



決算説明資料

2020年11月期



S-RESIDENCE赤羽（東京都北区）

サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

この度の新型コロナウイルスに罹患された方々、ご家族、ご関係者の皆様には心よりお見舞い申し上げます。

また、医療関係者、保健機関をはじめ、感染拡大防止にご尽力されている皆様に敬意を表するとともに、心より感謝申し上げます。

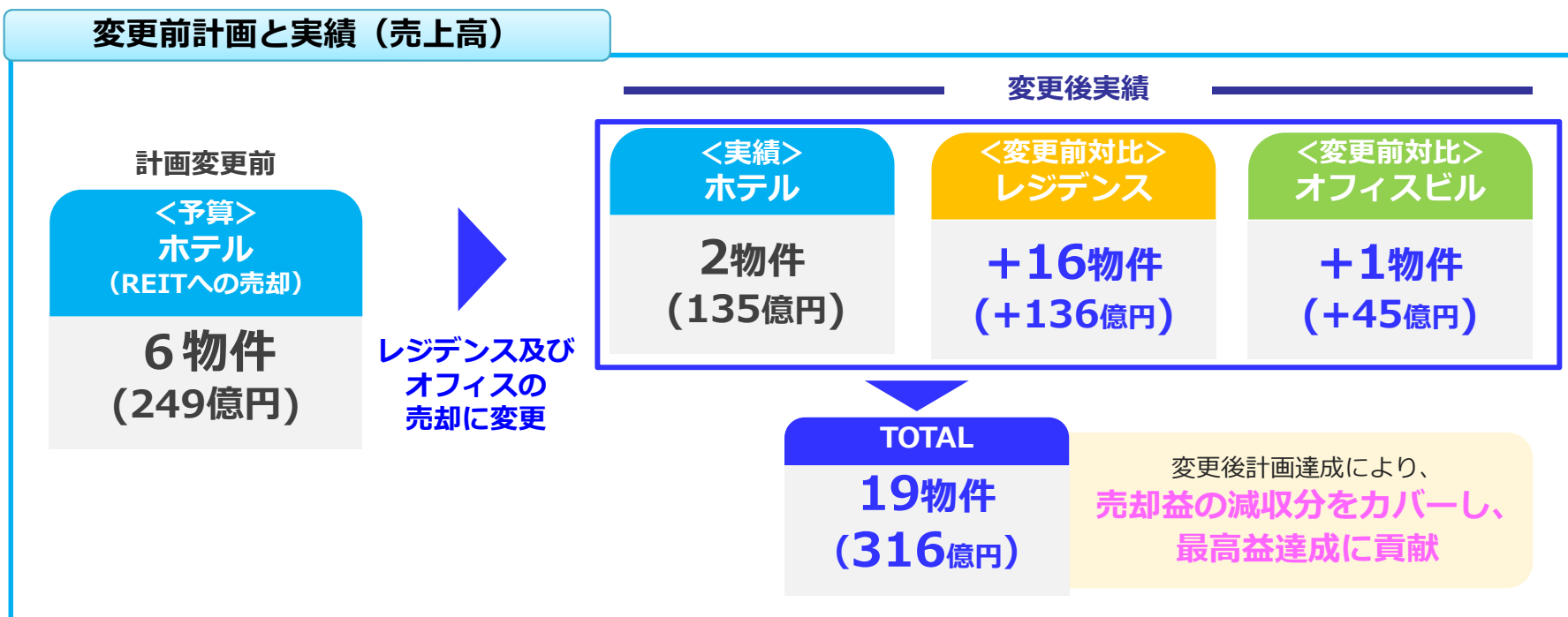
サムティ株式会社役職員一同

1. 2020年11月期業績サマリー	… P. 04	9. 2020年11月期連結決算概要	… P. 46
2. コロナウイルス感染拡大防止対策	… P. 07	✓ 2020年11月期連結決算概要	
3. 中期経営計画の見直し	… P. 09	✓ 2020年11月期連結貸借対照表概要	
4. 2021年11月期連結業績予想	… P. 32	✓ 財務戦略	
5. ベトナムにおける 分譲住宅事業への進出	… P. 34	✓ 有利子負債・ネットD/Eレシオ	
6. オフィスプロジェクト	… P. 38	10. 2020年11月期セグメント別連結決算概要	… P. 51
7. 営業エリアの拡大への取り組み	… P. 41	✓ 2020年11月期セグメント別連結決算概要	
8. REITへのスポンサーサポート	… P. 43	✓ 【不動産事業】仕入の状況－マンション開発用地	
		✓ 【不動産事業】販売実績－開発・再生流動化・投資分譲	
		✓ 【不動産事業】連結決算 概要	
		✓ 【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】取得実績	
		✓ 【不動産賃貸事業】連結決算 概要	
		✓ 継続安定した利益の確保について	
		✓ 【不動産賃貸事業】保有レジデンスの地域別状況、稼働率	
		✓ 【その他の事業】連結決算 概要	
		11. 【配当方針・株主還元	… P. 63
		12. 株主優待制度変更	… P. 65
		13. 株式の状況	… P. 67

2020年11月期業績サマリー

2020年11月期は、ホテルREIT設立を前提とした販売計画を期初に策定。期中に新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、外部環境を鑑み、REIT設立及びホテルの売却時期を見直し。

計画達成に向けた取り組みとして、売却予定物件の入替を実施。ホテルREITへの売却想定額の減収分については、レジデンスおよびオフィスビルの売却が奏功し、当初計画以上の収益を獲得できた。



