



平成 30 年 9 月 18 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)

新中期経営計画「サムティ強靱化計画」の策定についてのお知らせ

当社グループは、平成28年7月8日に公表いたしました中長期経営計画「Challenge 40」を見直し、新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画」を決定いたしましたので、お知らせいたします。

1. 新中計経営計画策定の背景

当社グループは、2016年11月期から2020年11月期の5ヵ年を中長期経営計画「Challenge 40」の計画期間と定め、その達成に向け業務を推進してまいりました。今期2018年11月期は、計画年度の3期目ではありますが、当社グループの属する不動産業界は、継続する低金利環境や外国人観光客の増加等による店舗・ホテル需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下等による収益性の向上等を背景に、不動産需要は依然旺盛な状況であり、当社は、今後も当面はかかる状況が続いていくものと予測しております。また、「Challenge 40」で2020年11月期の利益目標としていた経常利益100億円水準を今期達成見込みであること、ライツ・オフアリングによる資本増強などの当社グループ環境の変化を踏まえ、新たに中期経営計画を策定・公表する次第です。

2. 見直しの内容

(1) 当該計画における最大のテーマは次の通りです。

フロー重視の経営から、バランスシートを重視した経営に転換を図る。

(2) 計画実現にむけた重点施策として、次の3つを設定いたしました。

- ① フィー収入事業の強化・拡大を図る。
- ② ホテル開発・オフィス開発を強化する。
- ③ 財務基盤を強化する。

(3) 数値目標 (2021年11月期)

営業利益 : 200億円水準
ROE : 15%水準
ROA : 7%水準
自己資本比率 : 30%以上

※新中期経営計画「サムティ強靱化計画」の詳細については、別添の資料をご参照ください。

以 上

新中期経営計画 「サムティ強靱化計画」の策定について



サムティ株式会社

SAMTY Co., Ltd.

2018年9月

▶ 中長期経営計画「Challenge 40」進捗状況	-P.02
▶ 新中期経営計画「サントリー強靱化計画」について	-P.06
▶ 重点戦略と財務戦略	-P.10
▶ 重点戦略Ⅰ S R Rを中心としたビジネスモデルの展開 フィー収入ビジネスの強化	-P.12
▶ 重点戦略Ⅱ 地方大都市圏における戦略的投資	-P.15
▶ 重点戦略Ⅲ ホテル開発・オフィス開発事業の展開	-P.18
▶ 財務戦略	-P.21
▶ C S R（社会貢献）への取り組み	-P.23
▶ Disclaimer	-P.25
▶ Appendix.	-P.26

中長期経営計画 「Challenge 40」進捗状況



2018年8月29日に今期業績予想を上方修正。
 経常利益予想を110億円とし、中長期経営計画「Challenge 40」で定めた2020/11期目標の100億円を**2期前倒しで達成する見込み**となった。

	2016/11期 通期実績	2017/11期 通期実績	2018/11期 通期予想	中長期経営計画（2016-2020/11期）		
				2016/11期 数値目標	2018/11期 数値目標	2020/11期 数値目標
売上高（百万円）	52,409	60,479	78,000	57,000	85,000	100,000 水準
経常利益（百万円）	6,788	8,461	11,000	7,000	9,000	10,000 水準
EPS（円）	196.42	234.25	316.45	194.40	240.00	300.00 以上
ROE	15.3%	15.8%	-	14.9%	15.0%	15.0% 以上
ROA※	6.5%	6.6%	-	7.0%	7.0%	7.0% 以上
自己資本比率	23.1%	23.4%	-	23.0%	27.0%	30.0% 以上
配当性向	16.8%	20.1%	30.3%	-	-	30.0% 以上
ネットD/Eレシオ※	2.27	2.28	-	-	-	2.00 以下

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

※ネットD/Eレシオ=（有利子負債-現預金）÷自己資本

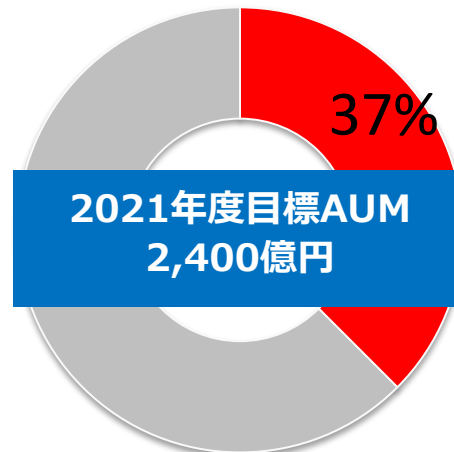
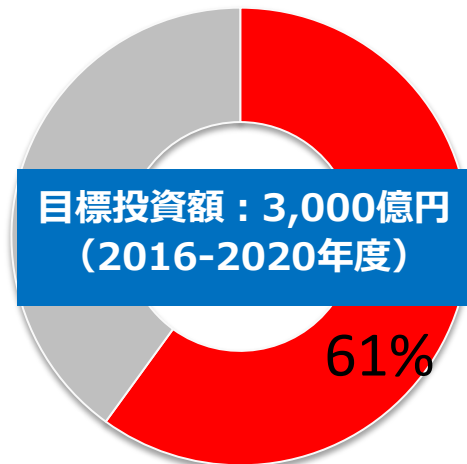
利益計画について **2期前倒し**で達成する見込み

販売用不動産の販売価格上昇により、サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）以外への外部売却が増加。結果として、SRRにおけるAUMの積み上げが遅れ、目標の37%にとどまっている。地方大都市圏における戦略的投資、ホテル開発事業への投資については順調に推移している。

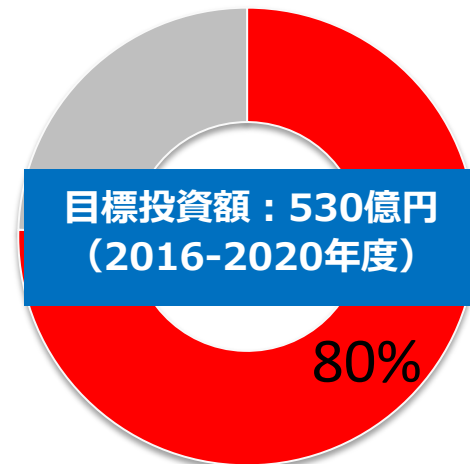
SRRを中心としたビジネスモデルの構築
(進捗率37%)

(注)
SRR = サムティ・レジデンシャル投資法人
AUM = 資産運用残高

地方大都市圏における戦略的投資
(投資進捗率61%)



ホテル開発事業の展開
(投資進捗率80%)



不動産市場の景況感は堅調であるものの、オリンピック後の景気動向は明確に見えず。また、政治、経済的環境の変化により、先行きに不透明感も。

	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がいよいよ2年後に ⇒経済効果32兆（東京都の試算） ■ 日銀の金融緩和政策の修正（2018年7月） ⇒現行の低い長短金利政策は当分の間維持 ⇒長期金利の誘導目標を現行の倍程度（0.2%）まで容認 ■ ASEANの高い成長率の継続 	<ul style="list-style-type: none"> ■ トランプ大統領による保護貿易政策 ⇒貿易戦争による世界的な景気後退懸念 ■ 政治イベントによる経済の不安定化 ⇒自民党総裁選挙（2018年9月） ⇒アメリカ中間選挙（2018年11月） ■ 米朝関係の緊迫化
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 ⇒2020年の目標4,000万人に向けて順調に増加 ■ 大都市・中核都市への人口集中 ■ AI（人口知能）の進化による社会変革 	<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） ■ 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 ■ 人手不足の深刻化（有効求人倍率がバブル期を超える）
市場環境	<ul style="list-style-type: none"> ■ J-REIT市場への資金流入 ⇒REIT市場の運用資産額が16兆円となり、私募を上回る ■ 大都市圏におけるホテル稼働率の高どまり ■ 公示地価上昇（地方圏にも地価上昇の波が波及） ■ オフィスビル空室率の低下、不足感の上昇 ⇒主要都市は2%台まで低下 ⇒募集賃料は上昇傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ マンション用地の取得競争激化 ■ 日経平均株価は21,000円から23,000円のボックス相場へ ■ 一部の金融機関における融資姿勢の変化

新中期経営計画 「サムティ強靱化計画」について (2019年11月期～2021年11月期)



2020年11月期を最終年度とする中長期経営計画「Challenge 40」の利益計画を2期前倒しで達成。外部環境の変化、当社のグループ環境の変化に対応すべく、新たに中期計画を策定する。

外部環境の変化

- ・ 世界経済の先行き不透明感の高まり
- ・ 日銀の低金利政策の長期化
- ・ 少子高齢化の進行、働き方改革の意識の高まりによる人手不足
- ・ 金融機関のスタンス変化（融資先の選別）
- ・ A I（人工知能）、I T技術の進化
- ・ 地方主要都市におけるオフィス需要の逼迫

当社グループ環境の変化

- ・ 中長期経営計画の利益計画を2期前倒しで達成見込み
⇒ キャップレートの低下、ホテル開発の成功
- ・ ライツオフアリングによる資本増強
⇒ 自己資本比率、キャッシュポジション上昇
- ・ 開発物件の大型化
⇒ 投資額の大きいホテル、オフィス開発



新たな中期経営計画
「サムティ強靱化計画」を策定
(2019/11期-2021/11期)

「サムティ強靱化計画」の最大のテーマは経営方針の転換。
将来の調整局面に備える為、B/Sを重視した経営に転換を図る。

P/L⇒B/Sを重視した経営への転換

不動産マーケットは引き続き堅調に推移する方向にあるが、先行きの不透明感は強まっている。

リスクを限定しながら、成長を図る事が必要な局面である。

リーマンショック時の経験を活かし、将来の調整局面で飛躍する為に、早期に強固な財務基盤を確立する事が必要である。

- ①フロー重視の経営から、生産性、資本コストを意識した経営へ
- ②一過性の利益から、継続安定した利益へ（キャピタルからインカムへ）
- ③外部格付取得による資金調達が多様化

「強靱化」を図る為、本業の稼ぐ力を示す営業利益をKPIとして採用する。
 また、「Challenge 40」同様、生産性指標であるROE・ROA、自己資本比率の目標値を設定する。
 高い生産性・財務健全性を維持しつつ、営業利益200億円水準を目指す。



「サムティ強靱化計画」 数値目標

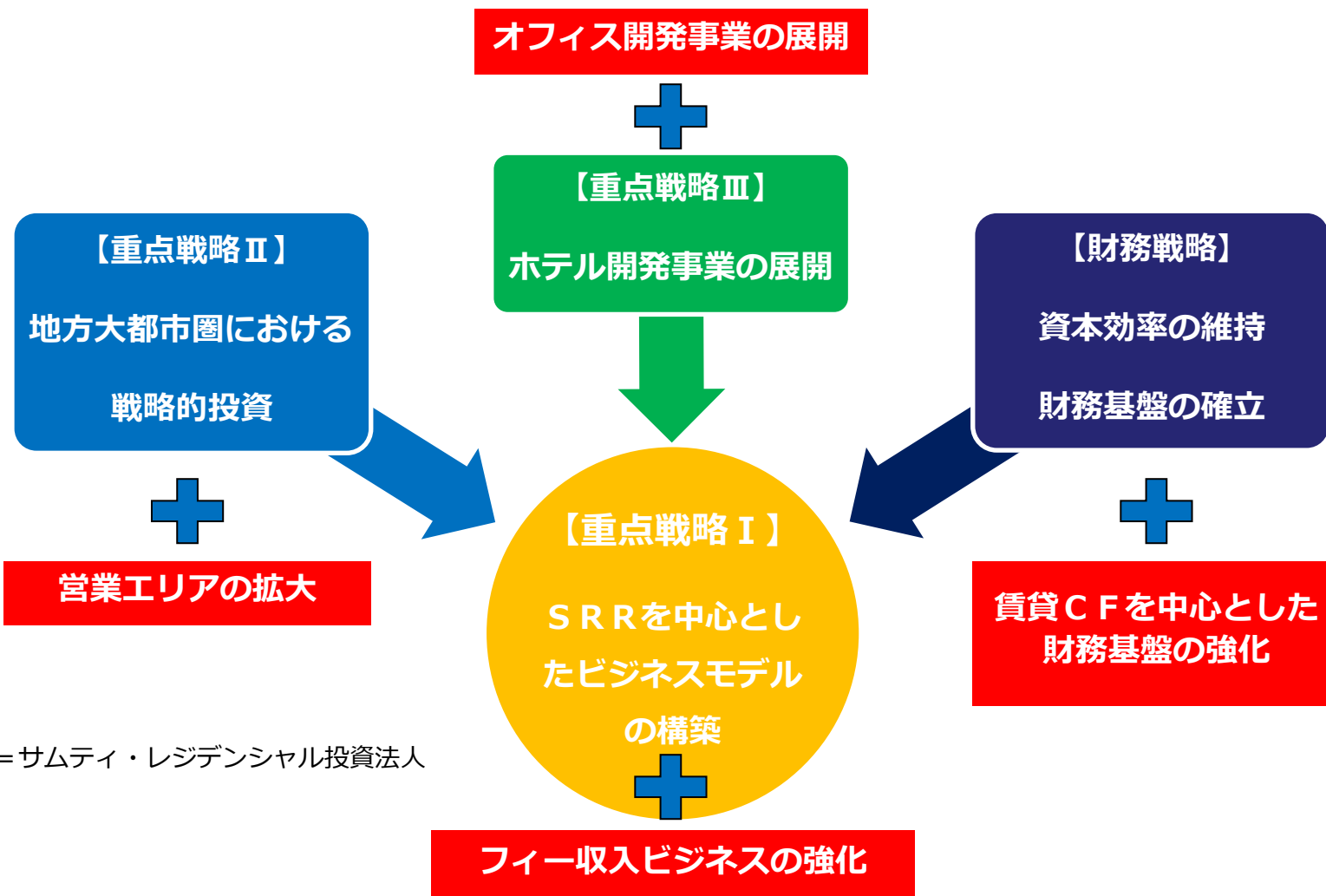
	2017/11期 実績	2018/11期 通期予想	新中期計画 2021/11期 数値目標
営業利益（百万円）	10,131	13,000	20,000 水準
ROE	15.8%	-	15.0% 水準
ROA※	6.6%	-	7.0% 水準
自己資本比率	23.4%	-	30.0% 以上

