



# 決算説明資料

2020年11月期 第2四半期



S-RESIDENCE西天満GrandJour (大阪市北区)

サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

この度の新型コロナウイルスに罹患された方々、ご家族、ご関係者の皆様には心よりお見舞い申し上げます。

また、医療関係者、保健機関をはじめ、感染拡大防止にご尽力されている皆様に敬意を表するとともに、心より感謝申し上げます。

サムティ株式会社役職員一同

---

1. 当社グループにおける新型コロナウイルス感染拡大防止の措置	..... P. 4
2. セグメント別の市場環境	..... P. 5
3. ホテルの稼働状況	..... P. 6
4. 2020年11月期業績予想修正の前提について	..... P. 7
5. 2020年11月期第2四半期業績サマリー及び業績予想の修正	..... P. 8
6. 配当方針・株主還元	..... P. 9
7. 中期経営計画「サムティ強靱化計画」	..... P.10
8. 重点戦略	..... P.12
✓サムティグループ ビジネスモデル<重点戦略Ⅰ>	
✓サムティ・レジデンシャル投資法人との取り組み	
✓投資計画の進捗状況<重点戦略Ⅱ>	
✓【不動産事業】仕入れの状況マンション開発用地<重点戦略Ⅱ>	
✓【不動産事業】販売実績-開発・再生流動化・投資分譲	
✓【不動産事業】レジデンス開発計画	
✓【不動産賃貸事業】取得実績<重点戦略Ⅱ>	
✓【不動産事業】ホテル・オフィス開発<重点戦略Ⅲ>	
9. 2020年11月期第2四半期決算概要	..... P.21
✓ 2020年11月期第2四半期連結決算概要	
✓ 2020年11月期第2四半期連結貸借対照表概要	
✓ 財務戦略	
✓ 有利子負債、ネットD/Eレシオ	
✓ 2020年11月期第2四半期セグメント別連結決算概要	
✓ 継続安定した利益の確保について	
✓【不動産事業】連結決算概要	
✓【不動産賃貸事業】連結決算概要	
✓【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率	
✓【その他の事業】連結決算概要	
10. 株式の状況	..... P.32

当社グループは、従業員及びその家族や取引先関係者の健康と安全を最優先に確保するため、以下の取組を実施、接触機会を可能な限り抑制し、感染防止に努めています。

- ①在宅勤務、オンライン会議、オンラインコミュニケーションツールの導入
- ②時差出勤、自動車・自転車通勤の推奨
- ③不要不急の出張の自粛
- ④不織布マスク及び除菌用品の配布

【サムティ ソーシャルディスタンスロゴ】

**SA ← M M M → TY**

3つのM(密)を避けて、家にいよう



### ■雇用の創出と維持

- ◆ 雇用こそが社会的責任であるとともに、持続的成長の源泉であると認識
- ◆ コロナ禍においては、いち早くテレワークの導入を実現し、安全で働きやすい環境づくりを実施
- ◆ 従業員の能力や意欲を最大限引き出す教育及び公募制度の仕組みを充実



当社グループは、今後も行政の方針や行動計画等に基づき、感染拡大防止に努めるとともに、「ウィズコロナ」「アフターコロナ」の時代に沿った新しい働き方を模索してまいります。

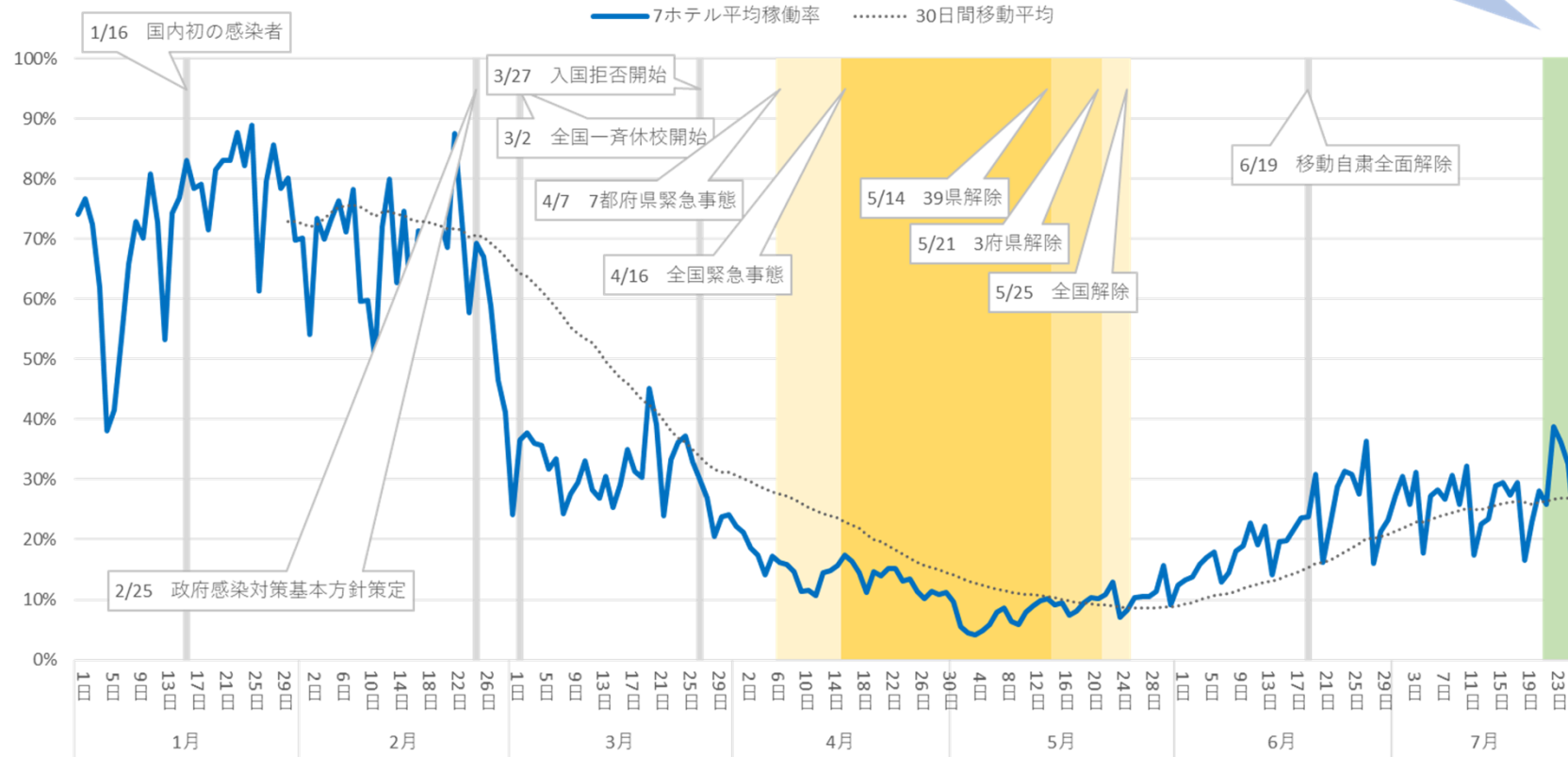
賃貸マンションは引き続き堅調。賃料水準、稼働率ともに大きな変化なし。投資家の意欲も引き続き旺盛。世界的な低金利時代が当面続くとの見通しから、安定したキャッシュフローを生み出すアセットはキャップレートの低下もみられる。一方、ホテルの売買マーケットは凍結しているが、投げ売り、損切の物件は未だ皆無。コロナ終息後は短期間で戻るとの見立てが多い。オフィスは賃料の見通しは厳しく、調整の色合い強い。

アセットタイプ	コロナ前	現 状	アフターコロナの現状認識
レジデンス (都市型ワンルーム) (賃貸)			外資系ファンド（米系、アジア系）、国内私募ファンド、J-REITの投資意欲は変化なく堅調。都心部はキャップレート低下もみられる。高級賃貸は若干調整あり。
レジデンス (都市型ワンルーム) (投資分譲)			エリアによるバラツキあり。大阪は需給の緩みもあり、販売ペースダウン、東京は変化なく堅調に推移。
オフィス			賃料は弱含みとの見立てが多く、キャップレートは0.2%~0.5%の調整が見られる。
ホテル・民泊		<b>ストップ</b>	稼働率、ADRともに5月末がボトム。緩やかに回復基調だが、現時点では買い手不在。しかし、ファイヤーセールはなく、売買自体がストップしている。ファイナンスは投資家属性・物件次第。
ファイナンス環境			コロナ関連融資が優先され不動産融資は選別進む。しかし、調達環境は依然良好であり、経済条件にも大きな変化は見られない。

## 当社が関与するホテルの稼働状況

2020年7ホテル平均稼働率（～7/26）

7/22 GoToトラベルキャンペーン（東京除く）開始



\*7ホテル：エスペリアホテル博多、長崎、京都、エスペリアイン大阪本町、ホテルサンシャイン宇都宮、センターホテル東京、エスペリアイン日本橋箱崎

- ◆ 当社が関与するホテルは、ビジネス需要が多い。
- ◆ 入国制限によるインバウンド需要減より、国内出張の自粛が大きく影響。
- ◆ 6月19日の都道府県の移動自粛全面解除以降、回復基調。
- ◆ 各自治体による、地元の方々を対象とした宿泊代金の助成などを行う自治体独自の支援策も奏功。
- ◆ 7月22日開始の「GO TO トラベルキャンペーン」にも期待。

- 賃貸マンションについては、景気動向及び新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくく、稼働率、賃料水準、売買価格ともに順調に推移。
- オフィスビルについても現時点では急速な悪化傾向はみられない。
- 主な取引形態である、B to B の物件売買については、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的、世界的な低金利を背景に堅調に推移。

### 業績におけるコロナの影響について

新型コロナウイルス感染症の影響を受け、ホテルの稼働率は下がり、一部ホテルでは休業せざるを得ない状況となった。

この影響により、2020年上期に予定していたホテルREITの設立は、来年度以降に延期  
緊急事態宣言解除後には、休業していたホテルも再開、足元においては稼働も回復基調

