



2017年11月期 決算説明資料



S-RESIDENCE 都島（大阪市都島区）
2017年6月竣工

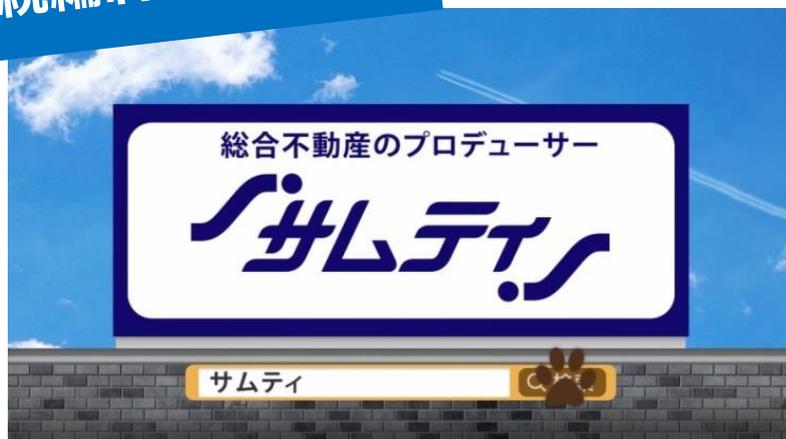
サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

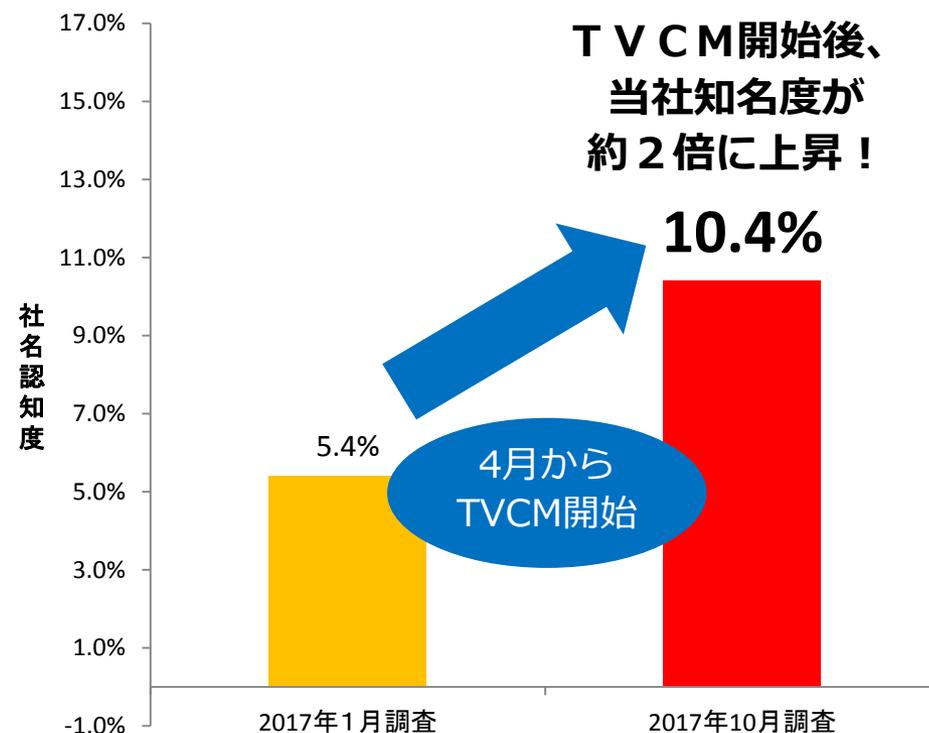
トピックス

サムティTVCM「柴犬まる篇」の続編制作を決定。
知名度及び企業イメージ向上の為、今後も積極的なPR活動を展開いたします。

柴犬「まる」CM
続編制作決定！



「サムティ」社名認知度調査結果



【社名認知度調査 調査設計】

調査対象 : 20歳以上の株式投資家（日本に居住）

調査地域 : 5大都市圏（札幌・首都圏・中部・関西・九州）

サンプル数 : 2,000サンプル

首都圏エリアのS-RESIDENCE 9 物件について売買契約を締結し、今期の目標達成に向けて順調なすべりだとなりました。

(※売上高及び売却利益は、引渡しを行う 2 Q 及び 4 Q に計上予定)

物件名称	所在	種別	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
販売用不動産①	東京都墨田区	レジデンス	1,438.95	307.21
販売用不動産②	東京都江東区	レジデンス	1,577.25	426.47
販売用不動産③	東京都新宿区	レジデンス	1,028.34	408.30
販売用不動産④	東京都墨田区	レジデンス	2,729.22	591.92
販売用不動産⑤	東京都中央区	レジデンス	1,147.61	133.89
販売用不動産⑥	東京都文京区	レジデンス	995.73	205.00
販売用不動産⑦	東京都練馬区	レジデンス	1,656.61	416.52
販売用不動産⑧	東京都中央区	レジデンス	1,709.61	288.01
販売用不動産⑨	東京都台東区	レジデンス	1,152.39	195.74

契約締結日：①～⑨ 平成29年11月30日

物件引渡し日：①～⑦ 平成30年04月26日 (予定)

⑧～⑨ 平成30年09月28日 (予定)

※本件売却による売上高及び売却利益

売上高 平成28年11月期の連結売上高の10%に相当する額以上

売却利益 平成28年11月期の連結経常利益及び当期純利益のそれぞれ30%に相当する額以上

札幌で初めての「S-RESIDENCE」が竣工

中長期経営計画「Challenge 40」の重点戦略の1つとして、「地方大都市圏における戦略的投資」を掲げております。これまで主に首都圏と関西圏で行っていた「S-RESIDENCE」の開発を各拠点エリアにおいても展開し、開発エリアの拡大を図ってまいります。



【物件概要】

所在地 : 札幌市中央区宮の森三条十丁目2番7号
アクセス : JR北海道バス「彫刻美術館入口」徒歩4分
敷地面積 : 1,149.49 m²
延床面積 : 2,755.64m²
構造規模 : 鉄筋コンクリート造4階建
間取り : 3SLDK・4LDK
専有面積 : 87.04m²~91.98m²
総戸数 : 22戸
竣工 : 2017年11月

【物件紹介】

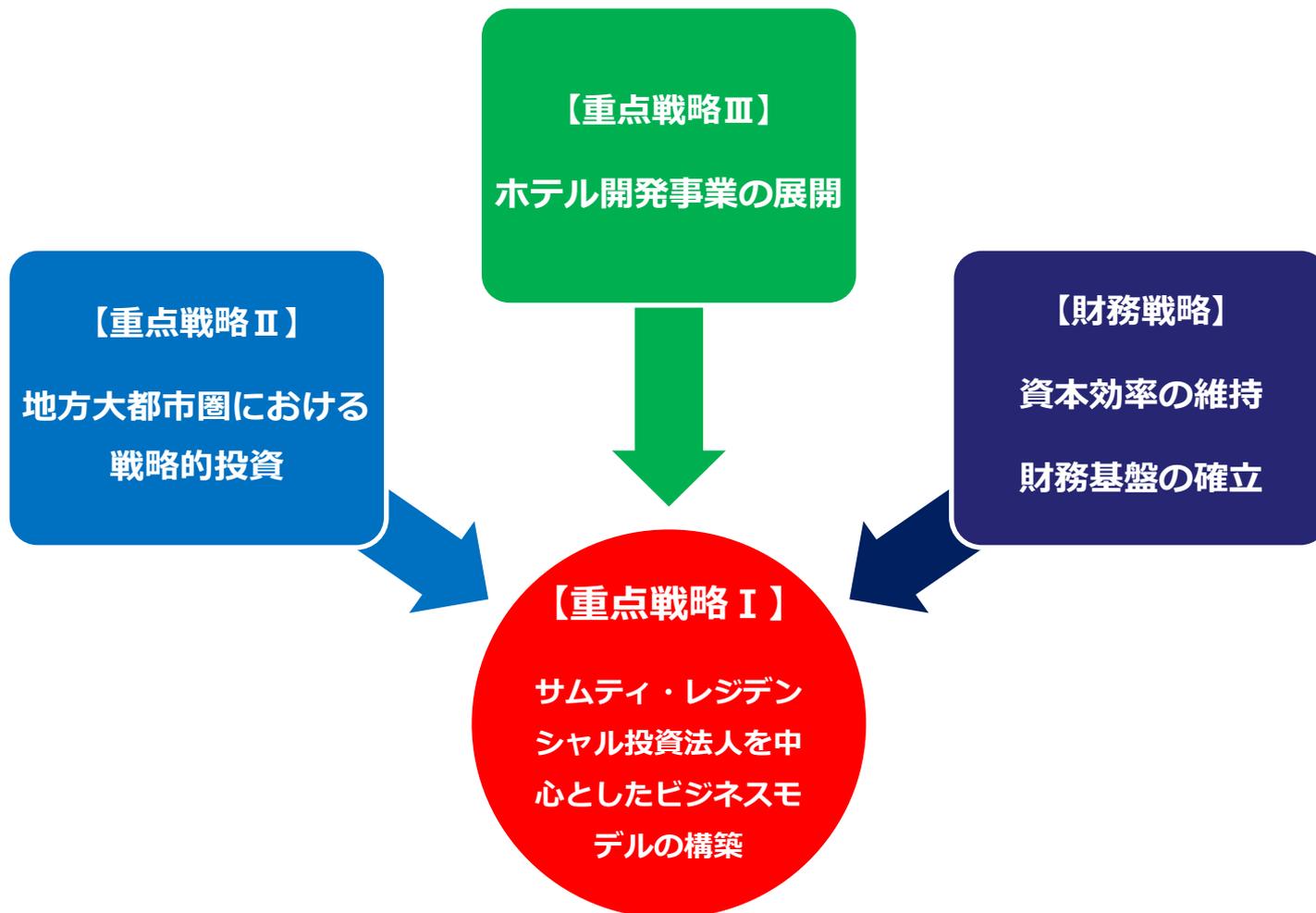
当物件の位置する宮の森エリアは、閑静な高級住宅街としてよく知られたエリアです。円山公園、北海道神宮など豊かな自然に囲まれ四季の移ろいを感じることもできる環境でありながら、札幌中心部へのアクセスも優れています。

また、札幌市内有数の文教地区であり、小学校や中学校、インターナショナルスクール等もあることから、子育てファミリー層の賃貸需要を見込んでいます。

当物件はS-RESIDENCEとしては初めてのファミリー賃貸マンションです。

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	2017/11期	2018/11期	中長期経営計画(2016-2020/11期)		
	通期実績	通期実績	通期予想	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

(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%

2017年11月期
決算概要

【概要】

2017年11月期は、収益不動産の販売、特に自社開発のブランドマンション「S-RESIDENCE」シリーズ及び投資用マンションの販売が非常に好調に推移。また、借入金利の引き下げなど費用の圧縮にも努めた。その結果、通期予想に対する進捗は、売上高、各利益とも概ね100%を達成。

前期との比較では、売上高は約15%増の60,479百万円、営業利益は約18%増の10,131百万円、経常利益は約25%増の8,461百万円、純利益は約22%増の5,661百万円となり、売上高、各利益とも過去最高を更新した。

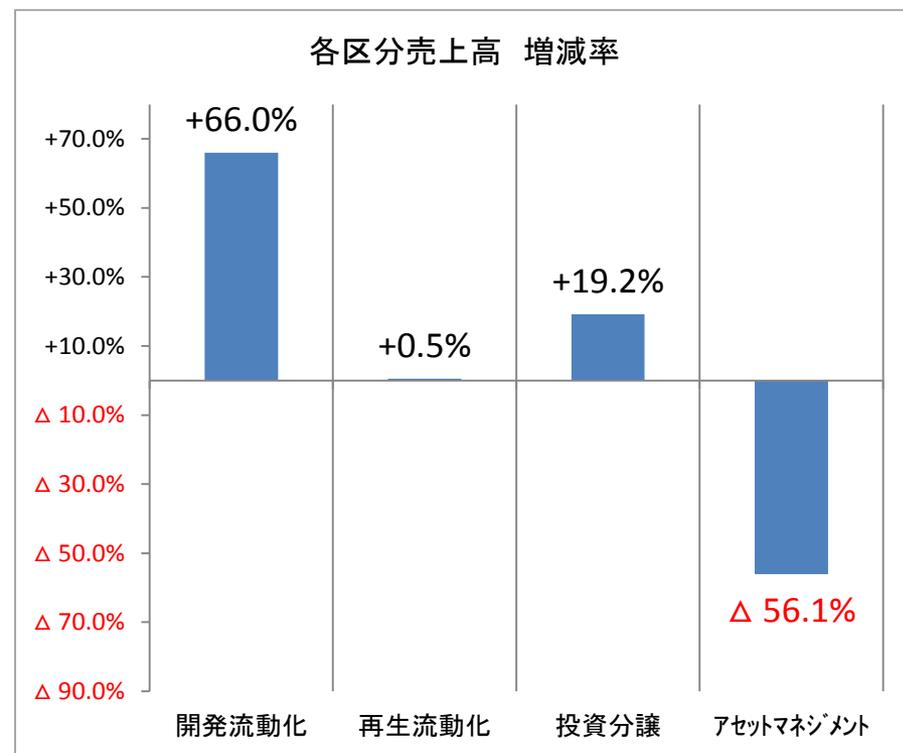
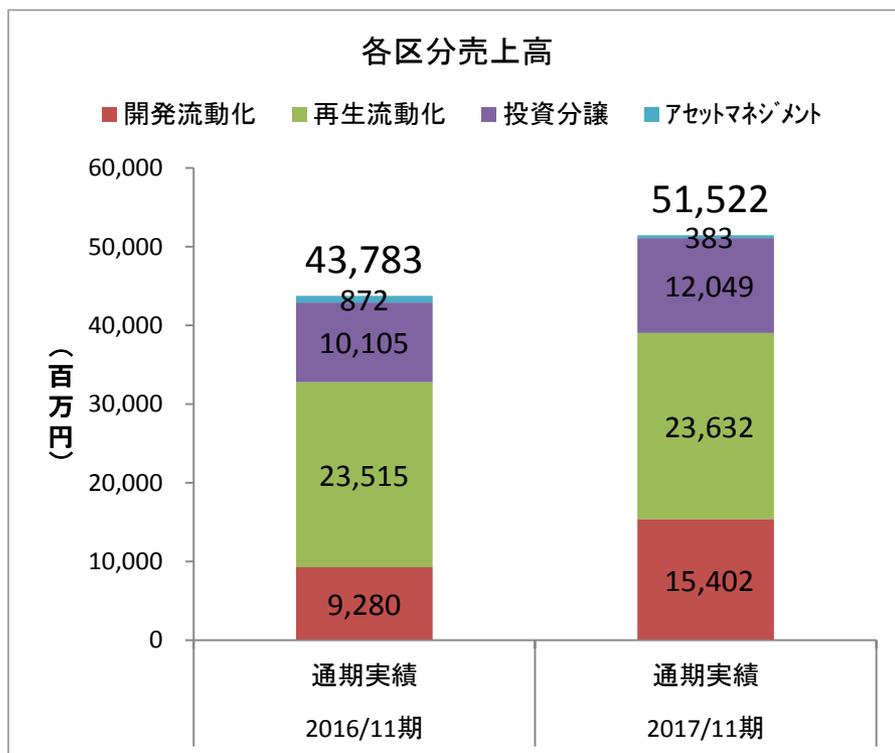
(単位:100万円)	2016/11期 通期実績		2017/11期 通期実績		前年同期比 増減		2017/11期 通期予想 (修正後)	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	52,409	100.0	60,479	100.0	+8,070	+15.4%	60,000	100.8%
売上原価	39,087	74.6	44,733	74.0	+5,646	+14.4%	-	-
販売費・一般管理費	4,735	9.0	5,614	9.3	+878	+18.6%	-	-
営業利益	8,586	16.4	10,131	16.8	+1,545	+18.0%	10,300	98.4%
営業外収益	117	0.2	64	0.1	△ 53	△ 45.3%	-	-
営業外費用	1,915	3.7	1,734	2.9	△ 180	△ 9.4%	-	-
経常利益	6,788	13.0	8,461	14.0	+1,672	+24.6%	8,500	99.5%
特別利益	487	0.9	1,613	2.7	+1,125	+230.7%	-	-
特別損失	319	0.6	2,144	3.5	+1,824	+570.6%	-	-
純利益	4,628	8.8	5,661	9.4	+1,032	+22.3%	5,600	101.1%
1株当たり純利益	196.42	-	234.25	-	+38	+19.3%	231.71	101.1%

