

サムティ株式会社

2015年11月期第1四半期 決算説明資料



**SAMTY**

2015年4月

トピックス

トピックス(1)不動産投資法人の設立①

連結子会社サムティアセットマネジメント株式会社において不動産投資法人設立へ

中長期経営計画「Challenge40」における経営課題

マネジメント事業の展開による収益基盤の強化 ▶ 具体的施策としてREIT事業への進出

サムティアセットマネジメント株式会社にて

2014年12月25日

国土交通大臣から宅地建物取引業法第50条の2に規定する取引一任代理等にかかる認可を取得

2015年3月12日

金融商品取引法に基づき不動産投資法人の資産運用を行う「特定投資運用行為」にかかる兼業承認を取得

2015年3月16日

賃貸住宅等の居住用施設を主たる投資対象とした「サムティ・レジデンシャル投資法人」を設立

今後

サムティ・レジデンシャル投資法人の投資口のJ-REIT市場への上場

トピックス(1)不動産投資法人の設立②

サムティ・レジデンシャル投資法人とのスポンサーサポート契約

サムティ・レジデンシャル投資法人とスポンサーサポート契約を締結しています

優先的に物件情報の提供

物件管理・運用管理支援

優先的売買取渉権の付与

人材派遣・ノウハウの提供

サムティの開発物件であるS-RESIDENCEの優先的売買取渉権を付与

【S-RESIDENCEの開発予定】

2015.3.末現在

【想定売上高】

竣工年度	物件名(仮称)	所在地	物件規模	
			階数	戸数
2015年度 (平成27年度)	S-RESIDENCE新大阪ステーションフロント	大阪	15階	167
	S-RESIDENCE江坂	大阪	14階	138
2016年度 (平成28年度)	S-RESIDENCE両国	東京	7階	36
	S-RESIDENCE横須賀	神奈川	8階	24
	S-RESIDENCE神戸西元町	神戸	15階	81
	S-RESIDENCE淀屋橋	大阪	15階	84
	S-RESIDENCE東池袋	東京	11階	40
	S-RESIDENCE深江橋EAST	大阪	10階	144
	S-RESIDENCE緑橋ステーションフロント	大阪	13階	148
2017年度 (平成29年度)	S-RESIDENCE川崎	神奈川	12階	43
	S-RESIDENCE新宿	東京	11階	65
	S-RESIDENCE横浜	神奈川	10階	36
	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪	15階	224



(注1) 上記各物件について、2015年3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。2015年3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。

トピックス(2)新株予約権付社債を発行

2020年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債

発行概要

1. 発行額 4,000,000,000円(40億円)
2. 発行日 2015年3月20日(平成27年3月20日)
3. 償還日 2020年3月19日(平成32年3月19日)
4. 転換価額 1,003円
5. 利率 0.0%
6. 発行価額 102.50円
7. オプション条項
(1)130%コールオプション条項、(2)クリーンアップ条項、(3)プットオプション条項、
(4)買入消却条項、(5)転換価額の下方修正条項
8. 新株予約権行使期間 2015年4月7日～2020年3月5日