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

重点戦略と財務戦略



「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。



(注)
 SRR = サムティ・レジデンシャル投資法人

重点戦略 I

SRRを中心としたビジネスモデルの展開

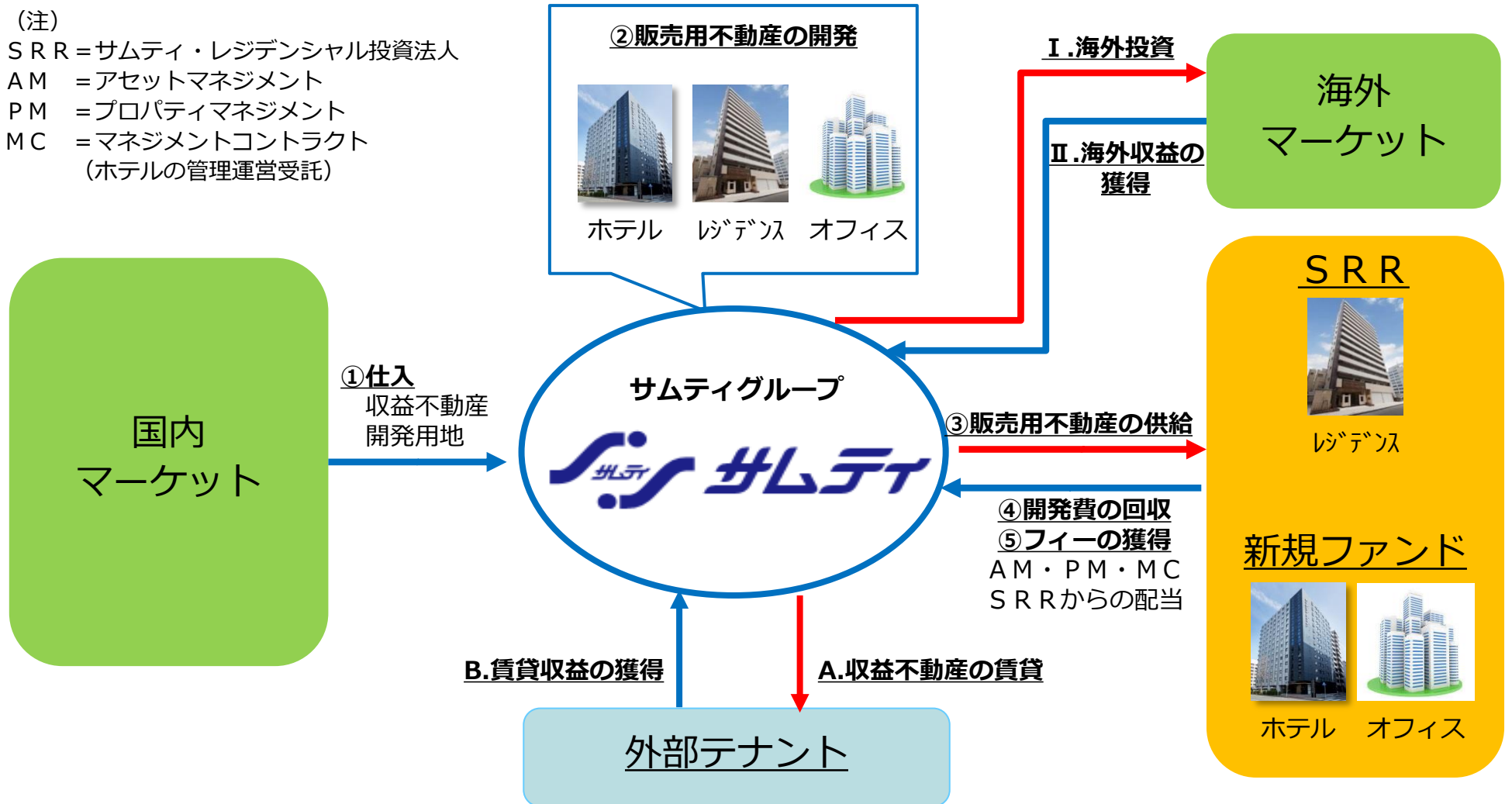
フィー収入ビジネスの強化

ポイント

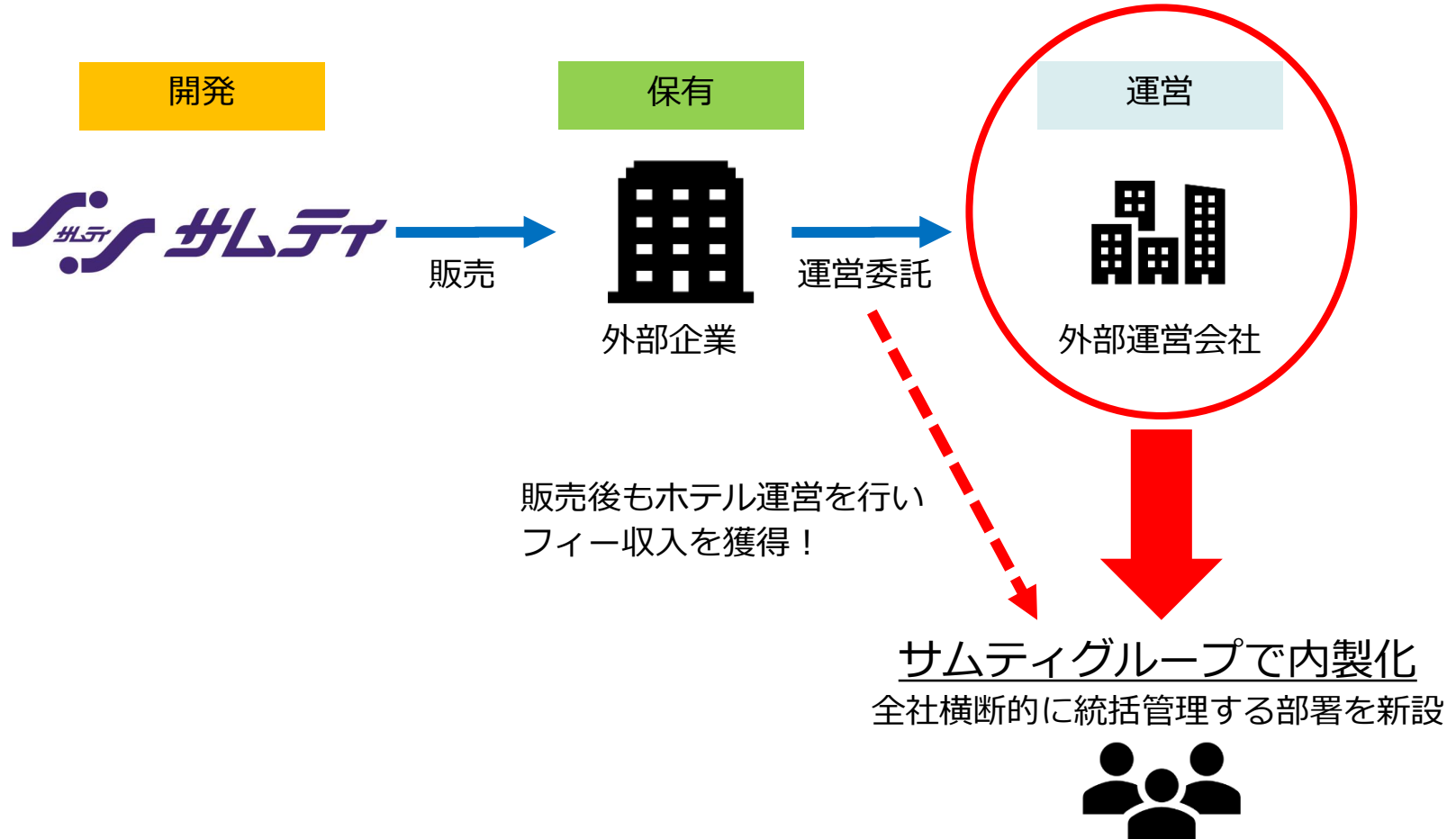
1. 積極的な物件供給により、積み上げの遅れていたSRRの資産積み上げを促進。
2. 長期運用ファンドの新規立ち上げ。(ホテル・オフィス)
3. ホテルマネジメントを内製化し、MCフィーを獲得する仕組みを作る。
4. SRRからの配当、海外収益の獲得により、フィー収入ビジネスを強化する。

開発販売用不動産のラインナップにオフィス・ホテルを追加。
 S R Rに加え、新たな運用ファンド等に販売用不動産を供給し、獲得フィーの増大を図る。
 併せて、賃貸収益の拡充、海外収益の獲得等により、フィー収入ビジネスの強化を加速する。

(注)
 S R R = サムティ・レジデンシャル投資法人
 A M = アセットマネジメント
 P M = プロパティマネジメント
 M C = マネジメントコントラクト
 (ホテルの管理運営受託)



外部の運営会社に委託されているホテルマネジメント業務を内製化する。
 ホテルの販売後も、サムティグループがホテルマネジメント業務を受託し、フィー収入の獲得、アップサイドの享受、運営ノウハウを蓄積する仕組みを作る。



重点戦略Ⅱ

地方大都市圏における戦略的投資

ポイント

1. 2019年11月期から2021年11月期の3カ年で、約3,000億円を投資する。
2. 営業エリアの拡大（広島支店、新宿・横浜営業所の開設）
3. 安定的な賃貸収益の獲得の為、収益不動産の積極的取得を行う。

「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

収益不動産の取得
（固定資産）
（たな卸資産）

1,350億円



レジデンス開発
（S-RESIDENCE）
（投資家向け1ルームマンション）

800億円



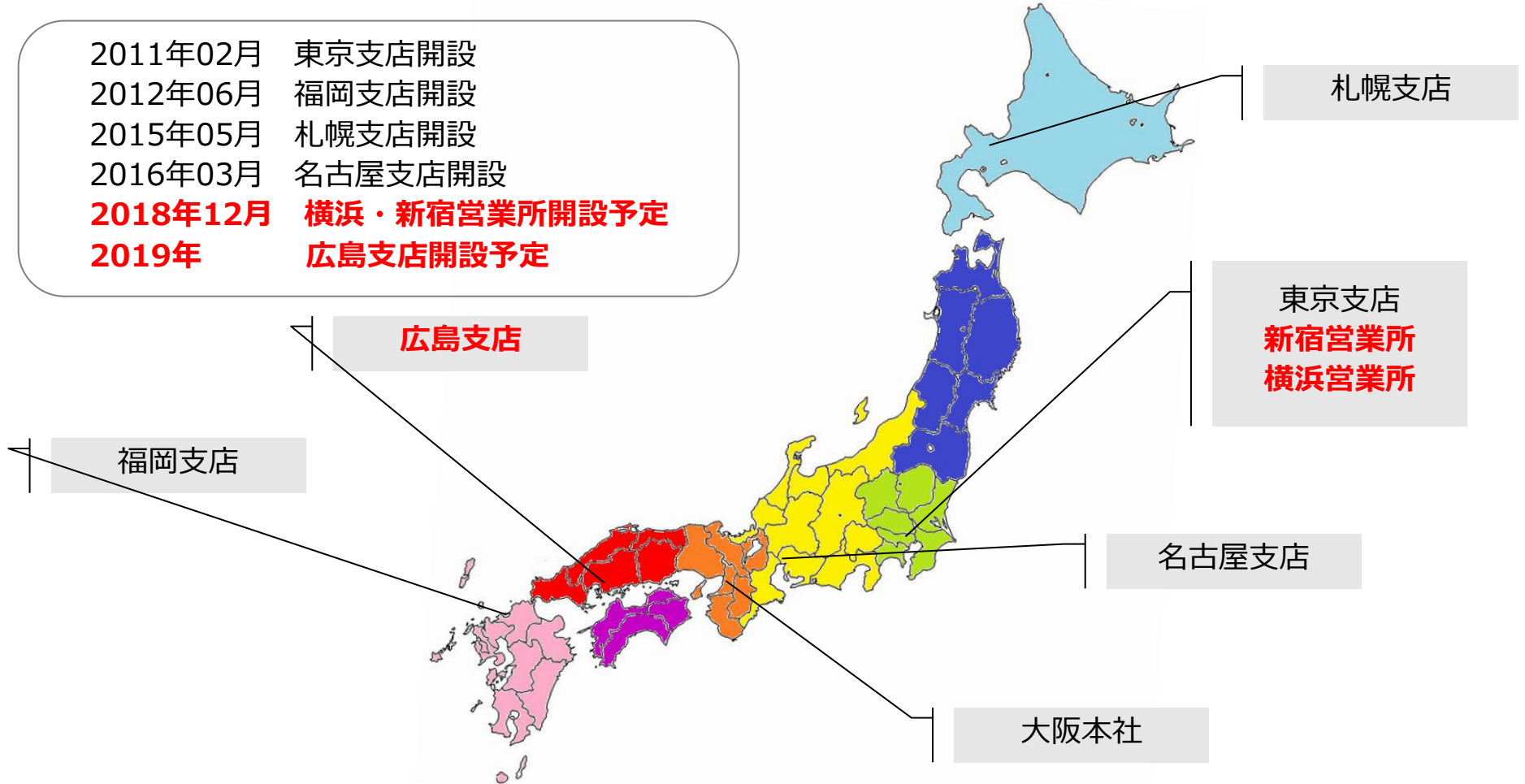
ホテル開発
オフィス開発

850億円



新たに広島支店・横浜営業所・新宿営業所を開設し、国内における営業エリアを拡大する。
首都圏及び全国の主要地方都市において、収益不動産の取得、レジデンス・オフィス・ホテルの開発を推進する。

- 2011年02月 東京支店開設
- 2012年06月 福岡支店開設
- 2015年05月 札幌支店開設
- 2016年03月 名古屋支店開設
- 2018年12月 横浜・新宿営業所開設予定**
- 2019年 広島支店開設予定**



重点戦略Ⅲ

ホテル開発・オフィス開発事業の展開

ポイント

1. 2019年11月期から2021年11月期の3カ年で、約850億円を投資する。
2. ホテルに加え、オフィス開発事業を展開し、成長エンジンとする。

2019年11月期から2021年11月期までの3年間で、オフィスの開発とあわせて、約850億円（土地+建築費）を投資する計画。

「S-PERIAホテル」をブランド名としたホテル開発事業を引き続き推進する。

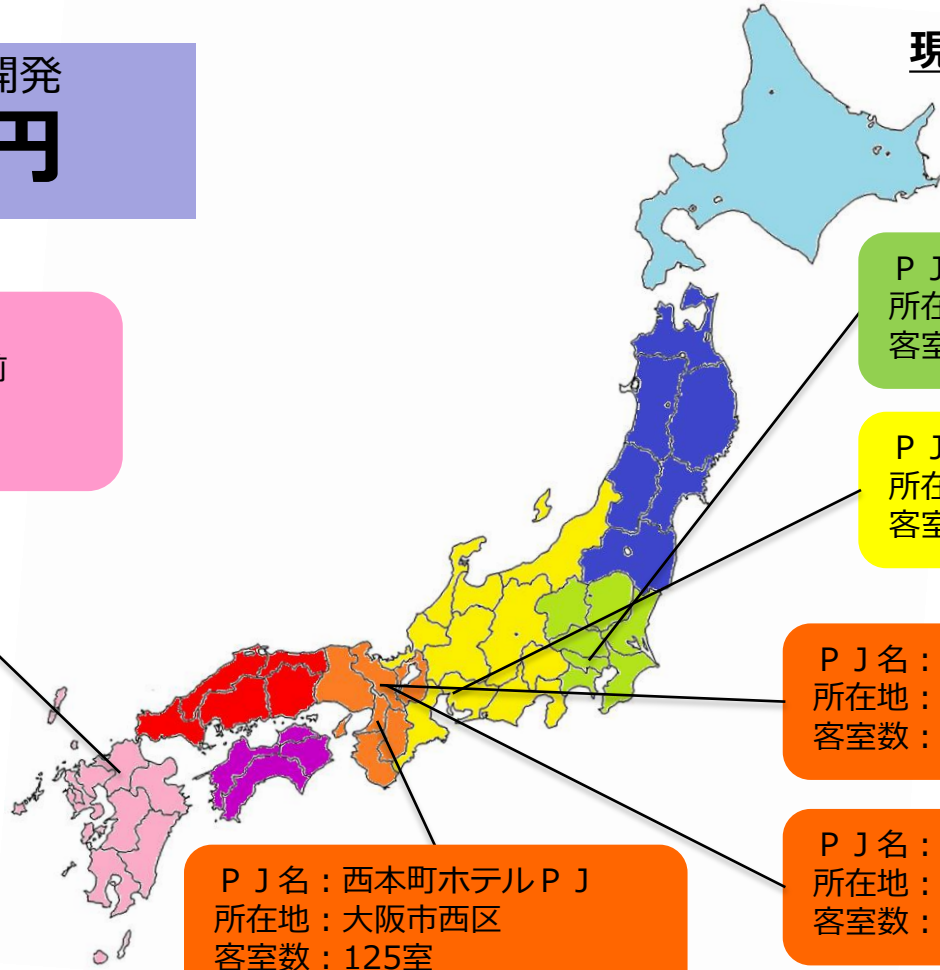
ホテル・オフィス開発
約850億円

ホテル：S-PERIAホテル博多
所在図：福岡市博多区博多駅前
客室数：287室
開業日：2018年3月



S-PERIAホテル博多
※2018年8月に販売済

現在進行中のホテルP J



P J名：日本橋中洲ホテルP J
所在地：東京都中央区
客室数：114室

P J名：名古屋駅前ホテルP J
所在地：名古屋市中村区
客室数：284室

P J名：中堂寺壬生川町ホテルP J
所在地：京都市下京区
客室数：165室

P J名：油小路町ホテルP J
所在地：京都市下京区
客室数：225室

P J名：西本町ホテルP J
所在地：大阪市西区
客室数：125室

地方の主要都市において、オフィス需要がひっ迫している。
 エリア・立地を厳選し、新規供給・競合が少ないB/Cクラスの新築オフィスを供給する。
 開発アセットの多様化を図り、不動産開発の投資機会を拡大する。

【一般的なビルのクラス区分】

	Aクラスビル	Bクラスビル	Cクラスビル
延床面積	10,000坪以上	2,000坪～ 10,000坪未満	2,000坪未満
基準階面積	500坪以上	200坪以上	200坪未満

