



# 2023年11月期第2四半期 決算説明資料

サムティ株式会社（証券コード：3244）



<b>1. 2023年11月期第2四半期 連結決算概要</b>	・・・ P. 02	<b>4. 配当・株主還元</b>	P. 29
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2023年11月期 上期の振り返り</li> <li>✓ 業績サマリー</li> <li>✓ 連結損益計算書 概要</li> <li>✓ 連結貸借対照表 概要</li> <li>✓ 財務状況</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 配当推移と株主還元</li> <li>✓ 株式の状況（2023年5月末日時点）</li> </ul>	
<b>2. 2023年11月期第2四半期 セグメント別概要</b>	・・・ P. 08	<b>5. トピックス・サステナビリティに関する取り組み</b>	P. 32
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ セグメント別 業績サマリー</li> <li>✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス）</li> <li>✓ 【不動産開発事業】開発用地の取得実績</li> <li>✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（会計年度別）</li> <li>✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（エリア別）</li> <li>✓ 【不動産開発事業】ホテル・オフィスの開発計画</li> <li>✓ 【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</li> <li>✓ 【海外事業】プロジェクトの進捗状況</li> <li>✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス）</li> <li>✓ 【不動産賃貸事業】収益不動産の取得実績</li> <li>✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率</li> <li>✓ 【ホテル賃貸・運営事業】ホテル稼働率の推移</li> <li>✓ 【不動産管理事業】AUM及び管理受託戸数の推移</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 当社が保有する賃貸マンション 賃料・共益費の増額施策</li> <li>✓ サムティ・レジデンシャル投資法人への物件販売</li> <li>✓ グリーンローン契約の締結・評価の取得</li> <li>✓ 開発物件におけるBELS認証の取得</li> <li>✓ オリックス・バファローズ「夏の陣」スポンサーに就任</li> <li>✓ 「夢の教室」当社冠授業 第3回の開催</li> <li>✓ サムティくんCM第3弾・第4弾の放映</li> </ul>	
<b>3. 中期経営計画の振り返りと進捗状況</b>	・・・ P. 22	<b>6. APPENDIX</b>	P. 40
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 基本方針及びKPIについて</li> <li>✓ 収益構造の転換について</li> <li>✓ 収益構造の転換（インカムゲイン拡大）進捗状況</li> <li>✓ 投資計画の進捗状況</li> <li>✓ KPIの進捗状況</li> <li>✓ グループ資産拡大における進捗状況</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ①市場規模</li> <li>✓ ②不動産価格</li> <li>✓ ③長期金利</li> <li>✓ ④レジデンスの賃料（指数ベース+賃料ベース）</li> <li>✓ ⑤オフィスの空室率と賃料</li> <li>✓ ⑥ホテル稼働率</li> <li>✓ ⑦日本とベトナムのGDP成長率</li> </ul>	

2023年11月期 第2四半期

連結決算概要



## 2023年11月期

上期  
概要

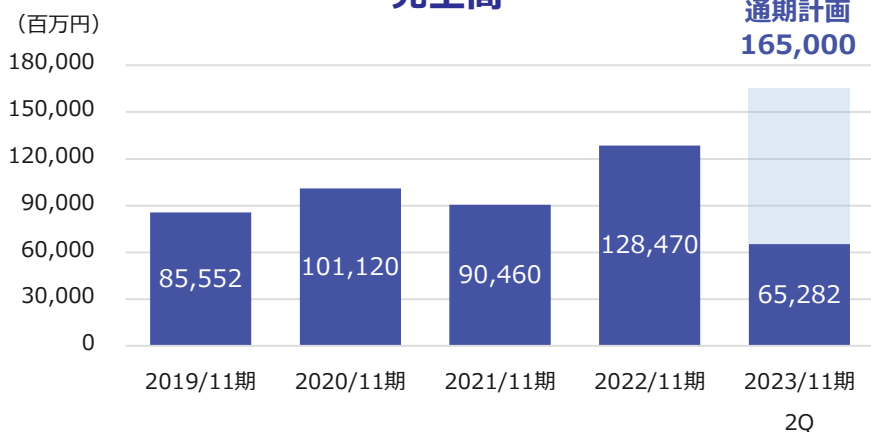
1. 前期よりも積極的な物件販売を行った結果、2023年11月期上期の業績は  
**売上高652億円（前年同期比+80.2%）、営業利益66億円（前年同期比+139.9%）、  
経常利益32億円（前年同期比+64.4%）**で着地。一過性の費用9億円を特別損失に計上  
しており、純利益（親会社株主に帰属）は13億円（△21.3%）となった。
2. 全国旅行支援やインバウンドの著しい回復もあり、当社が参画するホテルの稼働率は上昇。  
客室単価についてもコロナ前の水準を超えるホテルも出て来ており、その結果、上期の  
ホテル賃貸・運営事業の売上高は**57億円（前年同期比+332.6%）**となった。  
⇒引き続き、ホテルREITの上場を準備中。
3. 2023年2月より、監査役設置会社から監査等委員会設置会社へ移行。  
コーポレートガバナンスの強化、経営の透明性の向上、意思決定の迅速化を図る。
4. 2023年1月、2023年3月に、グリーンファイナンスによる資金調達を実施。  
グリーンファイナンス契約の締結にあたり、フレームワークの策定や第三者評価の取得を  
行った。当社開発物件におけるBELS認証等の外部環境認証の取得を推進しており、  
持続可能な環境・社会の実現への貢献に加え、安定的な資金調達基盤の強化を推進。

**引き続き、中期経営計画の達成に向け事業を推進しつつ、  
コーポレートガバナンスやサステナビリティ関連の対応を強化し、  
企業としてより一層の成長を目指す。**

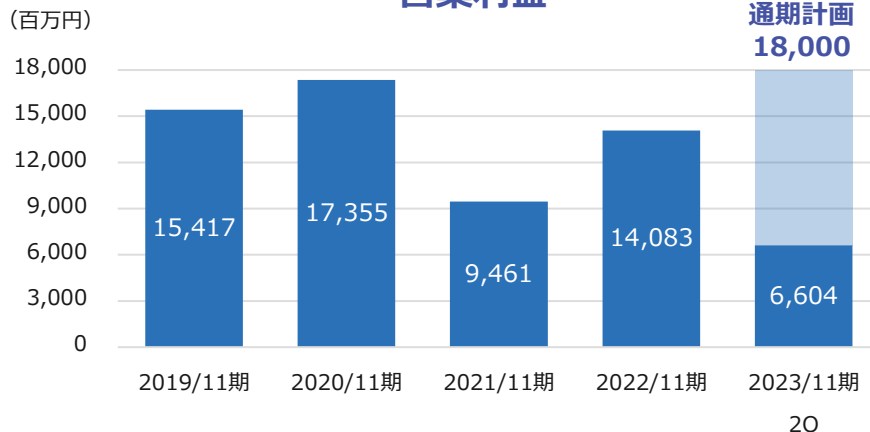
## 2023年11月期 上期は前年同期比で+80.2%の増収。

2023年11月期第2Qまでの売上高は約652億円（前年同期比+80.2%）、営業利益は約66億円（前年同期比+139.9%）となった。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に取り組む。

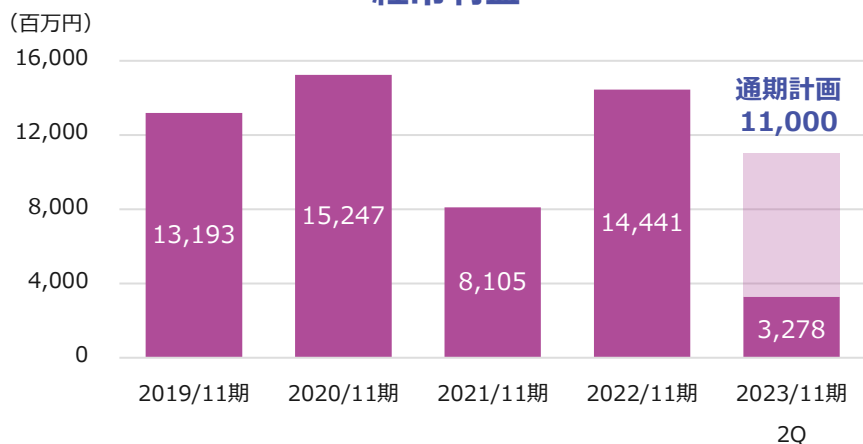
### 売上高



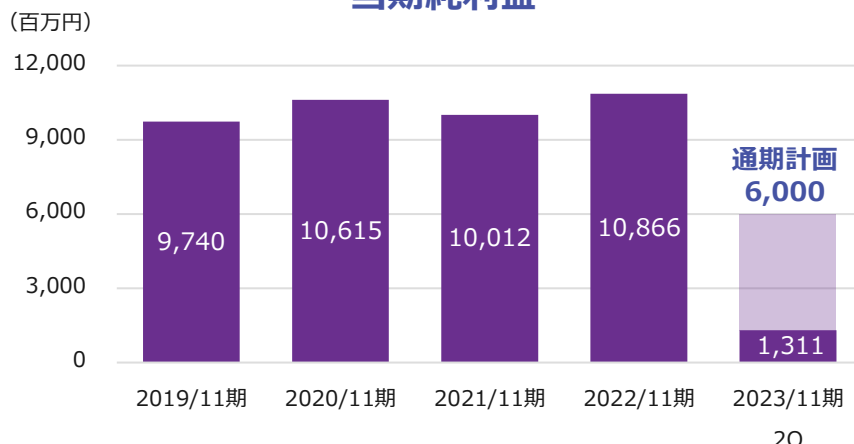
### 営業利益



### 経常利益



### 当期純利益<sup>※</sup>



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 物件販売を積極的に行った結果、売上高は前年同期比で**+80.2%**の増加、営業利益は同**+139.9%**の増加となった。
- 営業外費用には為替差損16億円が含まれており、また、特別損失には特別調査費用として9億円を計上。結果、純利益（親会社株主に帰属）は前年同期比で△21.3%となった。

(単位：百万円)	2022/11期2Q		2023/11期2Q		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
<b>売上高</b>	<b>36,224</b>	<b>100%</b>	<b>65,282</b>	<b>100%</b>	<b>29,057</b>	<b>80.2%</b>	<b>165,000</b>	<b>39.6%</b>
売上原価	28,617	79.0%	50,868	77.9%	22,250	77.8%	-	-
販売費・一般管理費	4,853	13.4%	7,809	12.0%	2,956	60.9%	-	-
<b>営業利益</b>	<b>2,753</b>	-	<b>6,604</b>	-	<b>3,851</b>	<b>139.9%</b>	<b>18,000</b>	<b>36.7%</b>
営業外収益	2,016	5.6%	1,050	1.6%	-965	-47.9%	-	-
営業外費用	2,775	7.7%	4,376	6.7%	1,601	57.7%	-	-
<b>経常利益</b>	<b>1,993</b>	-	<b>3,278</b>	-	<b>1,284</b>	<b>64.4%</b>	<b>11,000</b>	<b>29.8%</b>
特別利益	-	-	94	0.1%	94	-	-	-
特別損失	7	0	962	1.5%	954	-	-	-
<b>純利益（親会社株主帰属）</b>	<b>1,666</b>	<b>4.6%</b>	<b>1,311</b>	-	<b>-354</b>	-	<b>6,000</b>	<b>21.9%</b>
<b>1株当たり純利益（円）</b>	<b>35.85</b>	-	<b>28.20</b>	-	<b>-7.65</b>	-	<b>128.97</b>	-

- 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318億円増加。財務指標の推移と市場環境を考慮しながら、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。

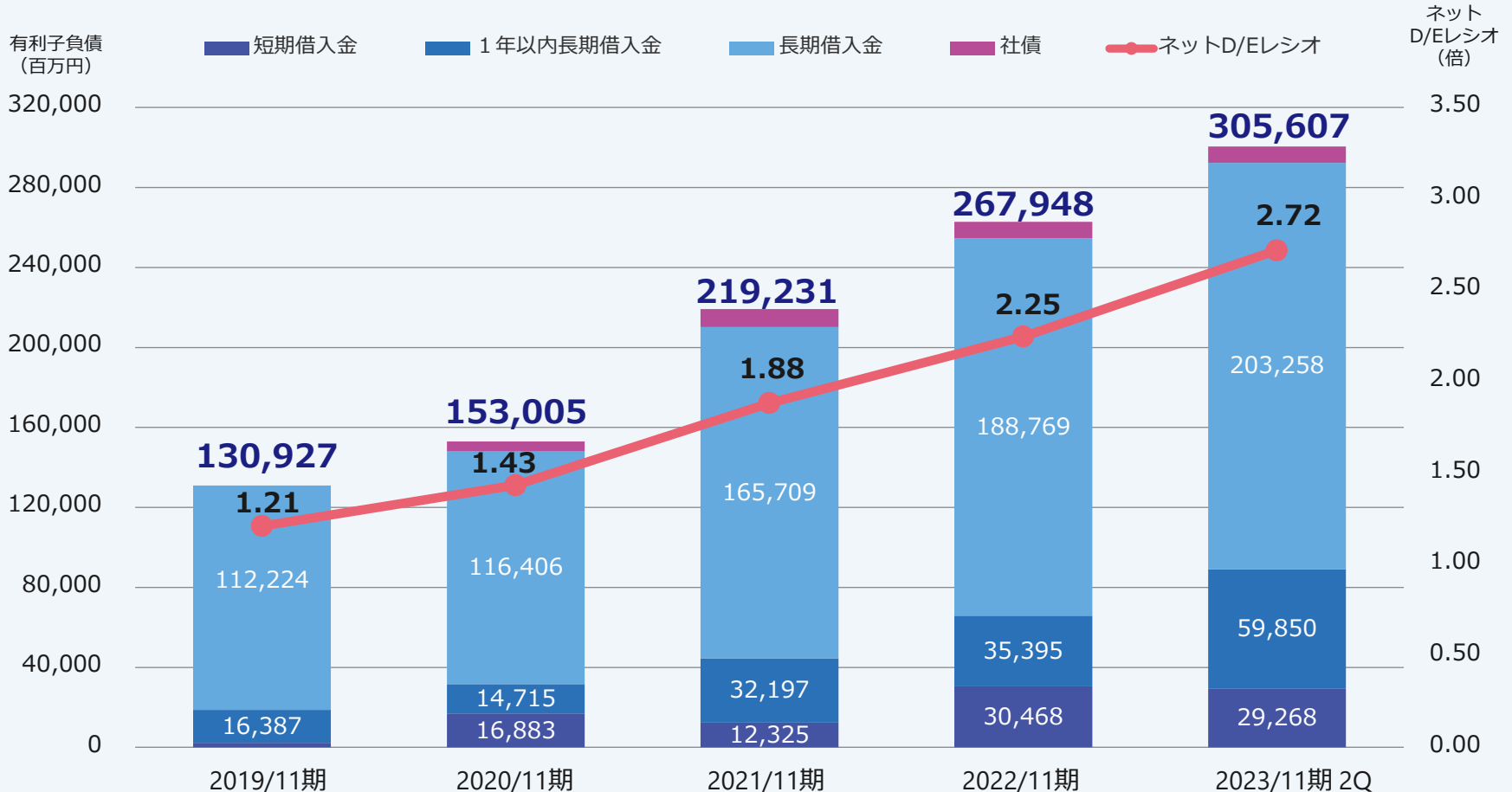
(単位：百万円)	2022/11期	2023/11期2Q	増減額	主な増減理由
	実績	実績		
<b>資産合計</b>	<b>413,594</b>	<b>445,455</b>	<b>31,860</b>	
流動資産	289,904	335,896	45,991	◇販売用不動産 物件取得 +25,652 百万円 振替その他 +17,796 百万円
現金及び預金	46,002	32,024	-13,978	
販売用不動産	114,623	158,074	43,451	
仕掛販売用不動産	122,065	133,889	11,824	◇仕掛販売用不動産 開発用地取得・建築費 +34,558 百万円 振替その他 -22,492 百万円
固定資産	123,581	109,475	-14,106	
有形固定資産	90,435	71,936	-18,499	
無形固定資産	414	472	57	
投資その他の資産	32,731	37,065	4,334	◇有形固定資産 収益不動産取得 +7,063 百万円 振替その他 -25,483 百万円
<b>負債合計</b>	<b>303,199</b>	<b>332,830</b>	<b>29,631</b>	
流動負債	89,543	103,664	14,121	
短期借入金	30,468	29,268	-1,199	
1年内返済予定の長期借入金	35,395	59,850	24,454	
1年内返済予定の社債	5,170	5,085	0	
固定負債	213,656	229,166	15,509	◇株主資本 四半期純利益 +1,311 百万円 配当金の支払い -2,372 百万円
長期借入金	188,769	203,258	14,489	
社債	8,145	8,145	0	
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	
<b>純資産</b>	<b>110,395</b>	<b>112,624</b>	<b>2,229</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>413,594</b>	<b>445,455</b>	<b>31,860</b>	
有利子負債	262,778	305,607	42,829	
株主資本	100,101	99,040	-1,061	
自己資本比率	23.9%	22.6%	-1.3%	

