



# 2022年11月期 決算説明資料

サムティ株式会社（証券コード：3244）



<b>1. 2022年11月 連結決算概要 . . .</b> ✓ 2022年11月期の振り返り ✓ 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	<b>P. 02</b>	<b>4. 配当・株主還元 . . .</b> ✓ 配当推移と株主還元 ✓ 株主優待の完全電子化 ✓ 株式の状況（2022年11月末日時点）	<b>P. 29</b>
<b>2. 2022年11月期 セグメント別概要 . . .</b> ✓ 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・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	<b>P. 08</b>	<b>5. 2023年11月期 連結業績予想 . . .</b> ✓ 2023年11月期 連結業績予想  <b>6. トピックス・サステナビリティに関する取り組み . . .</b> ✓ 全国各拠点にAM・PMグループ会社を展開 ✓ コーポレートロゴを一新 ✓ 「ネスタリゾート神戸」の経営権を取得 ✓ BELS認証の取得 ✓ サステナビリティサイトの公開 ✓ マイクロファイナンス事業支援を行う企業への投資 ✓ 地方創生の観点から、地元プロ野球球団をサポート ✓ 「夢の教室」冠授業の開催 ✓ サムティくんCMの放映	<b>P. 33</b>  <b>P. 35</b>
<b>3. 中期経営計画の振り返りと進捗状況 . . .</b> ✓ 基本方針及びKPIについて ✓ 収益構造の転換について ✓ 収益構造の転換（インカムゲイン拡大）進捗状況 ✓ 投資計画の進捗状況 ✓ KPIの進捗状況 ✓ グループ資産拡大における進捗状況	<b>P. 22</b>	<b>7. APPENDIX . . .</b> ✓ ①市場規模 ✓ ②不動産価格 ✓ ③長期金利 ✓ ④レジデンスの賃料 ✓ ⑤オフィスの空室率と賃料 ✓ ⑥ホテル稼働率 ✓ ⑦日本とベトナムのGDP成長率	<b>P. 45</b>

# 2022年11月期 連結決算概要



## 2022年11月期 (41期) 概要

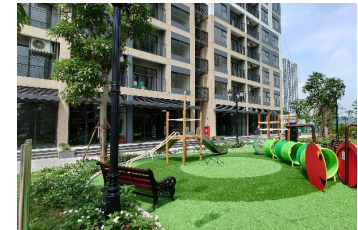
1. マーケット環境を鑑み、ホテルREITの新規上場と保有ホテルの販売を来期以降に延期。  
販売物件をホテルからレジデンスに入れ替えることにより柔軟に対応し、第4Qには31件のレジデンスを販売。売上・利益ともに過去最高を達成。
2. アフターコロナを見据えた取り組みとして、ラグジュアリーホテルの開発を推進。  
「(仮称) シャングリ・ラ 京都 二条城計画」及び「バンヤンツリー 東山・京都」の開発プロジェクト会社を連結子会社化。  
また、2022年12月に「メルキュール飛騨高山」を開業。
3. マーケティング集団である株式会社刀と共同で「ネスタリゾート神戸」の経営権を取得。  
国内事業の成長戦略第3の柱として、テーマパーク事業へ参入。
4. ベトナムでの分譲住宅事業は販売活動が本格化し、販売ペースは順調に進捗。



「メルキュール飛騨高山」  
建物外観



「ネスタリゾート神戸」  
花火フェス

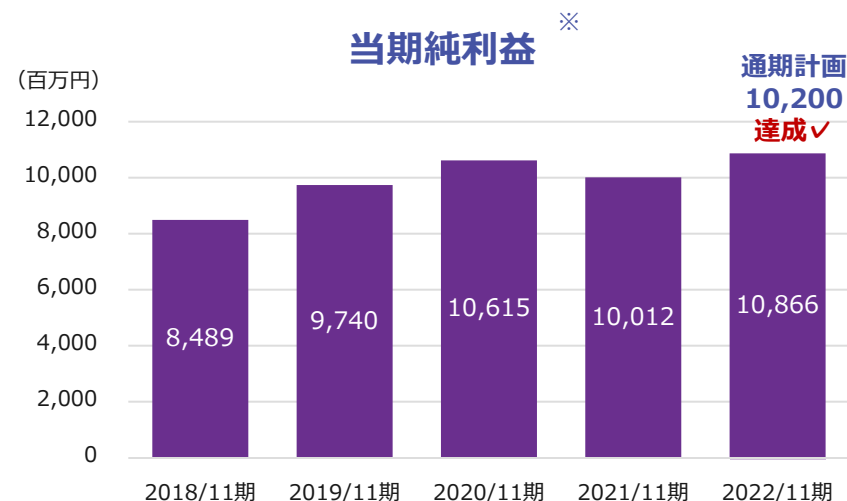
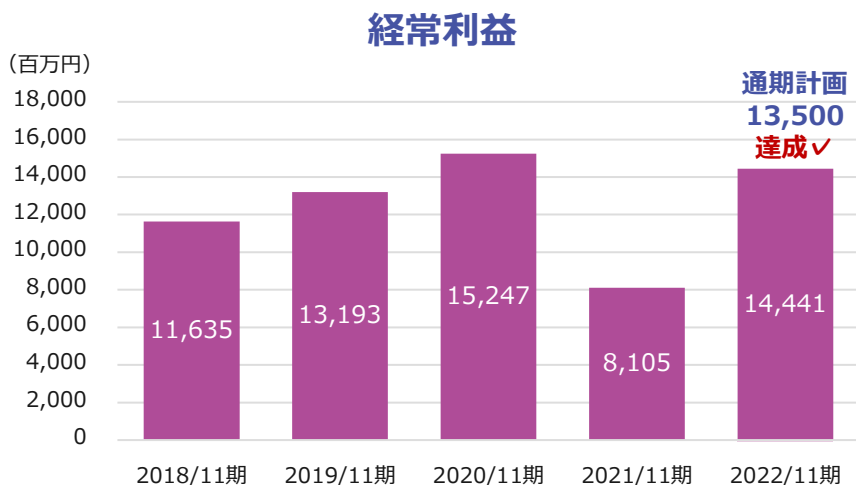
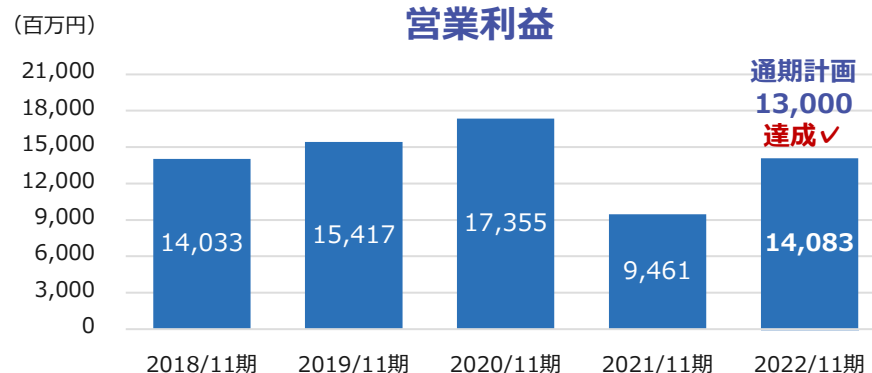
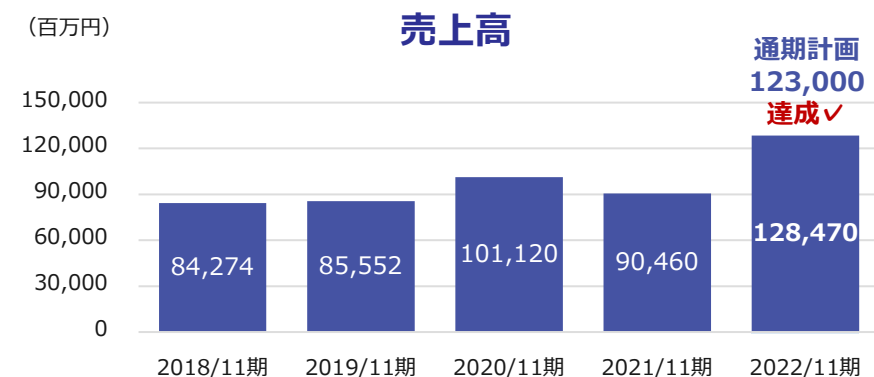


ベトナムでの分譲住宅事業  
「THE SAKURA プロジェクト」

マーケット環境に応じて柔軟かつ機動的な対応を行い、  
中期経営計画の達成に向け着実に事業を推進。

## 2022年11月期は過去最高益を達成。

2022年11月期の売上高は約1,284億円、当期純利益は約108億円と前期比で増収増益となり、**売上・利益ともに過去最高を達成**。  
引き続き、中期経営計画に基づいた着実な事業推進と、既存の事業領域を超えた新たな挑戦のバランスを重視。



※親会社株主に帰属する当期純利益

- インカムゲインの最大化のため、物件の販売については計画通り第4Qに実施。
- ホテルREITを上場延期したものの、販売物件を柔軟に見直し、ホテルからレジデンスに入れ替えることで対応。  
海外投資家の日本の不動産への旺盛な投資意欲もあり、売上・利益ともに通期計画を達成。

(単位：百万円)	2021/11期		2022/11期		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	達成率
売上高	90,460	100%	128,470	100%	38,010	42.0%	123,000	104.4%
売上原価	72,606	80.3%	101,304	78.9%	28,698	-	-	-
販売費・一般管理費	8,392	9.3%	13,081	10.2%	4,689	-	-	-
営業利益	9,461	10.5%	14,083	11.0%	4,622	48.8%	13,000	108.3%
営業外収益	2,134	2.4%	6,012	4.7%	3,877	-	-	-
営業外費用	3,491	3.9%	5,654	4.4%	2,163	-	-	-
経常利益	8,105	9.0%	14,441	11.2%	6,336	78.2%	13,500	106.9%
特別利益	4,307	4.8%	80	0.1%	-4,227	-	-	-
特別損失	201	0.2%	12	0.0%	-188	-	-	-
純利益（親会社株主帰属）	10,012	11.1%	10,866	8.5%	853	8.5%	10,200	106.5%
1株当たり純利益（円）	242.52	-	233.68	-	-8.83	-3.6%	219.50	-

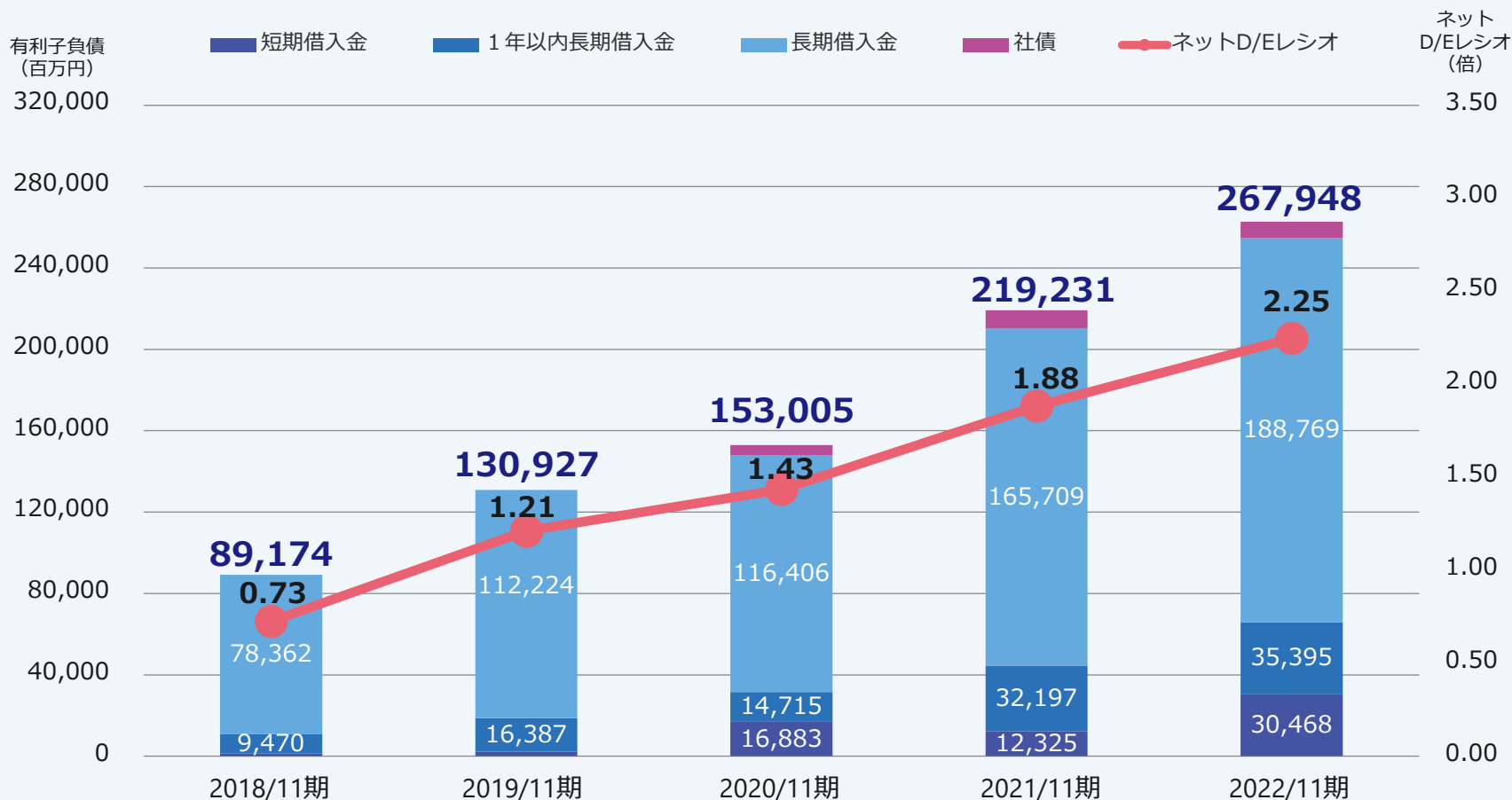
- グループの総資産は、仕入れ活動の強化により前年度末から約644億円増加。財務規律等を重視しながら、中期経営計画（アフターコロナ版）の達成に向け今後も資産の積み上げを推進。

(単位：百万円)	2021/11期 実績	2022/11期 実績	増減額	主な増減理由
<b>資産合計</b>	<b>349,194</b>	<b>413,594</b>	<b>64,400</b>	
流動資産	225,094	289,904	64,810	◇販売用不動産 物件取得 +26,610 百万円 振替その他 +61,878 百万円 物件売却 -81,775 百万円
現金及び預金	41,646	46,002	4,356	
販売用不動産	107,875	114,623	6,748	
仕掛販売用不動産	71,075	122,065	50,989	◇仕掛販売用不動産
固定資産	124,048	123,581	-466	開発用地取得・建築費 +80,873 百万円 振替その他 -30,803 百万円
有形固定資産	91,306	90,435	-870	
無形固定資産	426	414	-11	
投資その他の資産	32,315	32,731	415	
<b>負債合計</b>	<b>246,166</b>	<b>303,199</b>	<b>57,032</b>	
流動負債	54,618	89,543	34,924	◇有形固定資産 収益不動産取得 +31,608 百万円 振替その他 -30,530 百万円
短期借入金	12,325	30,468	18,142	
1年内返済予定の長期借入金	32,197	35,395	3,198	
1年内返済予定の社債	0	5,170	5,170	◇株主資本
固定負債	191,547	213,656	22,108	四半期純利益 +10,866 百万円 配当金の支払い -4,184 百万円 RSの発行 +124 百万円 企業結合に係る調整 -40 百万円
長期借入金	165,709	188,769	23,059	
社債	9,000	8,145	-855	
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	
<b>純資産</b>	<b>103,028</b>	<b>110,395</b>	<b>7,367</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>349,194</b>	<b>413,594</b>	<b>64,400</b>	
有利子負債	231,231	279,948	48,716	
株主資本	93,336	100,101	6,764	
自己資本比率	27.0%	23.9%	-3.1%	

(注) 有利子負債にゼロ・クーポンの新株予約権付社債を含む

- 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10.6年、平均金利は1.25%、うち収益不動産の借入期間は13.5年、平均金利は1.23%で推移。
- グリーンローンによる借入を検討するなど、ファイナンスにおけるサステナビリティの視点を強化。

