



決算説明資料

2021年11月期 第3四半期



S-RESIDENCE桑園（札幌市中央区）

サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

<p>1. 中期経営計画の振り返り . . . P. 03</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 基本方針およびKPIについて ✓ 事業戦略について <p>2. 中期経営計画の進捗状況 . . . P. 06</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ グループ資産拡大における進捗状況 ✓ インカムゲイン（賃貸収入等）の拡大への取り組み ✓ KPI（収益性・健全性）について ✓ 投資計画の進捗状況 <p>3. トピックス・今後の予定 . . . P. 11</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 大阪本社・大阪本店の移転 および神戸営業所の開設 ✓ サステナビリティ推進委員会が発足 ✓ 新スローガンおよび企業ステートメントを策定 ✓ 九州エリア初のS-RESIDENCEが竣工 ✓ シックスセンス京都プロジェクトへの出資 ✓ 当社開発ホテル「オークウッドホテル京都御池」が開業 <p>5. 2021年11月期第3四半期 連結決算概要 . . . P. 18</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 業績予想の修正および配当金の修正について ✓ 2021年11月期第3四半期 業績サマリー ✓ 2021年11月期第3四半期 連結損益計算書 概要 ✓ 2021年11月期第3四半期 連結貸借対照表 概要 ✓ 2021年11月期第3四半期 財務状況 	<p>7. 2021年11月期第3四半期 セグメント別連結決算概要 . . . P. 24</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 2021年11月期第3四半期セグメント別連結決算 概要 ✓ 【不動産事業】 連結決算概要 ✓ 【不動産事業】 取得実績－開発用地 ✓ 【不動産事業】 販売実績 ✓ 【不動産事業】 レジデンス開発計画 ✓ 【不動産事業】 ホテル・オフィス開発計画 ✓ 【不動産賃貸事業】 連結決算概要 ✓ 【不動産賃貸事業】 取得実績－収益不動産 ✓ 【不動産賃貸事業】 保有資産の地域別状況、稼働率 ✓ 【その他の事業】 連結決算概要 ✓ 【その他の事業】 ホテル稼働率の推移と外部環境
---	---

**新たな中期経営計画
「サムライ強靱化計画（アフターコロナ版）」の振り返り**

- 見直し後の中期経営計画では、従前の強靱化計画の基本方針のうち2つのコンセプトを継承。新たな戦略を加え、目標水準と計画終期を刷新。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年11月期において、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、現在の約2倍の水準を目指す。

サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）における基本方針

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

※基本方針1と4は今年度より策定。2と3は2019年度より実行中。

KPI(重要経営目標指標)

	2020/11月期 実績	2023/11月期 数値目標	2025/11月期 数値目標
売上高 (うち、賃料収入等)	1,011億円 (82億円)	1,700億円 (350億円) 水準	2,200億円 (450億円) 水準
営業利益	173億円	200億円 以上	350億円 以上
ROE	14.3%	12.0~15.0% 水準	15.0% 水準
ROA※	7.4%	6.0 ~ 7.0% 水準	7.0% 水準
自己資本比率	30.7%	27.0~30.0% 水準	30.0% 以上

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

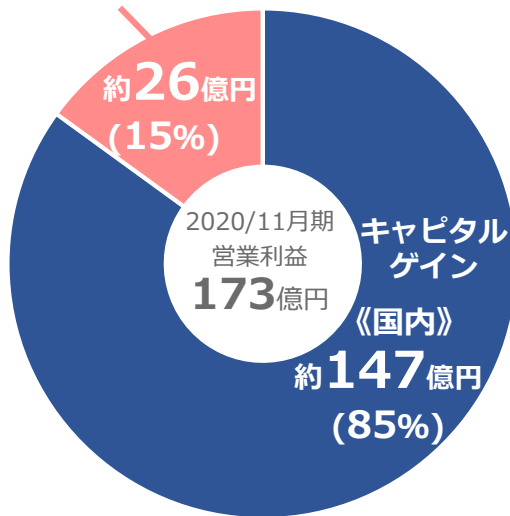
収益構造の転換

【国内事業モデルの変革】
 キャピタルゲイン（開発利益等）
 中心から、**安定収益であるインカムゲイン（賃貸収入等）を拡大。**

サステナビリティを重視した収益
 モデルへ移行。

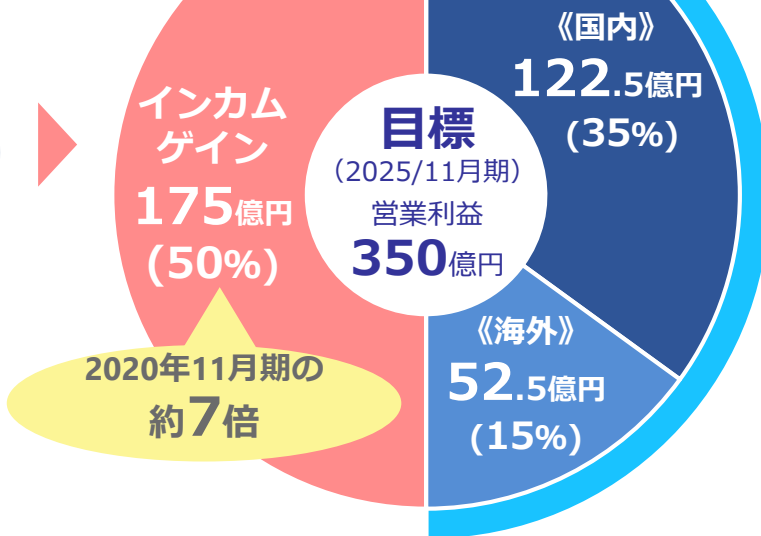
【海外事業の収益貢献】
 海外事業への進出により、グルー
 プの成長性に中長期的視点での貢
 献が見込まれる。

インカムゲイン
 (保有資産から得られる継続的収入)



キャピタルゲイン
 (投資による売買差益)

合計 **175**億円
 (50%)



2020年11月期の
 約7倍

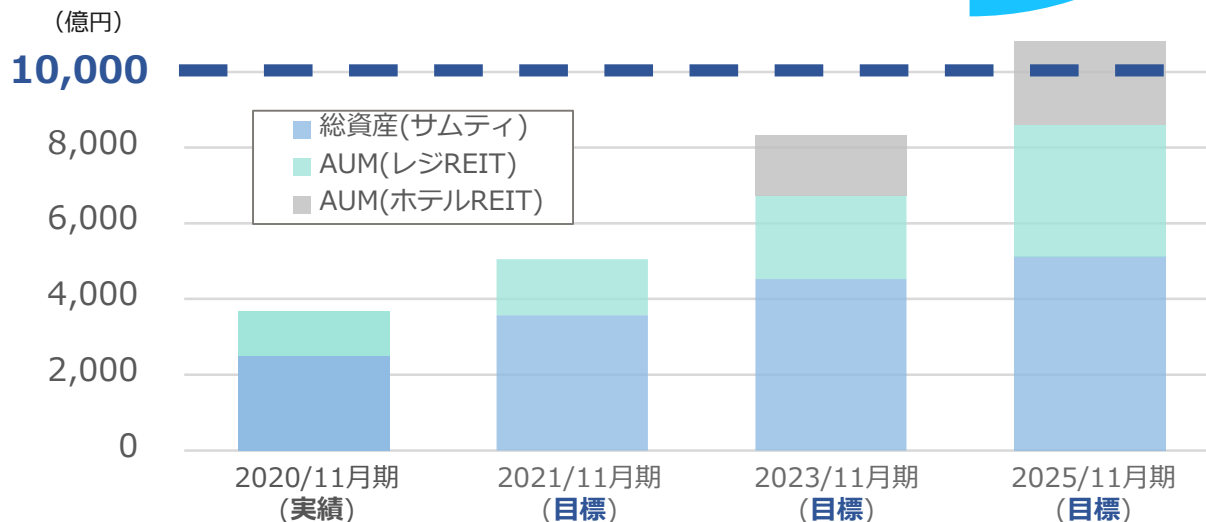
※報告セグメントに帰属しない、
 一般管理費控除後に基づく割合で算出

グループ資産の増大化

【資産規模の拡大】
 完成物件の保有および、REITの継
 続的な成長サポートを推進する。

2025年度までに、
グループ資産額1兆円※を目指す

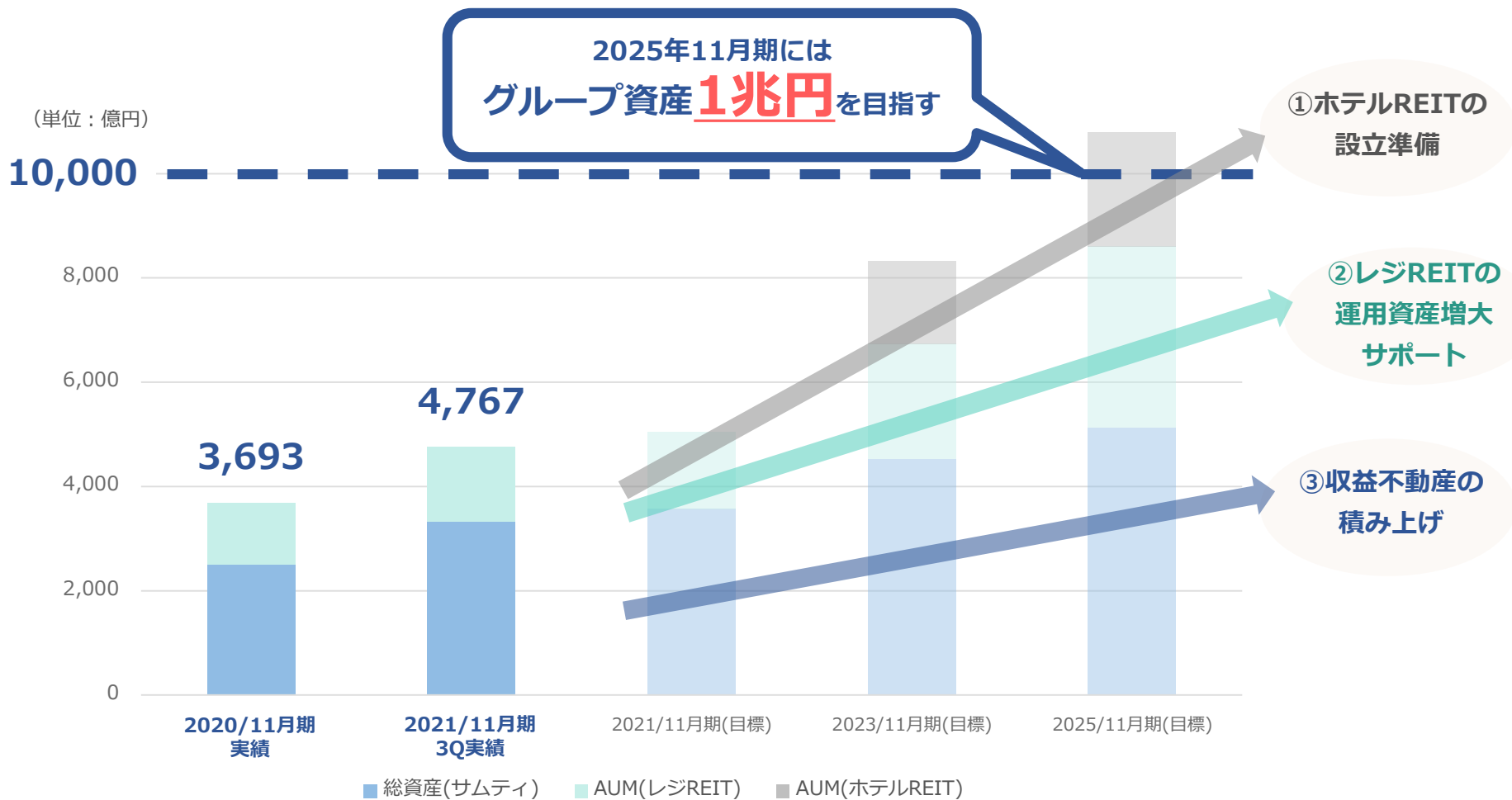
※グループ資産
 当社の総資産額 + 運用受託するREITの
 AUM (運用資産残高) を加算して算出



