

サムティ株式会社

2016年11月期第1四半期 決算説明資料



**SAMTY**

2016年4月

トピックス

**エスペリアホテル長崎
2015年7月 リブランドOPEN!**



エスペリアホテル長崎

〒850-0036
長崎県長崎市五島町5-35
TEL : 095-826-1211
客室数 : 153室

**エスペリアホテル博多駅前 (仮称)
2018年12月 開業予定!**



計画地

〒812-0011
福岡市博多区博多駅前
2-11-4
客室数 : 280室 (予定)



(※平成26年3月、物件取得時の写真)

2015年7月31日
株式会社ヤマダ電機 解約申入れにより契約終了



2016年2月18日
株式会社OPAと定期建物賃貸借予約契約を締結
全館を株式会社OPAに賃貸



2017年3月
新たな商業施設としてOPEN予定



【後継テナント概要】

社 名：株式会社OPA
本 社：千葉市美浜区中瀬2-6-1
資本金：35億円
株 主：イオンモール株式会社100%

同社は、首都圏や主要都市の駅前を中心に、ファッションビル「OPA」を展開している企業であり、水戸サウスタワーの資産価値の向上及び地域社会の発展に大きく寄与するものと考えております。

国内5番目の拠点として、名古屋支店を開設しました。

これにより、東京、大阪、名古屋を中心とした3大都市圏及び、九州圏（福岡市）、北海道（札幌市）にそれぞれ拠点を構え、日本の主要都市を事業領域とする体制が整いました。



2016年11月期予想

売上高+48.2%、営業利益+56.8%の大幅な増収増益を計画

- ◇不動産事業 販売：S-RESIDENCE等開発物件8物件、収益不動産18物件、投資分譲700戸
仕入：開発用地25物件（売上規模300億円相当）
- ◇不動産賃貸事業 収益不動産（固定・たな卸資産）330億円相当取得
- ※株主還元※ 普通配当として3円の増配を計画
- 2015年11月期：普通配当30円+上場記念配当3円 → 2016年11月期：普通配当33円

(単位：100万円)	2015/11期 通期実績		2016/11期 通期予想		前年比	
		構成比		構成比	増減額	増減率
売上高	38,458	100.0	57,000	100.0	+18,542	+48.2%
不動産事業	28,684	74.6	47,900	84.0	+19,216	+67.0%
不動産賃貸事業	9,026	23.5	7,800	13.7	-1,226	-13.6%
その他の事業	1,026	2.7	1,700	3.0	+674	+65.7%
調整額	-278	-	-400	-	-	-
営業利益	5,932	100.0	9,300	100.0	+3,368	+56.8%
不動産事業	3,706	62.5	9,200	98.9	+5,494	+148.2%
不動産賃貸事業	4,419	74.5	2,800	30.1	-1,619	-36.6%
その他の事業	202	3.4	300	3.2	+98	+48.5%
調整額	-2,396	-	-3,000	-	-604	-
経常利益	3,872	-	7,000	-	+3,128	+80.8%
当期純利益	4,412	-	4,500	-	+88	+2.0%
1株当り配当金(円)	33.00	-	33.00	-	0.00	0.0%
1株当り当期純利益(円)	203.98	-	194.39	-	-9.59	-4.7%

2016年11月期第1四半期
決算概要

			前年同期比
売上高	再生流動化にて4物件売却と基盤事業の賃料収入が寄与	7,921百万円	+132.4%
営業利益	利益率が安定的に推移し、前期比約150%増	1,372百万円	+149.4%
経常利益	堅調な売上推移により前期比大幅増収	852百万円	+895.9%
四半期純利益	順調に利益を確保	576百万円	△5.8%

(単位：百万円)

(単位：100万円)	2015/11期 第1Q実績		2016/11期 第1Q実績		前年同期比 増減		2016/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	3,409	100.0	7,921	100.0	+4,512	+132.4	57,000	13.9%
売上原価	2,151	63.1	5,413	68.3	+3,261	+151.6	-	-
販売費・一般管理費	707	20.7	1,135	14.3	+428	+60.6	-	-
営業利益	550	16.1	1,372	17.3	+822	+149.4	9,300	14.8%
営業外収益	9	0.3	5	0.1	-4	-40.6	-	-
営業外費用	474	13.9	526	6.6	+51	+10.8	-	-
経常利益	85	2.5	852	10.8	+766	+895.9	7,000	12.2%
特別利益	560	16.4	23	0.3	-536	-95.7	-	-
特別損失	6	0.2	3	0.0	-3	-49.3	-	-
四半期純利益	611	18.0	576	7.3	-35	-5.8	4,500	12.8%