		売上高	前期比
不動産事業	自社ブランドマンション「S-RESIDENCE」の販売が好調に推移。 開発流動化の売上高は、前期比約66%増と大きく伸長。	51,522百万円	+17.7%
不動産賃貸事業	収益不動産の取得により、売上高は伸長。 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。	7,386百万円	+5.2%
その他の事業	売上高は前期とほぼ同水準。 販売したホテルの賃料負担などにより減益。	1,885百万円	+1.7%

(単位:100万円)	2016/11期 通期実績		2017/11期 通期実績		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	52,409	100.0	60,479	100.0	+8,070	+15.4%	60,000	100.8%
不動産事業	43,783	83.5	51,522	85.2	+7,739	+17.7%	51,400	100.2%
不動産賃貸事業	7,018	13.4	7,386	12.2	+368	+5.2%	7,300	101.2%
その他の事業	1,853	3.5	1,885	3.1	+31	+1.7%	1,800	104.7%
調整額	-246	-	-315	-	△ 68	-	-350	-
営業利益	8,586	100.0	10,131	100.0	+1,545	+18.0%	10,300	98.4%
不動産事業	8,071	94.0	10,600	104.6	+2,529	+31.3%	10,000	106.0%
不動産賃貸事業	2,281	26.6	2,094	20.7	△ 186	△ 8.2%	2,000	104.7%
その他の事業	393	4.6	243	2.4	△ 149	△ 38.1%	70	347.1%
調整額	-2,159	-	-2,806	-	△ 647	-	-1,840	-

※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 通期実績	2017/11期 通期実績	増減額	増減率	通期予想 (修正後)	進捗率
売上高	43,783	51,522	+7,739	+17.7%	51,400	100.2%
開発流動化(S-RESIDENCE等の企画開発・販売)	9,280	15,402	+6,121	+66.0%	-	-
再生流動化(既存収益不動産等の再生・販売)	23,515	23,632	+117	+0.5%	-	-
投資分譲(投資用マンションの企画開発・販売)	10,105	12,049	+1,943	+19.2%	-	-
アセットマネジメント	872	383	△ 489	△ 56.1%	-	-
セグメント利益	8,071	10,600	+2,529	+31.3%	10,000	106.0%
セグメント利益率	18.4%	20.6%	-	+2.1%	19.5%	-



通期の販売予算通り、収益不動産37物件（固定資産含む）を販売。
 外資系ファンドへのバルク販売等により、予算を上回るプロジェクト利益率を計上。

主な販売実績（4Q）

物件名称	用途	エリア	所在	戸数	販売時期
S-RESIDENCE 新大阪WEST	マンション	関西	大阪市淀川区	224	2017年9月
S-RESIDENCE 南堀江	マンション	関西	大阪市西区	154	2017年11月
ヨーロッパ甲東	マンション	九州	鹿児島県鹿児島市	75	2017年10月
サムティレジデンス24	マンション	北海道	札幌市西区	24	2017年11月

累計(通期)

販売件数(棟)	37	
	S-RESIDENCE	収益不動産
北海道エリア	0	4
東北エリア	0	1
首都圏エリア	1	4
中部エリア	0	1
関西エリア	7	15
四国エリア	0	1
九州エリア	0	3
合計	8	29



S-RESIDENCE
 新大阪WEST

(注) 収益不動産 = 販売用不動産 + 固定資産

首都圏、関西エリア併せて、690戸を販売。
 関西エリアにおいては、通期予算を上回る391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	大阪府中央区	150
サムティ福島VIVENTE	マンション	関西	大阪府福島区	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 (通期)	通期予算	進捗率
販売戸数(戸)	690	663	104.1%
首都圏エリア	299	299	100.0%
関西エリア	391	364	107.4%



サムティ本町橋Ⅱ
MEDIUS



エルフォルテ品川
サウスシティ

22物件、想定売上高510億円相当のプロジェクト用地を取得。
売上高ベースで通期予算に約9%及ばなかったものの、ほぼ計画通りの結果。

主な仕入実績（4Q）

所在	種別	エリア	敷地面積 (㎡)	計画戸数	取得時期
大阪市淀川区西中島	マンション	関西	321.48	54	2017年9月
大阪市淀川区東中島	マンション	関西	252.26	48	2017年9月
名古屋市名東区本郷	マンション	中部	655.23	77	2017年9月
東京都大田区西蒲田	マンション	首都圏	318.24	42	2017年10月
東京都台東区鳥越	マンション	首都圏	280.49	49	2017年10月
東京都港区芝	マンション	首都圏	221.03	29	2017年11月

累計（通期）

取得件数	22
首都圏エリア	10
中部エリア	4
関西エリア	8
予算に対する進捗率（取得金額ベース）	108.0%
予算に対する進捗率（想定売上高ベース）	91.4%

通期で19物件（S-RESIDENCE12物件、投資用マンション7物件）が竣工。
北海道、名古屋においても「S-RESIDENCE」の開発を行い、開発エリアを拡大。

主な竣工実績

物件名称	用途	エリア	所在	戸数	竣工時期
S-RESIDENCE 谷町5丁目	マンション	関西	大阪市中央区	84	2017年7月
S-RESIDENCE 鶴舞	マンション	中部	名古屋市中区	109	2017年8月
S-RESIDENCE 南堀江	マンション	関西	大阪市西区	154	2017年9月
S-RESIDENCE 御茶ノ水	マンション	首都圏	東京都文京区	57	2017年9月
S-RESIDENCE 新宿イースト	マンション	首都圏	東京都新宿区	29	2017年10月
S-RESIDENCE 宮の森(※固定資産)	マンション	北海道	札幌市中央区	22	2017年11月

累計(通期)

竣工件数(棟)	19	
	S-RESIDENCE	投資用マンション
北海道エリア	1	0
首都圏エリア	4	4
中部エリア	1	0
関西エリア	6	3
九州エリア	0	0
合計	12	7

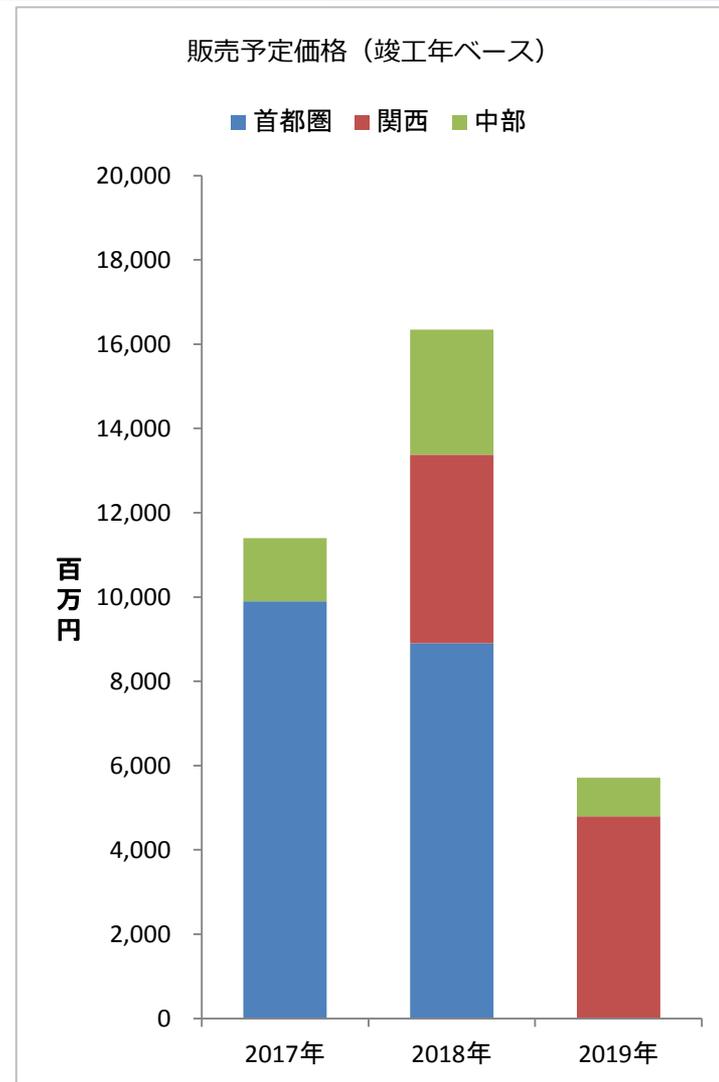


S-RESIDENCE
御茶ノ水



S-RESIDENCE
南堀江

竣工年	物件名称/PJ名称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE 鶴舞	名古屋市中区	109
	S-RESIDENCE 押上パークサイト	東京都墨田区	39
	S-RESIDENCE 日本橋浜町	東京都中央区	30
	S-RESIDENCE 清澄白河	東京都江東区	41
	S-RESIDENCE 錦糸町パークサイト	東京都墨田区	72
	S-RESIDENCE 新宿イースト	東京都新宿区	29
	S-RESIDENCE 川崎貝塚	神奈川県川崎市	43
	S-RESIDENCE 御茶ノ水	東京都文京区	57
計	8棟		420
2018年 (平成30年)	S-RESIDENCE 新大阪Luna(木川東2)	大阪市淀川区	90
	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 東区葵2丁目	名古屋市東区	95
	S-RESIDENCE 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 練馬桜台	東京都練馬区	48
	S-RESIDENCE 文京小石川	東京都文京区	27
	S-RESIDENCE 月島	東京都中央区	45
	S-RESIDENCE 新宿アーバンスタイル	東京都新宿区	65
	S-RESIDENCE 蔵前	東京都台東区	28
	S-RESIDENCE 松戸市本町	千葉県松戸市	52
	S-RESIDENCE 南八幡5丁目	千葉県市川市	100
計	13棟		949
2019年 (平成31年)	S-RESIDENCE 江坂町1丁目Ⅱ	吹田市江坂町	153
	S-RESIDENCE 北区西天満3丁目	大阪市北区	138
	S-RESIDENCE 本郷3丁目	名古屋市名東区	77
計	3棟		368
合計	24棟		1,737

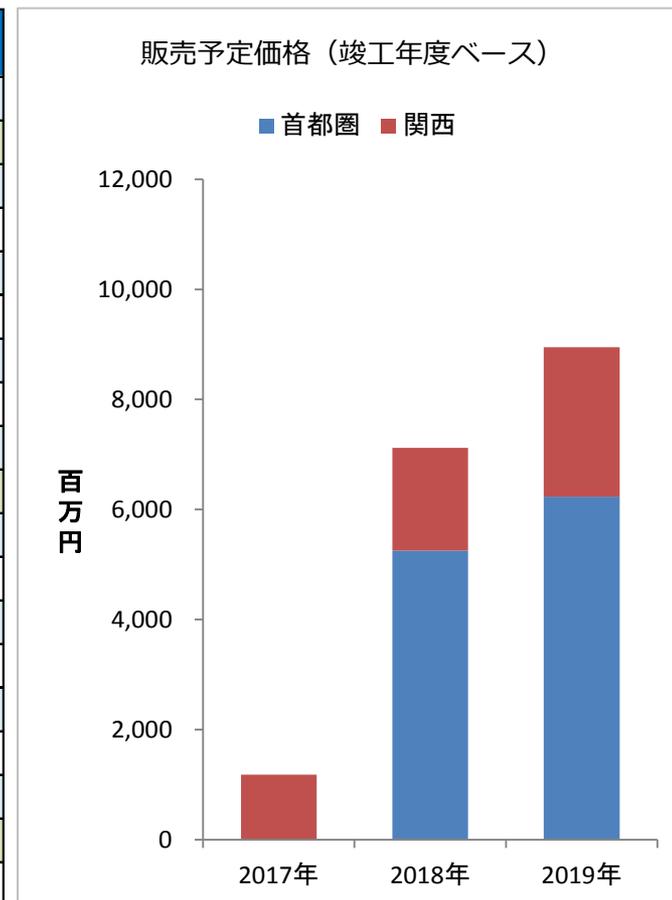


(注1) 上記各物件について、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しております。

(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、2017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。

竣工年	物件名称／PJ名称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	サムティ大阪グランイースト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
	台東区台東2丁目	東京都台東区	53
	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
	台東区小島1丁目(西)	東京都台東区	38
	中央区日本橋馬喰町1丁目	東京都中央区	35
計 7棟		328	
2019年 (平成31年)	西区本田1丁目	大阪市西区	140
	西中島4丁目	大阪市淀川区	54
	台東区小島1丁目(東)	東京都台東区	34
	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
	台東区鳥越1丁目	東京都台東区	49
	港区芝5丁目	東京都港区	29
計 7棟		424	
合計 15棟		848	



