



平成28年7月8日

各 位

会社名 サムティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 江口 和志
(東証第一部・コード3244)
問合せ先 取締役経営管理本部長 松井 宏昭
電話番号 06-6838-3616 (代表)

中長期経営計画「Challenge40」の見直しについてのお知らせ

当社グループは、2013年10月に策定いたしました中長期経営計画「Challenge40」につき見直しを行いましたので、お知らせいたします。

当社グループは、土地の仕入からマンションの企画開発、賃貸募集、物件管理、物件の保有及び売却までをグループで完結することができる総合不動産業であります。当社グループは、2013年10月に中長期経営計画「Challenge40」を策定し、これに則り事業活動を進め、計画を2期前倒しで達成見込みであります。

1. 中長期経営計画「Challenge40」見直しの背景と目的

- (1)2015年6月、当社の100%子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社が資産の運用を受託するサムティ・レジデンシャル投資法人(SRR)が、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、SRRを中心としたビジネスモデルの構築が可能になったこと
- (2)2015年10月、当社が東京証券取引所市場第一部へ市場変更したことによる取引関係等の拡大や改善
- (3)当社グループの国内支店網整備の完了
- (4)事業環境の良化

以上のような背景をもとに、中長期経営計画「Challenge40」の見直しを行い、計画期間を2016年11月期から2020年11月期の5年間とし、さらに「2. 数値目標(2020年度)」に記載のように利益水準・EPS・財務基盤の確立を重視した計画といたしました。

2. 数値目標（2020年度）

- | | | |
|-----|--------|------------|
| (1) | 売上高 | 1,000 億円水準 |
| (2) | 経常利益 | 100 億円水準 |
| (3) | EPS | 300 円以上 |
| (4) | ROE | 15%以上 |
| (5) | ROA | 7%以上 |
| (6) | 自己資本比率 | 30%以上 |
| (7) | 配当性向 | 30%以上 |

3. 重点戦略

- (1)SRR を中心としたビジネス戦略
- (2)地方大都市圏毎の投資計画策定
- (3)ホテル開発事業の展開

詳細については、別添「中長期経営計画「Challenge40」見直しについて」をご参照ください。

今後、この計画の方針に則り、事業活動を進め、業容の拡大とともに安定的な経営基盤を確立し、総合不動産業としての絶対的な地位の確立を目指します。

（ご注意）本資料には、当社グループの将来における業績等に関わる計画や見通しが含まれております。これらは当社が現時点で入手可能な情報からの判断及び想定に基づく見通しを前提としており、実際の業績等は大きく異なる場合があることを予めご了承下さい。

中長期経営計画「Challenge 40」 見直しについて

A low-angle photograph of several modern skyscrapers against a clear blue sky, with a soft white glow at the top of the frame.

サムティ株式会社

SAMTY Co., Ltd.

2016年7月

| | |
|--------------------------------|-------|
| ▶ 中長期経営計画「Challenge 40」進捗状況 | -P.02 |
| ▶ 中長期経営計画「Challenge 40」ローリング計画 | -P.06 |
| ▶ 3つの重点戦略と財務戦略 | -P.08 |
| ▶ CSR（社会貢献）への取り組み | -P.14 |
| ▶ Disclaimer | -P.16 |
| ▶ Appendix. | -P.17 |

中長期経営計画 「Challenge 40」進捗状況



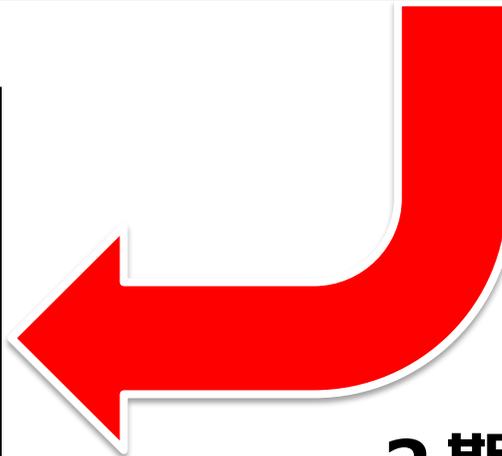
2013年10月、2023年度を最終年度とする中長期経営計画「Challenge 40」を策定。
 今期2016年11月期は、「Challenge 40」で設定した利益計画を2期前倒しで進捗する見込み。

「Challenge 40」数値計画

| | 2013/11月期 | 2016/11月期 | 2018/11月期 | 2023/11月期 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 経常利益 | 21億円 | 45億円 | 70億円 | 170億円 |
| 最終利益 | 16.5億円 | 25億円 | 45億円 | 110億円 |
| 総資産 | 750億円 | 1,100億円 | 1,500億円 | 3,000億円 |
| ROA (※) | 4.0% | 5.0% | 6.5% | 7.0% |

2016/11月期 (※今期計画)

| | 2016/11月期 |
|---------|-----------|
| 経常利益 | 70億円 |
| 最終利益 | 45億円 |
| 総資産 | 1,400億円 |
| ROA (※) | 7.0% |



2期前倒しで進捗する見込み

※ROA=営業利益÷総資産 (期首+期末の平均)

2013年の「Challenge 40」策定時の事業環境認識は次の通り。

「景気回復期待、政治の安定、金融環境良化等、足元の環境は良いが、懸念要素も多く、いずれ景気循環の下降局面に入る。」

| | プラス要因 | マイナス要因 |
|-------------|--|--|
| 政治 経済的環境 | <ul style="list-style-type: none"> ■ デフレ脱却、景気回復期待 ■ アベノミクス効果によるインフレ期待 ■ 消費増税による駆け込み需要 ■ 2020年東京オリンピック開催 ■ ねじれ解消による政治の安定 | <ul style="list-style-type: none"> ■ エネルギーコスト増による影響 |
| 社会的環境 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市部への人口集中 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 少子高齢化の進展 |
| 市場環境 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 環境・エネルギーへの関心高 ■ 空室率の改善 ■ 分譲マンション契約率の改善 ■ 住宅着工数の増加 ■ 金融機関の融資姿勢の積極化 ■ 低金利 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産価格の高騰 ■ 金利上昇懸念 |

2016年7月現在の事業環境認識は次の通り。
 政府の経済政策、日銀の追加金融緩和、インバウンド需要等、「Challenge 40」策定時と比べて、事業環境が大きく変化しつつある。

| | プラス要因 | マイナス要因 |
|---------------------|---|--|
| 政治 経済的環境 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 2020年東京オリンピック開催 ⇒経済効果30兆円以上 ■ 日銀追加金融緩和（マイナス金利導入） ⇒長期金利低下、資金調達コストの低下 ■ 訪日外国人向けビザ発給要件の緩和 ■ 消費増税再延期（2017年4月⇒2019年10月） | <ul style="list-style-type: none"> ■ アメリカ大統領選挙（政治的空白の発生） ■ アベノミクスの景気回復期待後退 ■ 日本のGDP低成長の継続 ■ ISILの台頭、中東問題等地政学的リスクの高まり ■ イギリスのEU離脱決定による不安心理の高まり |
| 社会的環境 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 訪日外国人（インバウンド）の増加 2015年2,000万人⇒2020年4,000万人へ ■ 平成28年熊本地震・東日本大震災の復興需要 ■ 高齢化社会到来による相続ニーズの高まり ■ 大都市・中核都市への人口集中 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 日本の総人口減少へ（2050年に1億人を下回る予想） ■ 少子高齢化の進行、生産年齢人口の減少 ■ 原発停止によるエネルギーコストの上昇 ■ 求人倍率上昇による人手不足 |
| 市場環境 | <ul style="list-style-type: none"> ■ J-REIT市場への資金流入 時価総額：7.6兆円（2013年）⇒11兆円超（2016年） 銘柄数：43銘柄（2013年）⇒54銘柄（2016年） ■ 公示地価上昇（3年連続上昇） ■ オフィス市場の回復 ■ ホテル稼働率の上昇、ホテル不足 ■ 金融機関の融資姿勢積極化 | <ul style="list-style-type: none"> ■ マンション用地の高騰、取得競争激化 ■ 建築費の高騰 ■ 不動産価格の高騰 |

中長期経営計画 「Challenge 40」ローリング計画



事業環境の変化等を踏まえ、中長期経営計画「Challenge 40」の見直しを行う。
 具体的には2023年11月期の目標値を改め、外部環境の変化等を勘案し、新たに2020年11月期の目標を設定するもの。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事業への進出
- ・東証市場第一部への指定替え

利益計画の進捗

- ・2期前倒しで進捗見込み

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
- ・財務基盤の確立



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

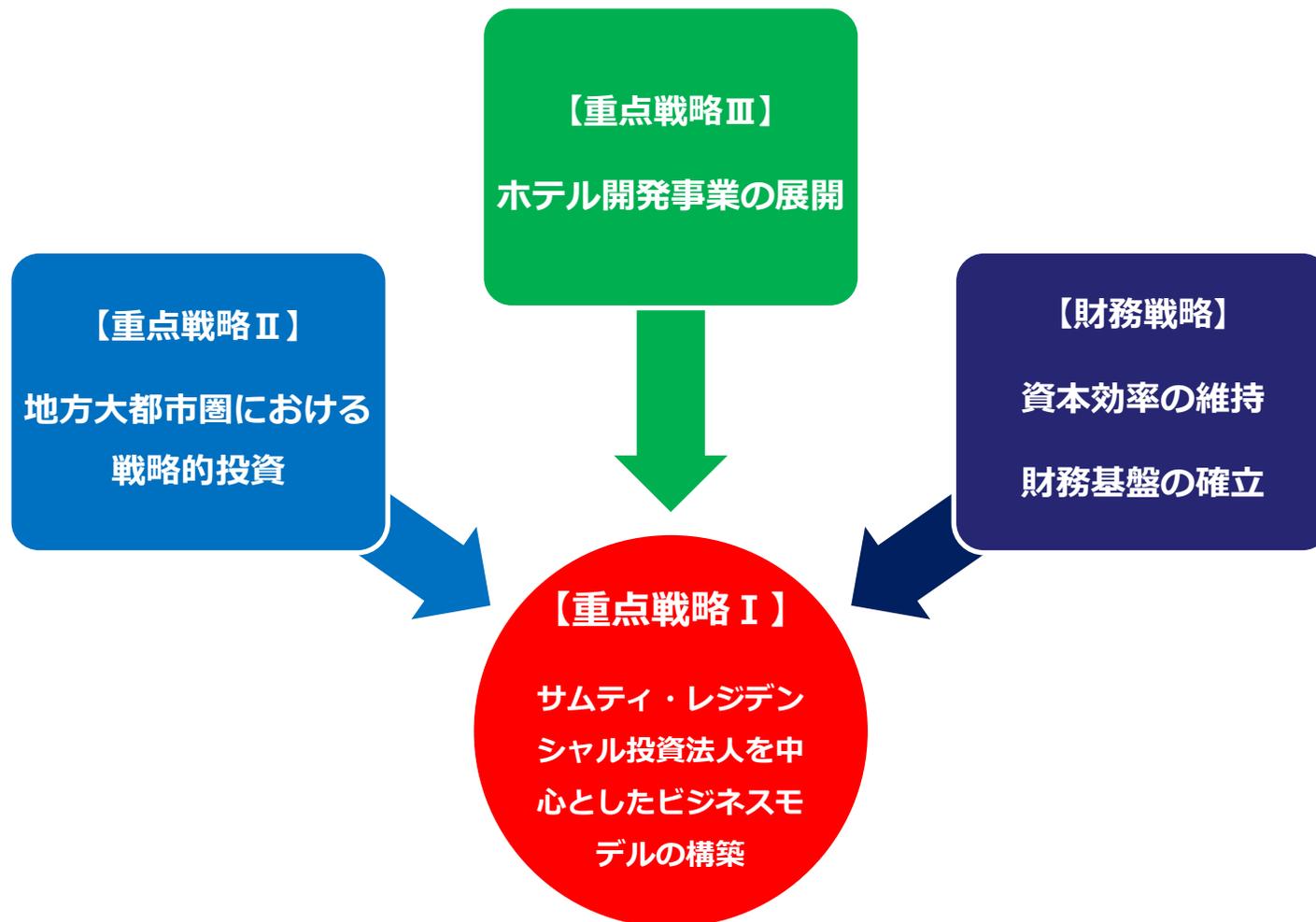
※ROA=営業利益÷総資産（期首+期末の平均）

| | 2016/11月期 | 2018/11月期 | 2020/11月期 |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 売上高 | 570億円 | 850億円 | 1,000億円水準 |
| 経常利益 | 70億円 | 90億円 | 100億円水準 |
| EPS | 194.4円 | 240円 | 300円以上 |
| ROE | 14.9% | 15.0% | 15%以上 |
| ROA | 7.0% | 7.0% | 7%以上 |
| 自己資本比率 | 23.0% | 27.0% | 30%以上 |

