



# 決算説明資料

2020年11月期 第3四半期



S-RESIDENCE江坂CRESCENT (大阪府江坂市)

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. 2020年11月期第3四半期業績サマリー及び業績予想の修正	P. 4
2. 配当方針・株主還元	P. 5
3. 株主優待制度の変更	P. 6
4. 中期経営計画「サムティ強靱化計画」	P. 7
5. 重点戦略	P. 9
✓サムティグループ ビジネスモデル<重点戦略Ⅰ>	
✓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>	
6. 2020年11月期第3四半期決算概要	P.17
✓ 2020年11月期第3四半期連結決算概要	
✓ 2020年11月期第3四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3四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	

7月15日に公表した業績修正においては、現在の外部環境を鑑み、ホテルREITの設立およびホテルの売却時期を翌期以降に見直し、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。第4四半期連結累計期間の賃貸マンション、オフィスビルの売買契約見通しを踏まえ、9月30日に業績予想の修正を公表。依然として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ることから、複数のシナリオを想定し、引き続きレンジ形式としたが、7月15日公表の業績予想より売上高、利益について、下限を引き上げた。

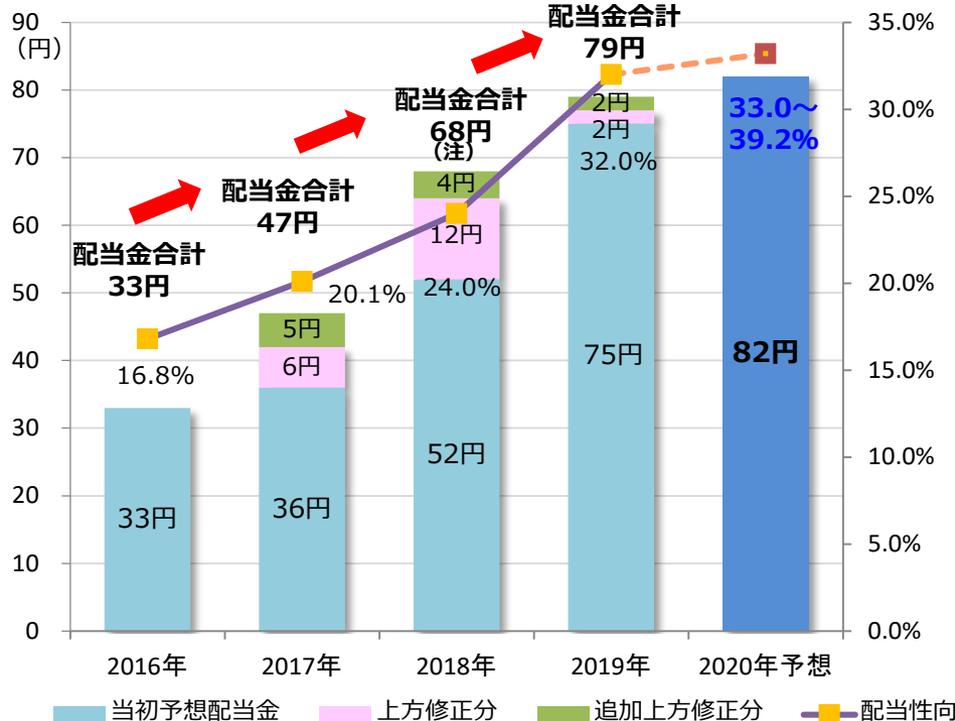


\*親会社株主に帰属する当期純利益

## ● 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。**

8期連続の増配を予定



(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日付ライツ・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

### ■ 自己株式の取得枠拡大及び取得期間の延長

- ◆ 自己株式の取得枠拡大及び取得期間の延長理由  
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枠拡大及び取得期間の延長を行う。
- ◆ 取得する株式の総数  
150万株（上限）  
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合3.71%）
- ◆ 取得価格の総額  
15億円（上限）
- ◆ 取得期間  
2020年4月14日～2020年11月30日
- ◆ 取得状況（2020年9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
  - ・ 利用可能ホテルを3ホテルから12ホテル（13施設）に拡大
  - ・ 宿泊割引券を廃止し、12ホテル共通の無料宿泊券に変更
  - ・ 保有株式数に応じた株主優待券の枚数を変更  
→ 株主様の利便性の向上を目的に上記変更を実施。

### ■ 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）。

2020年11月期末時点で株主名簿に記載がございます株主様に対する株主優待の内容を変更いたします。  
 「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ホテルの宿泊割引券または無料宿泊券をご優待としておりましたが、株主様のご利用状況を勘案し、宿泊割引券につきましては、廃止とさせていただきます、株主様の利便性の向上及び当社が関与する全国各地のホテルをご利用いただくことを目的として、12ホテル（13施設）の無料宿泊券をご優待として変更いたします。

## 変更前

所有株式数	優待内容
100株以上 300株未満	3ホテル（注）共通宿泊割引券（3,000円） 2枚
300株以上 1,500株未満	3ホテル共通無料宿泊券 2枚
1,500株以上	3ホテル共通無料宿泊券 2枚 天橋立ホテル宿泊割引券（5,000円） 4枚

（注）3ホテルとは、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をいいます。



## 変更後

※すべて12ホテル共通の無料宿泊券となります。

所有株式数	優待内容
200株 ~ 300株未満	1枚
300株 ~ 600株未満	2枚
600株 ~ 1,000株未満	3枚
1,000株 ~ 2,000株未満	4枚
2,000株 ~ 5,000株未満	6枚
5,000株 ~ 10,000株未満	8枚
10,000株以上	10枚

## 変更後対象ホテル

	ホテル名	所在地	株主優待券 ご利用枚数
1	センターホテル東京	東京都中央区	各1枚
2	エスペリアイン日本橋箱崎	東京都中央区	
3	エスペリアイン大阪本町	大阪市西区	
4	エスペリアホテル博多	福岡市博多区	
5	エスペリアホテル長崎	長崎県長崎市	
6	エスペリアホテル京都	京都市下京区	
7	ネストホテル広島八丁堀	広島市中区	
8	ネストホテル広島駅前	広島市南区	
9	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	
10	イビスタイルズ名古屋	名古屋市中村区	
11	天橋立ホテル（オーベルジュ）	京都府宮津市	
12	メルキュール京都ステーション	京都市下京区	
13	天橋立ホテル	京都府宮津市	3枚