(注) 有利子負債はゼロ・クーポンの新株予約権付社債を除外して算出



- 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11.0年、平均金利は1.34%、うち収益不動産の借入期間は14.9年、平均金利は1.30%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し、多様化を図る。

### 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2四半期  
セグメント別概要

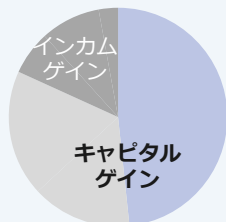


【キャピタルゲイン】不動産開発事業、海外事業の売上・利益が昨年比で大きく増加。不動産開発事業については、国内での開発用地の仕入れも順調に進捗しており、今後も当社の主力事業として業績を牽引。開発物件の環境認証取得も進めており、業績面のみならず社会貢献性についても強化。

【インカムゲイン】物件販売を積極的に行った結果、不動産賃貸事業は減収減益となるも、ホテル賃貸・運営事業や不動産管理事業の売上は順調に推移。特にホテルについてはインバウンドの著しい回復もあり、業績は好転。

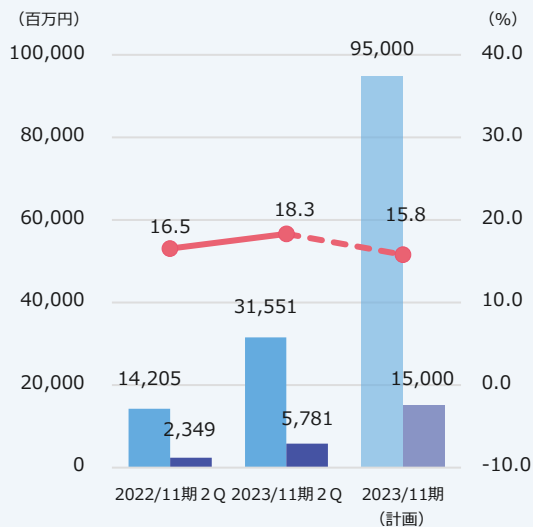
(単位：百万円)		2022/11期2Q		2023/11期2Q		前年同期比		2023/11期	
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	通期計画	進捗率
<b>売上高</b>		<b>36,224</b>	-	<b>65,282</b>	-	<b>29,057</b>	<b>+80.2%</b>	<b>165,000</b>	<b>39.6%</b>
キャピタル	不動産開発事業	14,205	-	31,551	-	17,345	+122.1%	95,000	33.2%
	不動産ソリューション事業	14,628	-	9,643	-	-4,984	-34.1%	26,000	37.1%
	海外事業	-	-	12,199	-	12,199	-	16,500	73.9%
インカム	不動産賃貸事業	4,352	-	4,234	-	-118	-2.7%	9,000	47.1%
	ホテル賃貸・運営事業	1,339	-	5,797	-	4,457	+332.6%	15,000	38.6%
	不動産管理事業	2,284	-	3,137	-	853	+37.3%	6,200	50.6%
	調整額	-586	-	-1,281	-	-694	-	-2,700	-
<b>営業利益</b>		<b>2,753</b>	-	<b>6,604</b>	<b>10.1%</b>	<b>3,851</b>	-	<b>18,000</b>	-
キャピタル	不動産開発事業	2,349	16.5%	5,781	18.3%	3,431	+146.1%	15,000	38.5%
	不動産ソリューション事業	2,563	17.5%	1,536	15.9%	-1,026	-40.1%	3,000	51.2%
	海外事業	-174	-	1,699	13.9%	1,873	-	1,600	106.2%
インカム	不動産賃貸事業	2,120	48.7%	1,656	39.1%	-464	-21.9%	5,000	33.1%
	ホテル賃貸・運営事業	-1,562	-	-862	-	700	-	400	-
	不動産管理事業	390	17.1%	292	9.3%	-97	-25.1%	300	97.5%
	調整額	-2,934	-	-3,500	-	-566	-	-7,300	-

## 不動産開発事業



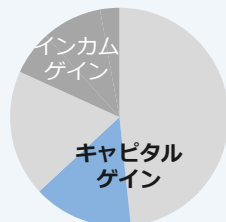
売上高構成比  
48.3%

- 2023年11月期上期では26物件（約315億円）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。
- 開発物件におけるBELS認証取得を進め、環境性能の向上を推進。



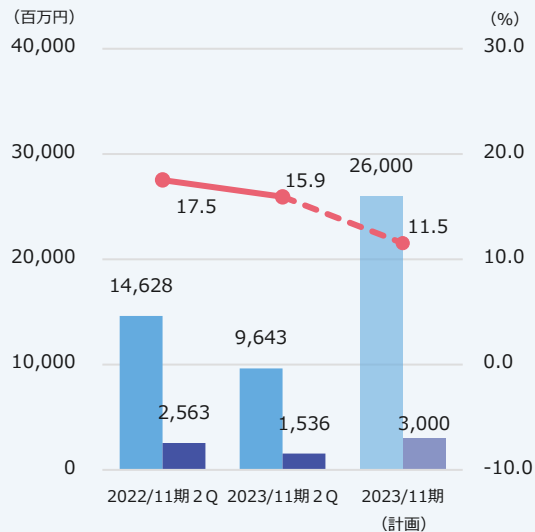
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

## 不動産ソリューション事業



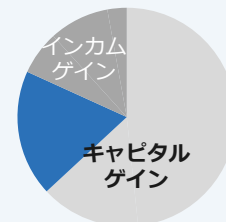
売上高構成比  
14.8%

- 2023年11月期上期は17物件（約96億円）を販売。前年同期比で減収減益となるも、通期計画の利益目標に対して順調に推移。
- 中期経営計画に則り、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。



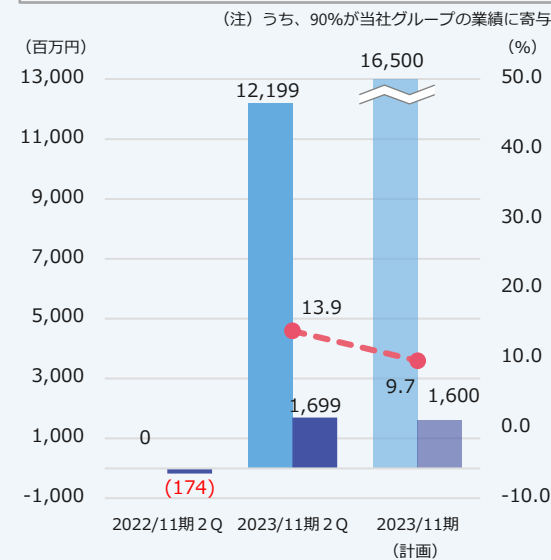
(注) 売上高構成比は外部顧客への売上高の金額にて算出

## 海外事業



売上高構成比  
18.7%

- 「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。
- 第1Qに販売物件の引渡しが進捗し、通期計画に対しても順調に推移。海外で取り組む初めての分譲住宅事業を完遂すべく引き続き積極的な販売活動を展開。



- 2023年11月期第2Qまでに、全国の主要都市において66件（約277億円）の開発用地を取得。  
今期の決済予定としては、現時点で25件（約95億円）の開発用地を取得予定。仕入れの進捗は計画通りに推移。
- 来期以降については、14件（約84億円）の開発用地を取得予定。

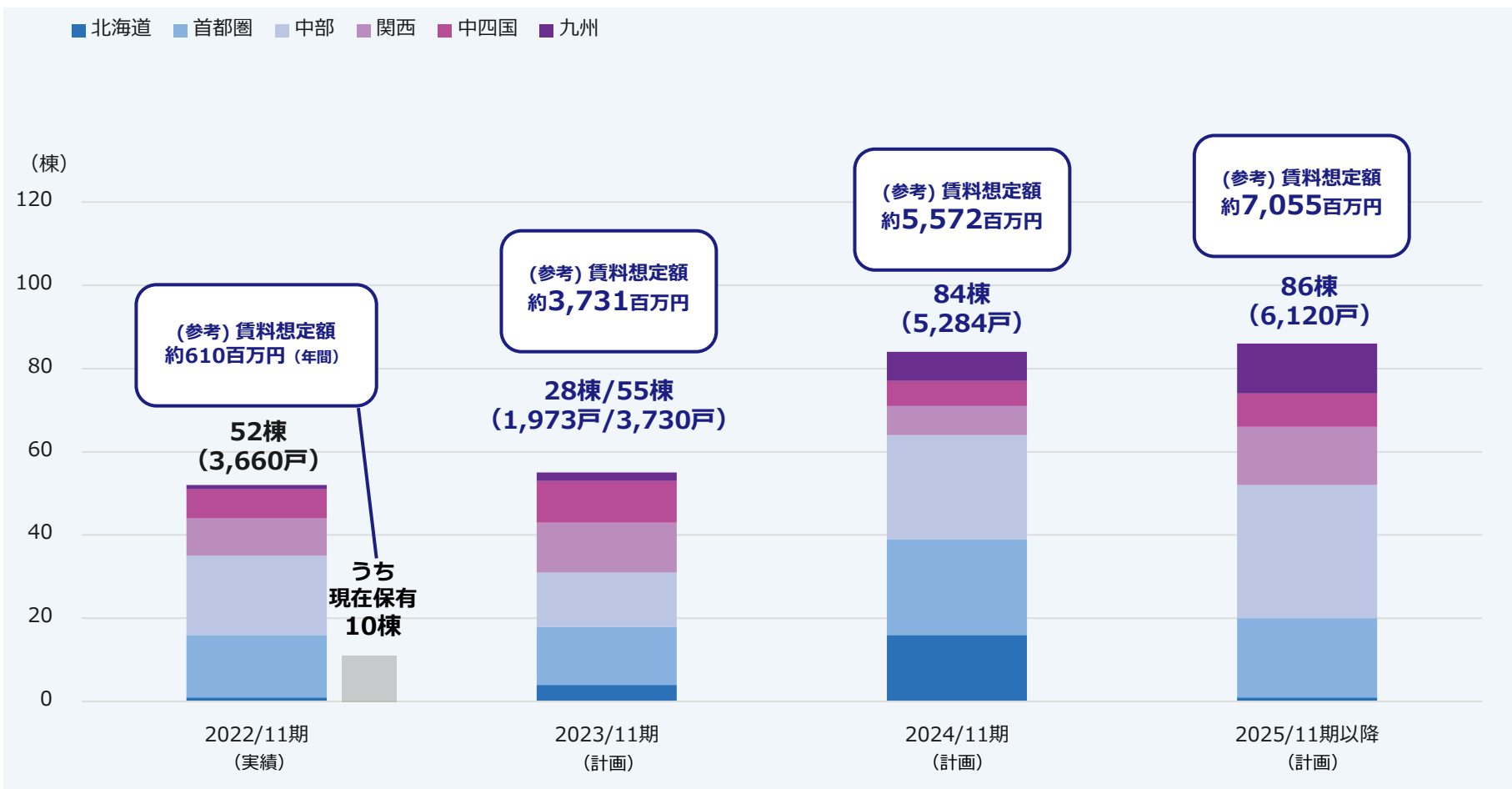
## 開発用地 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2023/11期2Q		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	277億円	38.5%	95億円	720億円	372億円	51.7%	84億円

## 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2Q 取得実績	8件	20件	17件	11件	7件	3件	66件
今期決済予定	-	2件	17件	3件	1件	2件	25件
<b>合計</b>	<b>8件</b>	<b>22件</b>	<b>34件</b>	<b>14件</b>	<b>8件</b>	<b>5件</b>	<b>91件</b>
来期以降決済予定	1件	5件	2件	1件	4件	1件	14件

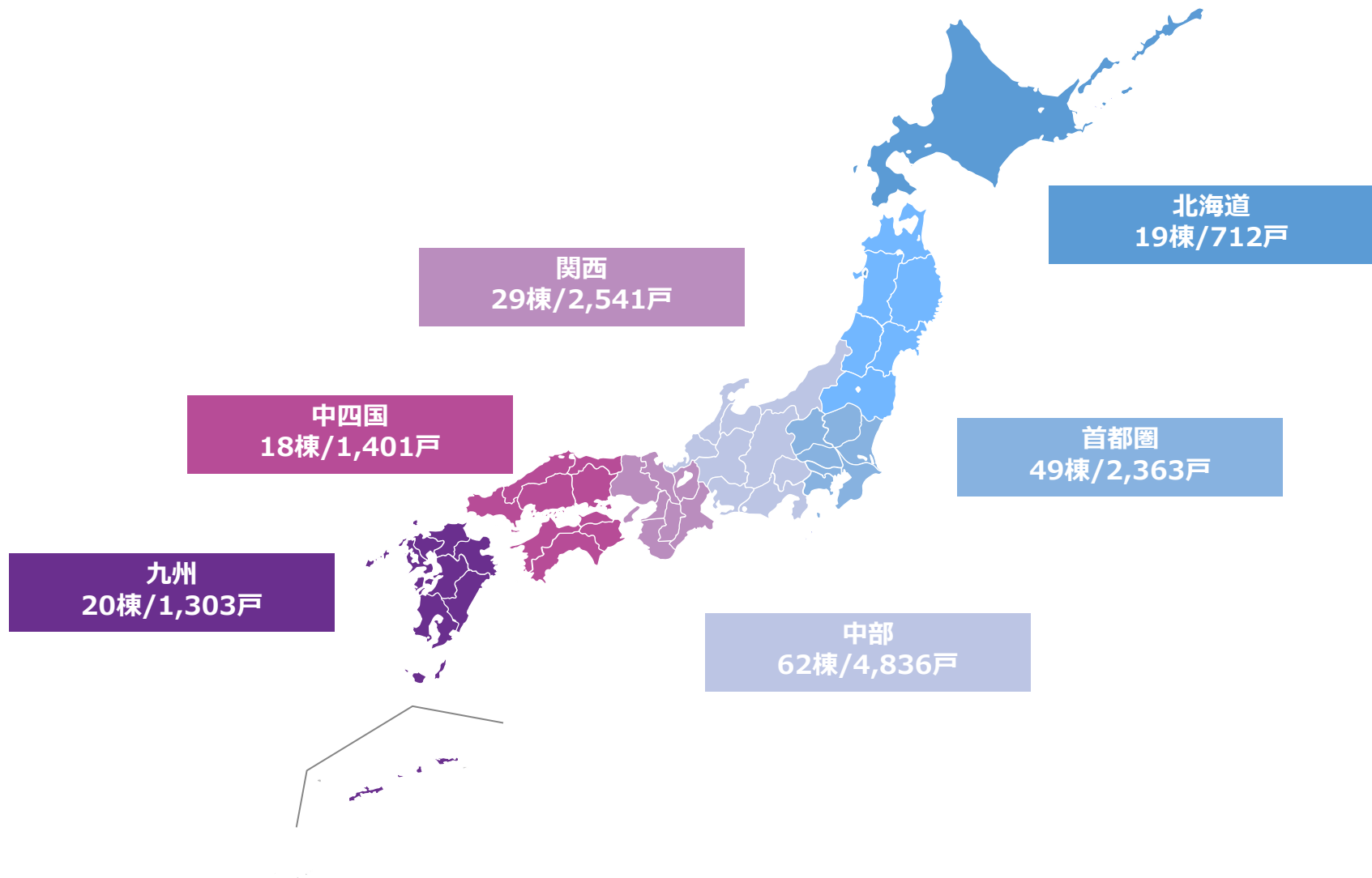
- 2023年11月期には、計55棟（3,730戸）のレジデンスが竣工予定。うち、第2Qまでに28棟（1,973戸）が竣工。
- 今後、全国各都市で**合計197棟、約13,000戸**の開発計画を予定。引き続き、インカムゲイン拡大のため、レジデンス開発を推進。



