



2023年11月期 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 連結決算概要 . . . | P. 02 | 5. トピックス・サステナビリティに関する 取り組み . . . | P. 30 |
| ✓ 2023年11月期の振り返り | | ✓ 2024年12月期 連結業績予想 | |
| ✓ 業績サマリー | | 6. トピックス・サステナビリティに関する 取り組み . . . | P. 32 |
| ✓ 連結損益計算書 概要 | | ✓ 当社が保有・開発する賃貸マンション 賃料・共益費の 増額施策 | |
| ✓ 連結貸借対照表 概要 | | ✓ ベトナムでの分譲住宅事業「THE STAR プロジェクト」 が始動 | |
| ✓ 財務状況 | | ✓ 沖縄北部新テーマパーク「JUNGLIA」に出資 | |
| 2. 2023年11月期 セグメント別概要 . . . | P. 08 | ✓ メルキュール東京羽田エアポートが開業 | |
| ✓ セグメント別 業績サマリー | | ✓ サムティ硬式野球部が発足①～② | |
| ✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス） | | ✓ リーグ3連覇及び3年連続の日本シリーズ進出を達成 | |
| ✓ 【不動産開発事業】開発用地の取得実績 | | ✓ 初任給引き上げ及び従業員の賃金ベースアップを実施 | |
| ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（会計年度別） | | ✓ アスリート雇用について | |
| ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（エリア別） | | ✓ サステナビリティ関連の情報開示を強化 | |
| ✓ 【不動産開発事業】ホテル・オフィスの開発計画 | | ✓ 開発物件におけるBELS認証の取得 | |
| ✓ 【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 | | ✓ 「夢の教室」当社冠授業 第3回の開催 | |
| ✓ 【海外事業】プロジェクトの進捗状況 | | 7. APPENDIX . . . | P. 45 |
| ✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス） | | ✓ ①市場規模 | |
| ✓ 【不動産賃貸事業】収益不動産の取得実績 | | ✓ ②不動産価格 | |
| ✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率 | | ✓ ③長期金利 | |
| ✓ 【ホテル賃貸・運営事業】ホテル稼働率の推移 | | ✓ ④レジデンスの賃料（指数ベース+賃料ベース） | |
| ✓ 【不動産管理事業】AUM及び管理受託戸数の推移 | | ✓ ⑤オフィスの空室率と賃料 | |
| 3. 中期経営計画の振り返りと進捗状況 . . . | P. 22 | ✓ ⑥ホテル稼働率 | |
| ✓ 基本方針及びKPIについて | | ✓ ⑦日本とベトナムのGDP成長率 | |
| ✓ 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 | | | |
| 4. 配当・株主還元 . . . | P. 27 | | |
| ✓ 配当推移と株主還元 | | | |
| ✓ 株式の状況（2023年11月末日時点） | | | |

2023年11月期
連結決算概要

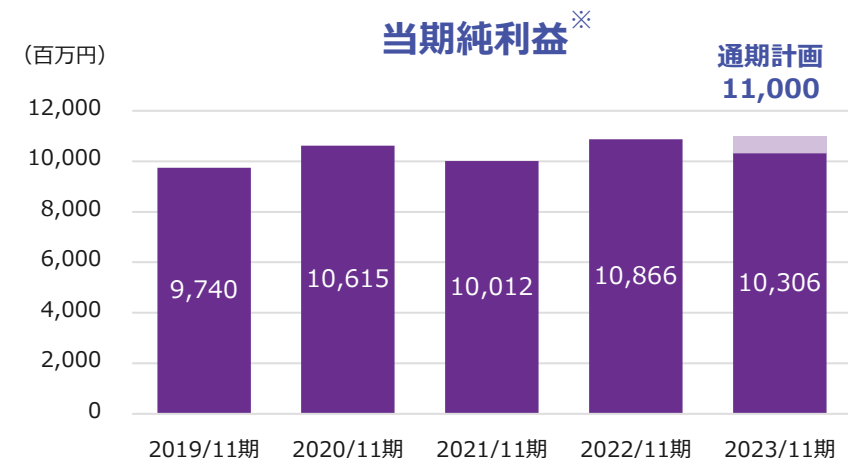
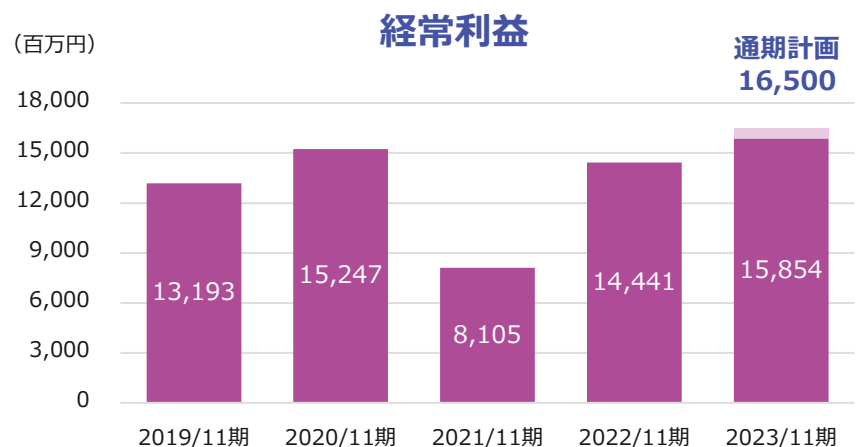
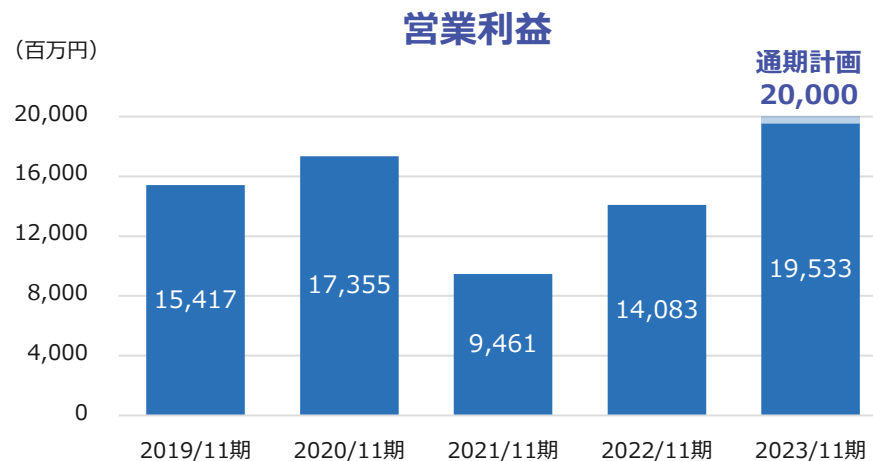
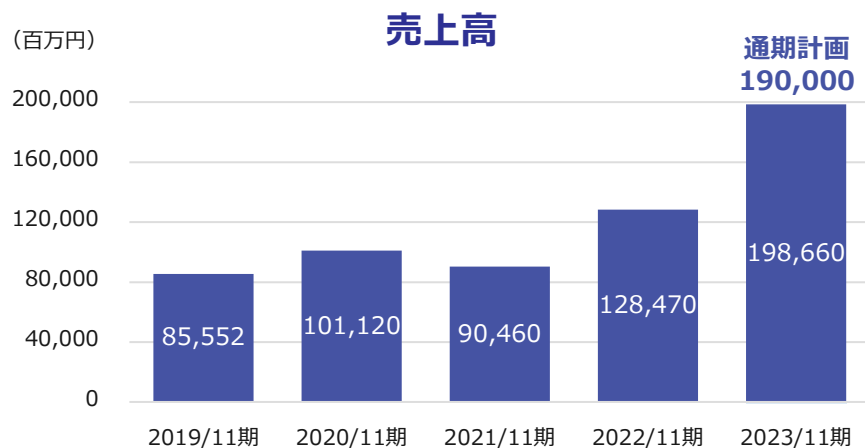


2023年11月期 概要

1. 2023年11月期の業績は売上高**1,986億円（前期比+54.6%）**、営業利益**195億円（前期比+38.7%）**、経常利益**158億円（前期比+9.8%）**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**103億円（△5.2%）**となったものの、売上高・営業利益・経常利益は過去最高を更新。
2. インフレに対応すべく、当社保有物件における賃料の増額を推進。
2023年11月期において賃料の値上げは約+4.6%となった。
今後も、インフレ動向に注目し適切な賃料設定を行う。
3. ホテル賃貸・運営事業については、売上高は**129億円（前期比+104.6%）**となり、ホテル稼働率の回復に伴い大幅に改善。国内観光・インバウンド需要のさらなる回復により、2024年12月期についても大幅な売上高の改善、営業利益の黒字化を見込む。
⇒引き続き、ホテルREITの上場準備を進める。
4. 海外事業については、売上高は**166億円（前期比+122.9%）**、営業利益は**12億円（前期は5億円の営業損失）**となった。ベトナムでの分譲住宅事業「THE SAKURA プロジェクト」の販売が好調であることを受け、第2弾の分譲住宅事業「THE STAR プロジェクト」に着手。
5. 国内事業の成長戦略第3の柱として取り組むテーマパーク事業において、2025年開業予定の沖縄北部新テーマパーク「JUNGLIA（ジャングリア）」の開発・運営会社の親会社である株式会社ジャパンエンターテインメントホールディングスに出資。**沖縄の未来に希望と活力をもたらす事業を応援。**

2023年11月期は過去最高の売上高・営業利益・経常利益を更新。

2023年11月期までの売上高は約1,986億円（前年同期比+54.6%）、営業利益は約195億円（前年同期比+38.7%）となり、一過性の特別調査費用を計上した当期純利益以外は、いずれも過去最高を更新。



※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なった結果、売上高は前期比で+54.6%の増加、営業利益は同+38.7%の増加となった。
- 前期は為替差益57億円を計上したが、今期は約9億円の為替差益となった。また、特別損失には特別調査費用として9億円が計上されており、この影響を除けば売上高、営業利益、経常利益、当期純利益全てで過去最高の水準。

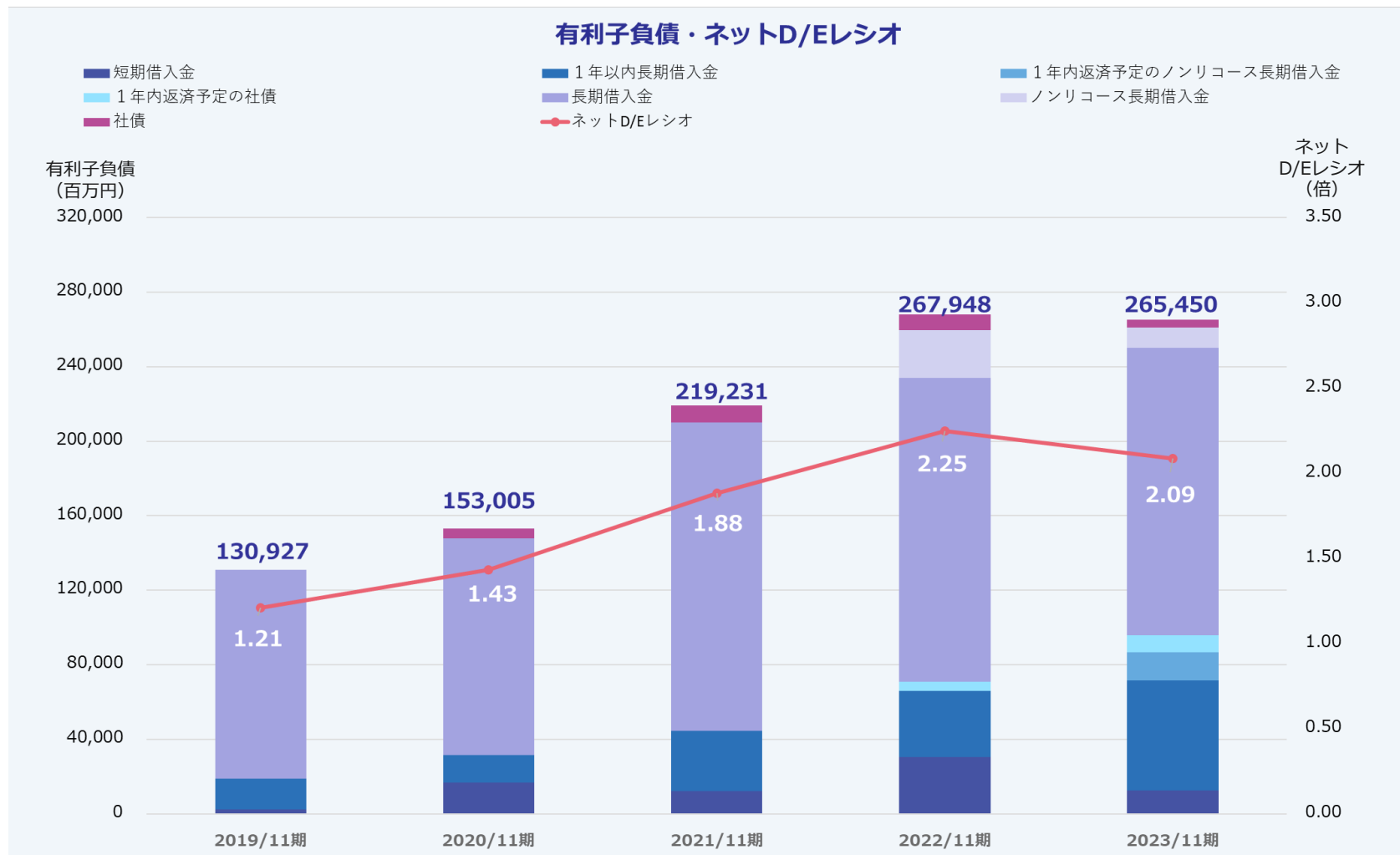
| (単位：百万円) | 2022/11期 | | 2023/11期 | | 前年同期比 | | 2023/11期 | |
|--------------|----------|-------|----------|-------|--------|-------|---------------|--------|
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | 増減 | 増減率 | 通期計画 (修正後) | 達成率 |
| 売上高 | 128,470 | 100% | 198,660 | 100% | 70,190 | 54.6% | 190,000 | 104.6% |
| 売上原価 | 101,304 | 78.9% | 162,567 | 81.8% | 61,263 | | - | - |
| 販売費・一般管理費 | 13,081 | 10.2% | 16,558 | 8.3% | 3,477 | | - | - |
| 営業利益 | 14,083 | 11.0% | 19,533 | 9.8% | 5,449 | 38.7% | 20,000 | 97.7% |
| 営業外収益 | 6,012 | 4.7% | 1,691 | 0.9% | -4,320 | | - | - |
| 営業外費用 | 5,654 | 4.4% | 5,371 | 2.7% | -283 | | - | - |
| 経常利益 | 14,441 | 11.2% | 15,854 | 8.0% | 1,412 | 9.8% | 16,500 | 96.1% |
| 特別利益 | 80 | 0.1% | 750 | 0.4% | 670 | | - | - |
| 特別損失 | 12 | 0.0% | 1,045 | 0.5% | 1,033 | | - | - |
| 純利益（親会社株主帰属） | 10,866 | 8.5% | 10,306 | 5.2% | -559 | -5.2% | 11,000 | 93.7% |
| 1株当たり純利益（円） | 233.68 | - | 221.44 | - | -12.24 | - | 236.34 | - |

- グループの総資産は、物件の販売を積極的に行った結果横ばいとなった。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 実績 | 2023/11期 実績 | 増減額 | 主な増減理由 |
|---------------------|----------------|----------------|-------------|---|
| 資産合計 | 413,594 | 413,429 | -164 | ◇販売用不動産 |
| 流動資産 | 289,904 | 317,771 | 27,866 | 物件取得 +31,972 百万円 振替その他 -23,682 百万円 |
| 現金及び預金 | 46,002 | 45,285 | -717 | |
| 販売用不動産 | 114,623 | 122,117 | 7,493 | |
| 仕掛販売用不動産 | 122,065 | 130,096 | 8,031 | ◇仕掛販売用不動産 |
| 固定資産 | 123,581 | 95,578 | -28,003 | 開発用地取得・建築費 +75,282 百万円 振替その他 -68,594 百万円 |
| 有形固定資産 | 90,435 | 53,577 | -36,858 | |
| 無形固定資産 | 414 | 459 | 44 | |
| 投資その他の資産 | 32,731 | 41,541 | 8,810 | ◇有形固定資産 |
| 負債合計 | 303,199 | 302,315 | -883 | 収益不動産取得 +5,657 百万円 振替その他 -44,332 百万円 |
| 流動負債 | 89,543 | 115,255 | 25,712 | |
| 短期借入金 | 30,468 | 12,689 | -17,778 | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 35,395 | 59,018 | 23,622 | ◇株主資本 |
| 1年内返済予定のノンリコース長期借入金 | - | 14,844 | 14,844 | 四半期純利益 +10,306 百万円 配当金の支払い -4,186 百万円 |
| 1年内返済予定の社債 | 5,170 | 9,270 | 4,100 | |
| 固定負債 | 213,656 | 187,060 | -26,595 | |
| 長期借入金 | 162,999 | 154,503 | -8,496 | |
| ノンリコース長期借入金 | 25,770 | 10,750 | -15,020 | |
| 社債 | 8,145 | 4,375 | -3,770 | |
| 新株予約権付社債 | 12,000 | 12,000 | - | |
| 純資産 | 110,395 | 111,114 | 718 | |
| 負債純資産合計 | 413,594 | 413,429 | -164 | |
| 有利子負債 | 267,948 | 265,450 | -2,498 | |
| 株主資本 | 100,101 | 106,314 | 6,213 | |
| 自己資本比率 | 23.9% | 25.5% | +1.6% | |

