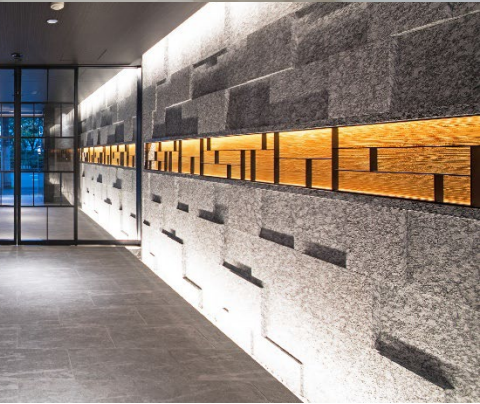




2022年11月期第3四半期 決算説明資料

サムティ株式会社（証券コード：3244）



<p>1. 2022年11月期第3四半期 連結決算概要 . . . P. 02</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 業績サマリー ✓ 連結損益計算書 概要 ✓ 連結貸借対照表 概要 ✓ 財務状況 ✓ 出口戦略の多様性を勘案したファイナンス戦略 	<p>4. 2022年11月期第3四半期 トピックス・今後の取り組み . . . P. 30</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 機関投資家向けのIR活動を強化 ✓ 開発・保有ホテルでBELS認証の最高評価を取得 ✓ ネスタリゾート神戸でのイベント開催 ✓ 地方創生の観点から、地元プロ野球球団をサポート
<p>2. 2022年11月期第3四半期 セグメント別概要 . . . P. 08</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ セグメント別 業績サマリー ✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス） ✓ 【不動産開発事業】開発用地の取得実績 ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画 ✓ 【不動産開発事業】ホテル開発・オフィス開発計画 ✓ 【不動産開発事業及び不動産ソリューション事業】販売実績 ✓ 【海外事業】プロジェクトの進捗状況 ✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス） ✓ 【不動産賃貸事業】収益不動産の取得実績 ✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率 ✓ 【ホテル賃貸・運営事業】ホテル稼働率の推移 ✓ 【ホテル賃貸・運営事業】関与ホテルの売上高の推移 ✓ 【不動産管理事業】AUM及び管理受託戸数の推移 	
<p>3. 中期経営計画の振り返りと進捗状況 . . . P. 22</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 基本方針及びKPIについて ✓ 収益構造の転換について ✓ 投資計画の進捗状況 ✓ KPIの進捗状況 ✓ 収益構造の転換（インカムゲイン拡大）進捗状況 ✓ グループ資産拡大における進捗状況 ✓ 配当推移と株主還元 	

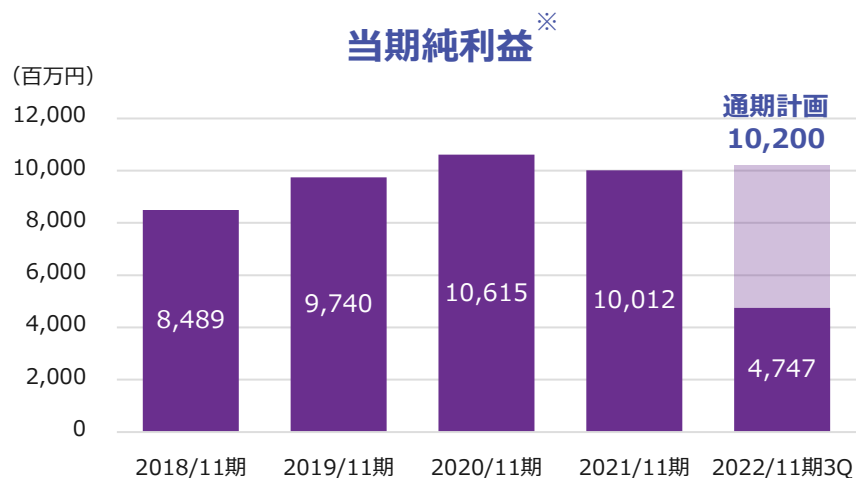
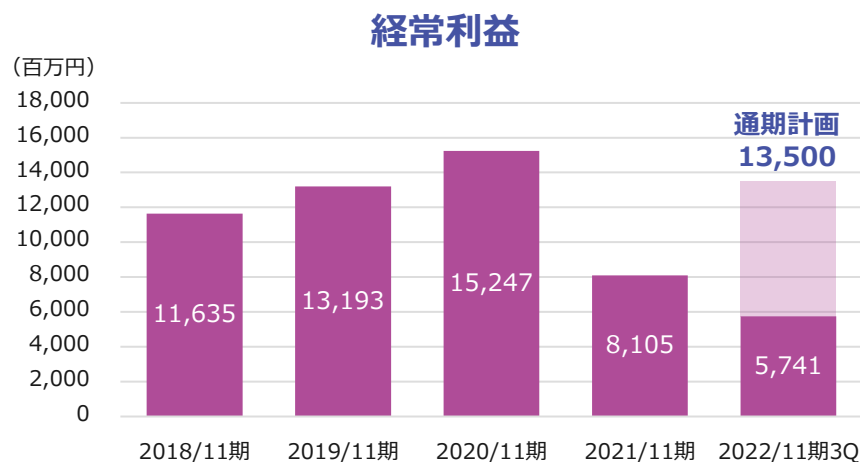
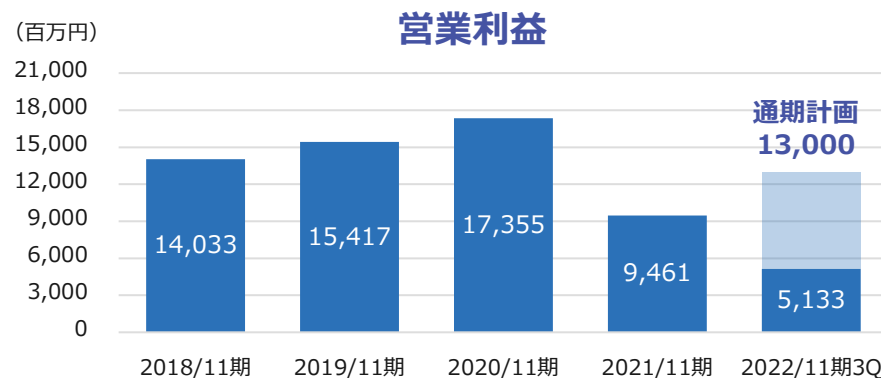
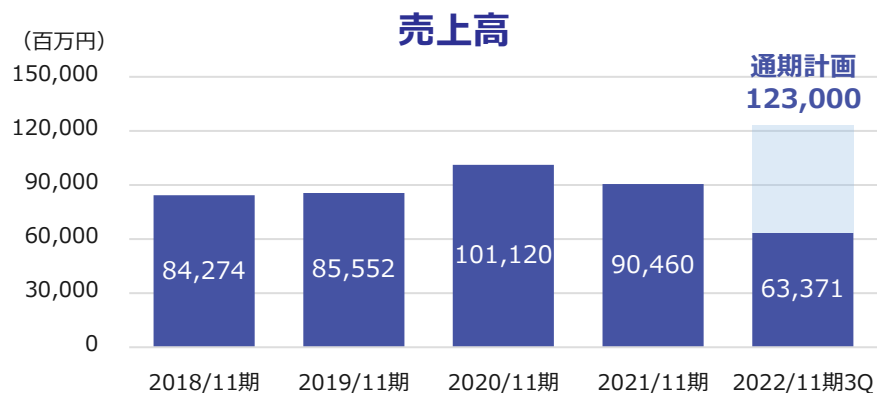
2022年11月期 第3四半期

連結決算概要



第3Qに業績予想を修正するも、当期純利益は当初予想値を達成する見込み。

第3Qの売上高は約633億円と前年同期比で増収。第4Qに予定する物件販売等により、当期純利益は当初予想値を達成へ。引き続き、中期経営計画に基づき、インカムゲインの最大化を目的とした下期集中型の販売戦略を推進。



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 売上高は第2Qに続き第3Qも前年同期比で増加。ホテルREITの上場延期により、販売物件をホテルからレジデンスに転換。
- インカムゲインの最大化を企図し、物件の販売時期を第4Qに集中。今後も着実に販売計画を推進。
- サムティ・レジデンシャル投資法人に18物件[※](売上高：約143億円)を売却。当社グループの安定収益を強化へ。

(単位：百万円)	2021/11期3Q		2022/11期3Q		前年同期比		2022/11期	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高	55,607	100%	63,371	100%	7,763	13.9%	123,000	51.5%
売上原価	44,089	79.3%	50,075	79.0%	5,986			
販売費・一般管理費	6,040	10.9%	8,162	12.9%	2,122			
営業利益	5,477	9.9%	5,133	8.1%	-344	-6.2%	13,000	39.4%
営業外収益	1,108	2.0%	4,613	7.3%	3,504			
営業外費用	2,415	4.3%	4,004	6.3%	1,588			
経常利益	4,171	7.5%	5,741	9.1%	1,570	37.6%	13,500	42.5%
特別利益	4,307	7.7%	26	0.0%	-4,280			
特別損失	194	0.3%	11	0.0%	-182			
純利益(親会社株主帰属)	6,832	12.3%	4,747	7.5%	-2,085	-30.5%	10,200	46.5%
1株当たり純利益(円)	169.85	-	102.10	-	-67.74	-39.8%	219.50	-

