

# サムティ株式会社

## 2015年11月期第2四半期 決算説明資料



2015年7月

---

# トピックス

---

### ◆業績予想を上方修正

物件売却の進捗や見直しにより、業績予想を修正しました。

単位：（百万円）

当初予想	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	34,000	5,600	3,500	2,600	117.16円

### 上方修正

修正予想	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	37,000	6,200	3,800	3,700	155.52円

### ◆配当予想を上方修正

当期純利益の大幅増益予想を鑑み、前期比8.00円プラスの30.00円に増配予定です。



## 2015年6月、REIT事業に進出いたしました。

2015年3月13日 サムティ・レジデンシャル投資法人設立

2015年6月30日 サムティ・レジデンシャル投資法人投資口 東証J-REIT市場に上場

当社



スポンサー  
サポート契約

スポンサーとしてサポート

### ◇直近の供給実績

2015年3月 8棟（販売価格：約9,300百万円）

2015年5月 2棟（販売価格：約2,000百万円）

※当該売却は「平成27年11月期連結業績予想」に織り込み済みです。

### ◇マネジメント事業の展開

スポンサー企業として、新築マンション「S-RESIDENCE」シリーズを供給し、サムティ・レジデンシャル投資法人の資産拡大をサポート→AM報酬の増加によって、**サムティグループの新たな収益の柱となる「マネジメント事業」の展開**を図ってまいります。

### サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴

レジデンスを中心としたアコモデーションアセット等への投資  
主要地方都市を中心とした投資（地方都市への投資比率70%程度）

資産規模

28棟・305億円でスタート

サムティ  
レジデンシャル投資法人



資産運用を委託

AM報酬

資産運用会社(当社100%子会社)



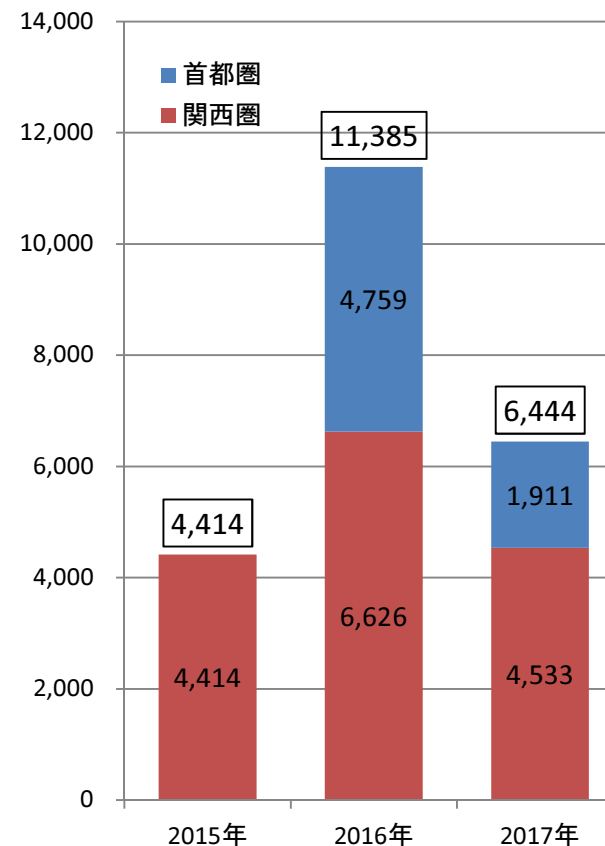
## 優先的売買交渉権を付与 (スポンサーサポート契約に基づく)

サムティ・レジデンシャル投資法人に、当社開発の不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」についての優先的売買交渉権を付与しています。