中期経営計画の進捗状況

- 総資産の増加により、3Qにおけるグループ資産[※]は、前期末と比較して、1,074億円 (+29.0%) 増大。
- 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。

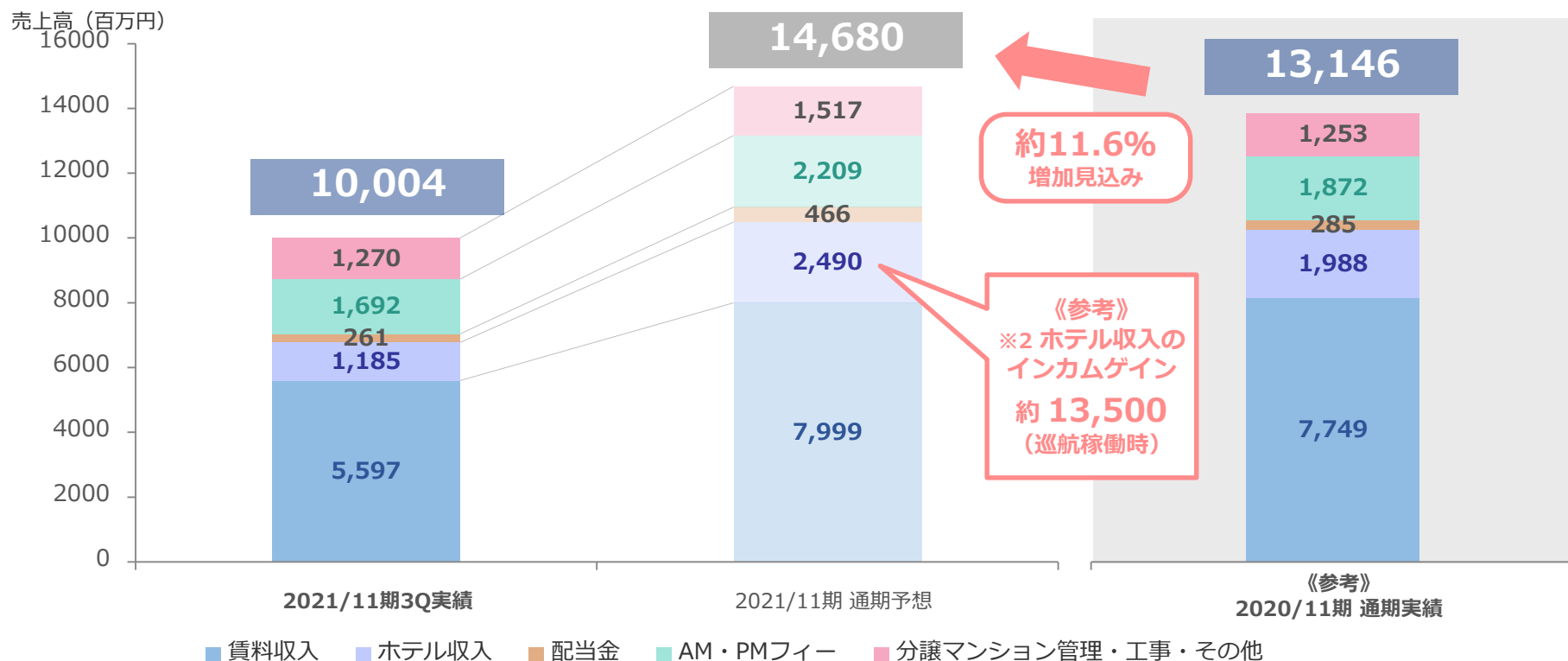
※ グループ資産：当社の総資産額 + REITのAUM（運用資産残高）を加算して算出。またREITのAUMは2021年8月末時点



<今後の見通しについて>

- 自社開発物件のリーシング強化とさらなる物件の取得により、今期の賃料収入は前期実績を上回る見込み。
- 3Qは緊急事態宣言期間中の延長に伴い、売上の増加ペースは横ばい。期末には、前期実績を大きく上回る見込み。
- サムティ・レジデンシャル投資法人(SRR)の持分による配当を4Qにも受領予定。出資口数の期中増加により、配当も増加見込み。
- SRRの3Qの物件取得により、取得フィーの増加。資産規模拡大により、AM・PM報酬は前期実績を上回る見込み。
- 主に工事受注数の増加により、前期実績を上回る見込み。

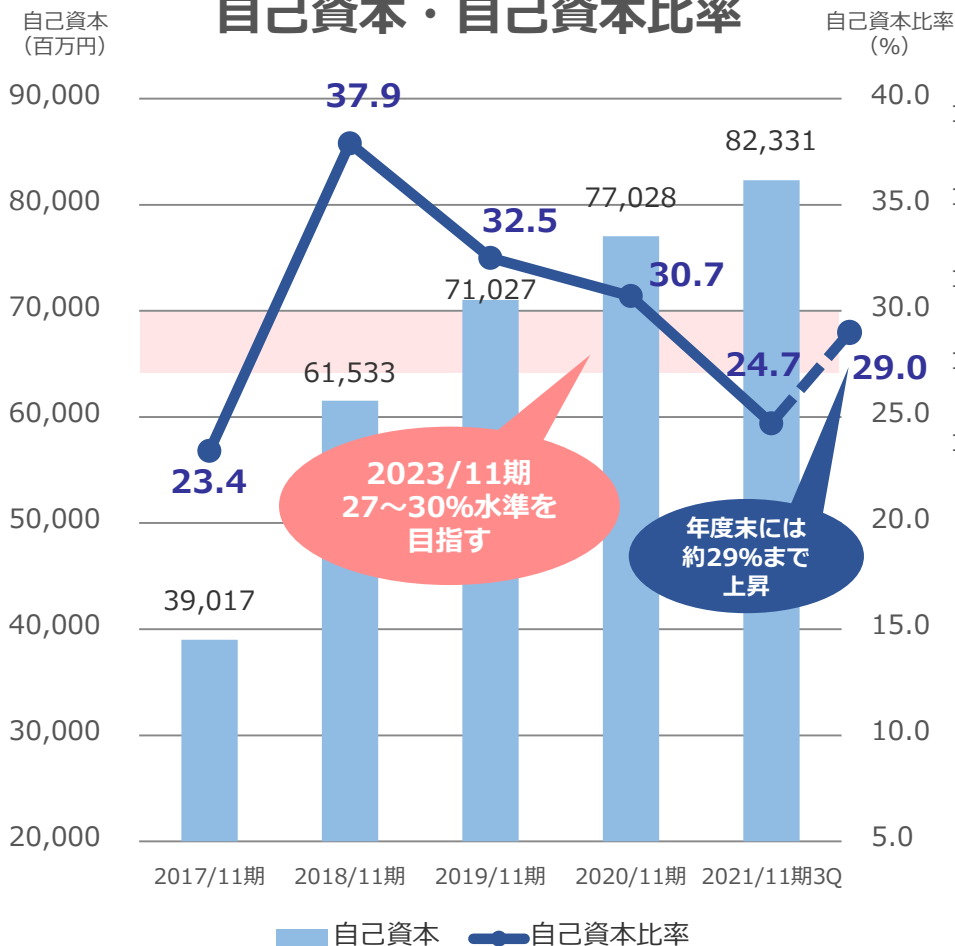
インカムゲイン^{※1}の推移と今期予想



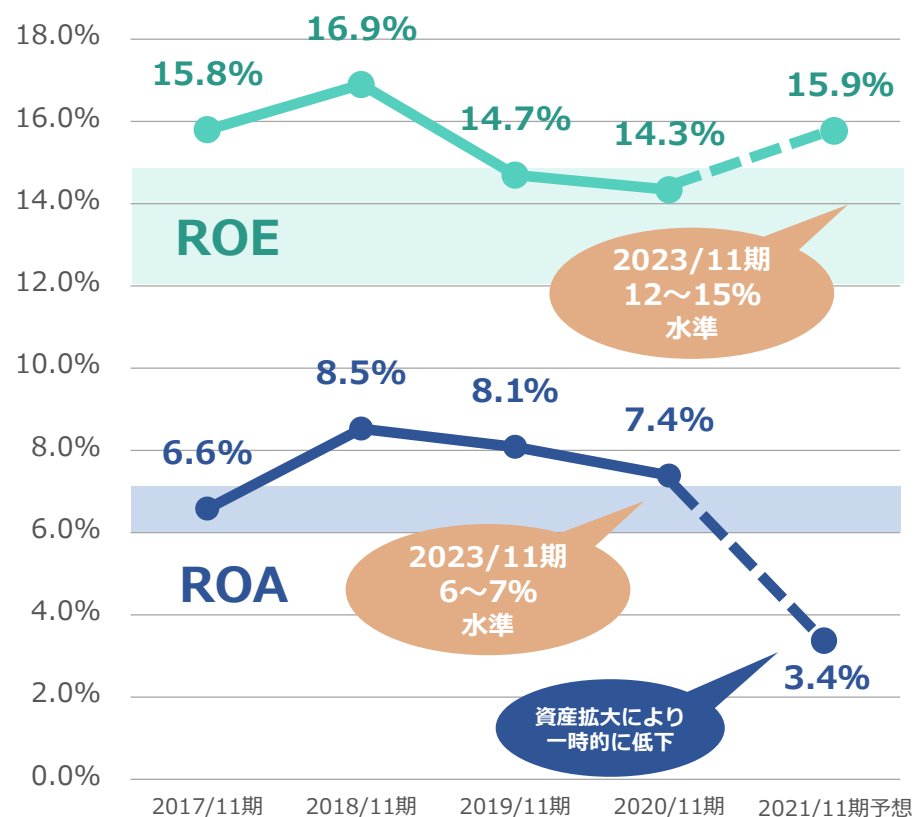
※1 インカムゲインは、各セグメントの売上高のうち、セグメント相殺除去前の数値を事業ごとに集計して算出
 ※2 当社グループの関与するホテルのうち、自社保有またはマスターリース契約を実施している合計18ホテルが対象
 巡航稼働時の売上高は、各ホテルの試算に基づき算出