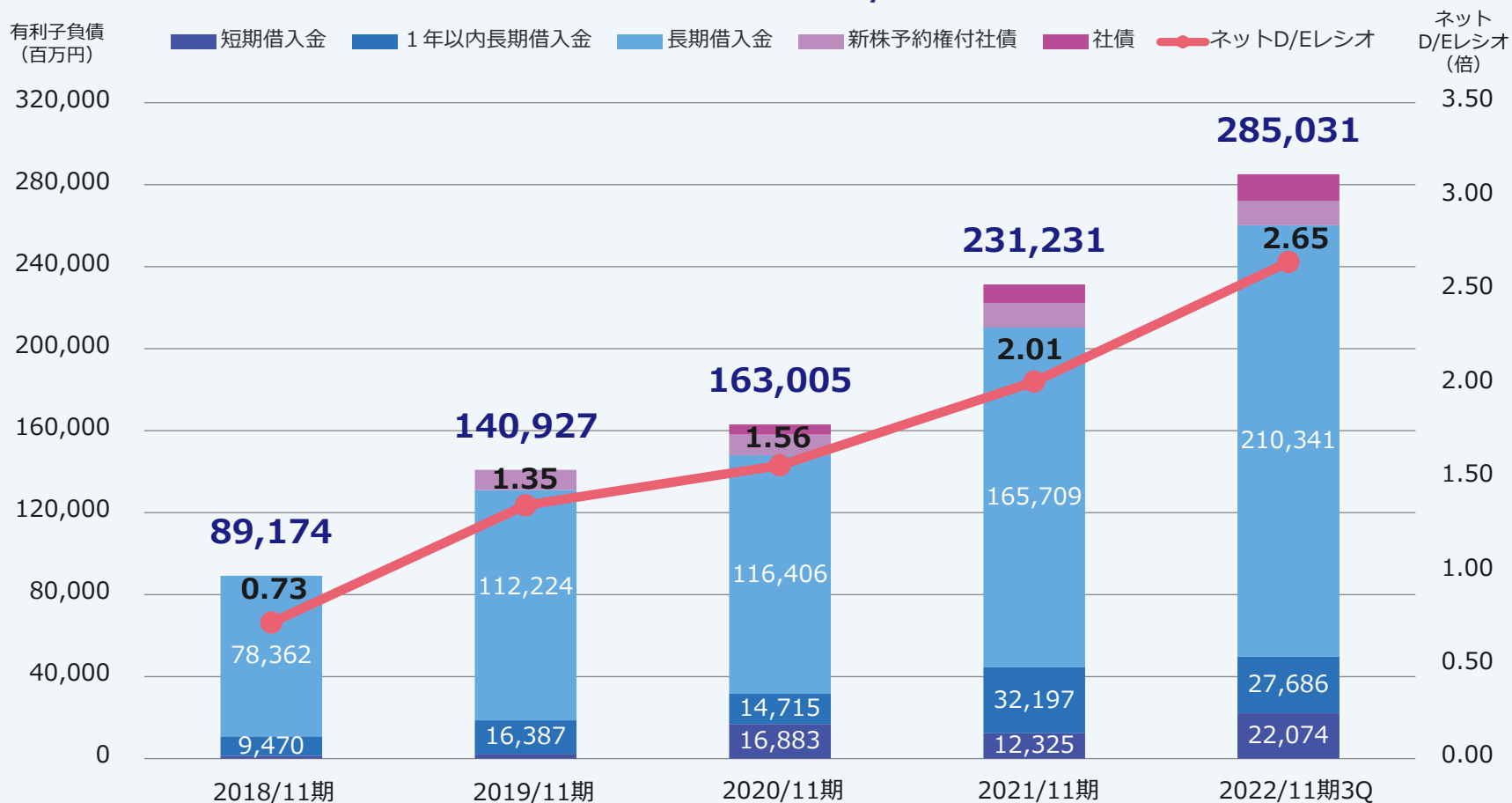
※サムティ・レジデンシャル投資法人に売却した18物件のうち、2物件は当社子会社である合同会社サムティブリッジワンより売却

- グループの総資産は前年度末から約627億円増加。財務規律等を重視しながら、中期経営計画（アフターコロナ版）の達成に向け今後も資産の積み上げを遂行。

(単位：百万円)	2021/11期 実績	2022/11期3Q 実績	増減額	主な増減理由
資産合計	349,194	411,956	62,761	◇販売用不動産
流動資産	225,094	296,411	71,317	物件取得 +17,930 百万円
現金及び預金	41,646	33,182	-8,463	振替その他 +52,825 百万円
販売用不動産	107,875	136,169	28,294	物件売却 -42,575 百万円
仕掛販売用不動産	71,075	121,674	50,598	
固定資産	124,048	115,427	-8,620	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	91,306	84,179	-7,127	開発用地取得・建築費 +69,811 百万円
無形固定資産	426	426	0	振替その他 -19,242 百万円
投資その他の資産	32,315	30,821	-1,494	
負債合計	246,166	305,199	59,033	◇有形固定資産
流動負債	54,618	64,646	10,027	収益不動産取得 +25,128 百万円
短期借入金	12,325	22,074	9,749	振替その他 -32,143 百万円
1年内返済予定の長期借入金	32,197	27,686	-4,511	
固定負債	191,547	240,553	49,005	◇株主資本
長期借入金	165,709	210,341	44,631	四半期純利益 +4,747 百万円
社債	9,000	12,930	3,930	配当金の支払い -4,184 百万円
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	RSの発行 +124 百万円
純資産	103,028	106,756	3,728	企業結合に係る調整 -40 百万円
負債純資産合計	349,194	411,956	62,761	
有利子負債	231,231	285,031	53,799	
株主資本	93,336	93,982	645	
自己資本比率	27.0%	23.1%	-3.9%	

- インカムゲインとグループ資産の拡大に向けた積極的な仕入れ活動により、借入金は増加。
- 長期借入金の平均借入期間は10.9年、平均金利は1.24%、うち収益不動産の借入期間は13.7年、平均金利は1.19%で推移。

有利子負債・ネットD/Eレシオ



(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

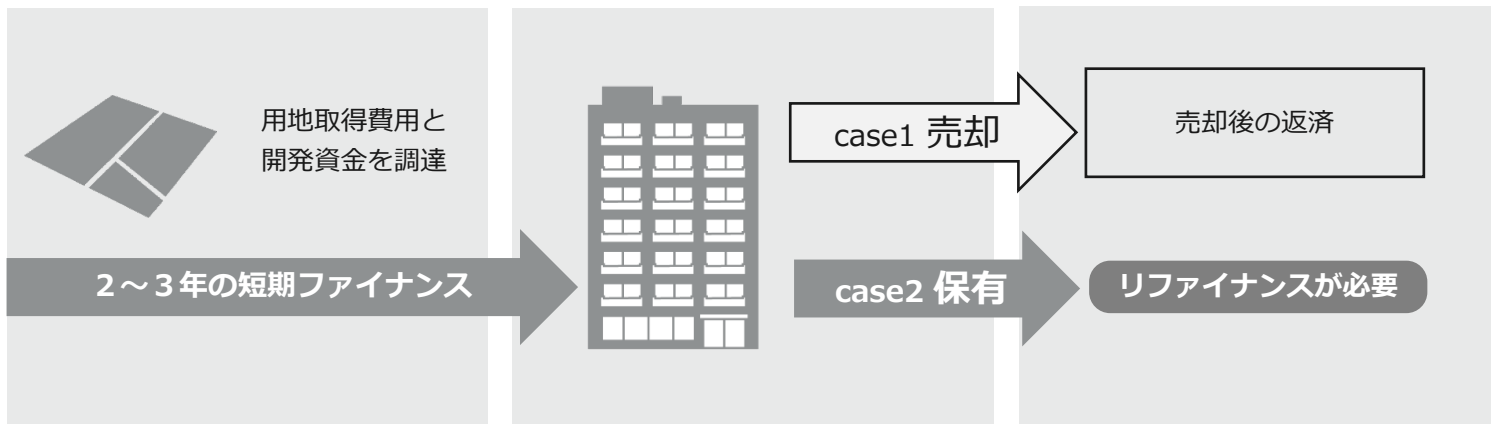
- 「開発して保有する」ビジネスへの転換を契機に、開発プロジェクトのファイナンスの長期化を推進中。
- 原則、レジデンスの開発用地取得時には、建物部分も資金調達が完了。
- 当社グループの出口戦略の多様性を勘案して、用地取得時に建物完成後に継続保有することができるようなファイナンス手法を確立できており、柔軟性のある選択が可能。

用地取得時

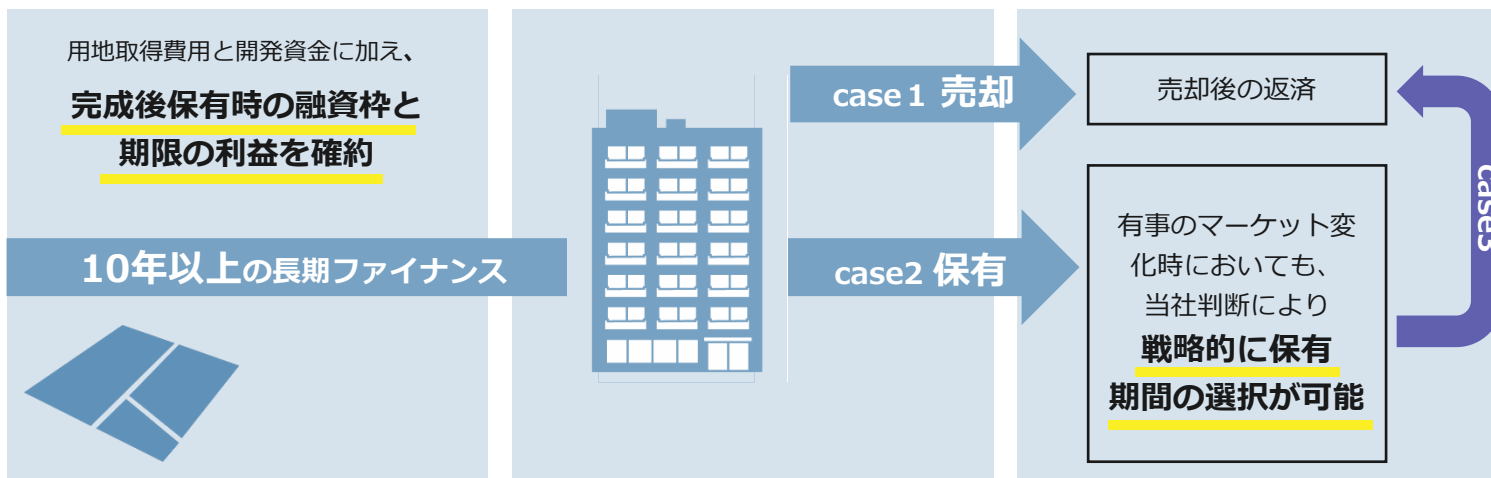
竣工・引渡後

出口戦略

不動産開発における
一般的な
資金調達手法

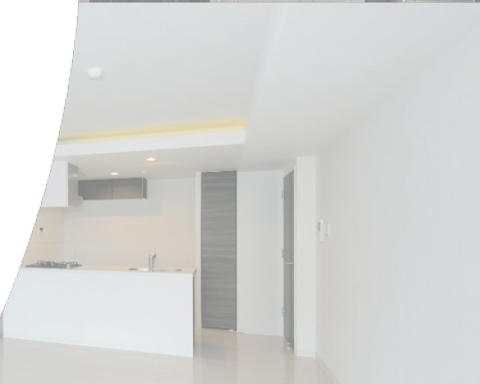


当社
グループ
事業シナジーを活かした機動的な
資金調達



2022年11月期 第3四半期

セグメント別概要

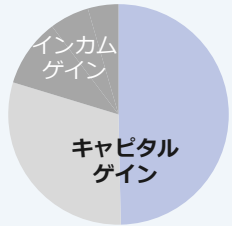


【キャピタルゲイン】 第3Qにサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を売却。低金利の環境下で、投資家の物件取得の意向も高まっており、今後もREITや外資ファンド等への販売を通じ、計画達成に向けて活動を推進。