「S-RESIDENCE」を安定供給することで同投資法人の資産拡大を積極的にサポートし、サムティグループのマネジメント事業の展開を図ってまいります。

【S-RESIDENCE 開発計画】		2015年5月末時点		
竣工年	物件名称(仮称)	所在地	物件規模	
			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	RC15階	167
	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	RC14階	138
2015年(平成27年) 合計				305
2016年 (平成28年)	S-RESIDENCE両国	東京都墨田区	RC7階	36
	S-RESIDENCE東池袋	東京都豊島区	RC11階	40
	S-RESIDENCE杉並区下高井戸PJ	東京都杉並区	RC6階	43
	S-RESIDENCE横浜	神奈川県神奈川区	RC10階	36
	S-RESIDENCE横須賀	神奈川県横須賀市	RC8階	24
	S-RESIDENCE川崎	川崎市川崎区	RC12階	43
	S-RESIDENCE淀屋橋	大阪市中央区	RC15階	84
	S-RESIDENCE深江橋EAST	大阪市東成区	RC10階	144
	S-RESIDENCE緑橋ステーションフロント	大阪市東成区	RC13階	148
	S-RESIDENCE神戸西元町	神戸市中央区	RC15階	81
2016年(平成28年) 合計				679
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE新宿	東京都新宿区	RC11階	65
	S-RESIDENCE都島区中野町PJ	大阪市都島区	RC13階	120
	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪市淀川区	RC15階	224
2017年(平成29年) 合計				409

販売予定価格  
(百万円)



(注1) 上記各物件について、2015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2) 想定売上高は、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売却価額を集計しております。2015年5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。

## 札幌支店を開設 (2015年5月19日)

中長期経営計画「Challenge40」に基づき、東京、福岡に続く新たな事業拠点を確保しました。  
同支店の開設により、北海道エリアの賃貸物件の取得情報の拡充、取引金融機関の拡大・深耕を図ってまいります。



J Rタワーオフィスプラザさっぽろ (右奥のビル)

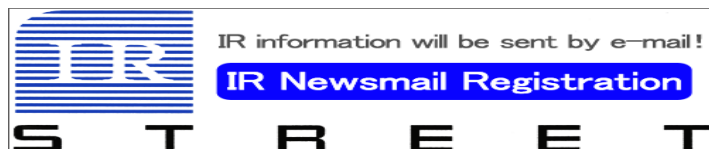


サムティ株式会社  
札幌支店  
〒060-0005  
札幌市中央区北5条西2-5  
J Rタワーオフィスプラザさっぽろ20F

## I R活動の積極化 海外投資家及び個人投資家へのI R活動を推進しました。

### 1. 英文決算短信サマリー掲載

国内だけでなく、海外投資家にも幅広く情報発信すべく、投資家情報ポータルサイト「IR STREET」に英語版決算短信の掲載を開始いたしました。



### 2. 個人投資家説明会への参加

個人投資家向け説明会やイベントに積極的に参加、当社グループの認知度向上を図っています。

#### 開催済みの個人投資家向け説明会

- ①2015年07月05日（日） 大阪（大和I R主催）約250名出席
- ②2015年07月12日（日）名古屋（大和I R主催）約220名出席

#### 開催予定の個人投資家向け説明会

- ①2015年08月08日（土） 福岡（大和I R主催）
- ②2015年08月09日（日） 東京（大和I R主催）



昨年の日経IRフェア2014の様子

#### 今年も日経I Rフェアに参加します。

日時：2015年08月28日・29日（金・土）  
場所：東京ビッグサイト 東4ホール

---

2015年11月期 連結業績予想

---



**6月17日、業績予想及び配当予想について上方修正いたしました。  
大幅な増収増益を計画 売上高+51.9%増、営業利益+53.4%増**

- ◇不動産事業 : 収益不動産 8 棟・投資分譲500戸超の販売を計画  
: サムティ・レジデンシャル投資法人の設立、上場が今期の主要なテーマ  
: 開発用地 大阪・東京・福岡にて、22物件 (90億、売上規模300億円相当) の取得を計画
- ◇不動産賃貸事業 : 収益不動産 (固定・棚卸資産) 400億円相当の新規取得を計画