(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

- 今後のレジデンス開発計画をエリア別にみると、北海道で19棟（712戸）、首都圏で49棟（2,363戸）、中部で62棟（4,836戸）、関西で29棟（2,541戸）、中四国で18棟（1,401戸）、九州で20棟（1,308戸）の計197棟、約13,000が竣工予定。



- 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	メルキュール東京羽田エアポート	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
	2026/11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年夏 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PJ	札幌市中央区	-	2024年 竣工
		中村区則武1丁目 オフィスPJ	名古屋市中村区	-	2024年 竣工
	2025/11期	札幌市中央区オフィスPJ	札幌市中央区	-	2025年 竣工
		名古屋市中村区オフィスPJ	名古屋市中村区	-	2025年 竣工
		広島市中区オフィスPJ	広島市中区	-	2025年 竣工
	未定	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



メルキュール東京羽田エアポート  
バー（イメージ）



バンヤンツリー東山京都  
ロビー（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2Qまでに、計43物件（不動産開発事業：26物件、ソリューション事業：17物件）を販売。
- 通期計画の達成に向け、第3Q以降の物件販売を推進。

## 販売件数ベース（進捗率）

セグメント	通期計画	2023/11期2Q		2023/11期		
		実績	進捗率	売却予定	実績+売却予定	進捗率
不動産開発事業	66件	26件	39.4%	2件	28件	42.4%
（うち S-RESIDENCE）	(65件)	(26件)	40.0%	(2件)	(28件)	43.1%
（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	17件	42.5%	7件	24件	60.0%
<b>合計</b>	<b>106件</b>	<b>43件</b>	<b>40.6%</b>	<b>9件</b>	<b>52件</b>	<b>49.1%</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	1件	9件	8件	4件	3件	1件	26件
（うち S-RESIDENCE）	(1件)	(9件)	(8件)	(4件)	(3件)	(1件)	(26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	3件	4件	1件	5件	1件	3件	17件
<b>合計</b>	<b>4件</b>	<b>13件</b>	<b>9件</b>	<b>9件</b>	<b>4件</b>	<b>4件</b>	<b>43件</b>



- V8の販売については申込ベースで完売。顧客への住戸引渡しについても完了間近。
- V9について、進捗率約98%と販売状況は順調に推移。引渡しについても総戸数の約80%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7月13日時点において約37%と順調に推移。引き続き、海外で取り組む初めての分譲住宅事業の完遂に向け、事業を推進。

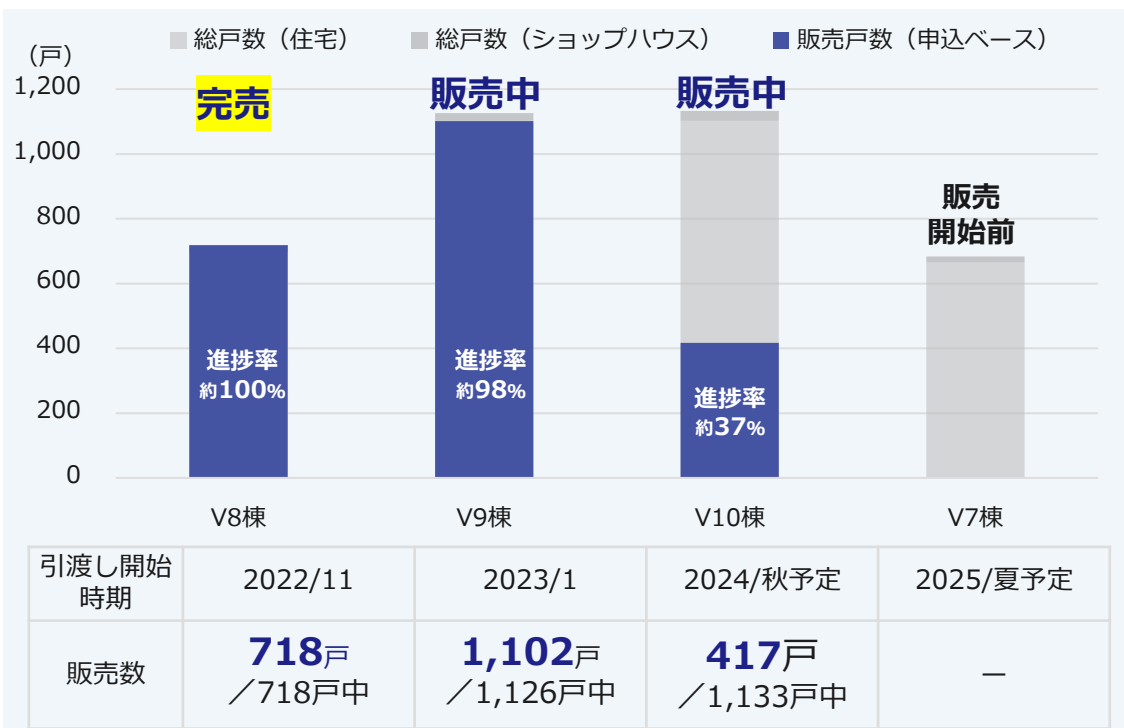


屋上庭園（イメージ）



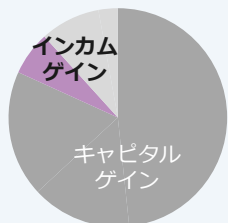
エントランス（イメージ）

## 引渡し時期・販売状況について（2023年7月13日時点）



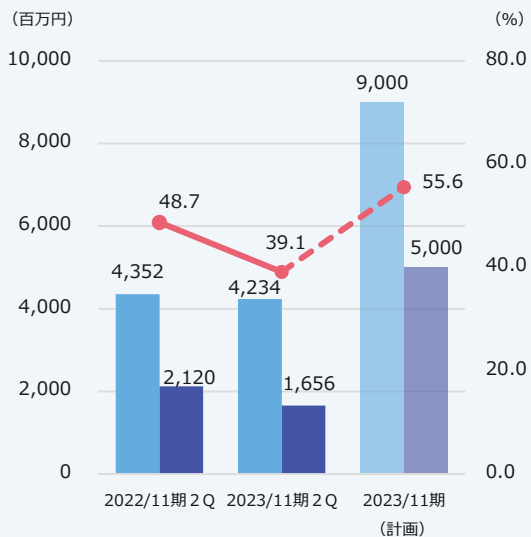
(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

## 不動産賃貸事業

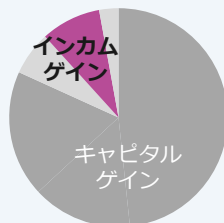


売上高構成比  
6.5%

- 前期第4Qおよび今期の物件販売により、前年同期比で減収減益。
- 更なる収益不動産の取得と、保有物件の賃料上昇を企図した施策を行い、2023年11月期の計画達成に向け事業を推進。

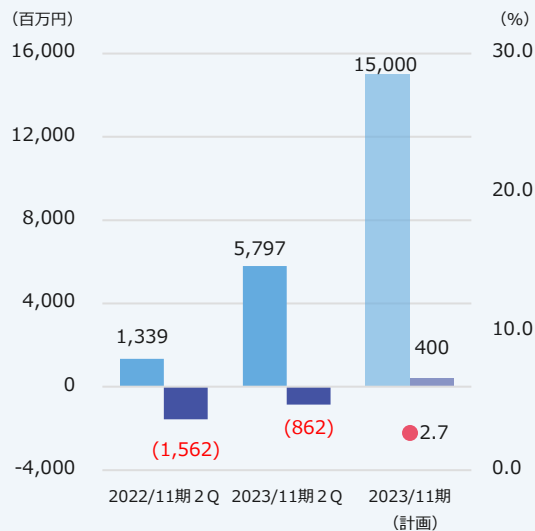


## ホテル賃貸・運営事業

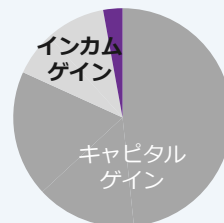


売上高構成比  
8.9%

- 前年同期比で大幅な増収。営業利益についても赤字幅は縮小しており、インバウンドの回復による今後の更なる業績改善を見込む。
- ホテルの稼働率・客室単価は回復傾向であり今後もこの傾向が続くと想定。

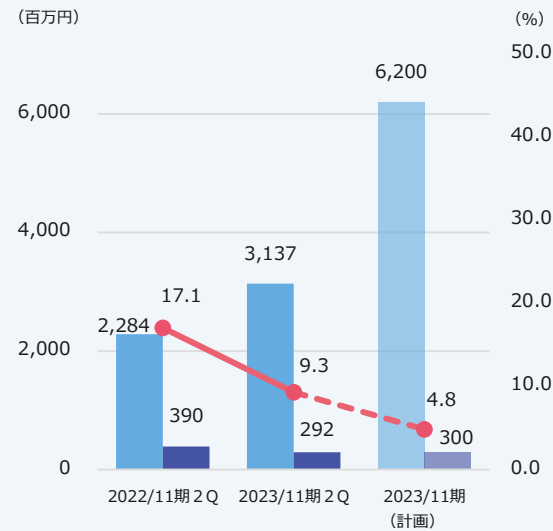


## 不動産管理事業



売上高構成比  
2.9%

- 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、売上についても順調に増加。
- 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) 売上高構成比は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 2023年11月期第2Qまでに、全国の主要都市において45物件（約279億円）の収益不動産を取得。今期の決済予定として、現時点で5物件（約39億円）の収益不動産を取得予定。
- 来期以降については、24物件（約259億円）の収益不動産を取得予定としており、開発用地同様に仕入れは順調に推移。

## 収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2023/11月期2Q		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	279億円	55.8%	39億円	500億円	318億円	63.5%	259億円

## 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月期2Q 取得実績	5件	11件	6件	9件	5件	9件	45件
今期決済予定	-	1件	1件	2件	-	1件	5件
合計	5件	12件	7件	11件	5件	10件	50件
来期以降決済予定	2件	7件	1件	8件	1件	5件	24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196物件（簿価合計で約1,950億円）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。

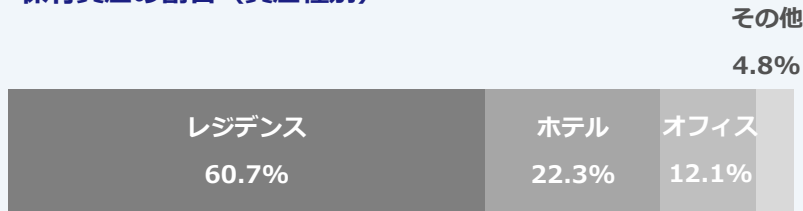
## 保有資産の割合（地域別）

北海道

6.5%

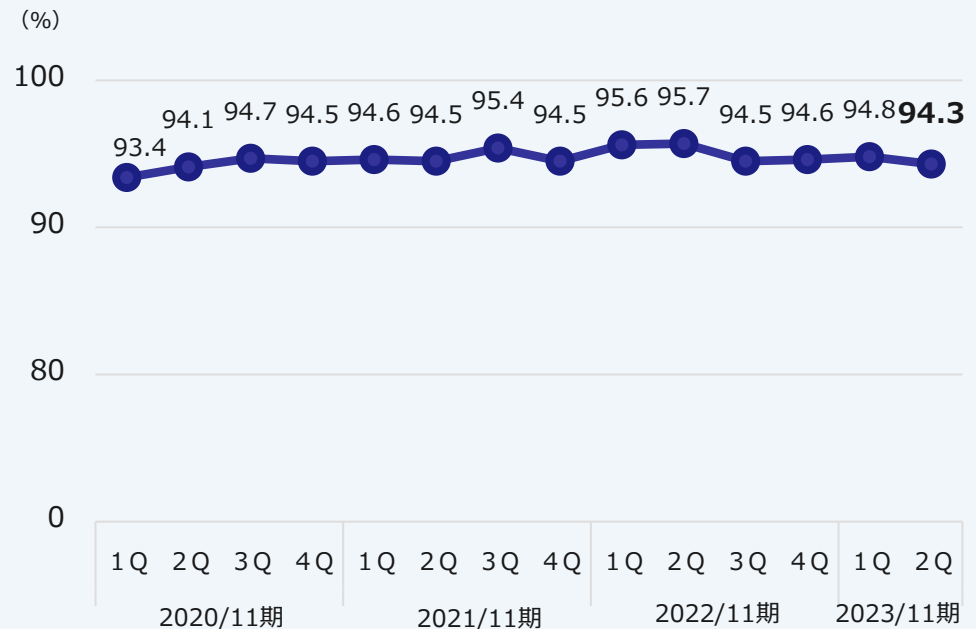


## 保有資産の割合（資産種別）



(注) 2023年5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

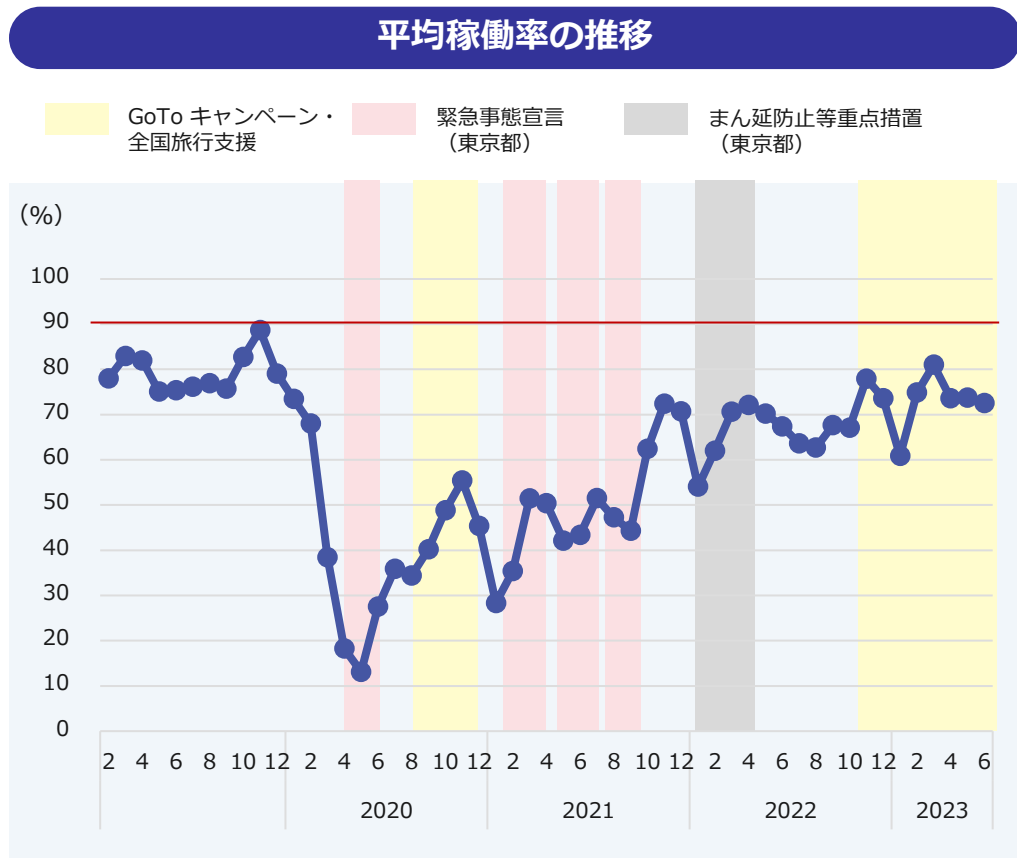


- 当社が参画するホテルに「メルキュール飛騨高山」を追加。今後、更に7件のホテルを開発予定。
- 平均稼働率については順調に回復。国内旅行客数に加え外国人観光客数が増加しており、更なる稼働率・客室単価の上昇を見込む。

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	運営	
	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・運営	
	メルキュール京都ステーション	225	開発	
	アゴーラ京都烏丸	140	開発	
	アゴーラ京都四条	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	エスペリアホテル博多	287	開発・運営
エスペリアホテル福岡中洲		87	開発・運営	
エスペリアホテル長崎		155	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