変更前計画と実績（概要）

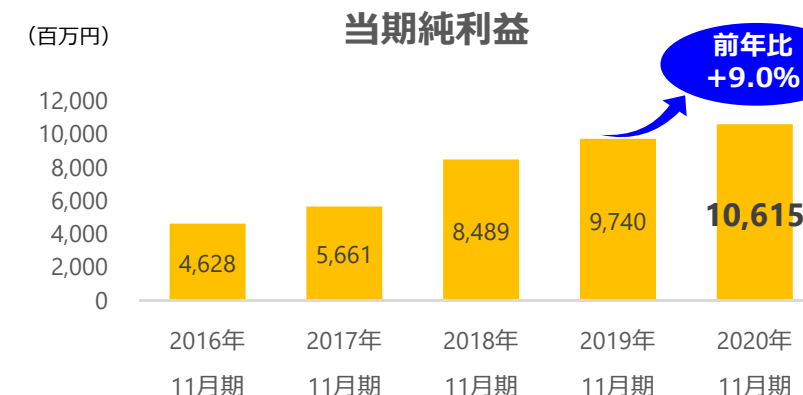
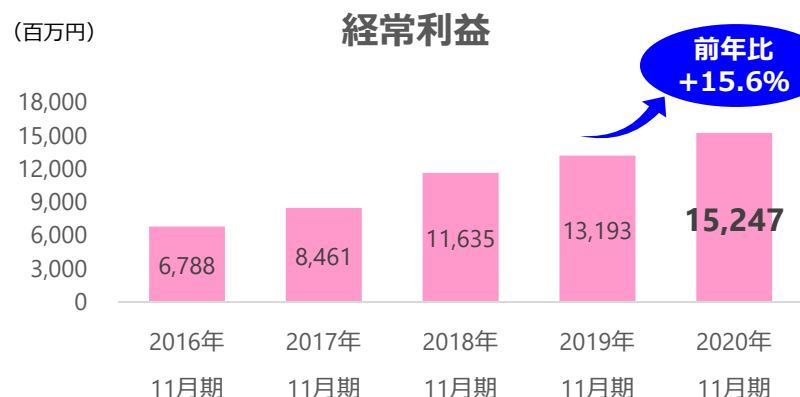
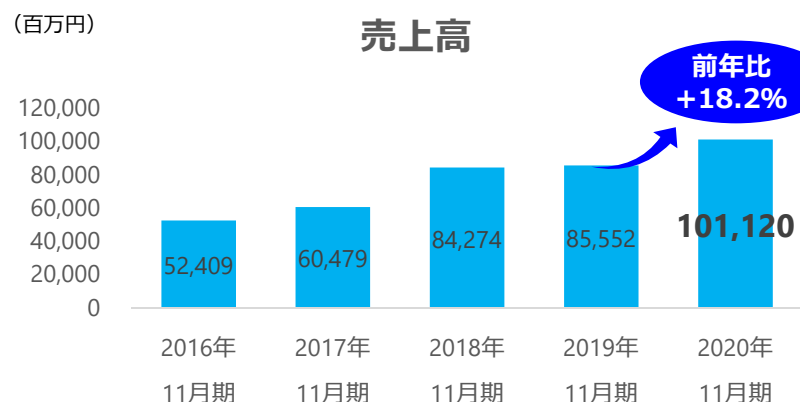
- 自己資本比率は30%水準を維持
- 開発用地および収益不動産の取得は、緊急事態宣言の発出に伴う外出自粛要請・出社抑制等による営業活動の制限をほとんど受けず堅調に推移しており、資産規模を拡大できた

■売上高 1,012億円 (前年比+18.2%) ■営業利益 173億円 (前年比+12.6%)
 ■経常利益 152億円 (前年比+15.6%) ■当期純利益 106億円 (前年比+9.0%)

★ 6期連続増収、8期連続の増益を達成

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、先行き不透明な状況となりましたが、当社グループの主力である賃貸マンションにおける事業では、稼働率、賃料水準、物件売買価格、賃貸状況ともに順調に推移。

その結果、当社として初の売上高1,011億、純利益106億円の過去最高益を更新いたしました。



* 親会社株主に帰属する当期純利益

コロナウイルス感染拡大防止対策

迅速な感染症対策と法人間取引（BtoB）特化により、安定した業績を確保

当社グループでは新型コロナウイルスの感染拡大を受け、2020年2月より同業他社に先んじた対応を実施。在宅勤務体制の早期構築や接触機会の削減に取り組み、取引先関係者様・従業員及びその家族の安全確保に努めております。また、法人間取引（BtoB）ビジネスに特化しており、非対面による事業継続も可能。

感染症対策

【人事・労務】

- 時差出勤、短時間出社
- 在宅勤務
- 自動車・自転車通勤の奨励
- 不要不急の出張自粛

【設備・ツール】

- 在宅用リモート接続PC・通信機器の貸与
- オンライン会議システム
- チャットツール
- 社内申請のペーパーレス化
- 検温機器や応接スペース内アクリル板・消毒液の設置



BtoBビジネス

- REIT等への売却を中心とした、ビジネスモデル
- 法人間取引に特化した、収益不動産の仕入れ・開発・賃貸事業
- 各種オンラインツールを介して行われる、プロ同士での非対面環境での営業活動



今後、再び緊急事態宣言等の発令に基づく接触削減の社会的要請が行われた場合においても

出社率10%程度

での**業務継続**が可能な体制を構築

柔軟かつ時代に沿った効率的な働き方への転換に着手

中期経営計画の見直し

新たな中期経営計画
「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」
策定について

サムティ株式会社
SAMTY Co., Ltd.
2021年1月

- 新型コロナウイルス感染症の世界的拡大により、不動産マーケットを取巻く事業環境は大きく変化。
- 発生から約1年が経過し、経済回復シナリオによるマーケットへの影響を想定できるようになってきており、計画見直しの時期と判断。見直し後計画は、アフターコロナを見据えた内容として刷新。

コロナでわかったこと

① 物件の賃貸キャッシュフローについて

- ・ **レジデンス** 景気変動の影響を最も受けにくい安定的なアセット。不動産価格と賃料ともに上昇トレンドが続く
- ・ **ホテル** 感染拡大期には苦戦を強いられたが、政府による観光立国政策は堅持。収束後には需要が戻る
- ・ **オフィス** 在宅勤務の対応が困難な企業も多くあり、特に地方都市でのオフィスの需要は底堅い

