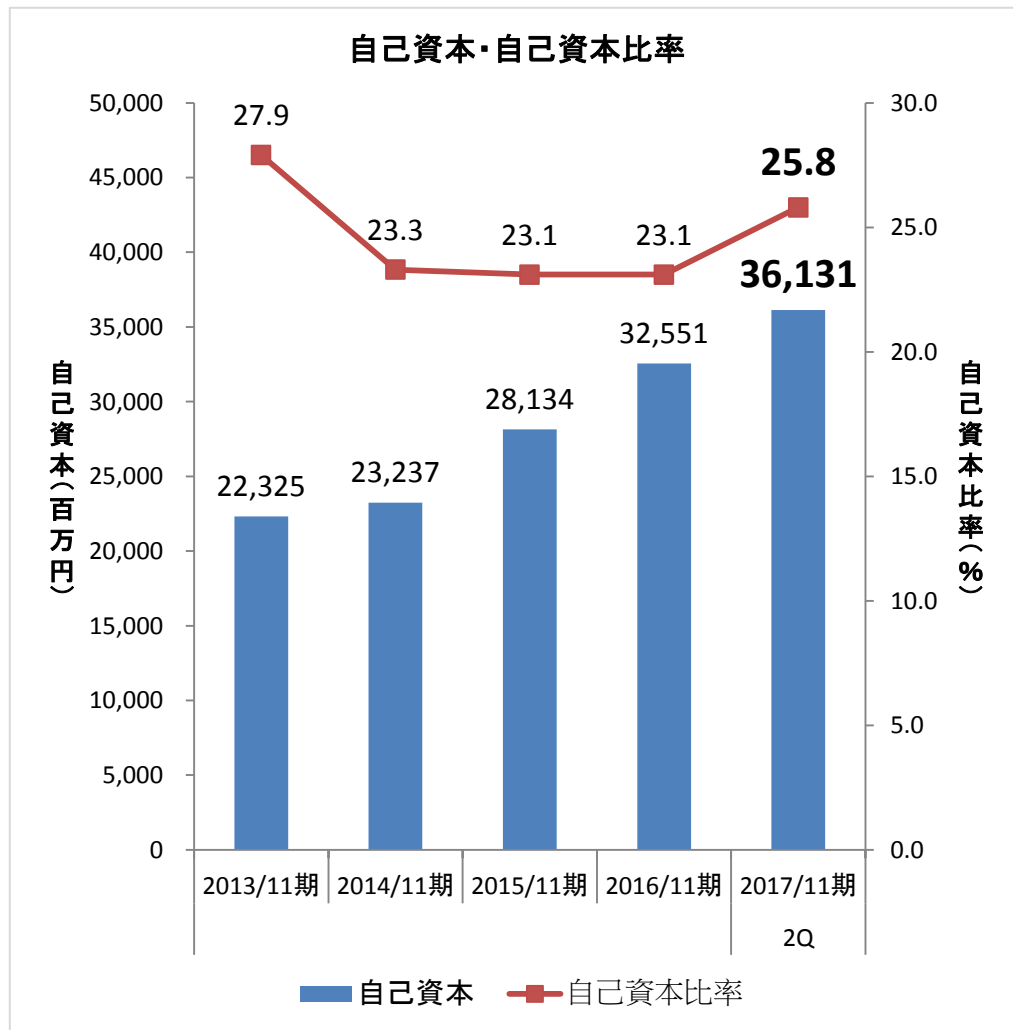
(単位100万円)	2016/11期 期末実績	2017/11期 第2Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	141,170	139,995	△ 1,174	
流動資産	85,981	73,995	△ 11,985	
現金及び預金	21,789	23,081	+1,292	
販売用不動産	39,514	24,629	△ 14,884	◇販売用不動産
仕掛販売用不動産	22,940	24,836	+1,895	新規取得                   +570百万円
固定資産	55,048	65,883	+10,834	物件竣工・開発原価   +8,000百万円
有形固定資産	50,606	60,495	+9,889	物件売却               △23,400百万円
無形固定資産	151	141	△ 10	
投資その他の資産	4,290	5,246	+956	◇仕掛販売用不動産
負債合計	108,323	103,538	△ 4,785	開発用地取得           +5,300百万円
流動負債	28,439	27,839	△ 599	建築費増加等           +1,250百万円
短期借入金	10,279	6,575	△ 3,704	開発物件の振替等      △4,700百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,205	14,406	+3,200	
固定負債	79,884	75,698	△ 4,186	◇純資産◇
長期借入金	74,083	70,603	△ 3,480	四半期純利益           +4,307百万円
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	36,457	+3,610	配当支払い             △783百万円
負債純資産合計	141,170	139,995	△ 1,174	
有利子負債	95,568	91,584	△ 3,983	
株主資本	32,583	36,123	+3,540	
自己資本比率(%)	23.1%	25.8%	+2.7%	

