

会社説明資料

サムテイ株式会社
2019年11月

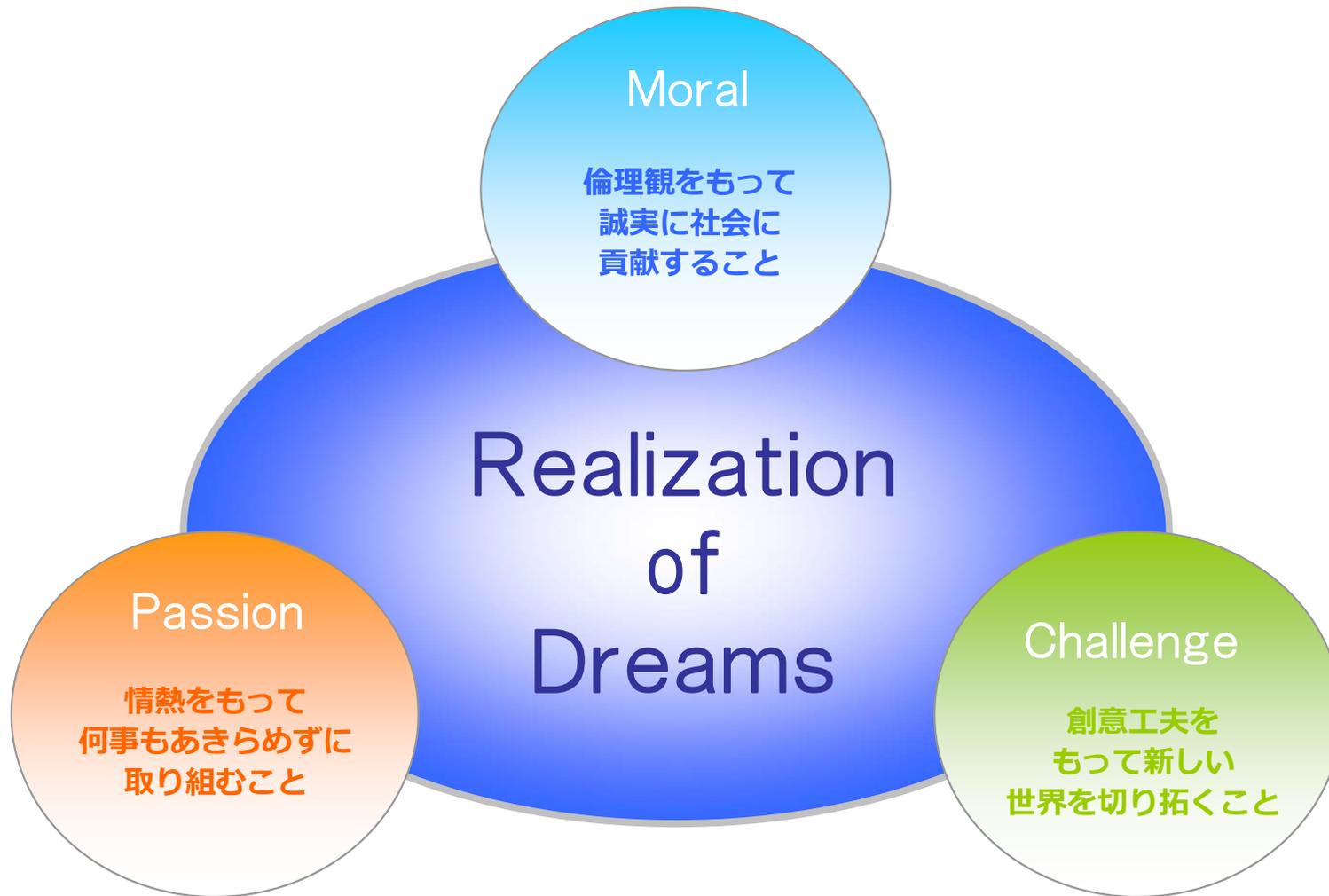


目次

- ▶ 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「サムライ強靱化計画」 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3日開設)**

資本金

16,184百万円 (2019年8月末現在)

総資産

199,770百万円 (2019年8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119名、連結239名 (2019年8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	
2019年05月	株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携	
2019年12月	広島支店（広島市中区）を開設	

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



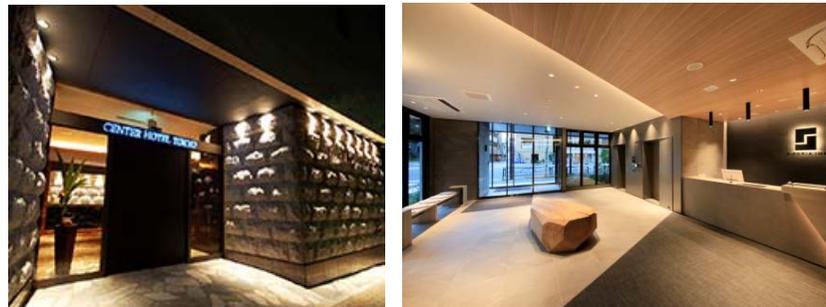
- ・ S-RESIDENCEの企画開発・販売
- ・ ビジネスホテル、オフィスビルの企画・開発・販売
- ・ 投資家向け収益マンションの企画・開発、販売
- ・ 収益不動産の再生・販売
- ・ アセットマネジメント業務