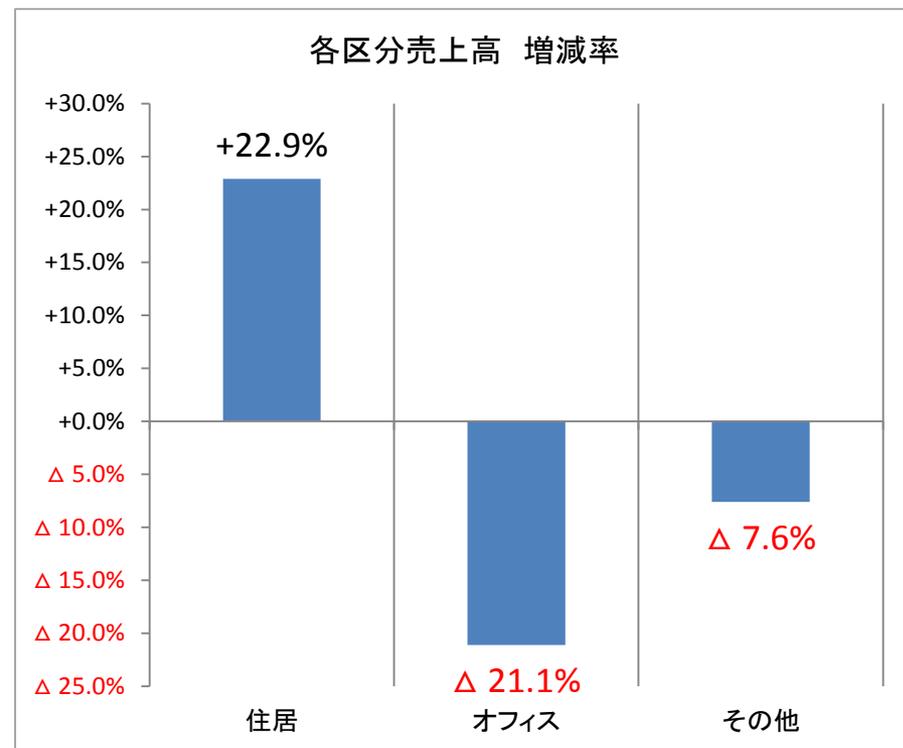
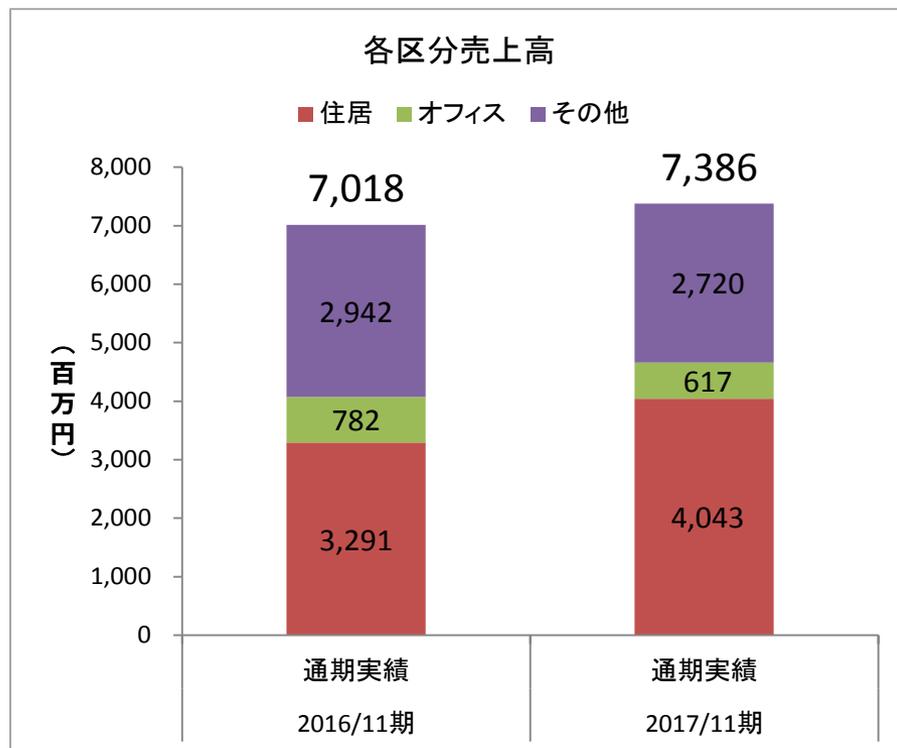
(注1) 販売予定価格は、竣工年度別の集計であり、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。

(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。

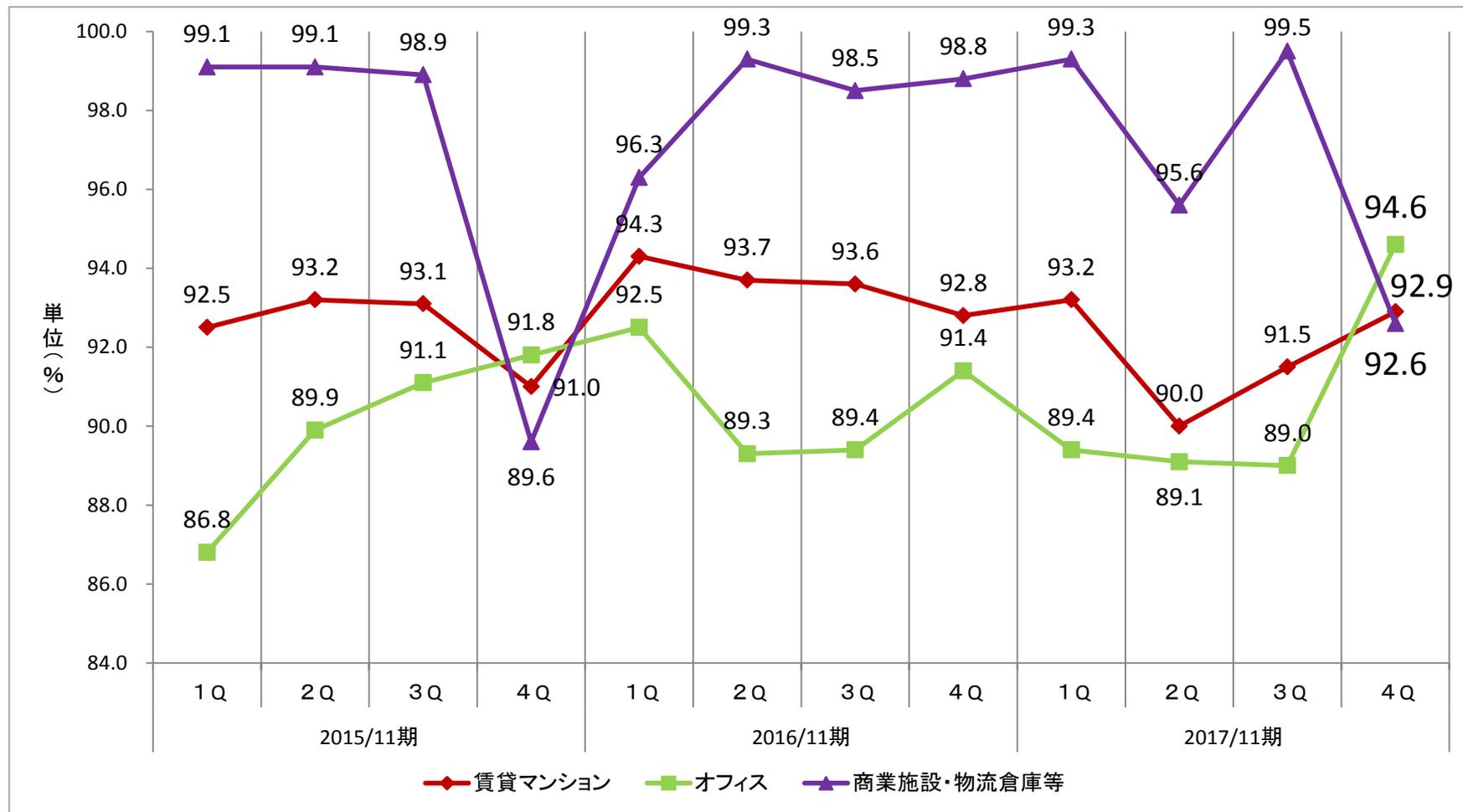
(注3) 本ページ記載の首都圏の各物件については、「S-RESIDENCE」として1棟での売却を行う可能性があります。

※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
	通期実績	通期実績				
売上高	7,018	7,386	+368	+5.2%	7,300	101.2%
住居(賃貸マンション)	3,291	4,043	+752	+22.9%	-	-
オフィス	782	617	△ 165	△ 21.1%	-	-
その他(商業施設、駐車場、物流施設等)	2,942	2,720	△ 222	△ 7.6%	-	-
セグメント利益	2,281	2,094	△ 186	△ 8.2%	2,000	104.7%
セグメント利益率	32.5%	28.4%	-	△ 4.2%	27.4%	-



賃貸マンション、商業施設等の稼働率は堅調に推移。
 オフィスビルの稼働率は、リーシング促進により大きく改善。



(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

収益不動産の取得を加速。
 予算を大きく上回る、46物件約320億円相当の収益不動産を取得。

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
サムティレジデンスS7	マンション	北海道	札幌市中央区	2,060.80	24	2017年9月
サムティレジデンス水戸中央	マンション	首都圏	茨城県水戸市中央	6,974.34	80	2017年3月
サムティレジデンス東山公園	マンション	中部	名古屋市千種区	4,649.32	35	2017年6月
サムティ三宮北	マンション	関西	神戸市中央区	1,364.58	45	2017年4月
サムティ鶴見	マンション	中国	広島県広島市中区	2,252.47	51	2017年8月
サムティ大濠公園	マンション	九州	福岡市中央区	1,293.45	50	2017年10月

累計(通期)

取得件数(棟)	46
北海道エリア	9
首都圏エリア	8
中部エリア	7
関西エリア	14
中国エリア	3
九州エリア	5



サムティ鶴見



サムティレジデンス
水戸中央

(注) 取得件数は収益不動産(固定資産+販売用不動産)の集計

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。
 オフィスビルの販売によって、オフィス割合は低下。

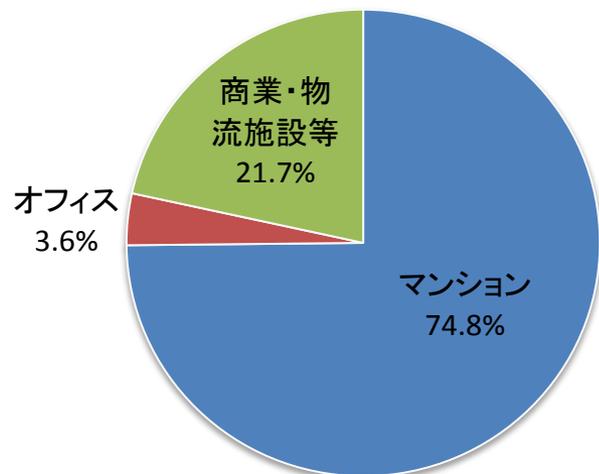
当社保有資産

2017年11月末時点	物件数 (件)	延床面積 (㎡)
賃貸マンション	75	160,516
オフィスビル	4	7,705
商業・物流施設等	9	46,496
合計	88	214,716

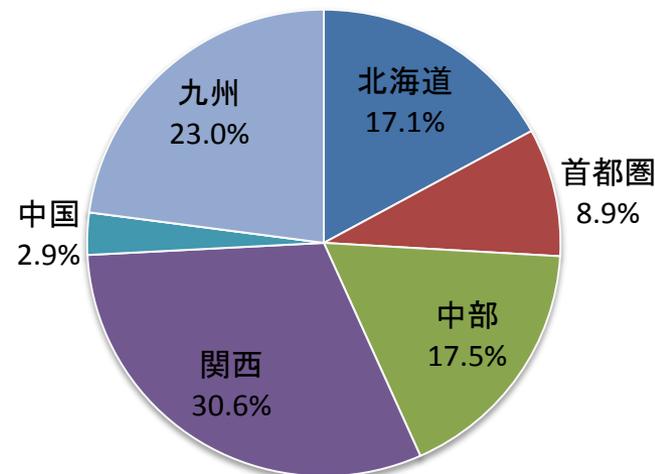
(注1) 2017年11月末時点サムティ単体所有の固定資産

(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100万円)	2016/11期 通期実績	2017/11期 通期実績	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	1,853	1,885	+31	+1.7%	1,800	104.7%
セグメント利益	393	243	△ 149	△ 38.1%	70	347.1%
セグメント利益率	21.2%	12.9%	-	△ 8.3%	3.9%	-

