



2023年11月期第3四半期 決算説明資料

サムティ株式会社（証券コード：3244）



1. 2023年11月期第3四半期 連結決算概要 . . .	P. 02	4. 配当・株主還元 . . .	P. 27
✓ 通期業績予想を上方修正		✓ 配当推移と株主還元	
✓ 業績サマリー		5. トピックス・サステナビリティに関する 取り組み . . .	P. 29
✓ 連結損益計算書 概要		✓ 開発物件におけるBELS認証の取得	
✓ 連結貸借対照表 概要		✓ オフィス新築計画におけるグリーンローン契約の締結	
✓ 財務状況		✓ アスリート雇用について	
2. 2023年11月期第3四半期 セグメント別概要 . . .	P. 08	✓ オリックス・バファローズがリーグ3連覇を達成	
✓ 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（会計年度別）			
✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（エリア別）			
✓ 【不動産開発事業】ホテル・オフィスの開発計画			
✓ 【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. 22		
✓ 基本方針及びKPIについて			
✓ 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			

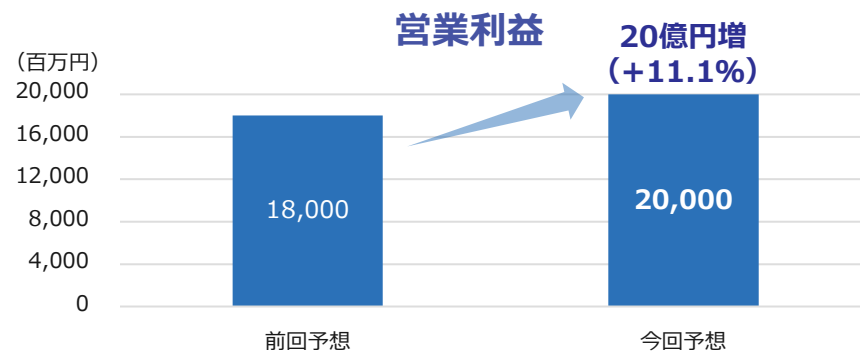
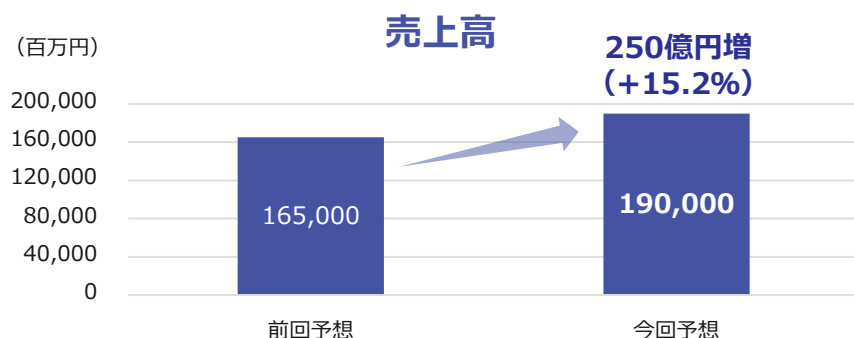
2023年11月期 第3四半期

連結決算概要



- 国内外投資家の旺盛な投資意欲により物件販売が想定以上に進んだこと、当初計画よりも為替が円安方向に動いたことから、為替差益の発生も見込まれ、通期業績予想の上方修正を行った。
- 売上高は前回予想と比較し250億円増（+15.2%）の1,900億円、営業利益は20億円増（+11.1%）の200億円、経常利益は55億円増（+50.0%）の165億円、親会社株主に帰属する当期純利益は50億円増（+83.3%）の110億円となる見通し。

■ 2023年11月期 通期業績予想の修正内容

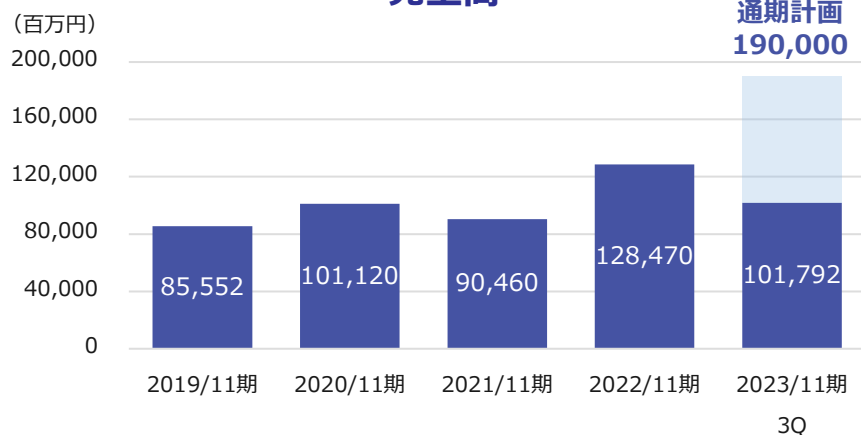


過去最高の売上高、利益を達成予定。

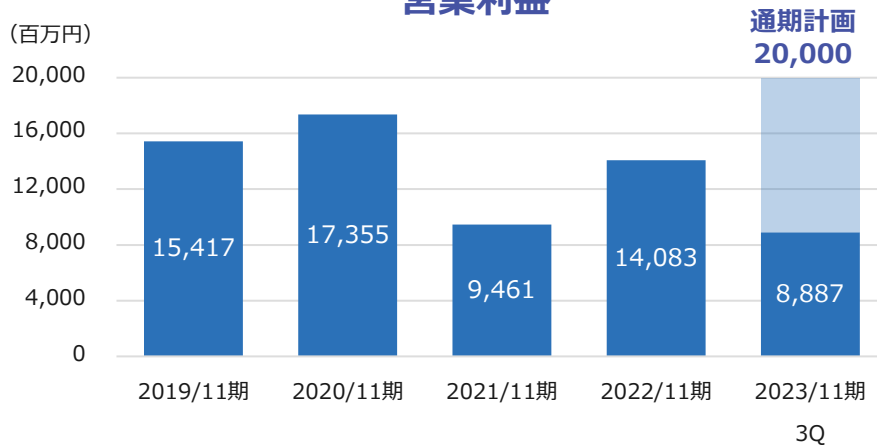
第3Qも業績は順調に推移。修正後の通期業績予想の達成に向け事業を推進。

2023年11月期第3Qまでの売上高は約1,017億円（前年同期比+60.6%）、営業利益は約88億円（前年同期比+73.1%）となった。引き続き、上方修正後の通期業績予想の達成に向け、第4Qに計画している物件販売を推進。

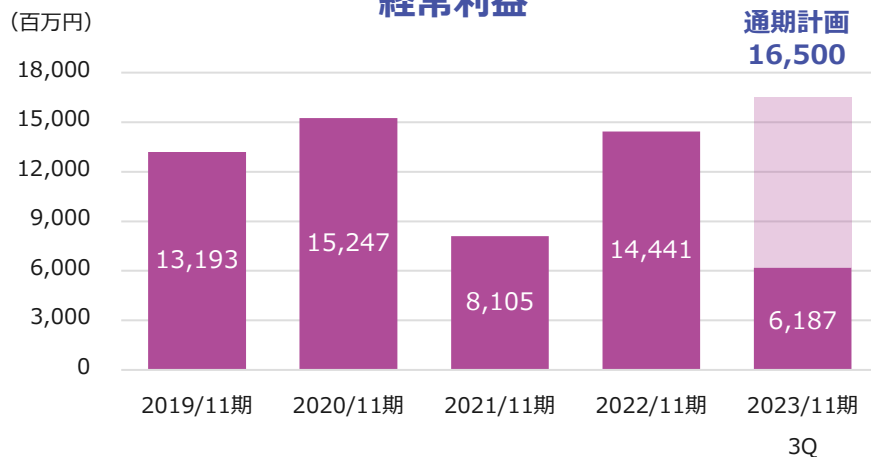
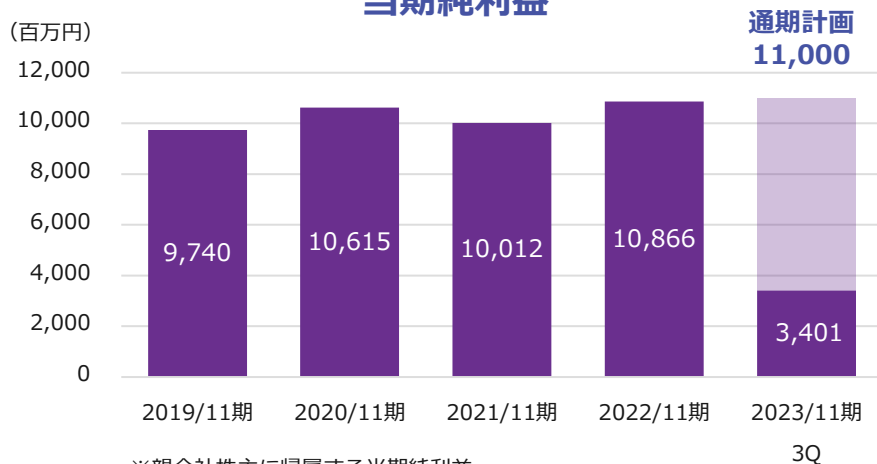
売上高



