

大和 I R 個人投資家説明会 ご説明資料



**SAMTY**

2017年8月19日

サムティ株式会社

代表取締役社長 江口 和志

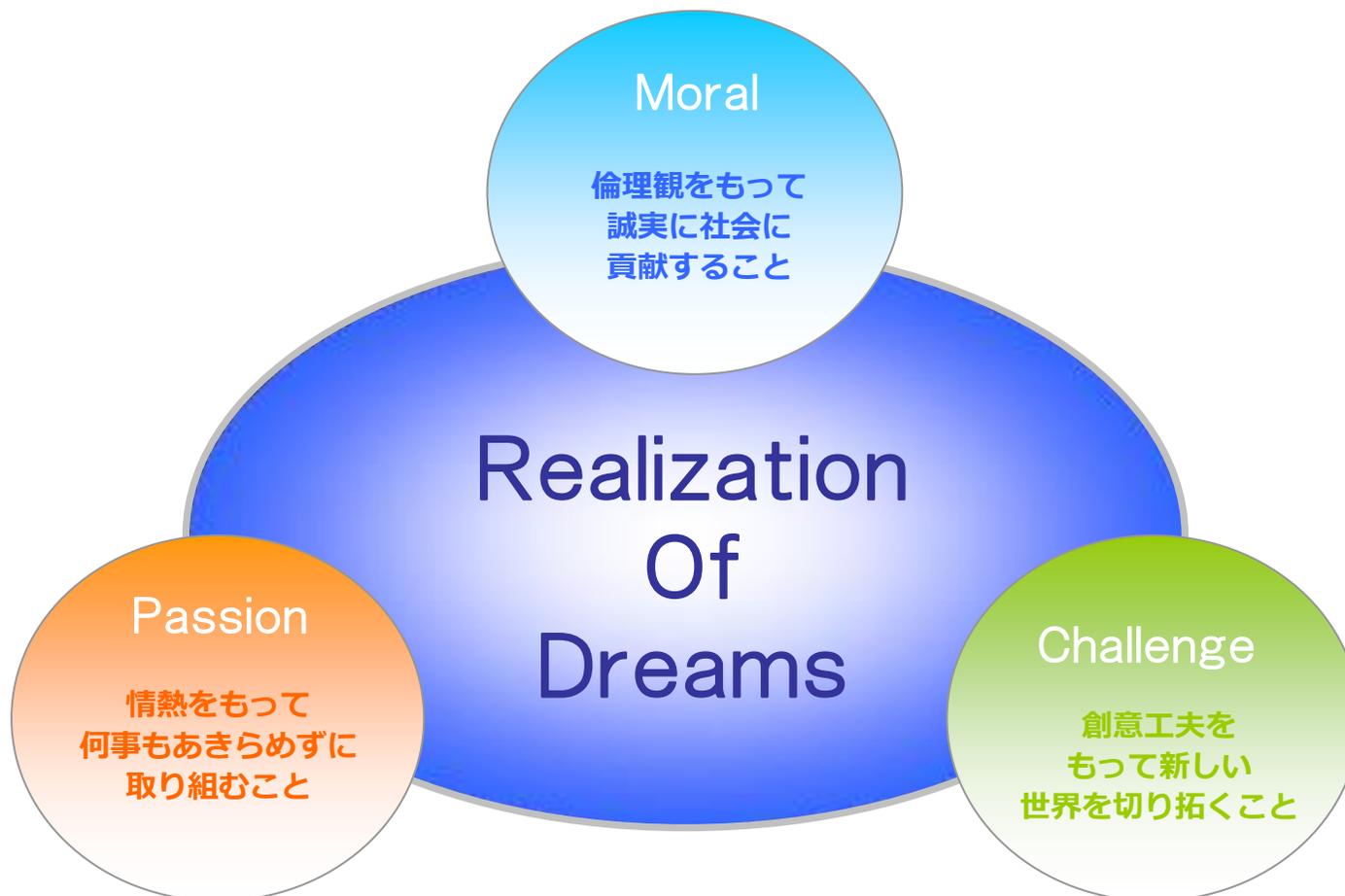
東証一部 3244

目次

- ▶ グループの概要 P03
経営理念, 概要, 沿革, 関連会社
- ▶ ビジネスモデル P08
ビジネスモデル, 強み, 特徴
- ▶ 事業内容の紹介 P13
事業セグメント, 不動産賃貸事業, 不動産事業, その他の事業
- ▶ 中長期経営計画「Challenge40」 P20
概要, 財務戦略, 事業戦略
- ▶ 株主還元・株価推移 P24
配当方針, 配当金・配当性向の推移, EPSの推移, 株価推移
- ▶ Appendix P27
開発案件, 業績推移, 広報活動の強化

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、不動産賃貸事業、不動産事業、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 江口 和志

設立

1982年（昭和57年）12月1日

本社所在地

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

支店

東京支店（東京都千代田区）・福岡支店（福岡市博多区）・札幌支店（札幌市中央区）
名古屋支店（名古屋市中村区）

資本金

7,747百万円（2017年5月末現在）

総資産

139,995百万円（2017年5月末現在）

決算期

11月末日

事業内容

不動産賃貸事業、不動産事業、その他の事業

上場市場

東証一部（3244）

従業員数

単体94名、連結179名（2017年5月末現在）



代表取締役社長 江口 和志

- 1982年12月 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
- 不動産の売買・賃貸・管理を開始**
- 2006年08月 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
- 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 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
- 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 サムティアセットマネジメントを100%子会社化
- 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 サムティ・レジデンシャル投資法人を設立
- 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**
- J-REIT事業に進出**
- 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

豊かな都市環境を創造する

「総合不動産会社」サムティグループ



- ◇ マンション、商業施設等の保有・賃貸
- ◇ REIT向け大型賃貸マンション「S-RESIDENCE」の開発
- ◇ 投資家向け収益マンションの開発
- ◇ 大規模商業施設の開発



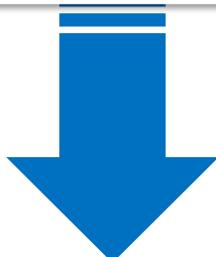
- ◇ アセットマネジメント業務
- ◇ REIT等ファンド資産運用業務
- ◇ ファイナンスアレンジメント



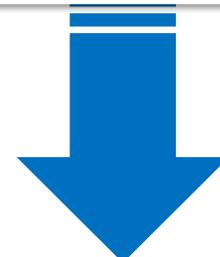
- ◇ プロパティマネジメント業務
- ◇ 分譲マンション管理
- ◇ 建設・リフォーム業