② 長引く低金利政策

金融緩和の下支えにより、不動産のイールドギャップは高く、国内不動産について、魅力的な投資対象との見方は当分続く

計画変更の概要

「サムティ強靱化計画」の見直しを実施し、
アフターコロナ版として再スタート

重点戦略の見直し

コロナ禍での外部環境の変化、ホテルREIT設立に関する課題に対応した計画の更新および拡充

計画年度の変更

「営業利益200億円」に関しては、延期により、変更することなく継続的に取り組む方針

基本方針について

- 新型コロナウイルスの感染拡大の影響を慎重に踏まえ、中期計画の見直しを実施。
- 事業環境やマーケットを鑑み、重点戦略および計画年度を刷新。

従前の
強靱化計画
における重点戦略

- ・ REITを中心としたビジネスモデルの展開
- ・ フィー収入ビジネスの強化
- ・ 地方大都市圏における戦略的投資
- ・ ホテル、オフィス開発の展開

1	<p>「開発して保有する」 ビジネスへの転換</p> <p>Point</p> <ul style="list-style-type: none"> ● インカムゲインの最大化と、税制改正に伴う対応をテーマにした出口戦略の見直し【具体的対応】 ・ 完成後物件は、原則3年間保有
2	<p>ホテルREIT設立に向けた 取り組みの継続</p> <p>Point</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 今後も継続的に投資機会を発掘し、厳選して着手。REIT設立に向けた取り組みを推進
3	<p>地方大都市圏における 戦略的投資の継続</p> <p>Point</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 今後も全国の政令指定都市、および地方の中核都市圏において、戦略的投資を推進
4	<p>海外事業での収益基盤の構築</p> <p>Point</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新たな成長ドライバーの役割を担い、今後、当社グループ事業の柱として育てていく【具体的対応】 ・ VINHOMES社との協業と継続的な取り組み ・ SAIを通じた、新たな投資案件の獲得

資産保有型の
デベロッパー

として収益の安定化を図りながら、構造改革

従前の強靱化計画の
コンセプトを
継続的に注力

新たな成長戦略として
海外事業に着手

- アフターコロナ版として、数値計画及び計画年度を2025年度までに延長。
- 高い生産性・財務健全性を維持するため、営業利益および、生産性指標であるROE・ROA、自己資本比率の目標を継続。
- 新たな達成水準として、売上高に占める賃料収入の金額・利益を増大させる。

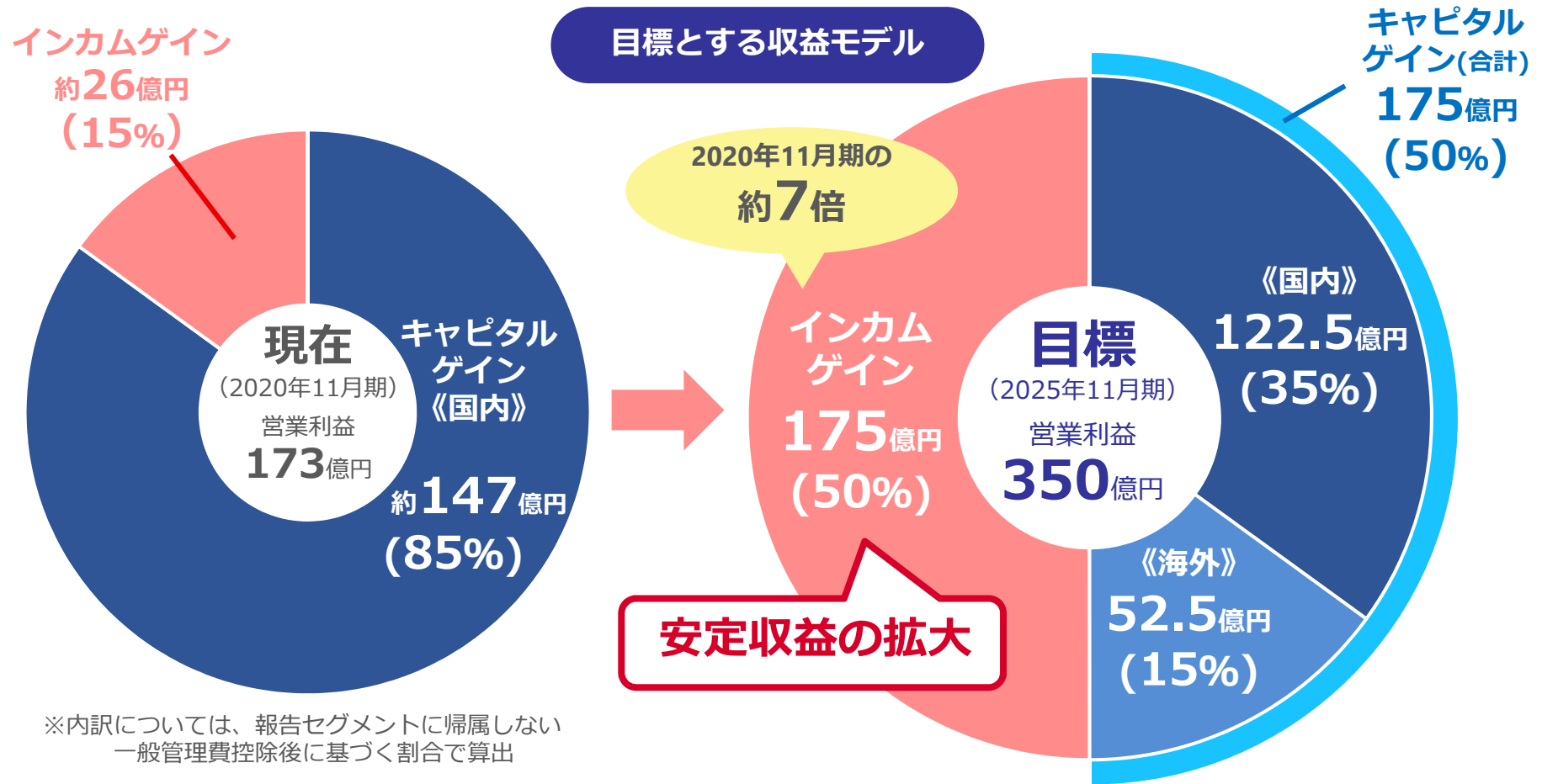
アフターコロナ版

「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」 数値目標

	2020年11月期 実績	サムティ強靱化計画 2023年11月期 数値目標	サムティ強靱化計画 2025年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 水準 (350億円)	2,200億円 水準 (450億円)
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）