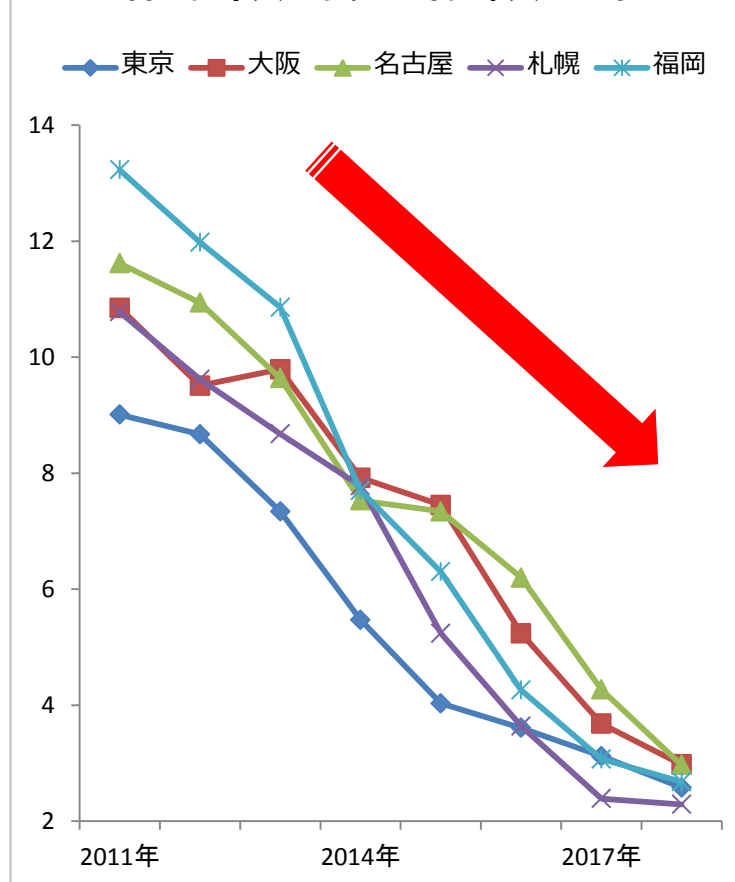
新規の物件供給・競合が少ない

主要都市の平均空室率

(2018年7月時点)

- 札幌 : 2.29%
- 東京 : 2.58%
- 名古屋 : 2.97%
- 大阪 : 2.98%
- 福岡 : 2.68%

各ビジネスエリア オフィス空室率



財務戦略

ポイント

1. 自己資本比率30%以上を維持する。
2. 安定的な不動産賃貸事業のキャッシュフローを中心とした財務基盤を強化する。

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

ライツ・オフアリングにより自己資本比率30%を達成する見通し。
 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

2021/11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

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。なお、本日付のプレスリリースで公表いたしました一部コミットメント型ライツ・オフリングに関する新株予約権の行使、売買その他の投資判断につきましては、当該プレスリリース及び本日付提出の有価証券届出書を熟読された上で、株主又は投資家の皆様個人の責任において行う必要があることをご理解いただければと存じます。

また、本書は、日本国外における証券の募集又は購入の勧誘を構成するものではありません。当該新株予約権の発行は、日本国外における証券法その他の法令（1933年米国証券法を含みます。）に基づく登録はされておらず、またかかる登録が行われる予定もありません。米国においては、1933年米国証券法に基づく証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。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.



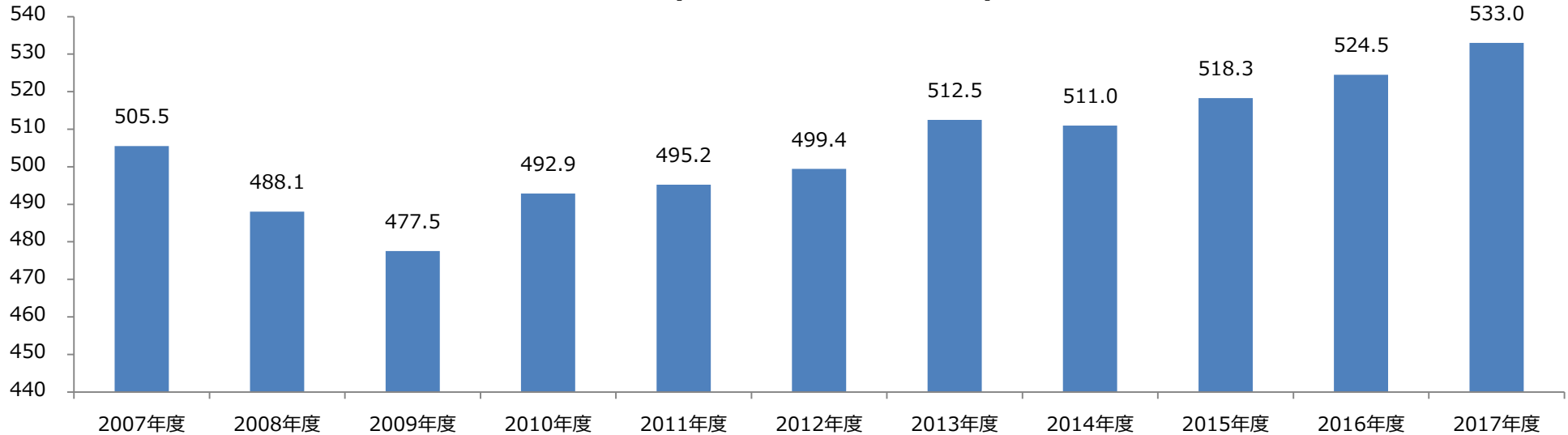
▶ 【マクロ指標】 日本のGDPの推移	-P.28
▶ 【マクロ指標】 将来人口推計	-P.29
▶ 【マクロ指標】 10年国債利回りの推移	-P.30
▶ 【マクロ指標】 北海道エリア 主な指標	-P.31
▶ 【マクロ指標】 東京エリア 主な指標	-P.32
▶ 【マクロ指標】 名古屋エリア 主な指標	-P.33
▶ 【マクロ指標】 大阪エリア 主な指標	-P.34
▶ 【マクロ指標】 広島エリア 主な指標	-P.35
▶ 【マクロ指標】 福岡エリア 主な指標	-P.36
▶ 【株価】 日経平均株価及び出来高の推移	-P.37
▶ 【インバウンド①】 訪日外客数の推移	-P.38
▶ 【インバウンド②】 主要空港の年間旅客者数	-P.39
▶ 【インバウンド③】 クルーズ船の寄港回数	-P.40
▶ 【インバウンド④】 シティホテル、ビジネスホテルの客室稼働率	-P.41
▶ 【オフィス市況①】 全国ビジネス地区 平均空室率	-P.42
▶ 【オフィス市況②】 東京・大阪ビジネス地区 平均賃料	-P.43
▶ 【オフィス市況③】 札幌・名古屋・福岡ビジネス地区 平均賃料	-P.44
▶ 【REIT①】 J-REIT市場時価総額、東証REIT指数	-P.45
▶ 【REIT②】 J-REITと私募ファンドの市場規模推移	-P.46

- 日本の実質GDPは約533兆円。
- 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。

(兆円)

GDP(支出側、実質：連鎖方式)

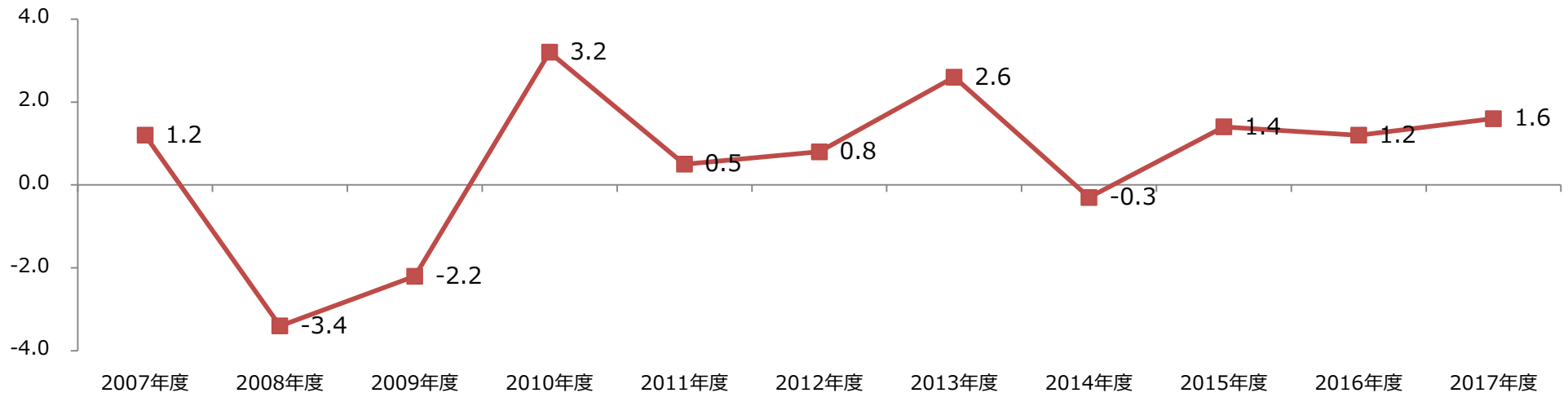
出典：内閣府「国民経済計算 統計表一覧
(2018年4-6月期 1次速報値)」



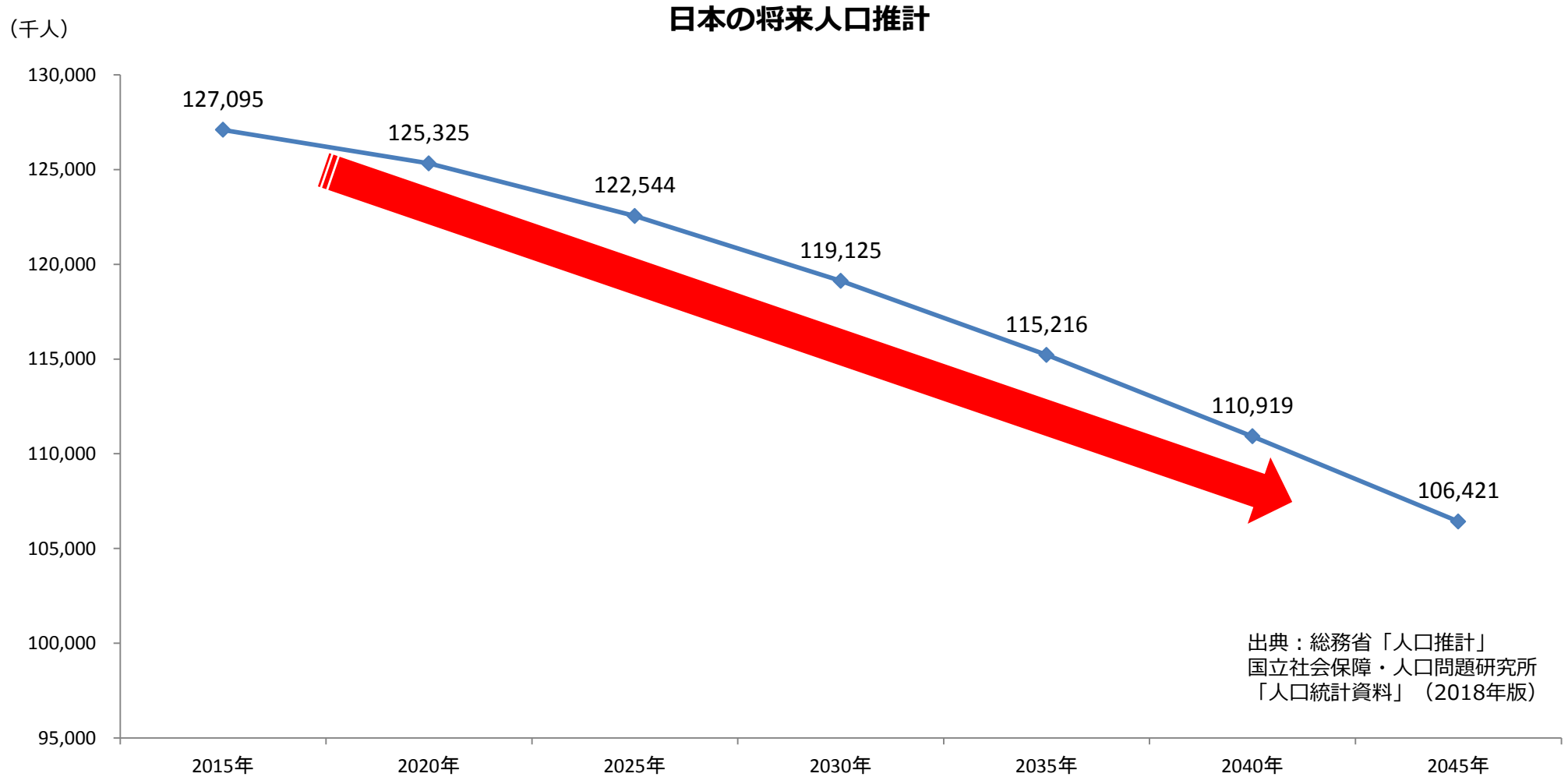
(%)

GDP成長率(支出側、実質、前年比)

出典：内閣府「国民経済計算 統計表一覧
(2018年4-6月期 1次速報値)」



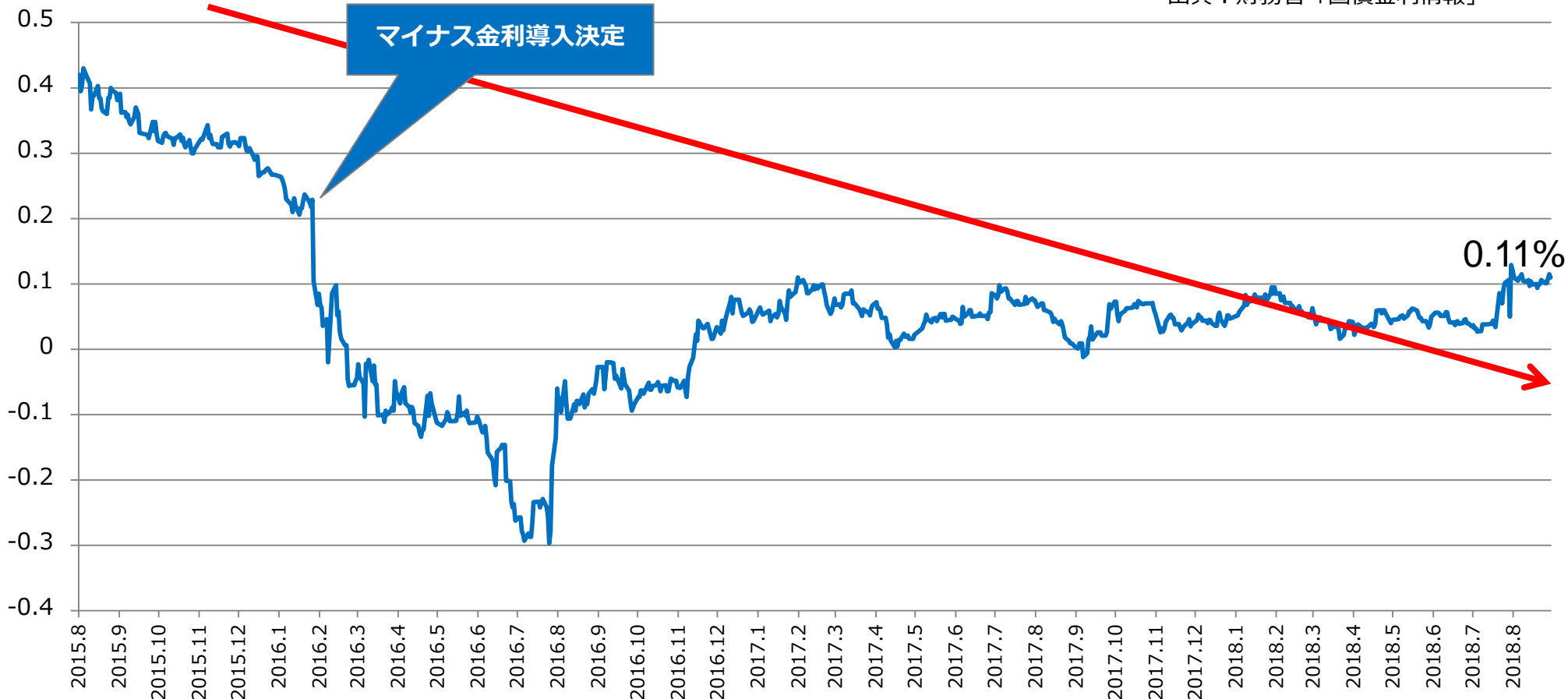
- 日本の総人口は減少局面に突入。
- 2030年には、1億2千万人を割り込むと予想されている。