- ◇ ビジネスホテルの保有・運営



スポンサー企業として、投資法人の資産拡大を積極的にサポート



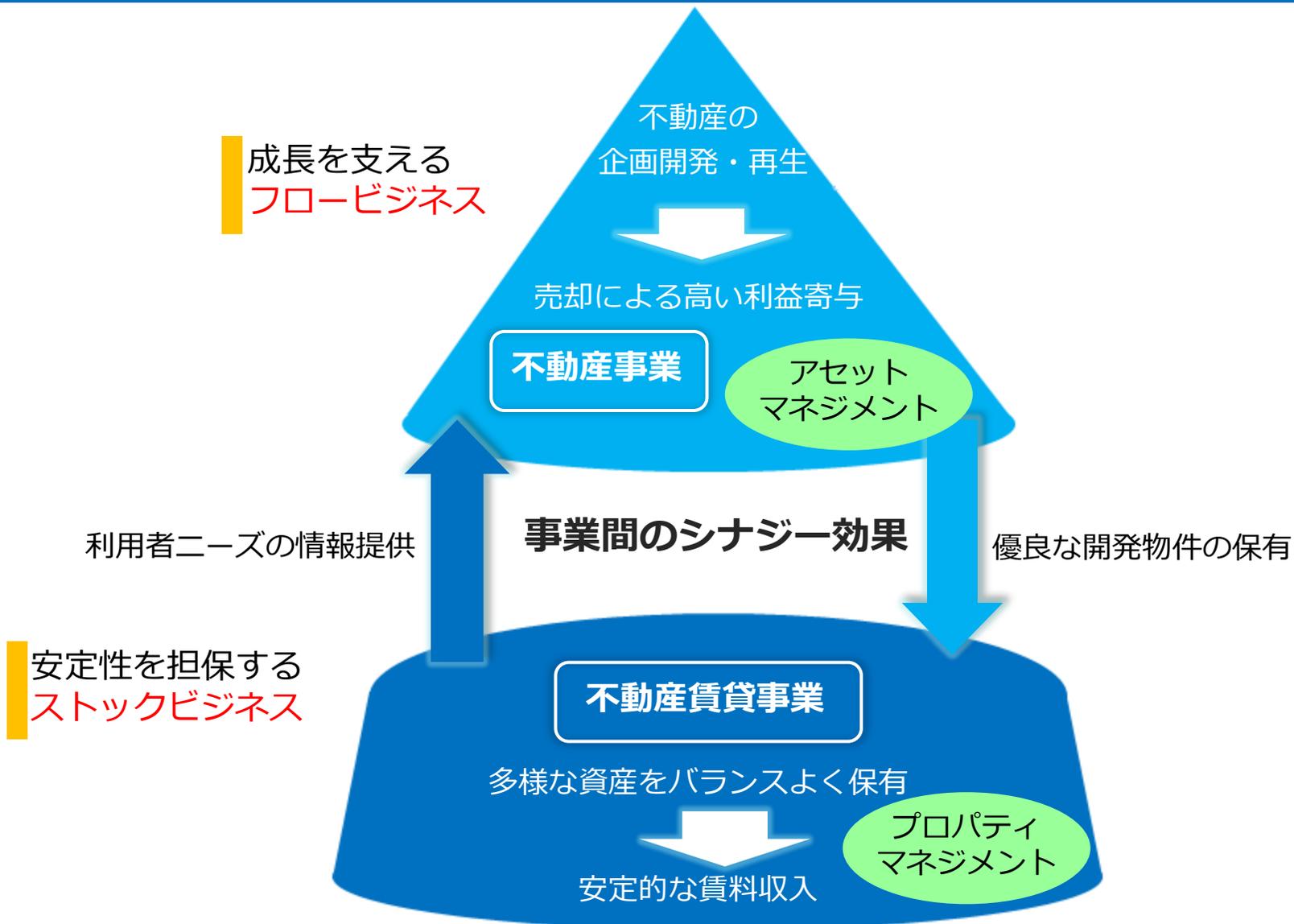
東証上場REIT

サムティ・レジデンシャル投資法人

(注) サムティグループとは、サムティ(株)及びサムティ(株)の連結子会社並びにサムティ(株)自らが出資している連結子会社以外の特別目的会社をいい、サムティ・レジデンシャル投資法人は含まれません。

ビジネスモデル

安定性を担保する賃貸事業と成長を支える開発・再生事業でシナジー効果



2つのコア事業の組み合わせがサムティの大きな強み

①成長を加速する不動産事業

景気拡大局面で寄与度が高い。
大きな売上と利益率を狙う。



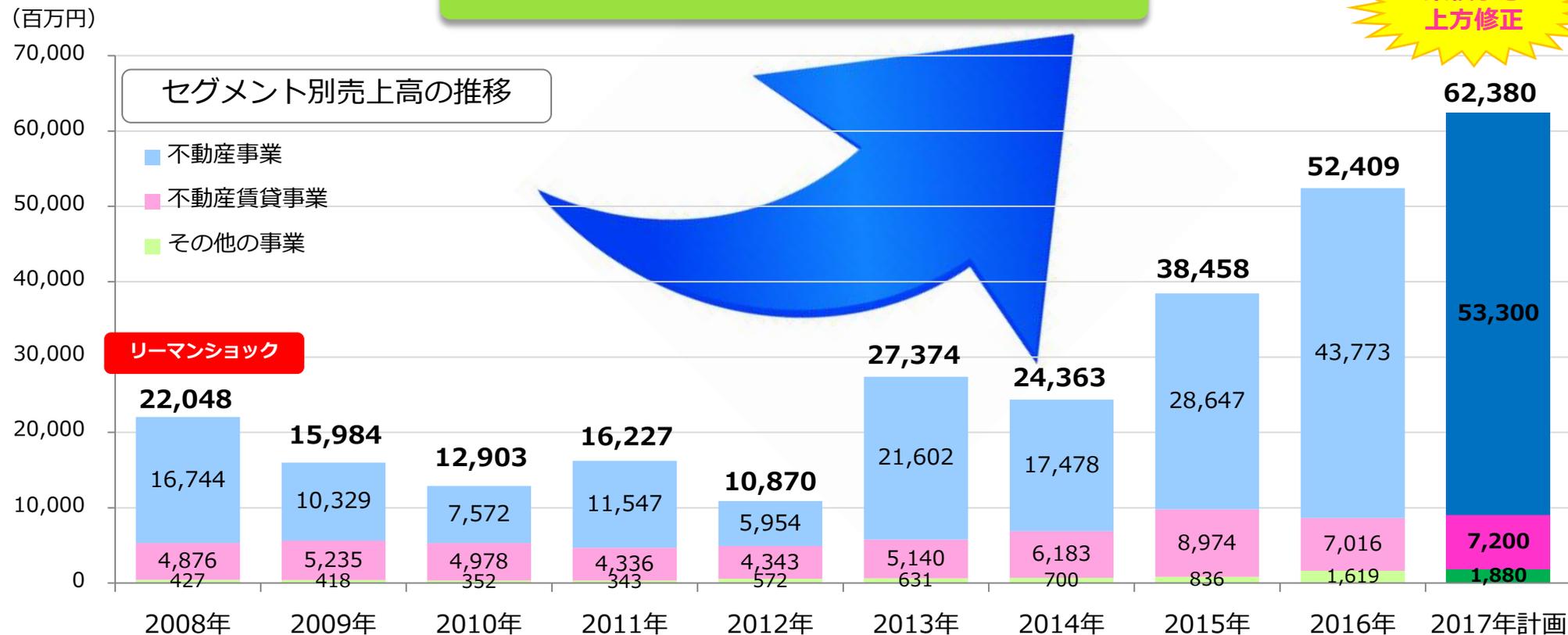
②安定性を担保する不動産賃貸事業

景気変動の影響を受けにくい。
毎月、安定した賃料収入。

バランスのとれた収益構造を構築！

業績予想
上方修正

セグメント別売上高の推移



(注) 2017年計画の売上高は、調整額消去前の金額を記載しております。

1. 開発物件・保有資産ともにバランスのとれた資産ポートフォリオを構築

地域：大都市圏および地方中核都市

資産区分：マンション・オフィスビル・商業施設・ホテル等



S-RESIDENCE新大阪WEST
(大阪市淀川区)



サムティ本町グランドビル
(大阪市西区)



ピエリ守山
(滋賀県守山市)



エスペリアホテル長崎
(長崎県長崎市)



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、当社は競争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. ホテル開発に注力