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。

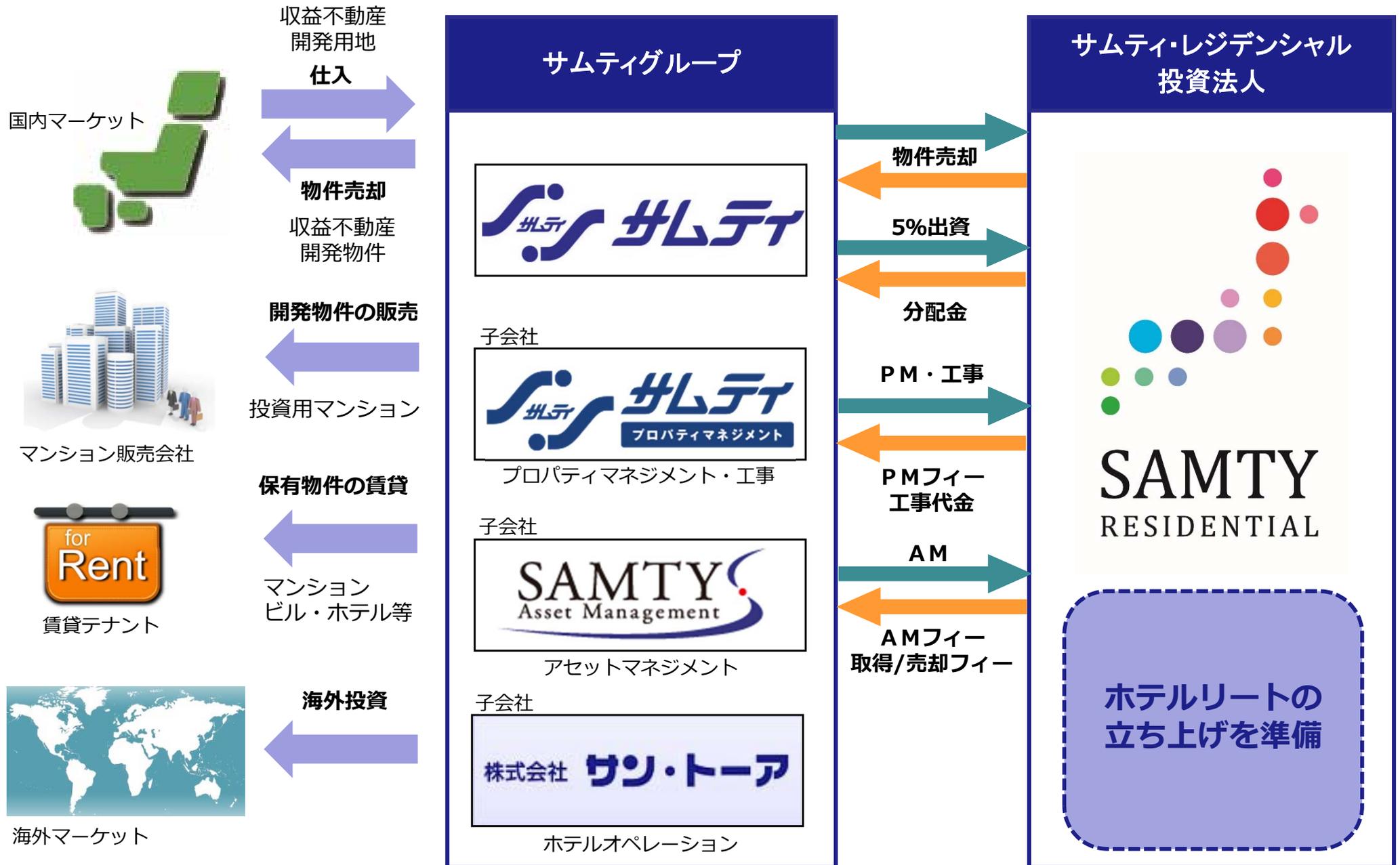


3. ホテル・オフィスビル開発にも注力

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。

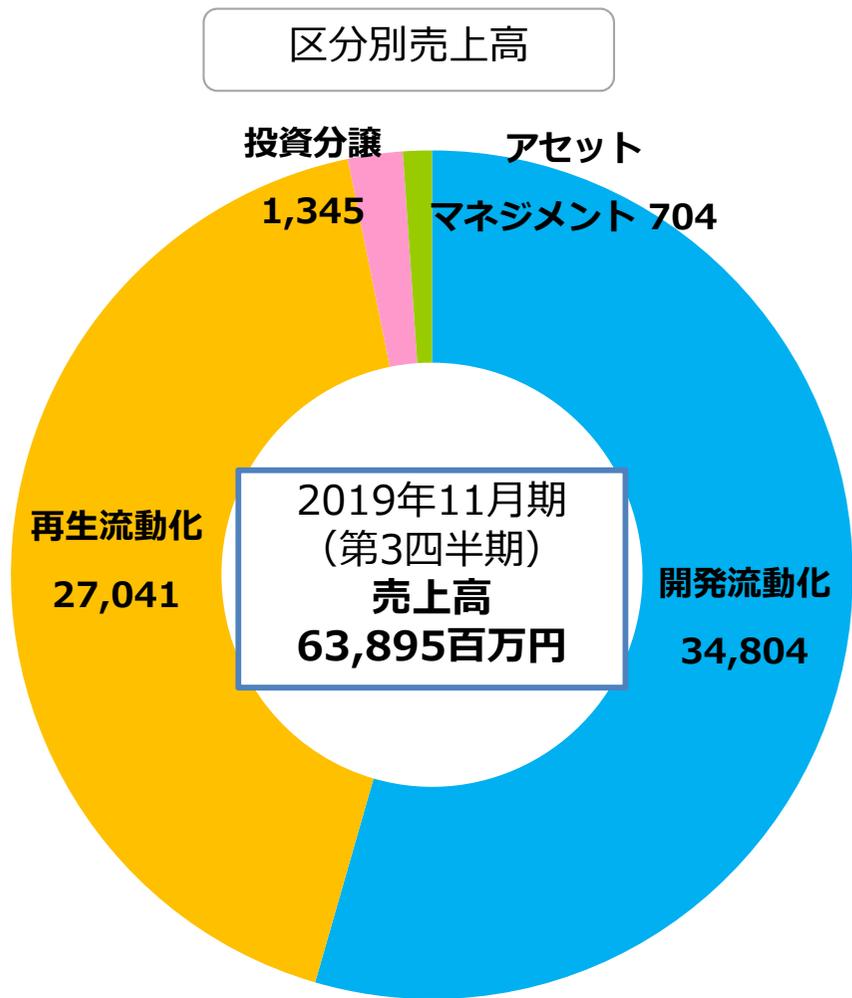
⇒ 2021年11月期までに全国で約**850**億円の投資を計画



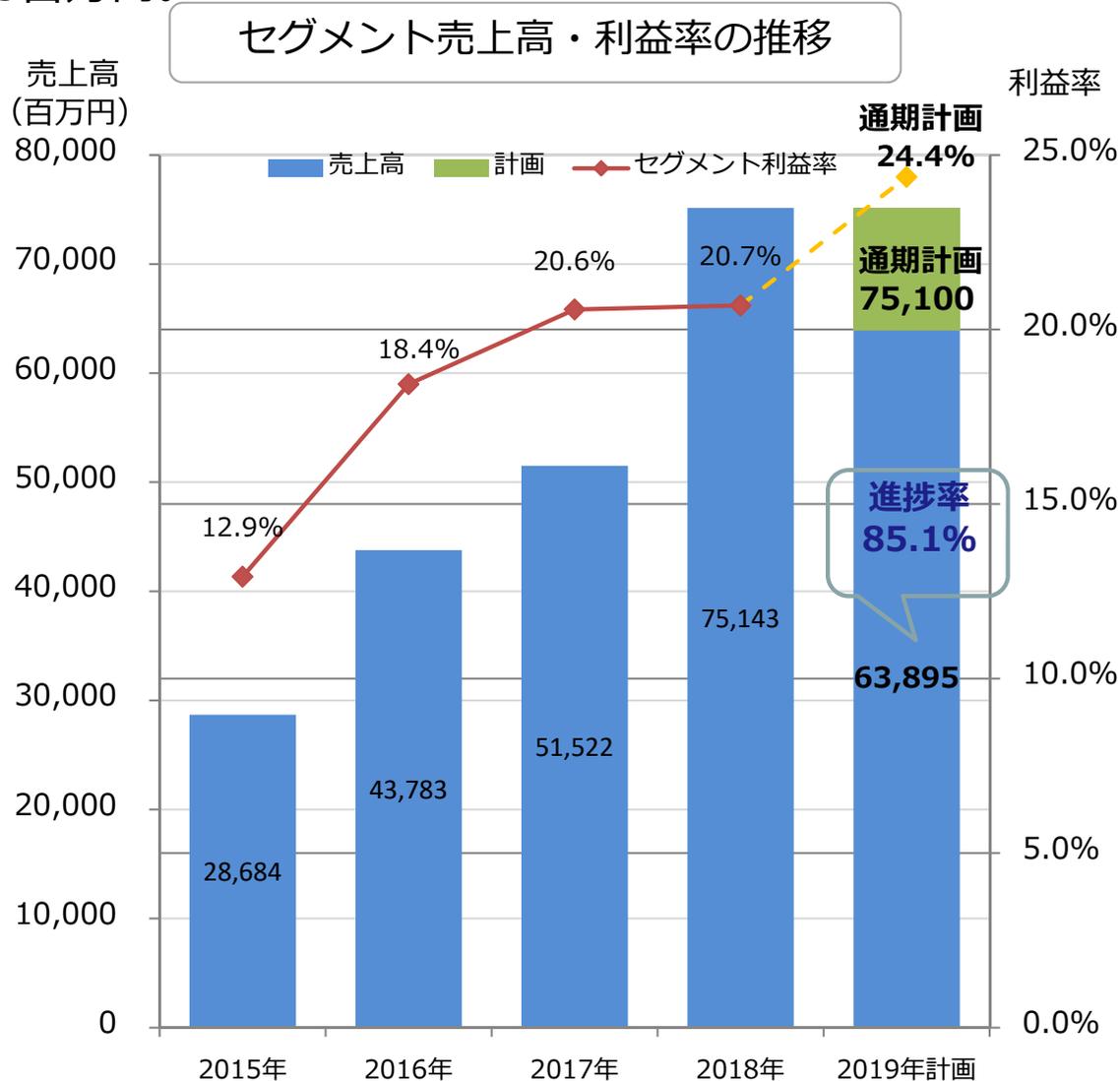


不動産事業 サブセグメントの内容

- ▼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3四半期の売上高は、63,895百万円。



(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。

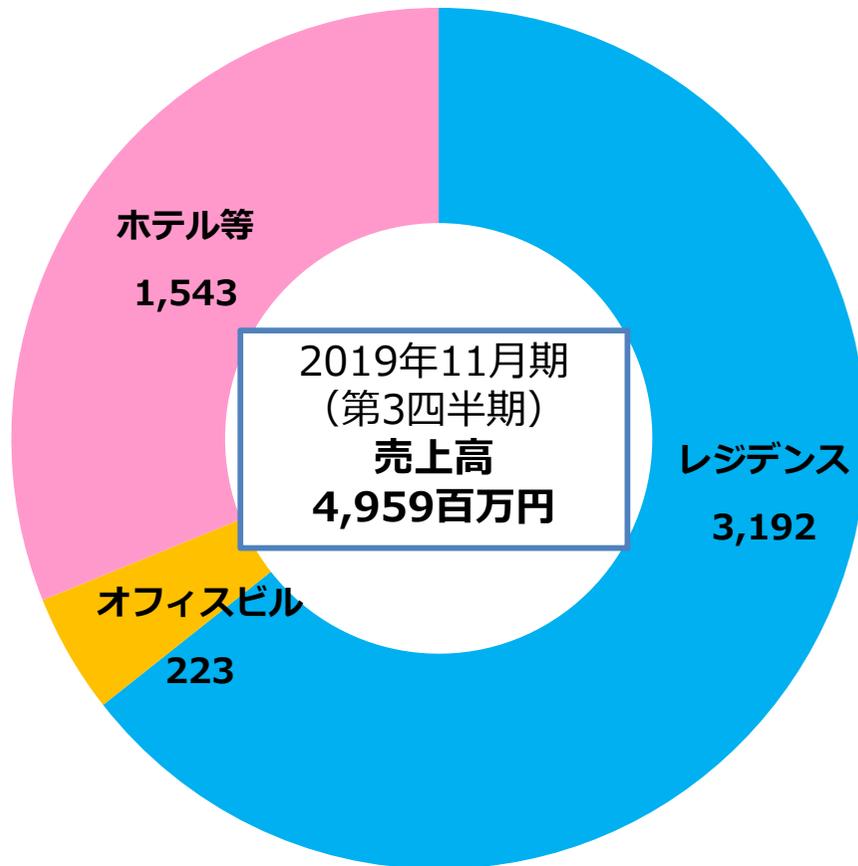


(注) 2019年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しています。