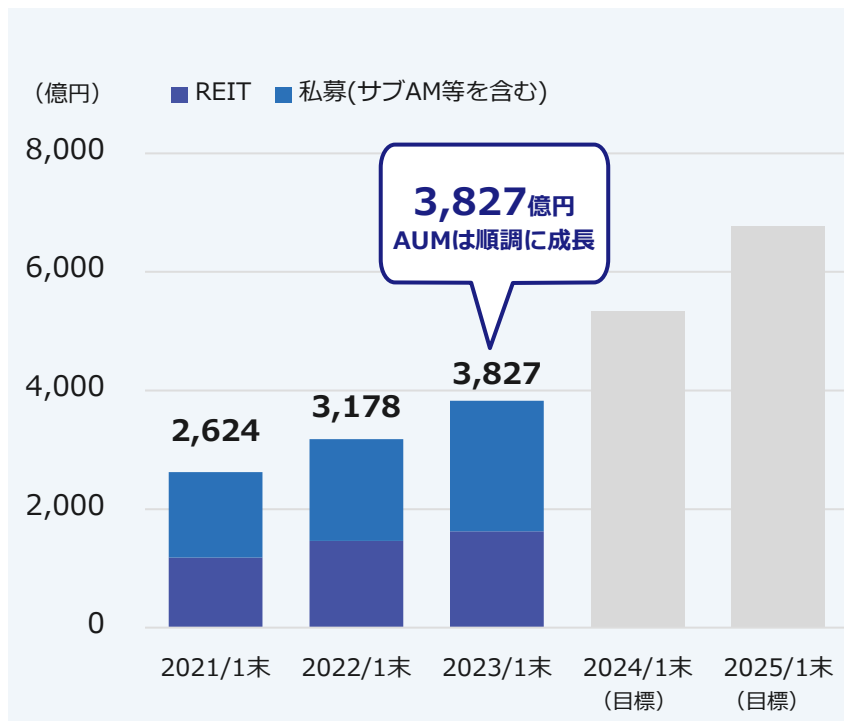


- AUMは2023年1月末時点で3,800億円台に到達。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。当社としてもスポンサーとして引き続き物件共有を継続。

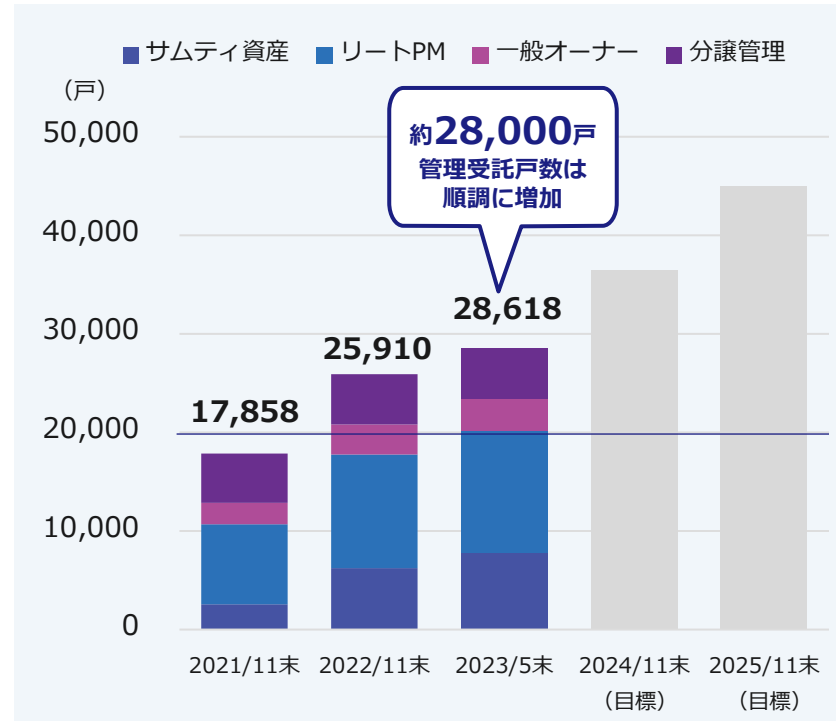


- PMの管理受託戸数は28,000戸台に到達し、順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に10,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

### 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

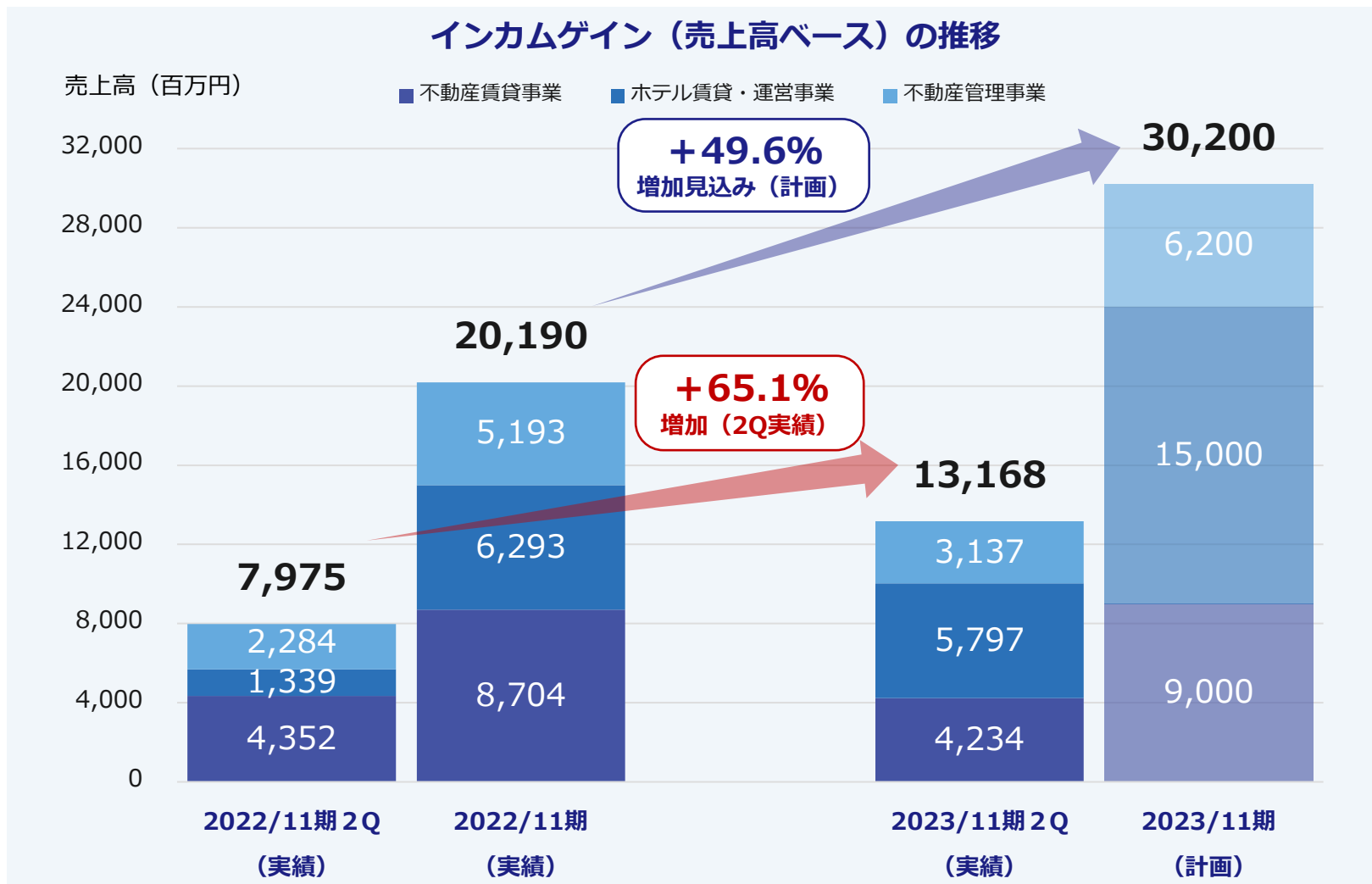
	2020/11期 実績（策定時）	2021/11期 実績	2022/11期 実績	2023/11期 数値目標	2025/11期 数値目標	
売上高 （うち、賃貸収入等）	1,011億円 （121億円）	904億円 （138億円）	1,284億円 （188億円）	1,650億円 （275億円）	2,200億円 （450億円）	水準
営業利益	<b>173億円</b>	<b>94億円</b>	<b>140億円</b>	<b>180億円</b>	<b>350億円</b>	以上
ROE	14.3%	11.6%	11.1%	-	15.0%	水準
ROA	7.4%	3.2%	3.7%	-	7.0%	水準
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



- 2023年11月期第2Qまでの売上高ベースでのインカムゲインは、物件販売により不動産賃貸事業が△2.7%となったものの、ホテル賃貸・運営事業と不動産管理事業の売上は増加しており、3セグメント全体では前年同期比で+65.1%となった。



(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。
- 2023/11期第2Q時点での投資額累計は**5,688億円（前期末+650億円）**、**進捗率75.8%**と順調に推移。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

100%達成

#### レジデンス開発

進捗状況 **2,611**億円

87.1%

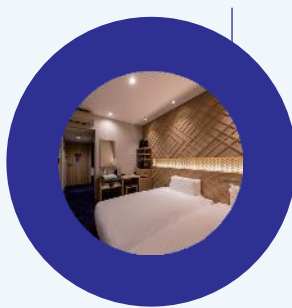


目標額 **3,000**億円

#### ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,220**億円

101.7%

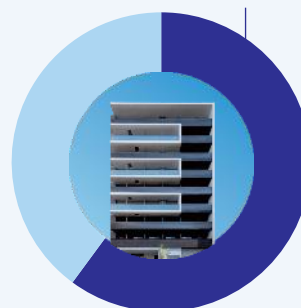


目標額 **1,200**億円

#### 収益不動産の取得

進捗状況 **1,501**億円

60.1%



目標額 **2,500**億円

#### 海外事業

進捗状況 **354**億円

44.3%

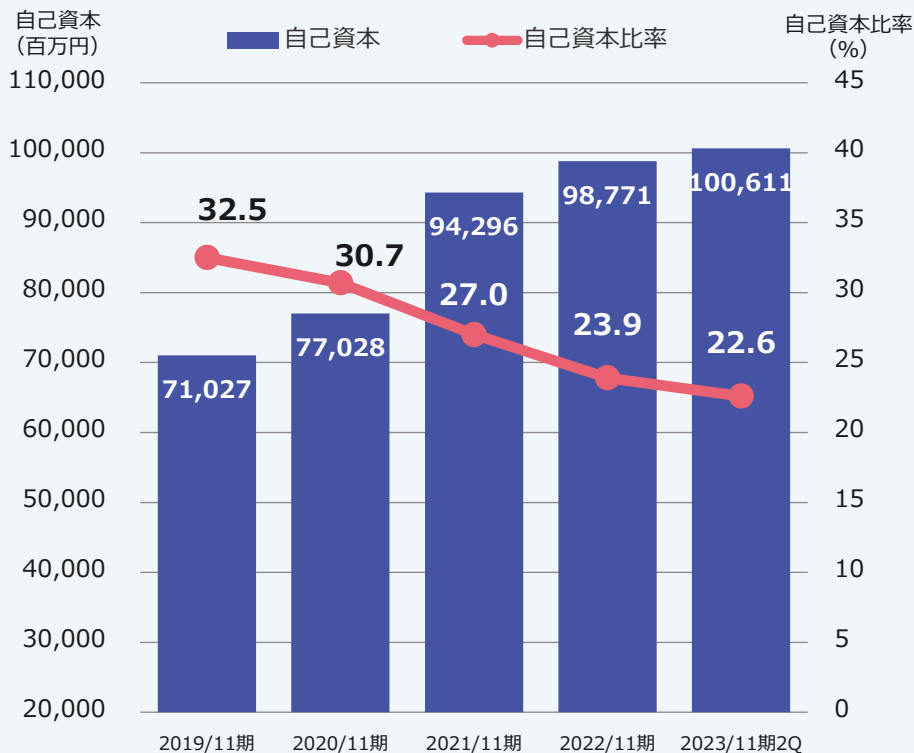


目標額 **800**億円

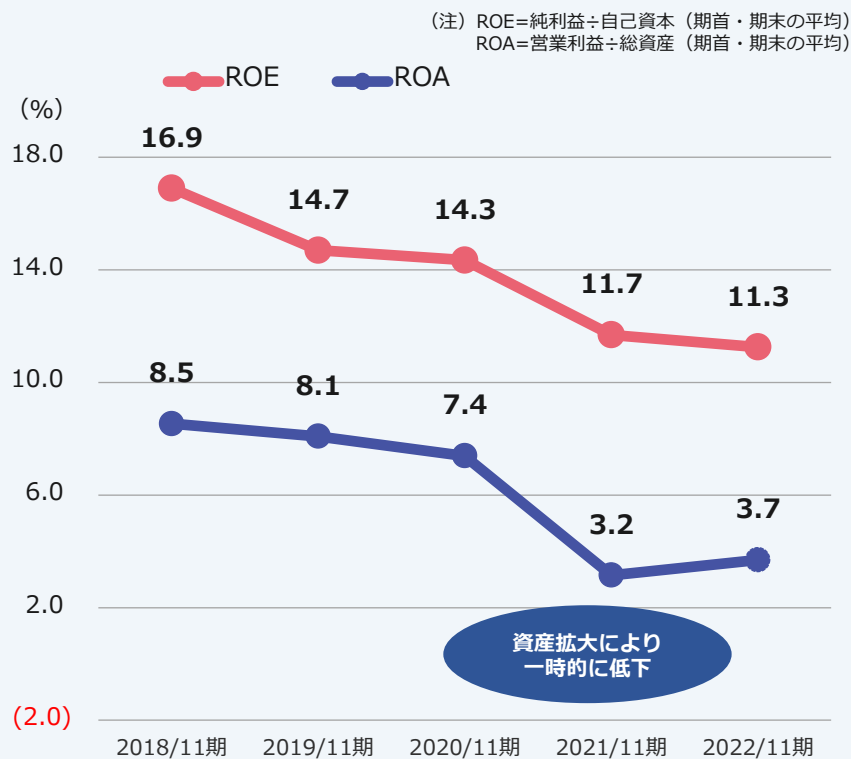
（注）2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 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。

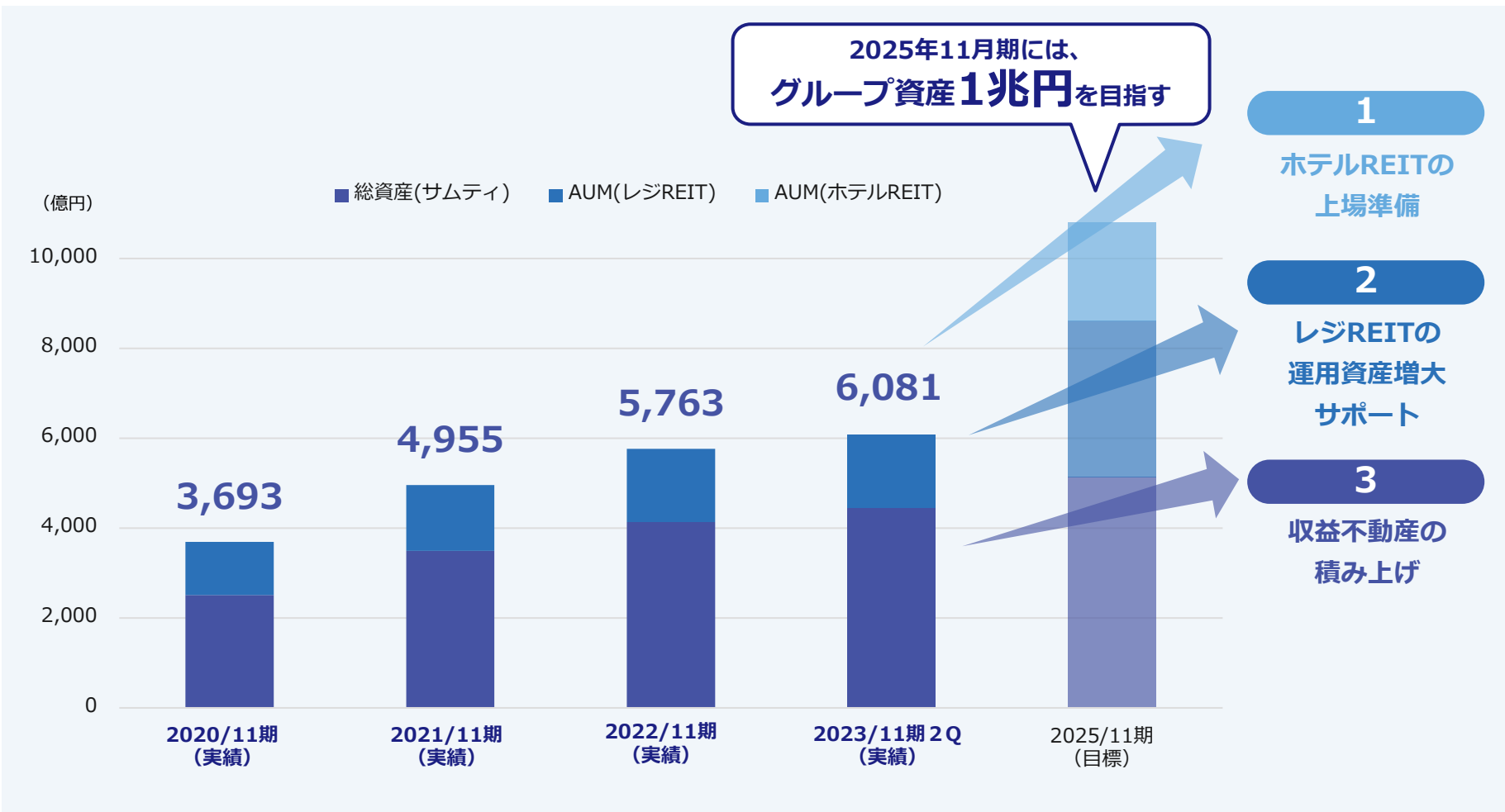
### 自己資本・自己資本比率の推移



### 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318億円 (+5.5%) 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・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。