(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

- 積極的な販売を行ったことにより借入金は減少。その結果、ネットD/Eレシオは2.25倍から2.09倍に改善。
- 長期借入金の平均借入期間は9.8年、平均金利は1.36%、うち収益不動産の借入期間は14.1年、平均金利は1.26%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。



(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

セグメント別概要

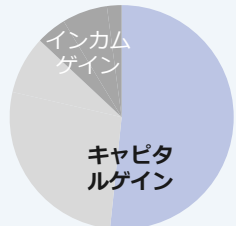


- 【キャピタルゲイン】不動産開発事業、不動産ソリューション事業、海外事業の全てのセグメントで増収増益。
 不動産開発事業においては今後竣工を迎えるレジデンスが209物件、約13,500戸あり、今後も当社事業を牽引。
 また、海外事業においてはベトナム国ホーチミン市において当社グループ第2弾の分譲住宅事業に着手。
- 【インカムゲイン】物件販売を積極的に行なった結果、不動産賃貸事業はわずかに減収減益となった。ホテル賃貸・運営事業については前期比で大幅な増収となり、赤字幅も縮小。2024年12月期は大幅な増収と黒字化を見込む。

| (単位：百万円) | 2022/11期 | | 2023/11期 | | 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 | 達成率 | |
| 売上高 | 128,470 | - | 198,660 | - | 70,190 | +54.6% | 190,000 | 104.6% | |
| キャピタル | 不動産開発事業 | 73,488 | - | 102,627 | - | 29,138 | +39.7% | 94,000 | 109.2% |
| | 不動産ソリューション事業 | 28,656 | - | 53,523 | - | 24,867 | +86.8% | 56,000 | 95.6% |
| | 海外事業 | 7,463 | - | 16,640 | - | 9,176 | 122.9% | 15,000 | 110.9% |
| インカム | 不動産賃貸事業 | 8,704 | - | 8,679 | - | -24 | -0.3% | 8,500 | 102.1% |
| | ホテル賃貸・運営事業 | 6,293 | - | 13,020 | - | 6,727 | +106.9% | 12,800 | 101.7% |
| | 不動産管理事業 | 5,193 | - | 6,700 | - | 1,506 | +29.0% | 6,400 | 104.7% |
| 調整額 | -1,330 | - | -2,532 | - | -1,201 | - | -2,700 | - | |
| 営業利益 | 14,083 | - | 19,533 | 9.8% | 5,450 | - | 20,000 | 97.7% | |
| キャピタル | 不動産開発事業 | 15,637 | 21.3% | 16,193 | 15.8% | 555 | +3.6% | 16,400 | 98.7% |
| | 不動産ソリューション事業 | 3,928 | 13.7% | 6,554 | 12.2% | 2,626 | +66.8% | 6,500 | 100.8% |
| | 海外事業 | -593 | - | 1,237 | 7.4% | 1,831 | - | 1,300 | 95.2% |
| インカム | 不動産賃貸事業 | 4,168 | 47.9% | 4,020 | 46.3% | -147 | -3.5% | 3,700 | 108.7% |
| | ホテル賃貸・運営事業 | -2,742 | - | -1,086 | - | 1,655 | - | -1,100 | - |
| | 不動産管理事業 | 775 | 14.9% | 476 | 7.1% | -299 | -38.6% | 500 | 95.2% |
| 調整額 | -7,090 | - | -7,861 | - | -771 | - | -7,300 | - | |

(注) 各セグメントの売上高についてはセグメント間の内部売上高又は振替高を含む

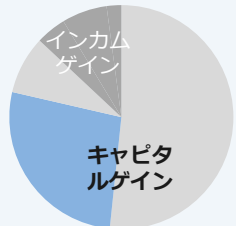
不動産開発事業



売上高構成比
51.7%

- 2023年11月期は66物件（1,026億円）を販売。借入とのバランスを考慮しつつ、市場動向を見極め引き続き機動的な物件販売を行う。
- 開発物件における環境性能の向上、BELS認証の取得を進め、開発物件の社会的価値の向上に努める。

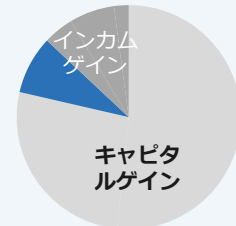
不動産ソリューション事業



売上高構成比
26.9%

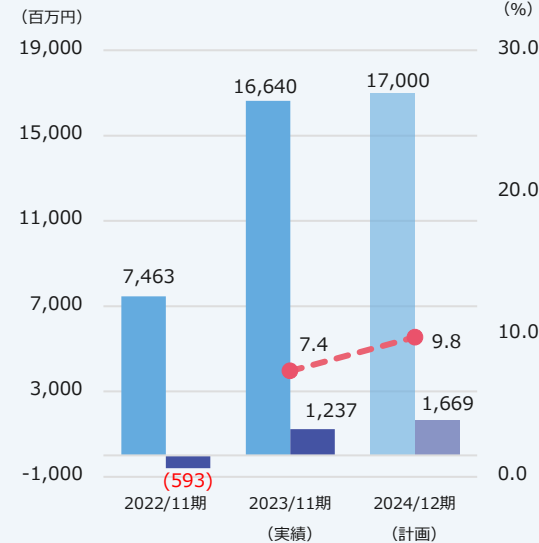
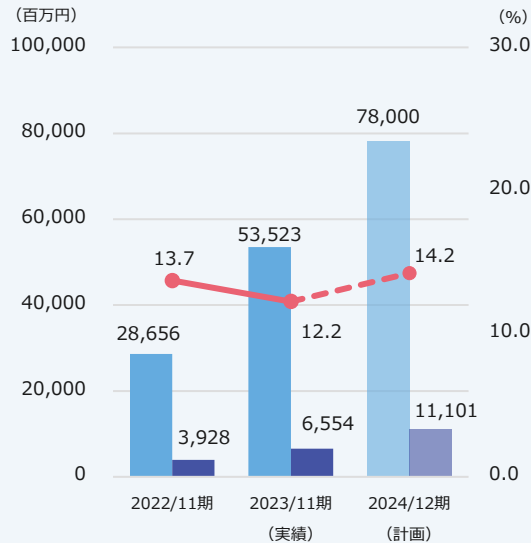
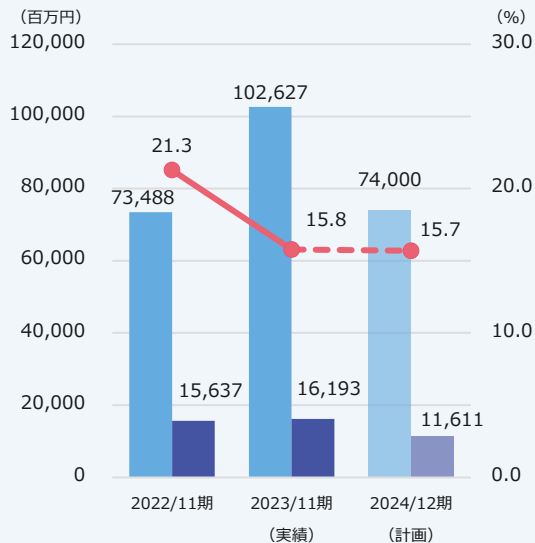
- 2023年11月期は60物件（535億円）を販売。物件価格の高騰もあり今後の仕入れについての課題感を認識し、仕入れ活動を強化。
- 仕入れ活動の強化を図りつつ、より厳選された物件への投資を推進。

海外事業



売上高構成比
8.4%

- 「THE SAKURA プロジェクト」の販売が順調に進捗。残りの販売住戸についても販売の進捗が芳しく、引渡しのタイミングでの売上計上を見込む。
- 上記プロジェクトの好調を受け、第2弾となる「THE STAR プロジェクト」に着手。ベトナム国ホーチミン市にて上記プロジェクトと同等規模の分譲開発事業となる。



■ 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月期では、全国の主要都市において99件（約398億円）の開発用地を取得。
2024年12月期については、現時点で46件（約223億円）の開発用地を取得予定。
- 来期以降については、4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 | | 2024/12期 | | | 来期以降 決済予定 |
|-------|----------|-------|----------|--------------|-------|--------------|
| | 実績 | 進捗率 | 決済予定 | 通期計画 | 進捗率 | |
| 720億円 | 398億円 | 55.3% | 223億円 | <u>835億円</u> | 26.6% | 84億円 |

※フォワードコミット案件の土地を含め、
開発用地の取得に注力。

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 取得実績 | 13件 | 24件 | 35件 | 13件 | 8件 | 6件 | 99件 |
| 2024/12期 決済予定 | 2件 | 17件 | 14件 | 4件 | 7件 | 2件 | 46件 |
| 2025/12期 以降決済予定 | - | - | - | 2件 | - | 2件 | 4件 |

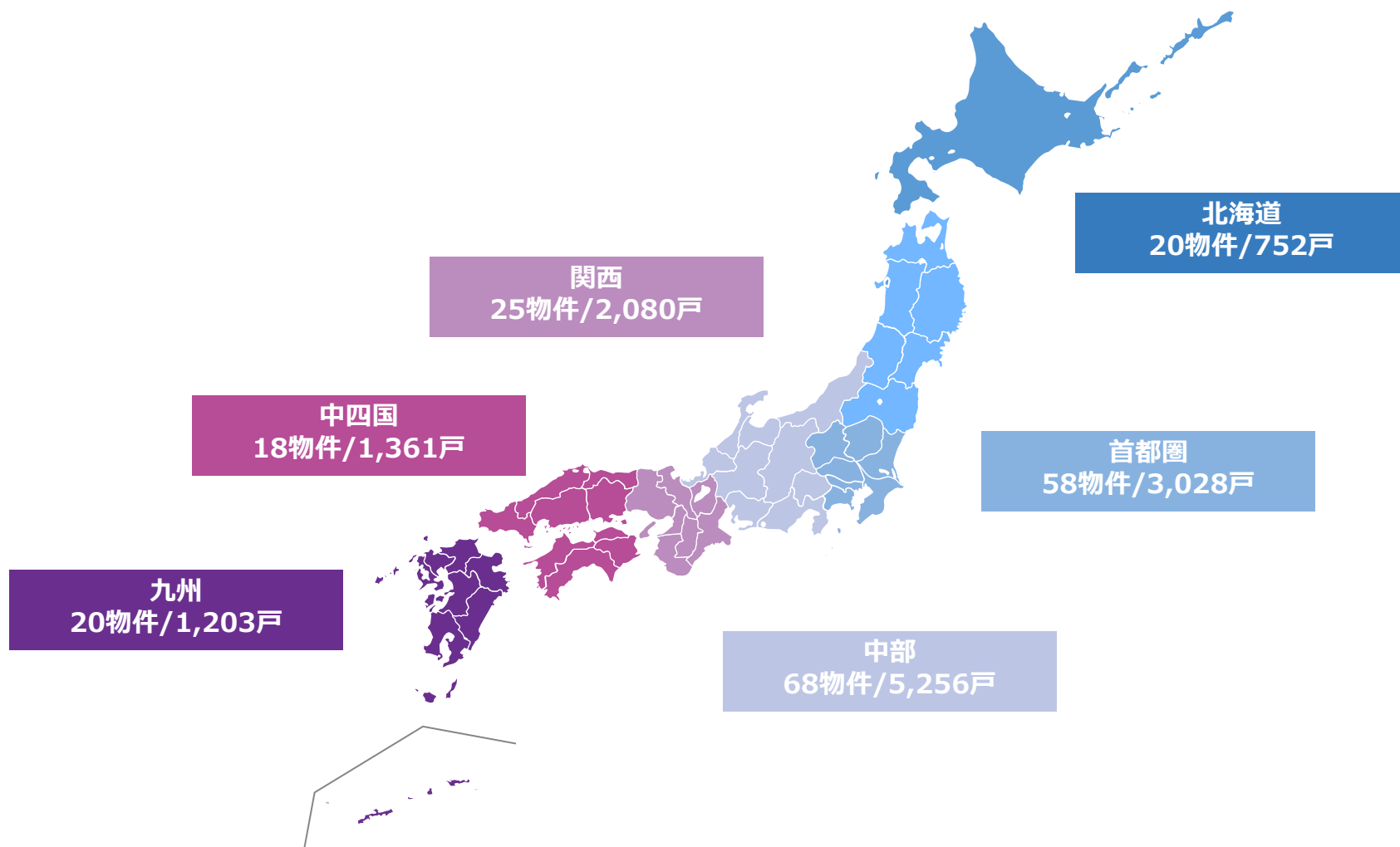
- 2023年11月期には、計53物件（3,586戸）のレジデンスが竣工。
- 2024年12月期以降、全国各都市で**合計209物件、約13,500戸**の開発計画を予定。引き続き、レジデンス開発を推進。



(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20物件（752戸）、首都圏で58物件（3,028戸）、中部で68物件（5,256戸）、関西で25物件（2,080戸）、中四国で18物件（1,361戸）、九州で20物件（1,203戸）の計209物件、約13,500戸が竣工予定。

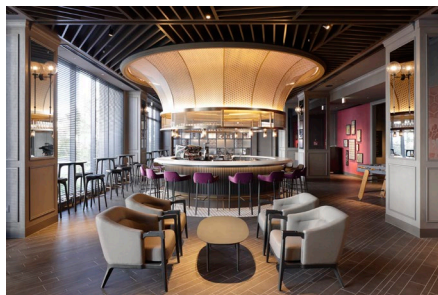


- 今期以降の竣工ならびに開業予定のホテル・オフィス開発の計画についても順調に推移。
- 地方都市への戦略的投資の方針に則り、今後も支店所在地とその近郊エリアを中心とした開発を推進。

| 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 | 2024/11期 | シックスセンスズ 京都 | 京都市東山区 | 81 | 2024年4月23日（火） | |
| | | バンヤンツリー・東山 京都 | 京都市東山区 | 52 | 2024年夏 | |
| | 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年秋 | |
| | | 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6棟 | | | | 210 | - | |
| 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 | |
| | | 中村区則武1丁目 オフィスビルPJ | 名古屋市中村区 | - | 2024年 | |
| | 2025/11期 | 札幌市中央区オフィスPJ | 札幌市中央区 | - | 2025年 | |
| | | 名古屋市中村区オフィスPJ | 名古屋市中村区 | - | 2025年 | |
| | | 広島市中区オフィスPJ | 広島市中区 | - | 2025年 | |
| | 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



バンヤンツリー東山京都
ロビー（イメージ）



シックスセンスズ 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月期では、計126物件（不動産開発事業：66物件、ソリューション事業60物件）を販売。
- 2024年12月期においても、市場動向を鑑み柔軟かつ機動的な物件販売を推進。

販売件数ベース（進捗率）

| セグメント | 通期計画 | 2023/11期 | | 通期計画 | 2024/12期 | |
|------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|------------|-------------|
| | | 実績 | 進捗率 | | 売却予定 | 進捗率 |
| 不動産開発事業 | 61件 | 66件 | 108.2% | 55件 | 4件 | 7.3% |
| （うち S-RESIDENCE） | (60件) | (63件) | 105.0% | (54件) | (4件) | 7.4% |
| （うち 投資分譲） | - | - | - | (0件) | (0件) | - |
| （うち ホテルその他） | (1件) | (3件) | 300% | (1件) | (0件) | 0% |
| 不動産ソリューション事業 | 44件 | 60件 | 136.4% | 88件 | 8件 | 9.1% |
| 合計 | 105件 | 126件 | 120.0% | 143件 | 12件 | 8.4% |