【インカムゲイン】 インカムゲインの増加に注力しており、不動産賃貸事業及び不動産管理事業は前年同期比で増収増益。ホテル賃貸・運営事業は、ホテル数の増加や稼働率の改善を受け増収。今後は水際対策の緩和や全国旅行支援の実施による需要回復を見込む。

(単位：百万円)		2021/11期3Q		2022/11期3Q		前年同期比		2022/11期	
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高		55,607	-	63,371	-	7,763	+14.0%	123,000	51.50%
キャピタル	不動産開発事業	18,632	-	31,475	-	12,842	+68.9%	67,400	46.6%
	不動産ソリューション事業	27,005	-	19,031	-	-7,974	-	29,300	64.9%
	海外事業	595	-	-	-	-595	-	7,900	0.00%
インカム	不動産賃貸事業	5,796	-	6,344	-	547	+9.5%	8,900	71.2%
	ホテル賃貸・運営事業	1,232	-	3,680	-	2,447	+198.7%	6,400	57.5%
	不動産管理事業	2,815	-	3,783	-	968	+34.4%	4,500	84.0%
	調整額	-469	-	-943	-	-473	-	-1,400	-
営業利益		5,477	-	5,133	-	-344	-	13,000	-
キャピタル	不動産開発事業	6,176	33.1%	5,449	17.3%	-727	-	11,900	45.7%
	不動産ソリューション事業	1,856	6.9%	2,933	15.4%	1,076	+58.0%	4,000	73.3%
	海外事業	325	54.6%	-241	-	-566	-	200	-
インカム	不動産賃貸事業	2,853	49.2%	3,091	48.7%	238	+8.3%	4,300	71.9%
	ホテル賃貸・運営事業	-2,385	-193.6%	-2,059	-	326	-	-1,900	-
	不動産管理事業	428	15.2%	612	16.2%	183	+43.0%	500	122.4%
	調整額	-3,778	805.5%	-4,653	-	-875	-	-6,000	-

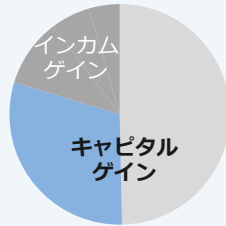
不動産開発事業



売上高構成比
49.7%

- 第3Q連結累計期間には計27物件(約314億円)を販売。
- 開発後の保有を推進する、中期経営計画のコンセプトを意識しつつ市場動向を見定め、機動的かつ柔軟に事業を推進。

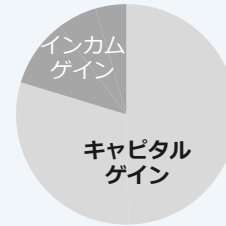
不動産ソリューション事業



売上高構成比
30.0%

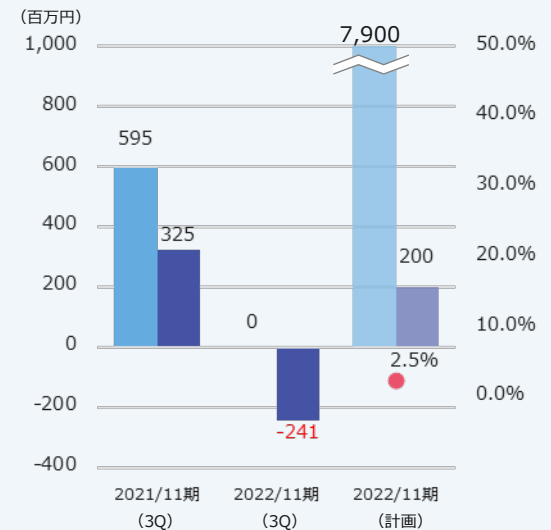
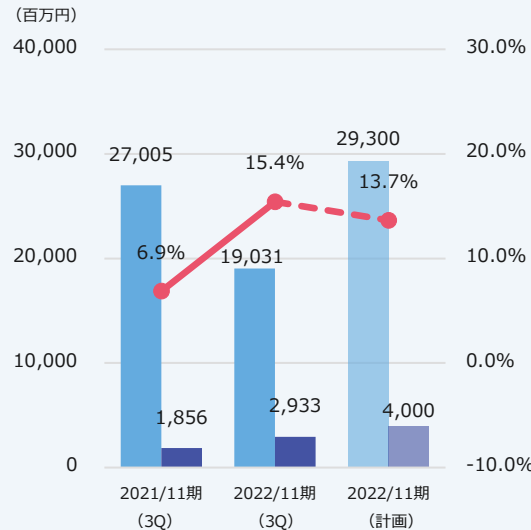
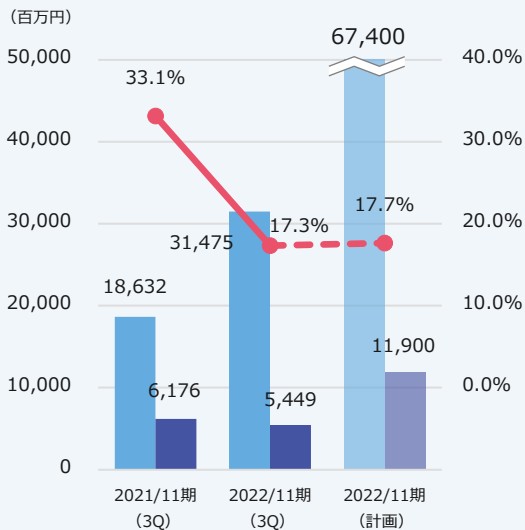
- 第3Q連結累計期間には計24物件(約190億円)を販売。
- 今後も、REITや海外投資家等を出口として、収益最大化を企図した販売を継続。

海外事業



売上高構成比
0.0%

- 「THE SAKURA PJ」の販売は順調に推移。今期、先行して販売を行ったV8棟は申込みベースで完売。本年11月に引渡し、今期中の収益計上を見込む。販売中のV9も申込みベースで進捗率が98%。



■売上高 ■セグメント利益 ●セグメント利益率

(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 第3Q連結累計期間には47件、取得金額ベースで約237億円（進捗率52.7%）の開発用地を取得。
- 第3Q以降の仕入れにも注力しており、今期中には19物件、約113億円の開発用地を取得予定（通期での進捗は77.8%）
- また、来期以降の24物件（約105億円）についても順次決済予定。

開発用地 取得金額ベース（進捗率）

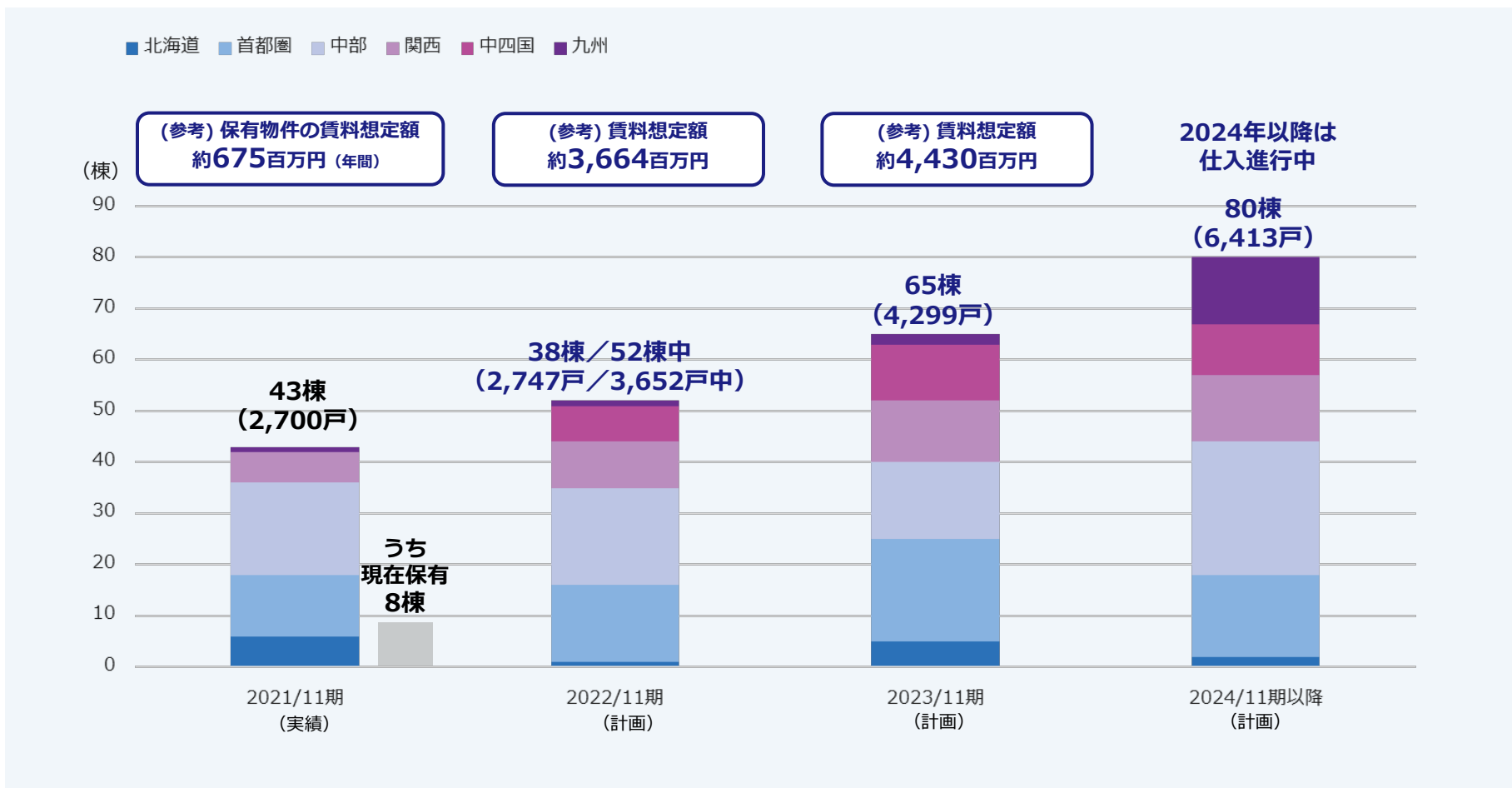
通期計画	2022/11期3Q		今期決済予定	2022/11期			来期以降 決済予定
	実績	進捗率		通期計画	実績+決済予定	進捗率	
450億円	237億円	52.7%	113億円	450億円	350億円	77.8%	105億円

開発用地 取得件数ベース（地域別）

	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
2022/11期3Q 取得実績	5件	12件	18件	4件	2件	6件	47件
今期決済予定	2件	2件	2件	5件	3件	5件	19件
合計	7件	14件	20件	9件	5件	11件	66件
来期以降決済予定	1件	6件	9件	4件	4件	0件	24件

