

サムティ株式会社

2015年11月期 決算説明資料




SAMTY
2016年1月

トピックス

平成27年10月26日 東京証券取引所市場第一部へ市場変更



平成27年10月26日をもちまして、東京証券取引所JASDAQから東京証券取引所市場第一部に市場変更いたしました。これはひとえに、投資家の皆様、株主様、多くの関係者の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。つきましては、株主・投資家の皆様へ日ごろのご支援にお応えするため、平成27年11月期の期末配当金において、1株当たり30円の普通配当金に加えて、**1株当たり3円の記念配当**を実施いたします。これにより、平成27年11月期の年間予想配当金は33円となる予定です。

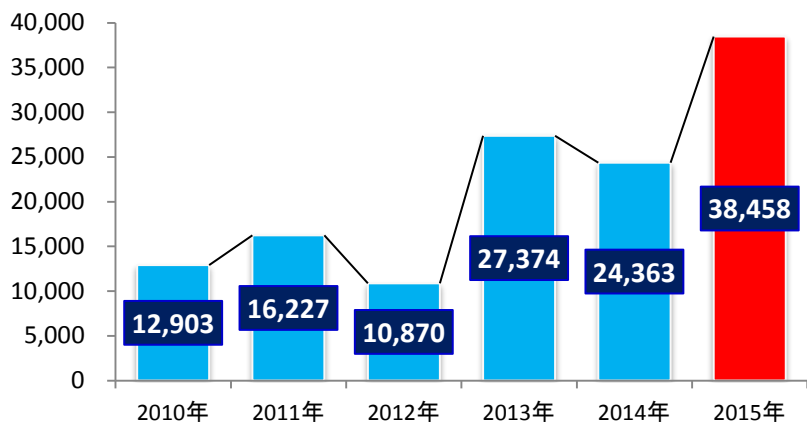
今後も皆様方のご期待にお応えすべく、さらなる業容の拡大と企業価値の向上に努めてまいります。引き続き変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2015年11月期 過去最高の売上高・当期純利益を達成

売上高は前年比+57.9%、純利益は+91.5%となりました。

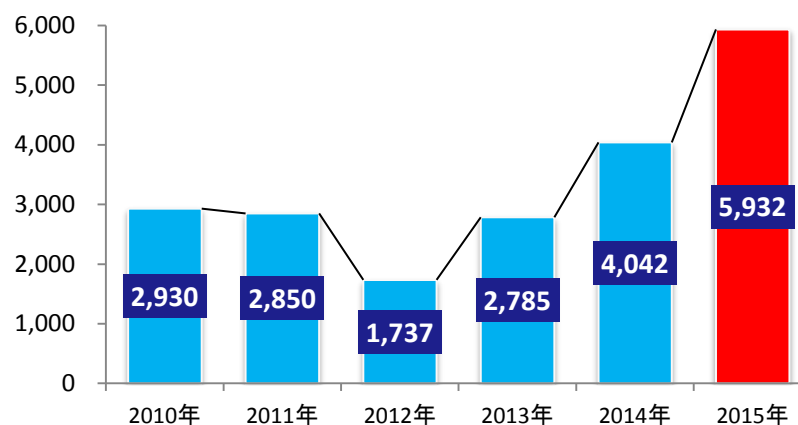
売上高

(単位:百万円)



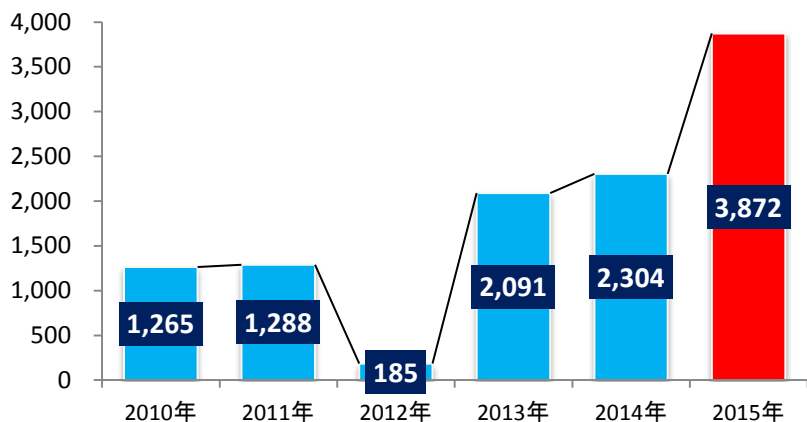
営業利益

(単位:百万円)