販売件数ベース（地域別、2023年11月期実績）

| 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 | 4件 | 17件 | 21件 | 11件 | 12件 | 1件 | 66件 |
| （うち S-RESIDENCE） | (4件) | (16件) | (20件) | (10件) | (12件) | (1件) | (63件) |
| （うち 投資分譲） | - | - | - | - | - | - | - |
| （うち ホテルその他） | - | (1件) | (1件) | (1件) | - | - | (3件) |
| 不動産ソリューション事業 | 13件 | 14件 | 6件 | 9件 | 5件 | 13件 | 60件 |
| 合計 | 17件 | 31件 | 27件 | 20件 | 17件 | 14件 | 126件 |



- 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についてもV8と同様に完売し、総戸数の約99%の引渡しが完了。
- V10は2022年末頃より販売を開始し、販売の進捗率は約94%と順調に推移。竣工後、引渡し時に売上計上。
- V7についても販売が順調に進捗しており、進捗率は約78%となった。
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。

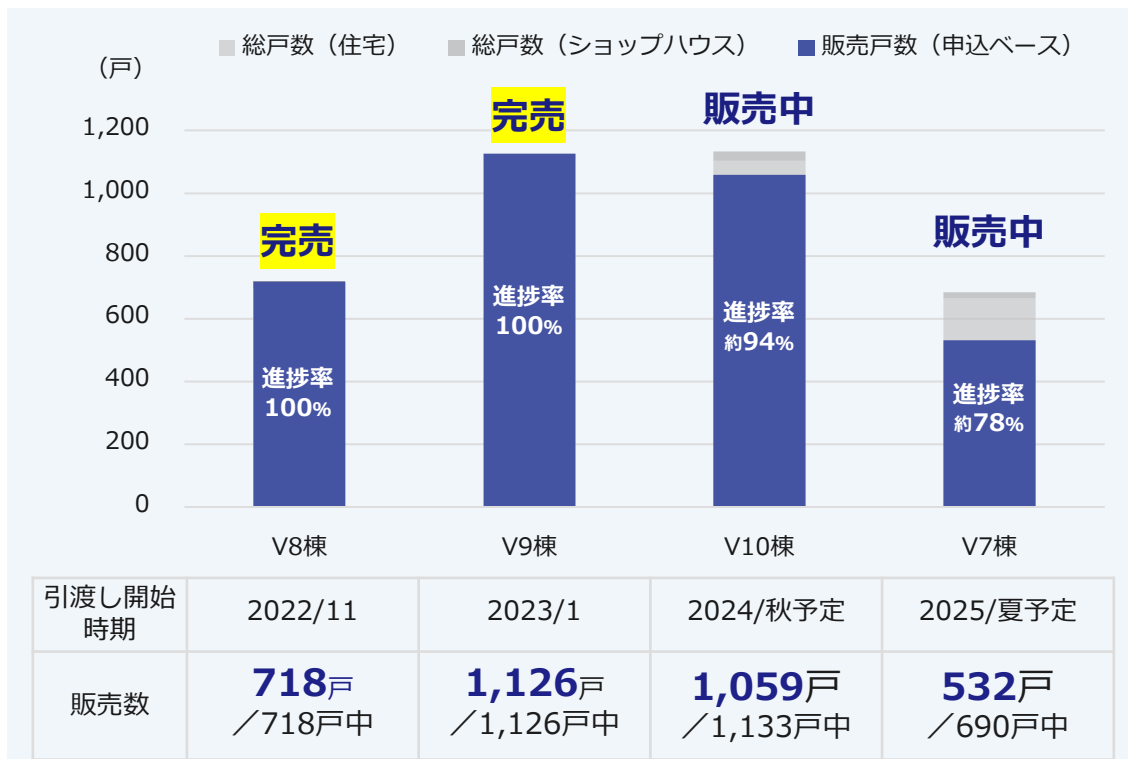


屋上庭園（イメージ）



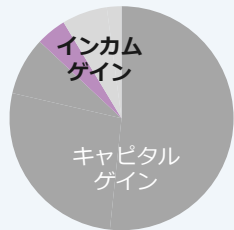
エントランス（イメージ）

引渡し時期・販売状況について（2024年1月15日時点）



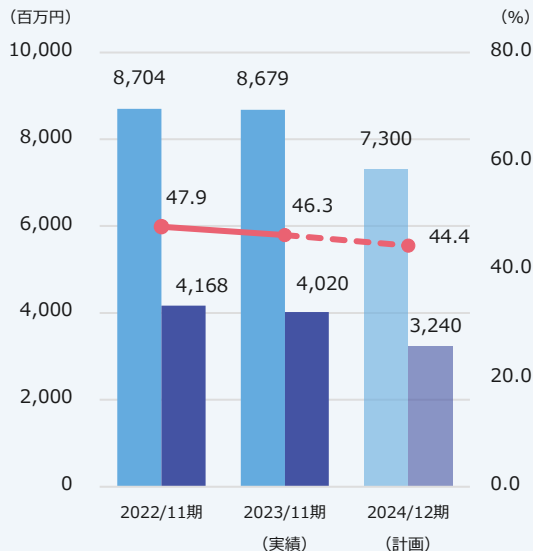
（注）グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

不動産賃貸事業



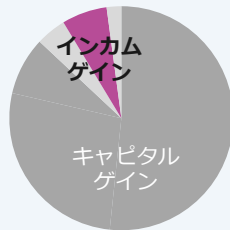
売上高構成比
4.4%

- 積極的な物件販売により、前期比でわずかに減収減益となった。
- 保有物件における環境性能の向上のため、今後グリーンエネルギーへの切り替えも検討。また、賃料や共益費については、インフレ動向を踏まえ増額方針とし、安定収益を拡大。



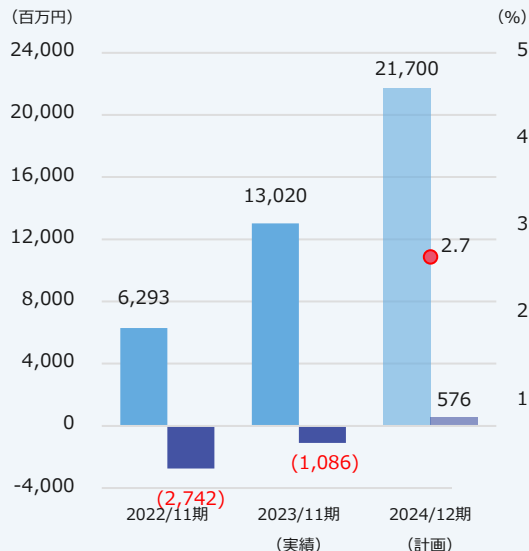
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

ホテル賃貸・運営事業



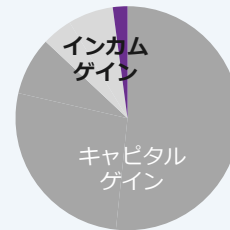
売上高構成比
6.5%

- 前期比で大幅な増収、営業利益についても赤字幅は縮小。国内観光・インバウンド需要の回復による業績改善を見込む。
- 開業間もないホテルの巡航稼働までの影響はあるものの、2024年12月期についても大幅な増収と営業利益の黒字化を見込む。



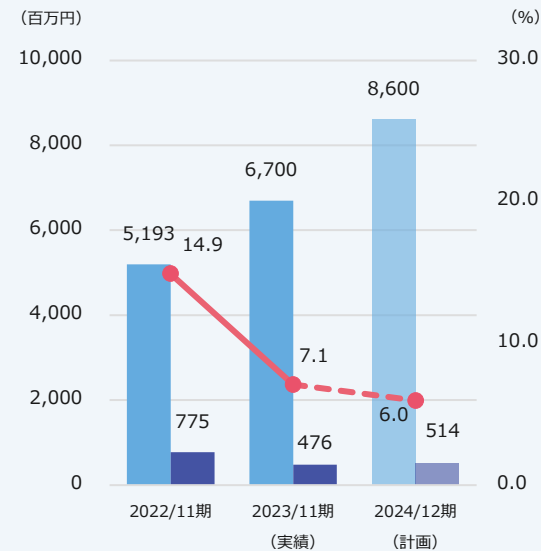
(注) 売上高構成比は外部顧客への売上高の金額にて算出

不動産管理事業



売上高構成比
2.1%

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数は右肩上がりに成長しており、売上についても順調に増加。
- 全国への拠点展開など、事業規模拡大に伴う経費増の影響もあり、増収減益。管理戸数の増加に伴う着実な成長を目指す。



- 2023年11月期は、全国の主要都市において53物件（約325億円）の収益不動産を取得。
- 2024年12月期以降については、収益不動産よりも土地の取得に注力するが、現時点で2物件（約16億円）の収益不動産を取得予定。

収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

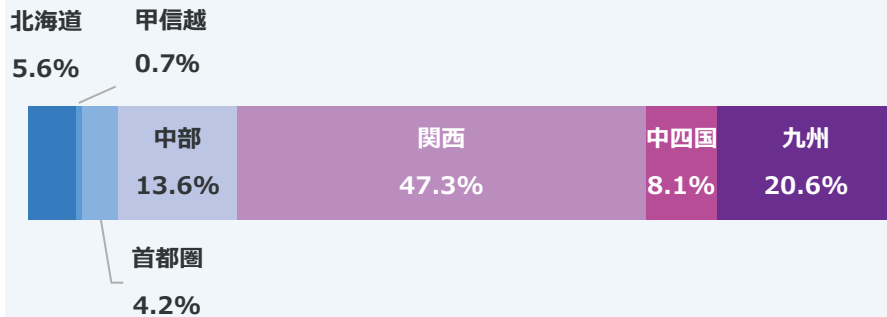


収益不動産 取得件数ベース（地域別）

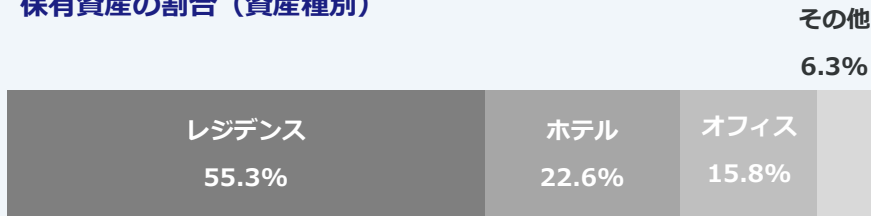
| | 北海道 | 首都圏 | 甲信越 | 中部 | 関西 | 中四国 | 九州 | 合計 |
|----------------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| 2023/11期 取得実績 | 7件 | 12件 | 1件 | 8件 | 11件 | 5件 | 9件 | 53件 |
| 2024/12期 決済予定 | 0件 | 0件 | 0件 | 1件 | 0件 | 0件 | 1件 | 2件 |

- 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152物件（簿価合計で約1,486億円）を保有。うち、レジデンスの稼働率は約93%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）

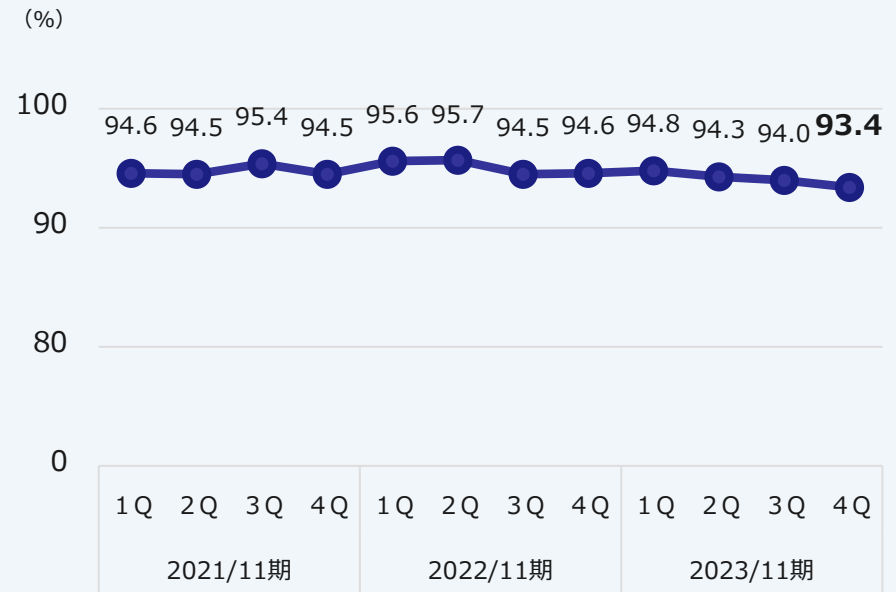


保有資産の割合（資産種別）



(注) 2023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

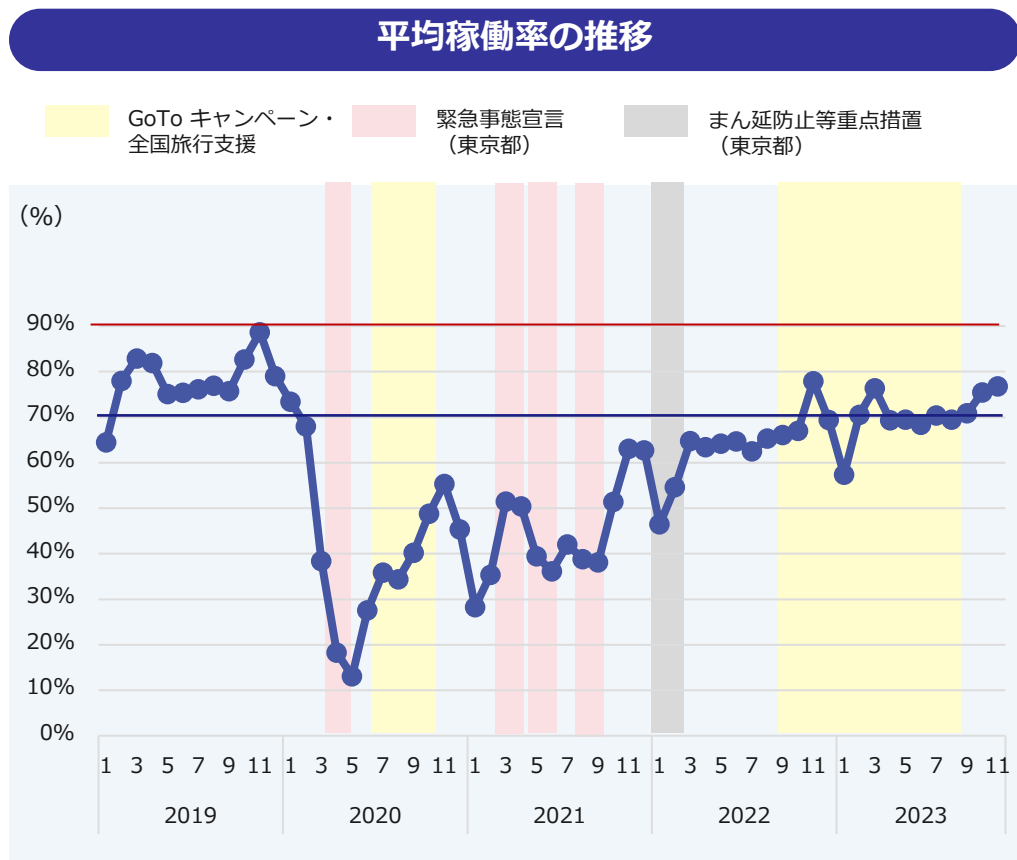


- 賃貸用当社が参画するホテルに「メルキュール東京羽田エアポート」を追加。今後、更に6件のホテルを開発予定。
- 平均稼働率については順調に回復。国内旅行客数に加え外国人観光客数が増加しており、更なる稼働率・客室単価の上昇を見込む。

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 | 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 | |
| | メルキュール東京羽田エアポート | 363 | 開発 | |
| 中部 | メルキュール飛騨高山 | 161 | 開発 | |
| | イピススタイルズ名古屋 | 284 | 開発 | |
| 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・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 | 21ホテル | 3,305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