営業利益



経常利益

当期純利益[※]

※親会社株主に帰属する当期純利益

- 2023年11月期第3Q累計期間において、売上高は1,017億円（前年同期比+60.6%）、営業利益は88億円（前年同期比+73.1%）と順調に進捗。
- 特別調査費用9億円を特別損失に計上したことにより、純利益（親会社株主に帰属）は34億円（同△28.3%）となった。

(単位：百万円)	2022/11期 3Q		2023/11期 3Q		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)	進捗率
売上高	63,371	100%	101,792	100%	38,421	60.6%	190,000	53.6%
売上原価	50,075	79.0%	81,213	79.8%	31,137		-	-
販売費・一般管理費	8,162	12.9%	11,691	11.5%	3,528		-	-
営業利益	5,133	8.1%	8,887	8.7%	3,754	73.1%	20,000	44.4%
営業外収益	4,613	7.3%	1,409	1.4%	-3,203		-	-
営業外費用	4,004	6.3%	4,109	4.0%	105		-	-
経常利益	5,741	9.1%	6,187	6.1%	445	7.8%	16,500	37.5%
特別利益	26	0.0%	166	0.2%	140		-	-
特別損失	11	0.0%	981	1.0%	970		-	-
純利益（親会社株主帰属）	4,747	7.5%	3,401	3.3%	-1,345	-28.3%	11,000	30.9%
1株当たり純利益（円）	102.10	-	73.11	-	-28.99	-	236.34	-

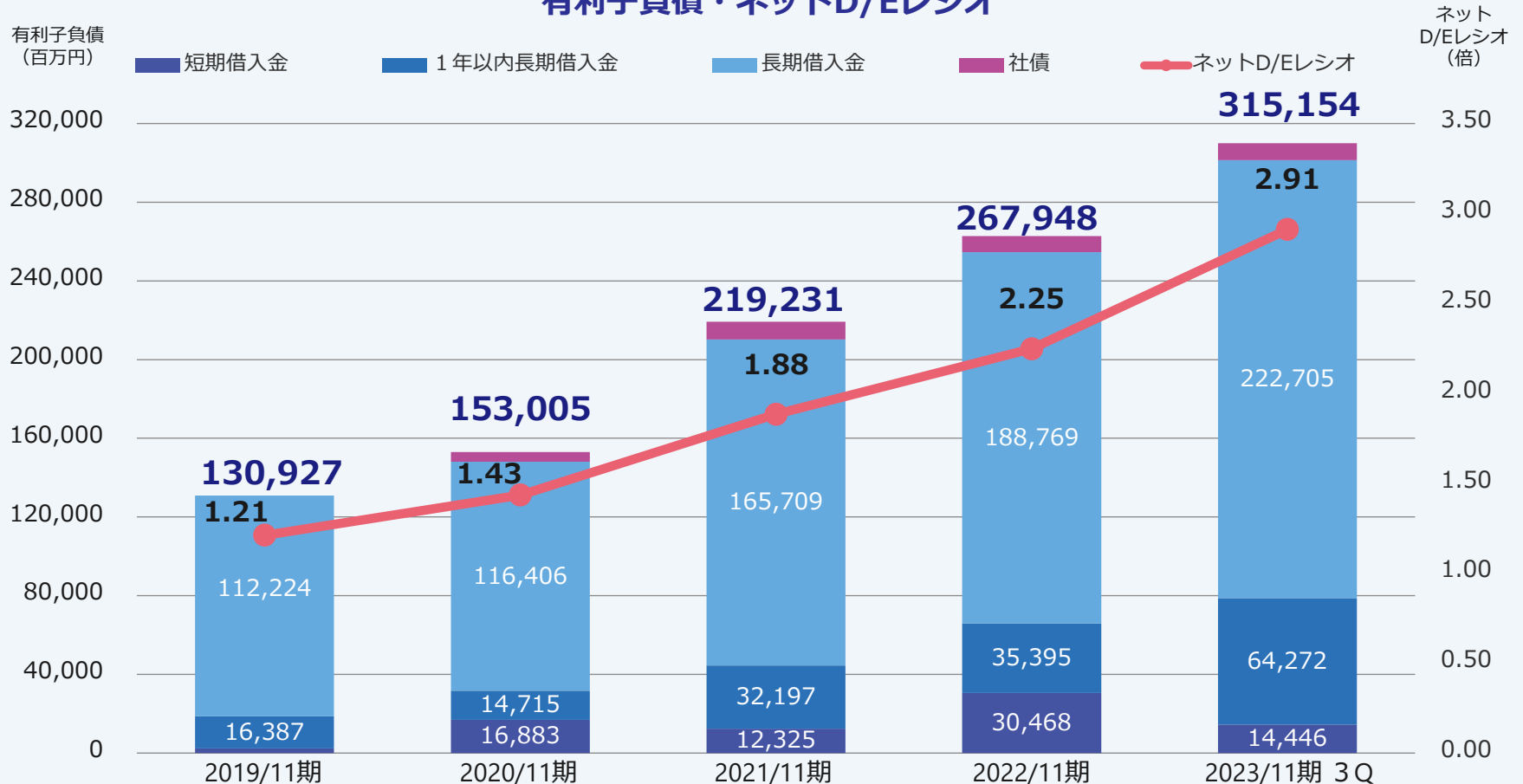
- グループの総資産は、仕入れ活動の強化により前年度末から約359億円増加。財務指標の推移と市場環境を考慮しながら、中期経営計画（アフターコロナ版）の達成に向けて、今後も資産の積み上げを推進。

(単位：百万円)	2022/11期	2023/11期 3Q	増減額	主な増減理由
	実績	実績		
資産合計	413,594	449,541	35,946	
流動資産	289,904	354,673	64,768	◇販売用不動産 物件取得 +28,188 百万円 振替その他 +41,957 百万円
現金及び預金	46,002	25,386	-20,616	
販売用不動産	114,623	184,764	70,140	
仕掛販売用不動産	122,065	124,805	2,740	◇仕掛販売用不動産 開発用地取得・建築費 +56,834 百万円 振替その他 -54,096 百万円
固定資産	123,581	94,779	-28,802	
有形固定資産	90,435	53,500	-36,935	◇有形固定資産 収益不動産取得 +7,726 百万円 振替その他 -44,117 百万円
無形固定資産	414	460	45	
投資その他の資産	32,731	40,817	8,086	◇株主資本 四半期純利益 +3,401 百万円 配当金の支払い -4,186 百万円
負債合計	303,199	344,494	41,294	
流動負債	89,543	95,470	5,927	
短期借入金	30,468	14,446	-16,021	
1年内返済予定の長期借入金	35,395	64,272	28,876	
1年内返済予定の社債	5,170	5,085	0	
固定負債	213,656	249,023	35,367	
長期借入金	188,769	222,705	33,936	
社債	8,145	8,645	500	
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	
純資産	110,395	105,046	-5,348	
負債純資産合計	413,594	449,541	35,946	
有利子負債	262,778	315,154	52,376	
株主資本	100,101	99,450	-650	
自己資本比率	23.9%	22.1%	-1.7%	

(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

- 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10.8年、平均金利は1.29%、うち収益不動産の借入期間は14.9年、平均金利は1.21%で推移。
- グリーンローンによる調達を行うなど、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3四半期

セグメント別概要

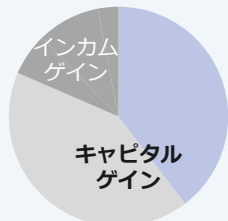


【キャピタルゲイン】不動産開発事業、不動産ソリューション事業、海外事業の全てのセグメントにおいて前年同期比で増収増益。国内外投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、物件の販売は順調に進捗。