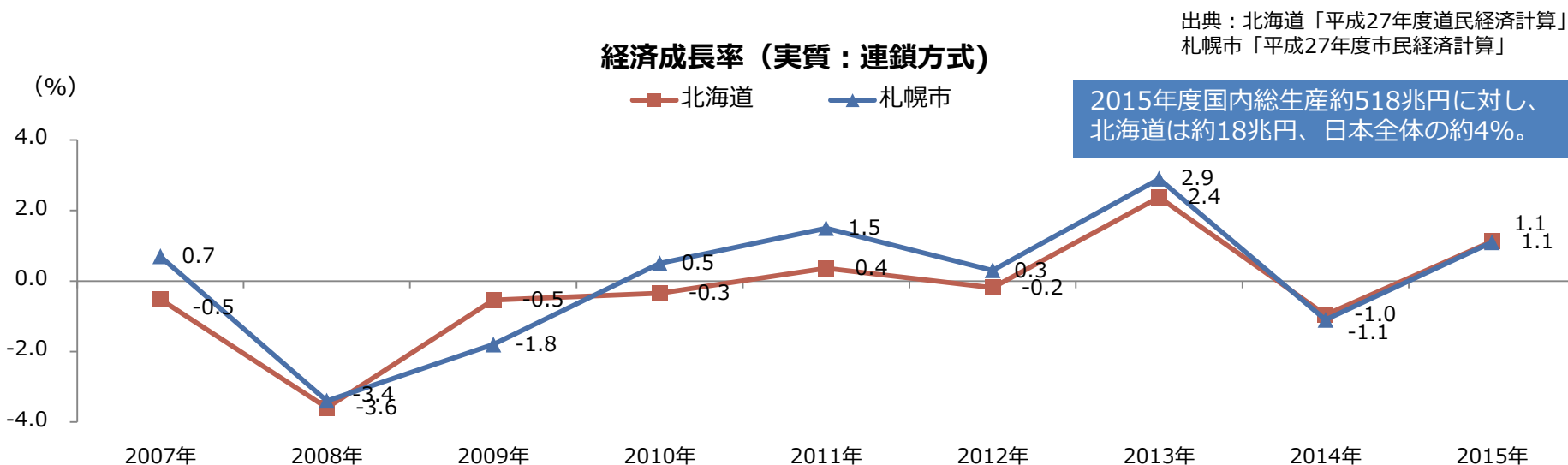
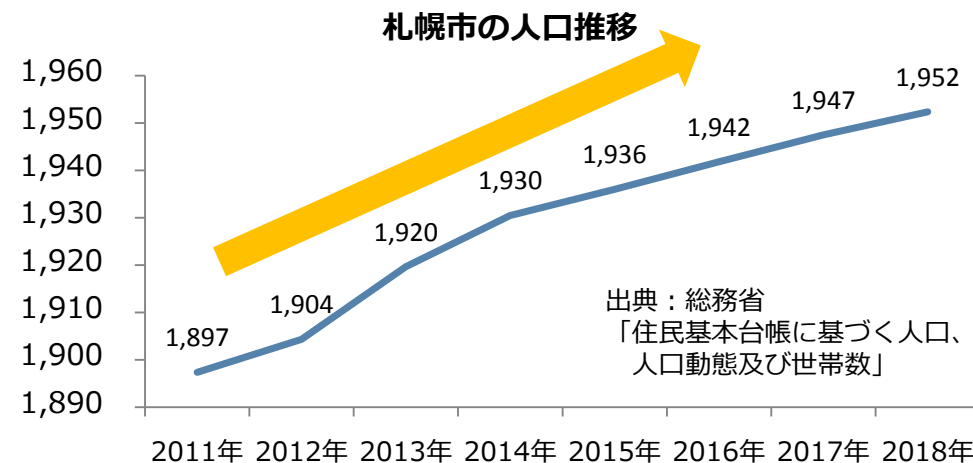
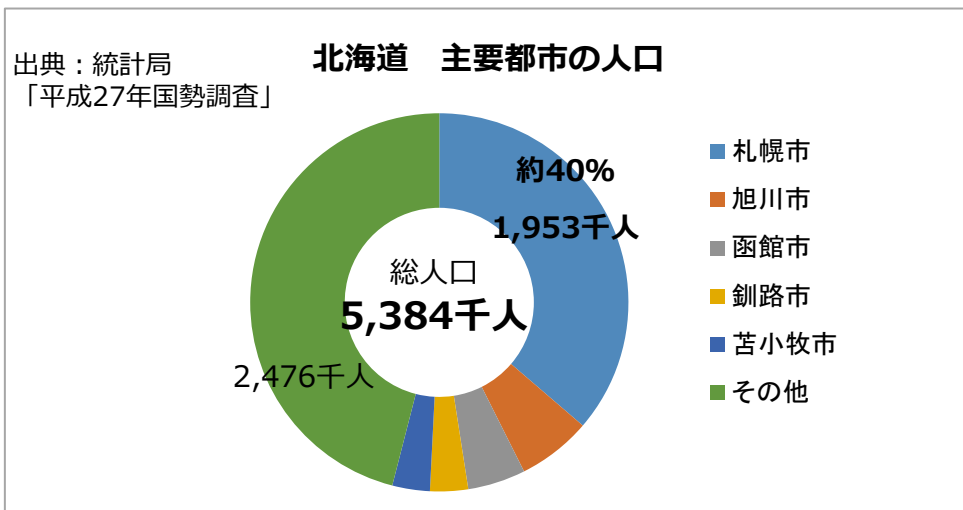
- 2016年1月29日、日銀がマイナス金利導入を決定、2月26日より適用を開始した。
- 10年国債の利回りはマイナス圏へと突入したが、回復傾向で0%台を維持。

10年国債利回りの推移

出典：財務省「国債金利情報」



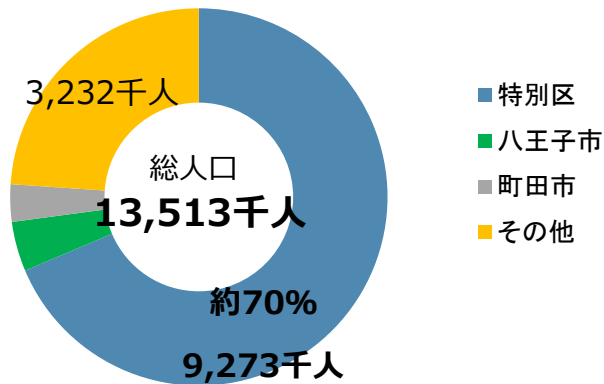
■北海道の周辺都市は少子高齢化が急速に進み、北海道全体では人口が減少している一方、札幌市の人口は周辺都市からの流入により、一極集中で人口が増えており、他の市町村との状況は異なる。



- 首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）の人口は約3,600万人で日本の総人口の約30%が集中している。
- 東京23区の人口は、社会増減が主な要因となり、増加が加速される予測。
- 東京都のみで日本のGDPの約20%を占めており、世界の主要各国と肩をならべる経済規模を誇る。

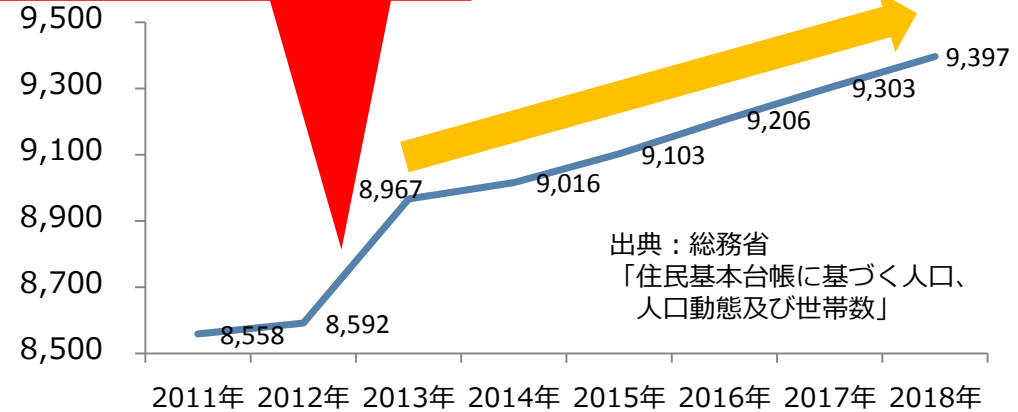
出典：統計局
「平成27年国勢調査」

東京都 主要都市の人口



2012年7月、外国人人口についても
住民基本台帳制度が適用、総数に
外国人人口が含まれる。

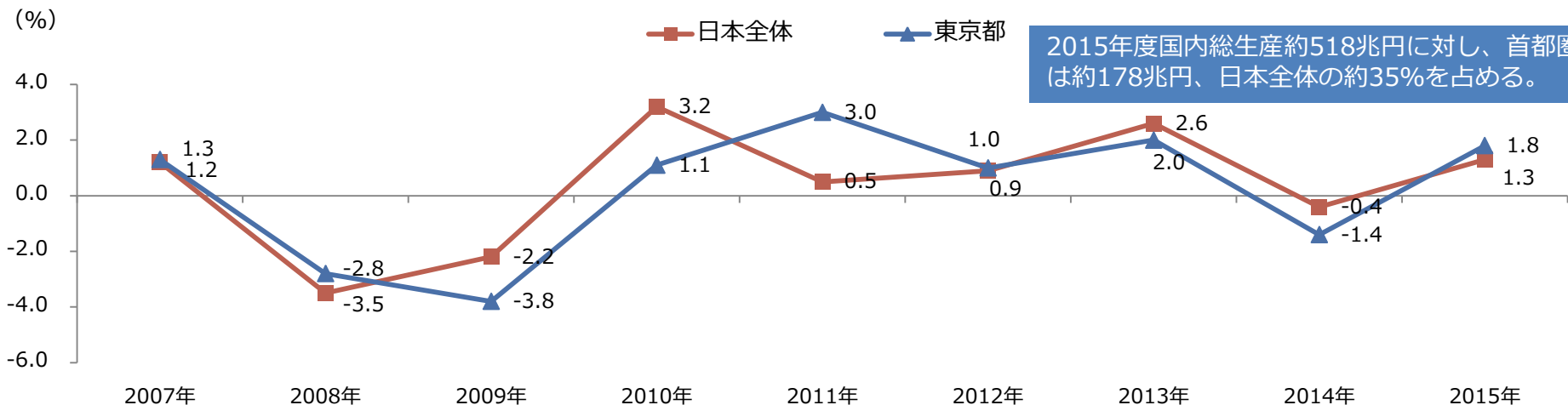
東京23区の人口推移



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」

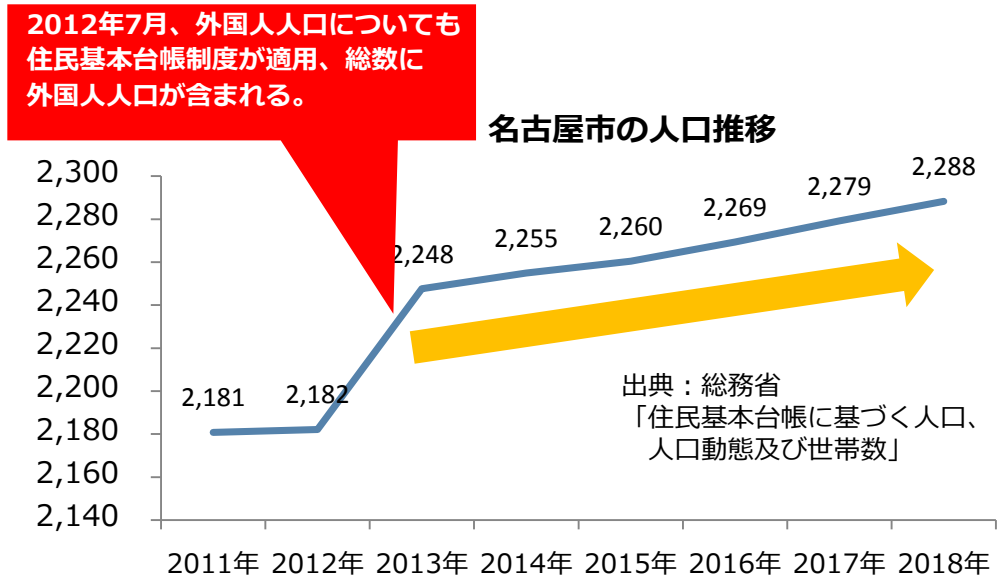
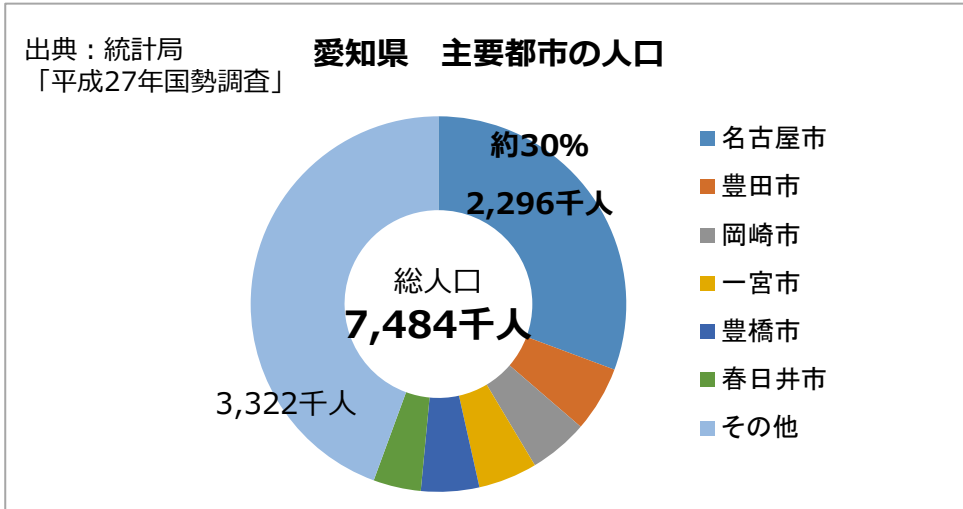
経済成長率（実質：連鎖方式）

出典：東京都「平成27年度 都民経済計算年報」



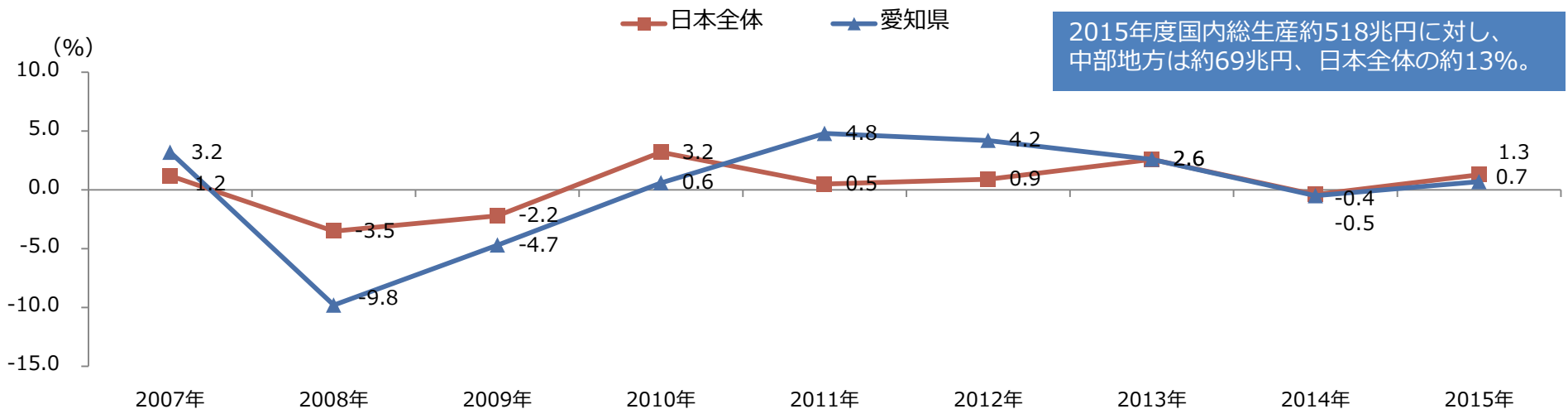
2015年度国内総生産約518兆円に対し、首都圏
は約178兆円、日本全体の約35%を占める。