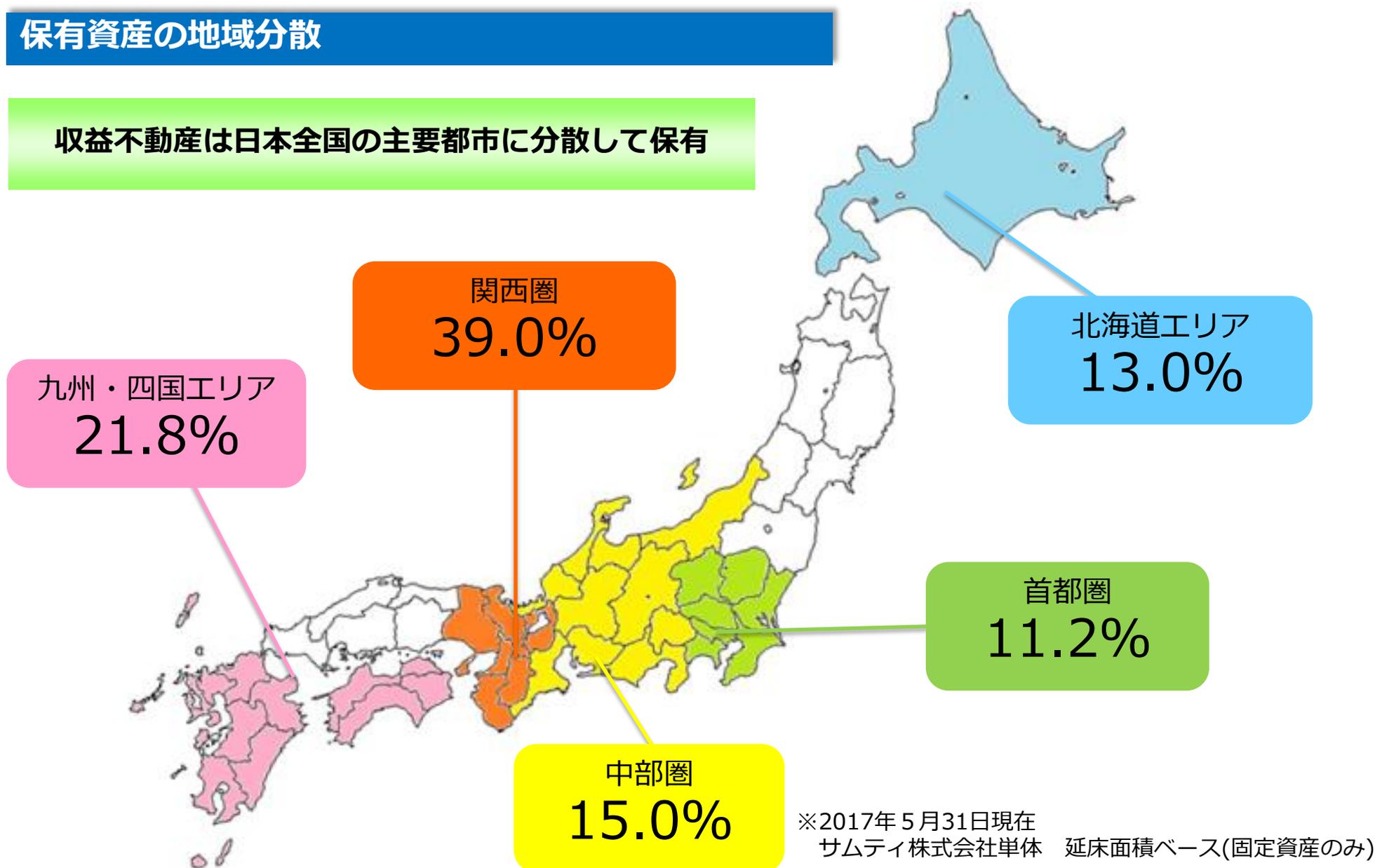
ここ数年の高いホテル需要に対応し、ホテル開発への投資に注力します。

⇒ 2020年11月期までに全国で約**530**億円の投資を計画



保有資産の地域分散

収益不動産は日本全国の主要都市に分散して保有



※2017年5月31日現在
サムティ株式会社単体 延床面積ベース(固定資産のみ)

事業内容の紹介

不動産賃貸事業、不動産事業、その他の事業の3つの事業を行っています

不動産賃貸事業



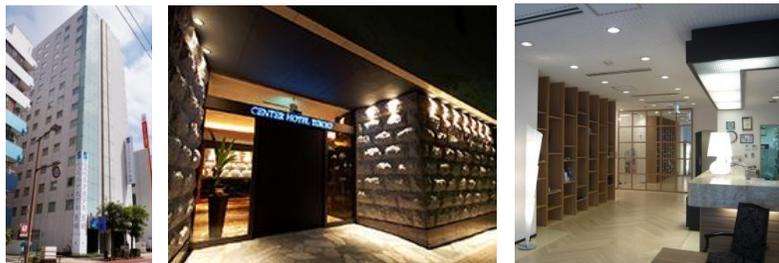
- ・マンション・ビル・商業施設等
賃貸不動産の保有・運営
- ・プロパティマネジメント業務

不動産事業



- ・S-RESIDENCEの企画・開発、販売
- ・S-PERIAホテルの企画・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

その他の事業

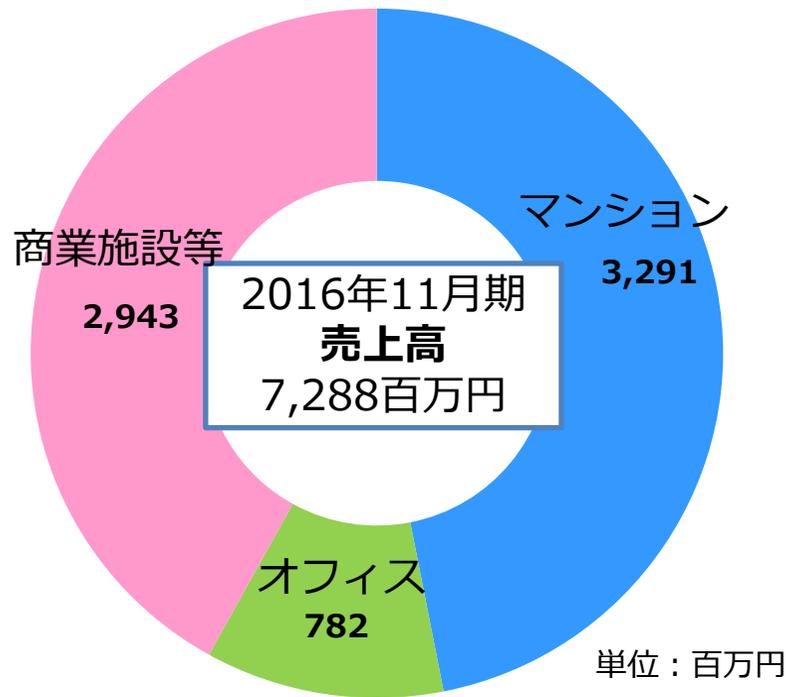


- ・ビジネスホテルの保有・運営
- ・分譲マンション管理業務
- ・建設・リフォーム業

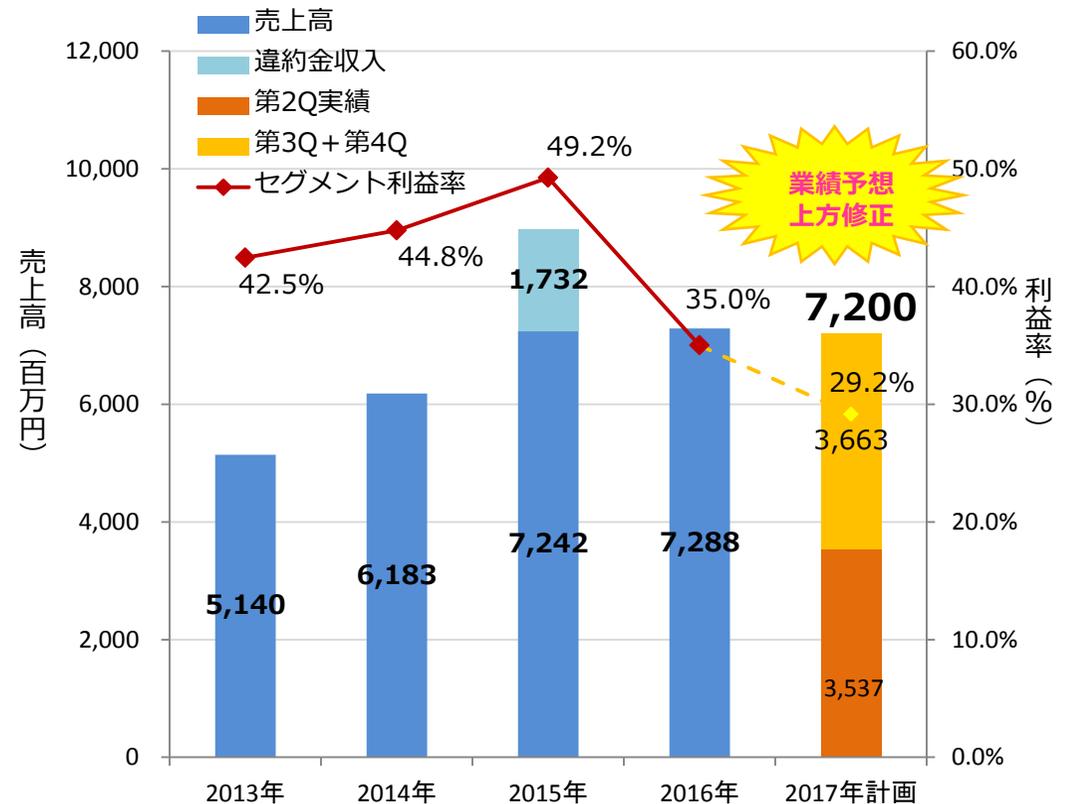
不動産賃貸事業 概要①

- ▼マンション、オフィスビル、商業施設等、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。
- ▼2016年11月期売上高は、7,288百万円

保有施設別売上高



セグメント売上高・利益率の推移



(注) 2016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おります。

(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おります。
 (注2) 2017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。

