

# 会社説明資料

サムティ株式会社  
2019年8月



## 目次

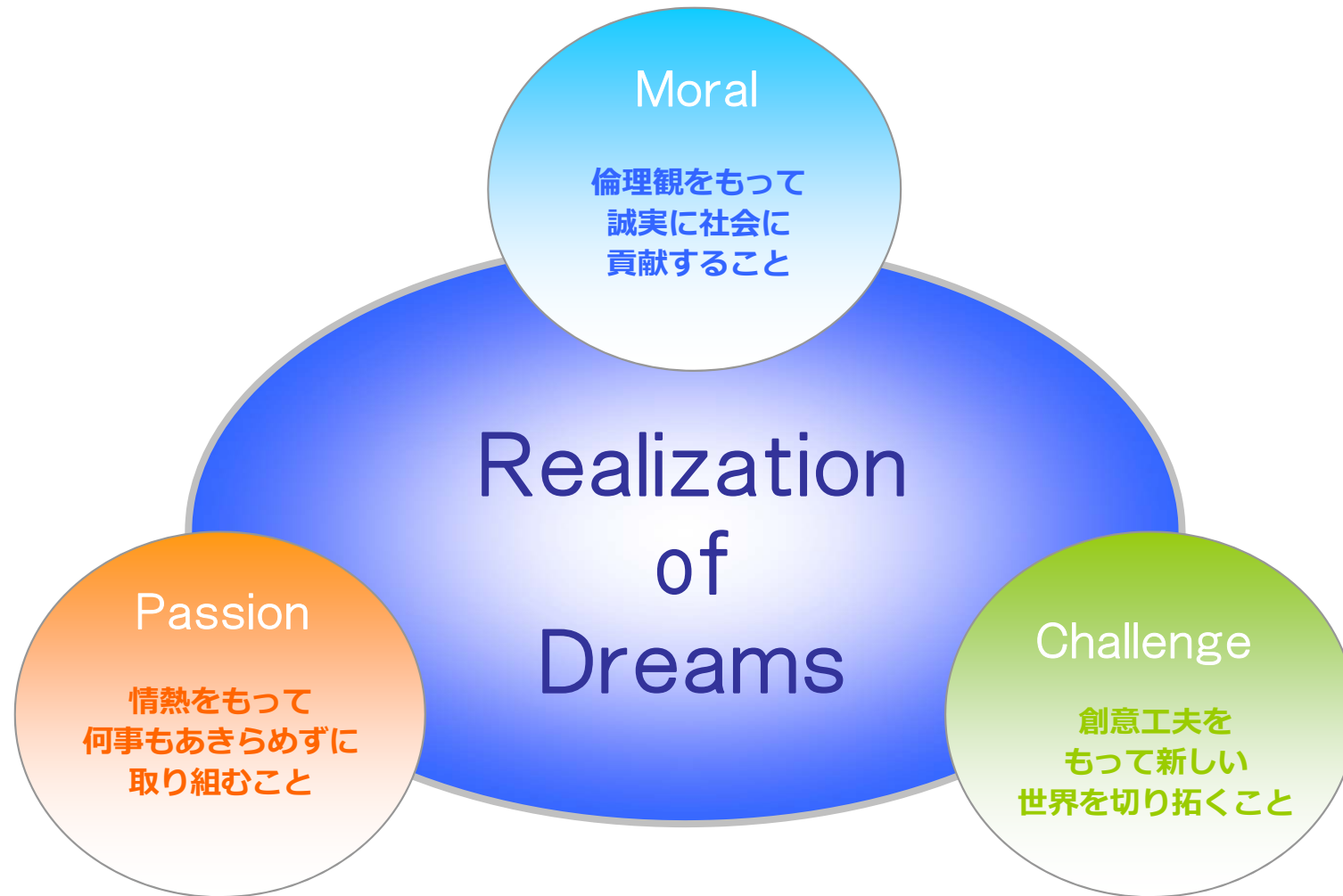
- ▶ グループの概要 ..... P04  
経営理念、概要、沿革
- ▶ 事業内容の紹介 ..... P07  
事業セグメント、特徴、不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業
- ▶ 中期経営計画「サムティ強靱化計画」 ..... P15  
重点戦略と財務戦略、K P I、投資計画の進捗状況  
資産規模等の推移、B/Sの将来像、財務戦略
- ▶ トピックス ..... P22  
新体制の構築、ホテル開業、海外子会社の設立、投資法人との取組み
- ▶ 株価の推移と株主還元 ..... P32  
株価の推移、配当方針・株主還元、株主優待の情報
- ▶ Appendix ..... P36

---

## 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

16,184百万円（2019年 5 月末現在）

総資産

192,808百万円（2019年 5 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118名、連結234名（2019年 5 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 | <b>東京支店（東京都中央区）を開設</b>                     |                    |
| 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 | <b>福岡支店（福岡市博多区）を開設</b>                     |                    |
| 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 | <b>札幌支店（札幌市中央区）を開設</b>                     |                    |
| 2015年06月 | <b>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</b>   |                    |
| 2015年10月 | <b>東京証券取引所市場第一部へ市場変更</b>                   |                    |
| 2016年03月 | <b>名古屋支店（名古屋市中村区）を開設</b>                   |                    |
| 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 | <b>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</b>  |                    |
| 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。