- 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、東京、大阪に次ぎ第3位。



経済成長率 (実質：連鎖方式)

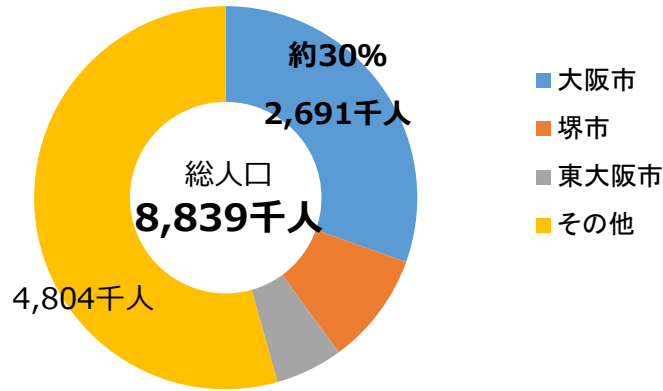
出典：愛知県「平成27年度県民経済計算」



- 大阪市に大阪府の人口の約30%が集中している。
- 大阪府はインバウンド需要が活況を呈しており、ホテル稼働率は、ビジネスホテル、シティホテルとも全国1位となっている。

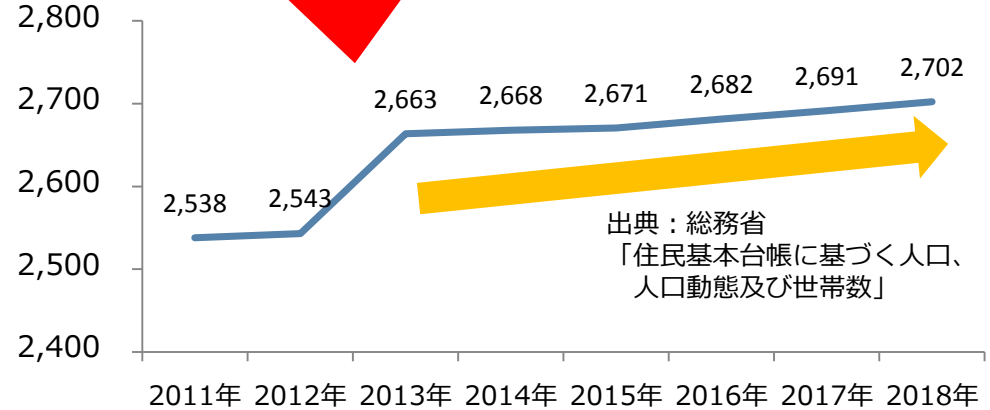
出典：統計局
「平成27年国勢調査」

大阪府 主要都市の人口



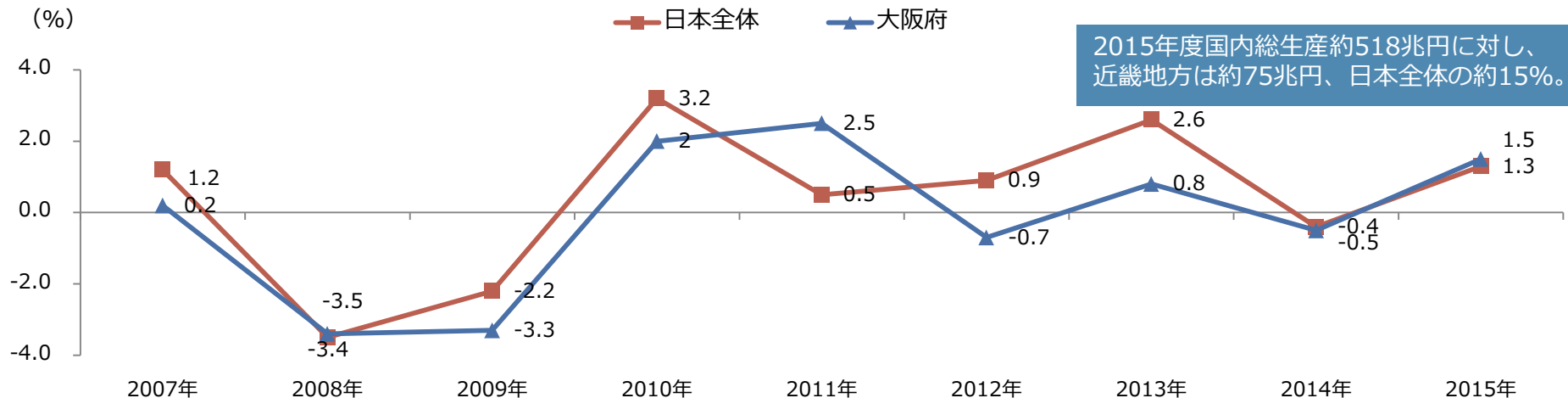
2012年7月、外国人人口についても
住民基本台帳制度が適用、総数に
外国人人口が含まれる。

大阪市の人口推移

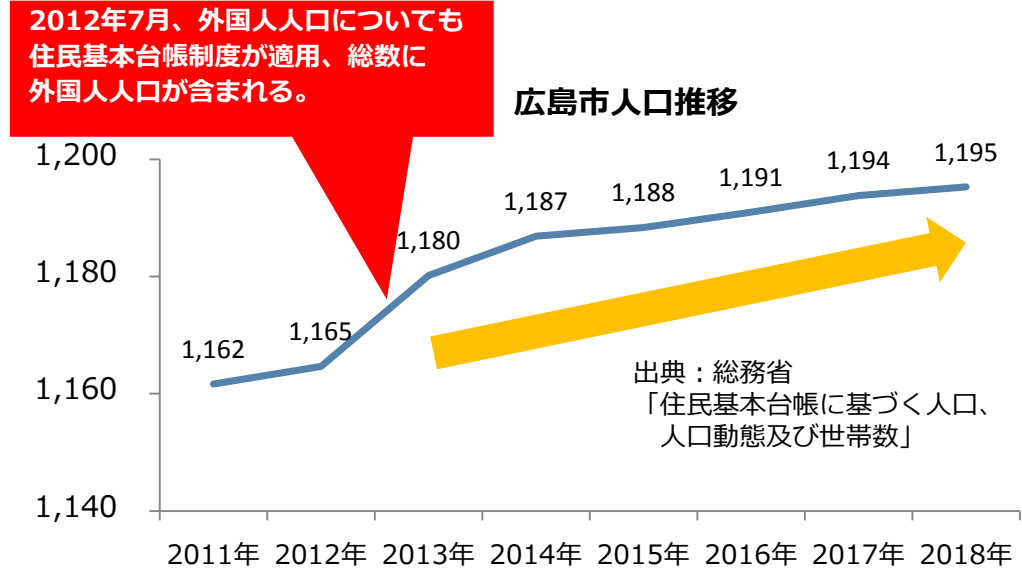
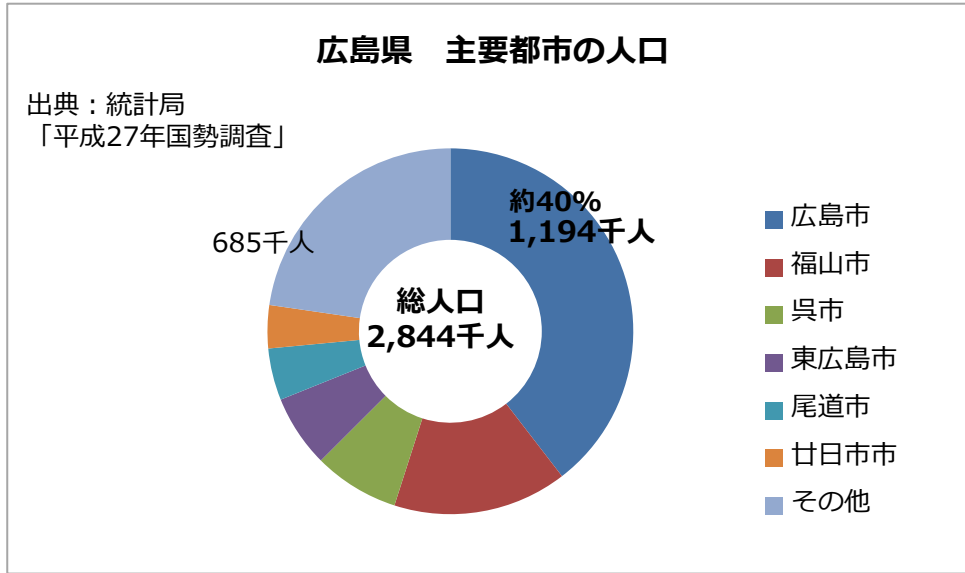


経済成長率 (実質：連鎖方式)

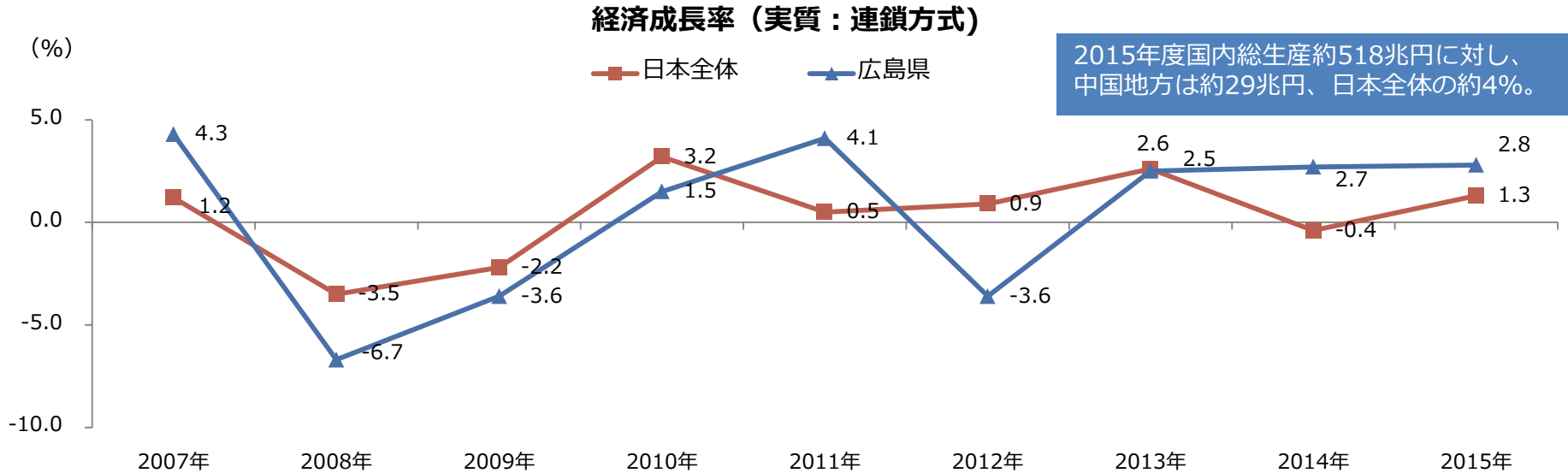
出典：大阪府「平成27年度府民経済計算」



■ 広島市に広島県の人口の約40%が集中している。



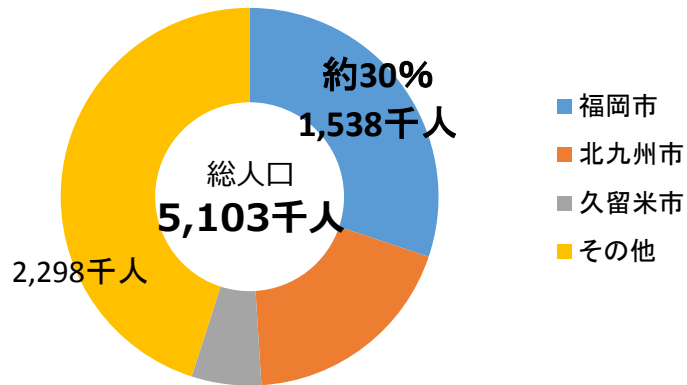
出典：広島県「平成27年度県民経済計算」



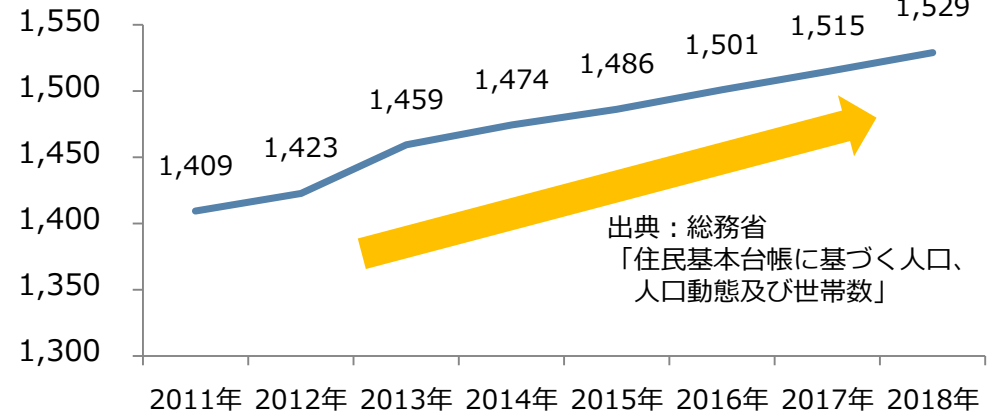
- 福岡市に福岡県の人口の約30%が集中しており、福岡市と北九州市で福岡県の人口の約半分を占めている。
- 福岡市には周辺都市から人口が流入しており、福岡市の人口は増加傾向にある。

出典：統計局
「平成27年国勢調査」

福岡県 主要都市の人口



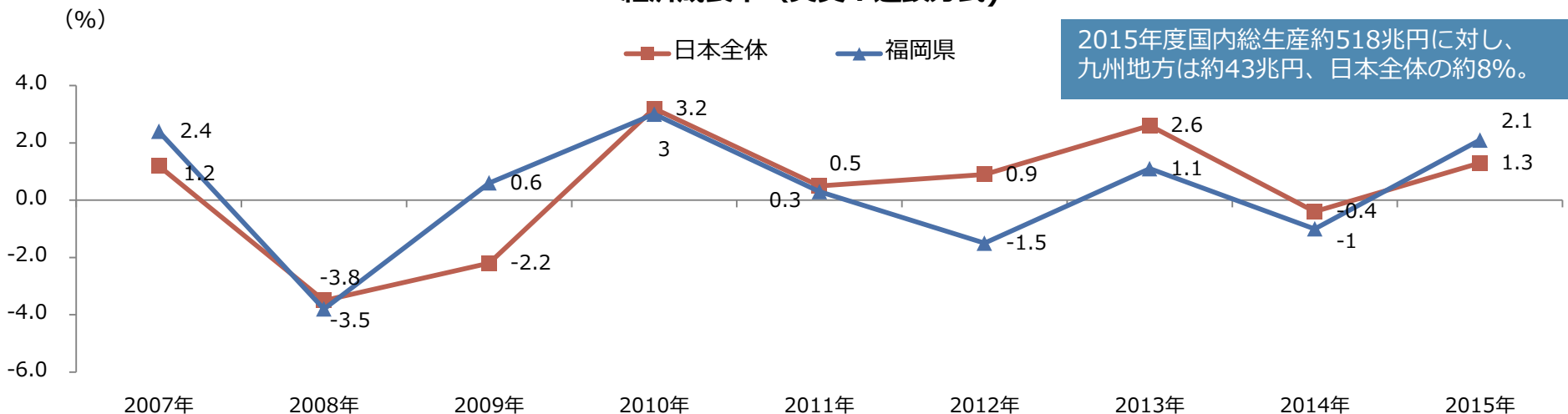
福岡市人口推移



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」

出典：福岡県「平成27年度県民経済計算」

経済成長率 (実質：連鎖方式)