保有資産の内容

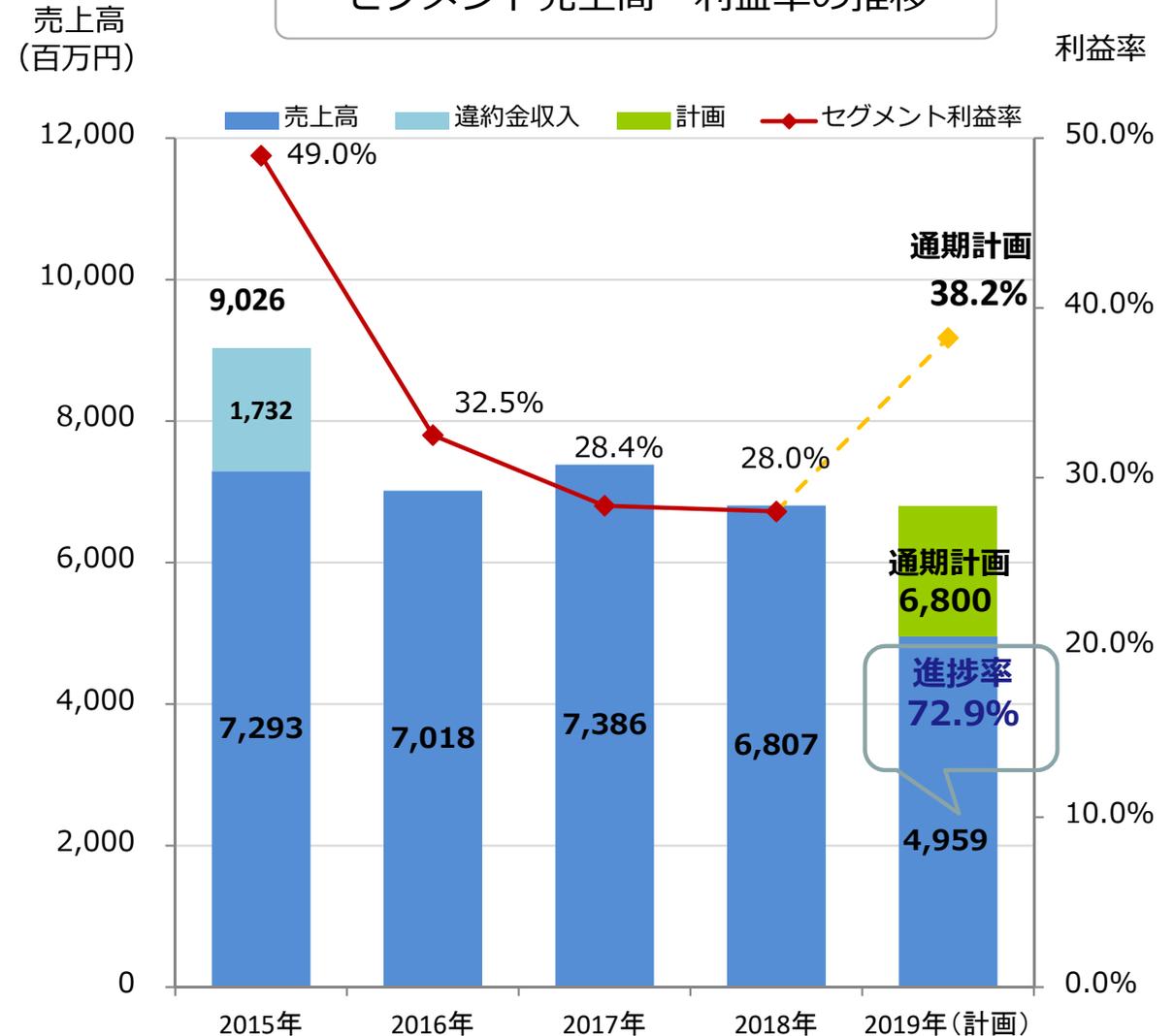
- ▼レジデンス、オフィス、ホテル等、多様な資産に分散投資。
- ▼サムティグループの基盤事業として、安定的な売上・利益の計上に貢献。
- ▼2019年11月期第3四半期の売上高は、4,959百万円。

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。

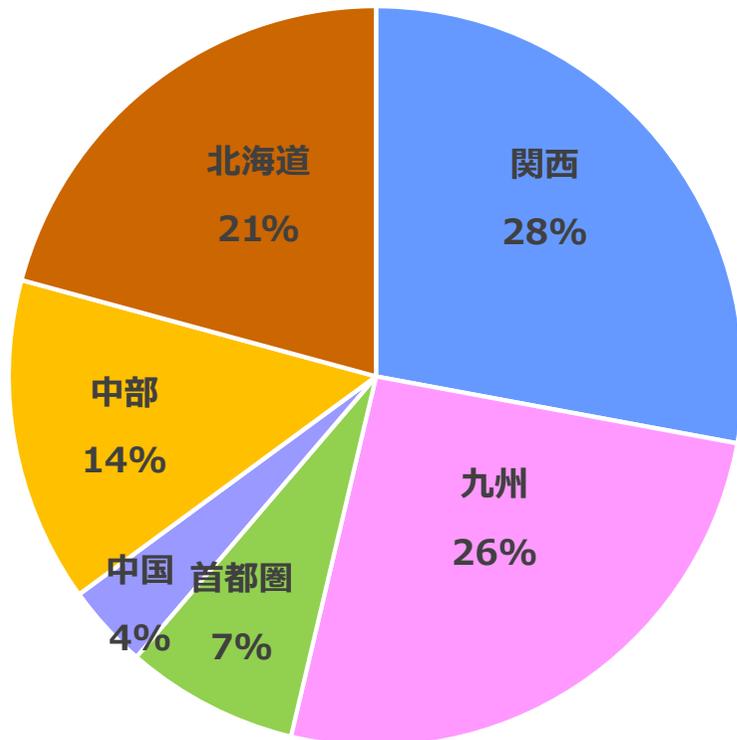
保有資産の地域別状況、稼働率

▼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。

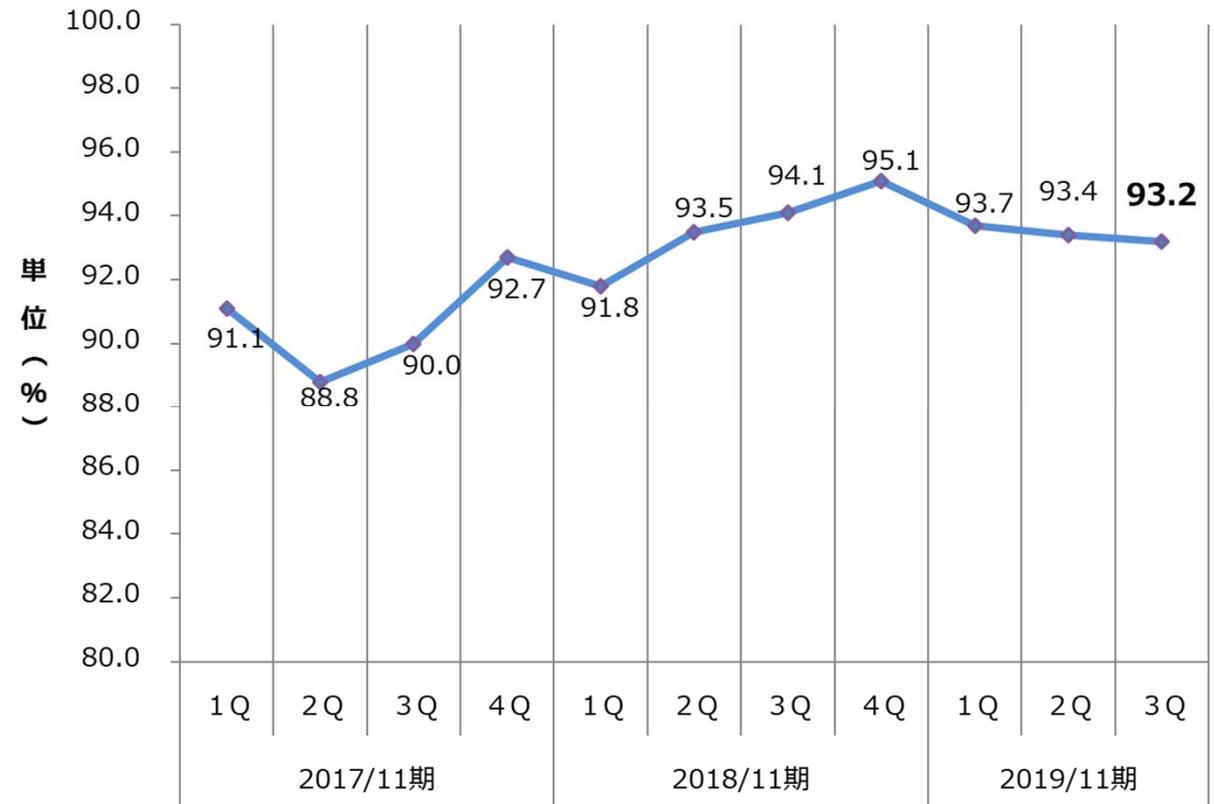
- ◇物件の取得競争が限定的
- ◇首都圏と比較して相対的に収益性が高い

▼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



レジデンスの稼働率推移



(注1) 2019年11月期第3四半期末時点

(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)