重点指標であるネットD/Eレシオは2倍以下に改善。



（注）ネットD/Eレシオ=（有利子負債-現預金）÷自己資本

自己資本の積み上げ及び有利子負債の圧縮により、自己資本比率は25.8%に上昇。



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

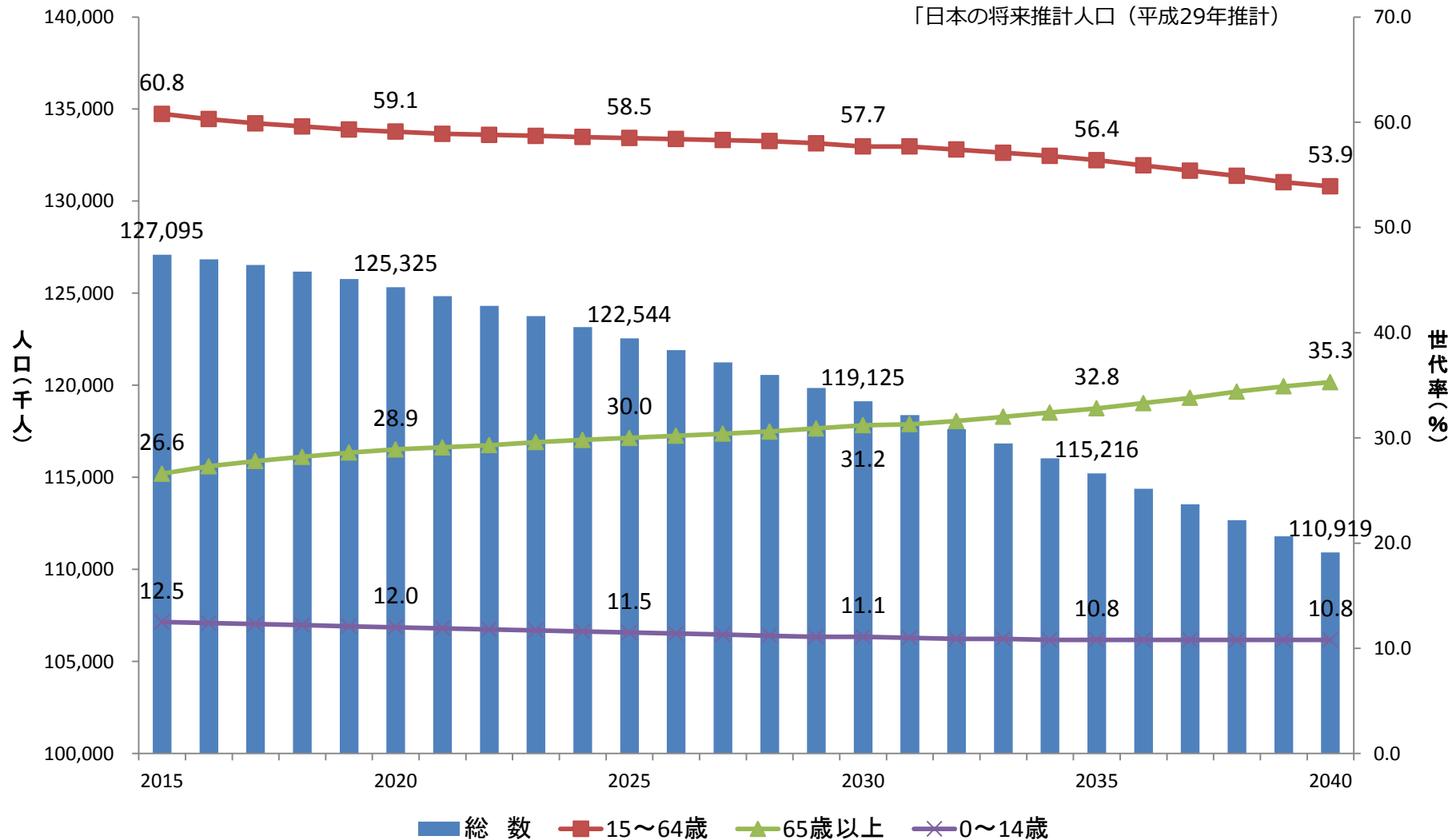
---

## 参考資料

---

2015年以降、人口減少及び65歳以上世代の増加が予測されている。

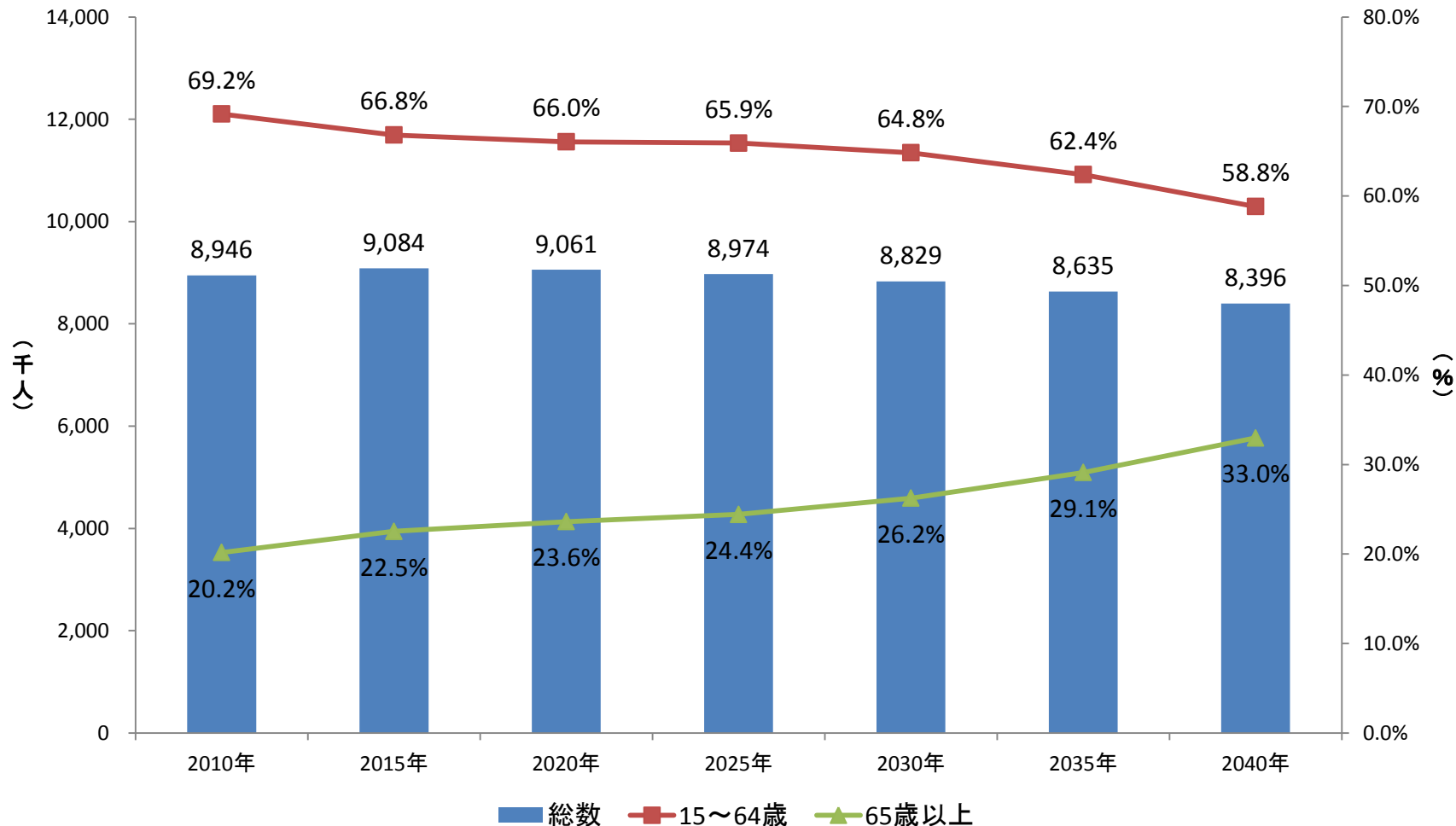
出所：国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の将来推計人口（平成29年推計）」