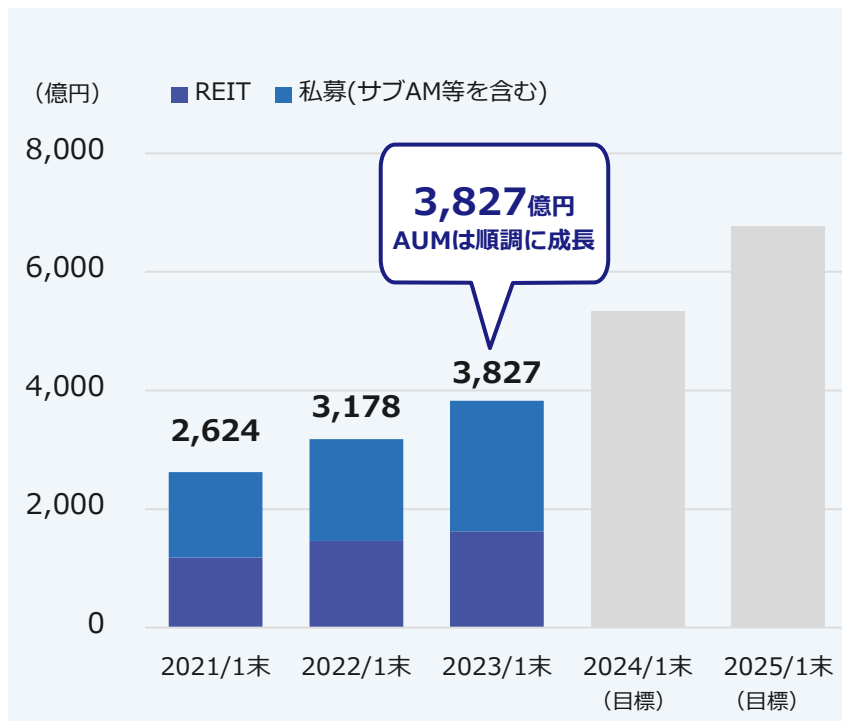


- AUMは2023年1月末時点で3,800億円台に到達。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。当社としてもスポンサーとして引き続き物件供給を継続。

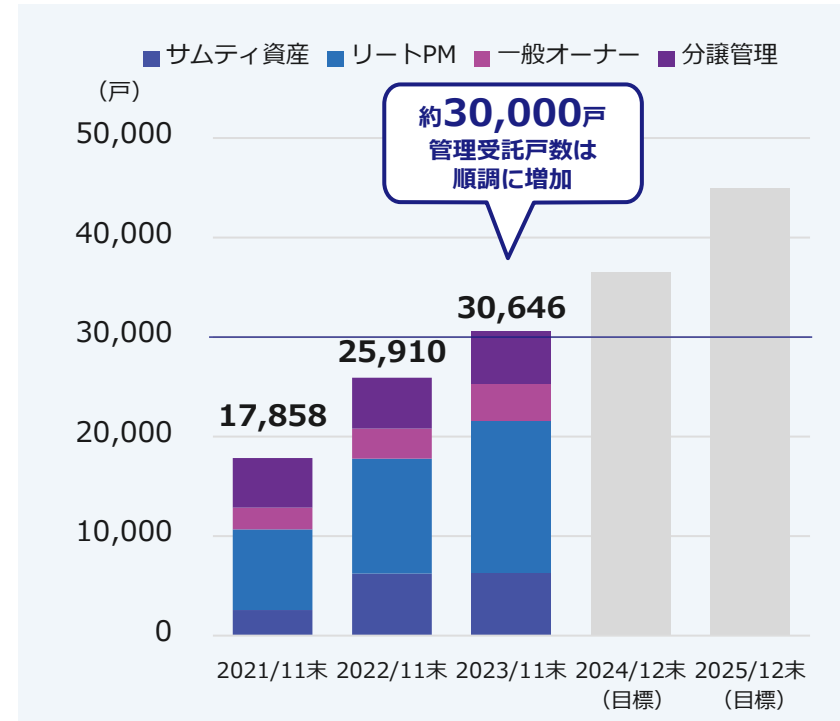


- PMの管理受託戸数は30,000戸台に到達し、順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に10,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

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。
- 2025/12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

2 ホテルREIT設立に向けた取り組み

3 地方大都市圏における戦略的投資

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 実績 | 2024/12期 計画 | 2025/12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) | 1,986億円 (258億円) | 2,050億円 (376億円) | 2,200億円 (450億円) | 水準 |
| 営業利益 | 173億円 | 94億円 | 140億円 | 195億円 | 210億円 | 350億円 | 以上 |
| ROE | 14.3% | 11.6% | 11.1% | 10.0% | - | 15.0% | 水準 |
| ROA | 7.4% | 3.2% | 3.7% | 4.7% | - | 7.0% | 水準 |
| 自己資本比率 | 30.7% | 27.0% | 23.9% | 25.5% | - | 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

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期時点での投資額累計は**6,583億円（前期末+1,546億円）**、**進捗率87.8%**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

「THE SAKURA PJ」と同規模のプロジェクト「THE STAR PJ」に着手

レジデンス開発

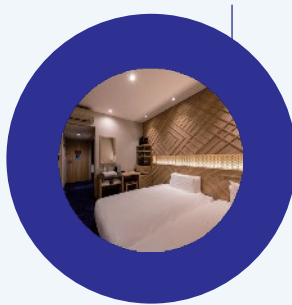
進捗状況 **3,072**億円
102.4% **達成✓**



目標額 **3,000**億円

ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,210**億円
100.9% **達成✓**



目標額 **1,200**億円

収益不動産の取得

進捗状況 **1,562**億円
62.5%



目標額 **2,500**億円

海外事業

進捗状況 **737**億円
92.2%



目標額 **800**億円

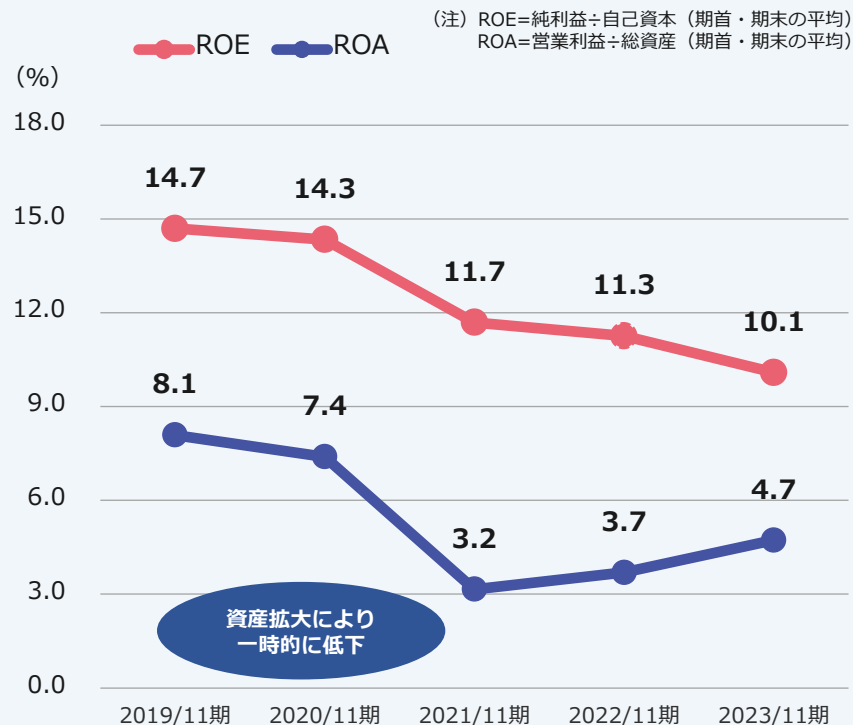
(注) 2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 積極的な物件販売を行ったことにより、自己資本比率は上昇傾向となった。
- ROAは2022年11月期に続き上昇。中期経営計画の目標水準を意識しながら、引き続きROA・ROEの向上を目指す。

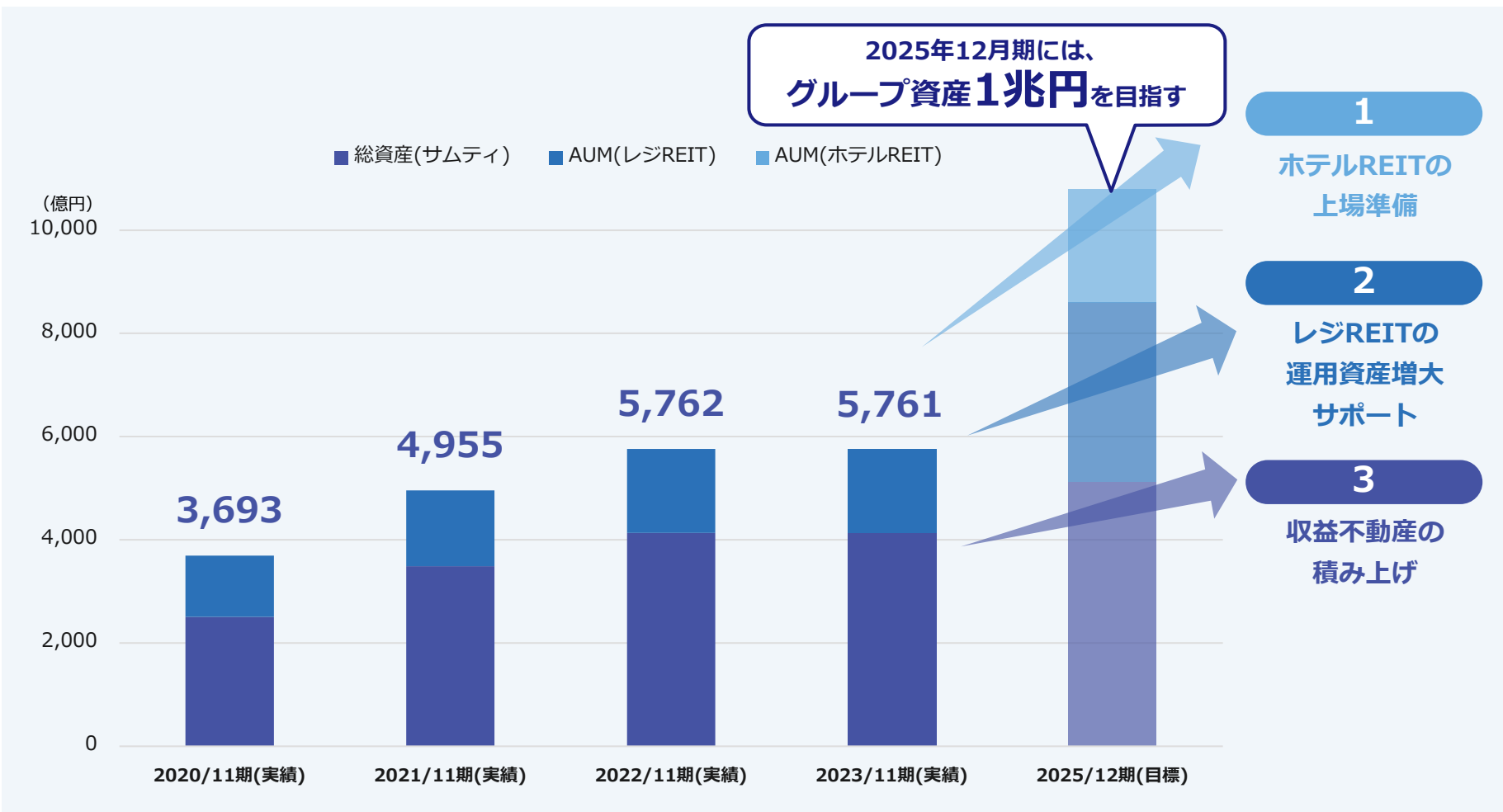
自己資本・自己資本比率の推移



ROE・ROAの推移



- 2023年11月期は物件の販売を進めた結果、グループ資産は前年度比で横ばいとなった。
- 2025年12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



新NISAが2024年1月よりスタート。

配当・株主優待を含め、株主還元を重視した施策を今後も継続。

■ 配当推移

2023年11月期は、前年度と同じく

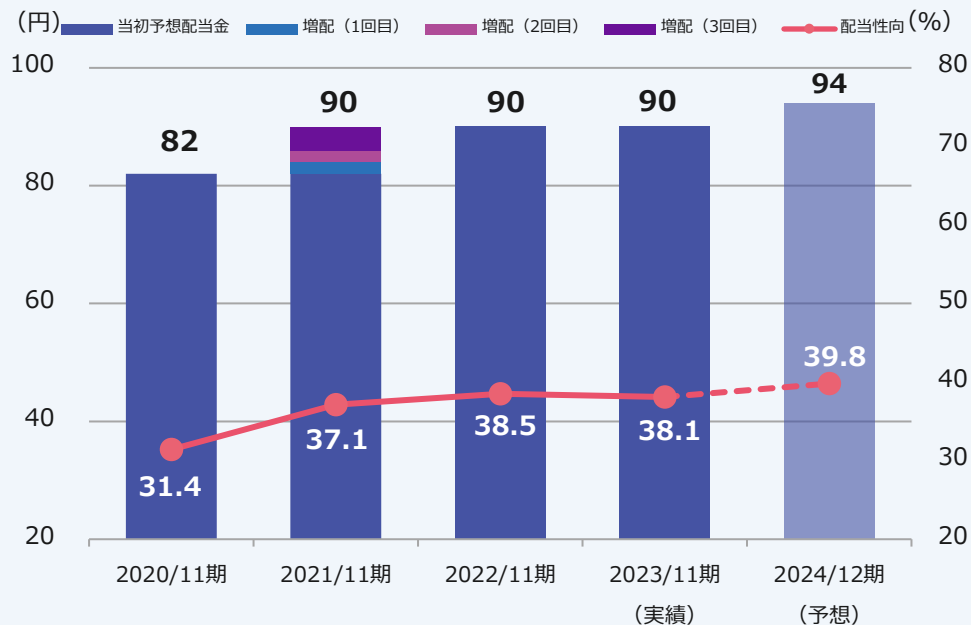
年間配当90円 (中間39円、期末51円)を実施。

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、

2024年12月期は配当予想を、

年間配当94円 (中間43円、期末51円)とし、

増配予定。



■ その他 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21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 | 46,584,085株 |
| 株主数 | 普通株式 | 56,236名 |

大株主（上位10名）

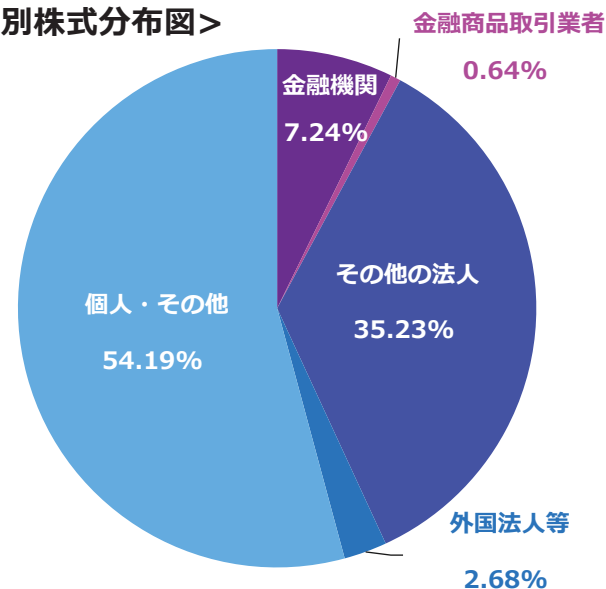
| 株主名 | 持株数 | 持株比率 |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| 株式会社大和証券グループ本社 | 13,195,050 | 28.32% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 2,571,800 | 5.52% |
| 個人 | 1,376,572 | 2.95% |
| 個人 | 1,330,000 | 2.85% |
| 大和PIパートナーズ株式会社 | 1,250,000 | 2.68% |
| 有限会社剛ビル | 1,220,000 | 2.61% |
| 個人 | 1,200,000 | 2.57% |
| 個人 | 804,524 | 1.72% |
| 個人 | 362,500 | 0.77% |
| 株式会社オージーキャピタル | 352,900 | 0.75% |
| 合 計 | 23,663,346 | 50.79% |

※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 | 3,374,850 | 22名 | 7.24% |
| 金融商品取引業者 | 298,304 | 21名 | 0.64% |
| その他の法人 | 16,411,721 | 424名 | 35.23% |
| 外国法人等 | 1,251,333 | 242名 | 2.68% |
| 個人・その他 | 25,247,001 | 55,526名 | 54.19% |
| 自己株式 | 876 | 1名 | 0.00% |
| 合 計 | 46,584,085 | 56,236名 | 100% |