発行目的

既存事業の強化とともに、REIT事業への進出によるマネジメント事業の展開を行い、中長期経営計画「Challenge 40」の達成へ

良好な資金調達環境と旺盛な物件取得意欲を背景に、J-REITを中心に不動産取引が活発化しており、販売用不動産及び開発用地を取得する好機

当社グループの財務体質の健全性・柔軟性を確保しつつ、中長期経営計画「Challenge 40」の達成に資するものであると判断

資金使途

平成27年3月5日～4月7日において、1,103,100株の自己株式取得資金約10億円に充当

平成27年11月末までに、約30億円を将来の収益の源泉となる販売用不動産及び開発用地の取得

トピックス(3)札幌支店開設へ

国内4番目の事業拠点の開設

中長期経営計画「Challenge40」における経営課題

事業拠点の確保



大阪・東京・福岡に次ぐ拠点確保

札幌支店の開設

開設予定日：平成27年5月末日

賃貸物件の取得情報の拡充

取引金融機関の拡大・深耕

優良な収益不動産の取得により、収益物件の積み上げ、収益機会の増大を図る

2015年11月期予想

2015年11月期 連結業績予想

大幅な増収増益を計画 売上高+39.6%増、営業利益+38.5%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
: 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	34,000	100.0	+9,637	+39.6%
不動産事業	17,485	71.8	25,300	74.4	+7,815	+44.7%
不動産賃貸事業	6,183	25.4	7,900	23.2	+1,717	+27.8%
その他の事業	964	4.0	1,000	2.9	+36	+3.7%
調整額	-270	-	-200	-	+70	-
営業利益	4,042	100.0	5,600	100.0	+1,558	+38.5%
不動産事業	2,945	72.9	4,500	80.4	+1,555	+52.8%
不動産賃貸事業	2,768	68.5	3,300	58.9	+532	+19.2%
その他の事業	136	3.4	100	1.8	△36	△26.5%
調整額	-1,808	-	-2,300	-	△492	-
経常利益	2,304	-	3,500	-	+1,196	+51.9%
当期純利益	2,304	-	2,600	-	+296	+12.8%
1株当り配当金	22	-	26	-	+4	+18.2%
1株当り当期純利益	108.21	-	117.16	-	+8.95	+8.3%

2015年11月期第1四半期
決算概要

2015年11月期 第1四半期 連結決算 概要

			前年同期比
売上高	賃料収入の増加、投資分譲マンションの販売が堅調	3,409百万円	+33.5%
営業利益	賃貸収益により、安定的に一定の利益を計上	550百万円	+70.9%
経常利益	営業外費用を吸収	85百万円	前四半期は損失
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	611百万円	+561.0%

(単位:100万円)	14/11期 第1Q実績		15/11期 第1Q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	2,553	100.0	3,409	100.0	+855	+33.5	34,000	10.0%
売上原価	1,656	64.9	2,151	63.1	+495	+29.9	-	-
販売費・一般管理費	575	22.5	707	20.7	+131	+22.9	-	-
営業利益	322	12.6	550	16.1	+228	+70.9	5,600	9.8%
営業外収益	42	1.6	9	0.3	Δ32	Δ76.5	-	-
営業外費用	412	16.1	474	13.9	+62	+15.2	-	-
経常利益	-47	-1.9	85	2.5	+133	-	3,500	2.4%
特別利益	273	10.7	560	16.4	+286	+104.7	-	-
特別損失	36	1.4	6	0.2	Δ30	Δ82.7	-	-
四半期純利益	92	3.6	611	18.0	+519	+561.0	2,600	23.5%

2015年11月期 第1四半期 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	REIT投資法人への物件供給は、第2Qから開始	1,353百万円	+25.2%
不動産賃貸事業	固定資産4棟の取得、大型商業施設の賃料収入が寄与	1,899百万円	+43.0%
その他の事業	ホテル稼働率は好調を維持	197百万円	+6.7%

(単位:100万円)	14/11期 第1Q実績		15/11期 第1Q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	2,553	100.0	3,409	100.0	+855	+33.5	34,000	10.0%
不動産事業	1,081	42.3	1,353	39.7	+272	+25.2	25,300	5.3%
不動産賃貸事業	1,328	52.0	1,899	55.7	+570	+43.0	7,900	24.0%
その他の事業	185	7.3	197	5.8	+12	+6.7	1,000	19.7%
調整額	-41	-	-41	-	+0	-	-200	-
営業利益	322	100.0	550	100.0	+228	+70.9	5,600	9.8%
不動産事業	88	27.5	48	8.8	Δ40	Δ45.5	4,500	1.1%
不動産賃貸事業	547	170.0	833	151.5	+286	+52.3	3,300	25.2%
その他の事業	22	7.0	41	7.5	+19	+85.2	100	41.0%
調整額	-336	-	-373	-	Δ36	-	-2,300	-
経常利益	-47	-	85	-	+133	-	3,500	2.4%
四半期純利益	92	-	611	-	+519	+561.0	2,600	23.5%