- 従前の資産循環型の事業モデルからの進化を企図し、安定継続的な収益獲得に向け構造改革を実施中。
- 「開発して保有する」ビジネスを推進するべく、期中に保有資産を大幅に増加させたことに伴い、自己資本比率が前期までと比較して減少傾向となったが、大和証券Gによる転換社債の転換により、年度末には約29%まで上昇見込み。

自己資本・自己資本比率



ROE・ROA



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

- サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）の刷新に伴い、今年度から新たな計画へと拡大、成長投資を実行。
- 5年間（2021-2025年）の総投資額は約7,500億円。3Q時点での投資額累計は**2,421億円（進捗率32.3%）**となり、計画初年度で投資計画の3分の1を達成できる見込みとなった。テーマ別の進捗率は下記の通り。

2025年11月期までの投資計画目標 **約7,500億円（2,421億円／進捗率32.3%）**



レジデンス開発
(S-RESIDENCE)
(投資家向けワンルーム)

目標額
3,000億円



<進捗状況>
約**789億円**
(26.3%)



**ホテル
オフィス開発**

目標額
1,200億円



<進捗状況>
約**592億円**
(49.4%)



収益不動産の取得
(固定資産・棚卸資産)

目標額
2,500億円



<進捗状況>
約**689億円**
(27.6%)



海外事業

目標額
800億円



<進捗状況>
約**350億円**
(43.8%)

(注) 2020年12月以降に契約・決済およ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

トピックス・今後の取り組み

セキュリティ・感染症対策や、今後の従業員の増加を見据え、全国の拠点で順次、フリーアドレス制の導入等による、社会環境変化に対応したオフィス構築を実施中。今後も、当社グループ一丸となり事業拡大を進めてまいります。

大阪本社および大阪本店の移転 (2021年9月13日より業務開始)

所在地：大阪市淀川区西宮原 1-8-39 S-BUILDING新大阪

- 当社開発物件「S-BUILDING新大阪」へ大阪本社および大阪本店を移転。
(子会社のサムティプロパティマネジメント株式会社、サムティホテルマネジメント株式会社も新オフィスへ移転)
- グループのフロア集約と、レイアウト環境の整備による業務効率向上ならびに社員コミュニケーションの活性化による組織力強化を図る。



＜執務室＞
セキュリティ対策の強化



＜執務室＞
フリーアドレス制を採用



ニューノーマル対応の
ビデオ会議ブースの設置



リフレッシュスペース



S-BUILDING新大阪
(当社開発物件)

大阪本店 神戸営業所の開設 (2021年8月2日開設)

所在地：神戸市中央区磯上通 8-3-5 明治安田生命神戸ビル7F

- 兵庫エリアの営業強化を目的に、大阪本店配下に新たな営業拠点を神戸に開設。
- 地方都市の拠点網を活かした業務改革を実施。生産性を高められる場として、オフィスを活用していく機会を増やす。



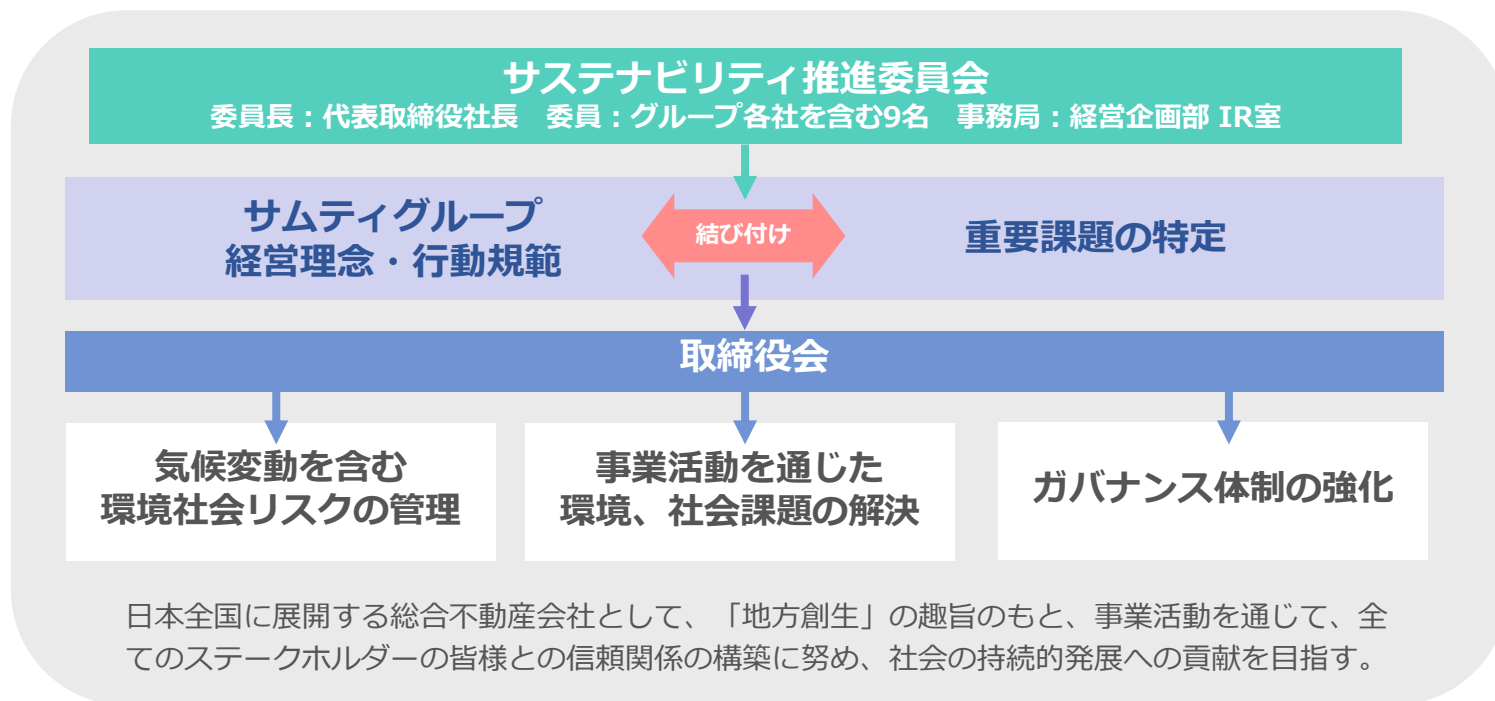
エントランス



ビデオ会議
ブース

- 持続可能な企業活動を推進・統括するため、グループ会社を含めた全社横断組織を編成。
- 本委員会を通じて、サステナビリティ経営の基本方針を策定し、経営方針や中期経営計画に対する検証を行うとともに、サステナビリティ課題に対する取り組みについて取締役会に報告、計画提案等を実施する。

主な活動推進




現在までの取り組み事例


環境認証の取得に向けた対応

当社で開発した不動産や今後開発する不動産で、日本政策投資銀行が実施する「DBJ Green Building」等の認証を取得予定。

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに



9 産業と技術革新の
基盤をつくろう



大阪ゼロカーボンファウンデーションへの参画

大阪府や民間企業との公民連携によるパートナーシップにより、持続可能な脱炭素社会の構築を目指す。

13 気候変動に
具体的な対策を



17 パートナーシップで
目標を達成しよう



- 当社の目指すべき方向性や、企業活動全般を表す对外発信スローガンおよび企業ステートメントを策定。
- 創業40周年を迎える2022年度を節目に、当社の持続的成長に向けたPR活動やブランディング戦略について計画中。

サムティグループ 新スローガン

不動産を、超えてゆけ。

企業ステートメントも決定！

「この場所に、木を組み合わせて住もう」

はじめてそう考えた人類は、

きっと異端者として笑われたでしょう。

でも、そんな非常識の積み重ねが、

いまをつくってきました。

私たちサムティは、不動産の異端者でありたい。

「その手があったか」と世界を驚かせたい。

まだ見ぬ挑戦に、心をおどらせ飛びこんでいく、

サムティに、ご期待ください。

～スローガンに込めた思い～

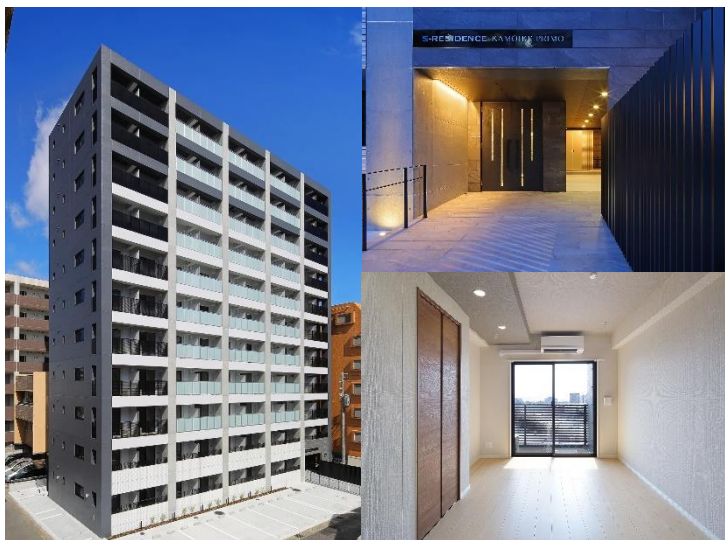
サムティは、「**不動産**」を起点にして、常識にとらわれず、従業員一人ひとりが新たなことにチャレンジをしてきた面白い会社です。

「**超える**」とは、いままでの常識やルールにとらわれずに発想し、ブレイクスルーを起こすことで、想像以上の結果を生み出す一連のアクションのことを指します。

当社のビジョン・価値観・社会的使命とともに、HPやメディアなどで今後、本スローガンやステートメントを起点にした、コミュニケーション施策を順次実施予定

- 九州初のS-RESIDENCEシリーズ「S-RESIDENCE鴨池PRIMO」が鹿児島市に竣工。
- JR九州新幹線の終点駅「鹿児島中央」駅周辺の開発が進んでおり、住宅の需要が高まっているエリア。
- 周辺には大学もあり、学生・単身社会人向けに安定した稼働が期待できると判断。

● 物件概要



物件名称	S-RESIDENCE鴨池PRIMO
所在地	鹿児島県鹿児島市鴨池二丁目2-7
交通	鹿児島市電谷山線「騎射場」駅 徒歩3分
竣工年月	2021年8月31日
規模	RC造11階建て（総戸数108戸：1R/1K）

繁華街の「天文館」まで電車1本で移動可能
鹿児島県庁、鹿児島市立図書館、鴨池公園など様々な施設が徒歩圏内

「地方大都市圏における戦略的投資」の主旨に則り、当社グループは今後も九州地方をはじめとした各地方都市における開発にも注力

(注) レジデンス開発計画の詳細はP.29を参照

シックスセンス京都プロジェクト

概要

2021年9月28日、資本業務提携先であるウェルス・マネジメント株式会社が推進中のホテル開発案件である、「シックスセンス京都プロジェクト」において、信託受益権を保有する特別目的会社に対して、匿名組合出資総額の38.5%を出資。

今後の展望

- 同プロジェクトは、世界的なホテルチェーンのIHG Japan Management 合同会社（インターコンチネンタル・ホテルズ・グループ）が展開する高級ホテルブランド「Six Senses」の日本初出店ホテルとして開業予定。
- 当社グループは本ホテル開業後も一定期間保有のうえ、出資持分における帰属利益を享受しつつ、将来的には設立準備中のホテルREITへの組み入れも検討。