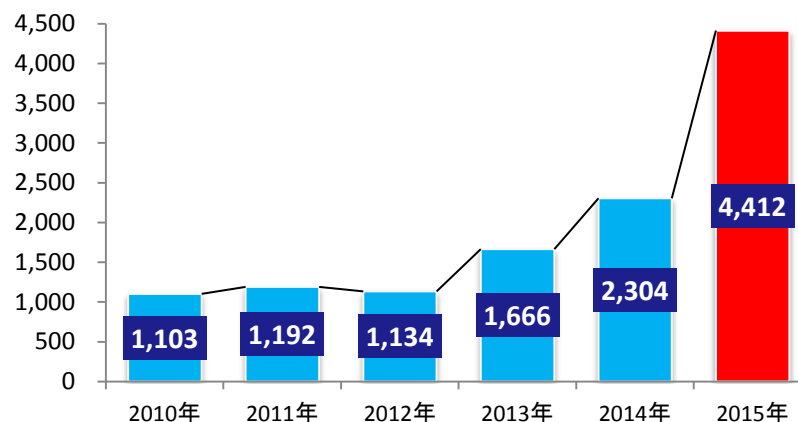
経常利益

(単位:百万円)



当期純利益

(単位:百万円)



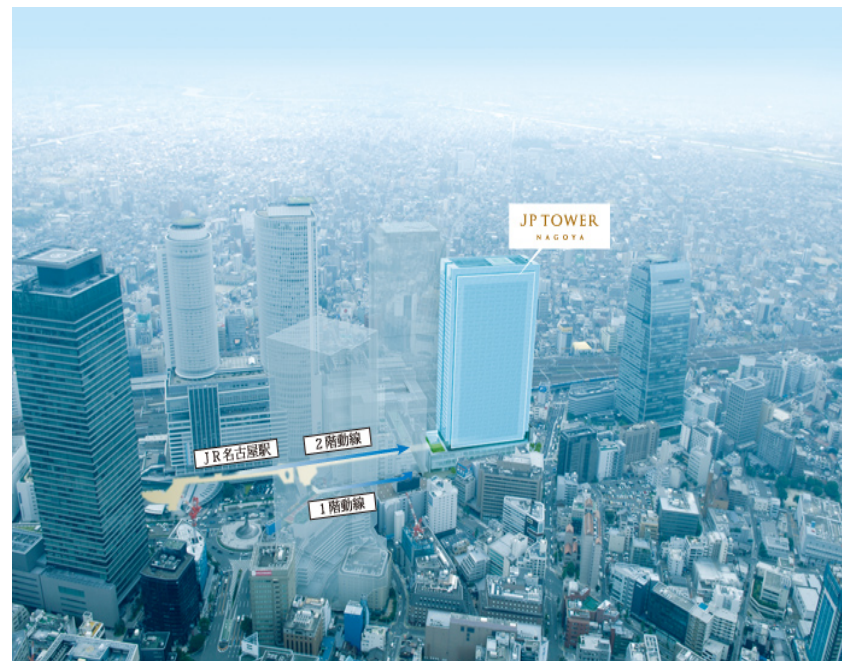
平成25年10月15日公表の中長期経営計画「Challenge40」において掲げていた、大阪、東京、福岡に続く新たな事業拠点として、平成27年5月19日、JR札幌駅直結のJRタワーオフィスさっぽろに札幌支店を開設致しました。また、平成28年3月には国内5番目の事業拠点として、名古屋支店を開設致します。幅広い事業エリアでの賃貸物件の取得及び開発用地の購入をすすめるとともに、取引金融機関の拡大・深耕を図ってまいります。