<所有者別株式分布図>



2024年12月期

連結業績予想



- 2024年12月期の連結業績予想については、売上が2,050億円（前期比+3.2%）、営業利益が210億円（前期比+7.5%）、経常利益が139億円（前期比▲12.3%）、純利益110億円（前期比+10.6%）となる見込み。
- ホテル賃貸・運営事業における大幅な増収・黒字化を予想。また、1株当たり配当金は94円（前期比+4.0円）と増配を予定。

| (単位：百万円) | 2023/11月期 | | 2024/12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 |
| 売上高 | 198,660 | 100% | 205,000 | 100% | 6,340 | +3.2% |
| 不動産開発事業 | 102,627 | 51.7% | 74,000 | 36.1% | -28,627 | -27.9% |
| 不動産ソリューション事業 | 53,523 | 26.9% | 78,000 | 38.0% | 24,477 | +45.7% |
| 海外事業 | 16,640 | 8.4% | 17,000 | 8.3% | 360 | +2% |
| 不動産賃貸事業 | 8,679 | 4.4% | 7,300 | 3.6% | -1,379 | -15.9% |
| ホテル賃貸・運営事業 | 13,020 | 6.6% | 21,700 | 10.6% | 8,680 | +66.7% |
| 不動産管理事業 | 6,700 | 3.4% | 8,600 | 4.2% | 1,900 | +28.4% |
| 調整額 | -2,532 | - | -1,600 | - | 932 | -36.8% |
| 営業利益 | 19,533 | 9.8% | 21,000 | 10.2% | 1,467 | +7.5% |
| 不動産開発事業 | 16,193 | 15.8% | 11,611 | 15.7% | -4,582 | -28.3% |
| 不動産ソリューション事業 | 6,554 | 12.2% | 11,101 | 14.2% | 4,547 | +69.4% |
| 海外事業 | 1,237 | 7.4% | 1,669 | 9.8% | 432 | +34.9% |
| 不動産賃貸事業 | 4,020 | 46.3% | 3,240 | 44.4% | -780 | -19.4% |
| ホテル賃貸・運営事業 | -1,086 | - | 576 | 2.7% | 1,662 | -153.0% |
| 不動産管理事業 | 476 | 7.1% | 514 | 6.0% | 38 | +8.0% |
| 調整額 | -7,861 | - | -7,711 | - | 150 | -1.9% |
| 経常利益 | 15,854 | 8.0% | 13,900 | 6.8% | -1,954 | -12.3% |
| 純利益 | 10,306 | 5.2% | 11,400 | 5.6% | 1,094 | +10.6% |
| 1株当たり配当金 | 90.00 | - | 94.00 | - | +4.0 | 4.4% |
| 1株当たり当期純利益 | 221.44 | - | 244.72 | - | +23.3 | 10.5% |

2023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



- 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増額施策を実施。2023年3月～2023年11月末までに、入居者の入れ替わりがあった対象戸数1,986戸に対して、1,206戸（約63.6%）の住戸で増額を実施。平均して約4.6%の増額を実現。
- また、当社開発物件における新築時の募集賃料についても、2022・2023年11月期平均と比較し2024・2025年12月期竣工物件の募集賃料は上昇。保有物件、開発物件ともに賃料の増額を推進。

【保有物件】賃料の増額

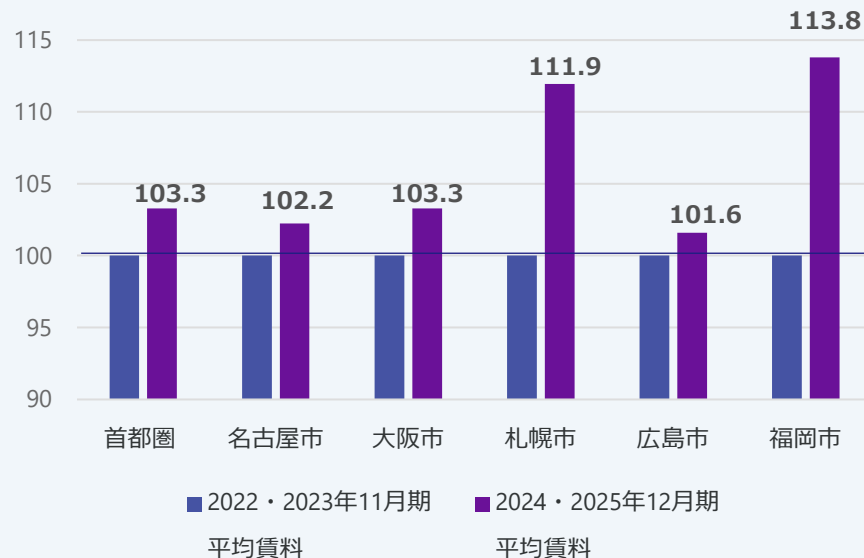
増額戸数割合



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、1,206戸(約63.6%)の増額を実現。

【開発物件】新築時の募集賃料増額

賃料上昇率



※2022・2023年11月期にの当社が開発した物件の賃料
(新築時)を100として算出

新築時の募集賃料についても着実に上昇。
今後もインフレの状況により、募集賃料の見直しを図る。

- ベトナム国ハノイ市における「THE SAKURA プロジェクト」に続き、同国ホーチミン市で分譲住宅事業「THE STAR プロジェクト」が始動。
- 1号案件に続き、ベトナム国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOIINT STOCK COMPANYと共同し、計4棟（住宅：1,954戸、ショップ56戸）の分譲住宅を開発。引き続き、当社グループの海外事業の拡充を図る。

THE STAR プロジェクト 概要

- 敷地面積：23,098 m²（約7,000坪）
- 延床面積：183,578.3m²（約55,532坪）
- 棟数：4棟
- 階数：32～34階
- 総戸数：住宅：1,954戸、ショップ：56戸
- スケジュール：販売開始 2024年7月（予定）
竣工・引渡し 2026年初旬（予定）

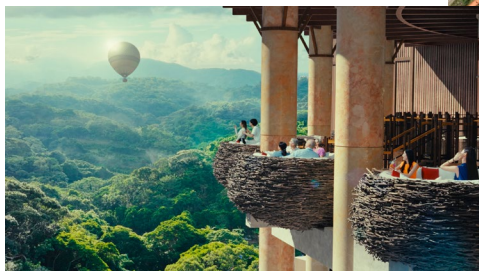


〈イメージパース〉

「THE STAR プロジェクト」は、ホーチミン市内北部のGrand Parkにおいて、住宅だけではなく、学校や病院、スーパーマーケット、ショッピングモール、オフィスビル、広大な公園なども併設する272haの大規模開発エリア内で取り組む。住環境や眺望が良い区画で、ラグジュアリー仕様の住宅開発を計画。

- 2025年誕生予定の沖縄北部新テーマパーク「JUNGLIA」に出資。沖縄の未来に希望と活力をもたらす事業を支援。
- テーマパークとの連携を目指したオフィシャルホテルや従業員向け住宅等の開発を計画。

2030年には**世界的観光都市と同等まで成長**すると見込まれる沖縄において開発される「JUNGLIA」至近に、当社が事業の柱とする**オフィシャルホテルや従業員向け住宅等**を、本テーマパークを開発・運営する（株）ジャパンエンターテインメントと協業して優先的に開発することを目指す。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、雇用創出など地域社会の発展に様々な形で貢献。



(イメージ)

画像提供：ジャパンエンターテインメント

施設概要

- 施設名：JUNGLIA（ジャングリア）
- 敷地面積：約 60 ヘクタール
- 所在地：沖縄県名護市今帰仁村
- 開業年：2025年（予定）
- コンセプト：「Power Vacance!!」

公式webサイトは
こちら▶▶▶



- 当社が開発したホテル「メルキュール東京羽田エアポート」が2023年11月26日に開業。
- 当社グループが「メルキュール」ブランドのホテルを運営する仏アコーとのパートナーシップにより開業したホテルは4件目。

メルキュール東京羽田エアポート

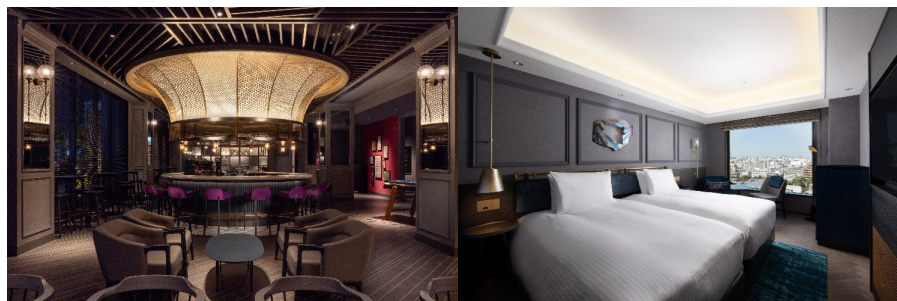
昔ながらの東京のピースと、未来の東京を融合させた「東京エクレクティブ (TOKYO ECLECTIC)」をデザインコンセプトとする本ホテルは、日本の伝統的な手工芸の要素と、メルキュールブランドの有する欧州エッセンスを取り入れた、新しくも懐かしさを感じられるホテル。

今や日本の代表的なサブカルチャーとなった漫画やアニメ、そして電化製品をモチーフとしたオブジェなども取り入れ、ホテル内に一歩足を踏み入ると、そこには東京の過去から未来を感じさせる空間が広がる。



〈外観〉

〈ロビー〉



〈バー〉

〈客室〉

ホテル概要

- 所在地 : 東京都大田区羽田一丁目2-11
- 敷地面積 : 5036.25 m² (約1,523.46坪)
- 延床面積 : 3,336.62m² (約1,009.32坪)
- 建物概要 : 地上11階建て (363室)
- アクセス : 京浜急行電鉄空港線「大鳥居」駅 徒歩4分

MERCURE

HOTELS

公式web
サイト▶



- 2023年12月19日にサムティ公式野球部の発足を発表。2025年よりチームとしての活動を開始予定。
- 選手を正社員として雇用する就労機会と充実した野球環境を提供するほか、当社グループの社内コミュニケーションやチームワークの更なる向上を目指す。

「サムティ硬式野球部」は、当社社員で構成される社会人野球チームで、現 オリックス・バファローズ、現 横浜DeNAベイスターズの選手、そしてコーチとして活躍した小川博文氏を初代監督に迎え、2025年よりチーム活動を本格的に始動。活動拠点を当社子会社が運営する大自然のテーマパーク「ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市）」に置き、同敷地内には、クラブハウスと室内練習場を完備。また、兵庫県からネーミングライツを取得し、三木総合防災公園野球場を「サムティドリームスタジアム」と命名し、練習場および試合球場として活用予定。

小川博文 監督 プロフィール



〈小川博文 監督〉

1967年生まれ。
 1989年 オリックス・ブレーブス
 （現オリックス・バファローズ）に入団。
 1995年、96年のリーグ連覇に大きく貢献。
 1988年にはソウルオリンピックに出場し、
 銀メダルを獲得。2004年に現役引退以降、
 オリックスと横浜 DeNA のコーチを歴任。



〈公式記者発表 2023/12/19(火)〉


SAMTY
硬式野球部

- 2024年にクラブハウスと室内練習場等の新施設の建設や新入部員の採用活動を行い、同年秋にはチームトライアウトを開催。
- 2025年にはチームメンバーを公式発表。企業チームとして公益財団法人日本野球連盟に申請。承認を得たうえで、活動を開始予定。社会人野球の全国大会出場を目指す。

今後のスケジュール (予定)

2024年

ネーミングライツ取得

4月：現 三木防災公園野球場を
「サムティドリームスタジアム」に命名

チーム編成

1月～11月：部員・コーチの採用

新施設

室内練習場、寮、クラブハウスの竣工

2025年

新チーム活動

1月：チームメンバー公式発表
3月：公益財団法人日本野球連盟へ
加盟承認完了
4月：新入部員入社
チーム練習スタート



〈室内練習場 外観イメージ〉



〈本拠地スタジアム〉

2024年4月に「サムティ
ドリームスタジアム」に命名（予定）

当社は本硬式野球部の活動を通じ、スポーツの持つ力で「夢を持って頑張る人々」を応援し、
当社グループの従業員の一部感を醸成して士気を高めていくとともに、
地域社会に愛される企業を目指す。

- 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、昨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し、同チームの活動を積極的に応援。
- 昨シーズンに続き、**3年連続のリーグ優勝**。パ・リーグでは今世紀初となる**3連覇**を達成。また、日本シリーズにも**3年連続の進出**を達成。



リーグ3連覇を達成！

©ORIX Buffaloes



©ORIX Buffaloes

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届け、こどもたちの夢と希望を育み、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。**

- 人的資本経営の推進の一環として、2024年4月より年収ベースで平均約7%のベースアップを実施。
- 新卒社員の初任給についても285,000円とし、従前より25,000円の引き上げ。

人材や人材が持つスキル・能力を経営資源として捉え、経営目標を達成するためにうまく活用するという考えの「**人的資源経営**」から、人材のスキルや知識を資産として位置付ける考え方で、人材を投資の対象として捉える「**人的資本経営**」にシフトするための施策の一つとして、**優秀な人材育成・従業員の働きやすさ向上**等を目的として、新卒社員の初任給引き上げ及び従業員賃金ベースアップを実施。

人材の価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につなげる。

人的資本経営のイメージ



人的資源

人的資本

人に対する捉え方

いかに効率的に
活用できるか

いかに効率的に
1人1人のスキルという
資本を増やすか



**教育・待遇改善に
対する捉え方**

コスト
できるだけ抑えて
資源の減少を防ぐ

投資
投資することで
資本は増やすことができる

**今後も、教育・待遇改善という投資を行うことで、人的資本の成長と
社会から求められる企業としての企業価値向上を目指す。**

- デフ水泳の星選手、デフ卓球の亀澤選手、車いすラグビーの安藤選手が当社のアスリート社員として活躍中。

星 泰雅 選手 (デフ水泳)



- 短水路/長水路200m平泳ぎ
デフ日本記録保持者
- 第6回世界デフ水泳選手権大会
(開催地：アルゼンチン)
400m混合メドレーリレー
銅メダリスト

亀澤 史憲 選手 (デフ卓球)



- 第4回世界ろう者卓球選手権大会
(開催地：台北)
男子団体 銅メダリスト

安藤 夏輝 選手 (車いすラグビー)



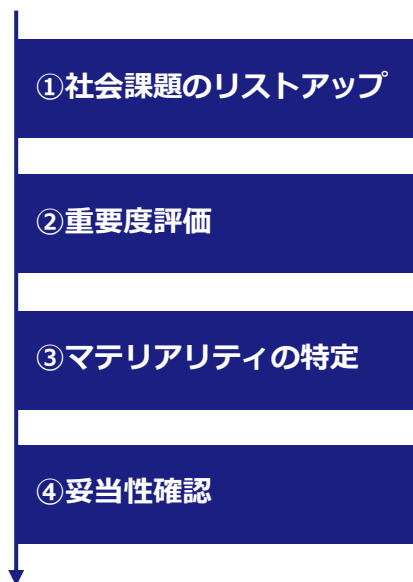
- Fukuoka DANDELION 所属
(日本代表強化選手)
- International Wheelchair Rugby
Cup Paris 2023
銅メダリスト (日本代表)

当社が掲げるサステナビリティ基本方針の一つ「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、次世代が夢を持って成長できる社会を実現します」に則り、夢に向かって前進するアスリート社員を応援。

人権の尊重や差別・ハラスメントの防止等に積極的に取り組むとともに、従業員の成長ステージに応じた能力開発を支援し、多様な人材がやりがいを持って活躍できる職場環境を構築。

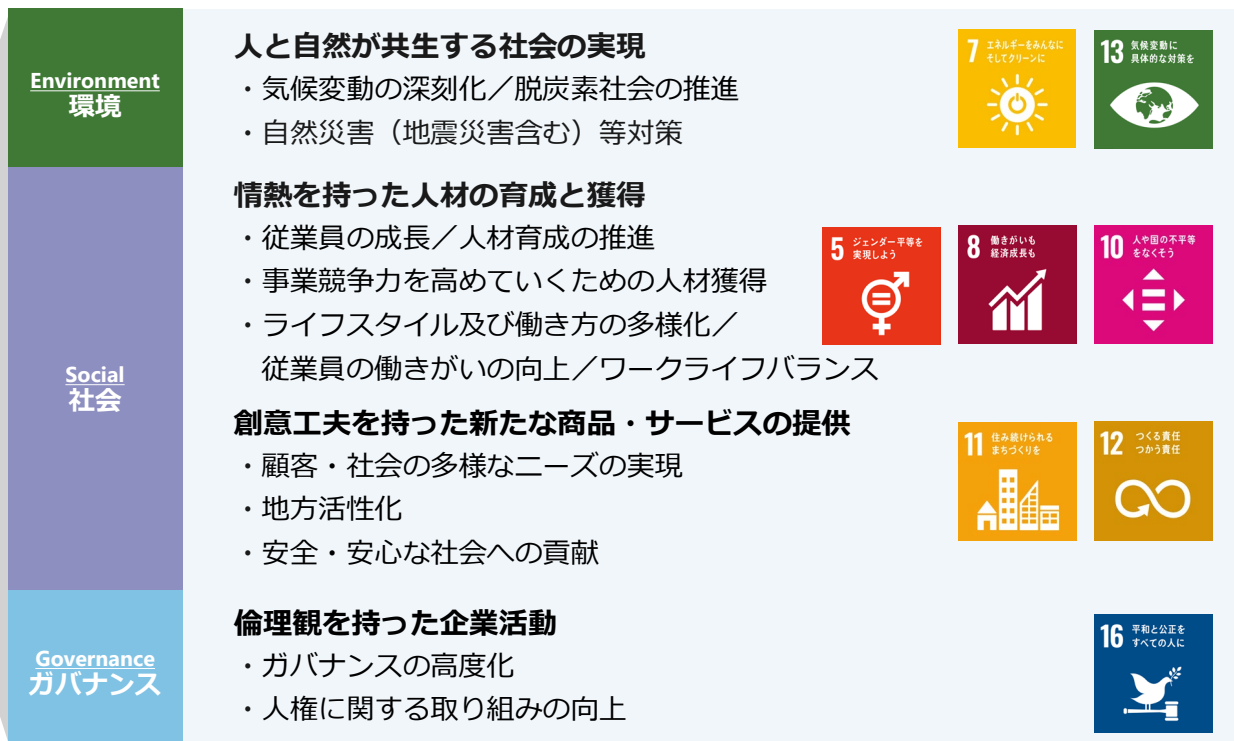
- マテリアリティ（重要課題）や気候変動に伴うリスクと機会を特定し、サステナビリティサイトにて公開。
- 人材育成方針や職場環境整備方針を含めた人的資本に関する情報についても、有価証券報告書における開示に加えサステナビリティサイトにも掲載し、引き続き情報開示の充実を図る。