ロビー（イメージ）



名称	(仮称) シックスセンス京都
所在地	京都市東山区馬町通妙法院北門前妙法院側町431
アクセス	京都市バス「東山七條」駅から徒歩1分 JR他各線「京都」駅からタクシー約7分
客室数	81 室(予定)
敷地面積	4,857.76㎡
竣工日	2024年12月（予定）



客室：プレジデンシャルスイート
マスターベッドルーム（イメージ）

(注) イメージは変更される可能性があります。

オークウッドホテル京都御池

(2021年10月1日開業)



外観

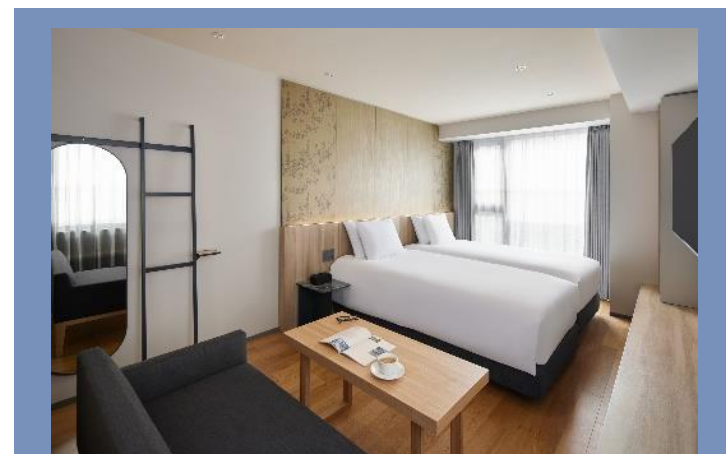
ホテルのコンセプト

オペレーターとして、世界各地でサービスアパートメントを展開するオークウッドを迎え、ホテルとサービスアパートメント両方の機能を有し、日常の便利さとホテルライフの快適さを合わせ持つ新しいスタイルのホテル。古都京都を堪能できるロケーションと最高級のサービスを満喫頂けます。

今後の展望

当社グループの中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」において、「ホテル開発事業の展開」は重点戦略の1つであり、2022年度にはホテルREITの設立を予定。当該REITへの組み入れを視野に、優良なホテルを積極的に取得・開発し、当ホテルもパイプラインとして検討を進める方針。

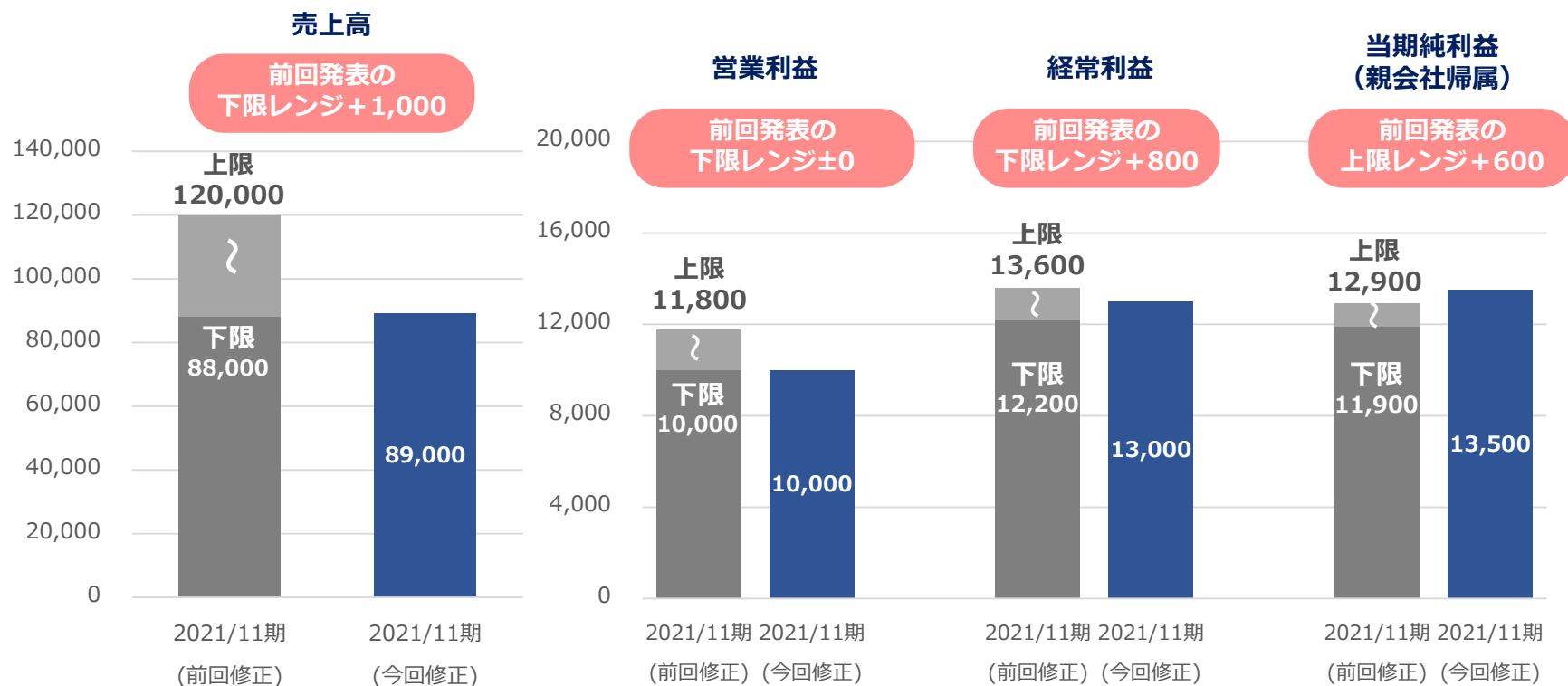
名称	オークウッドホテル京都御池
所在地	京都市中京区富小路通御池上る守山町165 番 1
アクセス	京都市営地下鉄東西線 「京都市役所前」駅（9 番口）より徒歩2分 京都市営地下鉄烏丸線及び東西線 「烏丸御池」駅（1 番口）より徒歩6分
客室数	120 室 (ホテルタイプ104 室、サービスアパートメントタイプ16 室)
敷地面積	707.68㎡
延床面積	4134.81㎡



客室：スタジオスーペリア

**2021年11月期 第3四半期
連結決算概要**

- 今期3回目の業績予想修正を実施。年度末を迎え、確度の高い集計が実施できる見込みから、レンジ形式から特定値へ計画修正。純利益については前回修正時のレンジ幅を押し上げ。**9期連続の増益を達成見込み。**
- 上記の業績予想修正を踏まえ、配当性向30%を目途とした配当予想の修正を実施。**さらなる増配を予定。**
期末配当を47円から51円に4円増額し、年間配当金合計額は90円。（参考／中間：39円）

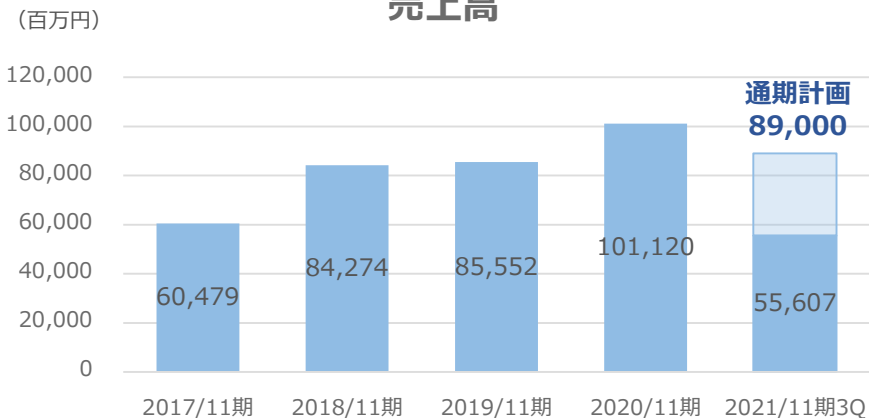


増益の主な理由

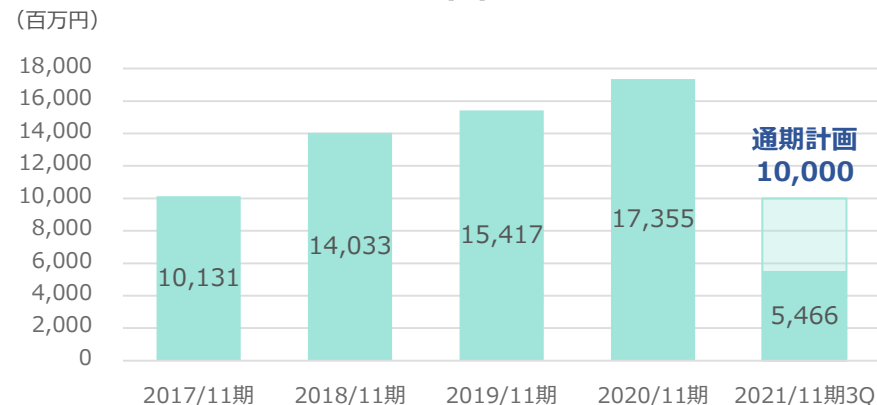
ウェルス・マネジメント株式会社の持分法適用化に伴う負ののれんの上振れにより、最高益を更新予定。

- 2021年11月期は**下期偏重型の予算編成**となっており、物件の仕入れは上期に、売却は下期に偏重した計画を遂行中。
- 修正後計画に対して売上高と四半期純利益は約60%、営業利益は約55%、経常利益は約50%まで推移。
- 進行中に積み上げた資産から得られる賃貸収益の後押しと、4Q中に計画している未決済案件の推進により、通期計画達成に向けた取り組みを実行中。

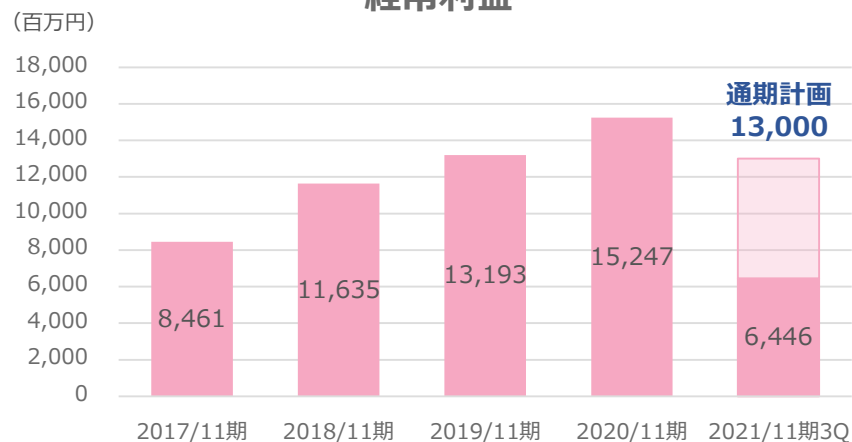
売上高



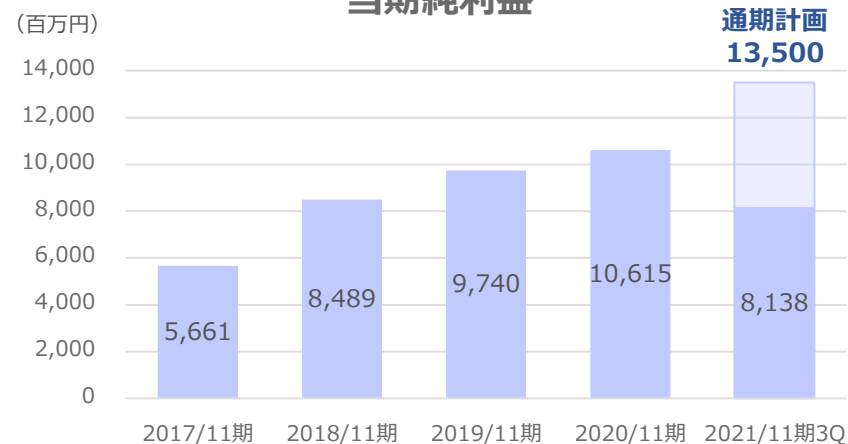
営業利益



経常利益



当期純利益[※]