札幌支店 平成27年5月開設



【写真】 JRタワーオフィスプラザさっぽろ
札幌支店
札幌市中央区北5条西2-5
JRタワーオフィスプラザさっぽろ20F

名古屋支店 平成28年3月開設予定



【写真】 JPタワー名古屋（日本郵便㈱HPより引用）
名古屋支店
名古屋市中村区名駅1丁目1番1号
JPタワー名古屋1404

サムティグループは、ホテル事業への投資を積極的に進め、ホテルの保有、運営に注力しています。
 ビザ発給要件の緩和や円安等を追い風とした訪日外国人旅行者の大幅な増加を背景に、ホテル市況は活況を呈しており、この時期におけるホテル事業への投資は、中長期的な事業拡大に大きく寄与するものと考えます。

◆エスペリアホテル長崎◆



2015年7月にリブランドオープン。
 JR長崎駅徒歩8分という好立地で、ビジネスにも観光にも便利な好ロケーションです。

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

◆ホテルサンシャイン宇都宮◆



2015年12月、全館リニューアルオープン。
 中小の会議室6室と24時間営業のアイリッシュレストランを備え、観光とビジネス、双方の需要を取り込みます。

〒321-0953
 栃木県宇都宮市東宿郷2-3-3
 TEL : 028-633-0123
 客室数 : 160室

2015年11月期
決算概要

【概況】

サムティ・レジデンシャル投資法人への物件供給、投資分譲マンションの供給が計画通りに推移。
 水戸サウスタワーの違約金収入も寄与し、売上高は38,458百万円（前年比+57.9%）となりました。
 また、金融コストの圧縮につとめ、営業利益は5,932百万円（前年比+46.8%）、経常利益は3,872百万円（前年比+68.0%）となりました。
 加えて、経年による劣化や将来に大規模な改修工事が見込まれる固定資産の入れ替え、ピエリ守山の持分追加取得による負ののれん発生益等により、約3,300百万円の特別利益を計上しました。
 その結果、当期純利益は4,412百万円（前年比+91.5%）となり、大幅な増収増益となりました。

(単位：100万円)	2014/11期		2015/11期		前年比 増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	24,363	100.0	38,458	100.0	+ 14,095	+57.9
売上原価	17,222	70.7	28,482	74.1	+ 11,260	+65.4
販売費・一般管理費	3,098	12.7	4,043	10.5	+ 944	+30.5
営業利益	4,042	16.6	5,932	15.4	+ 1,890	+46.8
営業外収益	70	0.3	65	0.2	Δ5	Δ 7.1
営業外費用	1,808	7.4	2,126	5.5	+ 318	+17.6
経常利益	2,304	9.5	3,872	10.1	+ 1,567	+68.0
特別利益	3,576	14.7	3,392	8.8	Δ 183	Δ 5.1
特別損失	2,092	8.6	990	2.6	Δ 1,102	Δ 52.7
四半期純利益	2,304	9.5	4,412	11.5	+ 2,108	+91.5

		売上高	前年比
不動産事業	サムティレジデンシャル投資法人に13物件を供給 投資分譲マンションは10物件551戸を供給	28,684百万円	+64.0%
不動産賃貸事業	水戸サウスタワーの違約金収入が寄与	9,026百万円	+46.0%
その他の事業	各ホテルの稼働率が好調に推移	1,026百万円	+6.4%

(単位：100万円)	2014/11期		2015/11期		前年同期比 増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	24,363	100.0	38,458	100.0	+14,095	+57.9
不動産事業	17,485	71.8	28,684	74.6	+11,198	+64.0
不動産賃貸事業	6,183	25.4	9,026	23.5	+2,842	+46.0
その他の事業	964	4.0	1,026	2.7	+61	+6.4
調整額	-270	-	-278	-	△7	-
営業利益	4,042	100.0	5,932	100.0	+1,890	+46.8
不動産事業	2,945	72.9	3,706	62.5	+760	+25.8
不動産賃貸事業	2,768	68.5	4,419	74.5	+1,650	+59.6
その他の事業	136	3.4	202	3.4	+66	+48.8
調整額	-1,808	-	-2,396	-	△587	-
経常利益	2,304	-	3,872	-	+1,567	+68.0
四半期純利益	2,304	-	4,412	-	+2,108	+91.5