【インカムゲイン】物件販売を積極的に行った結果、前年同期比で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高は順調に推移。ホテル賃貸・運営事業の赤字幅は縮小。

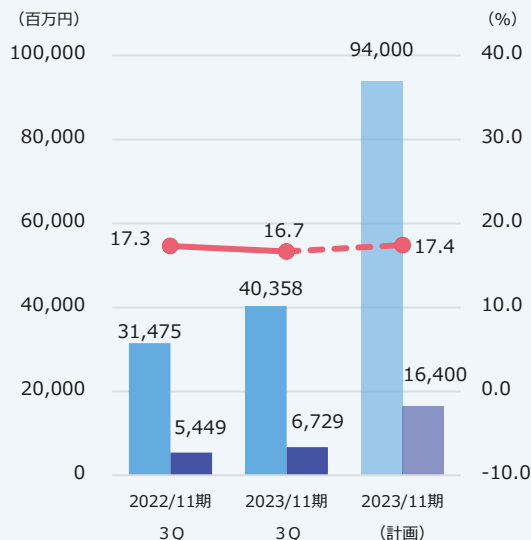
(単位：百万円)		2022/11期3Q		2023/11期3Q		前年同期比		2023/11期	
		実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高		63,371	-	101,792	-	38,421	+60.6%	190,000	53.6%
キャピタル	不動産開発事業	31,475	-	40,358	-	8,882	+28.2%	94,000	42.9%
	不動産ソリューション事業	19,031	-	27,990	-	8,959	+47.1%	56,000	50.0%
	海外事業	-	-	14,612	-	14,612	-	15,000	97.4%
インカム	不動産賃貸事業	6,344	-	6,321	-	-23	-0.4%	8,500	74.4%
	ホテル賃貸・運営事業	3,680	-	9,443	-	5,763	+156.6%	12,800	73.8%
	不動産管理事業	3,783	-	4,932	-	1,148	+30.4%	6,400	77.1%
	調整額	-943	-	-1,865	-	-922	-	-2,700	-
営業利益		5,133	-	8,887	8.7%	3,754	-	20,000	-
キャピタル	不動産開発事業	5,449	17.3%	6,729	16.7%	1,279	+23.5%	16,400	41.0%
	不動産ソリューション事業	2,933	15.4%	3,708	13.2%	775	+26.4%	6,500	57.1%
	海外事業	-241	-	1,496	10.2%	1,738	-	1,300	115.1%
インカム	不動産賃貸事業	3,091	48.7%	2,716	43.0%	-375	-12.1%	3,700	73.4%
	ホテル賃貸・運営事業	-2,059	-	-981	-	1,077	-	-1,100	-
	不動産管理事業	612	16.2%	392	7.9%	-219	-35.8%	500	78.5%
	調整額	-4,653	-	-5,174	-	-520	-	-7,300	-

不動産開発事業

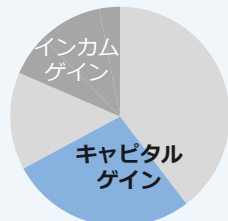


売上高構成比
39.6%

- 2023年11月期第3Qまでに33物件(約403億円)を販売し、前年同期比で増収増益となった。通期業績予想の達成に向け、今後も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。

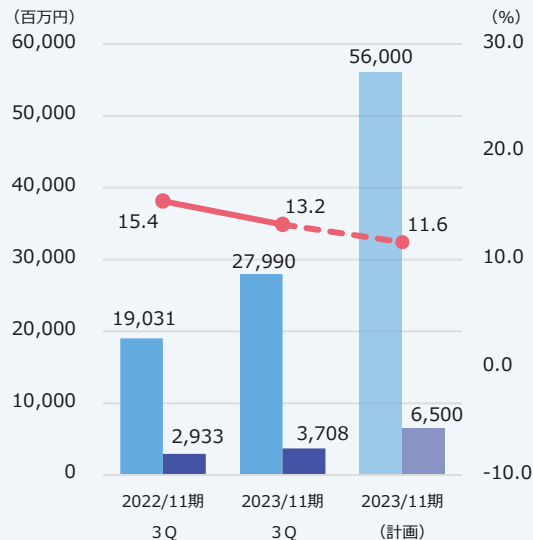


不動産ソリューション事業

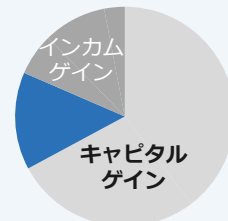


売上高構成比
27.5%

- 2023年11月期第3Qまでに33物件(約279億円)を販売し、前年同期比で増収増益を達成。第4Qに販売計画が集中しており、引き続き、通期計画の達成に向け販売を推進。
- 総資産拡大に向けた仕入れ活動の強化と収益最大化を企図した販売を継続。

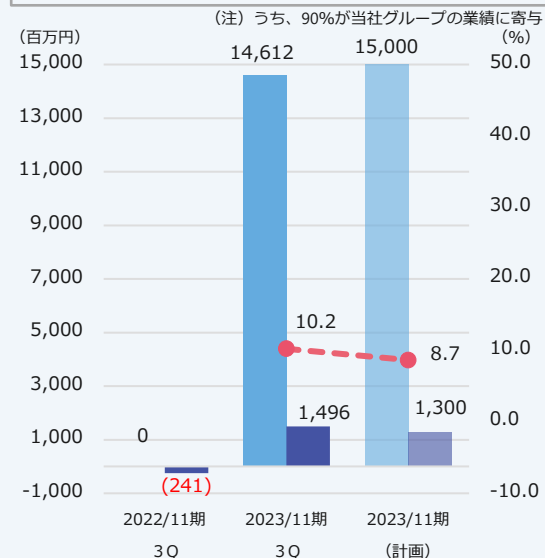


海外事業



売上高構成比
14.4%

- 「THE SAKURA プロジェクト」全体での売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。
- 引き続き、同プロジェクトの販売については順調に推移しており、来期以降に順次引渡しと売上計上を行う計画。



■ 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3Qまでに、全国の主要都市において86件（約343億円）の開発用地を取得。
今期の決済予定としては、現時点で12件（約59億円）の開発用地を取得予定。
- 来期以降については、21件（約117億円）の開発用地を取得予定。

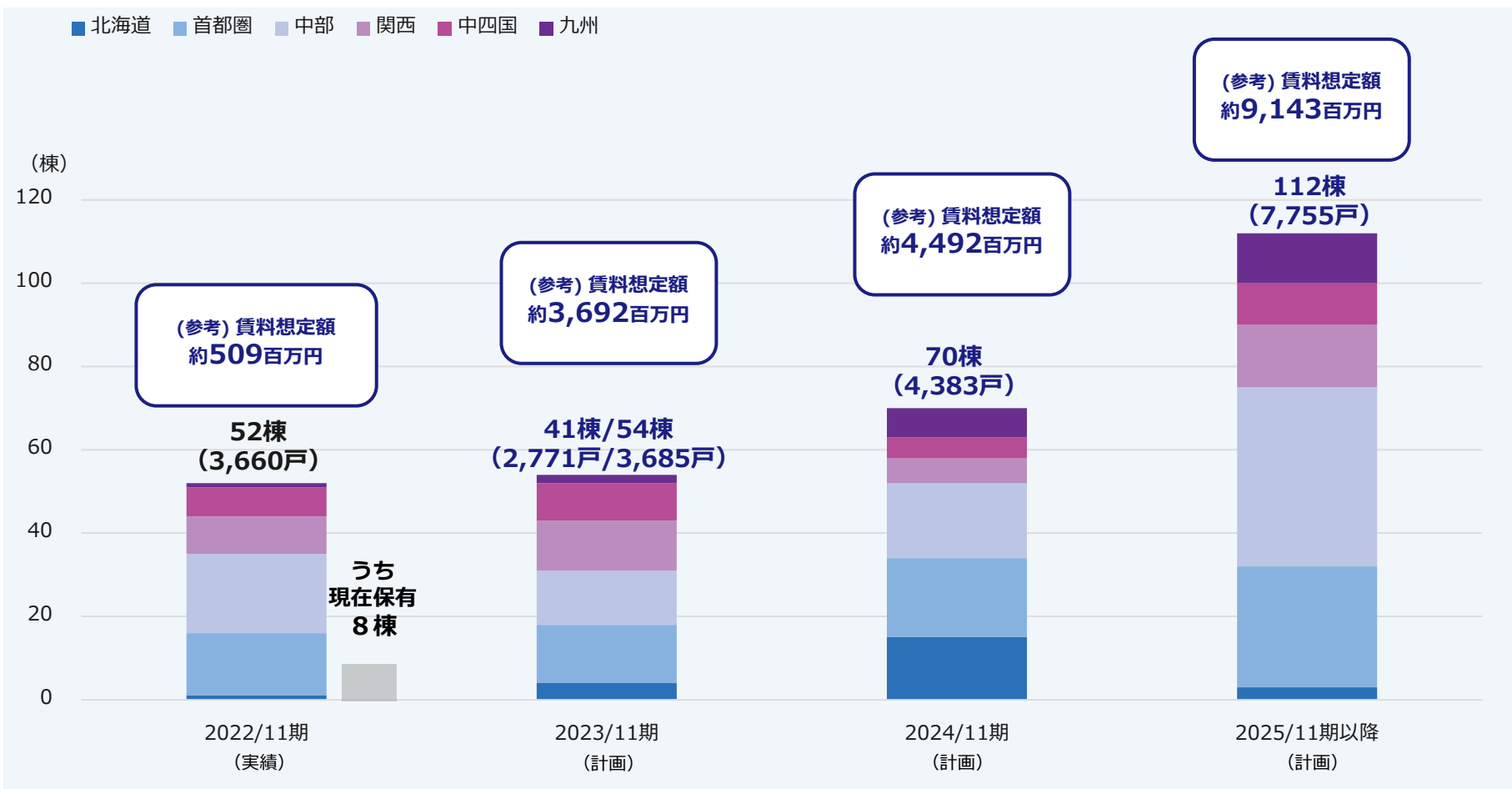
開発用地 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2023/11期 3Q		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	343億円	47.6%	59億円	720億円	402億円	55.8%	117億円