### 業績予想の修正の内容

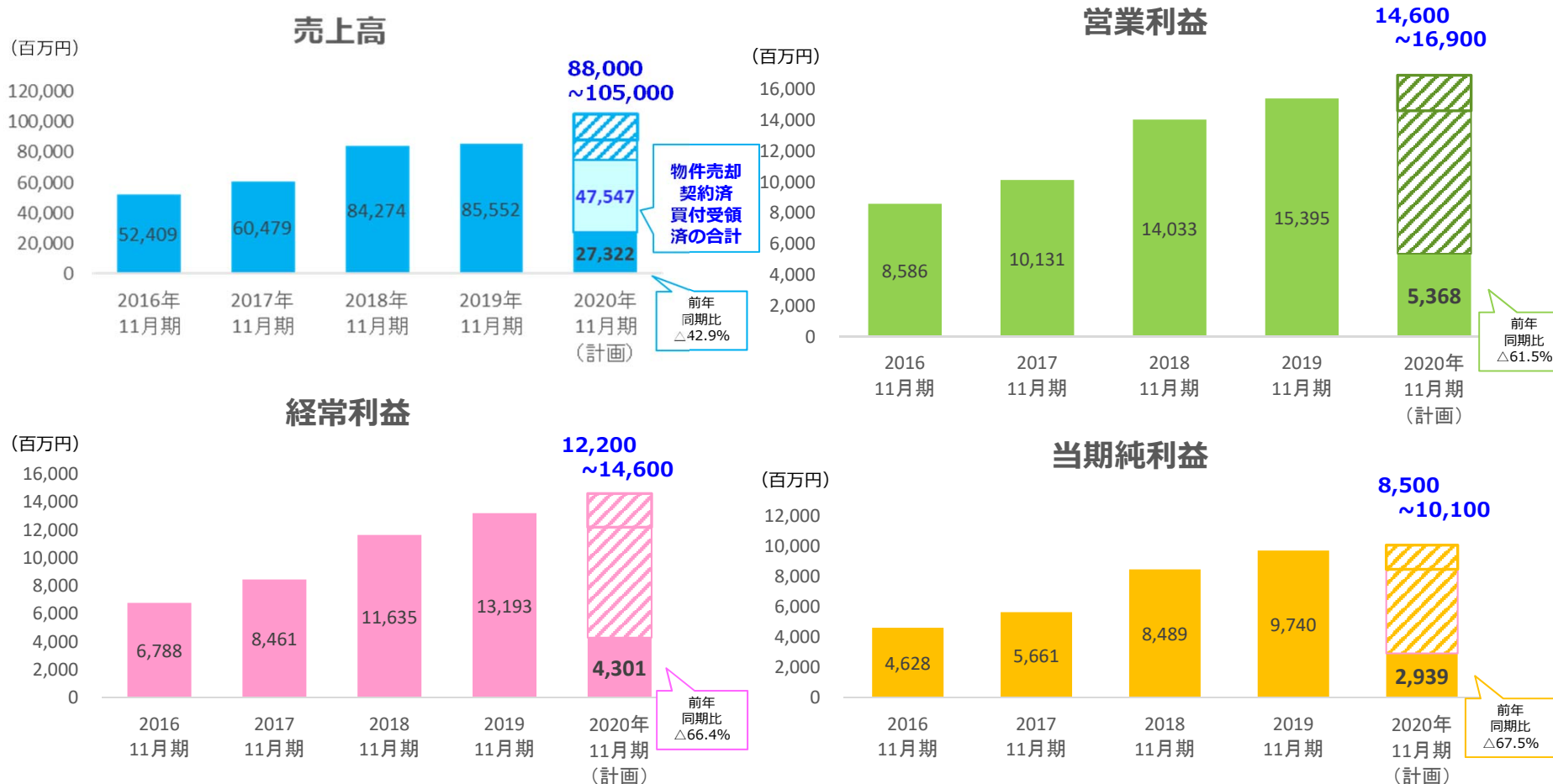
- ◆ホテルREITへの売却予定分
- ◆ホテル売上の損失分（第2Qでは482百万円、通期予算では1,500百万円を想定）



### レジデンス、オフィスの売却に変更

- ◆上期に売却を予定していた「メルキュール京都ステーション」は、中国工場での家具生産、納品の遅れが発生し、竣工時期が遅れた結果、下期での売却となった。  
なお、その他開発物件については、現時点では大きな遅れは生じていない。

外部環境を鑑み、ホテルREITの設立およびホテルの売却を来年度以降に延期。  
 景気動向や新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくい賃貸マンション、オフィスビルを中心に売却予定物件を変更。現時点では、新型コロナウイルス感染症の影響を精緻に予測することは困難であり、複数のシナリオを想定し、レンジ形式での業績予想を公表。  
 6月には「メルキュール京都ステーション」を予定通りの価格にて売却を行うなど、売上高については、レンジの下限であっても前年比+24億の予想。

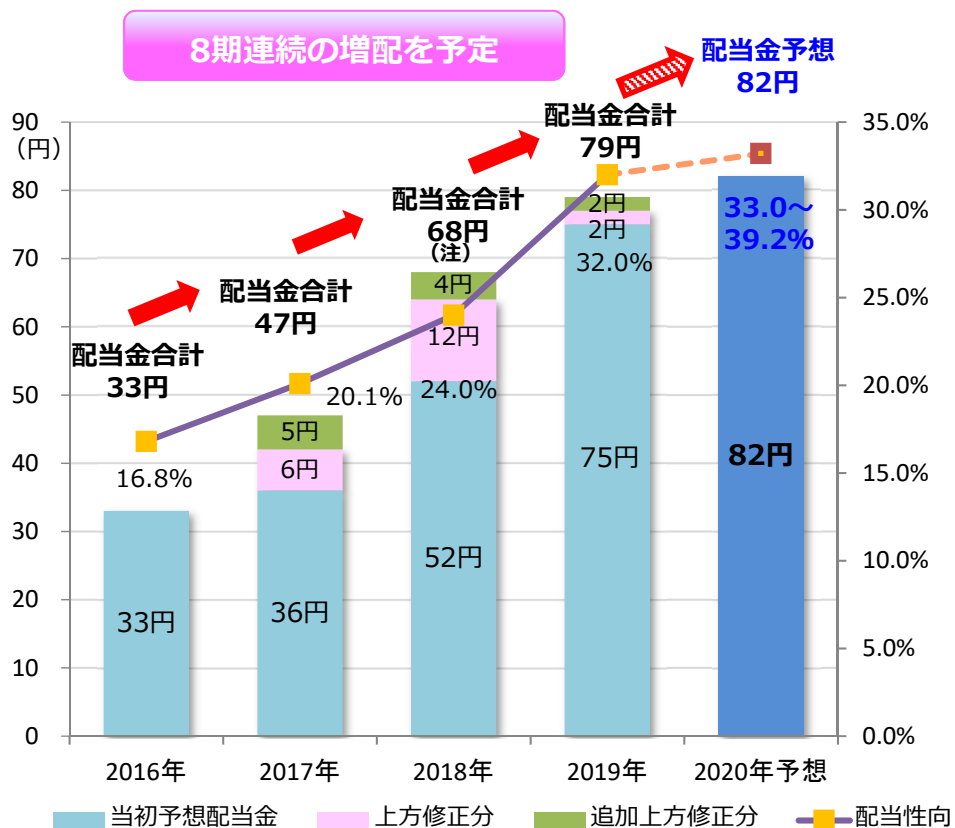


\* 親会社株主に帰属する当期純利益



● 配当推移

**2020年11月期は、中間配当38円、期末配当44円、年間配当82円（前年比+3円）、配当性向は33.0%～39.2%の予想。30%以上を維持。**



(注) 2018年の配当金につきましては、2018年8月29日付にて、52円予想を**44円増配**し、**96円予想**としました。その後2018年10月1日付ライズ・オフリングに基づく新株予約権の無償割当を行い、発行済み株式数が1.5倍となったことにより、予想配当金が96円を1.5で除した64円となりました。さらに、期末で**4円増配**し、配当金合計を**68円**としています。

● 株主還元

■ 自己株式の取得

- ◆ 自己株式の取得理由  
新型コロナウイルス感染症による影響、昨今の株式市場や当社株価の動向、経営環境に応じた機動的な資本政策や株主の皆様への利益還元等を総合的に勘案し自己株式の取得を行う。
- ◆ 取得する株式の総数  
100万株（上限）  
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合2.44%）
- ◆ 取得価格の総額  
10億円（上限）
- ◆ 取得期間  
2020年4月14日～2020年8月31日
- ◆ 取得状況（2020年6月30日現在）  
取得した株式の総数 644,400株（発行済み株式に占める割合：1.6%）  
取得価額の総額 890,813,300円

■ 株主優待券の拡充

- ◆ 株主優待の内容を変更  
ご利用いただけるホテルをセンターホテル東京、センターホテル大阪の2ホテルから、センターホテル東京、エスペリアイン日本橋箱崎、エスペリアイン大阪本町の3ホテル共通券に変更し、利便性を高める。

■ 議決権行使率を高める

- ◆ 議決権行使率を高めるべく、議決権を有効に行使いただいた株主の皆様へ、謝礼として、QUOカードを進呈。2019年2月の総会と比較して行使株主比率は33.5%上昇（行使議決権個数比率は12.3%上昇）。