(注) 取得金額及び取得件数については、合同会社を通じて段階取得する「バンヤンツリー・東山 京都」を除いて算出

- 第3Qまでに、レジデンス38棟（2,747戸）が竣工。今後、全国各都市で合計159棟、約11,617戸の開発計画を進行中。
- 個別不動産の特性や市場動向を勘案し、今後も機動的に事業を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計

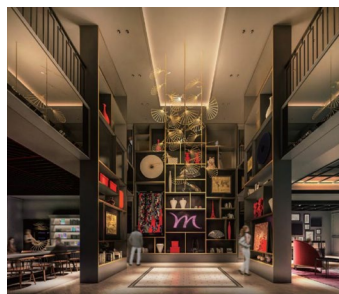
(注2) 賃貸収入について、保有物件及びプロジェクトの満室想定賃料額により算出

- 翌年以降の竣工ならびに開業予定のホテル開発、オフィス開発の計画が順調に推移。
- 地方都市への戦略的投資の方針に則り、今後も、支店所在地とその近郊エリアを中心とした開発を推進。

種別	年度	プロジェクト名称	所在地	室数	開業（竣工）予定
ホテル	2023/11期	メルキュール飛騨高山	岐阜県高山市	161	2022年12月 開業
		メルキュール羽田	東京都大田区	363	2023年冬 開業
	2024/11期	シックスセンス 京都	京都市東山区	81	2024年春 開業
		バンヤンツリー・東山 京都	京都市東山区	52	2024年春 開業
	2025/11期	(仮称) シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画	京都市上京区	77	2025年春 開業
	未定	札幌市ホテルPJ	札幌市	-	-
		大阪市北区ホテルPJ	大阪市北区	-	-
		広島市南区ホテルPJ	広島市南区	-	-
計 8棟				734	
オフィス	2024/11期	大通西5丁目Ⅱ オフィスビルPJ	札幌市中央区	-	2024年 竣工
	2025/11期	中村区則武1丁目 オフィスビルPJ	名古屋市中村区	-	2024年 竣工
	未定	札幌市中央区オフィスPJ	札幌市中央区	-	-
		名古屋市中村区オフィスPJ	名古屋市中村区	-	-
		広島市中区オフィスPJ	広島市中区	-	-
		広島県福山市オフィスPJ	広島県福山市	-	-
		福岡市博多区オフィスPJ	福岡市博多区	-	-
計 7棟					



メルキュール飛騨高山
エントランスロビー（イメージ）



メルキュール羽田
エントランスロビー（イメージ）



バンヤンツリー・東山 京都
能舞台を望むレストラン・テラス（イメージ）



シックスセンス 京都
建物外観（イメージ）

（注1）上記のプロジェクト名称のうち、「PJ」と付くものは全て仮称です。

（注2）上記の開発計画または完成イメージは、作成日現在の情報であり、今後変更となる可能性があります。

- 第3Q連結累計期間には、不動産開発事業で27物件、不動産ソリューション事業で24物件、計51物件を販売。
うち、サムティ・レジデンシャル投資法人には計21物件（開発事業：13物件、ソリューション事業：8物件）を供給。
- 外部には30物件（開発事業：14物件、ソリューション事業：16物件）を販売。

販売件数ベース（進捗率）

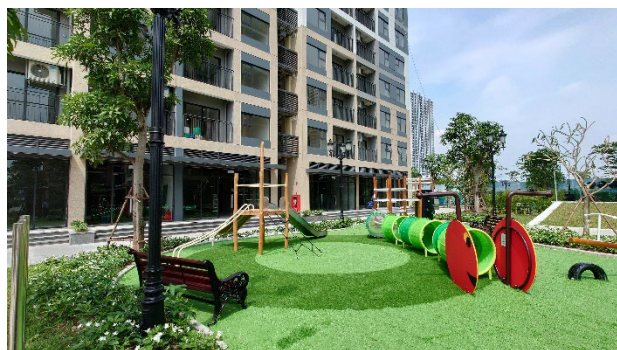
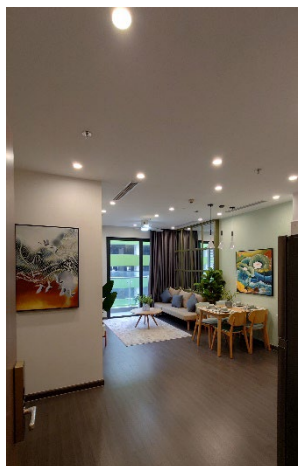
セグメント	通期計画 (修正後)	2022/11期3Q		売却予定	2022/11期	
		実績	進捗率		実績+売却予定	進捗率
不動産開発事業	53件	27件	50.9%	27件	54件	101.9%
（うち S-RESIDENCE）	(51件)	(25件)	49.0%	(27件)	(52件)	102.0%
（うち 投資分譲）	(1件)	(1件)	100.0%	(0件)	(1件)	100%
（うち ホテルその他）	(1件)	(1件)	100.0%	(0件)	(1件)	100%
不動産ソリューション事業	40件	24件	60.0%	10件	34件	85.0%
合計	93件	51件	54.8%	37件	88件	94.6%

販売件数ベース（地域別）

売却種別/エリア	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
不動産開発事業	5件	7件	7件	7件	-	1件	27件
（うち S-RESIDENCE）	(5件)	(6件)	(7件)	(7件)	-	-	(25件)
（うち 投資分譲）	-	(1件)	-	-	-	-	(1件)
（うち ホテルその他）	-	-	-	-	-	(1件)	(1件)
不動産ソリューション事業	-	4件	4件	8件	2件	6件	24件
合計	5件	11件	11件	15件	2件	7件	51件

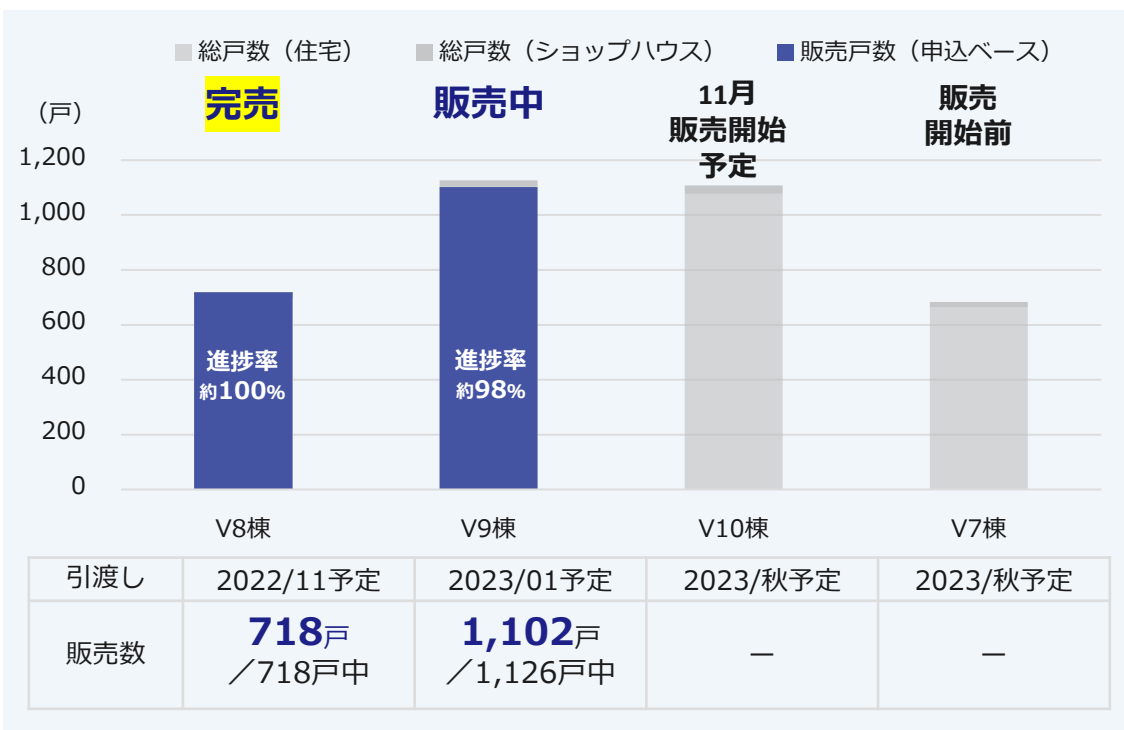


- ベトナムでの分譲住宅事業「THE SAKURA プロジェクト」の販売は順調な状態を継続。
- V8棟は、総戸数718戸（住宅699戸、ショップハウス19戸）を上回る738件の申込みを獲得。
売買契約についても順調に進捗しており、計676戸が売買契約済み。
- 総戸数1,126戸（住宅1,103戸、ショップハウス23戸）のV9棟は、1,102戸が申込済み、うち807戸が契約済みとなり、V8に続き順調に販売実績が推移。



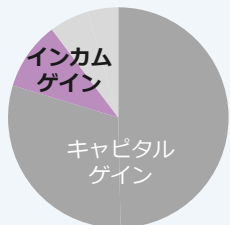
現地モデルルーム、外観、エクステリア

引渡し時期・販売状況について（2022年10月19日時点）



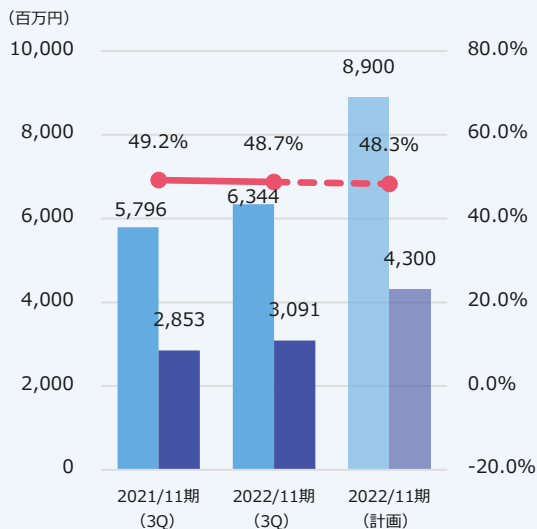
(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