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
大阪府中央区北浜
客室数：84室

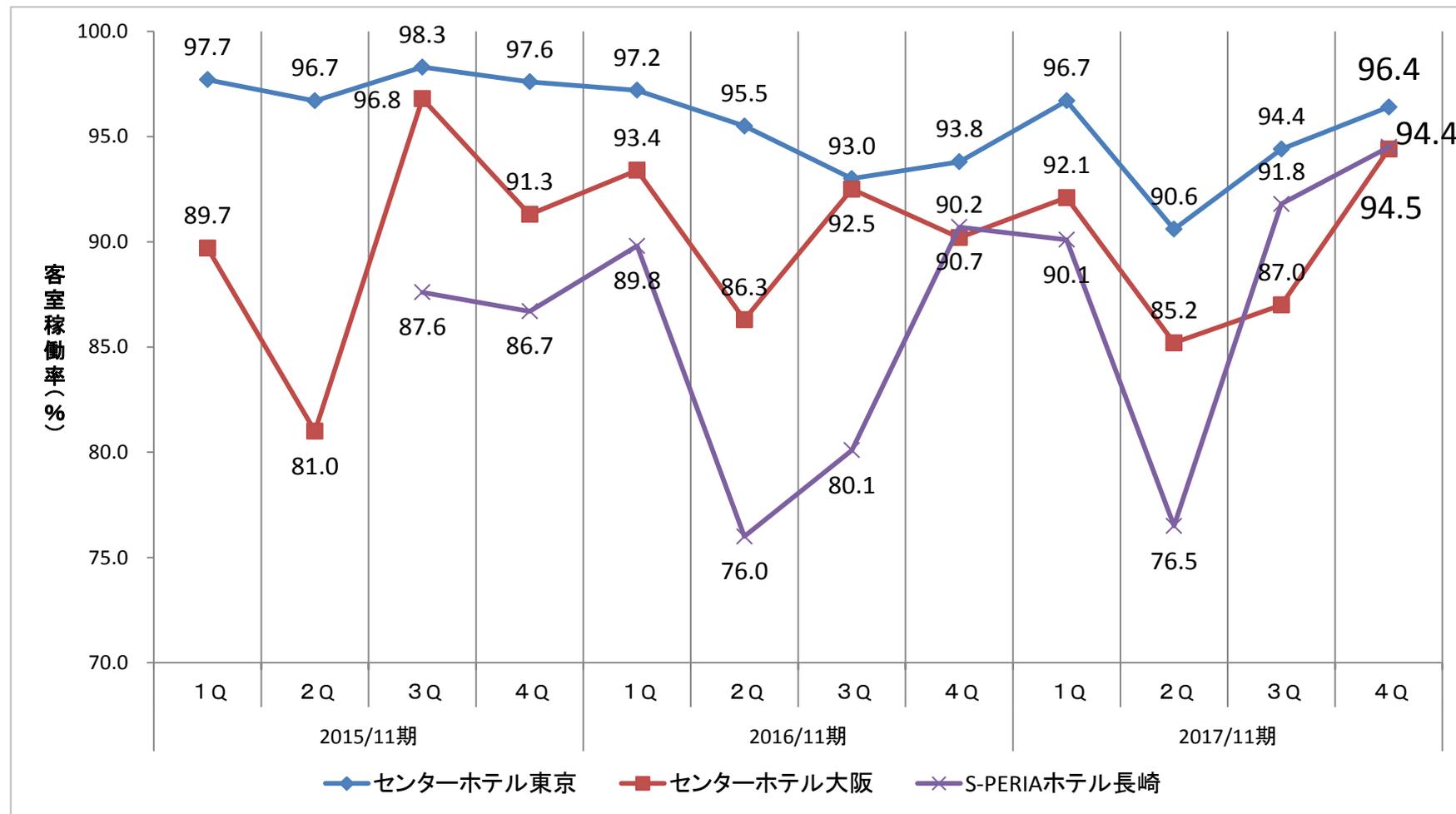
GOZAN HOTEL
京都市東山区
客室数：21室



エスペリアホテル長崎
長崎県長崎市
客室数：153室



各ホテルとも、稼働率は95%前後まで上昇し、高稼働を維持。

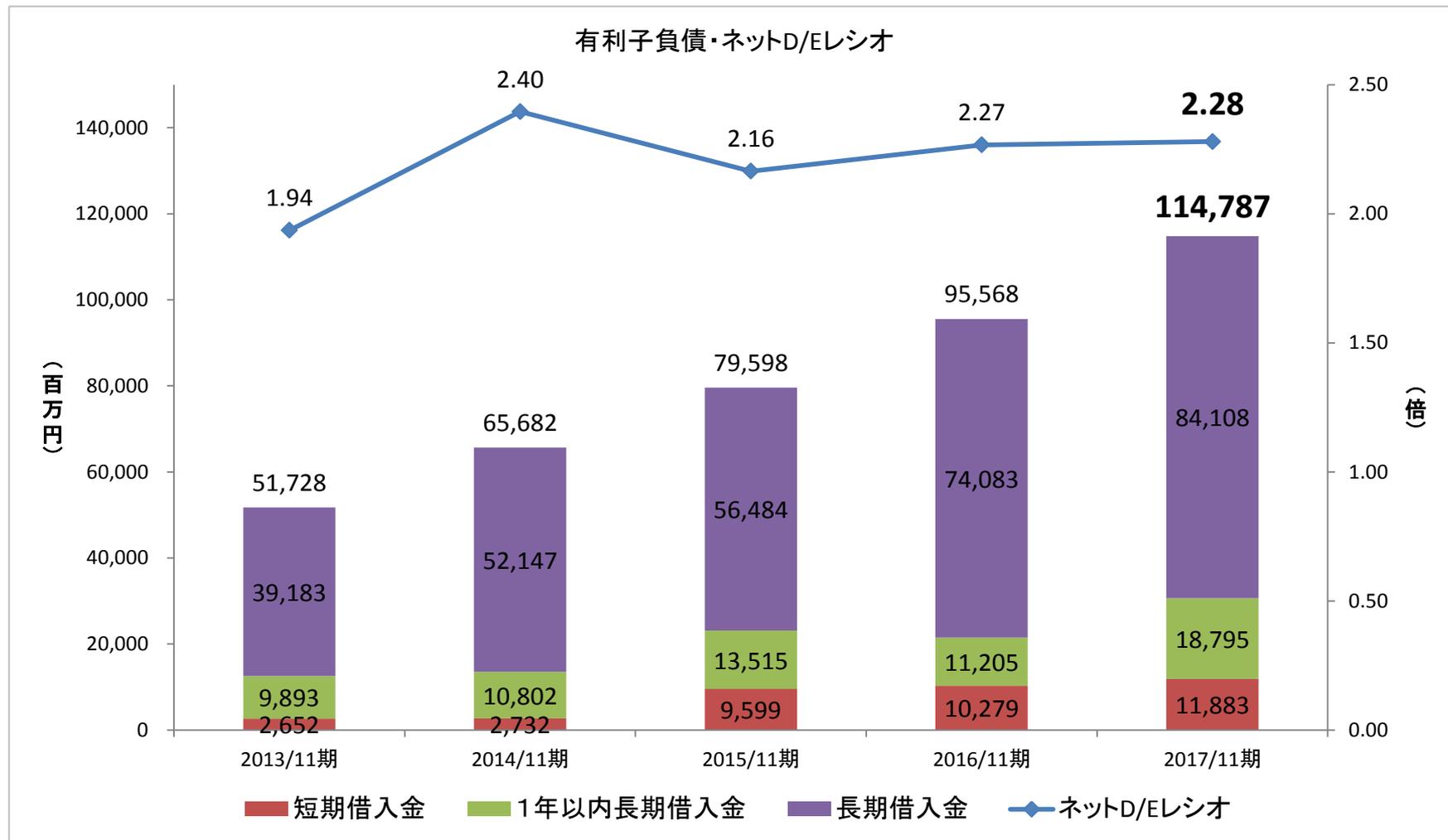


(注) 各四半期末時点の客室平均稼働率

(単位100万円)	2016/11期 期末実績	2017/11期 期末実績	増減額	主な増減理由
資産合計	141,170	166,449	+25,278	
流動資産	85,981	98,558	+12,577	◇販売用不動産
現金及び預金	21,789	25,857	+4,068	新規取得 +3,700百万円
販売用不動産	39,514	37,059	△ 2,455	物件竣工・開発原価 +7,200百万円
仕掛販売用不動産	22,940	34,456	+11,516	固定資産等からの振替 +12,000百万円
固定資産	55,048	67,797	+12,748	物件売却 △25,000百万円
有形固定資産	50,606	61,887	+11,280	
無形固定資産	151	140	△ 11	◇仕掛販売用不動産
投資その他の資産	4,290	5,769	+1,479	開発用地取得 18,400百万円
負債合計	108,323	127,088	+18,764	建築費増加等 2,500百万円
流動負債	28,439	39,182	+10,743	振替その他 △9,700百万円
短期借入金	10,279	11,883	+1,604	
1年内返済予定の長期借入金	11,205	18,795	+7,589	◇純資産
固定負債	79,884	87,906	+8,021	四半期純利益 5,661百万円
長期借入金	74,083	84,108	+10,025	新株予約権付社債の転換 1,435百万円
新株予約権付社債	1,435	0	△ 1,435	配当支払い △782百万円
純資産	32,847	39,360	+6,513	
負債純資産合計	141,170	166,449	+25,278	

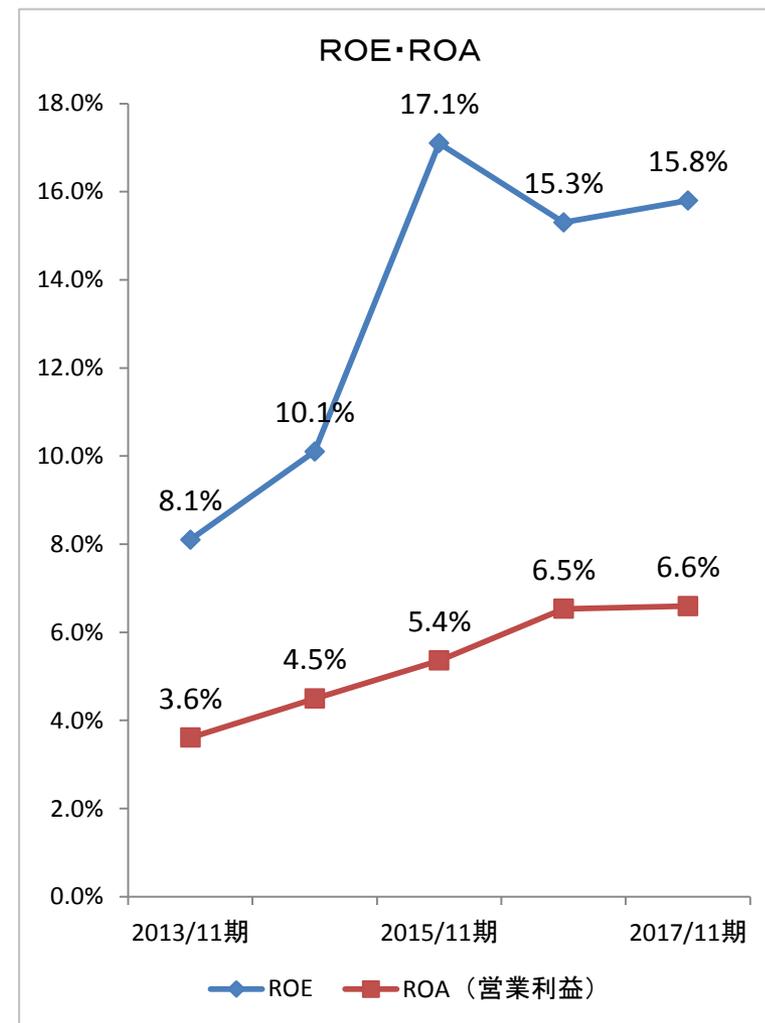
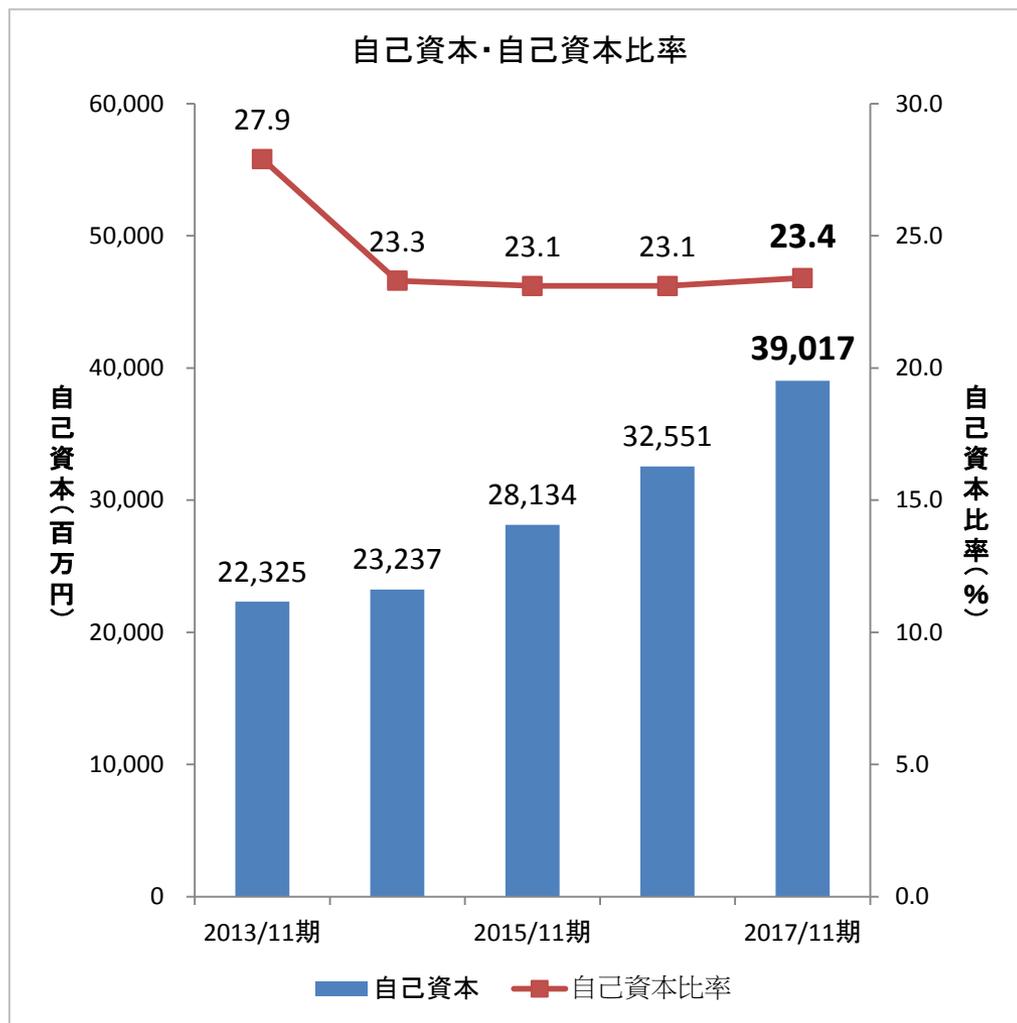
有利子負債	95,568	114,787	+19,219
株主資本	32,583	38,906	+6,323
自己資本比率(%)	23.1%	23.4%	+0.3%

収益不動産の取得加速に伴い、有利子負債が増加。



（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400億円間近まで増加。
 利益率の向上により、ROE・ROAとも上昇。



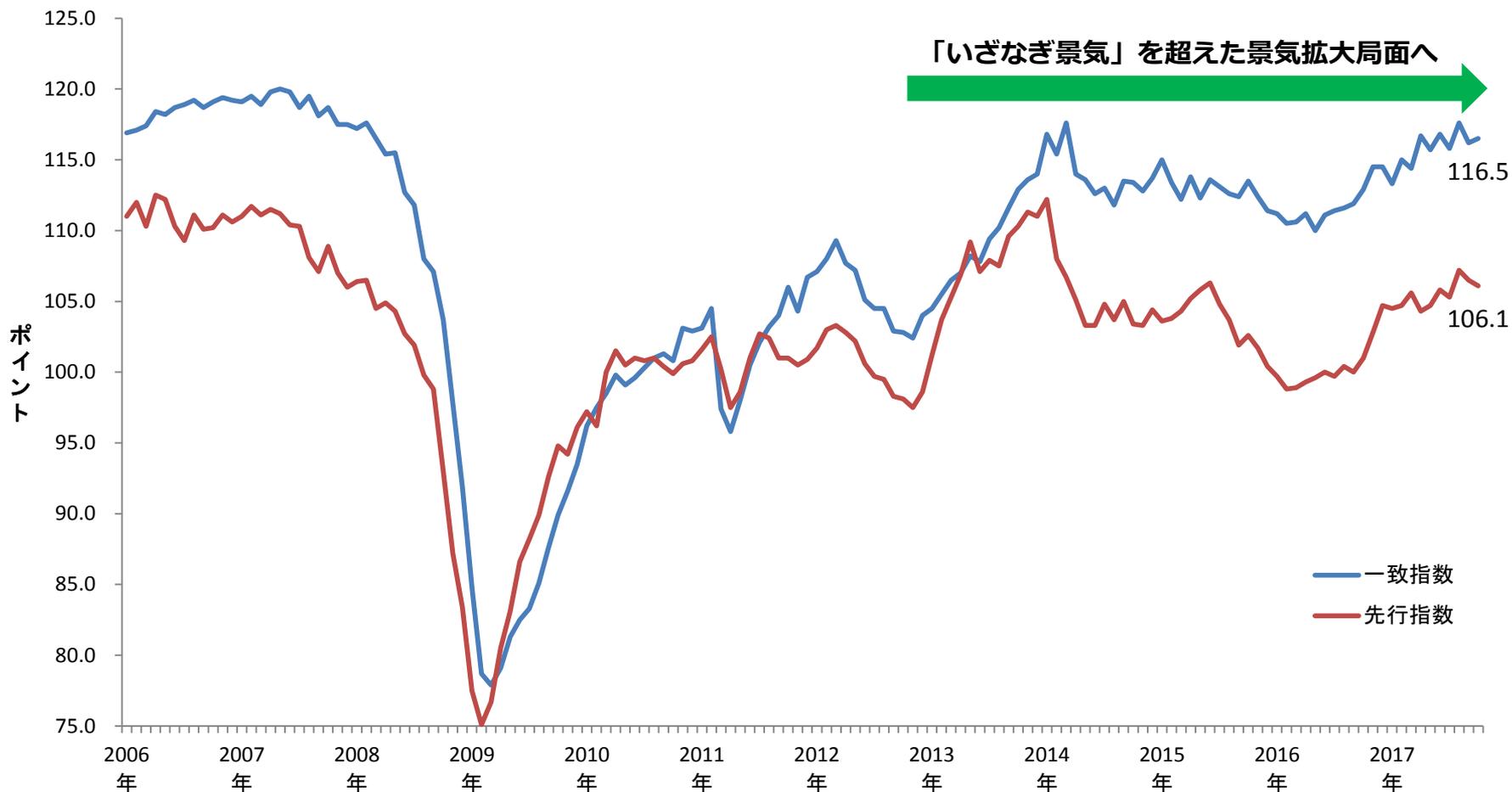
(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

Appendix.