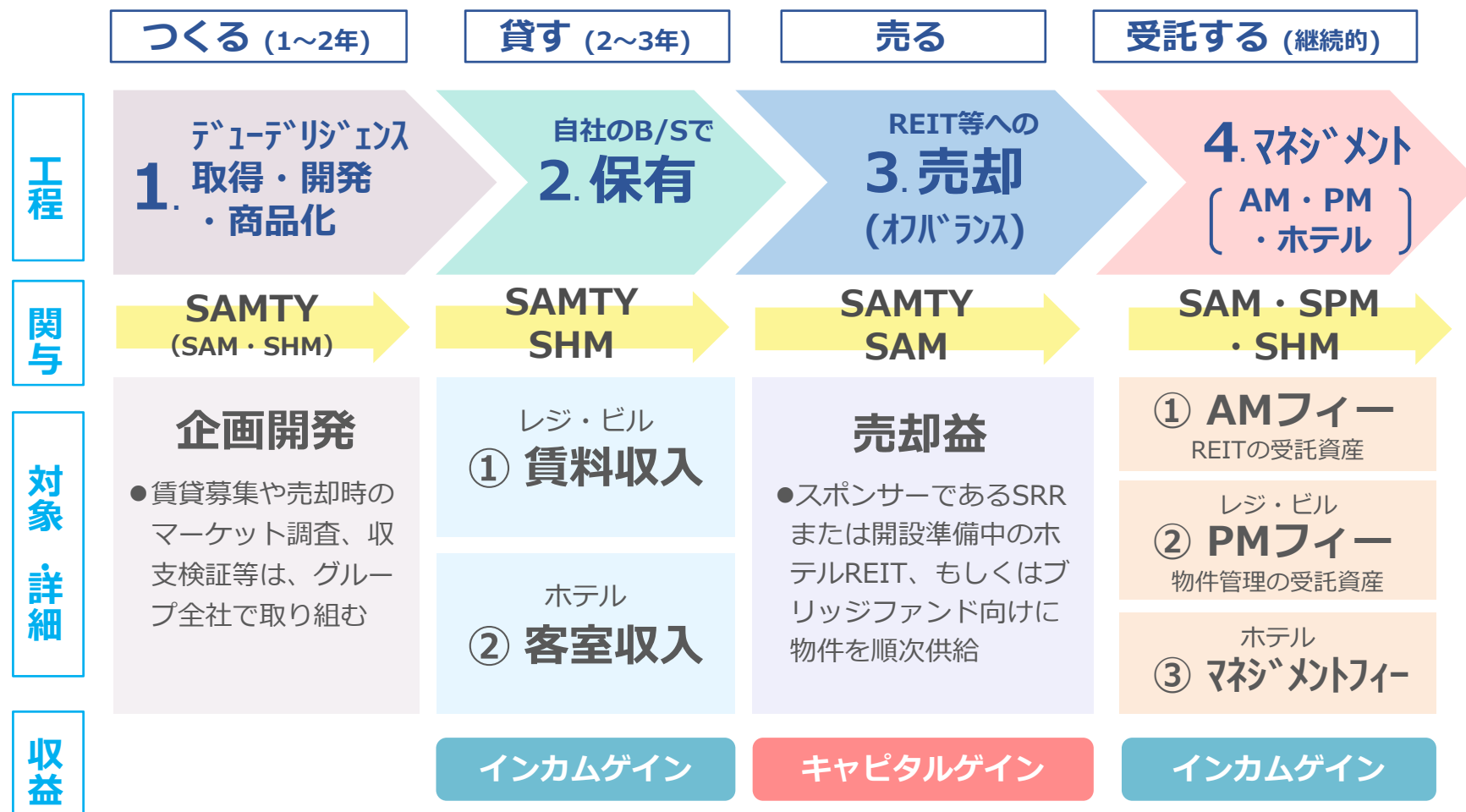
- グループ全体での安定収益の獲得に向けて収益構造改革を実施。
- 国内ではキャピタルゲイン（開発利益等）中心から、安定収益であるインカムゲイン（賃貸収入）を拡大。完成物件は早期売却から賃貸保有へ転換。サステナビリティを重視した収益モデルへ移行。
- 海外事業への進出により、グループの成長性に中長期的視点での貢献が見込まれる。



「キャピタルゲイン」・・・投資による売買差益のこと

「インカムゲイン」・・・保有資産から得られる継続的収入のこと

- 完成物件を約3年間保有する、資産保有型のデベロッパーとして事業推進。
- 完成前に自社の賃貸資産としての収益を獲得できることに加え、REITへの売却後もグループ会社を通じて、AM/PMフィーやマネジメントフィーの形態で継続的収益（インカムゲイン）が得られる。