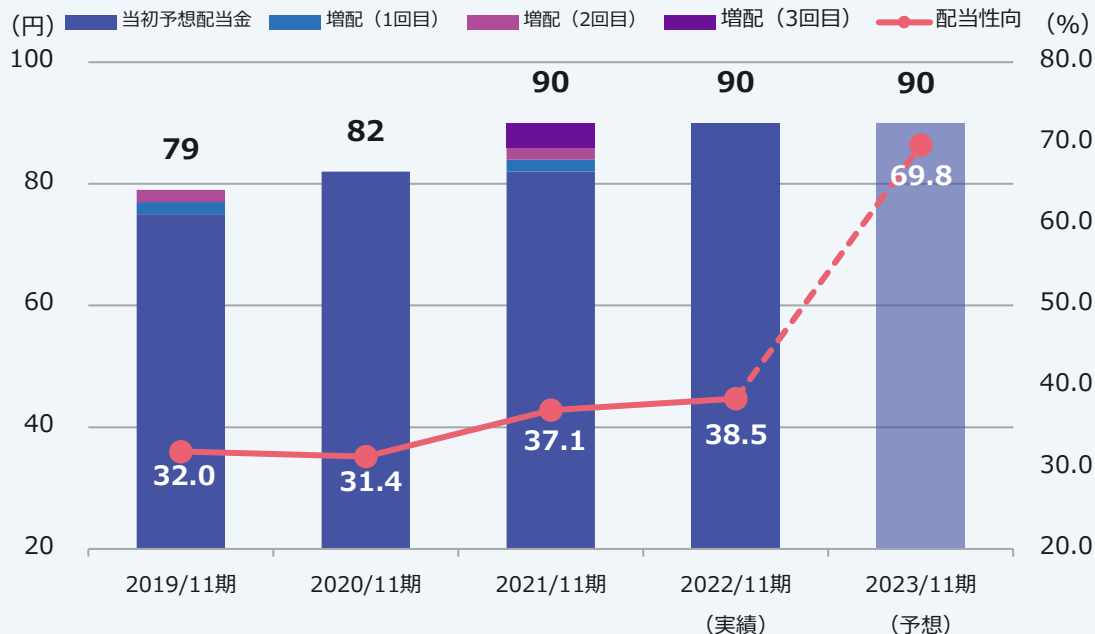
また、当社は株主の皆様への利益還元を経営の重要課題の一つであると認識しており、

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。

## 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	40,703名

## 大株主（上位10名）

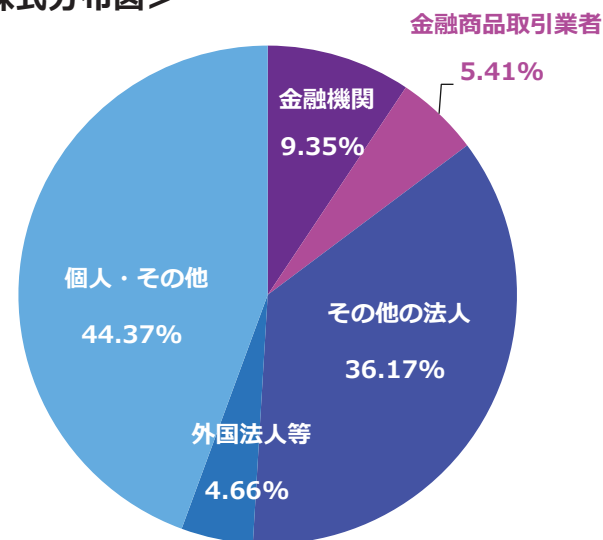
株主名	持株数	持株比率
株式会社大和証券グループ本社	13,195,050	28.36%
個人	3,007,272	6.46%
日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,965,900	6.37%
SMBC日興証券株式会社	1,658,500	3.56%
個人	1,330,000	2.85%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	2.68%
有限会社剛ビル	1,220,000	2.62%
個人	1,200,000	2.57%
個人	804,524	1.72%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	700,100	1.50%
<b>合計</b>	<b>27,331,346</b>	<b>58.74%</b>

※持株比率は自己株式を控除して計算し、小数点第3位を切捨てしています。

## 所有者別株式分布

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	4,353,550	21名	9.35%
金融商品取引業者	2,520,643	30名	5.41%
その他の法人	16,831,610	310名	36.17%
外国法人等	2,172,343	193名	4.66%
個人・その他	20,643,763	40,148名	44.37%
自己株式	776	1名	0.00%
<b>合計</b>	<b>46,522,685</b>	<b>40,703名</b>	<b>100%</b>

## &lt;所有者別株式分布図&gt;



2023年11月期第2四半期

トピックス・サステナビリティに関する取り組み



- 当社が保有する賃貸マンションにおいて、昨今のインフレに対応した賃料・共益費の増額施策を実施。
- 2023年11月期第2Q中には、入居者の入替時に賃料を増額。対象戸数に対して約56%の増額、賃料では、平均して約6%の増額を実現。
- 2022年6月、2022年10月に関西・中部エリアで保有する賃貸マンションの共益費増額を実施。対象戸数の約56%について増額を実現。
- 市況に鑑みた施策を行うことで、当社保有物件における収益性の向上を図る。

## 賃料の増額

## (賃料) 増額戸数割合



## 共益費の改定

## (共益費) 改定戸数割合

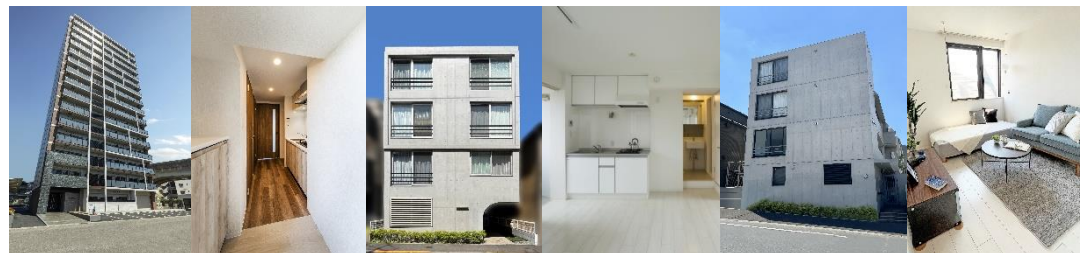


当社が全国で保有する賃貸マンションにて、  
入居者の入れ替え時に賃料の増額を実施。  
対象戸数に対して、282戸(約56%)の増額を実現。

関西・中部エリアで保有する賃貸マンションにて、入居者  
を対象とした共益費の改定を実施。  
対象戸数に対して、614戸(約56%)の増額を実現。

- 2023年6月、サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）に3物件（総額18.8億円）を供給。
- SRRのメインスポンサーとして同投資法人の成長を支えることでAMフィーの増加にも寄与。フィービジネスの強化を図る。

首都圏	中部	合計
2件	1件	3件
7.1億円	11.7億円	18.8億円



資産規模は  
上場後約7年間で  
5.3倍に成長

305  
億円

上場時  
(2015年6月)

1,627  
億円

2023年  
7月31日時点

- 2023年7月31日現在、同投資法人の発行済投資口総数の13.51%を保有。
- 今後も、同投資法人から投資主に分配する利益の配当等を鑑みメインスポンサーとしてのセイムポート出資を行い、さらなる利害の一致を図ることで、同投資法人の着実な成長をサポートする。

スポンサー	総投資口数
サムティ株式会社	113,383口
株式会社大和証券グループ本社	326,210口

 **SAMTY**

【出資比率】  
**13.51%**

**大和証券グループ本社**  
Daiva Securities Group Inc.

【出資比率】  
**38.89%**

 SAMTY  
RESIDENTIAL

- サステナビリティに関する取り組みの一環として、札幌市西区において当社が開発した環境配慮型のレジデンス「S-RESIDENCE琴似駅前」のプロジェクト推進にかかる土地購入及び建設工事への投資を目的に、株式会社北海道銀行との間でグリーンローン契約を締結し、借入を実行。

## グリーンローン契約の背景

グリーンローンは、環境問題の改善に向けた事業に要する資金を調達する際に用いられる融資であり、資金用途は当該プロジェクトへの充当に限定され、資金の追跡管理や借入後のレポーティングを通じ、透明性が確保される等の特徴を有する。

当社は、国内外で事業を展開する総合不動産会社として“人と自然の共生”をテーマに、外部評価機関による認証・評価の取得など、当社が開発・保有する物件における環境や省エネルギーに配慮した取り組みを行っており、今回、これらのサステナビリティに関する取り組みをより一層推進するため、本契約を締結。



S-RESIDENCE琴似駅前（外観）

## グリーンローン契約の概要

### <契約の概要>

- 契約締結日：2023年3月31日
- 貸付人：株式会社北海道銀行
- 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

## S-RESIDENCE琴似駅前 概要（BELS4つ星）

- 所在地：札幌市西区琴似一条5丁目  
152番1、153番（地番）
- 敷地面積：557.80 m<sup>2</sup>
- 延床面積：1,799.20 m<sup>2</sup>
- 建物概要：地上4階建・共同住宅（43戸）
- 環境認証：BELS認証 4つ星（2022年12月取得）



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



- 当社が開発中であるS-RESIDENCE合計3物件で、建築物省エネルギー性能表示制度であるBELS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。

## 物件概要① / BELS5つ星



この住棟のエネルギー消費量 **21%**削減  
2023年4月27日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証

## 【物件概要】

- 名称：中川区幡野町PJ
- 所在：名古屋市中川区
- 階数/戸数：13階/72戸
- 竣工時期：2024年10月

## 物件概要② / BELS5つ星



この住棟のエネルギー消費量 **22%**削減  
2023年6月12日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証

## 【物件概要】

- 名称：中村区井深町PJ
- 所在：名古屋市中村区
- 階数/戸数：7階/72戸
- 竣工時期：2024年6月

## 物件概要③ / BELS4つ星



この住棟のエネルギー消費量 **16%**削減  
2023年5月26日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証

## 【物件概要】

- 名称：中川区亀島1丁目ⅡPJ
- 所在：名古屋市中村区
- 階数/戸数：13階/84戸
- 竣工時期：2024年11月



※プロジェクト名称のうち、「PJ」と付くものは仮称

- オリックス・バファローズ夏の恒例イベント「Bs 夏の陣 2023 supported by SAMTY」全12試合のメインスポンサーに就任。「地方創生」の主旨のもと、プロ野球を通じて、地元大阪から日本全国を盛り上げるべく、同チームの活動を積極的に応援。

## <夏の陣のスポンサーについて>

当社は、2012年より球場広告スポンサーとして、また、昨シーズンよりオフィシャルスポンサーとして、オリックス・バファローズを継続的に応援。今回、今年8/1(火)～8/27(日)に開催の、京セラドーム大阪での公式戦の全試合となる12試合において、メインスポンサーとして同球団をサポート。

### 「Bs 夏の陣 2023 supported by SAMTY」

#### キャッチコピー

“ WE ARE BRILLIANT ”

全員で掴み獲った栄光。

全員で分かち合った歓喜。

全員でめざすさらなる境地。

俺たちならできる！！

さらに光り輝く夏になる！！

### ロゴ / ユニフォーム (山本由伸投手)



©ORIX Buffaloes



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。

むしろだ

- 2023年5月2日(火)に当社の拠点がある福岡市内の席田小学校で、当社の第3回目となる「夢の教室」冠授業を実施。
- 元新体操日本代表の坪井保菜美さんを夢先生としてお招きし、合計51名の5年生児童に授業。



JFAこころのプロジェクト

夢先生

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実施。



第3回冠授業“夢先生”  
坪井保菜美さん（元新体操日本代表）



### 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。

- サムティくんが登場する当社テレビCMの第3弾・第4弾の放映を開始。第3弾CMでは、これまでサムティくんの声とCMソングの歌唱を担当していたイモトアヤコさんが、アニメキャラクターになって登場。サムティくんとイモトさんがそれぞれのアイデアで壁を超えてゆく姿を通して、当社スローガンである“不動産を、超えてゆけ。”を表現。
- CM第4弾はサムティくんが車にひかれた「ふた葉ちゃん」を守り、大きくなるまで育てる心温まる優しいストーリー。周囲や環境への配慮・思いやりの大切さを表現。

### CM放映番組一覧 ※番組休止や放送時間変更の可能性がございます。

#### <テレビ>

- ・BSフジ「プライムニュース」  
(毎週月～金曜日20時00分～21時55分)
- ・テレビ東京系列6局ネット/BSテレ東「Newsモーニングサテライト」  
(毎週月～金曜日5時45分～7時5分)
- ・UHB北海道文化放送「発見!タカトシランド」  
(毎週金曜日19時00分～20時00分)
- ・RCC中国放送「元就。」  
(毎週日曜日12時54分～13時54分)
- ・FBS福岡放送「めんたいワイド」  
(毎週火曜日18時15分～19時00分)

#### <ラジオ>

- ・RCC中国放送「RCCカーブナイター」  
(毎週水曜日17時57分～21時00分 ※カーブ戦は試合終了まで)
- ・ニッポン放送「オールナイトニッポン」  
(毎週水曜日・土曜日25時00分～27時00分)