		売上高	前年同期比
不動産事業	有楽町イトシア等4物件を売却、投資分譲は74戸販売	5,916百万円	+337.1%
不動産賃貸事業	水戸サウスタワーのテナント入れ替えによる影響	1,713百万円	△9.8%
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	398百万円	+101.7%

(単位：百万円)

(単位：100万円)	2015/11期 第1Q実績		2016/11期 第1Q実績		前年同期比 増減		2016/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	3,409	100.0	7,921	100.0	+4,512	+132.4	57,000	13.9%
不動産事業	1,353	39.7	5,916	74.7	+4,562	+337.1	47,900	12.4%
不動産賃貸事業	1,899	55.7	1,713	21.6	-186	-9.8	7,800	22.0%
その他の事業	197	5.8	398	5.0	+200	+101.7	1,700	23.4%
調整額	-41	-	-107	-	-65	-	-400	-
営業利益	550	100.0	1,372	100.0	+822	+149.4	9,300	14.8%
不動産事業	48	8.8	1,212	88.3	+1,164	+2,409.9	9,200	13.2%
不動産賃貸事業	833	151.5	642	46.8	-191	-23.0	2,800	22.9%
その他の事業	41	7.5	36	2.7	-4	-11.0	300	12.0%
調整額	-373	-	-519	-	-145	-	-3,000	-
経常利益	85	-	852	-	+766	+895.9	7,000	12.2%
四半期純利益	611	-	576	-	-35	-5.8	4,500	12.8%

(単位：百万円)

不動産事業	(単位：100万円) ※詳細区分はセグメント間取引相殺後	2015/11期 第1Q実績	2016/11期 第1Q実績	増減額	増減率
◇開発・再生流動化 ・S-RESIDENCEの開発・販売 ・収益不動産の再生・販売	売上高	1,353	5,916	+4,562	+337.1%
	開発流動化	-	-	-	-
	再生流動化	350	4,500	+4,150	+1184.5%
◇分譲 ・投資分譲マンション開発・販売	分譲(投資・住宅)	887	1,031	+143	+16.1%
	アセットマネジメント	115	380	+264	+229.7%
◇アセットマネジメント ・REIT投資法人よりAM業務受託	セグメント利益	48	1,212	+1,164	+2409.9%
	セグメント利益率	3.6%	20.5%	-	+16.9%

1.再生流動化

◇一般事業会社等への売却 4物件 売上高 4,500百万円 売却益 852百万円

2.投資分譲

◇5棟74戸を販売 サムティ本町AGE(大阪市) サムティ福島PORTA(大阪市) サムティ江戸堀ASUNT(大阪市) W-STYLE新大阪Ⅱ(大阪市) W-STYLE難波(大阪市)

3.仕入の状況

◇開発用地 5物件取得(大阪2・首都圏2・九州1)、売上規模134億円相当

◇棚卸物件 3物件取得(京都1・滋賀1・神奈川1)

主な仕入物件

イタニティ・イハラ
(滋賀県草津市)
マンション/224戸



グランハイツタガヤマ
(京都市左京区)
マンション/22戸

主な販売物件

サムティ福島NORTH
(大阪市福島区)
マンション/126戸



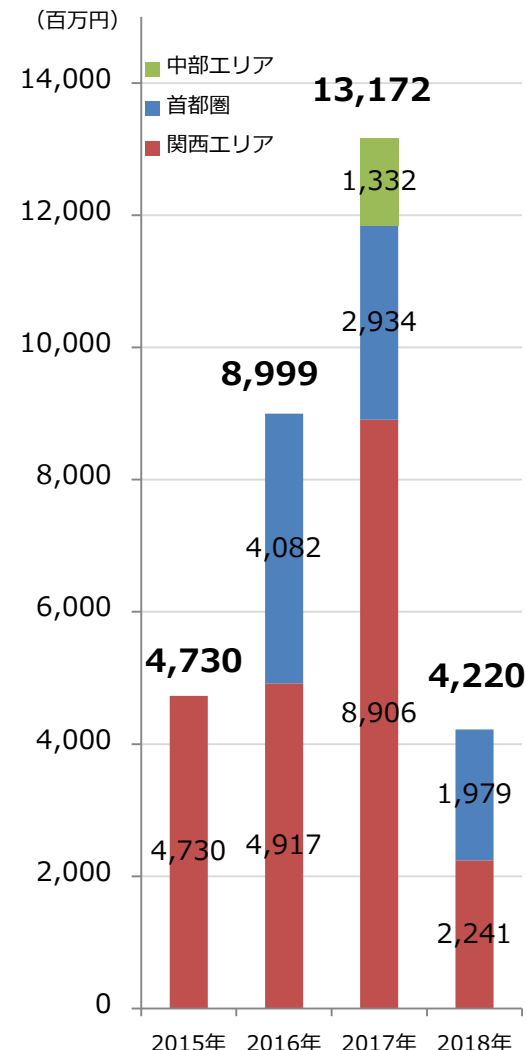
サムティ京都西大路
(京都市下京区)
マンション/73戸

【S-RESIDENCE開発計画】(2016年2月末)