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 中期経営計画の目標設定に基づいて、インカムゲイン最大化に向けた戦略を実行中。
- 8月に実施したサムティ・レジデンシャル投資法人への物件供給などにより、3Qには売上高および各種利益が増加。売上高、経常利益、当期純利益については、前年同期を上回る傾向となった。
- 通期予想はレンジ予想から特定値へ修正し、年度末までに予定している物件売却により、達成の確度は高い状況。

(単位：百万円)	2020/11期3Q		2021/11期3Q		前年比		2021/11期 通期予想	
	実績※	構成比	実績	構成比	増減	増減率	修正後	進捗率
売上高	47,394	100.0	55,607	100.0	8,213	17.3%	89,000	62.5%
売上原価	33,081	69.8	44,089	79.3	11,008			
販売費・一般管理費	7,339	15.5	6,051	10.9	-1,288			
営業利益	6,973	14.7	5,466	9.8	-1,507	-21.6%	10,000	54.7%
営業外収益	68	0.1	3,414	6.1	3,346			
営業外費用	1,646	3.5	2,415	4.3	769			
経常利益	5,395	11.4	6,466	11.6	1,071	19.9%	13,000	49.7%
特別利益	153	0.3	3,317	6.0	3,164			
特別損失	109	0.2	194	0.3	85			
純利益（親会社株主帰属）	3,653	7.7	8,138	14.6	4,485	122.8%	13,500	60.3%
1株当たり純利益	89.71	-	202.31	-	112.59	125.5%	326.98	-

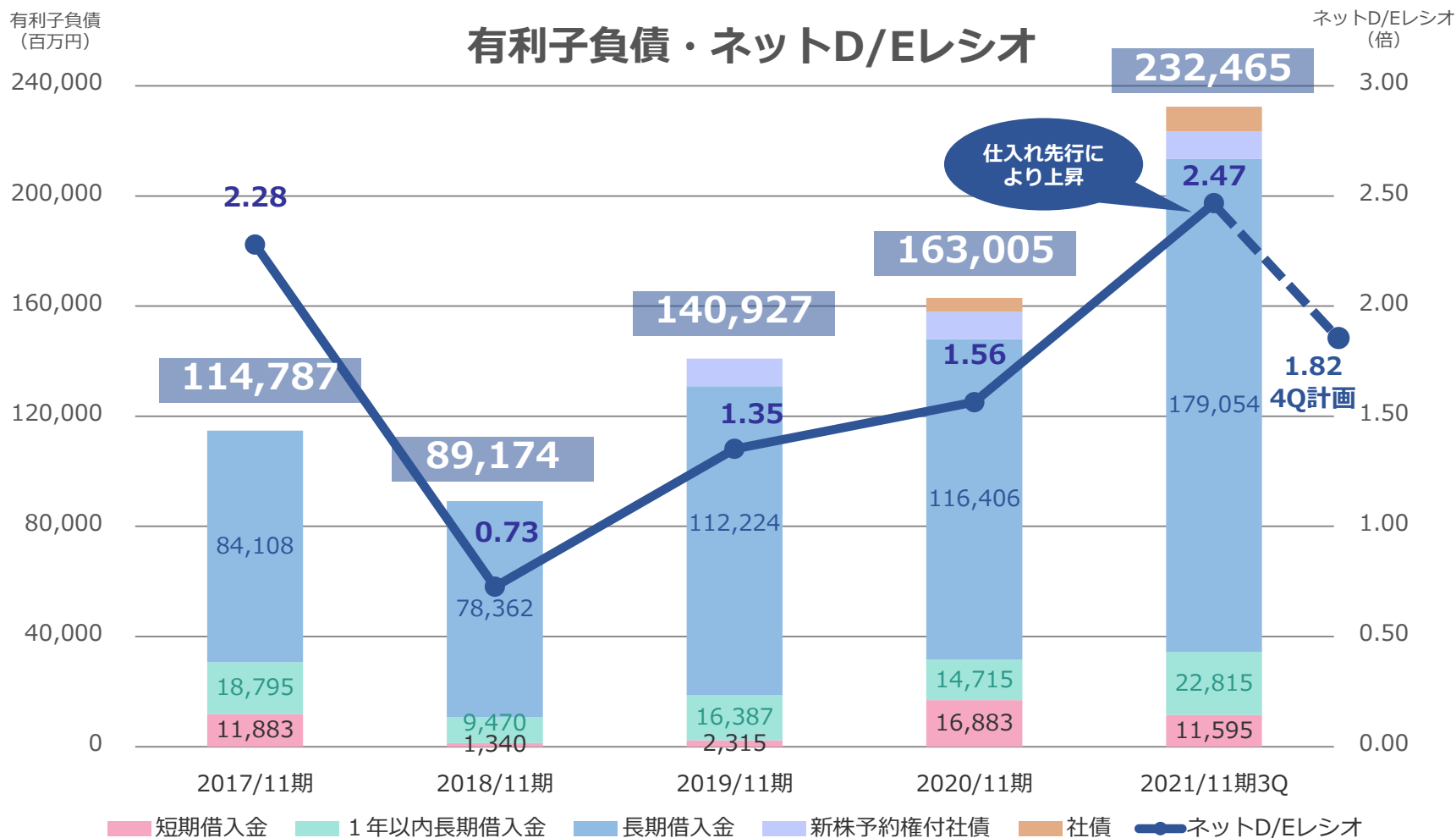
※ 販売用不動産に係る会計方針の変更により、四半期連結損益計算書の組替を反映した数値で記載

(注) 2021/11月期連結業績予想の1株当たり純利益については、9月30日公表の「第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換完了に関するお知らせ」に記載の転換社債型新株予約権付社債の権利行使を考慮しております。

- 資産の積み上げを計画期間の早い段階で遂行中。当社グループの総資産は前期末比で約820億円増加。
- 資本効率や財務規律等を重視しながら、今後も継続的にインカムゲインの最大化を図る方針。

(単位：百万円)	2020/11期 期末実績	2021/11期 3Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	250,864	332,925	82,061	◇販売用不動産
流動資産	158,608	225,045	66,437	物件取得 +60,456百万円
現金及び預金	42,511	29,290	-13,221	振替その他 +39,020百万円
販売用不動産	58,265	120,274	62,009	物件売却 -36,738百万円
仕掛販売用不動産	42,512	69,799	27,286	
固定資産	92,255	107,879	15,623	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	71,938	83,214	11,275	開発用地取得・建築費 +53,818百万円
無形固定資産	143	128	-15	振替その他 -26,522百万円
投資その他の資産	20,173	24,537	4,363	
負債合計	173,164	244,001	70,837	◇有形固定資産
流動負債	39,497	40,444	946	収益不動産取得 +25,359百万円
短期借入金	16,883	11,595	-5,287	振替その他 -14,083百万円
1年内返済予定の長期借入金	14,715	22,815	8,099	
固定負債	133,666	203,557	69,890	◇株主資本
長期借入金	116,406	179,054	62,648	四半期純利益 +8,211百万円
社債	5,000	9,000	4,000	配当金の支払い -3,344百万円
新株予約権付社債	10,000	10,000	-	自己株式の取得 -384百万円
純資産	77,699	88,923	11,223	
負債純資産合計	250,864	332,925	82,061	
有利子負債	163,005	232,465	69,460	
株主資本	76,945	81,446	4,501	
自己資本比率 (%)	30.7%	24.7%	-6.0%	

- 財務規律を注視しつつ成長投資を実行中。借入金増加に伴い、負債の返済期限の分散化および調達金利の低減を推進。
- 長期借入金の平均借入期間は13.3年、平均金利は1.10%、うち収益不動産の借入期間は15.0年、金利は1.10%で推移。



(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

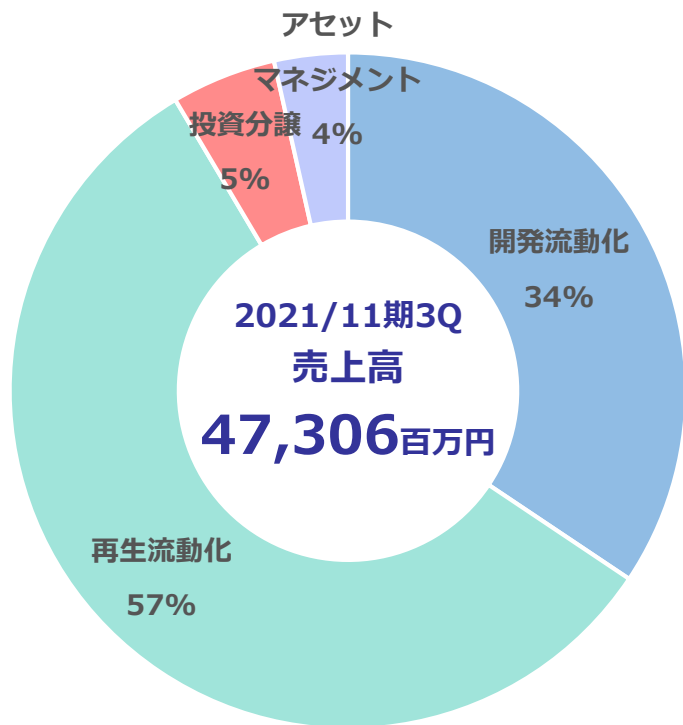
2021年11月期 第3四半期 セグメント別連結決算概要

		売上高	前年比
不動産事業	下期偏重の計画通りの物件売却により、前年同期比で増加。年度末までに予定している物件の売却によって、通期予想値での着地を順調に推進。	47,319百万円	+19.5%
不動産賃貸事業	上期には前年同期比割れしていた賃貸事業の売上高が同水準まで回復。仕入れ先行により、資産増加に対する賃料の貢献が今後見込まれることから、さらなる中長期的な収益獲得を目指す。	6,133百万円	+0.6%
その他の事業	ホテルの客室収入増加により、売上は前年同期比で増加。今後、稼働率の回復とともに収益性向上を企図。セグメント利益では赤字幅を減少させ、通期予想値での着地を推進。	2,447百万円	+26.9%