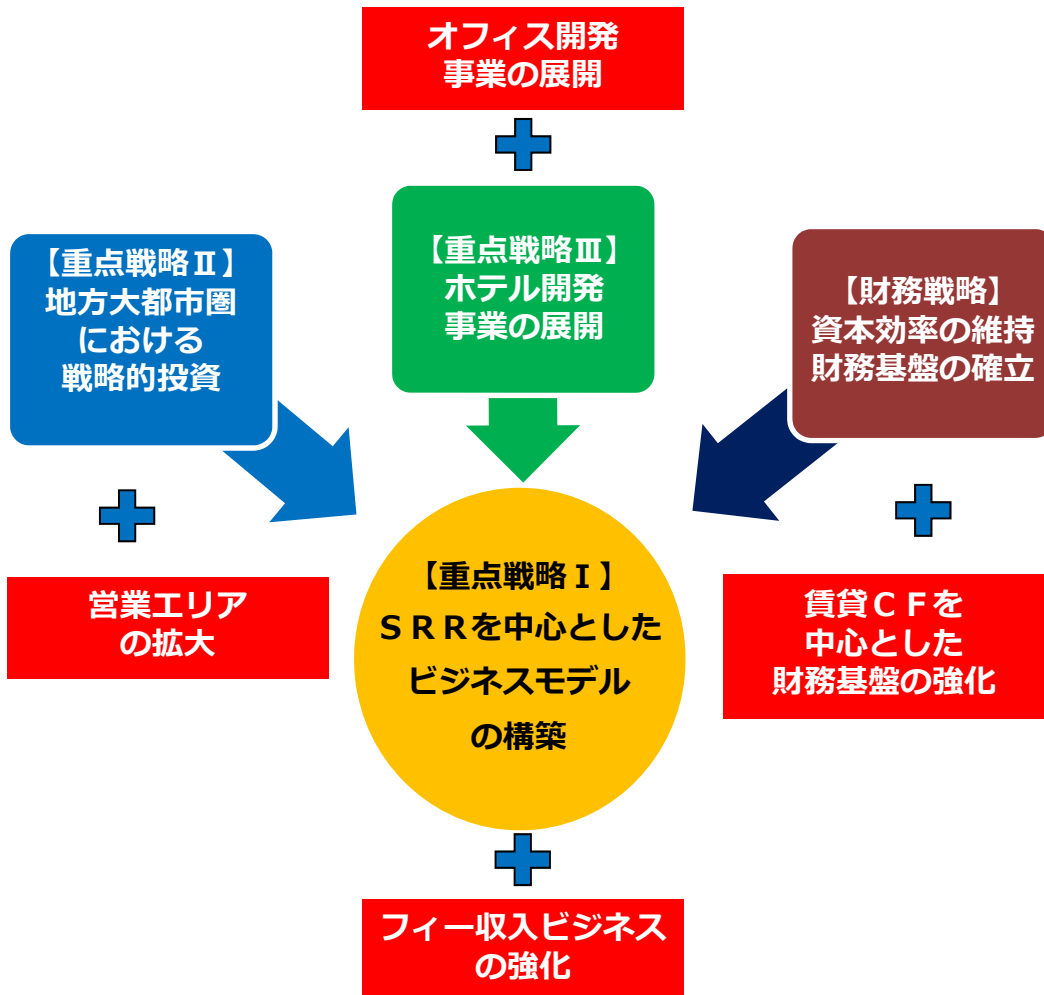
---

中期経営計画「サムティ強靱化計画」

---

「Challenge 40」の重点戦略・財務戦略を継承しつつ、さらに強化する。  
 自己資本比率30%を維持した上で、成長エンジンとしてホテル、オフィスの開発事業を展開。  
 加えて、営業エリアの拡大、ノンアセットビジネスの強化による成長を図る。

重点戦略と財務戦略



目指すべきKPI（重要業績評価指標）

	2018/11期 実績	2019/11期 実績	新中期計画 2021/11期 数値目標
営業利益（百万円）	14,033	15,395	20,000 水準
ROE	16.9%	14.7%	15.0% 水準
ROA※	8.5%	8.1%	7.0% 水準
自己資本比率	37.9%	32.5%	30.0% 以上

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

財務戦略（目標とする指標）

2021/11月期  
自己資本比率  
30%以上

2021/11月期  
ROE  
15%水準

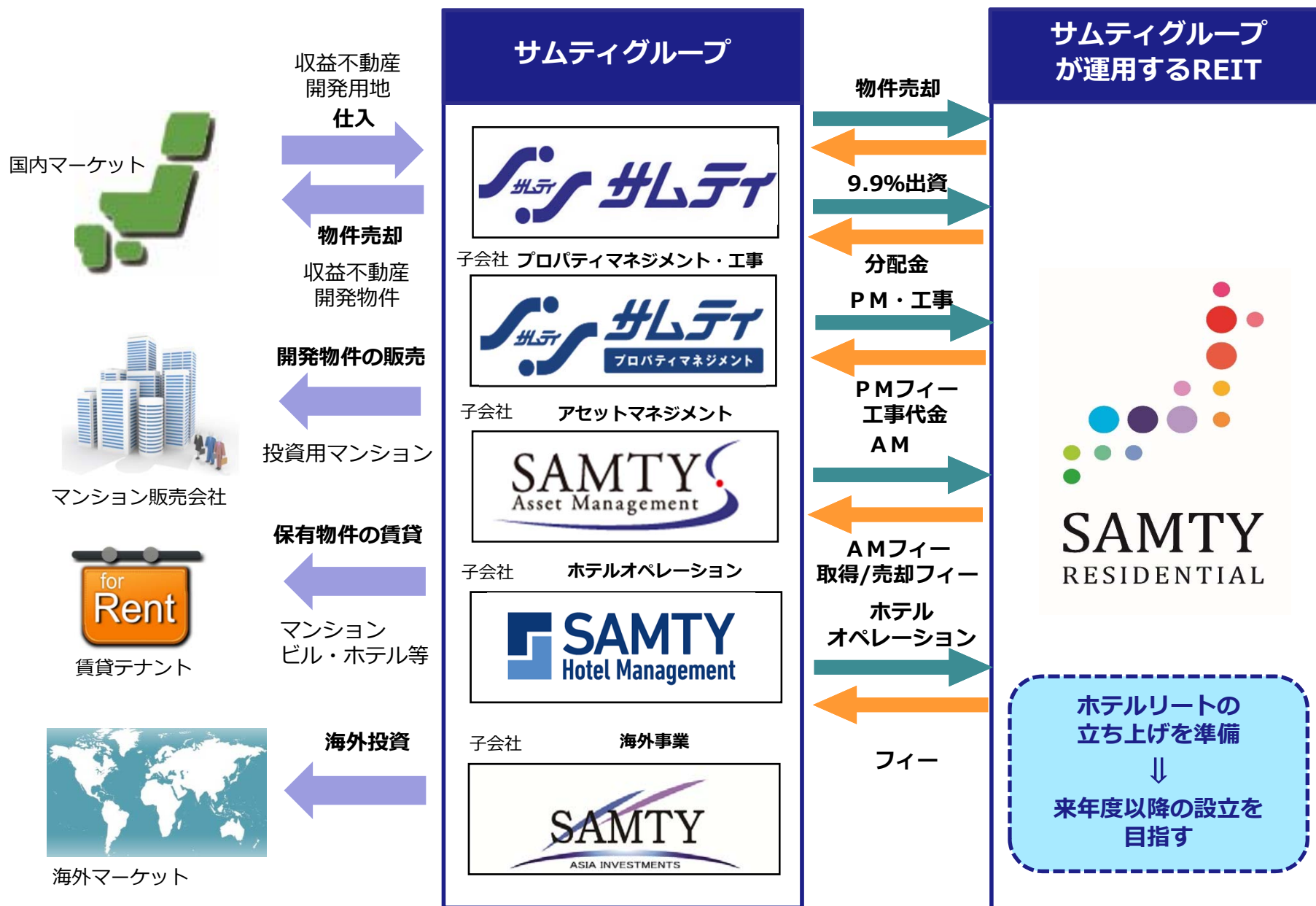
2021/11月期  
ROA  
7%水準

---

---

## 重点戦略

---



## ① SRRの投資口の第三者割当増資

サムティ・レジデンシャル投資法人は当社及び大和証券グループ本社に対して第三者割当により新投資口を発行。  
「サムティ強靱化計画」においてサムティ・レジデンシャル投資法人を中心としたビジネスモデルの構築を重点戦略としており、保有口数86,337口、セイムポート出資額は約90億円に達する。

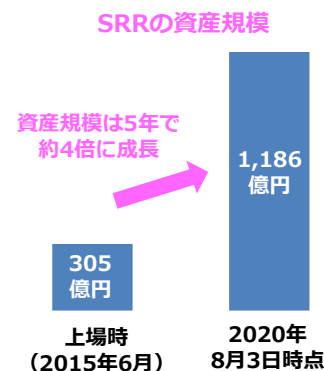
割当先	割当口数	割当後の出資比率
サムティ株式会社	27,951口	13.50%
株式会社大和証券グループ本社	18,749口	38.44%



## ② SRRへの物件売却

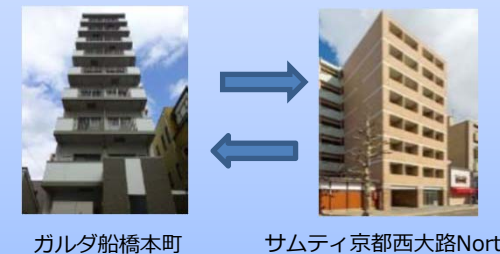
サムティ・レジデンシャル投資法人に対して積極的に物件を供給。2020年8月3日付でSRRに対して、下記10物件（売却金額合計8,636百万円）を売却。メインスポンサーとして投資法人の成長を支えることで、当社のフィービジネスの強化を図る。

首都圏	中部	関西	九州	合計
2物件	3物件	3物件	2物件	10物件
1,261百万円	1,560百万円	4,490百万円	1,325百万円	8,636百万円



## SRRのポートフォリオ組替を支援

10物件の売却に先駆けて、2020年7月末付で、SRRのポートフォリオの組替を支援



「サムティ強靱化計画」における3年間の総投資額は約3,000億円。現在の投資額は2,141億円、進捗率は71.4%。  
 レジデンス開発及び安定収益が確保できる収益不動産の取得については、各々106.2%、72.5%と半分の期間で順調に推移。  
 ホテル・オフィス開発の残り538億については、現在の市況を勘案して、景気動向、コロナの影響を受けにくいレジデンス  
 開発、収益不動産に振替えて、3,000億円の達成を目指す。

**3年間（2019-2021年）の総投資額**  
**約3,000億円** (2,141億円<sup>(注)</sup> / 進捗率71.4%)



(注) 上記各物件の進捗状況には、契約済及び決済予定の数値を含みます。  
 進捗状況の数値については、PJの総原価の数値を記載しています。

2020年11月期第2四半期までの実績では33物件、125億円のマンション開発用地を取得。  
 取得金額ベースで予算進捗率は47.2%。決済予定を含めると64物件、249億円、  
 予算進捗率は94.0%と堅調。

### 取得金額ベース

	通期予算	2020年11月期2Qまでの実績		決済予定	実績+決済予定	
		取得金額	進捗率		取得金額	進捗率
取得金額	265億円	125億円	47.2%	124億円	249億円	94.0%

(注) 土地の取得金額ベースで記載しています。

### エリア別取得件数

	エリア別 実績+決済予定件数						
	北海道	首都圏	中部	関西	中国	九州	合計
取得件数	6件	16件	19件	9件	11件	3件	64件
レジデンス	6件	16件	19件	9件	11件	3件	64件



S-RESIDENCE3件、ホテル、オフィス3物件、その他1物件、再生流動化5物件、計11物件を売却。  
第3四半期以降での売却見込みは36件、進捗率65.3%~81.0%。予算達成に向けて売却を加速。

予算および実績

販売件数	通期予算	2020年11月期 2Qまでの実績	進捗率	売却予定	実績 + 売却予定	
						進捗率
開発流動化	28件	6件	21.4%	19件	25件	89.3%
S-RESIDENCE	18件	3件	-	15件	18件	100.0%
ホテル、オフィス	(注1) 3件	1件	-	2件	3件	100.0%
投資分譲他	7件	2件	-	2件	4件	57.1%
再生流動化 (注2)	30件 ~ 44件	5件	16.7% ~ 11.4%	17件	22件	73.3% ~ 50.0%
固定資産	-	-	-	-	-	-
合計	58件 ~ 72件	11件	19.0% ~ 15.3%	36件	47件	81.0% ~ 65.3%

