



2023年11月期第1四半期 決算説明資料

サムティ株式会社（証券コード：3244）



1. 2023年11月期第1四半期 連結決算概要 . . . P. 02	4. サステナビリティに関する取り組み・トピックス . . . P. 28
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ グリーンローン・フレームワークの策定 ✓ グリーンローンファイナンスでの資金調達 ✓ BELS認証の取得 ✓ DBJ Green Building認証の取得 ✓ サステナビリティサイトの拡充 ✓ 監査等委員会設置会社へ移行 ✓ ネスタリゾート神戸で5周年フェスを開催 ✓ ホテル ザ・パヴォーネの一部リノベーション
2. 2023年11月期第1四半期 セグメント別概要 . . . P. 07	
<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・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 ✓ 【不動産管理事業】AUM及び管理受託戸数の推移 	
3. 中期経営計画の振り返りと進捗状況 . . . P. 20	
<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 	

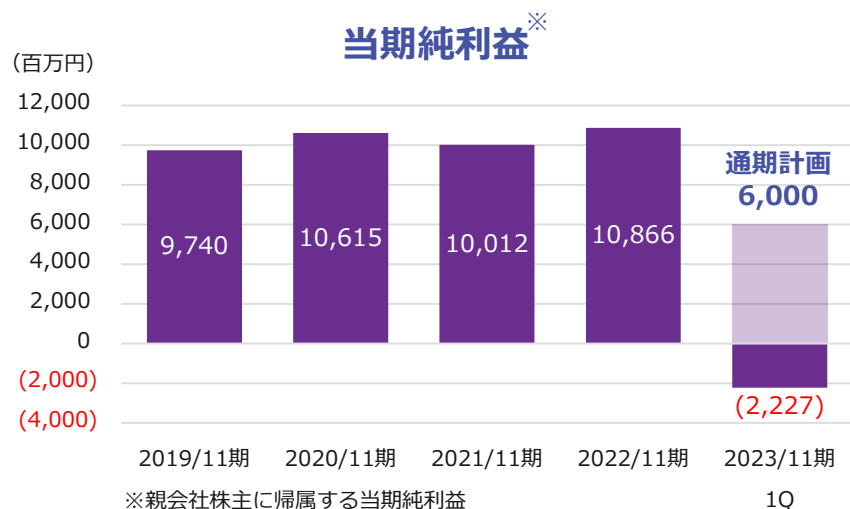
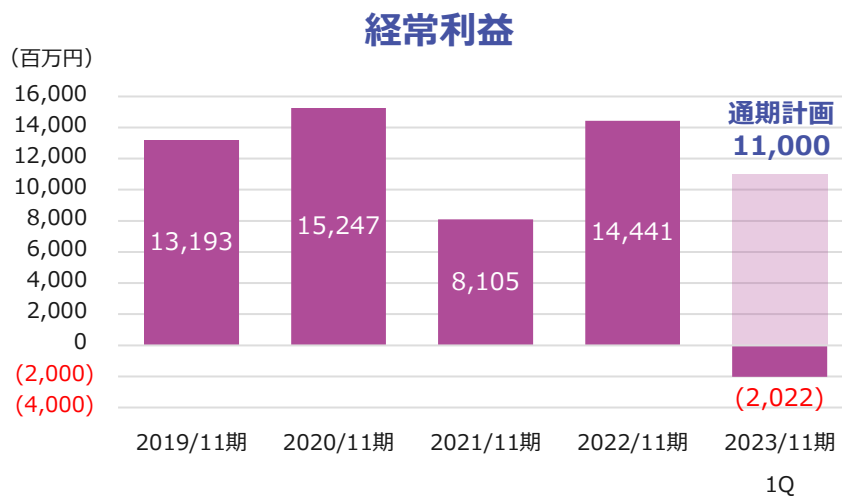
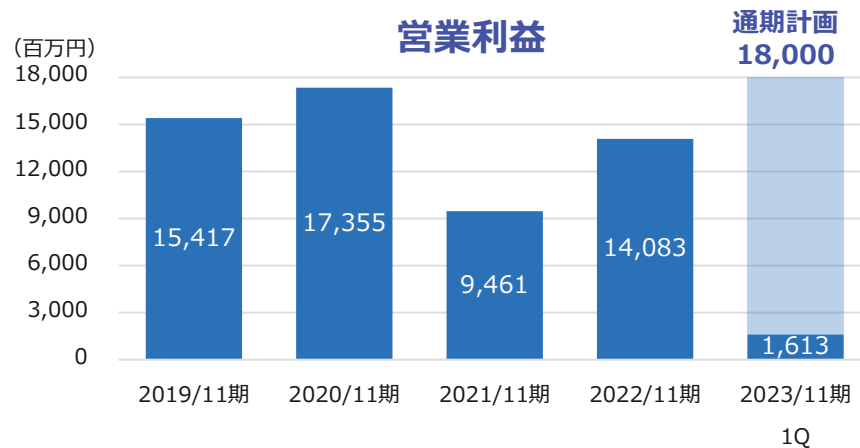
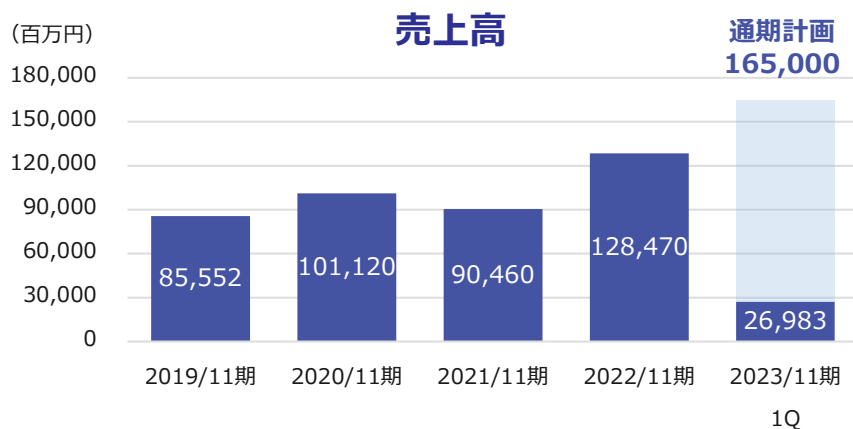
2023年11月期 第1四半期

連結決算概要



2023年11月期第1Qは前年同期比で+254.7%の増収。

2023年11月期第1Qの売上高は約270億円、営業利益が約16億円。2022年11月期第1Qで赤字であった営業利益が黒字化。インカムゲインの最大化を目指し、物件販売については第2Q以降を想定。



- 2023年11月期第1Qは前年同期に比べ販売物件が増加したことにより、売上高・営業利益は増加。
- 為替差損（約▲19億円）の影響や、特別調査委員会設置（2023年1月16日に公表）にかかる一過性の費用（約▲7億円）により、経常利益・純利益は赤字で着地。

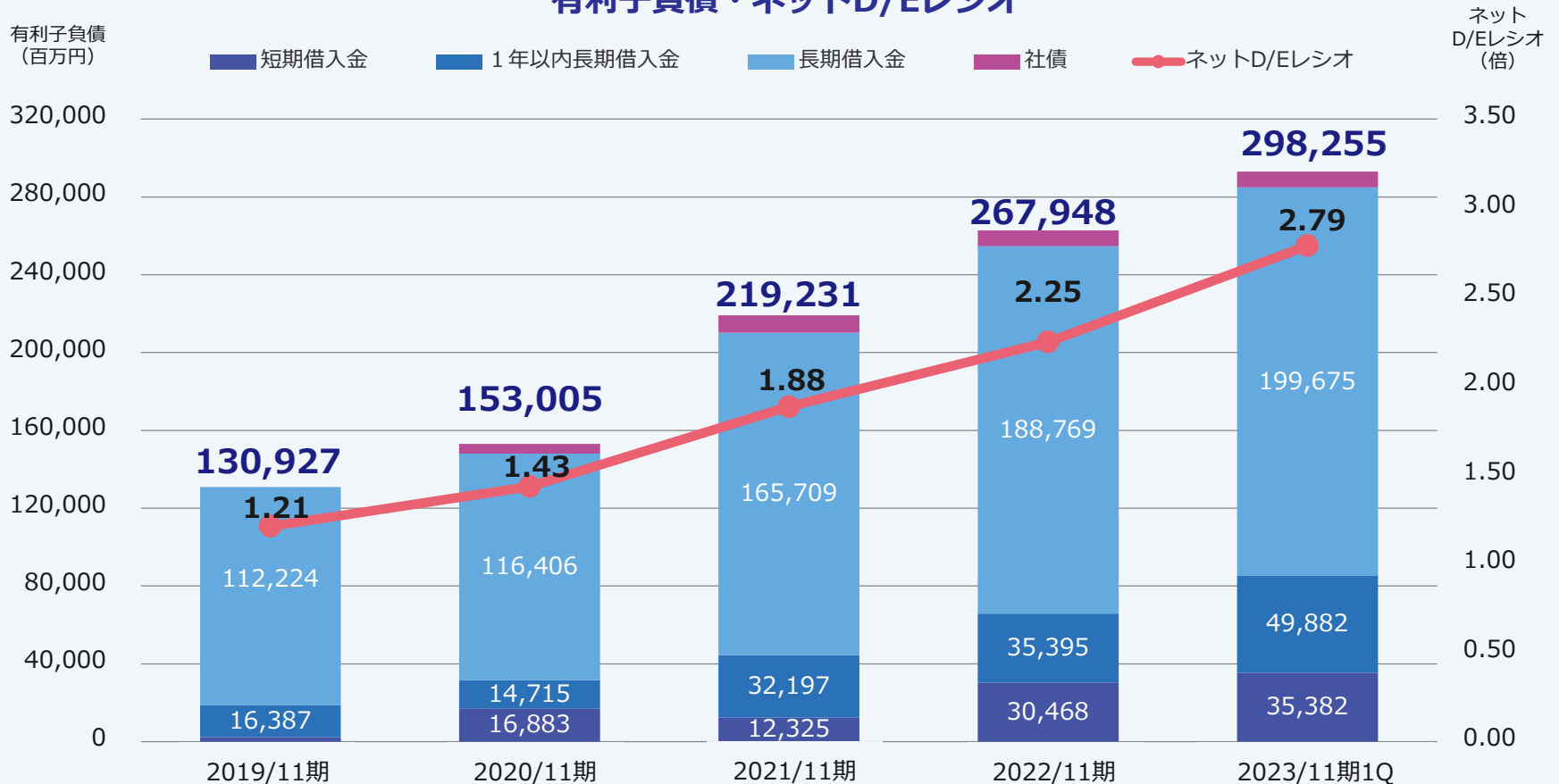
(単位：百万円)	2022/11期1Q		2023/11期1Q		前年同期比		2023/11期	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高	7,608	100%	26,983	100%	19,375	254.6%	165,000	16.4%
売上原価	6,088	80.0%	21,223	78.7%	15,134			
販売費・一般管理費	2,135	28.1%	4,147	15.4%	2,011			
営業利益	-615	-	1,613	-	2,228	-	18,000	8.9%
営業外収益	538	7.1%	93	0.3%	-445			
営業外費用	1,947	25.6%	3,729	13.8%	1,782			
経常利益	-2,024	-	-2,022	-	1	-	11,000	-
特別利益	-	-	62	0.2%	62			
特別損失	-	-	727	2.7%	727			
純利益（親会社株主帰属）	-1,581	-20.8%	-2,227	-	-645	-	6,000	-
1株当たり純利益（円）	-34.04	-	-47.88	-	-13.84	-	128.97	-