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 3Q 取得実績	12件	23件	26件	12件	7件	6件	86件
今期決済予定	-	2件	8件	1件	1件	-	12件
合計	12件	25件	34件	13件	8件	6件	98件
来期以降決済予定	1件	7件	6件	1件	5件	1件	21件

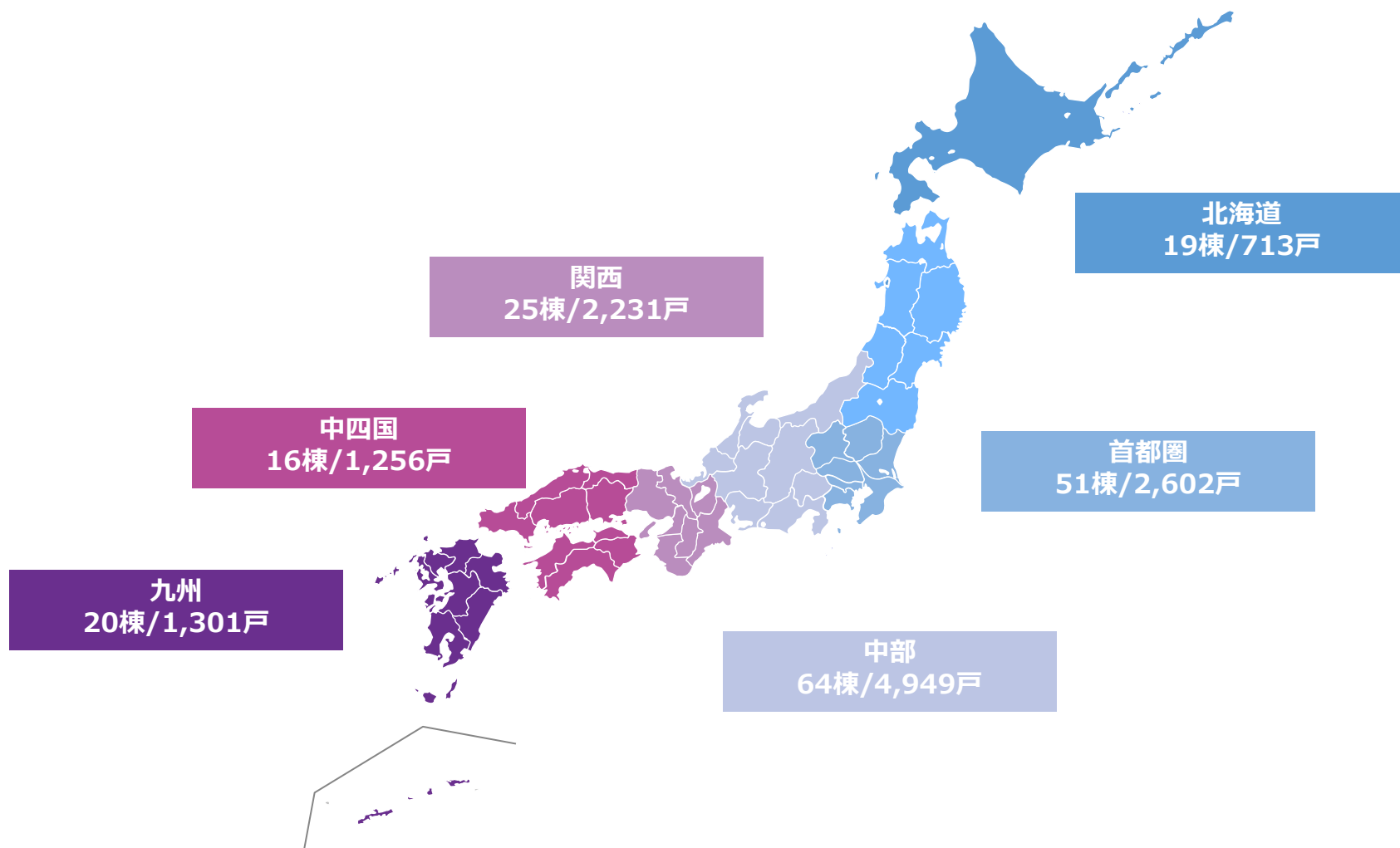
- 2023年11月期には、計54棟（3,685戸）のレジデンスが竣工予定。うち、第3Qまでに41棟（2,771戸）が竣工。
- 今後、全国各都市で**合計195棟、約13,000戸**の開発計画を予定。引き続き、インカムゲイン拡大のため、レジデンス開発を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計

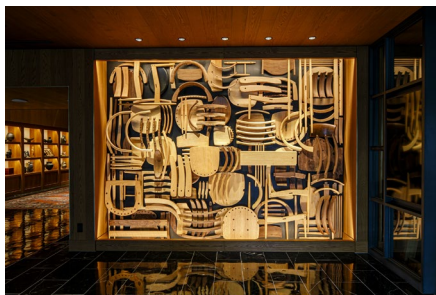
(注2) 賃貸想定額については、保有物件及びプロジェクトの満室想定賃料額（年間）により算出

- 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（713戸）、首都圏で51棟（2,602戸）、中部で64棟（4,949戸）、関西で25棟（2,231戸）、中四国で16棟（1,256戸）、九州で20棟（1,301戸）の計195棟、約13,000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	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11月26日 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
		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
1階ラウンジ



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3Qまでに、計66物件（不動産開発事業：33物件、ソリューション事業：33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4物件（不動産開発事業：2物件、ソリューション事業：2物件）を供給。

販売件数ベース（進捗率）

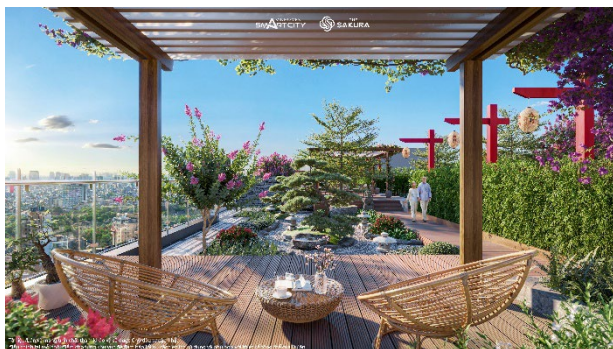
セグメント	通期計画	2023/11期3Q		2023/11期		
		実績	進捗率	売却予定	実績+売却予定	進捗率
不動産開発事業	61件	33件	54.1%	20件	53件	86.9%
（うち S-RESIDENCE）	(60件)	(32件)	53.3%	(20件)	(52件)	86.7%
（うち 投資分譲）	-	-	-	-	-	-
（うち ホテルその他）	(1件)	(1件)	100%	-	(1件)	100%
不動産ソリューション事業	44件	33件	75.0%	11件	44件	100%
合計	105件	66件	62.9%	31件	97件	92.4%

