

サムティ株式会社

2016年11月期第3四半期 決算説明資料





2016年10月

トピックス

事業環境の変化等を踏まえ、中長期経営計画「Challenge 40」の見直しを行いました。
 具体的には2023年11月期の目標値を改め、外部環境の変化等を勘案し、新たに2020年11月期の目標を設定するものです。
 利益水準・EPSの向上、財務基盤の確立を目指してまいります。

ビジネスモデルの基礎固め完了

- ・ エリア拡大（4支店の開設）
- ・ REIT事業への進出
- ・ 東証市場第一部への指定替え

利益計画の進捗

- ・ 2期前倒しで進捗見込み

事業環境の変化

- ・ 日銀による追加金融緩和
- ・ インバウンド需要
- ・ 財務基盤の確立



新たに、向う5年間のローリング計画を策定

「Challenge 40」新数値目標

※ROA=営業利益÷総資産（期首+期末の平均）

	2016/11月期	2018/11月期	2020/11月期
売上高	570億円	850億円	1,000億円水準
経常利益	70億円	90億円	100億円水準
EPS	194.4円	240円	300円以上
ROE	14.9%	15.0%	15%以上
ROA	7.0%	7.0%	7%以上
自己資本比率	23.0%	27.0%	30%以上

**ホテルサンシャイン宇都宮
2015年12月 リニューアルOPEN！**



**ホテルサンシャイン
宇都宮**

〒321-0953
栃木県宇都宮市東宿郷
2-3-3
客室数：160室

**エスペリアホテル博多駅前（仮称）
2017年12月 竣工予定！**



(注) 物件パースはイメージのため、今後変更になる可能性があります



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）

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。



ベトナムの不動産会社をターゲットとするファンドへ出資

中長期経営計画「Challenge40」にて掲げた海外事業への進出の一環としてACA Investments Pte. Ltd.が運営し、ベトナムの主要都市ホーチミンにて不動産開発・賃貸事業を営む不動産会社を投資ターゲットとするファンドへ出資しました。

出資対象	ACA Vietnam Real Estate LP
出資持分	リミテッドパートナーシップ（ファンド）の持分
出資額	500万米ドル
投資対象	ベトナムの主要都市ホーチミンにて不動産開発・賃貸事業を営む不動産会社
運用会社	ACA Investments Pte. Ltd.

当社グループは本出資を海外事業の足掛かりとし、高い成長が期待できるASEAN諸国を中心に現地法人等との共同開発や賃貸用不動産の購入・保有、さらには海外支店または子会社の開設を視野に入れ、更なる海外事業展開の拡大を図っていきます。



IR活動推進の一つとして、大都市圏での個人投資家・証券会社営業員向け説明会に積極的に参加致しました。

実績

SMBC日興証券主催 営業員向け説明会

開催日：2016年5月12日
開催場所：東京
来場者数：約40名

野村証券主催 個人投資家説明会

開催日：2016年5月17日
開催場所：大阪
来場者数：約50名

大和IR主催 個人投資家説明会

開催日：2016年5月29日
開催場所：名古屋
来場者数：約250名



大和IR主催 個人投資家説明会

開催日：2016年7月3日
開催場所：大阪
来場者数：約290名

大和IR主催 個人投資家説明会

開催日：2016年7月30日
開催場所：東京
来場者数：約420名

大和IR主催 個人投資家説明会

開催日：2016年9月4日
開催場所：福岡
来場者数：約200名

大和IR主催 個人投資家説明会

開催日：2016年9月22日
開催場所：札幌
来場者数：約200名

今後も積極的に大都市圏及び、地方中核都市において個人投資家説明会へ参加する予定をしております。

今後の予定

野村証券主催 個人投資家説明会

開催日：2016年10月18日
開催場所：愛媛県松山市



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：百万円)

(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3四半期
決算概要

			前年同期比
売上高	S-RESIDENCEシリーズ、再生物件を好調に売却	32,386百万円	+4.0%
営業利益	水戸サウスタワーのキーテナント入替による影響	4,396百万円	△22.4%
経常利益	前期違約金収入による反動	3,085百万円	△23.9%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	営業利益、経常利益減少による影響	2,166百万円	△50.7%

(単位：百万円)