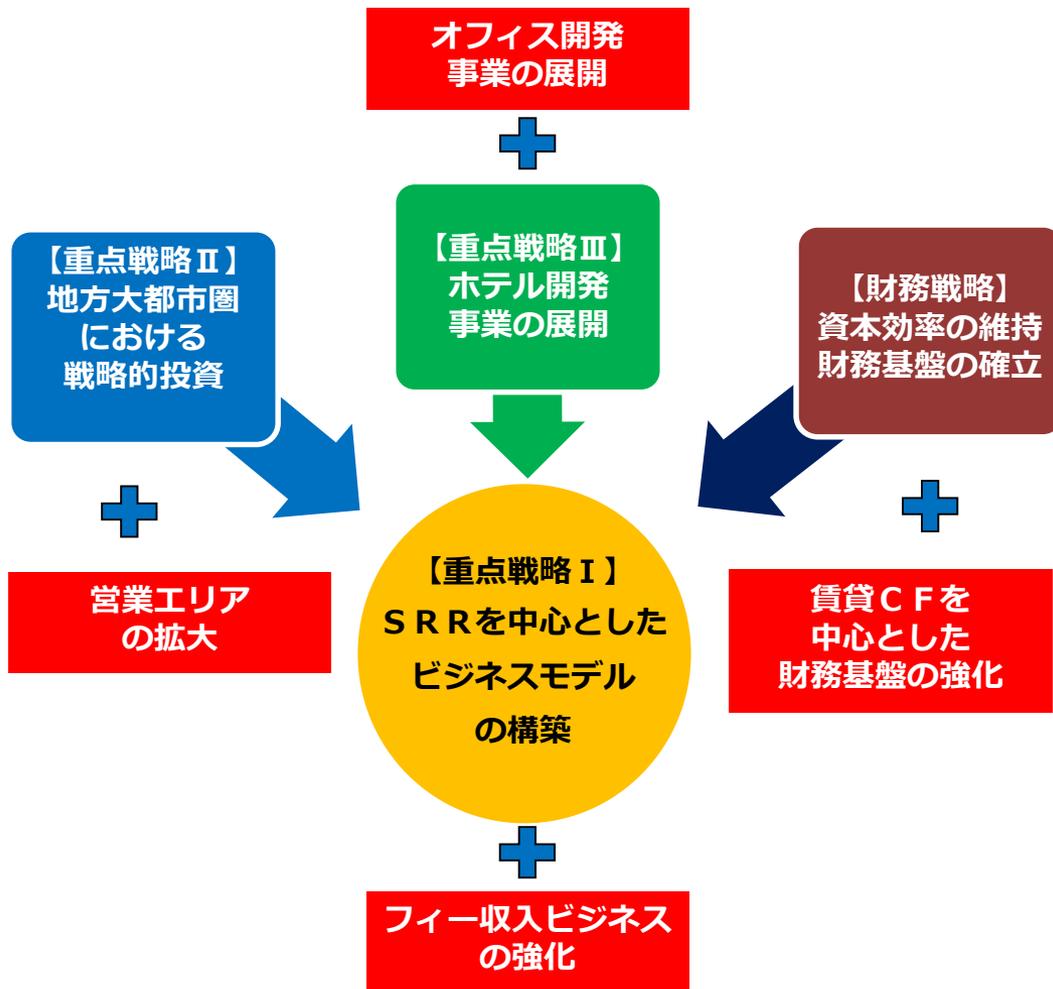
---

## 中期経営計画「サムライ強靱化計画」

---

「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

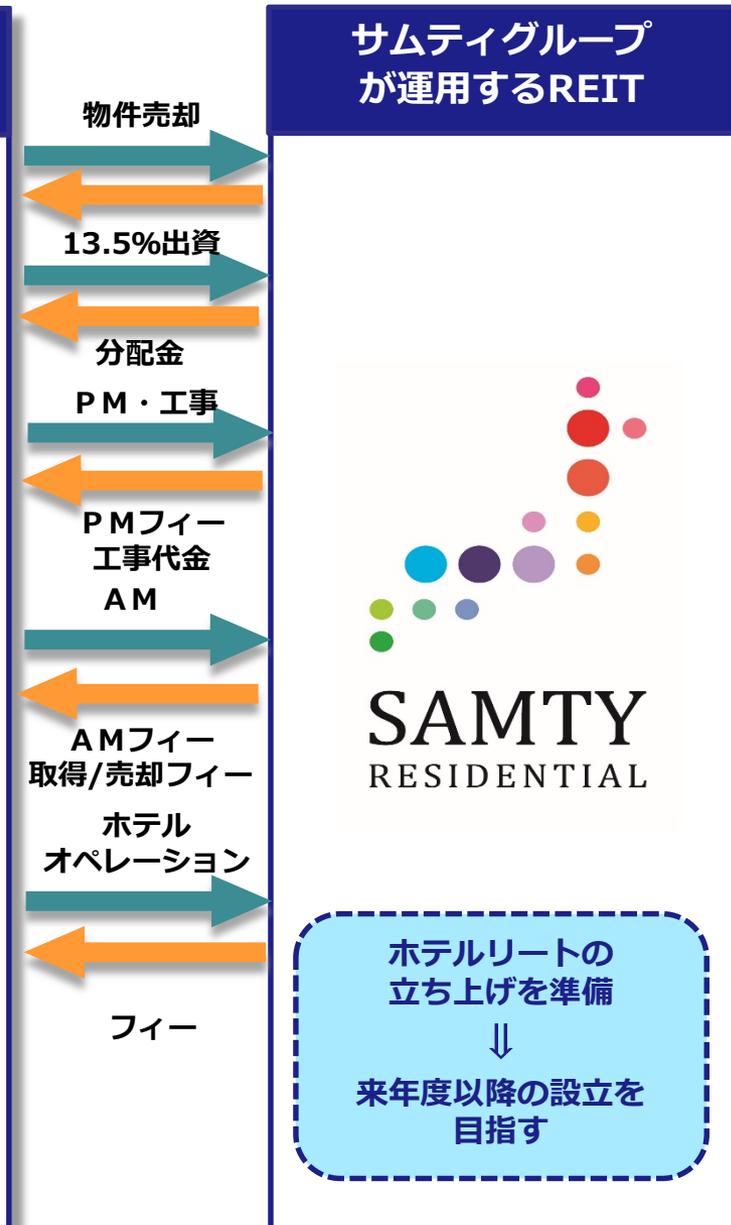
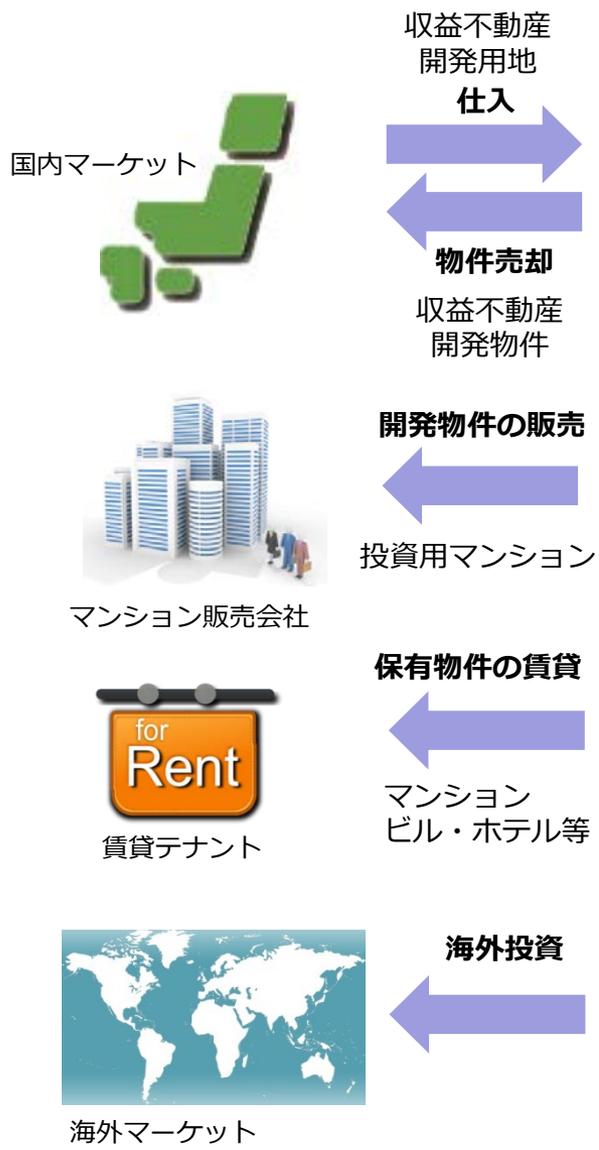
2021/11月期  
ROE  
15%水準