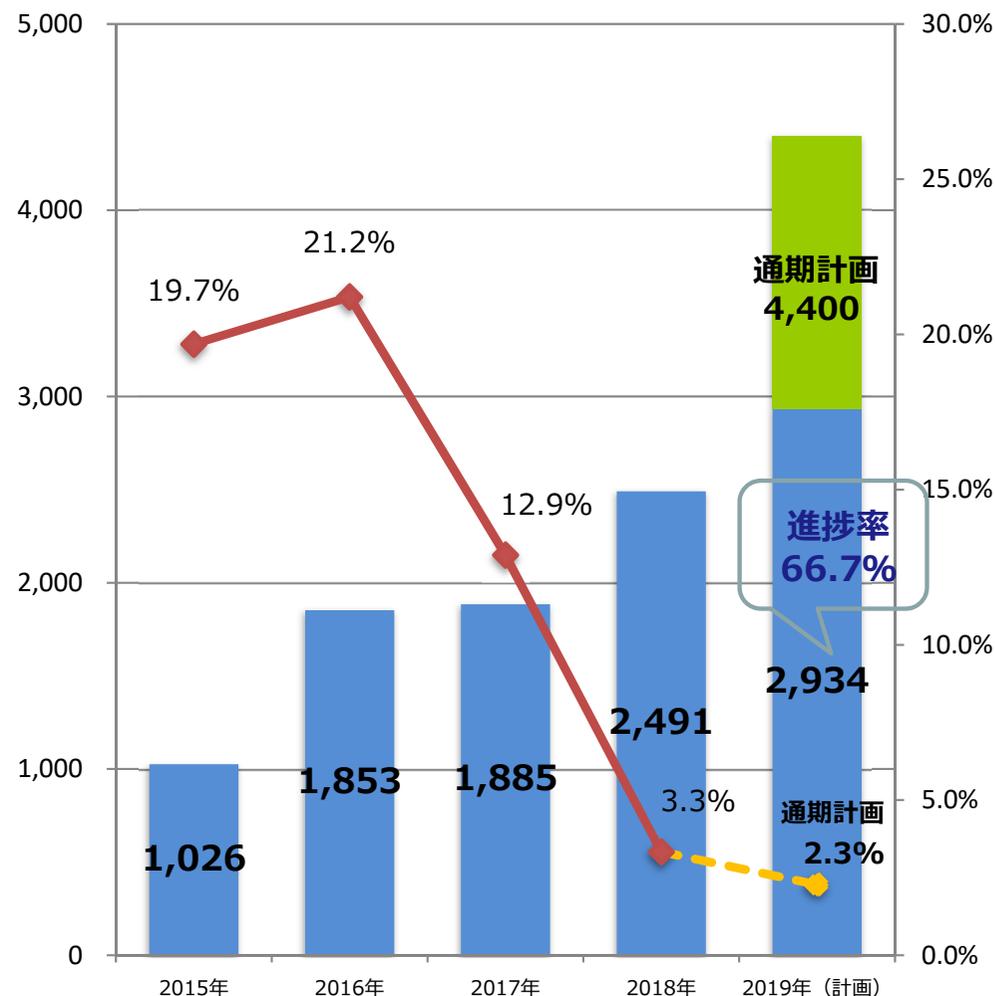


ネストホテル広島八丁堀
(外観)

売上高
(百万円)

セグメント売上高・利益率の推移

利益率

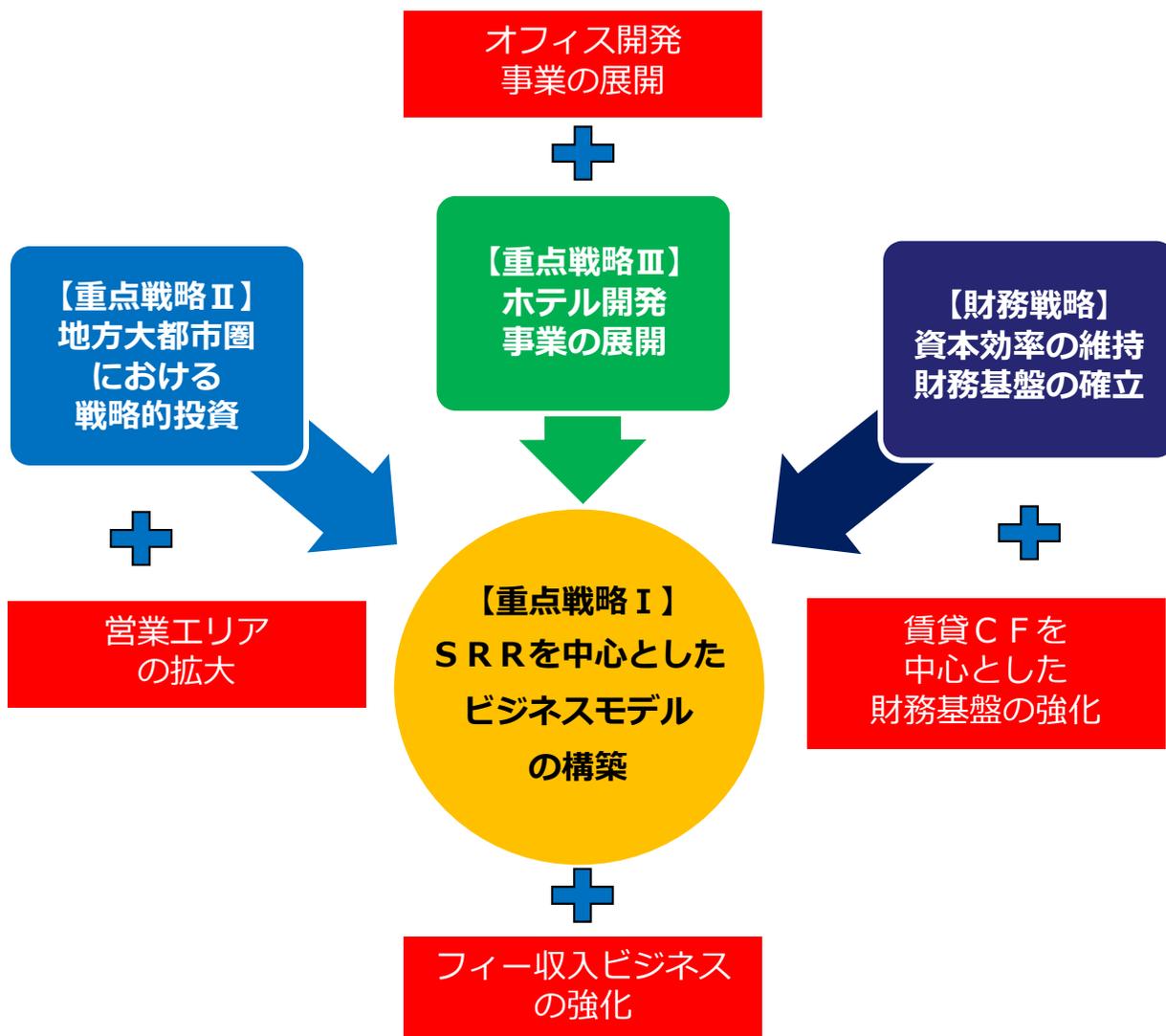


(注) 2019年計画の売上高は、セグメント間取引消去前の金額を記載しております。

中期経営計画
「サムテック強靱化計画」

「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 (1,265億円^(注)/進捗率42.2%)

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)>

577億円

(進捗率)

42.8%

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)>

292億円

(進捗率)

36.6%

ホテル開発
オフィス開発

850億円



<進捗状況^(注)>

395億円

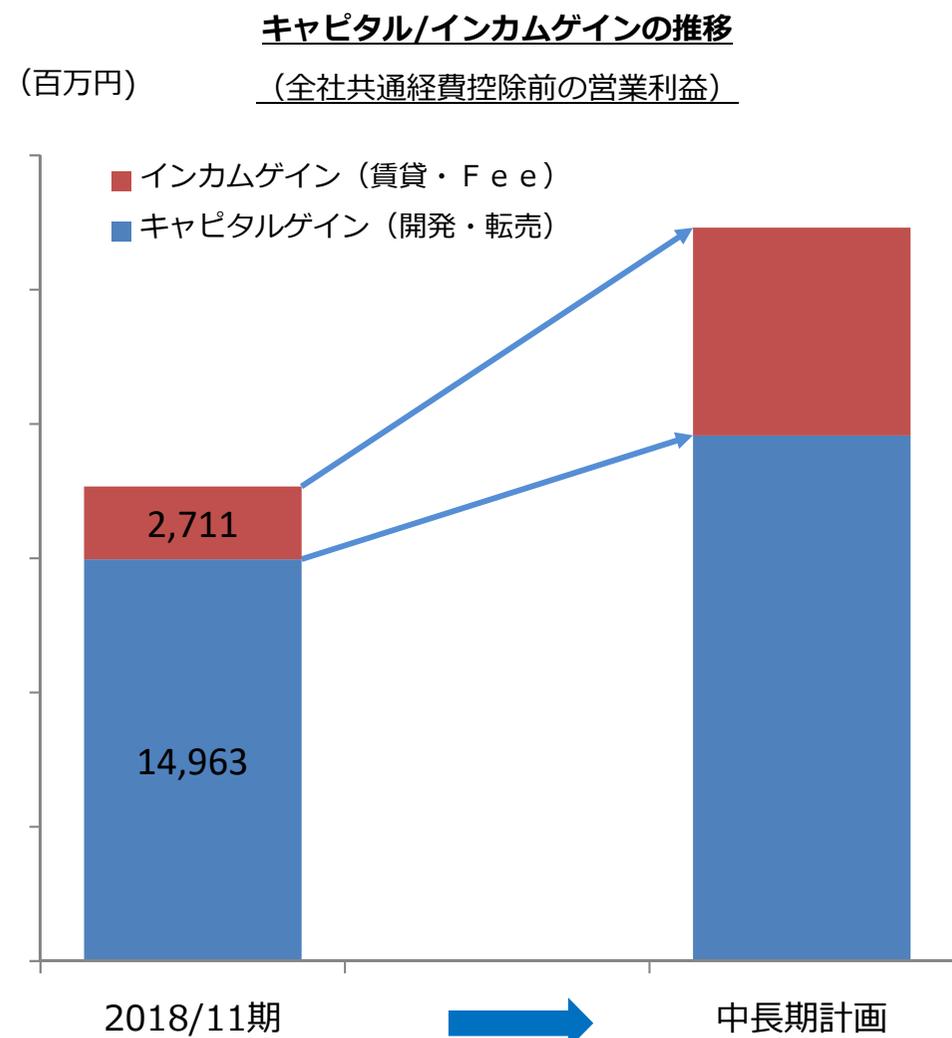
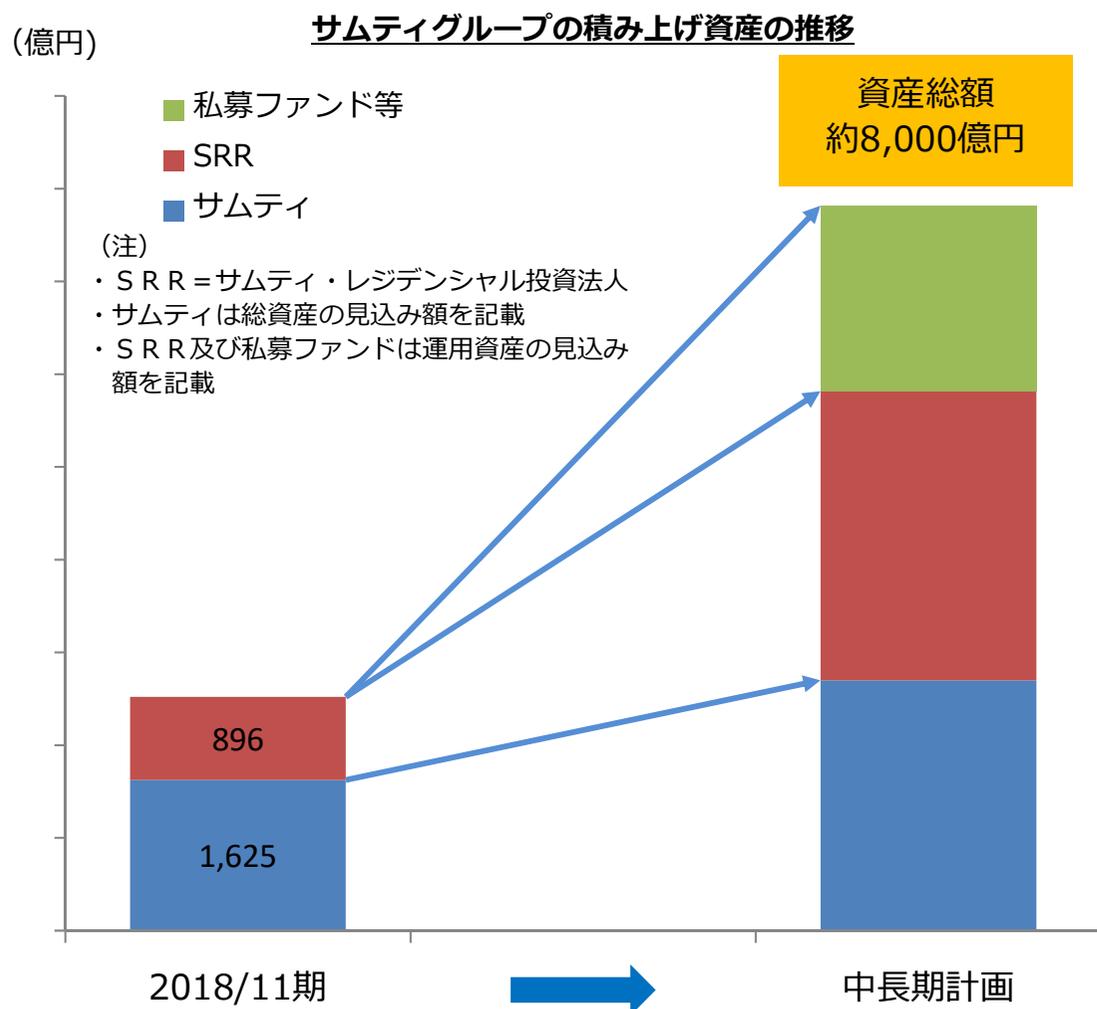
(進捗率)