(単位：100万円)	2015/11期 第3Q実績		2016/11期 第3Q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	31,143	100.0	32,386	100.0	+1,242	+4.0%	57,000	56.8%
売上原価	23,222	74.6	24,577	75.9	+1,355	+5.8%	-	-
販売費・一般管理費	2,257	7.2	3,412	10.5	+1,155	+51.2%	-	-
営業利益	5,664	18.2	4,396	13.6	-1,268	-22.4%	9,300	47.3%
営業外収益	37	0.1	102	0.3	+65	+177.6%	-	-
営業外費用	1,648	5.3	1,413	4.4	-234	-14.2%	-	-
経常利益	4,052	13.0	3,085	9.5	-967	-23.9%	7,000	44.1%
特別利益	3,212	10.3	259	0.8	-2,953	-91.9%	-	-
特別損失	956	3.1	111	0.3	-844	-88.3%	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	4,397	14.1	2,166	6.7	-2,231	-50.7%	4,500	48.1%

		売上高	前年同期比
不動産事業	S-RESIDENCE 4物件売却、再生流動化14物件売却	26,092百万円	+12.0%
不動産賃貸事業	水戸サウスタワーのキーテナント入替による影響	5,408百万円	△26.1%
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	1,196百万円	+75.4%

(単位：百万円)

(単位：100万円)	2015/11期 第3Q実績		2016/11期 第3Q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	31,143	100.0	32,386	100.0	+1,242	+4.0%	57,000	56.8%
不動産事業	23,305	74.8	26,092	80.6	+2,787	+12.0%	47,900	54.5%
不動産賃貸事業	7,319	23.5	5,408	16.7	-1,911	-26.1%	7,800	69.3%
その他の事業	682	2.2	1,196	3.7	+514	+75.4%	1,700	70.4%
調整額	-162	-	-310	-	-147	-	-400	-
営業利益	5,664	100.0	4,396	100.0	-1,268	-22.4%	9,300	47.3%
不動産事業	2,766	48.8	3,788	86.2	+1,022	+37.0%	9,200	41.2%
不動産賃貸事業	3,876	68.4	2,022	46.0	-1,853	-47.8%	2,800	72.2%
その他の事業	141	2.5	126	2.9	-14	-10.3%	300	42.0%
調整額	-1,119	-	-1,542	-	-422	-	-3,000	-
経常利益	4,052	-	3,085	-	-967	-23.9%	7,000	44.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	4,397	-	2,166	-	-2,231	-50.7%	4,500	48.1%

不動産事業	(単位：100万円)	2015/11期	2016/11期	増減額	増減率
	※区分別売上はセグメント間取引相殺後	第3Q実績	第3Q実績		
◇開発・再生流動化	売上高	23,305	26,092	+ 2,787	+ 12.0%
・S-RESIDENCEの開発・販売	開発流動化	-	6,780	+ 6,780	-
・収益不動産の再生・販売	再生流動化	17,280	12,357	-4,922	- 28.5%
◇分譲	分譲（投資・住宅）	5,329	6,162	+ 832	+ 15.6%
・投資分譲マンション開発・販売	アセットマネジメント	694	784	+ 89	+ 12.8%
◇アセットマネジメント	セグメント利益	2,766	3,788	+ 1,022	+ 37.0%
・REIT投資法人よりAM業務受託	セグメント利益率	11.9%	14.5%	-	+ 2.7%