不動産賃貸事業



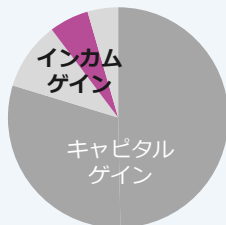
売上高構成比
10.0%

- 賃貸用不動産の積み上げが奏功し増収増益。更なる成長を目指す。
- 第3Q以降、保有レジデンスを売却に振り替えているが、売上・利益は堅調に推移する見通し。



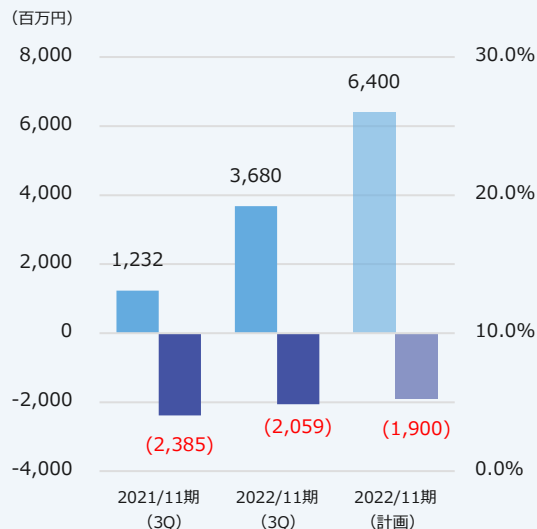
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

ホテル賃貸・運営事業



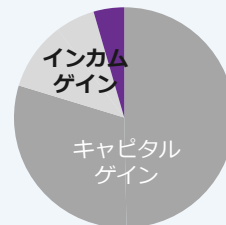
売上高構成比
5.8%

- ホテルの売上は増加するも、新規開業ホテルの費用増加等により、営業利益は前年同期水準のマイナスを計上。
- 全国旅行支援の開始や、水際対策の緩和による訪日外国人の増加による需要回復を見込む。



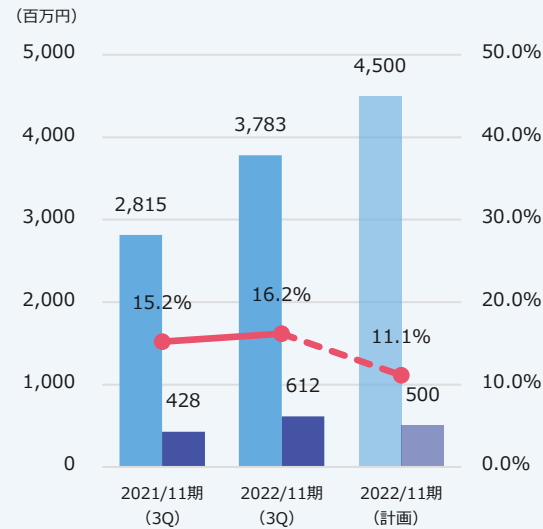
(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

不動産管理事業



売上高構成比
4.5%

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数は右肩上がりに成長しており、増収増益を継続。
- 資産残高の増加だけでなく、運用パフォーマンスの向上を図り利益率の向上を推進。



- 第3Q連結累計期間には、全国の主要都市において、37物件、約225億円の収益不動産を外部より取得。第3Q以降も仕入れに注力し、今期中には14物件、約97億円の収益不動産を取得予定。（通期実績の進捗は65.1%）
- 来期以降の54物件（約361億円）の収益不動産の仕入れについて、竣工前物件を対象として取引を締結する契約であるフォワードコミット案件として28物件（268億円）の取得を順次行う予定。

収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2022/11月期3Q		決済予定	2022/11月期			来期以降 決済予定
	実績	進捗率		通期計画	実績+決済予定	進捗率	
495億円	225億円	45.5%	111億円	495億円	336億円	67.8%	361億円

収益不動産 取得件数ベース（地域別）

	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
2022/11期3Q 取得実績	8件	6件	3件	9件	5件	6件	37件
今期決済予定	5件	3件	0件	0件	0件	6件	14件
合計	13件	9件	3件	9件	5件	12件	51件
来期以降決済予定	4件	17件	7件	12件	6件	8件	54件

- 賃貸不動産は、保有物件全体で175物件（簿価合計で約1,877億円）。保有物件を全国にエリアを分散することで、バランスのとれたポートフォリオを構築。うち、レジデンスの稼働率は95%付近と好調に推移。

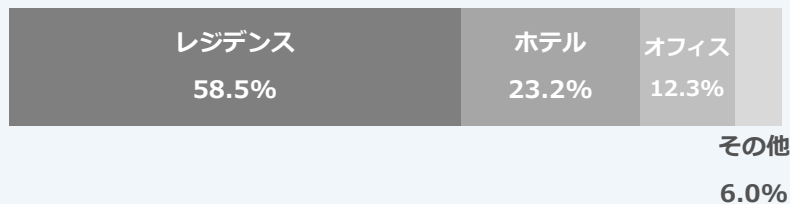
保有資産の割合（地域別）

北海道

6.4%

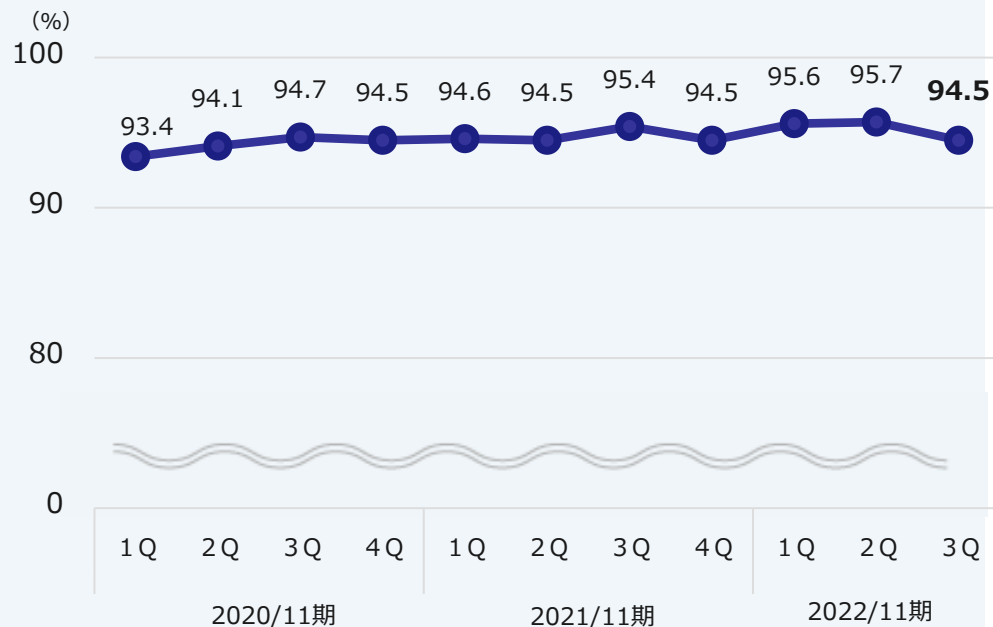


保有資産の割合（資産種別）



（注）2022年8月末日現在。サムティグループ連結で保有する販売用不動産及び固定資産の簿価を基に集計

レジデンスの稼働率推移



（注）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／延床面積
※新築で取得し、一定の期間を経過していない等の物件は集計対象外

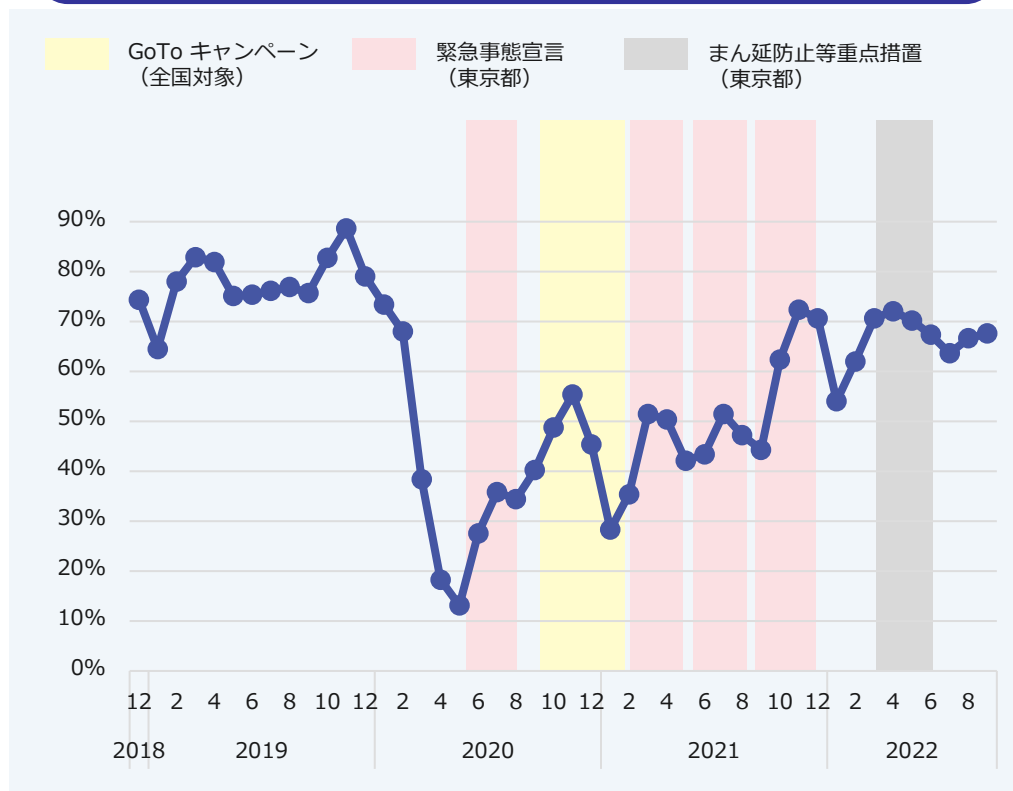


- 新型コロナウイルスの感染者数が過去最大水準に増加した第7波の影響から、第3Qの稼働率は第2Qと比較し下落傾向で推移。
- 8月下旬より感染者数が減少し、稼働率は上昇に転じた。今後は水際対策の緩和、全国旅行支援など、当社のホテル運営事業に追い風となる見込み。

当社参画ホテル（取得・開発順）

No.	エリア	名称	客室数	備考
1	首都圏	センターホテル東京	108	保有
2	関西	天橋立ホテル（オーベルジュ含む）	86	保有
3	首都圏	ホテルサンシャイン宇都宮	160	運営
4	九州	エスペリアホテル長崎	155	運営
5	関西	GOZAN	21	保有
6	九州	エスペリアホテル博多	287	開発
7	首都圏	エスペリアイン日本橋箱崎	114	開発
8	関西	エスペリアイン大阪本町	125	開発
9	関西	エスペリアホテル京都	165	開発・保有
10	中国	ネストホテル広島八丁堀	126	保有
11	中国	ネストホテル広島駅前	84	保有
12	関西	メルキュール京都ステーション	225	開発
13	中部	イビスタイルズ名古屋	284	開発・保有
14	関西	アゴーラ京都烏丸	140	開発
15	関西	アゴーラ京都四条	80	開発
16	関西	アロフト大阪堂島	305	保有
17	九州	エスペリアホテル福岡中洲	87	開発
18	関西	オークウッドホテル京都御池	120	開発・保有
合計		18ホテル	2,672室	