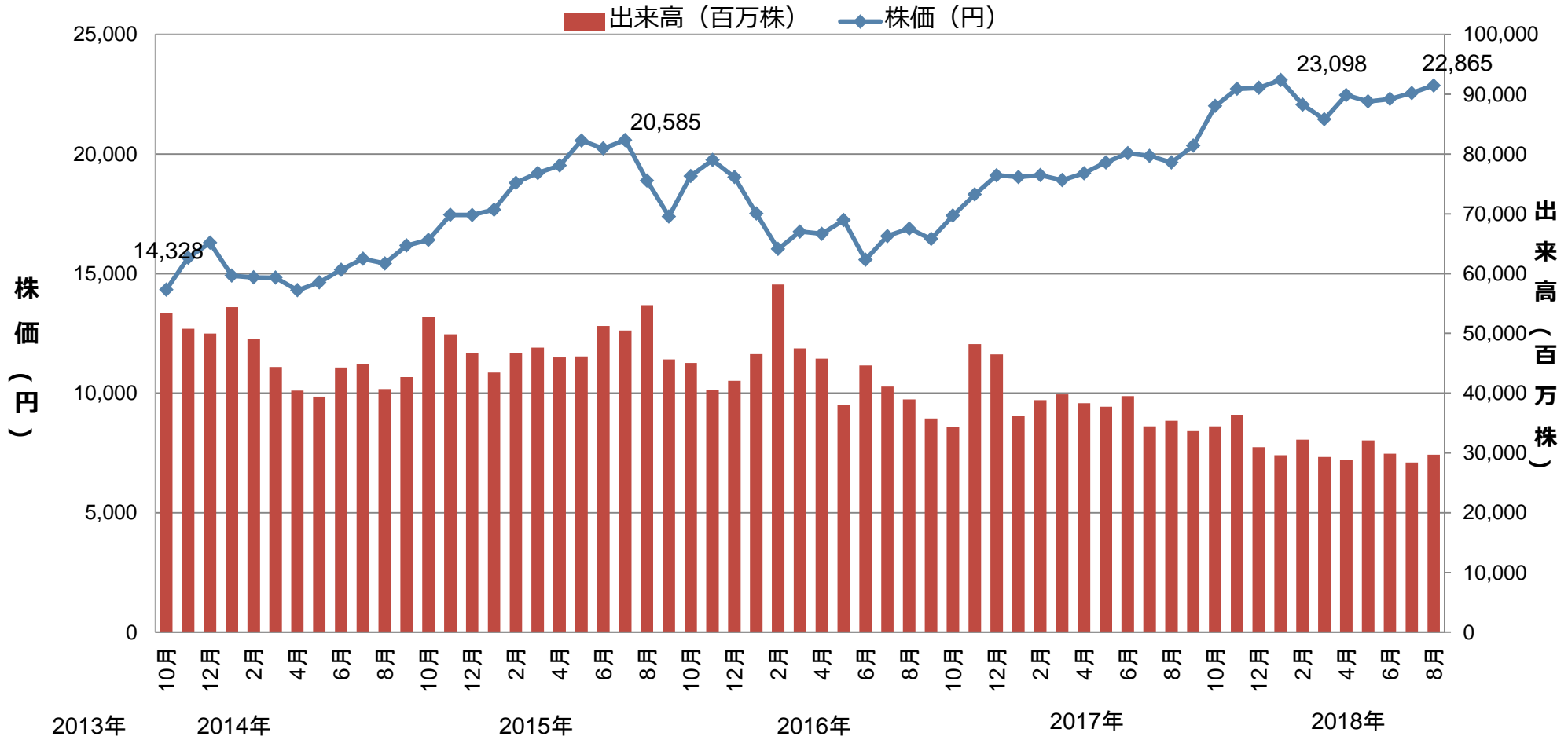


2015年度国内総生産約518兆円に対し、九州地方は約43兆円、日本全体の約8%。

- 2015年8月以降、調整局面に入っていたが、2017年9月より20,000円を維持。
- 2018年1月、北朝鮮リスクの沈静化や米国株高の影響により、月足23,000円台を記録、26年ぶり高値。

日経平均株価及び出来高の推移（月足）

出典：「Kabutan」日経平均

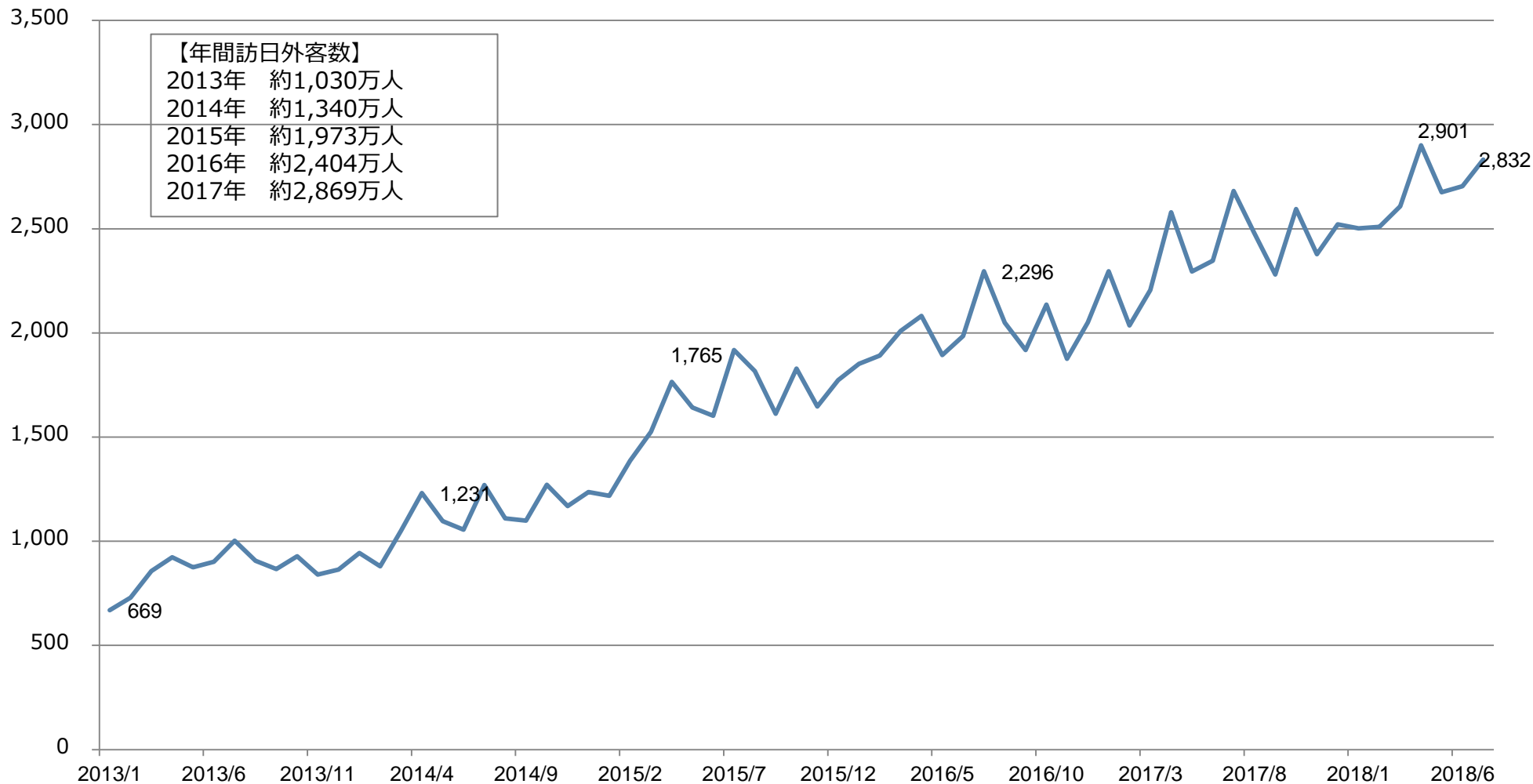


- 2017年の年間の訪日外客数は2,869万人の過去最高を記録。
- 日本政府は、2020年の訪日外客数の目標を4,000万人とし、2013年～2018年各国に対しビザ発給要件を緩和。（次頁参照）

(千人)

訪日外客数の推移

出典：日本政府観光局（JNTO）

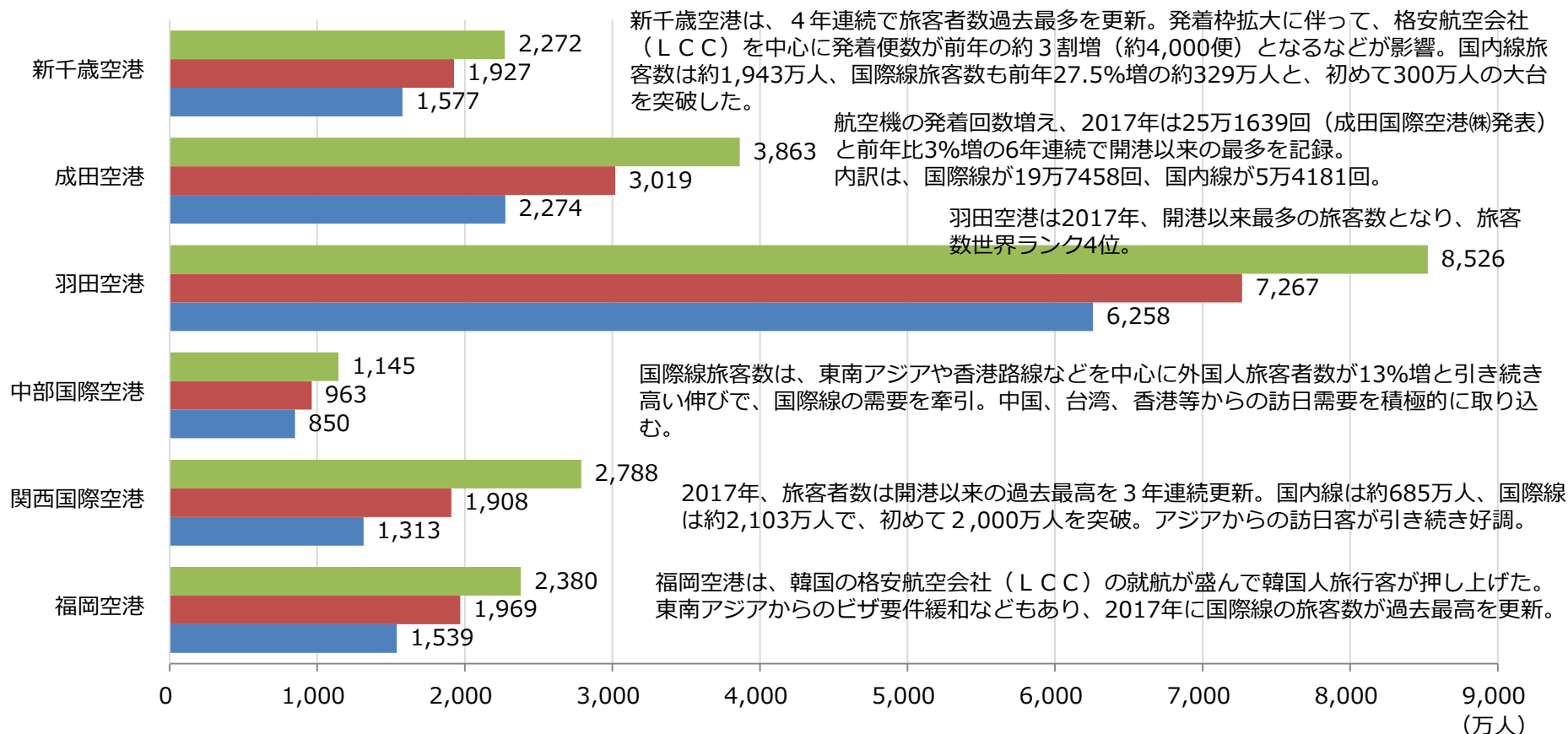


■ 主要各空港の年間旅客数は、インバウンドの影響を受け、いずれも大幅に増加している。

主要空港の年間旅客者数（国内線・国際線の合計）

出所：国土交通省「空港管理状況」、東京航空局・大阪航空局「管内空港の利用状況」

■ 2017年 ■ 2014年 ■ 2011年

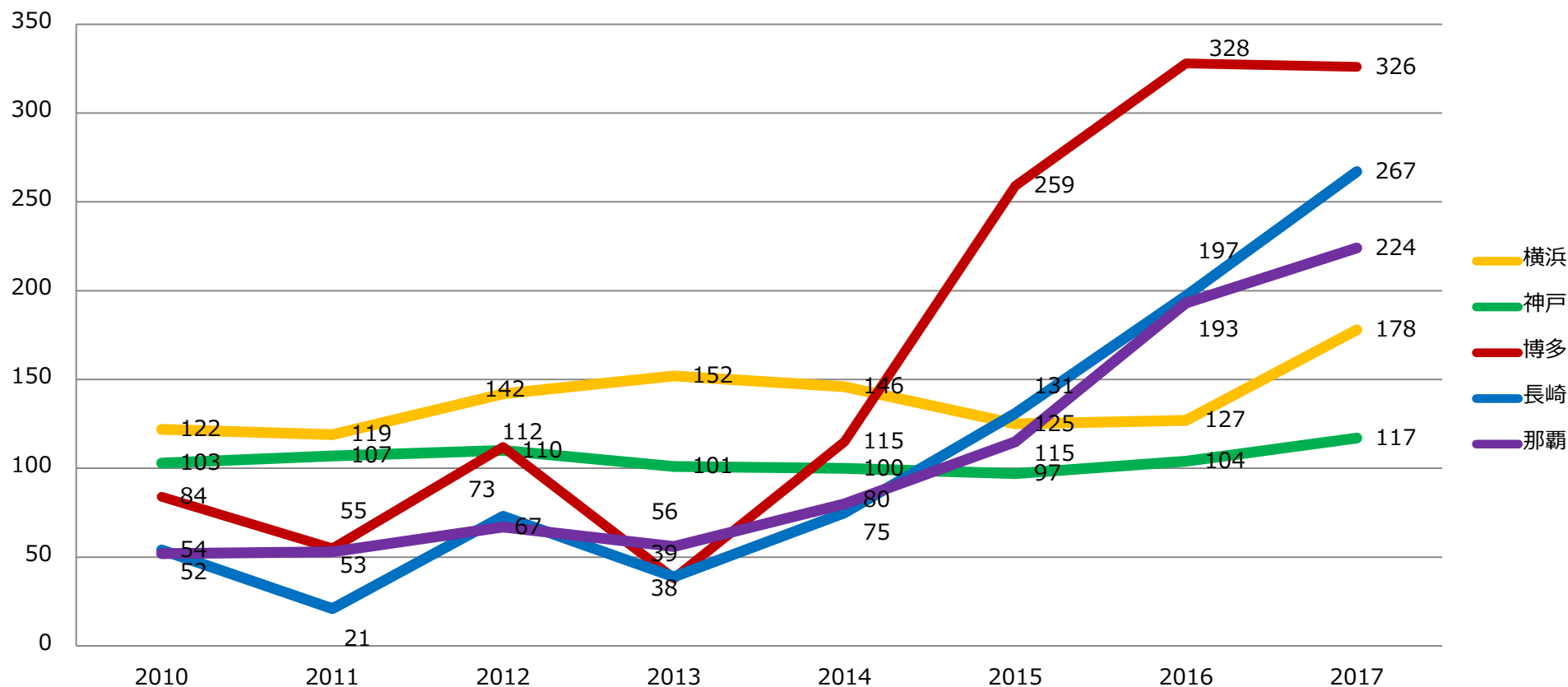


- 2017年のクルーズ船の寄港回数は2764回。（国土交通省）
- 九州・沖縄が突出しており、2017年上位10港中8港を占める。
- 外国船会社が主催する日本発着で海外の港に寄港するツアーの需要が高まっていることなどが影響。
- 博多港では、インバウンド・クルーズ船需要の増加に対応する為、箱崎ふ頭での受入に加え、中央ふ頭西側岸壁整備を進め、2018年8月に完了。超大型船の受入が可能になった。

(回)