2021/11月期  
ROA  
7%水準

---

## 重点戦略

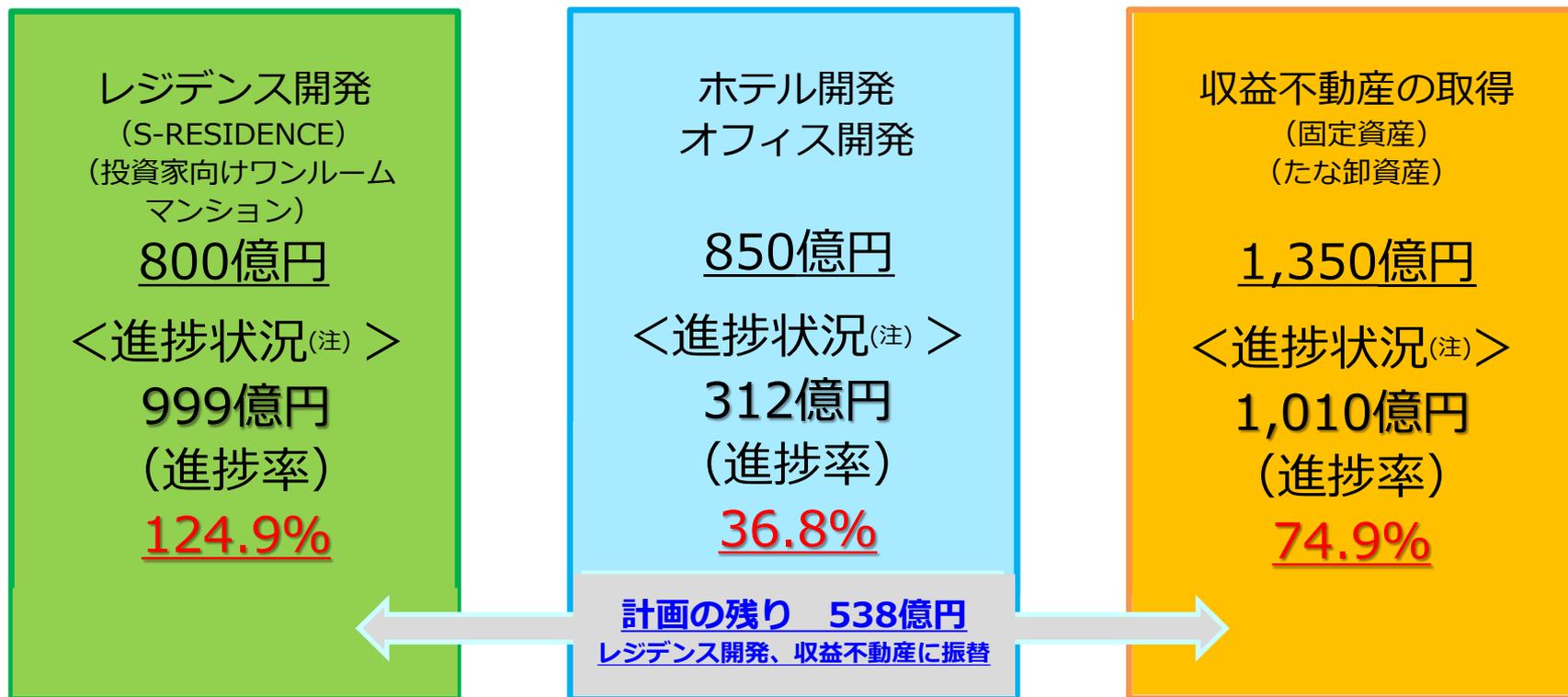
---



「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2,321億円、進捗率は77.3%。  
 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124.9%、74.9%の進捗と順調に推移。  
 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** (2,321億円<sup>(注)</sup> / 進捗率77.3%)



(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3四半期までの実績では46物件、158億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59.6%。決済予定を含めると72物件、257億円、  
 予算進捗率は97.0%と堅調。

### 取得金額ベース

	通期予算	2020年11月期3Q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	158億円	59.6%	99億円	257億円	97.0%

(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	19件	22件	11件	11件	3件	72件
レジデンス	6件	19件	22件	11件	11件	3件	72件

S-RESIDENCE3件、ホテル、オフィス2物件、その他5物件、再生流動化19物件、計29物件を売却。  
第3四半期以降での売却見込みは26件、下限の業績予想での94.8%。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 3Qまでの実績	進捗率
開発流動化	28件	10件	35.7%
S-RESIDENCE	18件	3件	-
ホテル、オフィス	(注1) 3件	2件	-
投資分譲他	7件	5件	-
再生流動化 (注2)	30件 ~ 44件	19件	63.3% ~ 43.2%
固定資産	-	-	-
合計	58件 ~ 72件	29件	50.0% ~ 40.3%

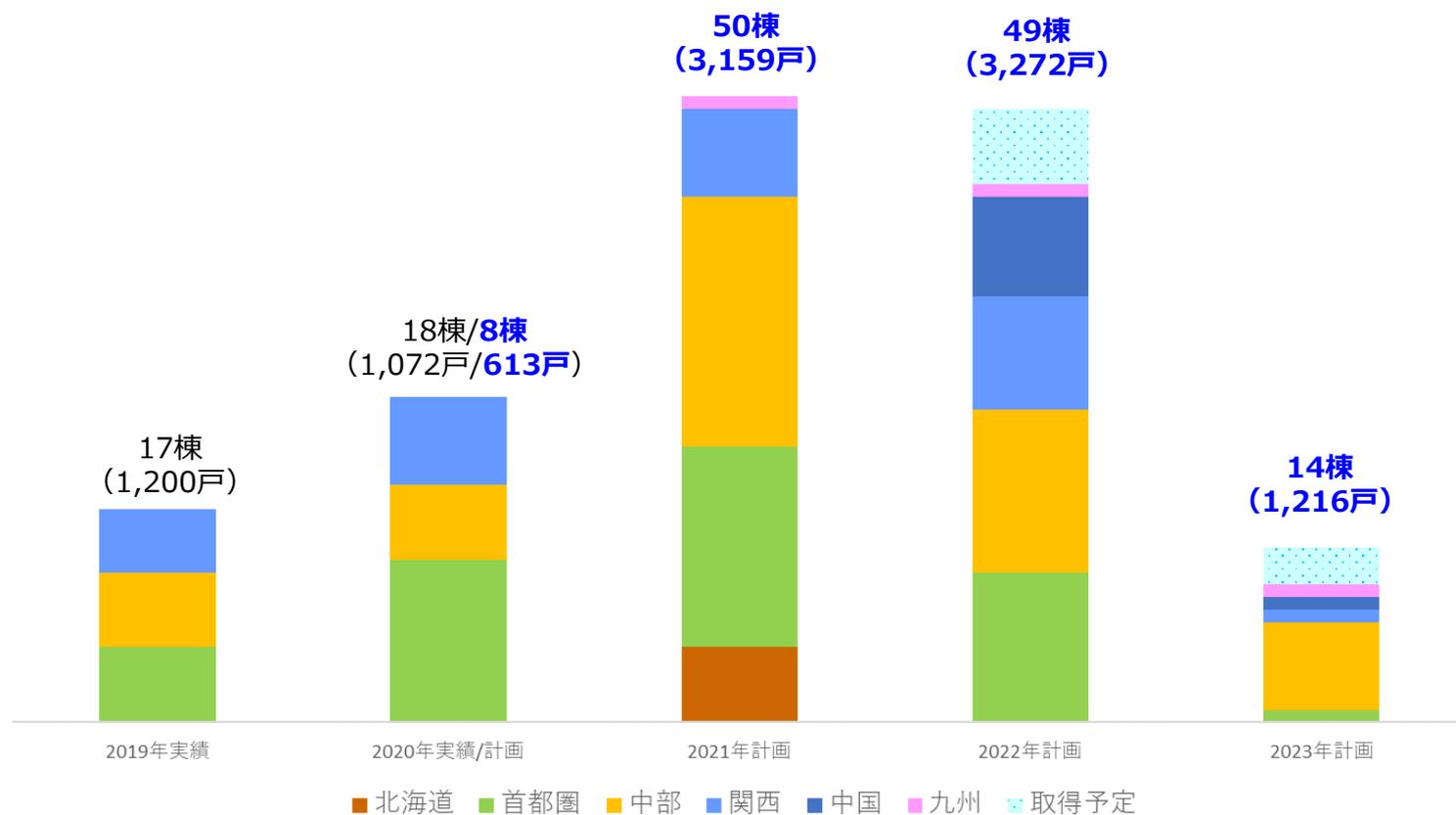
売却予定	実績 + 売却予定	
	実績	進捗率
17件	27件	96.4%
16件	19件	105.6%
1件	3件	100.0%
-	5件	71.4%
9件	28件	93.3% ~ 63.6%
-	-	-
26件	55件	94.8% ~ 76.4%

(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9月30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	11件	6件	9件		27件
S-RESIDENCE	1件	7件	5件	6件		19件
ホテル、オフィス			1件	2件		3件
投資分譲他		4件		1件		5件
再生流動化	3件	4件	3件	14件	4件	28件
合計	4件	15件	9件	23件	4件	55件

2019年のレジデンス開発実績は17棟（1,200戸）、2020年8月までの実績は18棟（1,072戸）。  
 2020年秋以降で8棟（613戸）、2021年50棟（3,159戸）、2022年49棟（3,272戸）、2023年14棟（1,216戸）竣工  
 予定。東名阪を中心に、全国各都市にて**合計121棟、約8,200戸**の開発、計画を進行中。