■ 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



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11月期第4Qにおいて、当社が開発中であるS-RESIDENCE合計7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。
- これまでに合計19物件でBELS認証を取得。今後も、環境に配慮した物件開発を継続的に推進。

■ 2023年11月期第4Q BELS認証取得物件

| ① 台東区浅草 6丁目II PJ | ② 中川区八熊 3丁目PJ | ③ 浪速区大國 2丁目PJ | ④ 東大阪市高井田西 6丁目PJ | ⑤ 守口市滝井元町 1丁目PJ | ⑥ 博多区博多駅南 6丁目PJ |
|---|--|---|--|--|--|
|  <p>この住棟のエネルギー消費量 19%削減 2023年10月31日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：東京都台東区 階数/戸数：12階/33戸 竣工時期：2025年4月</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 18%削減 2023年8月24日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：名古屋市中川区 階数/戸数：11階/50戸 竣工時期：2025年3月</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 16%削減 2023年12月7日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：大阪市浪速区 階数/戸数：9階/72戸 竣工時期：2024年11月</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 18%削減 2023年10月11日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：大阪府東大阪市 階数/戸数：11階/90戸 竣工時期：2025年2月</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 17%削減 2023年11月22日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：大阪府守口市 階数/戸数：15階/84戸 竣工時期：2025年1月</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 26%削減 2023年10月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：福岡市博多区 階数/戸数：8階/56戸 竣工時期：2024年9月</p> |
| <h3>⑦ 鹿児島市小松原 2丁目PJ</h3>  <p>この住棟のエネルギー消費量 18%削減 2023年9月27日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>所在：鹿児島県鹿児島市 階数/戸数：9階/68戸 竣工時期：2025年1月</p> | ※プロジェクト名称は全て仮称です。 | | | | |

経済性や収益性のみならず、エネルギーや資源等にも配慮した物件を開発・供給することで、中長期の視点から持続的な企業価値向上に資する取り組みを実施。



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」冠授業を開催。
- 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年生児童が授業に参加。



SAMTY ×



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）

Social

社会



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

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。

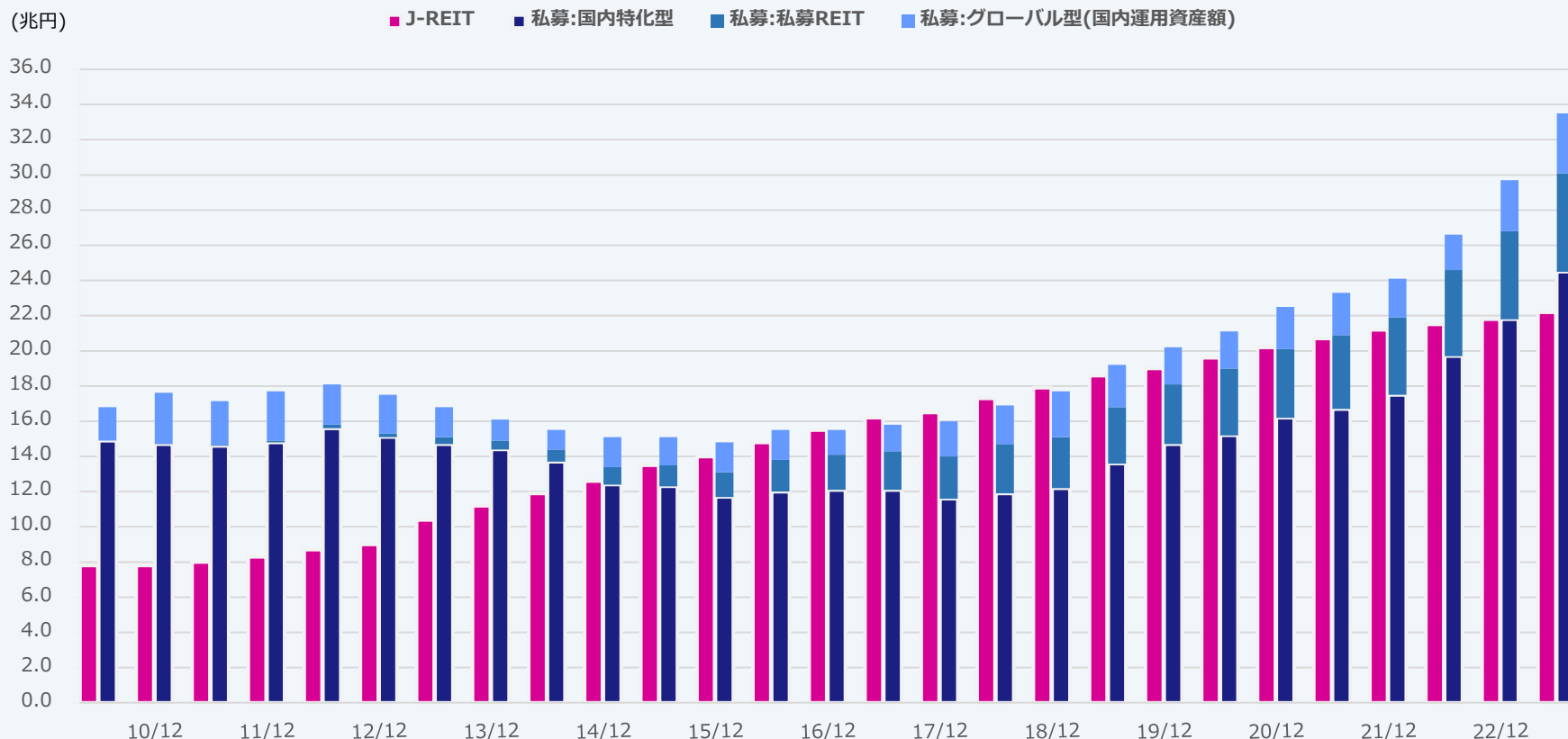
サムティグループの経営理念や、サステナビリティ基本方針と価値観を共有する
社会貢献活動として、今後も積極的な支援を継続。

APPENDIX



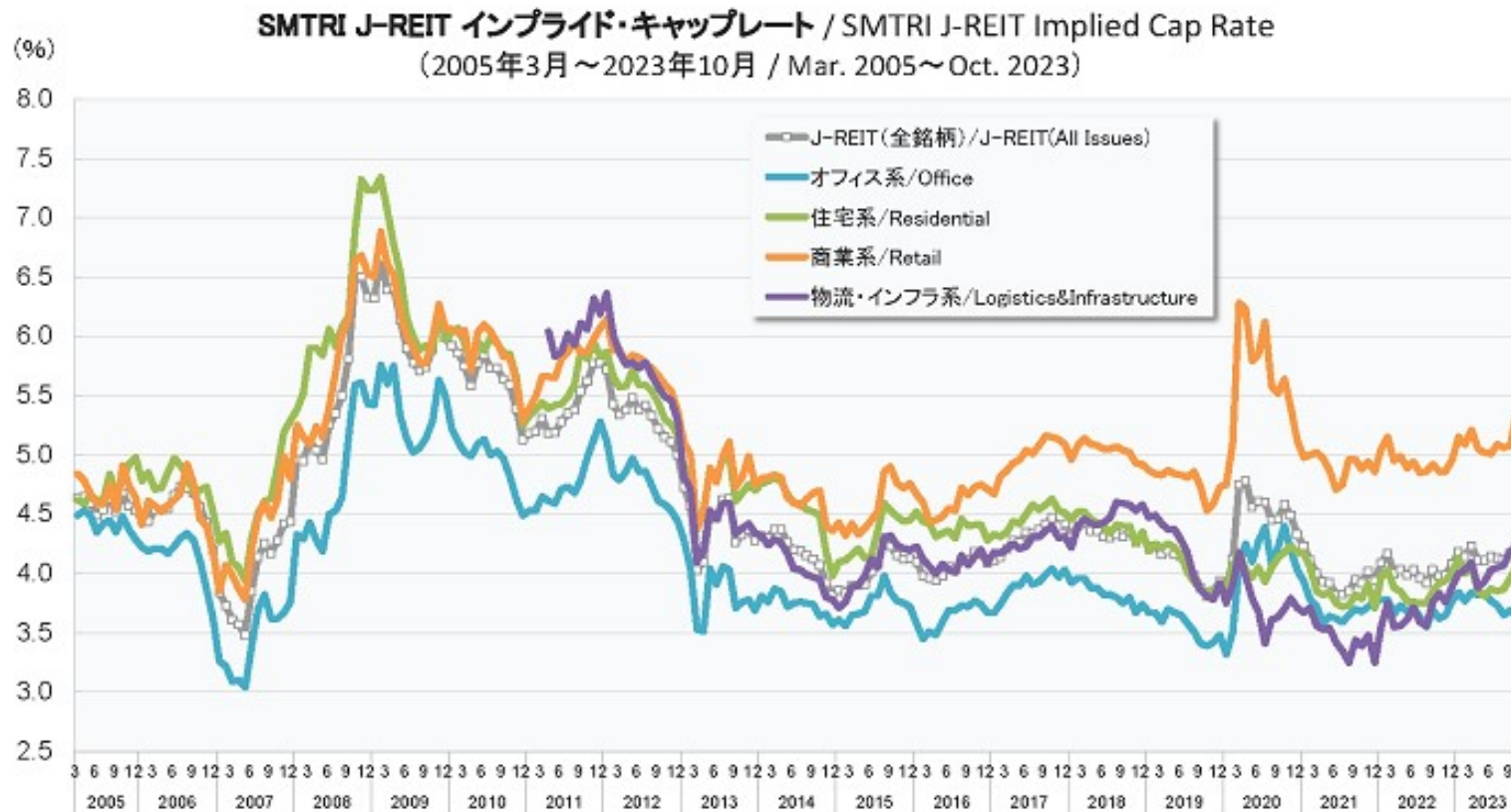
- J-REIT及び不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、2023年9月公表の調査においても過去最高を更新。
- J-REITの市場規模についてはやや停滞するも、着実に成長。
- 私募ファンドの市場規模の拡大ペースは前回調査時より加速。 政治的な安定や低金利、円安を背景とした海外投資家の日本の不動産への旺盛な投資意欲もあり、国内不動産私募ファンドの市場規模の拡大は継続。

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9月15日公表分のデータを基に当社作成

- 2023年12月公表の調査において、インプライド・キャップレートはオフィス系を除く全セグメントにおいてやや上昇したものの、大きな動きはなく総じて低位で推移。今後の金利動向を注視する必要があるが、引き続き実勢価格は上昇トレンド。



- 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

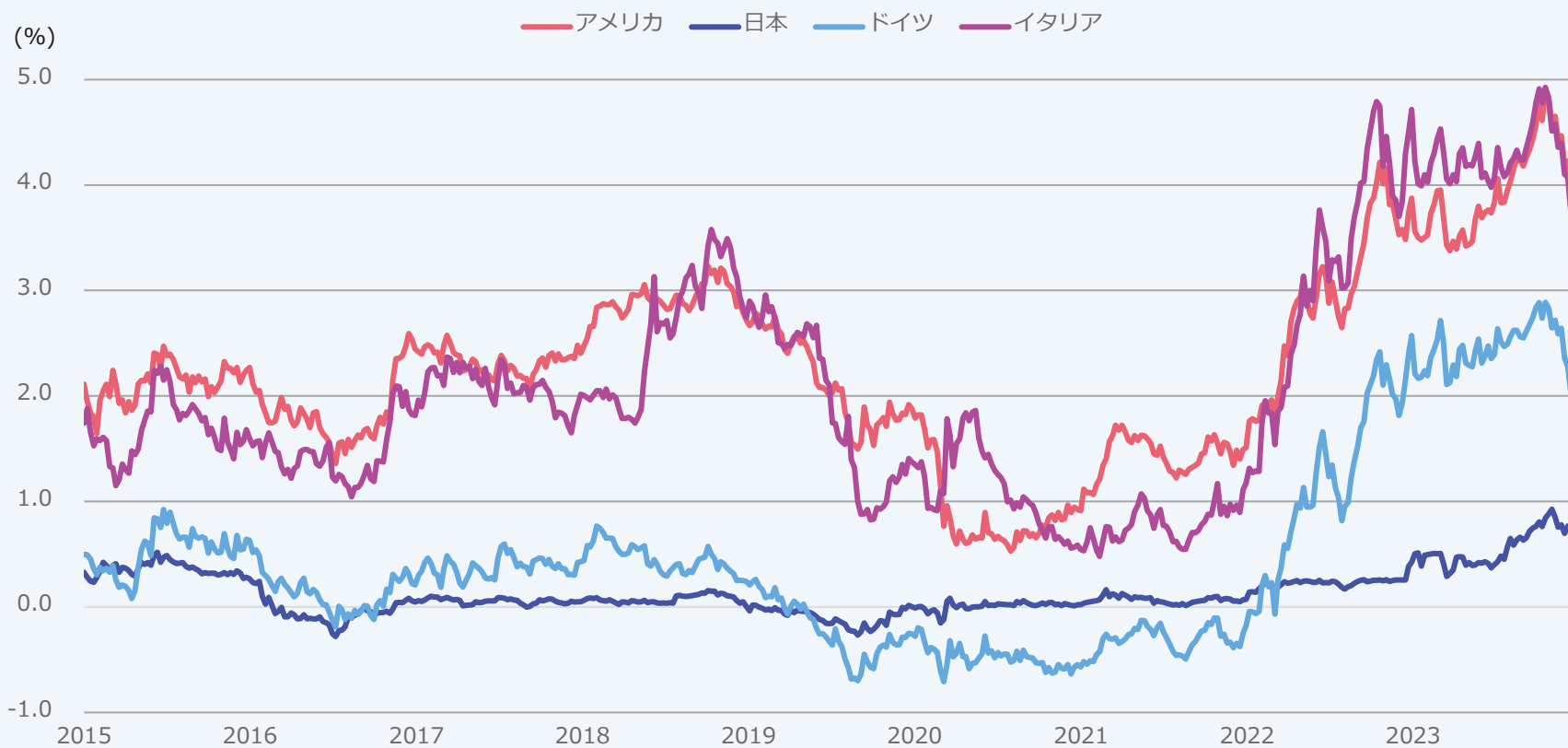
Notes: 1. Implied cap rate = leasing business profits before depreciation / (market cap + net interest-bearing debt + deposits from tenant)

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続いていたが、直近ではインフレの鈍化を受け低下傾向。
- 日本の長期金利についてはやや上昇したものの、米欧と比較し低位で推移。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。