1. 開発流動化

◇S-RESIDENCEシリーズの売却 4物件 売上高 6,780百万円

2. 再生流動化

◇一般事業会社、サムティ・レジデンシャル投資法人への売却 15物件 売上高 12,611百万円

3. 投資分譲

◇11棟425戸を販売

4. 仕入の状況

◇開発用地 16物件取得（首都圏11・中部1・関西3・九州1）、売上規模 約263億円相当

◇棚卸物件 9物件取得（札幌1・首都圏3・中部1・関西4）

主な仕入物件



シャルマンド箕面
(大阪府箕面市)
マンション/29戸



サムティレジデンス南8条
(札幌市中央区)
マンション/49戸

主な販売物件



S-RESIDENCE横須賀中央
(神奈川県横須賀市)
マンション/25戸

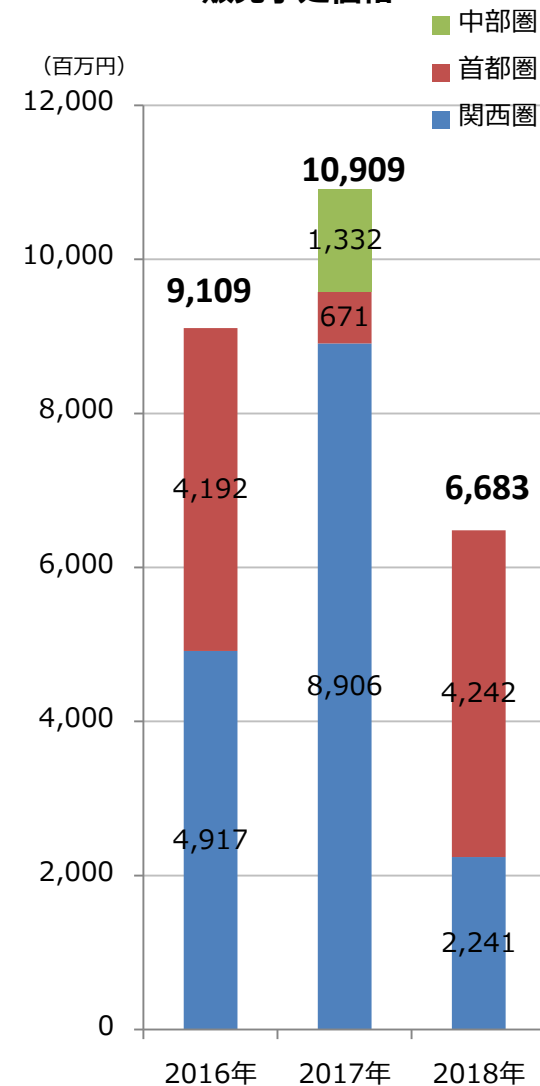


S-RESIDENCE神戸元町
(神戸市中央区)
マンション/81戸

【S-RESIDENCE開発・販売計画】(2016年8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
2016年 (平成28年)	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桜上水	東京都杉並区	2016年8月	6	43	—
	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	2016年10月	13	148	○
	S-RESIDENCE横浜反町	神奈川県神奈川区	2016年10月	10	36	○
2016年(平成28年)合計					303	
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新大阪WEST	大阪市淀川区	2017年1月	15	224	○
	S-RESIDENCE川崎貝塚	神奈川県川崎市	2017年1月	12	43	○
	S-RESIDENCE吹田市垂水町	吹田市垂水町	2017年6月	10	75	○
	S-RESIDENCE都島区中野町	大阪市都島区	2017年7月	11	120	○
	S-RESIDENCE名古屋市中区	名古屋市中区	2017年8月	15	109	○
	S-RESIDENCE南堀江	大阪市西区	2017年9月	15	154	○
2017年(平成29年)合計					869	
2018年 (平成30年)	S-RESIDENCE新宿	東京都新宿区	2018年1月	11	65	○
	S-RESIDENCE淀川区木川東	大阪市淀川区	2018年1月	11	187	○
	S-RESIDENCE日本橋中洲	東京都中央区	2018年3月	11	116	○
2018年(平成30年)合計					368	