### サムティくんの壁紙配布中!

CM第1弾～第4弾、イモトさんの歌う姿を楽しめるCMのメイキング動画、サムティくんの壁紙はこちらからご確認いただけます



#### ■第3弾CM「サムティくんとイモトさん篇」



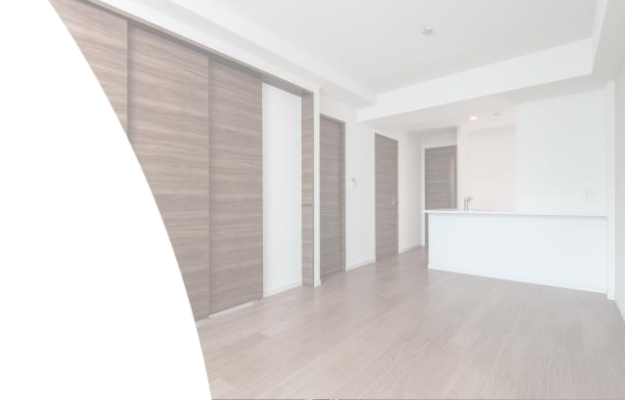
#### ■第4弾CM「サムティくんとふた葉ちゃん篇」



地上波放送番組へのCM出稿を継続することにより、企業認知度・好感度の向上を図り、  
当社の営業活動やリクルーティングを推進。

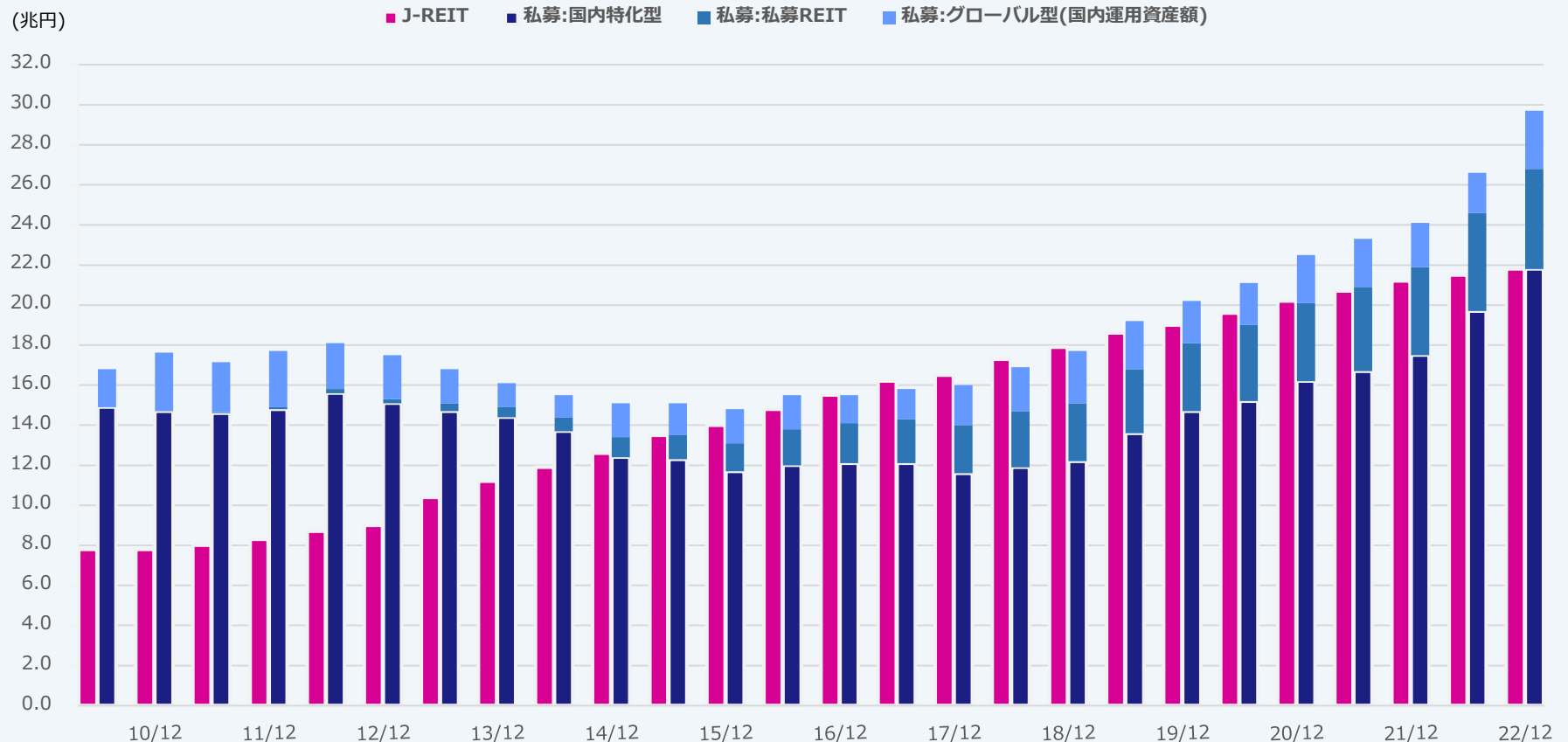


# APPENDIX



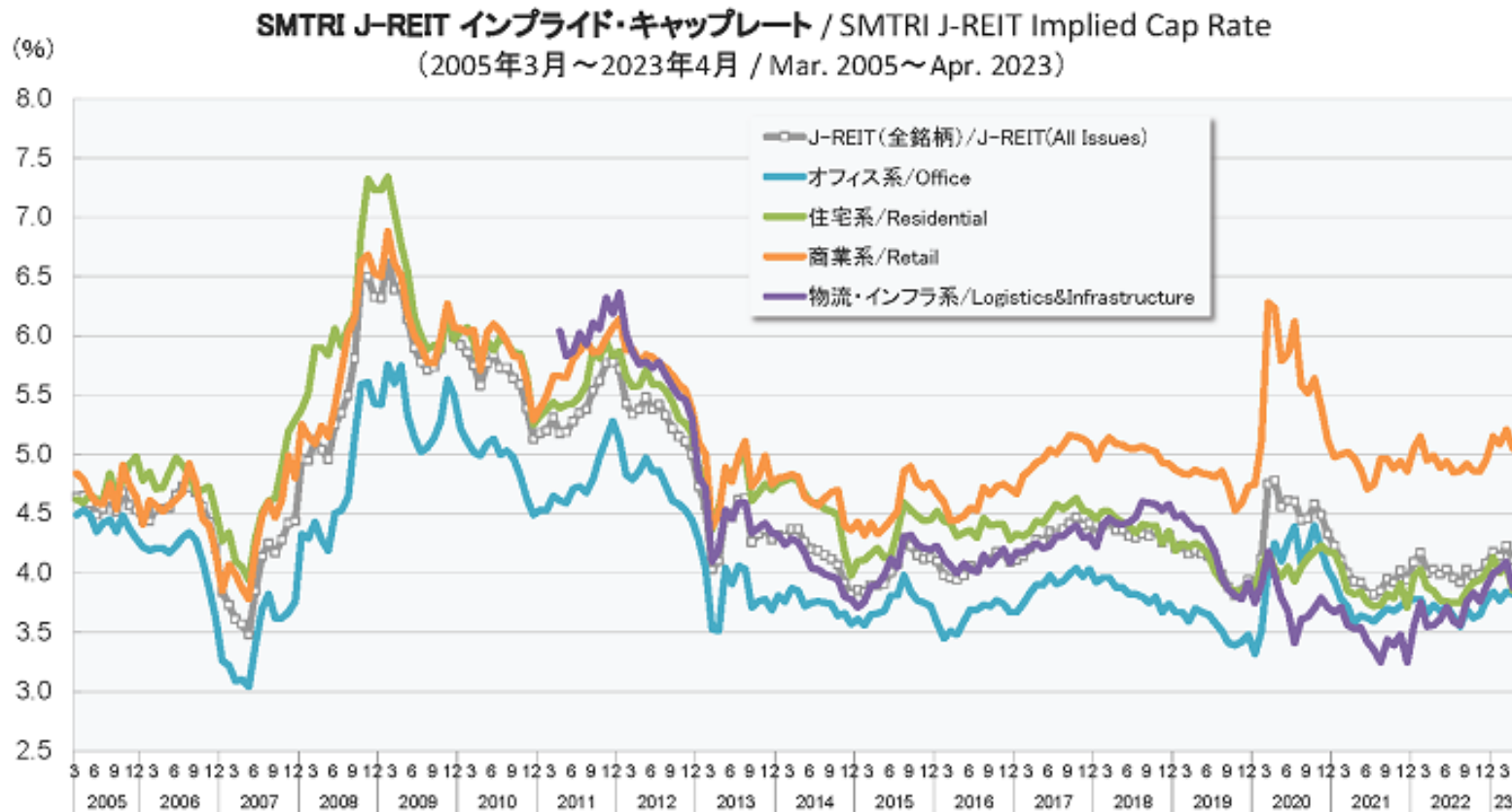
- J-REIT及び不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、2023年3月公表の調査も過去最高を更新した。
- J-REITの市場規模は停滞しているものの、私募ファンドの市場規模の拡大ペースは前回調査時より加速。政治的な安定や低金利を背景とした海外投資家の日本の不動産への旺盛な投資意欲もあり国内不動産私募ファンドの市場規模の拡大は継続。

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 - 2023年3月17日公表分のデータを基に当社作成

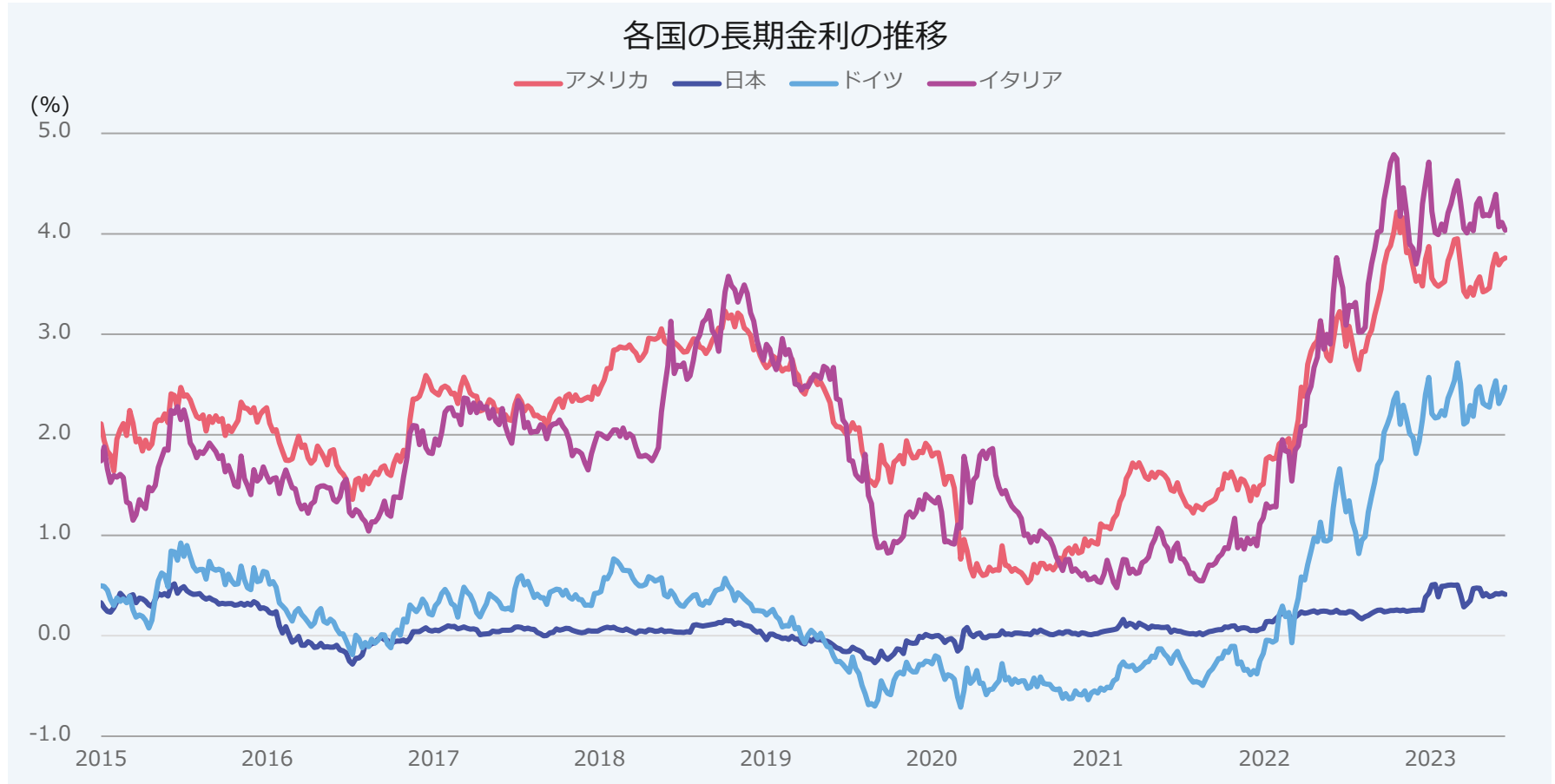
- 2023年6月公表の調査においても、外資系ファンド等の資金流入により、一棟収益不動産の実勢価格は上昇トレンドであり、住宅系REITを含めキャップレート目線は引き続き低位で推移。



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、直近では停滞。日銀の金融緩和策は維持し、金利を低位安定させる政策は今後も継続する方針。
- 米欧と比較し金利が非常に安定しており、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。

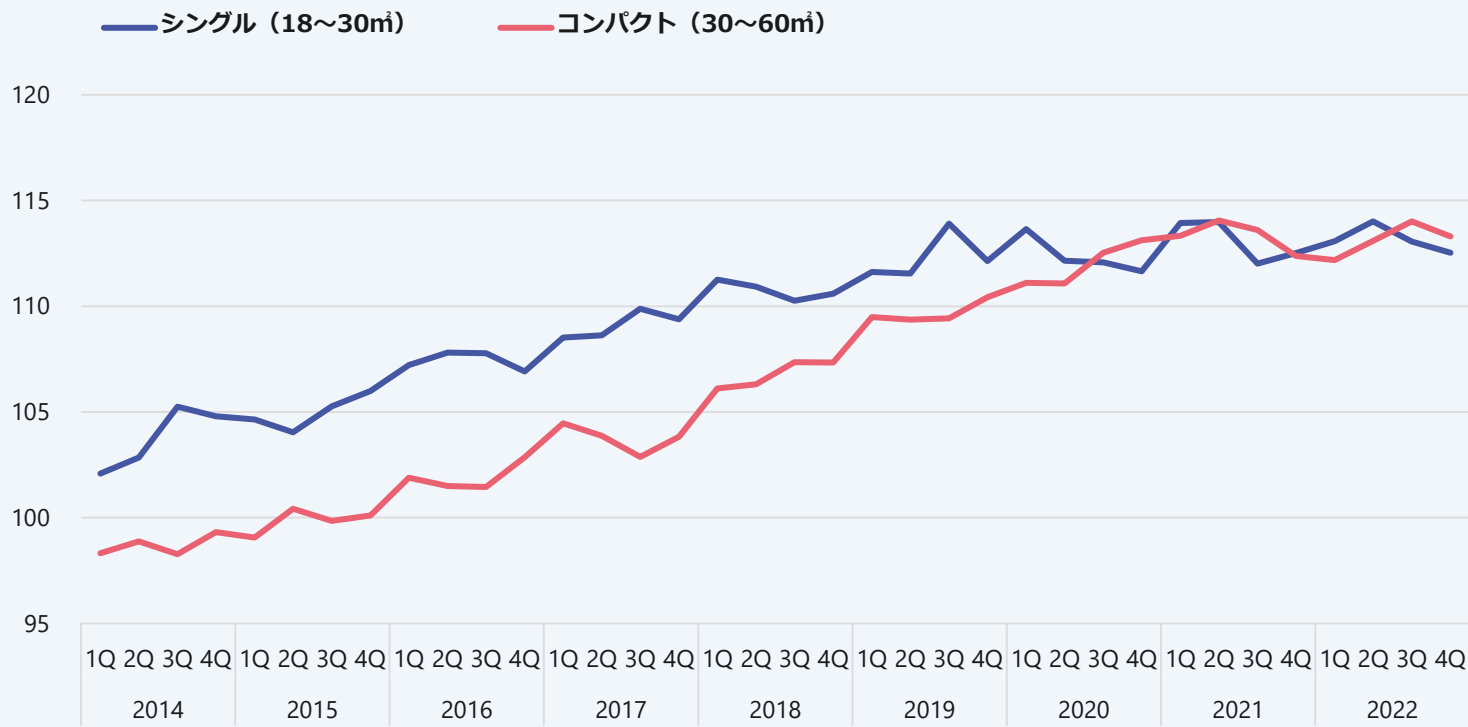


出所：Bloombergのデータを基に当社作成



- 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、緩やかな伸びが続いており、リーマンショック以降、安定的な伸びが続いているが、直近は停滞傾向。
- 統計では、東京23区、名古屋市、札幌市のシングル住戸を除き、2022年4Q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、名古屋市・札幌市についても総じて堅調と認識しており、東京都内についても単身者層の転入超過に伴う需要回復が見られ、賃料は今後上昇傾向となることを想定。