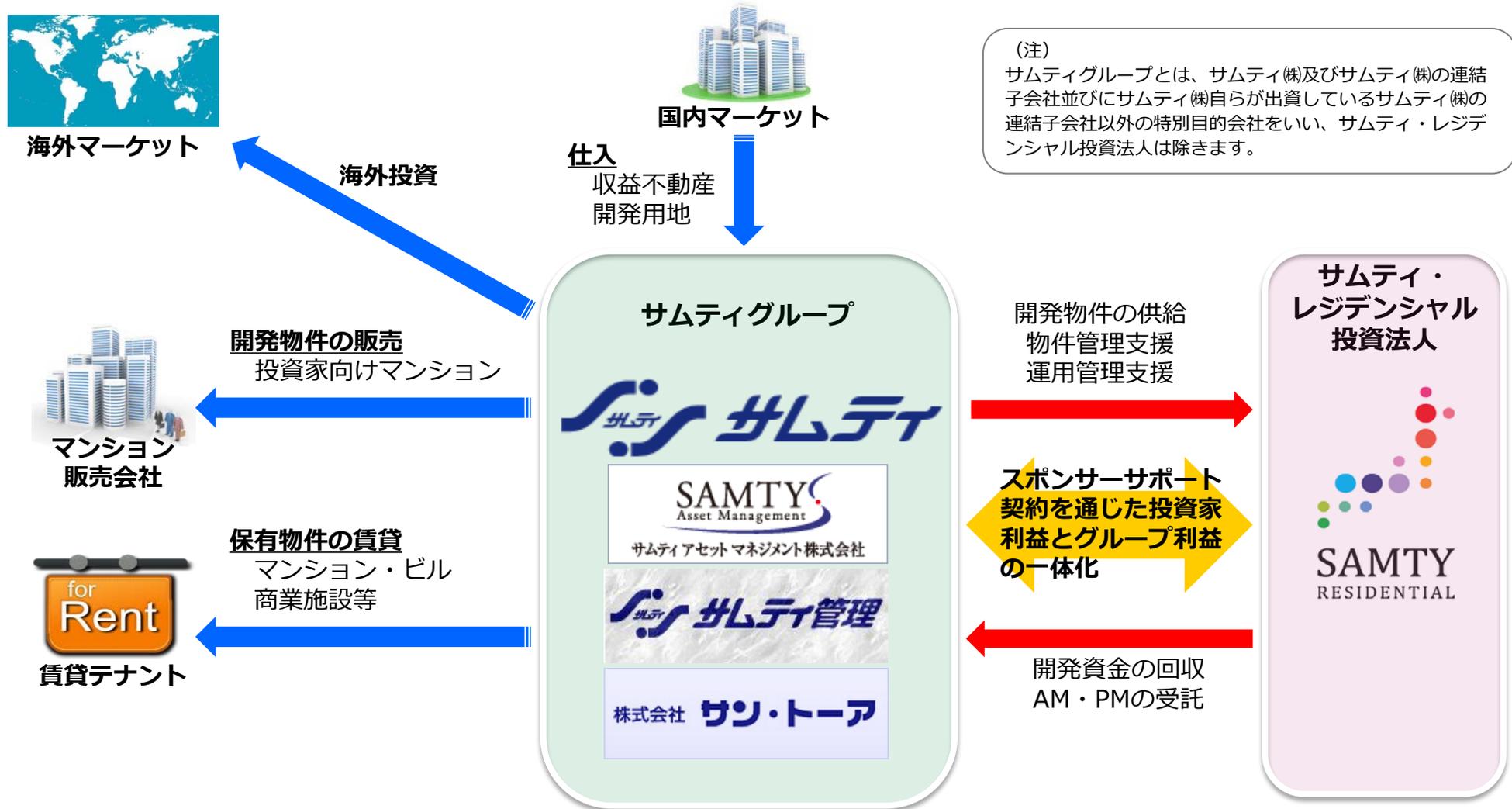
3つの重点戦略と財務戦略



地方大都市圏に戦略的投資を行い、マンション開発、ホテル開発事業の展開を図る。
開発物件の販売先はサムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）を想定し、SRRを中心としたビジネスモデルの活用、フィービジネスの確立を目指す。
また、資本効率の維持と財務基盤の確立を図る為、財務戦略も併せて策定する。



仕入、開発、賃貸、販売、販売後のフィー収入まで、一気通貫のビジネスモデルを構築。
 サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）にスポンサーサポート契約に基づく支援を実施。
 開発物件の供給によりSRR保有資産の増大を図り、AM・PM業務等のマネジメント事業を強化する。



5年間（2016-2020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CFを確保する。

2016年11月期から2020年11月期までの5年間で、約530億円（土地+建築費）を投資。

「S-PERIAホテル」を新たなブランド名としてホテルブランドの展開を行い、ビジネス・インバウンド両方の需要を取り込む。

S-PERIAホテルの開発

約530億円

（5年間で約25棟を開発）

九州圏
110億円
（5棟程度）

中部圏
50億円
（2棟～3棟）

北海道エリア
50億円
（2棟～3棟）

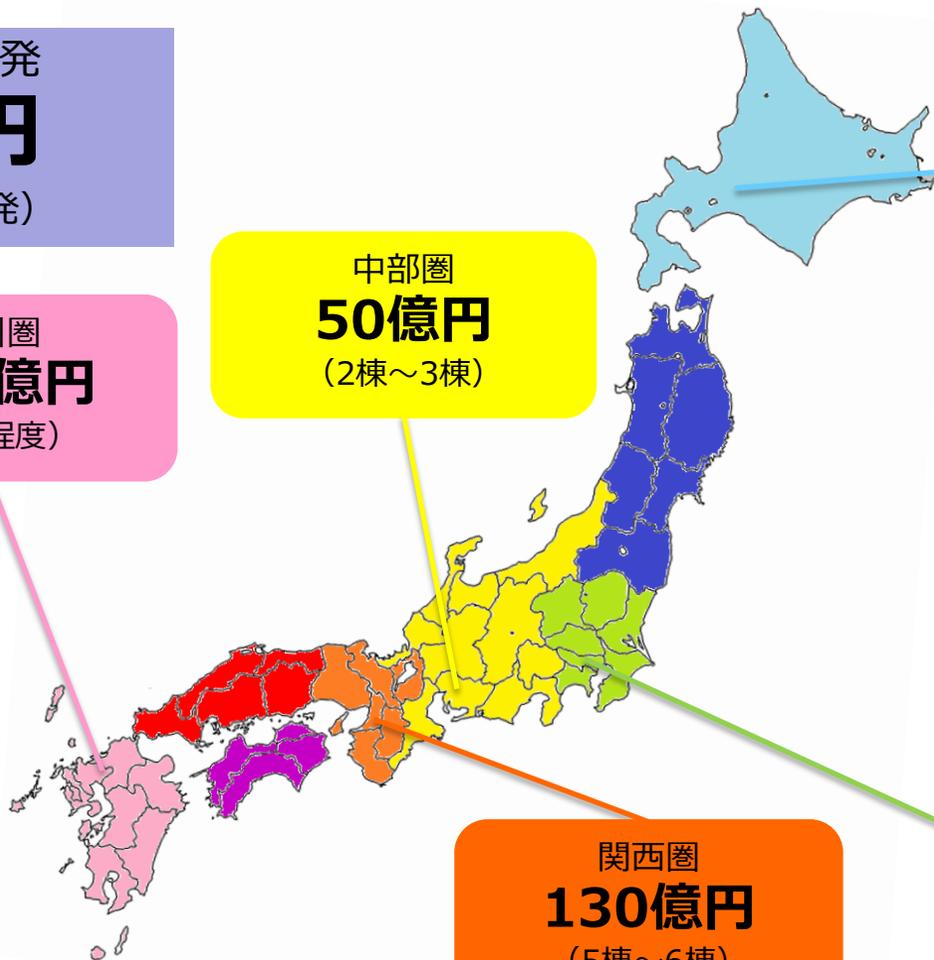
首都圏
190億円
（10棟程度）

関西圏
130億円
（5棟～6棟）

【開発例】



S-PERIAホテル博多駅前（仮称）
所 在：福岡市博多区博多駅前
客室数：280室（予定）
開業日：2017年12月（予定）



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%以上の資本効率を維持する。

1. 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。

2. 目標とする指標

2020/11月期
自己資本比率
30%以上

2020/11月期
ROE
15%以上

2020/11月期
ROA
7%以上

2020/11月期
配当性向
30%以上

3. その他

有利子負債コストの削減

ネットD/Eレシオ 2.0倍以下

※ROA=営業利益÷総資産（期首+期末の平均）

※ネットD/Eレシオ=（有利子負債-現預金）÷自己資本

CSR（社会貢献）への取り組み



企業の社会的責任として、地域社会の持続的な発展（サステナビリティ）に貢献する。全国の政令指定都市及び地方の中核都市において、「地方創生」の趣旨に則って、「総合不動産」ならではのアプローチを行う。

基本方針

大阪での起業精神をもとに、関西を起点として、地方創生に総合的かつ継続的に取り組む。

都市の活性化

当社グループの不動産事業を通じて、全国の政令指定都市及び地方中核都市において、各地域の実情や特性に応じた良質な賃貸物件の開発・保有及び賃貸を行い居住者に安心・安全かつ快適な住まいを提供する。

地方経済発展への寄与

支店を配置している札幌・名古屋・福岡の各エリアにおいて地域社会への貢献を進める。また、大型商業施設等の開発・再生を通じて、地域住民に対する新たなサービス及び就業機会の提供に貢献することで、地方経済の発展に寄与する。

地方創生

関西への想い

東京への一極集中が進む中、当社グループの起業の地である大阪を中心として、関西を元気にする為の取り組みを進める。

社会貢献

各地域における伝統文化（芸能・祭り等）への積極的な協賛。また、スポーツ活動への支援、医療研究等へのサポートに継続的に取り組む。

免責事項

本資料には、将来の業績見通し、開発計画、数値目標等に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報及び、不確実性のある要因を前提とした一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述の通りに、将来実現する保証はありません。経済情勢、市場動向、経済環境の変化等により、本資料に記述された予想とは異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。

また、本資料の内容については、細心の注意を払っていますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証はいたしかねますので、ご了承下さい。

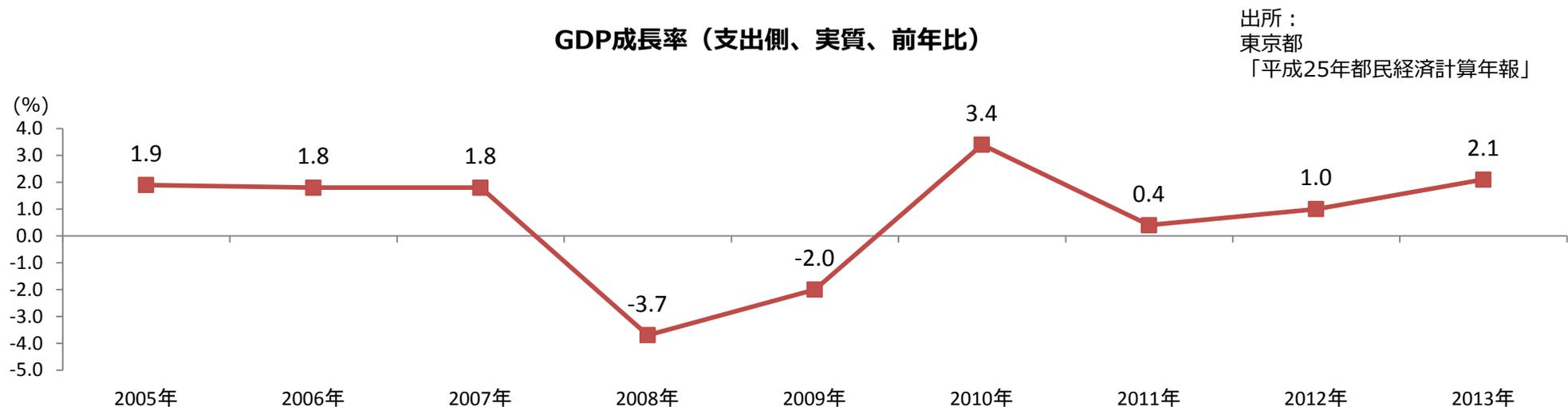
また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、ご利用者本人の判断でお願いします。

Appendix.