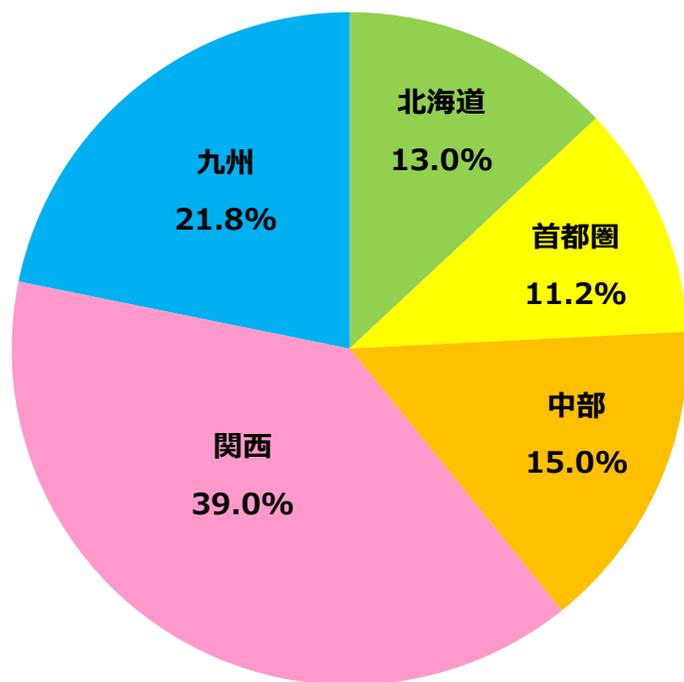
不動産賃貸事業 概要②

▼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。

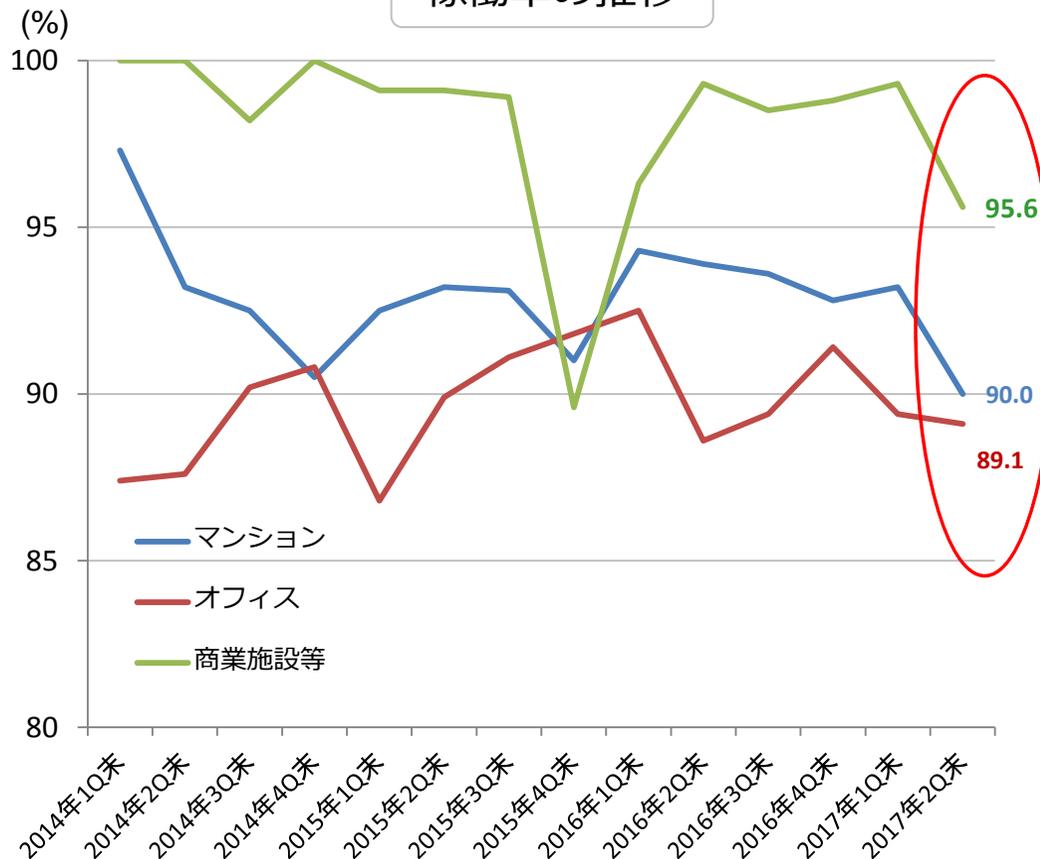
- ◇物件の取得競争が限定的
- ◇首都圏と比較して相対的に収益性が高い

▼平均90%超の高稼働率

地域別保有資産の割合



稼働率の推移

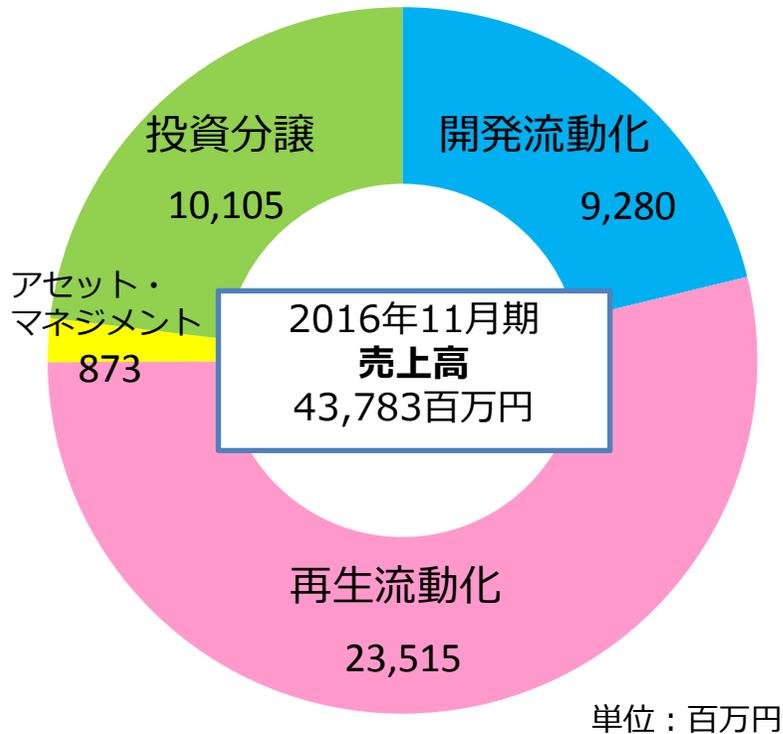


※2017年5月31日現在
サムティ株式会社単体 延床面積ベース(固定資産のみ)

不動産事業 概要

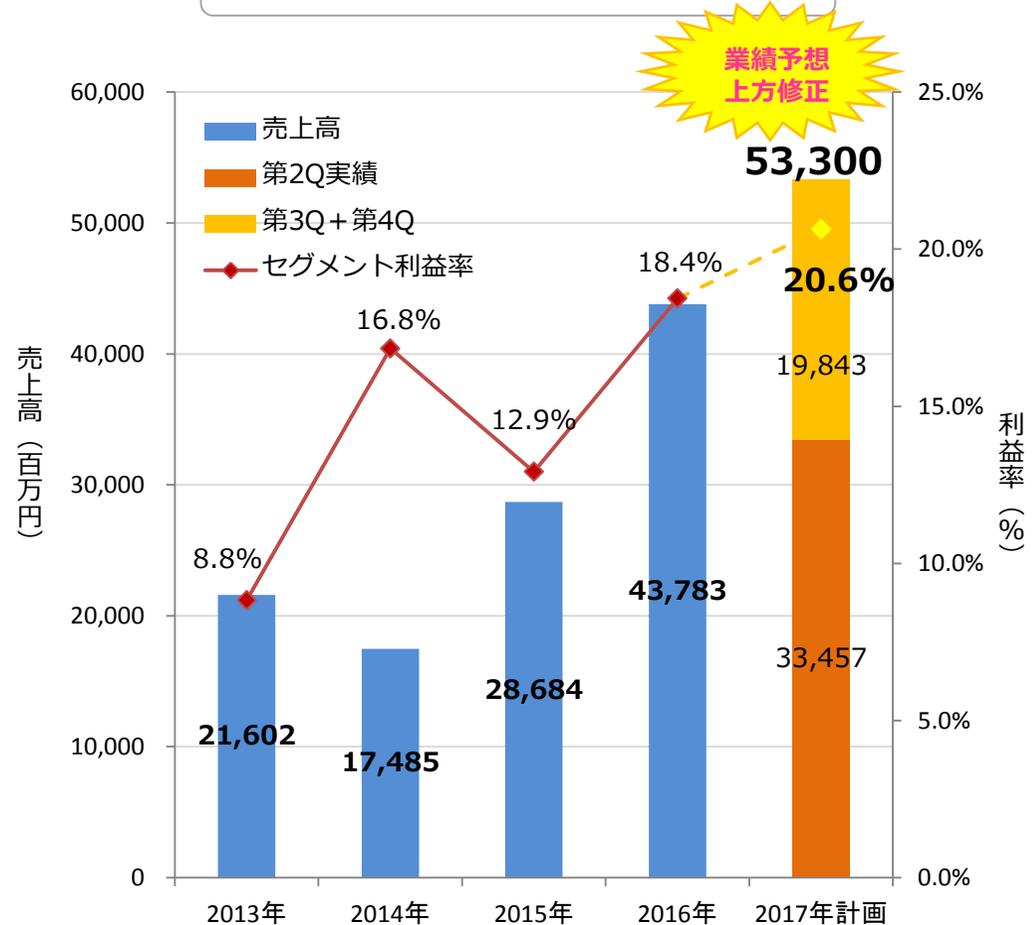
- ▼賃貸事業のノウハウを活かし、競争の少ない収益賃貸マンションの開発に特化。
- ▼サムティ・レジデンシャル投資法人に開発物件「S-RESIDENCE」を安定供給予定。
- ▼2016年11月売上高は、43,783百万円