- グループの総資産は前年度末から約194億円増加。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)	2022/11期	2023/11期1Q	増減額	主な増減理由
	実績	実績		
資産合計	413,594	433,037	19,442	
流動資産	289,904	323,139	33,234	◇販売用不動産 物件取得 +15,483 百万円 振替その他 +25,931 百万円 物件売却 -
現金及び預金	46,002	30,753	-15,248	
販売用不動産	114,623	156,541	41,917	
仕掛販売用不動産	122,065	124,864	2,799	
固定資産	123,581	109,801	-13,780	◇仕掛販売用不動産 開発用地取得・建築費 +13,800 百万円 振替その他 -10,849 百万円
有形固定資産	90,435	76,103	-14,332	
無形固定資産	414	435	20	
投資その他の資産	32,731	33,262	531	
負債合計	303,199	325,279	22,079	
流動負債	89,543	100,913	11,369	◇有形固定資産 収益不動産取得 +4,364 百万円 振替その他 -19,747 百万円
短期借入金	30,468	35,382	4,914	
1年内返済予定の長期借入金	35,395	49,882	14,486	
1年内返済予定の社債	5,170	5,170	0	
固定負債	213,656	224,366	10,710	◇株主資本 四半期純利益 -2,227 百万円 配当金の支払い -2,372 百万円 RSの発行 - 企業結合に係る調整 -
長期借入金	188,769	199,675	10,906	
社債	8,145	8,145	0	
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	
純資産	110,395	107,757	-2,637	
負債純資産合計	413,594	433,037	19,442	
有利子負債	262,778	298,255	35,477	
株主資本	100,101	95,500	-4,600	
自己資本比率	23.9%	22.2%	-1.7%	

- 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1.29%、うち収益不動産の借入期間は13.2年、平均金利は1.24%で推移。

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

2023年11月期 第1四半期

セグメント別概要

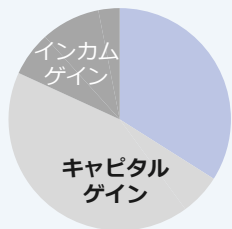


【キャピタルゲイン】 第1Qは前年同期に比べ積極的に物件を販売。海外事業については前期に影響が大きかった原価の影響が平準化し黒字化。キャピタルゲインビジネスは売上・利益ともに大幅な増収増益となった。

【インカムゲイン】 ホテル賃貸・運営事業については、ホテルの稼働率は順調に回復をしているものの、客室単価がコロナ前の水準に回復していないホテルや、開業後間もないホテルの影響等により、営業利益は赤字で着地。

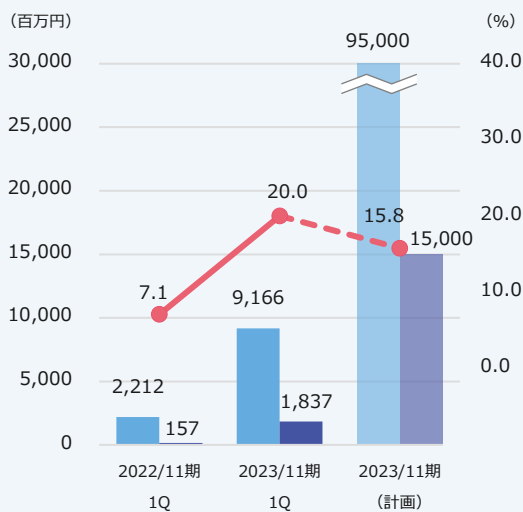
(単位：百万円)		2022/11期1Q		2023/11期1Q		前年同期比		2023/11期	
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高		7,608	-	26,983	-	19,375	+254.7%	165,000	16.3%
キャピタル	不動産開発事業	2,212	-	9,166	-	6,954	+314.4%	95,000	9.6%
	不動産ソリューション事業	2,000	-	1,615	-	-385	-19.3%	26,000	6.2%
	海外事業	-	-	11,302	-	11,302	-	16,500	68.5%
インカム	不動産賃貸事業	1,908	-	1,742	-	-166	-8.7%	9,000	19.4%
	ホテル賃貸・運営事業	709	-	2,326	-	1,616	+227.7%	15,000	15.5%
	不動産管理事業	1,068	-	1,323	-	255	+23.9%	6,200	21.3%
	調整額	-290	-	-491	-	-201	-	-2,700	-
営業利益		-615	-	1,613	6.0%	2,228	-	18,000	-
キャピタル	不動産開発事業	157	7.1%	1,837	20.0%	1,680	+1,070.1%	15,000	12.3%
	不動産ソリューション事業	370	18.5%	232	14.4%	-138	-37.3%	3,000	7.8%
	海外事業	-57	-	1,419	12.6%	1,477	-	1,600	88.7%
インカム	不動産賃貸事業	968	50.7%	602	34.6%	-365	-37.8%	5,000	12.0%
	ホテル賃貸・運営事業	-769	-	-788	-	-19	-	400	-
	不動産管理事業	210	19.7%	58	4.4%	-152	-72.4%	300	19.5%
	調整額	-1,496	-	-1,748	-	-252	-	-7,300	-

不動産開発事業



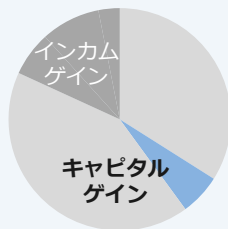
売上高構成比
34.0%

- 第1Q連結累計期間には計7物件（約91億円）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極め、機動的かつ柔軟に事業を推進。



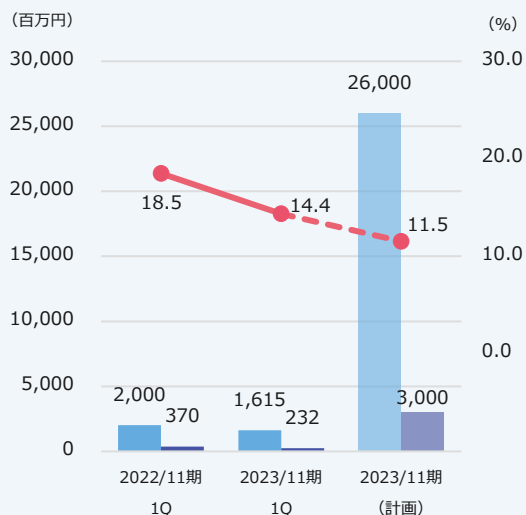
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

不動産ソリューション事業



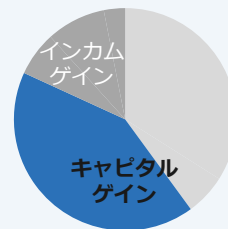
売上高構成比
6.0%

- 第1Q連結累計期間には計5物件（約16億円）を販売。
- 今後も、REITや海外投資家等を出して、収益最大化を企図した販売を継続。



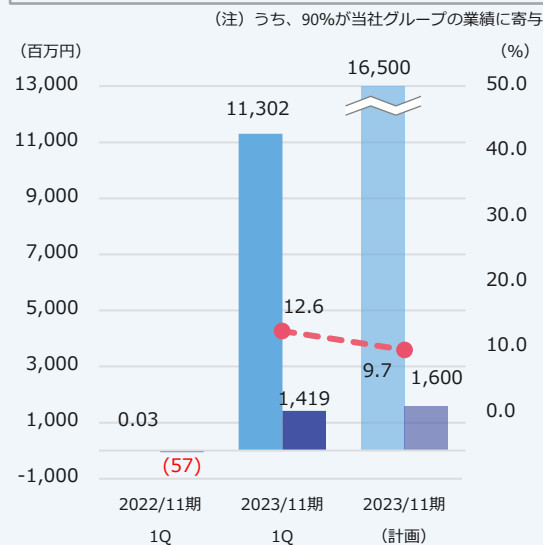
(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