### 有利子負債・ネットD/Eレシオ



(注1) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

(注2) 有利子負債よりゼロ・クーポンの新株予約権付社債を除いて算出



2022年11月期

セグメント別概要

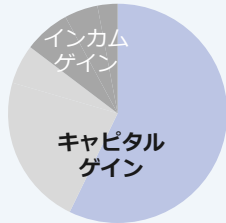


【キャピタルゲイン】 第2Qにサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を販売した他、第4Qには特定目的会社3社（外部）に計31物件を販売。

【インカムゲイン】 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するも、巡行稼働までに一定期間を要する新規ホテルの開業により、減益。今後は客室単価の回復や巡行稼働フェーズへの移行により、収益性の改善を見込む。

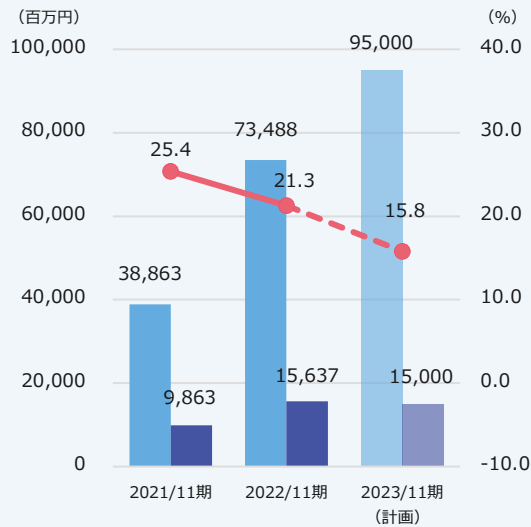
(単位：百万円)		2021/11期		2022/11期		前年同期比		2022/11期	
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	通期計画	進捗率
<b>売上高</b>		<b>90,460</b>	-	<b>128,470</b>	-	<b>38,010</b>	<b>+42.0%</b>	<b>123,000</b>	<b>104.4%</b>
キャピタル	不動産開発事業	38,863	-	73,488	-	34,625	+89.1%	67,400	109.0%
	不動産ソリューション事業	37,128	-	28,656	-	-8,471	-22.8%	29,300	97.8%
	海外事業	595	-	7,463	-	6,868	+1,153.8%	7,900	94.4%
インカム	不動産賃貸事業	7,949	-	8,704	-	754	+9.5%	8,900	97.7%
	ホテル賃貸・運営事業	2,784	-	6,293	-	3,508	+126.0%	6,400	98.3%
	不動産管理事業	3,845	-	5,193	-	1,348	+35.1%	4,500	115.4%
調整額		-707	-	-1,330	-	-623	-	-1,400	-
<b>営業利益</b>		<b>9,461</b>	-	<b>14,083</b>	-	<b>4,622</b>	<b>+48.8%</b>	<b>13,000</b>	-
キャピタル	不動産開発事業	9,863	25.4%	15,637	21.3%	5,773	+58.5%	11,900	131.4%
	不動産ソリューション事業	3,042	8.2%	3,928	13.7%	886	+29.1%	4,000	98.2%
	海外事業	298	50.1%	-593	-	-891	-	200	-
インカム	不動産賃貸事業	3,779	47.5%	4,168	47.9%	389	+10.3%	4,300	96.9%
	ホテル賃貸・運営事業	-2,596	-	-2,742	-	-145	-	-1,900	-
	不動産管理事業	550	14.3%	775	14.9%	225	+40.9%	500	155.0%
調整額		-5,475	-	-7,090	-	-1,614	-	-6,000	-

## 不動産開発事業

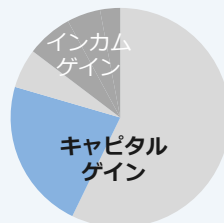


売上高構成比  
57.2%

- 2022年11月期は計54物件（約734億円）を販売。
- 開発後の物件保有を推進する、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。

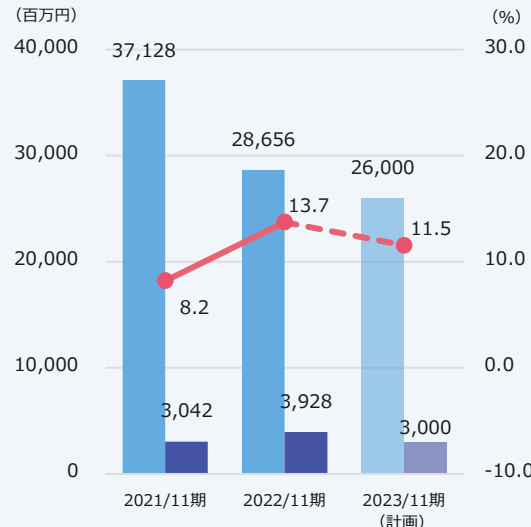


## 不動産ソリューション事業

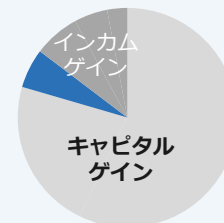


売上高構成比  
22.3%

- 2022年11月期は計37物件（約286億円）を販売。
- 総資産拡大に向けた仕入れ活動の強化をしつつ、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。

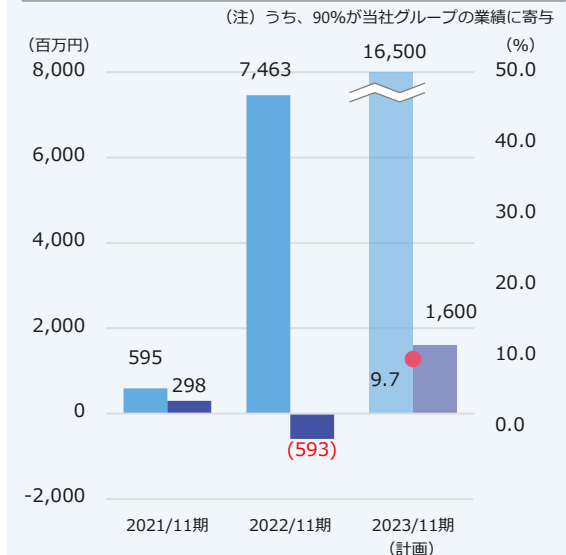


## 海外事業



売上高構成比  
5.8%

- 「THE SAKURA プロジェクト」全体での完売時における売上高は約407億円<sup>(注)</sup>、プロジェクト利益は約57億円<sup>(注)</sup>の想定。
- V8棟を竣工、引渡。原価に算入したV8,V9の共用部面積の按分処理により、戸数が少ないV8については原価が高い状況となり、営業利益がマイナスとなる。来期以降については、平準化される見通し。



■ 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

- 2022年11月期連結累計期間には67件、取得金額ベースで約357億円の開発用地を取得。
- 2023年11月期以降の仕入れも順調にスタートしており、78物件、約323億円の開発用地を順次、取得決済予定。

## 開発用地 取得金額ベース（進捗率）

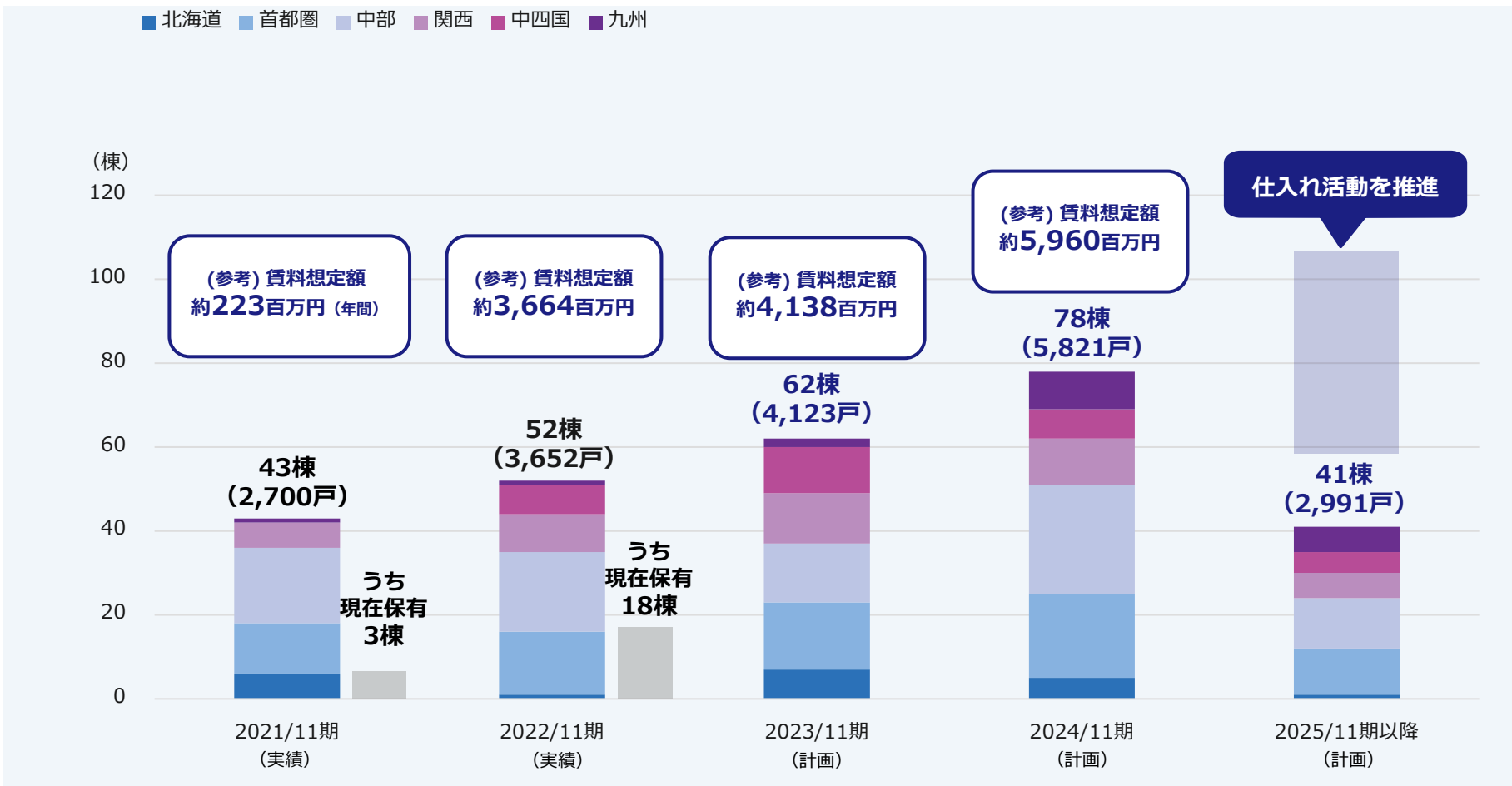
2022/11期			2023/11期			2024/11期 以降 決済予定
通期計画	実績	達成率	通期計画	今期決済予定	進捗率	
450億円	357億円	79.3%	720億円	323億円	44.8%	24億円

（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

## 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 取得実績	9件	14件	21件	8件	5件	10件	67件
2023/11期 決済予定	8件	23件	22件	13件	8件	4件	78件
<b>合計</b>	<b>17件</b>	<b>37件</b>	<b>43件</b>	<b>21件</b>	<b>13件</b>	<b>14件</b>	<b>145件</b>
2024/11期以降 決済予定	1件	1件	0件	0件	1件	0件	3件

- 2022年11月期には、計52棟（3,652戸）のレジデンスが竣工。
- 2023年11月期以降、全国各都市で**合計181棟、約13,000戸**の開発計画を予定。引き続き、インカムゲイン拡大のため、レジデンス開発を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計

(注2) 賃貸想定額について、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

● 2022年12月に「メルキュール飛騨高山」が開業。

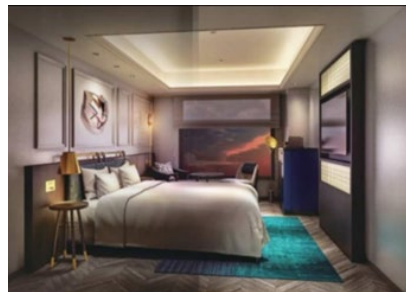
今期以降の竣工ならびに開業予定のホテル・オフィス開発の計画についても順調に推移。

● 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	メルキュール羽田	東京都大田区	363	2023年秋 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年夏 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	2026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 7棟				573	-
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
		札幌市中央区オフィスPJ	札幌市中央区	-	2025年 竣工
		広島市中区オフィスPJ	広島市中区	-	2025年 竣工
		広島県福山市オフィスPJ	広島県福山市	-	2025年 竣工
	未定	名古屋市中村区オフィスPJ	名古屋市中村区	-	-
		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  
建物外観



メルキュール羽田  
客室（イメージ）



バンヤンツリー・東山 京都  
建物外観（イメージ）



シックスセンス 京都  
建物外観（イメージ）

（注1）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。

- 2022年11月期連結累計期間には、計91物件（不動産開発事業：54物件、ソリューション事業：37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（不動産開発事業：13物件、ソリューション事業：8物件）を供給。  
外部には70物件（不動産開発事業：41物件、ソリューション事業：29物件）を販売。

## 販売件数ベース（進捗率）

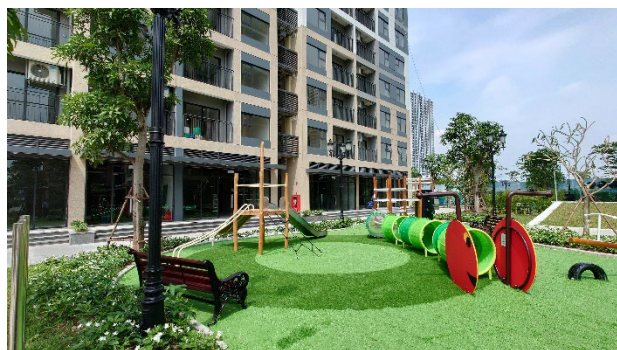
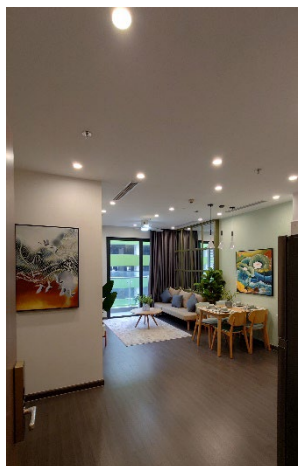
セグメント	通期計画 (修正後)	2022/11期		2023/11期		
		実績	進捗率	通期計画	売却予定	進捗率
不動産開発事業	53件	54件	101.9%	66件	8件	12.1%
（うち S-RESIDENCE）	(51件)	(52件)	102.0%	(65件)	(8件)	12.3%
（うち 投資分譲）	(1件)	(1件)	100.0%	(0件)	(0件)	-
（うち ホテルその他）	(1件)	(1件)	100.0%	(1件)	(0件)	0%
不動産ソリューション事業	40件	37件	92.5%	40件	4件	10.0%
<b>合計</b>	<b>93件</b>	<b>91件</b>	<b>97.8%</b>	<b>106件</b>	<b>12件</b>	<b>11.3%</b>

## 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	16件	21件	10件	-	2件	54件
（うち S-RESIDENCE）	(5件)	(15件)	(21件)	(11件)	-	(1件)	(53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	3件	8件	5件	11件	2件	8件	37件
<b>合計</b>	<b>8件</b>	<b>24件</b>	<b>26件</b>	<b>21件</b>	<b>2件</b>	<b>10件</b>	<b>91件</b>