景気拡大局面は2012年11月から起算して59ヶ月目に突入。（2017年10月時点）
「いざなぎ景気」を超え、前後2番目の長さとなる。

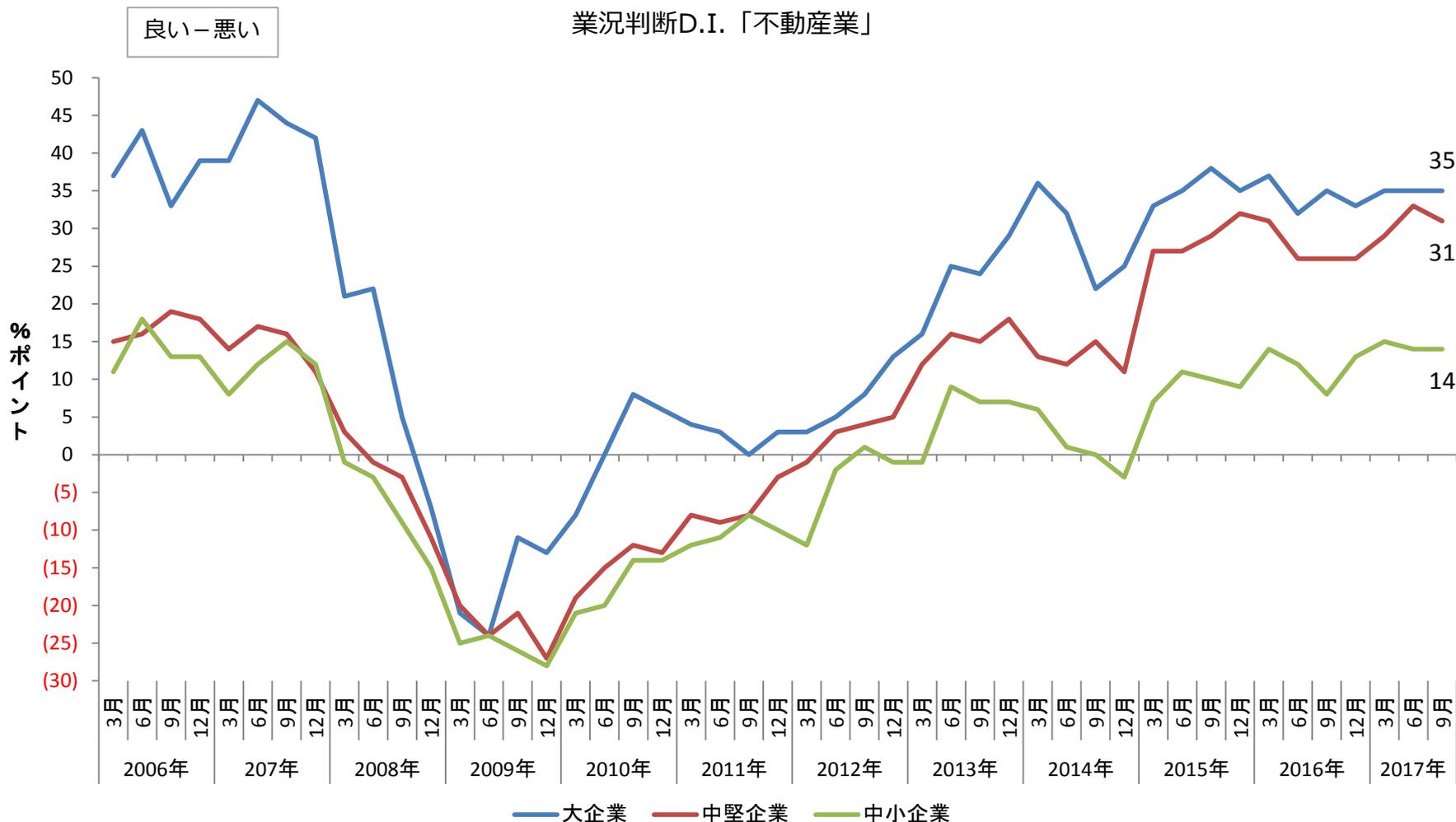
出所：内閣府

景気動向指数（2010年 = 100）



企業の景況感を示す業況判断D.I.は、リーマンショック前の2007年9月の水準に近づき、横ばいに転じている。

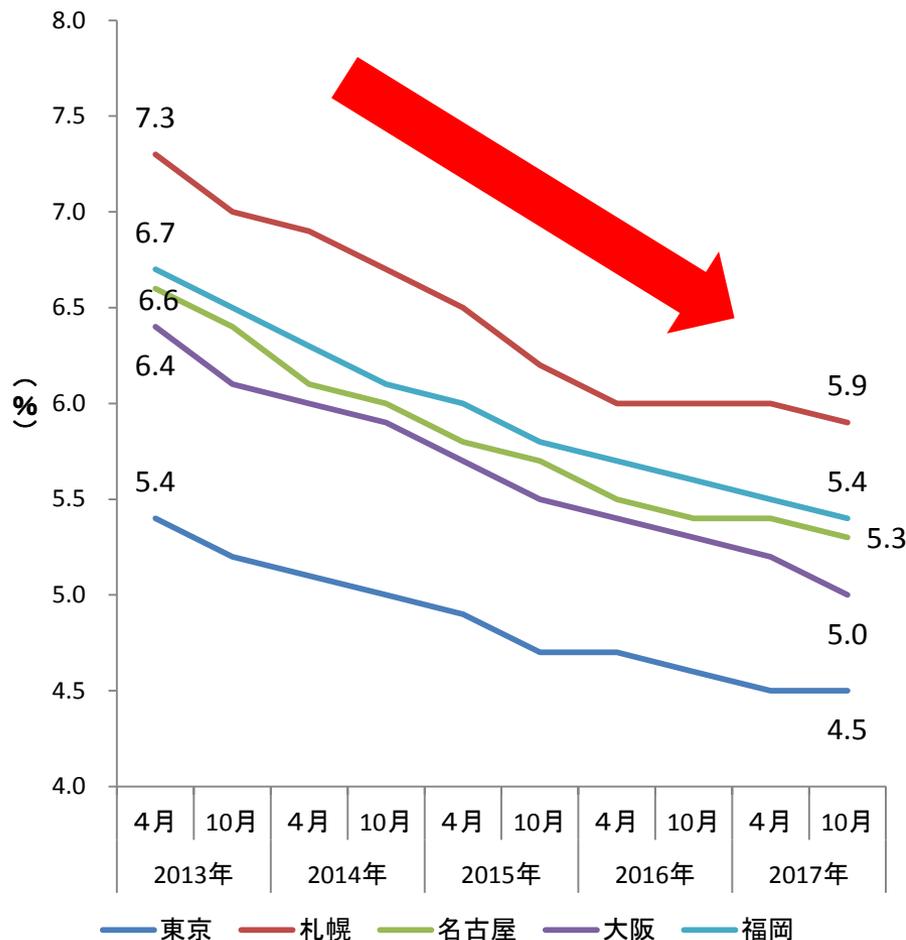
出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」



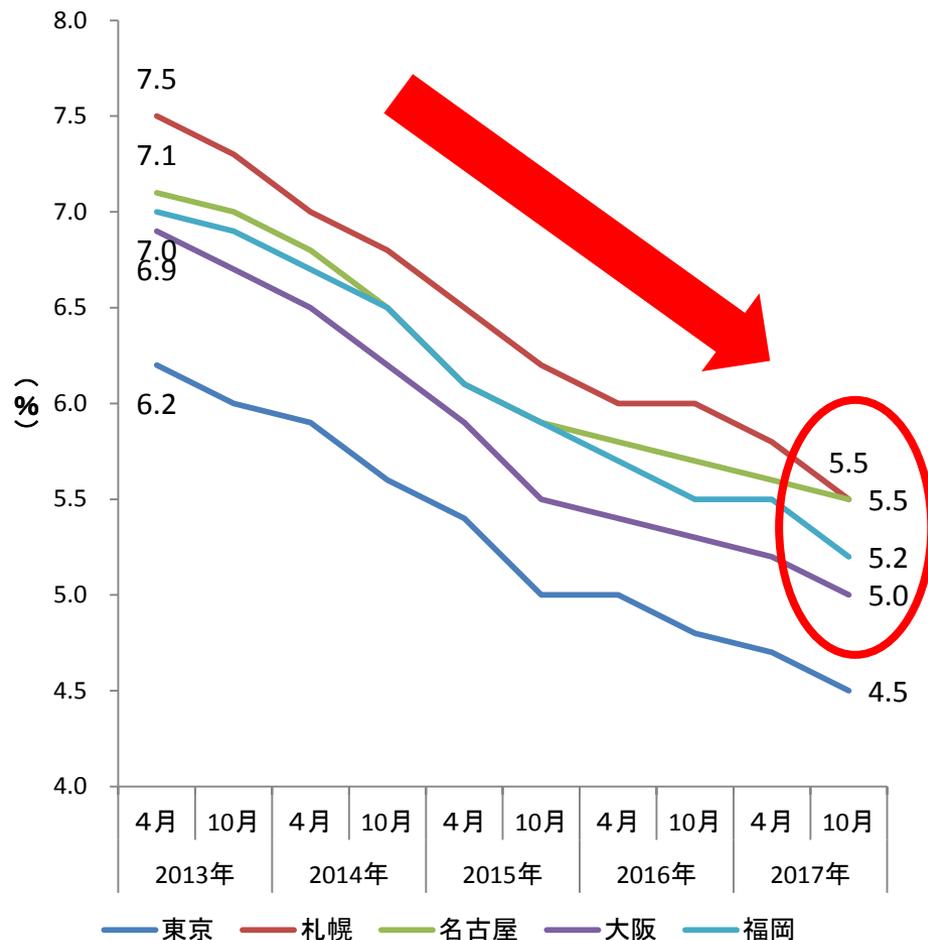
地方の中心市街地にインバウンド需要のすそ野が拡大し、札幌、福岡など、地方都市の宿泊特化型ホテルの期待利回りの低下が顕著。