海外事業



売上高構成比
41.9%

- 「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^(注)、プロジェクト利益は約57億円^(注)の想定。
- V8、V9の販売・引渡しが順調に推移しており、2023年11月期第1Qは前年同期比で大幅な増収増益となった。



- 2023年11月期第1Qには、全国の主要都市において、34物件（約160億円）の開発用地を取得。
今期の決済予定として、現時点で52物件（約197億円）の開発用地の取得予定。仕入れの進捗は順調に推移。
- 来期以降については、3物件（約24億円）の開発用地を取得予定。

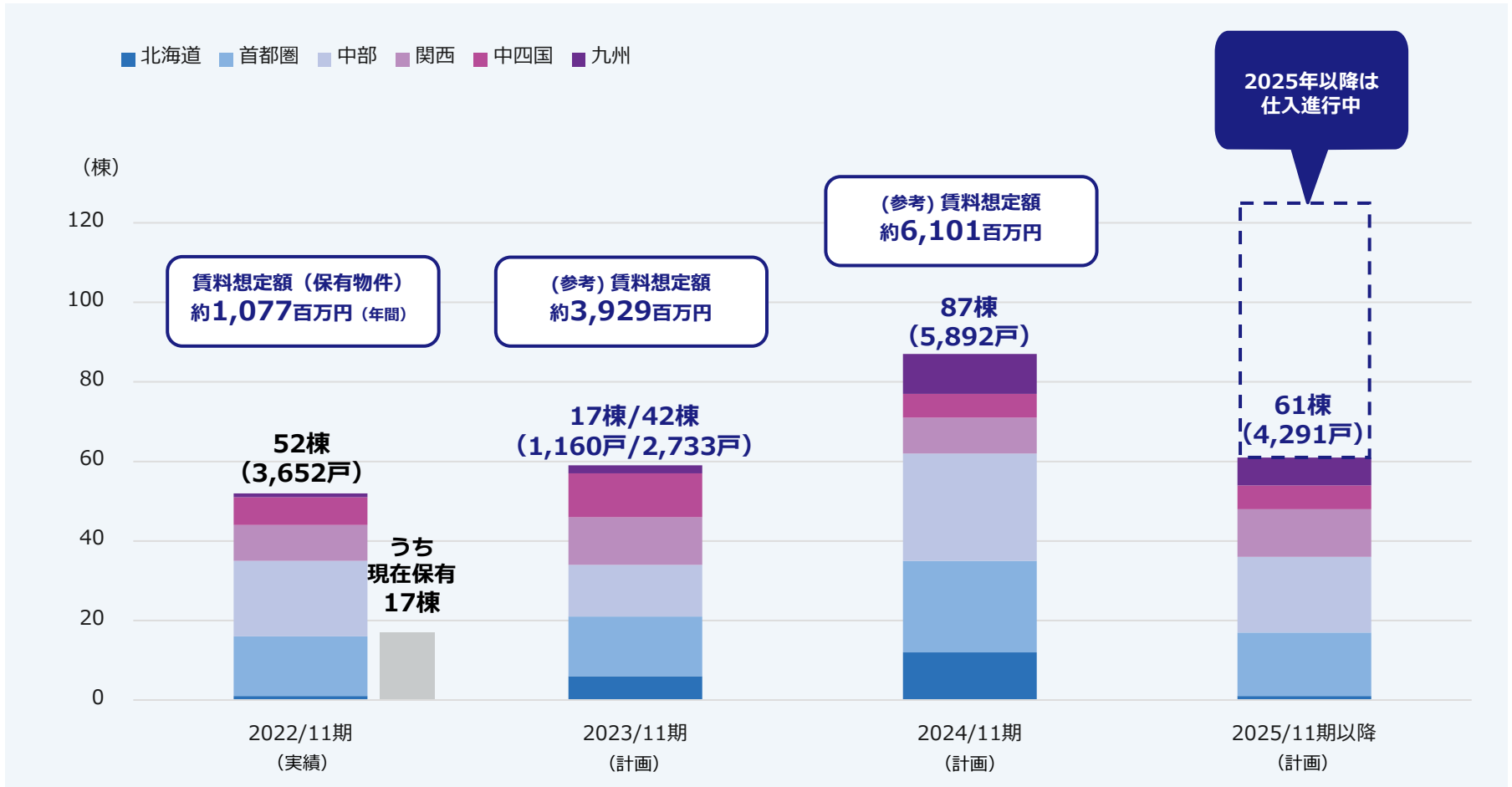
開発用地 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2023/11期1Q		2023/11期				2024/11期以降 決済予定
	実績	進捗率	今期決済予定	通期計画	実績+決済予定	進捗率	
720億円	160億円	22.2%	197億円	720億円	357億円	49.6%	24億円

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
2023/11期1Q 取得実績	2件	9件	7件	9件	5件	2件	34件
今期決済予定	9件	15件	18件	4件	3件	3件	52件
合計	11件	24件	25件	13件	8件	5件	86件
来期以降決済予定	1件	1件	-	-	1件	-	3件

- 2023年11月期には、計59棟（3,893戸）のレジデンスが竣工予定。うち、第1Qは17棟（1,160戸）が竣工。
- 今後、全国各都市で**合計190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

● 2022年12月に「メルキュール飛騨高山」が営業を開始。

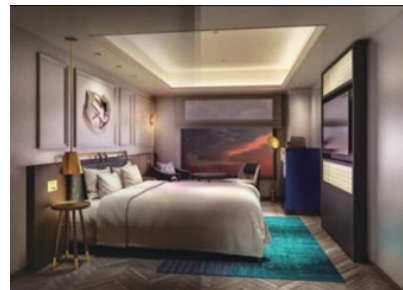
今期以降の竣工ならびに開業予定のホテル・オフィス開発の計画についても概ね順調に推移。

● 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 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
	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
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。

- 2023年11月期第1Qには、計12物件（不動産開発事業：7物件、ソリューション事業：5物件）を販売。
- 第1Qに販売した物件は全て外部への売却。引き続き、通期計画の達成に向け、第2Q以降の物件販売を計画。

販売件数ベース（進捗率）

セグメント	通期計画	2023/11期1Q	
		実績	進捗率
不動産開発事業	66件	7件	10.6%
（うち S-RESIDENCE）	(65件)	(7件)	10.8%
（うち 投資分譲）	-	-	-
（うち ホテルその他）	(1件)	-	-
不動産ソリューション事業	40件	5件	12.5%
合計	106件	12件	11.3%

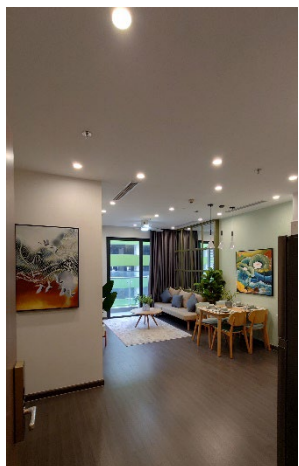
2023/11期		
売却予定	実績+売却予定	進捗率
20件	27件	40.9%
(20件)	(27件)	41.5%
-	-	-
-	-	-
9件	14件	35.0%
29件	41件	38.7%

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	-	3件	3件	1件	-	-	7件
（うち S-RESIDENCE）	-	(3件)	(3件)	(1件)	-	-	(7件)
（うち 投資分譲）	-	-	-	-	-	-	-
（うち ホテルその他）	-	-	-	-	-	-	-
不動産ソリューション事業	-	2件	-	3件	-	-	5件
合計	0件	5件	3件	4件	0件	0件	12件

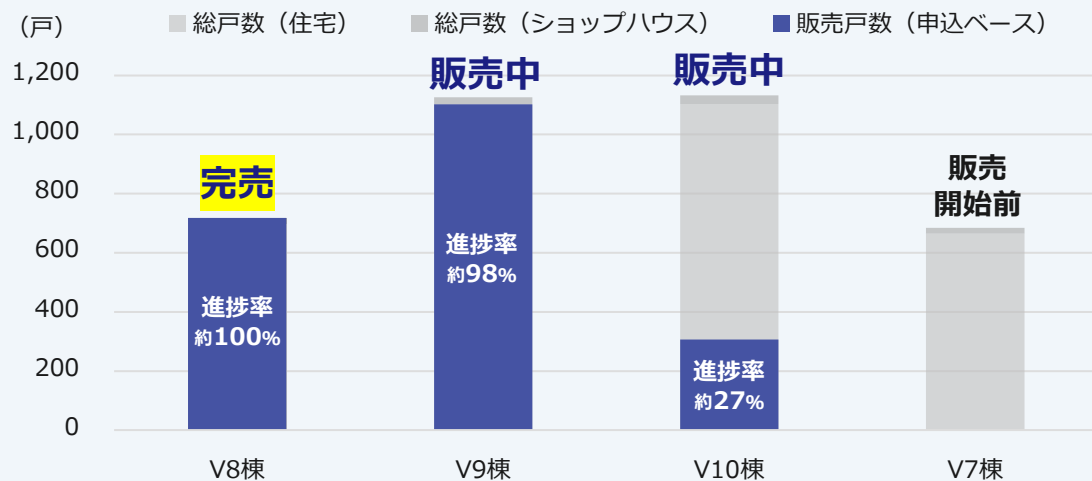


- V8の販売については申込ベースで完売。顧客への引渡しについては進捗率約96%と順調。
- V9についても申込ベースでの販売進捗率が約98%と順調に推移。引渡しも開始されており、総戸数の約76%の引渡しが完了。
- V10は2022年末頃より販売を開始し、販売の進捗率は2023年4月21日時点において約27%。V8、V9と同様に販売が順調に進捗。



