

サムティ株式会社

2015年11月期第3四半期 決算説明資料




SAMTY
2015年10月

トピックス

平成27年10月19日 東京証券取引所市場第一部への市場変更承認

平成27年10月19日、当社は東京証券取引所から市場変更の承認を頂きました。
平成27年10月26日をもちまして、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）から東京証券取引所市場第一部に市場変更いたします。

これはひとえに、投資家の皆様、株主様、多くの関係者の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。
つきましては、株主・投資家の皆様へ日ごろのご支援にお応えするため、当期（平成27年11月期）の期末配当金において、1株あたり30円の普通配当金に加えて、**1株当たり3円の記念配当**を実施いたします。
ております。

これにより、平成27年11月期の年間予想配当金は33円となる予定です。

今後も皆様方のご期待にお応えすべく、さらなる業容の拡大と企業価値の向上に努めてまいります。

引き続き変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

◆業績予想を修正

物件売却の進捗や見直しにより、業績予想を修正しました。

単位：（百万円）

当初予想	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	34,000	5,600	3,500	2,600	117.16円

修正

<u>6/17</u> <u>前回発表予想</u>	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	37,000	6,200	3,800	3,700	155.52円

修正

<u>10/9</u> <u>今回発表予想</u>	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	38,000	6,000	4,000	4,400	204.34円

I R活動の積極化 海外投資家及び個人投資家へのI R活動を推進しました。

1. 英語版決算短信掲載

国内だけでなく、海外投資家にも幅広く情報発信すべく、弊社ホームページ英訳サイトに英語版決算短信の掲載を開始いたしました。



2. 個人投資家説明会への参加

個人投資家向け説明会（大和IR主催）

- ①2015年07月05日（日） 大阪 約250名出席
- ②2015年07月12日（日） 名古屋 約220名出席
- ③2015年08月08日（土） 福岡 約250名出席
- ④2015年08月09日（日） 東京 約450名出席

全国主要都市で開催される大和IR個人投資家向け会社説明会では、多くの個人投資家の皆様にご出席して頂きました。



3. 日経IRフェアへ出展

日経IR・投資フェア2015

開催日：2015年08月28日（金）・29日（土）
 開催場所：東京ビッグサイト 東4ホール
 総来場者数：16,006名

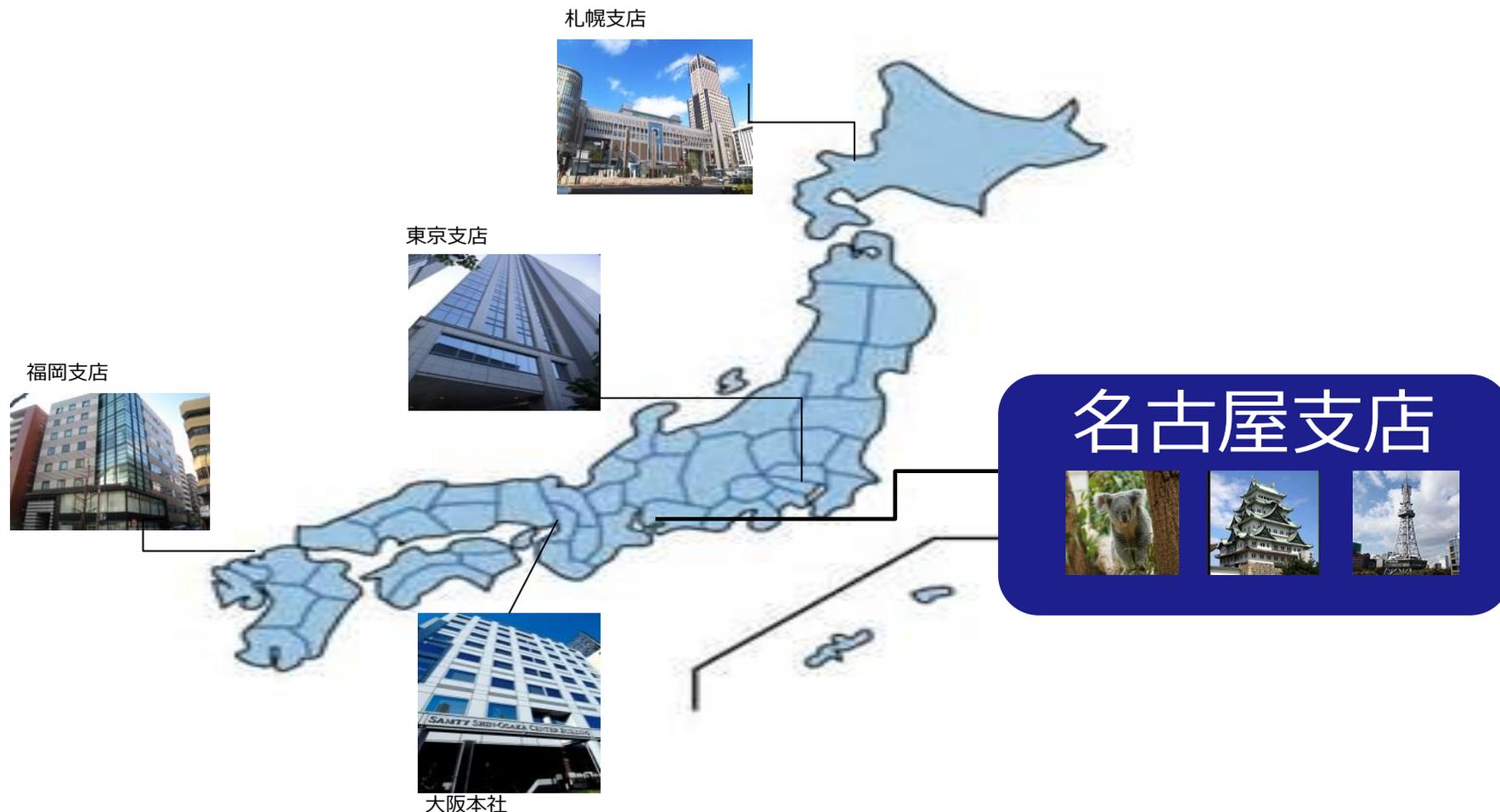
出展ブースでの説明、社長による会社説明会を行い、直接個人投資家の皆様当社をアピールしました。

個人投資家向け説明会やイベントに積極的に参加、当社グループの認知度向上を図っています。



中長期経営計画「Challenge40」に基づき、大阪、東京、福岡、札幌に続く、国内5番目の事業拠点として、新たに名古屋支店を開設することにいたしました。

賃貸物件の取得及び開発用地の購入をすすめるとともに、取引金融機関の拡大・深耕を図ってまいります。



2016年3月開設予定

2015年11月期予想

10/9 業績予想の修正を発表、売上高+56.0%増、営業利益+48.4%増を計画

- ◇不動産事業 : 収益不動産 8 棟・投資分譲500戸超の販売を計画
: 開発用地 大阪・東京・福岡にて、22物件 (90億、売上規模300億円相当) の取得を計画
- ◇不動産賃貸事業 : 収益不動産 (固定・たな卸資産) 400億円相当の取得を計画

(単位: 100万円)	14/11期 通期実績		15/11期 通期予想		前年比	
		構成比		構成比	増減額	増減率
売上高	24,363	100.0	38,000	100.0	+ 13,637	+ 56.0%
不動産事業	17,485	71.8	28,300	74.5	+ 10,815	+ 61.9%
不動産賃貸事業	6,183	25.4	8,900	23.4	+ 2,717	+ 43.9%
その他の事業	964	4.0	800	2.1	Δ164	Δ 17.0%
調整額	-270	-	-	-	-	-
営業利益	4,042	100.0	6,000	100.0	+ 1,958	+ 48.4%
不動産事業	2,945	72.9	4,500	75.0	+ 1,555	+ 52.8%
不動産賃貸事業	2,768	68.5	4,800	80.0	+ 2,032	+ 73.4%
その他の事業	136	3.4	400	6.7	+ 264	+ 194.1%
調整額	-1,808	-	-3,700	-	Δ1,892	-
経常利益	2,304	-	4,000	-	+ 1,696	+ 73.6%
当期純利益	2,304	-	4,400	-	+ 2,096	+ 91.0%
1株当たり配当金 (円)	22.00	-	33.00	-	11.00	+ 50.0%
1株当たり当期純利益 (円)	108.21	-	204.34	-	96.13	+ 88.8%

2015年11月期第3四半期 決算概要

【概況】

サムティ・レジデンシャル投資法人への物件販売、投資分譲マンションの販売が順調に推移。

水戸サウスタワーの違約金収入、ピエリ守山の賃料収入も大きく寄与し、**売上高は31,143百万円（前年同期比+126.7%）**、通期予想に対する**進捗率は82.0%**となりました。

また、販管費及び金融コストの圧縮につとめ、**営業利益は5,664百万円（前年同期比+141.8%）**、**経常利益は4,052百万円（前年同期比+275.4%）**となりました。

加えて、経年による劣化や将来に大規模な改修工事が見込まれる固定資産の入れ替え、アンビエントガーデン守山の持分追加取得による負ののれん発生益等により、約3,200百万円の特別利益を計上しました。

その結果、**四半期純利益は4,397百万円（前年同期比+240.9%）**、通期予想に対する**進捗率は99.9%**となりました。

(単位：100万円)	14/11期 第3Q実績		15/11期 第3Q実績		前年同期比		15/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比	増減額	増減率		
売上高	13,737	100.0	31,143	100.0	+ 17,406	+126.7	38,000	82.0%
売上原価	9,427	68.6	23,222	74.6	+ 13,794	+146.3	-	-
販売費・一般管理費	1,966	14.3	2,257	7.2	+ 290	+14.8	-	-
営業利益	2,343	17.1	5,664	18.2	+ 3,321	+141.8	6,000	94.4%
営業外収益	68	0.5	37	0.1	△31	△ 46.1	-	-
営業外費用	1,331	9.7	1,648	5.3	+ 316	+23.8	-	-
経常利益	1,079	7.9	4,052	13.0	+ 2,973	+275.4	4,000	101.3%
特別利益	1,788	13.0	3,212	10.3	+ 1,423	+79.6	-	-
特別損失	953	6.9	956	3.1	+ 2	+0.2	-	-
四半期純利益	1,290	9.4	4,397	14.1	+ 3,107	+240.9	4,400	99.9%

		売上高	前年同期比
不動産事業	サムティレジデンシャル投資法人に13物件販売 投資分譲マンションは7物件322戸を販売	23,305百万円	+165.8%
不動産賃貸事業	水戸サウスタワーの違約金収入 ピエリ守山の賃料収入が大きく寄与	7,319百万円	+65.0%
その他の事業	センターホテル大阪の稼働率が向上	682百万円	+2.0%

(単位：100万円)	14/11期 第3Q実績		15/11期 第3Q実績		前年同期比		15/11期 通期予想	進捗率
		構成比		構成比	増減額	増減率		
売上高	13,737	100.0	31,143	100.0	+17,406	+126.7	38,000	82.0%
不動産事業	8,768	63.8	23,305	74.8	+14,536	+165.8	28,300	82.3%
不動産賃貸事業	4,435	32.3	7,319	23.5	+2,884	+65.0	8,900	82.2%
その他の事業	668	4.9	682	2.2	+13	+2.0	800	85.3%
調整額	-135	-	-162	-	Δ27	-	-	-
営業利益	2,343	100.0	5,664	100.0	+3,321	+141.8	6,000	94.4%
不動産事業	1,393	59.5	2,766	48.8	+1,372	+98.5	4,500	61.5%
不動産賃貸事業	1,881	80.3	3,876	68.4	+1,994	+106.0	4,800	80.8%
その他の事業	90	3.8	141	2.5	+51	+56.7	400	35.3%
調整額	-1,022	-	-1,119	-	Δ96	-	-3,700	-
経常利益	1,079	-	4,052	-	+2,973	+275.4	4,000	101.3%
四半期純利益	1,290	-	4,397	-	+3,107	+240.9	4,400	99.9%

不動産事業	(単位：100万円)	14/11期	15/11期	増減額	増減率
	※セグメント間取引は相殺済	第3Q実績	第3Q実績		
◇開発・再生流動化 ・「S-RESIDENCE」の開発・販売 ・収益不動産の再生・販売	売上高	8,767	23,305	+ 14,538	+ 165.8%
	開発流動化	560	-	-	-
	再生流動化	2,575	17,280	+ 14,704	+ 571.0%
◇分譲 ・投資分譲マンション開発・販売	分譲（投資・住宅）	5,183	5,329	+ 146	+ 2.8%
	アセットマネジメント	448	694	+ 246	+ 54.9%
◇アセットマネジメント ・REIT投資法人よりAM業務受託	セグメント利益	1,393	2,766	+ 1,372	+ 98.5%
	セグメント利益率	15.9%	11.9%	-	△ 4.0%

1. 再生流動化

- ◇サムティ・レジデンシャル投資法人への販売 13物件：売上高約13,700百万円 売却益約1,100百万円
- ◇その他一般事業会社等への販売 5物件：売上高約3,600百万円 売却益約600百万円

2. 投資分譲

- ◇第3Qまでの累計：322戸を販売
レオンコンフォート本町（大阪市）、アイル芝浦東京ベイ（東京都）、ベルグレードSK DUE（東京都）
サムティ福島PORTA（大阪市）、W-STYLE難波（大阪市）、プレール・ドゥーク北千住（東京都）
アイルイムーブル日本橋（東京都）

3. 仕入の状況

- ◇開発用地
第1Q 6物件取得（関西3・首都圏3）売上規模9,000百万円相当
第2Q 6物件取得（関西3・首都圏3）売上規模5,600百万円相当
第3Q 8物件取得（関西3・首都圏5）売上規模9,000百万円相当
累計20物件を取得（関西9・首都圏11）売上規模24,000百万円相当
- ◇販売用不動産
第1Q 3物件 約2,900百万円取得（大阪1・広島1・名古屋1）
第2Q 7物件 約5,100百万円取得（神戸1・首都圏3・福岡2・静岡1）
第3Q 2物件 約1,000百万円取得（大阪1・東京1）
累計12物件約9,000百万円を取得（関西3・首都圏4・中国1・中部2・九州2）

サムティ・レジデンシャル投資法人に販売した主な販売物件



リベール山王
(名古屋市 中川区)
マンション/230戸



プリモ・レガール野間
(福岡市 南区)
マンション/82戸



リビングステージ 桜岡公園
(仙台市 宮城野区)
マンション/94戸



ベレーサ六番町
(名古屋市 熱田区)
マンション/56戸



メゾン潮見
(東京都 江東区)
マンション/52戸



アルターヌ市川
(千葉県 市川市)
マンション/50戸

主な仕入物件
(販売用不動産)



S-Fort入谷
(東京都 台東区)
マンション/39戸



クレストコート海田栄町
(広島県 安芸郡)
マンション/31戸

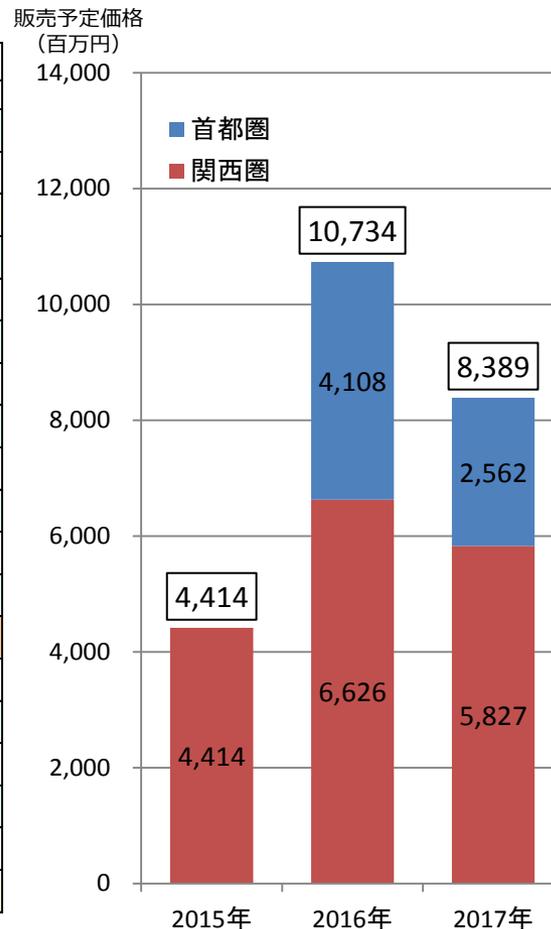
サムティ・レジデンシャル投資法人に、当社開発の不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」についての**優先的売買交渉権を付与**。「S-RESIDENCE」の安定供給を行い、同投資法人の資産拡大を積極的にサポートします。

→サムティグループのマネジメント事業の展開を推進

【S-RESIDENCE 開発計画】

2015年8月末時点 販売予定価格

竣工年	物件名称(仮称)	PJ名	所在地	竣工年月日	物件規模	
					階数	戸数
2015年 (平成27年)	S-RESIDENCE新大阪ステーションフロント	東淀川区東中島1丁目A棟	大阪市東淀川区	2015年9月	RC15階	167
	S-RESIDENCE江坂	吹田市広芝町	大阪府吹田市	2015年9月	RC14階	138
2015年(平成27年) 合計						305
2016年 (平成28年)	S-RESIDENCE両国	墨田区亀沢2丁目	東京都墨田区	2016年2月	RC7階	36
	S-RESIDENCE東池袋	豊島区東池袋5丁目	東京都豊島区	2016年2月	RC11階	40
	S-RESIDENCE杉並区下高井戸PJ	杉並区下高井戸1丁目	東京都杉並区	2016年8月	RC6階	43
	S-RESIDENCE横浜	神奈川区反町2丁目	神奈川県神奈川区	2016年10月	RC10階	36
	S-RESIDENCE横須賀	横須賀市米が浜通1丁目	神奈川県横須賀市	2016年2月	RC8階	24
	S-RESIDENCE淀屋橋	中央区淡路町4丁目	大阪市中央区	2016年1月	RC15階	84
	S-RESIDENCE深江橋EAST	東成区深江北3丁目A棟	大阪市東成区	2016年8月	RC10階	144
	S-RESIDENCE緑橋ステーションフロント	東成区中本	大阪市東成区	2016年9月	RC13階	148
S-RESIDENCE神戸西元町	神戸相生町	神戸市中央区	2016年1月	RC15階	81	
2016年(平成28年) 合計						636
2017年 (平成29年)	S-RESIDENCE川崎	川崎市貝塚1丁目	川崎市川崎区	2016年12月	RC12階	43
	S-RESIDENCE新宿	新宿区新宿5丁目	東京都新宿区	2017年7月	RC11階	65
	S-RESIDENCE都島区中野町PJ	都島区中野町PJ	大阪市都島区	2017年6月	RC13階	120
	S-RESIDENCE新大阪WEST	淀川区西宮原2丁目	大阪市淀川区	2017年1月	RC15階	224
	S-RESIDENCE名古屋千代田PJ	名古屋市中区千代田3丁目	名古屋市中区	2017年7月	RC15階	109
2017年(平成29年) 合計						561



(注1) 上記各物件について、2015年8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2) 想定売上高は、サムティグループがS-RESIDENCE向け開発用地の取得に係る契約を締結した物件についての想定売却価額を集計しております。2015年8月末時点の数値であり、今後の用地取得に係る契約の増減及び想定売却価額の変更に伴い変更される可能性があります。

不動産賃貸事業	(単位：100万円)	14/11期	15/11期	増減額	増減率
	※セグメント間取引は相殺済	第3Q実績	第3Q実績		
◇賃貸不動産の保有・賃貸	売上高	4,435	7,319	+2,884	+65.0%
・全国の政令指定都市	マンション	1,863	2,088	+225	+12.1%
・マンションを中心に保有	オフィス	1,217	788	Δ428	Δ35.2%
◇賃貸マンションの管理	その他	1,354	4,441	+3,087	+227.9%
・PM業務の受託	セグメント利益	1,881	3,876	+1,994	+106.0%
	セグメント利益率	42.4%	53.0%	-	+10.5%

1. 新規取得（固定資産）

◇第1Q 4物件 約1,700百万円取得（福岡2・熊本1・大阪1）

◇第2Q 7物件 約4,700百万円取得（名古屋2・札幌2・神戸2・鹿児島1）

◇第3Q 3物件 約3,200百万円取得（名古屋1・札幌1・九州1）

累計：14物件 約9,700百万円を取得（関西6、九州5、北海道3）

2. 稼働率（8月末日時点）

マンション：93.1%

オフィス：91.1%

その他：98.9%

3. 資産の売却（固定資産）

9物件 簿価約6,000百万円相当

九州エリア



サンレジデンス慶徳
(熊本市中央区)
マンション/38戸



プリオ大名IIビル
(福岡市中央区天神)
商業店舗ビル



サムティ室見
(福岡市早良区)
マンション/87戸



フォンスター西千石
(鹿児島市西千石町)
マンション/64戸

関西エリア



サムティ神戸駅南通
(神戸市灘区)
マンション/99戸



サムティ神戸浜崎通
(神戸市灘区)
マンション/51戸

中部エリア



サムティ上社
(名古屋市名東区)
マンション/42戸



プラウランド守山
(名古屋市守山区)
マンション/54戸

北海道エリア



サムティレジデンス24
(札幌市西区)
マンション/32戸



サムティレジデンスN15
(札幌市東区)
マンション/55戸

その他の事業	(単位：100万円)	14/11期	15/11期	増減額	増減率
	※セグメント間取引は相殺済	第3Q実績	第3Q実績		
◇ビジネスホテル等の運営 ◇分譲マンションの管理 ・PM業務受託、リフォーム等	売上高	534	519	△15	△ 2.9%
	セグメント利益	90	141	+ 51	+ 56.7%
	セグメント利益率	16.9%	27.2%	-	+ 10.4%

センターホテル稼働率の推移 (各四半期平均)



センターホテル東京
東京都中央区日本橋
客室数：107室



センターホテル大阪
大阪府中央区北浜
客室数：84室



エスペリアホテル長崎
長崎市
客室数：153室

※2015年7月取得

販売用不動産及び固定資産の取得、CB発行による資金調達等により、総資産は114,057百万円に拡大。

(単位100万円)	14/11期 期末実績	15/11期 第3Q実績	増減額
資産合計	99,709	114,057	+ 14,347
流動資産	45,611	56,522	+ 10,911
現金及び預金	10,023	16,252	+ 6,228
販売用不動産	17,377	22,083	+ 4,706
仕掛販売用不動産	17,324	16,563	Δ761
固定資産	54,056	57,327	+ 3,270
建物及び構築物	21,126	22,503	+ 1,377
土地	23,136	22,424	Δ712
負債合計	74,742	87,584	+ 12,841
流動負債	17,856	20,745	+ 2,889
短期借入金	2,732	6,859	+ 4,127
1年内返済予定の長期借入金	10,802	9,399	Δ1,403
固定負債	56,886	66,838	+ 9,951
長期借入金	52,147	58,403	+ 6,255
新株予約権付社債	0	3,755	+ 3,755
純資産	24,966	26,473	+ 1,506
負債純資産合計	99,709	114,057	+ 14,347
有利子負債	65,682	74,661	+ 8,979
自己資本	23,237	26,255	+ 3,018
自己資本比率 (%)	23.3%	23.0%	Δ 0.3%

(単位：100万円)	14/11期 第3Q実績	15/11期 第3Q実績	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,057	△ 1,395	
税金等調整前四半期純利益	1,914	6,308	
減価償却費	739	781	
負ののれん発生益	△ 1,251	△ 555	アンビエントガーデン守山 持分追加取得により発生した負ののれん発生益
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△ 6,438	△ 3,963	
小計	△ 4,439	1,683	
利息の支払額	△ 1,103	△ 1,367	
法人税等の支払額	△ 562	△ 1,725	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,983	△ 3,627	アンビエントガーデン守山 持分追加取得
連結子会社株式の追加取得による支出	△ 5	△ 970	
有形固定資産の取得による支出	△ 9,588	△ 9,989	
有形固定資産の売却による収入	3,121	8,266	
投資有価証券の取得による支出	△ 2	△ 1,371	
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,843	11,251	
短期借入れによる収入	4,499	18,646	
短期借入金の返済による支出	△ 4,964	△ 11,019	
長期借入れによる収入	26,583	23,741	
長期借入金の返済による支出	△ 14,672	△ 22,389	CB発行による資金調達
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	-	3,981	CB発行時に行った自己株式の取得
自己株式の取得による支出	△ 1,068	△ 1,000	
配当金の支払額	△ 340	△ 504	
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0	
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,196	6,228	物件取得の為のファイナンス環境は 調達余力も含めて極めて良好。 現預金残高は上昇し、余力は十分。
現金及び現金同等物の期首残高	7,681	9,513	
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,623	15,742	



< お問い合わせ先 >

経営企画部

TEL: 06-6838-3222 (直通)

FAX: 06-6838-1200

E-mail: samty-keieikikaku@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。