東京23区においても、2015年以降人口の減少が予測されている。

出所：国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月推計）

推計人口（東京23区）

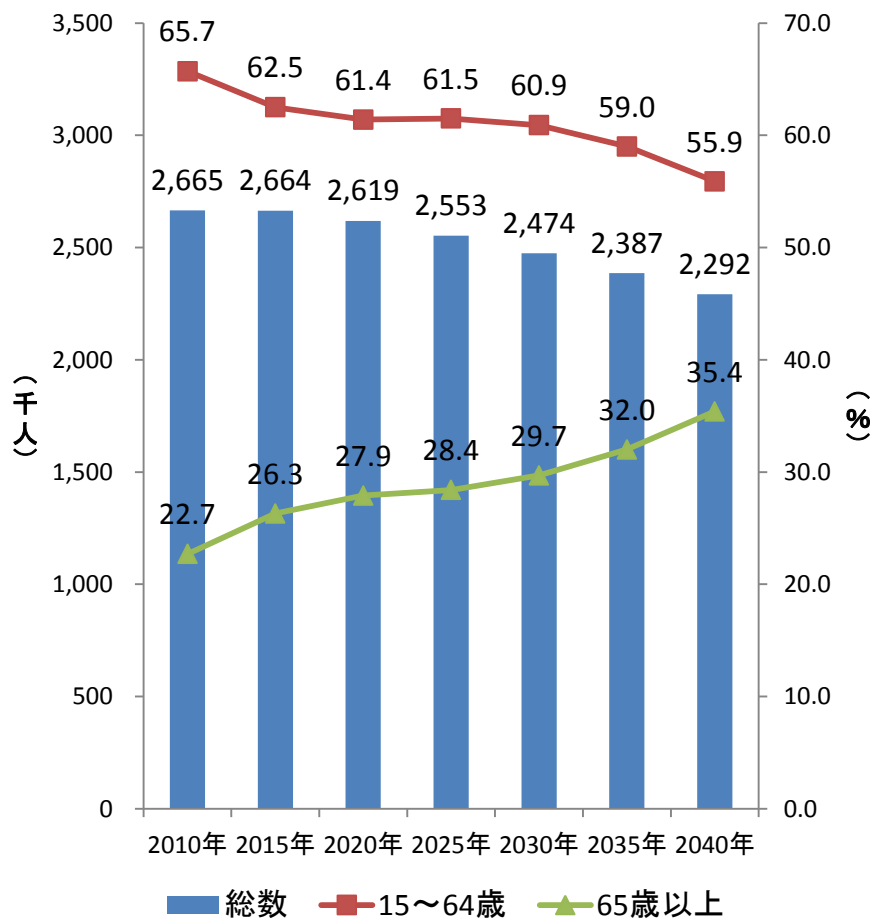




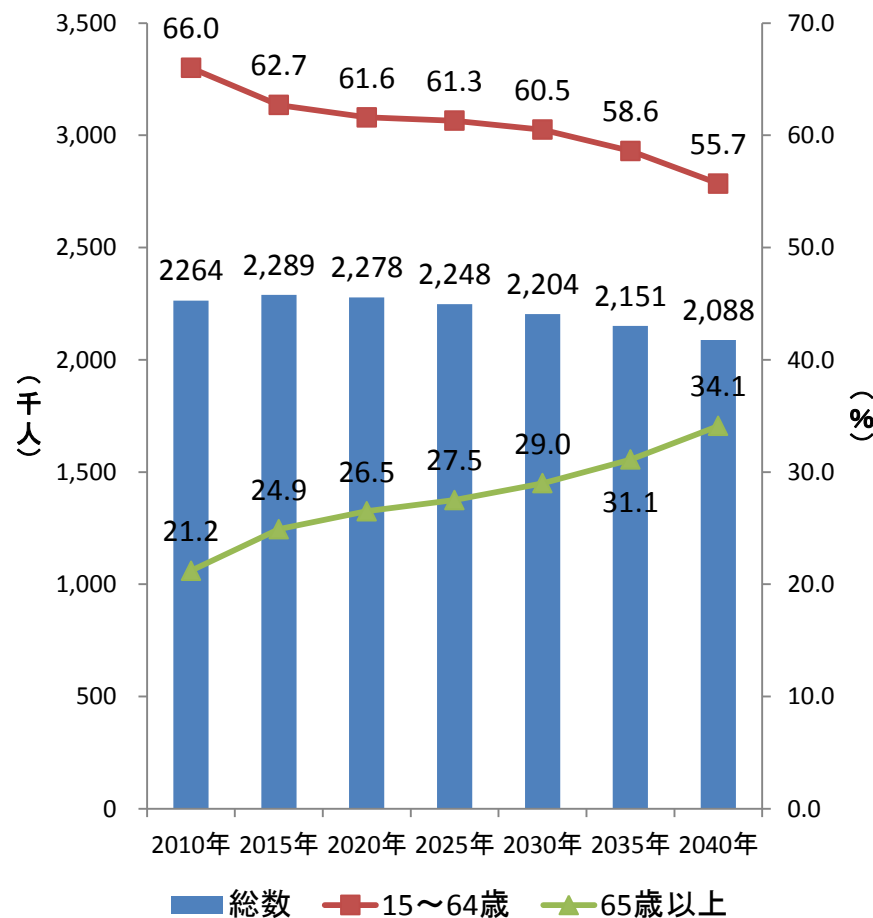
大阪市、名古屋市とも、2015年以降の人口減少が予測されている。

出所：国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月推計）

大阪市推計人口



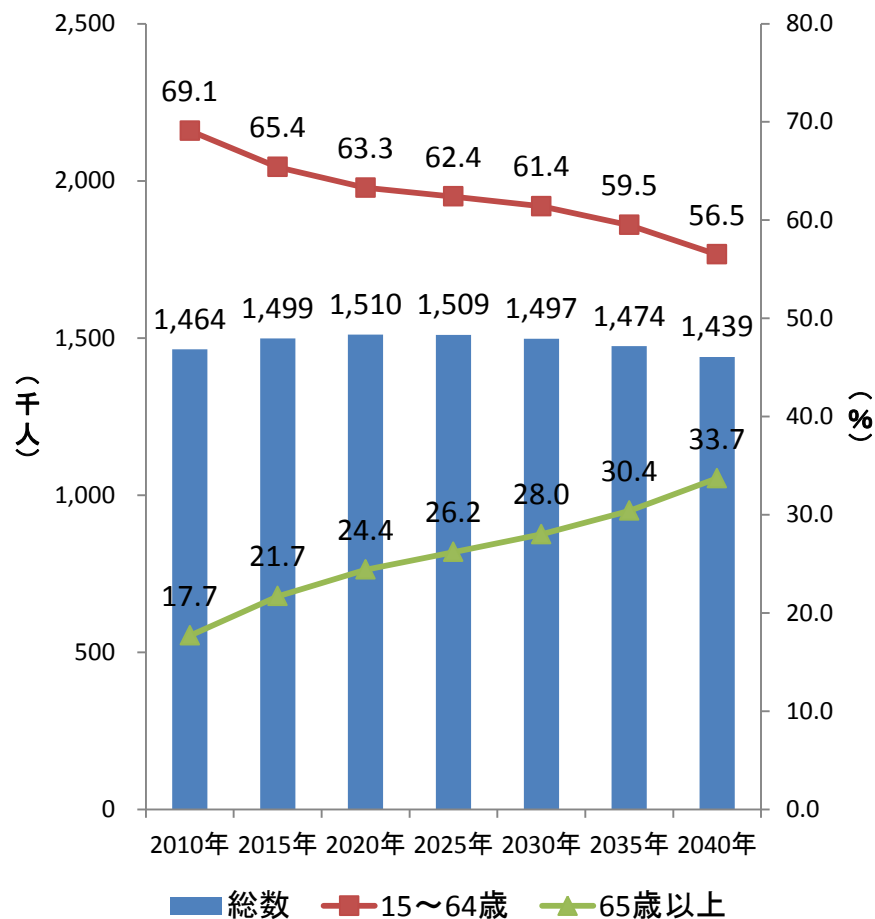
名古屋市推計人口



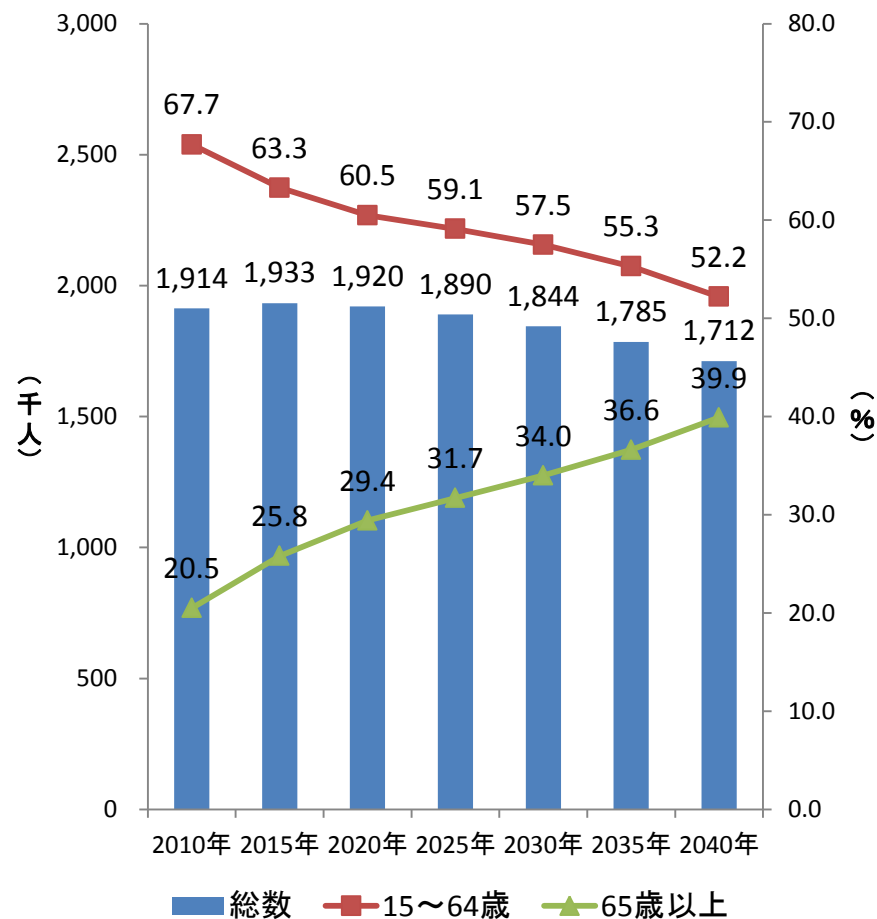
福岡市は2020年以降人口の減少が予測されている。  
札幌市は、特に65歳以上世代割合の大幅な上昇が予測されている。

出所：国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月推計）

福岡市推計人口



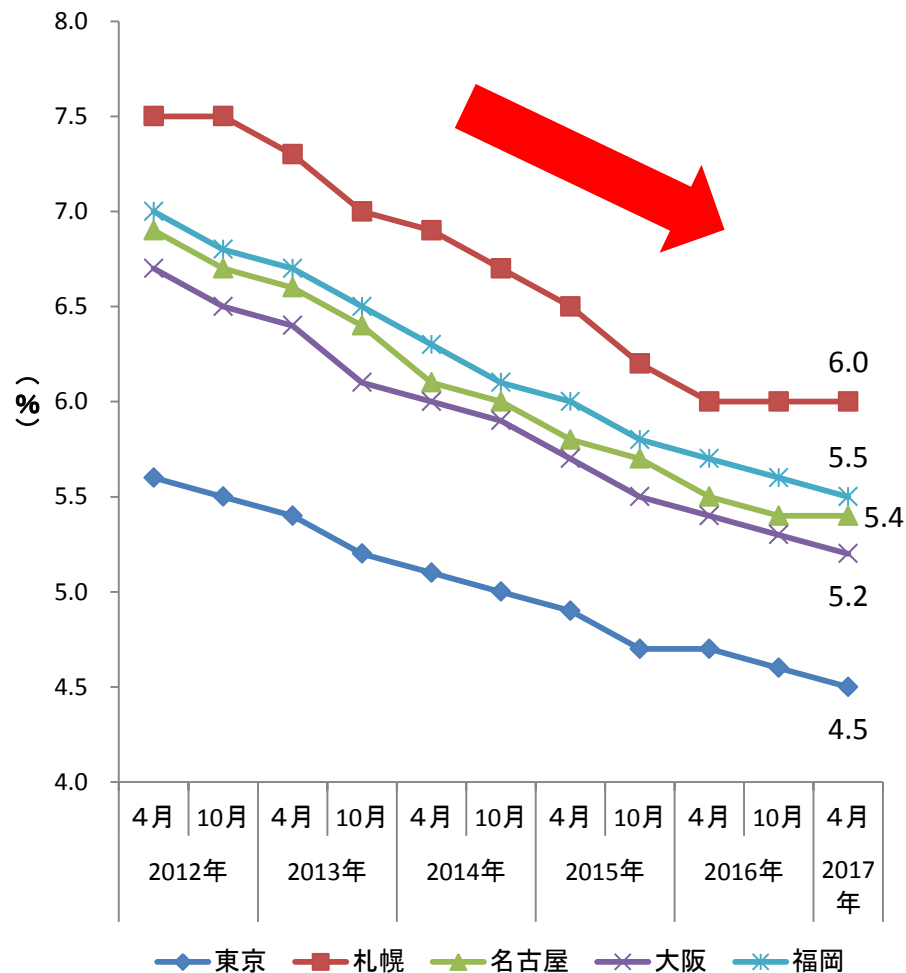
札幌市推計人口



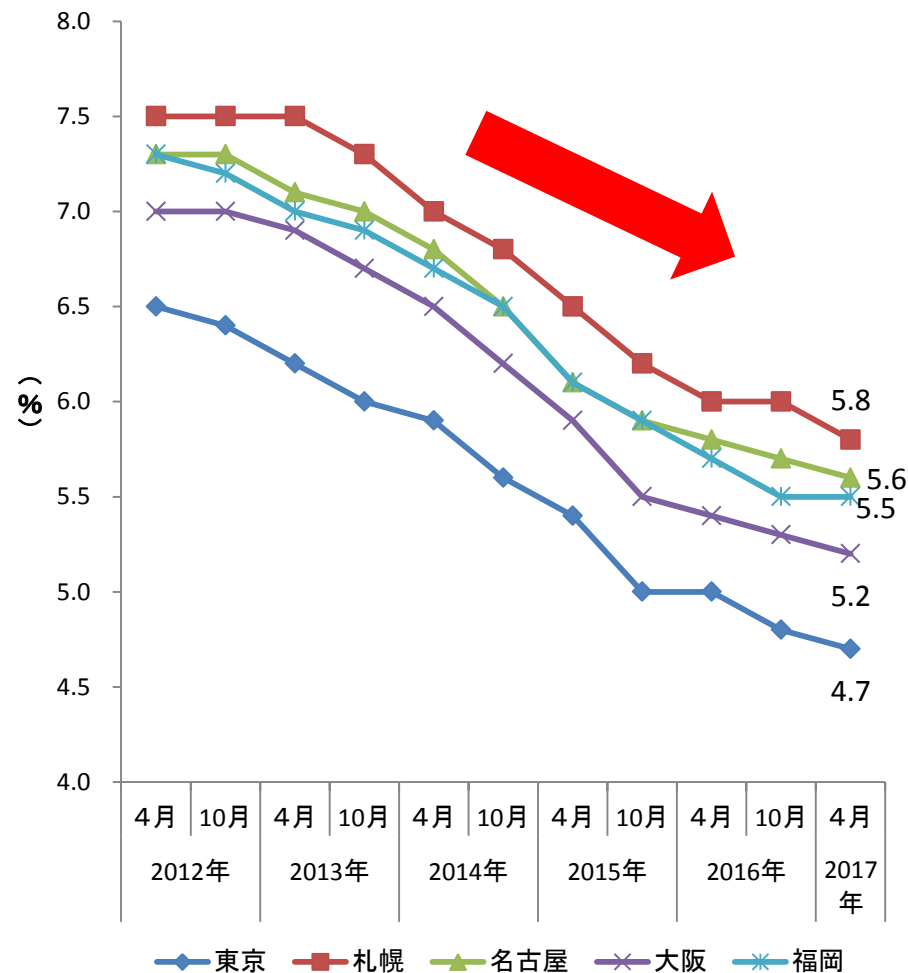
東京の利回りは過去最も低い水準の領域に突入。  
東京以外のエリアについても、期待利回りの低下が継続している。