(注) P.11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、42物件、約296億円の収益不動産を取得。予算進捗率は61.7%。  
取得見込みを含めると予算進捗率は89.2%。

### 取得金額ベース

	通期予算	2020年11月期3Q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	296億円	61.7%	132億円	428億円	89.2%

### 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

## 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（225室）は6月30日付で売却済み、9月16日に開業。  
 イビススタイルズ名古屋は土地売却済み。11月16日に開業予定。  
 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新大阪は売却契約済み、今期中の売却を予定。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	PJ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	売却契約済み
	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3四半期  
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月期においては第4四半期に売却が偏った結果、前年同期比においては、売上高34.0%減、営業利益54.5%減となっているが、通期においては、業績予想通りの着地を想定。

(単位：百万円)	2019/11期 3Q実績		2020/11期 3Q実績		前年比 増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	71,789	100.0	47,394	100.0	△ 24,395	△ 34.0%
売上原価	50,356	70.2	33,066	69.8	△ 17,290	△ 34.3%
販売費・一般管理費	6,601	9.2	7,589	16.0	+988	+15.0%
営業利益	14,832	20.6	6,737	14.2	△ 8,095	△ 54.6%
営業外収益	20	0.1	68	0.1	+48	+240.0%
営業外費用	1,703	2.4	1,646	3.5	△ 57	△ 3.3%
経常利益	13,148	18.3	5,159	10.9	△ 7,989	△ 60.8%
特別利益	259	0.4	153	0.3	△ 106	-
特別損失	4	0.0	(*) 109	0.2	+105	-
純利益（親会社株主帰属）	9,232	12.9	3,489	7.4	△ 5,743	△ 62.2%
1株当たり純利益	237.25	-	85.69	-	△ 152	△ 63.9%

(\*) 臨時休業による損失（101百万円）の計上について

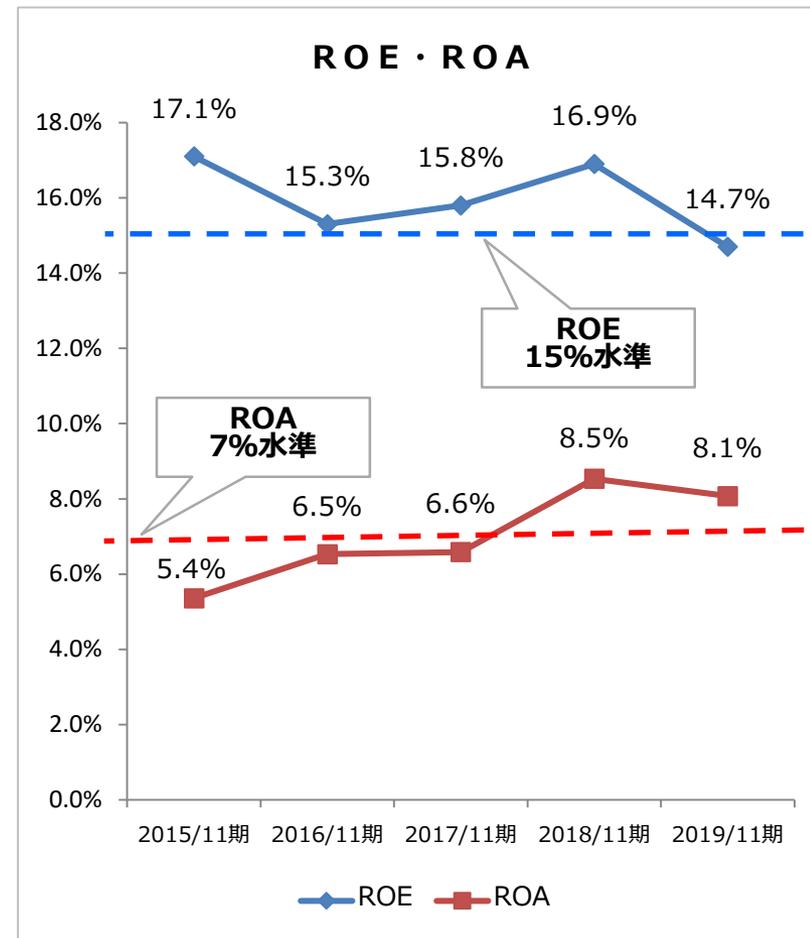
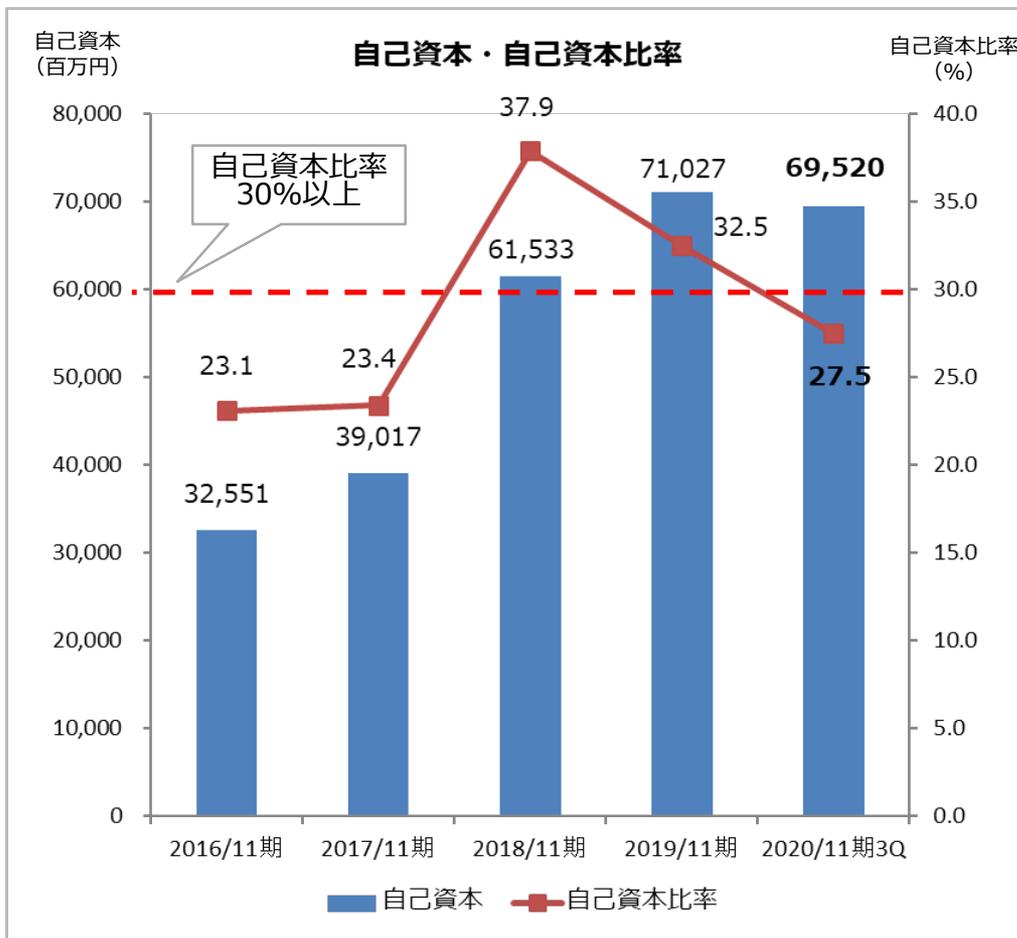
新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、臨時休業期間中のホテル等で発生した固定費（人件費、地代家賃、減価償却費等）101百万円を計上しています。