クルーズ船の寄港回数

出典：国土交通省「2017年の訪日クルーズ旅客数とクルーズ船の寄港回数」

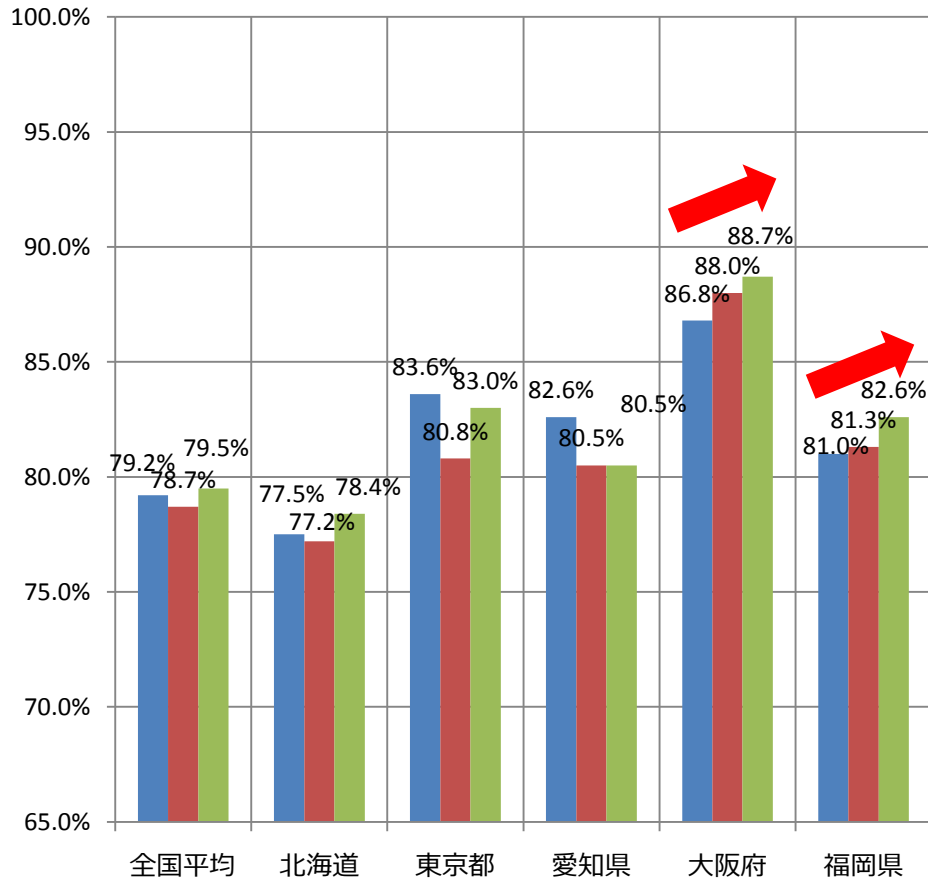


- 特に大都市圏においてホテル稼働率が上昇し、慢性的なホテル不足となっている。
- 大阪府はシティホテル・ビジネスホテルとも稼働率全国1位。

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

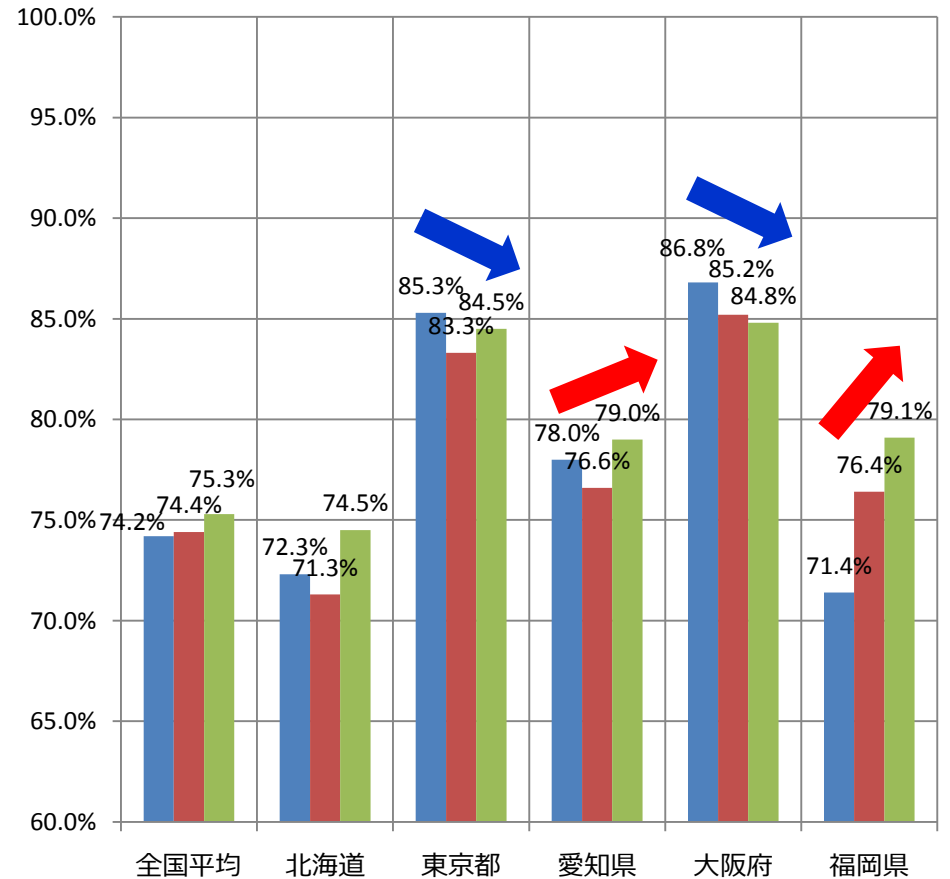
シティホテル稼働率

■ 2015年 ■ 2016年 ■ 2017年



ビジネスホテル稼働率

■ 2015年 ■ 2016年 ■ 2017年

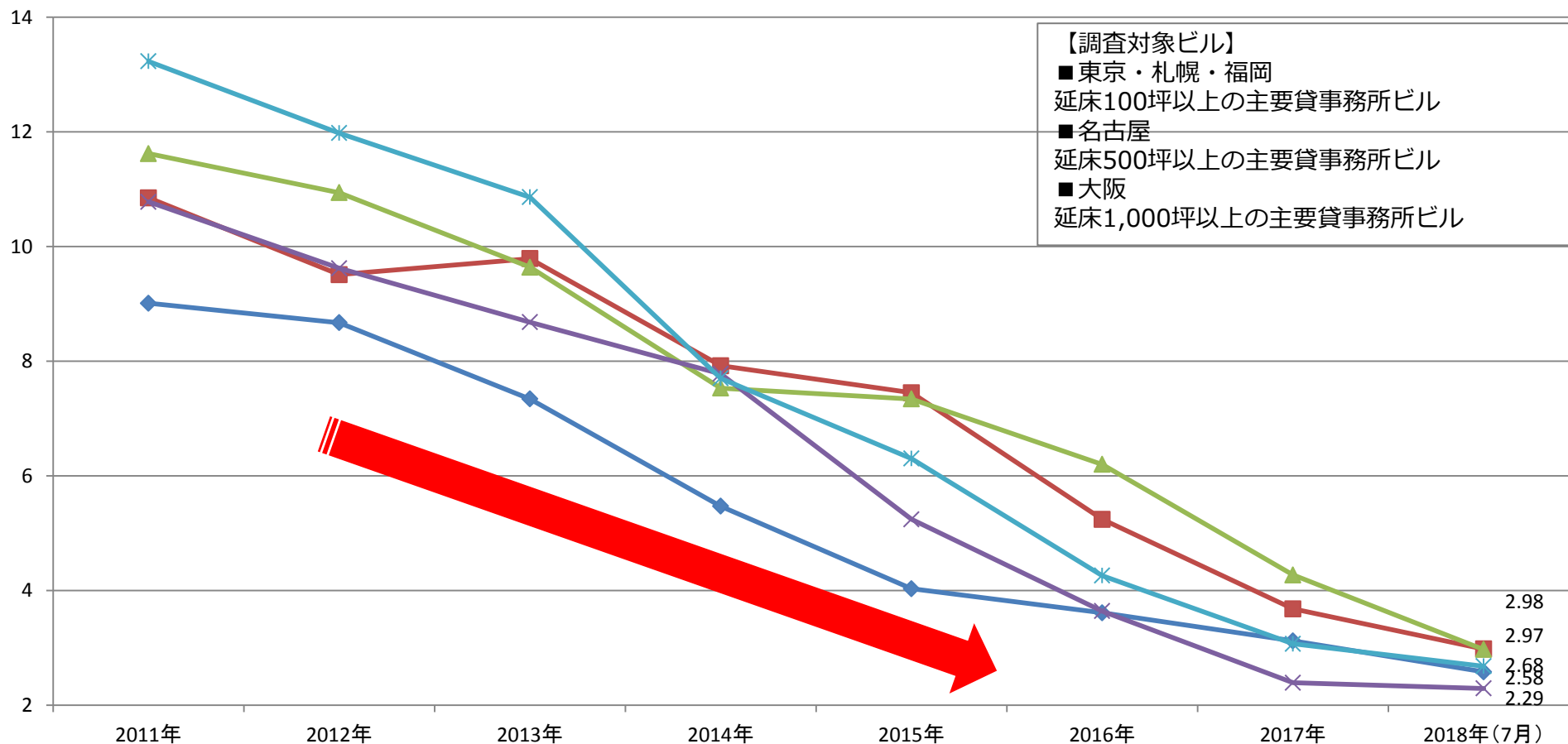


- 各エリアとも空室率は右肩下がりで低下している。
- 東京においては3%を割り込むレベルにまで空室率が低下し、特に立地条件のよいビルの不足感が強い。
- 大阪は、平均空室率の下げ幅は小さいながらも、全体の空室面積はこの1カ月間で約3千4百坪減少。
- 札幌・福岡ビジネス地区の平均空室率が2%台に低下。

各ビジネスエリア オフィス空室率

出典：三鬼商事「最新オフィスビル市況」

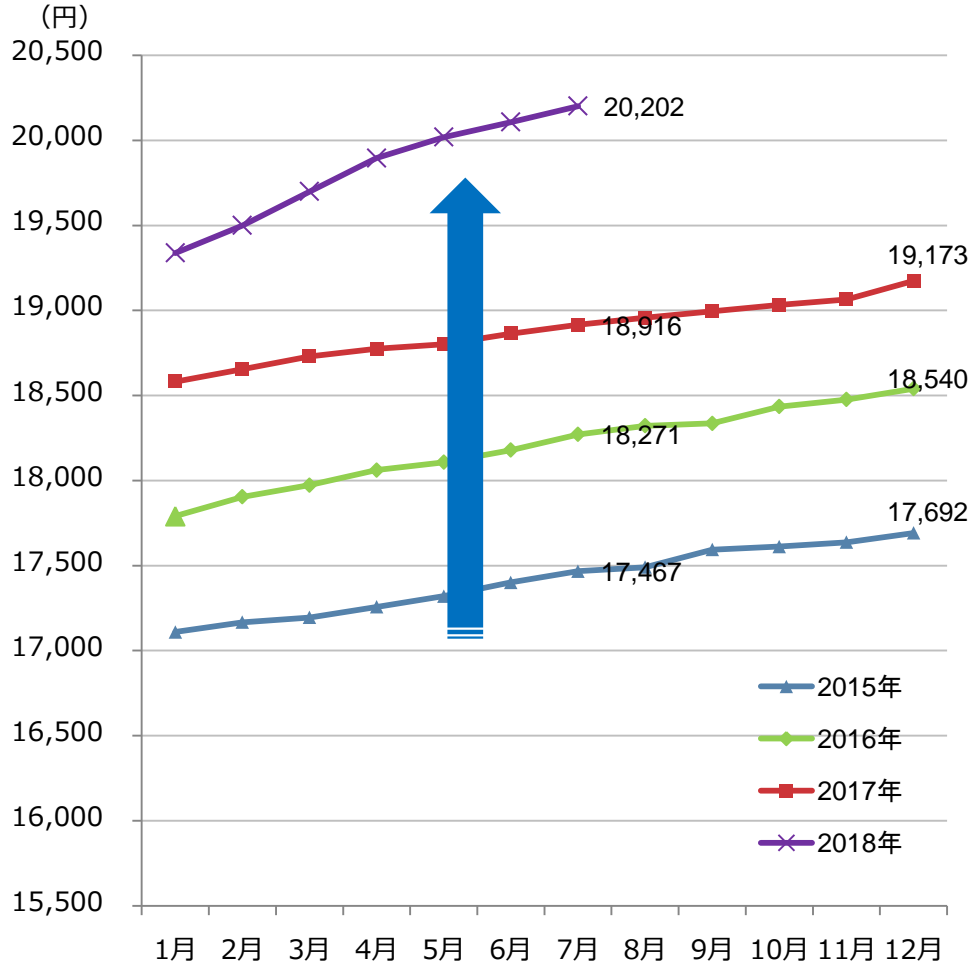
◆ 東京 ■ 大阪 ▲ 名古屋 × 札幌 * 福岡



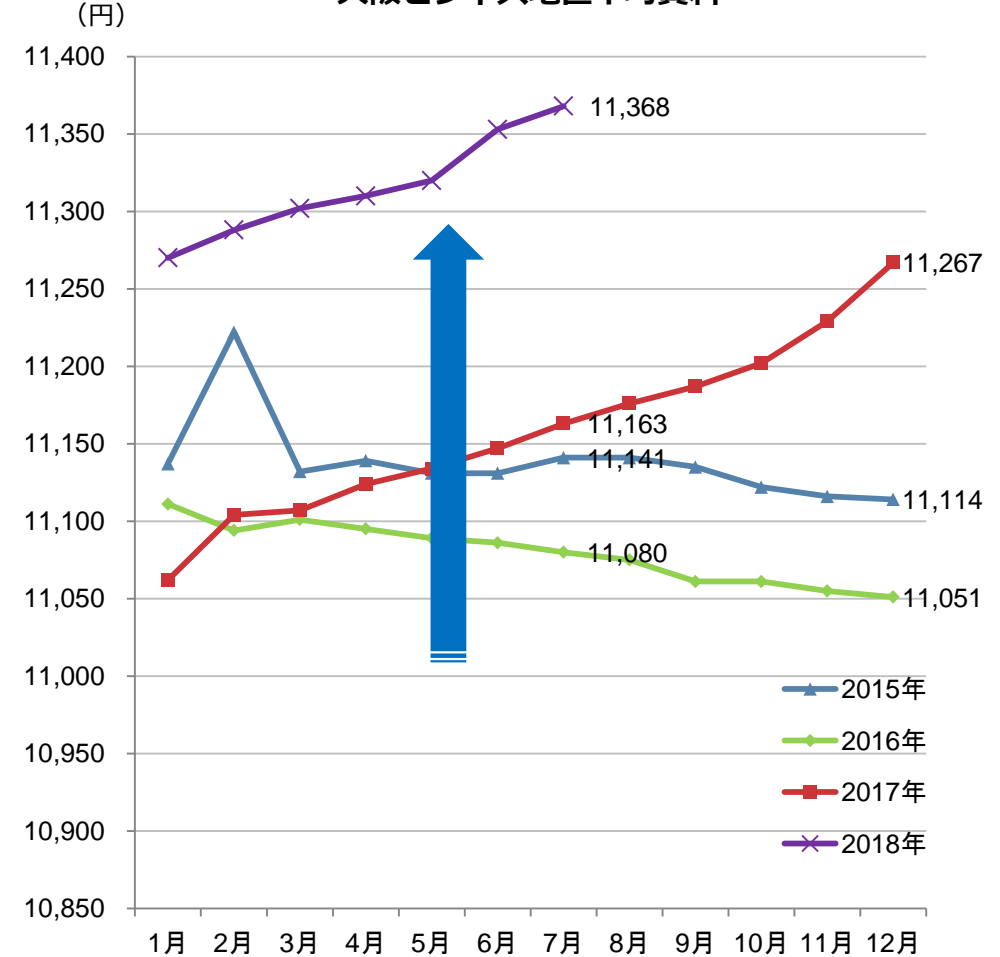
- 東京ビジネス地区では、平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇基調が強まっている。
- 大阪ビジネス地区では、平均賃料の上げ幅は小さいながらも、2017年1月以降19ヶ月連続で上昇。