販売予定価格



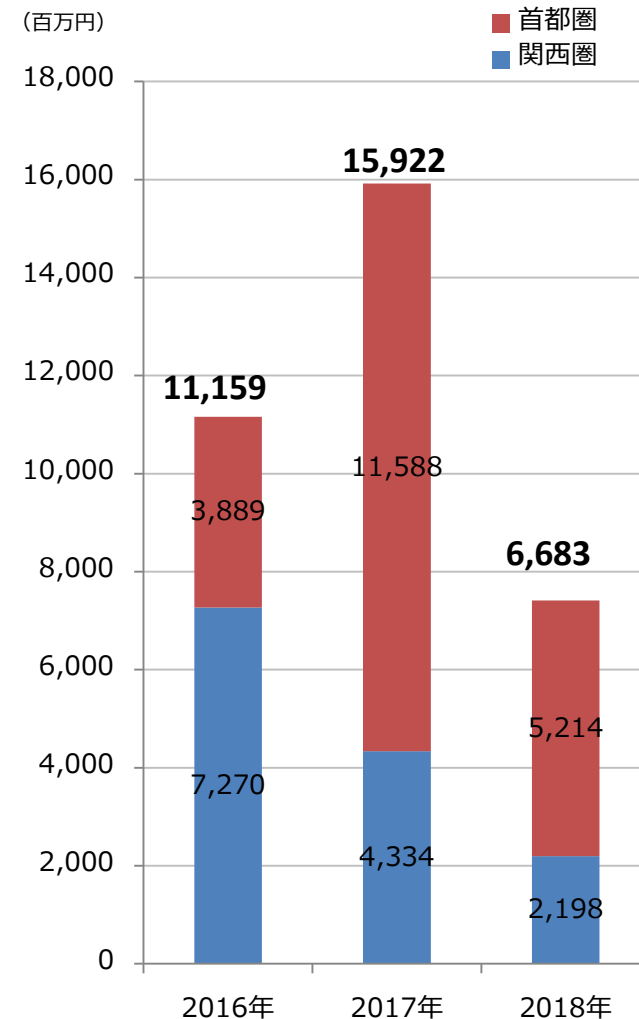
- (注1) 上記優先交渉権に記載の○につきましては、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しております。
- (注2) 優先交渉権を付与している物件を含め上記各物件について、2016年8月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法人と売買の合意はしておりません。
- (注3) 販売予定価格は、サムティグループがS-RESIDENCE向け開発用地の取得に係る契約を締結した物件についての想定販売価格を竣工年度別に集計しております。2016年8月末時点の数値であり、今後変更される可能性があります。また竣工年度別の集計であるため、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。

【不動産事業】投資分譲 開発・販売計画

【投資分譲開発・販売計画】(2016年8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
2016年 (平成28年)	サムティ福島NORTH	大阪市福島区	2016年2月	10	126
	サムティ京都西大路	京都市下京区	2016年3月	7	73
	サムティ難波VIVO	大阪市浪速区	2016年4月	13	96
	サムティ本町橋Ⅱ MEDIUS	大阪市中央区	2016年5月	11	150
	足立区千住宮元町	東京都足立区	2016年6月	14	102
	墨田区緑3丁目	東京都墨田区	2016年7月	9	30
	足立区足立4丁目	東京都足立区	2016年8月	7	31
	品川区南大井4丁目	東京都品川区	2016年8月	15	43
	サムティ阿波座BELSIA	大阪市西区	2016年10月	15	98
2016年(平成28年)合計					749
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
	東成区深江橋北3丁目	大阪市東成区	2017年1月	10	96
	吹田市江坂町1丁目	吹田市江坂町	2017年1月	9	65
	福島区吉野4丁目	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7月	8	39
	中央区谷町5丁目	大阪市中央区	2017年7月	15	84
	文京区湯島2丁目	東京都文京区	2017年9月	11	57
	練馬区豊玉北2丁目	東京都練馬区	2017年10月	9	48
	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
	文京区小石川5丁目	東京都文京区	2017年11月	10	27
中央区月島3丁目	東京都中央区	2017年11月	10	45	
2017年(平成29年)合計					756
2018年 (平成30年)	豊島区池袋本町1丁目	東京都豊島区	2017年12月	11	31
	中央区日本橋浜町2丁目	東京都中央区	2017年12月	13	30
	台東区台東2丁目	東京都台東区	2018年1月	13	53
	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
	墨田区錦糸1丁目	東京都墨田区	2018年3月	13	72
	台東区小島1丁目	東京都台東区	2018年3月	10	27
	2018年(平成30年)合計				