竣工年度	物件名称	所在地	竣工年月	階数	戸数
2015年 (平成27年)	S-RESIDENCE新大阪ステーションフロント	大阪市東淀川区	2015年9月	15	167
	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2015年9月	14	138
2015年(平成27年)合計					305
2016年 (平成28年)	S-RESIDENCE淀屋橋	大阪市中央区	2016年1月	15	84
	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	2016年1月	15	81
	S-RESIDENCE両国	東京都墨田区	2016年2月	7	36
	S-RESIDENCE東池袋	東京都豊島区	2016年2月	11	40
	S-RESIDENCE横須賀	神奈川県横須賀市	2016年2月	8	24
	S-RESIDENCE杉並区高井戸PJ	東京都杉並区	2016年8月	6	43
	S-RESIDENCE緑橋ステーションフロント	大阪市東成区	2016年9月	13	148
	S-RESIDENCE横浜	神奈川県神奈川区	2016年10月	10	36
2016年(平成28年)合計					492
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE深江橋EAST	大阪市東成区	2017年1月	10	144
	S-RESIDENCE川崎	川崎市川崎区	2017年2月	12	43
	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪市淀川区	2017年2月	15	224
	S-RESIDENCE吹田市垂水町PJ	大阪府吹田市	2017年6月	10	75
	S-RESIDENCE都島区中野町PJ	大阪市都島区	2017年7月	13	120
	S-RESIDENCE名古屋市千代田PJ	名古屋市中区	2017年8月	15	109
	S-RESIDENCE南堀江	西区南堀江	2017年9月	15	154
	S-RESIDENCE日本橋中洲PJ	東京都中央区	2017年10月	13	73
2017年(平成29年)合計					942
2018年 (平成30年)	S-RESIDENCE淀川区木川東4丁目PJ	大阪市淀川区	2017年12月	11	187
	S-RESIDENCE新宿	東京都新宿区	2018年1月	11	65
2018年(平成30年)合計					252

(注1) 上記各物件について、2016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いません。
 (注2) 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集計しております。2016年2月末時点の数値であり、今後の用地取得に係る契約の増減及び想定売却価額の変更に伴い変更される可能性があります。

販売予定価格



(単位：百万円)

不動産賃貸事業	(単位：100万円)	2015/11期	2016/11期	増減額	増減率
	※詳細区分はセグメント間取引相殺後	第1Q実績	第1Q実績		
◇賃貸不動産の保有・賃貸 ・全国の政令指定都市、地方の中核都市に物件を保有 ・地域ポートフォリオを重視 ◇賃貸マンションの管理 ・PM業務の受託	売上高	1,899	1,713	-186	-9.8%
	マンション	648	762	+114	+17.6%
	オフィス	266	207	-59	-22.4%
	その他	984	704	-280	-28.5%
	セグメント利益	833	642	-191	-23.0%
	セグメント利益率	43.9%	37.5%	-	-6.4%

高稼働率の維持 (※2016年2月末日時点)

- ◇マンション 94.3%
- ◇オフィス 92.5%
- ◇商業その他 96.3%

新規取得(固定資産)

- ◇5物件取得(大阪エリア2・中部エリア1・九州エリア2)、取得額約2,497百万円

主な取得物件



サムティ江坂垂水町レジデンス
(大阪府吹田市)
マンション/30戸



サムティタワーズ愛宕
(福岡市西区)
マンション/60戸



サムティ熊本呉服町
(熊本市中央区)
マンション/54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

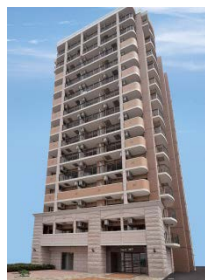
近畿エリア



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



サムティ西宮レジデンス
(兵庫県西宮市)
マンション・店舗/102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



サムティラファイ工南郷通
(札幌市白石区)
マンション/31戸

(単位：百万円)