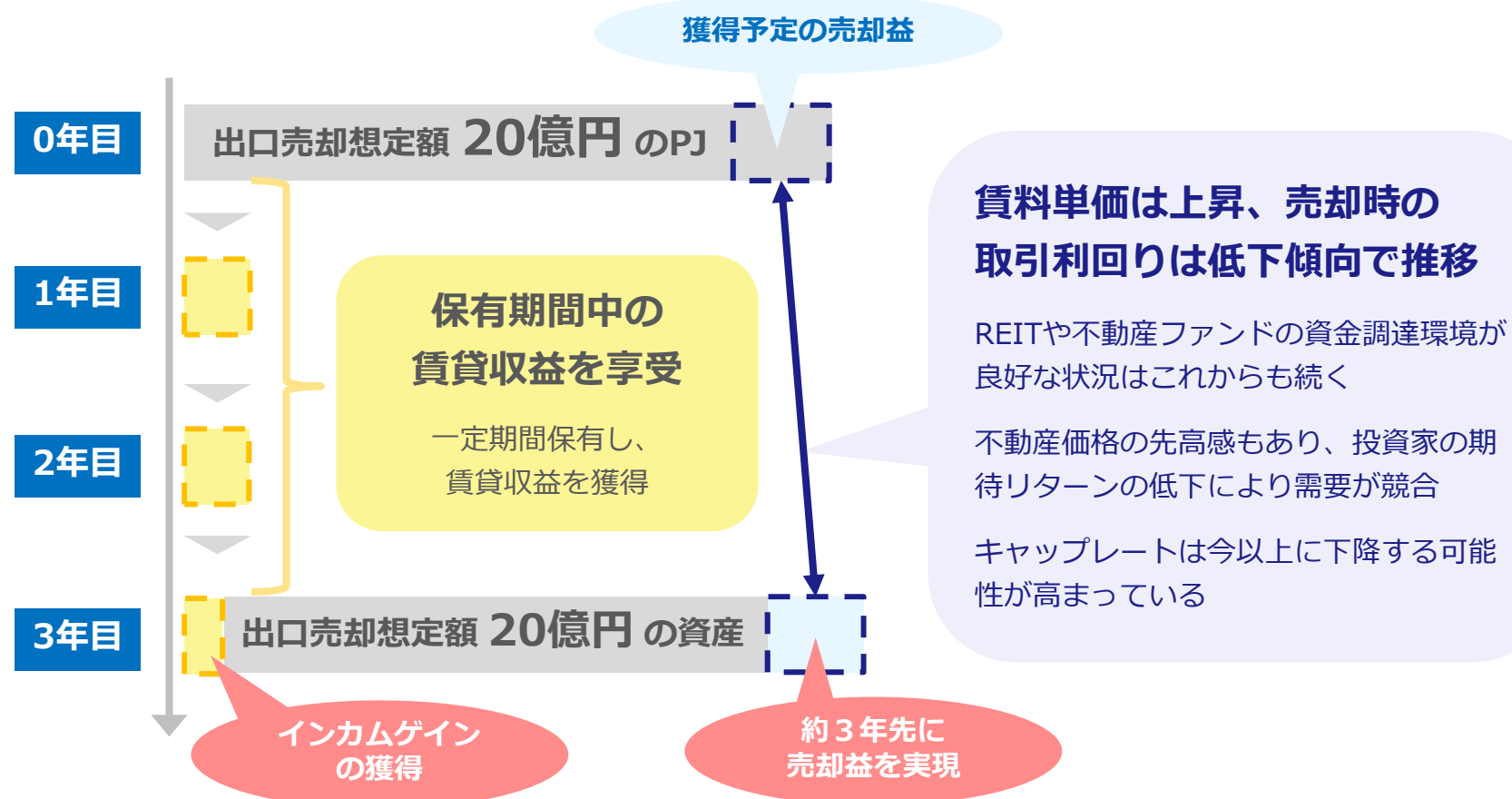
※ SAM … サムティアセットマネジメント、 SHM … サムティホテルマネジメント、 SPM … サムティアオペティマネジメント、 SRR … サムティ・レジデンシャル投資法人の略

重点戦略の見直し①

「開発して保有する」ビジネスへの転換

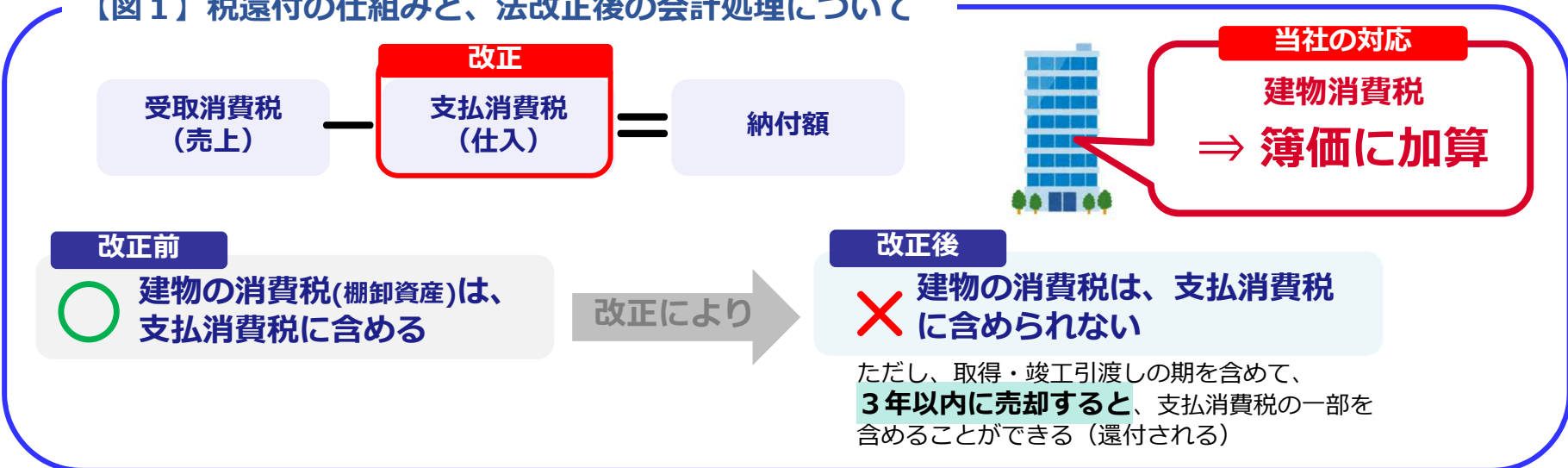
- 当社では、投資収益の早期回収や、キャッシュフロー獲得のため、完成物件（レジデンス）についてはこれまでリースアップ後、速やかに売却を実施する方針で事業を展開してきた。
- 今後は、マーケットでの売却価格の先高観などを考慮し、**完成後約3年での売却を想定。**