販売件数ベース（地域別）

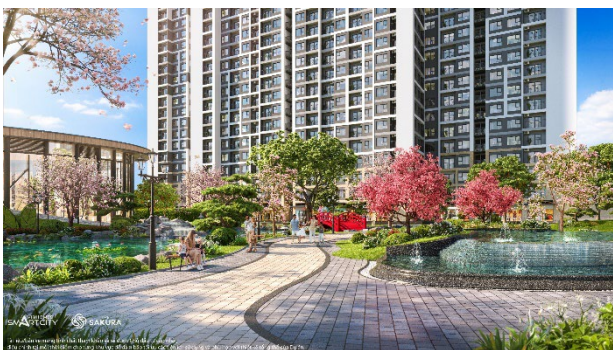
売却種別/エリア	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
不動産開発事業	1件	10件	10件	5件	6件	1件	33件
（うち S-RESIDENCE）	(1件)	(10件)	(10件)	(4件)	(6件)	(1件)	(32件)
（うち 投資分譲）	-	-	-	-	-	-	-
（うち ホテルその他）	-	-	-	(1件)	-	-	(1件)
不動産ソリューション事業	6件	8件	2件	6件	3件	8件	33件
合計	7件	18件	12件	11件	9件	9件	66件



- 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については、販売進捗率が99.6%、引渡し進捗率が94.0%となり、引渡しが大幅に進捗。
- V10は2022年末頃より販売を開始し、2023年10月23日時点において販売の進捗率は93.5%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。

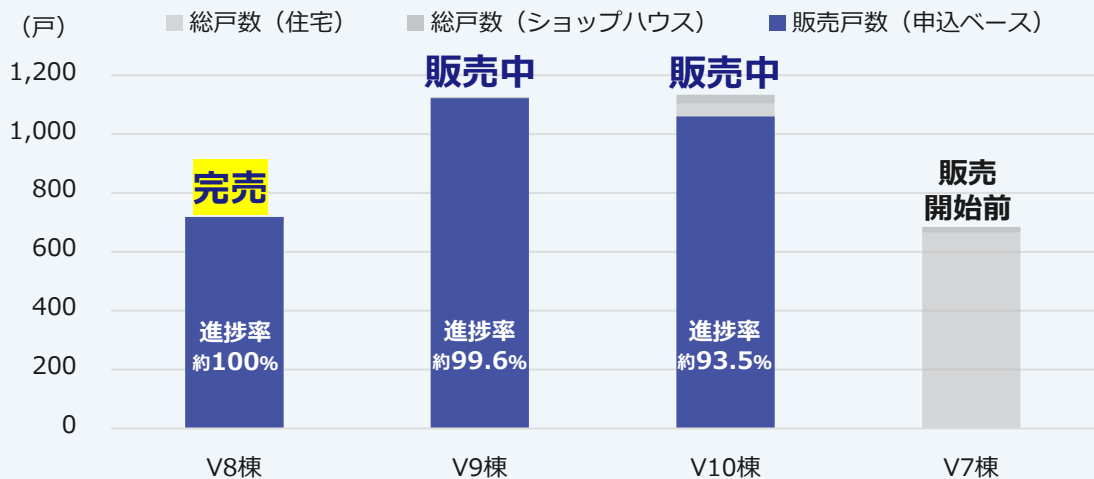


屋上庭園（イメージ）



中庭（イメージ）

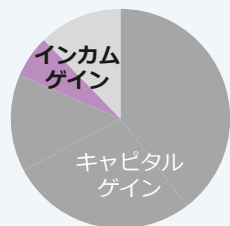
引渡し時期・販売状況について（2023年10月23日時点）



引渡し開始時期	2022/11	2023/1	2024/秋予定	2025/夏予定
販売数	718戸 /718戸中	1,121戸 /1,126戸中	1,059戸 /1,133戸中	—

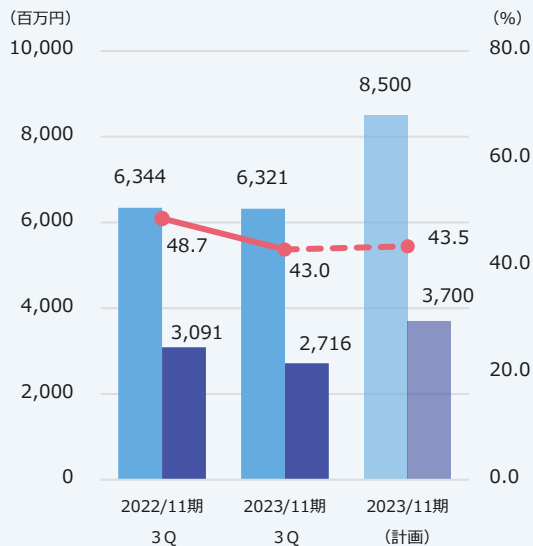
(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

不動産賃貸事業



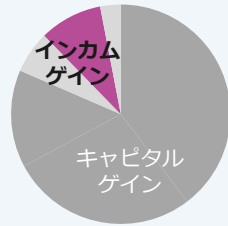
売上高構成比
6.2%

- 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。
- 保有物件において、賃料・共益費の増額を企図した施策を行っており、引き続き、通期計画の達成に向け事業を推進。



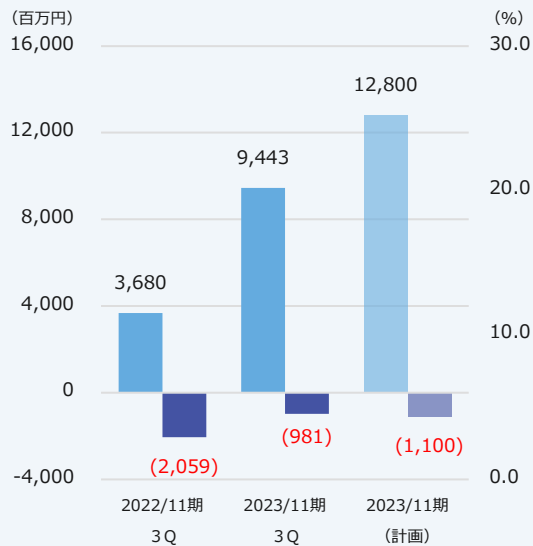
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

ホテル賃貸・運営事業



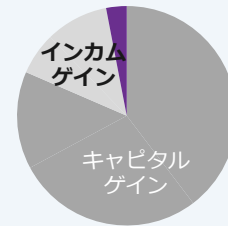
売上高構成比
9.3%

- 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。インバウンドの回復により着実に業績は回復。
- 客室単価の更なる改善・向上に努め、来期の黒字化を目指す。



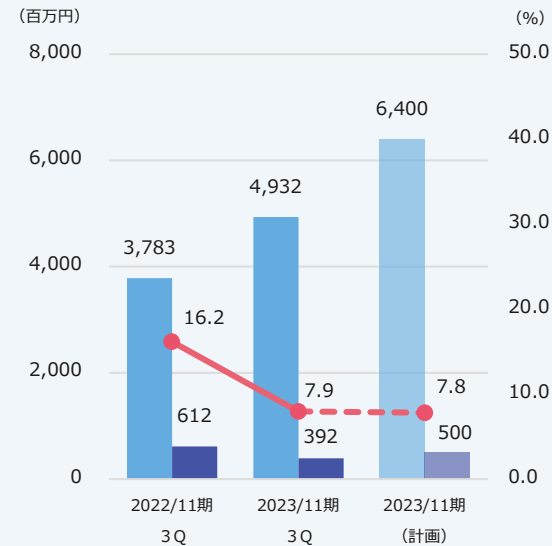
(注) 売上高構成比は外部顧客への売上高の金額にて算出

不動産管理事業



売上高構成比
3.0%

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数の成長に伴い、売上は右肩上がりに増加。
- 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。



- 2023年11月期第3Qまでに、全国の主要都市において50物件（約299億円）の収益不動産を取得。今期の決済予定として、現時点で4物件（約31億円）の収益不動産を取得予定。
- 来期以降に決済が予定されている収益不動産は、29件（約301億円）。仕入れ環境が厳しい状況ではあるものの、比較的順調に推移している。

収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2023/11月期 3Q		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	299億円	59.8%	31億円	500億円	330億円	66.1%	301億円