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



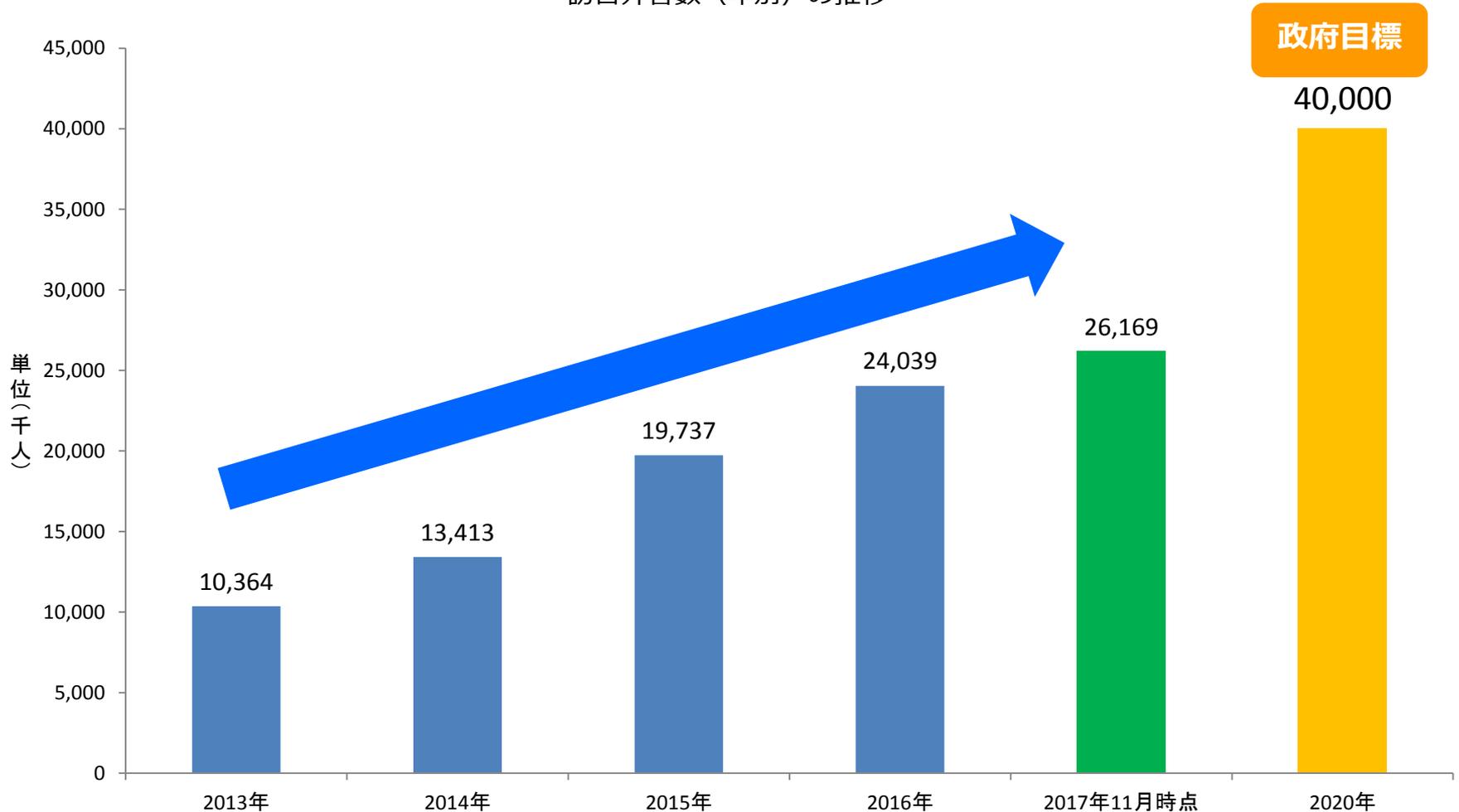
宿泊特化型ホテルの期待利回り



政府の「観光立国推進基本計画」における目標は、2020年度までに4,000万人。
訪日外客数は順調に増加傾向にある。

出所：日本政府観光局（JNTO）

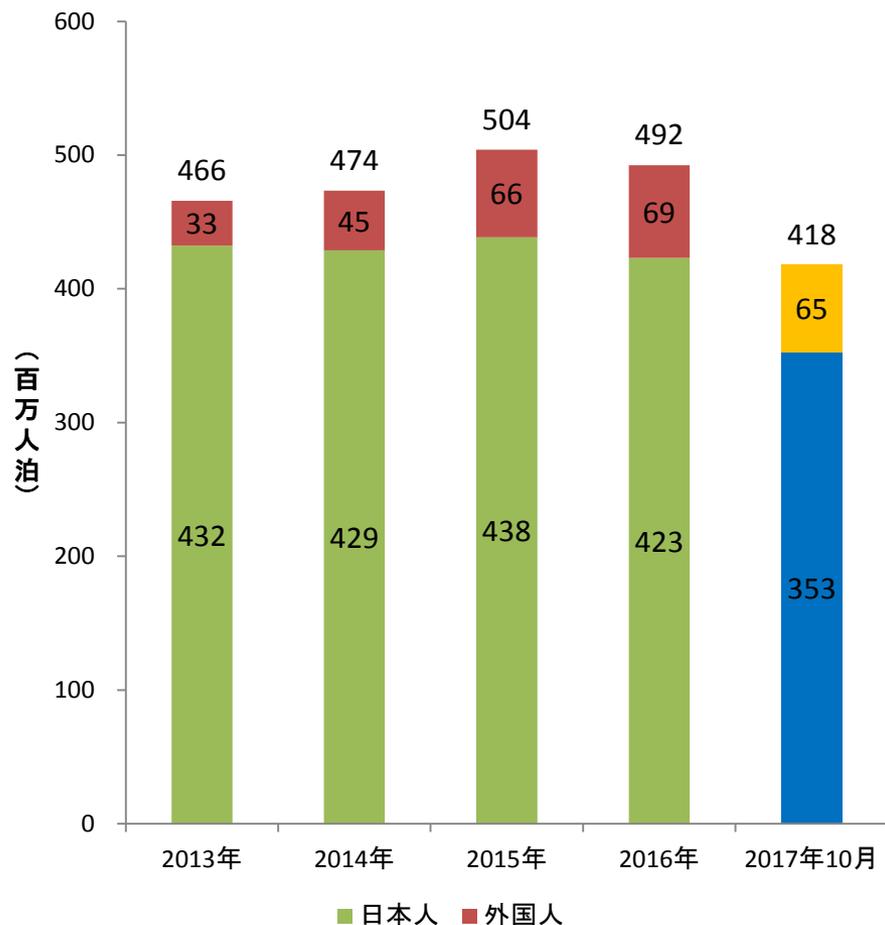
訪日外客数（年別）の推移



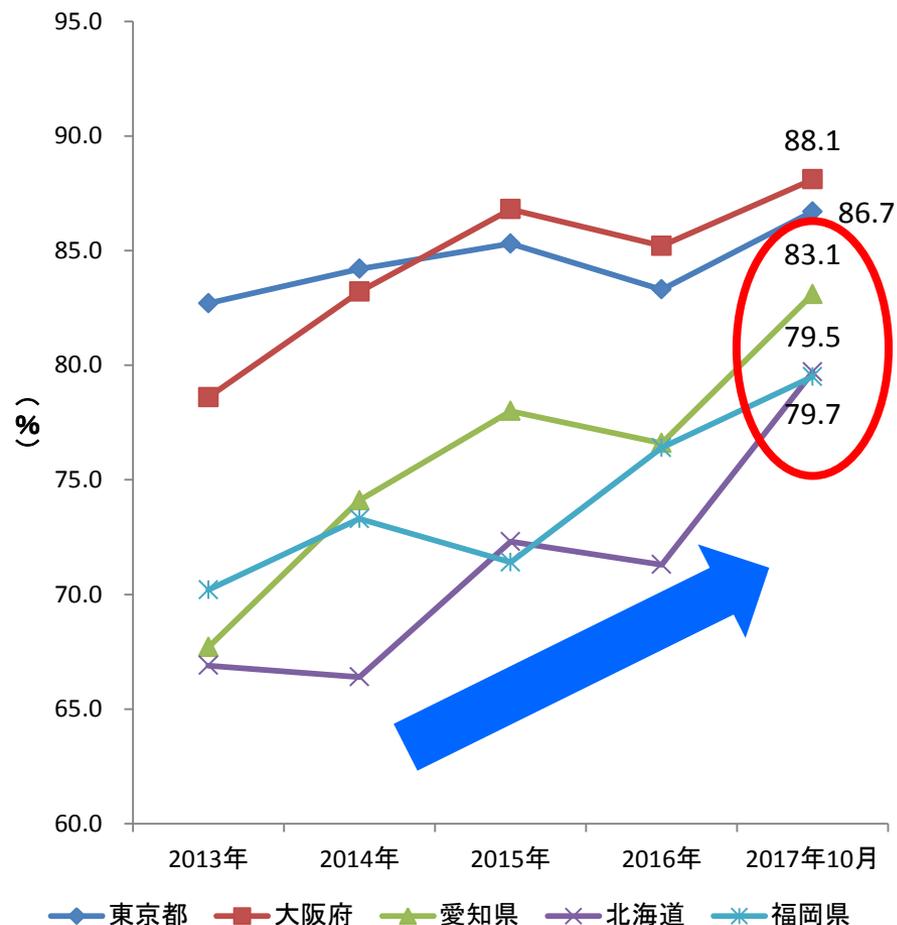
日本人の延べ宿泊者数はほぼ横ばいで推移する一方、外国人の延べ宿泊者数は年々増加。
客室稼働率は、東京大阪以外の主要地方都市においても大きく上昇。

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）



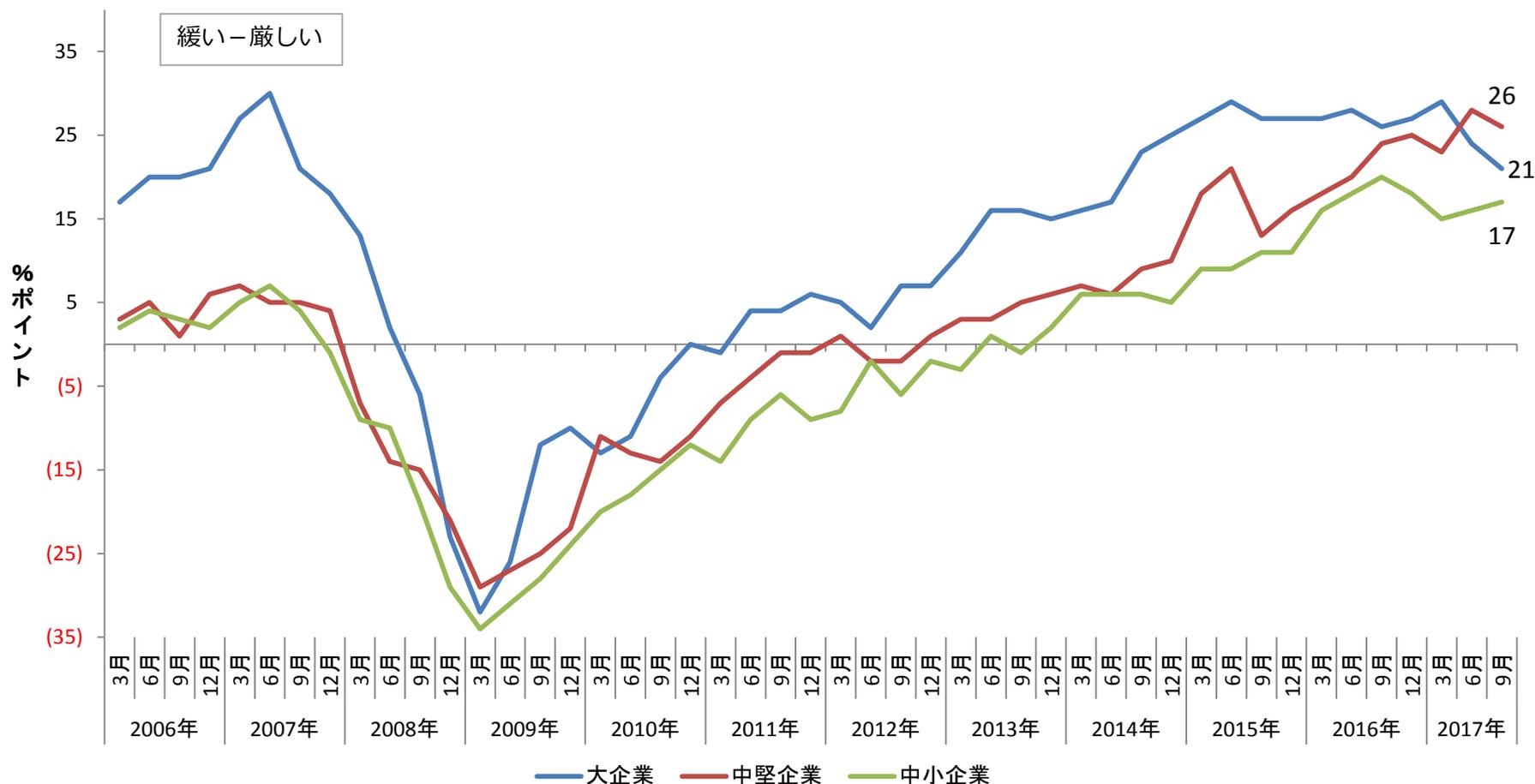
客室稼働率（ビジネスホテル）



不動産に対する金融機関の貸出態度は堅調に推移している。
地方の金融機関の一部では、引締め動きもみられる。

出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

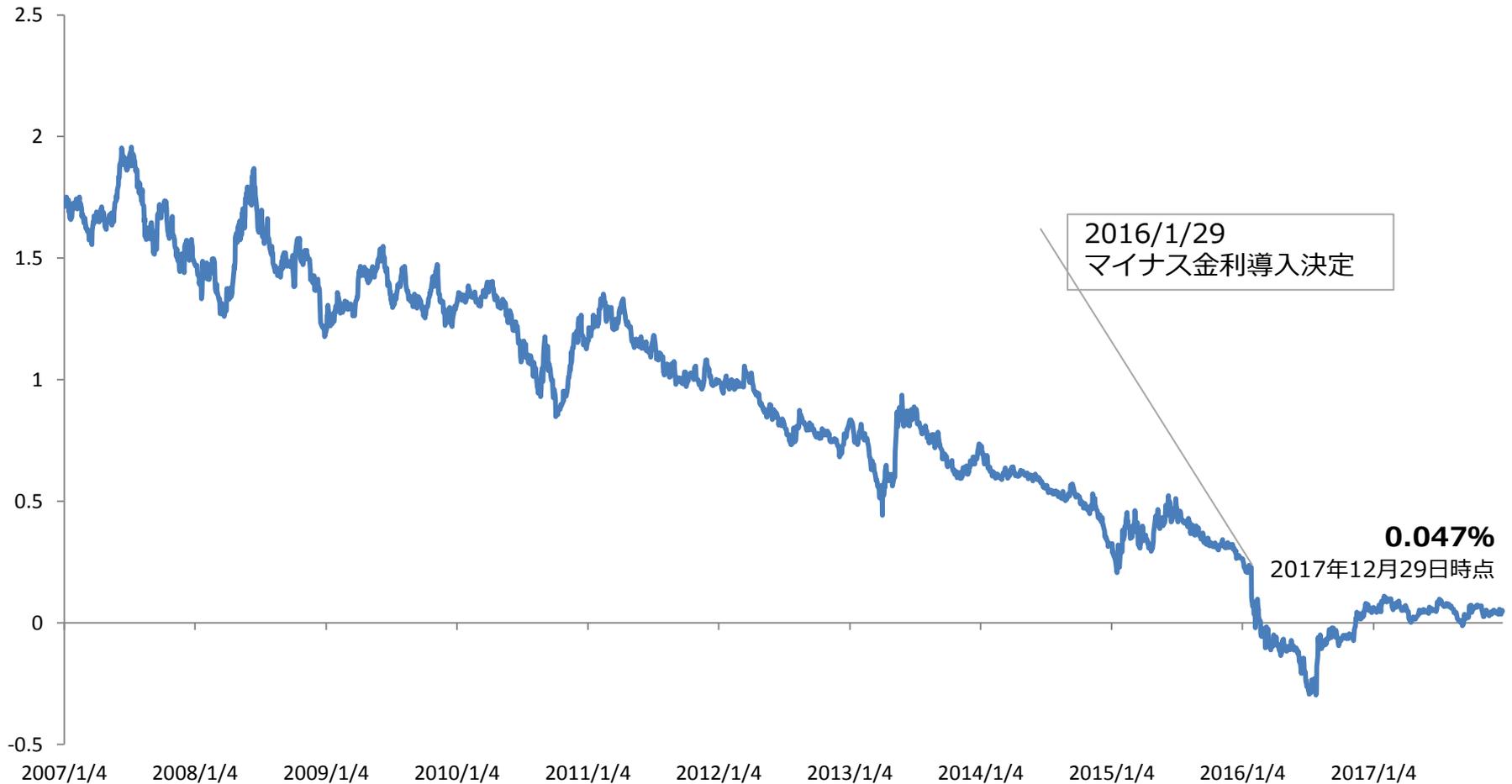
金融機関の貸出態度D.I.「不動産」



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。
その後、「イールドカーブ・コントロール」の導入により、0%近辺で推移している。

出所：財務省「国債金利情報」

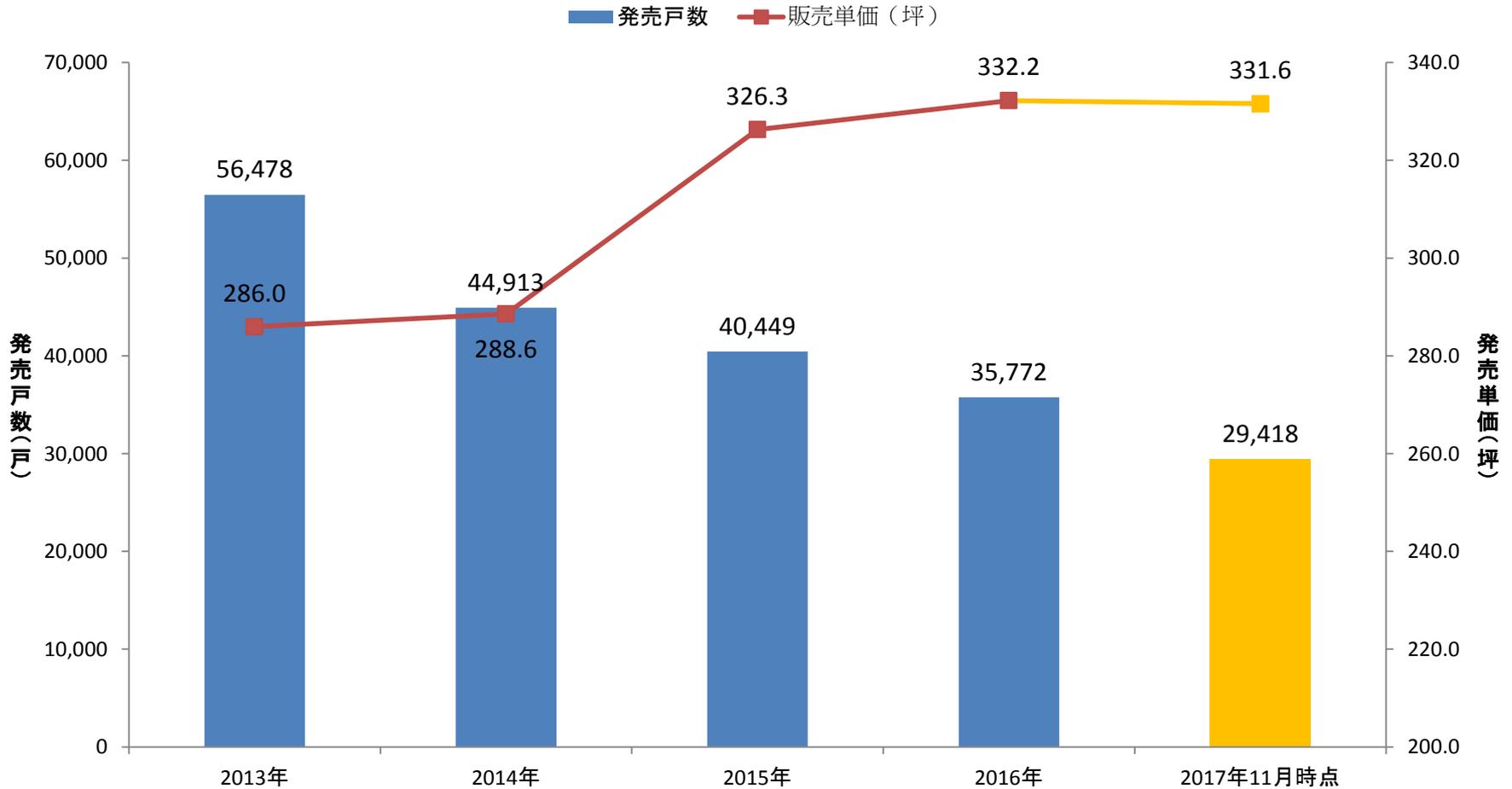
新発10年物国債利回り



2017年の年間発売戸数は38,000戸程度となる見込みで、2年連続で4万戸割れの低水準。
1坪あたり発売単価は、330万円前後で高止まりの傾向。

出所：不動産経済研究所

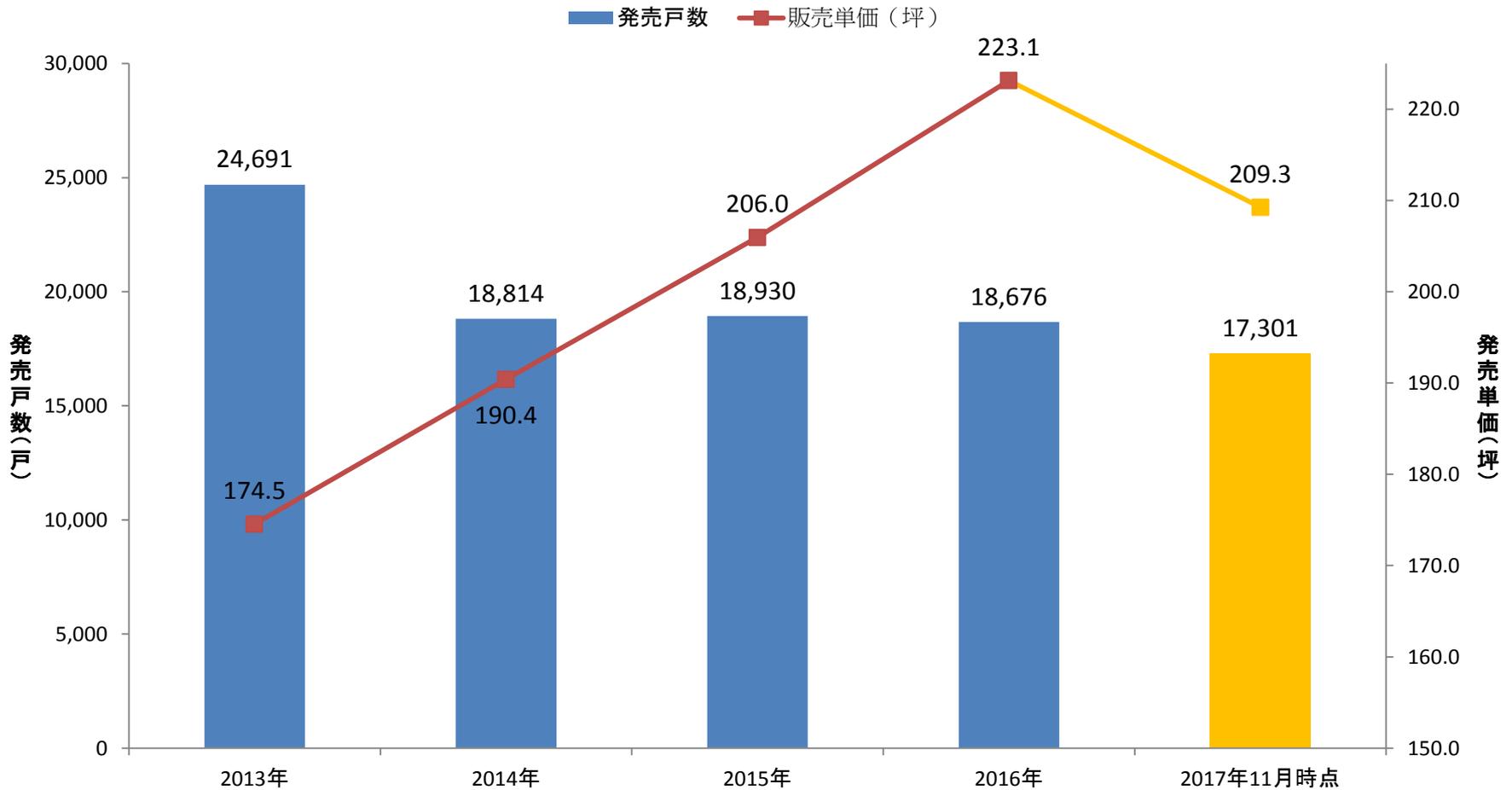
新築マンション発売戸数と発売単価（坪換算）



2017年の年間発売戸数は18,000戸程度となる見込み。
1坪あたり発売単価は、210万円近辺で推移。

出所：不動産経済研究所

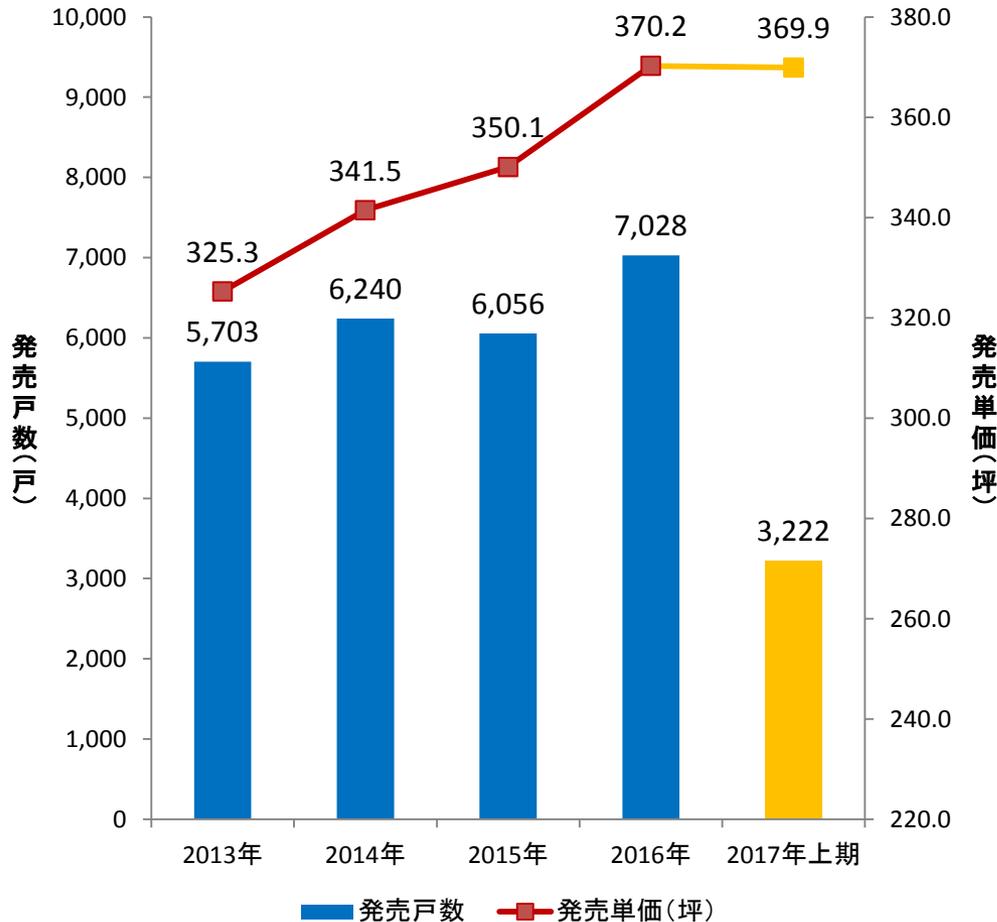
新築マンション発売戸数と発売単価（坪）



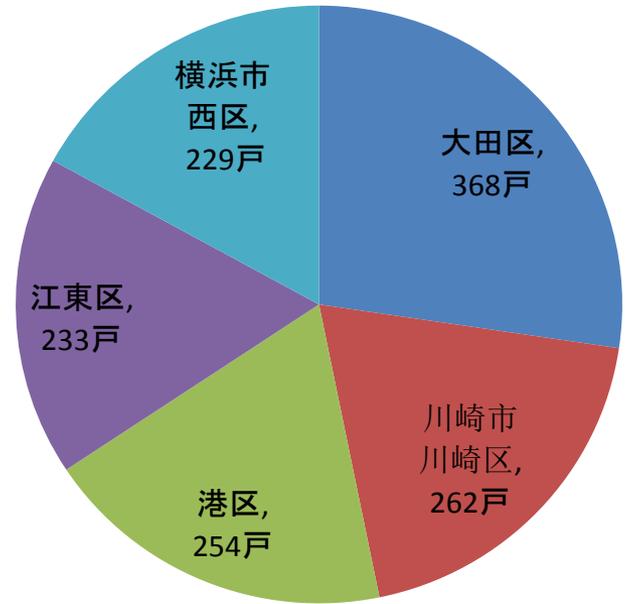
地価の上昇により、都心周辺部での開発案件が増加。
1戸あたりの平均専有面積は約25.26㎡、平均販売価格は約2,800万円まで上昇。

出所：不動産経済研究所

首都圏 投資用マンション発売戸数と発売単価（坪）



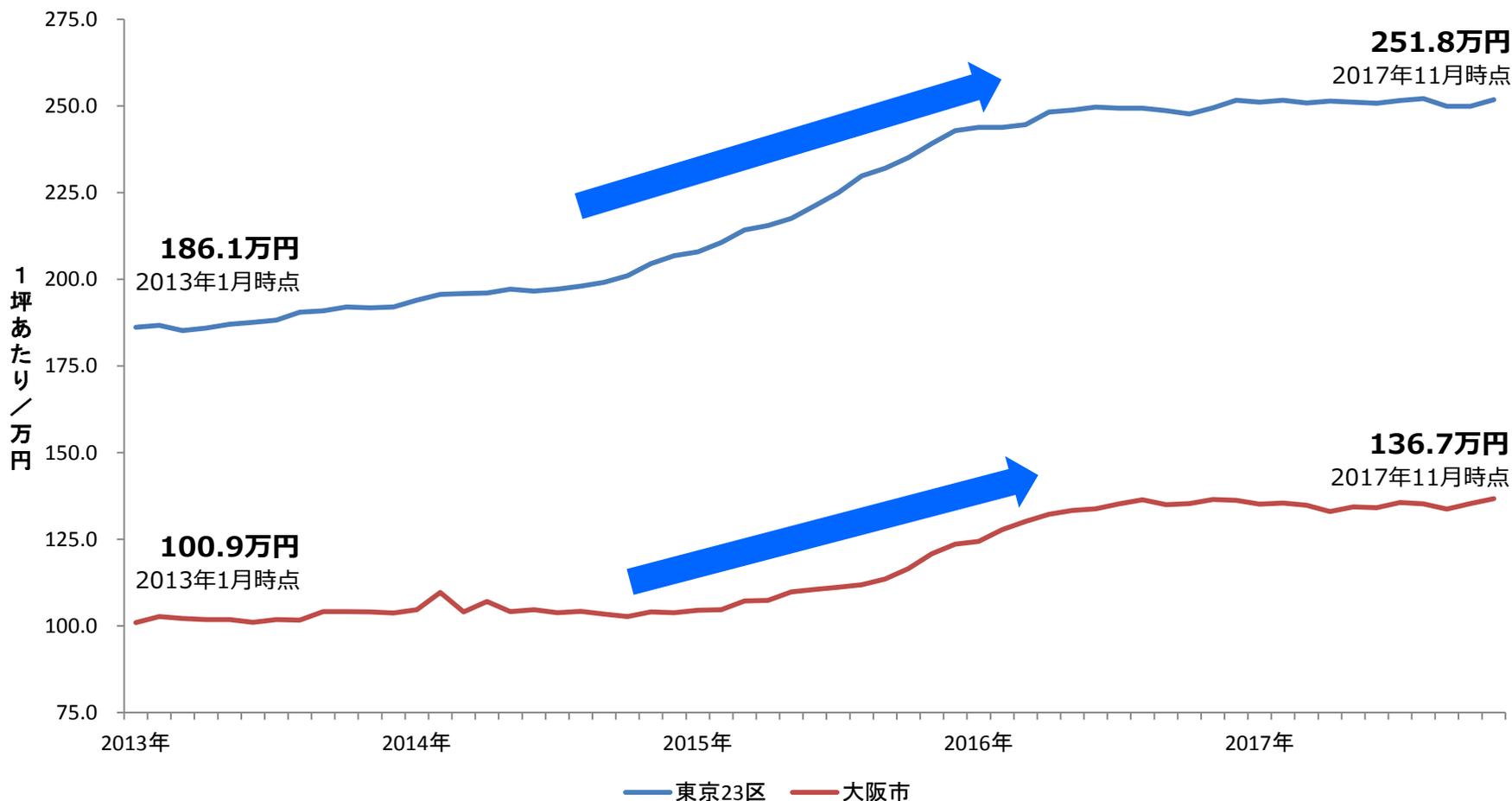
2017年上期 供給エリアTOP5



東京23区、大阪市とも、2013年時点より約35%上昇。
 東京23区の平均価格は約5,300万円、大阪市の平均価格は約2,900万円。

出所：東京カンテイ

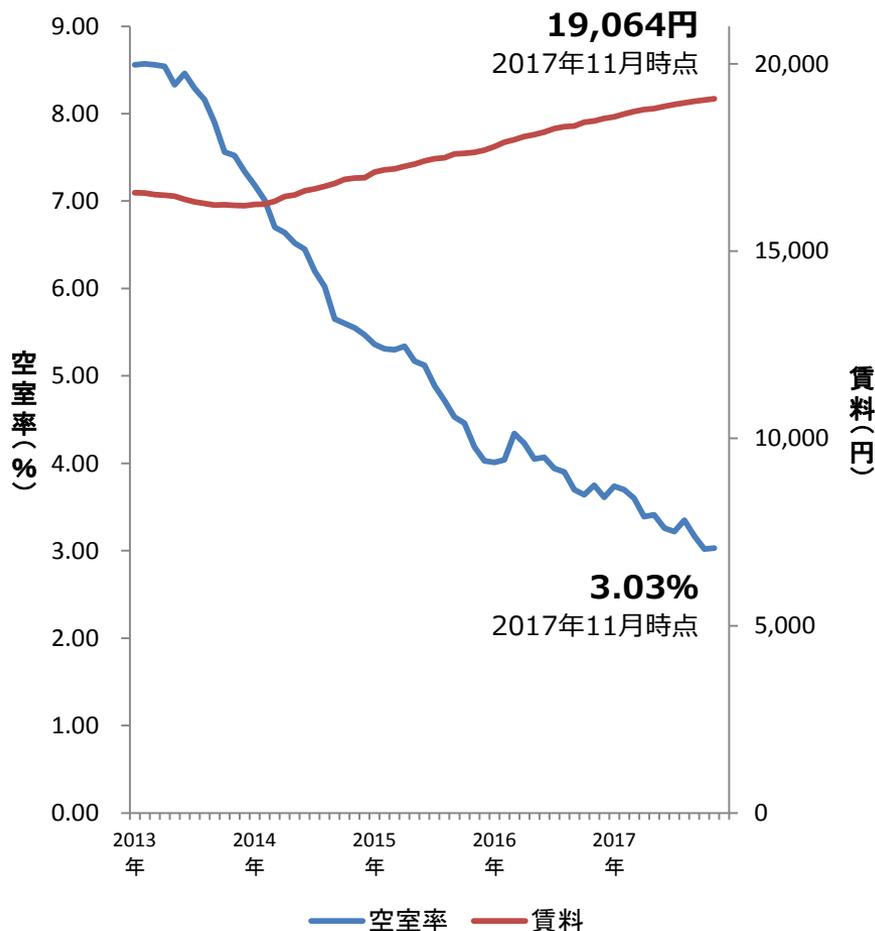
中古マンション70m²換算価格



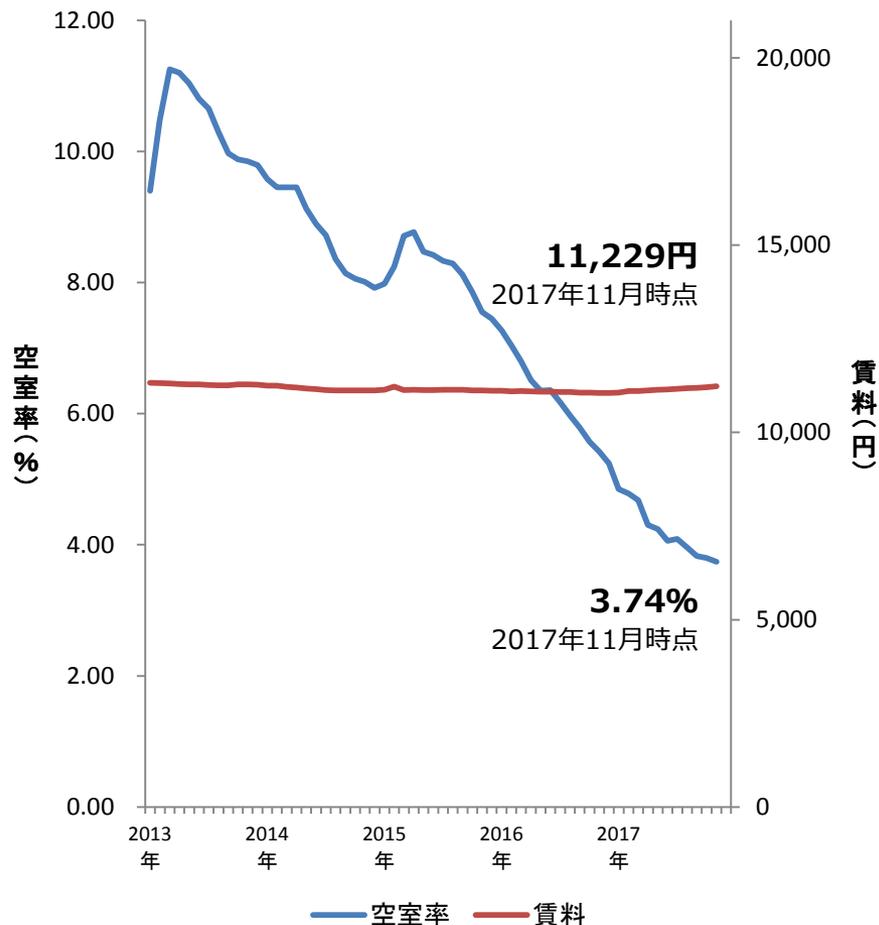
東京、大阪とも空室率は3%台まで低下。
 東京エリアの賃料は上昇傾向にあるものの、大阪エリアはほぼ横ばいで推移。

出所：三鬼商事

オフィス空室率と賃料（東京ビジネス地区）



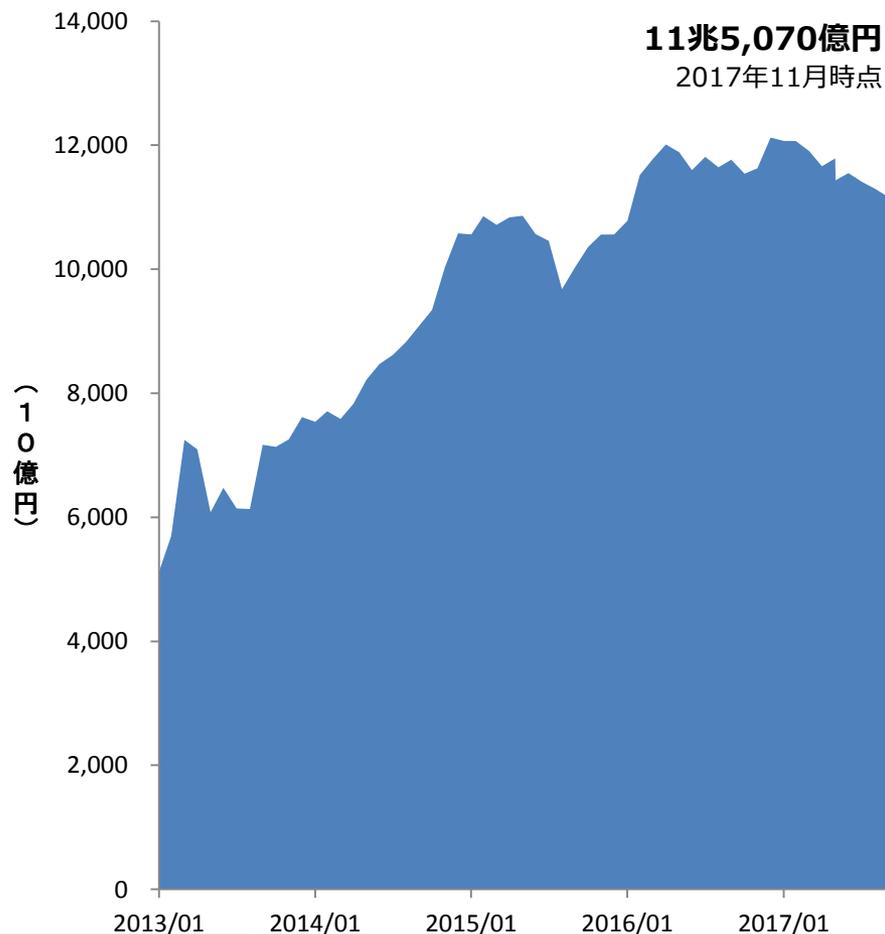
オフィス空室率と賃料（大阪ビジネス地区）



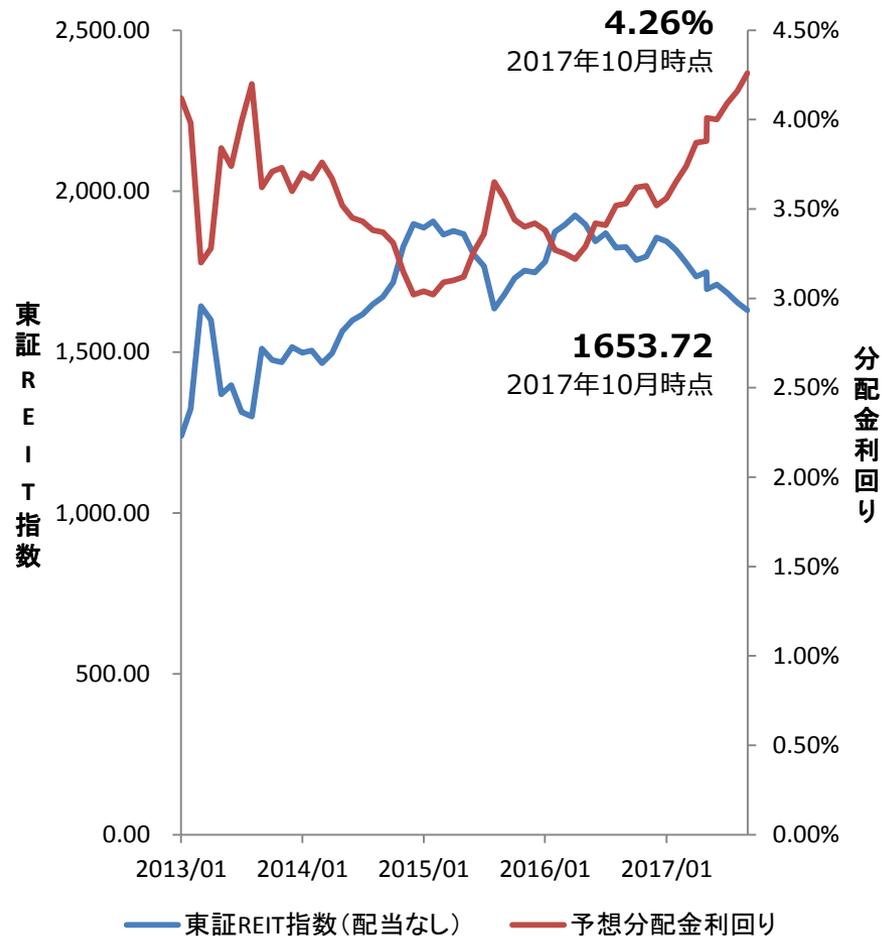
J-REIT時価総額は約11兆円～12兆円近辺で足踏み。
 分配金利回りは4.3%となり、2013年以来の高水準となっている。

出所：不動産証券化協会

時価総額



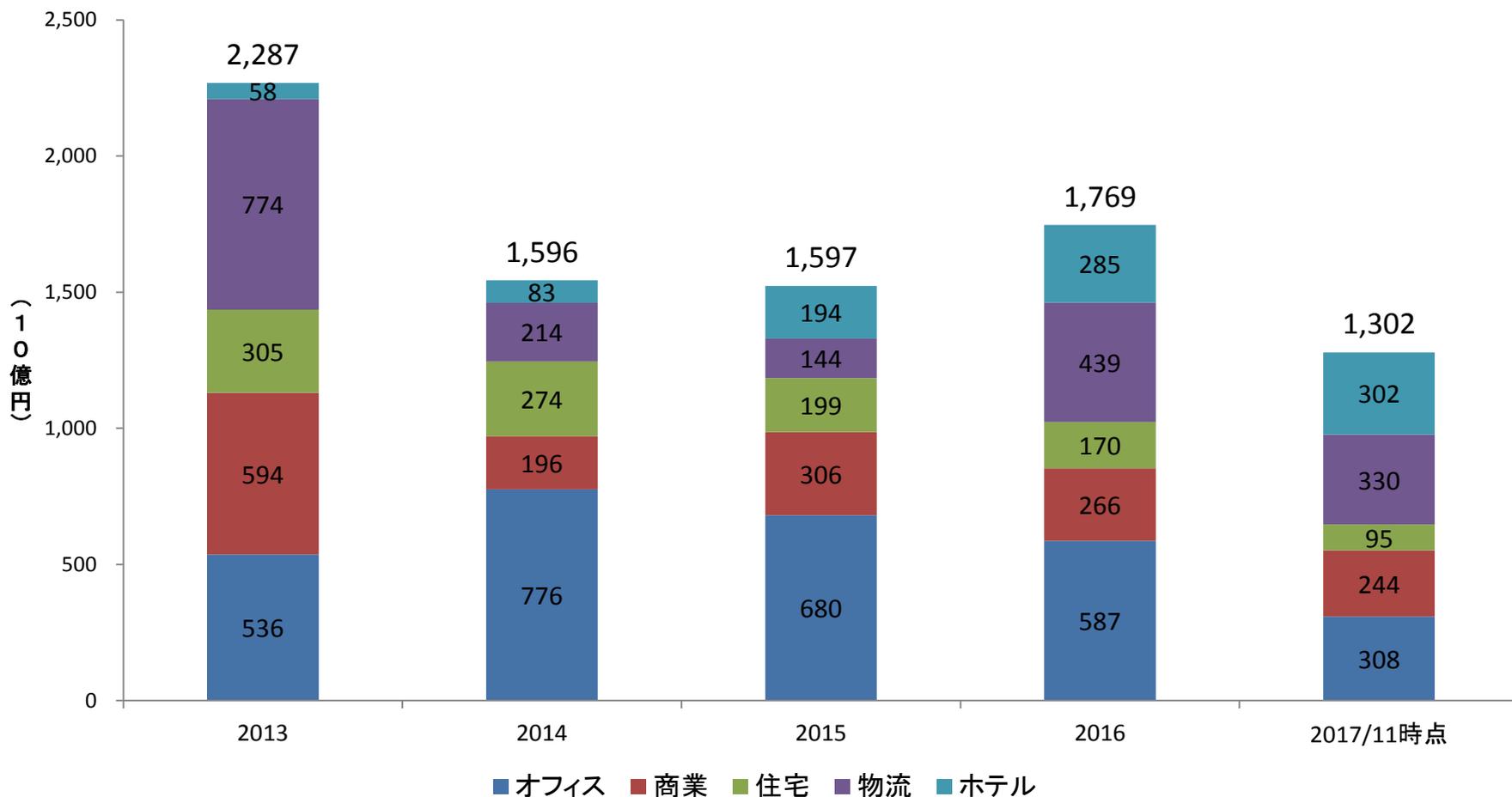
東証REIT指数・分配金利回り



不動産価格の上昇、流動性及び利回りの低下などにより、物件取得は伸び悩んでいる。
 アセット別では、ここ近年はホテルの取得が増加。

出所：不動産証券化協会

J-REIT 物件取得額の推移





< お問い合わせ先 >

社長室

☎TEL: 06-6838-3616 (代表)

✉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。