モデルルーム、外観、
エントランス（イメージ）

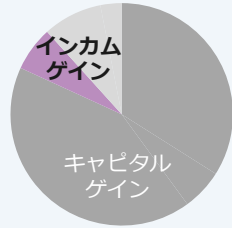
引渡し時期・販売状況について（2023年4月21日時点）



引渡し開始時期	2022/11	2023/1	2023/秋予定	2023/秋予定
販売数	718戸 /718戸中	1,102戸 /1,126戸中	307戸 /1,133戸中	—

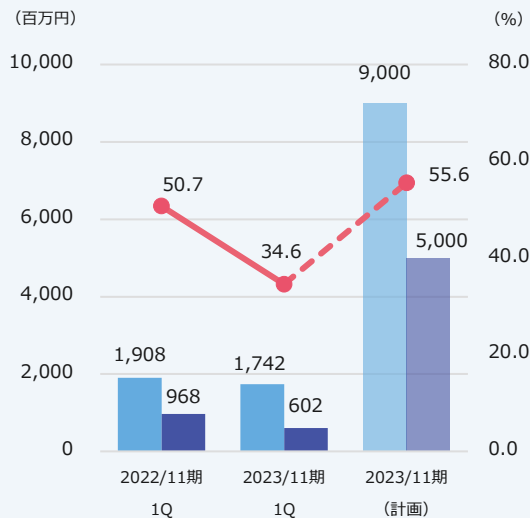
(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

不動産賃貸事業

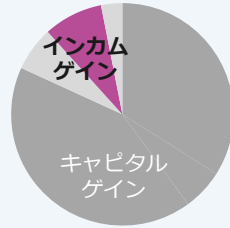


売上高構成比
6.5%

- 前期第4Qの物件販売により第1Qは前年同期比で減収減益。
- 決済予定を含め、物件取得は順調に推移しており、今後は保有物件の積み上げにより賃料収入は増加する見込み。

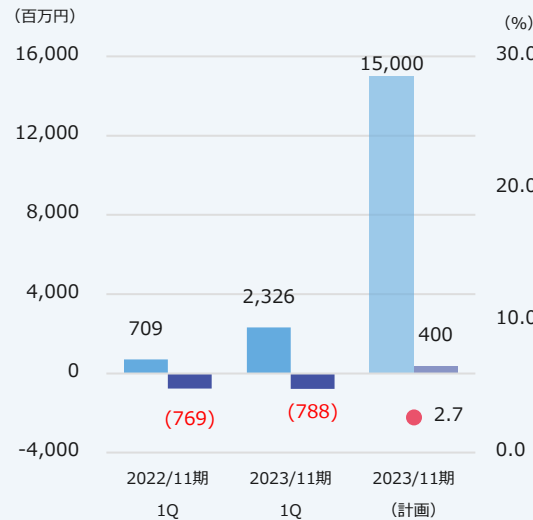


ホテル賃貸・運営事業

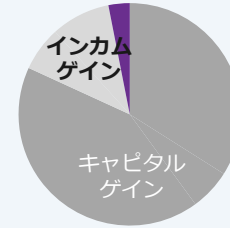


売上高構成比
8.6%

- 売上高は増加するも、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。
- 国内旅行者に加え、インバウンド需要の回復が進んでおり、稼働率と客室単価の回復を見込む。

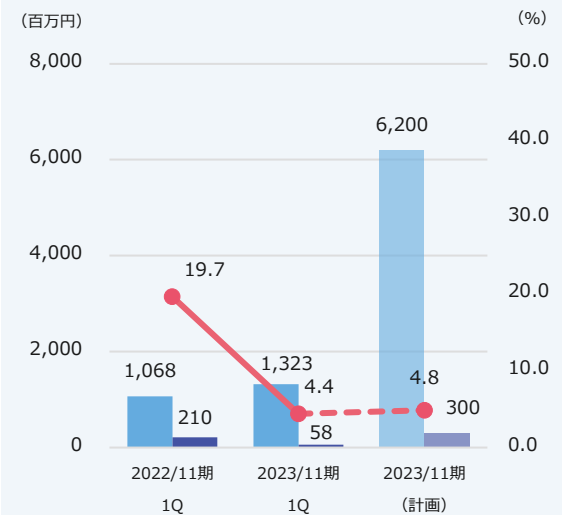


不動産管理事業



売上高構成比
3.1%

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数は右肩上がりに成長しているが、事業規模拡大に伴う経費増の影響があり、第1Qは増収減益。通期計画についても増収減益を想定。



■ 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

- 2023年11月期第1Qには、全国の主要都市において、24物件（約179億円）の収益不動産を取得。今期の決済予定として、現時点で26物件（約137億円）の収益不動産を取得予定。
- 来期以降については、25物件（約264億円）の収益不動産を取得予定としており、仕入れの進捗は順調に推移。

収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2023/11月期1Q		2023/11月期				来期以降 決済予定
	実績	進捗率	決済予定	通期計画	実績+決済予定	進捗率	
500億円	179億円	35.8%	137億円	500億円	316億円	63.2%	264億円

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
2023/11期1Q 取得実績	2件	5件	3件	8件	1件	5件	24件
今期決済予定	2件	8件	5件	3件	4件	4件	26件
合計	4件	13件	8件	11件	5件	9件	50件
来期以降決済予定	4件	7件	1件	9件	1件	3件	25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192物件（簿価合計で約1,959億円）を保有。うち、レジデンスの稼働率は95%前後と好調に推移。
- 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。

保有資産の割合（地域別）

北海道

6.2%

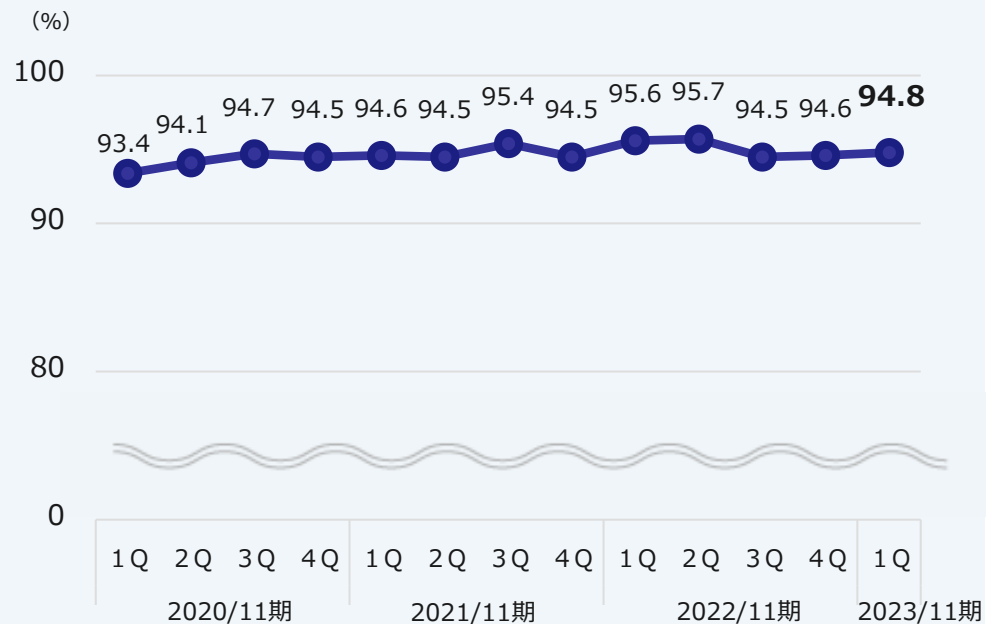


保有資産の割合（資産種別）



(注) 2023年2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

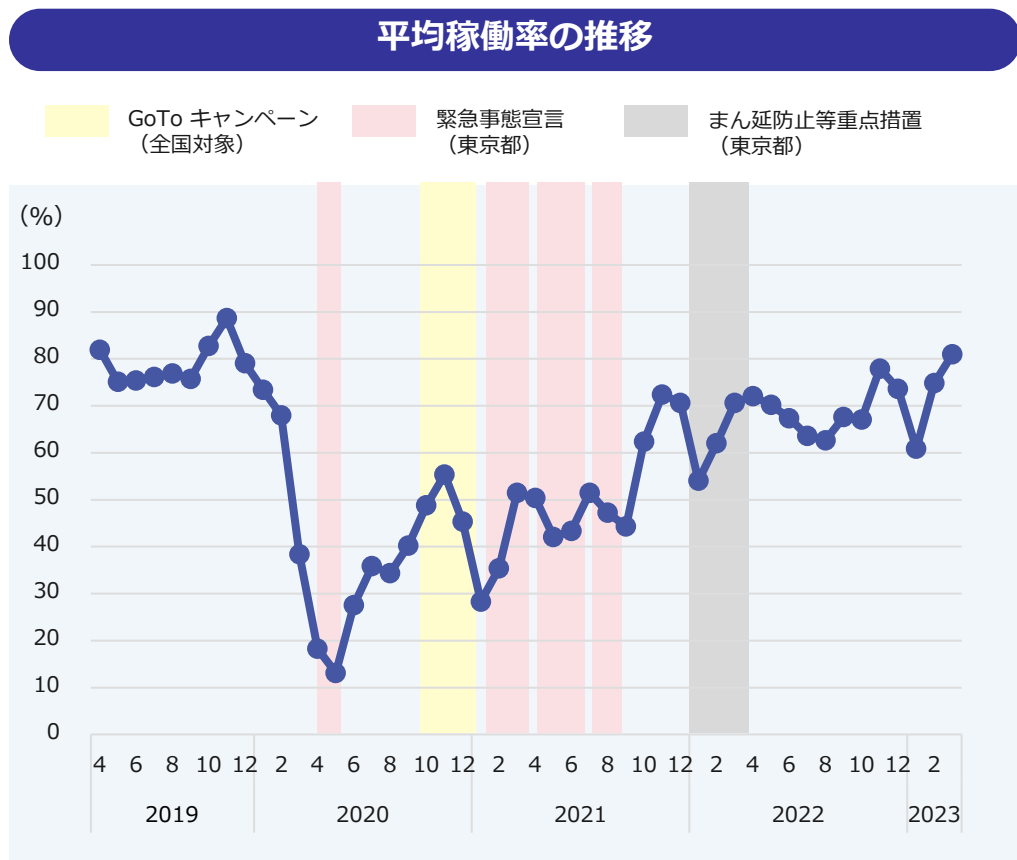


- 当社が参画するホテルに「ホテル ザ・パヴォーネ（ネスタリゾート神戸）」と「メルキュール飛騨高山」の2ホテルを追加。
- 平均稼働率については順調に回復。国内旅行客数に加え外国人観光客数が増加しており、更なる稼働率・客室単価の上昇を見込む。