不動産事業	(単位：100万円)	2014/11期	2015/11期	増減額	増減率
	※セグメント間取引は相殺済				
◇開発・再生流動化	売上高	17,485	28,684	+ 11,198	+ 64.0%
・S-RESIDENCEの開発・販売	開発流動化	4,790	-	Δ4,790	-100%
・収益不動産の再生・販売	再生流動化	4,765	18,522	+ 13,757	+ 288.7%
◇分譲	分譲（投資・住宅）	7,142	8,868	+ 1,726	+ 24.2%
・投資分譲マンション開発・販売	アセットマネジメント	781	1,256	+ 475	+ 60.8%
◇アセットマネジメント	セグメント利益	2,945	3,706	+ 760	+ 25.8%
・REIT投資法人よりAM業務受託	セグメント利益率	16.8%	12.9%	-	Δ 3.9%

1. 再生流動化

- ◇サムティ・レジデンシャル投資法人への供給 1 3 物件：売上高約13,700百万円 売却益約1,100百万円
- ◇その他一般事業会社等への供給 1 0 物件：売上高約4,900百万円 売却益約700百万円

2. 投資分譲

- ◇累計：551戸を供給 売上高約9,000百万円
- 首都圏 4 棟196戸 売上高約4,000百万円
- 関西圏 6 棟355戸 売上高約5,000百万円

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9,100百万円相当
- 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
- 第3Q 8 物件取得（関西 3・首都圏 5） 売上規模9,100百万円相当
- 第4Q 3 物件取得（関西 1・中部 1・首都圏 1） 売上規模3,200百万円相当

累計 2 3 物件約7,400百万円を取得（関西 1 0・中部 1・首都圏 1 2）売上規模27,000百万円相当

◇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）
- 第3Q 2 物件 約1,000百万円取得（大阪 1・東京 1）
- 第4Q 6 物件 約4,500百万円取得（京都 2・佐賀 2・仙台 2）

累計 1 8 物件約13,500百万円を取得（関西 5・首都圏 4・東北 2・中国 1・中部 2・九州 4）

サムティ・レジデンシャル投資法人に供給した主な物件



リベール山王
(名古屋市 中川区)
マンション/230戸



プリモ・レガー 野間
(福岡市 南区)
マンション/82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