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。

(単位：百万円)	2019/11期 期末実績	2020/11期 第3Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	218,803	253,160	+34,357	◇販売用不動産
流動資産	122,428	164,821	+42,393	物件取得 16,251百万円
現金及び預金	44,918	29,974	△ 14,944	振替その他 73,199百万円
販売用不動産	28,637	88,455	+59,817	物件売却 ▲29,632百万円
仕掛販売用不動産	46,339	41,103	△ 5,236	
固定資産	96,374	88,339	△ 8,035	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	78,420	68,396	△ 10,023	開発用地取得・建築費 36,609百万円
無形固定資産	172	154	△ 18	振替その他 ▲41,718百万円
投資その他の資産	17,781	19,788	+2,006	
負債合計	147,175	183,000	+35,825	◇有形固定資産
流動負債	22,581	35,464	+12,882	収益不動産取得 25,809百万円
短期借入金	2,315	11,777	+9,461	振替その他 ▲36,013百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,387	20,034	+3,646	
固定負債	124,593	147,536	+22,942	◇株主資本
長期借入金	112,224	135,187	+22,962	四半期純利益 3,489百万円
新株予約権付社債	10,000	10,000	+0	配当金の支払い ▲3,335百万円
純資産	71,627	70,159	△ 1,468	
負債純資産合計	218,803	253,160	+34,357	

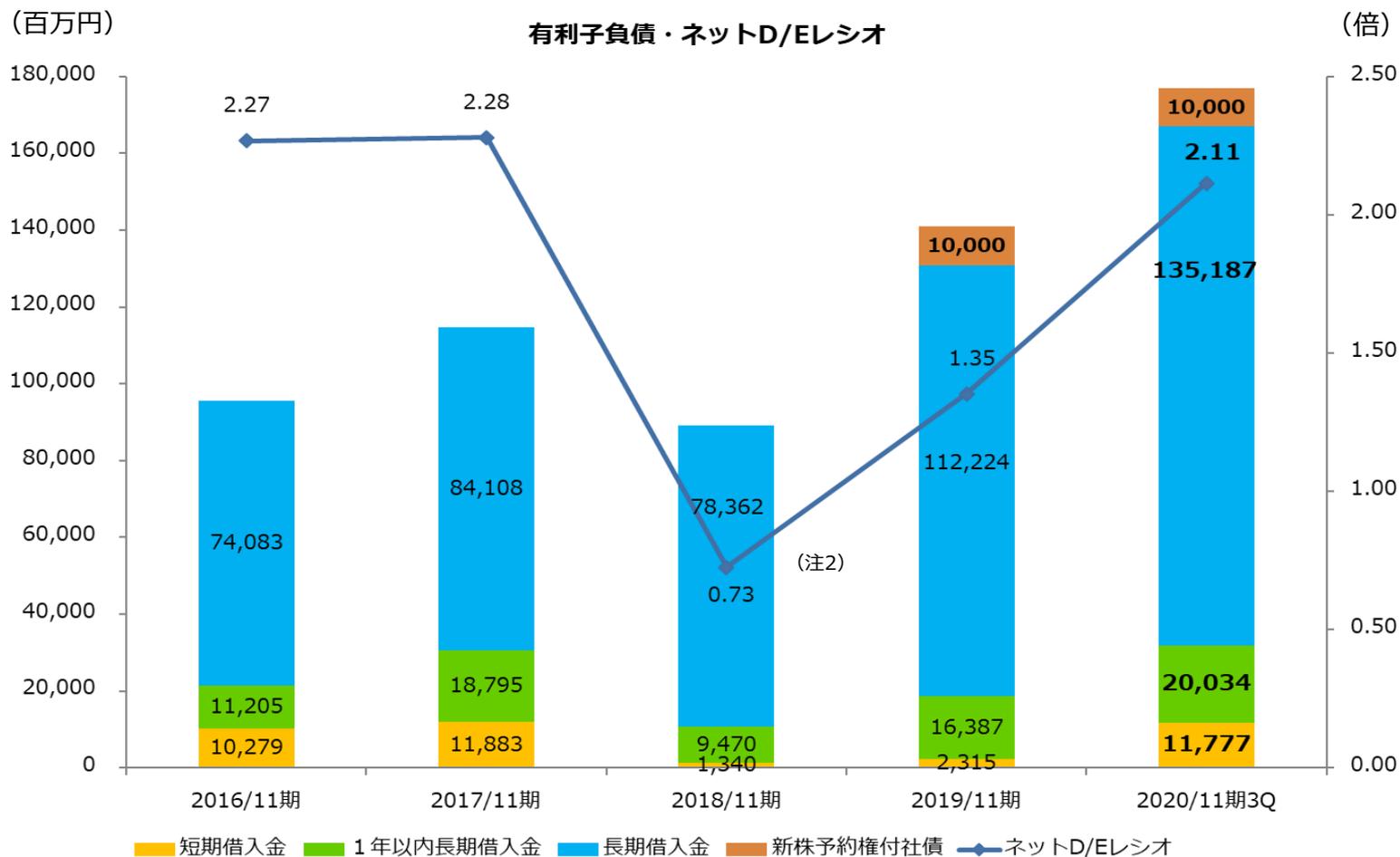
有利子負債	140,927	176,998	+36,071
株主資本	70,455	69,804	△ 651
自己資本比率 (%)	32.5%	27.5%	△ 5.0%

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3四半期末時点では自己資本比率が27.5%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が増加。ネットD/Eレシオは2.11倍で推移。  
 長期借入金の平均借入期間は14.7年、借入平均金利は1.14%（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1.11%）



(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月期はライセンス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	39,589百万円	△38.0%
不動産賃貸事業	6,098百万円	+23.0%
その他の事業	1,929百万円	△39.9%

不動産事業: 売上高及び営業利益は各々前年同期比▲38.0%、▲54.5%。今年度は第4四半期に売却が偏り、現時点では契約済み及び買付受領済みの物件は約363億円。

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+23.0%。営業利益についても、前年同期比+47.1%となった。

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、売上高、営業利益ともに、前年同期比マイナスとなった。GoToトラベルキャンペーンが開始したこともあり、足元ではホテルの稼働は回復基調。

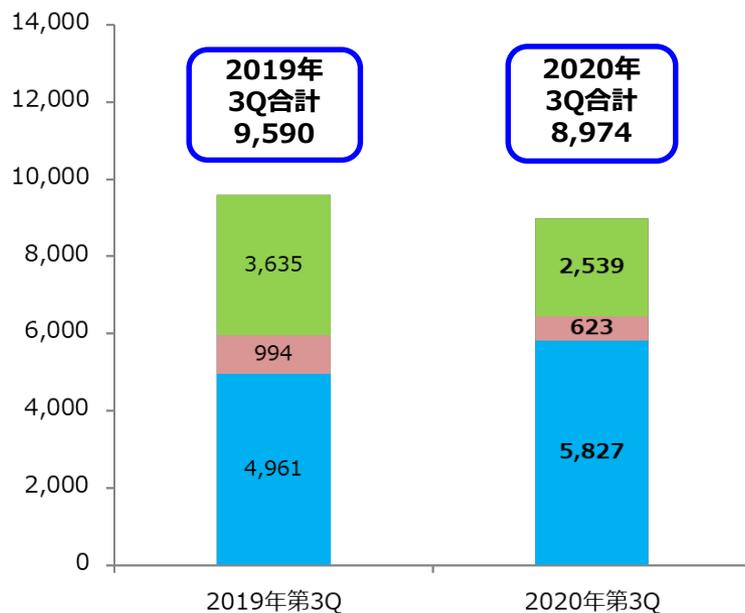
(単位:百万円)	2019/11期 3Q実績		2020/11期 3Q実績		前年比 増減	
		利益率		利益率		増減率
売上高	71,789	-	47,394	-	△ 24,395	△ 34.0%
不動産事業	63,896	-	39,589	-	△ 24,307	△ 38.0%
不動産賃貸事業	4,959	-	6,098	-	+1,138	+23.0%
その他の事業	3,209	-	1,929	-	△ 1,279	△ 39.9%
調整額	△ 275	-	△ 223	-	+52	-
営業利益	14,832	20.7%	6,737	14.2%	△ 8,095	△ 54.6%
不動産事業	16,024	25.1%	8,344	21.1%	△ 7,679	△ 47.9%
不動産賃貸事業	1,850	37.3%	2,721	44.6%	+871	+47.1%
その他の事業	16	0.5%	△ 602	△ 31.2%	△ 618	-
調整額	△ 3,080	-	△ 3,726	-	△ 645	-

## <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 (+866百万円)
- 投資法人の規模拡大により期中のAM報酬、物件管理は増加 (+139百万円) 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 (▲1,235百万円) により前年同期比でマイナス
- 仲介、AM報酬 (アクイジ)、工事の減少 (▲371百万円)