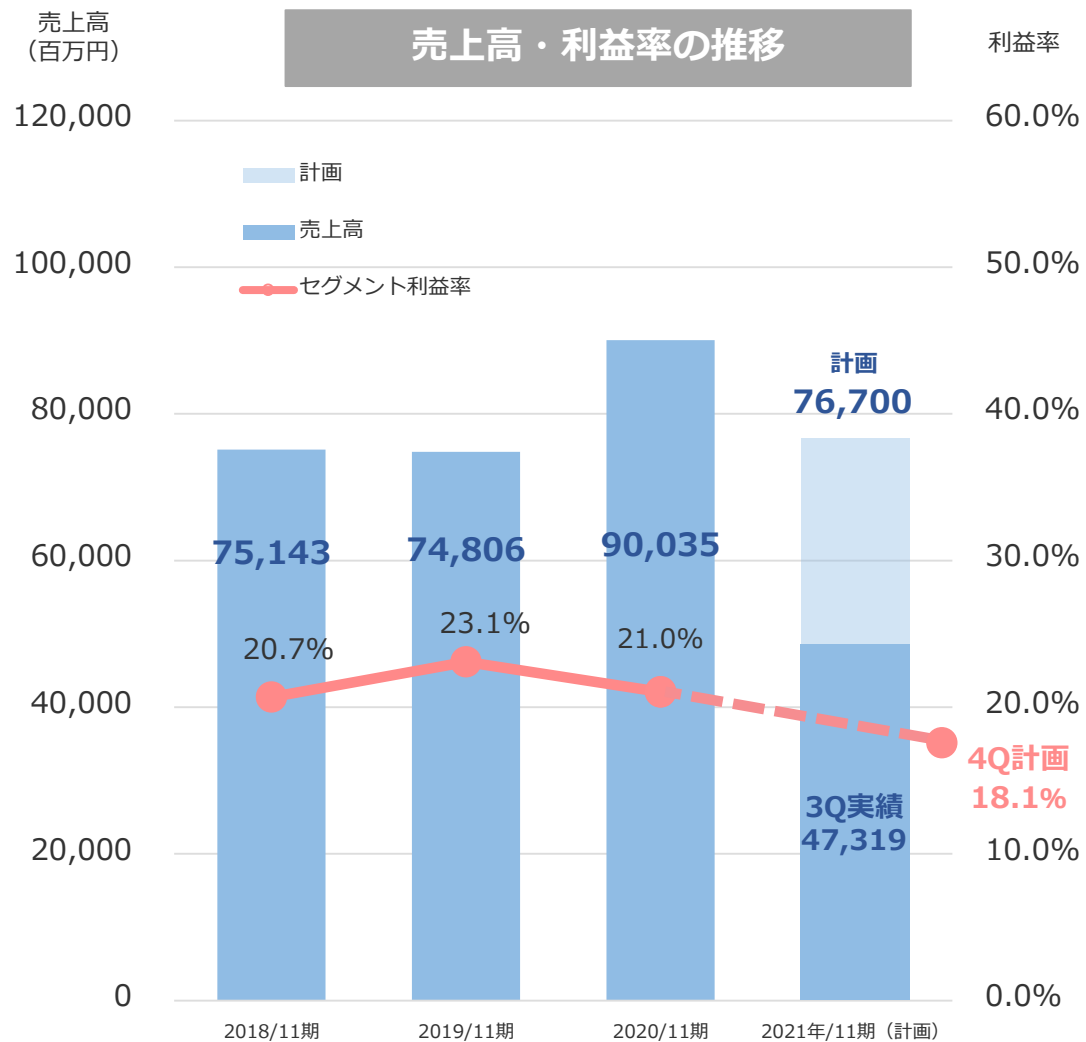
(単位：百万円)	2020/11期3Q		2021/11期3Q		前年比		2021/11期 通期予想	
	実績※	利益率	実績	利益率	増減	増減率	修正後	進捗率
売上高	47,394	-	55,607	-	8,213	+17.3%	89,000	62.5%
不動産事業	39,589	-	47,319	-	7,729	+19.5%	76,700	61.7%
不動産賃貸事業	6,098	-	6,133	-	35	+0.6%	8,500	72.2%
その他の事業	1,929	-	2,447	-	518	+26.9%	4,200	58.3%
調整額	-223	-	-292	-	-69	-	-400	-
営業利益	6,973	14.7%	5,466	9.8%	-1,507	-21.6%	10,000	54.7%
不動産事業	8,330	21.0%	8,719	18.4%	388	+4.7%	13,900	62.7%
不動産賃貸事業	2,721	44.6%	2,606	42.5%	-115	-4.2%	3,800	68.6%
その他の事業	-602	-	-2,348	-	-1,745	-	-2,200	-
調整額	-3,476	-	-3,511	-	-35	-	-5,500	-

※販売用不動産に係る会計方針の変更により、四半期連結損益計算書の組替を反映した数値で記載

区分別売上高



売上高・利益率の推移



(注) 左側の詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、右側の売上高は、セグメント間取引調整後の金額を記載

- 3Qまでの実績は45物件、取得金額ベースで約182億円の開発用地を取得。
- 今後、決済を予定している案件を含めると計69件、約301億円（通期計画対比で75.8%）まで進捗中。

取得金額ベース（進捗）

通期予算	2021/11月期3Qまで	
	実績	進捗率
397億円	182億円	45.9%

決済予定	実績 + 契約済未決済	
		進捗率
119.0億円	301億円	75.8%

（注）土地の取得金額ベース

取得件数ベース（地域別）

	北海道	首都圏	中部	関西	中国	九州	合計
取得決済実績(3Qまで)	1件	15件	9件	8件	8件	4件	45件
契約済未決済	2件	7件	6件	4件	3件	2件	24件
合計	3件	22件	15件	12件	11件	6件	69件

（注）決済予定の金額および契約済み未決済の取得件数については、SPCを通じて取得予定のプロジェクトである「シックスセンス京都」および「（仮称）シャングリ・ラ京都二条城」を除いて算出

- 3Qまでの実績は開発および再生流動化で計31物件を売却、また投資分譲では2物件（132戸）を販売。
- 棟数ベースでの売却進捗率は58.9%。今後、決済予定の物件を含めると94.6%まで推移。

売却件数ベース（進捗）

売却種別／計画	通期計画	2021/11月期3Qまで	
		実績	進捗率
開発流動化 計	21件	5件	23.8%
（うち S-RESIDENCE）	(19件)	(3件)	-
（うち ホテル）	(2件)	(2件)	-
再生流動化	33件	26件	78.8%
投資分譲 ※	2件	2件	100.0%
固定資産	-	-	-
合計	56件	33件	58.9%

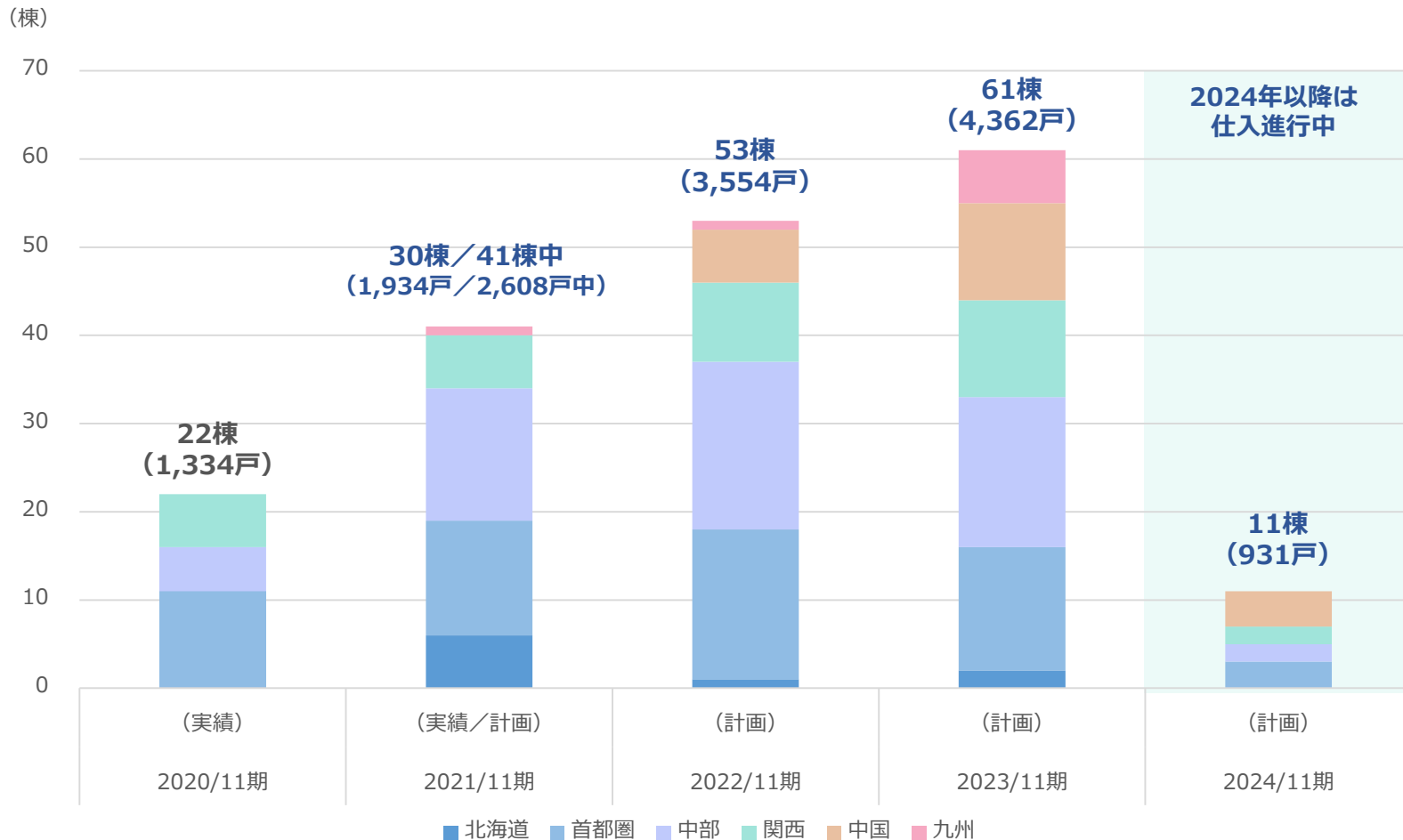
売却予定	実績 + 売却予定	
	実績	進捗率
11件	16件	76.2%
(11件)	(14件)	-
-	(2件)	-
9件	35件	106.1%
-	2件	100.0%
-	-	-
20件	53件	94.6%

売却件数ベース（地域別）

売却種別／エリア	北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計
開発流動化 計	1件	-	2件	2件	-	5件
（うち S-RESIDENCE）	(1件)	-	(2件)	-	-	-
（うち ホテル、オフィス）	-	-	-	(2件)	-	-
再生流動化	1件	9件	8件	4件	4件	26件
投資分譲	-	1件	-	1件	-	2件
固定資産	-	-	-	-	-	-
合計	2件	10件	10件	7件	4件	33件