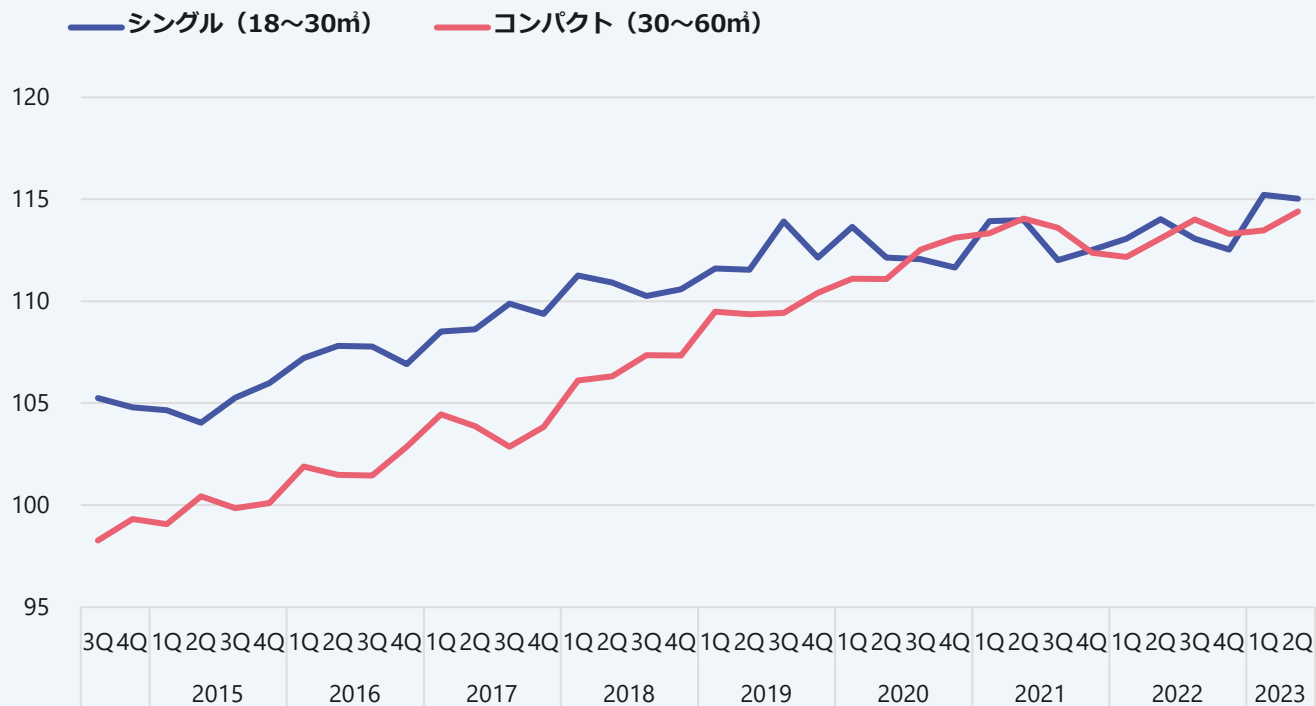
各国の長期金利の推移



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、5大都市のマンション賃料は調査開始時の2009年より約15ポイントの伸びを見せており、右肩上がりに推移。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、前回調査時に下落トレンドであった名古屋、札幌についても、単身向け賃貸マンションの旺盛な需要を背景に賃料は回復傾向。全国主要都市のマンション賃料は堅調に推移するものと予想。

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)

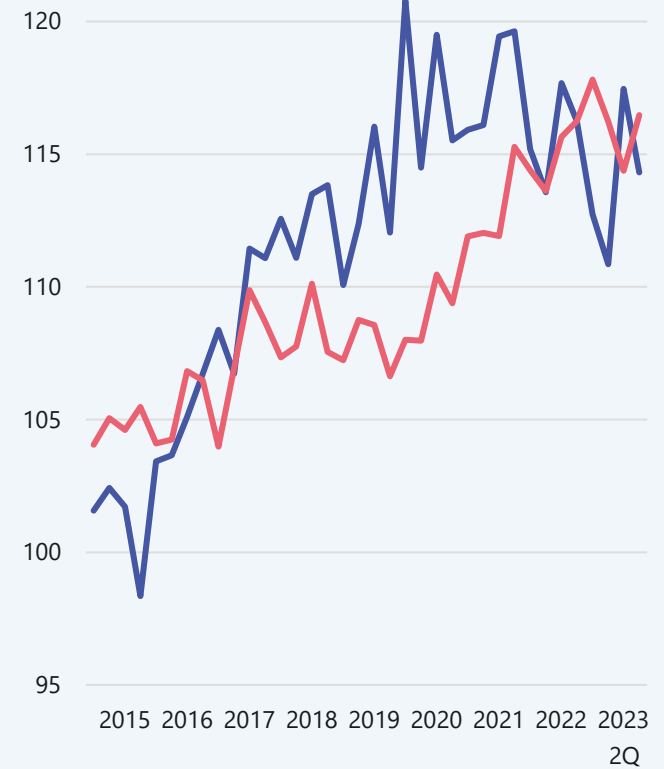
東京23区

— シングル (18~30㎡) — コンパクト (30~60㎡)



札幌市

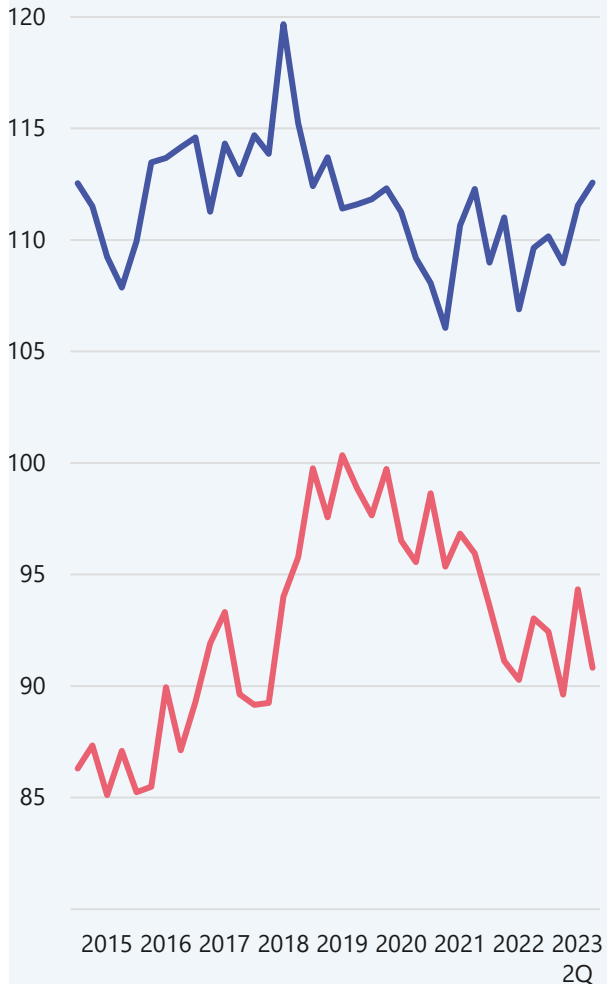
— シングル (18~30㎡) — コンパクト (30~60㎡)



(注) 2009.1Q=100

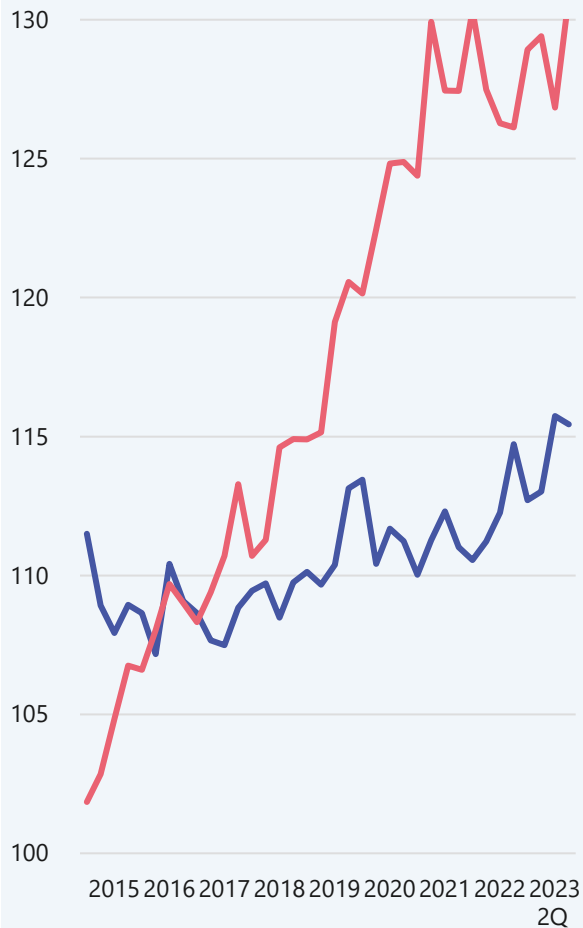
名古屋市

— シングル (18~30㎡)
— コンパクト (30~60㎡)



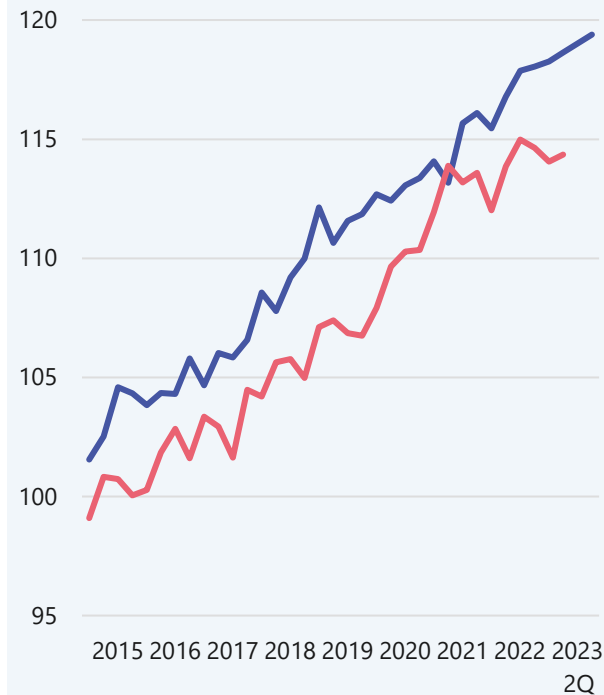
大阪市

— シングル (18~30㎡)
— コンパクト (30~60㎡)



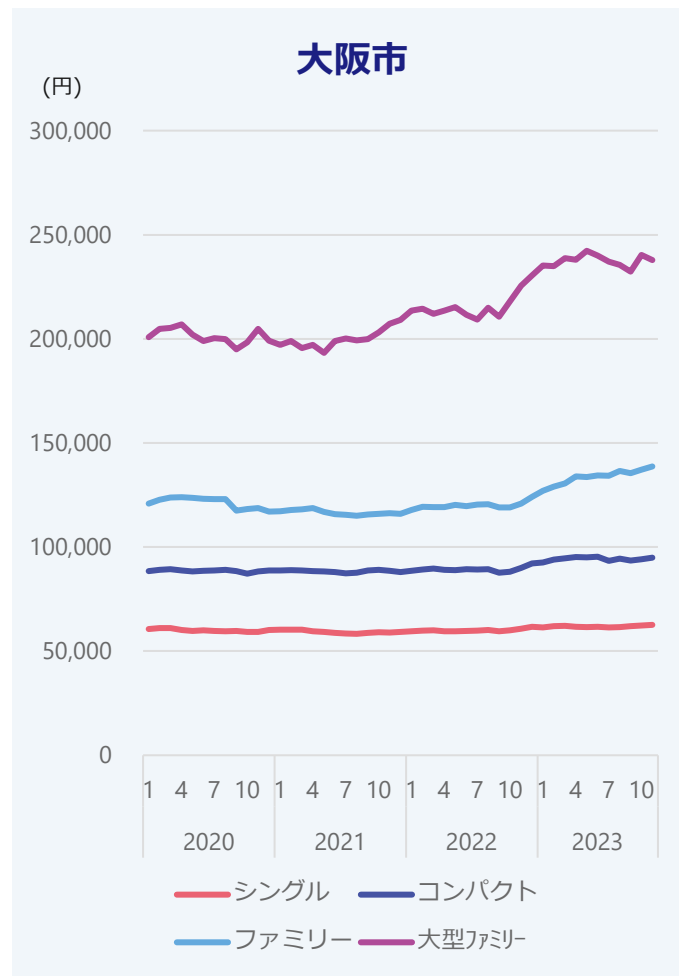
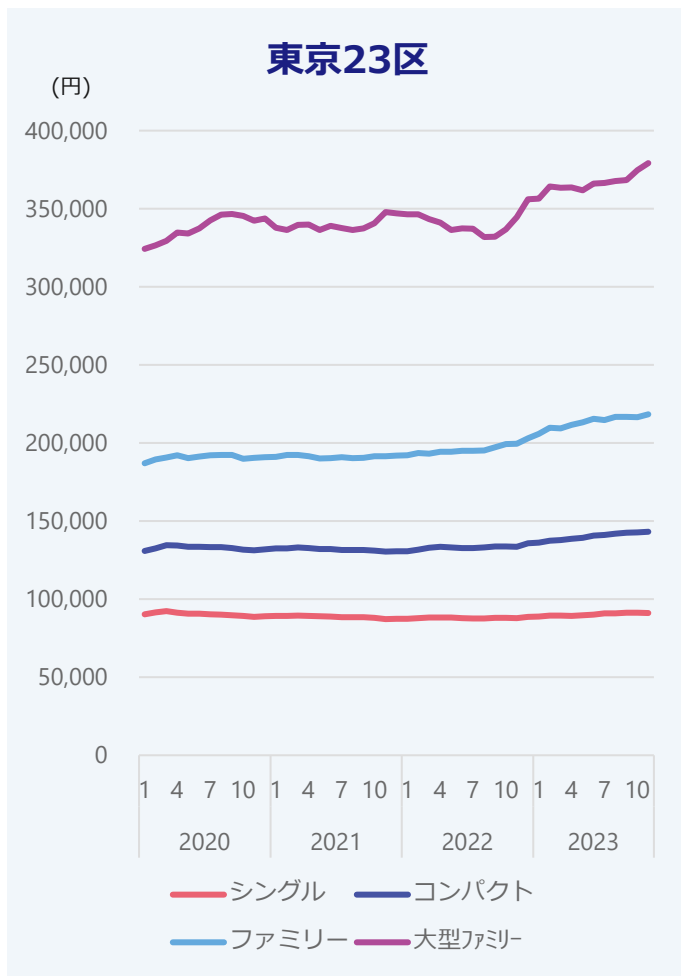
福岡市

— シングル (18~30㎡)
— コンパクト (30~60㎡)



(注) 2009.1Q=100

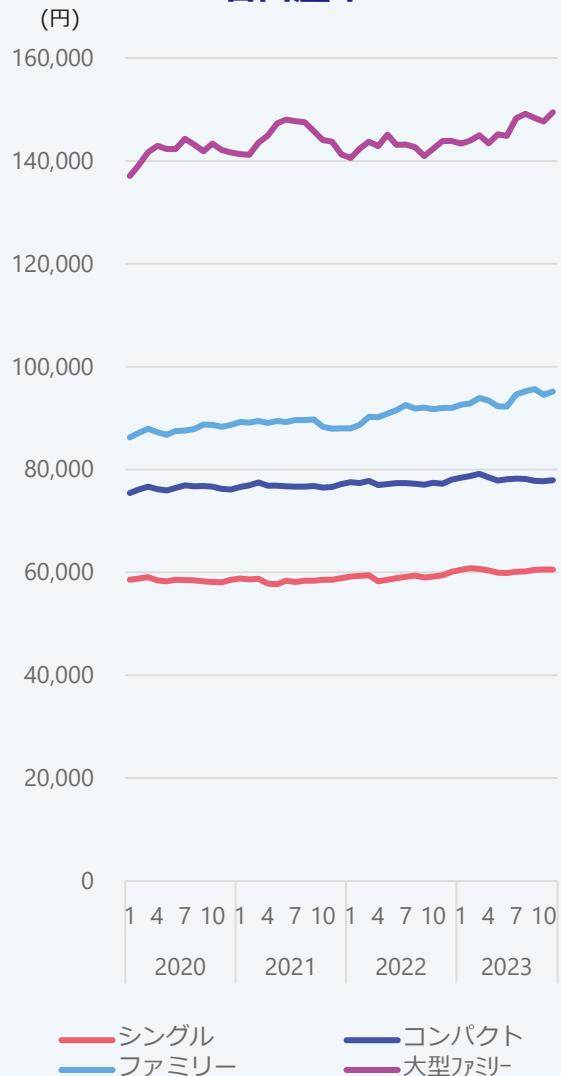
- 職住近接等の根強い需要を背景に、都市部の賃貸レジデンスの賃料は、2020年比（札幌のみ2022年比）で概ね横ばいから微増。コロナ禍においても統計上の賃料に大きな変動はなく、賃貸レジデンスが市場の変化に強く安定したアセットであることが分かる。