収益不動産 取得件数ベース（地域別）

	北海道	東北	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
2023/11期 3Q 取得実績	7件	-	12件	8件	9件	5件	9件	50件
今期決済予定	-	1件	-	-	2件	-	1件	4件
合計	7件	1件	12件	8件	11件	5件	10件	54件
来期以降決済予定	4件	1件	6件	2件	9件	1件	6件	29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195物件（簿価合計で約2,095億円）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

5.7%



保有資産の割合（資産種別）

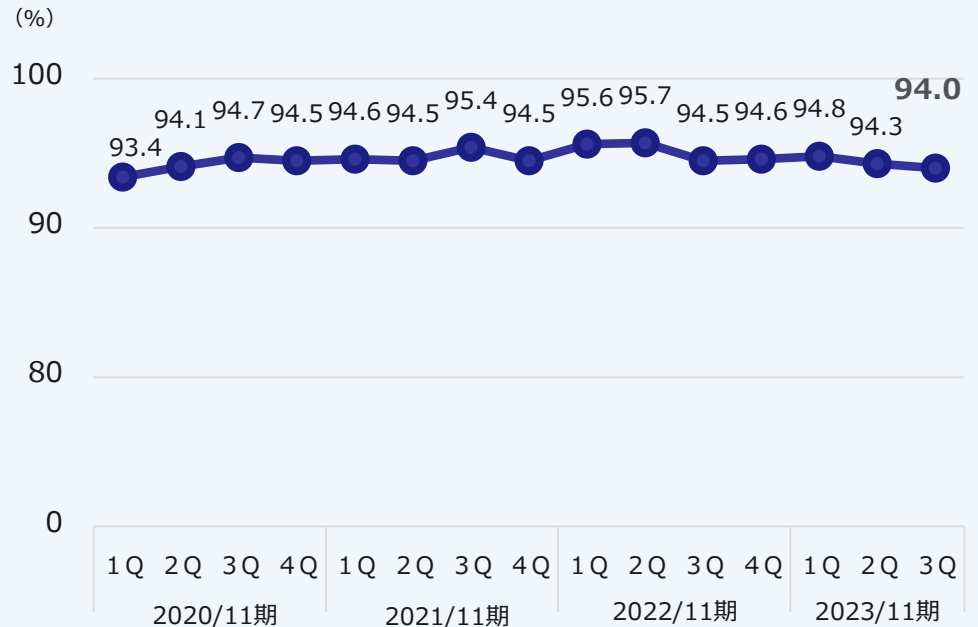
その他

4.5%



(注) 2023年8月末日現在。サムティグループ連結で保有する販売用不動産及び固定資産の簿価を基に集計

レジデンスの稼働率推移



(注) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／延床面積
※新築で取得し、一定の期間を経過していない等の物件は集計対象外

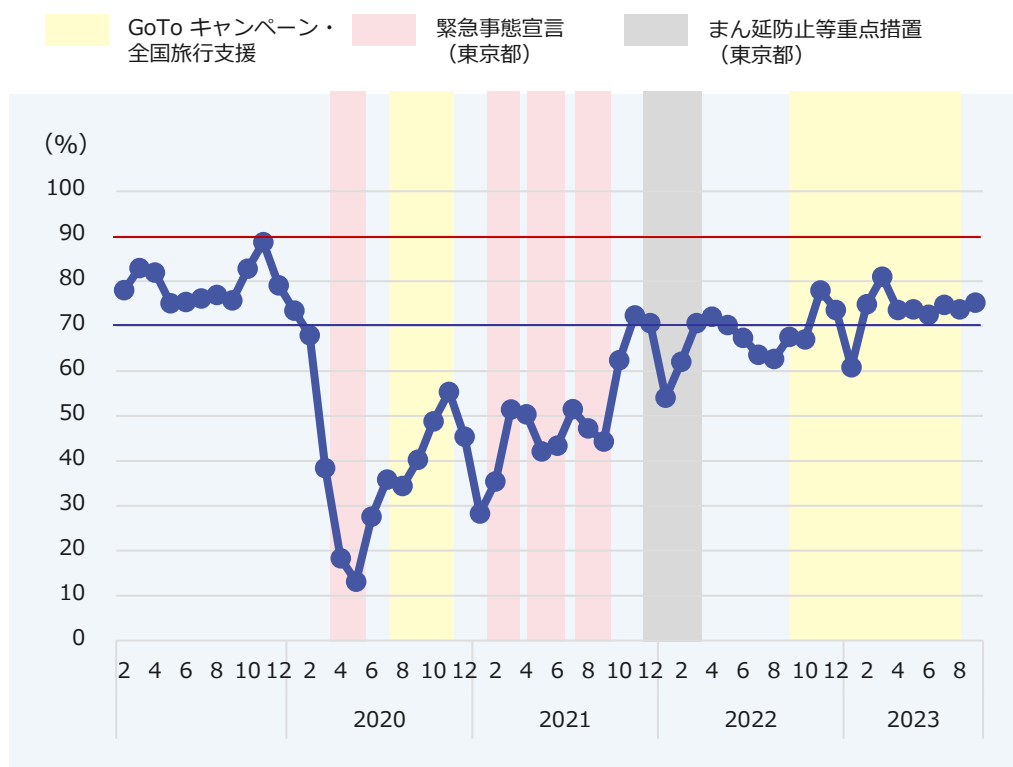


- 当社が参画するホテルに「メルキュール飛騨高山」を追加。2023年11月26日に開業予定の「メルキュール東京羽田エアポート」を含め、今後さらに7件のホテルを開発予定。
- 国内旅行客数に加え外国人観光客数が増加していることもあり、稼働率はコロナ禍前の水準に回復。客室単価についてもコロナ禍前の水準を超えるホテルもあり、ホテル賃貸・運営事業は今後更なる回復を見込む。

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	
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・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

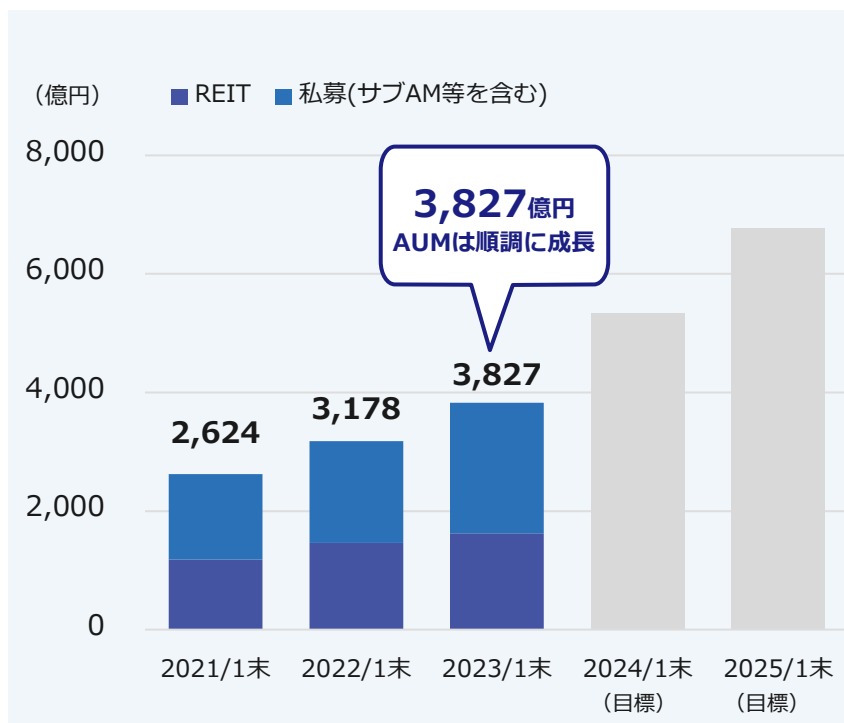


- AUMは2023年1月末時点で3,800億円台に到達。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。当社としてもスポンサーとして引き続き物件供給を継続。