※ 投資分譲については販売中物件を棟単位ベースで集計

- 2021年度3Qまでに、レジデンス30棟（1,934戸）が竣工。4Q以降にはさらに11棟（674戸）が、22年度には53棟（3,554戸）、23年度に61棟（4,362戸）、24年度に11棟（931戸）が、それぞれ竣工予定。
- 全国各都市で**合計136棟、約9,521戸**の開発計画を進行中。22年以降は広島エリアでの案件も順次竣工。



(注) S-RESIDENCE・投資分譲の開発実績の合計

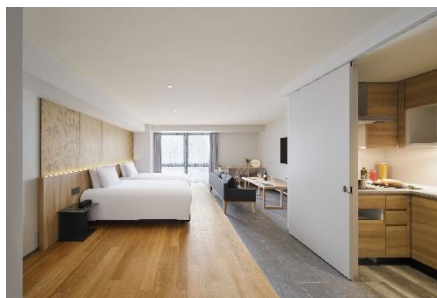
- 2021年10月1日に「オークウッドホテル京都御池」が開業。
- ホテルプロジェクトの今後の対応案件として、「シックスセンス京都PJ」が追加。

種別	開業年度	P J 名称 (仮称)	所在地	室数	開業 (竣工) 予定
ホテル	2021年	オークウッドホテル京都御池	京都市中京区	120	2021年10月1日開業
		計 1棟		120	
	2022年以降	(仮称) ホテル飛騨高山PJ	岐阜県高山市	161 (予定)	2022年冬
		(仮称) 羽田ホテルPJ	東京都大田区	362 (予定)	2023年秋
		(仮称) シックスセンス京都	京都市東山区	81 (予定)	2024年冬
	(仮称) シャングリ・ラ京都二条城	京都市上京区	80~100 (予定)	2025年春	
		計 4棟		684~704 (予定)	
オフィス	2024年	(仮称) 大通西5丁目II オフィスビルPJ	札幌市中央区	-	2024年
		計 1棟			

(注) 上記の開発計画は、作成日現在の数値であり、今後変更となる可能性があります



オークウッドホテル京都御池
エントランス

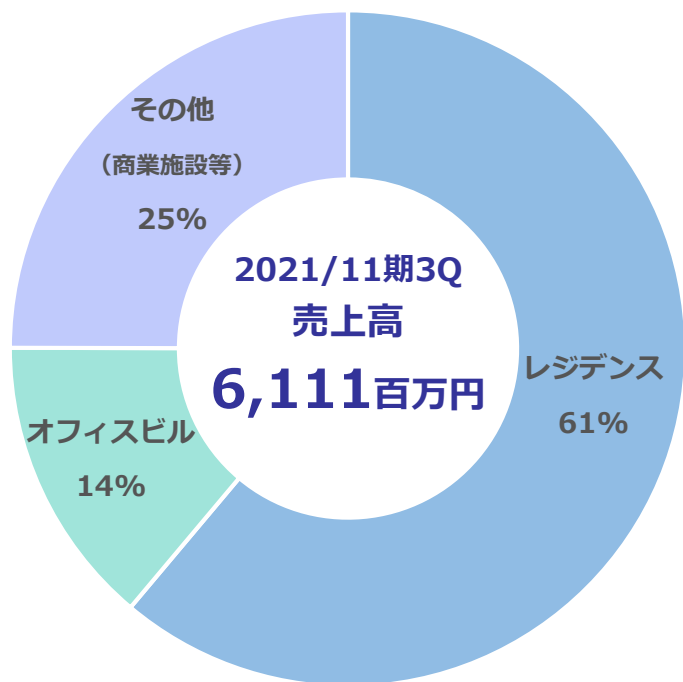


オークウッドホテル京都御池
客室：スタジオデラックス

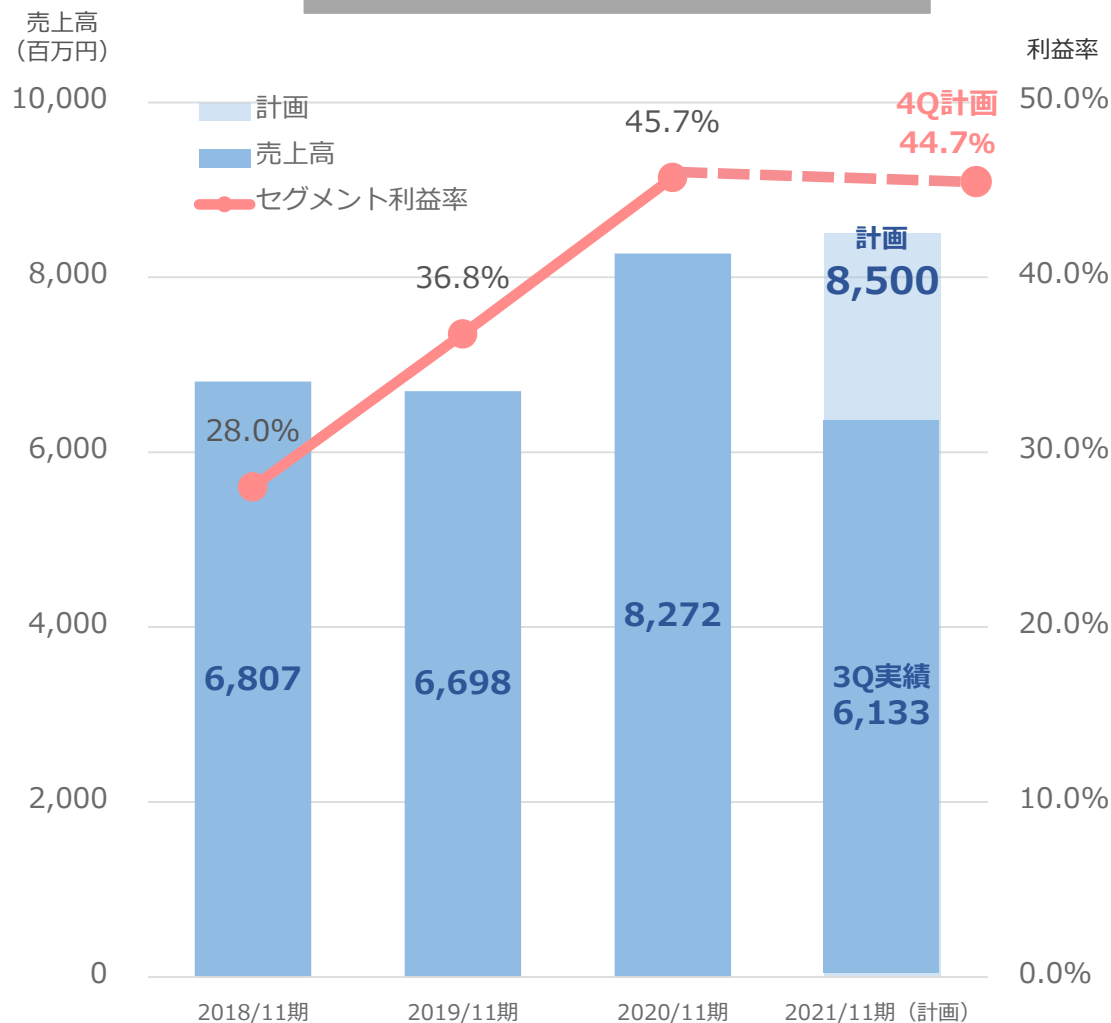


オークウッドホテル京都御池
ロビー

区分別売上高



売上高・利益率の推移



(注) 左側の詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、右側の売上高は、セグメント間取引調整後の金額を記載

- 3Qまでの実績として計46物件、約400億円の収益不動産を取得。
- 金額ベースでの取得進捗率は83.3%。今後の決済予定が確定している物件を含めると126.0%となり、順調なペースで推移。通期の取得計画を達成できる見込みとなった。

取得金額ベース（進捗）

通期予算	2021/11月期3Qまで	
	実績	進捗率
480億円	400億円	83.3%

決済予定	実績 + 契約済未決済	
	実績	進捗率
205億円	605億円	126.0%

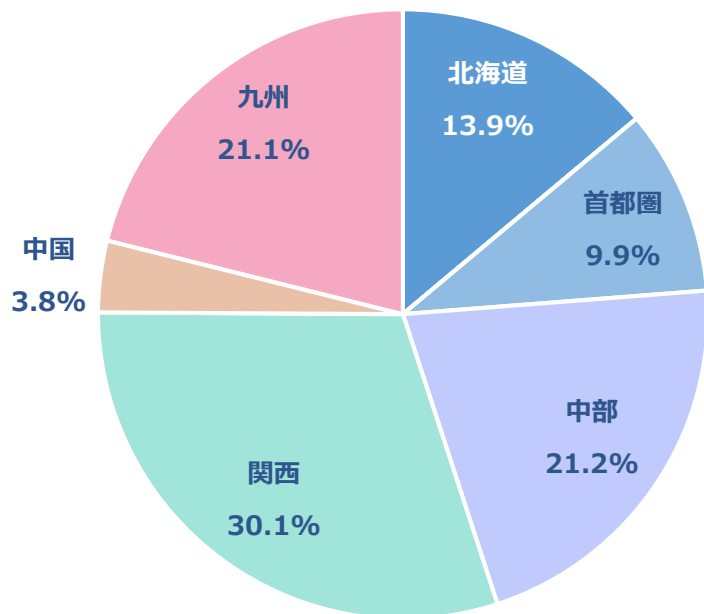
取得件数ベース（地域別）

	北海道	東北	首都圏	甲信越	中部	関西	中国	九州	合計
取得決済実績(3Qまで)	5件	-	12件	0件	9件	8件	1件	11件	46件
契約済未決済	5件	-	4件	1件	3件	5件	1件	2件	21件
合計	10件	0件	16件	1件	12件	13件	2件	13件	67件

(注) 取得金額および取得件数については、SPCを通じて取得を行った「アロフト大阪堂島」を除いて算出

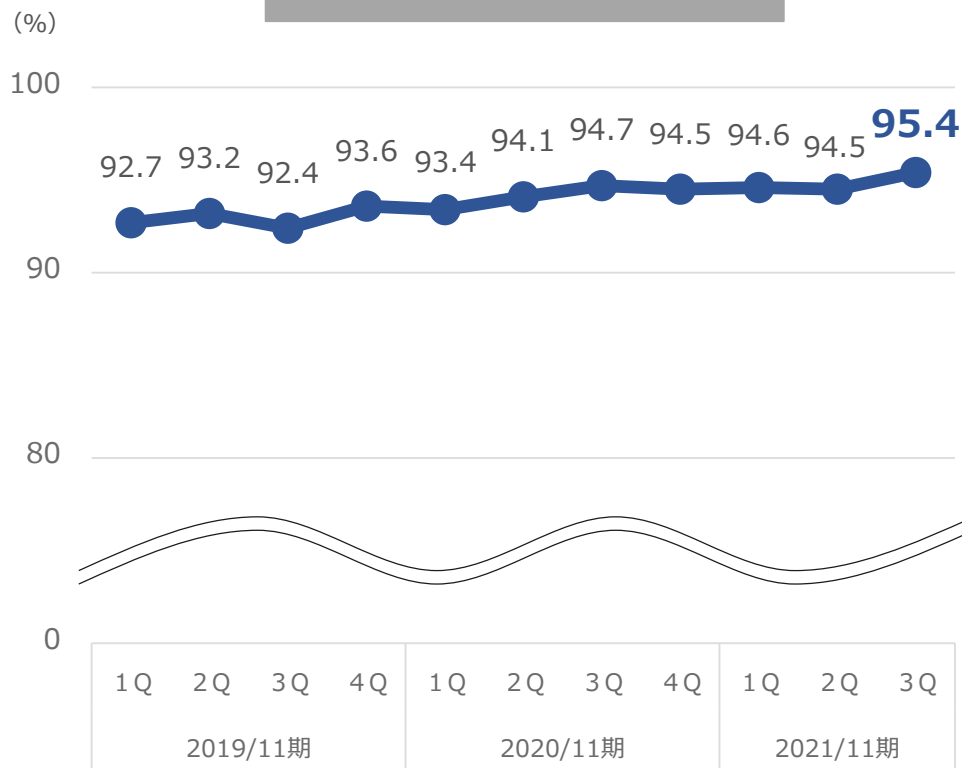
- 賃貸不動産を全国主要都市に分散して保有し、バランスのとれたポートフォリオを構築。
- レジデンス稼働率は95%付近の高い水準を維持し、安定収益を継続的に獲得できる状況が続いている。