ルフェリ松庵
(東京都 杉並区)
マンション/24戸



ベレーサ 六番町
(名古屋市 熱田区)
マンション/56戸



メゾン 潮見
(東京都 江東区)
マンション/52戸



アルターナ 市川
(千葉県 市川市)
マンション/50戸



クレストコート 海田栄町
(広島県 安芸郡)
マンション/31戸

その他販売物件

主な仕入物件



Grand E'terna二条城前
(京都市中京区)
マンション/47戸



Grand E'terna 佐賀
(佐賀県佐賀市)
マンション/127戸



Grand Mire宮町
(仙台市青葉区)
マンション/91戸



S-Fort入谷
(東京都台東区)
マンション/39戸



Grand E'terna京都知恩院前
(京都市東山区)
マンション/18戸



Grand E'terna 佐賀
(佐賀県佐賀市)
マンション/46戸



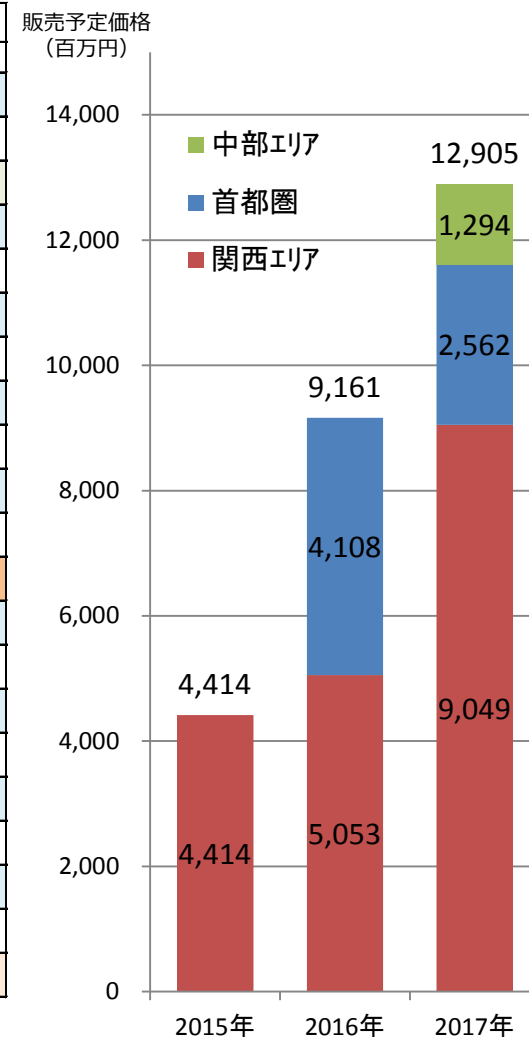
Grand Mire新寺
(仙台市若林区)
マンション/59戸



クレストコート神戸灘
(神戸市灘区)
マンション/24戸

【S-RESIDENCE 開発計画】(2015年11月末時点)

竣工年	物件名称・PJ名称	所在地	竣工年月日	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	2015年9月	RC15階	167
	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2015年9月	RC14階	138
	2015年(平成27年) 合計				
2016年 (平成28年)	S-RESIDENCE淀屋橋	大阪市中央区	2016年1月	RC15階	84
	S-RESIDENCE神戸西元町	神戸市中央区	2016年1月	RC15階	81
	S-RESIDENCE両国	東京都墨田区	2016年2月	RC7階	36
	S-RESIDENCE東池袋	東京都豊島区	2016年2月	RC11階	40
	S-RESIDENCE横須賀	神奈川県横須賀市	2016年2月	RC8階	24
	S-RESIDENCE杉並区下高井戸PJ	東京都杉並区	2016年8月	RC6階	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	RC13階	148
	S-RESIDENCE横浜	神奈川県神奈川区	2016年10月	RC10階	36
2016年(平成28年) 合計					492
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE川崎	川崎市川崎区	2016年12月	RC12階	43
	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪市淀川区	2017年1月	RC15階	224
	S-RESIDENCE深江橋EAST	大阪市東成区	2017年1月	RC10階	144
	S-RESIDENCE都島区中野町PJ	大阪市都島区	2017年6月	RC11階	120
	S-RESIDENCE吹田市垂水町PJ	大阪府吹田市	2017年6月	RC11階	75
	S-RESIDENCE西区南堀江2丁目PJ	大阪市西区	2017年8月	RC15階	154
	S-RESIDENCE名古屋千代田PJ	名古屋市中区	2017年8月	RC15階	109
	S-RESIDENCE新宿	東京都新宿区	2017年10月	RC11階	65
2017年(平成29年) 合計					934



(注1) 上記各物件について、2015年11月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法人与売買の合意はしておりません。

(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。2015年11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。

不動産賃貸事業	(単位：100万円)	2014/11期	2015/11期	増減額	増減率
	※セグメント間取引は相殺済				
◇賃貸不動産の保有・賃貸	売上高	6,183	9,026	+2,842	+46.0%
・全国の政令指定都市、地方の中核都市に物件を保有	マンション	2,587	2,759	+172	+6.7%
・地域ポートフォリオを重視	オフィス	1,686	1,033	△652	△38.7%
◇賃貸マンションの管理	その他	1,910	5,181	+3,270	+171.2%
・PM業務の受託	セグメント利益	2,768	4,419	+1,650	+59.6%
	セグメント利益率	44.8%	49.0%	-	+4.2%

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）
- ◇第3Q 3物件 約3,200百万円取得（名古屋1・札幌1・九州1）
- ◇第4Q 6物件 約4,500百万円取得（大阪1・兵庫1・佐賀1・熊本1・札幌2）