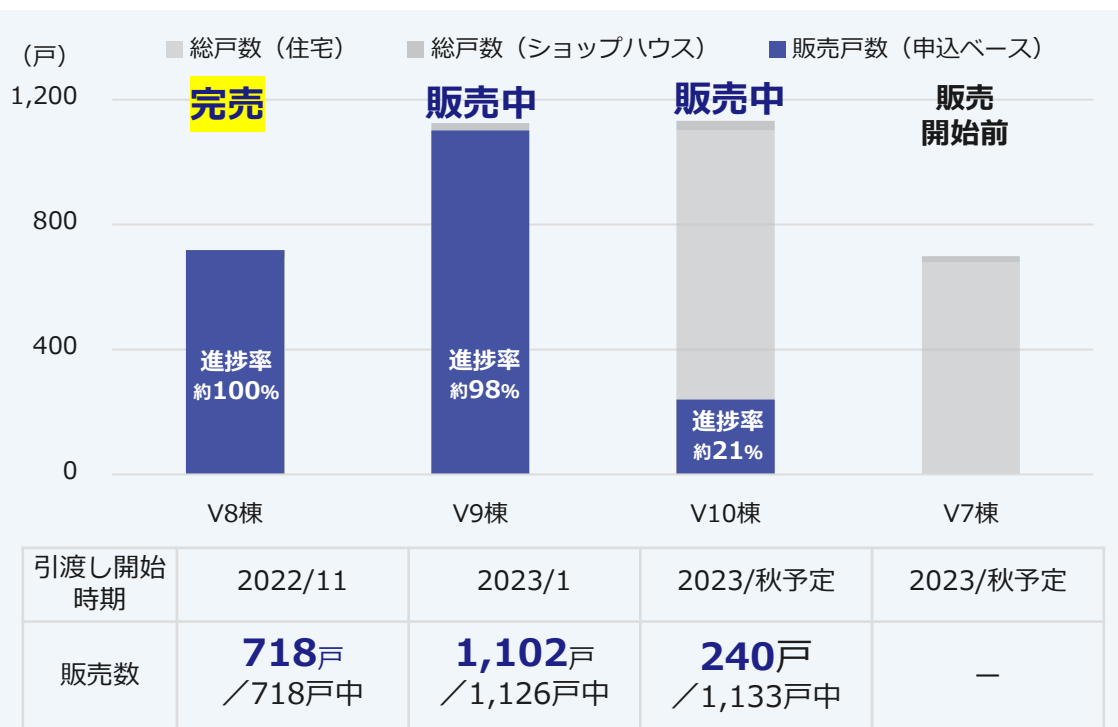


- ベトナムでの分譲住宅事業「THE SAKURA プロジェクト」の販売は、コロナ禍においても順調な状態を継続。
- V8の販売については申込ベースで完売。顧客への住戸引渡を開始。
- V9についても進捗率約98%と、販売状況は順調。
- V10は2022年末頃より販売を開始し、販売の進捗率は2023年3月31日時点において約21%と、V10についても販売は順調に推移。



現地モデルルーム、外観、エクステリア

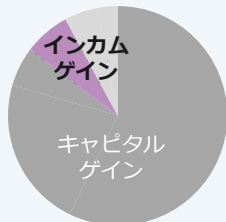
## 引渡し時期・販売状況について（2023年3月31日時点）



(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

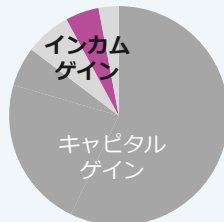


売上高構成比  
6.8%

- 賃貸用不動産の積み上げが奏功し増収増益。
- 更なる保有物件の積み上げを推進し、2023年11月期についても引き続き増収増益予想。

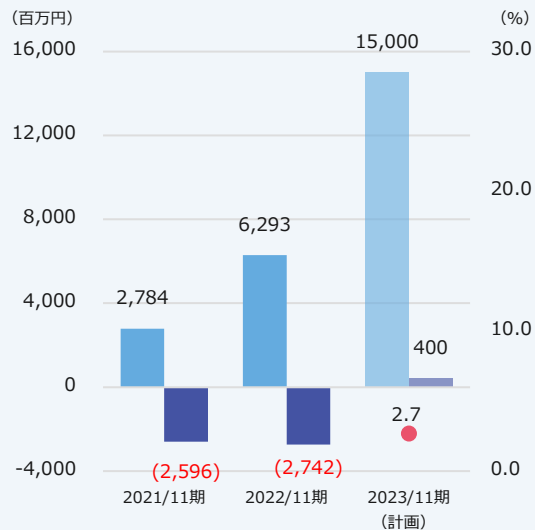


## ホテル賃貸・運営事業

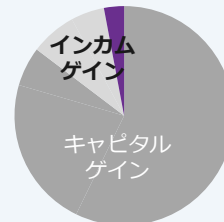


売上高構成比  
4.9%

- 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、営業利益のマイナス幅が前期比で微増。
- 稼働率・客室単価はともに回復傾向。2023年11月期の計画については増収増益予想。

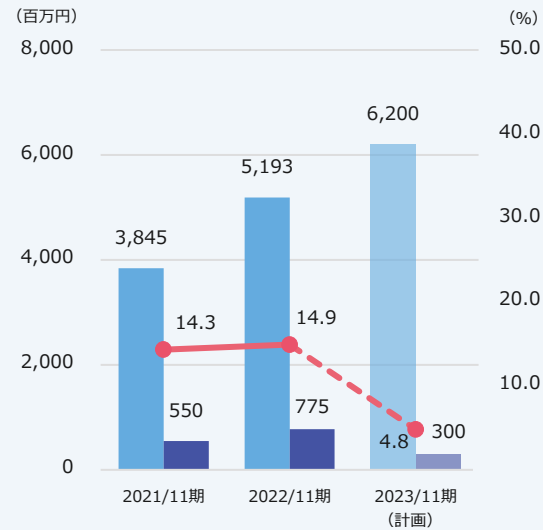


## 不動産管理事業



売上高構成比  
3.0%

- 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。
- 事業規模拡大に伴う経費増の影響を想定し、2023年11月期については増収減益予想。



■ 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

- 2022年11月期連結累計期間には、全国の主要都市において、51物件、約309億円（達成率62.4%）の収益不動産を取得。  
**2023年11月期については既に計画の約324億円（進捗率約65%）**の収益不動産を取得予定。
- 2023年11月期以降の収益不動産の仕入れ（約537億円）について、フォワードコミット案件として40物件（391億円）の取得を順次行う予定。

（注）フォワードコミット案件：竣工前物件を対象として取引を締結する契約

### 収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

2022/11月期			2023/11月期			2024/11月期 以降 決済予定
通期計画	実績	達成率	通期計画	決済予定	進捗率	
495億円	309億円	62.4%	500億円	324億円	64.9%	213億円

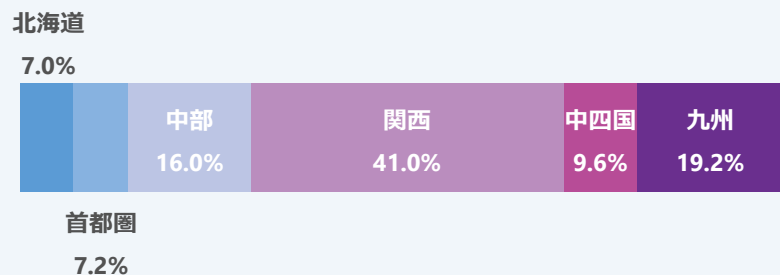
計70件（約537億円）の収益不動産を決済予定

### 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 取得実績	12件	9件	3件	10件	5件	12件	51件
2023/11期 決済予定	4件	13件	8件	11件	5件	10件	51件
合計	16件	22件	11件	21件	10件	22件	102件
2024/11期以降 決済予定	1件	5件	1件	9件	1件	2件	19件

- 賃貸用不動産は、レジデンス、ホテル、オフィスなどを含めて160物件（簿価合計で約1,631億円）を保有。うち、レジデンスの稼働率は95%前後と、引き続き堅調に推移。
- 保有物件のエリアを全国に分散することで、バランスのとれたポートフォリオを構築。

## 保有資産の割合（地域別）

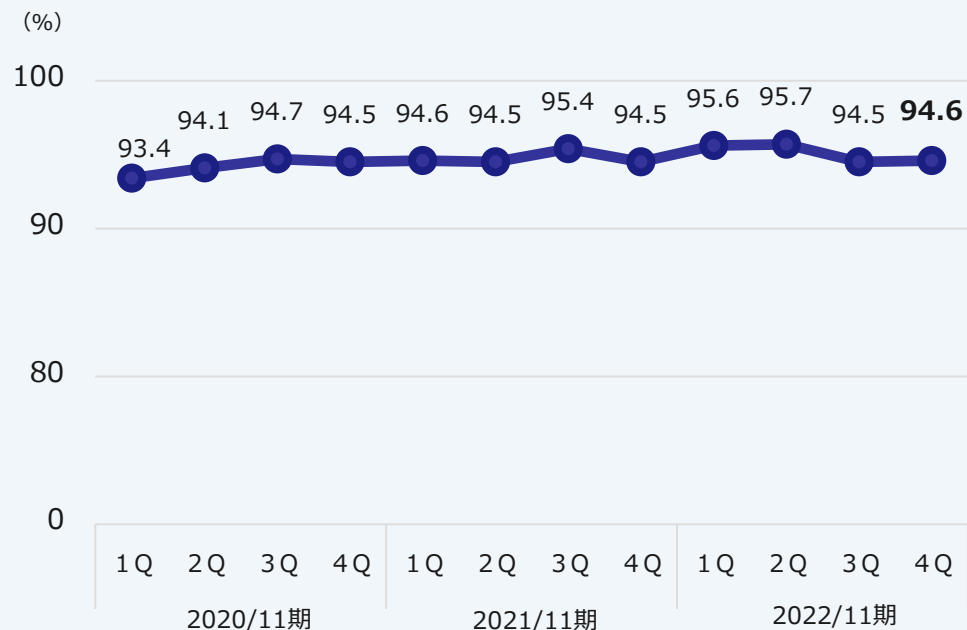


## 保有資産の割合（資産種別）



(注) 2022年11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

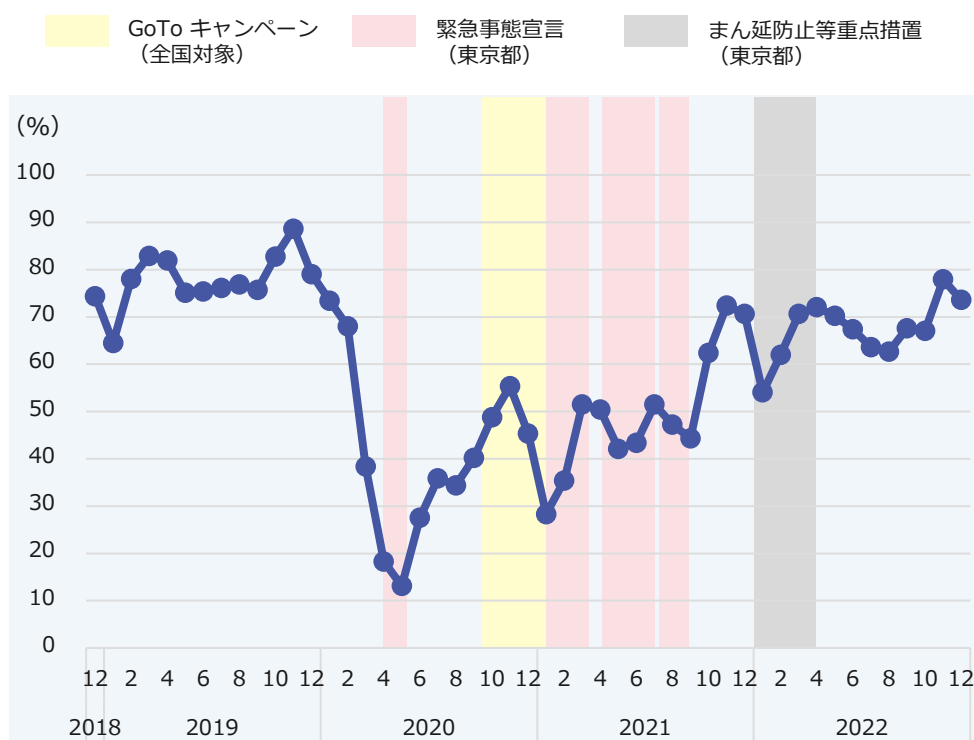


- 当社が参画するホテルに「ホテル ザ・パヴォーネ（ネスタリゾート神戸）」と「メルキュール飛騨高山」の2ホテルを追加。
- 平均稼働率については順調な回復基調にあり、また、客室単価についてもコロナ前の水準やそれ以上に回復しているホテルが増化。
- 今後も外国人観光客数や国内旅行者数の増加が見込まれ、更なる事業環境の回復を予想。

当社参画ホテル（取得・開発順）

No.	エリア	ホテル名称	客室数	備考
1	首都圏	センターホテル東京	108	保有・運営
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	-
4	九州	エスペリアホテル長崎	155	-
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・運営
8	関西	エスペリアイン大阪本町	125	開発・運営
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・運営
18	関西	オークウッドホテル京都御池	120	開発・保有
19	関西	ホテル ザ・パヴォーネ （ネスタリゾート神戸）	109	運営
20	中部	メルキュール飛騨高山	161	開発
<b>合計</b>		<b>20ホテル</b>	<b>2,942室</b>	

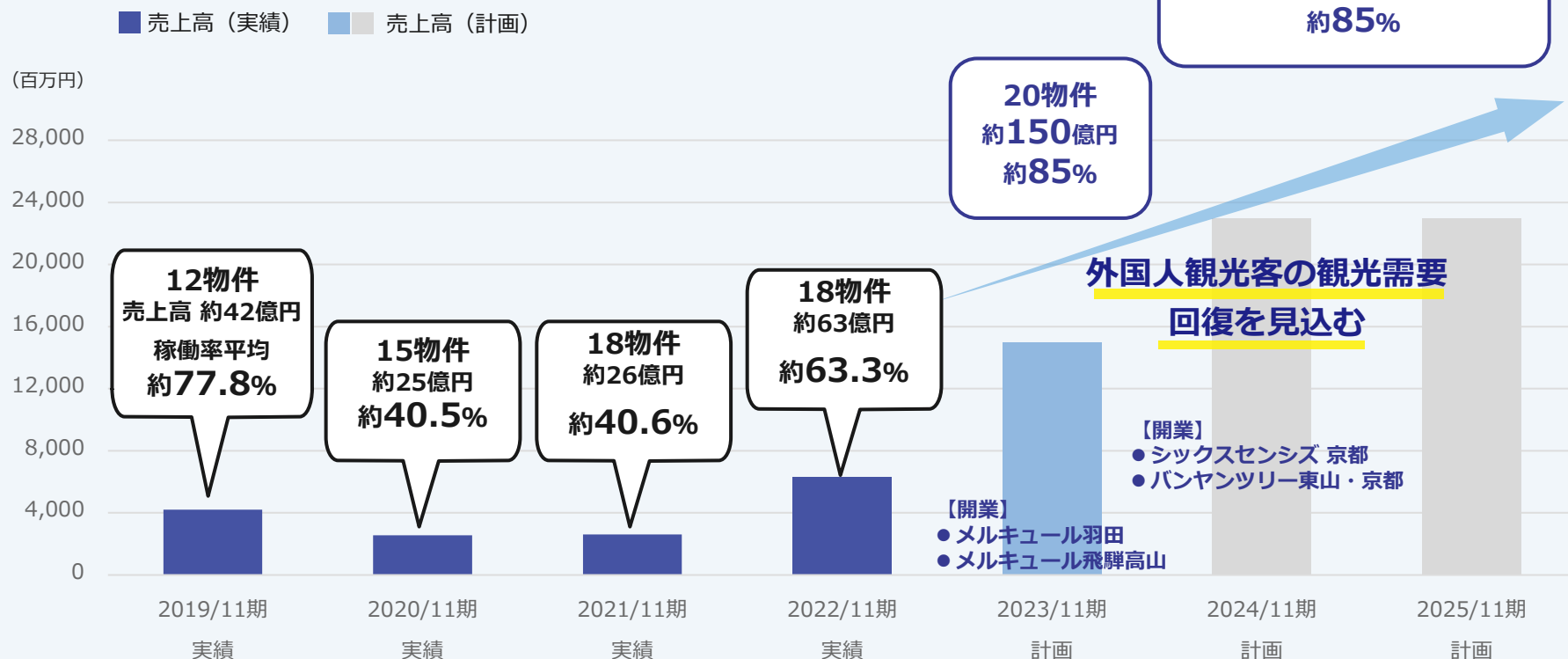
平均稼働率の推移



(注) 各ホテルの毎月末時点の平均稼働率に客室数を基に、加重平均により算出。  
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・運営事業の売上高は約63億円で、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ホテルの巡航稼働期の想定稼働率は約85%であり、現在開発中の2023年から2024年冬までに開業するホテルを含めると、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