「開発して保有する」ビジネスモデルのイメージ



- 令和2年度の税制改正において、「居住用賃貸建物」に係る消費税の控除制度の適正化が行われ、当社の開発する住宅（棚卸資産）は、改正の適用※により、取得年度には、**仕入税額控除を受けられなくなった。**

【図1】 税還付の仕組みと、法改正後の会計処理について



【図2】 売買における具体例



※改正の概要については、国税庁のホームページをご確認ください

重点戦略の見直し②

ホテルREIT設立に向けた取り組みの継続

- 当社が関係する既存ホテルの収益力強化に努め、**ホテルREIT設立へ向けた取り組みを今後も展開**。
- 今後の開発案件については、需要回復後のマーケットを見据え、厳選投資を継続。REIT設立後以降に、中長期的な視野で資産積み上げに寄与できるよう努める。

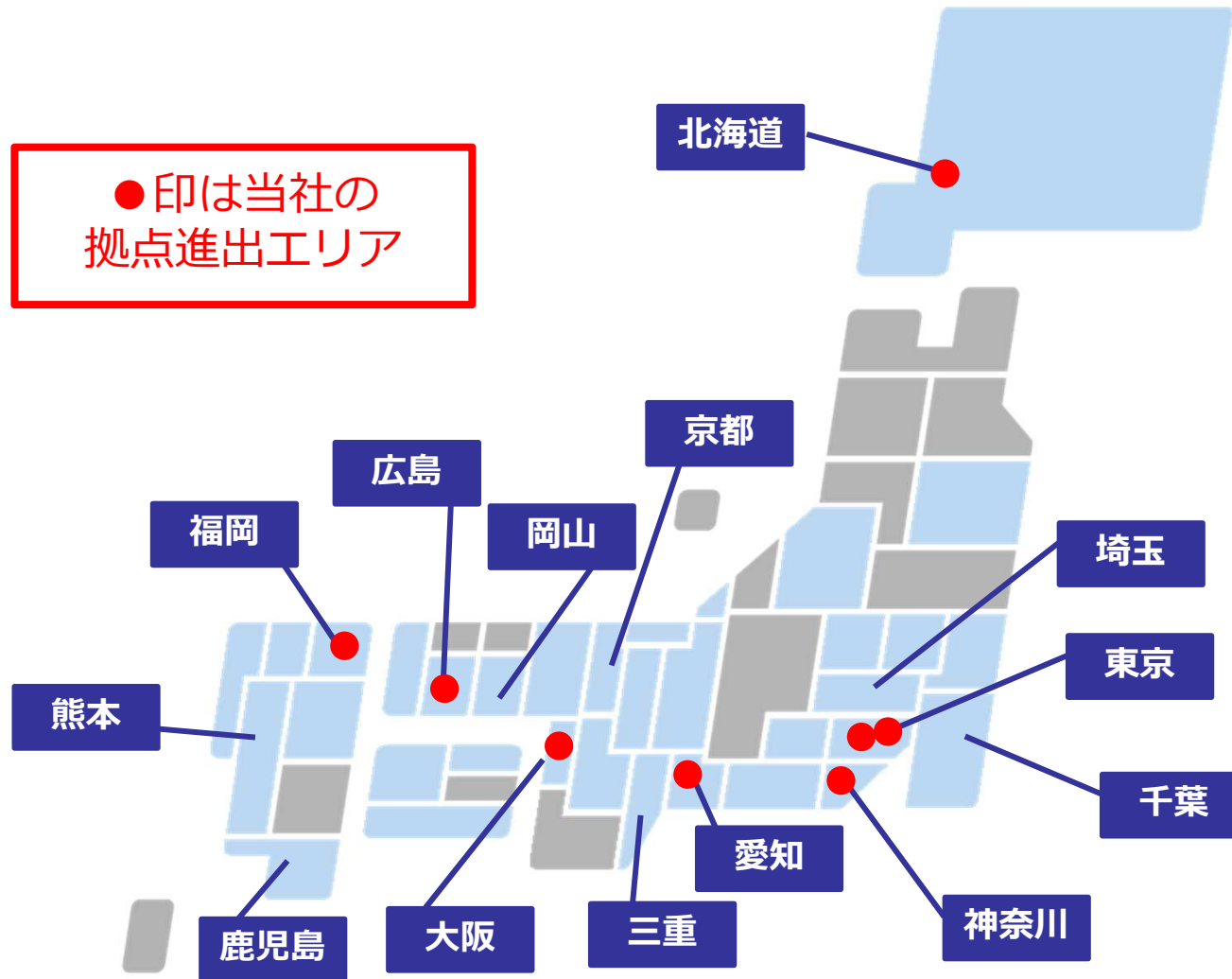
ホテルマーケットの感染拡大終息後の見通し

テーマ	当社グループの環境認識	具体的な動き
投資環境 について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍によって消費者ニーズとライフスタイルが変化 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ホテルへ投資するプレーヤーの淘汰、選別化 ✓ オペレーターの運営力の差が顕在化 ✓ 新規開業するホテルの減少
需要回復	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 感染者数の減少によって、日本人の国内旅行意識は必ず高まる ✓ 入国制限緩和による訪日需要はいずれ回復基調に転じていく 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ワクチン接種の普及 ✓ 国内旅行の需要回復 ✓ 海外旅行者の訪日意欲は依然として高い ✓ インバウンド復活への期待は大きい
政府による 支援の継続	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府は今後も、観光業支援および訪日外国人旅行者の受入環境整備を継続する姿勢が続くことが見込まれ、マーケット復活への期待感が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府による需要喚起策の再開 ✓ 観光立国実現のための政策 ✓ アジア諸国の経済的発展（富裕層の増加 等）