出典：三鬼商事「最新オフィスビル市況」

東京ビジネス地区の平均賃料



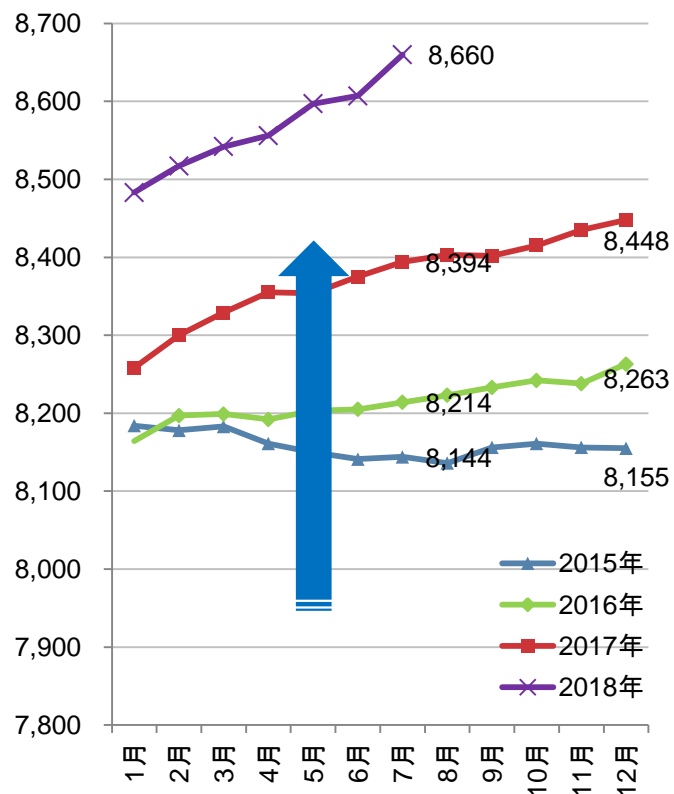
大阪ビジネス地区平均賃料



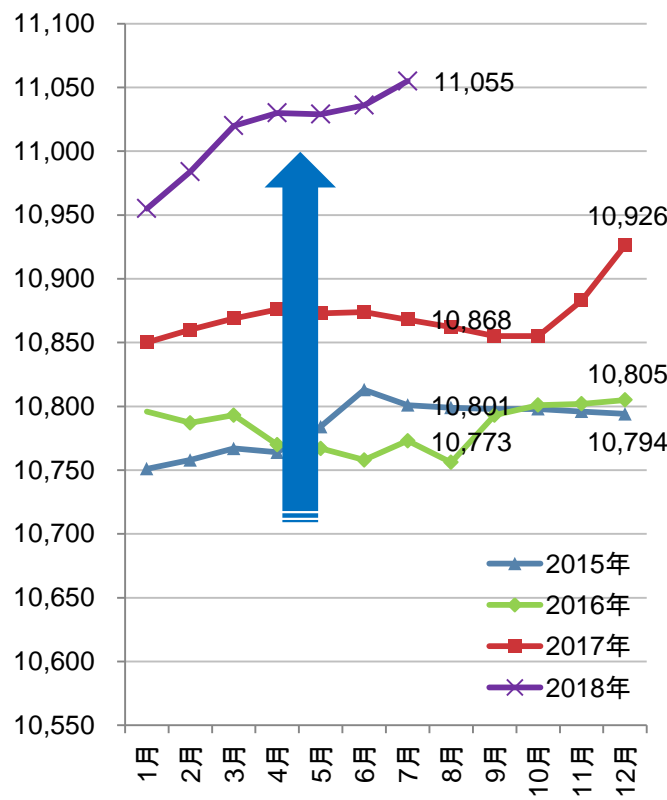
- 札幌ビジネス地区における賃料は上昇傾向がみられ、10ヶ月連続の上昇。
- 名古屋ビジネス地区では平均賃料の動向は変わらず小幅な上昇に止まる。
- 福岡ビジネス地区では、平均賃料の上げ幅は小幅に止まっているが、13ヶ月連続の上昇。

出典：三鬼商事「最新オフィスビル市況」

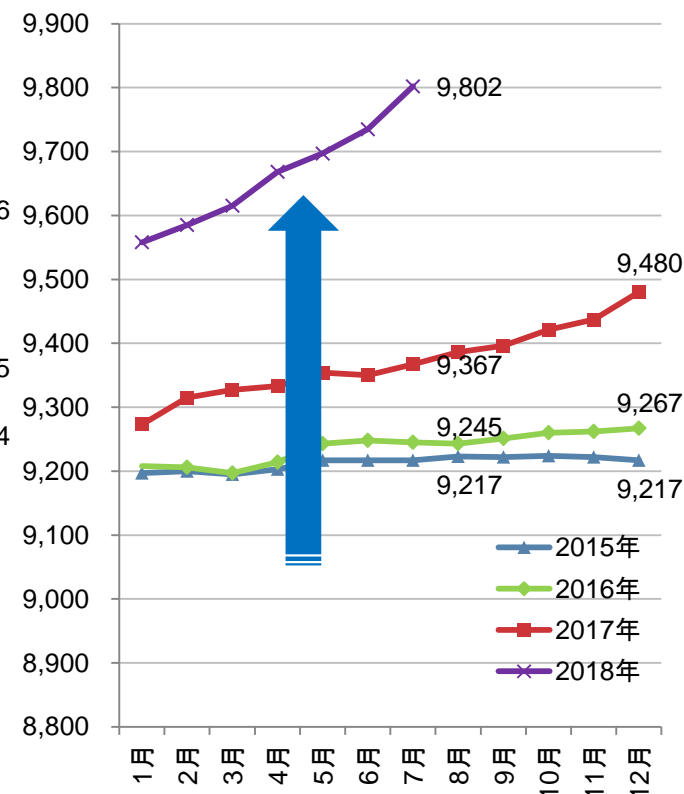
札幌ビジネス地区の平均賃料



名古屋ビジネス地区の平均賃料



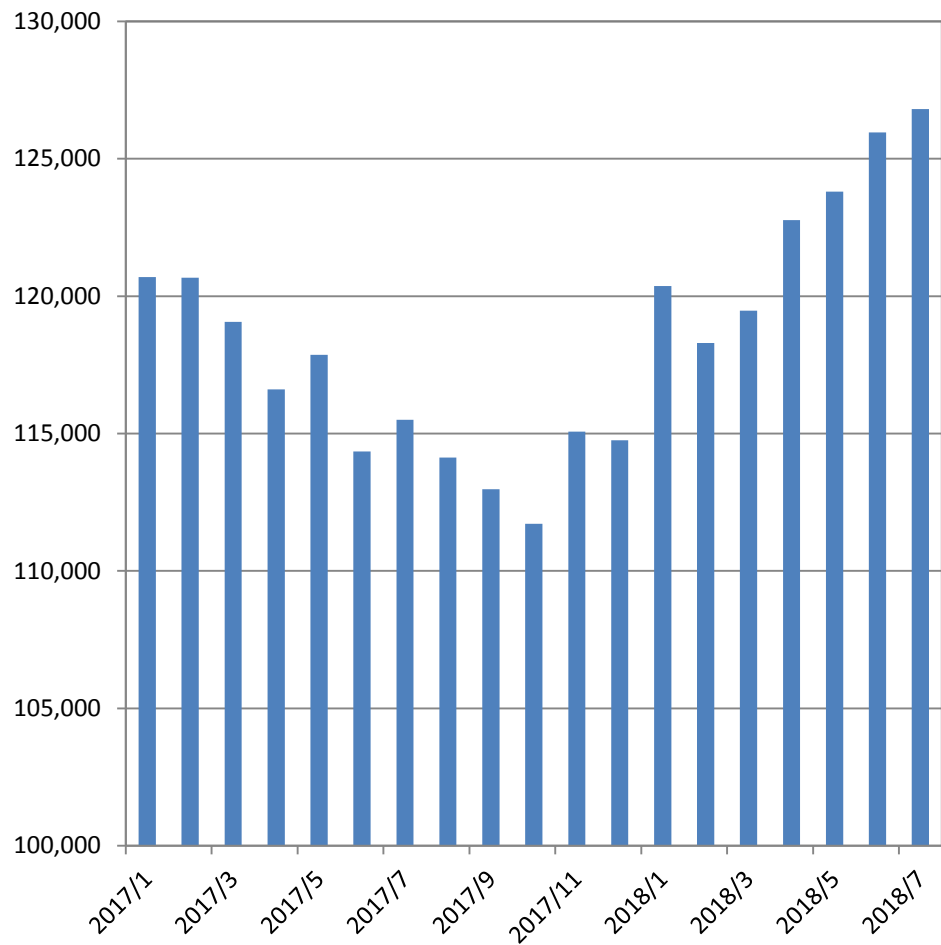
福岡ビジネス地区の平均賃料



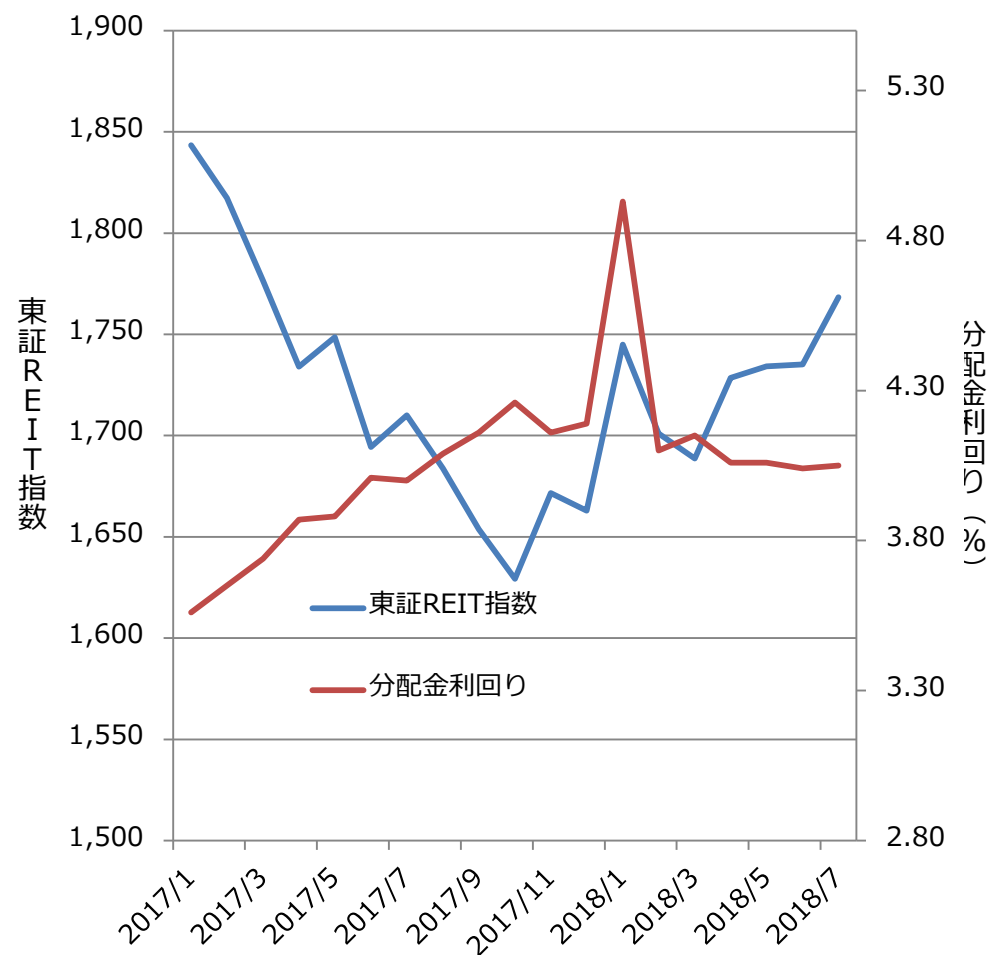
- 2018年3月末は、J-REIT市場の時価総額は11.9兆円。
- 2017年1月20日、米国トランプ大統領就任以降、東証REIT指数は下降傾向にあったが、徐々に回復。

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

J-REIT市場時価総額



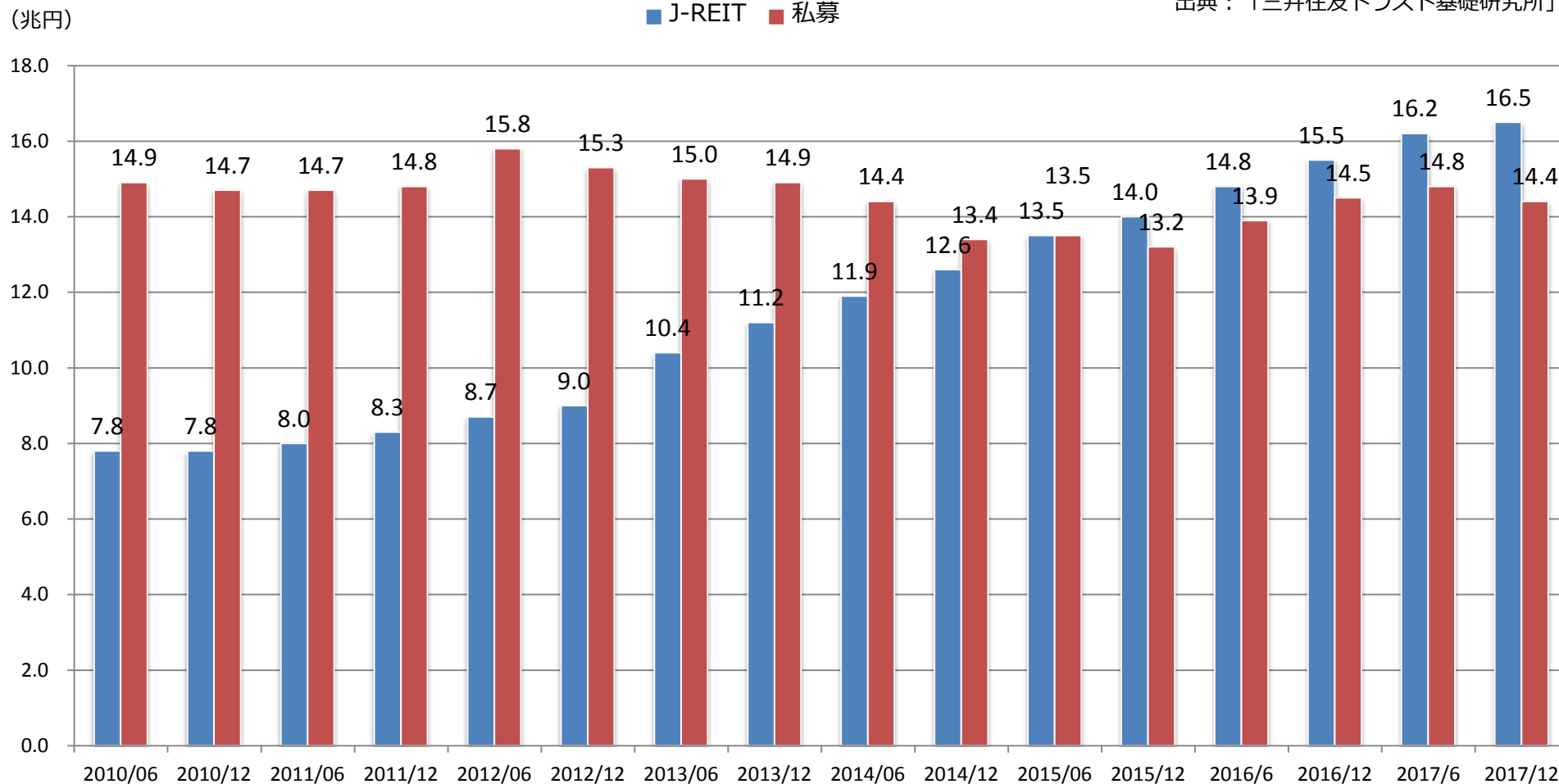
東証REIT指数・分配金利回り



- 2017年12月末時点での不動産私募ファンドの市場規模を、運用資産額ベースで16.0兆円と推計。
- J-REITの運用資産額は約16.5兆円となり、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

出典：「三井住友トラスト基礎研究所」





< お問い合わせ先 >

管理部 IR担当

☎TEL: 06-6838-3616 (代表)

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp