

会社説明資料

サムテイ株式会社
2019年6月



利益率の高い物件を売却したことにより、2019年5月30日付で、利益予想及び配当金予想の修正を行いました。

(単位：百万円)	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益(円)
前回発表予想(A)	86,000	15,000	13,000	9,000	236.44
今回発表予想(B)	86,000	16,000	13,500	9,500	240.99
増減額(B-A)	—	1,000	500	500	—

(単位：円)	年間配当金		
	第2四半期末	2019年11月期末	合計
前回発表予想(A)	35.00	40.00	75.00
今回発表予想(B)	35.00	42.00	77.00
前期実績	—	68.00	68.00

2012年11月期より
7期連続の増配予定

※2015年11月期の配当金33円には3円の記念配当が含まれています。

1. 資本業務提携の目的及び理由

1. 大規模ホテルの開発ファンドを共同で立ち上げる
2. ホテルリートを2020年度を目途に組成する (アセットマネジメント業務はサムティAMが受託)
3. 大和証券グループが保有する企業不動産に関する情報について情報提供を受ける
4. アジア展開において大和証券グループと協働する
5. 富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングについて協働する

2. 募集後の大株主及び持ち分比率の比較

募集前 (2018年11月30日現在)	持分比率
森山 茂	12.57%
個人	8.96%
事業会社	3.48%
個人	3.37%
大和PIパートナーズ(株)	3.28%



募集後	持分比率 (注)
(株)大和証券グループ本社	27.27%
森山 茂	6.42%
個人	3.23%
個人	2.74%
大和PIパートナーズ(株)	2.67%

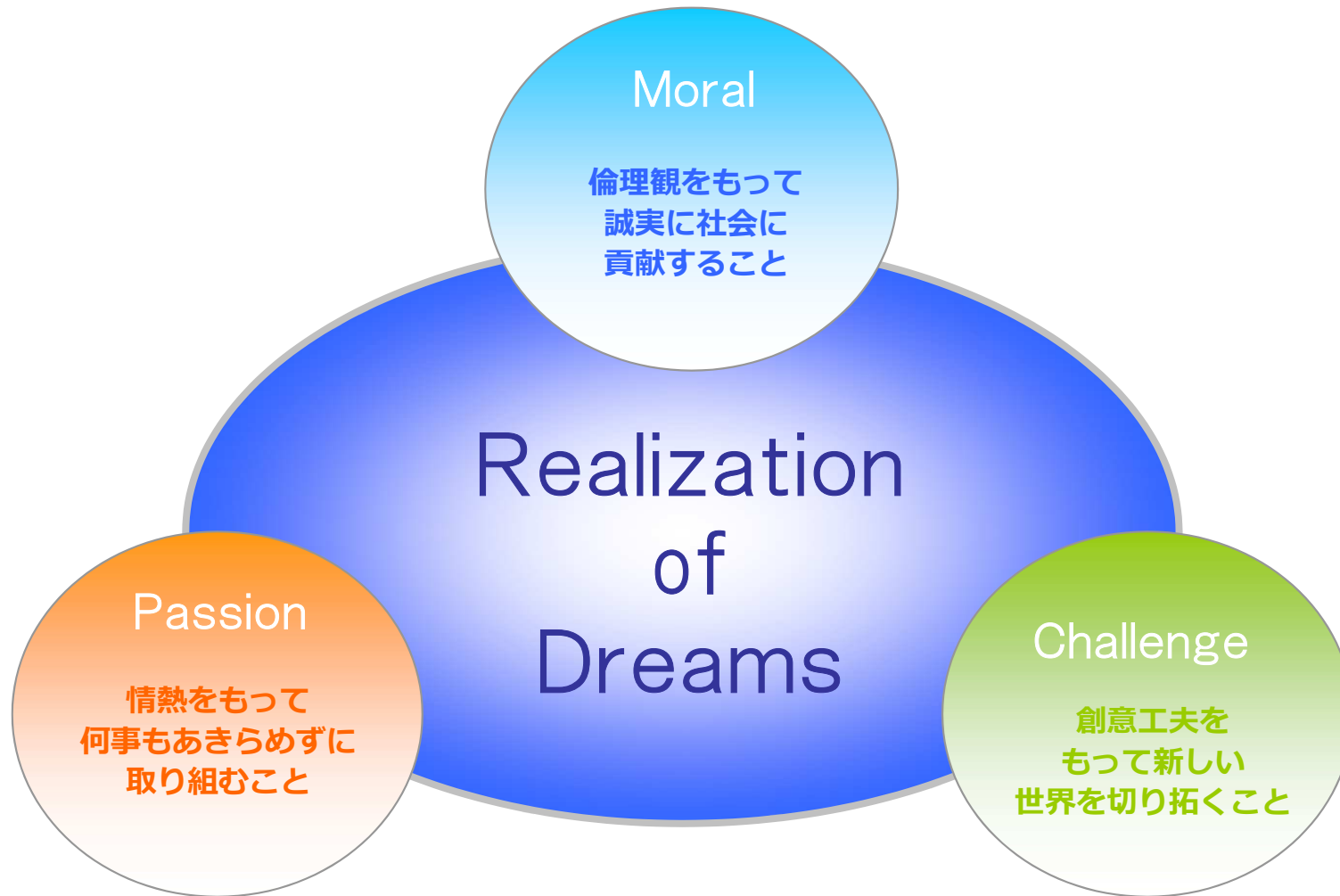
(注) 募集後の持分比率は、2019年6月14日付で払込が完了した、新株予約権付社債がすべて転換された場合の数値です。

目次

- ▶ グループの概要 P04
経営理念、概要、沿革
- ▶ 事業内容の紹介 P08
事業セグメント、特徴、不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業
- ▶ 中期経営計画「サムティ強靱化計画」 P16
重点戦略と財務戦略、K P I、投資計画の進捗状況
資産規模等の推移、B/Sの将来像、財務戦略
- ▶ トピックス P22
新体制の構築、ホテル開業、海外子会社の設立、投資法人との取組み
- ▶ 株価の推移と株主還元 P28
株価の推移、配当方針・株主還元、株主優待の情報
- ▶ Appendix P32

グループの概要

～ 倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現 ～



サムティグループは、全国エリアで、不動産事業、不動産賃貸事業、ビジネスホテルの運営等を展開している総合不動産会社です。

サムティ株式会社 (Samty Co.,Ltd.)

代表者	代表取締役会長 森山 茂 代表取締役社長 小川 靖展 (2019年2月27日に就任)
設立	1982年12月1日
本社所在地	大阪本社：大阪市淀川区西中島四丁目3番24号 サムティ新大阪センタービル 東京本社：東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 丸の内トラストタワー本館
支店	札幌支店 (札幌市中央区) ・名古屋支店 (名古屋市中村区) ・福岡支店 (福岡市博多区) 新宿営業所 (東京都新宿区) ・横浜営業所 (神奈川県横浜市) ・ 広島支店 (2019年12月予定)
資本金	15,935百万円 (2019年2月末現在)
総資産	170,730百万円 (2019年2月末現在)
決算期	11月末日
事業内容	不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業
上場市場	東証一部 (3244)
従業員数	単体108名、連結203名 (2019年2月末現在)



代表取締役社長 小川 靖展

- | | | |
|----------|--|--------------------|
| 1982年12月 | <u>大阪市東淀川区においてサムティ開発株式会社（現 当社）を設立</u> | → 不動産の売買・賃貸・管理を開始 |
| 2006年08月 | <u>ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーアの株式を取得</u> | → ホテル事業に進出 |
| 2007年07月 | 大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」（現東証JASDAQ）に上場 | |
| 2011年02月 | 東京支店（東京都中央区）を開設 | |
| 2011年12月 | <u>サムティ管理株式会社（現サムティプロパティマネジメント株式会社）を設立</u> | → プロパティマネジメント事業に進出 |
| 2012年06月 | 福岡支店（福岡市博多区）を開設 | |
| 2012年11月 | <u>サムティアセットマネジメントを100%子会社化</u> | → アセットマネジメント事業に進出 |
| 2013年10月 | 中長期経営計画「Challenge40」策定 | |
| 2014年04月 | 東京支店を千代田区丸の内に移転 | |
| 2015年03月 | <u>サムティ・レジデンシャル投資法人を設立</u> | → J-REIT事業に進出 |
| 2015年05月 | 札幌支店（札幌市中央区）を開設 | |
| 2015年06月 | 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 | |
| 2015年10月 | 東京証券取引所市場第一部へ市場変更 | |
| 2016年03月 | 名古屋支店（名古屋市中村区）を開設 | |
| 2016年07月 | 中長期経営計画「Challenge40」の見直しを実施 | |
| 2016年12月 | 子会社であるサムティ管理株式会社の商号をサムティプロパティマネジメント株式会社に変更 | |
| 2018年03月 | ホテル開発第1号である「エスペリアホテル博多」がオープン | |
| 2018年09月 | 中期経営計画「サムティ強靱化計画」を策定 | |
| 2018年11月 | ホテル開発第2号である「エスペリアイン日本橋箱崎」がオープン | |
| 2019年02月 | ホテル開発第3号である「エスペリアイン大阪本町」がオープン | |
| 2019年04月 | 東京支店 新宿営業所（東京都新宿区）、横浜営業所（横浜市西区）を開設 | |
| 2019年04月 | ホテル開発第4号である「エスペリアホテル京都」がオープン | |



事業内容の紹介

不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業の3つの事業を行っています

不動産事業



- ・ S-RESIDENCEの企画開発・販売
- ・ ビジネスホテル、オフィスビルの企画・開発・販売
- ・ 投資家向け収益マンションの企画・開発、販売
- ・ 収益不動産の再生・販売
- ・ アセットマネジメント業務

不動産賃貸事業



- ・ レジデンス・オフィスビル・ホテル等、賃貸不動産の保有・運営
- ・ プロパティマネジメント業務

その他の事業



- ・ ビジネスホテルの保有・運営
- ・ 分譲マンション管理業務
- ・ 建設・リフォーム業

1. リートを中心としたビジネスモデル

将来的な外部環境変化への備えとして、フロー重視の経営から、バランスシート重視の経営への転換を図るため、サムティ・レジデンシャル投資法人を中心としたマネジメント事業の拡大を目指します。



2. 賃貸マンションや投資家向け収益マンションを展開

日本の不動産業界ではファミリー向けの分譲マンション等が多く見受けられますが、当社は競合の少ない賃貸マンションや投資家向け収益マンションの企画・開発、販売を行っています。

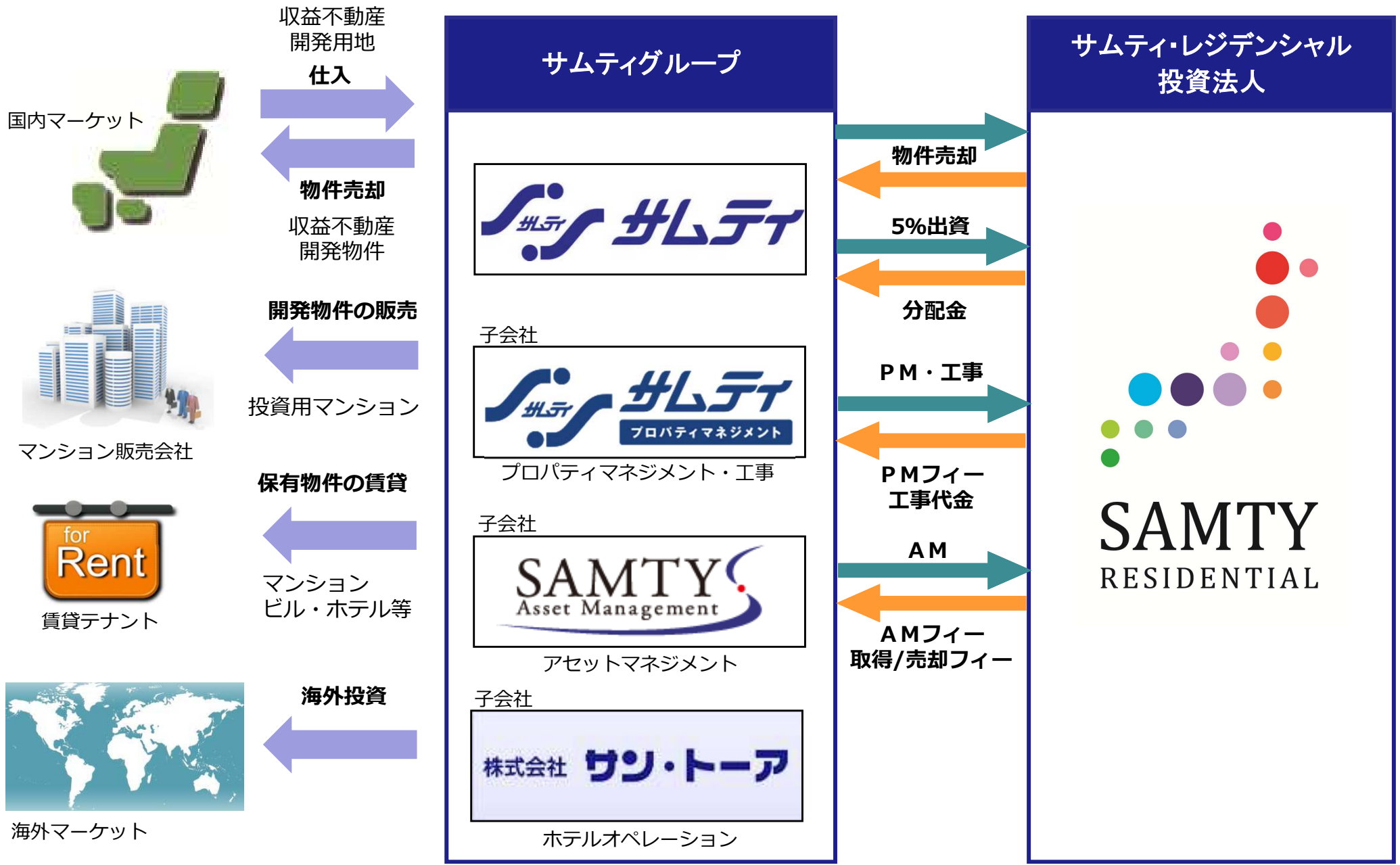


3. ホテル・オフィスビル開発にも注力

ここ数年の高いホテル需要やオフィス需要に対応し、ホテル及びオフィス開発への投資にも注力します。

⇒ 2021年11月期までに全国で約**850**億円の投資を計画

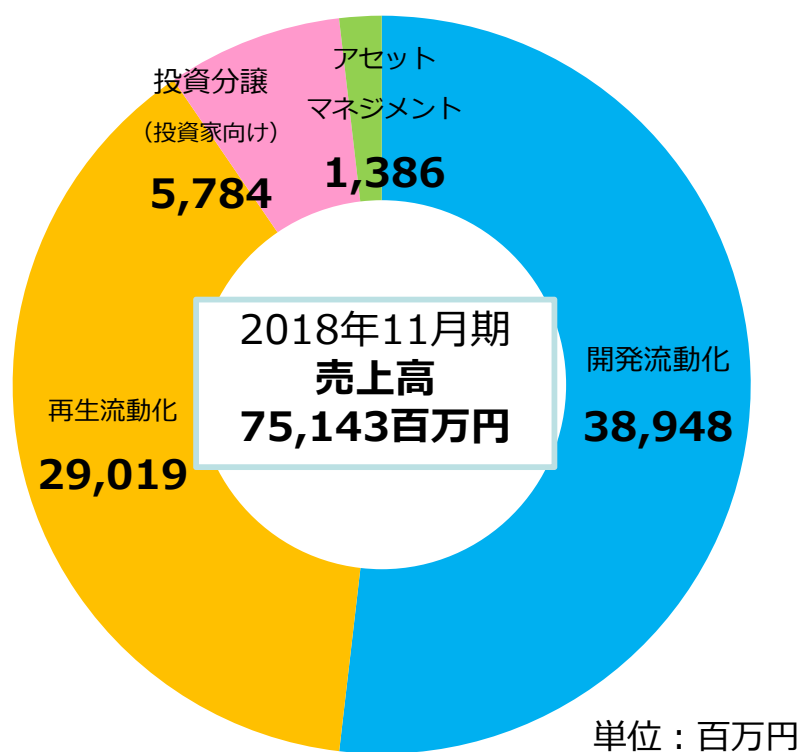




不動産事業 サブセグメントの内容

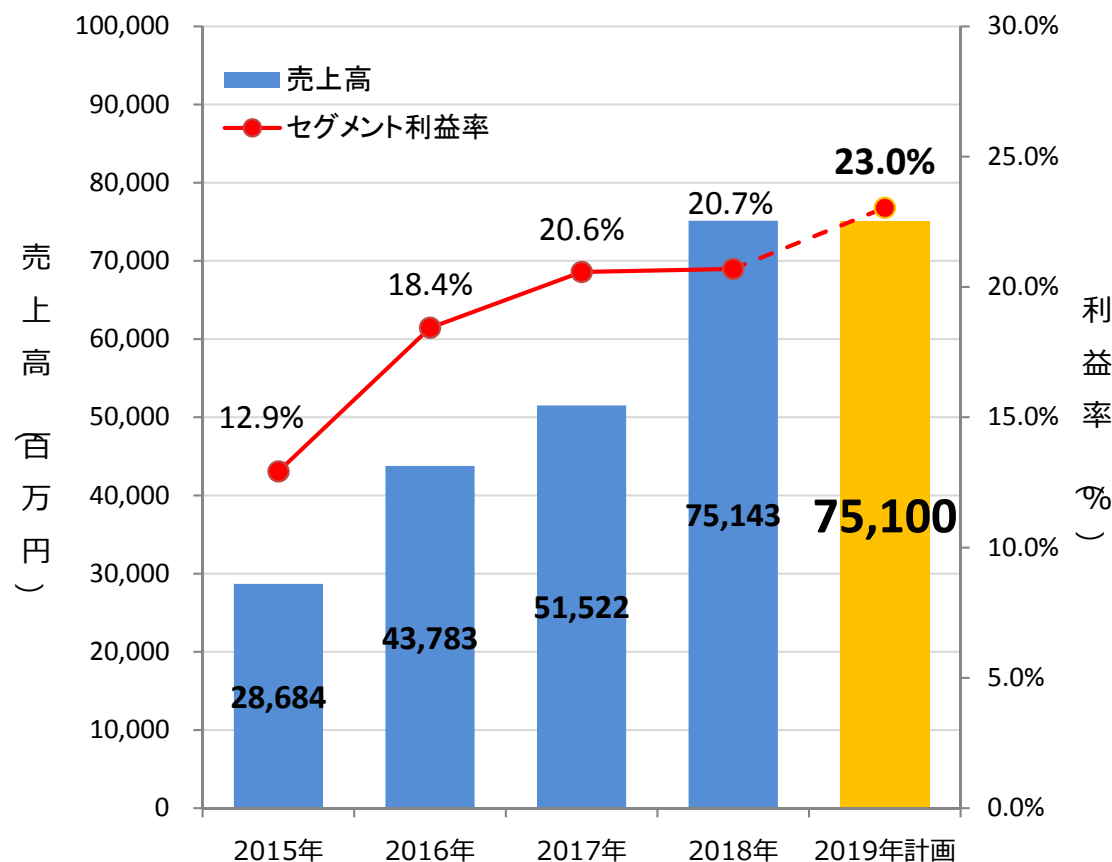
- ▼賃貸事業のノウハウを活かし、競争の少ない収益賃貸マンションの開発に特化。
- ▼サムティ・レジデンシャル投資法人に開発物件「S-RESIDENCE」を安定供給予定。
- ▼2018年11月売上高は、75,143百万円。

区分別売上高



(注) 2018年11月期の各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引消去後、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

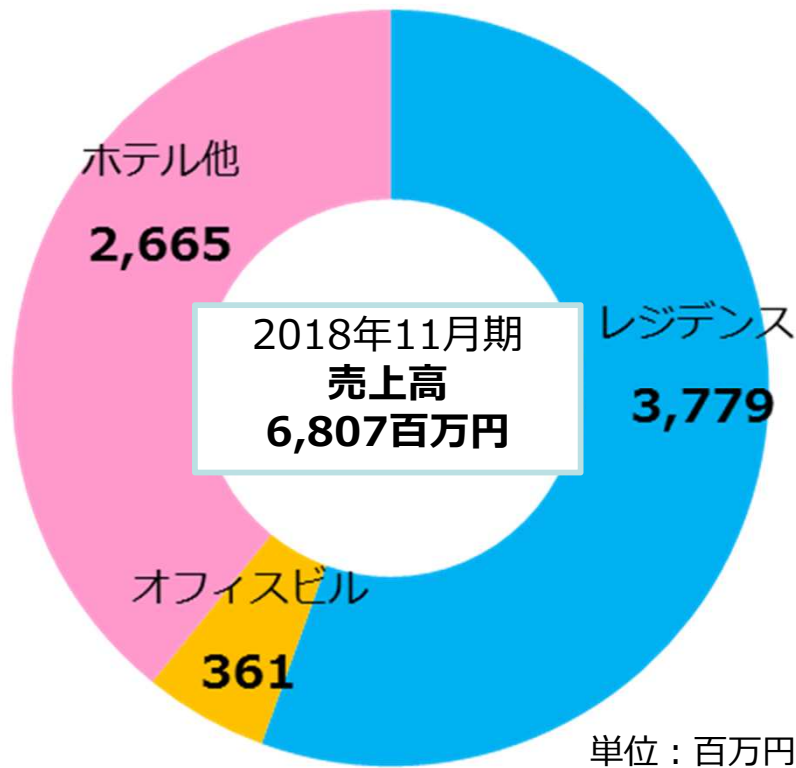


(注) 2019年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

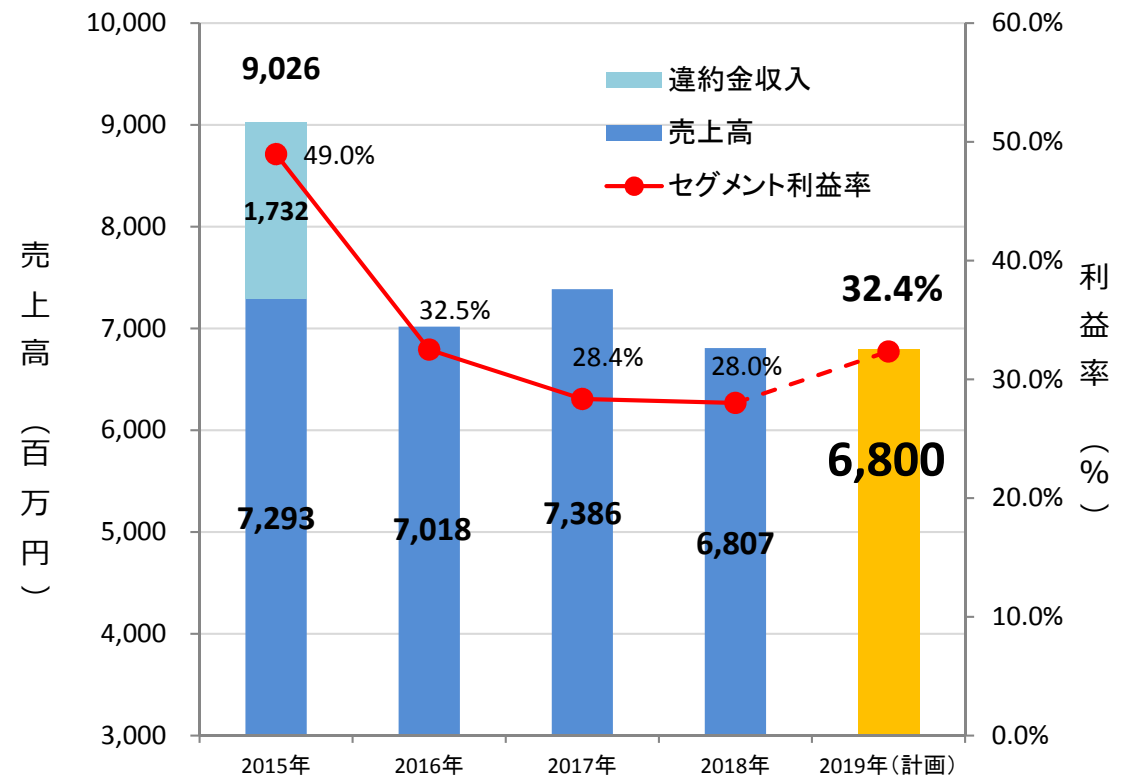
保有資産の内容

- ▼レジデンス、オフィス、ホテル等、多様な資産に分散投資。
- ▼サムティグループの基盤事業として、安定的な売上・利益の計上に貢献。
- ▼2018年11月期売上高は、6,807百万円。

保有施設別売上高



セグメント売上高・利益率の推移



(注) 2018年11月期の各施設売上高は、セグメント間取引消去後、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。

(注1) 2015年の売上高には、水戸サウスタワーの違約金が含まれています。
 (注2) 2019年計画の売上高はセグメント間取引消去前の金額を記載しています。

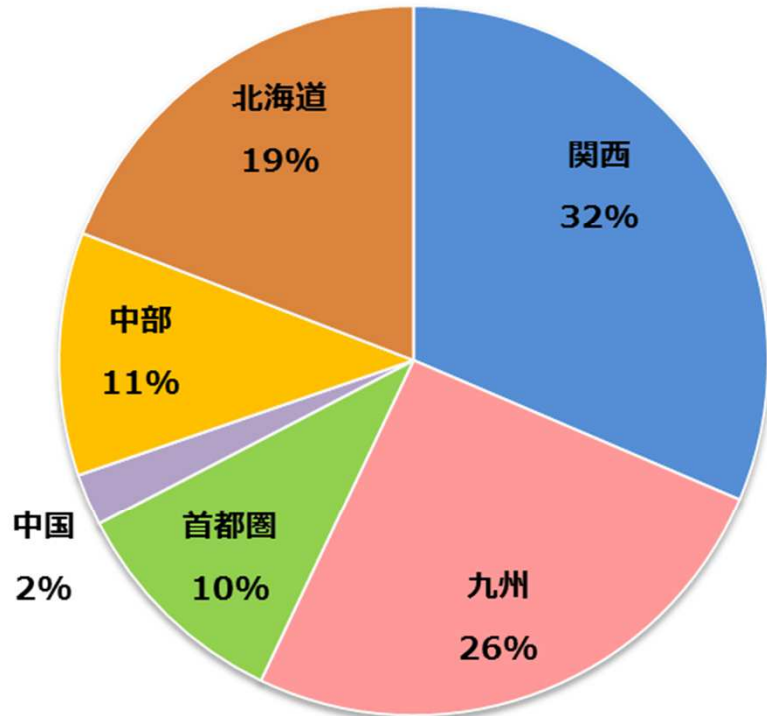
保有資産の地域別状況、稼働率

▼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。

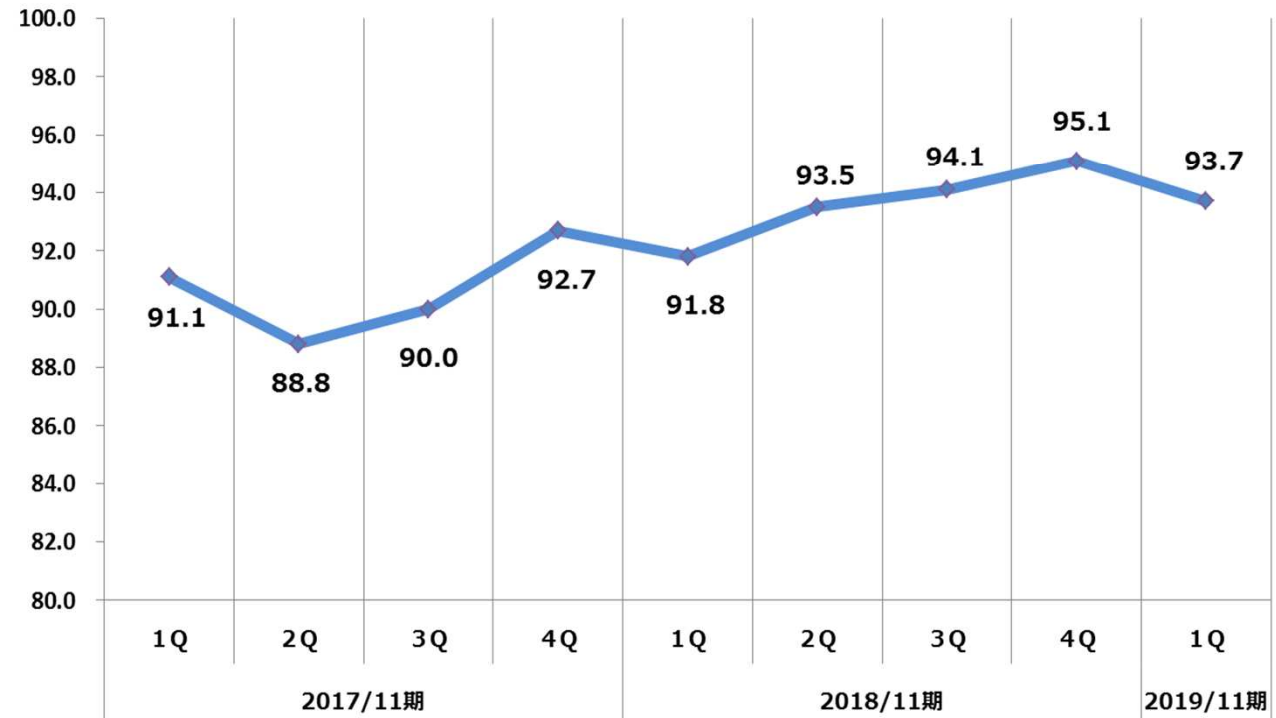
- ◇物件の取得競争が限定的
- ◇首都圏と比較して相対的に収益性が高い

▼レジデンスは90%前後の高稼働率を維持。

地域別保有資産の割合



レジデンスの稼働率推移



(注1) 2019年11月期第1四半期末時点

(注2) サムティ単体所有の収益不動産（固定資産+販売用不動産）

(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

その他の事業 概要

- ▼ビジネスホテルの保有・運営
- ▼分譲マンションの運営管理業務
- ▼建設リフォーム等

サムティグループが参画するホテル

名称	所在地	客室数
センターホテル東京	東京都中央区	108室
天橋立ホテル	京都府宮津市	86室
GOZAN	京都市東山区	21室
エスペリアホテル長崎	長崎県長崎市	153室
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	160室
SMART HOTEL kutchan	北海道虻田郡	67室
エスペリアホテル博多	福岡市博多区	287室
エスペリアイン日本橋箱崎	東京都中央区	114室
エスペリアイン大阪本町	大阪市西区	125室
エスペリアホテル京都	京都市下京区	165室
合計		1,286室

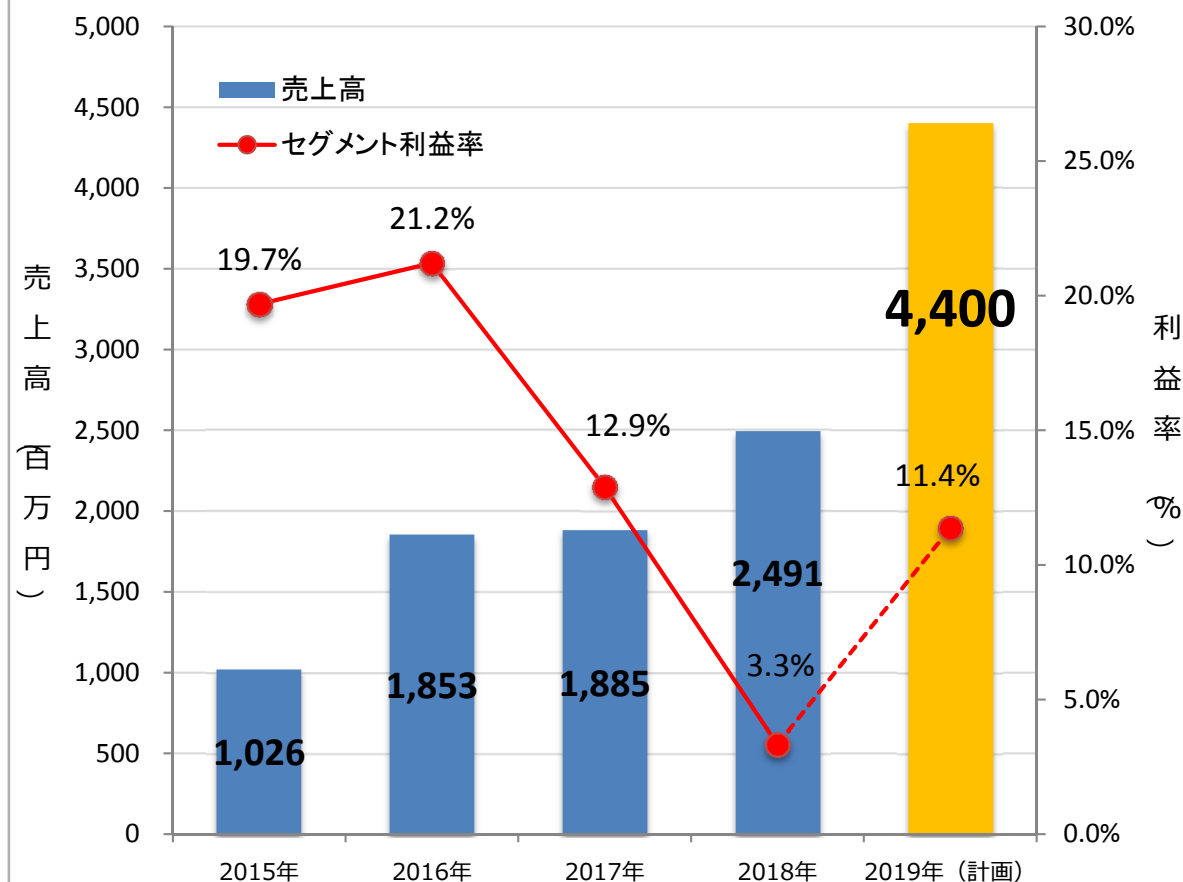


エスペリアホテル京都



センターホテル東京

セグメント売上高・利益率の推移

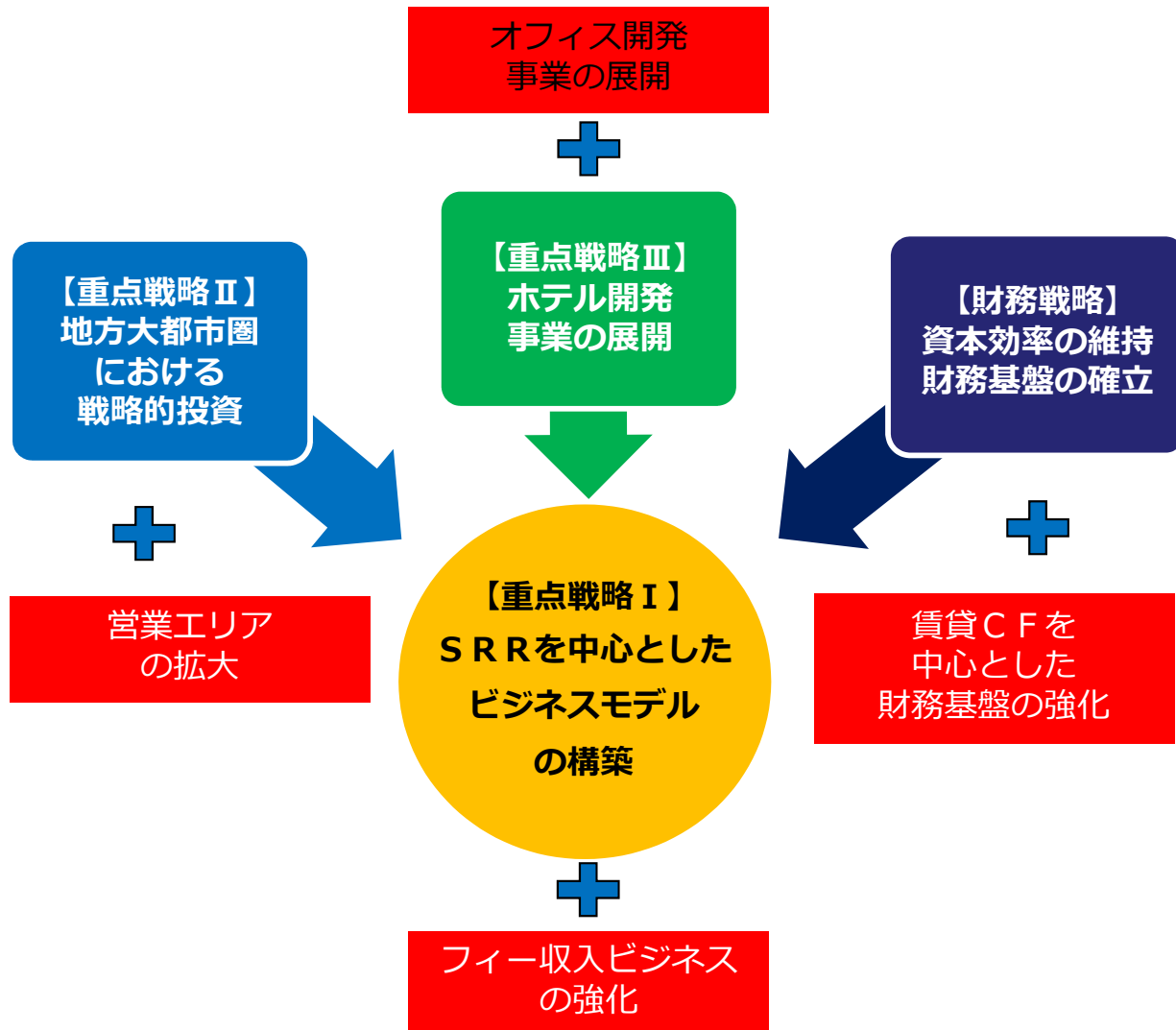


(注) 2019年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しております。

中期経営計画
「サムテイ強靱化計画」

「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)

	2017/11期 実績	2018/11期 実績	新中期計画 2021/11期 数値目標
営業利益 (百万円)	10,131	14,033	20,000 水準
ROE	15.8%	16.9%	15.0% 水準
ROA※	6.6%	8.5%	7.0% 水準
自己資本比率	23.4%	37.9%	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

「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。
サムティの成長エンジンとして、ホテル開発・オフィス開発を推進する。
また、賃貸事業の強化の為、収益不動産の取得に1,350億円を投じ、資産の積み上げを行う。

3年間(2019-2021年)の総投資額

約3,000億円 (816億円^(注)/進捗率27.2%)

収益不動産の取得
(固定資産)
(たな卸資産)

1,350億円



<進捗状況^(注)>

293億円

(進捗率)

21.7%

レジデンス開発
(S-RESIDENCE)
(投資家向けワンルーム
マンション)

800億円



<進捗状況^(注)>

189億円

(進捗率)

23.7%

ホテル開発
オフィス開発

850億円



<進捗状況^(注)>

333億円

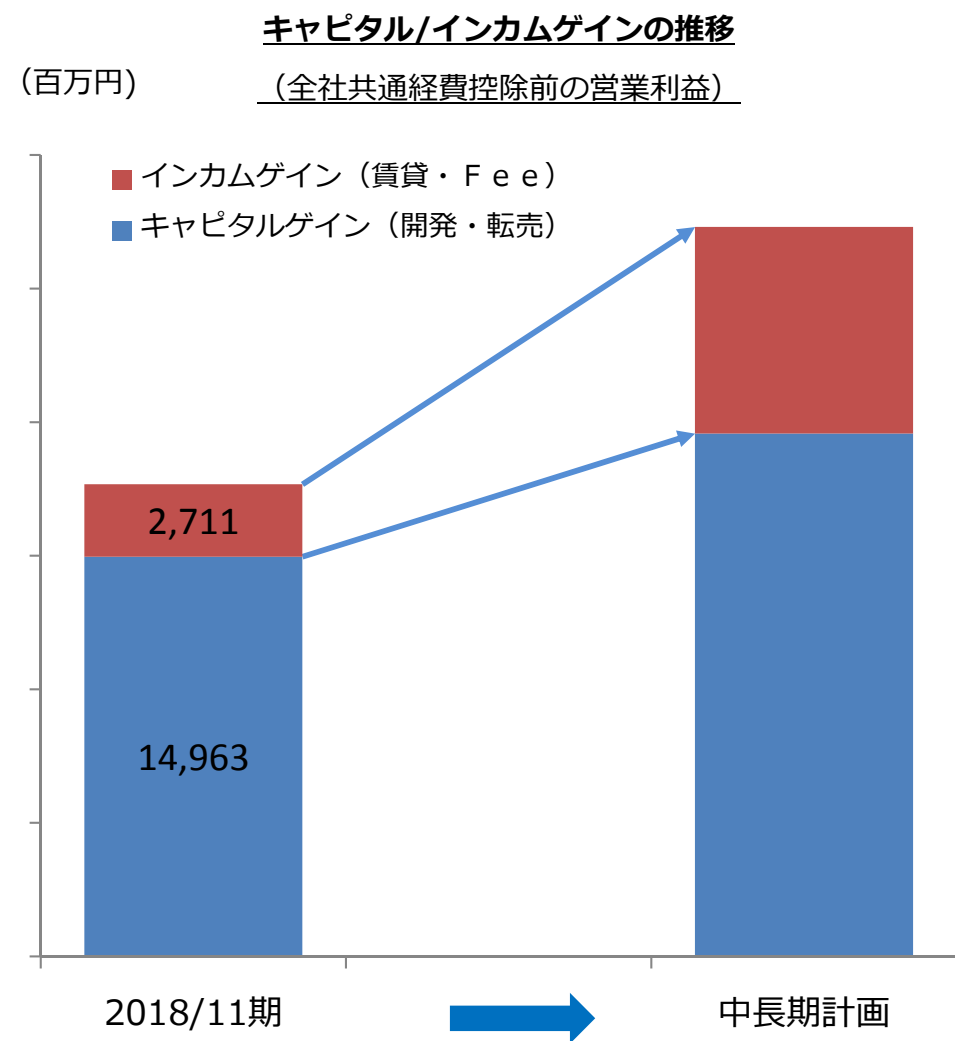
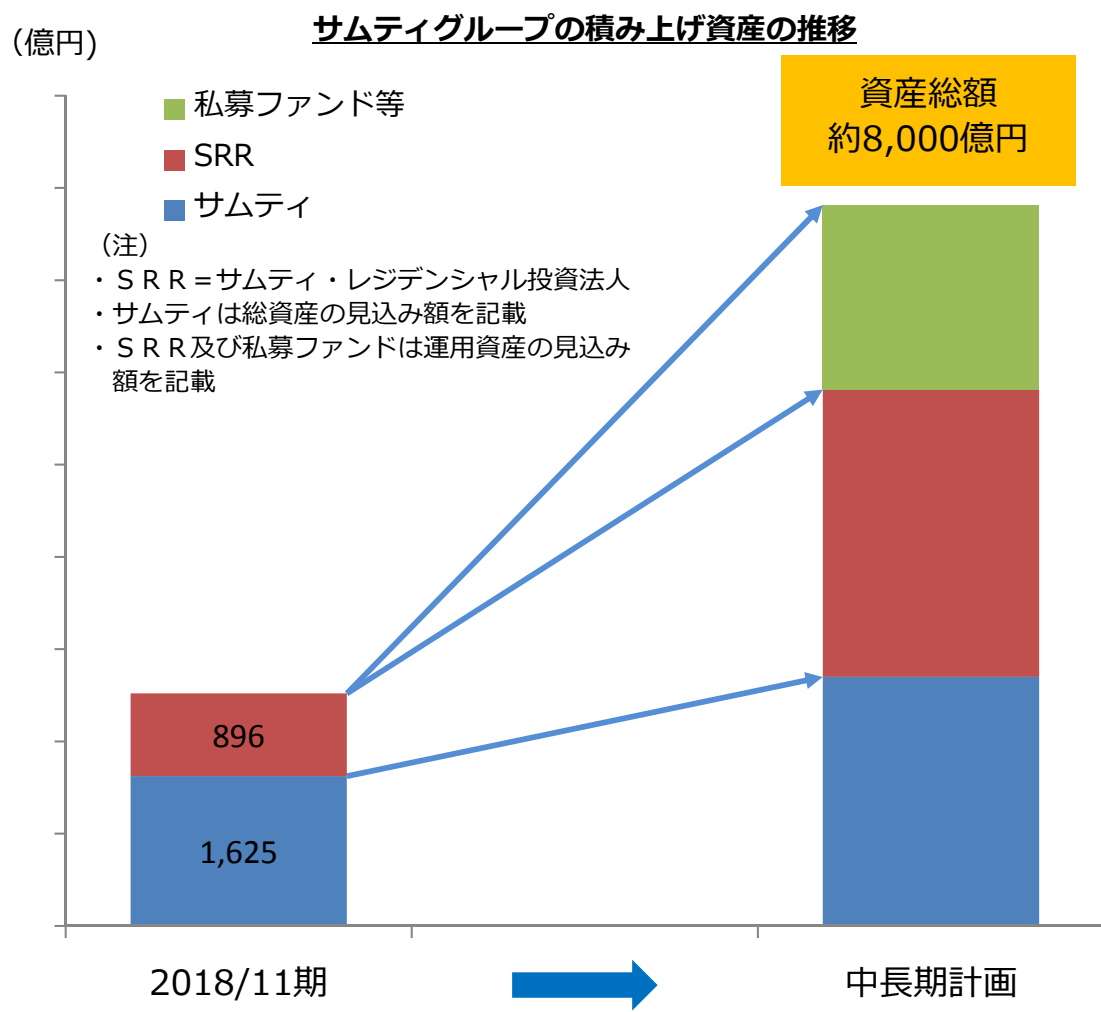
(進捗率)

39.2%

(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。

インカム・ゲイン（フィー収入）の拡大

中期経営計画は、一過性のキャピタル・ゲインから継続安定的なインカム・ゲインへの収益構造の転換が主要なテーマの1つ。賃料収入及びフィー収入を生み出す資産総額は、中長期では約8,000億円が目標。



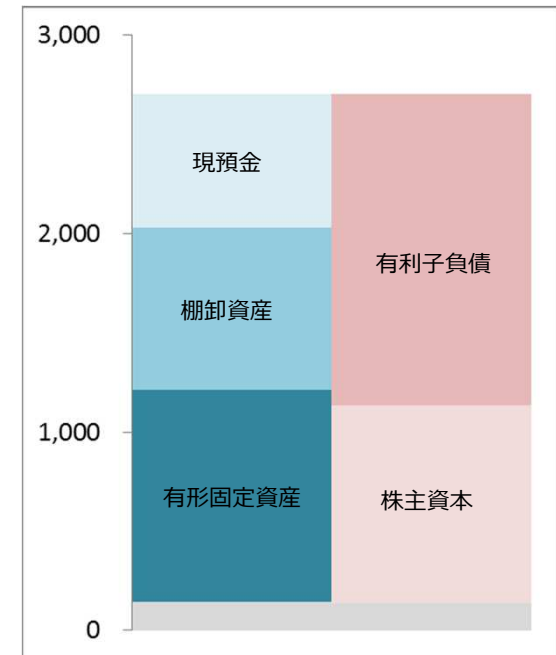
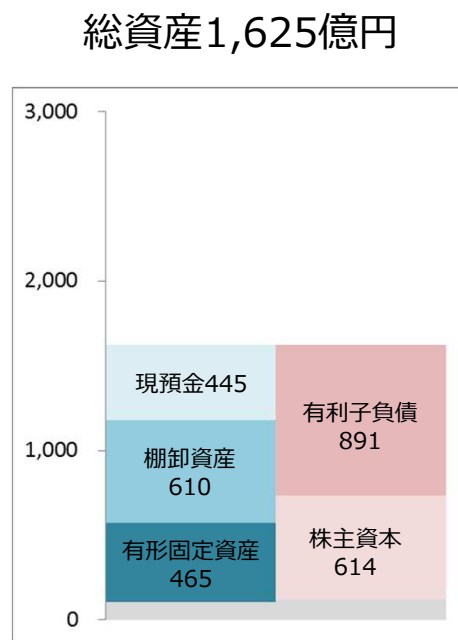
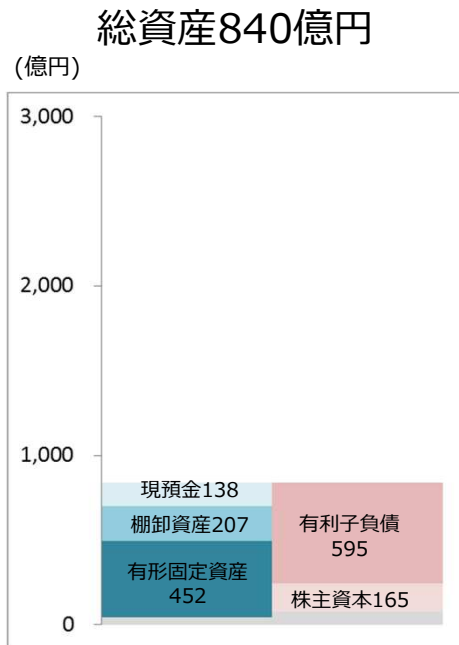
B/S重視による財務基盤の確立

IPO時脆弱だった財務基盤は、2018年11月期には自己資本比率37.9%、ネットD/Eレシオ0.73倍に向上。「サムティ強靱化計画」ではB/Sを重視した経営の推進により、中長期ではさらに強い財務基盤を目指す。

2007/11期 (IPO時)

2018/11期

中長期でのB/Sイメージ



自己資本比率 : 19.6%
ネットD/Eレシオ : 2.7倍

自己資本比率 : 37.9%
ネットD/Eレシオ : 0.73倍

自己資本比率 : 30.0%以上
ネットD/Eレシオ : 1.0倍水準

財務戦略

将来の調整局面に備え、財務基盤を強化する。 自己資本比率30%以上を維持しつつ、同時に成長を図る。 不動産賃貸事業の安定的なキャッシュフローを中心とした財務基盤をさらに強化する。

1. 基本方針

①自己資本比率30%以上を維持

自己資本比率30%を達成。今後も財務健全性を維持しつつ、持続的な成長を行う。

②賃貸事業の安定的なキャッシュフローを中心とした財務基盤の強化

各物件ごとに、賃料収入から賃貸経費・支払金利・元金返済を控除したネットキャッシュフローを管理。

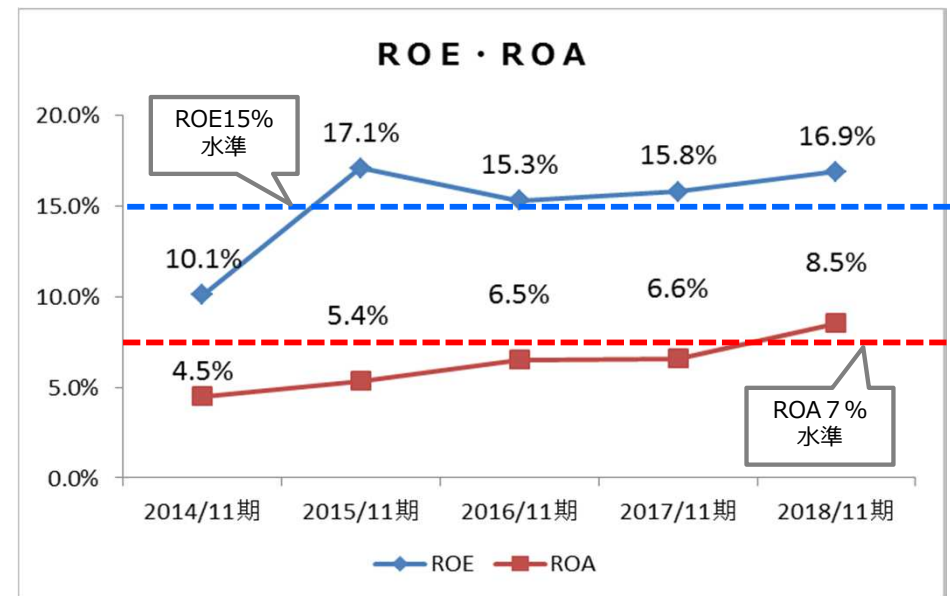
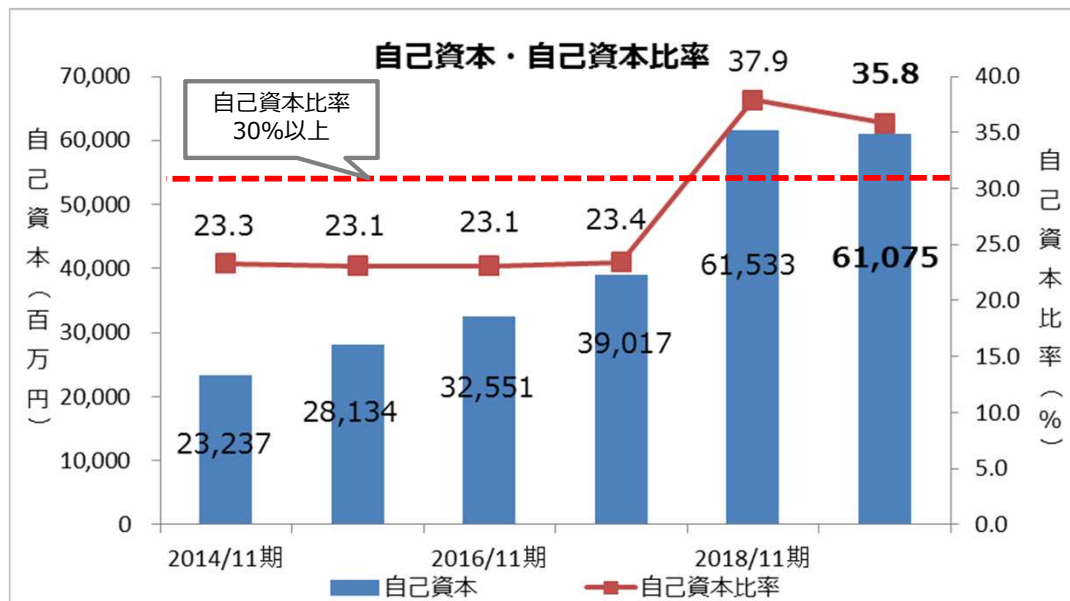
2. 目標とする指標

2021年11月期
自己資本比率 30%以上

2021年11月期
ROE 15%水準

2021年11月期
ROA 7%水準

※ROA=営業利益÷総資産 (期首・期末の平均)



トピックス

代表取締役の異動および社長交代（2019年2月27日付）

経営トップの若返りを図り、新たな経営体制のもと、更なる成長と企業価値向上に邁進してまいります。



東京本社設置・組織変更（2019年2月27日付）

《東京本社設置》

多様な人材確保や情報の収集・発信機能等の強化、迅速化を図る目的で、

東京本社を設置し、二本社制といたしました。（登記上の本店所在地に変更はありません）

新中期経営計画「サムティ強靱化計画」を着実に実行。

《組織変更》

- ① 社長直轄の組織として社長室を新設。 ⇒ 新中期経営計画の着実な実行を図る。
- ② 経営企画部を社長直轄とする。 ⇒ 新中期経営計画の予算実績管理を担う。
- ③ 経営管理本部の中に財務管理部を新設。 ⇒ 全社の計数管理を集約し、迅速な意思決定を図る。
- ④ 不動産本部を大阪本店に、不動産事業部を大阪不動産事業部、開発事業部を大阪開発事業部に改称。
- ⑤ 建築設計部を不動産本部より独立部門とする。
- ⑥ サムティアセットマネジメント(株)にホテルマネジメント機能を集約。

東京支店 新宿、横浜営業所を開設 (2019年4月1日付)

2018年10月25日付
「サムティ強靱化計画で公表の通り、業容拡大等に伴い、2019年4月1日付で東京支店 新宿営業所、横浜営業所を開設いたしました。

<新宿営業所>
東京都新宿区西新宿七丁目16番11号
FORECAST西新宿5階

<横浜営業所>
神奈川県横浜市西区北幸
一丁目4番1号 横浜天理ビル10階

ホテル開発第3弾「エスペリアイン大阪本町」が2019年2月15日大阪市西区にオープン



外観



ロビー周辺



客室



朝食ラウンジ

大阪ビジネス街の中心である本町に位置し、大阪メトロの四つ橋線・中央線・御堂筋線の3路線が交差する「本町」駅から徒歩約2分と、ビジネス・観光ともに非常に便利な場所です。

館内のフロアやエントランスは「水都大阪」をイメージしたデザインを特徴としており、様々なタイプを用意した客室はモダンなインテリアで統一されています。

また、枕やアメニティは1階ロビーで自由にお選びいただくことができ、快適な時間をお過ごしいただけます。

エスペリアイン大阪本町 概要

- 所在地 : 大阪市西区西本町一丁目11番8号
- アクセス : 大阪メトロ「本町」駅 徒歩約2分
- 構造・規模 : 鉄骨造14階建
- 客室数 : 125室
- 運営会社 : 株式会社サン・トーア *当社子会社



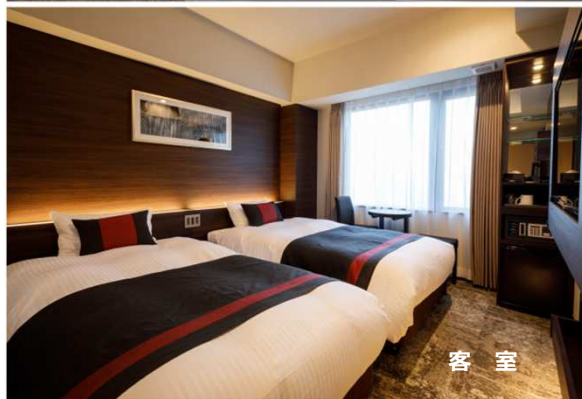
ホテル開発第4弾「エスペリアホテル京都」が2019年4月25日京都市下京区にオープン



ホテル外観



天井に「漆からかみ」が施されたロビー



客室



大浴場

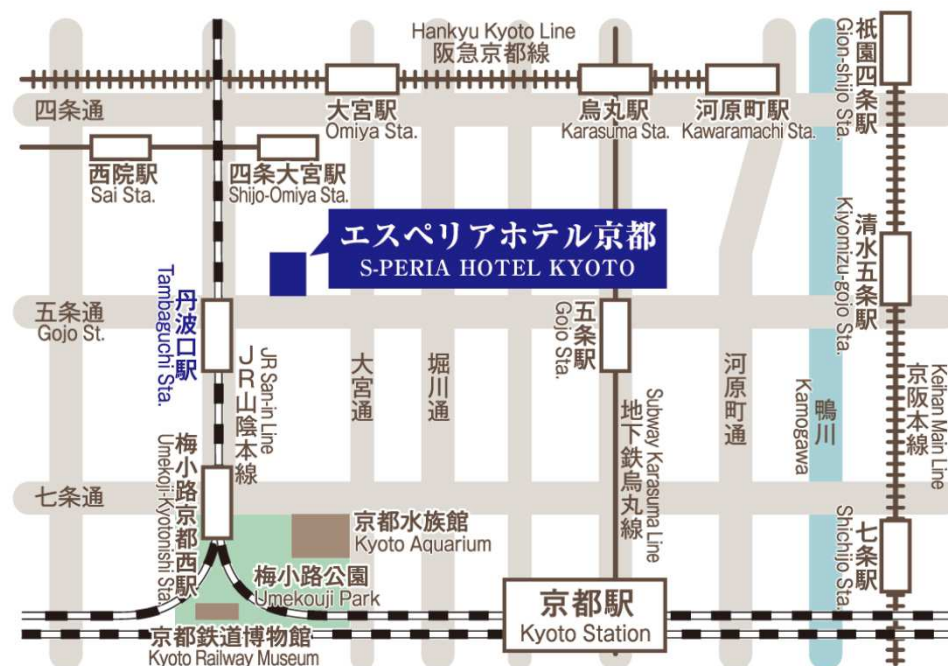
JR京都駅からJR山陰本線（嵯峨野線）で2駅の「丹波口」駅より徒歩約4分の場所に位置しており、京都水族館や京都鉄道博物館が徒歩圏内にあるなど利便性にも優れています。当ホテルのエントランスの天井には、「漆からかみ^(注)」が使用されており、古都京都にふさわしい、伝統的な雰囲気づくりとなっています。

1室2名様のご利用を基本とした客室165室を有し、高まるインバウンドゲスト需要にも応える宿泊主体型ホテルとして、旅の疲れを癒す大浴場を、また、京都のおばんざいをはじめ和洋メニューをそろえたビュッフェ形式の朝食を提供するレストランも設置しています。

(注) 中国の唐から奈良時代に伝わった美しい細工紙のこと、襖・壁紙など室内装飾の伝統工芸品。

エスペリアホテル京都 概要

- 所在地 : 京都市下京区中堂寺壬生川町22
- アクセス : JR嵯峨野線「丹波口」駅 徒歩約4分
- 構造・規模 : 鉄骨造8階建
- 客室数 : 165室
- 運営会社 : 株式会社
グリーンホスピタリティーマネジメント



■ 設立の理由

当社グループは、2016年9月23日に「ACA Vietnam Real Estate LPを通じた海外企業への出資に関するお知らせ」で公表しましたように、ベトナムの主要都市ホーチミンにて不動産開発・賃貸事業を営む不動産会社をターゲットとするファンドACA Vietnam Real Estate LP（以下「ACAファンド」）へ出資いたしました。

これは、ACAファンドを通じた出資（純投資）ですが、当社グループは当該出資を海外事業の足掛かりとし、その運用会社であるACA Investments Pte Ltd.（以下「ACA社」）の東南アジアネットワーク等を活用し、高い成長が期待できる東南アジア諸国を中心に、子会社の開設をも視野に入れ、更なる海外事業展開の可能性を調査してまいりました。

そうした調査の結果、海外事業展開の目途が立ち、ACA社の東南アジアネットワークやグローバル人材を活用すべく、ACA社と共同出資の形で子会社を新設いたしました。

<海外子会社の概要>

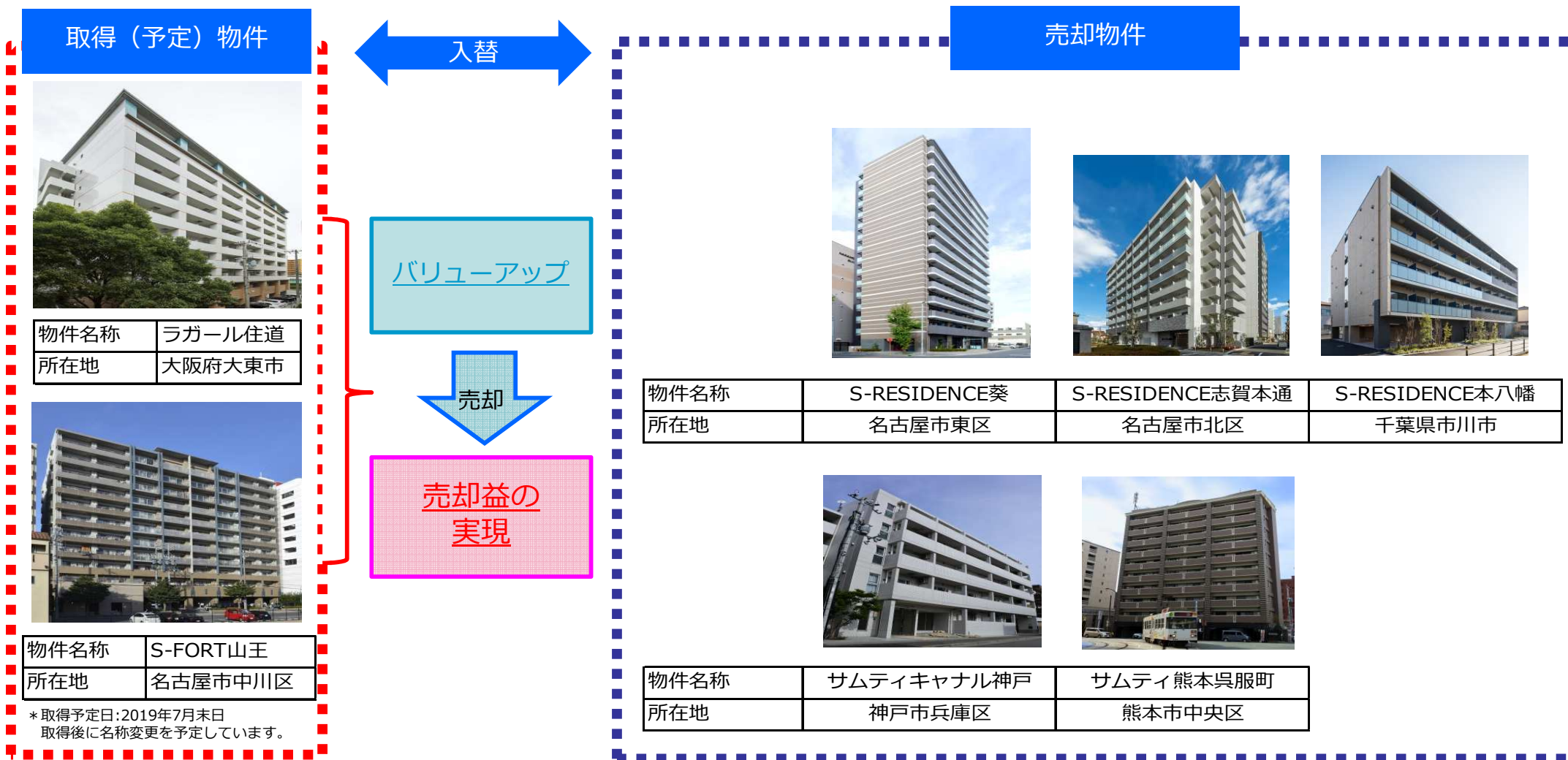
名称	SAMTY Asia Investments Pte Ltd.	
事業内容	・主に東南アジア諸国の不動産会社およびプロジェクトへの投資・ファイナンス、不動産マーケット調査	
	・サムティ株式会社の国外における事業展開サポート	
	・グローバル人材の発掘および教育のサポート	
資本金の額	15,100千米ドル	
大株主及び持分比率	(普通株式)	(普通株式持株比率)
	サムティ株式会社	80%
	ACA Investment Pte Ltd.	20%
	(優先株式)	(優先株式持株比率)
	サムティ株式会社	100%



4月25日付で公表の通り、海外子会社であるSAMTY Asia Investments Pte Ltd.を通じてベトナムの不動産企業及び開発プロジェクトに初めての出資を行いました。あわせて、出資先であるベトナムの不動産企業と連携を図るため、同社と協議を開始いたしました。

サムティ・レジデンシャル投資法人の資産規模は96物件、908億円へ拡大

サムティ・レジデンシャル投資法人から1物件取得、5物件の売却を実現。
さらに、2019年7月末に1物件取得することを決定。



物件名称	ラグール住道
所在地	大阪府大東市



物件名称	S-FORT山王
所在地	名古屋市中川区

*取得予定日:2019年7月末日
取得後に名称変更を予定しています。

物件名称	S-RESIDENCE葵	S-RESIDENCE志賀本通	S-RESIDENCE本八幡
所在地	名古屋市東区	名古屋市北区	千葉県市川市



物件名称	サムティキャナル神戸
所在地	神戸市兵庫区



物件名称	サムティ熊本呉服町
所在地	熊本市中央区

(注)当該取得及び売却は、2019年11月期連結業績予想に織り込み済みです。

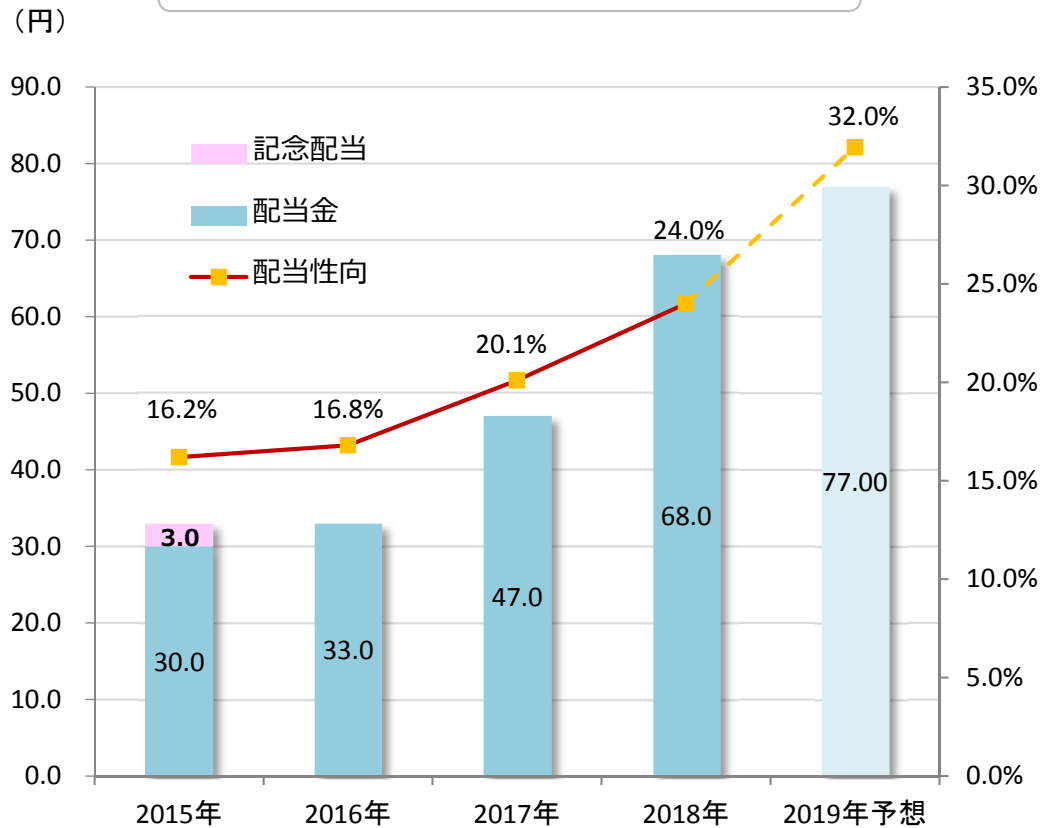
株価の推移と株主還元



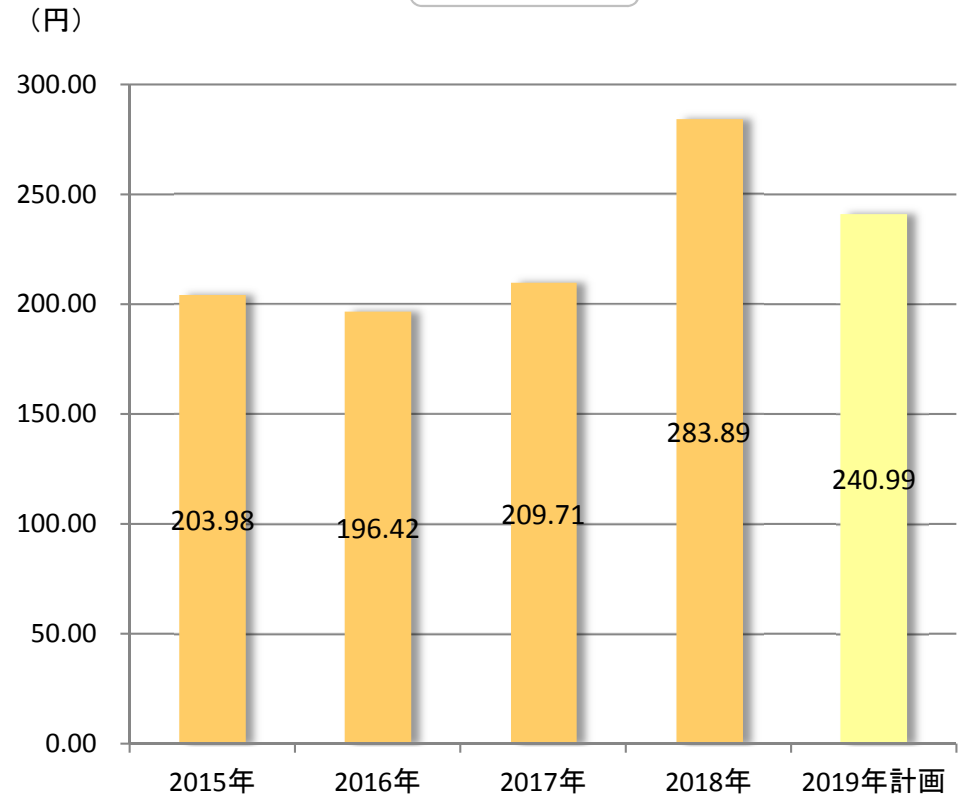
配当方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つであると認識しております。配当につきましては、業績を反映させるとともに、今後の事業計画、財政状態等を総合的に勘案した上で実施することを基本方針としております。今後の事業展開、業容拡大、財務体質強化等を踏まえ、将来に備えた内部留保の充実を図ることで、実績に裏付けられた利益還元を行ってまいります。

一株当たり配当金・配当性向の推移



EPS



株主優待の内容を変更します

2019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。従来、センターホテル東京及びセンターホテル大阪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、センターホテル大阪の運営の終了に伴い、利用ができなくなるため、「**センターホテル東京**」に加えて、当社が開発し、運営を行っております「**エスペリアイン日本橋箱崎**」及び「**エスペリアイン大阪本町**」の3ホテルの利用が可能となる共通の宿泊割引券または無料宿泊券をご優待といたします。株主の皆様からお寄せいただきましたご意見も取り入れ、東京2ホテル、大阪1ホテルが利用可能となり、従来以上に皆様に便利にご利用いただける内容です。

変更前

所有株数	優待内容
100株以上 300株未満	センターホテル東京 宿泊割引券 (3,000円) 1枚 センターホテル大阪 宿泊割引券 (3,000円) 1枚
300株以上 1,500株未満	センターホテル東京 無料宿泊券 1枚 センターホテル大阪 無料宿泊券 1枚
1,500株以上	センターホテル東京 無料宿泊券 1枚 センターホテル大阪 無料宿泊券 1枚 天橋立ホテル宿泊割引券 (5,000円) 4枚



変更後

所有株数	優待内容
<u>100株以上</u> <u>300株未満</u>	<u>3ホテル共通</u> <u>宿泊割引券 (3,000円)</u> <u>2枚</u>
<u>300株以上</u> <u>1,500株未満</u>	<u>3ホテル共通</u> <u>無料宿泊券 2枚</u>
<u>1,500株以上</u>	<u>3ホテル共通</u> <u>無料宿泊券 2枚</u> <u>天橋立ホテル宿泊割引券</u> <u>(5,000円) 4枚</u>

変更後対象ホテル

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



Appendix

レジデンス開発計画

竣工年	物件名称 / P J 名称	所在地	戸数
2019年	S-RESIDENCE 墨田区東向島 1 丁目PJ	東京都中央区	76
	S-RESIDENCE 淀川区西中島 4 丁目 II PJ	大阪市淀川区	54
	S-RESIDENCE 港区芝 5 丁目PJ	東京都港区	29
	S-RESIDENCE 本郷 3 丁目PJ	名古屋市名東区	77
	S-RESIDENCE 西区南堀江 3 丁目PJ	大阪市西区	55
	S-RESIDENCE 台東区鳥越 1 丁目PJ	東京都台東区	49
	S-RESIDENCE 北区志賀本通 1 丁目・神明町PJ	名古屋市北区	108
	S-RESIDENCE 北区志茂 2 丁目PJ	東京都北区	28
	サムティ東淀川区東中島1丁目Ⅲ	大阪市東淀川区	48
	サムティ浪速区日本橋5丁目Ⅱ	大阪市浪速区	64
計	10棟		588
2020年	S-RESIDENCE 千種区清住町 1 丁目PJ	名古屋市千種区	34
	S-RESIDENCE 昭和区広路通 2 丁目PJ	名古屋市昭和区	27
	S-RESIDENCE 北区黒川本通 2 丁目PJ	名古屋市北区	105
	S-RESIDENCE 台東区台東 2 丁目 II PJ	東京都台東区	74
	S-RESIDENCE 大田区矢口 1 丁目PJ	東京都大田区	38
	S-RESIDENCE 墨田区石原 1 丁目PJ	東京都墨田区	28
	S-RESIDENCE 練馬区旭町 3 丁目PJ	東京都練馬区	61
	S-RESIDENCE 西蒲田 7 丁目PJ	東京都大田区	42
	S-RESIDENCE 台東区蔵前 2 丁目PJ	東京都台東区	47
	S-RESIDENCE 北区西天満 3 丁目PJ	大阪市北区	180
	S-RESIDENCE 台東区今戸 2 丁目PJ	東京都台東区	47
	S-RESIDENCE 千種区今池南PJ	名古屋市千種区	54
	S-RESIDENCE 千代田区東神田 2 丁目PJ	東京都千代田区	51
	S-RESIDENCE 墨田区緑 1 丁目PJ	東京都墨田区	30
	S-RESIDENCE 北区黒川本通 3 丁目PJ	名古屋市北区	77
	S-RESIDENCE 福島区海老江 1 丁目 II PJ	大阪市福島区	169
	S-RESIDENCE 大田区山王 3 丁目PJ	東京都大田区	48

竣工年	物件名称 / P J 名称	所在地	戸数
2020年	S-RESIDENCE 瑞穂区苗代町PJ	名古屋市瑞穂区	36
	S-RESIDENCE 西区則武新町3丁目	名古屋市西区	44
	S-RESIDENCE 中区上前津 2 丁目PJ	名古屋市中区	56
	S-RESIDENCE 中村区名駅南 3 丁目PJ	名古屋市中村区	44
	S-RESIDENCE 足立区千住龍田町PJ	東京都足立区	46
	S-RESIDENCE 下前 2 丁目PJ	埼玉県戸田市	40
	S-RESIDENCE 東区葵 3 丁目PJ	名古屋市東区	95
	S-RESIDENCE 川崎区池田 1 丁目PJ	神奈川県川崎市	77
	サムティ西淀川区花川 2 丁目	大阪市西淀川区	72
	サムティ港区夕凧1丁目	大阪市港区	54
	サムティ西淀川区姫里 2 丁目 II	大阪市西淀川区	130
	サムティ吹田市垂水町3丁目Ⅱ	大阪府吹田市	48
	計	29棟	
2021年	S-RESIDENCE 名東区本郷 2 丁目PJ	名古屋市名東区	183
	S-RESIDENCE 台東区浅草 6 丁目PJ	東京都台東区	49
	S-RESIDENCE 北区王子2丁目	東京都北区	36
	S-RESIDENCE 瑞穂区柳ヶ枝町2丁目	名古屋市瑞穂区	56
	S-RESIDENCE 熱田区横田1丁目	名古屋市熱田区	72
	S-RESIDENCE 熱田区五番町	名古屋市熱田区	60
	S-RESIDENCE 四日市市元町	三重県四日市市	60
	S-RESIDENCE 一宮市栄2丁目	愛知県一宮市	55
	S-RESIDENCE 西区九条2丁目	大阪市西区	90
	S-RESIDENCE 千代田区岩本町1丁目	東京都千代田区	39
	S-RESIDENCE 北区御成通3丁目	名古屋市北区	56
	S-RESIDENCE 千種区汁谷町	名古屋市千種区	54
	サムティ浪速区日本橋5丁目Ⅲ	大阪市浪速区	98
計	13棟		908
合計	52棟		3,350

(注) 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、2019年2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いません。

ホテル・オフィス開発計画

開業年度	種別	P J 名称 (仮称)	所在地	室数
2019年	ホテル	エスペリアホテル京都 (2019年4月25日開業)	京都市下京区	165
	計 1 棟			165
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
	ホテル	イビスタイルズ名古屋	名古屋市中村区	284
	オフィス	淀川区西宮原 1 丁目PJ	大阪市淀川区	-
	オフィス	中央区大通西 5 丁目PJ	札幌市中央区	-
計 4 棟			509	
2021年	ホテル	京都四条烏丸北ホテルPJ	京都市下京区	80
	ホテル	京都四条烏丸南ホテルPJ	京都市下京区	140
	ホテル	京都御池ホテルPJ	京都市中京区	120
計 3 棟			340	
2022年	ホテル	羽田ホテルPJ	東京都大田区	362
	計 1 棟			362
合計 9 棟			1,376	



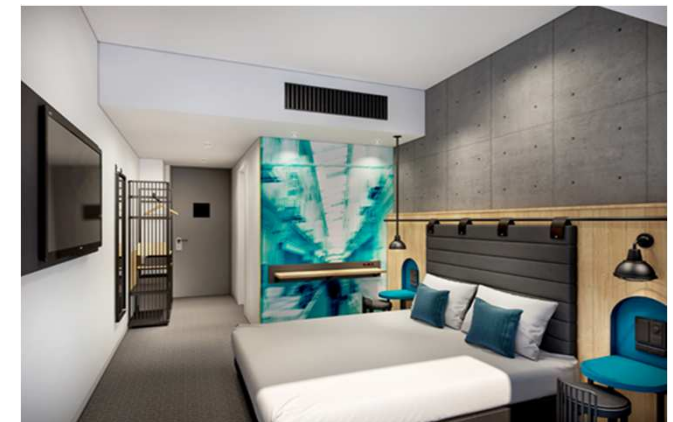
(オフィス開発計画)
サムティ大通西5丁目PJ (2020年竣工予定)



エスペリアホテル京都
(ロビー)



メルキュール京都ステーション
(ロビー)



イビスタイルズ名古屋
(客室)

(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。

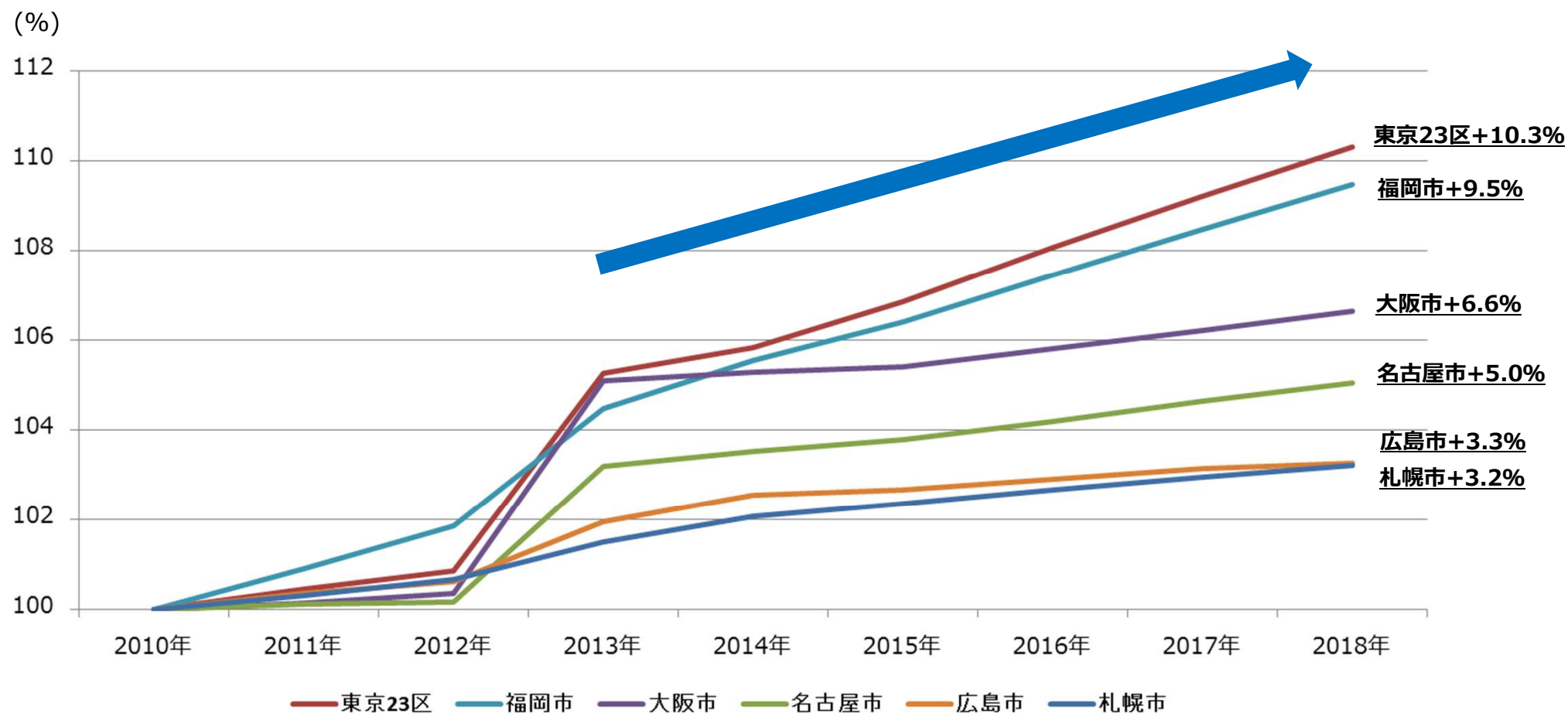
バランスシートの推移

(単位：百万円)	2016/11月期	2017/11月期	2018/11月期	2019/11月期 第1四半期
資産合計	141,170	166,449	162,500	170,730
流動資産	85,981	98,558	107,904	108,102
現金及び預金	21,789	25,857	44,510	38,222
販売用不動産	39,514	37,059	26,181	29,007
仕掛販売用不動産	22,940	34,456	34,886	38,728
固定資産	55,048	67,797	54,595	62,627
建物及び構築物	31,659	30,734	20,071	23,590
土地	21,666	23,355	20,936	23,366
負債合計	108,323	127,088	100,061	108,705
流動負債	28,439	39,182	19,779	18,255
短期借入金	10,279	11,883	1,340	7,717
1年内返済予定の長期借入金	11,205	18,795	9,470	7,838
固定負債	79,884	87,906	80,282	90,449
新株予約権付社債	1,435	—	—	—
長期借入金	74,083	84,108	78,362	88,426
資本金	7,739	8,461	15,935	15,935
資本剰余金	7,853	8,575	16,242	16,242
利益剰余金	18,372	23,251	30,556	30,042
株主資本合計	32,583	38,906	61,404	60,889
純資産合計	32,847	39,360	62,438	62,024
負債・純資産合計	141,170	166,449	162,500	170,730

セグメント別売上高・営業利益，経常利益，純利益の推移と今期の予想・進捗

(単位：百万円)	2016/11期 通期実績		2017/11期 通期実績		2018/11期 通期実績		2019/11期 第1四半期実績		2019/11期 通期予想 (修正前)		2019/11期 通期予想 (修正後)
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	
売上高	52,409	100.0	60,479	100.0	84,274	100.0	14,144	100.0	86,000	100.0%	86,000
不動産事業	43,783	83.5	51,522	85.2	75,143	89.2	11,882	84.0	75,100	87.3%	
不動産賃貸事業	7,288	13.9	7,386	12.2	6,807	8.1	1,423	10.1	6,800	7.9%	
その他の事業	1,853	3.5	1,885	3.1	2,491	3.0	923	6.5	4,400	5.1%	
調整額	-515	-	-315	-	-167	-	-86	-	-300	-	
営業利益	8,586	100.0	10,131	100.0	14,033	100.0	3,235	100.0	15,000	100.0%	16,000
不動産事業	8,071	94.0	10,600	104.6	15,547	110.8	3,625	112.1	17,300	115.3%	
不動産賃貸事業	2,550	29.7	2,094	20.7	1,907	13.6	557	17.2	2,200	14.7%	
その他の事業	123	1.4	243	2.4	83	0.6	30	0.9	500	3.3%	
調整額	-2,159	-	-2,806	-	-3,504	-	-979	-	-5,000	-	
経常利益	6,788	-	8,461	-	11,635	-	2,740	-	13,000	-	13,500
純利益	4,628	-	5,661	-	8,489	-	2,074	-	9,000	-	9,500

東京23区のみならず、各地方大都市においても人口は増加傾向



- 2010年から2018年の人口の伸び率。(2010年 = 100)
- 東京23区は、社会増減が主な要因となり、人口増加が加速。
- 福岡市、大阪市、名古屋市、広島市、札幌市には周辺都市から人口が流入、人口は増加傾向。

出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

TVCMの放映

知名度向上施策の一環として2017年4月よりTVCMを放映しています。

「柴犬まる」を起用、CMを見て癒され、また、思わず口ずさんでしまうようなCMソングで多くの皆様に親しんでいただいています。



CM放映番組

- ▶ テレビ東京系列「カンブリア宮殿」
(毎週木曜日 夜10時～10時54分)
- ▶ テレビ東京系列/BSテレ東
「Newsモーニングサテライト」 * 隔日放送中
(毎週月～金曜日 朝5時45分～7時5分)
- ▶ テレビ東京系列「ワールドビジネスサテライト」
(毎週月～金曜日 夜11時～11時58分) * 隔日放送中
- ▶ BSテレ東「ゴルフ交遊抄」
(毎週日曜朝7時30分～8時)

【柴犬まる】のプロフィール



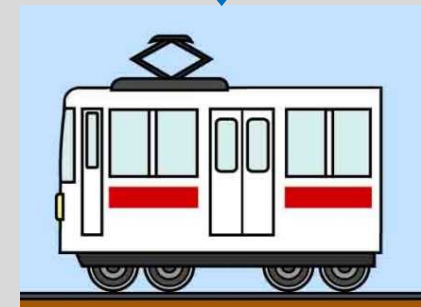
岐阜県出身の柴犬。写真共有SNS「Instagram」のフォロワーは250万人を超える。単行本やフォトカレンダー、スマートフォン用アプリなどが発売されているほか、テレビにも多数出演。2015年11月、都道府県で犬としては国内初となる三重県の観光大使に就任。2016年4月にはタイム誌による「最も影響のある動物100 (These Are Time's 100 Most Influential Animals of 2016)」に選出されている。

広告の掲出

大阪・道頓堀において看板の掲出



大阪メトロ御堂筋線
西中島南方駅
「総合不動産のサムティ
本社にお越しの方は、
次でお降りください。」



- 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。

< お問い合わせ先 >

サムティ株式会社 社長室

TEL: 03-5224-3139

E-mail: samty-pr@samty.co.jp