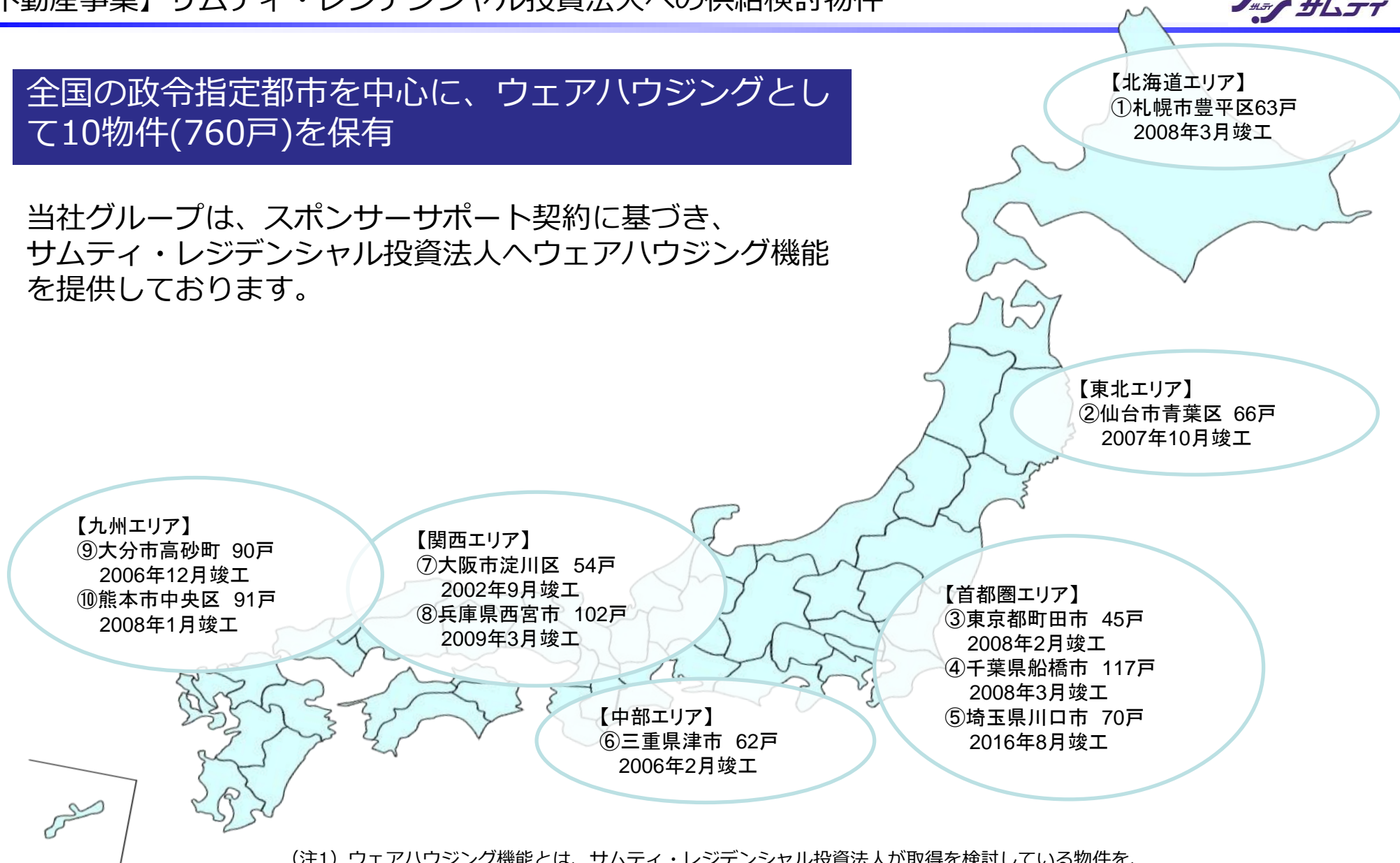
販売予定価格



(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。2016年8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。

全国の政令指定都市を中心に、ウェアハウジングとして10物件(760戸)を保有

当社グループは、スポンサーサポート契約に基づき、サムティ・レジデンシャル投資法人へウェアハウジング機能を提供しております。



(注1) ウェアハウジング機能とは、サムティ・レジデンシャル投資法人が取得を検討している物件を、当社グループにおいて一時的に保有及び取得契約をすることです。

(注2) 掲載の物件は、2016年8月末時点で検討中であり、今後変更される可能性があります。

不動産賃貸事業	(単位：100万円)	2015/11期	2016/11期	増減額	増減率
	※区分別売上はセグメント間取引相殺後	第3Q実績	第3Q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		7,319	5,408	-1,911	-26.1%
マンション		2,088	2,480	+392	+18.8%
オフィス		788	592	-196	-25.0%
その他		4,441	2,149	-2,292	-51.6%
セグメント利益		3,876	2,022	-1,853	-47.8%
セグメント利益率		53.0%	37.4%	-	-15.6%

高稼働率の維持 (※2016年8月末日時点)

- ◇マンション 93.6%
- ◇オフィス 89.4%
- ◇商業その他 98.5%

新規取得、売却物件 (固定資産)