重点戦略の見直し③

地方大都市圏における戦略的投資の継続

- 投資実績は国内34都道府県（青塗りで表示）、今後も需要を見極めて地方での投資を拡大。
- 全国の主要都市において、都道府県名を示した下記14のエリアで賃貸マンションを開発中。
- 開発ペースを加速し、完成後は一定期間保有することで、安定的な賃貸収入を拡大する。

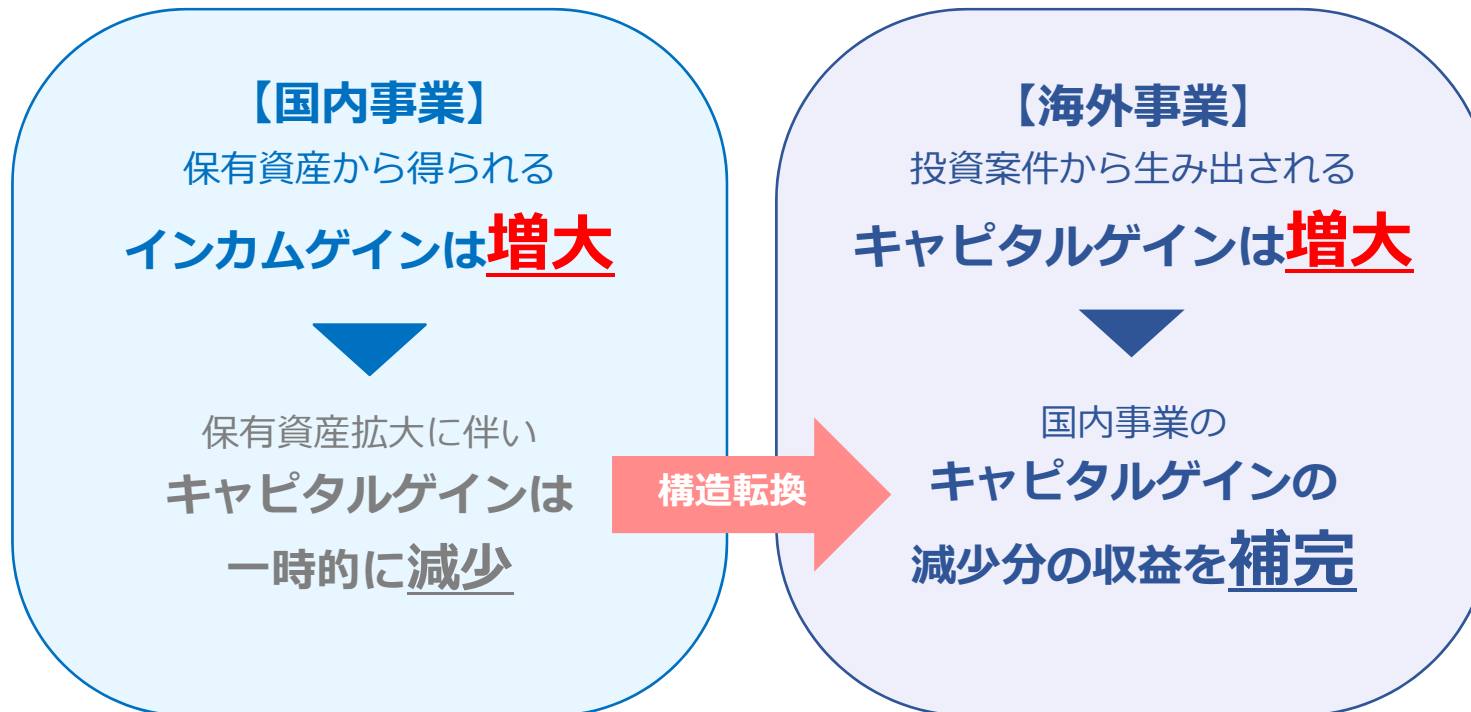


重点戦略の見直し④

海外事業での収益基盤の構築

- VINHOMES社との共同事業を契機に、当社グループが長年培ったノウハウを活用し、海外の成長力を享受することを前提に、グループの成長ドライバーとして今後拡大させる。
- 国内事業では、収益構造転換の方針によりインカムゲイン（安定収益）獲得へ向けて動き出すため、海外での事業拡大における収益イメージは、下図のようになる。

収益獲得のイメージ



国内の分譲住宅
マーケット
(2020年)

- ✓ 日本のGDP成長率見通しは▲5.6%。**新型コロナウイルス感染拡大の落込みから抜け出せない状況が続いている**。出生率低下が進み、人口減少にも更なる拍車がかかる想定。
- ✓ 新築マンションの供給戸数は首都圏で2.4万戸、近畿圏で1.4万戸（ともに前年比▲20%）で、**コロナ禍の影響により、首都圏では一時的に3万戸の水準を割り込む結果となった。**

出所：日本銀行、不動産経済研究所

一方で、東南アジアマーケットでは、

ASEAN諸国の
分譲住宅
マーケット

- ✓ **中間所得者層および都市部の人口が急増**しており、高い住宅需要が見込まれる
- ✓ 現地税率による事業メリット

サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）では、
今後の経済停滞期を迎える国内でのマーケットに替わる、安定収益を継続的に獲得し、強固な事業基盤を作る