### ■ 前年同期比較

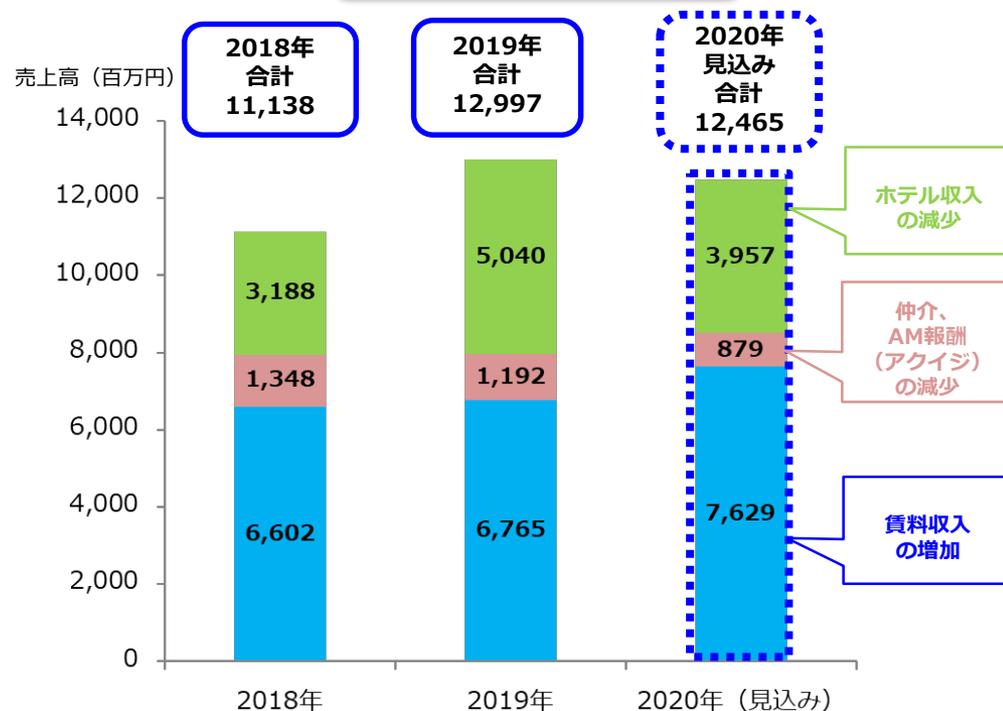
売上高 (百万円)



- AM報酬 (期中)、ホテル収入、物件管理
- AM報酬 (アクイジFee)、仲介、工事
- 配当金、賃料収入

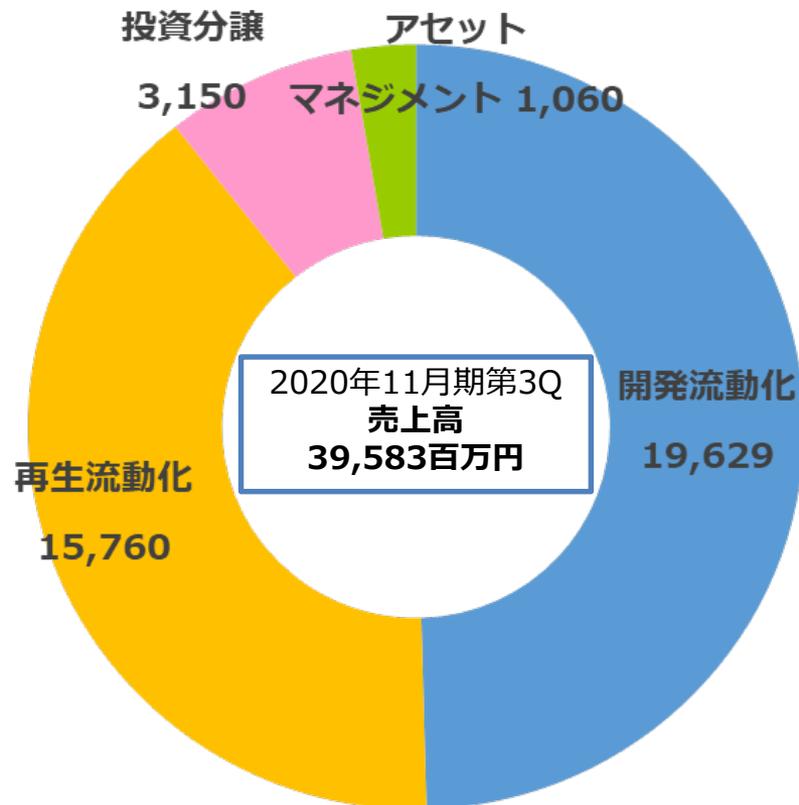
### ■ 期末での比較

売上高 (百万円)