(注1) 2020年2月20日付公表の「イビスタイルズ名古屋」の土地の売却を含みます。

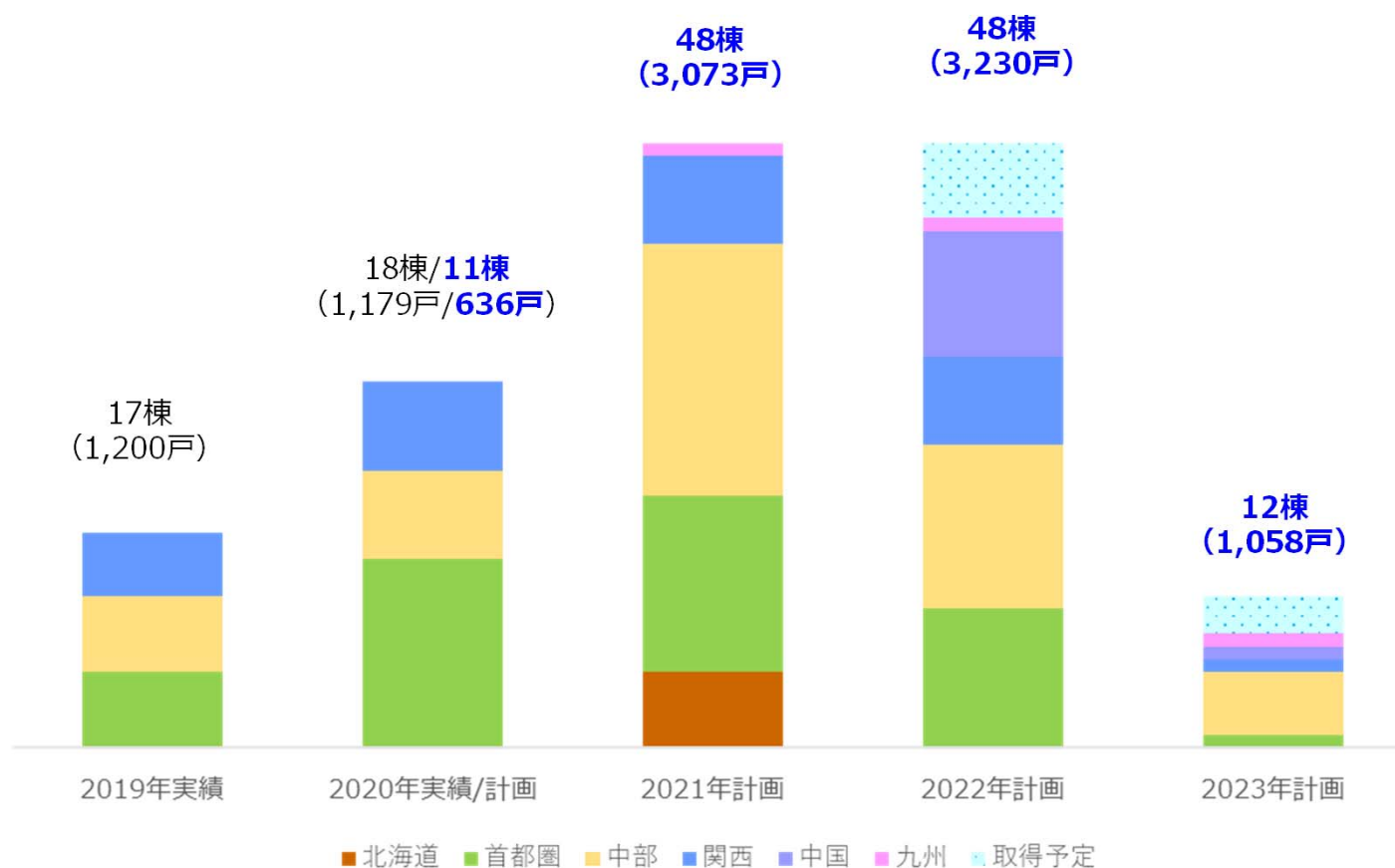
(注2) 2020年7月15日付公表の通り、売上高等についてレンジでの業績予想としているため、売却計画もレンジとしています。

販売件数	エリア別 実績 + 決済予定件数					
	北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計
開発流動化	1件	12件	6件	6件		25件
S-RESIDENCE	1件	8件	5件	4件		18件
ホテル、オフィス			1件	2件		3件
投資分譲他		4件				4件
再生流動化	3件	4件	3件	8件	4件	22件
合計	4件	16件	9件	14件	4件	47件

## 【不動産事業】レジデンス開発計画



2019年のレジデンス開発実績は17棟（1,200戸）、2020年6月までの実績は18棟（1,179戸）。  
2020年夏以降で11棟（636戸）、2021年48棟（3,073戸）、2022年48棟（3,230戸）、2023年12棟（1,058戸）竣工  
予定。東名阪を中心に、全国各都市にて**合計119棟、約8,000戸**の開発、計画を進行中。



(注) P.14、P.15に記載のS-RESIDENCEについては、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が、2020年5月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法売買の合意はしていません。

全国の主要都市において、39物件、約264億円の収益不動産を取得。予算進捗率は55%。  
 取得見込みを含めると予算進捗率は89.8%。用地取得同様、堅調に進捗。

取得金額ベース

	通期予算	2020年11月期2Qまでの実績		決済予定	実績+決済予定	
		金額	進捗率		金額	進捗率
取得金額	480億円	264億円	55.0%	167億円	431億円	89.8%

エリア別取得件数

	エリア別 実績+決済予定件数								
	北海道	東北	首都圏	甲信越	中部	関西	中国	九州	合計
取得件数	5件	1件	11件	1件	8件	13件	2件	13件	54件
レジデンス	5件	1件	11件	1件	8件	12件	1件	13件	52件
ホテル・オフィス							1件		1件
その他						1件			1件



サムティタワーN26・エルム北26条



メゾン・ラポール



ASレジデンス四日市



サムティ本町EAST THE MARKS



サムティレジデンス博多駅南

ホテル・オフィス開発計画

【ホテル】メルキュール京都ステーションは6月30日付で売却済み、イビスタイルズ名古屋は土地売却済み。アゴーラ2ホテル、福岡ホテル及び京都御池ホテルについては、ホテルREITへの売却を想定。当該4ホテルの長期での融資の目途が立っていることから、ホテルREIT設立までは、保有することも可能。

【オフィス】S-BUILDING新大阪は買付受領済み、S-BUILDING札幌大通は売却にむけて商談中。複数の先がオフィスの取得を検討。現時点では、急速な悪化の傾向はみられない。

開業年度	種別	P J 名称 (仮称)	所在地	室数	開業 (竣工) 予定	備考
2020年	ホテル	メルキュール京都ステーション	京都市下京区	225	2020年9月	売却済み
	ホテル	イビスタイルズ名古屋	名古屋市中村区	284	2020年11月	土地売却済み
	オフィス	S-BUILDING新大阪	大阪市淀川区	-	2020年8月	買付受領済み
	オフィス	S-BUILDING札幌大通	札幌市中央区	-	2020年10月	売却商談中
計 4棟				509		
2021年	ホテル	(仮) アゴーラ・京都四条烏丸北館	京都市下京区	80	2021年春	
	ホテル	(仮) アゴーラ・京都四条烏丸南館	京都市下京区	140	2021年春	
	ホテル	福岡ホテルPJ	福岡市	87	2021年夏	
	ホテル	京都御池ホテルPJ	京都市中京区	120	2021年秋	
計 4棟				427		
2022年	ホテル	羽田ホテルPJ	東京都大田区	362	2022年冬	未着工
計 1棟				362		
合計 9棟				1,298		

(注) 上記の開発計画は、本書の日付時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。

---

2020年11月期 第2四半期  
決算概要

---

2019年11月期は、上期での物件売却が多く、利益も上期に偏りが生じていた。2020年11月期においては下期に売却が偏った結果、前年同期比においては、売上高42.9%減、営業利益61.5%減となっているが、通期においては、前年と同等の着地を想定。

(単位：百万円)	2019/11期		2020/11期		前年同期比	
	2Q実績	構成比	2Q実績	構成比	増減	増減率
売上高	47,827	100.0	27,322	100.0	△ 20,505	△ 42.9%
売上原価	29,586	61.9	16,635	60.9	△ 12,951	△ 43.8%
販売費・一般管理費	4,288	9.0	5,317	19.5	+1,028	+24.0%
営業利益	13,952	29.1	5,368	19.7	△ 8,584	△ 61.5%
営業外収益	7	0.0	59	0.2	+52	+742.9%
営業外費用	1,155	2.4	1,126	4.1	△ 28	△ 2.5%
経常利益	12,803	26.8	4,301	15.7	△ 8,502	△ 66.4%
特別利益	259	0.5	117	0.4	△ 141	-
特別損失	0	0.0	(*) 108	0.4	+108	-
純利益（親会社株主帰属）	9,044	18.9	2,939	10.8	△ 6,104	△ 67.5%
1株当たり純利益	237.00	-	71.88	-	△ 165	△ 69.7%