累計：20物件 約14,200百万円を取得（関西5、中部3、九州7、北海道5）

2. 稼働率（11月末日時点）

- マンション：91.0%
- オフィス：91.8%
- その他：89.6%

3. 資産の売却（固定資産）

12物件 簿価約9,500百万円相当

九州エリア



サムティ熊本県立大学前
(熊本市東区)
マンション/48戸



プリオ大名Ⅱビル
(福岡市中央区天神)
商業店舗ビル



サムティ佐賀天神
(佐賀県佐賀市)
マンション/72戸



フォNSTAタワー西千石
(鹿児島市西千石町)
マンション/64戸

関西エリア



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

中部エリア



サムティ上社
(名古屋市名東区)
マンション/42戸



プラウランド守山
(名古屋市守山区)
マンション/54戸

北海道エリア



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) ※セグメント間取引は相殺済				
	2014/11期	2015/11期	増減額	増減率	
◇ビジネスホテル等の保有、運営	964	1,026	+61	+6.4%	
◇分譲マンションの管理	136	202	+66	+48.8%	
◇PM業務受託、リフォーム等	14.1%	19.8%	-	+5.6%	

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：97.6%



センターホテル大阪
 大阪府中央区北浜
 客室数：84室
 稼働率：93.5%



エスペリアホテル長崎
 長崎県長崎市
 客室数：153室
 稼働率：86.7%

(注1) センターホテル東京、大阪の稼働率は第4Qの平均値

(注2) エスペリアホテル長崎の稼働率は2015年11月末時点

仕入を強化し、販売用不動産の取得を積極的に推進。
総資産は121,728百万円に拡大。

(単位100万円)	2014/11期	2015/11期	増減額
資産合計	99,709	121,728	+ 22,019
流動資産	45,611	70,489	+ 24,877
現金及び預金	10,023	18,693	+ 8,670
販売用不動産	17,377	34,863	+ 17,486
仕掛販売用不動産	17,324	15,756	Δ1,567
固定資産	54,056	51,044	Δ3,012
建物及び構築物	21,126	22,344	+ 1,217
土地	23,136	19,131	Δ4,005
負債合計	74,742	93,375	+ 18,632
流動負債	17,856	30,429	+ 12,573
短期借入金	2,732	9,599	+ 6,866
1年内返済予定の長期借入金	10,802	13,515	+ 2,712
固定負債	56,886	62,945	+ 6,058
長期借入金	52,147	56,484	+ 4,336
新株予約権付社債	0	1,985	+ 1,985
純資産	24,966	28,353	+ 3,387
負債純資産合計	99,709	121,728	+ 22,019
有利子負債	65,682	79,598	+ 13,916
自己資本	23,237	28,134	+ 4,897
自己資本比率 (%)	23.3%	23.1%	Δ 0.2%

(単位 : 100万円)	2014/11期	2015/11期	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,147	△ 4,208	
税金等調整前四半期純利益	3,788	6,274	
減価償却費	1,024	1,056	
負ののれん発生益	△ 1,251	△ 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)	△ 4,932	△ 9,744	
小計	975	△ 643	
利息の支払額	△ 1,515	△ 1,782	
法人税等の支払額	△ 655	△ 1,797	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,780	△ 3,291	アンビエントガーデン守山 持分追加取得
連結子会社株式の追加取得による支出	△ 5	△ 43	
有形固定資産の取得による支出	△ 15,628	△ 14,550	
有形固定資産の売却による収入	7,083	12,657	
投資有価証券の取得による支出	△ 699	△ 1,371	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,620	16,162	
短期借入れによる収入	6,076	25,972	
短期借入金の返済による支出	△ 5,995	△ 15,606	
長期借入れによる収入	35,772	31,293	
長期借入金の返済による支出	△ 22,523	△ 27,744	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	-	3,981	
自己株式の取得による支出	△ 1,068	△ 1,000	CB発行時に行った自己株式の取得
配当金の支払額	△ 340	△ 505	
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	1,693	8,662	
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	9,513	18,176	仕入及び固定資産の取得を積極的に推進。 手元CFも潤沢であり、調達余力も含めて、 ファイナンス環境は極めて良好。

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）300億円相当取得
- ※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株当たり配当金（円）	33.00	-	33.00	-	0.00	0.0%
1株当たり当期純利益（円）	203.98	-	194.39	-	△ 9.59	△ 4.7%



< 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。