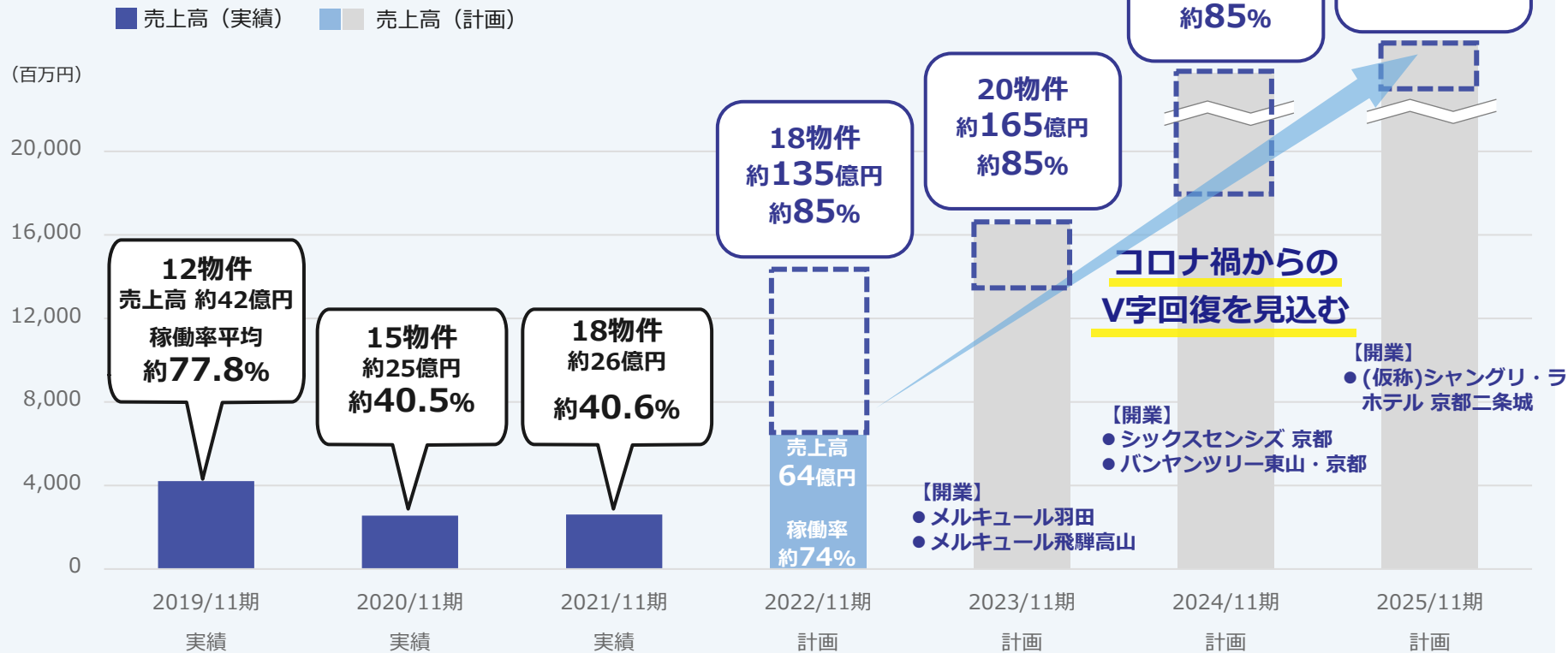
平均稼働率の推移



(注) 当社が参画する各ホテルの平均稼働率の加重平均により算出
物件数は毎月末時点のデータを基に集計。新規開業後、1年未満の物件は集計対象外

- 2022/11期のホテル賃貸・運営事業の売上高の計画は約64億円で、巡航稼働期よりも低い見立てとしている。
- 当社グループが関与する18ホテルの巡航稼働期の売上高は135億円、稼働率の想定は約85%であり、現在開発中の2023年から2025年春までに開業するラグジュアリーホテルを含めると、今後の需要回復と共に売上への大きな貢献が期待できる。

当社関与ホテルの売上高の推移



(注) 稼働率実績は、開業後1年以内のホテルを含む。売却ホテルを除き算定。
 売上高の実績値は当社のセグメント情報データより引用。巡航稼働期の売上高の数値は事業収支ならびに各オペレーターの提供情報に基づき、グループ会社であるサムティアセットマネジメント及びサムティホテルマネジメント株式会社により試算。
 2023年以降に開業するホテルの想定収支及び稼働率は、事業収支に基づき算定

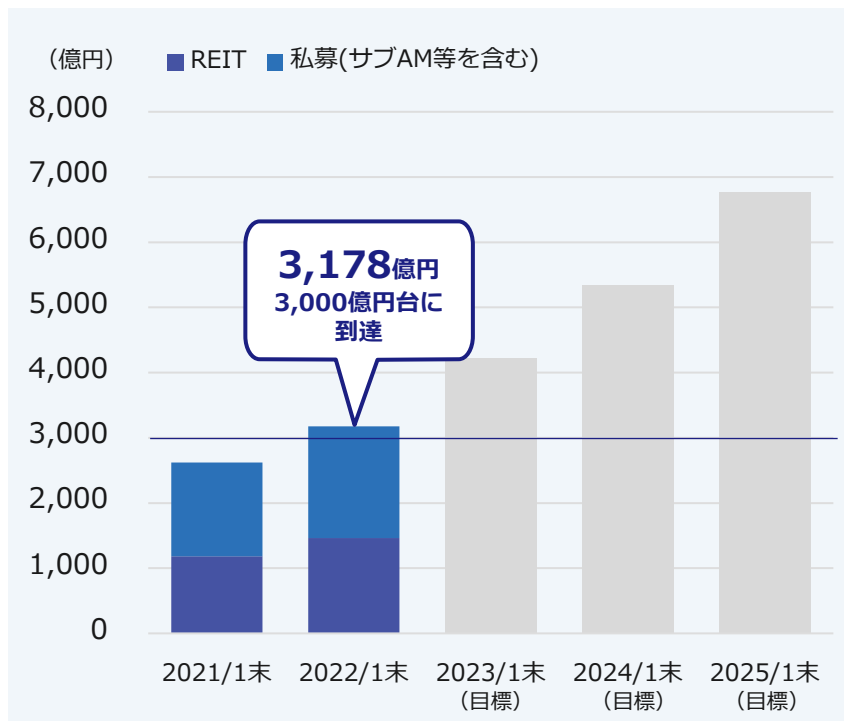


- AUMは1月末時点で3,000億円台に到達。8月には当社よりサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を譲渡。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。

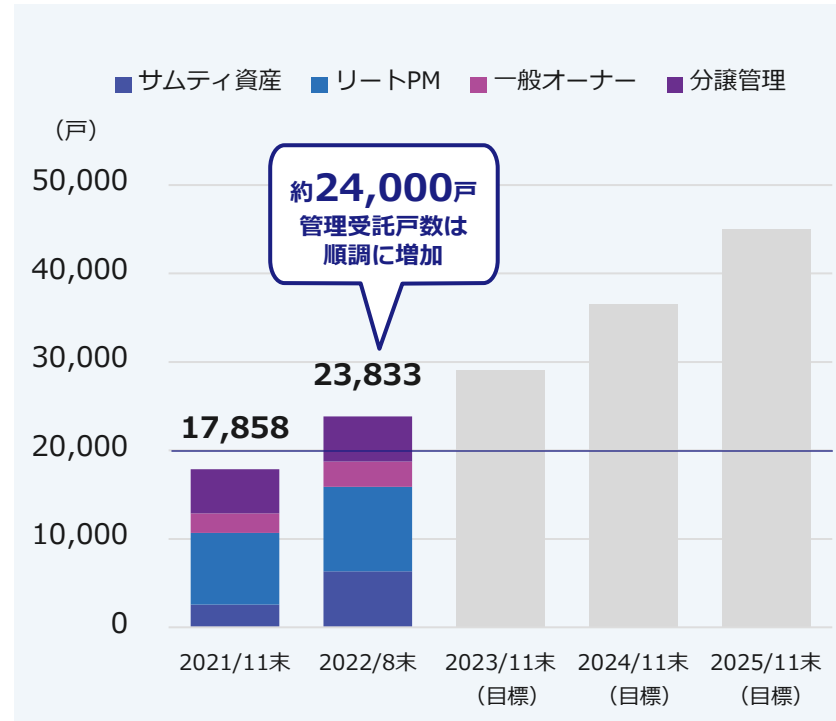


- PMの管理受託戸数は順調に拡大。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に10,000戸以上完成する予定であり、今後も順調な拡大を見込む。

AUM（運用資産残高）の推移



管理受託戸数の推移



中期経営計画

「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」

振り返りと進捗状況について



- 2021年1月に刷新した中期経営計画では、社会動向を見据え、安定的収益拡大に向け構造転換を図る方針。
- 2025/11期末に自己資本比率30%を維持したうえで、売上高・営業利益ベースで、策定時の約2倍の水準を目指す。

基本方針

1 「開発して保有する」ビジネスへの転換

3 地方大都市圏における戦略的投資

2 ホテルREIT設立に向けた取り組み

4 海外事業での収益基盤の構築

各種KPIの目標値

	2020/11期 実績（策定時）	2021/11期 実績	2022/11期 計画	2023/11期 数値目標		2025/11期 数値目標	
売上高 （うち、賃貸収入等）	1,011億円 （121億円）	904億円 （138億円）	1,230億円 （198億円）	1,700億円 （350億円）	水準	2,200億円 （450億円）	水準
営業利益	173億円	94億円	130億円	200億円	以上	350億円	以上
ROE	14.3%	11.6%	10.6%	12.0%~15.0%	水準	15.0%	水準
ROA	7.4%	3.2%	3.3%	6.0%~7.0%	水準	7.0%	水準
自己資本比率	30.7%	27.0%	23.4%	27.0%~30.0%	水準	30.0%	以上

（注1）ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

（注2）売上高に占める賃貸収入等の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 2025/11期の営業利益は350億円を目標水準とするとともに、事業ポートフォリオの転換戦略により、営業利益ベースのインカムゲインは策定時の約6倍の水準である175億円を目指す。