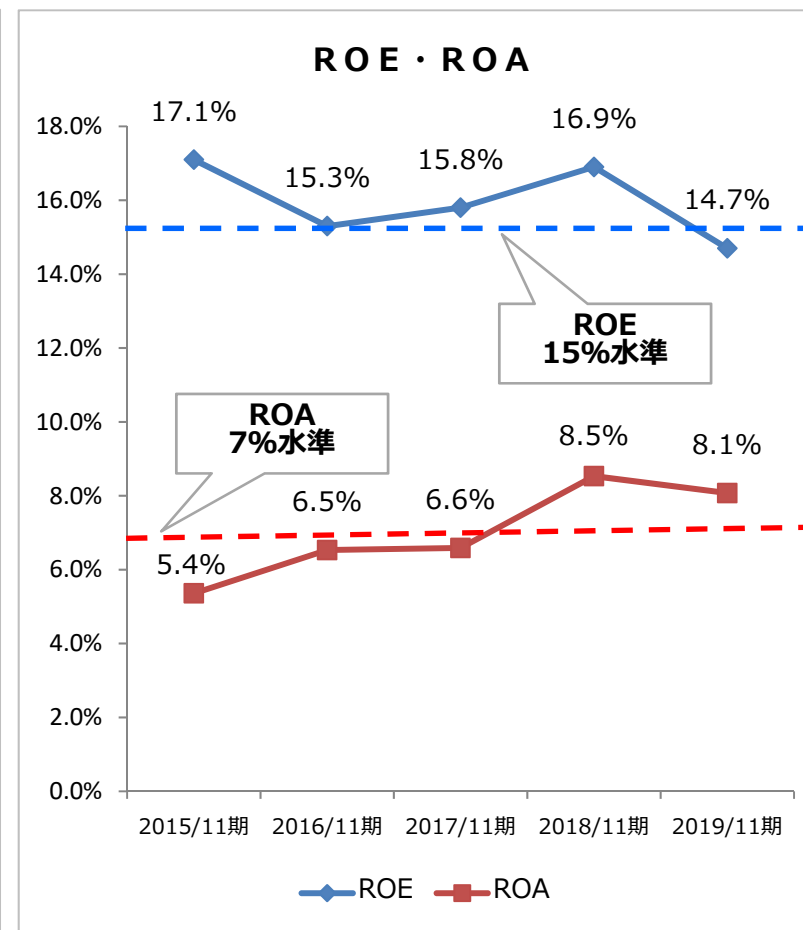
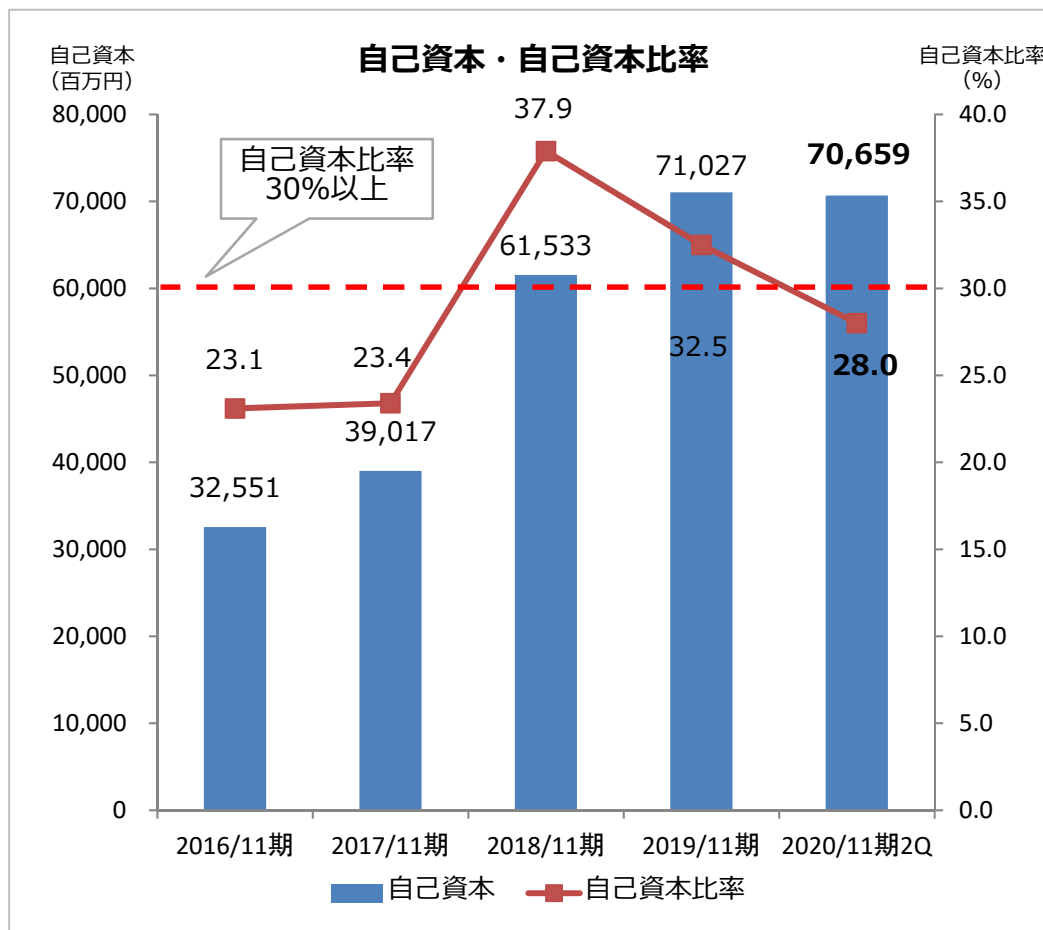
(\*) 臨時休業による損失（101百万円）の計上について

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、稼働状況が大きく落ち込んだホテルの固定費が482百万円発生しており、このうち臨時休業期間中のホテル等で発生した固定費（人件費、地代家賃、減価償却費等）を101百万円を計上しています。

物件売却、借入により調達した資金などを有効に活用し、開発用地や収益不動産を積極的に取得。  
第2四半期では、ホテルREITへの売却延期などの影響で資産が増加。

(単位：百万円)	2019/11期 期末実績	2020/11期 第2Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	218,803	252,522	+33,718	◇販売用不動産
流動資産	122,428	160,384	+37,955	物件取得 11,869百万円
現金及び預金	44,918	36,548	△ 8,369	振替その他 50,899百万円
販売用不動産	28,637	77,027	+48,390	物件売却 ▲14,378百万円
仕掛販売用不動産	46,339	44,073	△ 2,266	
固定資産	96,374	92,138	△ 4,236	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	78,420	74,973	△ 3,446	開発用地取得・建築費 22,620百万円
無形固定資産	172	157	△ 14	振替その他 ▲24,886百万円
投資その他の資産	17,781	17,007	△ 774	
負債合計	147,175	181,250	+34,075	◇有形固定資産
流動負債	22,581	34,214	+11,632	収益不動産取得 23,200百万円
短期借入金	2,315	7,961	+5,645	振替その他 ▲26,647百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,387	21,320	+4,933	
固定負債	124,593	147,036	+22,442	◇株主資本
長期借入金	112,224	134,670	+22,446	四半期純利益 2,940百万円
新株予約権付社債	10,000	10,000	+0	配当金の支払い ▲1,802百万円
純資産	71,627	71,271	△ 356	
負債純資産合計	218,803	252,522	+33,718	
有利子負債	140,927	173,952	+33,025	
株主資本	70,455	70,788	+333	
自己資本比率 (%)	32.5%	28.0%	△ 4.5%	

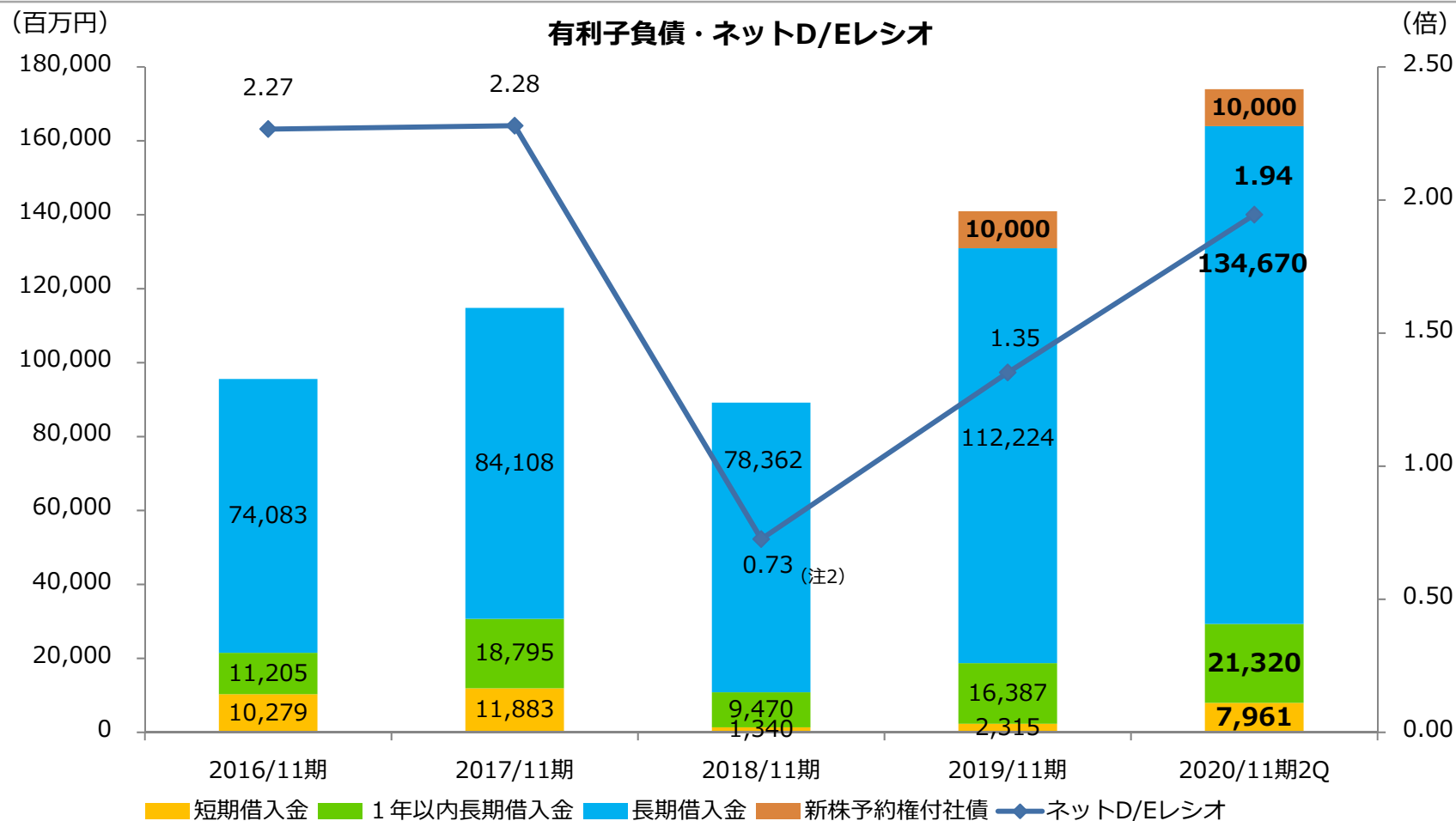
自己資金に加え、借入を活用し、積極的に収益不動産を取得。  
 自己株式の取得、ホテルREIT組成延期などで一時的に資産が増加したことが要因で、  
 第2四半期末時点では自己資本比率が28%となった。期末では30%を維持する方針。



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)



収益不動産の積極取得により長期借入金は増加。ネットD/Eレシオは1.94倍で推移。  
 長期借入金の平均借入期間は15.3年、借入平均金利は1.15%（収益不動産取得時の平均借入期間は19.5年、借入平均金利は1.12%）