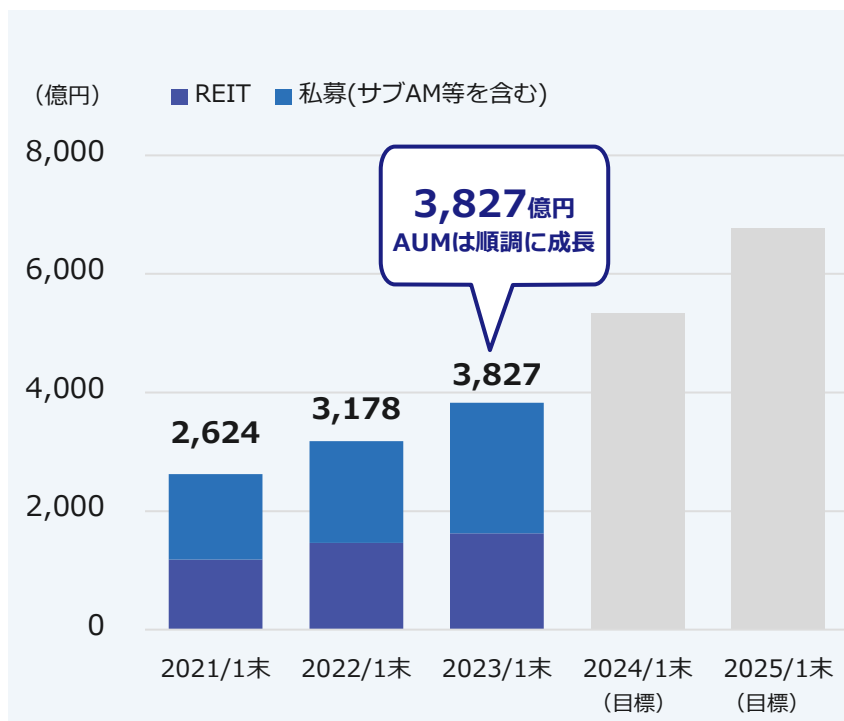


- AUMは2022年1月末時点で3,000億円台に到達。2022年8月に当社よりサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を譲渡。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。

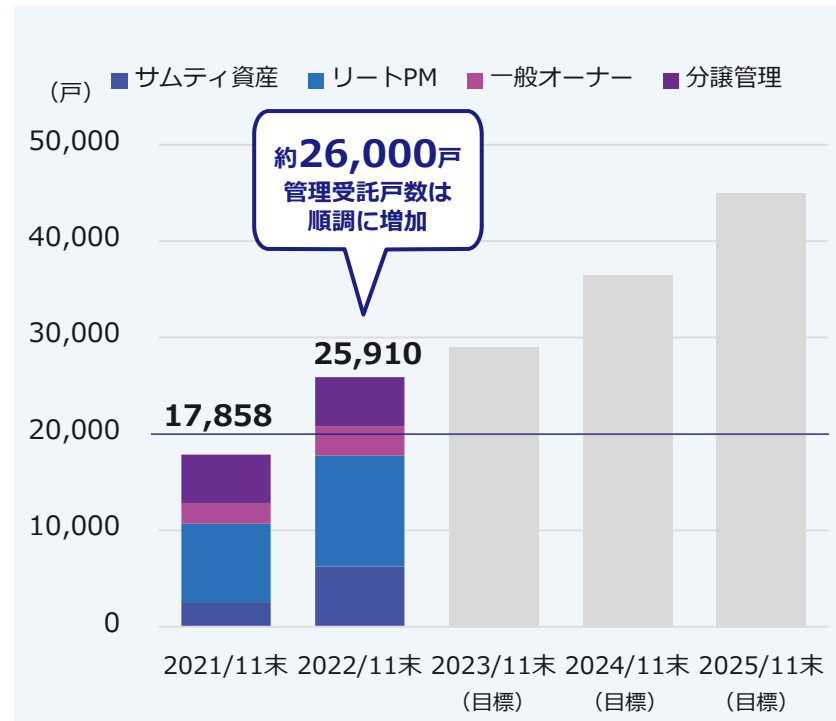


- PMの管理受託戸数は順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に10,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

### 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。
- 現状の事業環境を鑑み、計画の前提条件を見直しのうえ、2023年11月期の目標数値を変更。  
※見直し前の数値目標：売上高 1,700億円、賃料収入350億円、営業利益200億円

### 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 実績	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)	1,284億円 (188億円)	1,650億円 (275億円)	2,200億円 (450億円)	水準
営業利益	<b>173億円</b>	<b>94億円</b>	<b>140億円</b>	<b>180億円</b>	<b>350億円</b>	以上
ROE	14.3%	11.6%	11.1%	-	15.0%	水準
ROA	7.4%	3.2%	3.7%	-	7.0%	水準
自己資本比率	30.7%	27.0%	23.9%	-	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

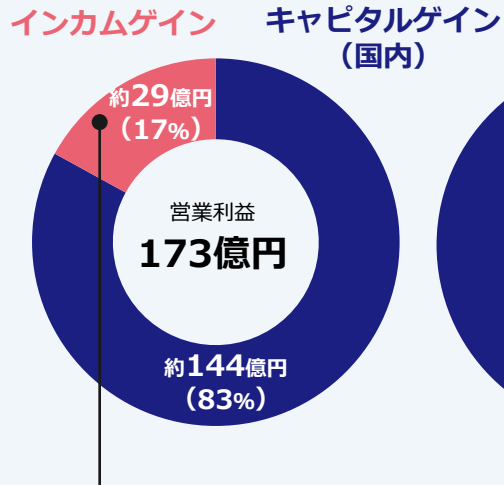
2020/11期 実績(策定時)

2022/11期 実績

2023/11期 目標

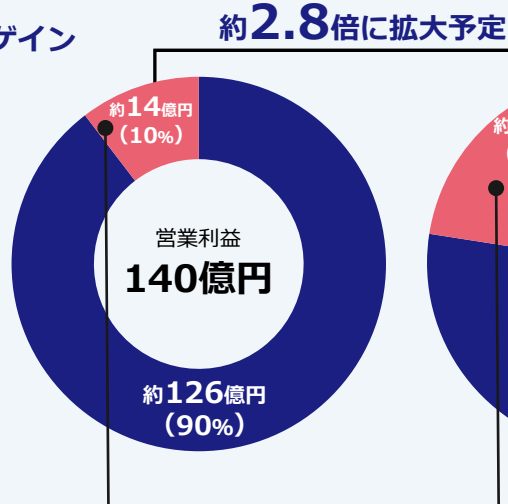
2025/11期 目標

約6倍に拡大予定



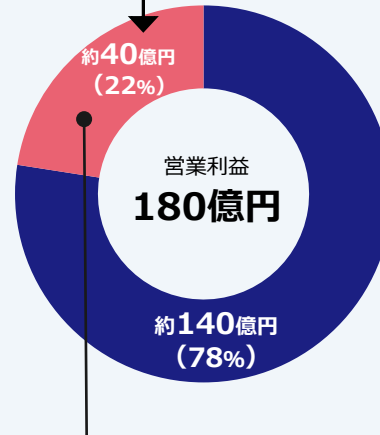
《内訳》

不動産賃貸事業	41億円
ホテル賃貸・運営事業	▲6.5億円
不動産管理事業	3億円
調整額 (按分)	▲8.5億円



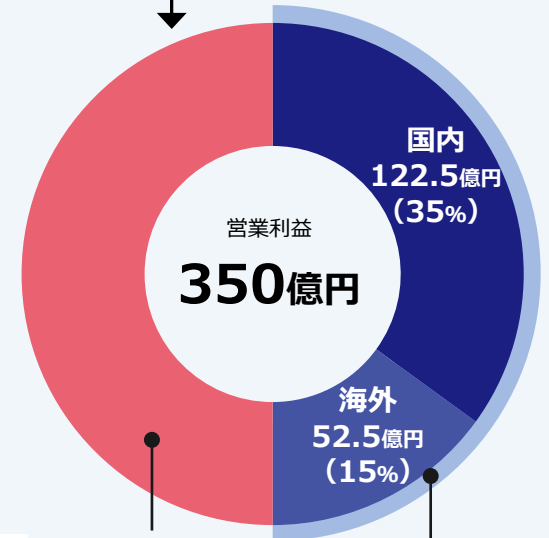
《内訳》

不動産賃貸事業	41億円
ホテル賃貸・運営事業	▲27億円
不動産管理事業	7億円
調整額 (按分)	▲7億円



《内訳》

不動産賃貸事業	50億円
ホテル賃貸・運営事業	4億円
不動産管理事業	3億円
調整額 (按分)	▲17億円

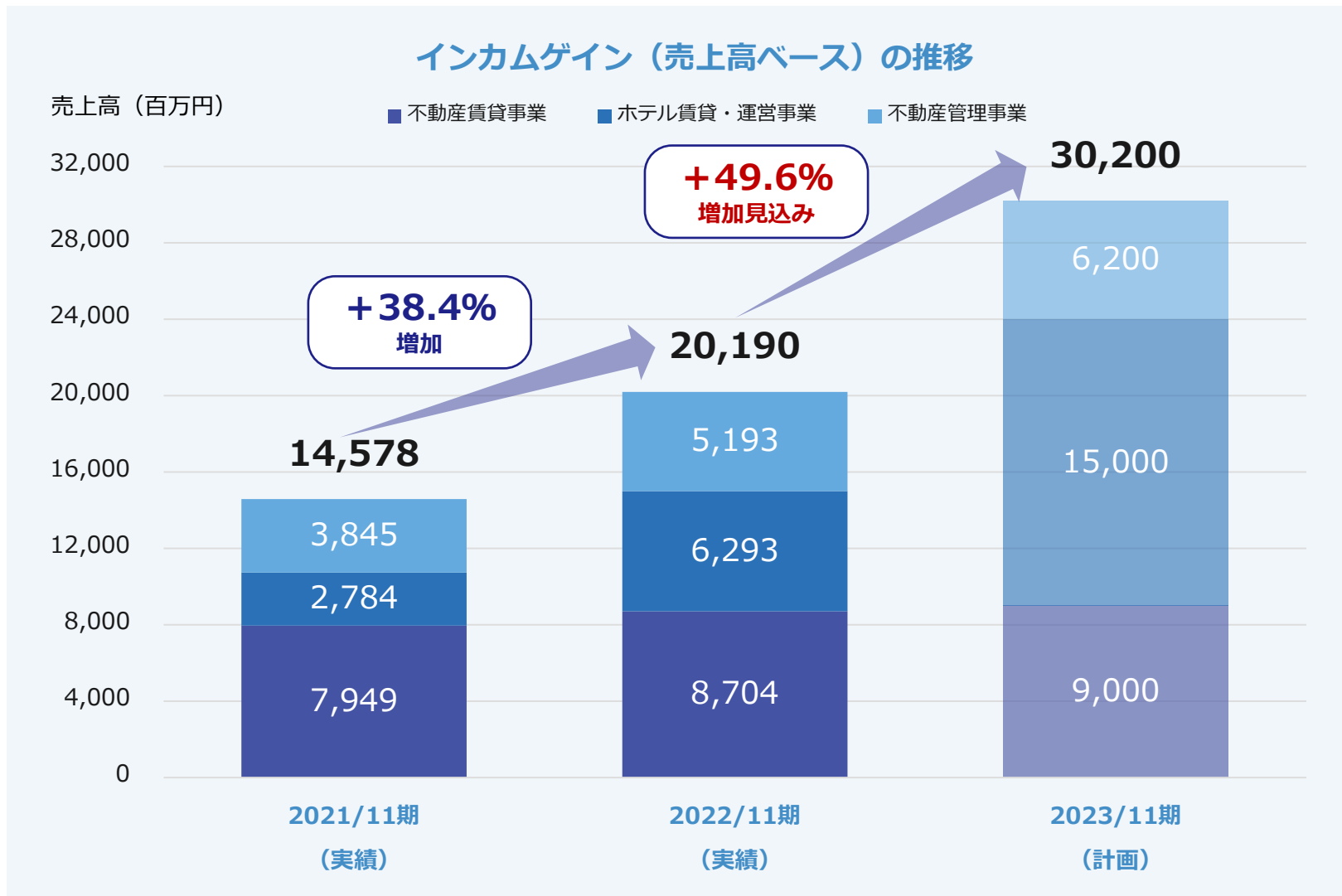


**インカムゲイン**  
合計175億円  
(50%)

**キャピタルゲイン**  
合計175億円  
(50%)

(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

- 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。



(注) 内部売上高を含む数値にて算出

## 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期時点での投資額累計は約**5,037億円（前期末+2,150億円）**、**進捗率67.2%**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。

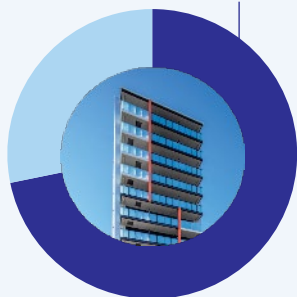
100%達成

### テーマ別の目標額と進捗率

#### レジデンス開発

進捗状況 **2,154**億円

71.8%

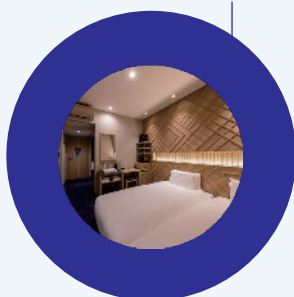


目標額 **3,000**億円

#### ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,220**億円

101.7%



目標額 **1,200**億円

#### 収益不動産の取得

進捗状況 **1,309**億円

52.4%



目標額 **2,500**億円

#### 海外事業

進捗状況 **354**億円

44.3%

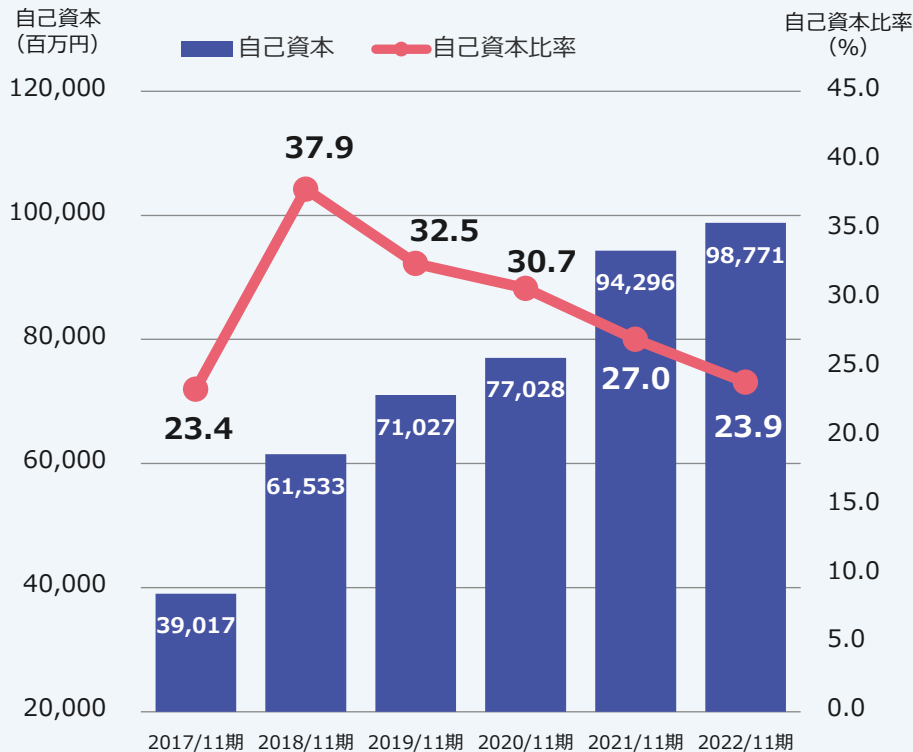


目標額 **800**億円

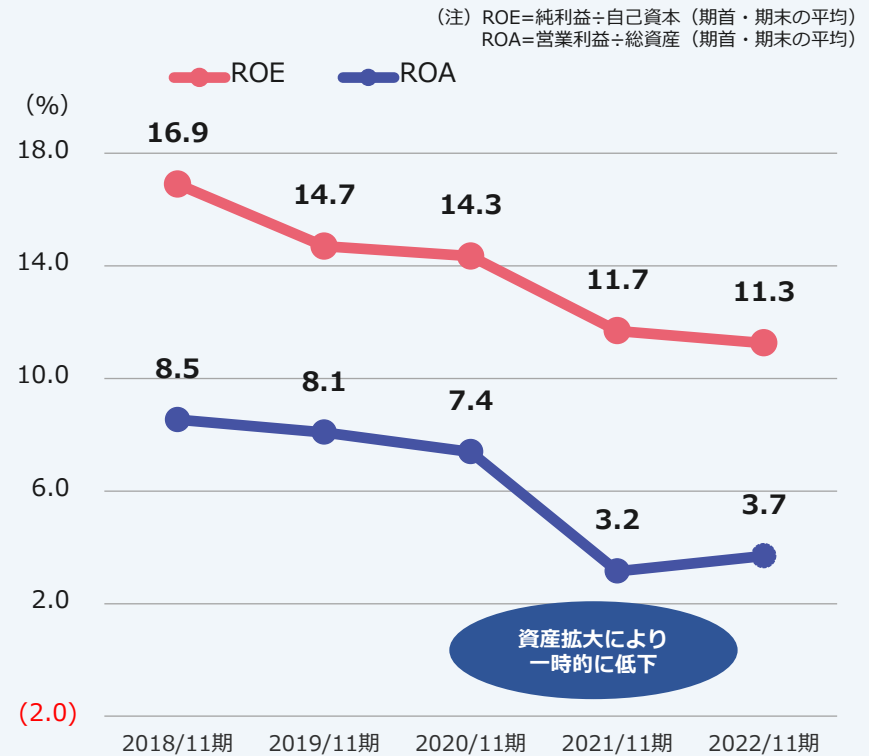
(注) 2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 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により、自己資本比率は減少傾向となった。
- 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。

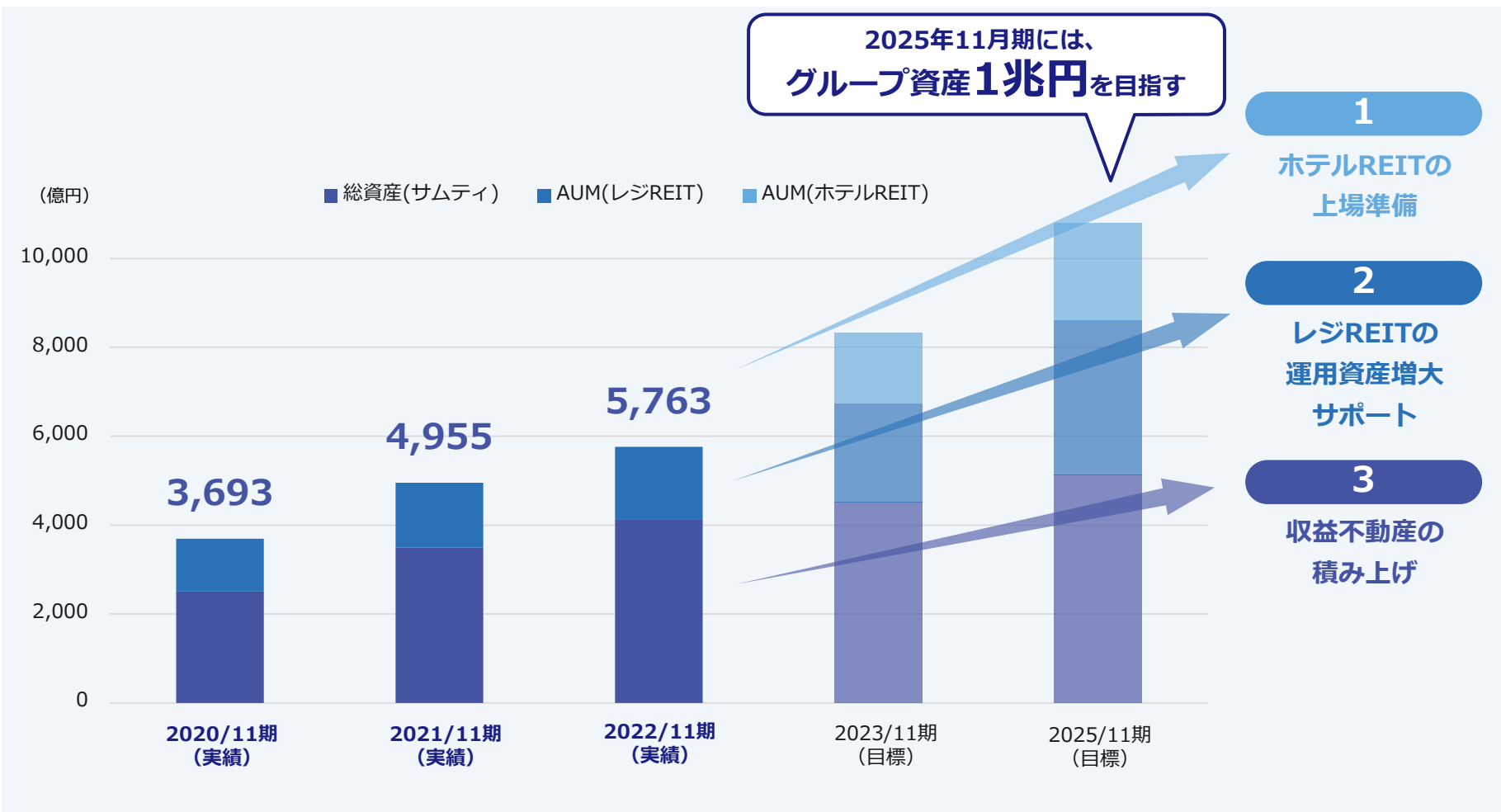
### 自己資本・自己資本比率の推移



### ROE・ROAの推移



- 資産の増加によりグループ資産は前年度比で約808億円 (+16.3%) 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・株主還元

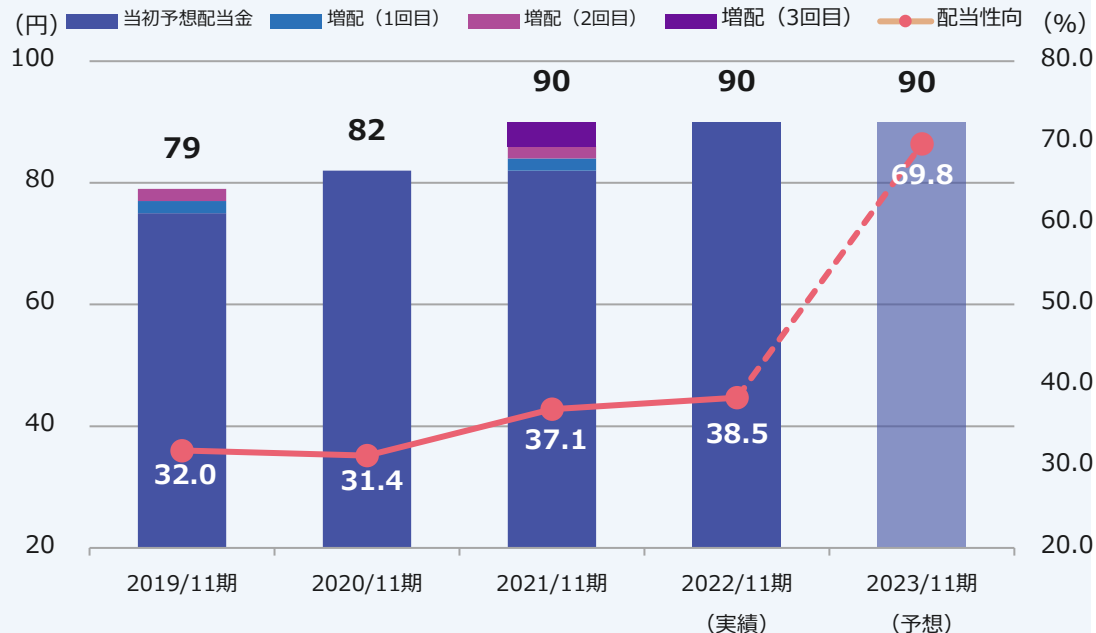


■ 配当推移

2022年11月期は、前年度と同じく  
年間配当90円 (中間39円、期末51円)を実施。

また、当社は株主の皆様への利益還元を経営の  
重要課題の一つであると認識しており、  
2023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。

配当性向は一時的に約70%となる計画。



■ 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に無料で宿泊ができる  
株主優待をお届け。

2. QUOカード贈呈

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。

- 2022年11月末時点の株主名簿に記載の株主様を対象にお届けする株主優待を完全電子化。  
株主還元を今後も維持しつつ、優待カードを廃止しプラスチック及び紙の使用量削減を推進。

### 2022年11月末日の株主名簿にお名前記載がある株主様より、 優待制度を一部変更いたします。

#### 変更点① 専用WEBサイトとスマートフォンアプリを新設

これまでではお電話でのご予約をお願いしておりましたが、PCやスマートフォンからWeb・アプリ予約が可能になります。従前どおり、お電話でのご予約も可能です。詳細については、当社ウェブサイトをご確認ください。

#### 変更点② 対象ホテルを18ホテルから20ホテルに拡充

2022年12月開業の「メルキュール飛騨高山」及び、ネスタリゾート神戸内の「ホテル ザ・パヴォーネ」を追加いたしました。

#### 株主優待の発行枚数

所有株式数				株主優待枚数
200株	～	300株	株未満	1枚
300株	～	600株	株未満	2枚
600株	～	1,000株	株未満	3枚
1,000株	～	2,000株	株未満	4枚
2,000株	～	5,000株	株未満	6枚
5,000株	～	10,000株	株未満	8枚
10,000株以上				10枚

#### ■ 対象ホテル一覧（全20ホテル）

##### 株主優待1枚でご利用いただけるホテル

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	エスペリアホテル博多
エスペリアホテル京都	エスペリアホテル福岡中洲
エスペリアホテル長崎	ネストホテル広島八丁堀
ネストホテル広島駅前	ホテルサンシャイン宇都宮
イビスタイルズ名古屋	オーベルジュ天橋立ホテル

##### 株主優待2枚※1でご利用いただけるホテル

メルキュール京都ステーション	アロフト大阪堂島
オークウッドホテル京都御池	アゴーラ京都烏丸
アゴーラ京都四条	メルキュール飛騨高山
ホテル ザ・パヴォーネ (ネスタリゾート神戸)	

##### 株主優待3枚でご利用いただけるホテル

天橋立ホテル



## 株式・株主数

発行可能株式総数	普通株式	159,200,000株
発行済株式総数	普通株式	46,522,685株
株主数	普通株式	45,114名

## 大株主（上位10名）

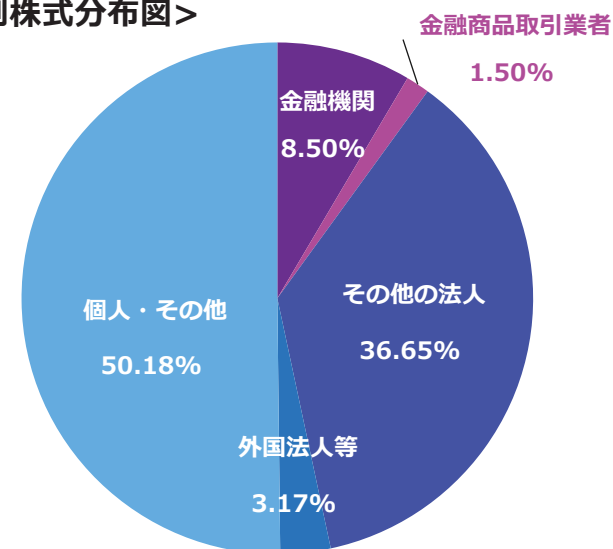
株主名	持株数	持株比率
株式会社大和証券グループ本社	13,195,050	28.36%
森山 茂	3,007,172	6.46%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,829,700	6.08%
個人	1,305,000	2.80%
個人	1,271,566	2.73%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	2.68%
有限会社剛ビル	1,220,000	2.62%
江口 和志	804,424	1.72%
有限会社ファイブセクト	610,000	1.31%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	448,600	0.96%
<b>合 計</b>	<b>25,941,512</b>	<b>55.76%</b>

※持株比率は自己株式を控除して計算し、小数点第3位を切り捨てています。

## 所有者別株式分布

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	3,955,850	22名	8.50%
金融商品取引業者	695,908	27名	1.50%
その他の法人	17,049,938	360名	36.65%
外国法人等	1,475,175	191名	3.17%
個人・その他	23,345,211	44,513名	50.18%
自己株式	603	1名	0.00%
<b>合 計</b>	<b>46,522,685</b>	<b>45,114名</b>	<b>100%</b>

## &lt;所有者別株式分布図&gt;



**2023年11月期**

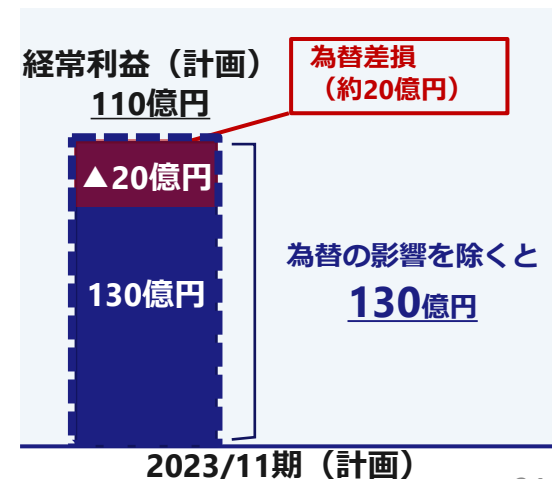
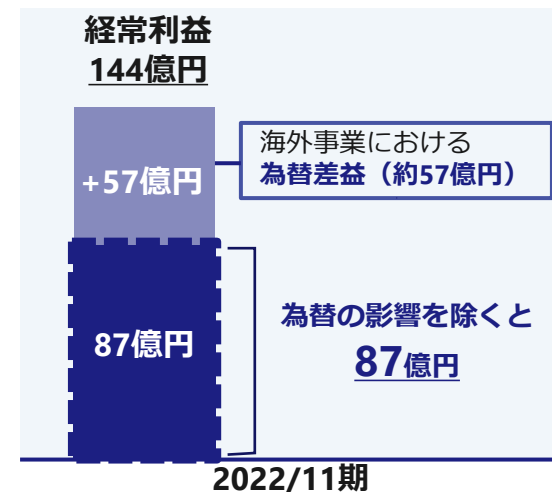
**連結業績予想**



- 2023年11月期の連結業績予想については、売上が1,650億円（+28.4%）、営業利益が180億円（+27.8%）。
- 2022年11月期では為替差益（+57億円）を計上したが、2023年11月期については為替差損（▲20億円）を想定しており、経常利益については減益となる見込みだが、為替の影響を除くと経常利益は増益となる。

(単位：百万円)	2022/11月期		2023/11期		前年度比	
	通期実績	構成比 (利益率)	通期予想	構成比 (利益率)	増減額	増減率
<b>売上高</b>	<b>128,470</b>	<b>100%</b>	<b>165,000</b>	<b>100%</b>	<b>36,530</b>	<b>+28.4%</b>
不動産開発事業	73,488	57.2%	95,000	57.6%	21,512	+29.3%
不動産ソリューション事業	28,656	22.3%	26,000	15.8%	-2,656	-9.3%
海外事業	7,463	5.8%	16,500	10.0%	9,037	+121%
不動産賃貸事業	8,704	6.8%	9,000	5.5%	296	+3.4%
ホテル賃貸・運営事業	6,293	4.9%	15,000	9.1%	8,707	+138.4%
不動産管理事業	5,193	4.0%	6,200	3.8%	1,007	+19.4%
調整額	-1,330	-	-2,700	-	-1,370	+103.0%
<b>営業利益</b>	<b>14,083</b>	<b>11.0%</b>	<b>18,000</b>	<b>10.9%</b>	<b>3,917</b>	<b>+27.8%</b>
不動産開発事業	15,637	21.3%	15,000	15.8%	-637	-4.1%
不動産ソリューション事業	3,928	13.7%	3,000	11.5%	-928	-23.6%
海外事業	-593	-7.9%	1,600	9.7%	2,193	-
不動産賃貸事業	4,168	47.9%	5,000	55.6%	832	+20.0%
ホテル賃貸・運営事業	-2,742	-	400	2.7%	3,142	-
不動産管理事業	775	14.9%	300	4.8%	-475	-61.3%
調整額	-7,090	-	-7,300	-	-210	-
<b>経常利益</b>	<b>14,441</b>	<b>11.2%</b>	<b>11,000</b>	<b>6.7%</b>	<b>-3,441</b>	<b>-23.8%</b>
<b>純利益</b>	<b>10,866</b>	<b>8.5%</b>	<b>6,000</b>	<b>3.6%</b>	<b>-4,866</b>	<b>-44.8%</b>
<b>1株当たり配当金</b>	90.00	-	90.00	-	0.0	-
<b>1株当たり当期純利益</b>	233.68	-	128.97	-	-104.7	-