2015年11月期 第1四半期 【不動産事業】連結決算 概要

不動産事業	(単位100万円) ※内部売上等は消去済	14/11期 第1Q実績	15/11期 第1Q実績	増減額	増減率
◇開発・再生流動化	売上高	1,081	1,353	+272	+ 25.2%
・「S-RESIDENCE」の開発・販売	開発流動化	-	-	-	-
・収益不動産の1棟販売	再生流動化	19	350	+330	+ 1670.6%
◇投資分譲	分譲(投資・住宅)	1,030	887	△ 142	△ 13.8%
・投資分譲マンション開発・販売	アセットマネジメント	31	115	+83	+ 265.8%
◇アセットマネジメント	セグメント利益	88	48	△ 40	△ 45.5%
・AM業務の受託	セグメント利益率	8.2%	3.6%	△ 4.6%	-

開発・再生流動化

◇REIT投資法人への物件供給は第2Qから開始

投資分譲

◇2棟69戸を販売（レオンコンフォート本町（大阪市）、ベルグレードSK DUE（東京都））

仕入の状況

◇開発用地 6物件取得（大阪3・首都圏3）、売上規模90億円相当

◇棚卸物件 3物件取得（大阪1・広島1・名古屋1）

主な仕入物件



クレストコート海田栄町
(広島県)
マンション/38戸



ベレーサ六番町
(愛知県名古屋市)
マンション/56戸

主な販売物件



レオンコンフォート
本町
98戸
(大阪市中央区)



ベルグレードSK
DUE
55戸
(東京都足立区)

2015年11月期 第1四半期 【不動産賃貸事業】連結決算 概要

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					
・マンションを中心に保有					
◇賃貸マンションの管理					
・PM業務の受託					
売上高		1,328	1,899	+570	+ 43.0%
住居		597	648	+50	+ 8.5%
オフィス		354	266	△ 87	△ 24.8%
その他		376	984	+607	+ 161.4%
セグメント利益		547	833	+286	+ 52.3%
セグメント利益率		41.2%	43.9%	+ 2.7%	-

高稼働率の維持 (※2015年2月末日時点)

- ◇マンション 92.5%
- ◇オフィス 86.8%
- ◇商業その他 99.1%

新規取得 (固定資産)

- ◇ 4 物件取得 (大阪エリア 1 ・九州エリア 3) 、取得額約1,600百万円

主な取得物件



サムティ室見
(福岡県福岡市)
マンション/87戸



プリオ大名Ⅱビル
(福岡市中央区天神)
オフィスビル/6戸



サンレジデンス慶徳
(熊本県熊本市)
マンション/38戸

2015年11月期 第1四半期【不動産賃貸事業】 当社グループの主な保有物件

九州エリア



サムティシャルム博多
(福岡市博多区)
マンション/70戸



グランエターナ太分
(大分市中央町)
マンション/91戸



サムティ博多祇園ビル
(福岡市博多区)
オフィスビル

近畿エリア



サムティ有隣マーケット
(京都市下京区)
マンション/71戸



will DO 神楽町
(神戸市長田区)
マンション/168戸



本町グランドビル
(大阪市中央区)
オフィスビル



マ・メゾン
(大阪市中央区)
マンション/43戸



リングウェイ・クイーンズ 塩屋
(神戸市垂水区)
老人ホーム



天橋立ホテル
(京都府宮津市)
ホテル

中部エリア



サムティイースト白壁
(名古屋市東区)
マンション/21戸



ウィングインターナショナル名古屋
(名古屋市中区)
ホテル

関東エリア



有楽町イトシア
(東京都千代田区)
映画館



水戸サウスタワー
(茨城県水戸市)
商業施設



ピザシア 広尾迎賓館
(東京都港区)
結婚式場

2015年11月期 第1四半期 【その他の事業】連結決算 概要

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1Q実績	第1Q実績		
◇2棟のビジネスホテルの運営		143	155	+12	+ 8.5%
◇分譲マンションの管理		22	41	+19	+ 85.2%
・PM業務受託、リフォーム等		15.6%	26.7%	+ 11.1%	-