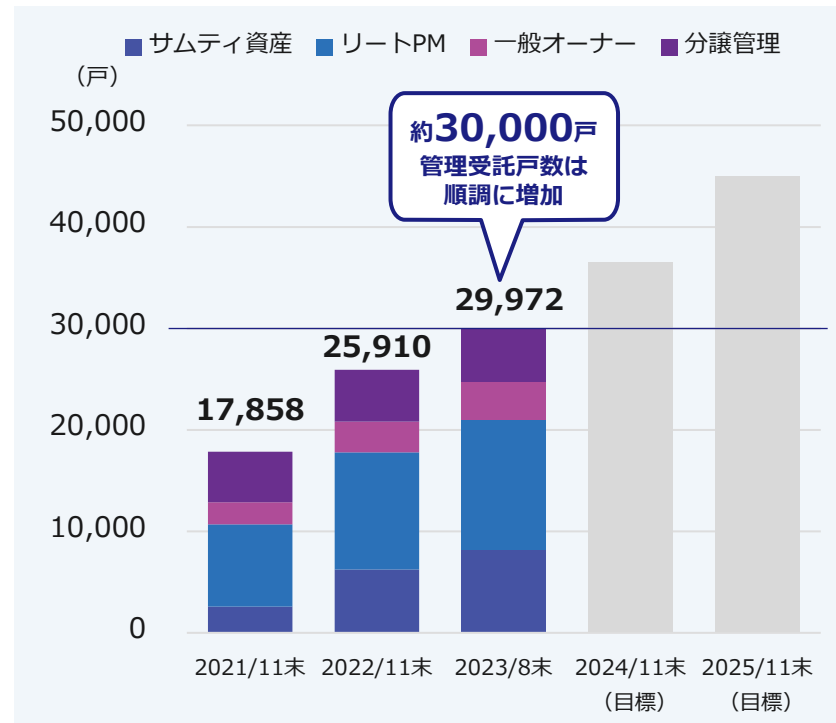


- PMの管理受託戸数は29,000戸台に到達し、順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に13,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

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月期の業績予想を変更。

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 業績予想	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）	1,900億円 （277億円）	2,200億円 （450億円）	水準
営業利益	173億円	94億円	140億円	200億円	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

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3Q時点での投資額累計は**5,943億円（前期末+906億円）**、**進捗率79.3%**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

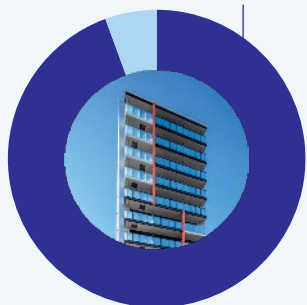
100%達成

「THE SAKURA PJ」
と同規模のプロジェクト
への投資を検討中

レジデンス開発

進捗状況 **2,830**億円

94.4%

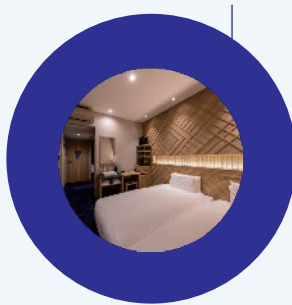


目標額 **3,000**億円

ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,220**億円

101.7%

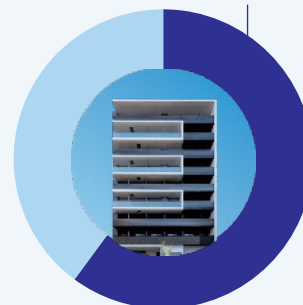


目標額 **1,200**億円

収益不動産の取得

進捗状況 **1,538**億円

61.6%



目標額 **2,500**億円

海外事業

進捗状況 **354**億円

44.3%

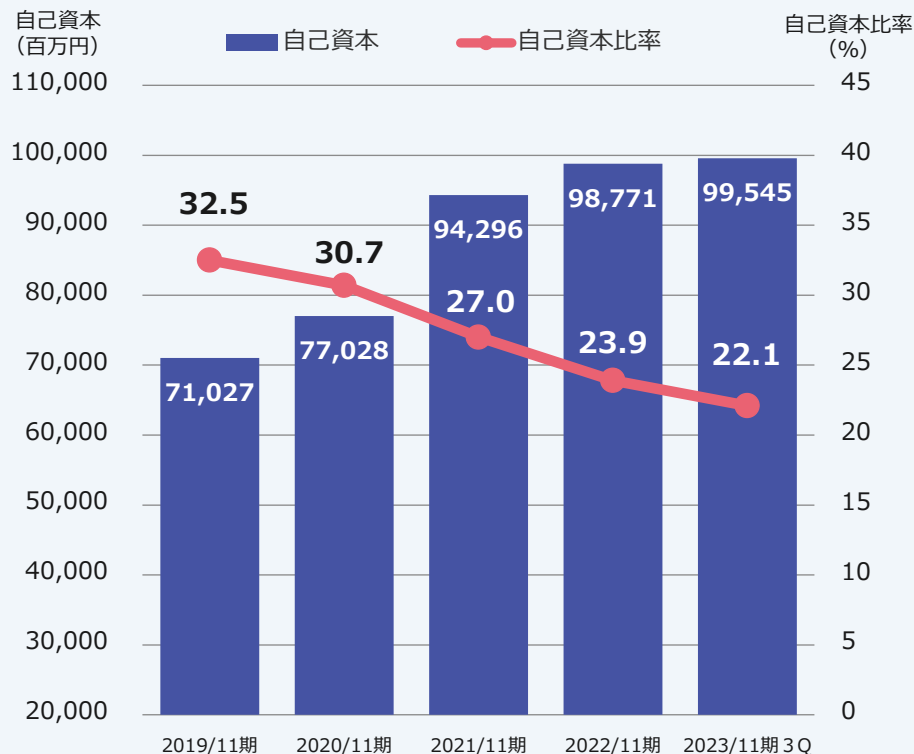


目標額 **800**億円

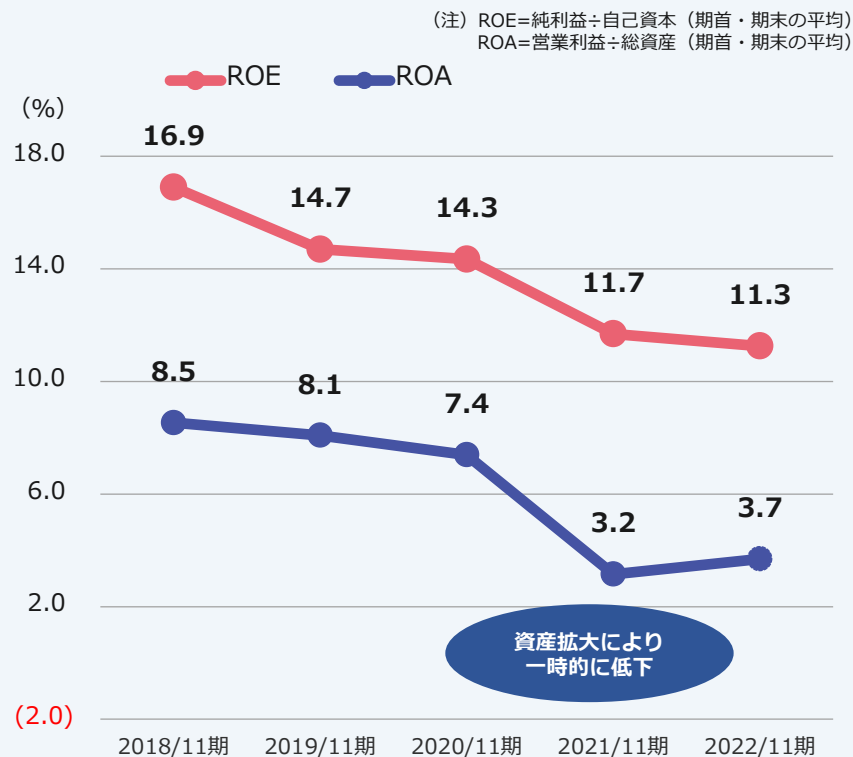
(注) 2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 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。