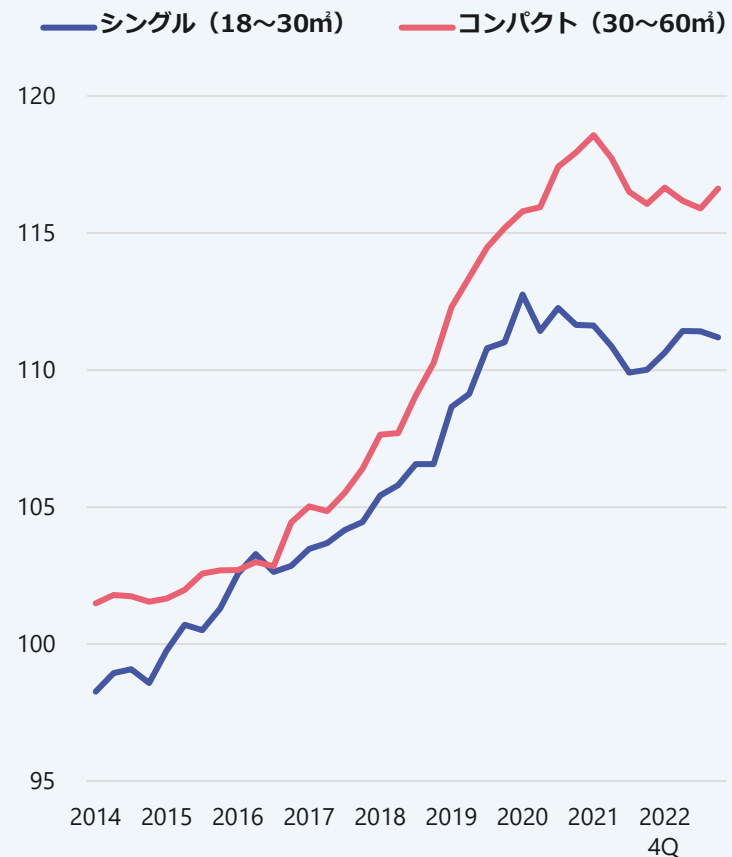
### 5大都市 平均タイプ別賃料（2009.Q1 = 100）



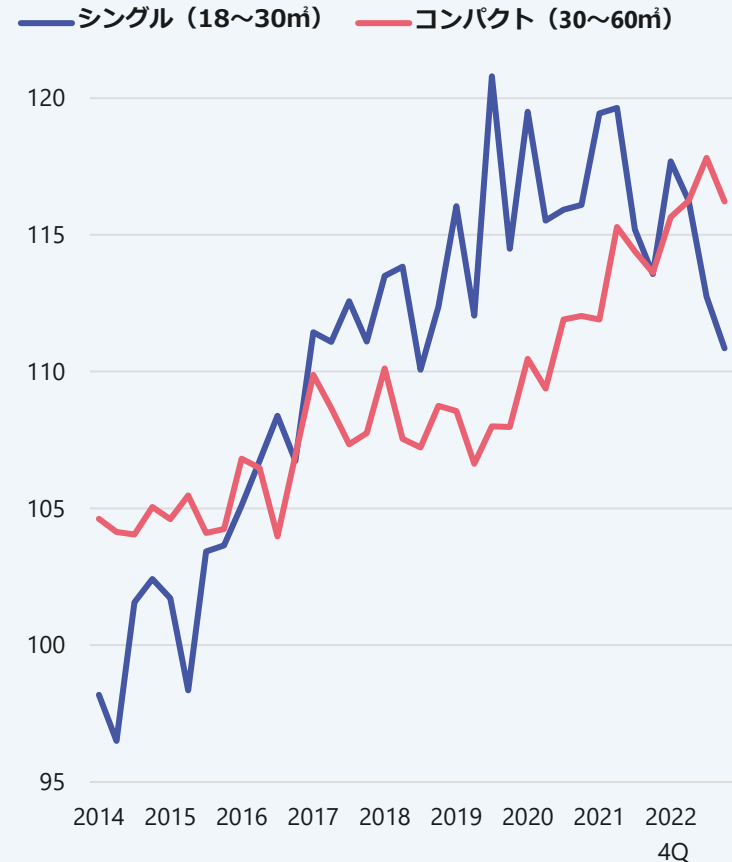
出所：アットホーム(株)・(株)三井住友トラスト基礎研究所/マンション賃料インデックス - 3月22日公表 のデータを基に当社作成

※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



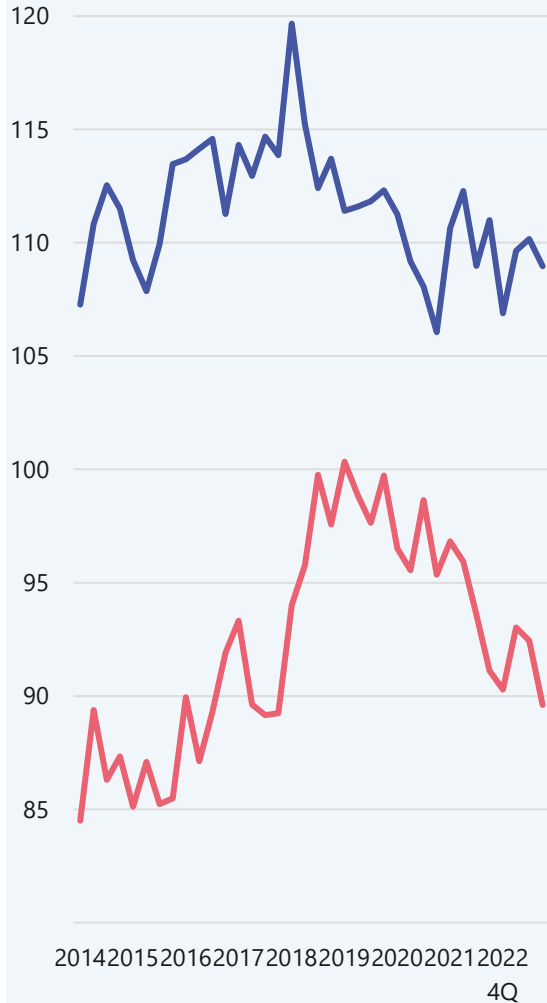
札幌市



(注) 2009.1Q=100

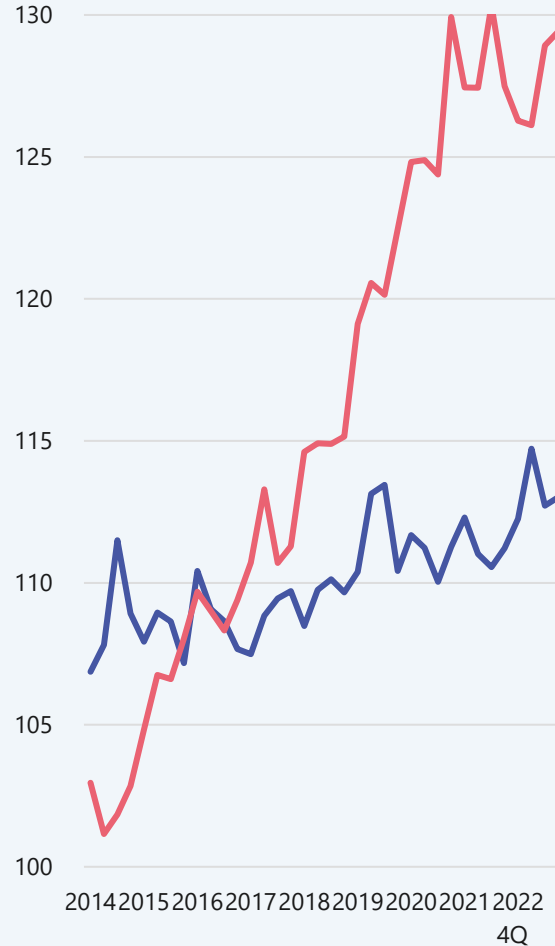
名古屋市

— シングル (18~30㎡)  
— コンパクト (30~60㎡)



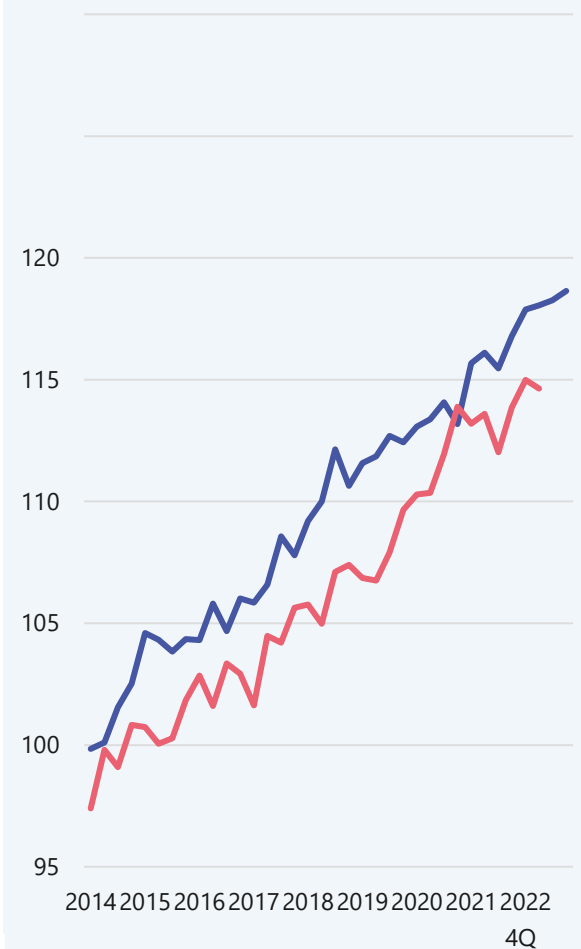
大阪市

— シングル (18~30㎡)  
— コンパクト (30~60㎡)



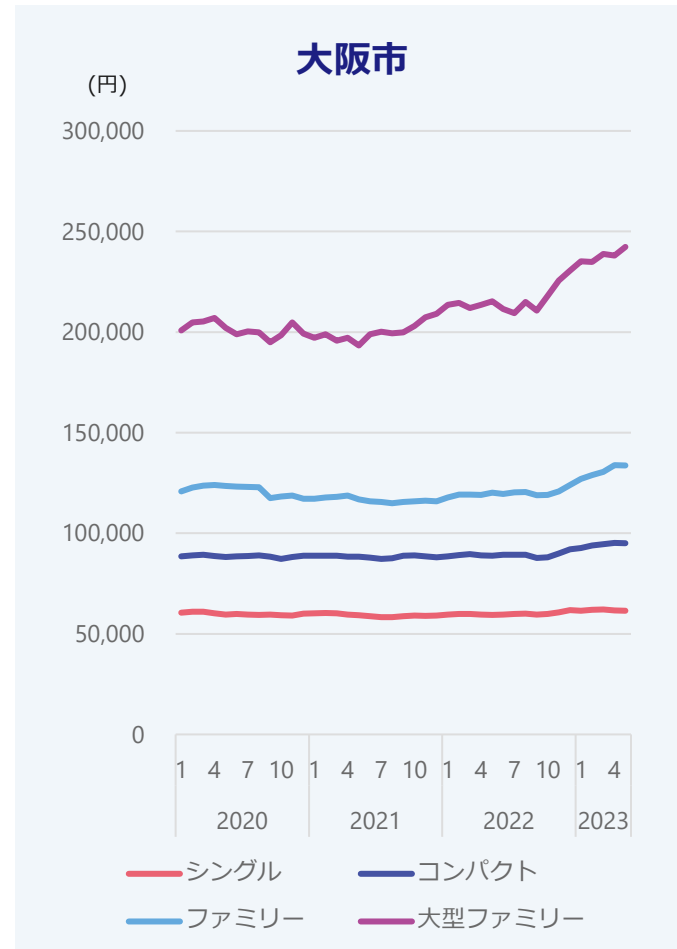
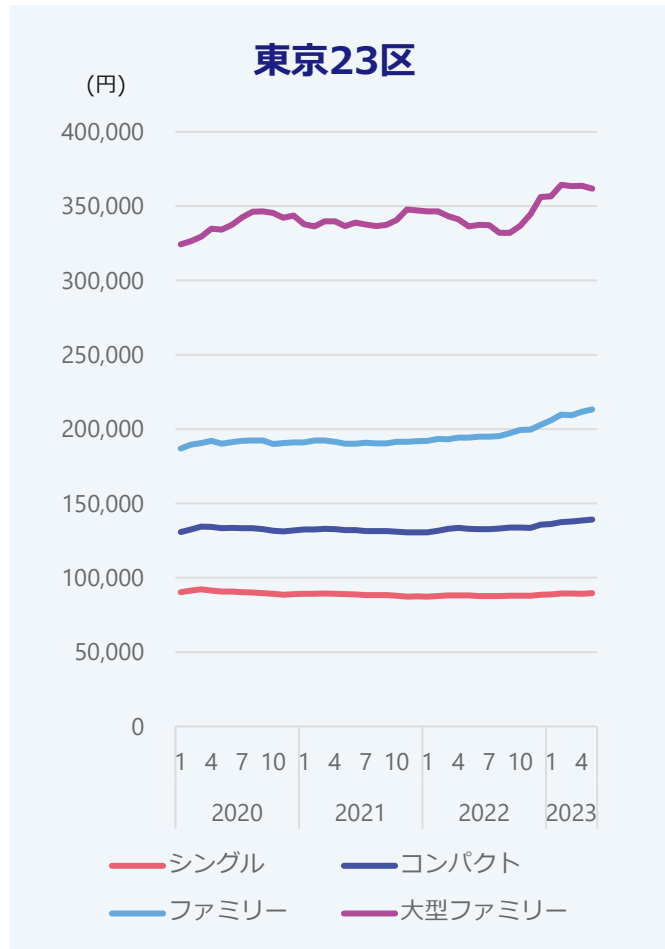
福岡市

— シングル (18~30㎡)  
— コンパクト (30~60㎡)



(注) 2009.1Q=100

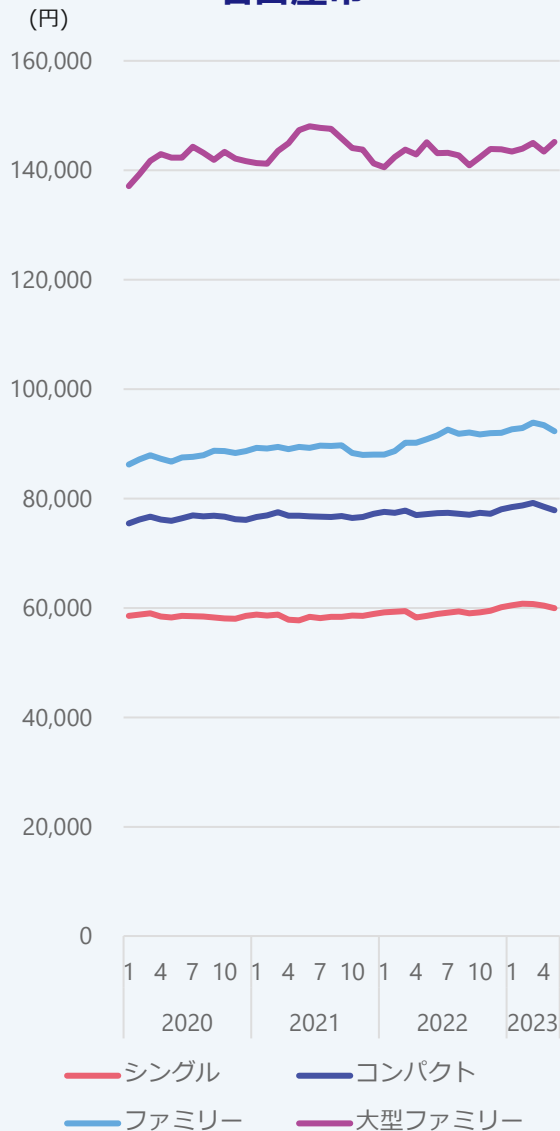
- 職住近接等の根強い需要を背景に、都市部のレジデンス賃料はファミリータイプを中心に緩やかに上昇。
- 東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市において、当社が主に開発しているシングル・コンパクトタイプのマンション賃料についても2020年1月以降（札幌市は2022年1月以降）はほぼ横ばい、もしくは緩やかな上昇を継続。