その他の事業	(単位：100万円)	2015/11期 第1Q実績	2016/11期 第1Q実績	増減額	増減率
◇ビジネスホテル等の保有、運営	売上高	197	398	+200	+101.7%
◇分譲マンションの管理	セグメント利益	41	36	-4	-11.0%
◇PM業務受託、リフォーム等	セグメント利益率	21.0%	9.3%	-	-11.7%

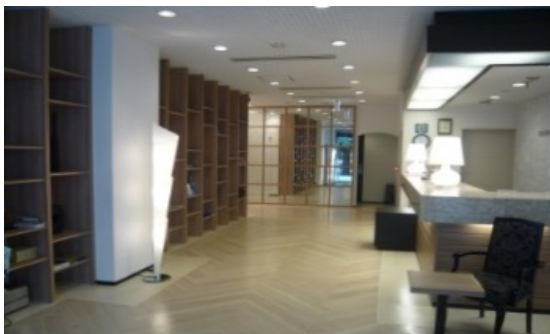
当社グループの主な保有ホテル



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：97.9%



エスペリアホテル長崎
 長崎県長崎市
 客室数：153室
 稼働率：85.1%



センターホテル大阪
 大阪市中央区北浜
 客室数：84室
 稼働率：93.4%



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：80.8%

(注1) センターホテル東京、大阪の稼働率は当期平均値

(注2) エスペリアホテル長崎、ホテルサンシャイン宇都宮の稼働率は2016年3月末時点の最新数値

販売用不動産を積み上げ、総資産拡大

(単位：百万円)

(単位100万円)	2015/11期 期末実績	2016/11期 第1Q実績	増減額
資産合計	121,728	128,005	+ 6,276
流動資産	70,489	75,453	+ 4,964
現金及び預金	18,693	16,532	-2,160
販売用不動産	34,863	38,812	+ 3,948
仕掛販売用不動産	15,756	18,611	+ 2,854
固定資産	51,044	52,371	+ 1,326
建物及び構築物	22,344	23,962	+ 1,618
土地	19,131	19,489	+ 358
負債合計	93,375	99,653	+ 6,277
流動負債	30,429	33,054	+ 2,625
短期借入金	9,599	12,056	+ 2,457
1年内返済予定の長期借入金	13,515	16,626	+ 3,110
固定負債	62,945	66,598	+ 3,652
長期借入金	56,484	60,418	+ 3,934
新株予約権付社債	1,985	1,735	-250
純資産	28,353	28,351	-1
負債純資産合計	121,728	128,005	+ 6,276
有利子負債	79,598	89,100	+ 9,502
自己資本	28,134	28,125	-9
自己資本比率 (%)	23.1%	22.0%	- 1.1%

◇販売用不動産
 新規物件取得 +1,932百万円
 開発物件完成 +6,275百万円
 売却(再生・分譲) △4,356百万円

◇仕掛販売用不動産
 開発用地取得(5物件) +5,469百万円
 建築費の増加 +555百万円
 開発物件完成 △3,177百万円

◇純資産
 新株予約権付社債転換請求 +250百万円
 当期純利益 +576百万円
 配当金支払 △763百万円

(単位：百万円)

(単位：100万円)	15/11期 第1Q実績	16/11期 第1Q実績
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,504	△ 9,130
税金等調整前四半期純利益	639	873
減価償却費	245	247
負ののれん発生益	△ 555	-
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△ 8,296	△ 6,800
小計	△ 7,918	△ 7,405
利息の支払額	△ 423	△ 438
法人税等の支払額	△ 1,164	△ 1,288
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,145	△ 1,669
連結子会社株式の追加取得による支出	△ 970	-
有形固定資産の取得による支出	△ 1,836	△ 2,689
有形固定資産の売却による収入	22	502
投資有価証券の取得による支出	△ 368	△ 10
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,651	8,638
短期借入れによる収入	8,631	8,109
短期借入金の返済による支出	△ 2,040	△ 5,651
長期借入れによる収入	5,829	12,244
長期借入金の返済による支出	△ 1,235	△ 5,198
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	-	-
自己株式の取得による支出	△ 0	-
配当金の支払額	△ 488	△ 764
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,998	△ 2,160
現金及び現金同等物の期首残高	9,513	18,176
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,514	16,015

物件取得の為にファイナンス環境は調達余力も含めて極めて良好。

販売用不動産の取得

不動産賃貸物件の入替



< お問い合わせ先 >

経営企画部

TEL: 06-6838-3222 (直通)

FAX: 06-6838-1200

E-mail: samty-keieikikaku@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。