(単位:100万円)	14/11期 通期実績		15/11期 通期予想		前年比	
		構成比		構成比	増減額	増減率
売上高	24,363	100.0	37,000	100.0	+ 12,637	+ 51.9%
不動産事業	17,485	71.8	26,500	71.6	+ 9,015	+ 51.6%
不動産賃貸事業	6,183	25.4	9,700	26.2	+ 3,517	+ 56.9%
その他の事業	964	4.0	1,000	2.7	+ 36	+ 3.7%
調整額	-270	-	-200	-	+ 70	-
営業利益	4,042	100.0	6,200	100.0	+ 2,158	+ 53.4%
不動産事業	2,945	72.9	3,300	53.2	+ 355	+ 12.1%
不動産賃貸事業	2,768	68.5	5,000	80.6	+ 2,232	+ 80.6%
その他の事業	136	3.4	100	1.6	△36	△ 26.5%
調整額	-1,808	-	-2,200	-	△392	-
経常利益	2,304	-	3,800	-	+ 1,496	+ 64.9%
当期純利益	2,304	-	3,700	-	+ 1,396	+ 60.6%
1株当たり配当金(円)	22.00	-	30.00	-	8.00	+ 36.4%
1株当たり当期純利益(円)	108.21	-	155.52	-	+47.31	+ 43.7%

---

2015年11月期第2四半期  
連結決算概要

---

		前年同期比
売上高	不動産事業、不動産賃貸事業ともに好調	20,922百万円 +100.6%
営業利益	高利益率の不動産賃貸事業・投資分譲マンションの販売が寄与	4,140百万円 +131.4%
経常利益	営業外費用を吸収	3,024百万円 +224.7%
四半期純利益	ABガーデン守山の持分追加取得による負ののれん発生益が寄与	2,634百万円 +167.4%

(単位:100万円)	14/11期 第2Q実績		15/11期 第2Q実績		前年同期比 増減		15/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	10,429	100.0	20,922	100.0	+10,493	+100.6	37,000	56.5%
売上原価	7,301	70.0	15,263	73.0	+7,961	+109.0	-	-
販売費・一般管理費	1,337	12.8	1,519	7.3	+181	+13.6	-	-
営業利益	1,789	17.2	4,140	19.8	+2,350	+131.4	6,200	66.8%
営業外収益	57	0.5	18	0.1	Δ38	Δ 67.9	-	-
営業外費用	915	8.8	1,133	5.4	+218	+23.9	-	-
経常利益	931	8.9	3,024	14.5	+2,093	+224.7	3,800	79.6%
特別利益	1,567	15.0	602	2.9	Δ964	Δ 61.5	-	-
特別損失	953	9.1	8	0.0	Δ945	Δ 99.1	-	-
四半期純利益	985	9.4	2,634	12.6	+1,649	+167.4	3,700	71.2%

# 【セグメント別】連結決算 概要



		売上高	前年同期比
不動産事業	サムティ・レジデンシャル投資法人に10物件売却 投資分譲事業も計画通りに進捗	<b>15,004百万円</b>	<b>+108.8%</b>
不動産賃貸事業	水戸サウスタワーの違約金収入及び大型商業施設の賃料収入が寄与	<b>5,588百万円</b>	<b>+95.0%</b>
その他の事業	ホテル稼働率は好調を維持	<b>476百万円</b>	<b>△2.9%</b>

(単位:100万円)	14/11期 第2Q実績		15/11期 第2Q実績		前年同期比 増減		15/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比		増減率		
売上高	10,429	100.0	20,922	100.0	+10,493	+100.6	37,000	56.5%
不動産事業	7,186	68.9	15,004	71.7	+7,818	+108.8	26,500	56.6%
不動産賃貸事業	2,866	27.5	5,588	26.7	+2,721	+95.0	9,700	57.6%
その他の事業	490	4.7	476	2.3	△14	△2.9	1,000	47.6%
調整額	-114	-	-146	-	△32	-	-200	-
営業利益	1,789	100.0	4,140	100.0	+2,350	+131.4	6,200	66.8%
不動産事業	1,174	65.6	1,457	35.2	+282	+24.1	3,300	44.2%
不動産賃貸事業	1,226	68.5	3,381	81.7	+2,154	+175.7	5,000	67.6%
その他の事業	65	3.7	89	2.2	+23	+35.7	100	89.0%
調整額	-677	-	-788	-	△110	-	-2,200	-
経常利益	931	-	3,024	-	+2,093	+224.7	3,800	79.6%
四半期純利益	985	-	2,634	-	+1,649	+561.0	3,700	71.2%