当社参画ホテル

エリア	ホテル名称	客室数	備考	
首都圏	センターホテル東京	108	保有・運営	
	ホテルサンシャイン宇都宮	160	-	
	エスペリアイン日本橋箱崎	114	開発・運営	
中部	メルキュール飛騨高山	161	開発	
	イビスタイルズ名古屋	284	開発・保有	
関西	天橋立ホテル（オーベルジュ含む）	86	保有	
	GOZAN	21	保有	
	エスペリアイン大阪本町	125	開発・運営	
	エスペリアホテル京都	165	開発・保有	
	メルキュール京都ステーション	225	開発	
	アゴラ京都烏丸	140	開発	
	アゴラ京都四条	80	開発	
	アロフト大阪堂島	305	保有	
	オークウッドホテル京都御池	120	開発・保有	
	ホテル ザ・パヴォーネ（ネスタリゾート神戸）	109	運営	
	中国	ネストホテル広島八丁堀	126	保有
		ネストホテル広島駅前	84	保有
九州	エスペリアホテル長崎	155	-	
	エスペリアホテル博多	287	開発	
	エスペリアホテル福岡中洲	87	開発・運営	
合計	20ホテル	2,942室		

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

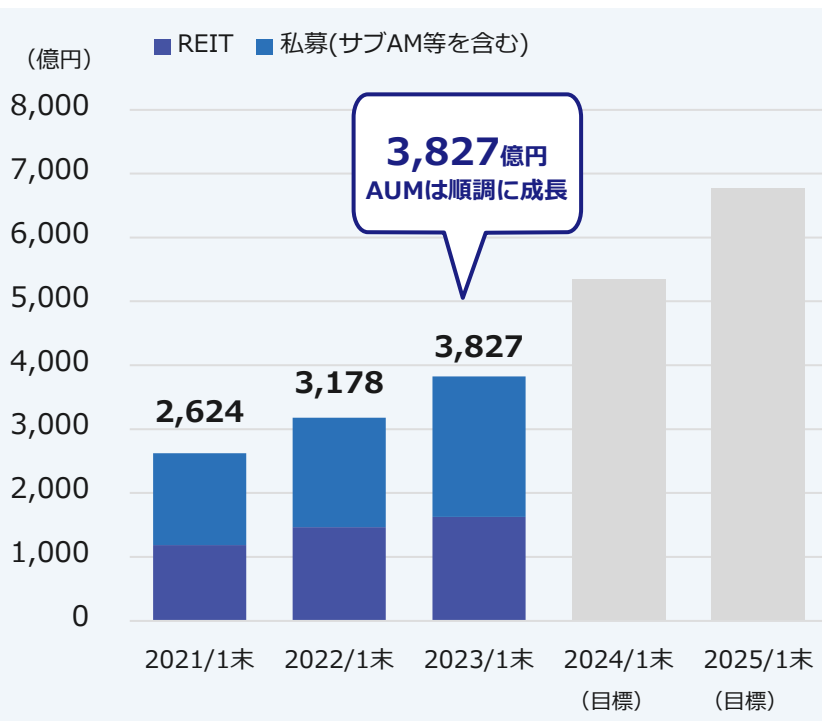


- AUMは2023年1月末時点で3,800億円台に到達。引き続き当社からも物件共有を継続し成長をサポート。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。

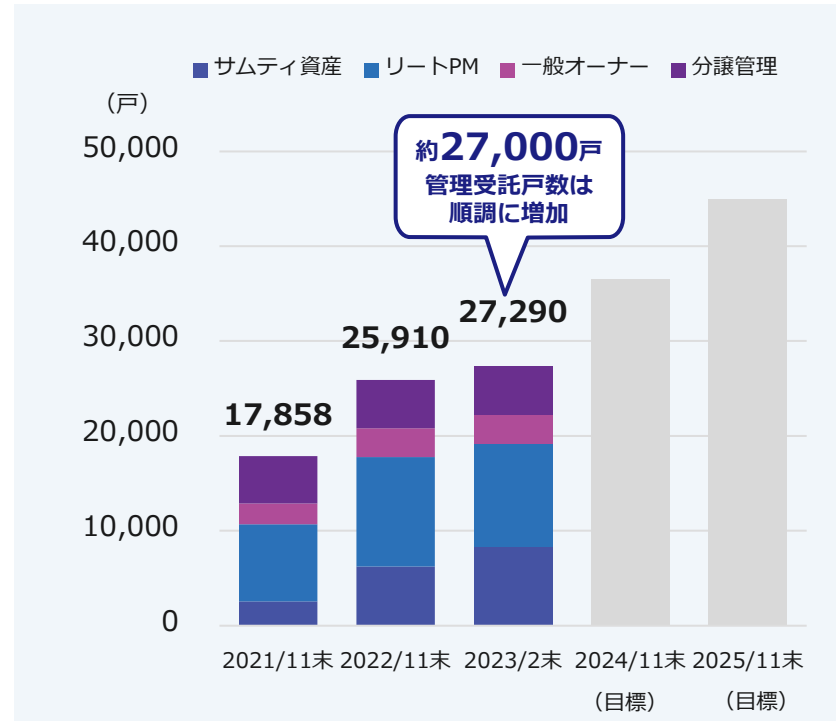


- 管理受託戸数は順調に拡大。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が今期以降に10,000戸以上完成する予定であり、今後も順調な拡大を見込む。

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。
- 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	173億円	94億円	140億円	180億円	350億円	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

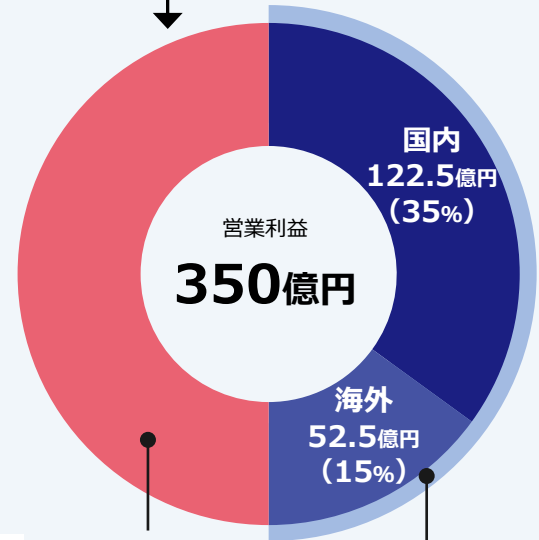
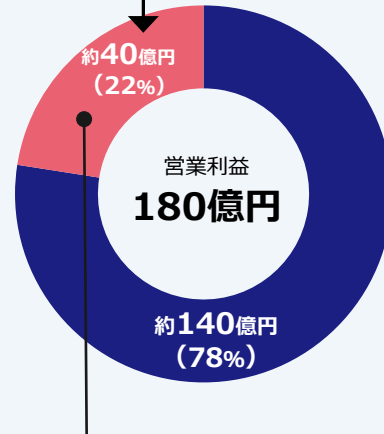
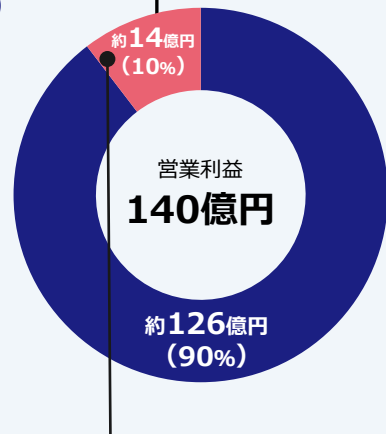
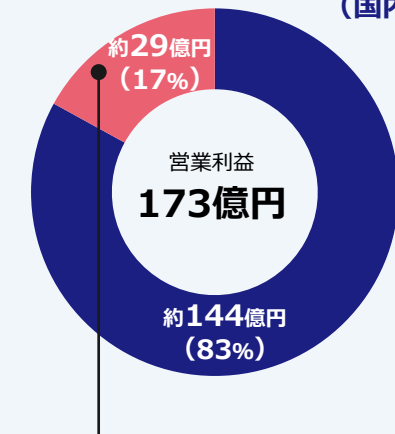
2023/11期 目標

2025/11期 目標

約6倍に拡大予定

インカムゲイン
キャピタルゲイン
(国内)

約2.8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

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。2023/11期第1Q時点での投資額累計は約**5,505億円（前期末+468億円）**、**進捗率73.4%**となり、計画3年目にして目標投資額の70%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。