(注1) ネットD/Eレシオ= (有利子負債-現預金) ÷ 自己資本

(注2) 2018年11月期はライツオフリングを行った影響で一時的にネットD/Eレシオが低下

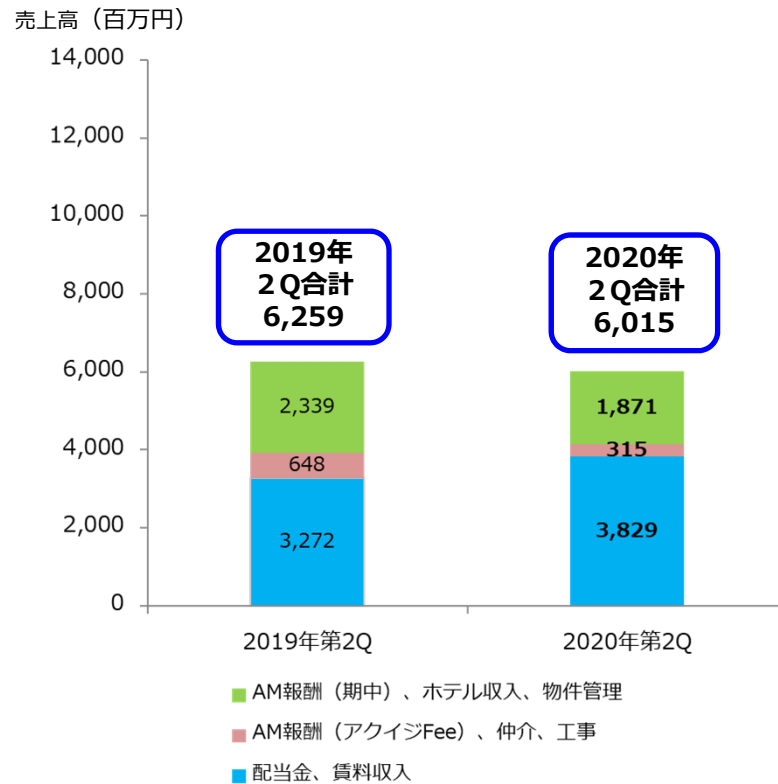
		売上高	前年同期比
不動産事業	第2期に売却予定としていた「メルキュール京都ステーション」の売却が期ズレになるなどの影響で、売上高及び営業利益は各々前年同期比▲48.2%、▲55.1%。今年度は下期に売却が偏り、現時点では契約済み及び買付受領済みの物件は約484億円。	22,125百万円	△48.2%
不動産賃貸事業	保有不動産は高稼働を維持。収益不動産の取得を積極的に進めたことから前年同期比+23.3%。営業利益についても、前年同期比+42.3%となった。	3,949百万円	+23.3%
その他の事業	新型コロナウイルス感染症拡大による影響から、ホテルの稼働状況が大きく落ち込み、一部のホテルで一時休業を実施したことなどから、売上高、営業利益ともに、前年同期比マイナスとなった。足元ではホテルの稼働は回復基調。	1,439百万円	△31.7%

(単位：百万円)	2019/11期		2020/11期		前年同期比	
	2Q実績		2Q実績		増減	
		利益率		利益率		増減率
売上高	47,827	-	27,322	-	△ 20,505	△ 42.9%
不動産事業	42,743	-	22,125	-	△ 20,617	△ 48.2%
不動産賃貸事業	3,203	-	3,949	-	+745	+23.3%
その他の事業	2,106	-	1,439	-	△ 666	△ 31.7%
調整額	△ 226	-	△ 192	-	+33	-
営業利益	13,952	29.2%	5,368	19.6%	△ 8,584	△ 61.5%
不動産事業	14,855	34.8%	6,669	30.1%	△ 8,186	△ 55.1%
不動産賃貸事業	1,174	36.7%	1,671	42.3%	+497	+42.3%
その他の事業	5	0.2%	△ 285	△ 19.8%	△ 290	-
調整額	△ 2,083	-	△ 2,686	-	△ 603	-

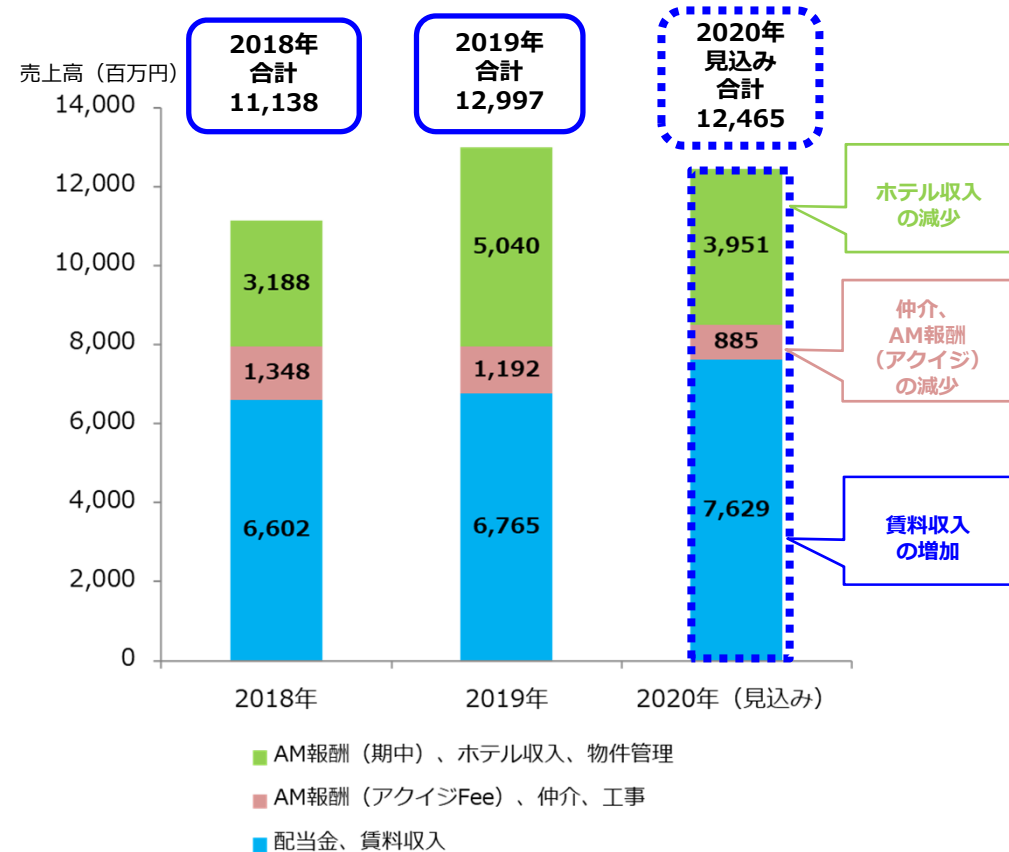
＜前年同期との差異要因＞

- 物件数の増加による賃料収入の増加（+557百万円）
- 投資法人の規模拡大により期中のAM報酬は増加（+66百万円）するものの、コロナウイルス感染症拡大の影響によるホテル収入の減少（▲468百万円）
- 仲介、AM報酬（アクイジ）、工事の減少（▲333百万円）