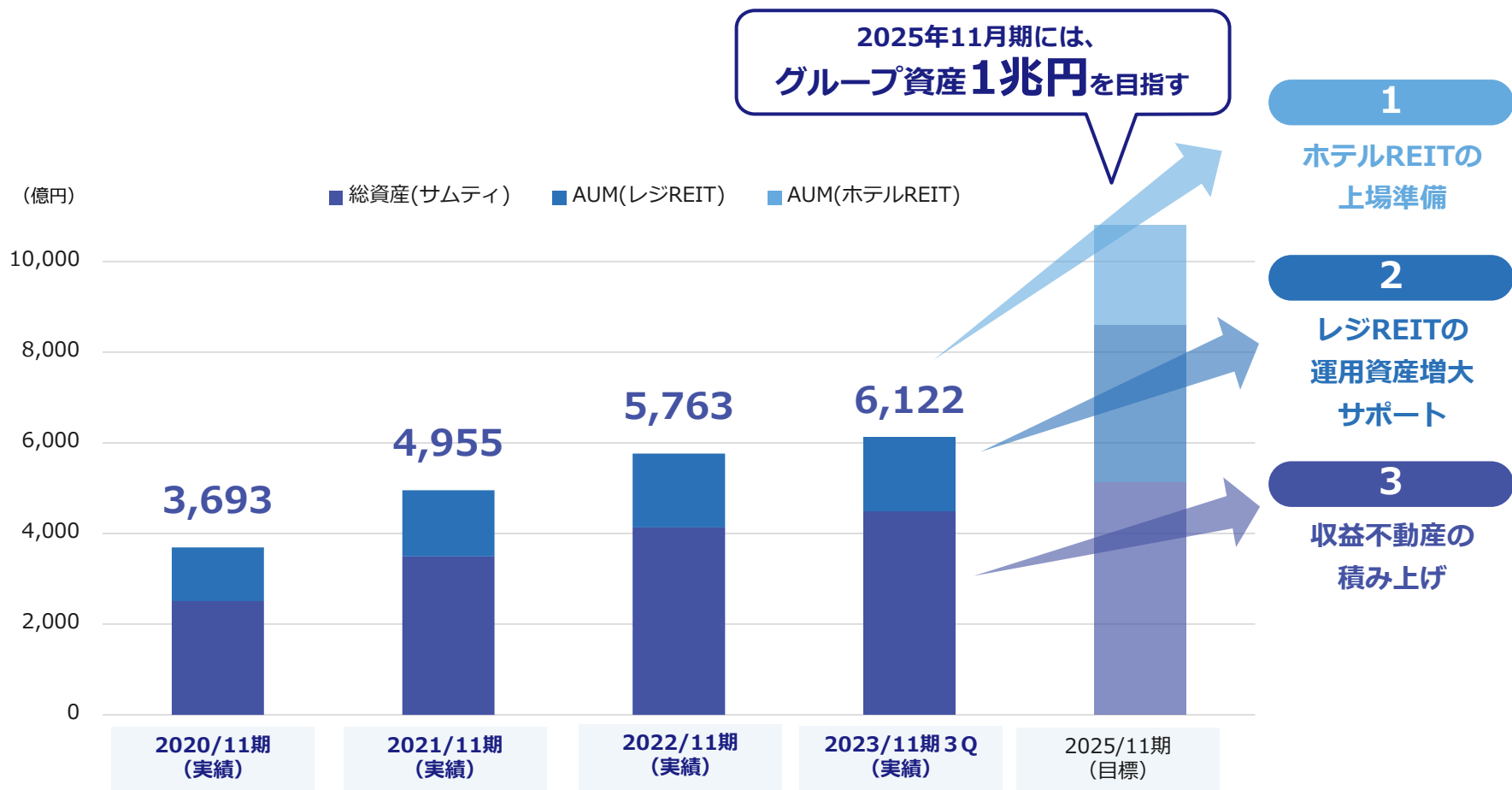
自己資本・自己資本比率の推移



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359億円 (+6.2%) 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

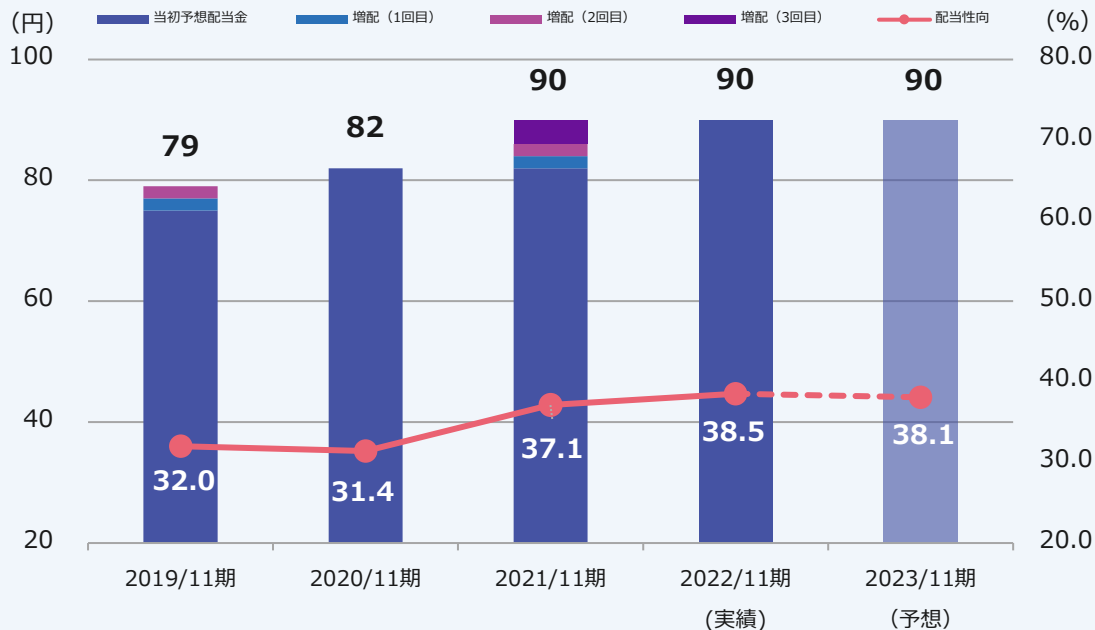
配当・株主還元



■ 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。



■ 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3四半期

トピックス・サステナビリティに関する取り組み



- 2023年11月期第3Qにおいて、当社が開発中であるS-RESIDENCE合計6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12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3Q BELS認証取得物件

①中央区北1条 西26丁目PJ	②中村区亀島 1丁目ⅢPJ	③西区新道 1丁目PJ	④福島区海老江 2丁目PJ	⑤淀川区西三国 1丁目PJ	⑥佐賀市天神 2丁目PJ
 <p>この住棟のエネルギー消費量 17%削減 2023年6月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	 <p>この住棟のエネルギー消費量 18%削減 2023年6月28日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	 <p>この住棟のエネルギー消費量 19%削減 2023年8月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	 <p>この住棟のエネルギー消費量 16%削減 2023年6月18日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	 <p>この住棟のエネルギー消費量 19%削減 2023年6月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	 <p>この住棟のエネルギー消費量 20%削減 2023年6月2日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>
<p>【物件概要】</p> <p>所在：札幌市中央区 階数/戸数：10階/15戸 竣工時期：2024年12月</p>	<p>【物件概要】</p> <p>所在：名古屋市中村区 階数/戸数：13階/48戸 竣工時期：2025年4月</p>	<p>【物件概要】</p> <p>所在：名古屋市西区 階数/戸数：15階/84戸 竣工時期：2025年5月</p>	<p>【物件概要】</p> <p>所在：大阪市福島区 階数/戸数：15階/84戸 竣工時期：2025年1月</p>	<p>【物件概要】</p> <p>所在：大阪市淀川区 階数/戸数：9階/48戸 竣工時期：2024年10月</p>	<p>【物件概要】</p> <p>所在：佐賀県佐賀市 階数/戸数：14階/65戸 竣工時期：2025年2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。

- サステナビリティに関する取り組みの一環として、名古屋市中村区において当社が開発する「サムティ名古屋市中村区則武一丁目オフィス新築計画（以下「本プロジェクト」）」の推進にかかる土地購入及び建設工事への投資を目的に、株式会社みずほ銀行、他3行との間でシンジケーション方式による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概要

<契約の概要>

- 契約締結日：2023年8月31日
- 貸付人：株式会社みずほ銀行（アレンジャー）、株式会社滋賀銀行、株式会社岩手銀行、株式会社名古屋銀行
- 組成総額：8,630百万円
- 借入実行日：2023年8月31日
- 資金使途：グリーンビルディングの開発資金

本プロジェクト概要

- 所在地：名古屋市中村区則武一丁目101番、102番、103番、104番1、104番2、104番3、105番（地番）
- 敷地面積：1383.32㎡
- 延床面積：13,700.12㎡
- 建物概要：地上13階建、地下1階、塔屋1階（事務所、店舗）
- 環境認証：CASBEE建築評価Aランク（取得見込）

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、資金使途は本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。



本プロジェクト外観（パース）

- 当社では現在、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。

- 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。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年連続の進出が決定**。



リーグ3連覇を達成！

©ORIX Buffaloes



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。**

- 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