## &lt;為替の影響イメージ&gt;



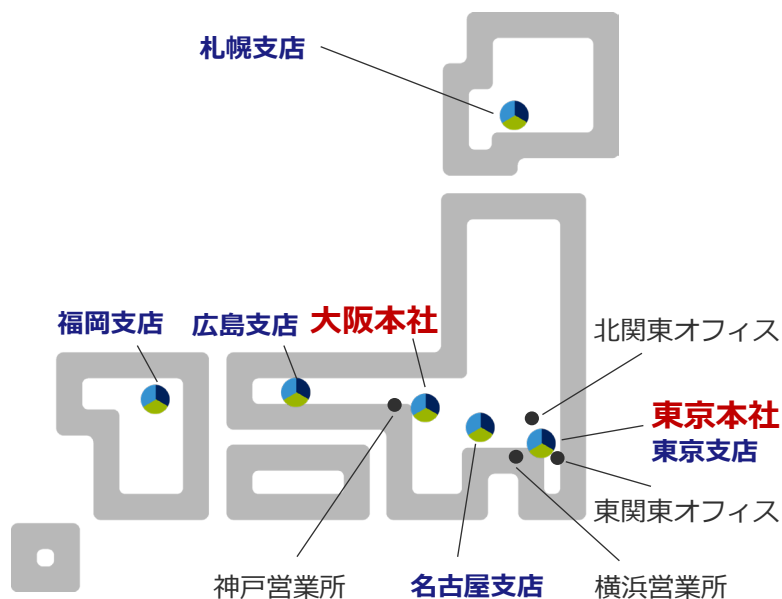
2022年11月期

トピックス・サステナビリティに関する取り組み



- 営業所やサテライトオフィスを除く全ての拠点において、当社グループであるサムティアセットマネジメント株式会社（以下、SAM）、サムティプロパティマネジメント株式会社（以下、SPM）のオフィスを開設。  
グループシナジーを活かした事業展開により、当社グループの総合不動産デベロッパーとしての成長を推進。

## ■国内拠点マップ



(注) のマークはAM・PM機能がある拠点



当社が事務所を展開する拠点に、グループ会社であるSAM、SPMのオフィスを設置。  
開発・管理・運用について、  
現地の担当者による迅速な対応が可能に。

サムティグループのシナジーは全国へ。  
生産性の向上により、更なる事業拡大を目指す。

- 賃貸マンションやホテルに次ぐ、国内における成長戦略の柱として、新たにテーマパーク事業に進出。
- 持続可能な事業を創り、地域の活性化を行うことを目的に株式会社刀（以下「刀社」）と共同で「ネスタリゾート神戸」（兵庫県三木市）の経営に参画。地域経済への更なる貢献を目指し、さまざまな施策を実施。

### 取得の経緯と展望

アフターコロナにおいて、人々の意識や消費行動は「コト・体験」にシフトするという考えのもと、国内において新たな収益源を確保するべく「集客施設」事業に進出。

世界的に活況を呈する観光・レジャー関連の「集客できる不動産」は、持続的成長が見込める有力なアセットであり、インバウンド需要や観光産業に寄与するだけでなく、地域の特性を活かした魅力づくりや地域社会の発展にも、様々な形で貢献ができるものと考え、今回の取得に至った。



大自然を活かしたアクティビティに加え、昨夏には花火フェスを、昨秋にはハロウィーン・フェスなど季節に合わせたイベントを開催。



刀社との共同記者発表より  
(2022年7月5日)




**賃貸マンション、ホテルに次ぐ、国内第3の柱として、持続可能な事業へ発展させる。**

## 創業40周年を迎え、更なる飛躍を目指しコーポレートロゴを一新。

これまでのサムティのコーポレートロゴを、当社グループの企業ステートメントや、スローガンである“不動産を、超えてゆけ。”をもとに、従来の発想を超えて未来へ羽ばたく姿を表現する、新コーポレートロゴに変更。また、今後より一層の海外事業の強化にあわせて、社名表記を英語に変更。



### スローガン

「不動産を、超えてゆけ。」

### 企業ステートメント

「この場所に、木を組み合わせて住もう」

はじめてそう考えた人類は、

きっと異端者として笑われたでしょう。

でも、そんな非常識の積み重ねが、

いまをつくってきました。

私たちサムティは、不動産の異端者でありたい。

「その手があったか」と世界を驚かせたい。

まだ見ぬ挑戦に、心をおどらせ飛びこんでいく、

サムティに、ご期待ください。

サムティのロゴマークをもとに、グループ会社のロゴマークも一新。

今後もグループ一丸となって、着実な企業価値向上を目指す。

- 当社が開発・保有するホテル「イビスタイルズ名古屋」において、建築物省エネルギー性能表示制度であるBELS認証の**最高評価となる5つ星を取得**。また、当社が開発・販売したオフィスビル「ザイマックス札幌大通ビル（旧：S-BUILDING札幌大通）」やレジデンス「S-RESIDENCE琴似駅前」において、BELS認証の**4つ星を取得**。
- 今後も、当社のサステナビリティ基本方針に基づき、**エネルギーや資源に配慮した物件**を開発・供給。

## ホテル概要（BELS5つ星）



この建物のエネルギー消費量**34%**削減  
2022年8月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 名称：イビスタイルズ名古屋
- アクセス：名古屋駅 徒歩8分

## レジデンス概要（BELS4つ星）



この住棟のエネルギー消費量**19%**削減  
2022年12月26日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 名称：S-RESIDENCE琴似駅前
- アクセス：地下鉄「琴似駅」徒歩1分

## オフィス概要（BELS4つ星）



この建物のエネルギー消費量**32%**削減  
2022年8月31日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 名称：ザイマックス札幌大通ビル  
（旧:S-BUILDING札幌大通）
- アクセス：地下鉄「大通駅」徒歩1分



- 2022年10月31日に当社webサイト内にてサステナビリティサイトを公開。  
 今後は社内の環境データ収集体制を整え、更なる情報の拡充を推進。

## サムティグループ サステナビリティ基本方針

### 1. 環境への配慮

社会情勢の変化を捉え、エネルギーや資源に配慮し、“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に努めます。

### 2. 地域との共存

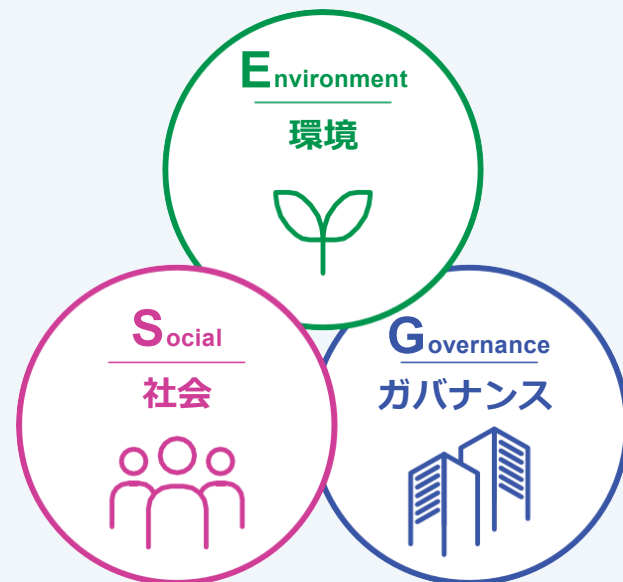
事業を通じて、地域コミュニティとの共存共栄の関係を構築するため、地域ごとの特色にあった活動を模索し、社会の一員として地域の発展に寄与します。

### 3. 人を大切にする企業の実現

サムティグループに関わるすべての人々の人権や多様な考えを尊重し、次世代が夢をもって成長できる社会の実現に貢献します。

### 4. 企業倫理の徹底

サムティグループの経営理念や行動規範に基づき、コーポレートガバナンス体制の強化やリスク管理を徹底するとともに、従業員一人ひとりが高い倫理観をもって事業活動に取り組み、社会から信頼される企業を目指します。



サステナビリティに関する  
 当社の取り組みの詳細は  
 コチラ⇒



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、社会を構成する一員として、中長期的な視点から持続可能な社会の実現と企業価値の向上に努める。

- 当社のサステナビリティ基本方針である“地域との共存”そして“人を大切にする企業の実現”を目指し、新興国において中小零細事業向け小口金融サービスを展開する五常・アンド・カンパニー株式会社（以下「五常・アンド・カンパニー社」）へ投資。

子会社であるSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.（シンガポール、以下SAI）が設置したESG投資ファンドを通じ、途上国において中小零細事業向け小口金融サービス(マイクロファイナンス)を展開する五常・アンド・カンパニー社への投資を実施。

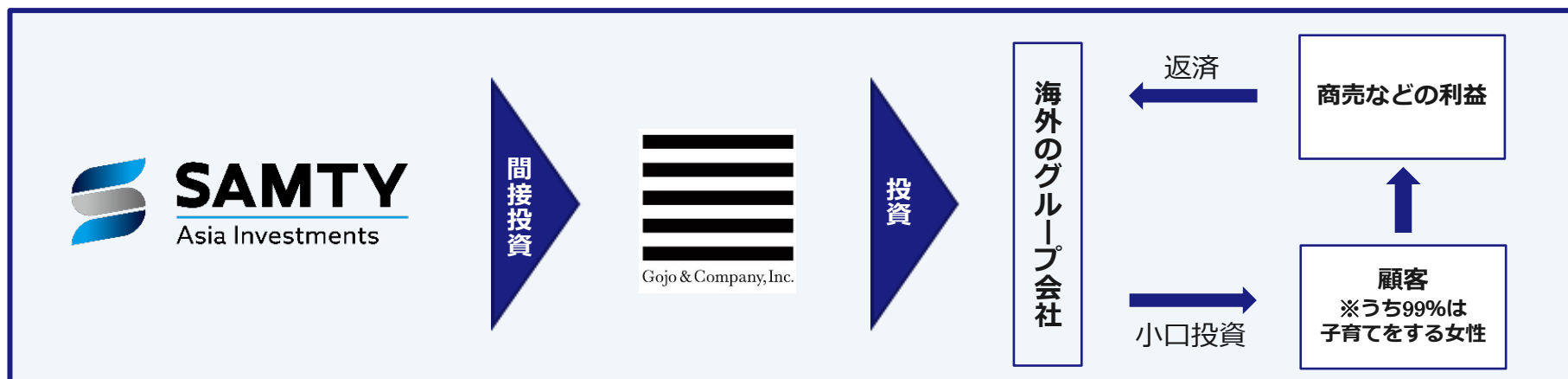
五常・アンド・カンパニー社は、金融包摂を世界中に届けることをミッションとして、世界各国のグループ会社を通じてマイクロファイナンス事業を展開。当社グループは、本投資を通じ、誰もが自分の未来を決めることができる世界を実現する五常・アンド・カンパニー社の事業を応援。



## 事業投資組合 概要

組合名称	Impact X1号投資事業組合
業務執行組合員	CAPITAL X株式会社
投資対象	五常・アンド・カンパニー株式会社（E種優先株式）
運用期間	約5年

## &lt;事業スキーム&gt;



- 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、2022年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。

### <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おり、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、  
イベントへのスポンサー協賛等で、  
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。



©ORIX Buffaloes

- 2022年5月20日、北野台小学校（札幌市）にて、第2回目となる「夢の教室オンライン」の冠授業を開催。
- サムティグループは今後も、子供たちや現役アスリート、OB・OGの方々など、全国各地での「夢に向かって頑張る人々への応援」を通じ、人を大切にする企業の実現を推進。



夢の教室は、子どもの心身の健全な成長に寄与することを目的としてJFA（公益財団法人日本サッカー協会）が主催する取り組み。現役アスリートやOB/OGが「夢を持つことの素晴らしさ」や「夢に向かって努力することの大切さ」を子どもたちに伝える授業を展開。



第2回冠授業“夢先生”  
伊藤剛臣さん（元ラグビー日本代表）



### 人を大切にする企業の実現

当社サステナビリティ基本方針より

サムティグループに関わるすべての人々の人権や多様な考えを尊重し、次世代が夢をもって成長できる社会の実現に貢献します。

サムティグループの経営理念や、サステナビリティ基本方針と価値観を共有する  
社会貢献活動として、今後も積極的な支援を継続。

- 2022年1月より、柴犬を起用したCMから、サムティくんが登場するアニメCMへ変更。
- 当社スローガン「不動産を、超えてゆけ。」に込めた思いを、サムティくんが体現。

### TVCMの放映



サムティくんの声と、CMソングの歌唱はイモトアヤコさんが担当

スローガンに込められた、**既存の発想や枠組みを「超えてゆく」姿をアニメで描写。**  
オリジナルキャラクターのサムティくんが「発想力で超える」TVCMの第一弾・第二弾を放映中。

### CM制作の背景

創業40周年を迎えるにあたって策定したスローガン「不動産を、超えてゆけ。」を基に、2022年1月より、サムティくんが登場するアニメCMの放映を開始。日本そして世界の常識を超え、業界の枠を超え、挑戦し続けるイモトさんの姿は、発想力で不動産業界の常識を超えて、未来を切り拓く当社の姿に重なる部分が多く、本CMへの出演を依頼。

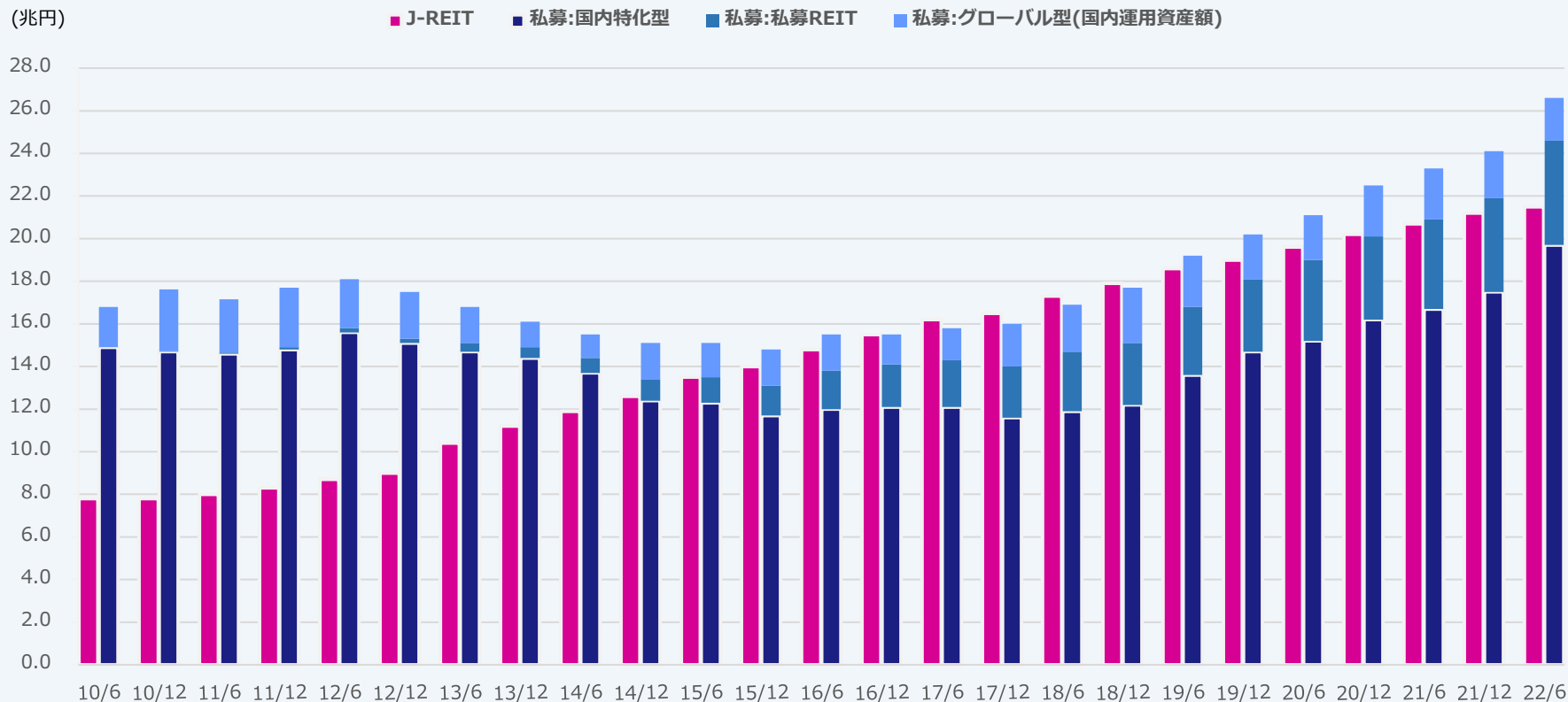
**当社は、ラグジュアリーホテルの開発や、ベトナムでの分譲住宅事業への参画、テーマパーク事業への進出など、今までの不動産ビジネスの概念を超えた、新たな挑戦を推進。**