不動産事業	(単位100万円) ※内部売上等は消去済	14/11期 第2Q実績	15/11期 第2Q実績	増減額	増減率
◇開発・再生流動化	売上高	7,185	15,004	+7,819	+ 108.8%
・「S-RESIDENCE」の開発・販売	開発流動化	560	-	-	-
・収益不動産の再生・販売	再生流動化	1,913	12,218	+10,304	+ 538.4%
◇分譲	分譲(投資・住宅)	4,294	2,404	△ 1,889	△ 44.0%
・投資分譲マンション開発・販売	アセットマネジメント	417	382	△ 35	△ 8.4%
◇アセットマネジメント	セグメント利益	1,174	1,457	+282	+ 24.1%
・REIT投資法人よりAM業務受託	セグメント利益率	16.3%	9.7%	-	△ 6.6%

今期の大きなテーマであったサムティ・レジデンシャル投資法人の設立、東証REIT市場への上場を達成し、第2Qにおいて10物件を販売。

不動産事業の通期の業績予想、売上高26,500百万円・営業利益3,300百万円に対する進捗度は、それぞれ56.6%・44.2%となった。

### 1. 再生流動化

◇サムティ・レジデンシャル投資法人に10物件販売 売上高約11,300百万円・売却益約1,100百万円

### 2. 投資分譲

◇178戸を販売

レオンコンフォート本町（大阪市）、アイル芝浦東京ベイ（東京都）、ベルグレードSK DUE（東京都）  
サムティ福島PORTA（大阪市）

### 3. 仕入の状況

◇開発用地

第1Q 6物件取得（関西3・首都圏3）、売上規模9,000百万円相当

第2Q 6物件取得（関西3・首都圏3）、売上規模5,600百万円相当

◇販売用不動産

第1Q 3物件 約2,900百万円取得（大阪1・広島1・名古屋1）

第2Q 7物件 約5,100百万円取得（神戸1・首都圏3・福岡2・静岡1）

主な販売物件  
(開発・再生流動化)



リベール山王  
(名古屋市市中川区)  
マンション/230戸



プリモ・レガー口野間  
(福岡市南区)  
マンション/82戸



ペレーサ六番町  
(名古屋市熱田区)  
マンション/56戸



リビングステージ  
榴岡公園  
(仙台市宮城野区)  
マンション/94戸

主な販売物件  
(投資分譲)



アイル芝浦東京ベイ  
(東京都足立区)  
マンション/45戸



ベルグレードSK DUE  
(東京都足立区)  
マンション/55戸



レオンコンフォート  
本町  
(大阪市中央区)  
マンション/98戸



サムティ福島PORTA  
(大阪市福島区)  
マンション/108戸

主な仕入物件  
(販売用不動産)



REGALO筑紫通  
(福岡市博多区)  
マンション/90戸



クレストコート  
神戸・灘  
(神戸市灘区)  
マンション/23戸

不動産賃貸事業	(単位100万円)	14/11期	15/11期	増減額	増減率
	※内部売上等は消去済	第2Q実績	第2Q実績		
◇賃貸用不動産の保有・賃貸	売上高	2,866	5,588	+2,721	+ 95.0%
・事業エリアは全国の主要都市	住居	1,233	1,449	+216	+ 17.5%
・マンションを中心に保有	オフィス	774	529	△ 245	△ 31.7%
◇賃貸マンションの管理	その他	858	3,609	+2,750	+ 320.4%
・PM業務の受託	セグメント利益	1,226	3,381	+2,154	+ 175.7%
	セグメント利益率	42.8%	60.5%	-	+ 17.7%

第2Qにおいて、不動産賃貸事業の売上高は、前年同期比95%増の5,588百万円となった。  
 水戸サウスタワーの違約金収入（約1,700百万円）、大型商業施設の賃料収入等により、「その他」の売上高が前年同期比320%増と大幅に増加。  
 不動産賃貸事業の通期の業績予想、売上高9,700百万円・営業利益5,000百万円に対する進捗率は、それぞれ57.6%・67.6%となった。

**1. 新規取得（固定資産）**

- ◇第1Q 4物件 約1,700百万円取得（福岡2・熊本1・大阪1）
- ◇第2Q 7物件 約4,700百万円取得（名古屋2・札幌2・神戸2・鹿児島1）

**2. 稼働率（5月末日時点）**

- マンション：93.2%
- オフィス：89.9%
- その他：99.1%

九州エリア



フォNSTAタワー西千石  
(鹿児島市西千石町)  
マンション/64戸



サムティ室見  
(福岡市早良区)  
マンション/87戸



サンレジデンス慶徳  
(熊本市中央区)  
マンション/38戸



プリオ大名IIビル  
(福岡市中央区天神)  
商業店舗ビル

近畿エリア



サムティ神戸駅南通  
(神戸市灘区)  
マンション/99戸



サムティ神戸浜崎通  
(神戸市灘区)  
マンション/51戸

中部エリア



サムティ山王  
レジデンス  
(名古屋市中区)  
マンション/36戸



サムティ上社  
(名古屋市名東区)  
マンション/42戸

北海道エリア



サムティレジデンス24  
(札幌市西区)  
マンション/32戸



サムティ宮ヶ丘  
レジデンス  
(札幌市中央区)  
マンション/29戸



その他の事業	(単位100万円)	14/11期	15/11期	増減額	増減率
	※内部売上等は消去済	第2Q実績	第2Q実績		
◇2棟のビジネスホテルの運営					
◇分譲マンションの管理					
・PM業務受託、リフォーム等					
	売上高	377	329	△47	△ 12.7%
	セグメント利益	65	89	+ 23	+ 35.7%
	セグメント利益率	17.5%	27.1%	-	+ 9.7%

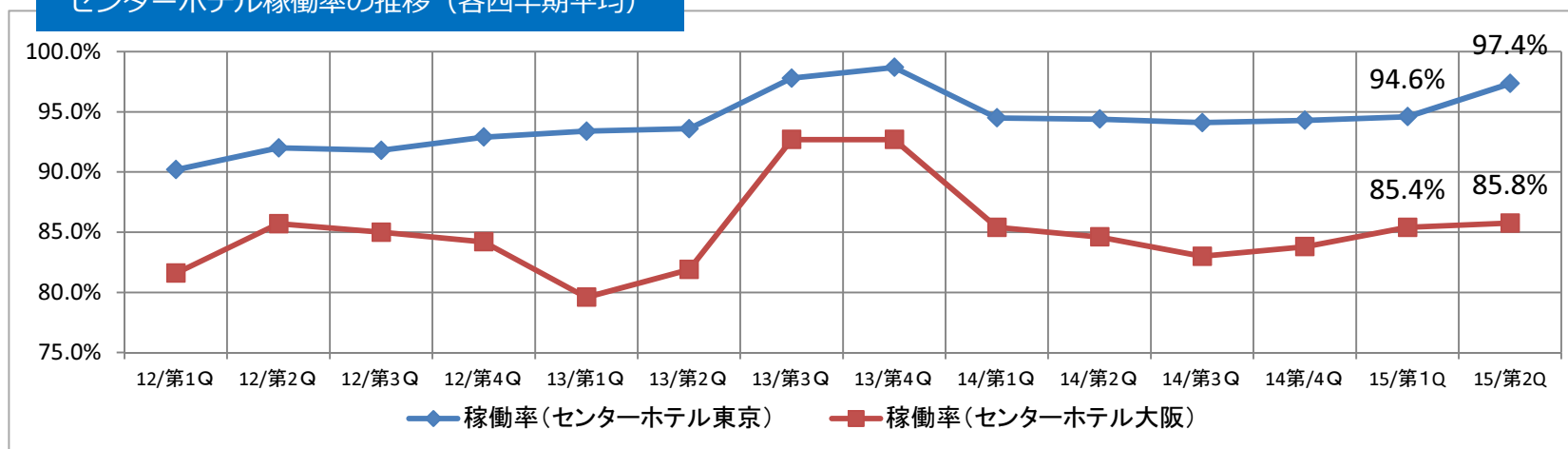


**センターホテル東京**  
東京都中央区日本橋  
客室数：107室



**センターホテル大阪**  
大阪府中央区北浜  
客室数：84室

センターホテル稼働率の推移 (各四半期平均)



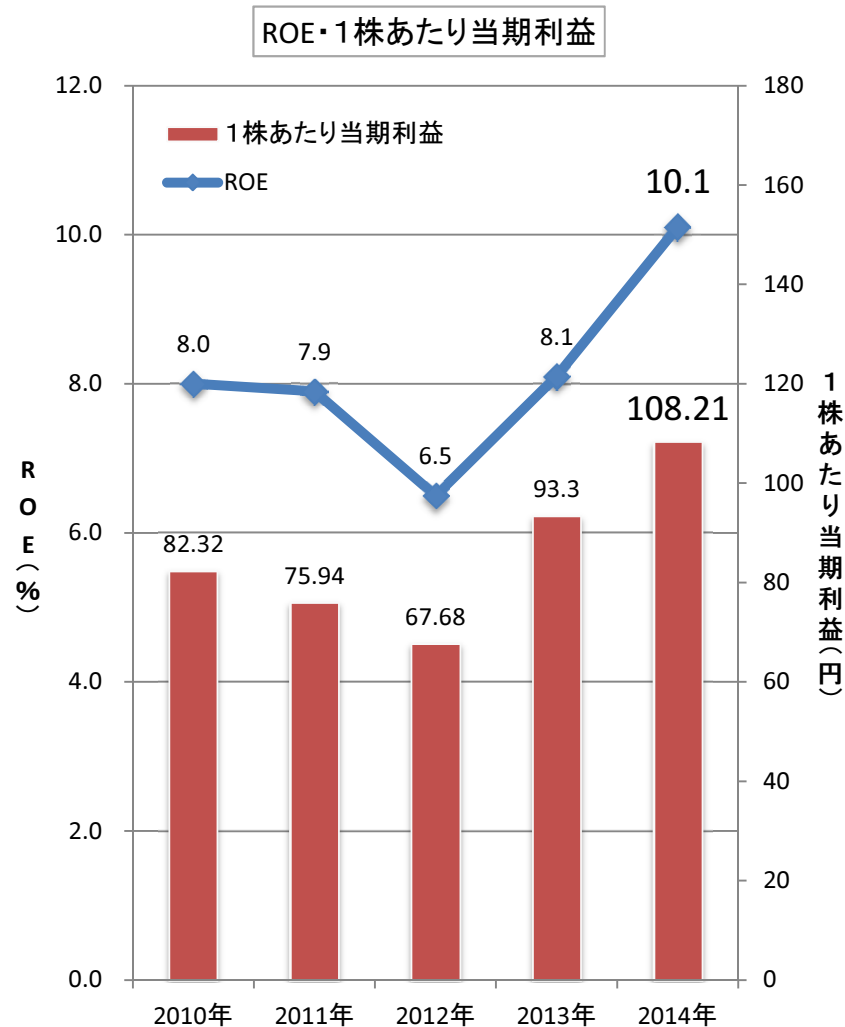
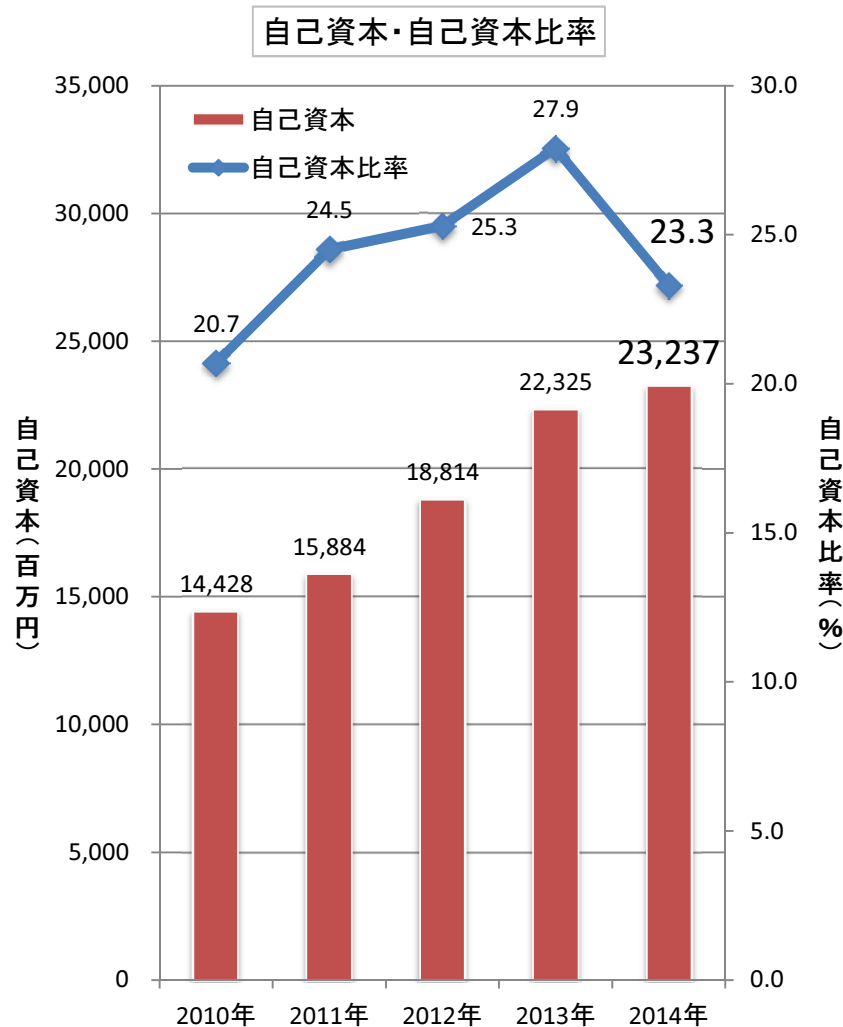
固定資産及びたな卸資産を積極的に取得し、総資産は114,855百万円に拡大