46.5%

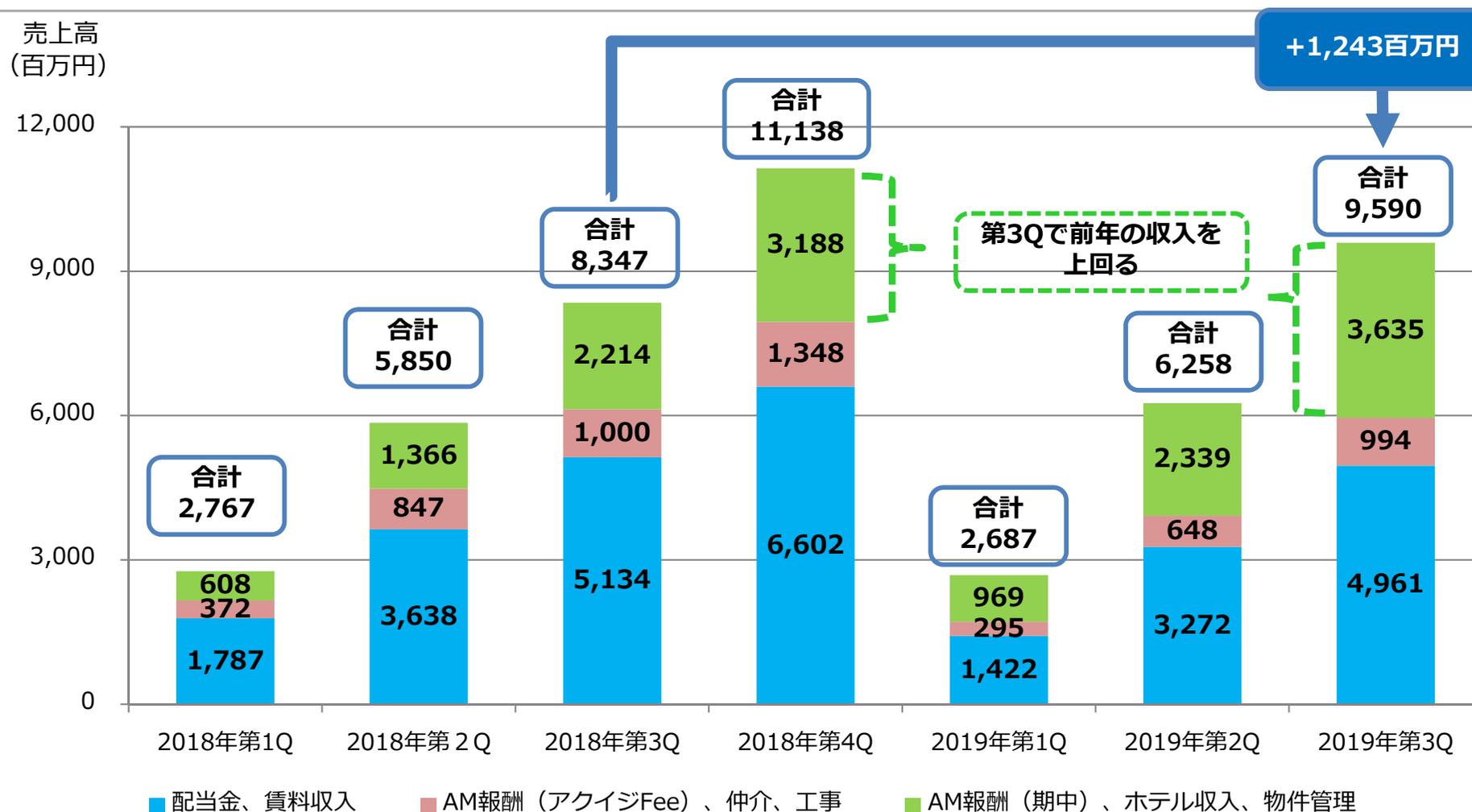
(注) 上記各物件の進捗状況には、契約済及び決済予定の数値を含みます。
進捗状況の数値については、PJの総原価の数値を記載しています。

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。



- 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1,243百万円の増収となった。



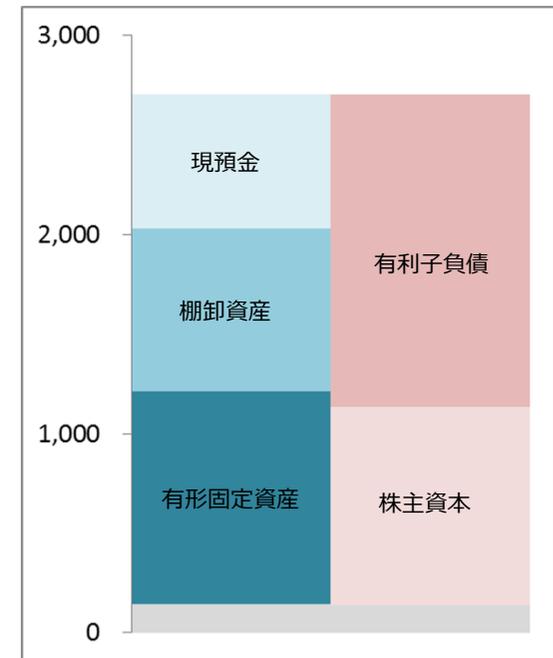
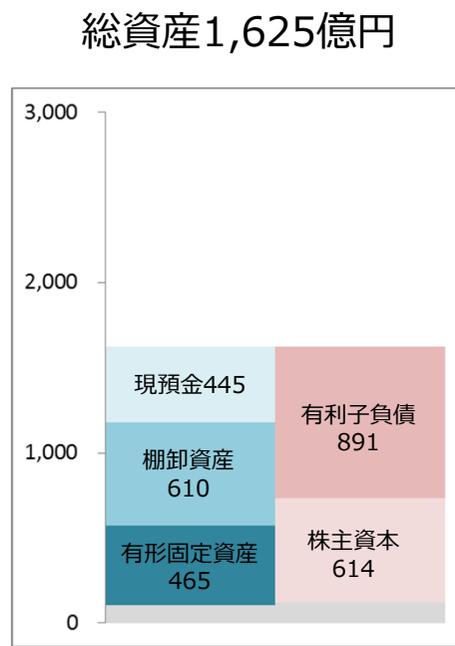
B/S重視による財務基盤の確立

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)