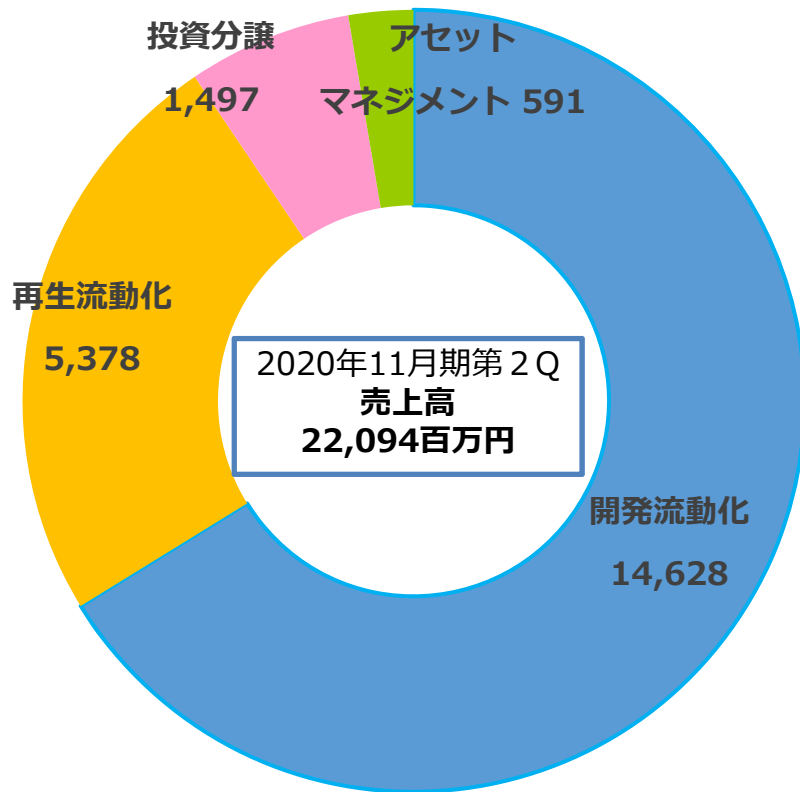
■ 前年同期比較



■ 期末での比較

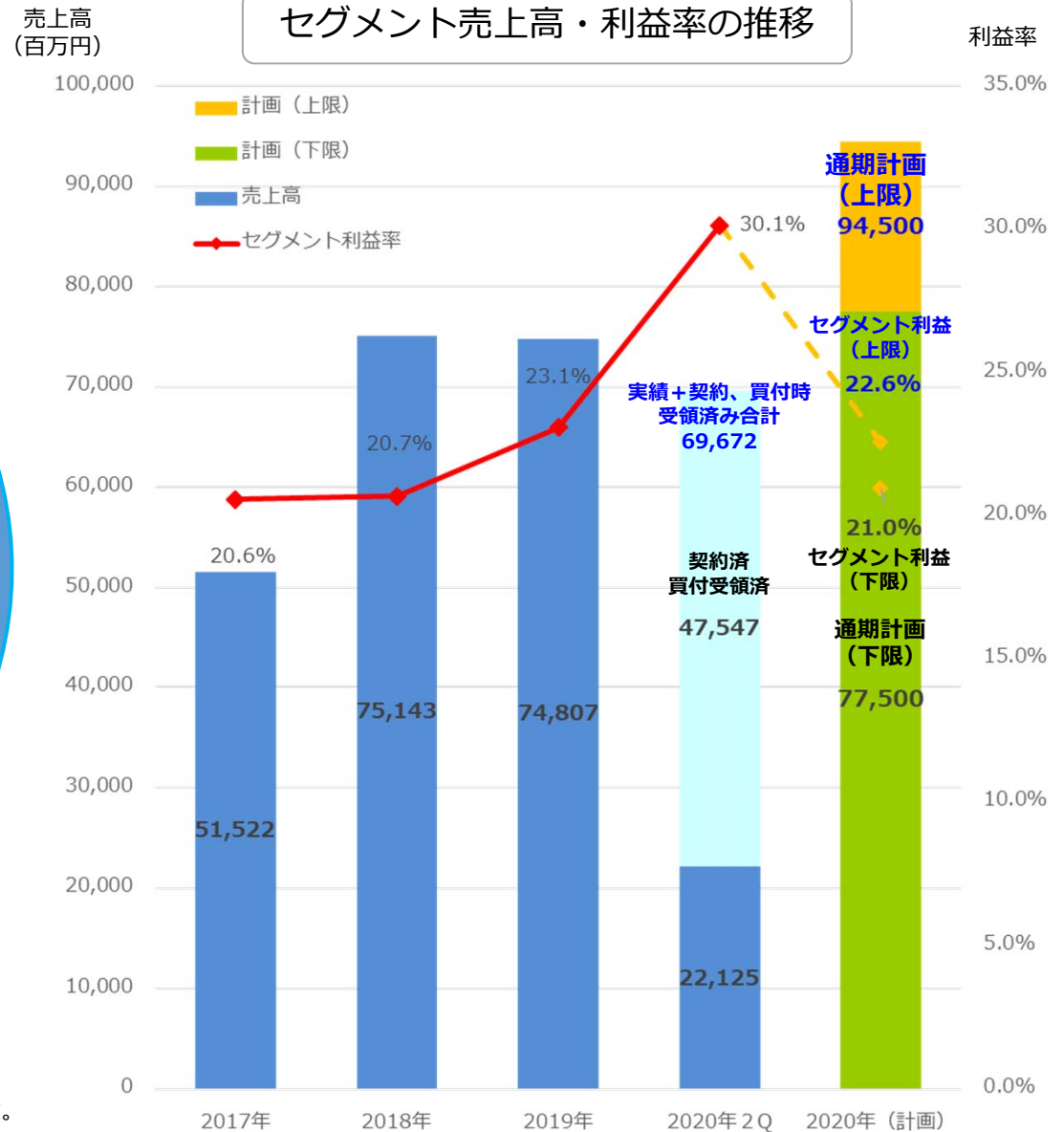


区分別売上高

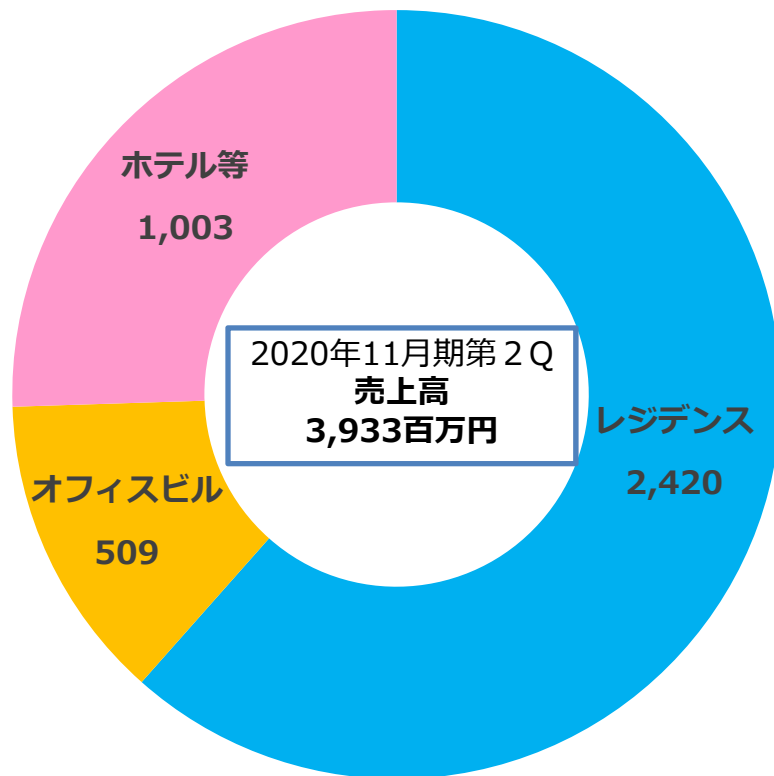


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後を、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

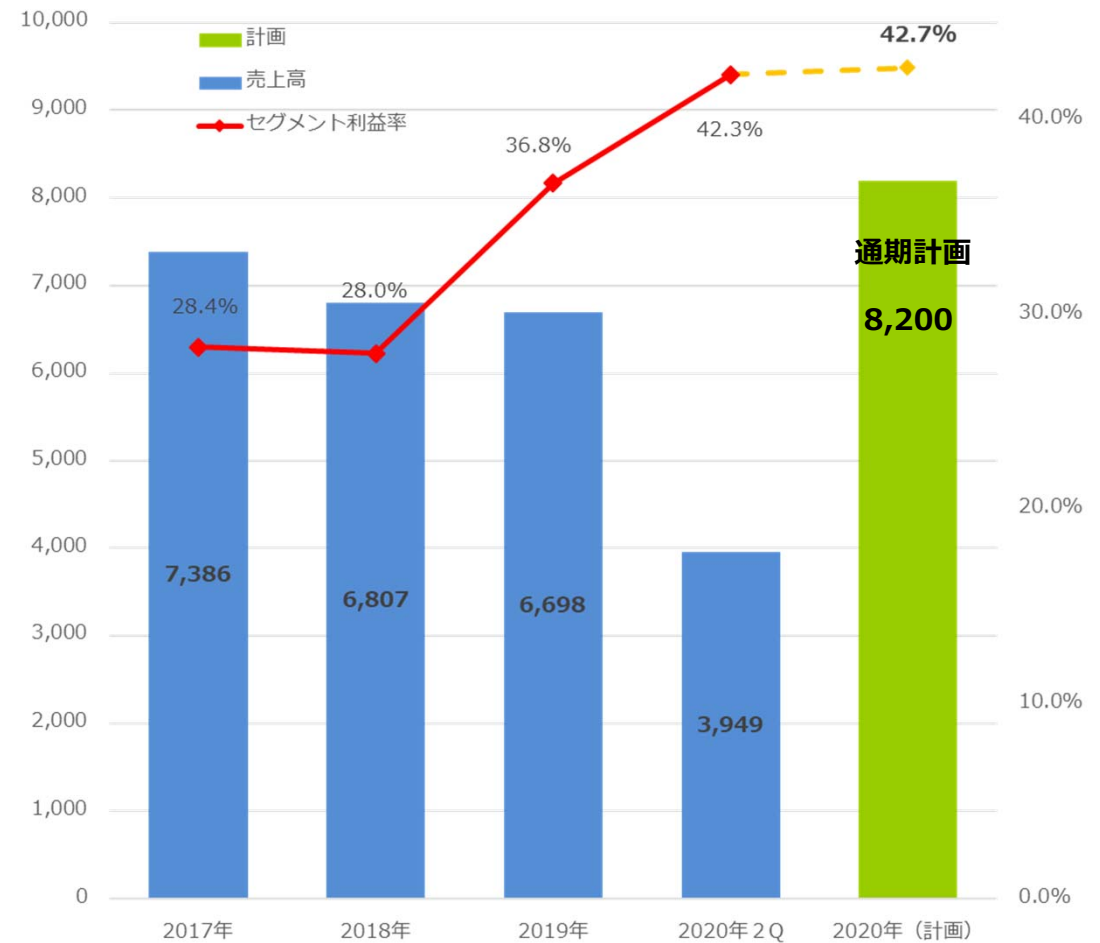
セグメント売上高・利益率の推移



区分別売上高



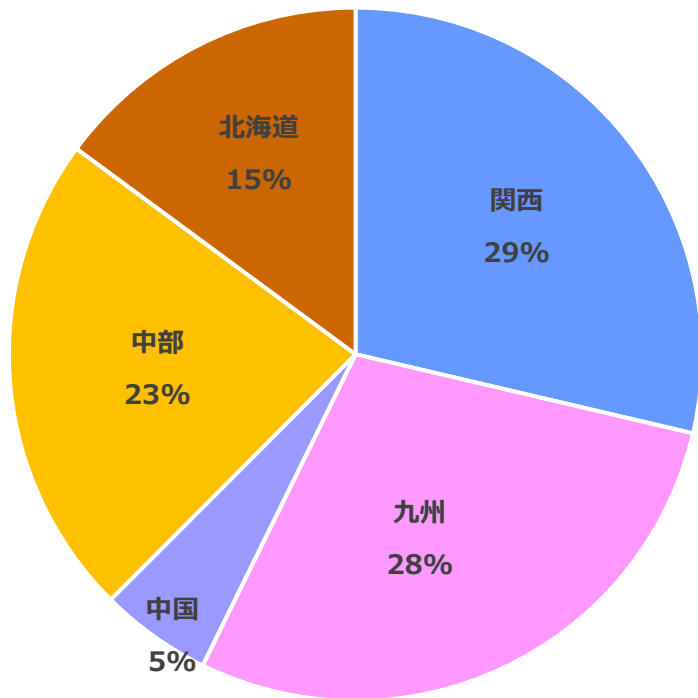
セグメント売上高・利益率の推移



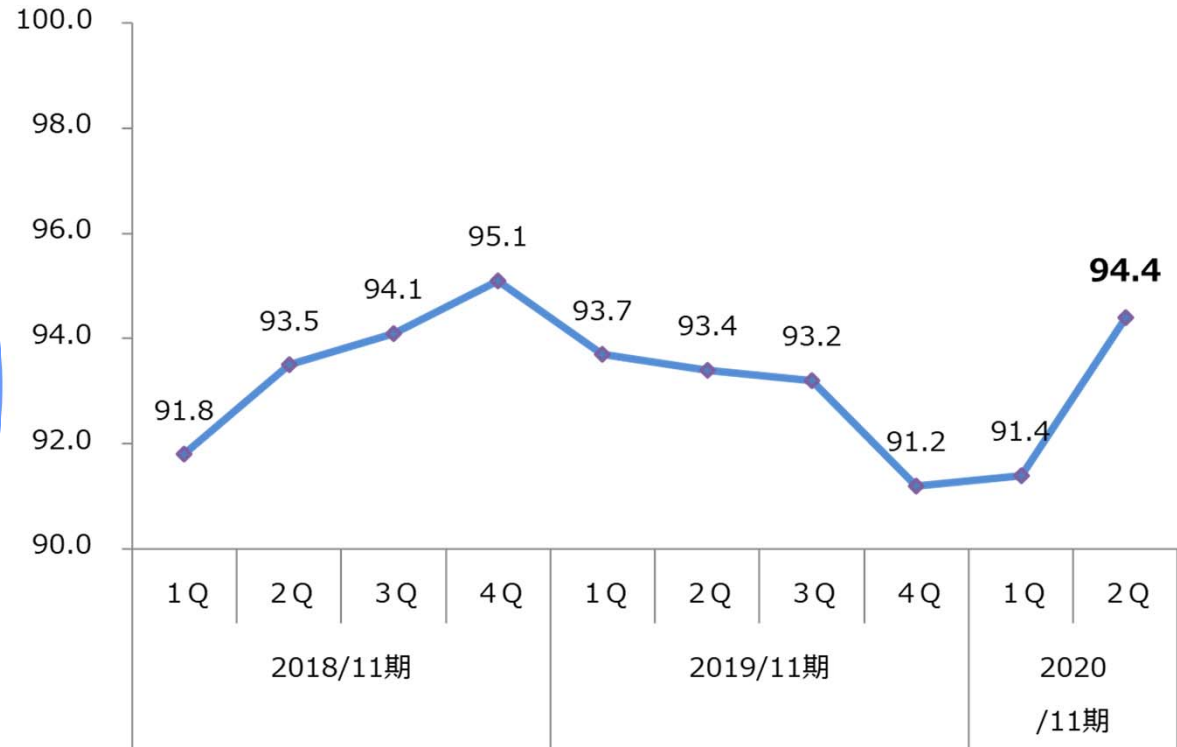
(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後を、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

- ◆政令指定都市、主要地方都市を中心に分散して資産を保有。
  - 物件の取得競争が限定的
  - 首都圏と比較して相対的に収益性が高い
- ◆新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくい、レジデンスの稼働率は94.4%と高稼働を維持。
- ◆秋の繁忙期に向けてリーシングを強化。

地域別保有資産の割合



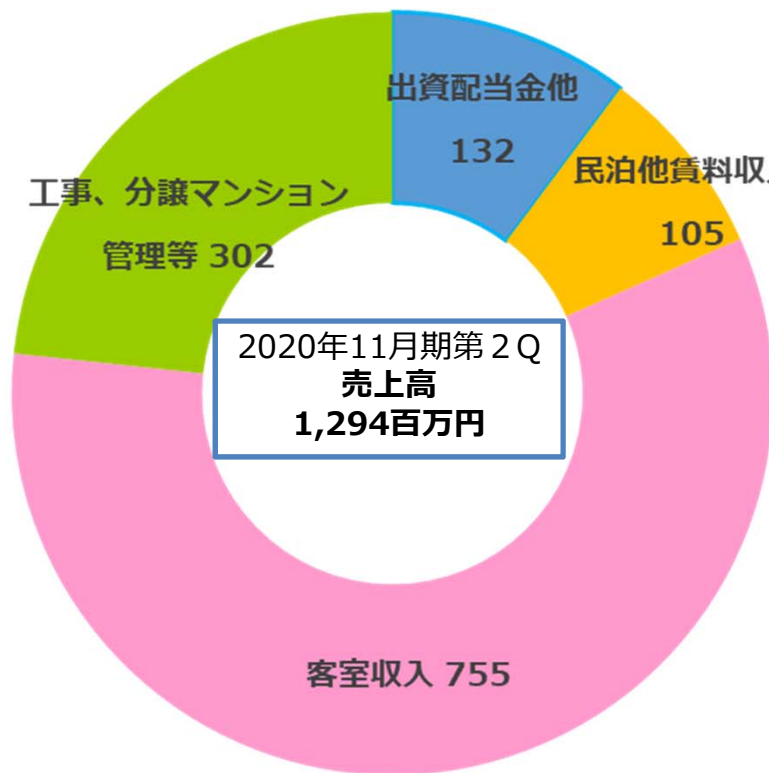
レジデンスの稼働率推移



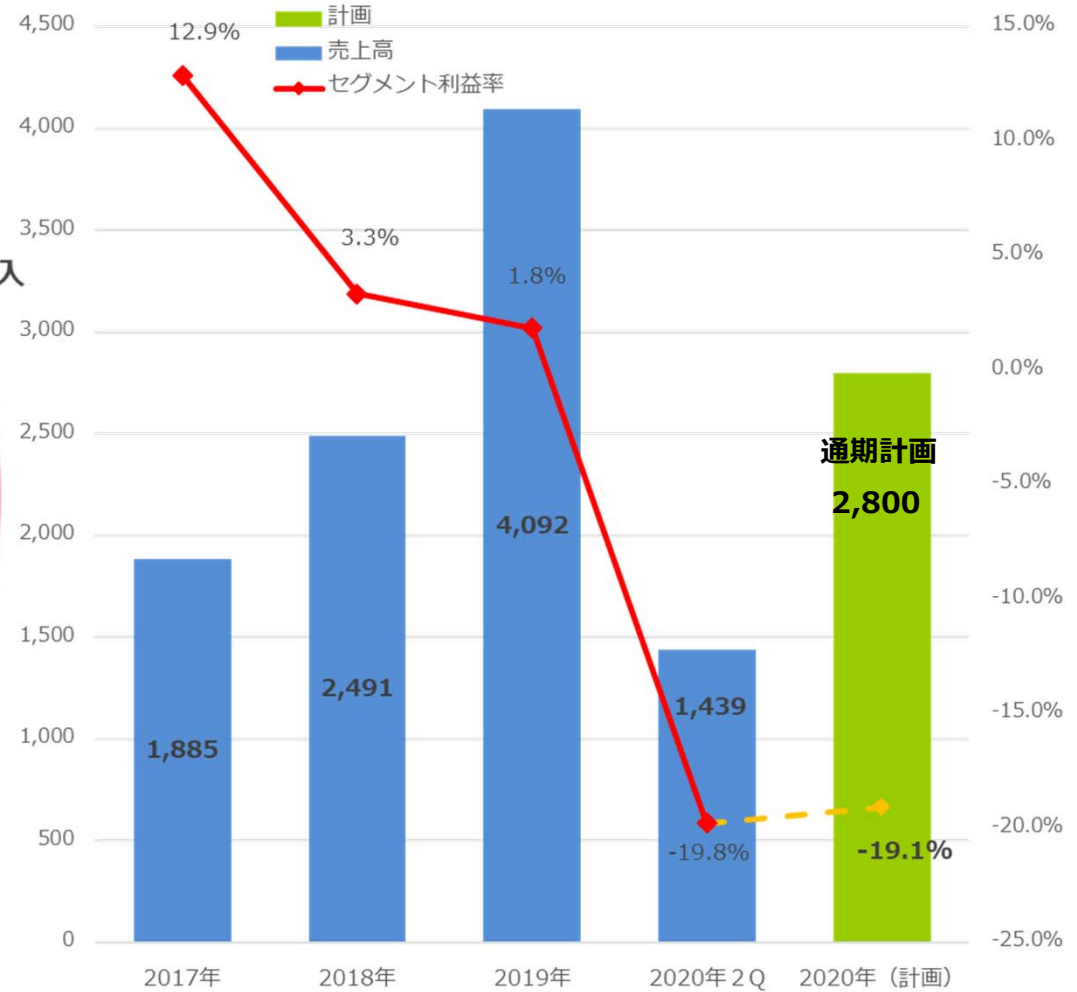
(注1) 2020年5月末時点  
 (注2) サムティ単体所有の固定資産  
 (注3) S-RESIDENCEなど開発物件は除く  
 (注4) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率  
 \* 面積ベース (加重平均) : 各物件の賃貸面積の総計/総賃貸可能面積

(注) 新築で取得し、取得してから一定の期間を経過していない等、特殊な物件を除いて算出しています。

区分別売上高



セグメント売上高・利益率の推移



(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後を、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

---

---

## 株式の状況

---



## 株式の状況（2020年5月末日時点）



### 株式・株主数

発行可能株式総数	普通株式	159,200,000株
発行済株式総数	普通株式	41,020,140株
株主数	普通株式	25,571名

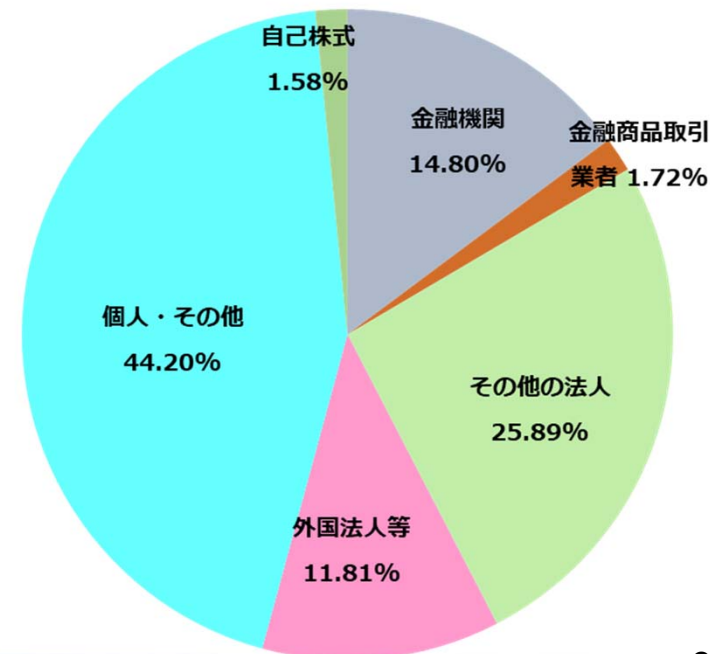
### 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
株式会社大和証券グループ本社	6,941,142	17.19%
森山 茂	3,005,272	7.44%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,776,900	4.40%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,738,900	4.31%
個人	1,505,566	3.73%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.10%
個人	1,225,000	3.03%
有限会社剛ビル	1,220,000	3.02%
江口 和志	802,824	1.99%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	625,500	1.55%
合計	20,091,104	49.76%

\* 上記のほか、当社所有の自己株式646,861株があります。  
また、持ち株比率は自己株式を控除して計算し、小数点第3位を四捨五入しています。

### 所有者別株式分布状況

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	6,071,915	27	14.80%
金融商品取引業者	706,328	34	1.72%
その他の法人	10,618,399	208	25.89%
外国法人等	4,845,277	177	11.81%
個人・その他	18,131,360	25,124	44.20%
自己株式	646,861	1	1.58%
合計	41,020,140	25,571	100.00%



・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安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

又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おります。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おり、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ございます。

・本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資をお勧めする為のものではありません。

< お問い合わせ先 >

IR室

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp