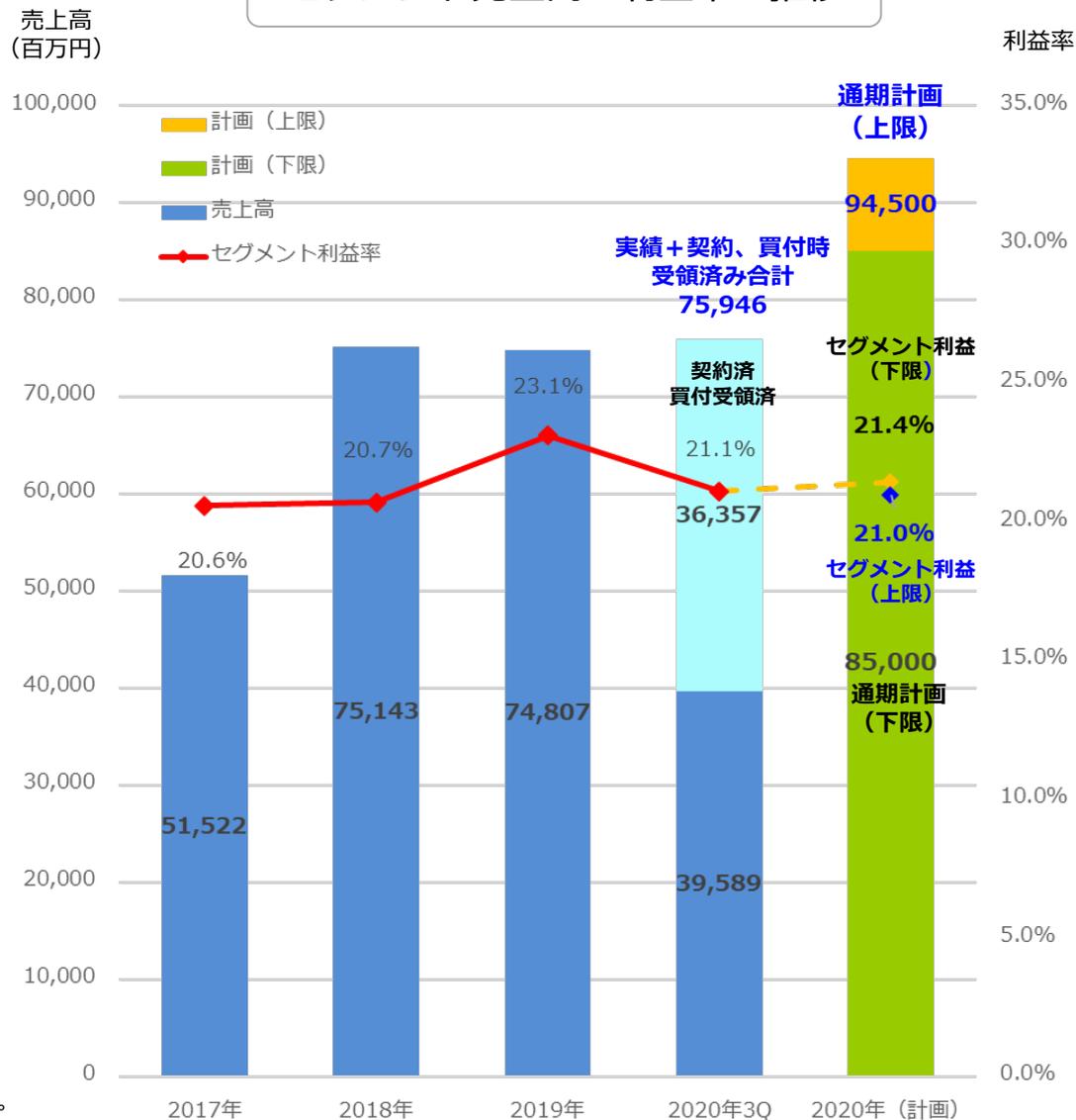


- AM報酬 (期中)、ホテル収入、物件管理
- AM報酬 (アクイジFee)、仲介、工事
- 配当金、賃料収入

区分別売上高

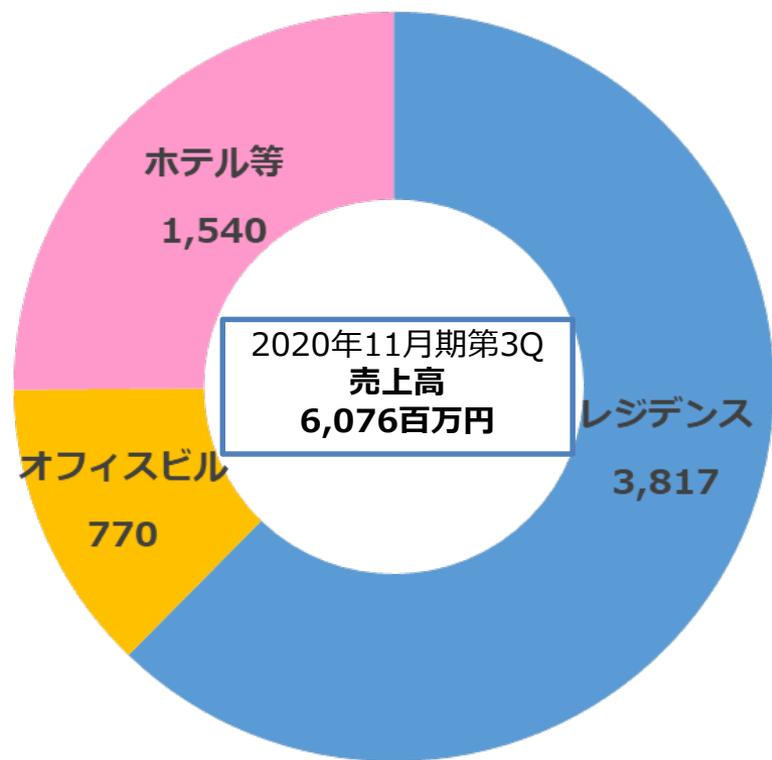


セグメント売上高・利益率の推移

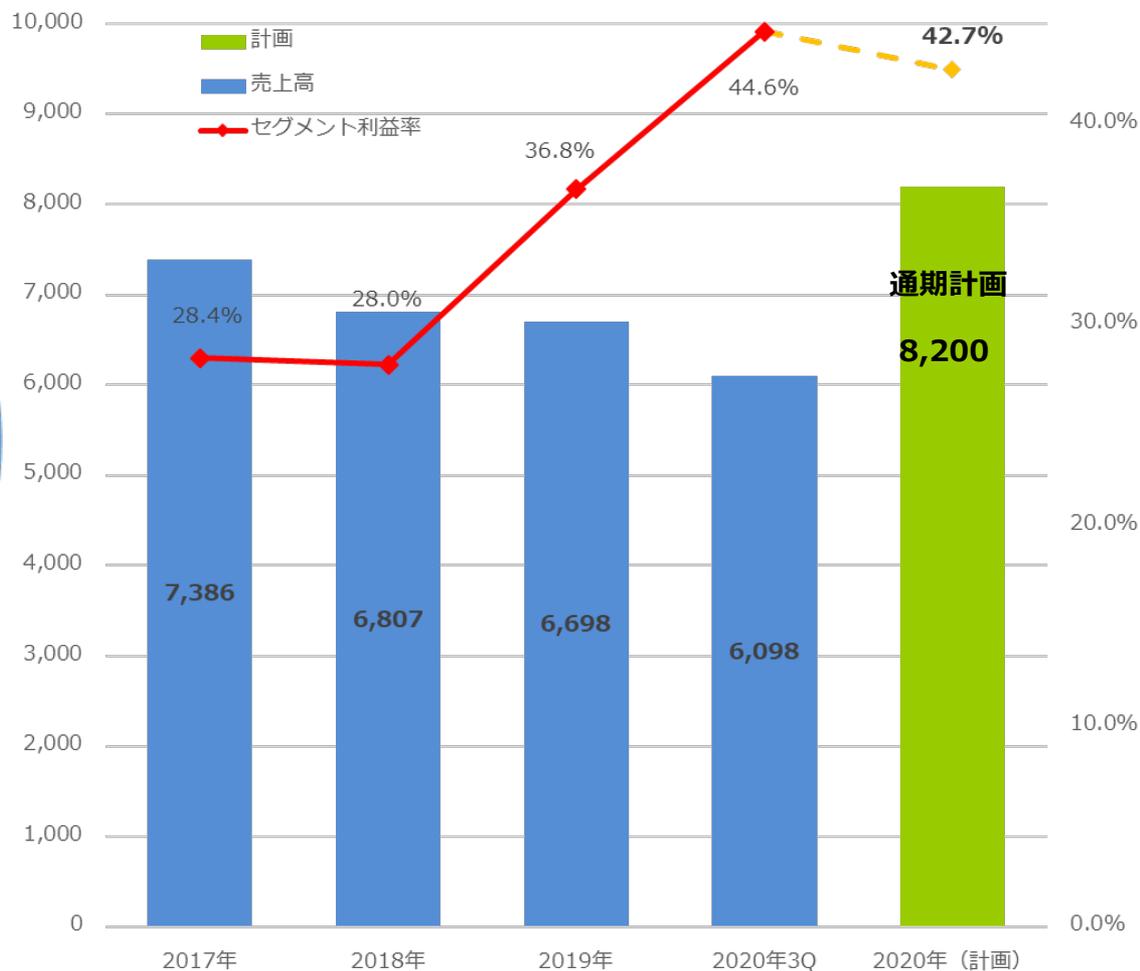


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後を、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

区分別売上高



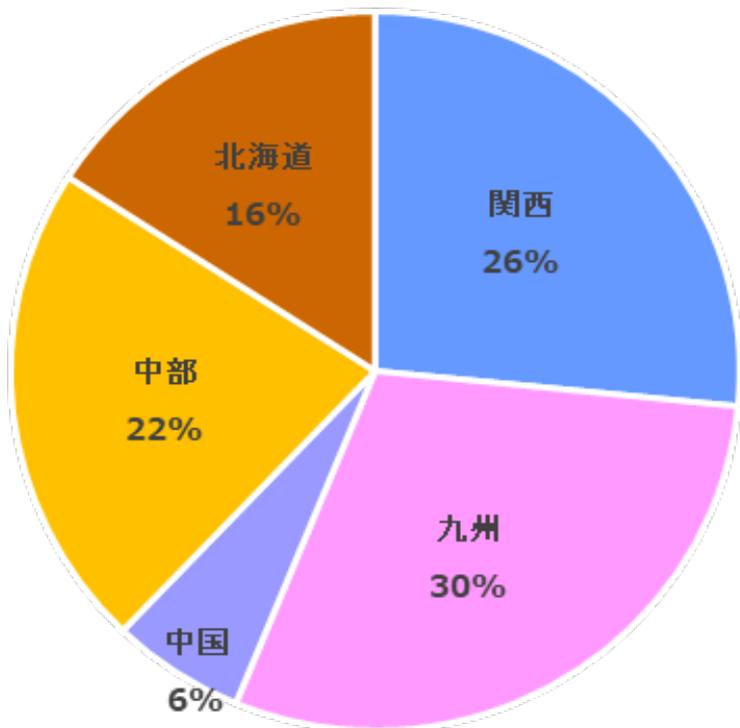
セグメント売上高・利益率の推移



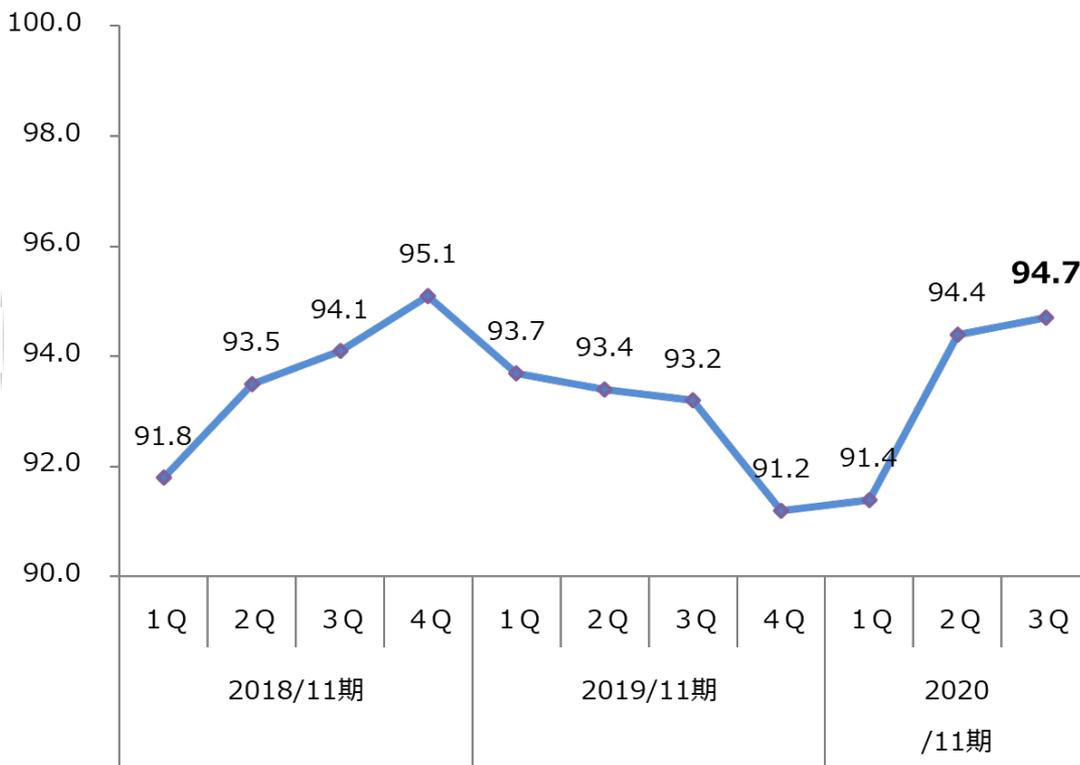
(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後を、売上高合計は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

- ◆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94.7%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



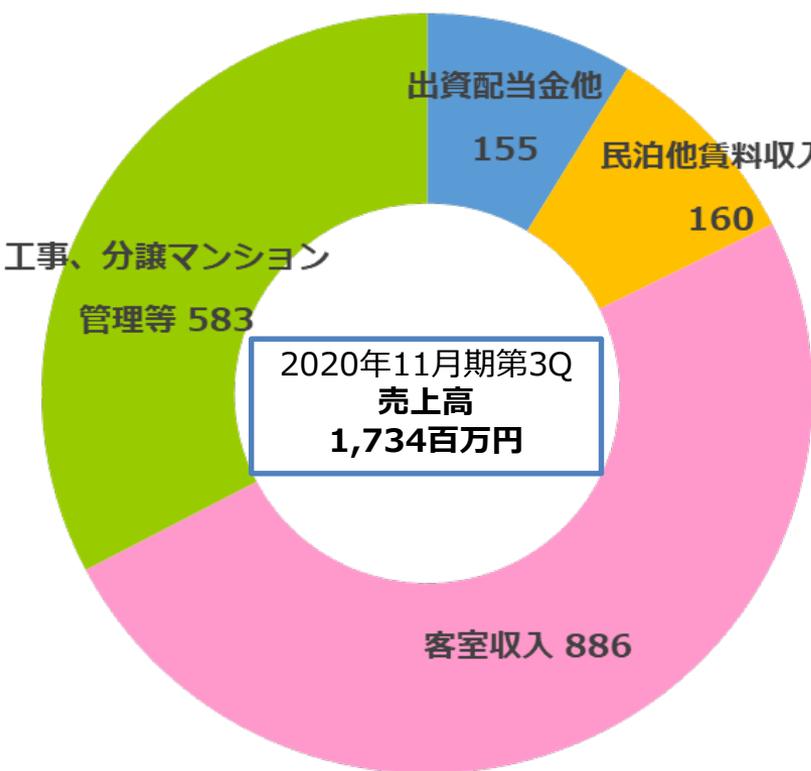
レジデンスの稼働率推移



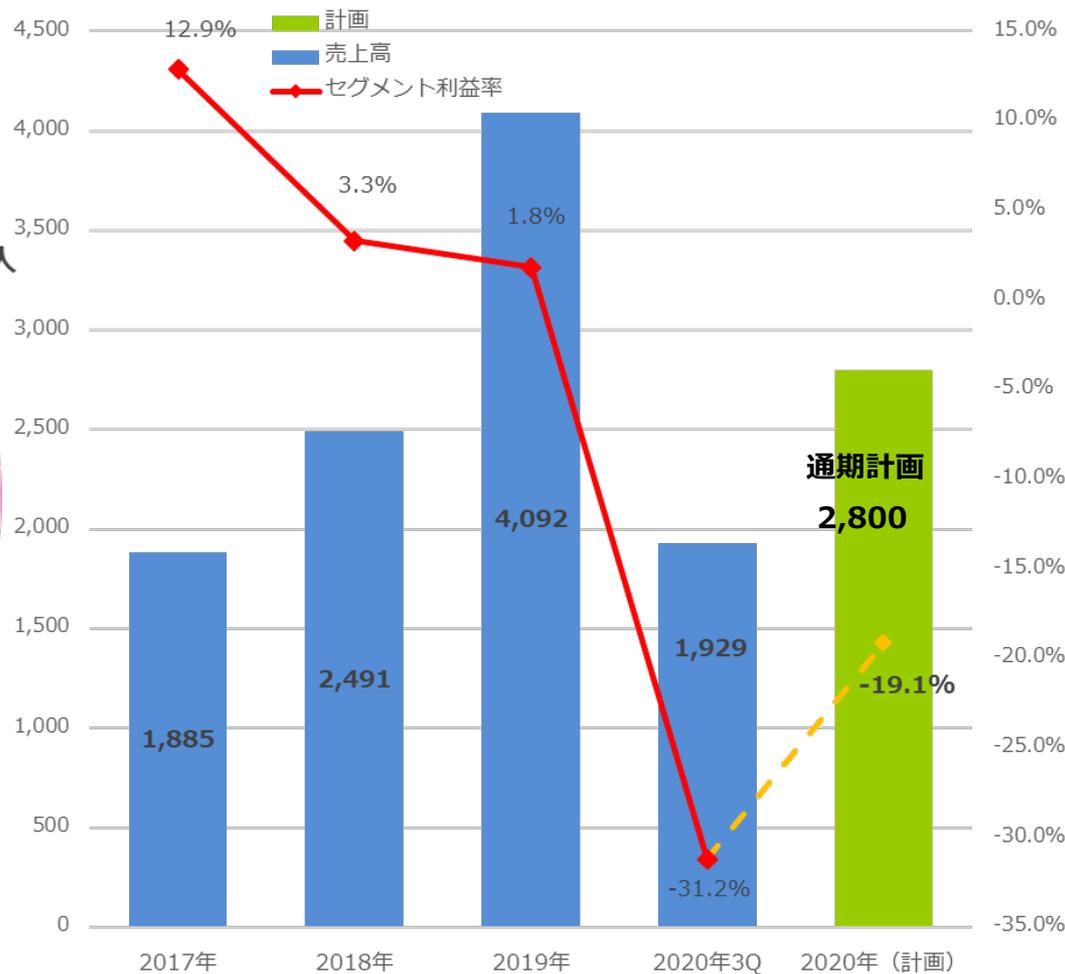
(注1) 2020年8月末時点  
 (注2) サムティ単体所有の固定資産  
 (注3) S-RESIDENCEなど開発物件は除く  
 (注4) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率  
 \* 面積ベース (加重平均) : 各物件の賃貸面積の総計/総賃貸可能面積

(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。

・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](mailto:samty-pr@samty.co.jp)