出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

賃貸住宅(ワンルーム)の期待利回り



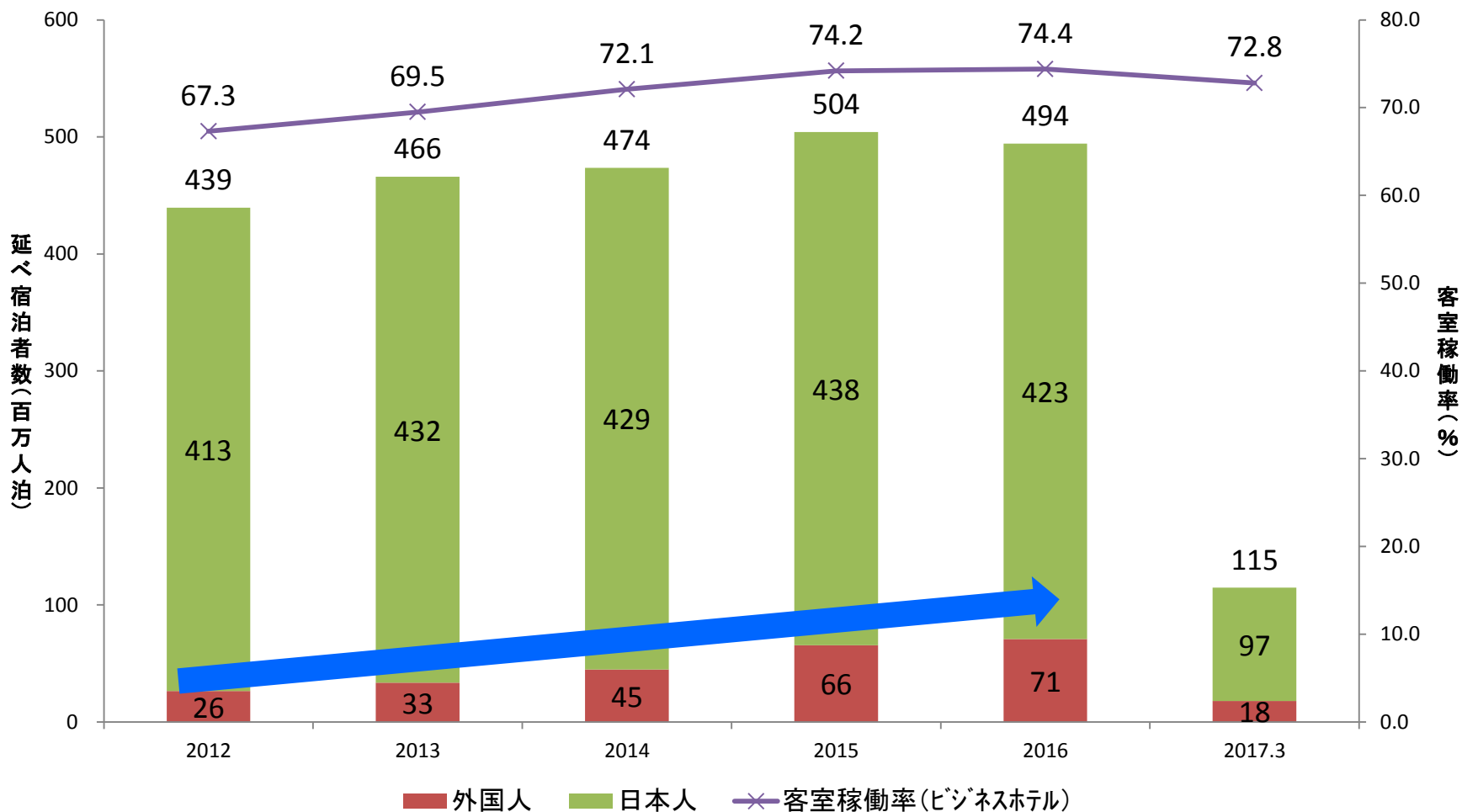
宿泊特化型ホテルの期待利回り



2016年の延べ宿泊者数は、2015年より減少。  
外国人の延べ宿泊者数は年々増加傾向。

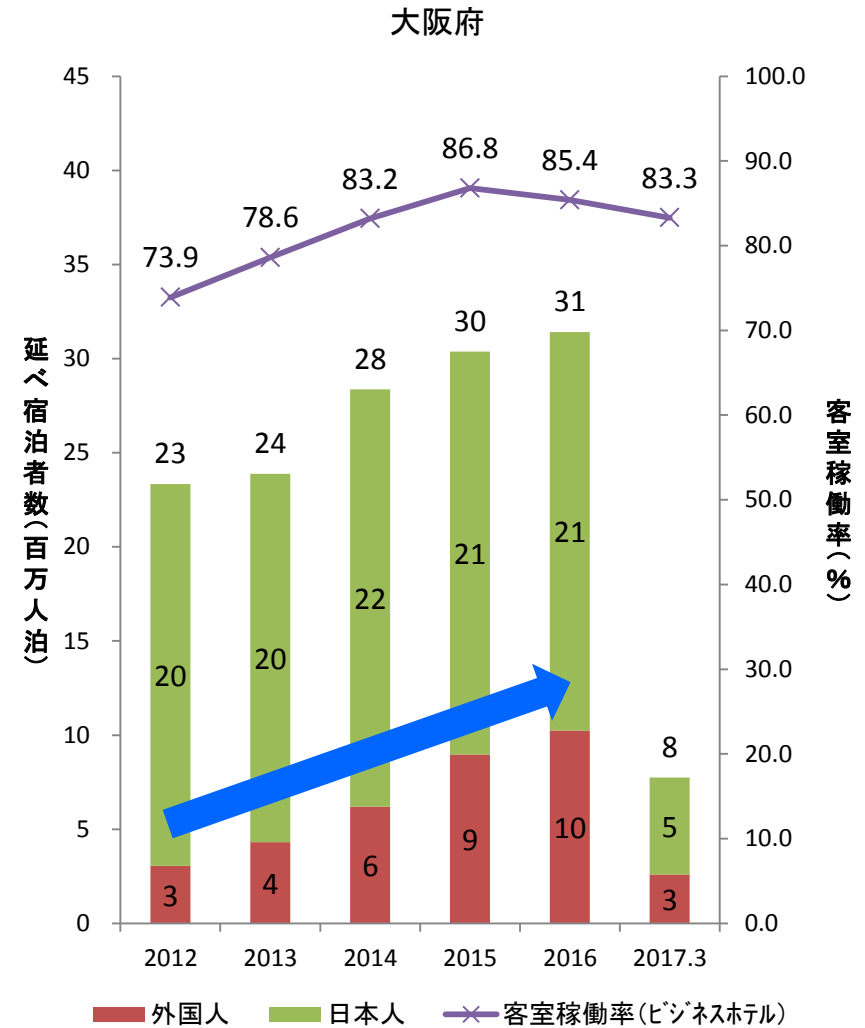
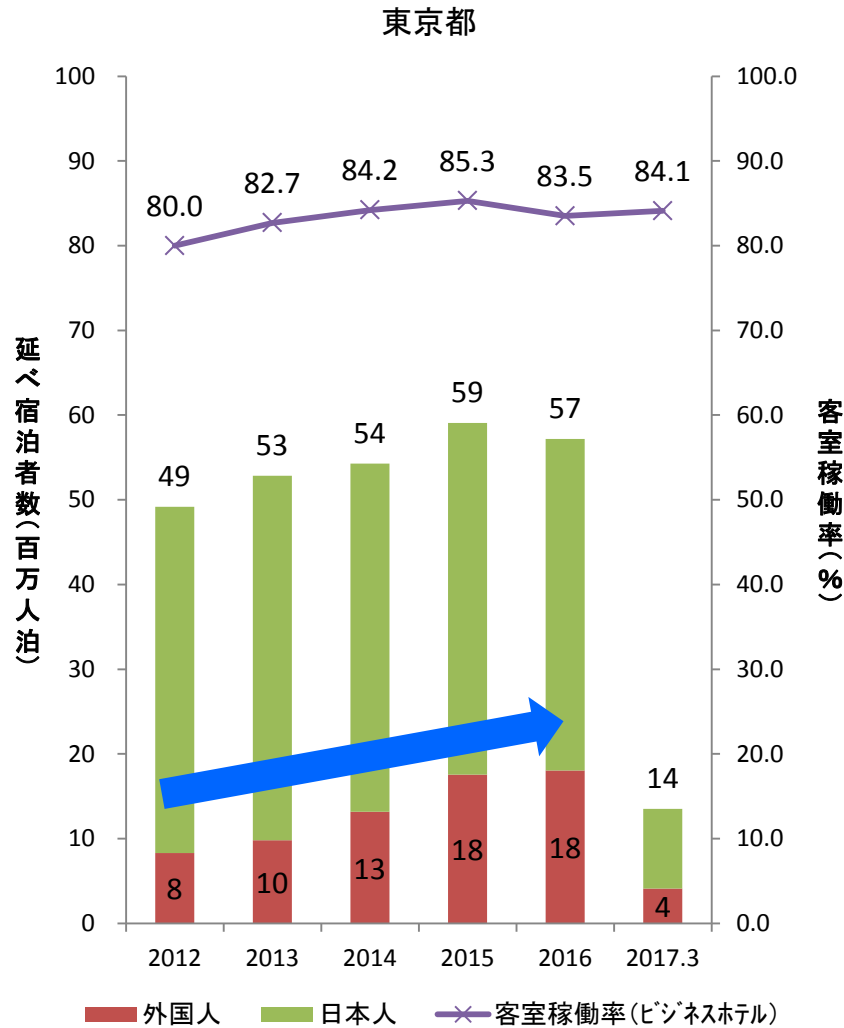
出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」

延べ宿泊者数(全国)