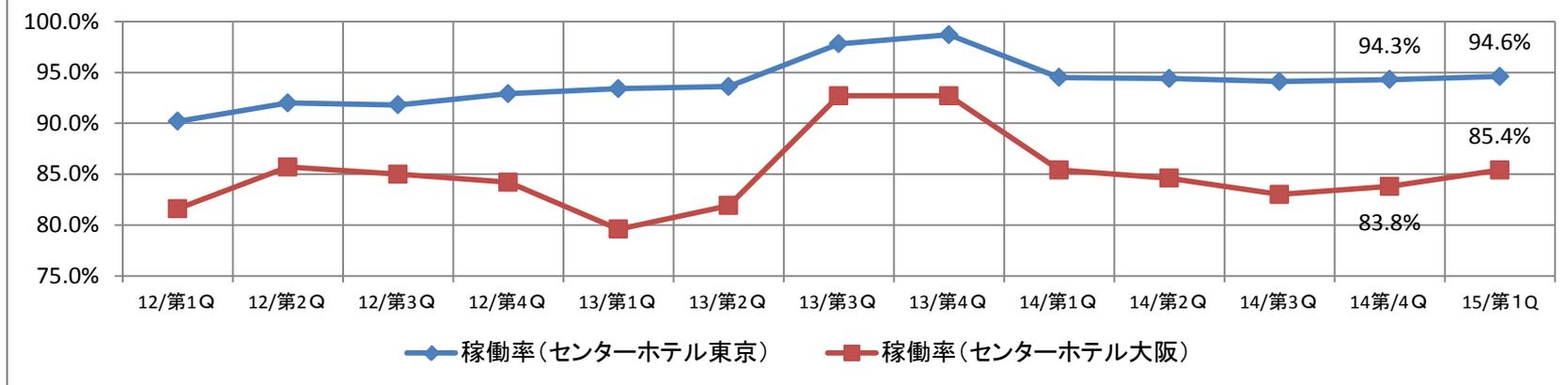


センターホテル東京
東京都中央区日本橋
客室数：107室



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)



2015年11月期 第1四半期 連結貸借対照表 概要

REIT投資法人設立につき、販売用不動産を積み上げ。総資産1000億円に拡大

(単位100万円)	14/11期 期末実績	15/11期 第1Q実績	増減額
資産合計	99,709	109,074	+ 9,365
流動資産	45,611	52,866	+ 7,255
現金及び預金	10,023	8,025	△1,998
販売用不動産	17,377	29,528	+ 12,150
仕掛用販売用不動産	17,324	13,467	△3,856
固定資産	54,056	56,047	+ 1,990
建物及び構築物	21,126	21,681	+ 555
土地	23,136	24,100	+ 963
負債合計	74,742	85,391	+ 10,649
流動負債	17,856	23,524	+ 5,668
短期借入金	2,732	9,323	+ 6,590
1年内返済予定の長期借入金	10,802	11,270	+ 467
固定負債	56,886	61,867	+ 4,980
長期借入金	52,147	56,273	+ 4,125
純資産	24,966	23,682	△1,283
負債純資産合計	99,709	109,074	+ 9,365
有利子負債	65,682	76,866	+ 11,183
自己資本	23,238	23,473	+ 235
自己資本比率(%)	23.3%	21.5%	△ 1.8%

◇販売用不動産
 新規物件取得 +3,000百万円
 開発物件完成 +9,700百万円
 販売 △460百万円

◇仕掛販売用不動産
 開発用地取得 +2,300百万円 (6物件)
 建築費の増加 +440百万円
 開発物件完成 △6,300百万円
 販売 △340百万円

◇純資産
 当期純利益 +611百万円
 配当金支払 △488百万円
 少数株主持分 △1,540百万円

2015年11月期 第1四半期 連結キャッシュ・フロー計算書 概要

(単位:100万円)	14/11期 第1Q実績	15/11期 第1Q実績
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,010	△ 9,504
税金等調整前四半期純利益	189	639
減価償却費	235	245
負ののれん発生益	-	△ 555
たな卸資産の増減額(△は増加)	△ 1,477	△ 8,296
小計	△ 1,300	△ 7,918
利息の支払額	△ 418	△ 423
法人税等の支払額	△ 328	△ 1,164
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,596	△ 3,145
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	△ 3,830	△ 1,836
有形固定資産の売却による収入	1,173	22
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,694	10,651
短期借入れによる収入	1,637	8,631
短期借入金の返済による支出	△ 1,214	△ 2,040
長期借入れによる収入	4,772	5,829
長期借入金の返済による支出	△ 3,154	△ 1,235
配当金の支払額	△ 319	△ 488
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	△ 2,912	△ 1,998
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期末残高	4,769	7,514

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

アンビエントガーデン守山 持分追加取得

物件取得の為の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。



< 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。