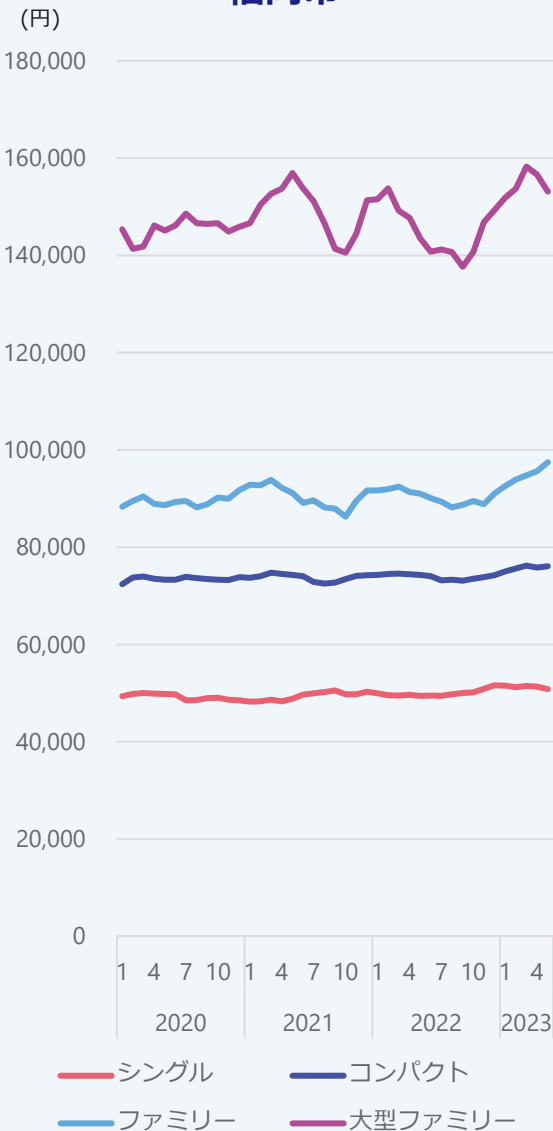
出所：アットホーム(株) 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向のマンション賃料データを基に作成

※東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市は2020年1月から2023年5月までのデータを使用  
 ※札幌市のみ2022年1月からデータが提供されており、2022年1月から2023年5月までのデータを使用

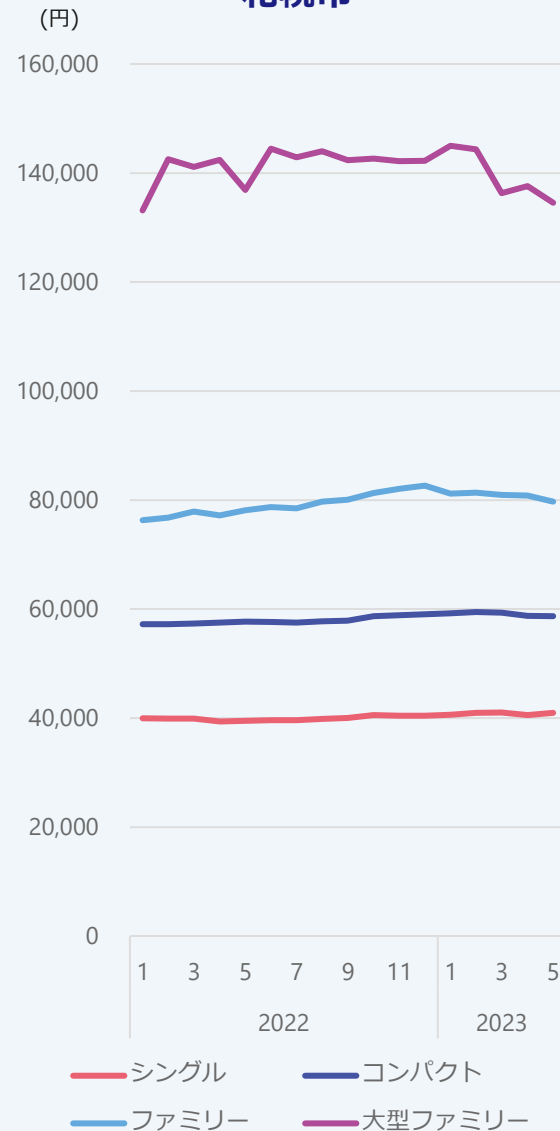
### 名古屋市



### 福岡市



### 札幌市



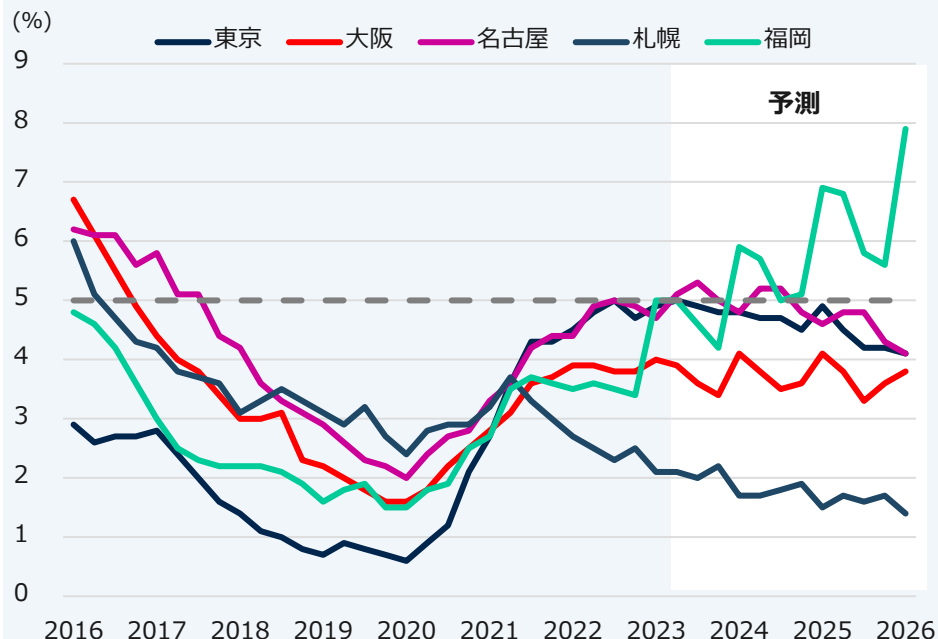
※札幌市のみ2022年1月からデータが提供されており、2022年1月から2023年5月までのデータを使用

【空室率】これまでテレワーク普及などにより空室率は上昇傾向であったが、一旦停滞。

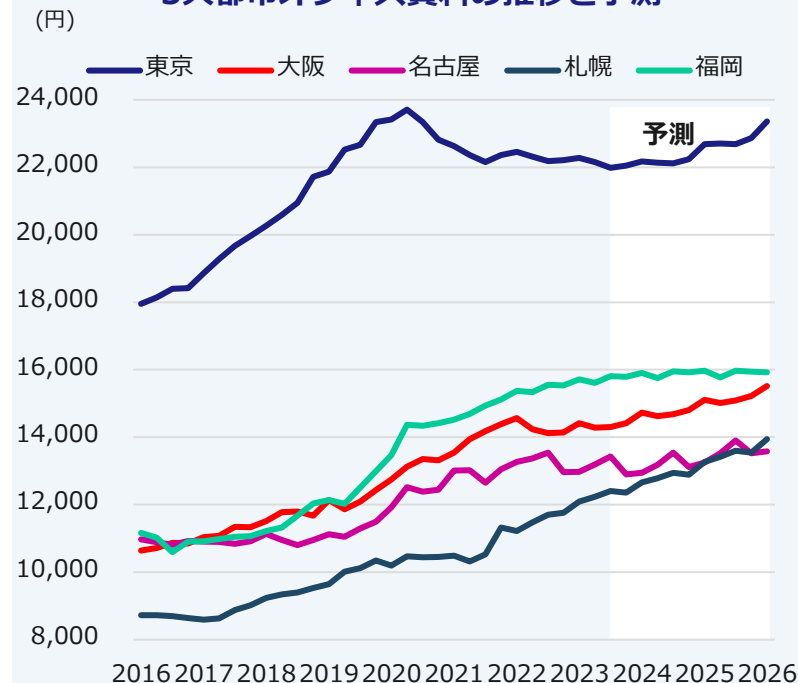
予測では、福岡市が借り手優位の水準（5%）を上回っているが、その他エリアでは横ばいか、再度空室率が低下することが予測推移に表れており、新規供給が限られる地方主要都市のエリアを厳選したオフィスニーズは健在であると推察。

【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



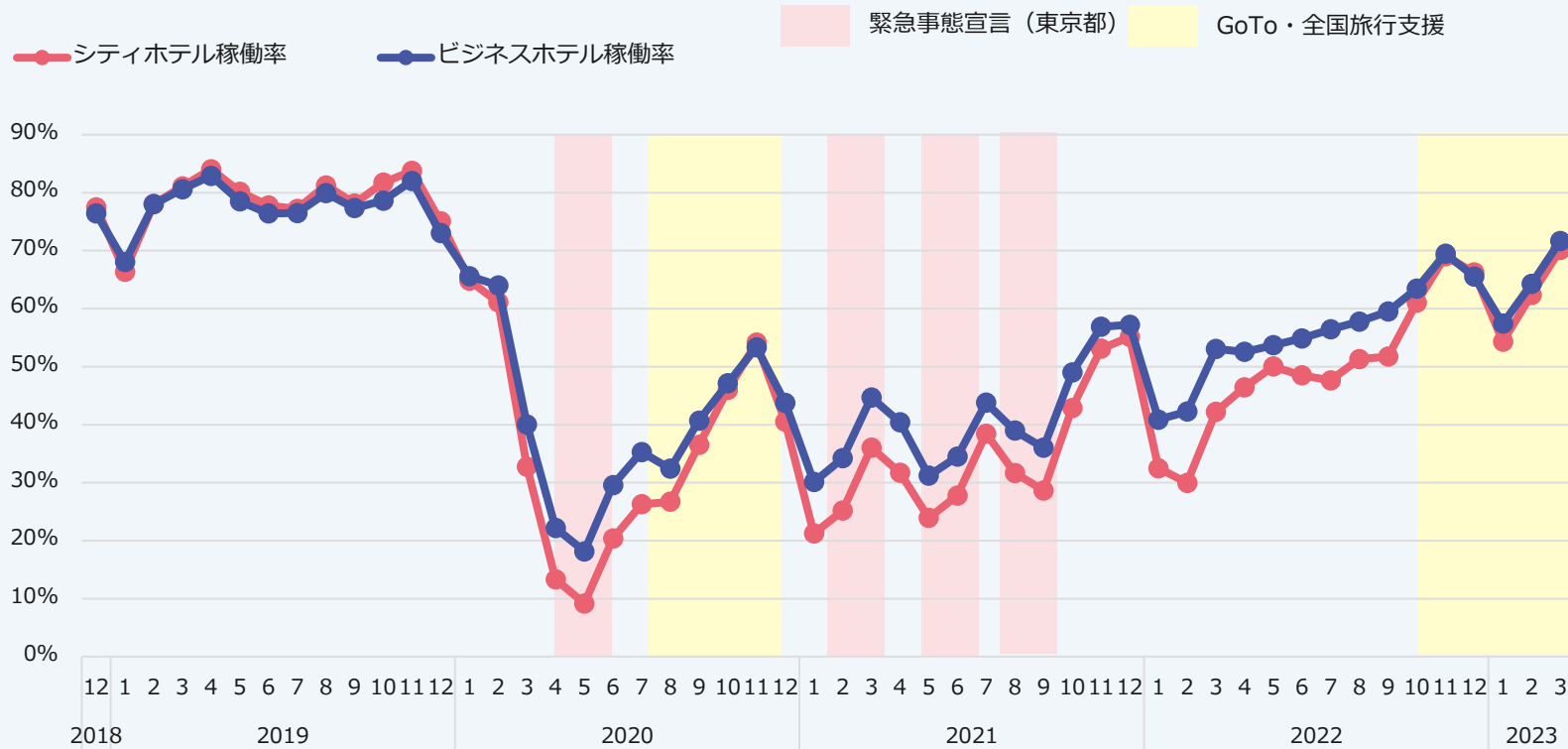
出所：(株)オフィスビル総合研究所／※1フロア面積50坪（中型）以上の賃貸オフィスビルー 2023年第1四半期のデータを基に当社作成

【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)

※東京に予測空室率については、働き方の見直しによる需要への想定影響率がマイナス15%である場合の予測値

- 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。
- 昨年10月より実施されている全国旅行支援や、新型コロナウイルスの5類への移行により、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、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）

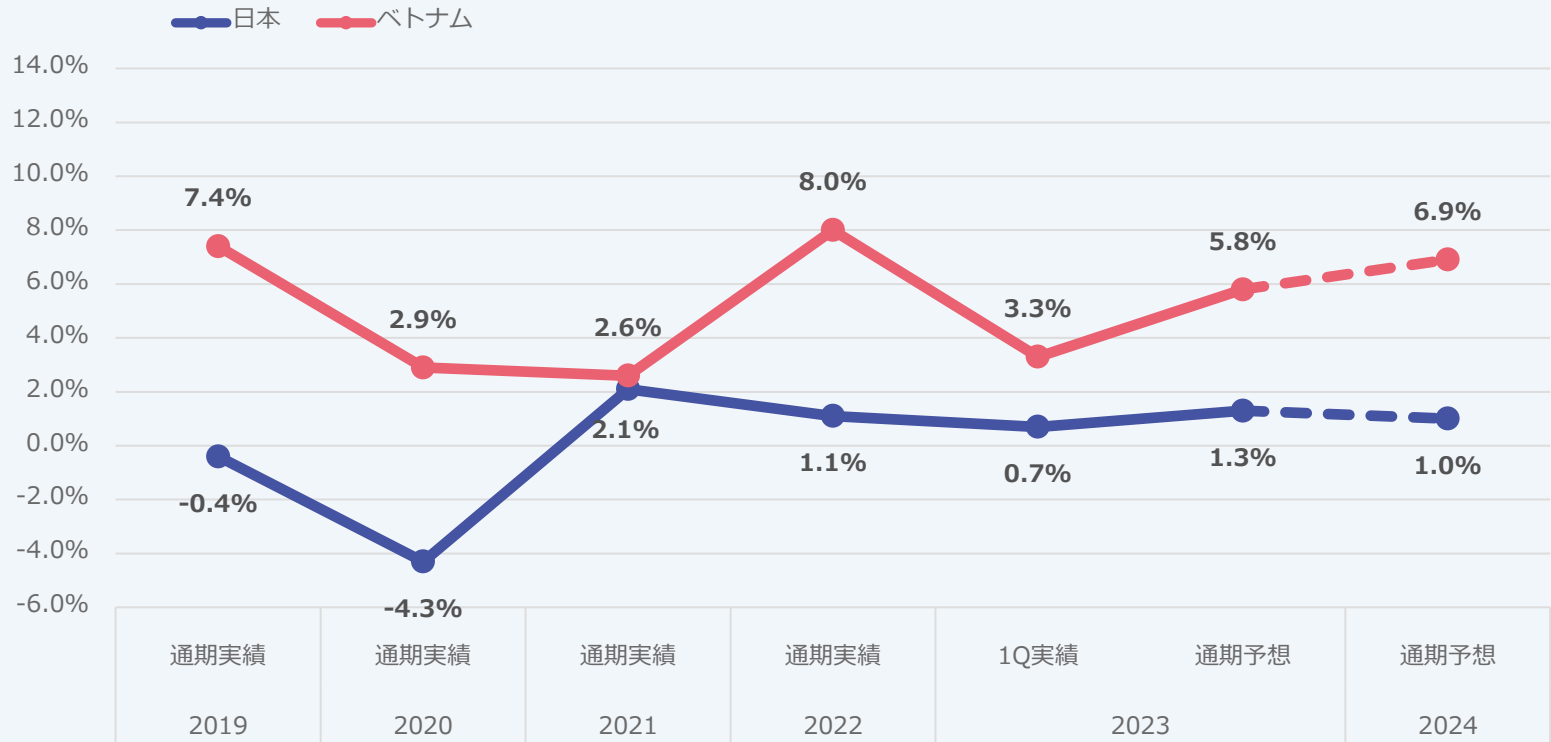


出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【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新型コロナウイルスの5類への移行による社会経済活動の正常化が寄与し、以前の水準に戻りつつある。
- 一方、ベトナムにおいては、世界経済減速による外需低迷などが響き、成長率は減速。
- 今後も、世界経済減速による影響・世界経済の動向に関して、注視が必要。

経済成長率（実質GDP成長率）



出所：2023年1Q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（2023年4月）／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え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**