地域別保有資産の割合



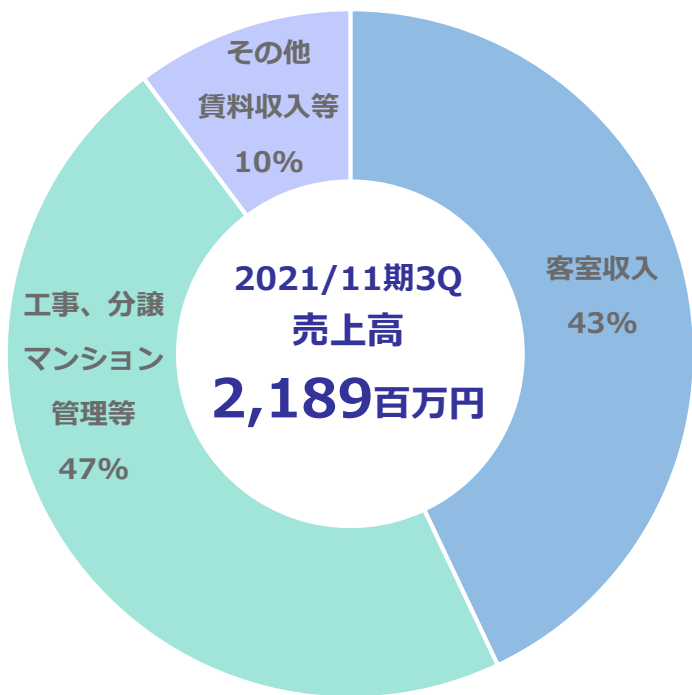
(注) 2021年8月31日現在。サムティグループ連結で保有する販売用不動産および固定資産の延床面積を基に集計

レジデンスの稼働率推移

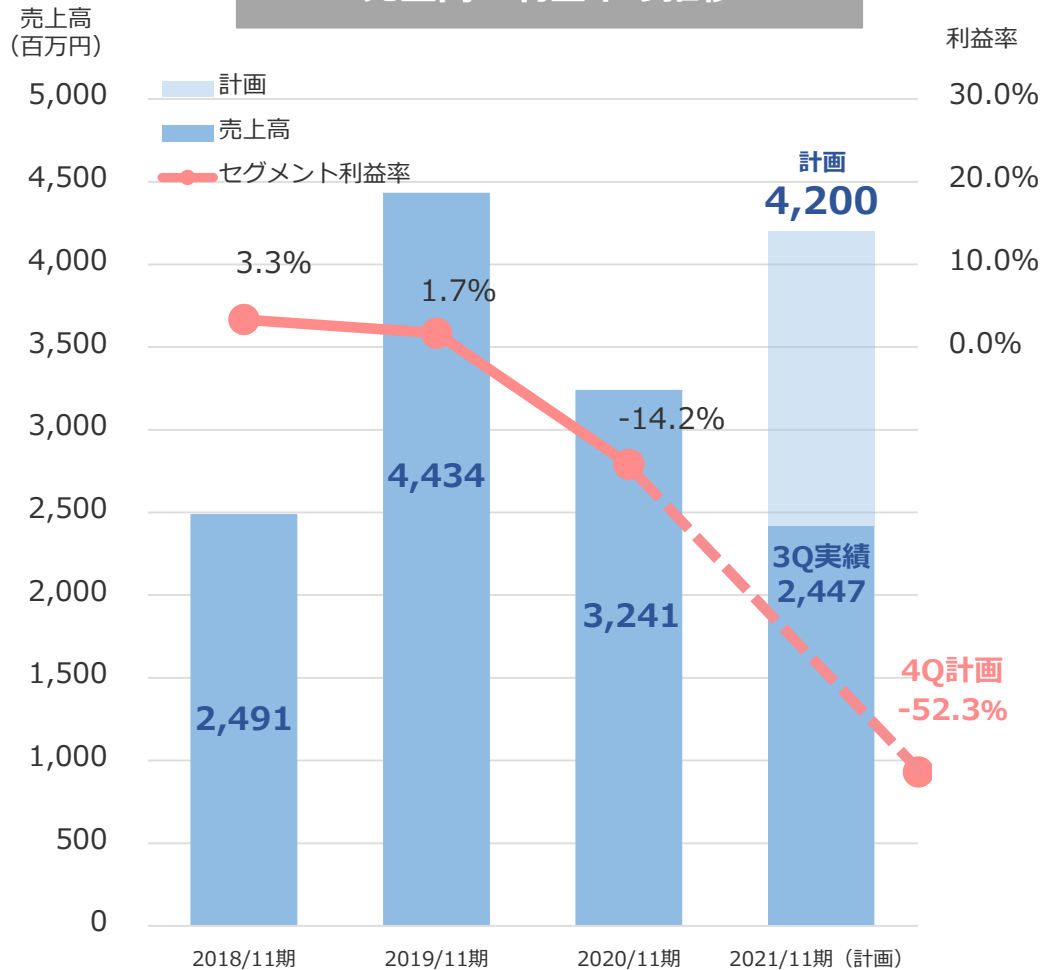


(注) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率
面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／総賃貸可能面積
※新築で取得し、一定の期間を経過していない等、特殊な物件は集計対象外

区分別売上高



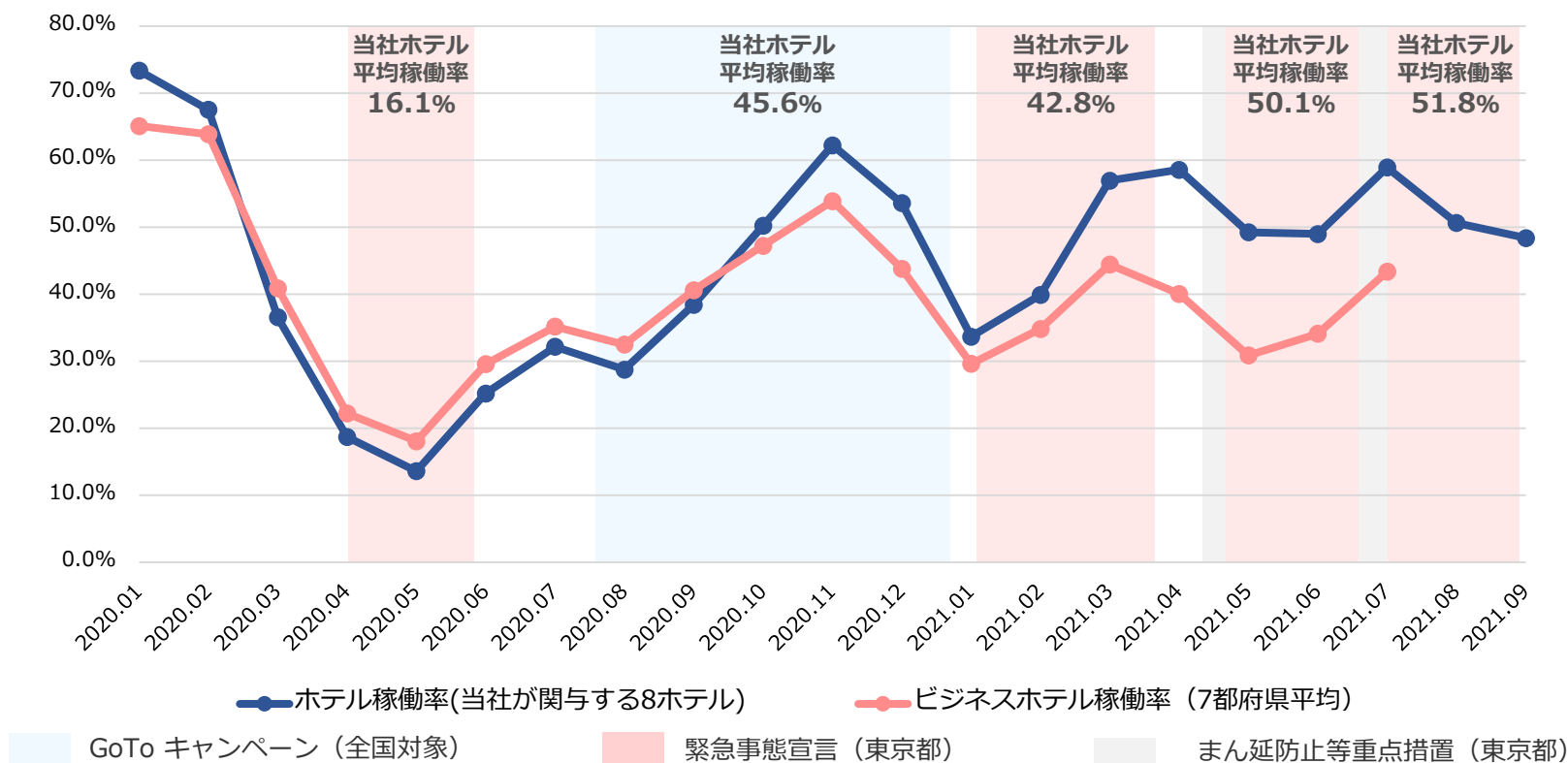
売上高・利益率の推移



(注) 左側の詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、右側の売上高は、セグメント間取引調整後の金額を記載

- 当社が関与するホテルは2020年10月以降、すべての月で対象7都府県の平均稼働率をアウトパフォームしている。
- 新規感染者数・重症者数の減少を受けて、2021年9月30日付で緊急事態宣言が解除。人流抑制のため政府は1カ月間の経過措置を継続中。今後は、ワクチン接種証明書などを使った行動制限の緩和や、GoToキャンペーン等の消費喚起策の再開が見込まれていることから、旅行市場およびホテル稼働率の持ち直し傾向が続くことが期待されている。

ホテル稼働率の推移



出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【7都府県】 栃木県、東京都、京都府、大阪府、広島県、福岡県、長崎県
 【8ホテル】 ホテルサンシャイン宇都宮、センターホテル東京、エスペリアイン日本橋箱崎、エスペリアイン大阪本町、エスペリアホテル京都・ネストホテル広島八丁堀、エスペリアホテル博多、エスペリアホテル長崎

- 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、その情報の正確性およ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