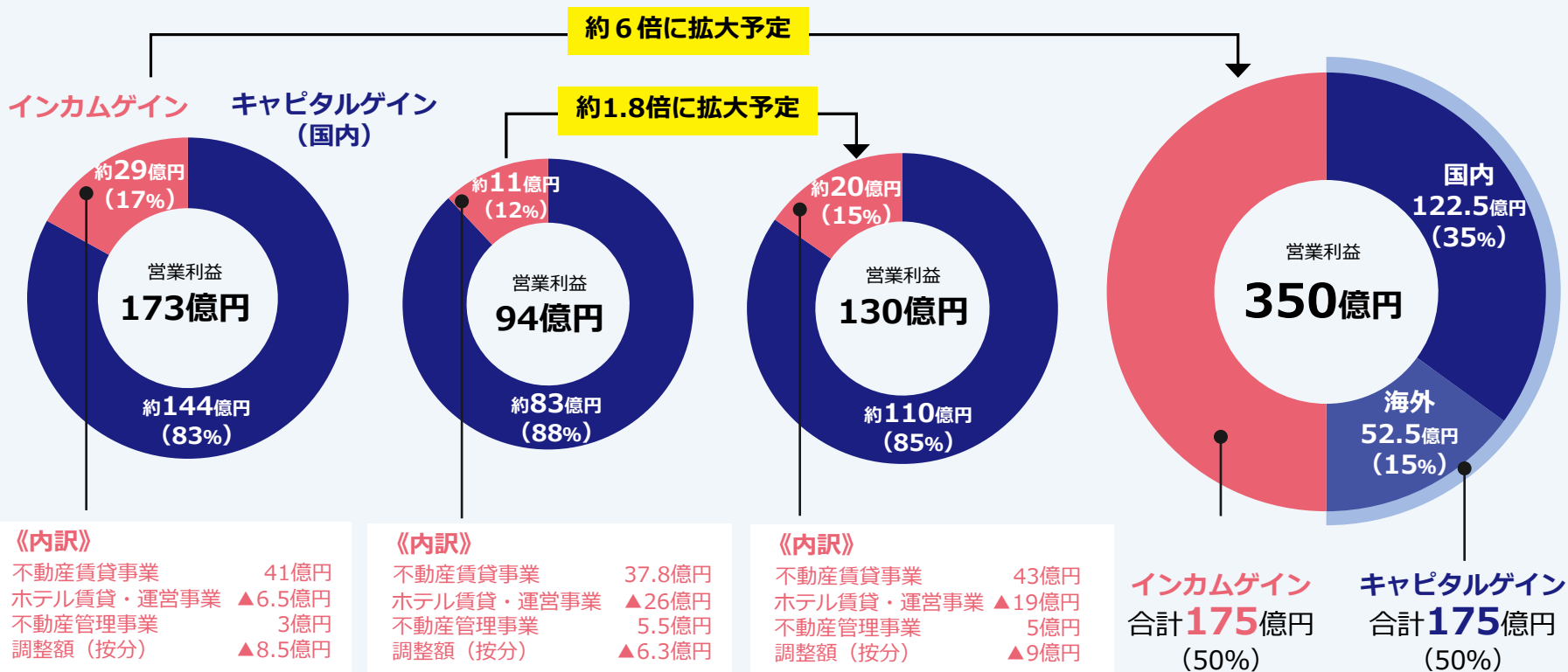
インカムゲイン（営業利益ベース）の構成比

2020/11期 実績(策定時)

2021/11期 実績

2022/11期 計画

2025/11期 目標



(注) 報告セグメントに帰属しない、一般管理費控除後に基づく割合で算出。また、新セグメントへの変更に伴い過年度分を修正
2022/11期計画は、業績予想の修正に基づき修正

投資計画は早期の目標達成に向けて順調に推移

- 5年間（2021-2025年）の総投資額約7,500億円の計画を推進中。テーマ別の目標額と進捗は下記の通り。
2022/11期 3Q時点での投資額累計は約**4,141億円（前期末+1,254億円）**、**進捗率61.8%**となり、計画2年目にして目標投資額の60%を達成。引き続き、目標の早期達成に向けた取り組みを推進。

テーマ別の目標額と進捗率

レジデンス開発

進捗状況 **1,707** 億円

56.9%

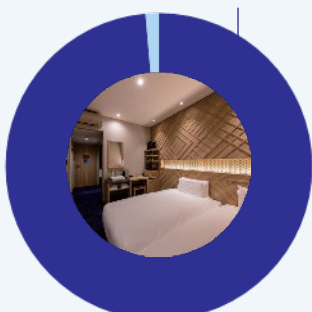


目標額 **3,000** 億円

ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,183** 億円

98.6%



目標額 **1,200** 億円

収益不動産の取得

進捗状況 **1,250** 億円

50.0%



目標額 **2,500** 億円

海外事業

進捗状況 **354** 億円

44.3%

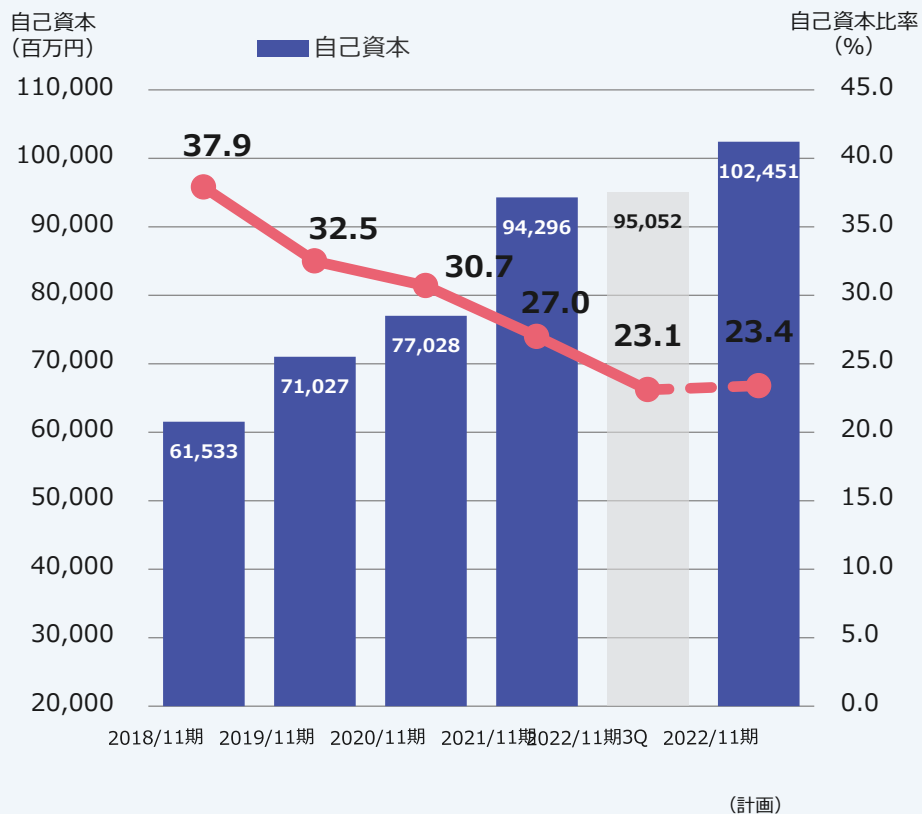


目標額 **800** 億円

(注) 2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

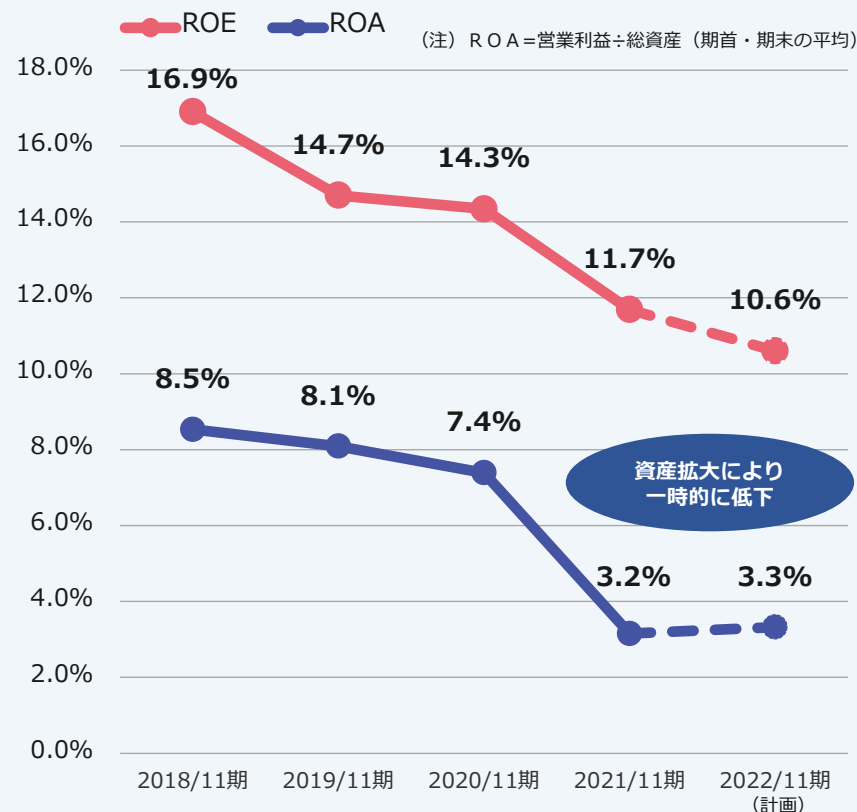
- インカムゲイン拡大を企図した物件取得に伴う保有資産の増加と、ホテルREITの上場延期による資産の売却見通しの変更に伴い、自己資本比率は減少傾向となった。総資産は今後、ホテルREITの上場まで増加する見通し。
- 2023年11月期の中期経営計画の目標水準を意識しながら、ROA、ROEの向上を目指す。