- ◇11物件取得 (札幌4・中部1・関西3・九州3)、取得額 約5,940百万円
- ◇6物件売却 (首都圏1・関西2・九州3)、特別利益 約200百万円

水戸サウスタワー、キーテナント入替

前期、違約金収入及びキーテナント賃料収入売上の反動

主な取得物件



サムティ浜浜
(福岡県福岡市)
マンション/48戸



サムティ北円山レジデンス
(北海道札幌市)
マンション/49戸



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



サムティ有隣カマラード
(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/62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



サムティファイエ南郷通
(札幌市白石区)
マンション/31戸

その他の事業	(単位：100万円)	2015/11期	2016/11期	増減額	増減率
	※区分別売上はセグメント間取引相殺前	第3Q実績	第3Q実績		
◇ビジネスホテル等の保有、運営 ◇分譲マンションの管理 ◇PM業務受託、リフォーム等	売上高	682	1,196	+ 514	+ 75.4%
	セグメント利益	141	126	-14	- 10.3%
	セグメント利益率	20.7%	10.6%	-	- 10.1%

ホテル2物件稼働開始

2015年7月にエスペリアホテル長崎、2015年12月にホテルサンシャイン宇都宮がオープンし、期初より売上高増加に寄与

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：95.3%



エスペリアホテル長崎
長崎県長崎市
客室数：153室
稼働率：80.1%



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：91.0%



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：72.4%

(注1) センターホテル東京、センターホテル大阪の稼働率は第3四半期累計平均値です。
(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第3四半期末時点です。

販売用不動産を積み上げ、総資産拡大

(単位100万円)	2015/11期 期末実績	2016/11期 第3Q実績	増減額
資産合計	121,728	126,851	+ 5,122
流動資産	70,489	72,386	+ 1,897
現金及び預金	18,693	15,773	-2,920
販売用不動産	34,863	31,144	-3,718
仕掛用販売用不動産	15,756	23,272	+ 7,516
固定資産	51,044	54,310	+ 3,265
建物及び構築物	22,344	25,131	+ 2,787
土地	19,131	19,766	+ 635
負債合計	93,375	96,577	+ 3,202
流動負債	30,429	21,373	-9,055
短期借入金	9,599	6,033	-3,565
1年内返済予定の長期借入金	13,515	10,883	-2,632
固定負債	62,945	75,204	+ 12,258
長期借入金	56,484	69,311	+ 12,827
新株予約権付社債	1,985	1,435	-550
純資産	28,353	30,273	+ 1,919
負債純資産合計	121,728	126,851	+ 5,122
有利子負債	79,598	86,227	+ 6,628
自己資本	28,134	30,006	+ 1,871
自己資本比率 (%)	23.1%	23.7%	+ 0.6%

◇販売用不動産
 新規物件取得 +6,858百万円
 開発物件完成・工事等 +12,018百万円
 売却(開発・再生・分譲) △22,602百万円

◇仕掛販売用不動産
 開発用地取得 +10,130百万円
 建築費の増加 +2,959百万円
 開発物件の振替 △5,574百万円

◇純資産
 新株予約権付社債転換請求 +550百万円
 当期(四半期)純利益 +2,166百万円
 配当金支払 △763百万円

(単位：100万円)	15/11期 第3Q実績	16/11期 第3Q実績
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,395	△ 4,025
税金等調整前四半期純利益	6,308	3,232
減価償却費	781	767
負ののれん発生益	△ 555	0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△ 3,963	△ 3,607
小計	1,683	△ 574
利息の支払額	△ 1,367	△ 1,227
法人税等の支払額	△ 1,725	△ 2,236
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,627	△ 4,680
連結子会社株式の追加取得による支出	△ 970	0
有形固定資産の取得による支出	△ 9,989	△ 6,570
有形固定資産の売却による収入	8,266	2,222
投資有価証券の取得による支出	△ 1,371	△ 1,191
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,251	5,724
短期借入れによる収入	18,646	17,031
短期借入金の返済による支出	△ 11,019	△ 20,597
長期借入れによる収入	23,741	30,026
長期借入金の返済による支出	△ 22,389	△ 19,831
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	3,981	0
自己株式の取得による支出	△ 1,000	0
配当金の支払額	△ 504	△ 763
現金及び現金同等物の増減額	6,228	△ 2,980
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	15,742	15,195

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。

仕掛販売用、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。