東京都、大阪府のビジネスホテルは、80%以上の高稼働率を維持。  
外国人延べ宿泊者数は増加傾向。

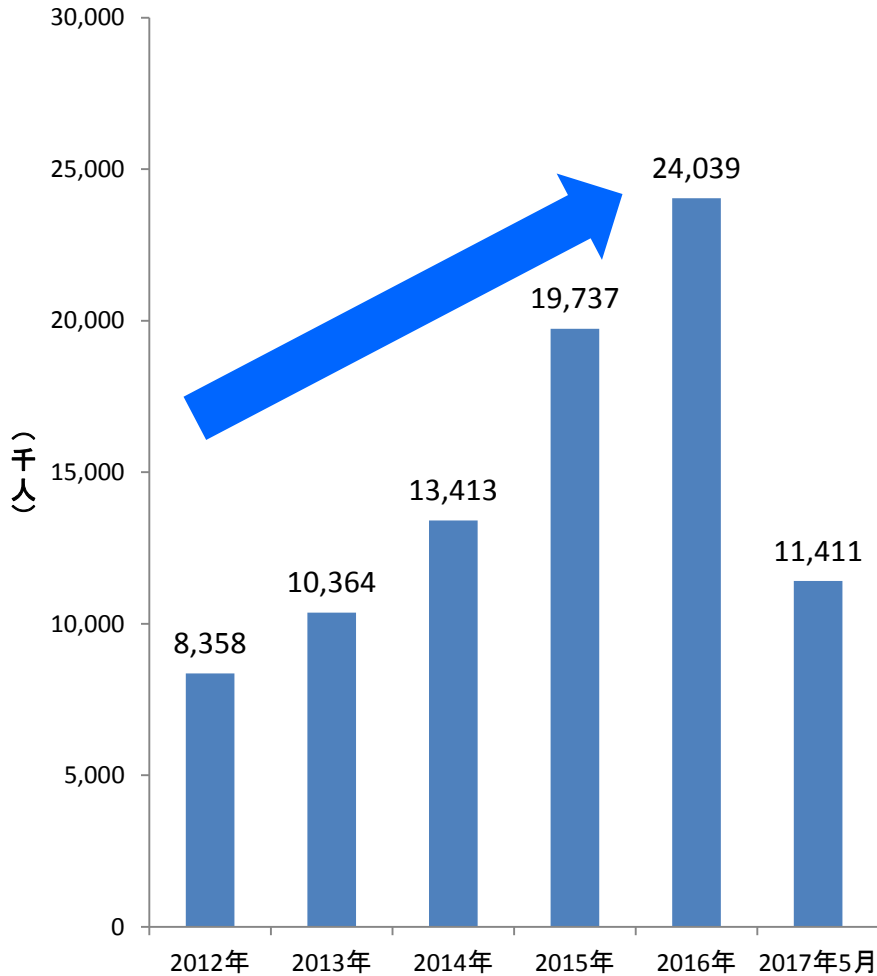
出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」



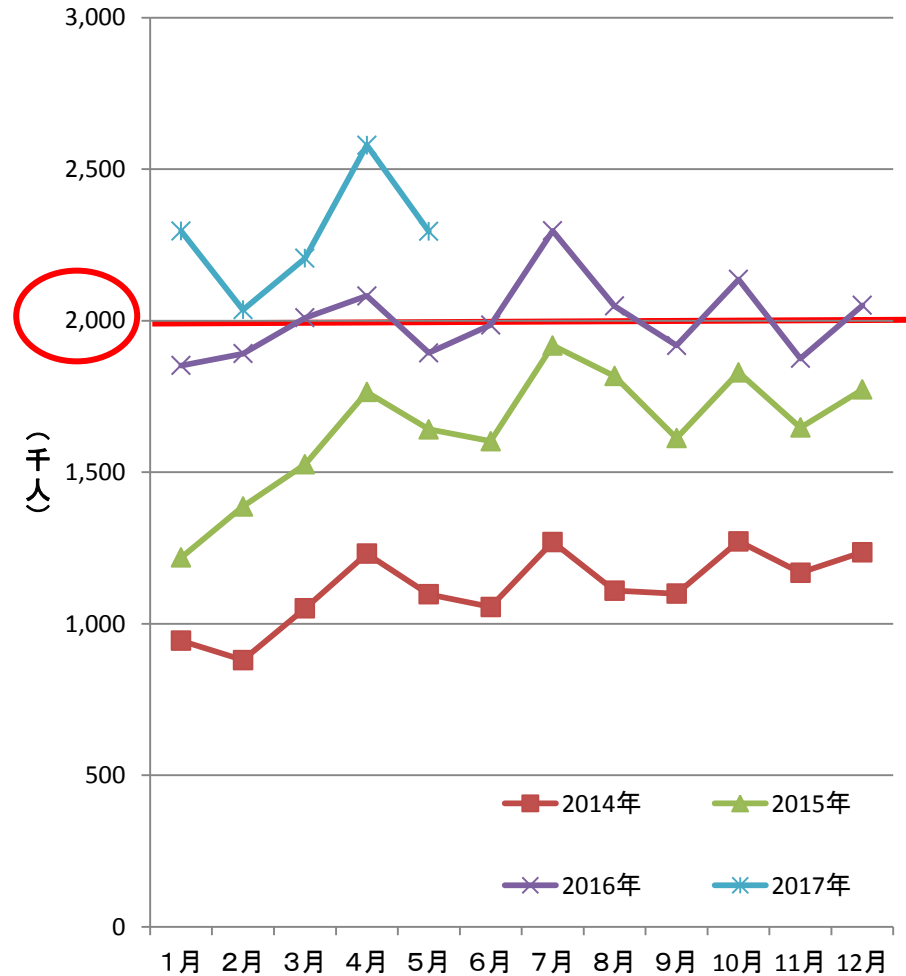
訪日外客数は年々大幅に増加。1月あたり訪日客数は200万人を突破。

出所：日本政府観光局「JNTO」

訪日外客数(年別)



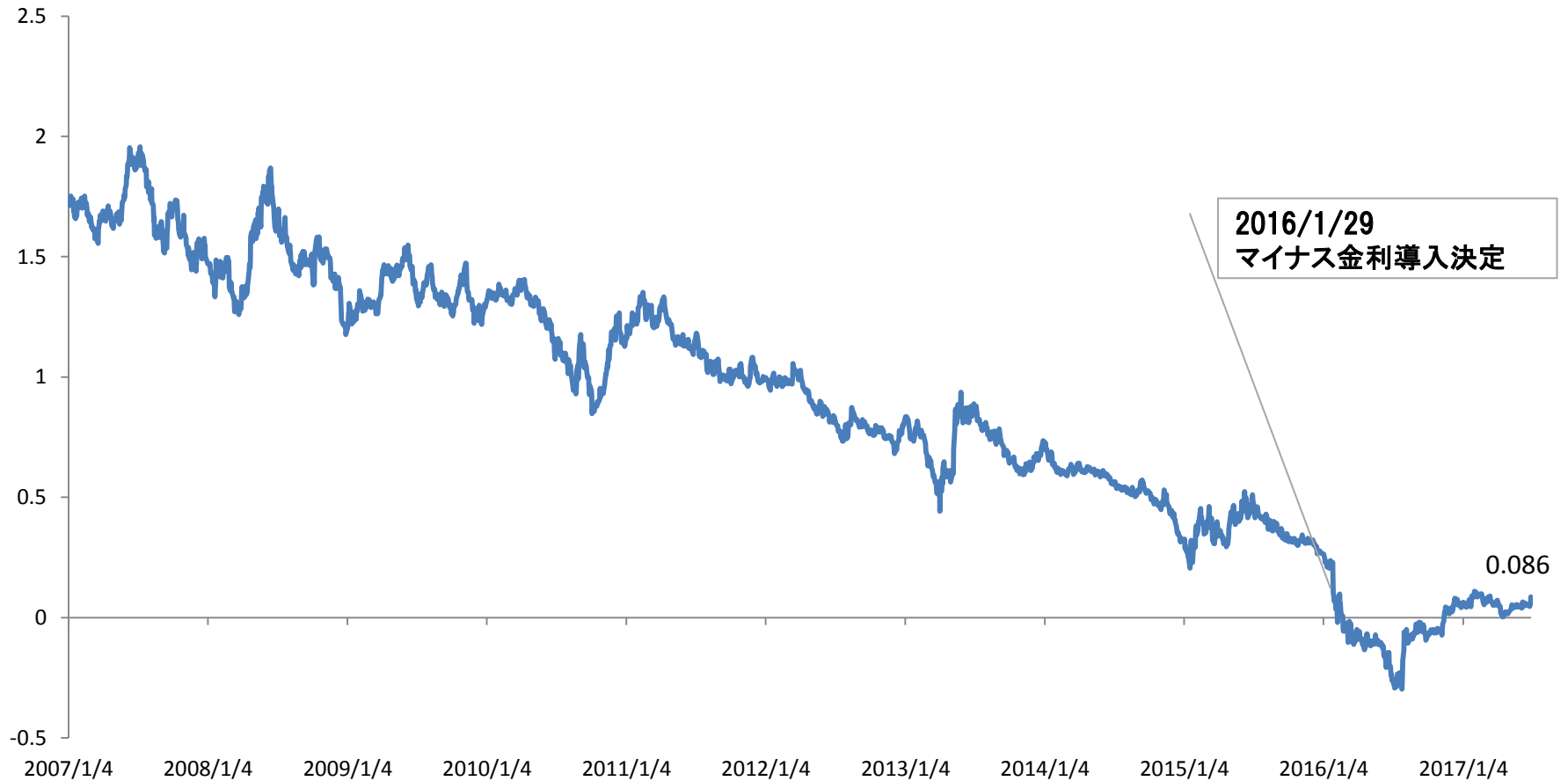
訪日外客数(月別)