区分別売上高



(注) 2016年11月期の各区分売上高は、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おります。

セグメント売上高・利益率の推移



(注) 2017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。

不動産事業 開発物件例

▼ 2つの自社開発マンションブランドを展開

不動産ファンド向け大型賃貸マンション
「S-RESIDENCE」シリーズ

- ◇100~200戸前後の大型賃貸マンション
- ◇吹き抜けのあるエントランス、高級感あふれるデザイン
- ◇サムティ・レジデンシャル投資法人に優先売買交渉権を付与

個人投資家向け収益マンション

- ◇100戸前後の中小型賃貸マンション
- ◇洗練されたデザインと入居者ニーズを反映した居住性が特徴
- ◇首都圏・関西圏で展開

開発・販売実績
39棟約4,200戸
(※2017年5月末現在)



S-RESIDENCE新大阪WEST
大阪市淀川区 224戸
2017年2月竣工

S-RESIDENCE深江橋EAST II
大阪市東成区 96戸
2017年1月竣工

開発・販売実績
96棟約5,800戸
(※2017年5月末現在)



サムティ江坂レガーロ
大阪府吹田市 65戸
2017年2月竣工

サムティ阿波座BELSIA
大阪市西区 98戸
2016年10月竣工

その他の事業

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

当社グループの主な保有および運営ホテル



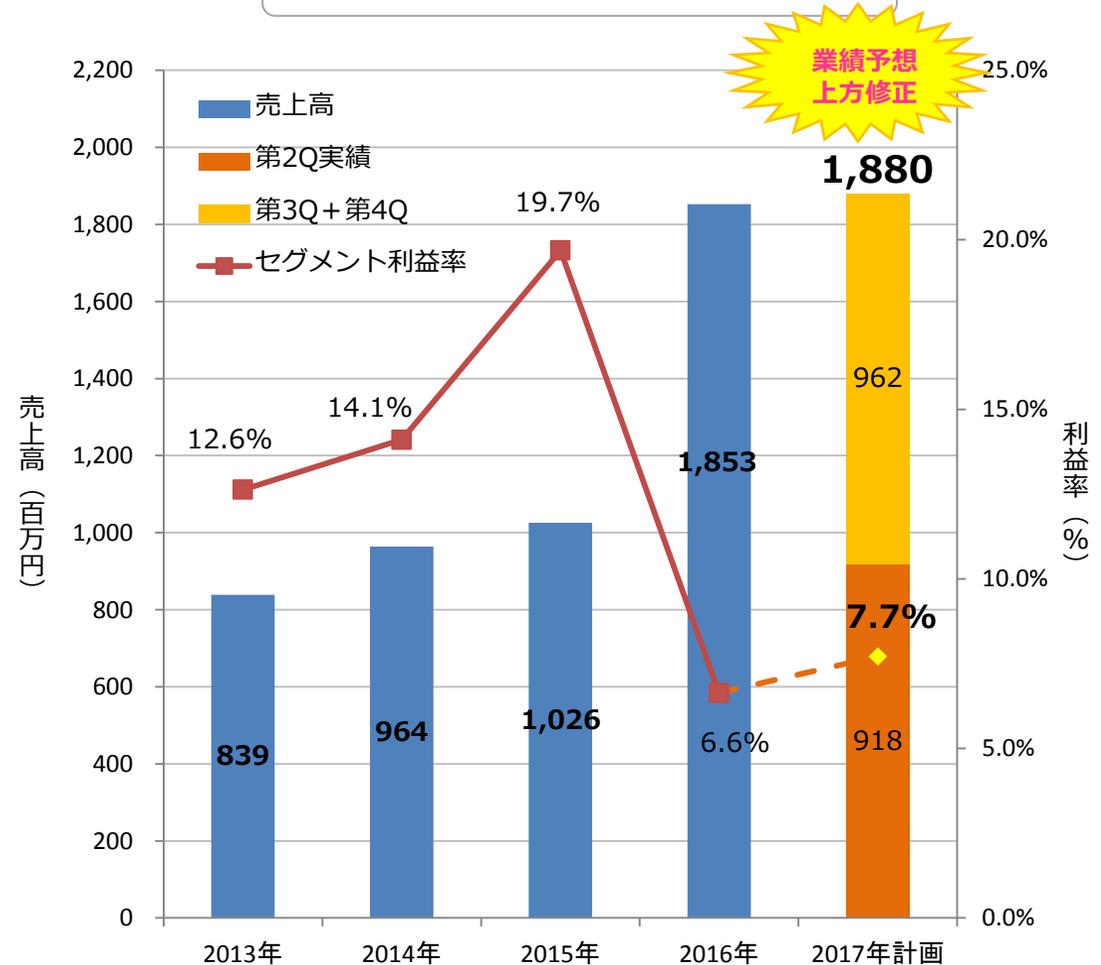
センターホテル東京
客室数：107室
稼働率：94.4%



エスペリアホテル長崎
長崎県長崎市
客室数：153室
稼働率：82.6%

(注) 稼働率は、2017年11月期第2四半期の平均客室稼働率を記載しております。

セグメント売上高・利益率の推移



(注) 2017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。

中長期経営計画
「Challenge40」

2016年11月期～2020年11月期の5年間の目標を新たに設定。
利益水準・EPSの向上、財務基盤の確立を目指す。

ビジネスモデルの基礎固め完了

- ・エリア拡大（4支店の開設）
- ・REITビジネスへの参画
- ・東証市場第一部への指定替え

利益計画の早期達成

- ・2期前倒しで達成

事業環境の変化

- ・日銀による追加金融緩和
- ・インバウンド需要



新たに、向う5年間のローリング計画を策定

「Challenge 40」新数値目標 ※ROA=営業利益÷総資産（期首+期末の平均）

	2016年11月期		2018年11月期	2020年11月期
	計画	実績	計画	計画
売上高	570億円	524億円	850億円	1,000億円水準
経常利益	70億円	67億円	90億円	100億円水準
EPS	194.4円	196.42円	240円	300円以上
ROE	14.9%	15.3%	15.0%	15%以上
ROA	7.0%	6.5%	7.0%	7%以上
自己資本比率	23.0%	23.1%	27.0%	30%以上

一定の財務健全性を保持しつつ、持続的な成長を行う。
 2020年11月期における自己資本比率は30%以上とし、また、総合不動産としてはトップクラスのROE 15%以上、ROA 7%以上の資本効率を目指す。

資本政策の基本的な方針

EPSの増大により、株主価値の向上を図る。

エクイティファイナンス、自己株式の取得については、事業環境や資本効率等を総合的に勘案し、適切な時期に実施する。

【目標とする指標】

2020年11月期
ROE
15%以上

2020年11月期
ROA
7%以上

2020年11月期
自己資本比率
30%以上

※ROA=営業利益÷総資産 (期首・期末の平均)

5年間（2016年～2020年）における総投資額
約3,000億円

【エリア別・アセット別投資計画】

	収益不動産 	再生不動産 	S-RESIDENCE (アパート・REIT向け) 	投資家向け1R 	S-PERIAホテル 	合計
北海道	160億円	70億円	30億円	—	50億円	310億円
首都圏	—	110億円	100億円	430億円	190億円	830億円
中部	210億円	70億円	40億円	30億円	50億円	400億円
関西	270億円	110億円	170億円	230億円	130億円	910億円
九州	270億円	70億円	60億円	40億円	110億円	550億円
合計	910億円	430億円	400億円	730億円	530億円	3,000億円

以下の施策を行う。

①開発エリアの拡大

現況：主に首都圏及び関西圏での開発 ⇒ 今後：北海道・中部・九州等、各支店エリアに開発エリアを拡大。

②開発アセットの多様化

現況：投資家向け1R・S-RESIDENCE ⇒ 今後：開発アセットに「S-PERIAホテル」を追加し、多様化。

③再生不動産の販売及び収益不動産の回転によりキャッシュフローを確保する。

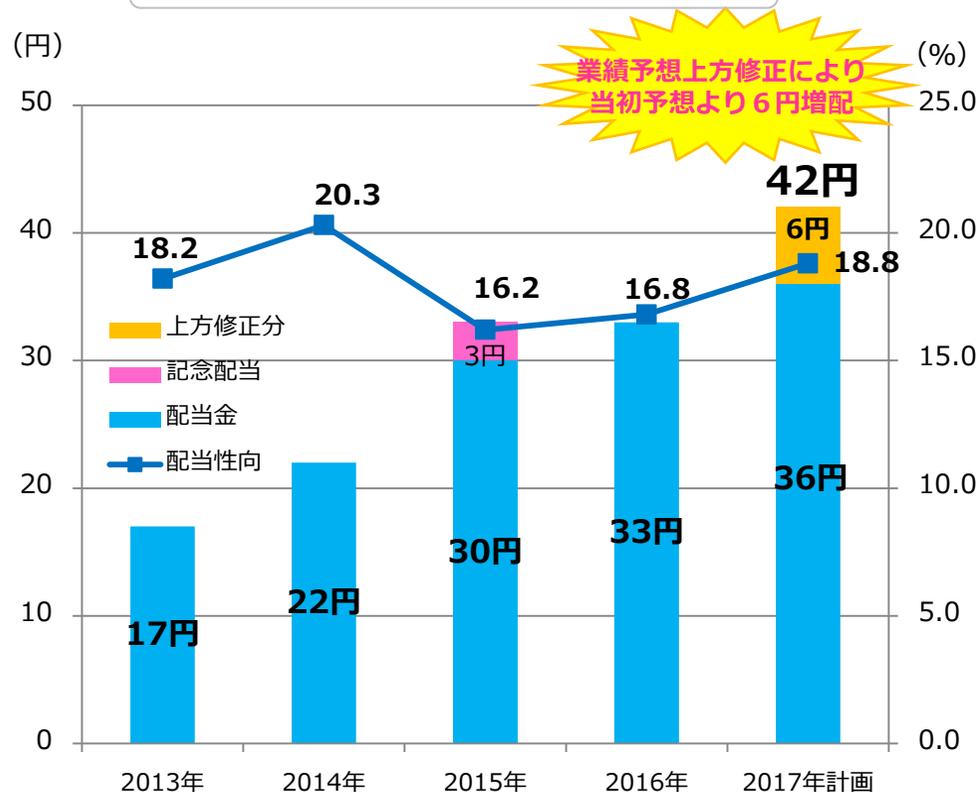
※1R…ワンルーム

株主還元・株価推移

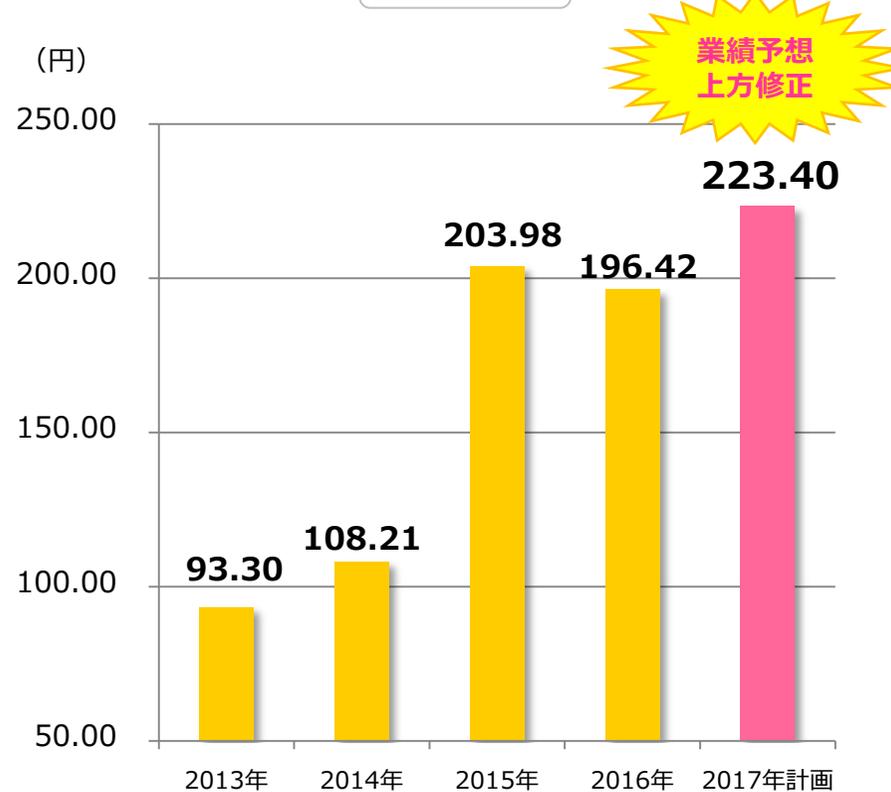
配当方針

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

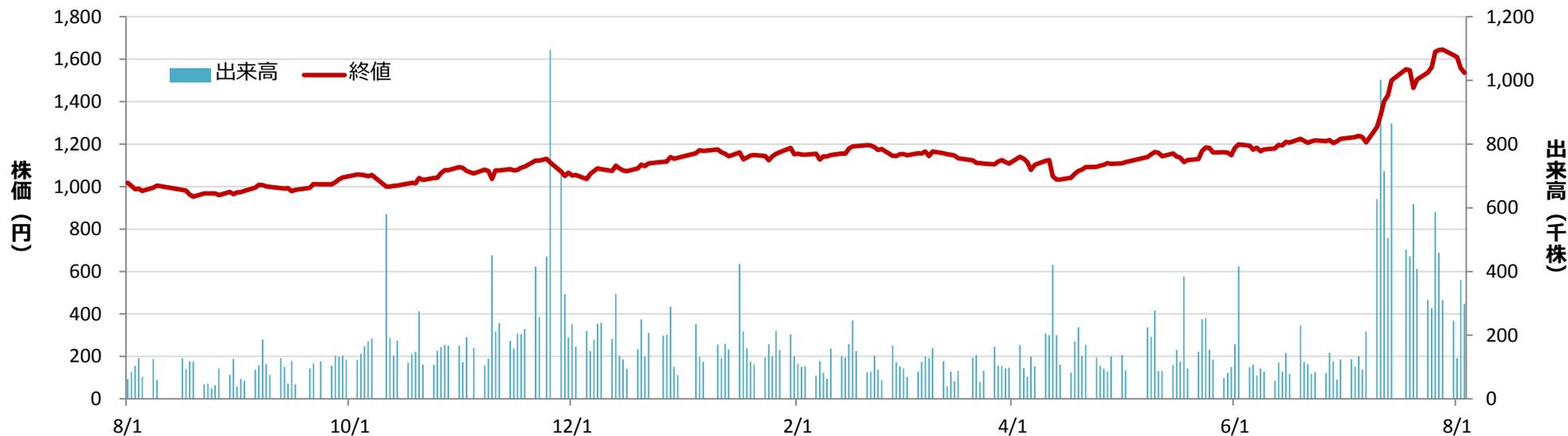


上場市場 コード	東証一部 3244	売買単位	100株	PER 2017/11期 予想基準	6.87倍
決算期	11月	時価総額 (8/3現在)	39,220百万円	PBR 2017/11期 第2Q期末 基準	1.01倍

※2017年8月3日終値 1,536円にて算出

直近の株価と出来高の推移 (2016年8月1日～2017年8月3日)

直近約1年間の高値・安値
 最高値 (2017年07月28日) : 1,671円
 最安値 (2016年08月19日) : 912円

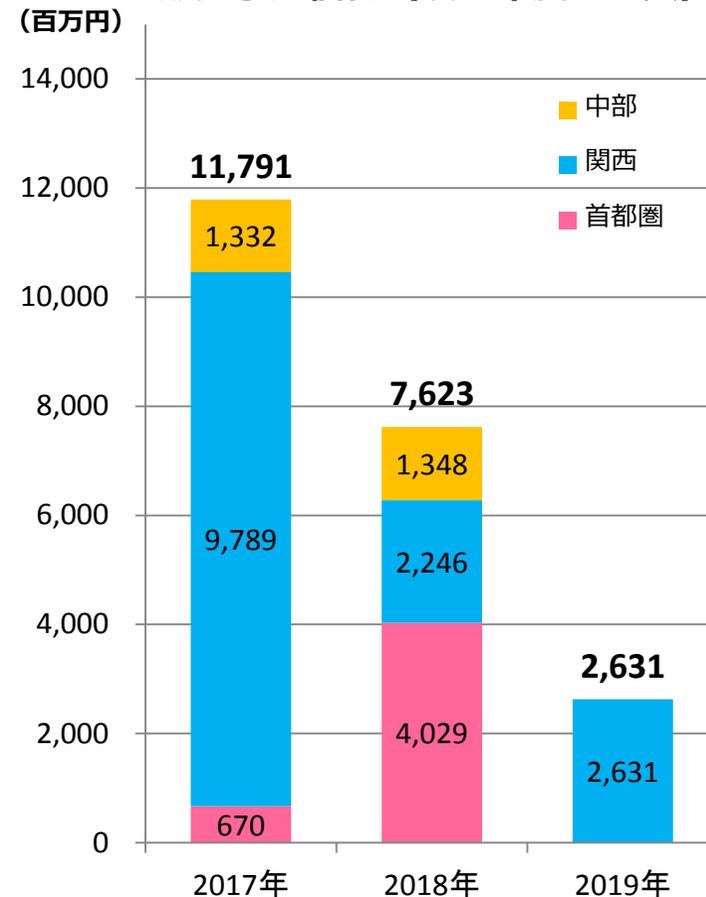


Appendix

S-RESIDENCE 開発・販売計画(2017年5月末)

竣工年度	物件名称/PJ名称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE 深江橋EASTⅡ	大阪市東成区	96
	S-RESIDENCE 新大阪WEST	大阪市淀川区	224
	S-RESIDENCE 川崎貝塚	川崎市川崎区	43
	S-RESIDENCE 江坂Alegria	吹田市垂水町	75
	S-RESIDENCE 都島	大阪市都島区	120
	S-RESIDENCE 谷町五丁目	大阪市中央区	84
	S-RESIDENCE 名古屋市中区	名古屋市中区	109
	S-RESIDENCE 宮の森(※固定資産)	札幌市中央区	22
	S-RESIDENCE 南堀江	大阪市西区	154
計 9棟			927
2018年 (平成30年)	S-RESIDENCE 市川市南八幡	千葉県市川市	100
	S-RESIDENCE 淀川区木川東	大阪市淀川区	177
	S-RESIDENCE 新宿	東京都新宿区	65
	S-RESIDENCE 松戸市本町	千葉県松戸市	52
	S-RESIDENCE 名古屋市中区	名古屋市中区	95
計 5棟			489
2019年 (平成31年)	S-RESIDENCE 吹田市江坂町	吹田市江坂町	153
計 1棟			153
合計 15棟			1,569

販売予定価格 (竣工年度ベース)



(注1) 「S-RESIDENCE宮の森」を除く各物件について、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。

(注2) 優先交渉権を付与している物件を含め上記各物件について、2017年5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いません。

(注3) 販売予定価格は、サムティグループが取得したS-RESIDENCE向け開発用地の想定販売価格を竣工年度別に集計しております。

2017年5月末時点の数値であり、今後変更される可能性があります。

また竣工年度別の集計であるため、実際の売上年度とは必ずしも一致いたしません。

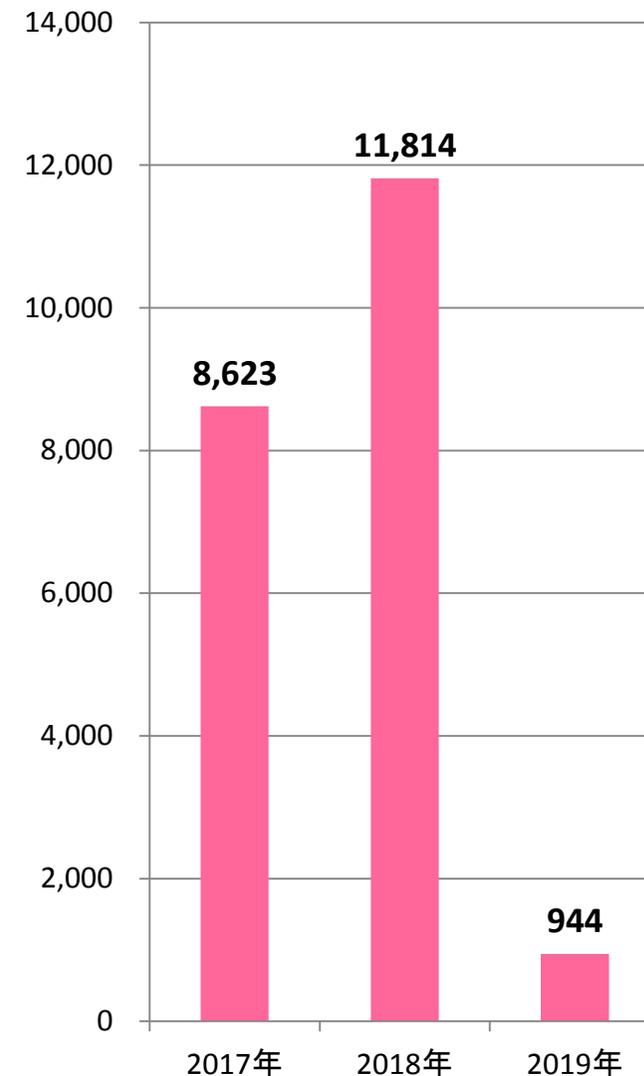
(注4) 「S-RESIDENCE宮の森」は固定資産として保有する予定であり、右の販売予定価格のグラフには含んでおりません。

【東京】投資分譲 開発・販売計画(2017年5月末)

竣工年度	物件名称又は仮称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	中央区新川2丁目	東京都中央区	27
	品川区南品川4丁目	東京都品川区	38
	墨田区石原3丁目(北)	東京都墨田区	38
	墨田区石原3丁目(南)	東京都墨田区	42
	墨田区横川1丁目	東京都墨田区	39
	文京区湯島2丁目	東京都文京区	57
	江東区平野2丁目	東京都江東区	41
	新宿区新宿7丁目	東京都新宿区	29
計 8棟			311
2018年 (平成30年)	中央区日本橋浜町2丁目	東京都中央区	30
	墨田区錦糸1丁目	東京都墨田区	72
	練馬区豊玉北2丁目	東京都練馬区	48
	文京区小石川5丁目	東京都文京区	27
	台東区台東2丁目	東京都台東区	53
	中央区月島3丁目	東京都中央区	45
	台東区蔵前3丁目	東京都台東区	28
	台東区小島1丁目(西)	東京都台東区	38
	豊島区池袋本町1丁目	東京都豊島区	31
	豊島区高田2丁目	東京都豊島区	36
	中央区日本橋馬喰町1丁目	東京都中央区	35
計 11棟			443
2019年 (平成31年)	台東区小島1丁目(東)	東京都台東区	34
計 1棟			34
合計 20棟			788

販売予定価格(首都圏)

(百万円)



(注1) 販売予定価格は、竣工年度別の集計であり、実際の売上年度とは必ずしも一致しません。

(注2) 本ページ記載の開発計画は、2017年5月末日時点での数値であり、今後変更となる可能性があります。

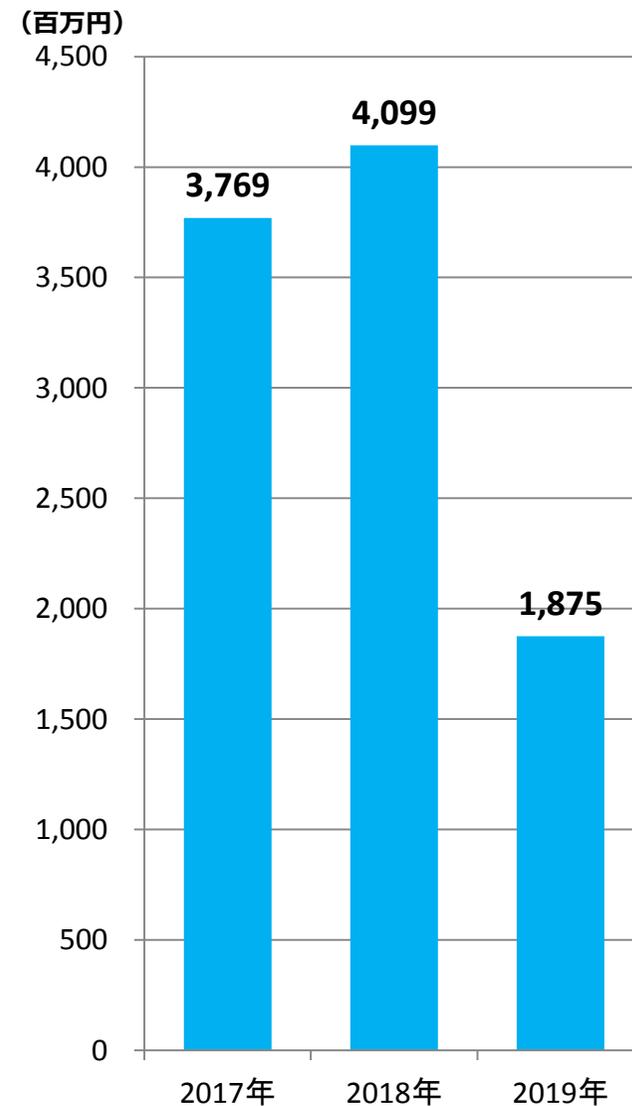
【関西】投資分譲 開発・販売計画(2017年5月末)