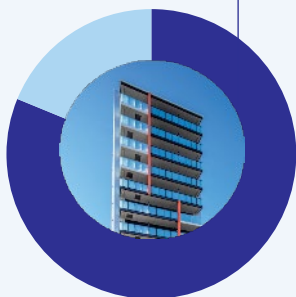
100%達成

テーマ別の目標額と進捗率

レジデンス開発

進捗状況 **2,437**億円

81.2%

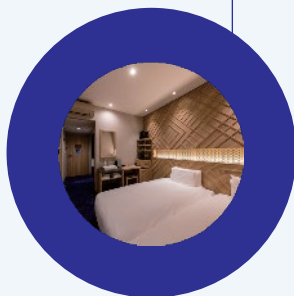


目標額 **3,000**億円

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 **1,494**億円

59.8%



目標額 **2,500**億円

海外事業

進捗状況 **354**億円

44.3%

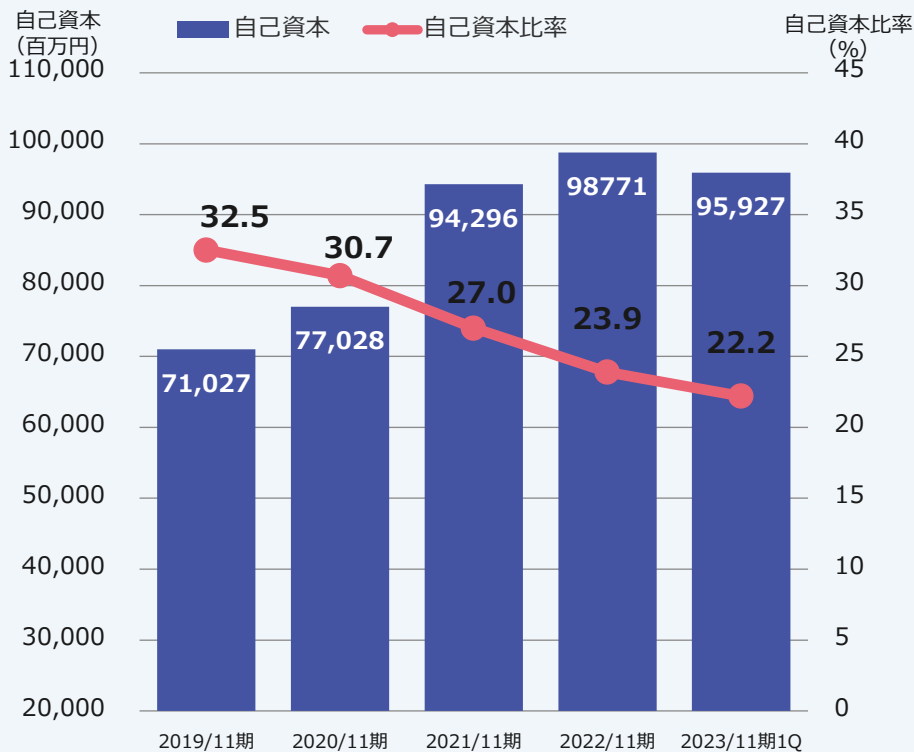


目標額 **800**億円

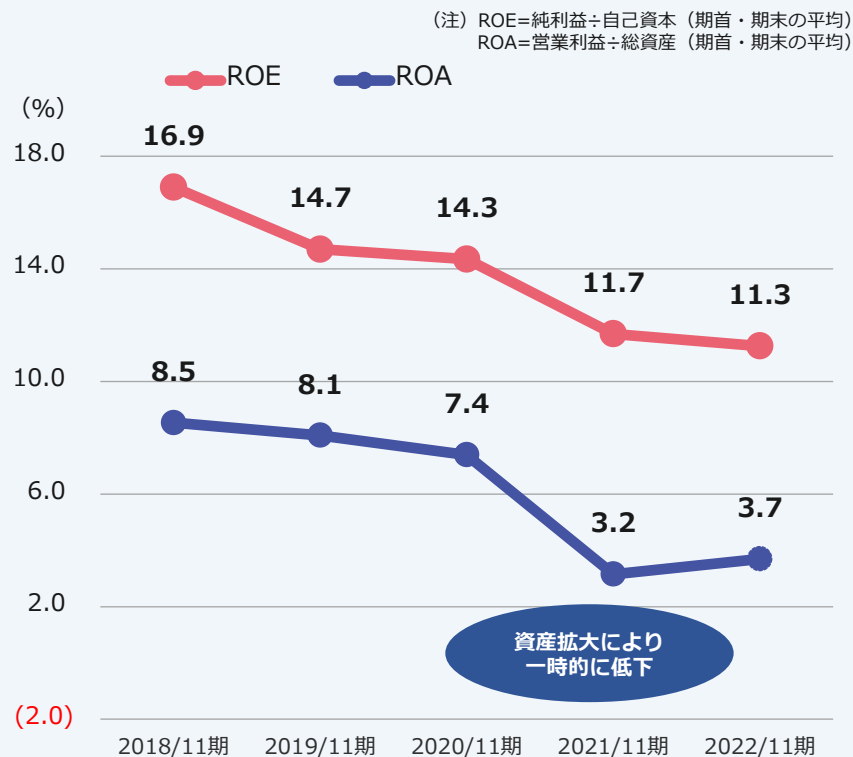
（注）2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 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。
- 2025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。