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。

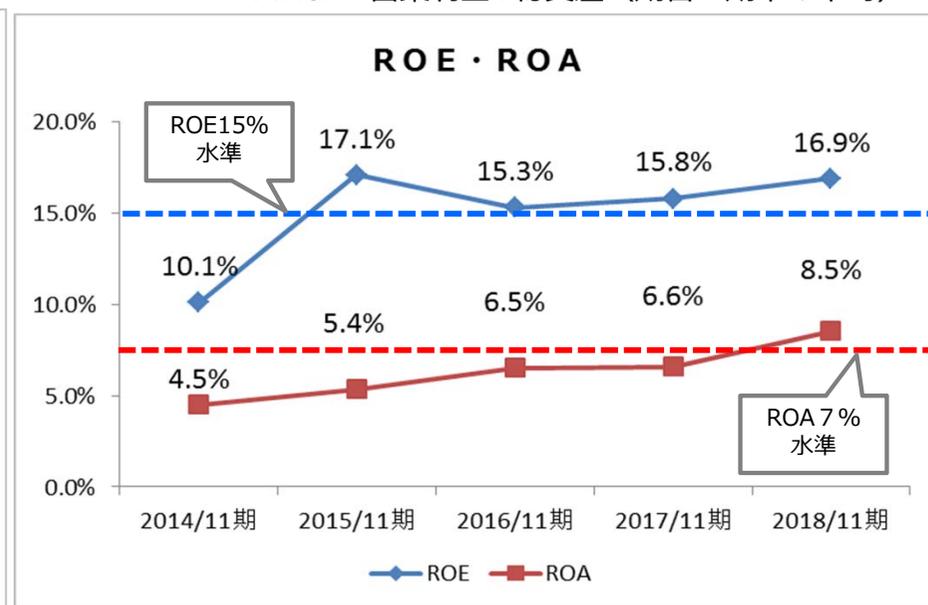
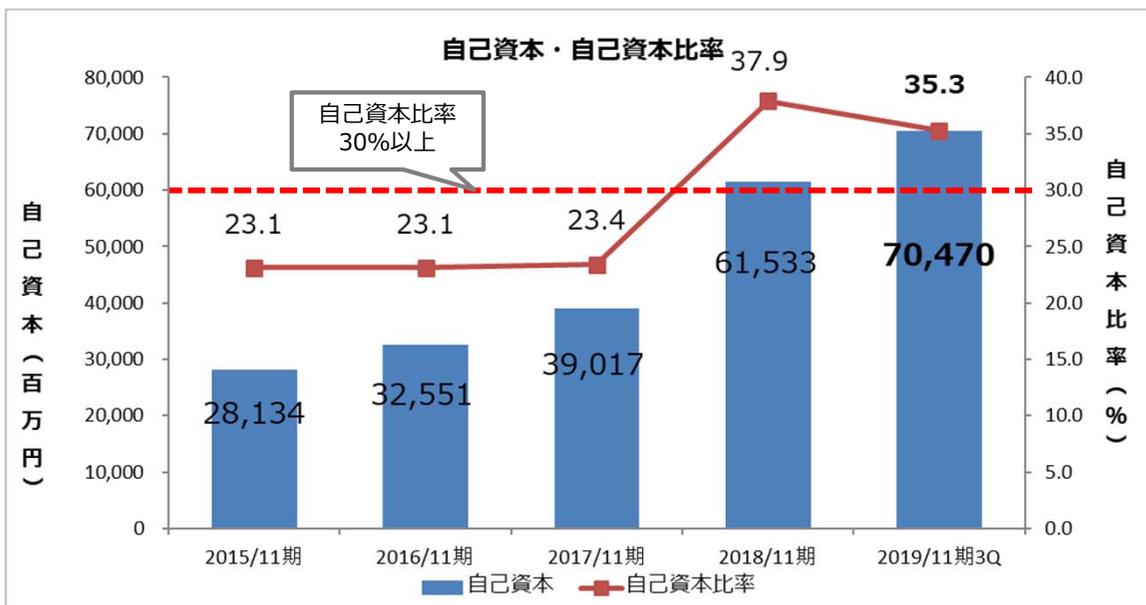
2. 目標とする指標

2021年11月期
自己資本比率 30%以上

2021年11月期
ROE 15%水準

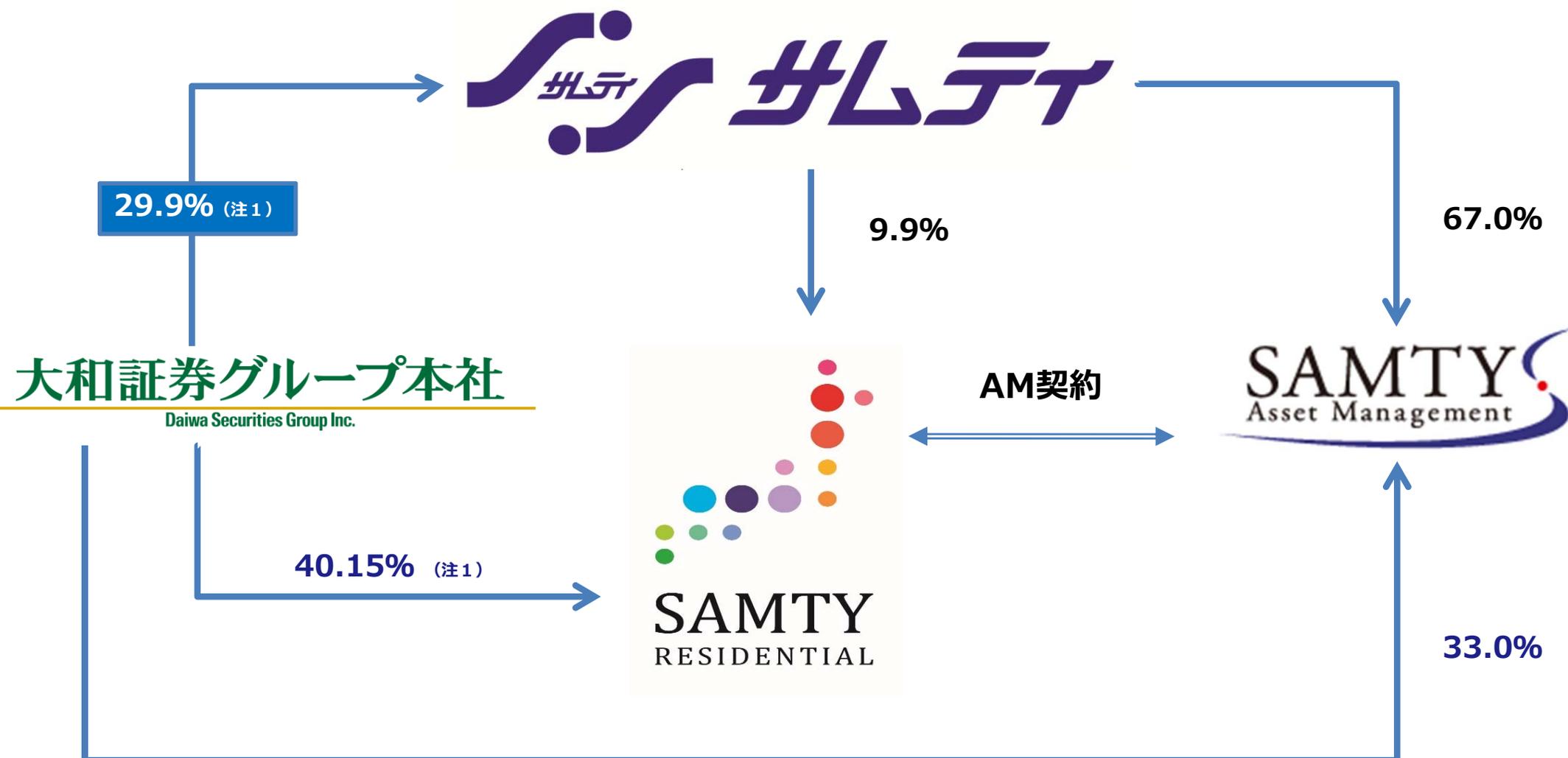
2021年11月期
ROA 7%水準

※ROA=営業利益÷総資産 (期首・期末の平均)



トピックス

■サムティグループと大和証券グループの資本関係



(注1) 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。

(注2) 2019年8月26日を払込日とした第三者割当増資及びその後の市場での追加取得後の数値です。
また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率（1.83%）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



京都四条烏丸
南ホテルP J
(想定組入価格)
90億円以上



京都四条烏丸
北ホテルP J
(想定組入価格)
45億円以上



イビスタイルズ
名古屋
(想定組入価格)
100億円以上

京都御池
ホテルP J
(想定組入価格)
50億円以上

羽田ホテルP J
(想定組入価格)
150億円以上

福岡市P J
(想定組入価格)
30億円以上

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3四半期）】

- ◆有利子負債合計 106,213百万円^(注1)
- ◆営業外費用合計 1,516百万円
(支払利息及び支払手数料)
- ◆ファイナンスコスト 1.9% ^(注2)



低減を図る

(注1) 2018年11月期末残高と2019年11月期第3四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1,516百万円/3*4/有利子負債合計106,213百万円で算出しています。

■ 多国籍展開する日本最大級の民泊事業を行うOSTAYへの出資



出資 ↓

ACA Growth IV LP

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

出資 ↓

Daiwa ACA APAC Growth LP



出資の目的

シナジー効果に期待！

- サムティグループの海外事業の拡大を図る。
- サムティグループの賃貸事業・開発事業の拡大を図る。

■大和証券大阪支店を取得

大和証券グループ本社の子会社である大和プロパティが所有する大和証券大阪本社を取得。大阪における商業・オフィスの中心地であり、非常に高い視認性を有する角地に立地。サムティグループの不動産保有・管理機能を発揮し、当該ビルの持続的かつ安定的な運営を行いつつ、将来の発展的な有効活用方法を検討。