# APPENDIX



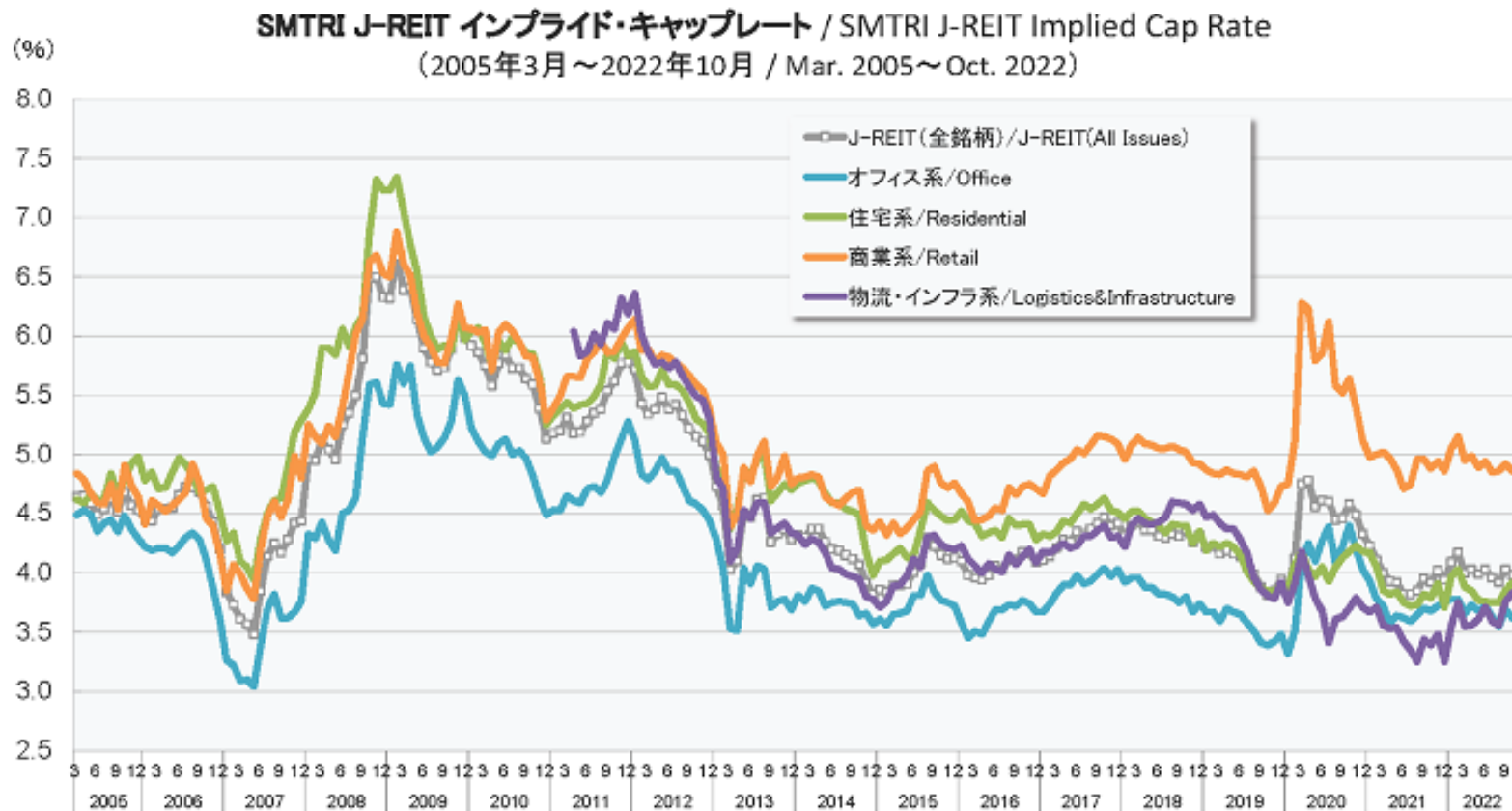
- J-REIT及び不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、2022年10月公表の調査も過去最高を更新した。
- 市場規模の増加ペースは前回調査時より加速。政治的な安定や低金利を背景とした海外投資家の日本の不動産への旺盛な投資意欲もあり国内不動産私募ファンドの市場規模の拡大は継続。

J-REITと私募ファンドの市場規模推移



出所：(株)三井住友トラスト基礎研究所／不動産私募ファンドに関する実態調査 - 2022年10月5日公表分のデータを基に当社作成

- 2022年12月公表の調査においても、外資系ファンド等の資金流入により、一棟収益不動産の実勢価格は上昇トレンドであり、住宅系REITを含めキャップレート目線は引き続き低位で推移。



- 注) 1. インプライド・キャップレート＝ポートフォリオNOI÷(時価総額＋ネット有利子負債＋テナントからの預かり敷金・保証金)  
 2. 各J-REITのポートフォリオNOIおよびB/Sは、各時点におけるSMTRI予想に基づく。NOIは固定資産税費用化調整後の標準NOI(取得予定物件含む)  
 3. 「J-REIT(全銘柄)」は、2014年3月までは主要大型銘柄、2014年4月から全銘柄に変更

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

- Notes: 1. Implied cap rate = leasing business profits before depreciation / (market cap + net interest-bearing debt + deposits from tenant)  
 2. "J-REIT(All Issues)" is composed by all listed J-REIT issues since April 2014. It was calculated from selected major issues until March 2014.

Source: Sumitomo Mitsui Trust Research Institute



- 世界各国の長期金利は上昇が継続していたが、直近では下落傾向。一方、日本では日銀が長期金利の上限を0.25%引き上げたが、金融緩和は継続する姿勢を見せており、今後の動向を引き続き注視。
- 米欧と比較し金利が安定しており、海外投資家の日本の不動産への投資選好トレンドは継続。

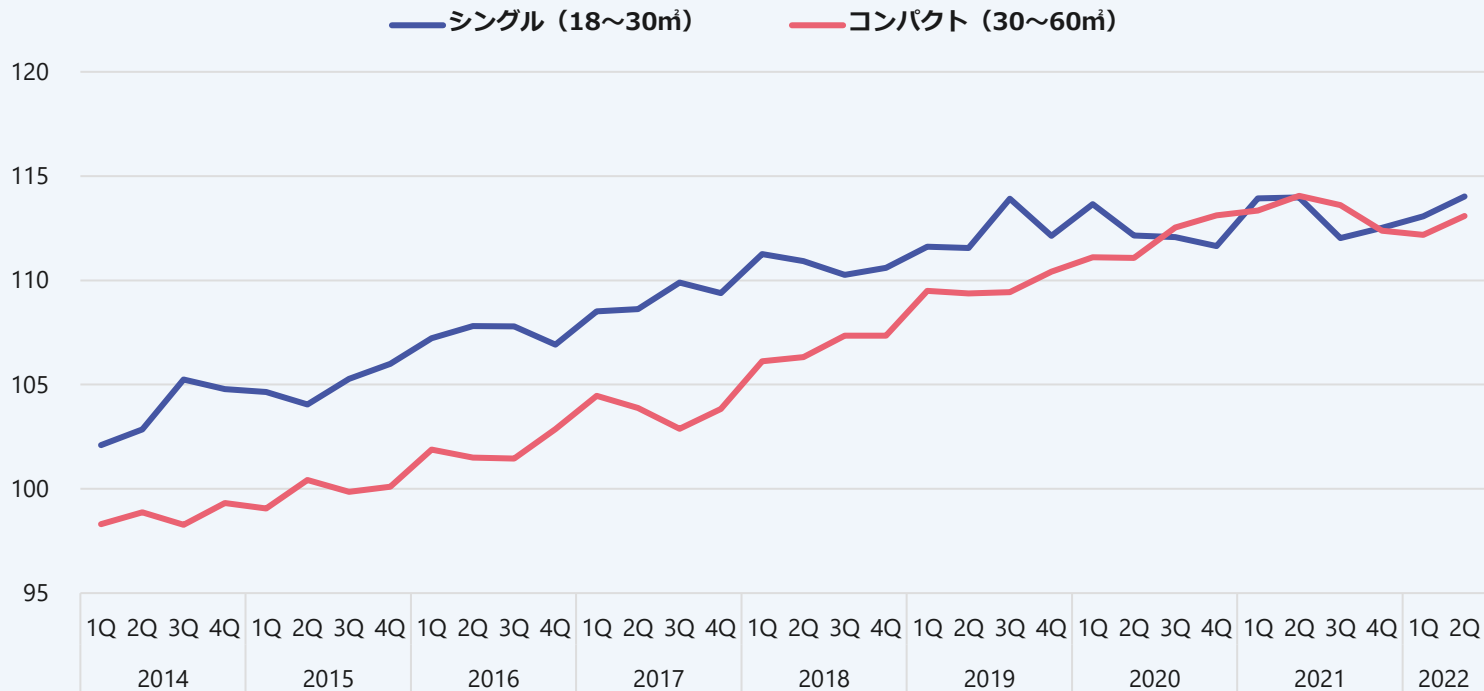
各国の長期金利の推移



出所：Bloombergのデータを基に当社作成

- 職住近接等の根強い需要を背景に、都市部のレジデンスの賃料は、調査開始時の2009年より10ポイント以上、緩やかに上昇しており、リーマンショック以降、安定的な伸びが続いている。
- 統計では、東京23区及び名古屋市のシングル住戸を除き、2022年2Qまで堅調に上昇の傾向が続いているが、当社の市況感として、東京23区以外のエリアは名古屋市についても総じて堅調と認識。一方、都内城東エリアではリースアップ期間が長期化する等、他の主要都市に比べて変調の兆しが見えてきている。

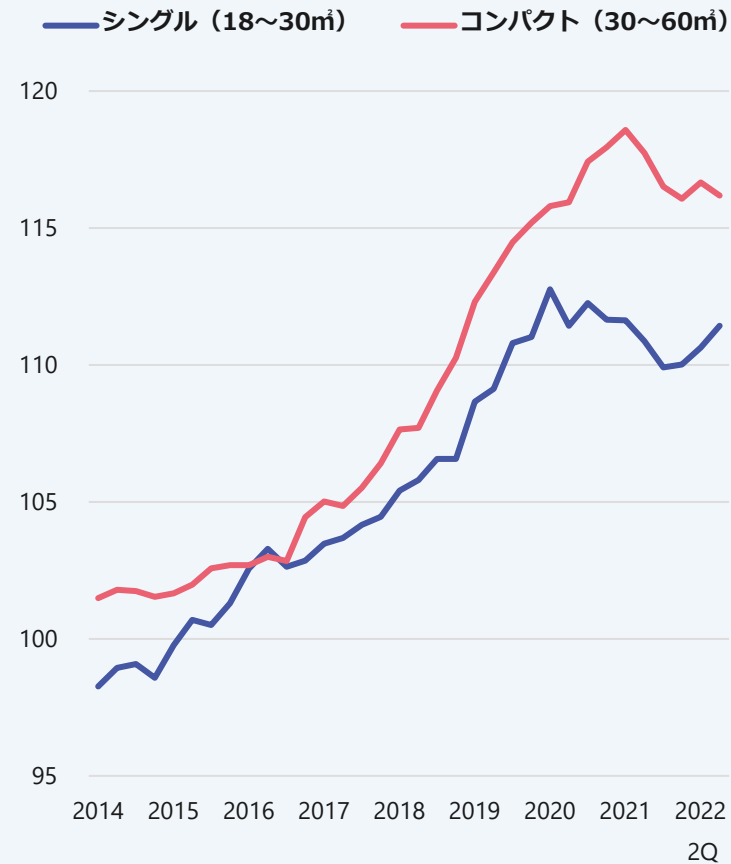
### 5大都市 平均タイプ別賃料 (2009.Q1 = 100)



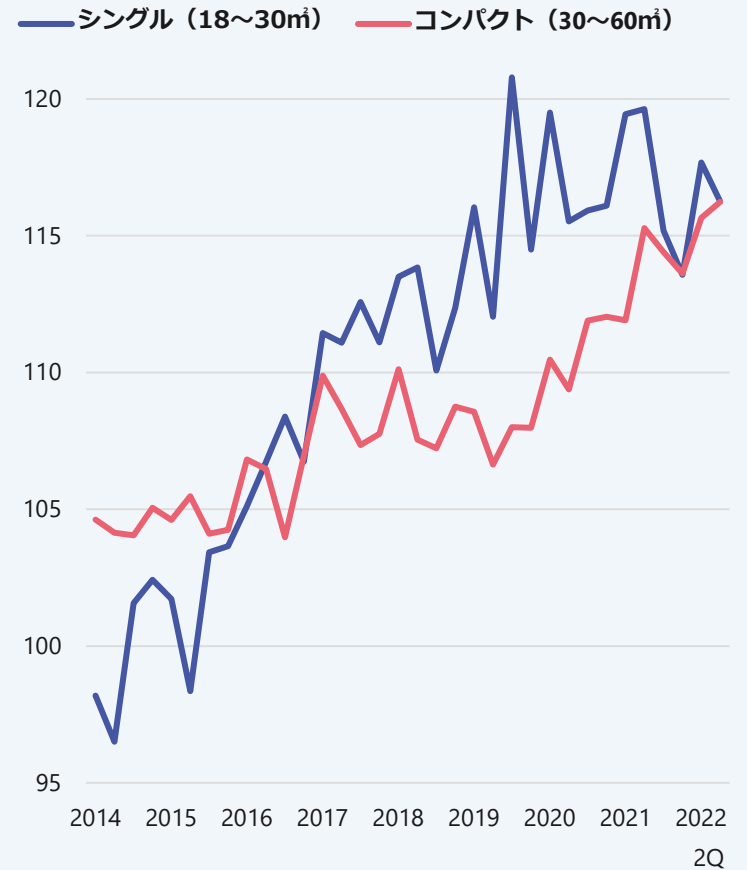
出所：アットホーム(株)・(株)三井住友トラスト基礎研究所/マンション賃料インデックス - 9月21日公表 のデータを基に当社作成

※5大都市/東京(23区)・大阪市・名古屋市・札幌市・福岡市(1Q:1~3月、2Q:4~6月、3Q:7~9月、4Q:10~12月)

東京23区



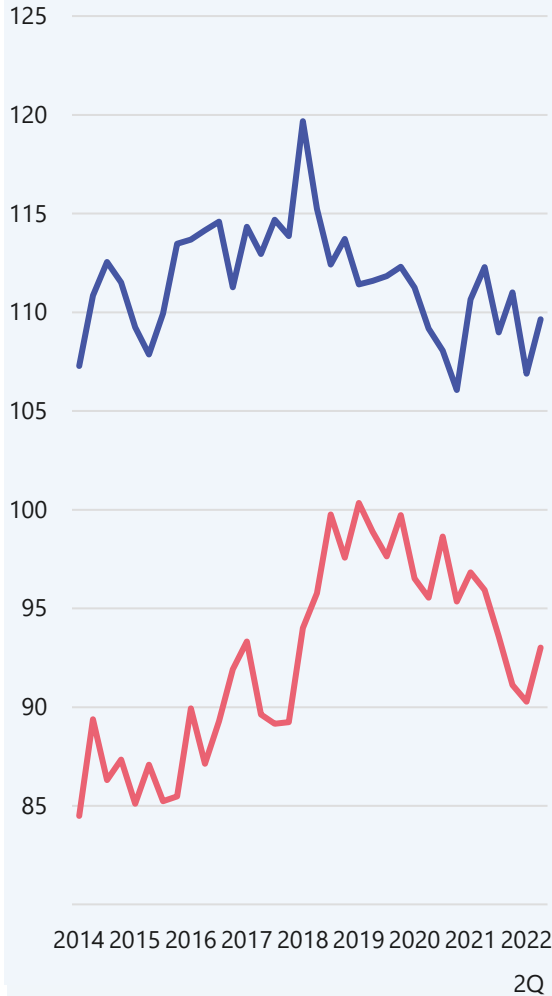
札幌市



(注1) 2009.1Q=100

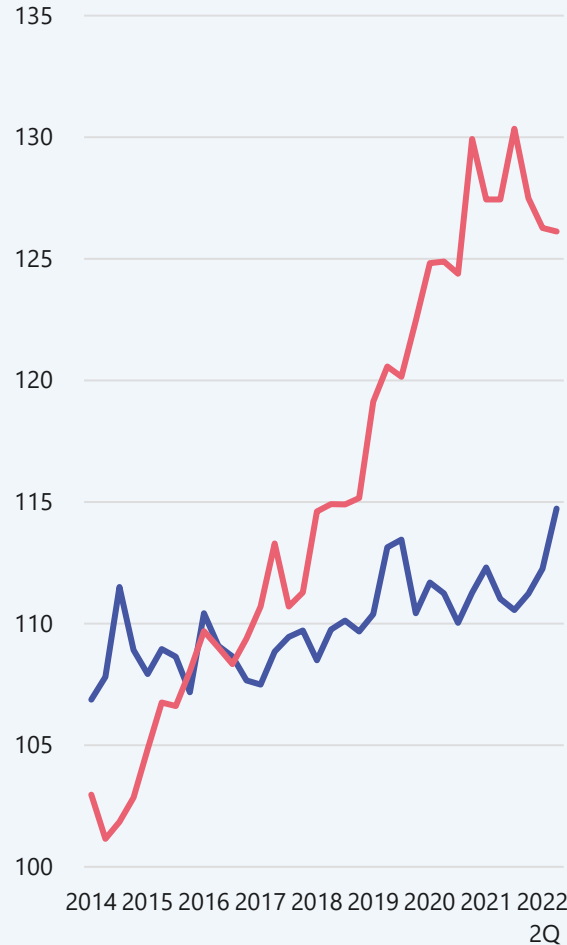
名古屋市

— シングル (18~30㎡)  
— コンパクト (30~60㎡)



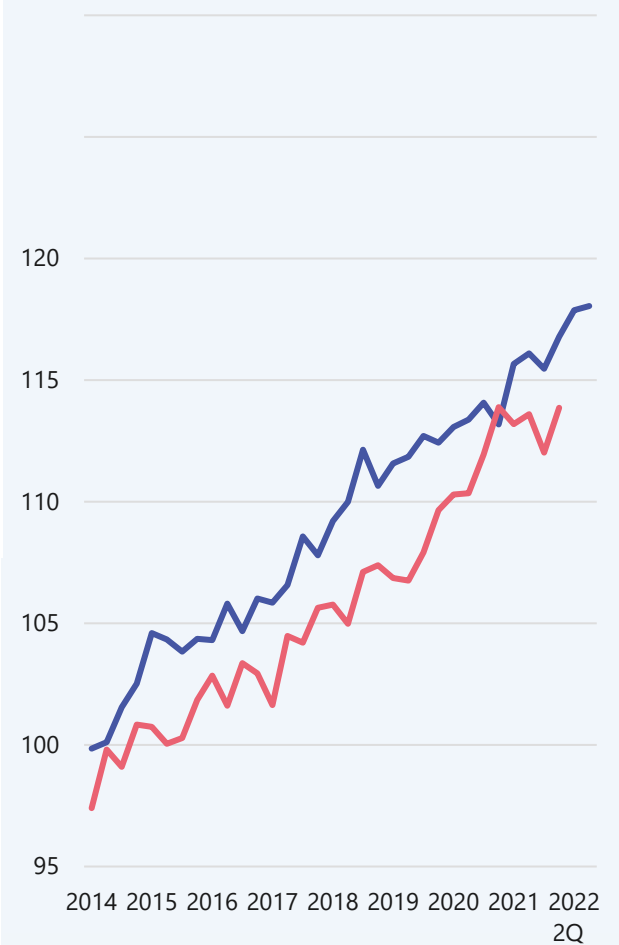
大阪市

— シングル (18~30㎡)  
— コンパクト (30~60㎡)



福岡市

— シングル (18~30㎡)  
— コンパクト (30~60㎡)



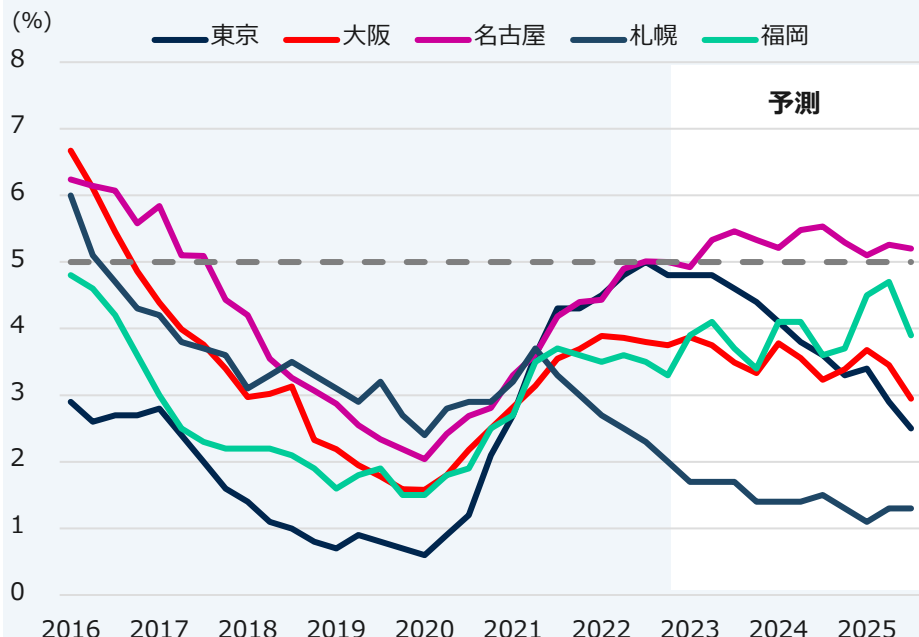
(注1) 2009.1Q=100

【空室率】 これまでテレワーク普及などにより空室率は増加傾向であったが、空室率の増加ペースは一旦減速。

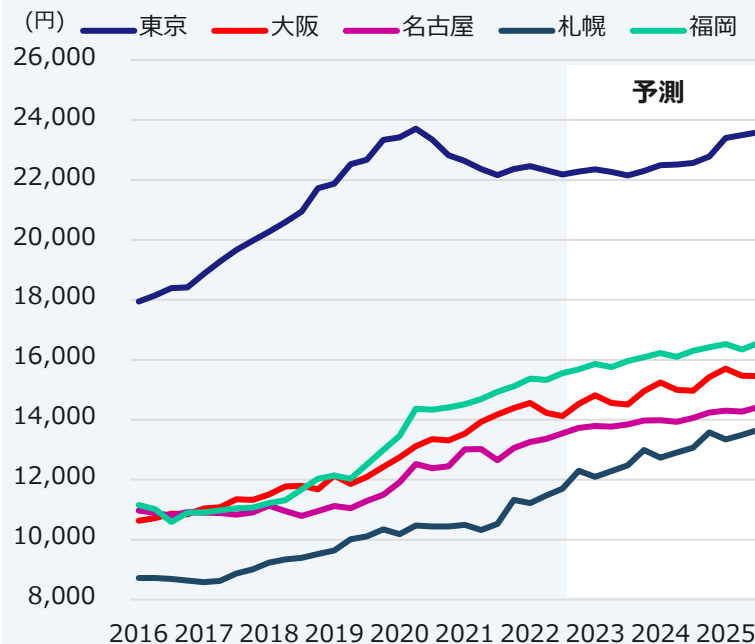
予測では、借り手優位の水準（5%）を上回るエリアが出てきているが、横ばいか、再度空室率が低下することが予測推移に表れており、新規供給に限られる地方主要都市のエリアを厳選したオフィスニーズは健在であると推察。

【賃料】 東京を含めた5大都市全地域で、今後コロナ前と同様に賃料上昇が見込まれる。

5大都市オフィス空室率の推移と予測



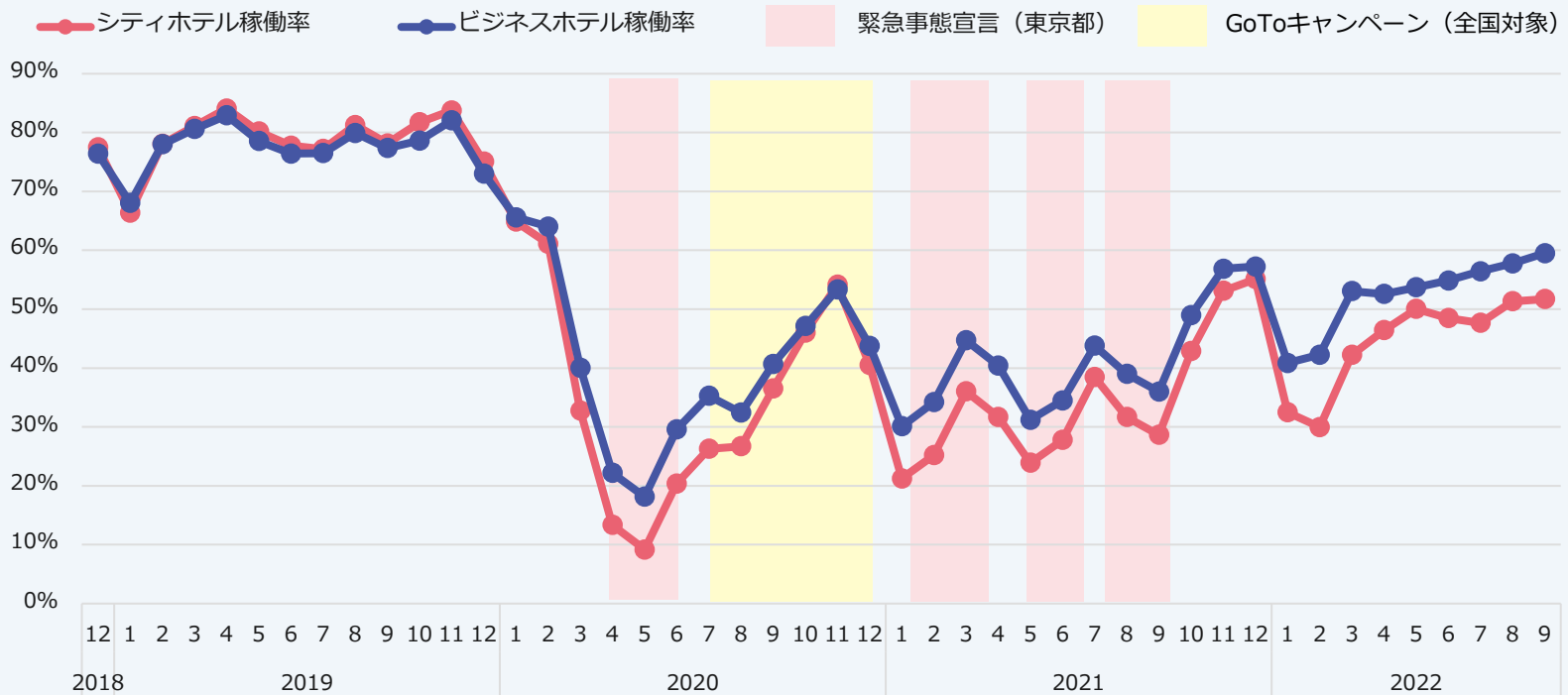
5大都市オフィス賃料の推移と予測



出所：(株)オフィスビル総合研究所／※1フロア面積50坪（中型）以上の賃貸オフィスビルー 2022年第3四半期のデータを基に当社作成  
 【東京】 都心5区（千代田・中央・港・渋谷・新宿）、【大阪】：主要3区（北・中央・西）、【名古屋】名古屋市、【札幌】札幌市、【福岡】福岡市  
 (1Q：1～3月、2Q：4～6月、3Q：7～9月、4Q：10～12月)

- 延べ宿泊者及び客室稼働率は、行動制限がなかったことや旅行意欲の高まりにより徐々に回復しつつある。
- 10月より実施されている全国旅行支援や、ウィズコロナへの生活様式の移行により、更なる観光需要の回復が期待される。
- 国内居住者による国内出張・旅行需要の回復や、水際対策の緩和によるインバウンド需要の増加も見据える。

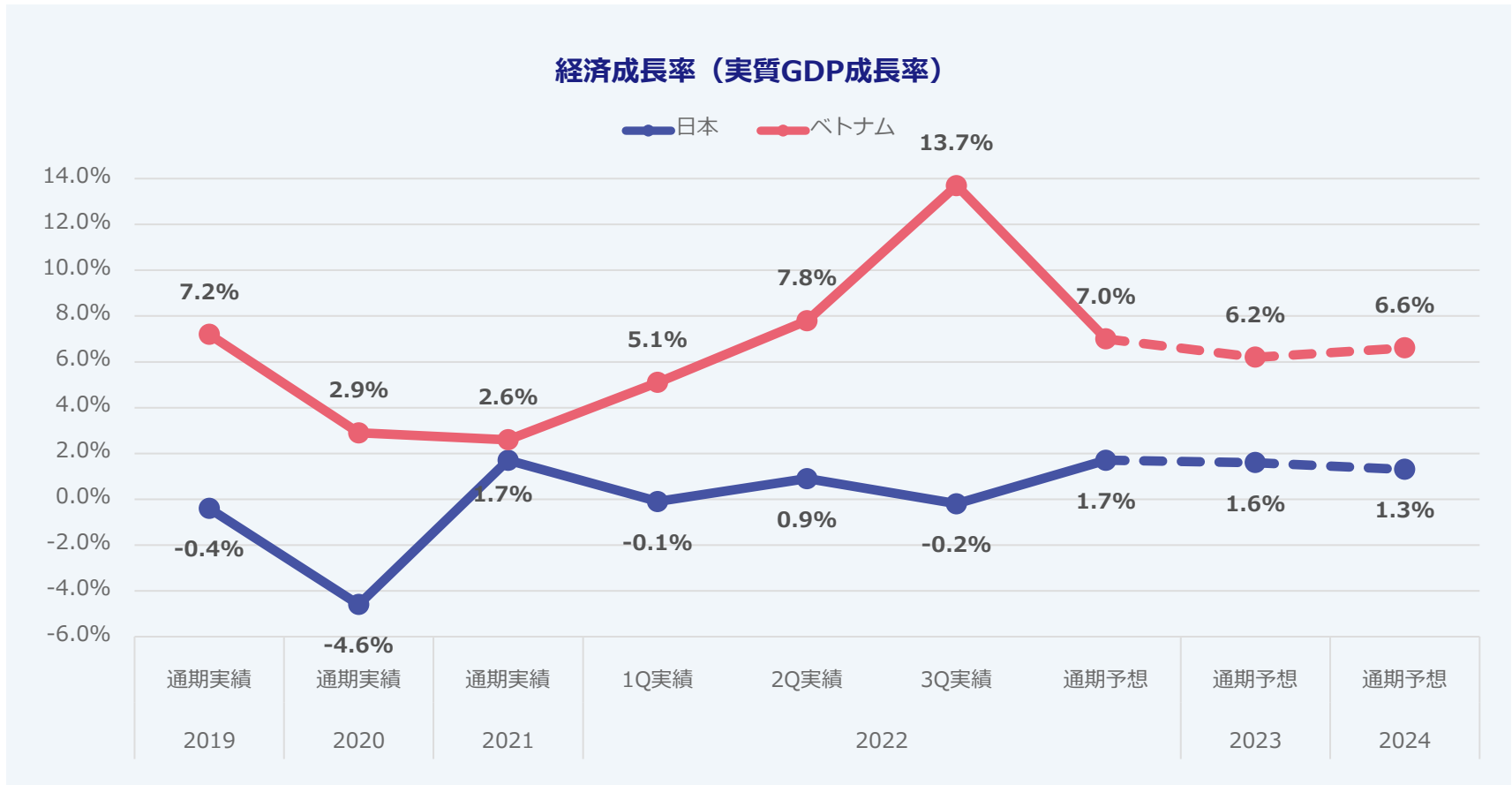
ホテル稼働率の推移（当社グループが参画する8都府県平均）



出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【8都府県】 栃木県、東京都、愛知県、京都府、大阪府、広島県、福岡県、長崎県

- 日本においては、全国旅行支援による旅行需要の拡大や水際対策緩和によるインバウンド需要の回復が寄与し、以前の水準に戻りつつある。ベトナムにおいても、順調な経済回復に加え、前年のコロナショックからの反動で、高い成長率を示した。
- しかし、金融引き締めからくる世界経済の減速による影響に関しては23年以降、注視が必要。



出所：2021年1～3Q実績値は各国統計、通期実績値・通期予想値は国際通貨基金（2022年10月）のデータを基に当社作成  
 (1Q：1～3月、2Q：4～6月、3Q：7～9月、4Q：10～12月)

- 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**