自己資本・自己資本比率の推移



自己資本比率：2023/11期 27～30%水準

ROE・ROAの推移



ROE：2023/11期 12～15%水準

ROA：2023/11期 6～7%水準

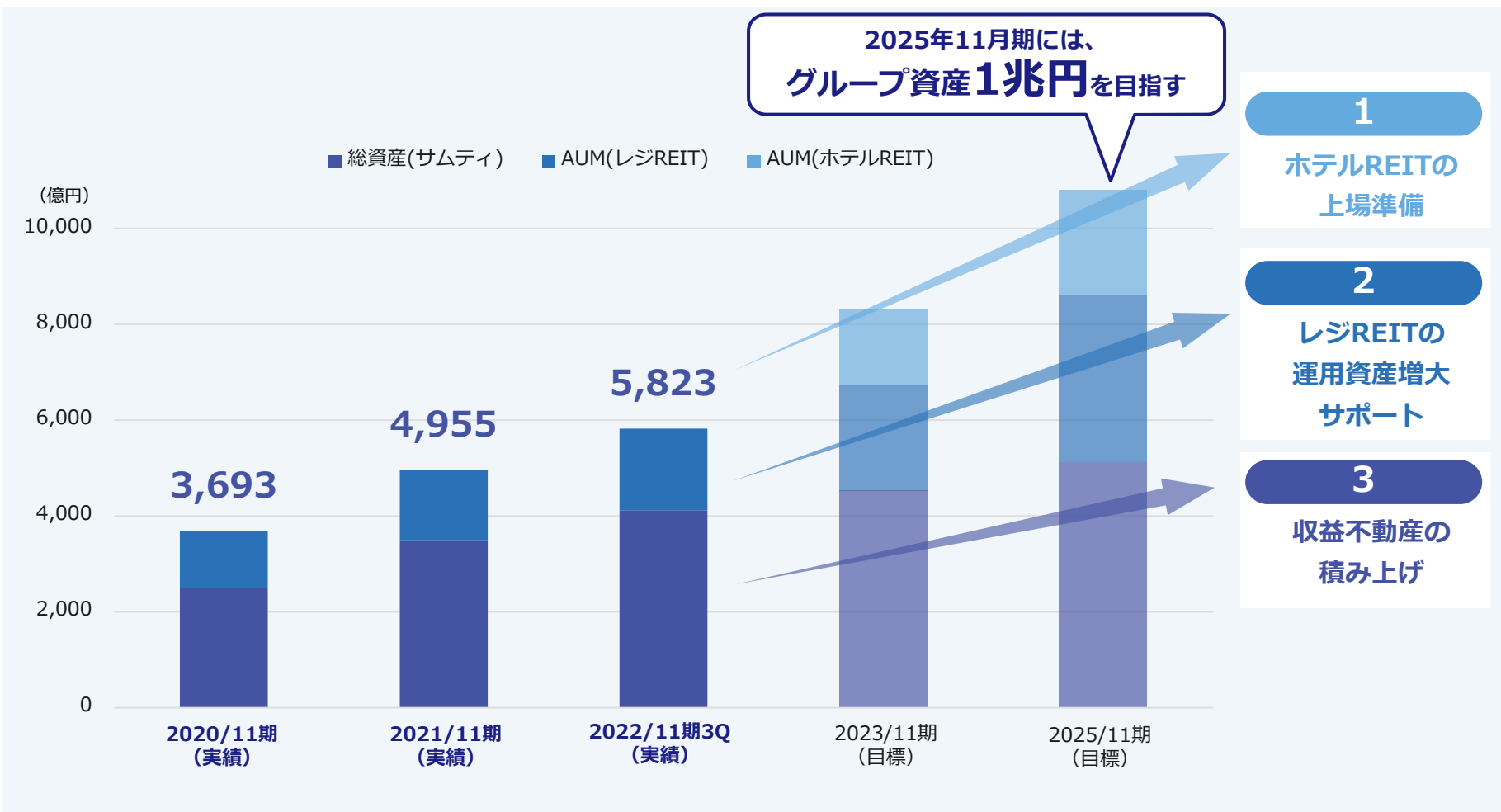
- 売上高ベースでのインカムゲインは、前年同期比で3セグメントすべてで増大。今後もさらなる拡大を見込む。

インカムゲイン（売上高ベース）の推移



(注) 内部売上高を含む数値にて算出

- 資産の増加によりグループ資産は前年度比で約868億円 (+17.5%) 拡大。
- 2025年11月期までに着実な資産増大化を図るべく、下記の1～3のテーマで戦略的な取り組みを推進中。



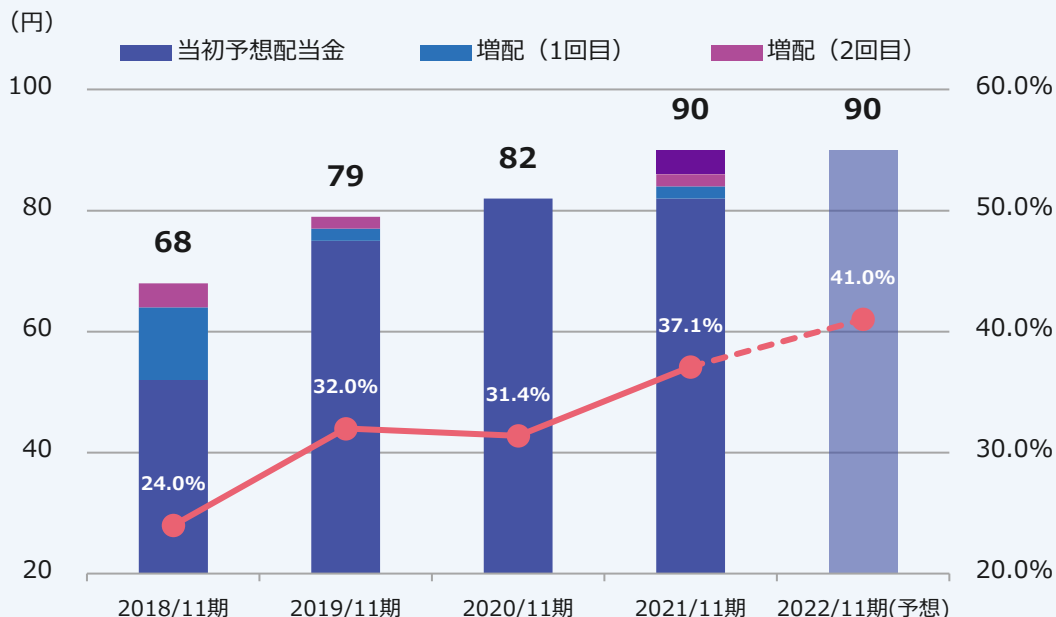
(注) グループ資産：当社の総資産額 + REITのAUM（運用資産残高）を加算して算出

配当推移

2021年11月期は、前年度比+8円の
年間配当90円 (中間39円、期末51円)を実施。

2022年11月期の配当予想も、
年間配当90円 (中間39円、期末51円) とし、
前期水準の配当を維持。

(注) 2018年の配当金は、2018年8月にて、52円予想を**44円増配**し、**96円予想**としました。その後同年10月1日付ライツ・オフアリングに基づく新株予約権の無償割当を行い、発行済み株式数が1.5倍となったことにより、予想配当金が96円を1.5で除した64円となりました。さらに、期末で**4円増配**し、配当金合計を**68円**としています。



株主還元

1.株主優待

11月末現在の株主名簿記載の株主様を対象に、
当社が参画する全国各地のホテルの無料宿泊券を
お届けしております。

2.議決権行使率を高める (2020年より実施)

議決権を有効に行使いただいた株主様に
1,000円分のQUOカードを進呈
(参考指標：行使比率は従前に比べ、2年連続で30%以上向上)

2022年11月期 第3四半期

トピックス・今後の取り組み



- 今期第2Qより、機関投資家向けのIR活動を強化すべく、社内での体制構築を推進。
- 企業価値の向上に必要な課題を積極的に模索し、対応をしていくことで株式市場におけるプレゼンス向上を図る。

<IR活動の強化ポイント>

1.経営状況のみならず、サステナビリティ関連情報開を充実

⇒CO2排出量などの環境データの収集。情報開示に向けた社内体制を構築

2.機関投資家とのミーティング・説明機会を増加

⇒機関投資家との積極的な対話を決算発表後に展開。
当社からのアプローチ数を増加

3.海外IR活動の実施。当社情報の英語での発信を強化

⇒拠点のあるシンガポールなど、今後は海外でのIR活動も強化

⇒開示資料の英文開示を推進



サムティグループは、ステークホルダーとの協力体制構築を図り、積極的な情報開示や対話を通じて、
今後も着実な企業価値の向上を追求。

- 当社が開発・保有するホテル、「イビスタイルズ名古屋」が、建築物省エネルギー性能表示制度であるBELS認証において、5段階評価での**最高評価となる5つ星**を取得。
- 当社にサステナビリティ基本方針に基づき、経済性や収益性のみではなく、**エネルギーや資源に配慮した物件**を開発・供給。

BELS認証 概要



BELSとは、建築物の省エネルギー性能を評価・表示する第三者認定制度。2016年4月に施行された「建築物省エネ法」において、不動産事業者等に建築物の省エネ性を表示するよう努めることが求められており、BELS認証も同法に基づいて評価・表示される。

ホテル概要 (BELS5つ星)



<外観>

<フロントレストラン>

ホテル名称	イビスタイルズ名古屋
アクセス	名古屋駅 徒歩8分
開業	2020年11月
客室数	284室
特徴	ビジネス利用、観光利用ともに適しており、ミレニアル世代をターゲットとしたスタイリッシュなデザインが特徴的なホテル。



サムティグループは、社会情勢の変化を捉え、エネルギーや資源に入所し、“人と自然の共生”を意識した不動産の開発やサービスの提供を推進。

- ネスタリゾート神戸では、夏季のイベントとして8月末まで花火フェス「ナイトブラスト」を開催。大自然の夜を華やかな花火が彩り、多くの来場客を魅了。同テーマパークの集客に貢献。
- 秋には、10月22日（土）～11月6日（日）の期間限定で大自然の「ハロウィーン・フェス」を開催予定。

花火フェス「ナイトブラスト」の様子



ハロウィーン・フェスについて

ネスタリゾートの秋は、ハロウィーン・フェスの原点“悪霊を追い払う収穫祭”をテーマにした、全く新しい大自然のエンターテイメントを提供。大自然に潜むおぼけを探す「ハロウィーン・おぼけハント」や、収穫を祝う焚火の体験と秋の味覚を堪能できる「バーベスト・マーケット」など、大自然の秋を存分に楽しめるアクティビティが登場。

(公式webサイト：<https://nesta.co.jp/lp/halloween-festival-202210>)

- 地方創生の主旨のもと、スポーツを通じて当社創業地である大阪を、そして日本全国を盛り上げるため、今シーズンより大阪を本拠地とするオリックス・バファローズのオフィシャルスポンサーに就任。同チームの活動を積極的に応援。

26年ぶり5度目の日本一



©ORIX Buffaloes

<スポンサー協賛について>

当社創業地である大阪を本拠地とするオリックス・バファローズは、野球を通じて「ファンに感動と興奮を、子ども達に夢と希望を、そして、地域社会の街づくりと人づくりに貢献する」という球団理念を掲げています。一方、当社グループは企業理念である「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向けて、社会を構成する一員として地域に根差した活動を行っていることから、同チームの活動の取り組みに共感し、オフィシャルスポンサーに就任。

サムティグループは、今後もスポンサー活動等でチームや選手の活躍を応援することで、スポーツの活性化と、日本全国の地域経済の発展に貢献。



- 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安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又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おります。これらの見通しには、将来において業績に影響を与うるリスクや不確実な要素が含まれており、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ございます。
- 本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資をお勧めする為のものではありません。

< お問い合わせ先 >

経営企画部 IR室

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp



SAMTY