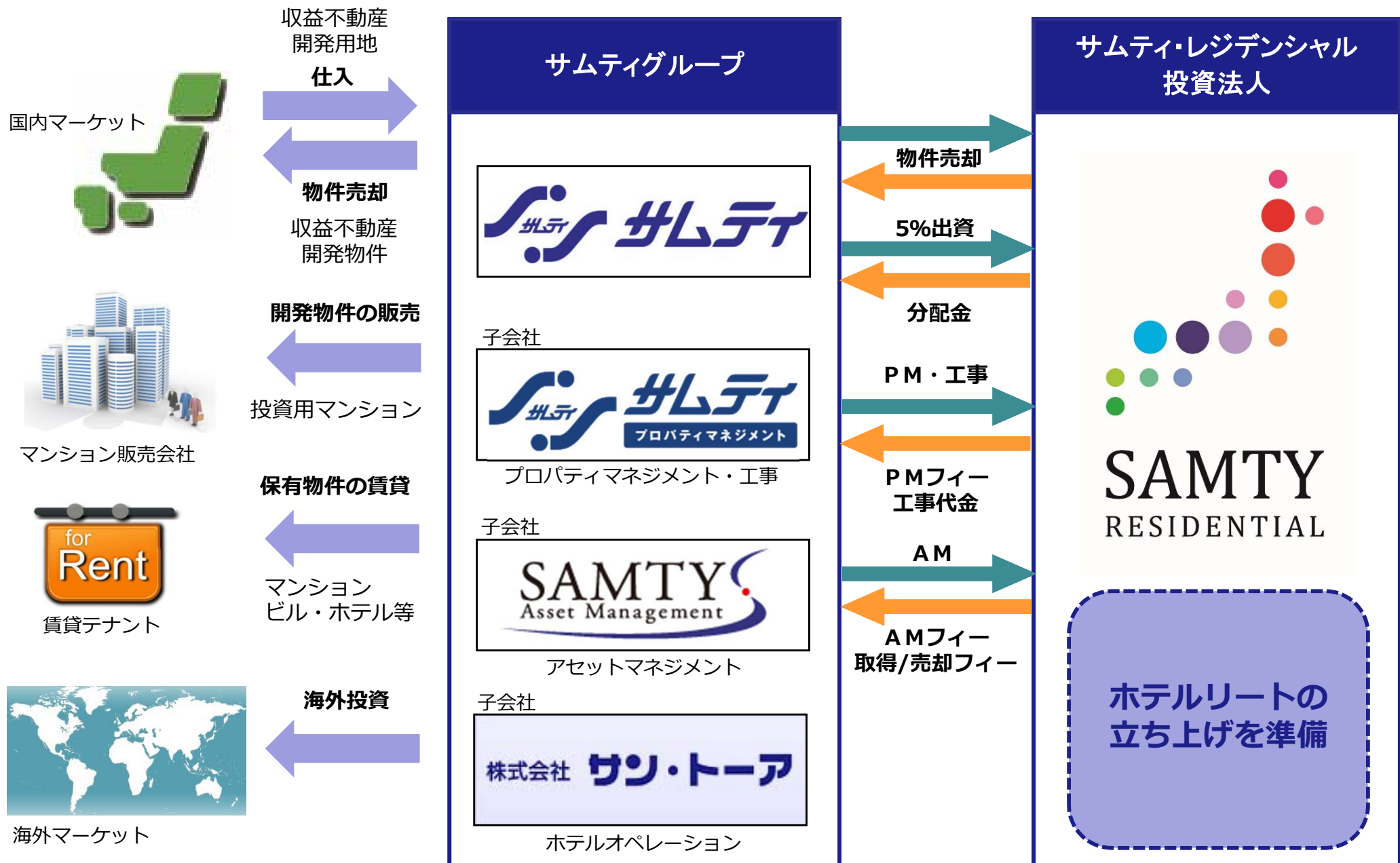


## 3. ホテル・オフィスビル開発にも注力

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

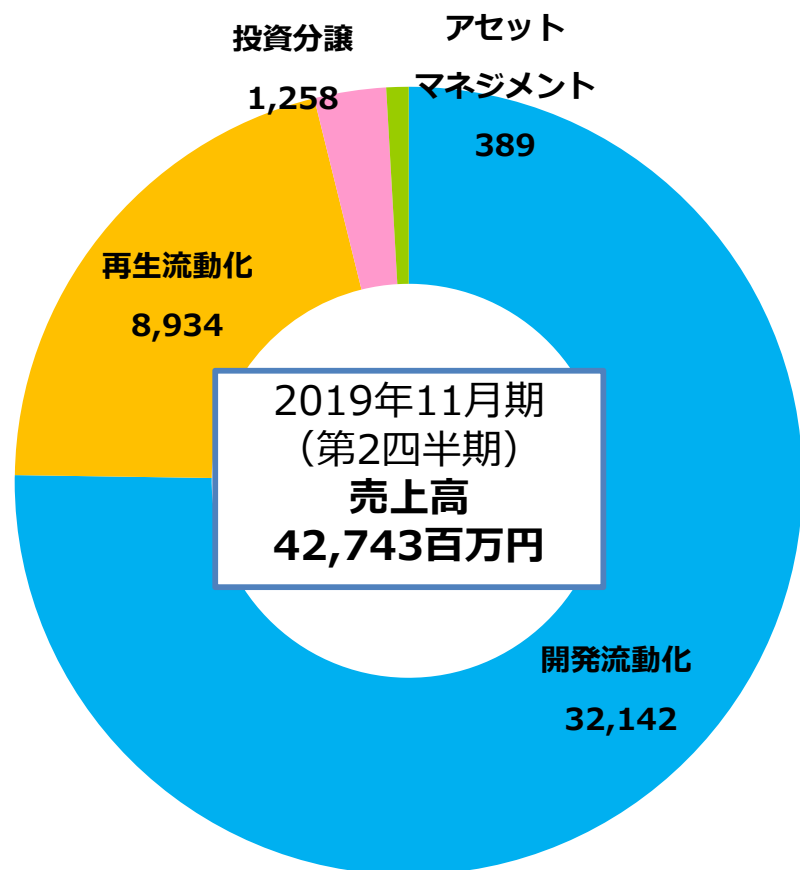




## 不動産事業 サブセグメントの内容

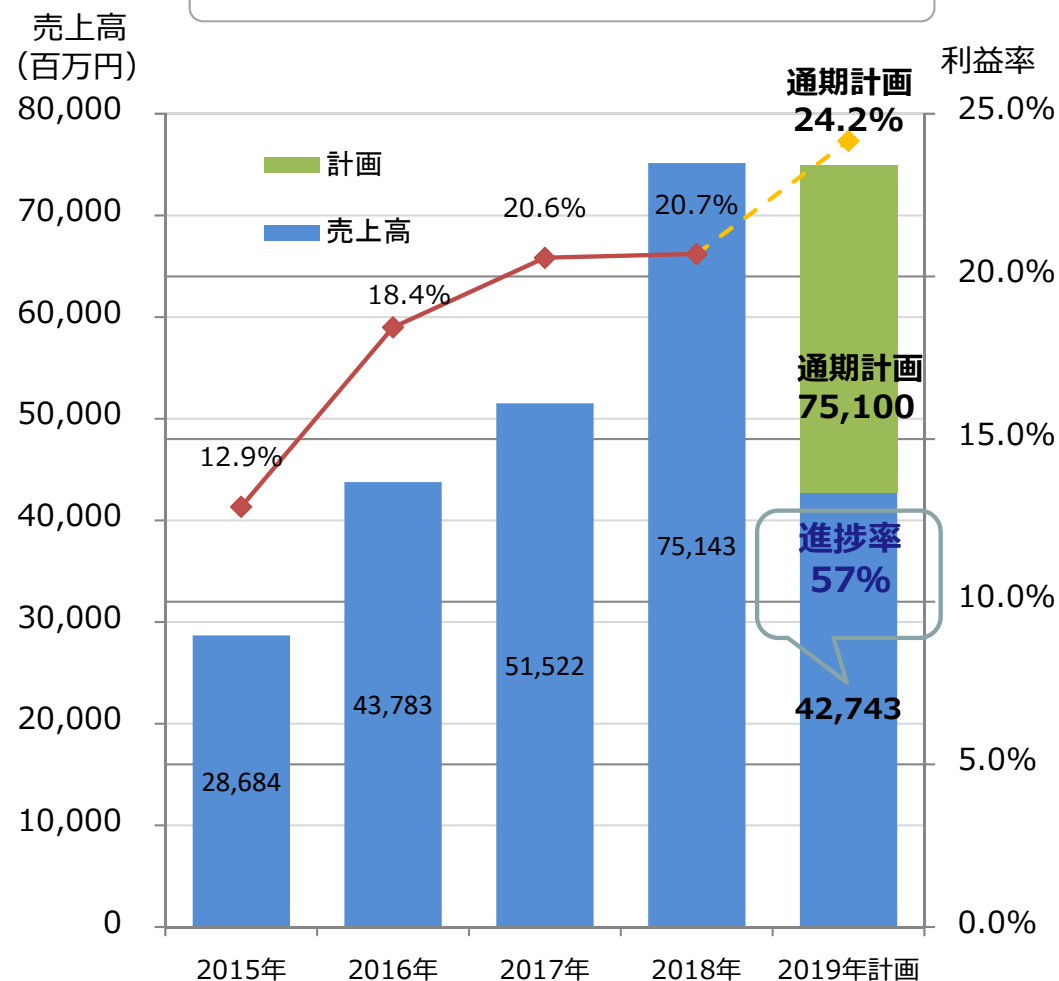
- ▼賃貸事業のノウハウを活かし、競合の少ない収益賃貸マンションの開発に特化。
- ▼サムティ・レジデンシャル投資法人に開発物件「S-RESIDENCE」を安定供給予定。
- ▼2019年11月期第2四半期の売上高は、42,743百万円。

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、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

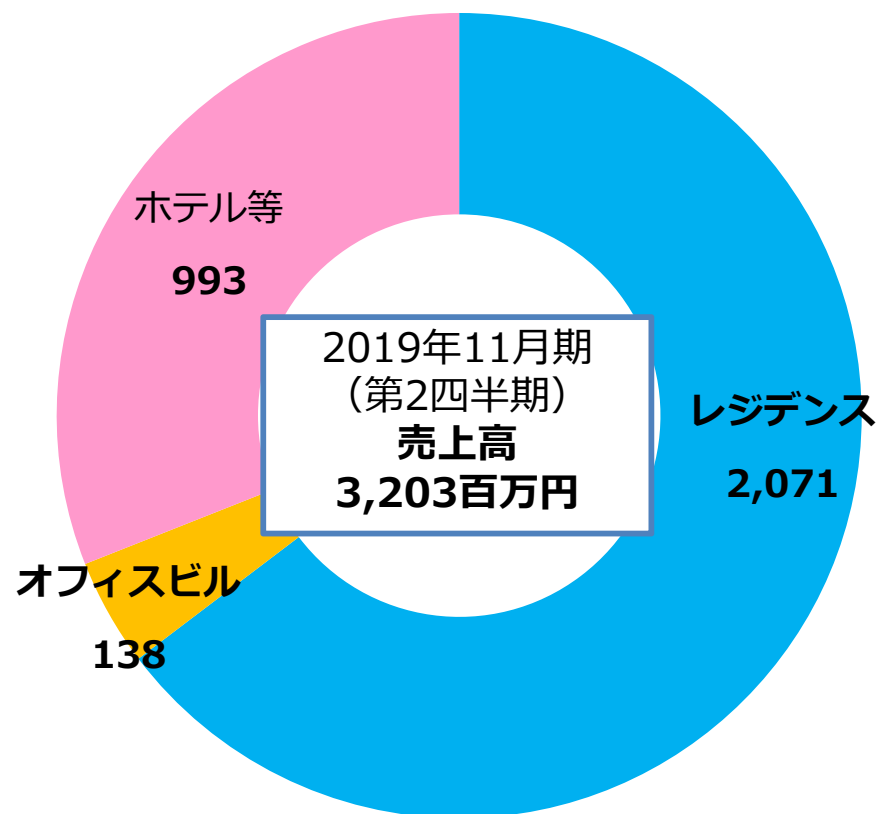


(注) 2019年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

## 保有資産の内容

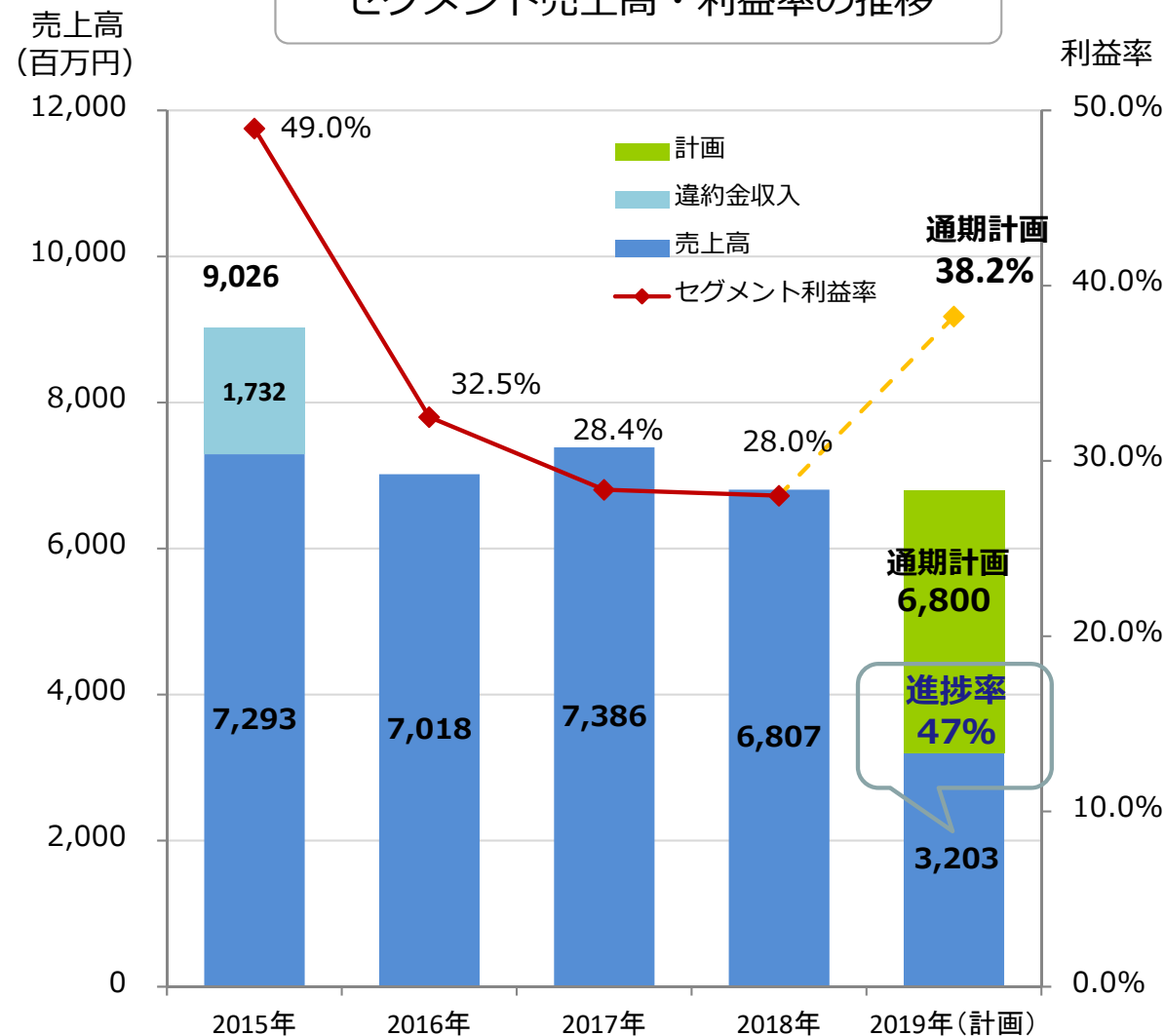
- ▼レジデンス、オフィス、ホテル等、多様な資産に分散投資。
- ▼サムティグループの基盤事業として、安定的な売上・利益の計上に貢献。
- ▼2019年11月期第2四半期の売上高は、3,203百万円。

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、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。

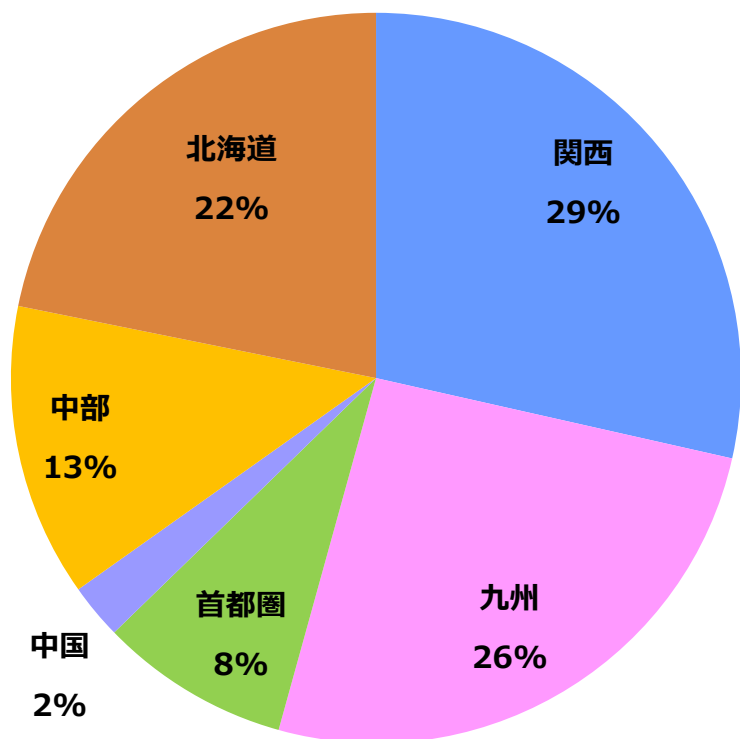
## 保有資産の地域別状況、稼働率

▼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



（注１）2019年11月期第2四半期末時点

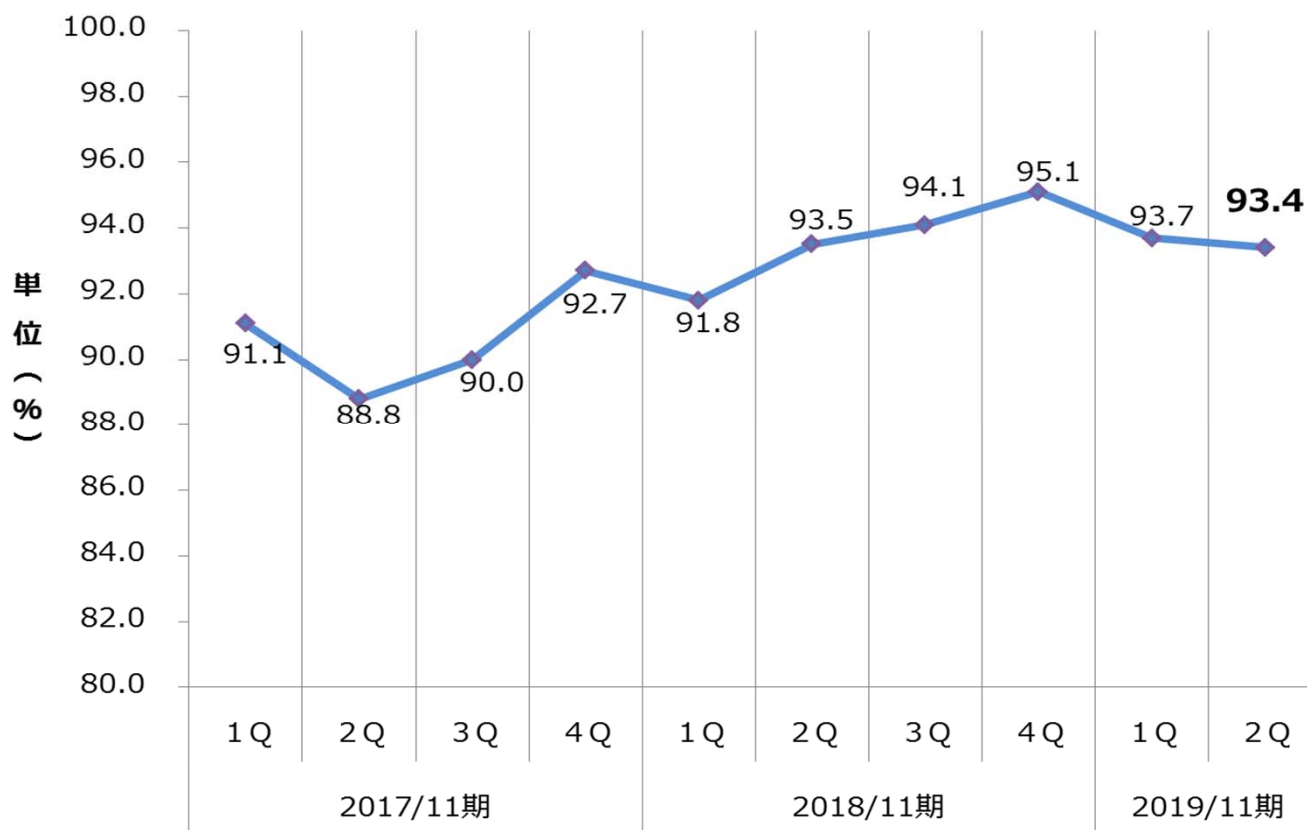
（注２）サムティ単体所有の収益不動産（固定資産＋販売用不動産）

（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

レジデンスの稼働率推移

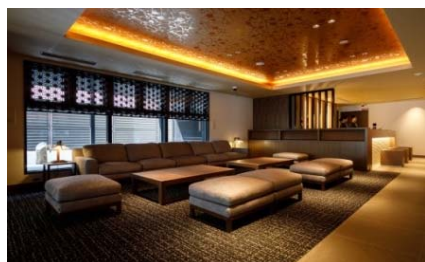


## その他の事業 概要

- ▼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  | 155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   |
| ネストホテル広島八丁堀         | 広島市中区   | 126室   |
| 合計                  |         | 1,414室 |



エスペリアホテル京都  
(ロビー)

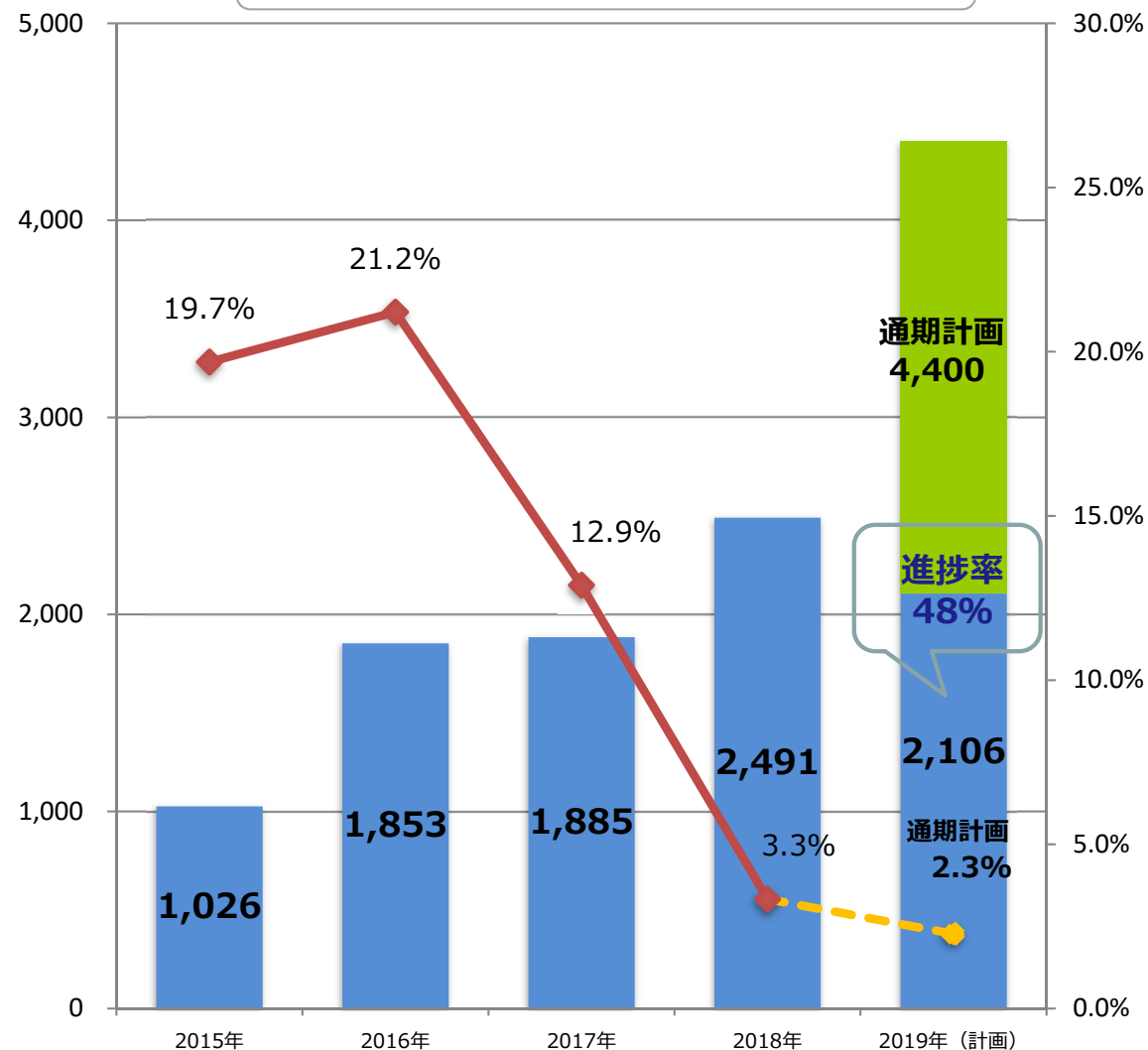


ネストホテル広島八丁堀  
(外観)

売上高  
(百万円)

### セグメント売上高・利益率の推移

利益率



(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。

---

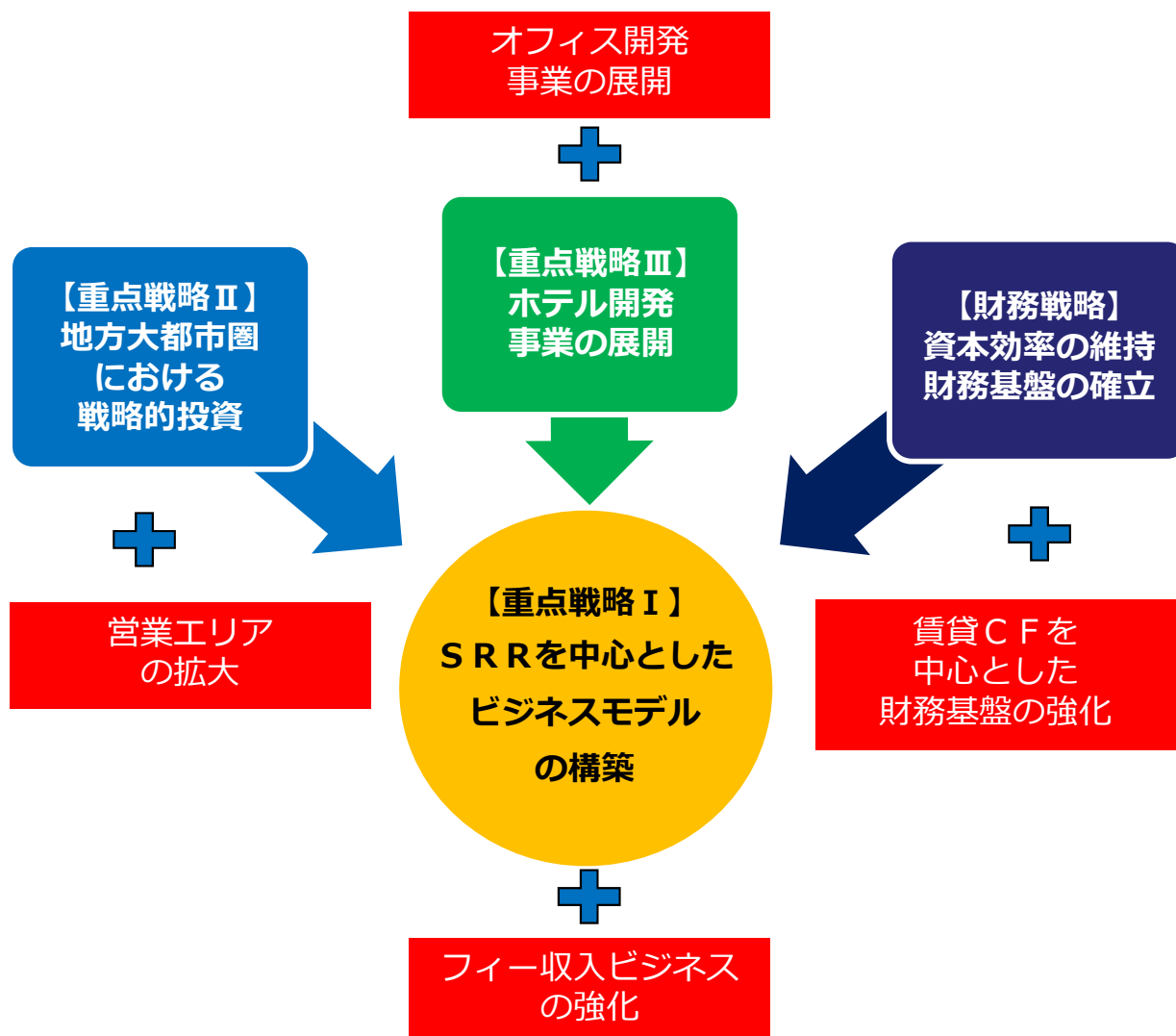
## 中期経営計画 「サムティ強靱化計画」

---



「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)

|            | 2017/11期<br>実績 | 2018/11期<br>実績 | 新中期計画<br>2021/11期<br>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<br>自己資本比率<br>30%以上 | 2021/11月期<br>ROE<br>15%水準 | 2021/11月期<br>ROA<br>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** (982億円<sup>(注)</sup>/進捗率32.7%)

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<sup>(注)</sup>>  
407億円  
(進捗率)  
30.2%

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<sup>(注)</sup>>  
241億円  
(進捗率)  
30.1%

ホテル開発  
オフィス開発

850億円



<進捗状況<sup>(注)</sup>>  
333億円  
(進捗率)  
39.2%

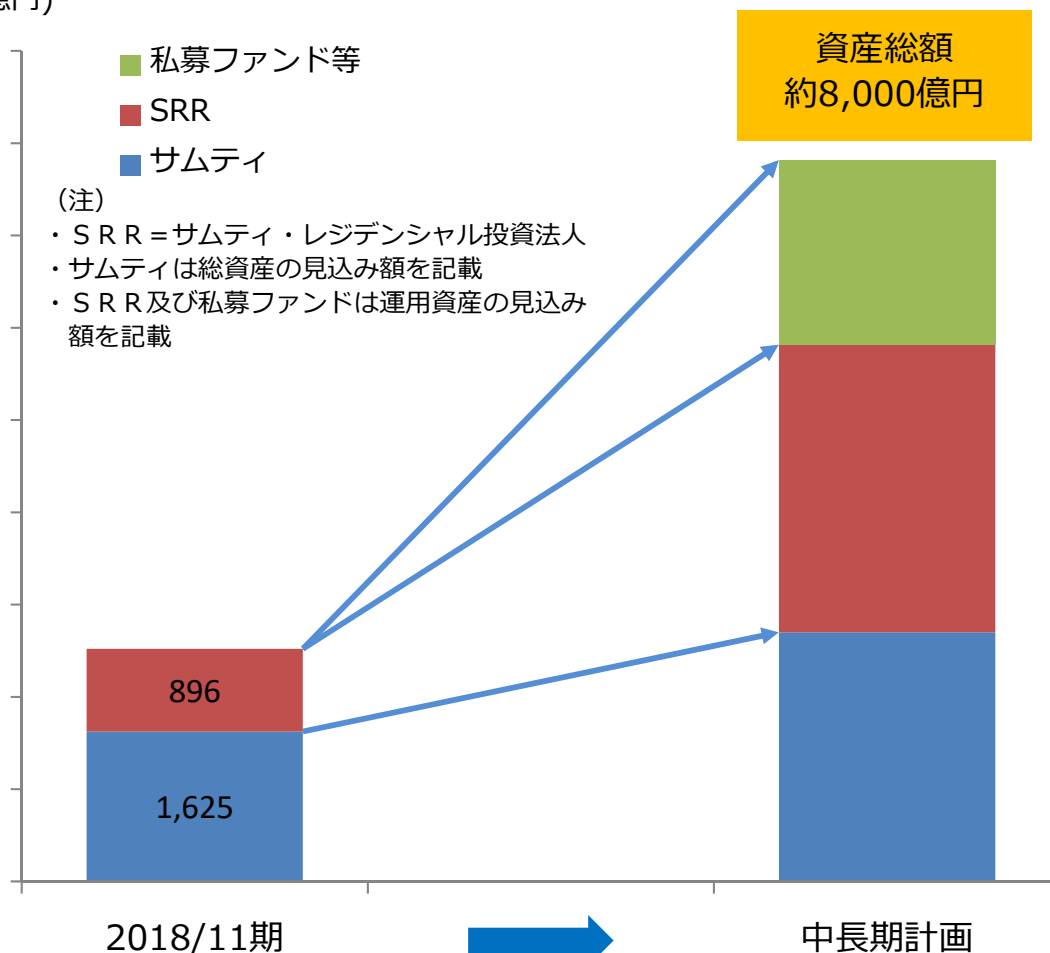
(注) 上記各物件の進捗状況には、契約済及び決済予定の数値を含みます。  
進捗状況の数値については、PJの総原価の数値を記載しています。

## 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。

(億円)

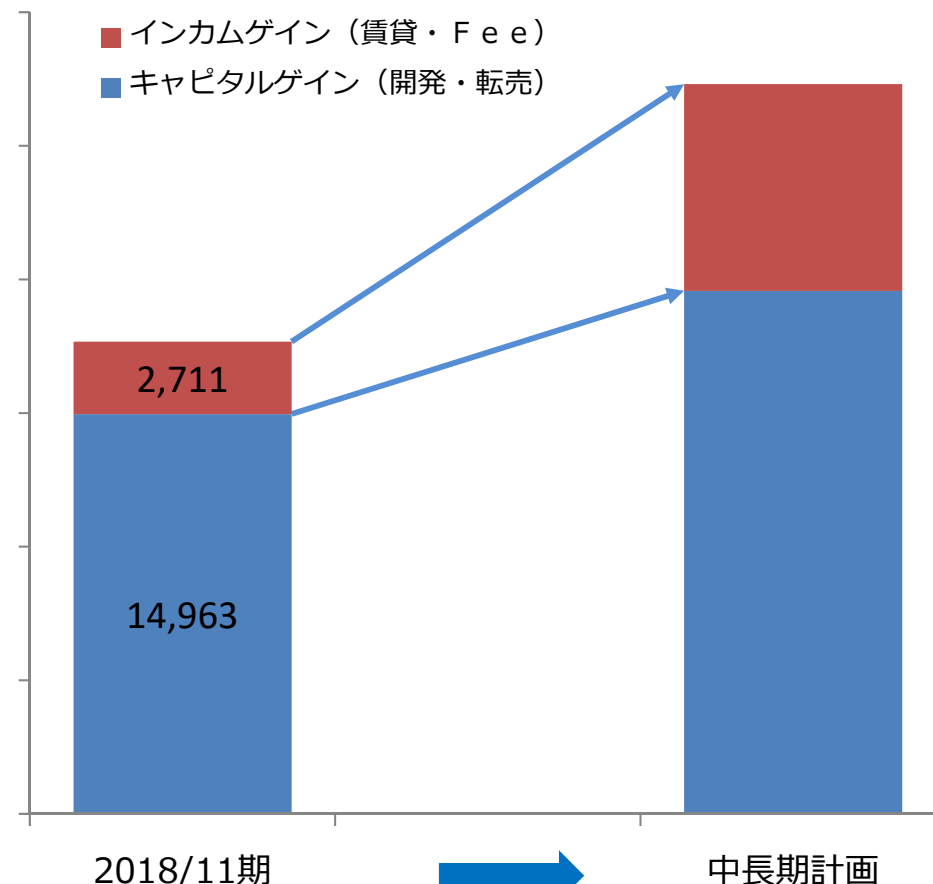
### サムティグループの積み上げ資産の推移



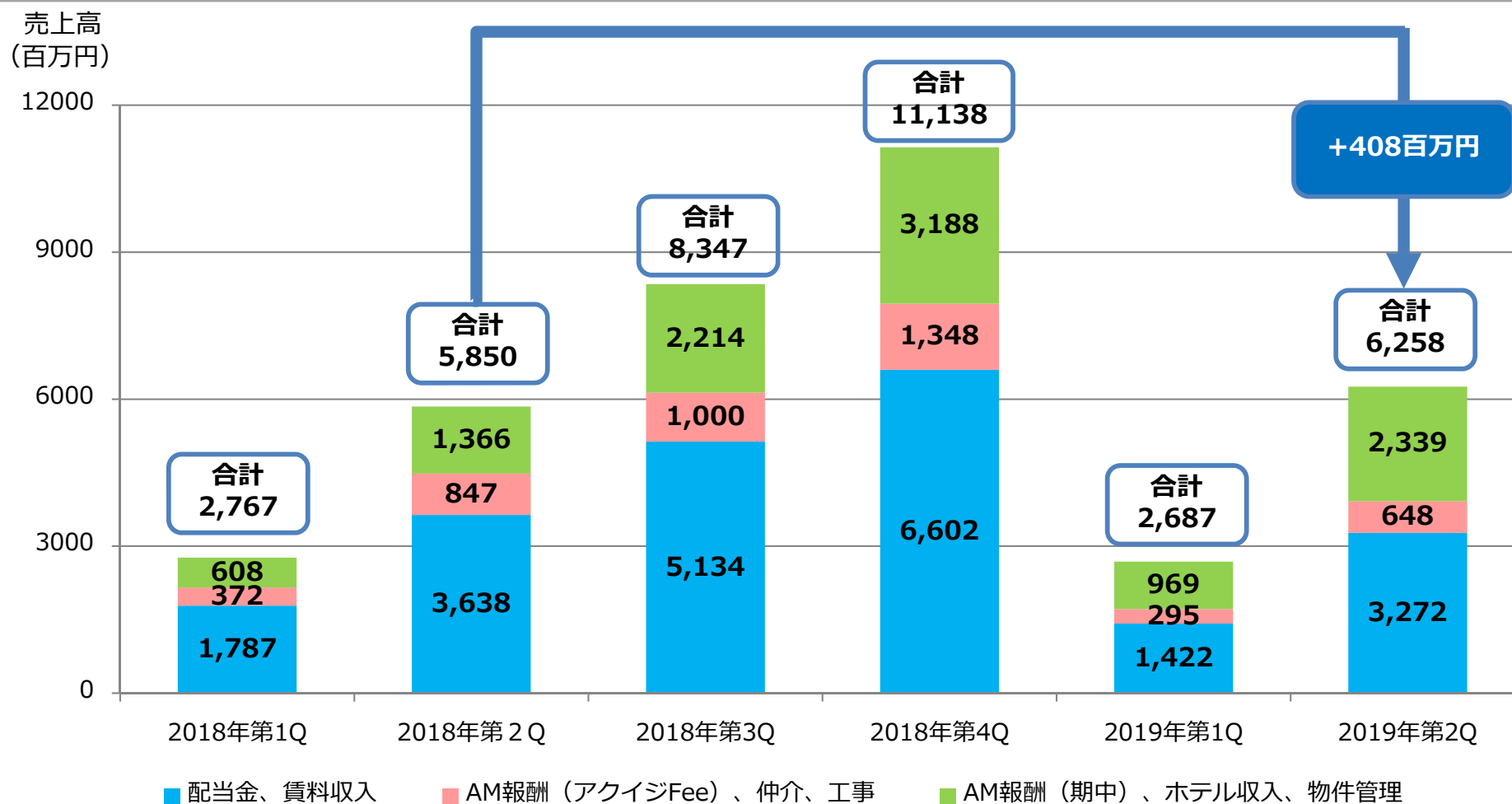
(百万円)

### キャピタル/インカムゲインの推移

(全社共通経費控除前の営業利益)



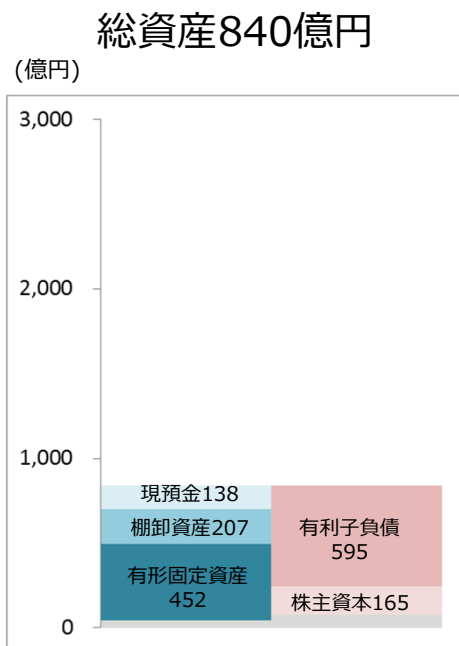
- 配当金、賃料収入については、リートの成長に寄与すべく、物件の売却を進めていることから、一時的に保有物件が減少し減収となった。
- 一方、安定収入であるAM報酬(期中)、ホテル収入、物件管理報酬については、いずれもリートの規模拡大及びそれに伴う物件管理数の増加、エスペリアホテル博多の安定稼働によるホテル収入の増加などにより増収となった。
- この結果、合計で前年同四半期との比較において408百万円の増収となった。



## B/S重視による財務基盤の確立

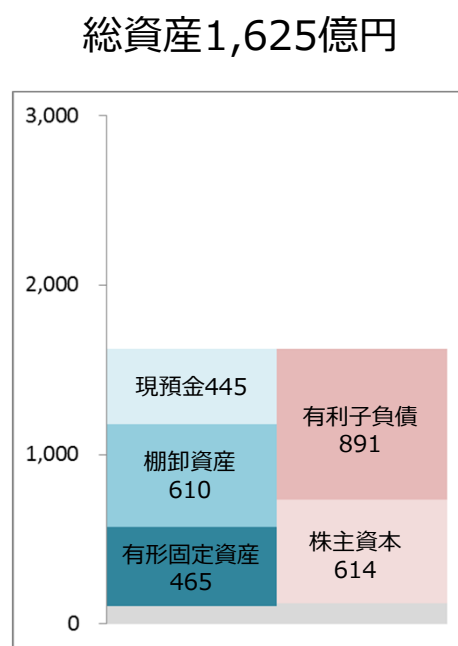
I P O時脆弱だった財務基盤は、2018年11月期には自己資本比率37.9%、ネットD/Eレシオ0.73倍に向上。「サムティ強靱化計画」ではB/Sを重視した経営の推進により、中長期ではさらに強い財務基盤を目指す。

2007/11期 (I P O時)



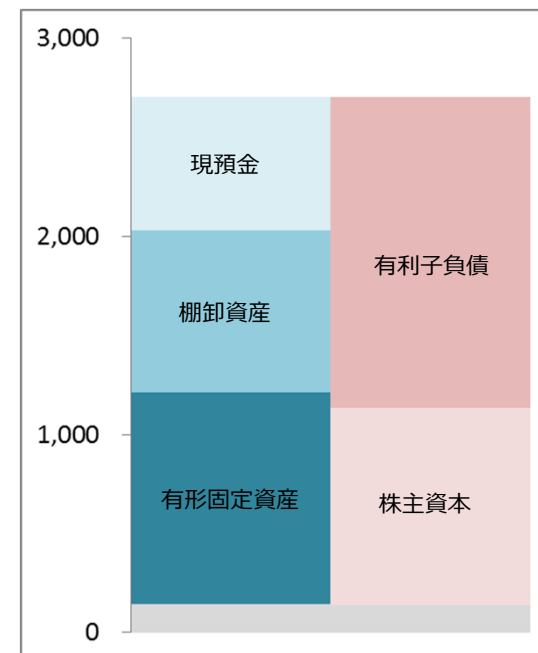
自己資本比率 : 19.6%  
ネットD/Eレシオ : 2.7倍

2018/11期



自己資本比率 : 37.9%  
ネットD/Eレシオ : 0.73倍

中長期でのB/Sイメージ



自己資本比率 : 30.0%以上  
ネットD/Eレシオ : 1.0倍水準

目標

## 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。

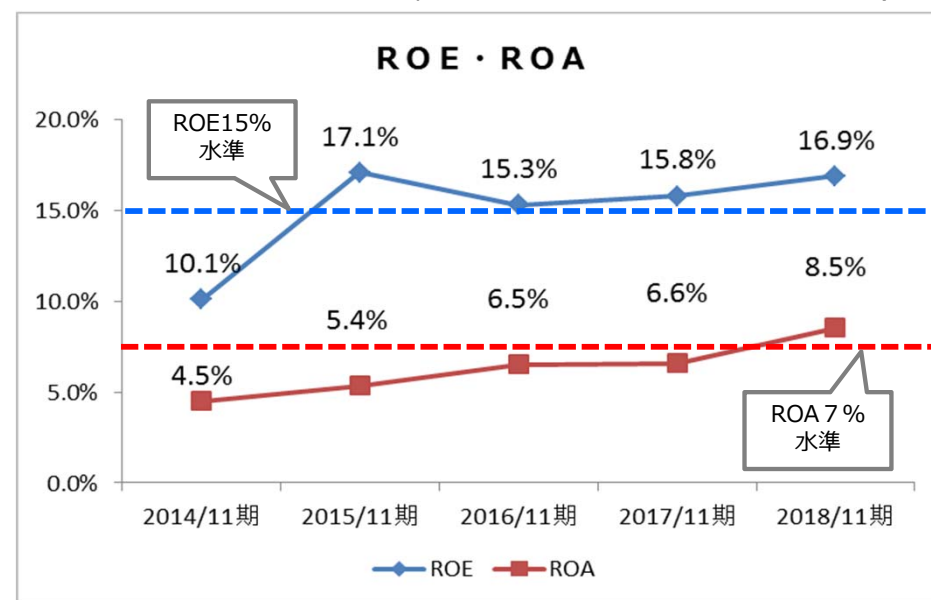
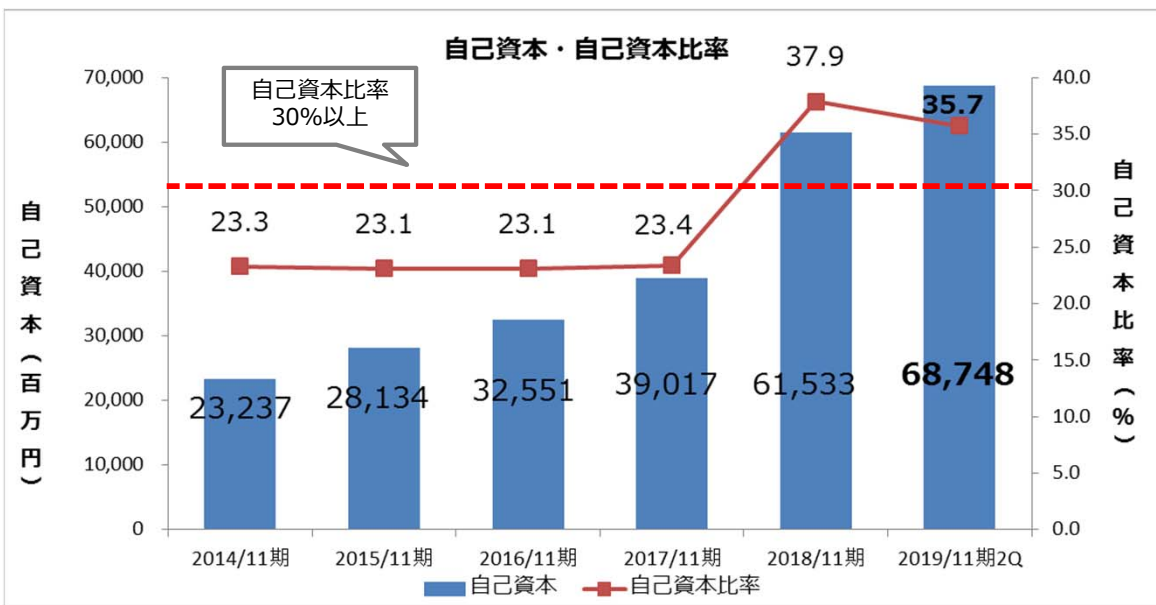
### 2. 目標とする指標

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)

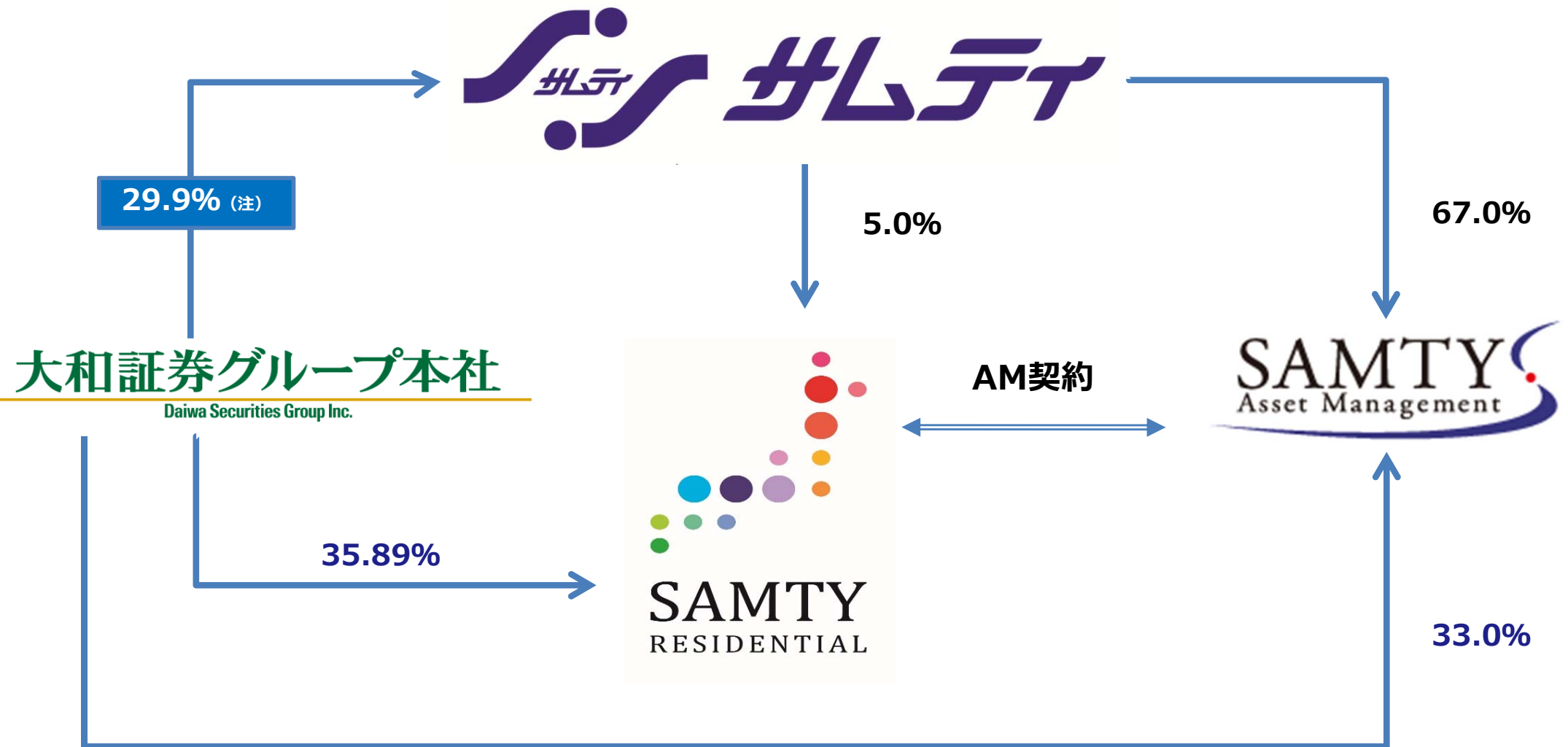


---

## トピックス

---

■ サムティグループと大和証券グループの資本関係



(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。  
また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率（2.67%）を含みます。

## ■ 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



### 大和証券グループ本社の信用力を取り込むことによる以下の効果を狙う

- ◆ 案件情報の多様化
- ◆ 案件規模の大型化
- ◆ ファイナンスコストの削減



## ■ホテル開発ファンド、ホテルリート

### 開発ファンド

- サムティの開発力と大和証券グループのファイナンス機能を最大限活用
- 最大300億円の投資
- 開発ファンドコンセプト
  - ・インバウンドや国内旅行者をターゲット
  - ・ビジネス街や観光地など幅広いエリア対象
  - ・フルサービスまたは宿泊特化型ホテル

更なる成長



### ホテルリート

- 1,000億円を超える豊富なパイプライン
- サムティ・レジデンシャル投資法人に次ぐリート運用を目指す
- フィー収入の拡大による強靱化計画の早期達成

### ホテルリートのコンセプト

#### 拡大するインバウンド需要に対応！

- 快適な宿泊拠点の提供を通じて、持続的な訪日外国人宿泊需要の拡大に貢献し、日本の「おもてなし」文化の浸透や魅力ある地方観光資源の活用等による地域振興・地方創生に貢献することを目的とする。
- かかる投資活動を通じ、地方創生の主旨に則り、地域の実情や特性に応じた住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考え、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを理念とする。
- このような基本理念の下、日本全国の魅力ある地方観光都市のホテルアセット等を投資対象とした分散の図られたポートフォリオへの投資機会を投資家の皆様に提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指す。

## ■ホテルリートのパイプライン

### 設立時組入予定物件



メルキュール京都  
ステーション



エスペリアホテル  
博多



エスペリアホテル  
京都



エスペリアイン  
日本橋箱崎



エスペリアイン  
大阪本町



エスペリアホテル  
長崎



センターホテル  
東京



ネストホテル  
広島八丁堀



GOZAN  
HOTEL

### 将来組入予定物件

組入予定のホテルについては、すべて土地を取得済



イビススタイルズ  
名古屋  
(想定組入価格)  
100億円以上

京都四条烏丸  
北ホテルP J  
(想定組入価格)  
45億円以上

京都四条烏丸  
南ホテルP J  
(想定組入価格)  
90億円以上

京都御池  
ホテルP J  
(想定組入価格)  
50億円以上

福岡市P J  
(想定組入価格)  
30億円以上

羽田ホテルP J  
(想定組入価格)  
150億円以上

設立時組入予定物件  
約550億円

+

将来組入予定物件  
約550億円

=

**1,100億円超**  
ホテルリートへ

## ■ アジア展開

- 大和証券グループの「ACA Investment Pte Ltd」と連携し、東南アジアの成長企業との情報交換、リレーションの強化を図り、共同開発や資本参加など、今後の海外での事業展開を目指す。
- 「ACA Investment Pte Ltd」との共同出資により、シンガポールに「SAMTY Asia Investment Pte Ltd」を設立。「東南アジアの不動産」における新たなビジネスチャンスを発掘する。
- ベトナムにおいて２件のプロジェクトへの投資を実施。

### \* ACA Investments Pte Ltd の概要

所在地：シンガポール

事業内容：投資ファンドの組成、運用

株主構成：ACA Partners Pte Ltd 66%、株式会社大和証券グループ本社 34%

## 投資中のプロジェクト

投資対象：ホーチミンの不動産デベロッパー  
 投資形態：転換社債  
 投資額：1,500万米ドル  
 運用期間：5年  
 投資倍率：約4倍  
 期待リターン：約4,500万米ドル

ホーチミンにて、2020年にIPOを目指すデベロッパーに成長資金を供与。対象会社はホーチミンで最も注目されている「THU THIEM地区」の開発に関与。IPO時に対象会社の株式持分に転換し、市場での売却によりリターンの獲得を目論む。

投資対象：ホーチミンの上場不動産デベロッパー  
 投資形態：転換権付ローン  
 投資額：1,500万米ドル  
 運用期間：1年  
 投資倍率：約1.3倍  
 期待リターン：約450万米ドル

ホーチミンの上場不動産デベロッパーに開発資金を供与。対象会社がホーチミンで最も注目されている「THU THIEM地区」の土地を獲得後、開発PJ会社持ち分に転換。当該持分の譲渡によるリターンの獲得を目論む。

⇒ 不動産開発や事業会社の買収など、多数の案件を検討中

## ■ 富裕層向け不動産の販売及びクラウドファンディングの協働

- 大和証券の従来からの顧客である富裕層向けに不動産販売について協働。
- 大和証券グループ本社が昨年３月に設立した「Fintertech株式会社」と連携し、クラウドファンディングを活用し、デジタル・ネイティブ世代に対して、次世代金融サービスを機動的かつ柔軟に創出。
- 当社が開発する物件を題材に、商品化に向けた協議を実施。

## ■ 財務の健全化

- 大和証券グループの信用力を活用し、ファイナンスコストの削減を目指す。

【現在（2019年11月期第２四半期）】

◆有利子負債合計 102,252百万円<sup>(注１)</sup>

◆営業外費用合計 1,017百万円  
(支払利息及び支払手数料)

◆ファイナンスコスト 2.0% <sup>(注２)</sup>



低減を図る

(注１) 2018年11月期末残高と2019年11月期第２四半期末残高を単純平均して算出しています。

(注２) 営業外費用合計1,017百万円 ÷ 有利子負債合計102,252百万円で算出しています。

## 業績予想を修正

5月30日付で公表しました通り、利益率の高い物件を売却したことにより、2019年11月期通期の業績予想を下記のとおり修正いたしました。

| (単位：百万円)         | 売上高           | 営業利益          | 経常利益          | 親会社株主に帰属<br>する当期純利益 | 1株当たり<br>当期純利益(円) |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 前回発表予想(A)        | 86,000        | 15,000        | 13,000        | 9,000               | 236.44            |
| <b>今回発表予想(B)</b> | <b>86,000</b> | <b>16,000</b> | <b>13,500</b> | <b>9,500</b>        | <b>240.99</b>     |
| 増減額(B-A)         | —             | 1,000         | 500           | 500                 | —                 |
| 増減率(%)           | —             | 6.7           | 3.8           | 5.6                 | —                 |
| 前期実績(2018年11月期)  | 84,274        | 14,033        | 11,635        | 8,489               | 283.99            |

## 配当予想を修正

| 1株当たり配当金(円)     | 年間配当金        |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
|                 | 第2四半期末       | 期末           | 合計           |
| 当初予想            | 35.00        | 40.00        | 75.00        |
| <b>今回修正予想</b>   | <b>35.00</b> | <b>42.00</b> | <b>77.00</b> |
| 前期実績(2018年11月期) | —            | 68.00        | 68.00        |

上記の業績予想の上方修正に伴い、中長期経営計画の数値目標である配当性向30%に則り、中間配当35円を実施し、1株当たり配当金予想は年間77円。

前期実績と比較して9円の増配。

**2012年11月期より  
7期連続の増配予定**

※2016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。



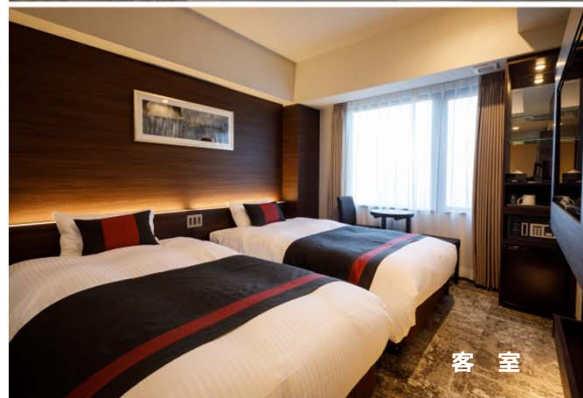
## ホテル開発第4弾「エスペリアホテル京都」が2019年4月25日京都市下京区にオープン



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

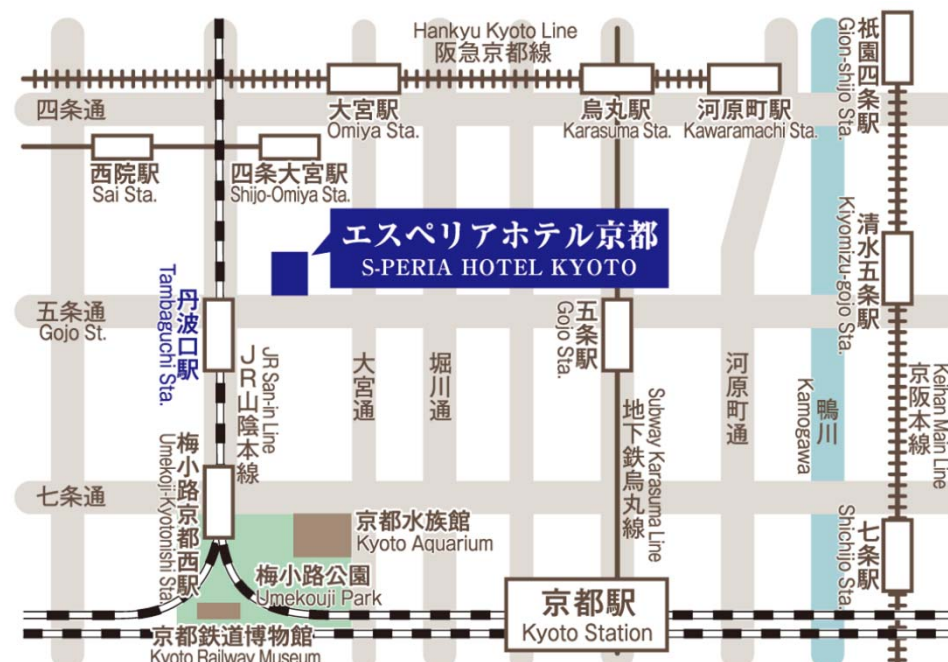
JR京都駅からJR山陰本線（嵯峨野線）で2駅の「丹波口」駅より徒歩約4分の場所に位置しており、京都水族館や京都鉄道博物館が徒歩圏内にあるなど利便性にも優れています。当ホテルのエントランスの天井には、「漆からかみ<sup>(注)</sup>」が使用されており、古都京都にふさわしい、伝統的な雰囲気づくりとなっています。