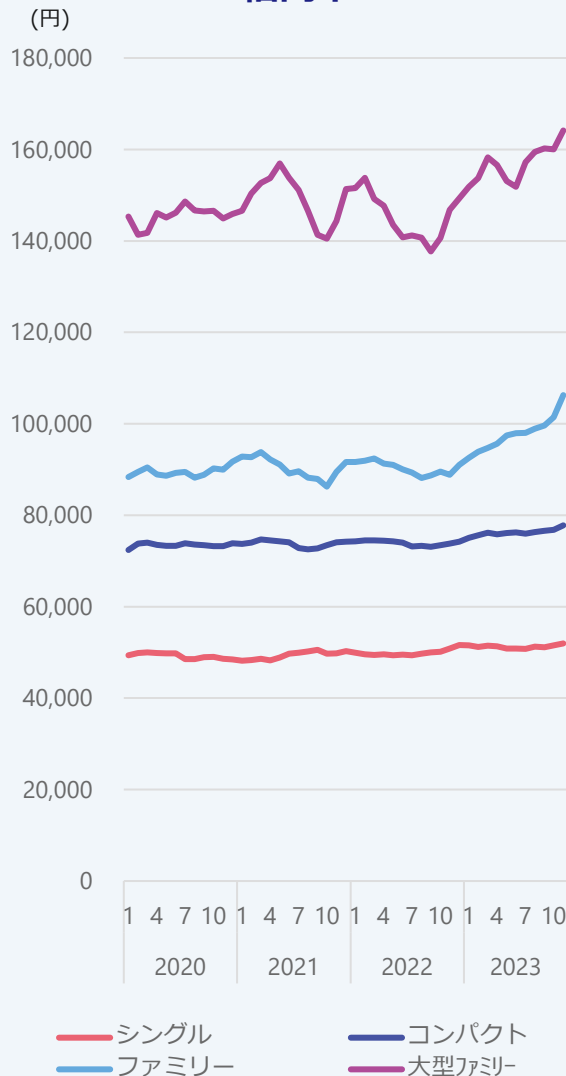
出所：アットホーム(株) 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向のマンション賃料データを基に作成

※東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市は2020年1月から2023年11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11月までのデータを使用

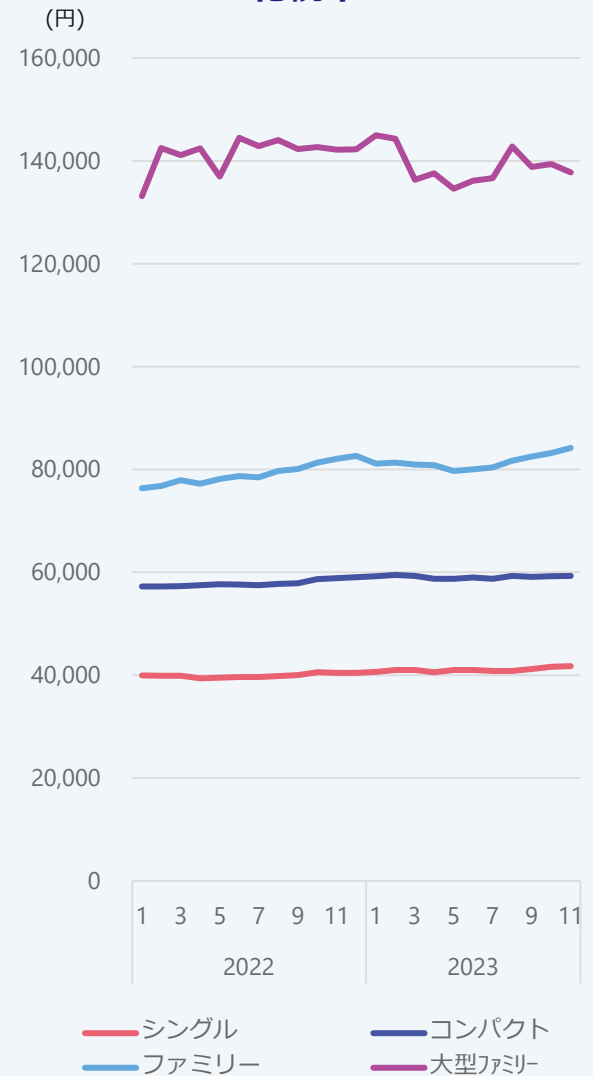
名古屋市



福岡市



札幌市

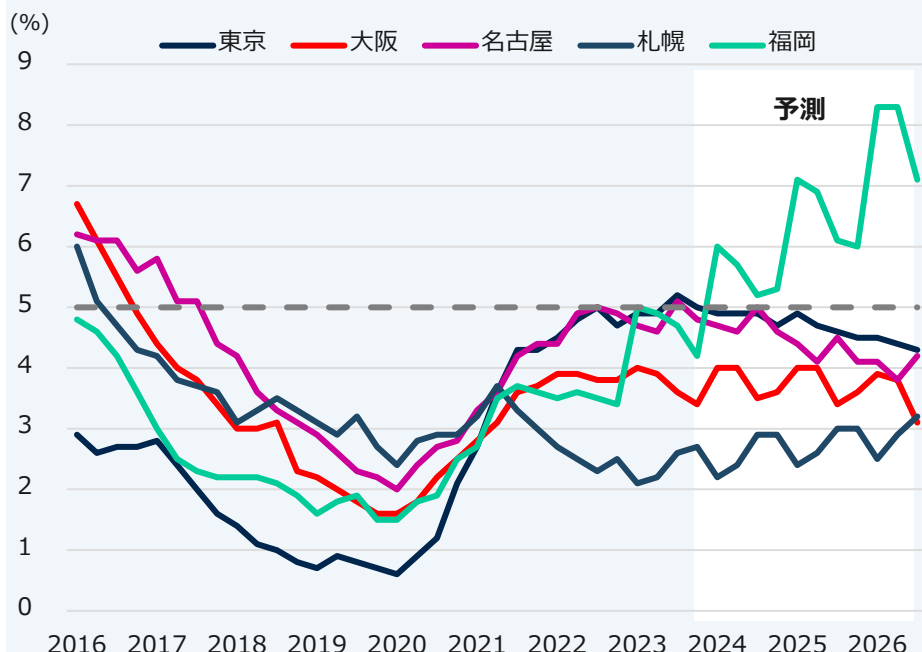


※札幌市のみ2022年1月からデータが提供されており、2022年1月から2023年11月までのデータを使用

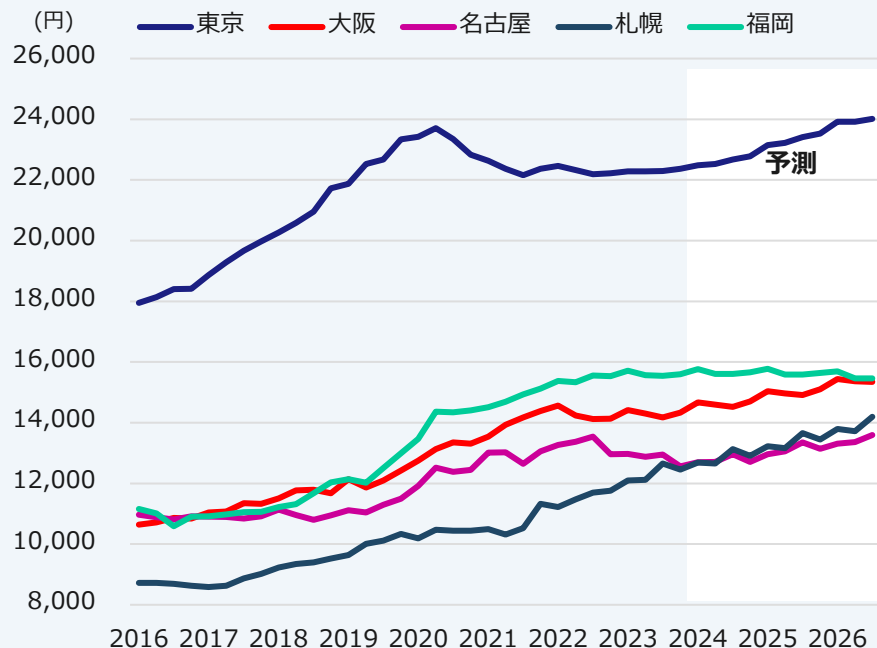
【空室率】コロナ禍においてはテレワークの普及により空室率は上昇傾向にあったが、5類への移行を経て入社へと切り替える企業が増え空室率の上昇は一服。2024年以降も低位で推移する予想となっている。大規模な再開発が進む福岡では空室率の上昇が見込まれるものの、その他の新規供給が限られる地方主要都市ではエリアを厳選したオフィスニーズは健在であると推察。

【賃料】東京ではコロナ禍において賃料の下落が見られたが、2024年以降は東京を含めた全ての都市で賃料は横ばい又は上昇する見込み。

5大都市オフィス空室率の推移と予測



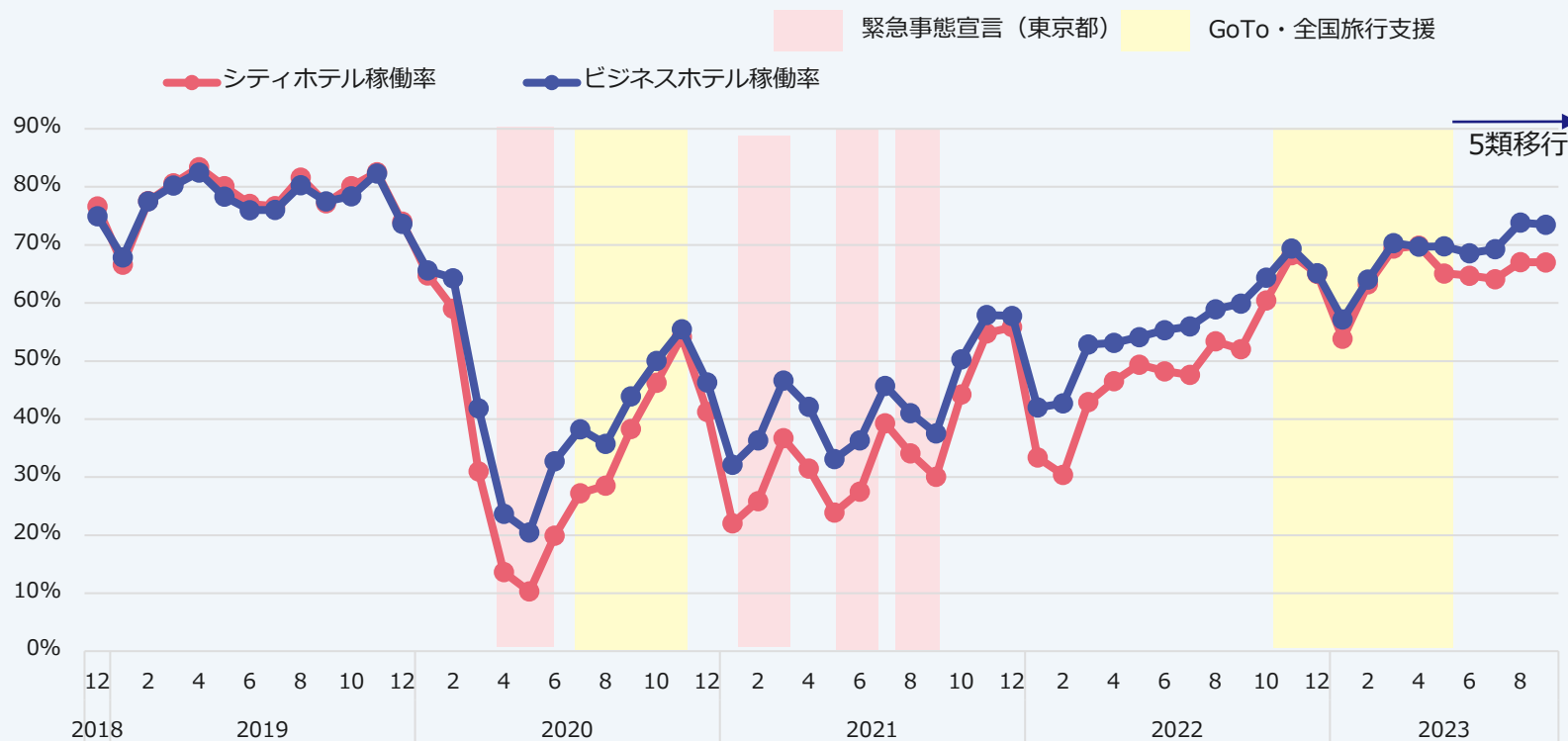
5大都市オフィス賃料の推移と予測



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）
 （注）東京については、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

- シティホテル及びビジネスホテルの客室稼働率は、新型コロナウイルスの5類移行後は緩やかに回復。
- 客室稼働率のみならず、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、日本人・外国人ともに、調査結果が公表されている2023年1月～9月の全ての月において延べ宿泊者数が前年同月比で増加。今後更なる観光需要の回復と、ホテル稼働率の上昇が予想される。

ホテル稼働率の推移（当社グループが参画する10都府県平均）

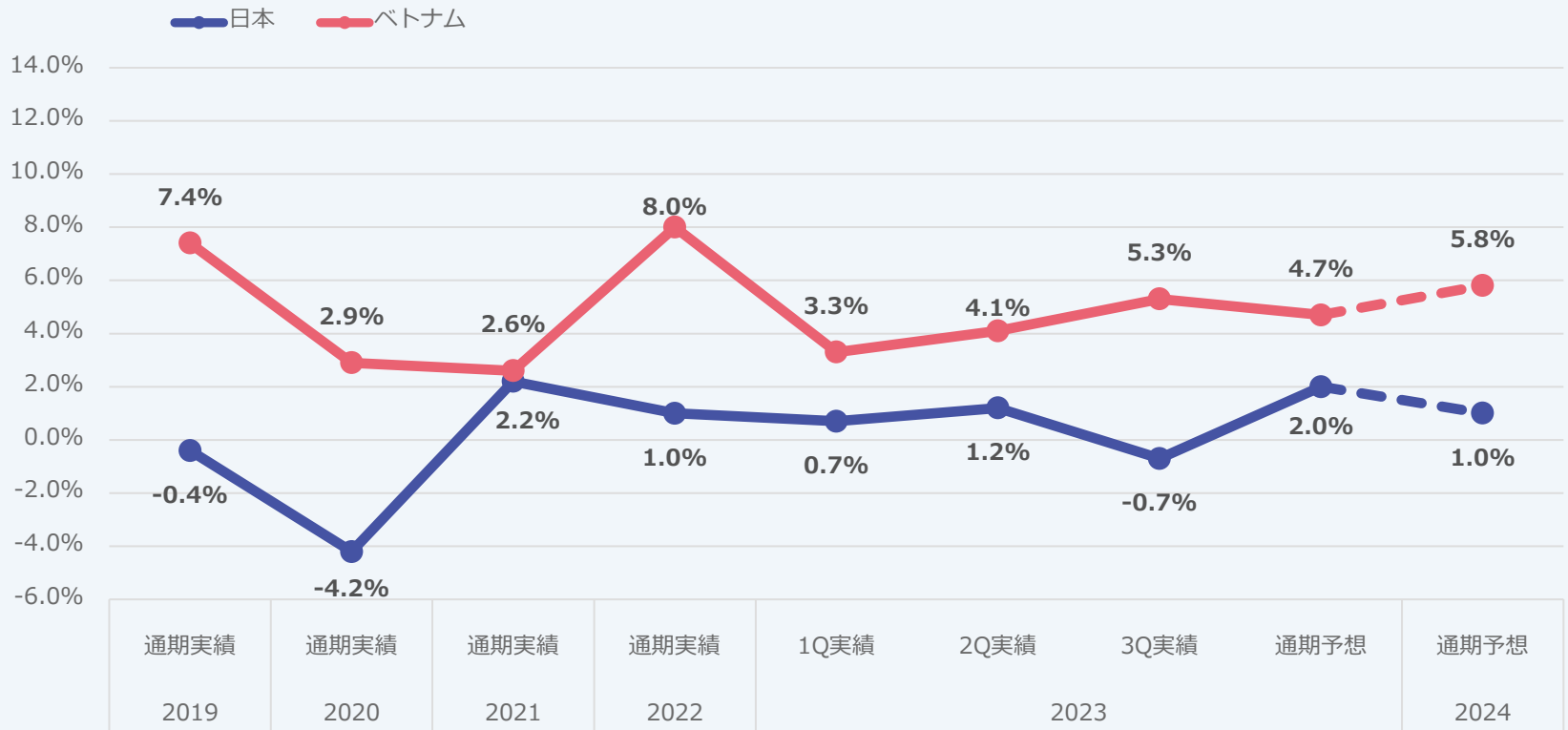


出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【10都府県】栃木県、東京都、岐阜県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、広島県、福岡県、長崎県

- 日本においては、前回の統計で1.3%の成長予想であった通期予想が今回の統計では2.0%と上振れ。新型コロナウイルスの5類移行による社会活動の正常化、世界各国との金利差による円安もあり、2019年の統計以降二番目に高い成長率となる見込み。
- 一方、ベトナムにおいては、日本とは対照的に前回統計よりも2023年、2024年の通期予想が減少（前回統計では2023年が5.8%、2024年が6.9%の成長予想）。ただし、絶対値では引き続き高い経済成長をしており、今後も中間層を中心とした高い住宅需要が想定される。

経済成長率（実質GDP成長率）



出所：2023年1Q～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（2023年10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