日銀のマイナス金利導入によって、10年国債利回りは一時マイナス圏に。  
2017/6/30時点では0.086%に。

出所：財務省「国債金利情報」

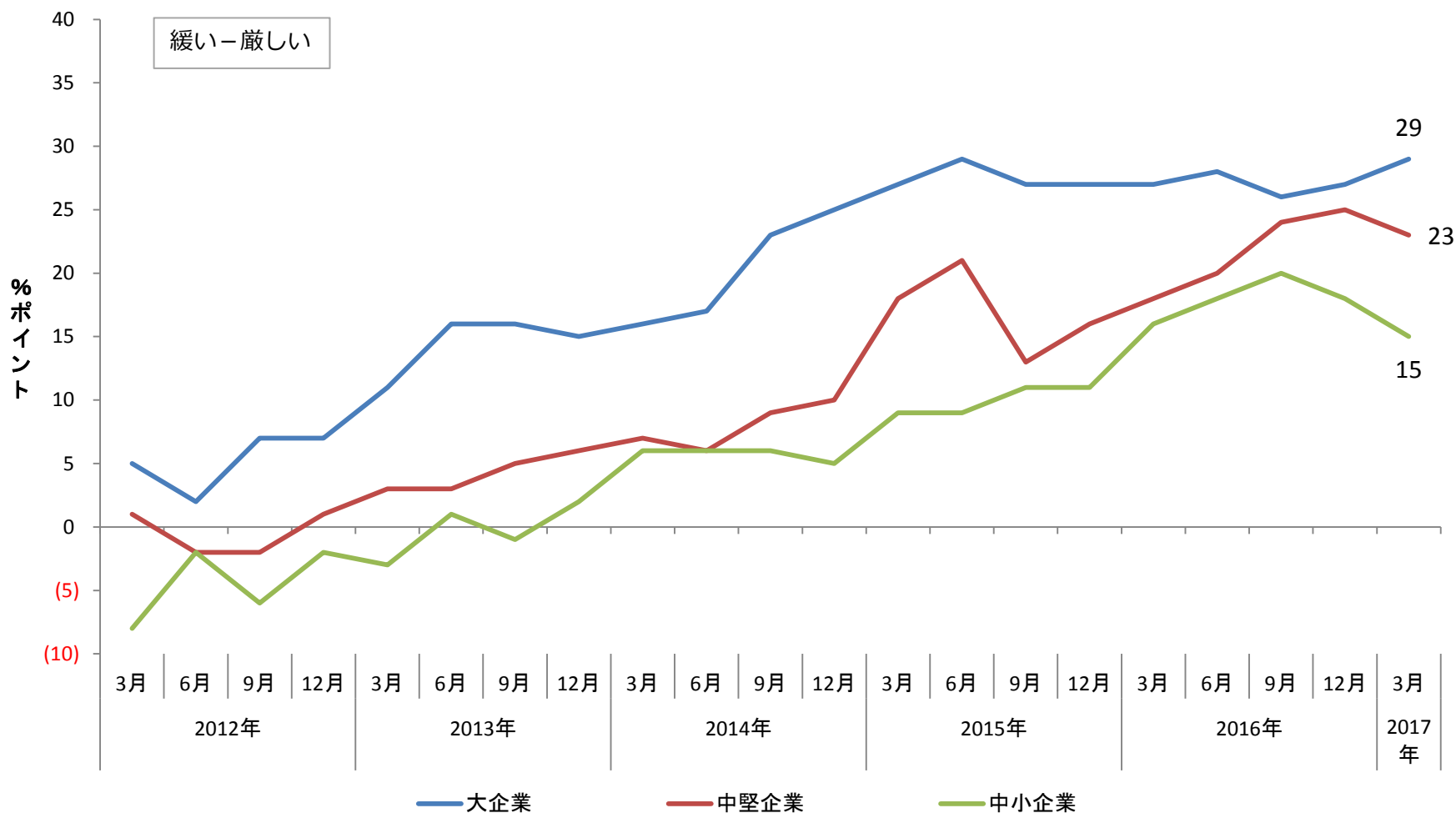
新発10年物国債利回り



不動産業に対する金融機関の貸出態度は堅調に推移。

出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

金融機関の貸出態度D.I.「不動産」

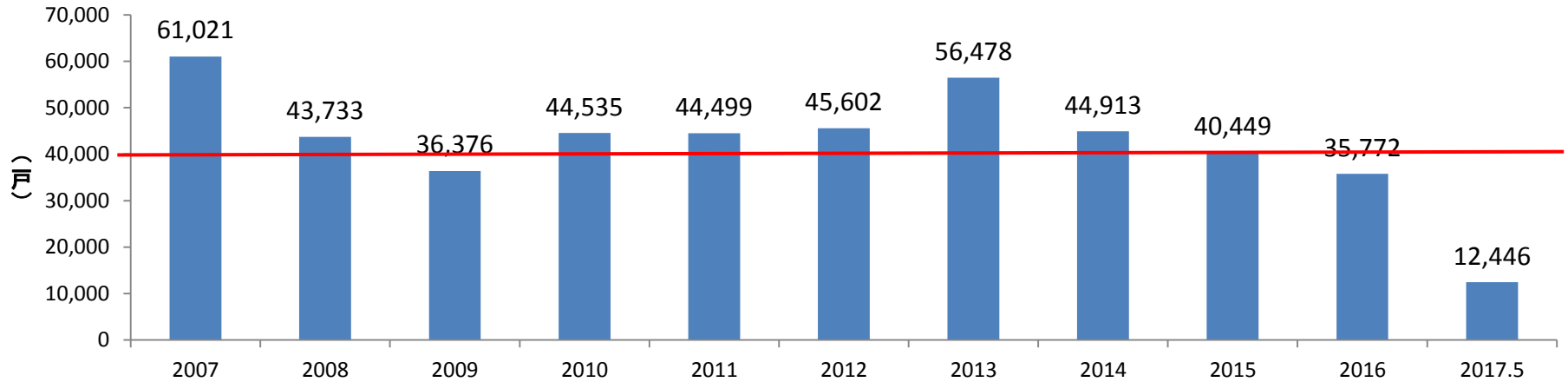




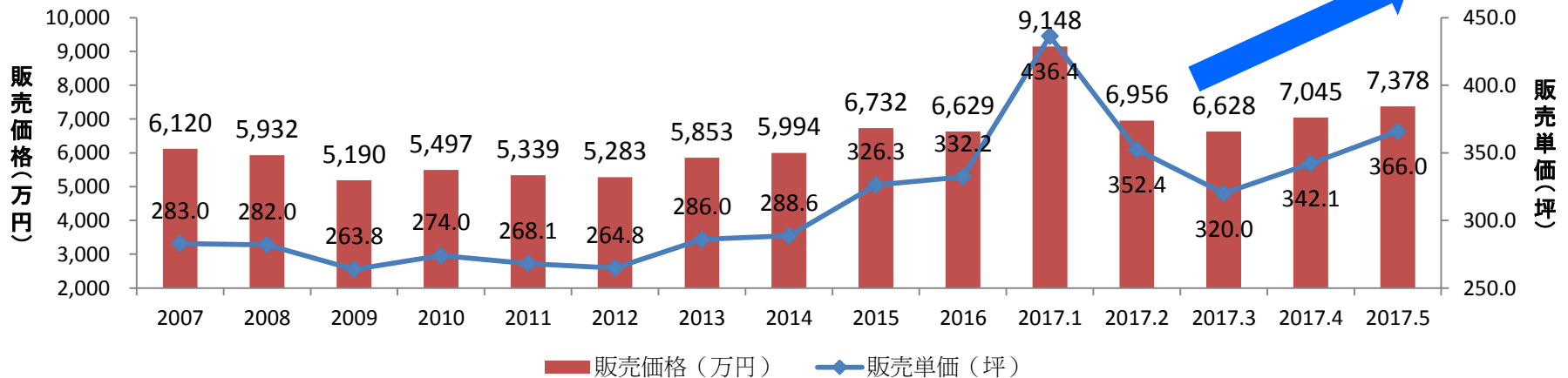
2016年の発売戸数は40,000戸を下回った。  
1坪あたり販売単価は300万円後半まで上昇。

出所：不動産経済研究所「マンション市場動向」

首都圏 新築マンション発売戸数



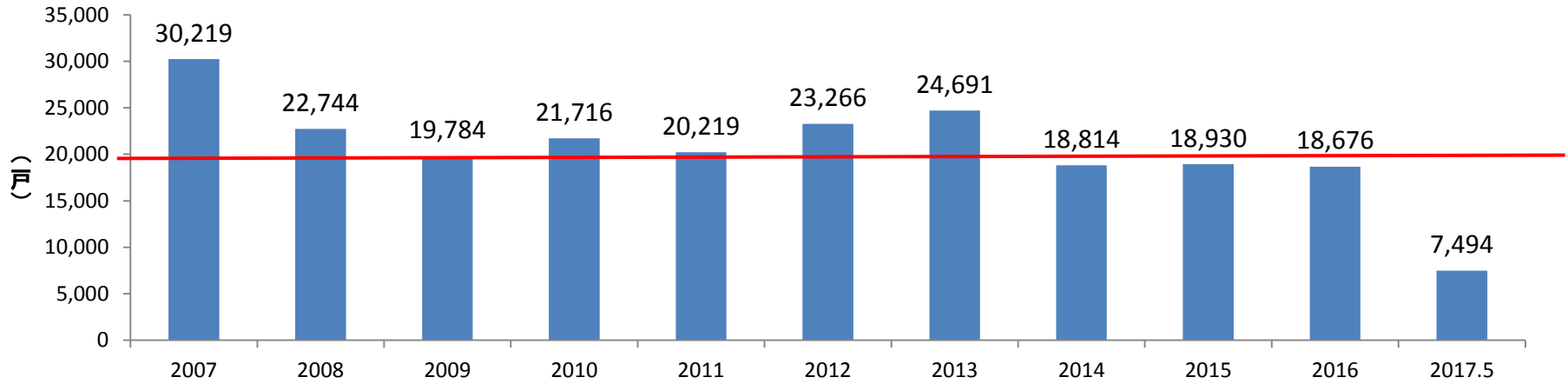
東京都区部 新築マンション価格・販売単価(坪)



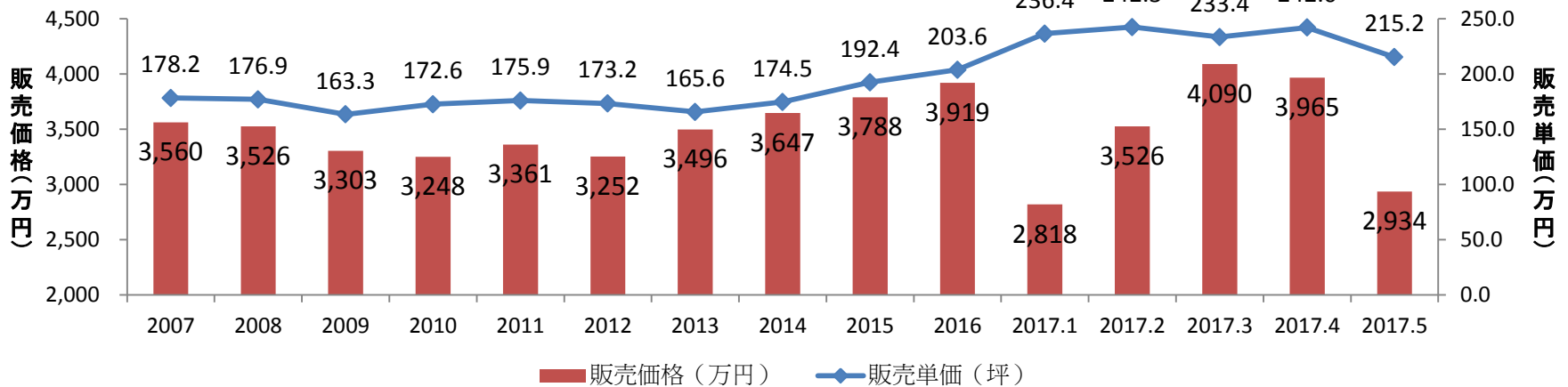
2014年以降、発売戸数は20,000戸を下回っている。  
1坪あたり販売単価は230万円近辺で推移。

出所：不動産経済研究所「マンション市場動向」

近畿圏 新築マンション発売戸数



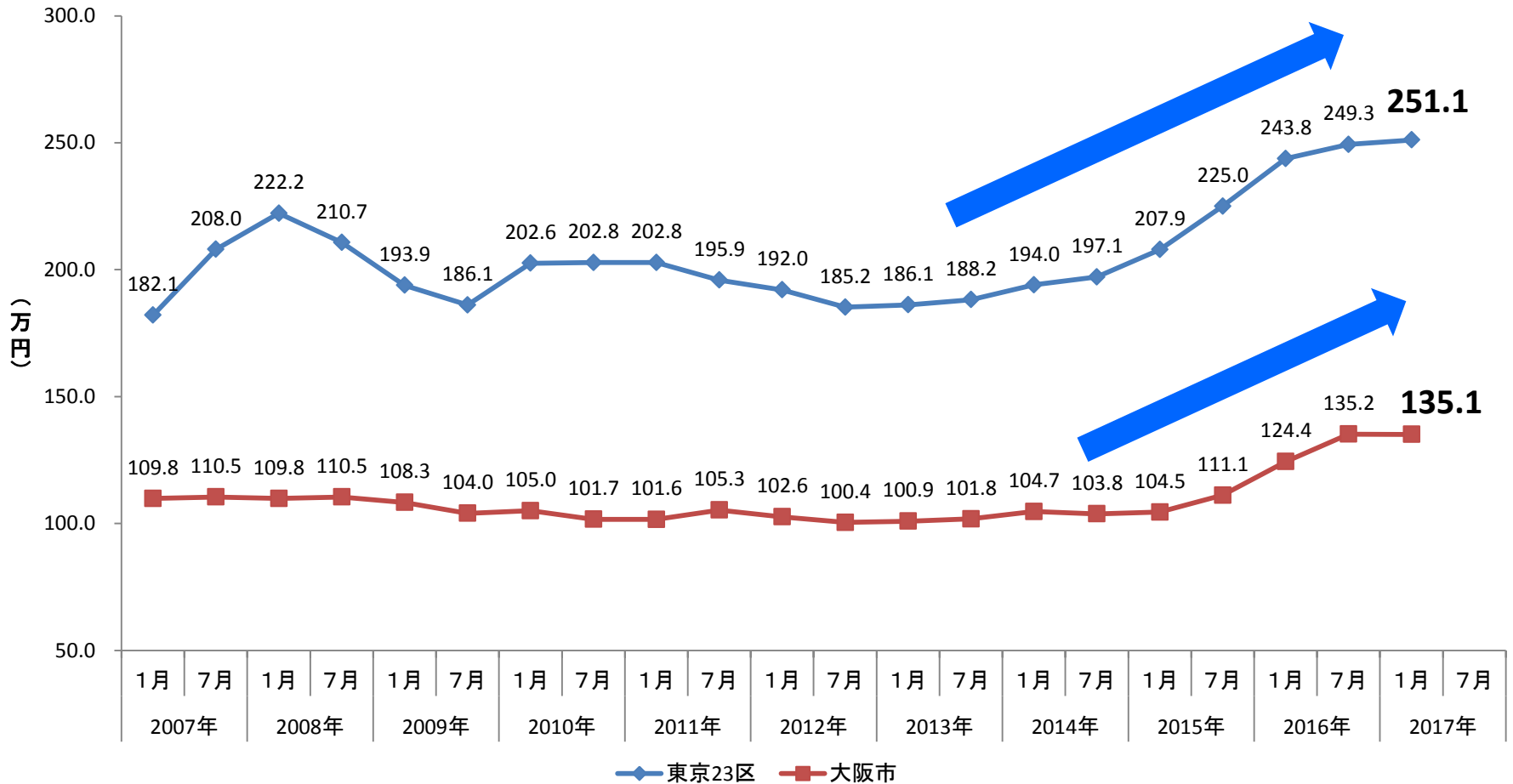
大阪市部 新築マンション価格・販売単価(坪)



東京23区・大阪市とも、2014年時点より約3割上昇。

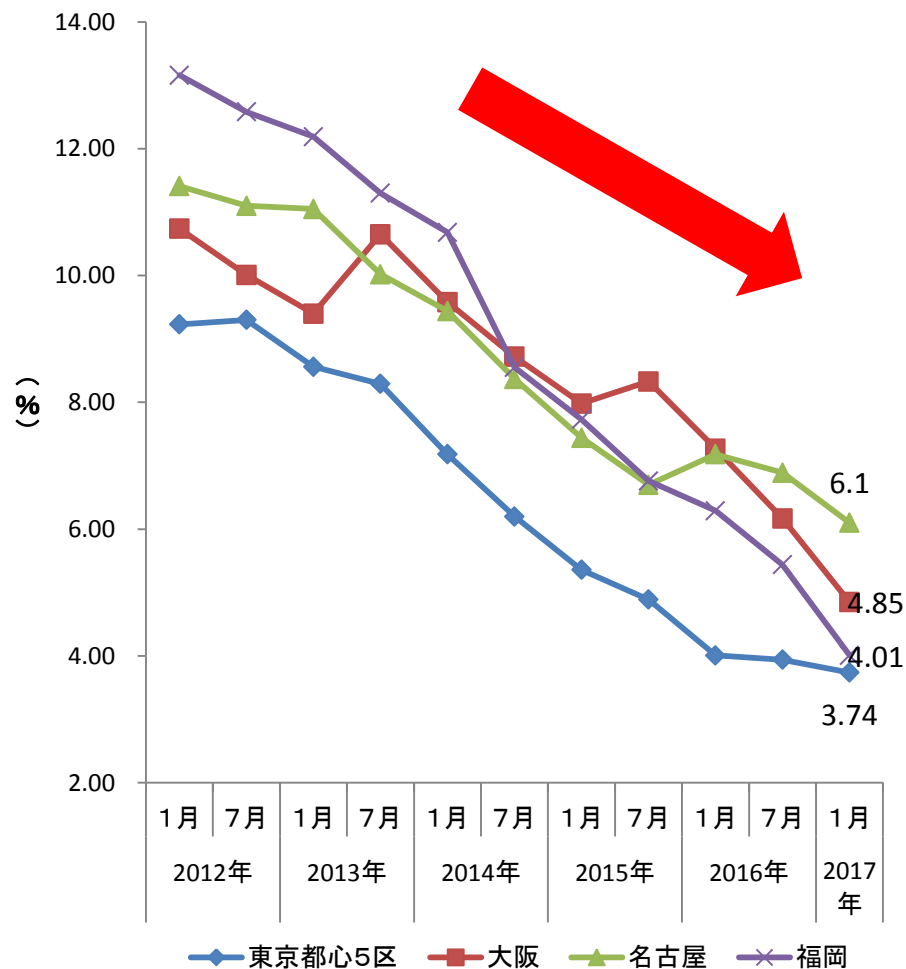
出所：東京カンテイ

中古マンション70㎡換算価格  
(坪単価)



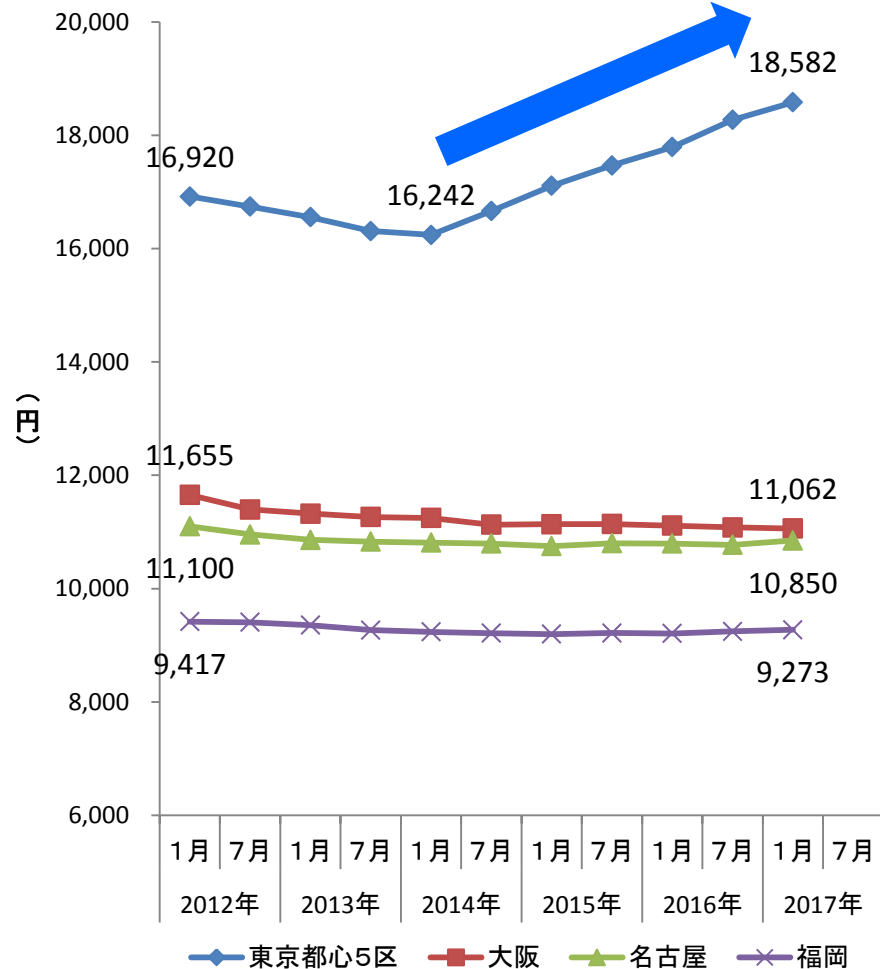
主要エリアの空室率は引き続き低下傾向。  
賃料水準については、東京都心5区にて大きく上昇。

オフィス空室率



オフィス賃料(新築+既存ビル)

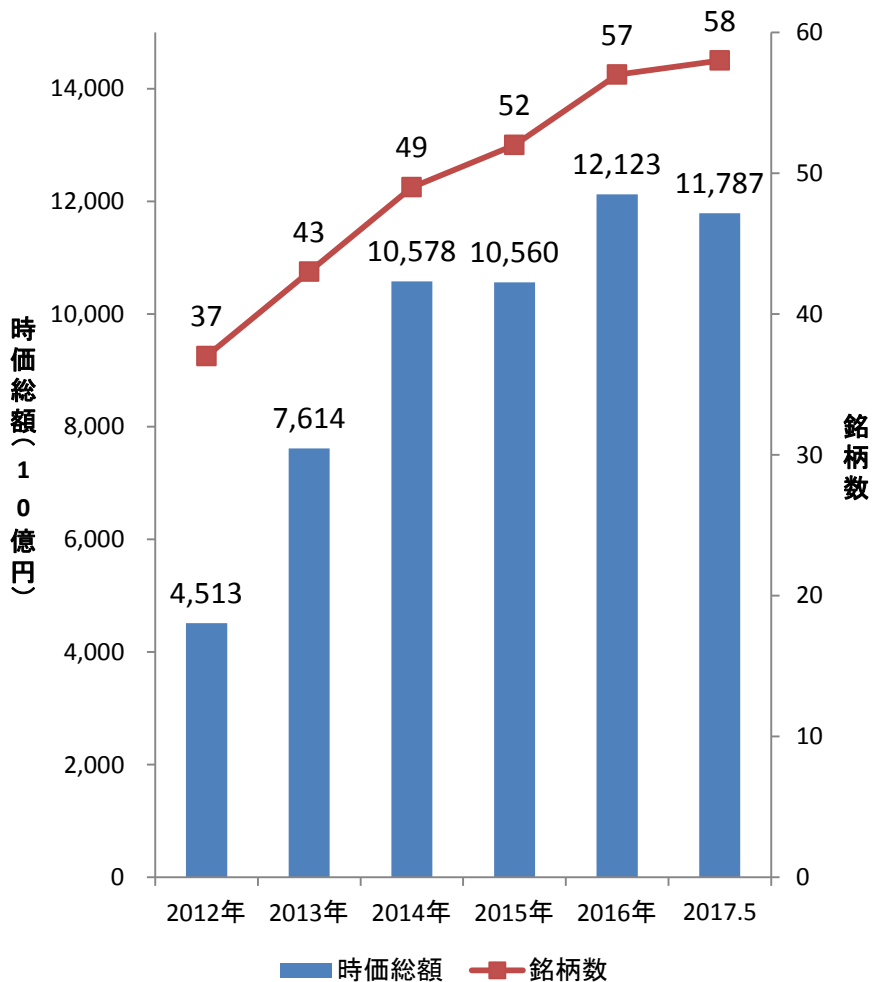
出所：三鬼商事



J-REIT時価総額は約12兆円まで拡大、上場銘柄数は58本。  
 分配金利回りは3%後半で推移。

出所：不動産証券化協会

J-REIT時価総額・銘柄数



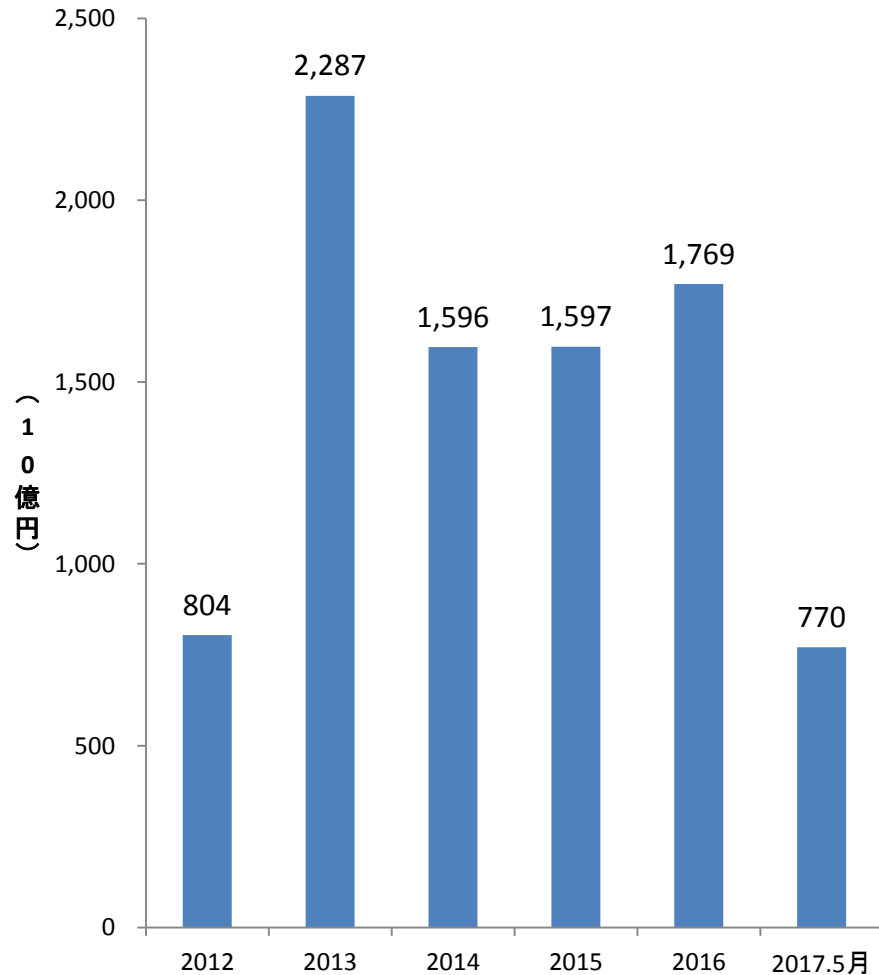
東証REIT指数・分配金利回り



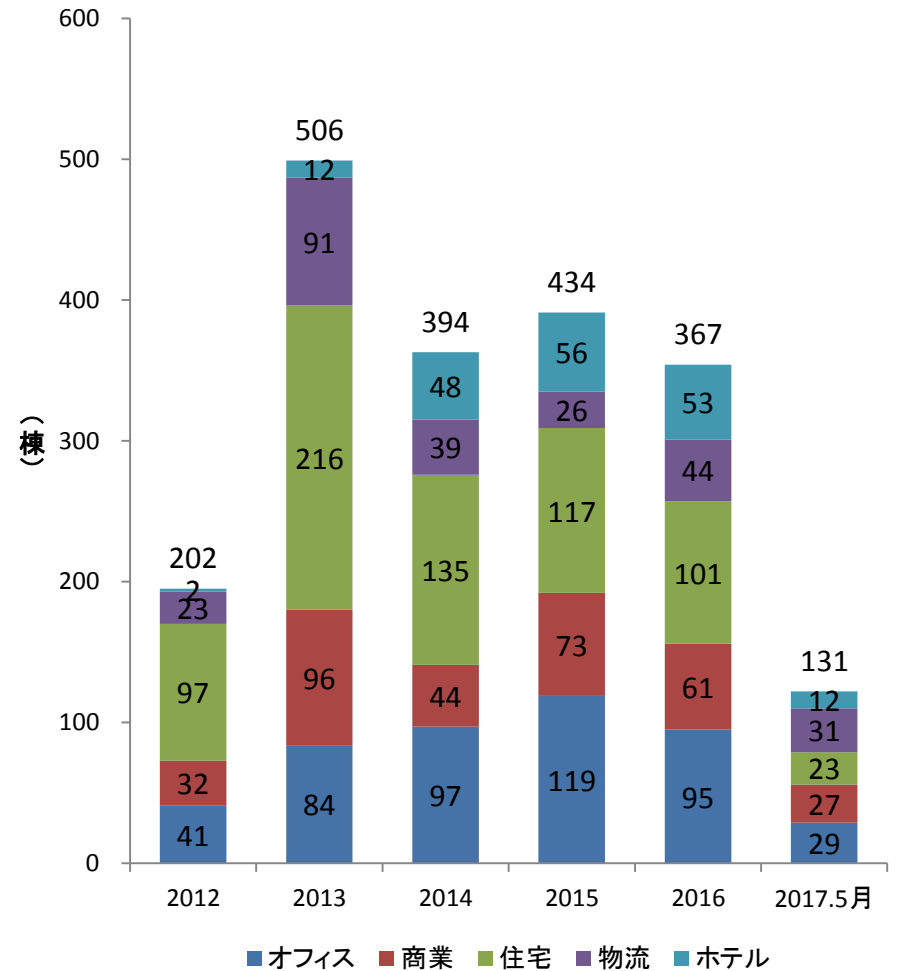
J-REIT市場において、例年1.5～2兆円規模の物件を取得。  
2014年よりホテル取得件数が大幅に増加。

出所：不動産証券化協会

J-REIT物件取得額



J-REIT物件取得件数





< 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](mailto: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。