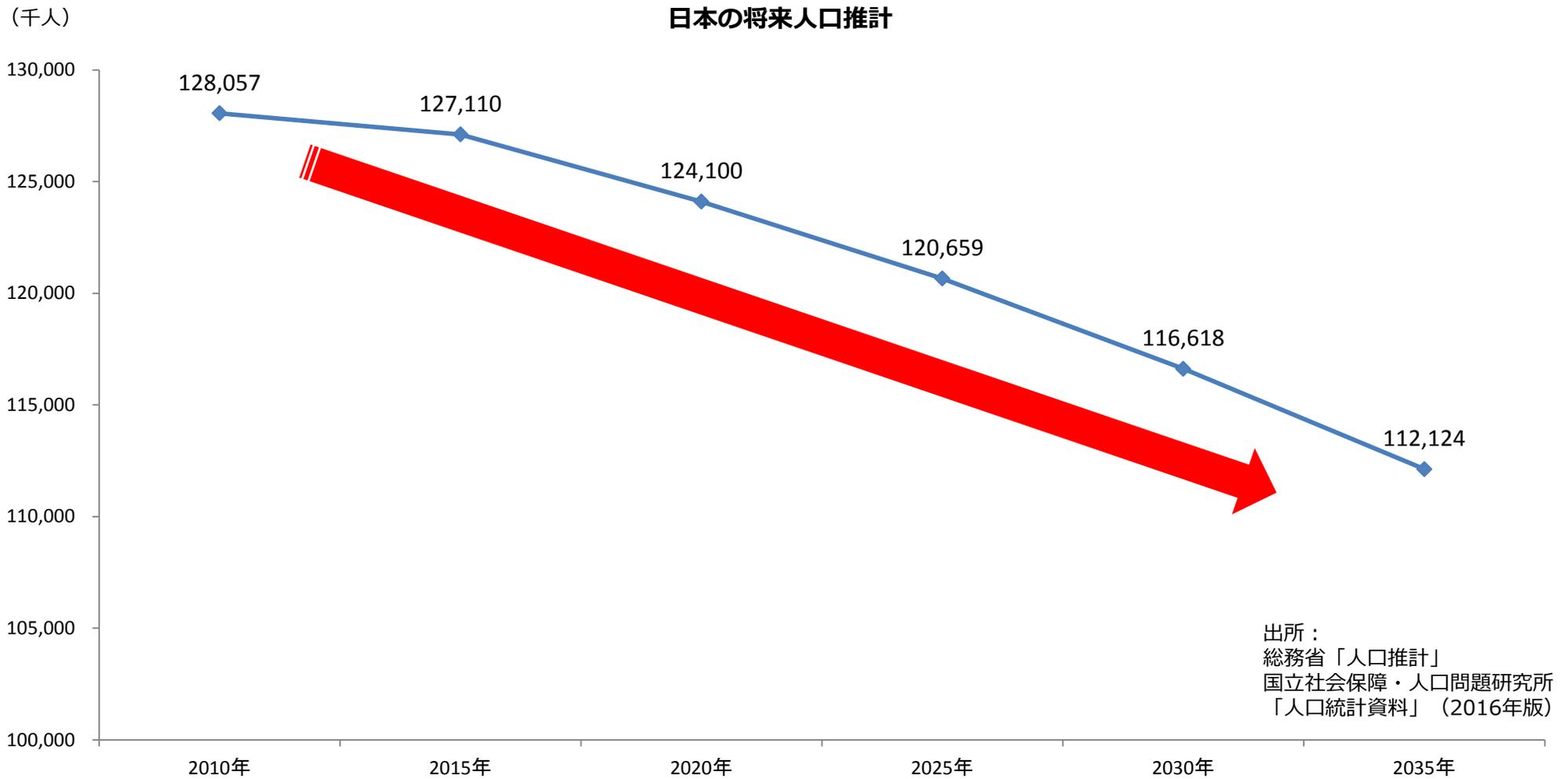


| | |
|----------------------------------|-------|
| ▶ 【マクロ指標】 日本のGDPの推移 | -P.19 |
| ▶ 【マクロ指標】 将来人口推計 | -P.20 |
| ▶ 【マクロ指標】 10年国債利回りの推移 | -P.21 |
| ▶ 【マクロ指標】 各国GDP比較 | -P.22 |
| ▶ 【マクロ指標】 北海道エリア 主な指標 | -P.23 |
| ▶ 【マクロ指標】 東京エリア 主な指標 | -P.24 |
| ▶ 【マクロ指標】 名古屋エリア 主な指標 | -P.25 |
| ▶ 【マクロ指標】 大阪エリア 主な指標 | -P.26 |
| ▶ 【マクロ指標】 福岡エリア 主な指標 | -P.27 |
| ▶ 【株価】 日経平均株価及び出来高の推移 | -P.28 |
| ▶ 【株価】 当社株価及び出来高の推移 | -P.29 |
| ▶ 【インバウンド①】 訪日外客数の推移 | -P.30 |
| ▶ 【インバウンド②】 各エリアの主要空港の年間旅客数 | -P.31 |
| ▶ 【インバウンド③】 シティホテル、ビジネスホテルの客室稼働率 | -P.32 |
| ▶ 【オフィス市況①】 全国ビジネス地区 平均空室率 | -P.33 |
| ▶ 【オフィス市況②】 東京・大阪ビジネス地区 平均賃料 | -P.34 |
| ▶ 【REIT①】 J-REIT市場時価総額、東証REIT指数 | -P.35 |
| ▶ 【REIT②】 J-REITと私募ファンドの市場規模推移 | -P.36 |

- 2013年度における日本の実質GDPは約530兆円。
- リーマンショック後500兆円を割り込んだものの、その後は回復し、前年比1～2%程度の成長が続いている。



- 2010年をピークに日本の総人口は減少局面に突入。
- 2030年には、1億2千万人を割り込むと予想されている。

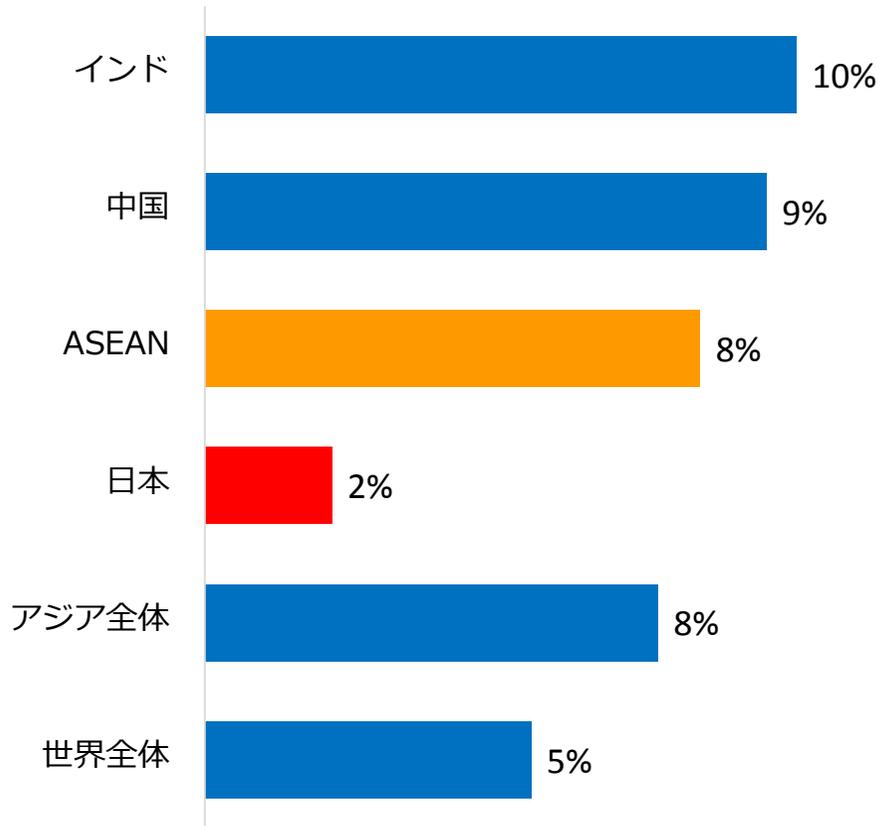


- 2016年1月29日、日銀がマイナス金利導入を決定、2月26日より適用を開始した。
- 10年国債の利回りはマイナス圏へと突入し、今後もマイナス金利が継続する見込み。



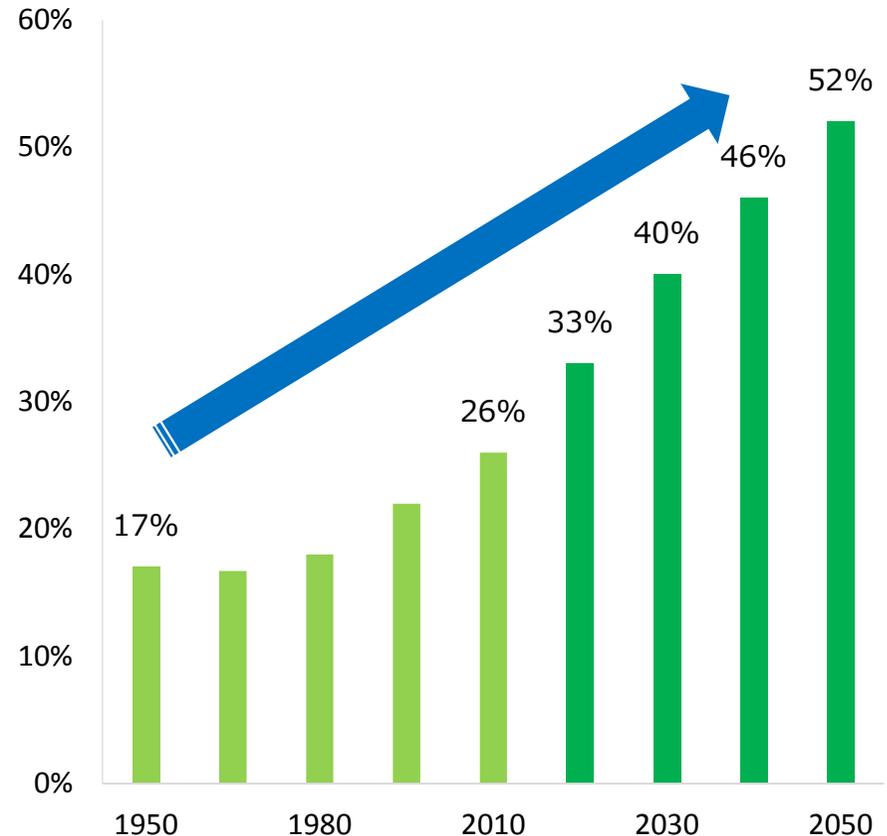
- 日本の低成長をカバーし、アジアが世界経済の成長をけん引。中国、インドのみならず、ASEANも高い成長を維持。
- 2050年には世界のGDPの半分をアジアが占め、世界経済におけるアジアの重要性は益々増加すると予想されている。

2016-21年 名目GDP年平均成長率



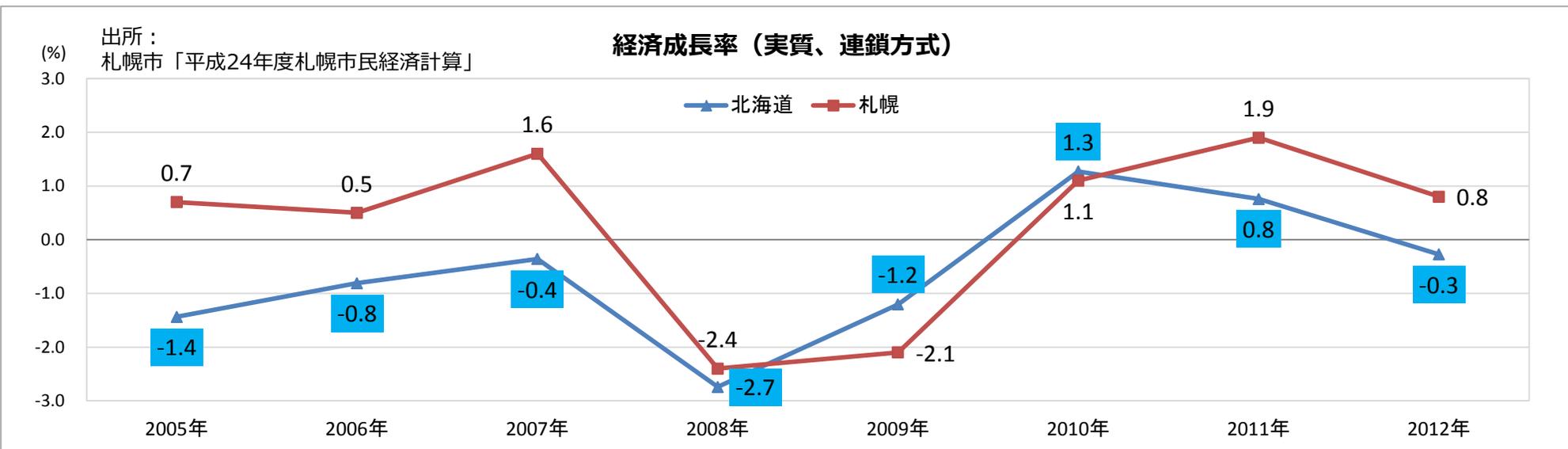
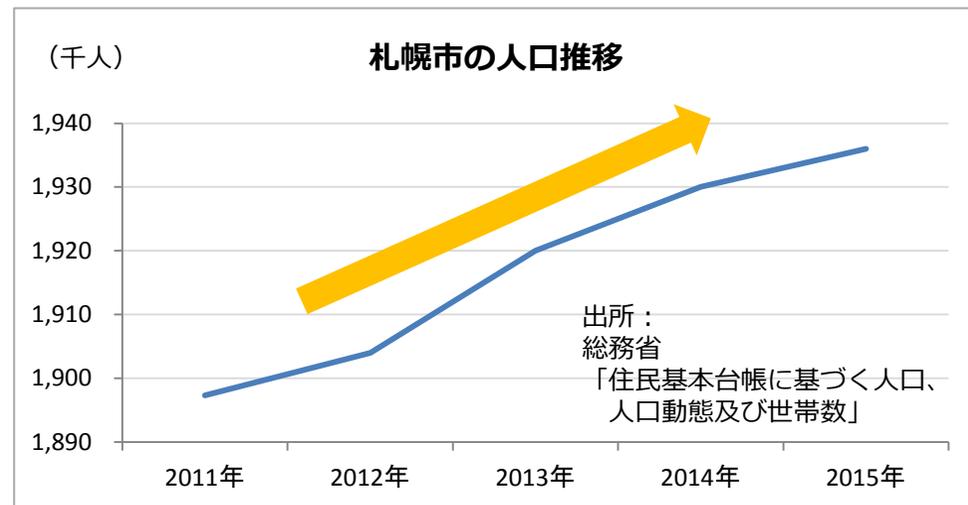
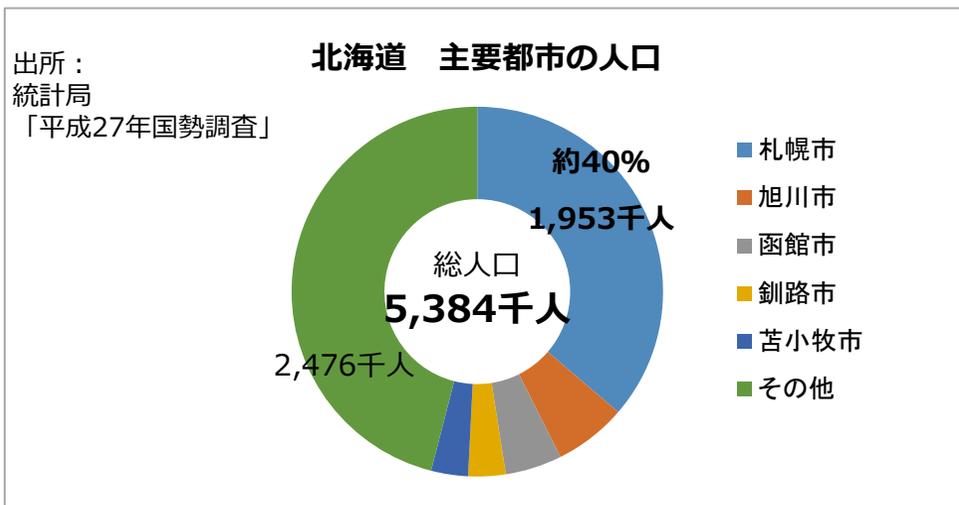
出所：IMF「World Economic Outlook」 2016年4月版

世界のGDPに占めるアジアのシェア

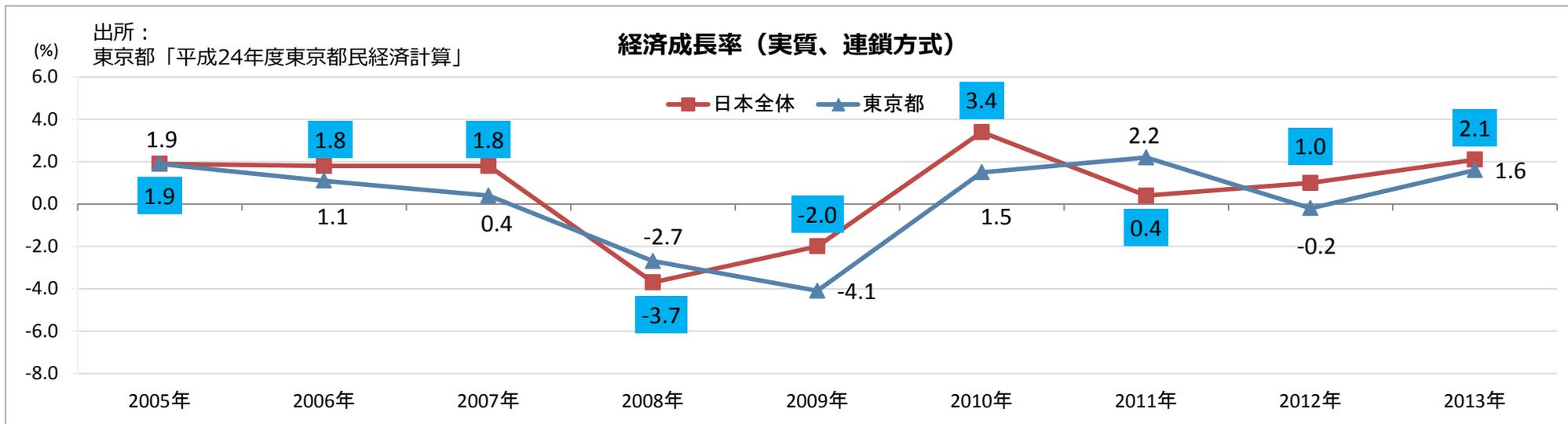
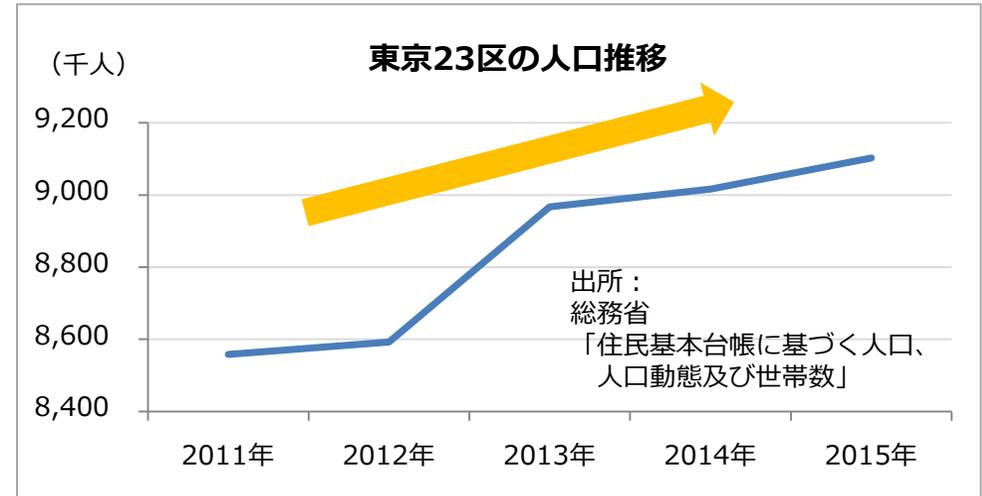
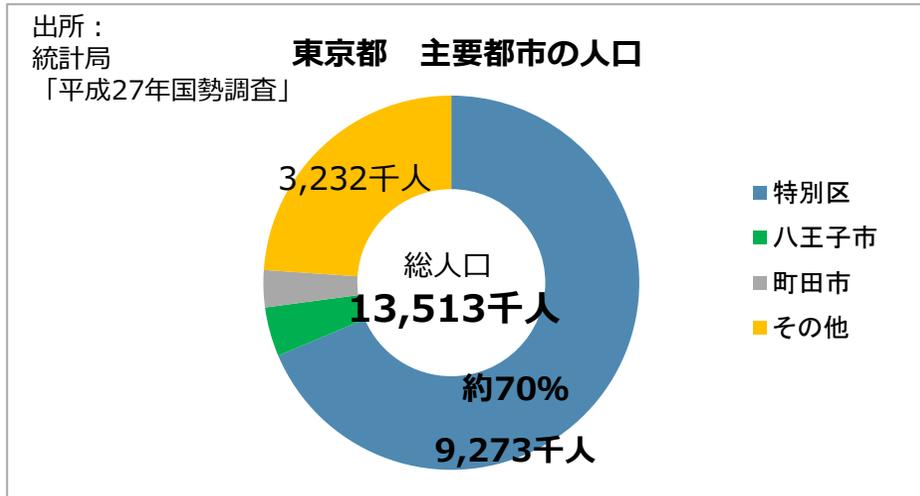


出所：Asian Development Bank "Asia 2050"

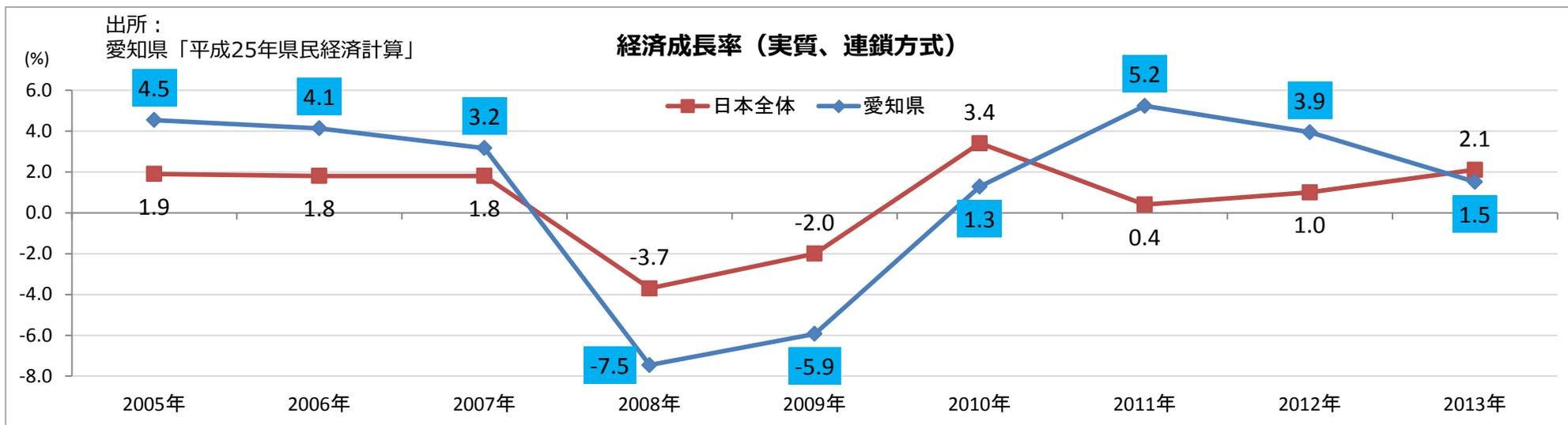
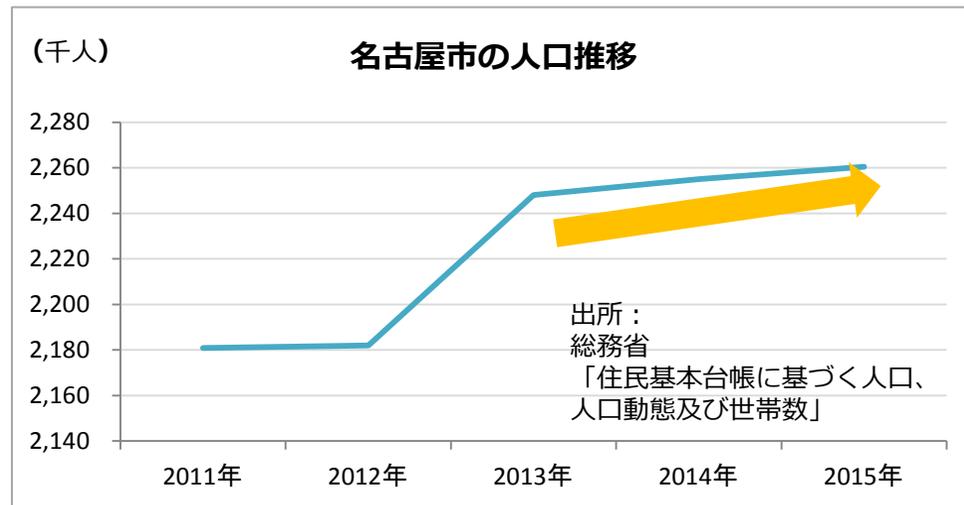
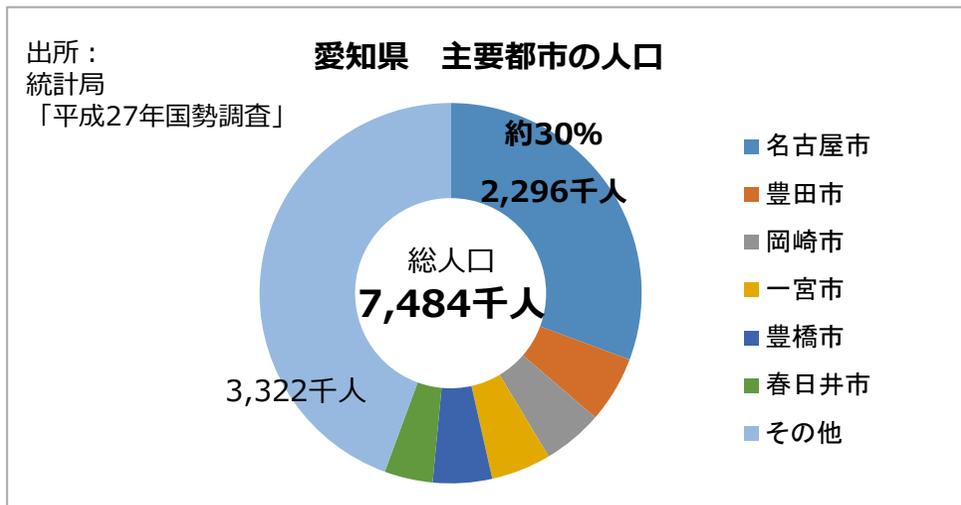
- 北海道の周辺都市から札幌市に人口が流入しており、北海道全体では人口が減少している一方、札幌市の人口は増加傾向にある。
- 札幌市は3年連続プラス成長している。



- 東京23区で東京都の人口の約70%を占めている。
- 東京23区の人口は増加傾向。
- 東京都の経済成長率は、2012年はマイナスとなったものの、例年プラス2%前後となっている。



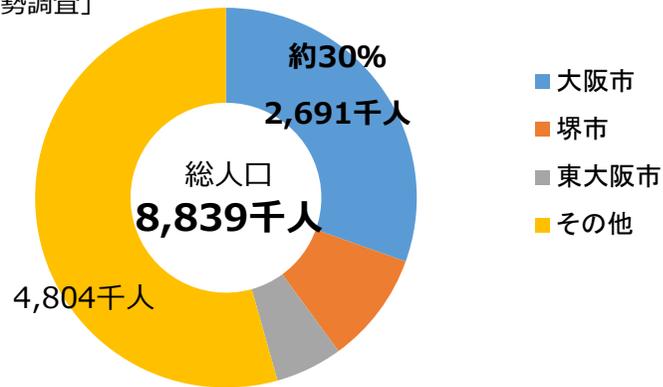
- 名古屋市に周辺都市から人口が流入しており、名古屋市の人口は増加傾向にある。
- 愛知県の県民総生産は、4年連続でプラス成長している。



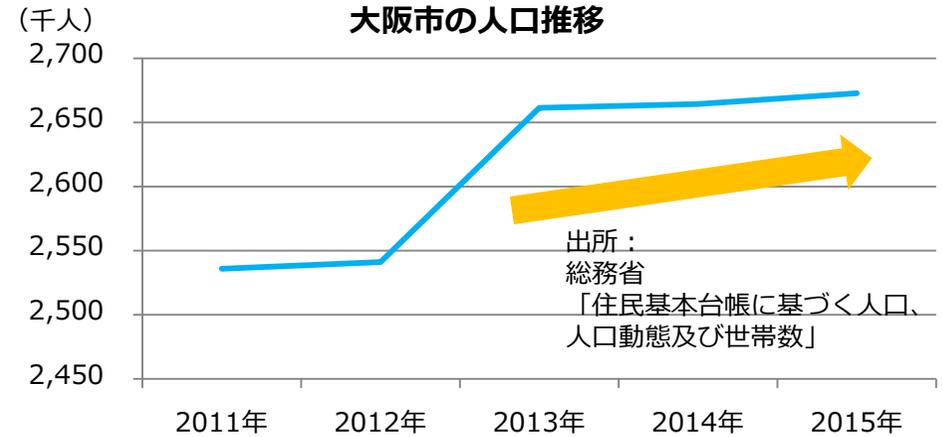
- 大阪市に大阪府の人口の約30%が集中、大阪市の人口はゆるやかに上昇。
- 大阪府の経済成長率は、2012年はマイナスとなったものの、例年プラス1~2%前後となっている。

出所：
統計局
「平成27年国勢調査」

大阪府 主要都市の人口



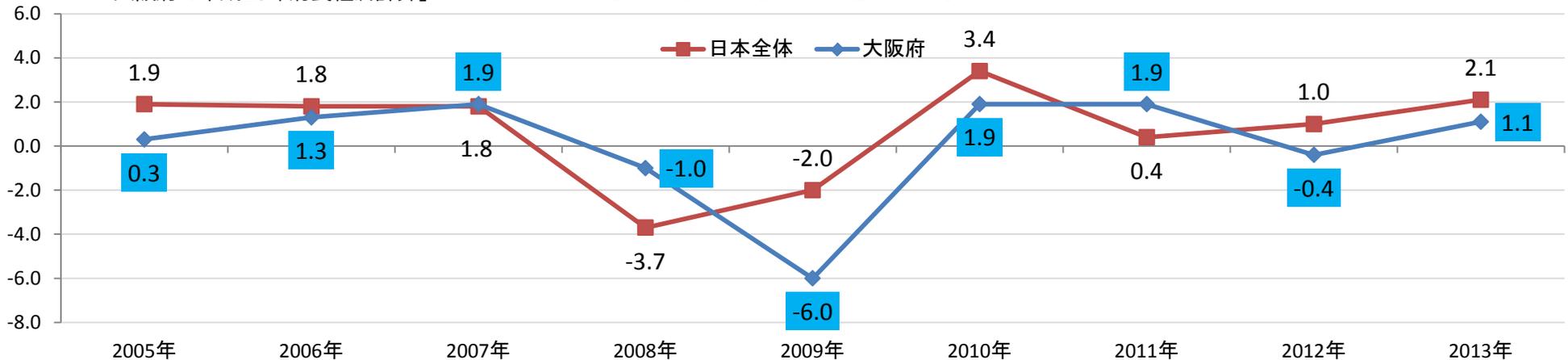
大阪市の人口推移



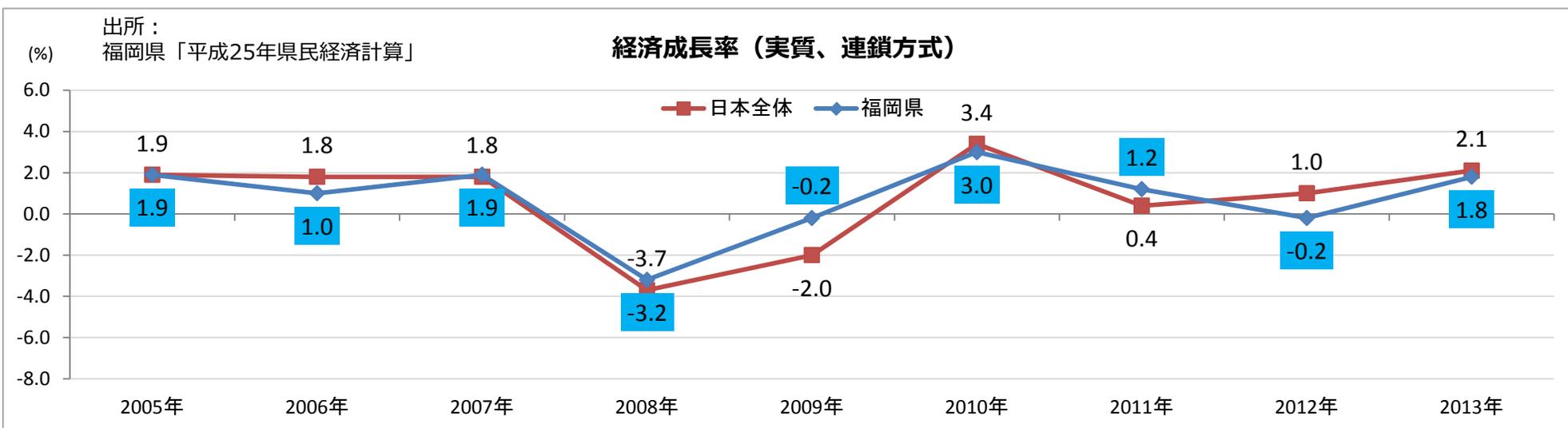
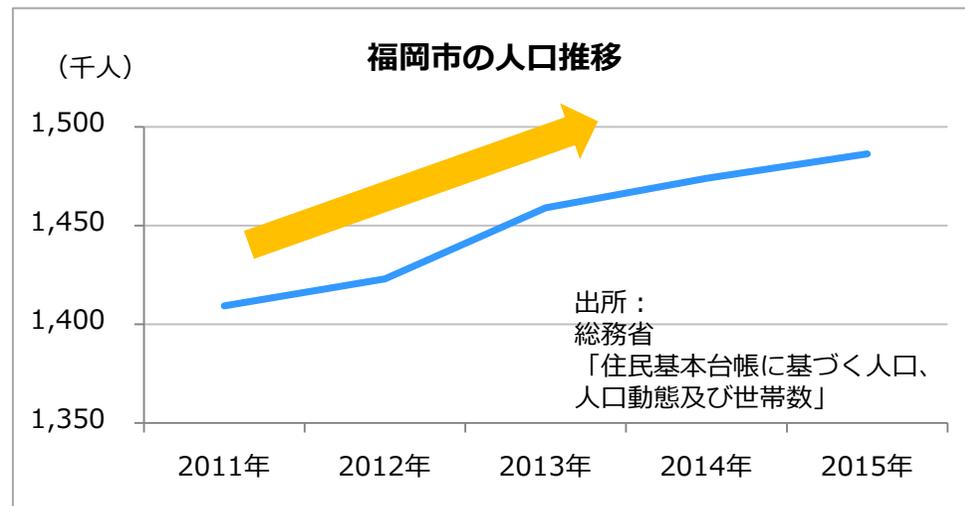
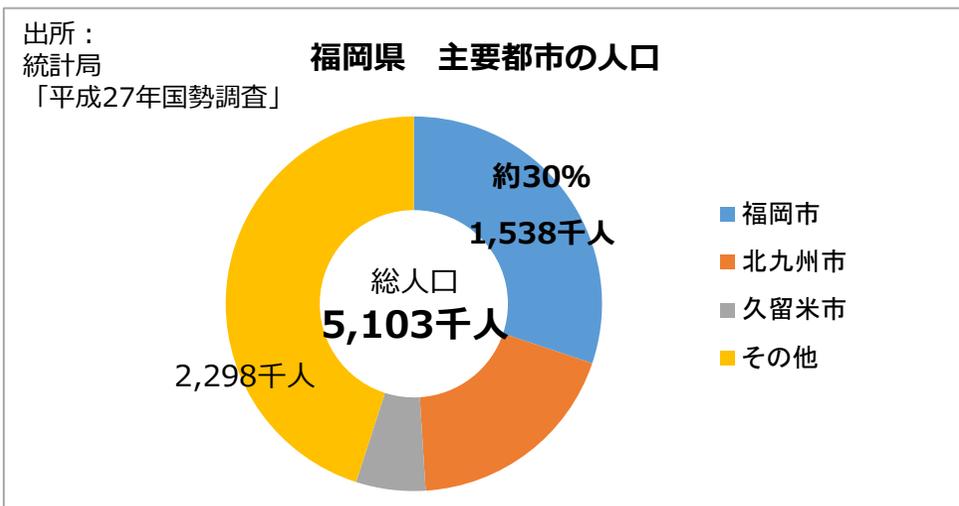
出所：
総務省
「住民基本台帳に基づく人口、
人口動態及び世帯数」

出所：
大阪府「平成25年府民経済計算」

経済成長率 (実質、連鎖方式)

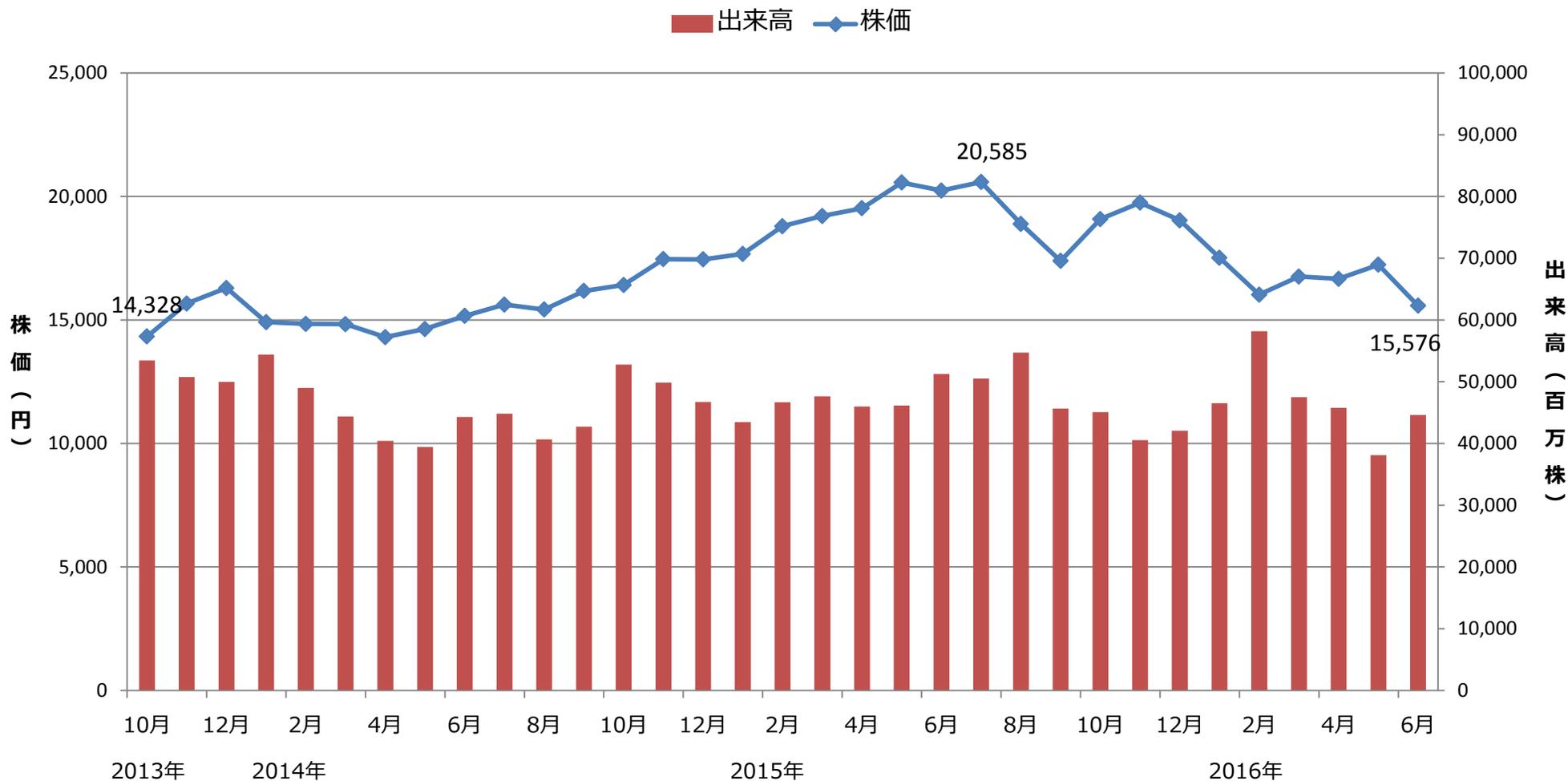


- 福岡市に福岡県の人口の約30%が集中しており、福岡市と北九州市で福岡県の人口の約半分を占めている。
- 福岡市には周辺都市から人口が流入しており、福岡市の人口は増加傾向にある。



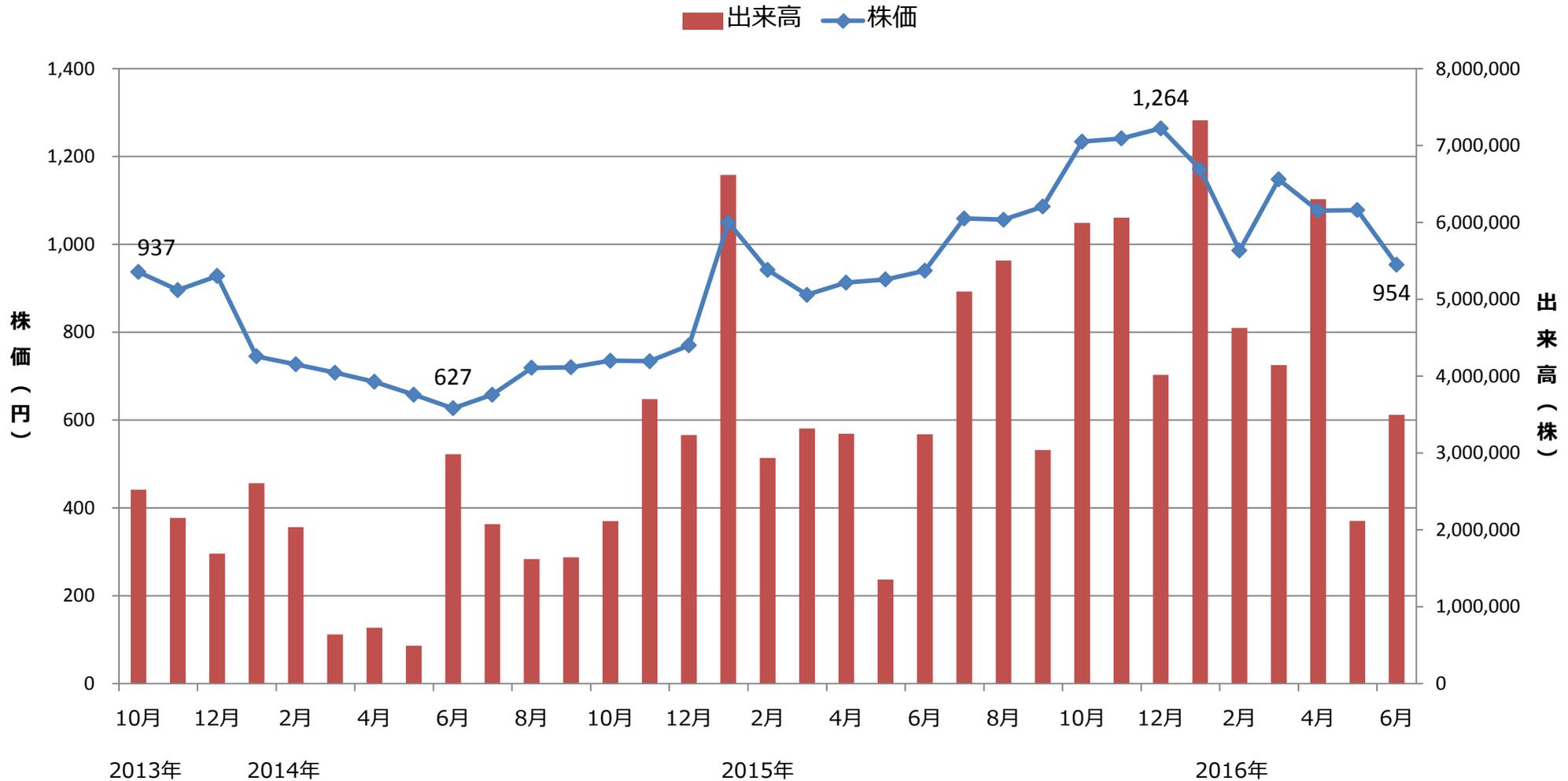
- 2015年5月に20,000円を超え、2013年10月時点と比べて約40%上昇した。
- 2016年6月現在、イギリスのEU離脱決定の影響等から値を下げて、15,000円近辺で推移している。

日経平均株価及び出来高の推移（月足）



- 2015年後半より、REIT投資法人の上場、東証市場第1部への指定替え等を踏まえて株価は上昇。
- 2016年6月現在の株価は、イギリスのEU離脱決定の影響等により、1,000円を割りこんでいる。

当社株価及び出来高の推移（月足）

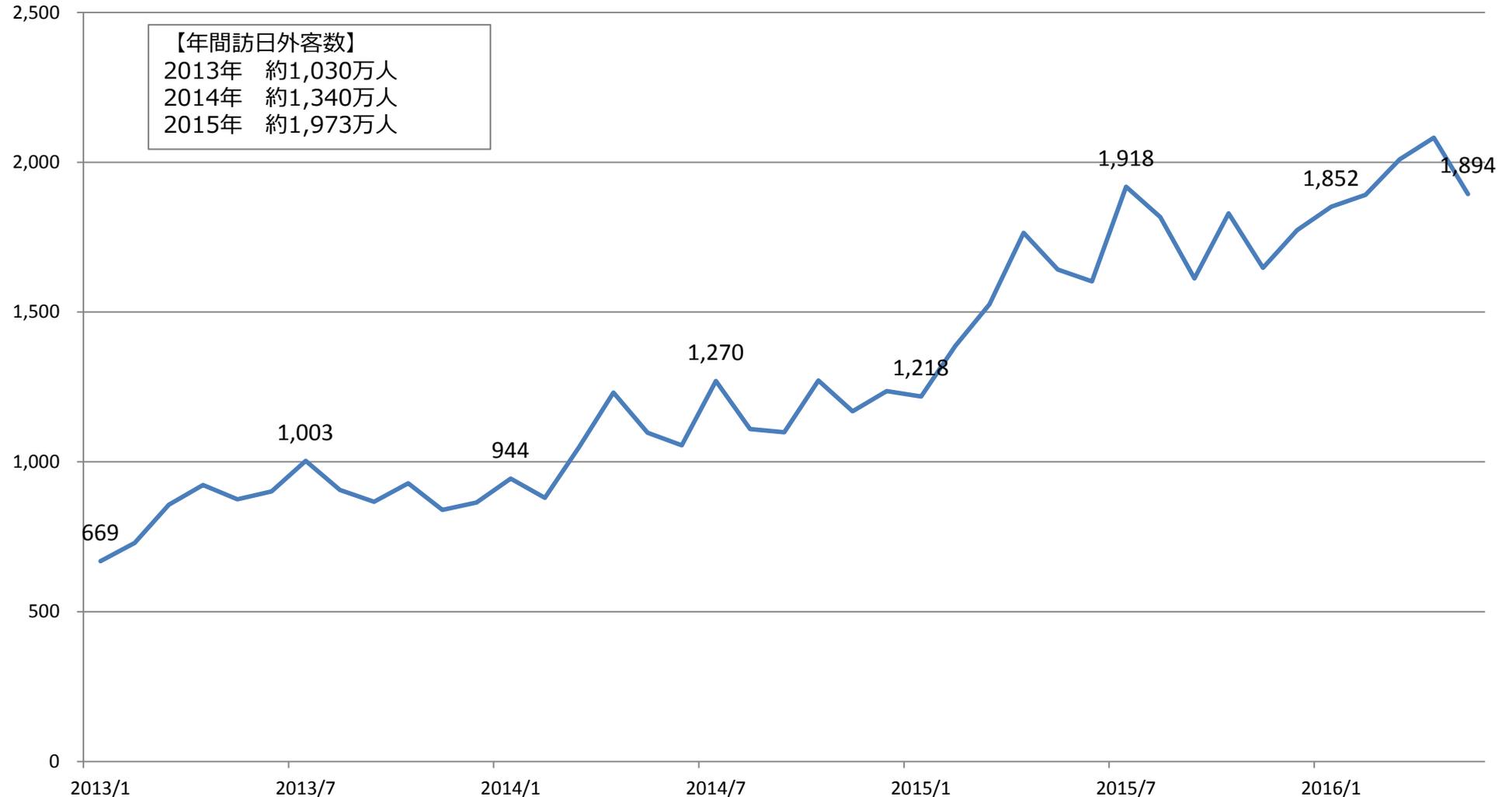


- 2015年の年間の訪日外客数は1,973万人の過去最高を記録。
- 日本政府は、2020年の訪日外客数の目標を4,000万人とし、5か国に対するビザ発給要件を緩和。

(千人)

訪日外客数の推移

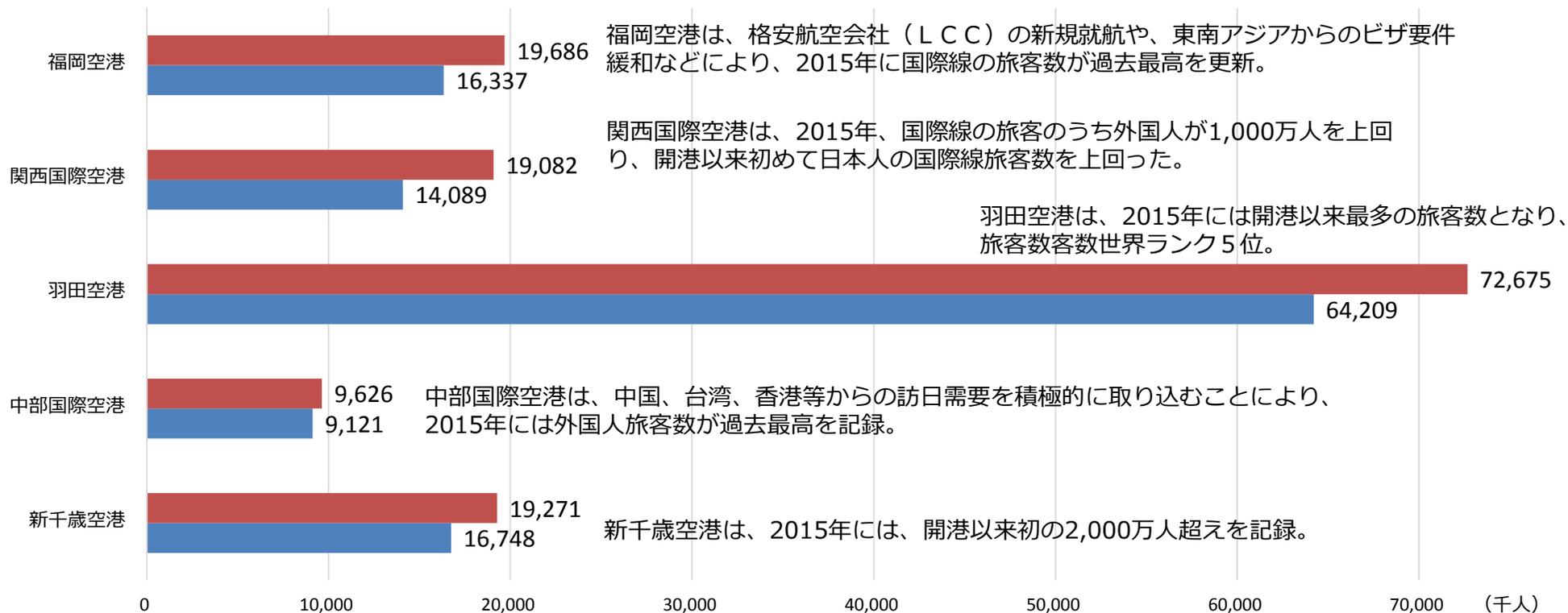
出所：
日本政府観光局（JNTO）



■ 主要各空港の年間旅客数は、インバウンドの影響を受け、いずれも大幅に増加している。

主要空港の年間旅客数

■ 2014年 ■ 2010年

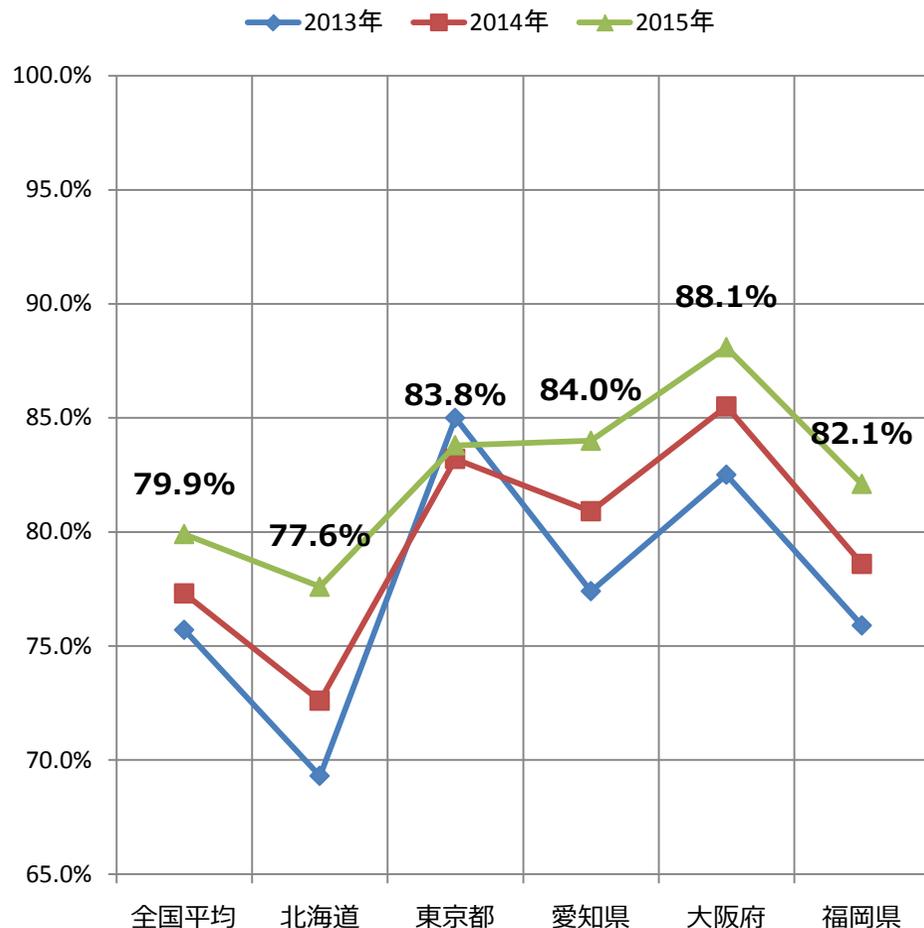


出所：国土交通省「空港管理状況」

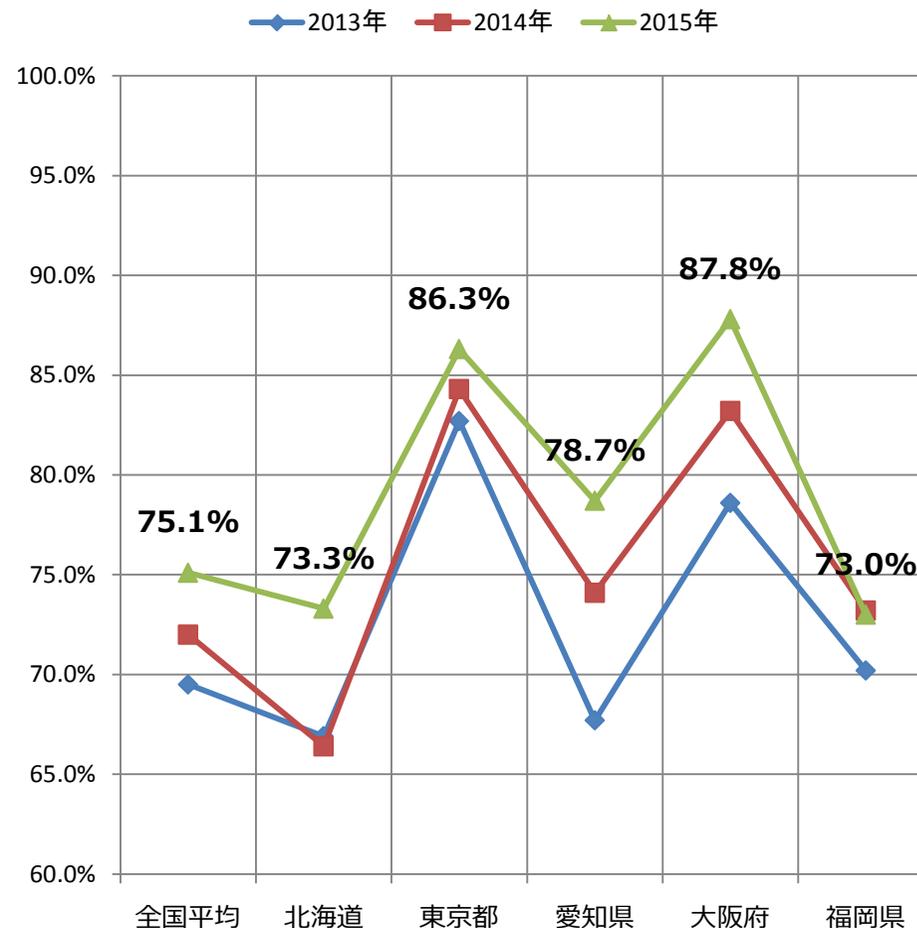
- 特に大都市圏においてホテル稼働率が上昇し、慢性的なホテル不足となっている。
- 大阪府はシティホテル・ビジネスホテルとも稼働率全国1位。

出所：
観光庁「宿泊旅行統計調査」

シティホテル稼働率



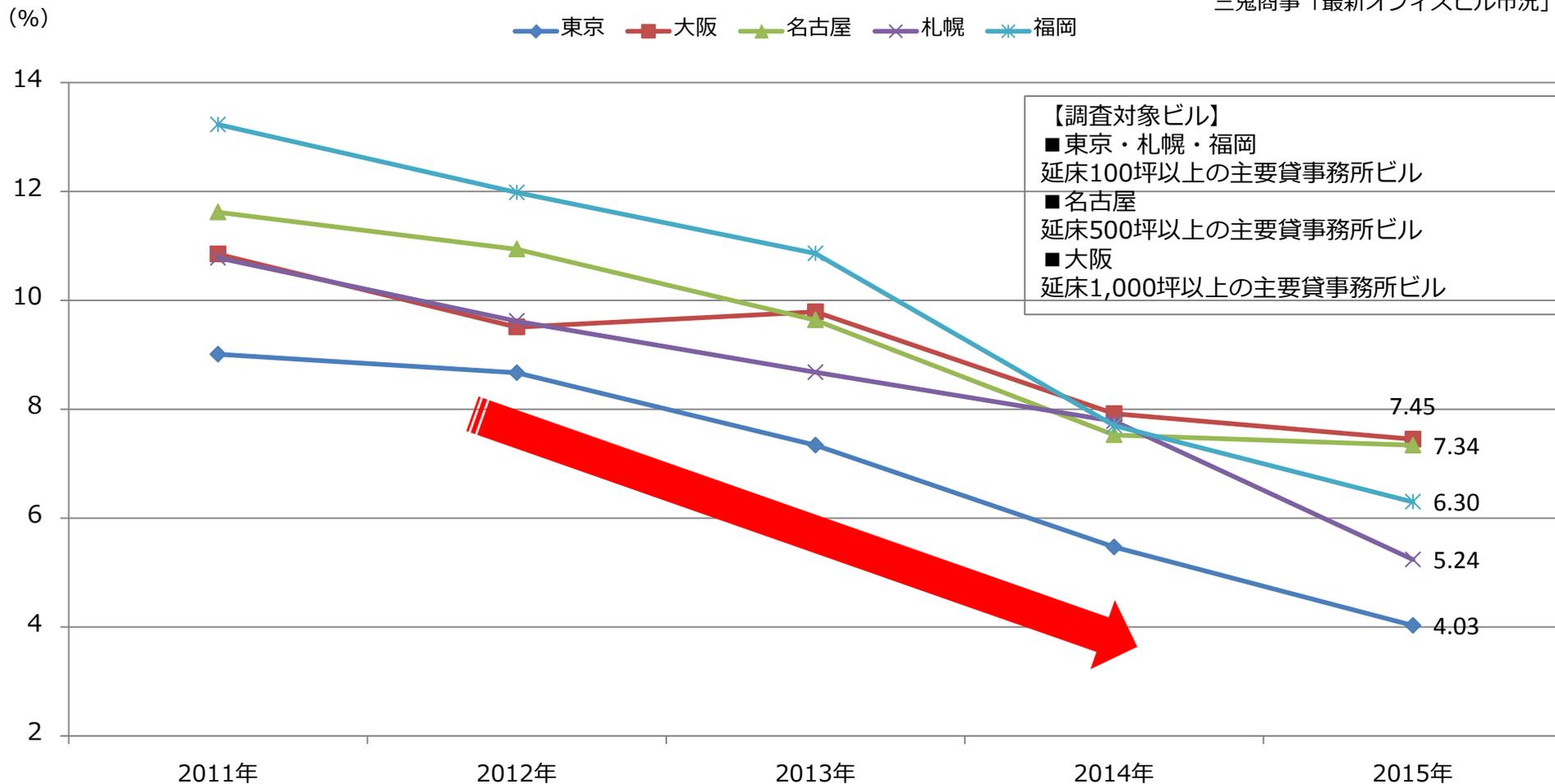
ビジネスホテル稼働率



- 各エリアとも空室率は右肩下がりであり低下している。
- 東京においては4%を割り込むレベルにまで空室率が低下し、特に立地条件のよいビルの不足感が強い。

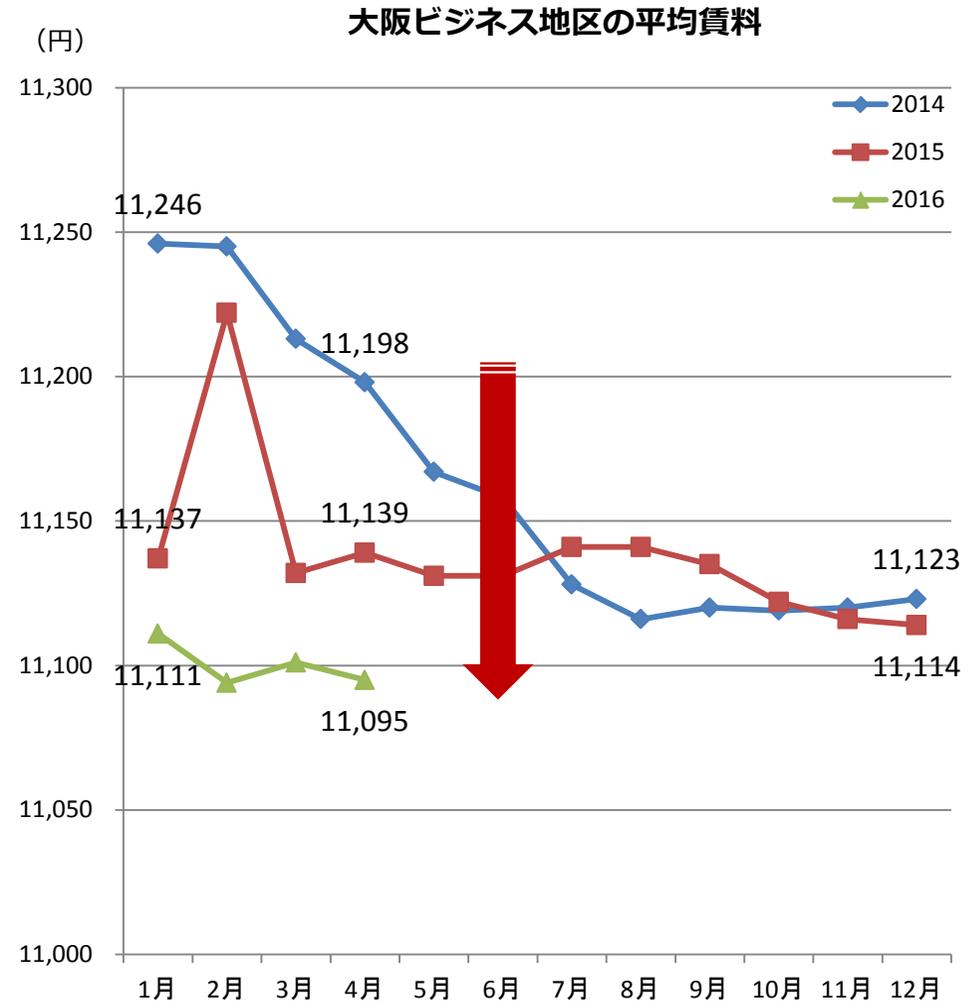
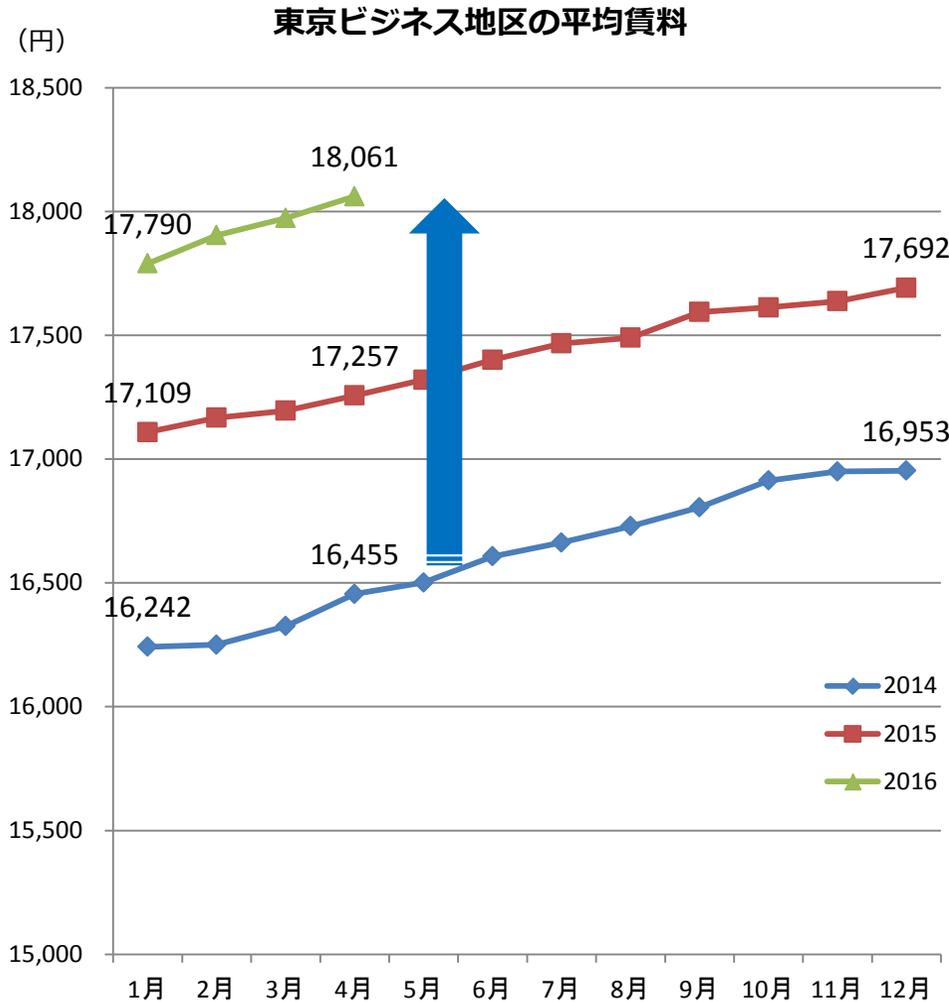
各ビジネスエリア オフィス空室率

出所：
三鬼商事「最新オフィスビル市況」



- 東京ビジネス地区における賃料は上昇傾向がみられ、2016年以降もこの傾向が続くと予想されている。
- 大阪ビジネス地区では小幅な下落が続いており、マーケットの違いが顕著に出ている。

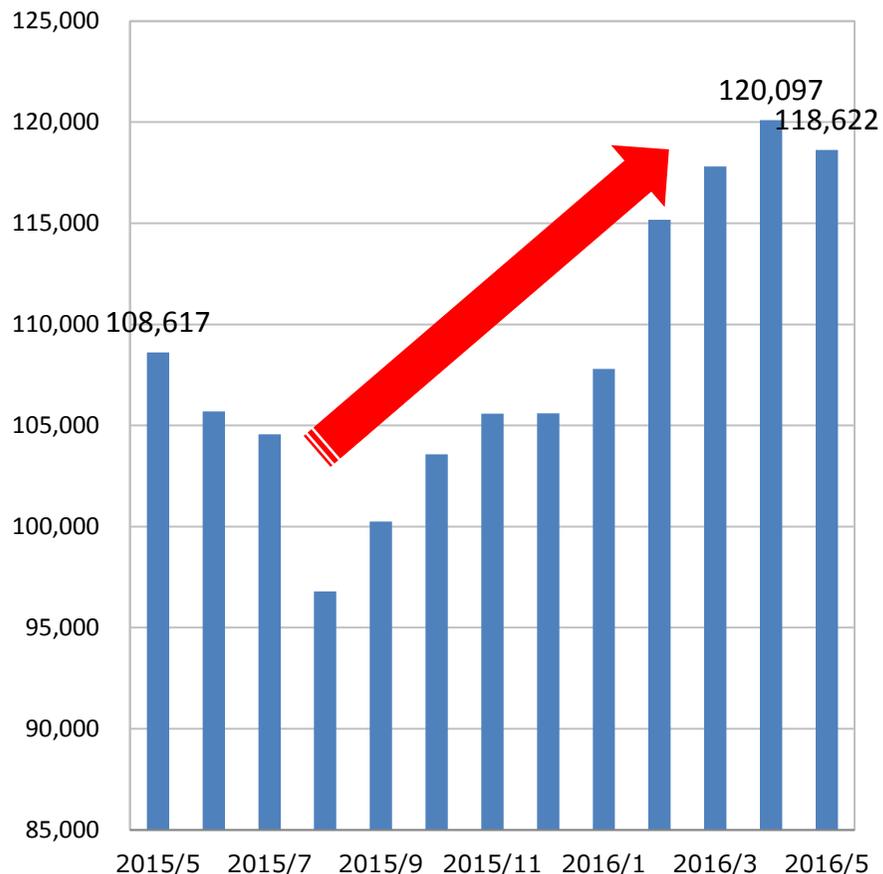
出所：
三鬼商事「最新オフィスビル市況」



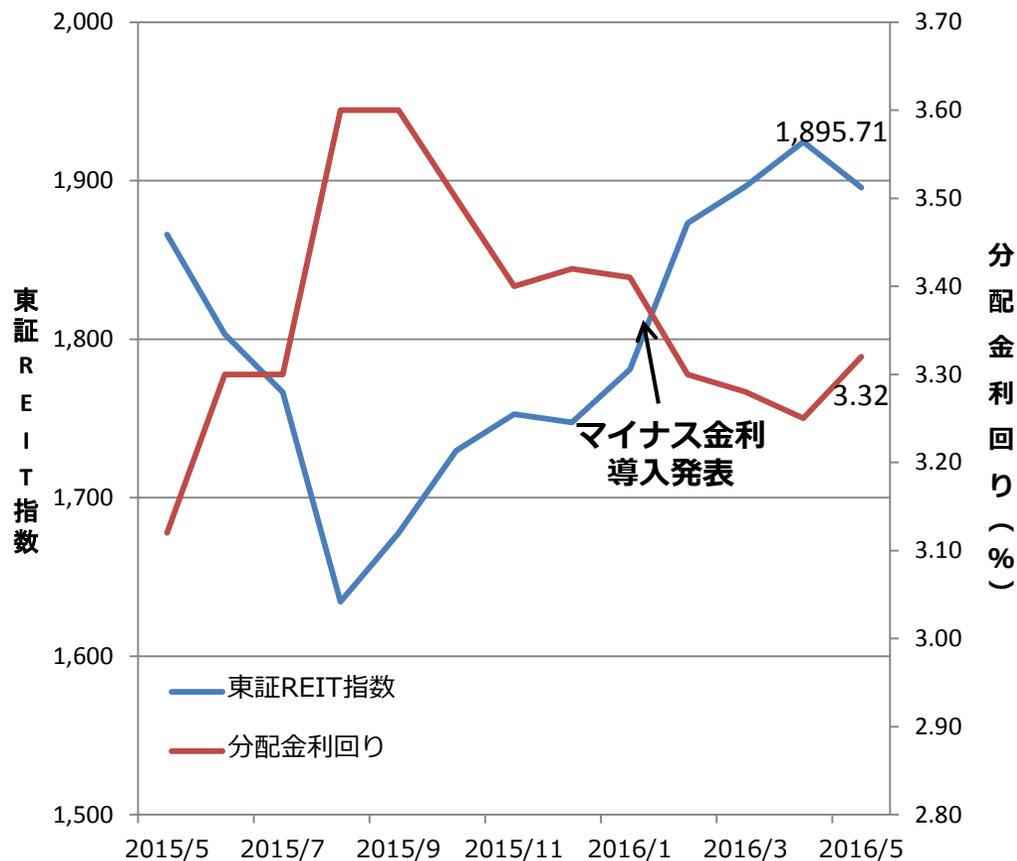
- 2016年4月には、J-REIT市場の時価総額は12兆円を突破。
- 2016年1月29日、日銀がマイナス金利導入を公表して以来、東証REIT指数は上昇している。

出所：
JPX「月刊REITレポート」
JAPAN REIT「月次市況レポート」

(億円) J-REIT市場 時価総額



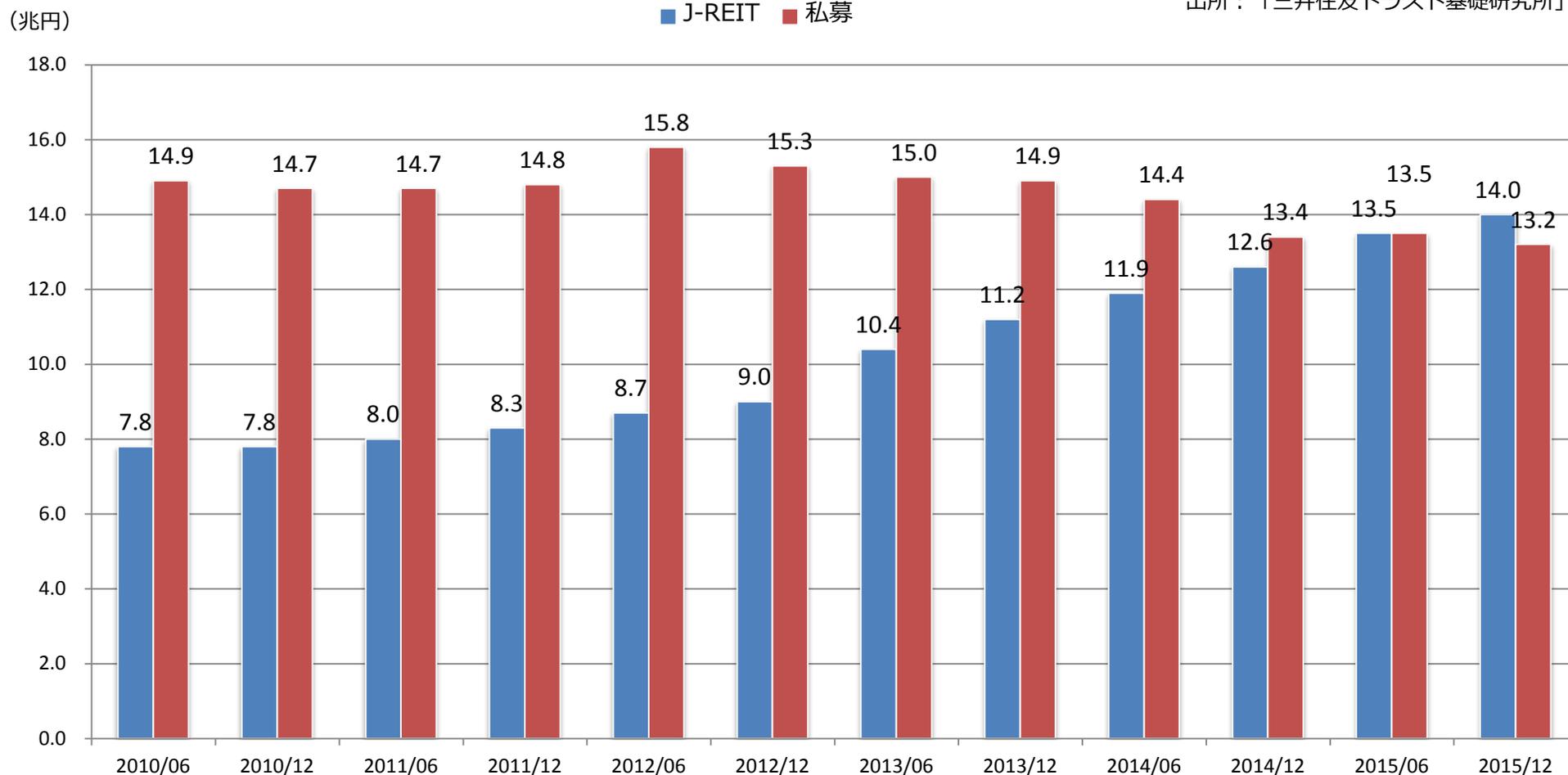
東証REIT指数・分配金利回り



- 2015年12月末時点における不動産私募ファンドの運用資産額は約13兆円となった。
特に外資系運用会社による運用資産の売却（J-REIT市場への上場含む）が多かったものと推定。
- J-REITの運用資産額は約14兆円となり、私募ファンドを上回った。

J-REITと私募ファンドの市場規模推移

出所：「三井住友トラスト基礎研究所」





< お問い合わせ先 >

経営企画部

 06-6838-3616 (代表)

 samty-keieikikaku@samty.co.jp