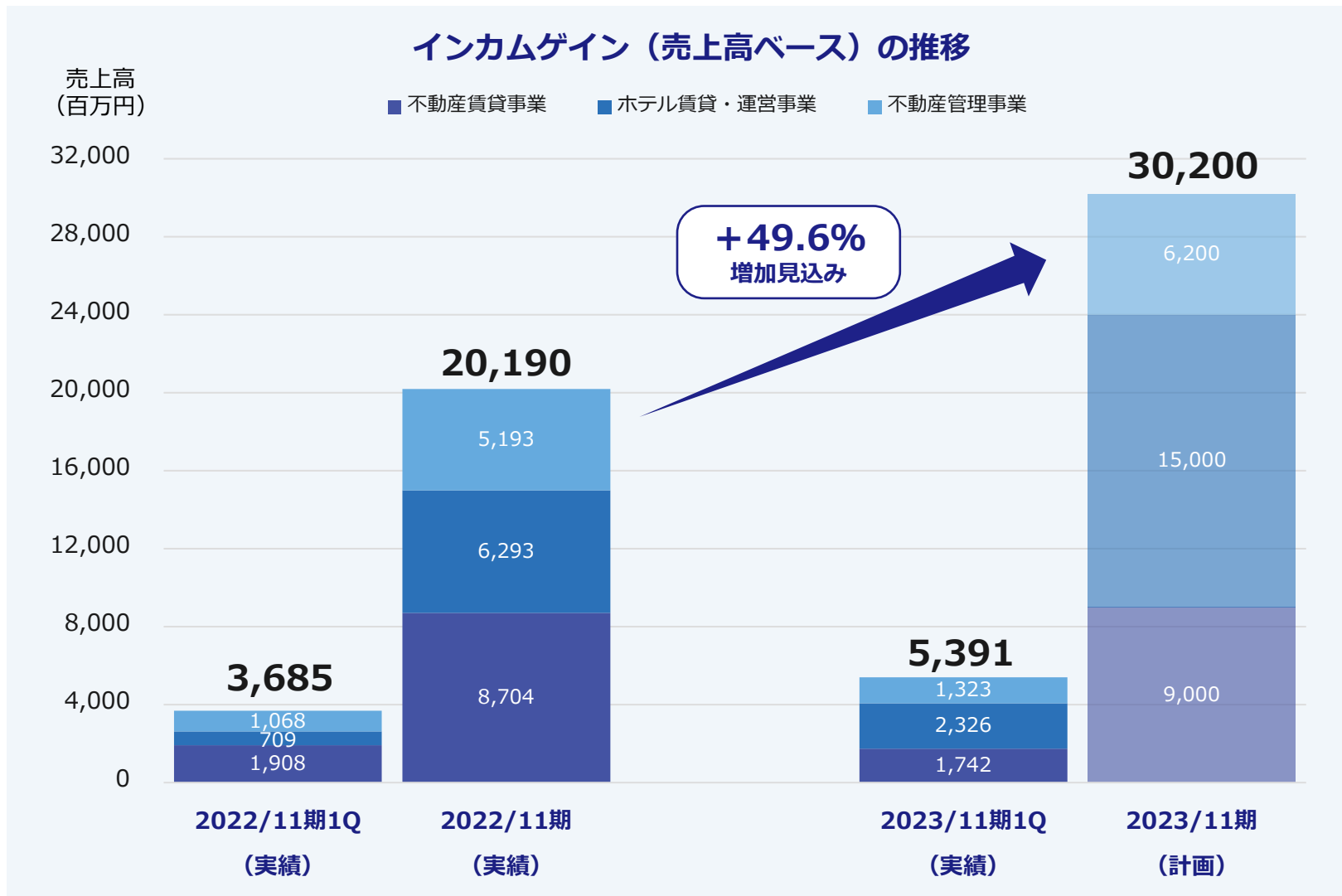
自己資本・自己資本比率の推移



ROE・ROAの推移

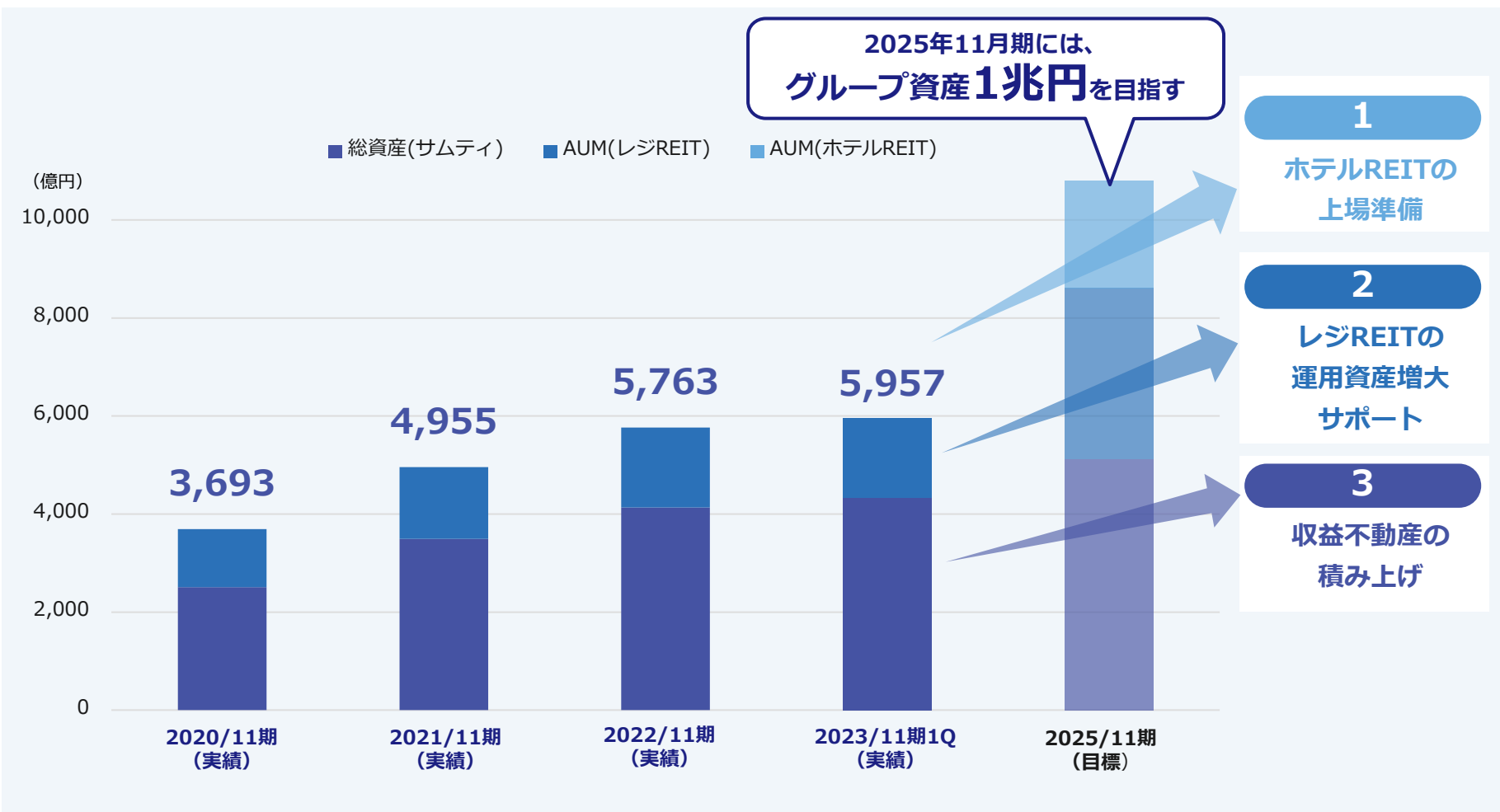


- 売上高ベースでのインカムゲインは、前年同期比で3セグメントすべてにおいて増大。今後もさらなる拡大を見込む。



(注) 内部売上高を含む数値にて算出

- 資産の増加によりグループ資産は前年度末比で約194億円 (+ 3.3%) 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。



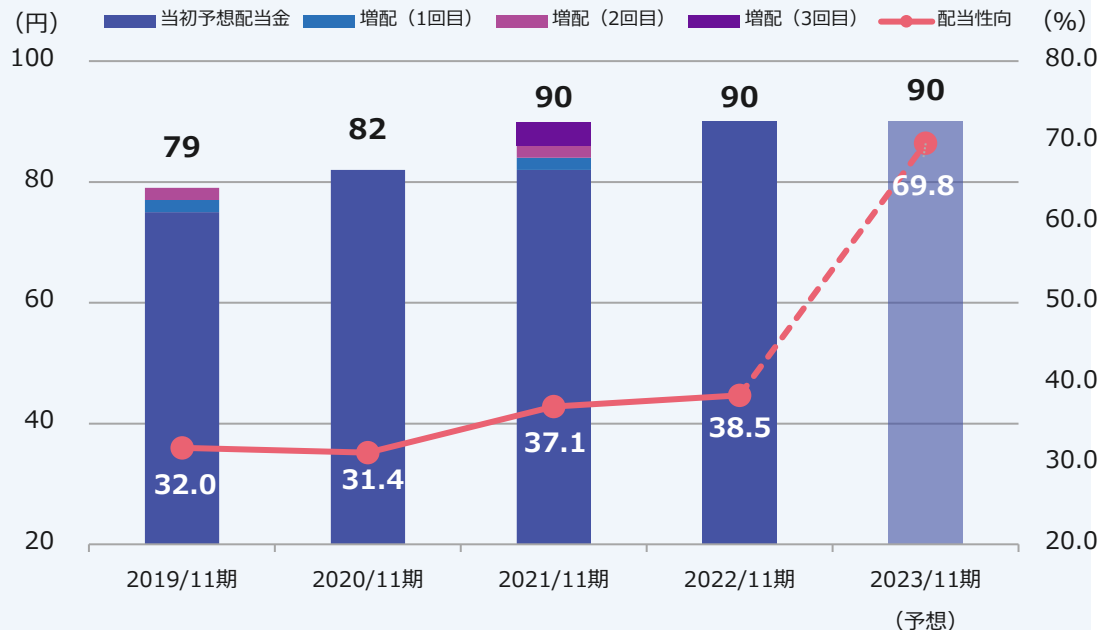
(注) グループ資産：当社の総資産額 + REITのAUM（運用資産残高）を加算して算出

■ 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。

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。

2023年11月期 第1四半期

サステナビリティに関する取り組み・トピックス

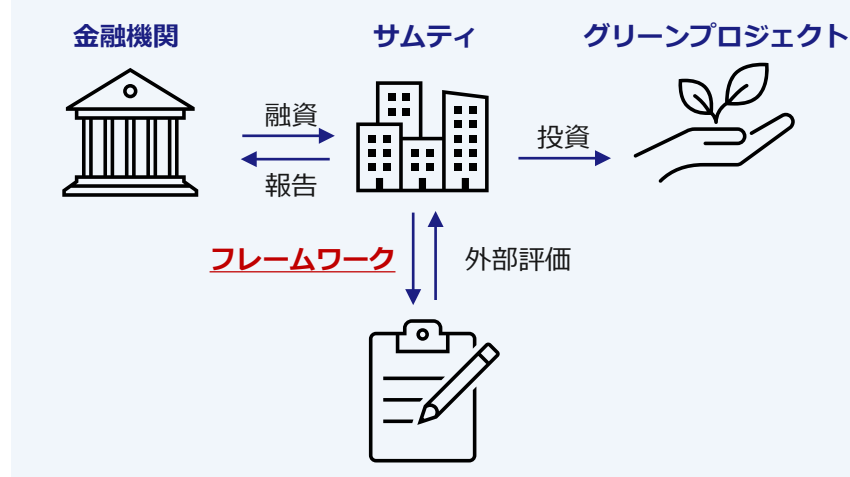


- 2023年1月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、第三者評価を取得。
- 開発・保有する不動産において、省エネ性を高めていくことで環境・社会に貢献し、また、グリーンファイナンスを活用することで資金調達が多様化を図る。

<当社のサステナビリティ基本方針>



<グリーンファイナンスの概要>



<グリーンファイナンス・フレームワーク策定の目的>

- ・ 持続可能な環境・社会の実現に貢献
- ・ ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大
- ・ 安定的な資金調達基盤の強化

環境・社会への貢献と、ファイナンスの多様化による
当社事業の持続可能性の強化を推進。

- 2023年1月に滋賀銀行、他2行とシンジケートローン形式で、また、2023年3月には北海道銀行を貸付人として、グリーンビルディングの開発資金を調達。
- **持続可能な環境・社会の実現に貢献し、また、安定的な資金調達基盤の強化を図る。**

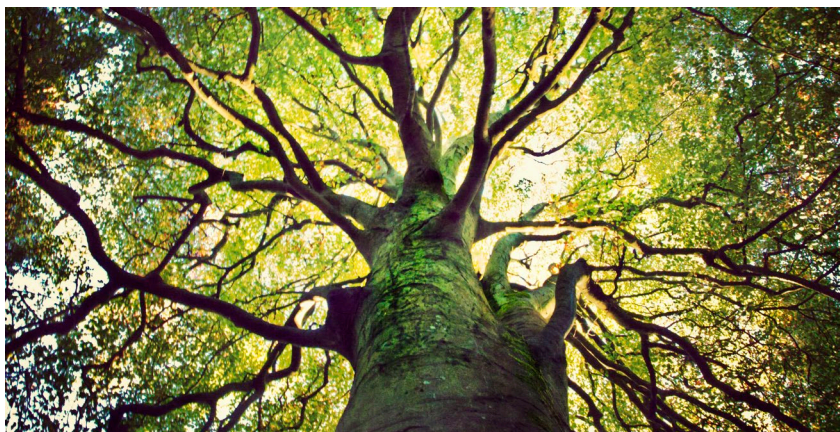
グリーンファイナンスの概要①<滋賀銀行、他2行>

契約締結日	2023年1月27日
貸付人	滋賀銀行（アレンジャー）、 愛媛銀行、四国銀行
借入金額	2,700百万円
借入実行日	2023年1月31日
資金用途	グリーンビルディングの開発資金
第三者機関認証	グリーンローン・フレームワークに 関してR&Iよりセカンドオピニオン を取得。



グリーンファイナンスの概要②<北海道銀行>

契約締結日	2023年3月31日
貸付人	北海道銀行
借入金額	380百万円
借入実行日	2023年3月31日
資金用途	グリーンビルディングの開発資金
第三者機関認証	JCRグリーンローン評価：Green 1



- 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
- 所在：名古屋市中村区
- 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
 - 所在：札幌市西区
 - アクセス：地下鉄「琴似駅」徒歩1分
- ※本物件はグリーンローンにより資金を調達

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）
- 所在：札幌市中央区
- アクセス：地下鉄「大通駅」徒歩1分

- 当社が開発したS-RESIDENCE合計11物件（販売済みの物件を含む）で、日本政策投資銀行（DBJ）の「2021年度版DBJ Green Building認証」を取得。
- 収益性のみならず、多様化する社会的要請や省エネ性に配慮した物件を開発し、持続的な企業価値向上を図る。

レジデンス概要①



名称：S-RESIDENCE日本橋Qualier
 所在：大阪市浪速区
 アクセス：地下鉄「恵美須町」駅
 徒歩3分

レジデンス概要②

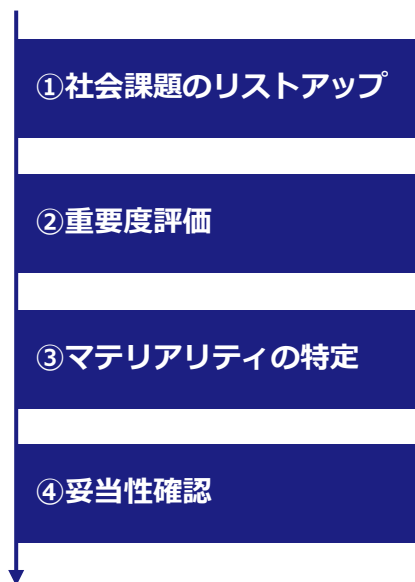


名称：S-RESIDENCE河原町
 所在：広島市中区
 アクセス：広電「舟入町」電停
 徒歩2分

上記2物件を含め、合計11件の開発物件でDBJ Green Building認証
 （3つ星2件、2つ星9件）を取得。

- 2022年10月よりサステナビリティサイトを公開。
- 社内の環境データ収集体制を整え、CO2排出量を公開。また、マテリアリティ（重要課題）や気候変動に伴うリスクと機会を特定し、その結果やプロセスを掲載する等、本サイトにおける公開情報を拡充。

■ マテリアリティ 特定のステップ



**定期的にマテリアリティの見直し
を実施し、妥当性を担保**

■ 当社のマテリアリティ



人と自然が共生する社会の実現

- ・ 気候変動の深刻化／脱炭素社会の推進
- ・ 自然災害（地震災害含む）等対策



情熱を持った人材の育成と獲得

- ・ 従業員の成長／人材育成の推進
- ・ 事業競争力を高めていくための人材獲得
- ・ ライフスタイル及び働き方の多様化／従業員の働きがいの向上／ワークライフバランス



創意工夫を持った新たな商品・サービスの提供

- ・ 顧客・社会の多様なニーズの実現
- ・ 地方活性化
- ・ 安全・安心な社会への貢献



倫理観を持った企業活動

- ・ ガバナンスの高度化
- ・ 人権に関する取り組みの向上

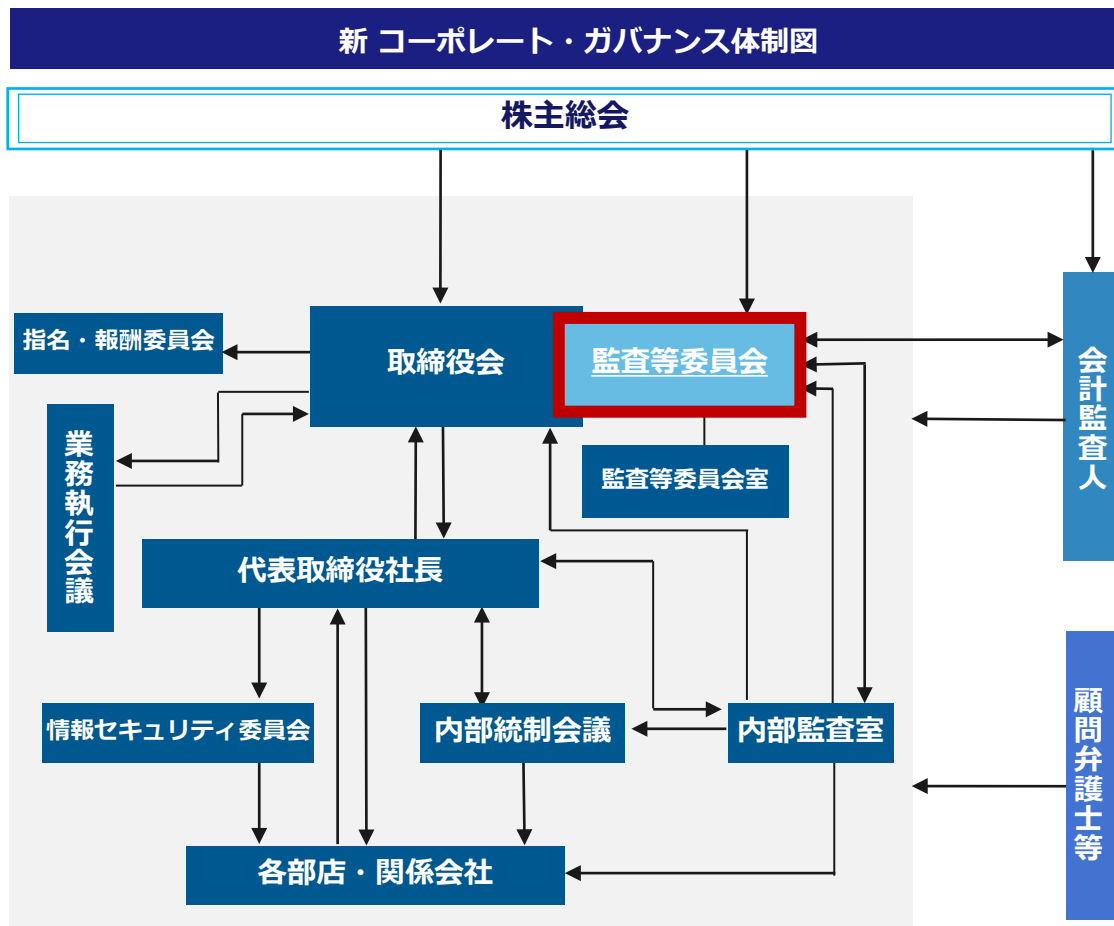


企業理念である「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向け、社会を構成する一員として、中長期的な視点から、持続可能な社会の実現と企業価値の向上に努める。

<サステナビリティサイト>
気候変動への対応に関する
情報、その他詳細はこちら⇒

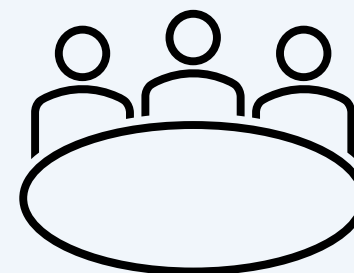


- 2023年2月より、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行。



移行の目的

- ① コーポレートガバナンスの強化
- ② 経営の透明性の向上
- ③ 意思決定の迅速化



高い監督機能を実現

監査等委員会設置会社へ移行することで、高い監督機能を実現し、コーポレートガバナンスを強化。経営の透明性をより一層向上させるとともに、意思決定のさらなる迅速化を推進。

- ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市）は「大自然の冒険テーマパーク」として生まれ変わってから5周年を迎え、ネスタ5周年フェスを開催。
- 5周年を迎え、大自然の中で本能を揺さぶる興奮体験の提供をより一層強化。身体と心が本能のままに動き出す、特別な体験を続々と展開。

5周年フェスの概要

5周年を機に、本能を揺さぶる興奮体験を一層強化し、最新テクノロジーを使ったエンターテインメントとは異なる、大自然での「本能がよろこぶ」体験を提供。

「よろこべ！本能」5周年イベント（3月18日開幕）

- ネスタ5周年フェス「Hi Five！パーティ」
- 本能よろこぶ食体験
「ジャンボ・キャンプファイヤー・フィールド」
- 大人気バギーが大迫力体験に進化
「バギー・ジ・エクスプローション」
- ホテルでも大自然と一体に。ホテル ザ・パヴォーネの新コンセプトルーム「ネイチャールーム」



**期間限定イベントやホテル ザ・パヴォーネのリノベーション等、
さまざまな施策を行うことで「大自然の冒険テーマパーク」としてのブランドを
強化し、地域経済の活性化に繋げる。**

- ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市）内「ホテル ザ・パヴォーネ」の一部客室をリノベーション。

リノベーションの概要・コンセプト

新しくオープンした「ネイチャールーム」は、お部屋の中でも大自然に没入できる“体験型コンセプトルーム”

大きな特徴は、大自然を見渡せる大開口の窓。ウィンドウフレームにご家族みんなで腰を掛けて、大自然を感じながらゆったりとリラックスすることが可能。

緑豊かな大自然の中に滞在していることを感じさせるデザインに一新し、日が落ちたあとも、食事からお部屋に戻ると、天井には満点の星空が。

ワクワク、興奮が冷めない、大自然ならではの贅沢な1日を体験できる冒険の拠点とするべく、更なる施策を検討中。



大自然に
没入できる
ネイチャールーム



大自然の中にいることを忘れさせないコンセプトルーム

となっており、雨の日や小さなお子様連れでも大自然を満喫いただける空間を演出。

サムティのホテル開発・運営のノウハウを活かし、今後もホテル ザ・パヴォーネに投資を行うことで国内外の来場者を取り込む魅力あるホテルにし、インバウンド需要や観光産業に寄与。

- 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