竣工年度	物件名称又は仮称	所在地	戸数
2017年 (平成29年)	サムティ大阪GRAND EAST	大阪市東成区	144
	吹田市江坂町1丁目	吹田市江坂町	65
	福島区吉野4丁目	大阪市福島区	80
	計 3棟		289
2018年 (平成29年)	淀川区木川東2丁目	大阪市淀川区	90
	淀川区西宮原2丁目Ⅱ	大阪市淀川区	90
	西淀川区姫里2丁目	大阪市西淀川区	85
	西区江戸堀3丁目Ⅱ	大阪市西区	50
計 4棟		315	
2019年 (平成31年)	西区本田1丁目	大阪市西区	140
計 1棟		140	
	合計 8棟		744

(注1) 販売予定価格は、竣工年度別の集計であり、実際の売上年度とは必ずしも一致しません。

(注2) 本ページ記載の開発計画は、2017年5月末日時点での数値であり、今後変更となる可能性があります。

販売予定価格 (関西)



バランスシートの推移

(単位：百万円、%)	2013/11期 期末実績	2014/11期 期末実績	2015/11期 期末実績	2016/11期 期末実績	2017/11期 第2Q実績
資産合計	80,122	99,709	121,728	141,170	139,995
流動資産	26,276	45,611	70,489	85,981	73,995
現金及び預金	8,512	10,023	18,693	21,789	23,081
販売用不動産	7,536	17,377	34,863	39,514	24,629
仕掛販売用不動産	9,627	17,324	15,756	22,940	24,836
固定資産	53,842	54,056	51,044	55,048	65,883
建物及び構築物	26,249	26,473	27,016	31,659	34,123
土地	25,574	23,136	19,131	21,666	24,951
負債合計	57,668	74,742	93,375	108,323	103,538
流動負債	15,774	17,856	30,429	28,439	27,839
短期借入金	2,652	2,732	9,599	10,279	6,575
1年内返済予定の長期借入金	9,893	10,802	13,515	11,205	14,406
固定負債	41,893	56,886	62,945	79,884	75,698
新株予約権付社債	-	-	1,985	1,435	1,420
長期借入金	39,183	52,147	56,484	74,083	70,603
資本金	6,889	6,893	7,462	7,739	7,747
資本剰余金	6,790	6,793	7,576	7,853	7,861
利益剰余金	8,620	10,583	14,507	18,372	21,897
株主資本合計	22,300	23,201	28,163	32,583	36,123
純資産合計	22,453	24,966	28,353	32,847	36,457
負債・純資産合計	80,122	99,709	121,728	141,170	139,995

セグメント別売上高・営業利益，経常利益，当期純利益の推移と今期の予想

(単位：百万円、%)	2014/11期		2015/11期		2016/11期		2017/11期					
	通期実績		通期実績		通期実績		通期予想 (当初)		通期予想 (修正後)		第2Q	
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	実績	進捗率
売上高	24,363	100.0	38,458	100.0	52,409	100.0	61,200	100.0	62,000	100.0	37,692	60.8%
不動産事業	17,485	71.8	28,684	74.6	43,783	83.5	52,900	86.4	53,300	86.0	33,457	62.8%
不動産賃貸事業	6,183	25.4	9,026	23.5	7,288	13.9	7,100	11.6	7,200	11.6	3,537	49.1%
その他の事業	964	4.0	1,026	2.7	1,853	3.5	1,600	2.6	1,880	3.0	918	48.8%
調整額	-270	-	-278	-	-515	-	-400	-	-400	-	-221	-
営業利益	4,042	100.0	5,932	100.0	8,586	100.0	9,300	100.0	10,300	100.0	6,928	67.3%
不動産事業	2,945	72.9	3,706	62.5	8,071	94.0	9,800	105.4	11,000	106.8	7,137	64.9%
不動産賃貸事業	2,768	68.5	4,419	74.5	2,550	29.7	2,100	22.6	2,100	20.4	977	46.5%
その他の事業	136	3.4	202	3.4	123	1.4	200	2.2	145	1.4	155	106.9%
調整額	-1,808	-	-2,396	-	-2,159	-	-2,800	-	-2,850	-	-1,343	-
経常利益	2,304	-	3,872	-	6,788	-	7,200	-	8,000	-	6,115	76.4%
当期純利益	2,304	-	4,412	-	4,628	-	4,800	-	5,300	-	4,307	81.3%

2017年11月期計画

営業利益103億円、経常利益80億円に通期予想を上方修正

- ◇販売計画◇ 開発流動化：首都圏及び関西圏のS-RESIDENCE 8物件⇒7物件
再生流動化：全国主要都市に保有する収益不動産30物件（※固定資産含む）
投資分譲：14物件600戸超⇒15物件約650戸
- ◇投資計画◇ 開発プロジェクト 約158億円
収益不動産取得 約395億円⇒約265億円
- ◇株主還元◇ 普通配当として9円増配し、1株あたり42円の配当を計画

広報活動の強化

広報活動の強化に伴う知名度向上施策の一環としてTVCM を制作し、
2017年4月より番組提供を行っております。

■ 提供番組

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）
2017年4月～CM放送開始

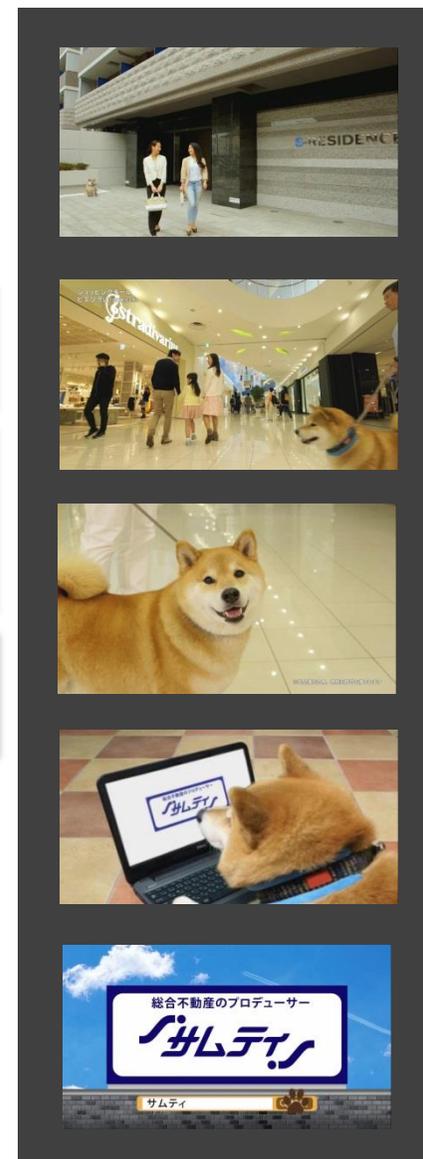
テレビ東京系列/BSジャパン「Newsモーニングサテライト」
（毎週月～金曜日 朝5時45分～7時5分）
2017年5月～CM放送開始

BSジャパン「ゴルフ交遊抄」（毎週日曜日 朝7時30分～8時00分）
2017年5月～CM放送開始

■ 知名度の向上を図る目的は、

- （1）優秀な人材の確保
 - （2）信頼感のさらなる向上
 - （3）新たな事業機会の創造
 - （4）企業イメージの醸成 等
- であり、中長期的な観点から当社グループの企業価値の向上に大きく寄与するものと考えております。

当社グループは、今後も積極的な広報活動を展開してまいります。





< お問い合わせ先 >

社長室

TEL: 06-6838-3616 (代表)

FAX: 06-6838-1200

E-mail: samty-ir@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。