(単位100万円)	14/11期 期末実績	15/11期 第2Q実績	増減額
資産合計	99,709	114,855	+ 15,145
流動資産	45,611	53,653	+ 8,042
現金及び預金	10,023	9,364	△659
販売用不動産	17,377	27,010	+ 9,633
仕掛販売用不動産	17,324	13,665	△3,659
固定資産	54,056	61,008	+ 6,952
建物及び構築物	21,126	24,749	+ 3,622
土地	23,136	25,095	+ 1,958
負債合計	74,742	90,163	+ 15,420
流動負債	17,856	20,776	+ 2,920
短期借入金	2,732	4,589	+ 1,857
1年内返済予定の長期借入金	10,802	10,899	+ 97
固定負債	56,886	69,387	+ 12,500
長期借入金	52,147	59,789	+ 7,642
純資産	24,966	24,691	△274
負債純資産合計	99,709	114,855	+ 15,145
有利子負債	65,682	75,279	+ 9,596
自己資本	23,237	24,481	+ 1,244
自己資本比率(%)	23.3%	21.3%	△ 2.0%

(単位:100万円)	14/11期 第2Q実績	15/11期 第2Q実績	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,942	△ 4,226	
税金等調整前四半期純利益	1,545	3,618	
減価償却費	485	511	
負ののれん発生益	△ 1,067	△ 555	アンビエントガーデン守山 持分追加取得により発生した負ののれん発生益
たな卸資産の増減額(△は増加)	△ 3,752	△ 5,991	
小計	△ 1,880	△ 2,268	
利息の支払額	△ 716	△ 862	
法人税等の支払額	△ 383	△ 1,096	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,030	△ 8,392	
連結子会社株式の追加取得による支出	△ 5	△ 970	
有形固定資産の取得による支出	△ 7,341	△ 6,633	
有形固定資産の売却による収入	2,830	641	
投資有価証券の取得による支出	△ 2	△ 1,368	サムティ・レジデンシャル投資法人への出資 △1,000百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,127	11,960	
短期借入れによる収入	3,470	12,782	
短期借入金の返済による支出	△ 3,277	△ 7,425	
長期借入れによる収入	19,503	16,248	
長期借入金の返済による支出	△ 12,090	△ 12,008	CB発行による資金調達
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	-	3,984	
自己株式の取得による支出	-	△ 1,000	CB発行時に行った自己株式の取得
配当金の支払額	△ 316	△ 486	
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	155	△ 659	
現金及び現金同等物の期首残高	7,681	9,513	
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,975	8,854	

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。  
収益不動産の積み上げを積極的に推進。

増配・自己株式の取得により、前期2014年のROEは、**10.1%の二桁水準**を達成。  
 今期2015年の1株あたり当期利益は、業績予想の修正により**155.52円**を予想。





< 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](mailto: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。