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。

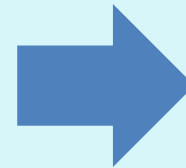
### エスペリアホテル京都 概要

- 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



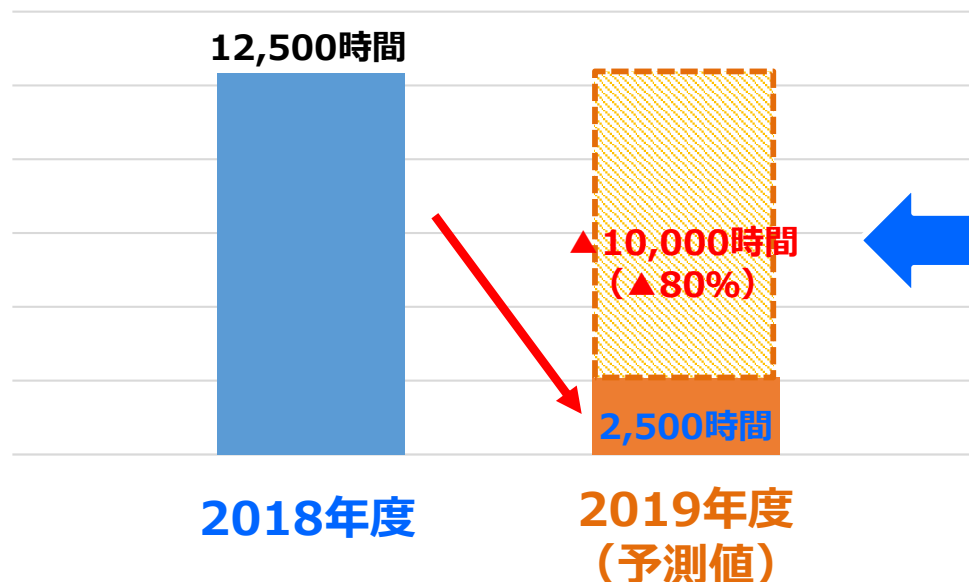
働き方改革を推進すべく、システム導入等による業務効率化を図り、時間外勤務の削減に対する取り組みを行う。年間の時間外勤務時間予測値は約10,000時間削減見込み。

- ① 賃貸管理システムの導入
- ② 賃料査定システム開発、導入
- ③ 経理システムの入れ替え など



時間外勤務の削減

### 一般職員の時間外勤務合計



残業時間  
年間約10,000時間の削減

(注) 各年度の合計時間については、一般職員の4月～6月の3か月間の時間外勤務時間の合計を年換算して算出しています。

---

## 株価の推移と株主還元

---

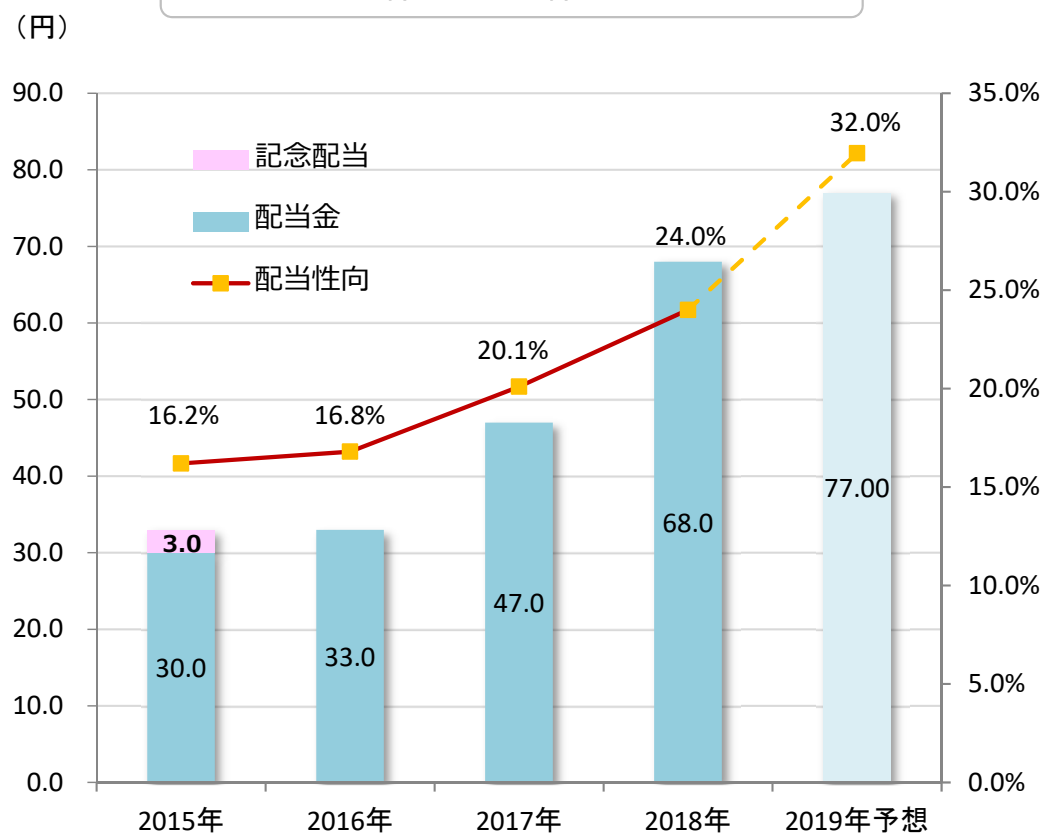




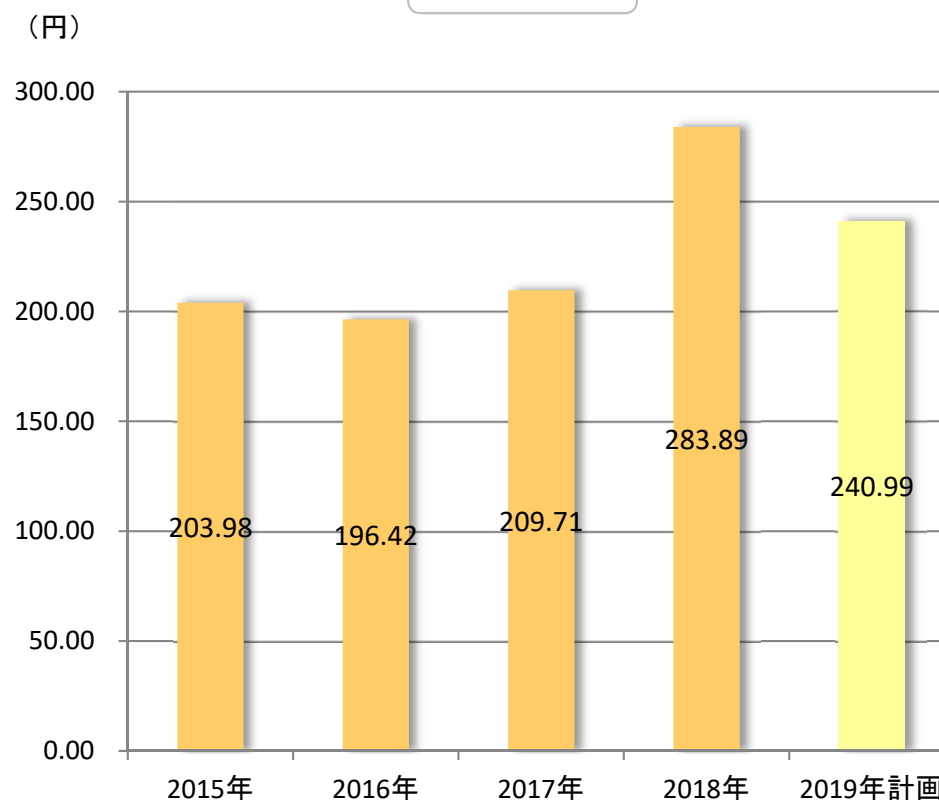
## 配当方針

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<br>300株未満   | センターホテル東京<br>宿泊割引券（3,000円）1枚<br>センターホテル大阪<br>宿泊割引券（3,000円）1枚                |
| 300株以上<br>1,500株未満 | センターホテル東京<br>無料宿泊券 1枚<br>センターホテル大阪<br>無料宿泊券 1枚                              |
| 1,500株以上           | センターホテル東京<br>無料宿泊券 1枚<br>センターホテル大阪<br>無料宿泊券 1枚<br>天橋立ホテル宿泊割引券<br>（5,000円）4枚 |



## 変更後

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

---

# Appendix (1) 【不動産事業】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 港区芝 5 丁目PJ     | 東京都港区   | 29  |
|       | S-RESIDENCE 名東区本郷 3 丁目PJ   | 名古屋市名東区 | 77  |
|       | S-RESIDENCE 北区志賀本通 1 丁目ⅡPJ | 名古屋市北区  | 108 |
|       | S-RESIDENCE 北区志茂 2 丁目PJ    | 東京都北区   | 28  |
|       | 淀川区西中島 4 丁目ⅡPJ             | 大阪市淀川区  | 54  |
|       | 台東区鳥越 1 丁目PJ               | 東京都台東区  | 49  |
|       | サムティ東淀川区東中島1丁目ⅢPJ          | 大阪市東淀川区 | 48  |
|       | サムティ浪速区日本橋5丁目ⅡPJ           | 大阪市浪速区  | 45  |
| 計 9棟  |                            |         | 514 |
| 2020年 | S-RESIDENCE 北区黒川本通 2 丁目PJ  | 名古屋市北区  | 105 |
|       | S-RESIDENCE 西区南堀江 3 丁目PJ   | 大阪市西区   | 55  |
|       | S-RESIDENCE 練馬区旭町 3 丁目PJ   | 東京都練馬区  | 61  |
|       | S-RESIDENCE 大田区西蒲田 7 丁目PJ  | 東京都大田区  | 42  |
|       | S-RESIDENCE 台東区台東 2 丁目ⅡPJ  | 東京都台東区  | 74  |
|       | 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 千種区今池南PJ       | 名古屋市千種区 | 54  |
|       | S-RESIDENCE 墨田区石原 1 丁目PJ   | 東京都墨田区  | 28  |
|       | 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 大田区矢口 1 丁目PJ   | 東京都大田区  | 38  |
|       | 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 大田区山王 3 丁目PJ   | 東京都大田区  | 48  |
|       | S-RESIDENCE 北区黒川本通 3 丁目PJ  | 名古屋市北区  | 77  |
|       | S-RESIDENCE 戸田市下前 2 丁目PJ   | 埼玉県戸田市  | 40  |
|       | S-RESIDENCE 中村区名駅南 3 丁目PJ  | 名古屋市中村区 | 44  |
|       | S-RESIDENCE 瑞穂区苗代町PJ       | 名古屋市瑞穂区 | 36  |
|       | S-RESIDENCE 川崎区池田 1 丁目PJ   | 神奈川県川崎市 | 77  |
|       | S-RESIDENCE 足立区千住龍田町PJ     | 東京都足立区  | 46  |
|       | S-RESIDENCE 台東区浅草 6 丁目PJ   | 東京都台東区  | 49  |

| 竣工年    | 物件名称／P J 名称              | 所在地     | 戸数    |
|--------|--------------------------|---------|-------|
| 2020年  | 台東区今戸 2 丁目PJ             | 東京都台東区  | 47    |
|        | サムティ西淀川区姫里 2 丁目ⅡPJ       | 大阪市西淀川区 | 130   |
|        | サムティ西淀川区花川 2 丁目PJ        | 大阪市西淀川区 | 72    |
|        | サムティ港区夕凧1丁目PJ            | 大阪市港区   | 54    |
|        | サムティ吹田市垂水町3丁目ⅡPJ         | 大阪府吹田市  | 49    |
|        | サムティ福島区海老江1丁目ⅡPJ         | 大阪市福島区  | 169   |
| 計 28棟  |                          |         | 1,764 |
| 2021年  | S-RESIDENCE 名東区本郷 2 丁目PJ | 名古屋市名東区 | 183   |
|        | S-RESIDENCE 熱田区横田1丁目PJ   | 名古屋市熱田区 | 77    |
|        | S-RESIDENCE 四日市市元町PJ     | 三重県四日市市 | 60    |
|        | S-RESIDENCE 北区王子2丁目PJ    | 東京都北区   | 36    |
|        | S-RESIDENCE 西区九条2丁目PJ    | 大阪市西区   | 90    |
|        | S-RESIDENCE 西区児玉1丁目PJ    | 名古屋市西区  | 88    |
|        | S-RESIDENCE 西区則武新町3丁目PJ  | 名古屋市西区  | 40    |
|        | S-RESIDENCE 瑞穂区柳ヶ枝町2丁目PJ | 名古屋市瑞穂区 | 56    |
|        | S-RESIDENCE 東区葵 3 丁目PJ   | 名古屋市東区  | 95    |
|        | S-RESIDENCE 市川市市川南3丁目PJ  | 千葉県市川市  | 46    |
|        | S-RESIDENCE 中区上前津 2 丁目PJ | 名古屋市中区  | 56    |
|        | S-RESIDENCE 熱田区五番町PJ     | 名古屋市熱田区 | 60    |
|        | S-RESIDENCE 北区御成通3丁目PJ   | 名古屋市北区  | 56    |
|        | S-RESIDENCE 荒川区東日暮里4丁目PJ | 東京都荒川区  | 29    |
|        | S-RESIDENCE 千代田区岩本町1丁目PJ | 東京都千代田区 | 39    |
|        | S-RESIDENCE 天白区古川町PJ     | 名古屋市天白区 | 60    |
|        | S-RESIDENCE 一宮市栄2丁目PJ    | 愛知県一宮市  | 55    |
|        | S-RESIDENCE 千種区汁谷町PJ     | 名古屋市千種区 | 54    |
|        | S-RESIDENCE 北区大曽根3丁目PJ   | 名古屋市北区  | 56    |
|        | S-RESIDENCE 千種区仲田2丁目PJ   | 名古屋市千種区 | 36    |
|        | S-RESIDENCE 西区那古野2丁目PJ   | 名古屋市西区  | 32    |
|        | サムティ浪速区日本橋5丁目ⅢPJ         | 大阪市浪速区  | 98    |
| 計 22棟  |                          |         | 1,402 |
| 合計 59棟 |                          |         | 3,680 |

(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5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。



## 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    |
|--------|------|----------------|---------|-------|
| 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 8 棟 |      |                |         | 1,211 |



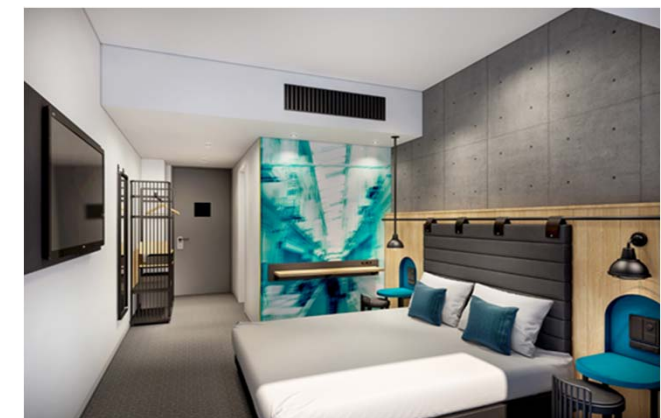
(オフィス開発計画)  
サムティ大通西5丁目PJ (2020年竣工予定)



(オフィス開発計画)  
淀川区西宮原 1 丁目PJ (2020年竣工予定)



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

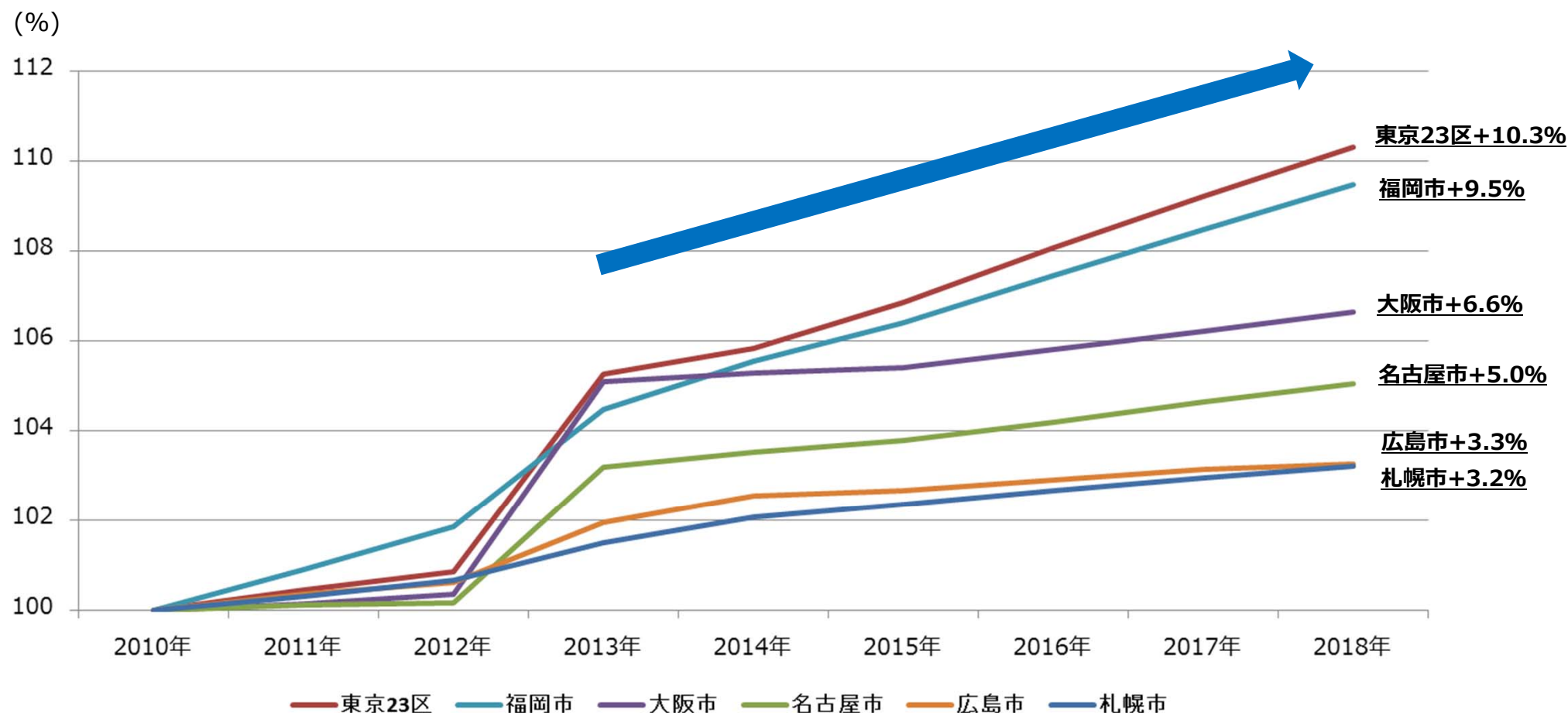
| (単位：百万円)      | 2016/11月期 | 2017/11月期 | 2018/11月期 | 2019/11月期<br>第2四半期 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| 資産合計          | 141,170   | 166,449   | 162,500   | 192,808            |
| 流動資産          | 85,981    | 98,558    | 107,904   | 124,512            |
| 現金及び預金        | 21,789    | 25,857    | 44,510    | 43,658             |
| 販売用不動産        | 39,514    | 37,059    | 26,181    | 35,838             |
| 仕掛販売用不動産      | 22,940    | 34,456    | 34,886    | 42,574             |
| 固定資産          | 55,048    | 67,797    | 54,595    | 68,295             |
| 建物及び構築物       | 31,659    | 30,734    | 20,071    | 23,886             |
| 土地            | 21,666    | 23,355    | 20,936    | 24,215             |
| 負債合計          | 108,323   | 127,088   | 100,061   | 123,488            |
| 流動負債          | 28,439    | 39,182    | 19,779    | 21,517             |
| 短期借入金         | 10,279    | 11,883    | 1,340     | 5,931              |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 11,205    | 18,795    | 9,470     | 9,549              |
| 固定負債          | 79,884    | 87,906    | 80,282    | 101,970            |
| 新株予約権付社債      | 1,435     | —         | —         | —                  |
| 長期借入金         | 74,083    | 84,108    | 78,362    | 99,852             |
| 資本金           | 7,739     | 8,461     | 15,935    | 16,184             |
| 資本剰余金         | 7,853     | 8,575     | 16,242    | 16,491             |
| 利益剰余金         | 18,372    | 23,251    | 30,556    | 37,012             |
| 株主資本合計        | 32,583    | 38,906    | 61,404    | 68,355             |
| 純資産合計         | 32,847    | 39,360    | 62,438    | 69,320             |
| 負債・純資産合計      | 141,170   | 166,449   | 162,500   | 192,808            |



## 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<br>通期実績 |       | 2017/11期<br>通期実績 |       | 2018/11期<br>通期実績 |       | 2019/11期<br>第2四半期実績 |       | 2019/11期<br>通期予想<br>(修正後) |        | 2019/11期<br>通期予想<br>(修正前) |        |
|----------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|---------------------|-------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|
|          |                  | 構成比   |                  | 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 | 47,827              | 100.0 | 86,000                    | 100.0% | 86,000                    | 100.0% |
| 不動産事業    | 43,783           | 83.5  | 51,522           | 85.2  | 75,143           | 89.2  | 42,743              | 89.4  | 75,100                    | 87.3%  | 75,100                    | 87.3%  |
| 不動産賃貸事業  | 7,288            | 13.9  | 7,386            | 12.2  | 6,807            | 8.1   | 3,203               | 6.7   | 6,800                     | 7.9%   | 6,800                     | 7.9%   |
| その他の事業   | 1,853            | 3.5   | 1,885            | 3.1   | 2,491            | 3.0   | 2,106               | 4.4   | 4,400                     | 5.1%   | 4,400                     | 5.1%   |
| 調整額      | -515             | -     | -315             | -     | -167             | -     | -226                | -     | -300                      | -      | -300                      | -      |
| 営業利益     | 8,586            | 100.0 | 10,131           | 100.0 | 14,033           | 100.0 | 13,941              | 100.0 | 16,000                    | 100.0% | 15,000                    | 100.0% |
| 不動産事業    | 8,071            | 94.0  | 10,600           | 104.6 | 15,547           | 110.8 | 14,845              | 106.5 | 18,300                    | 114.4% | 17,300                    | 115.3% |
| 不動産賃貸事業  | 2,550            | 29.7  | 2,094            | 20.7  | 1,907            | 13.6  | 1,174               | 8.4   | 2,600                     | 16.3%  | 2,200                     | 14.7%  |
| その他の事業   | 123              | 1.4   | 243              | 2.4   | 83               | 0.6   | 5                   | 0.0   | 100                       | 0.6%   | 500                       | 3.3%   |
| 調整額      | -2,159           | -     | -2,806           | -     | -3,504           | -     | -2,083              | -     | -5,000                    | -      | -5,000                    | -      |
| 経常利益     | 6,788            | -     | 8,461            | -     | 11,635           | -     | 12,803              | -     | 13,500                    | -      | 13,000                    | -      |
| 純利益      | 4,628            | -     | 5,661            | -     | 8,489            | -     | 9,099               | -     | 9,500                     | -      | 9,000                     | -      |

## 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



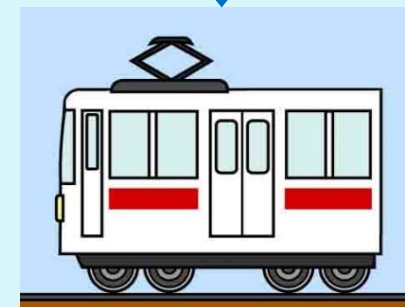
岐阜県出身の柴犬。写真共有SNS「Instagram」のフォロワーは250万人を超える。単行本やフォトカレンダー、スマートフォン用アプリなどが発売されているほか、テレビにも多数出演。2015年11月、都道府県で犬としては国内初となる三重県の観光大使に就任。2016年4月にはタイム誌による「最も影響のある動物100 (These Are Time's 100 Most Influential Animals of 2016)」に選出されている。

## 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](mailto:samty-pr@samty.co.jp)