名称	大和証券 大阪支店
契約締結日	2019年8月29日
取得日	2019年9月20日
所在地	大阪市北区曽根崎新地1-13-20
交通	【JR】東西線「北新地」駅東改札11-43出口徒歩1分、大阪駅中央口 【地下鉄】谷町線「東梅田」駅、御堂筋線「梅田」駅、大阪駅前第3ビルF-92番出口、御堂筋線「淀屋橋」駅7番出口 梅田新道交差点南西角
敷地面積	1,140.84㎡
延床面積	13,035.58㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建
建築年月	1986年11月新築



サムティ・レジデンシャル投資法人への売却

SRRに22物件売却 (合計:18,872百万円)

【地域内訳】

北海道	2物件	827百万円	中部	3物件	1,980百万円
首都圏	6物件	9,571百万円	関西	7物件	3,480百万円
			九州	4物件	3,014百万円

SRRの成長に寄与



サムティ都島KERS



サムティラファイエ南郷通



S-RESIDENCE千種



サムティ佐賀天神



サムティレジデンス青葉台

取得(予定)物件



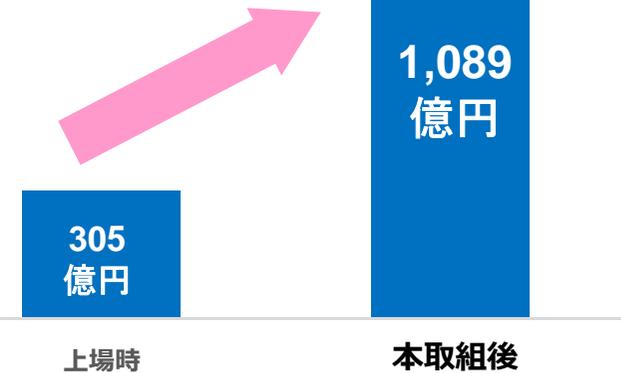
物件名称	S-FORT藤ヶ丘
所在地	名古屋市名東区
建築時期	2008年2月

*取得予定日:2020年1月末日
取得後に名称変更を予定しています。



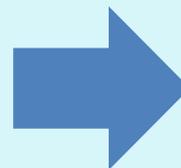
SRRの資産規模の推移

1,000億円を超える規模に成長



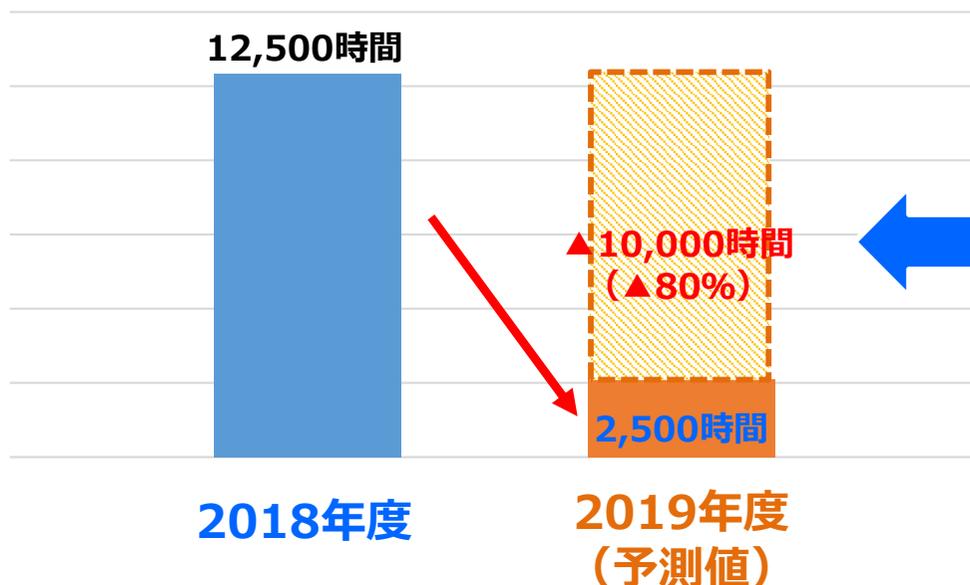
働き方改革を推進すべく、システム導入等による業務効率化を図り、時間外勤務の削減に対する取り組みを行う。年間の時間外勤務時間予測値は約10,000時間削減見込み。

- 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

年初来最安値（終値ベース）
1月4日 1,286円

+861円

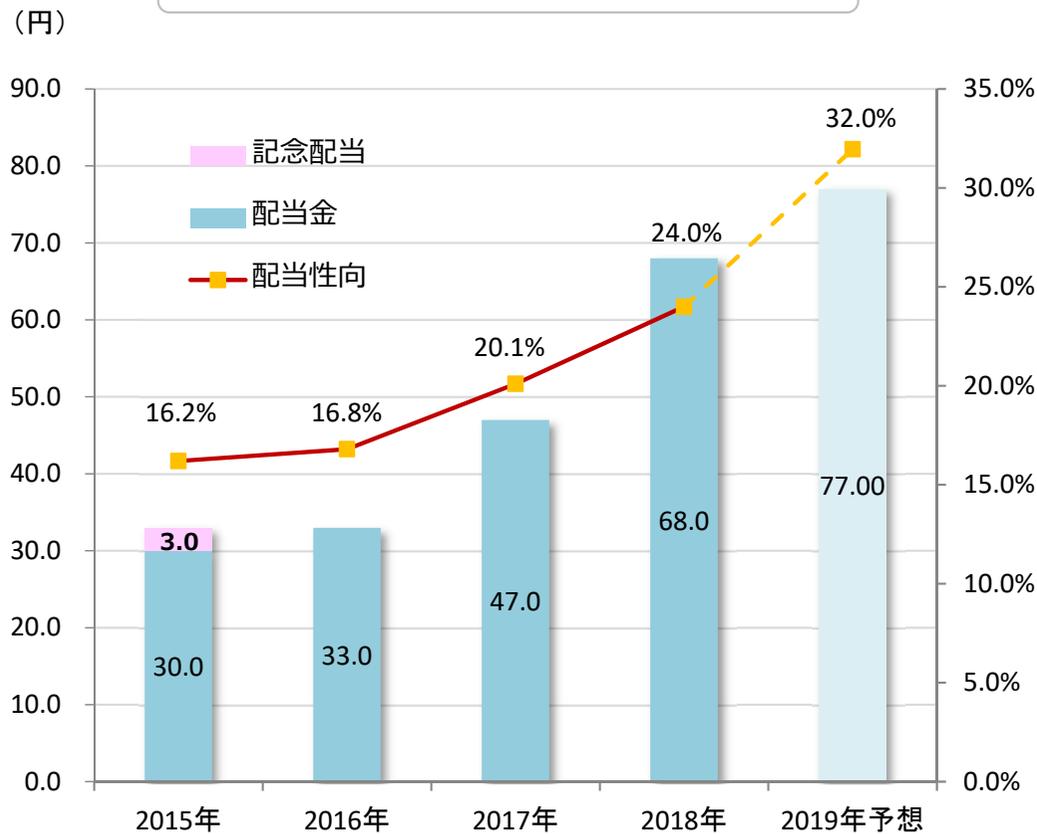
年初来最高値（終値ベース）
11月12日 2,147円



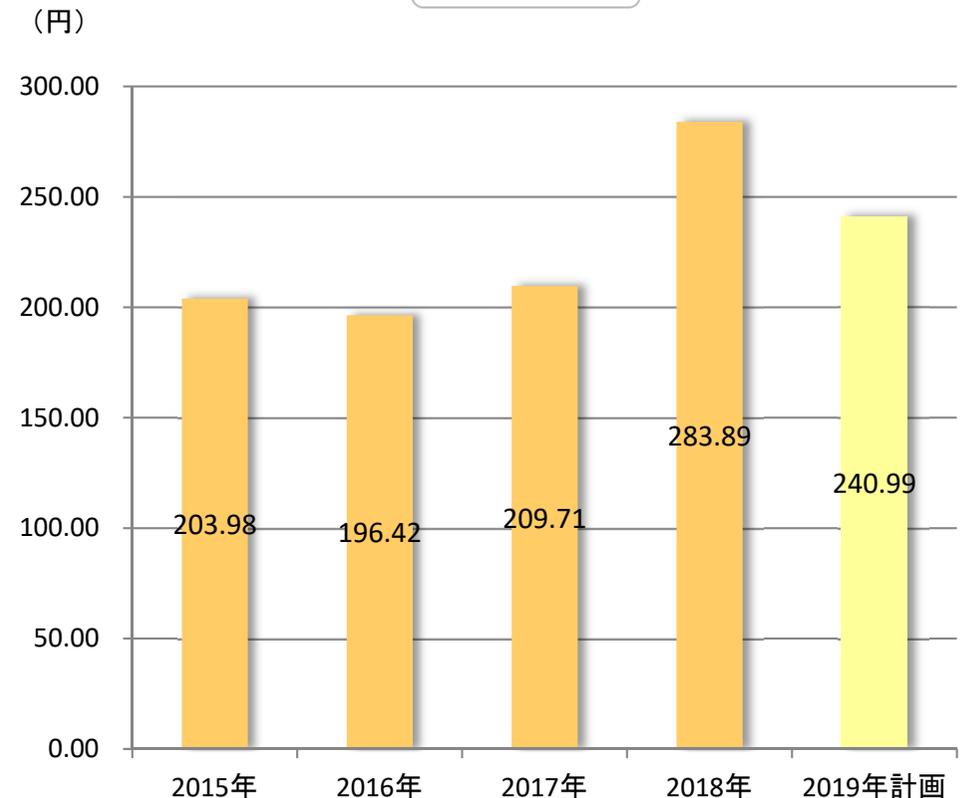
配当方針

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

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 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 II PJ	名古屋市北区	108
	S-RESIDENCE 北区志茂 2 丁目PJ	東京都北区	28
	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 II PJ	大阪市浪速区	45
計	6棟		355
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 II PJ	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	30
	S-RESIDENCE 千種区清住町 1 丁目PJ	名古屋市千種区	34
	S-RESIDENCE 昭林区広路通 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
	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 II PJ	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 II PJ	大阪府吹田市	49
	サムティ福島区海老江1丁目 II PJ	大阪市福島区	169
計	27棟		1,717

竣工年	物件名称／P J 名称	所在地	戸数
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 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 淀川区新高 3 丁目PJ	大阪市淀川区	60
	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	66
	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 北区大曾根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
	S-RESIDENCE 摂津市千里丘1丁目PJ	大阪府摂津市	75
	S-RESIDENCE 北区豊島1丁目PJ	東京都北区	31
	S-RESIDENCE 横浜市港北区篠原東2丁目PJ	横浜市港北区	42
	S-RESIDENCE 文京区本駒込5丁目PJ	東京都文京区	49
	S-RESIDENCE 西区庄内通5丁目PJ	名古屋市西区	68
	S-RESIDENCE 千種区内山3丁目 II PJ	名古屋市千種区	60
	S-RESIDENCE 西区庄内通2丁目PJ	名古屋市西区	45
	S-RESIDENCE 西区浅間1丁目PJ	名古屋市西区	36
	S-RESIDENCE 中村区豊国通4丁目PJ	名古屋市中村区	70
	S-RESIDENCE 西区上名古屋2丁目PJ	名古屋市西区	58
	サムティ浪速区日本橋5丁目ⅢPJ	大阪市浪速区	98
計	34棟		2,055
合計	67棟		4,127

(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と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	PJ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
	ホテル	福岡ホテルPJ	福岡市	87
計 2棟				449
合計 9棟				1,298



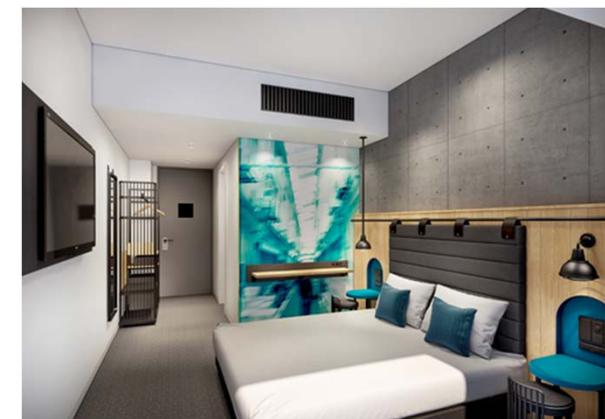
(オフィス開発計画)
サムティ大通西5丁目PJ (2020年竣工予定)



(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。

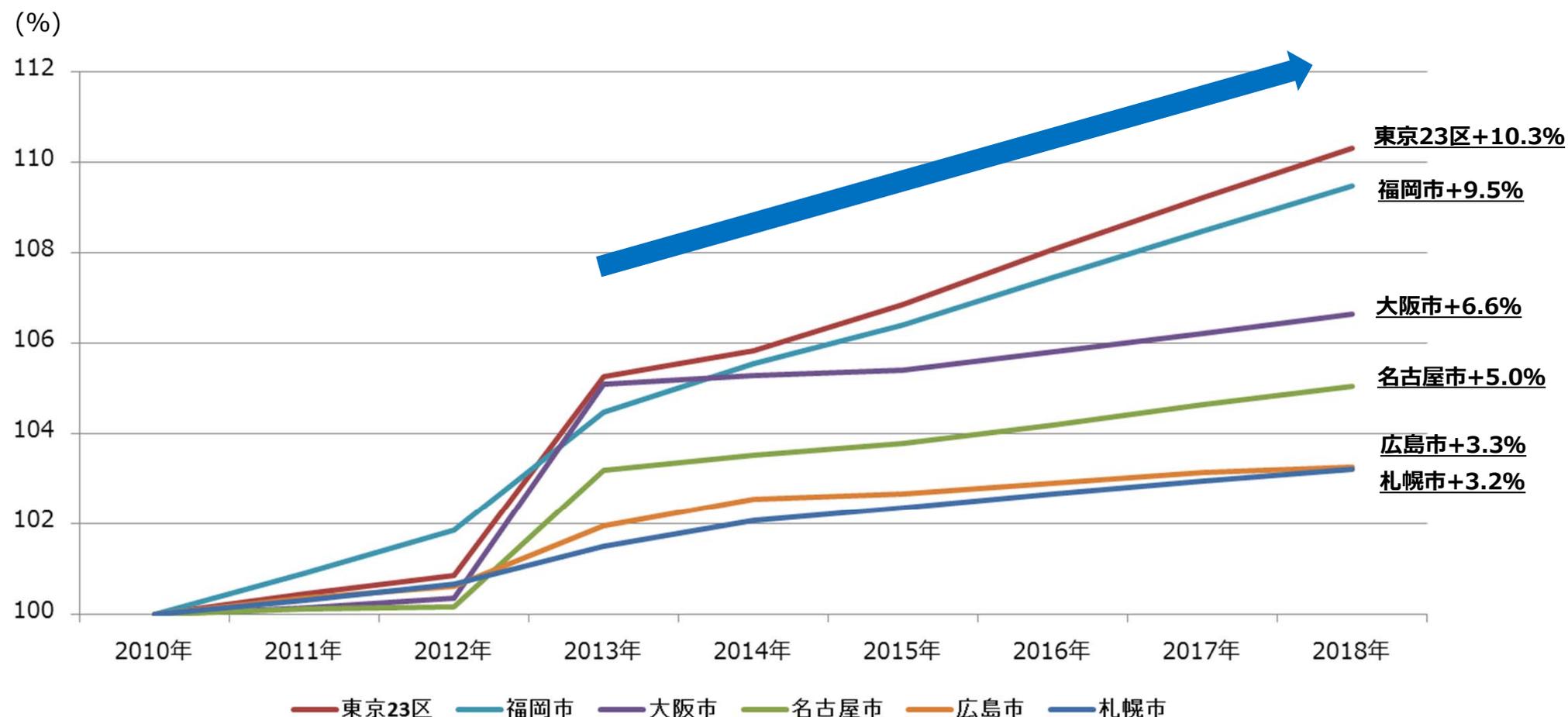
バランスシートの推移

(単位：百万円)	2016/11月期	2017/11月期	2018/11月期	2019/11月期 第3四半期
資産合計	141,170	166,449	162,500	199,770
流動資産	85,981	98,558	108,230	118,827
現金及び預金	21,789	25,857	44,510	44,692
販売用不動産	39,514	37,059	26,181	28,006
仕掛販売用不動産	22,940	34,456	34,886	43,151
固定資産	55,048	67,797	54,269	80,942
建物及び構築物	28,151	34,521	22,850	32,591
土地	21,908	27,334	23,362	31,310
負債合計	108,323	127,088	100,061	123,488
流動負債	28,439	39,182	19,779	23,249
短期借入金	10,279	11,883	1,340	6,148
1年内返済予定の長期借入金	11,205	18,795	9,470	13,734
固定負債	79,884	87,906	80,282	105,439
新株予約権付社債	1,435	—	—	10,000
長期借入金	74,083	84,108	78,362	93,371
資本金	7,739	8,461	15,935	16,184
資本剰余金	7,853	8,575	16,242	17,938
利益剰余金	18,372	23,251	30,556	35,827
株主資本合計	32,583	38,906	61,404	69,948
純資産合計	32,847	39,360	62,438	71,080
負債・純資産合計	141,170	166,449	162,500	199,770

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3四半期実績		2019/11期 通期予想 (修正後)		2019/11期 通期予想 (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	71,789	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	63,896	89.0	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	4,959	6.9	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	3,209	4.5	4,400	5.1%	4,400	5.1%
調整額	-515	-	-315	-	-167	-	-275	-	-300	-	-300	-
営業利益	8,586	100.0	10,131	100.0	14,033	100.0	14,810	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	16,024	108.2	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	1,850	12.5	2,600	16.3%	2,200	14.7%
その他の事業	123	1.4	243	2.4	83	0.6	16	0.1	100	0.6%	500	3.3%
調整額	-2,159	-	-2,806	-	-3,504	-	-3,080	-	-5,000	-	-5,000	-
経常利益	6,788	-	8,461	-	11,635	-	13,148	-	13,500	-	13,000	-
純利益	4,628	-	5,661	-	8,489	-	9,232	-	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／BSテレ東
「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)
- BSフジ「プライムニュース」
(毎週木曜日 夜8時～9時55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

【柴犬まる】のプロフィール



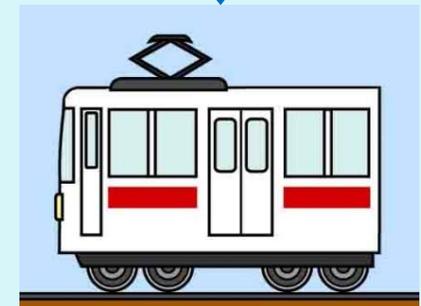
岐阜県出身の柴犬。写真共有SNS「Instagram」のフォロワーは250万人を超える。単行本やフォトカレンダー、スマートフォン用アプリなどが発売されているほか、テレビにも多数出演。2015年11月、都道府県で犬としては国内初となる三重県の観光大使に就任。2016年4月にはタイム誌による「最も影響のある動物100 (These Are Time's 100 Most Influential Animals of 2016)」に選出されている。

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 IR室

TEL: 03-5224-3139

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