⇒ **海外事業への挑戦、拡大が鍵になる。**

ASEAN諸国での分譲住宅開発事業への参入を判断

（目的）継続的なフロー収益および新たな事業ポートフォリオの獲得

海外の旺盛な住宅実需をターゲットとして、分譲住宅開発を注力分野として深耕、海外の成長性を享受

- 日本を含め、世界各国がマイナス成長予測となっている中で、コロナ禍以降を見据えた対応をとるべく、ニューノーマルの世界でより大きなマーケットに進出することを企図。

ベトナムの 成長性

✓ 今後数年間、ASEAN主要国最大の経済成長を継続見込み

新型コロナウイルスの早期封じ込めにも成功。堅調な民間消費や、米中摩擦による製造拠点移転に伴う活発な投資活動にも支えられている。

〔 2019年のGDP成長率は**7.0%**(推計値)、2020年は**2.8%**(予測)
2021年予想は、成長を大幅に回復(約**6.0%**)する見込み 〕

✓ 中間所得層および主要都市人口の増加率が群を抜いて高い

〔 中間所得層増加率は**17.0%**、ハノイ市の人口増加率は**3.3%**
⇒ 中間層向けの住宅開発事業にとって魅力的な環境である 〕



出所：世界銀行、JETRO

1. 現地有力デベロッパーとの協業による開発リスクの低減

大手地場銀行との住宅ローン提携により、工事進捗に合わせた住宅ローンの利用を可能とし、資金回収早期化により資金効率をアップすることが可能。

2. 現地税率によるメリット

法人税率が20%であり、国内事業と比較し、高い投資リターンが期待できる。

投資計画について

- 見直し前の中期計画における、3年間（2019-2021年）の総投資額は約3,000億円。2カ年経過で目標の約80%を達成。
- 達成後以降を見据え、**2021年度より新たな計画へ拡大・実行。**アフターコロナ版でのローリング計画を策定。
- 新たなテーマとして、海外事業での投資額目標を設定。

従前の投資計画策定時の目標 **約3,000億円**（2,427億円／2年間での進捗率80.9%）



(注) 上記各物件の実績には、契約済及び決済予定の数値を含む。

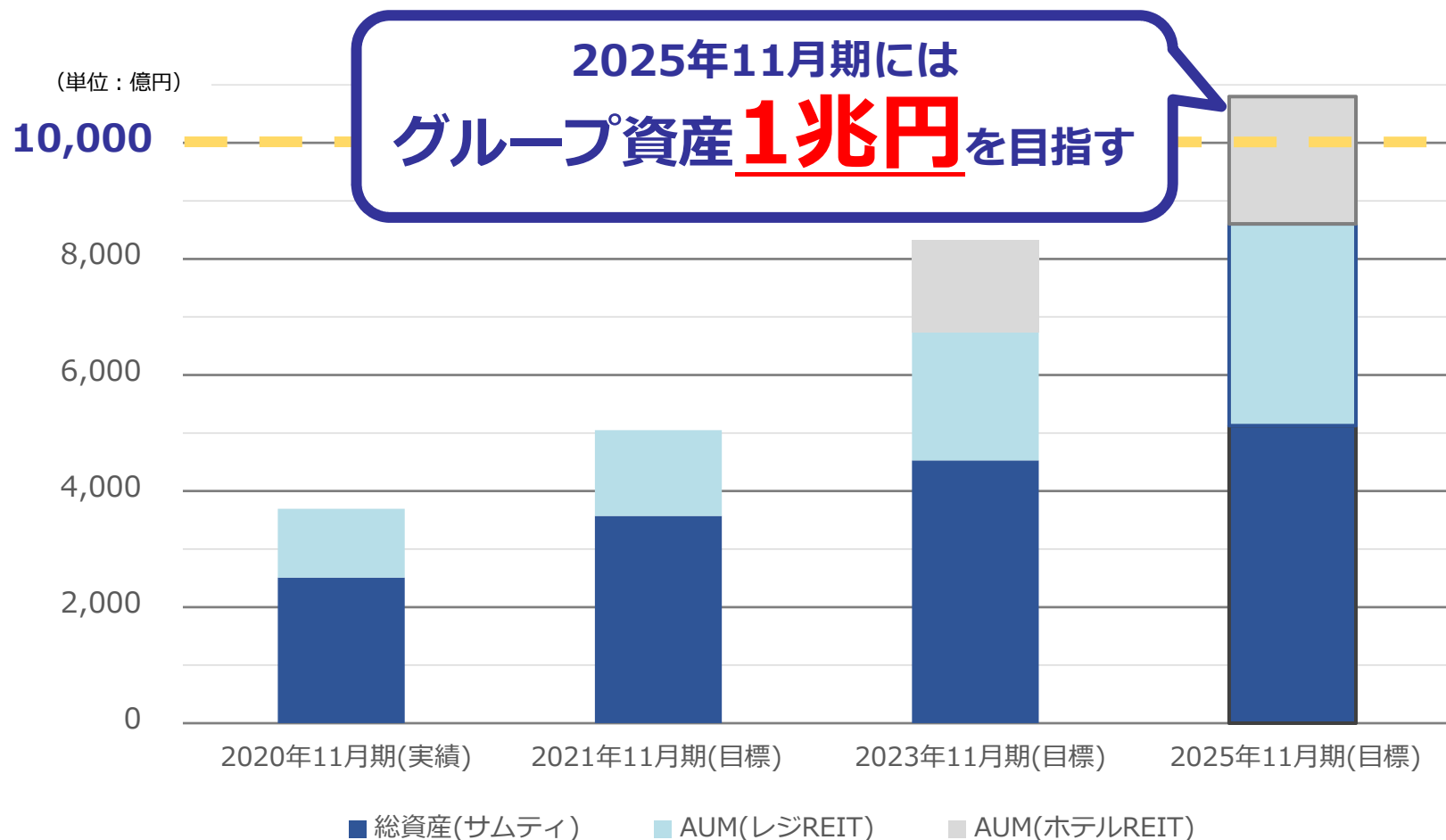
2021年から2025年11月期までの投資計画目標 **約7,500億円**

新たな
テーマを追加

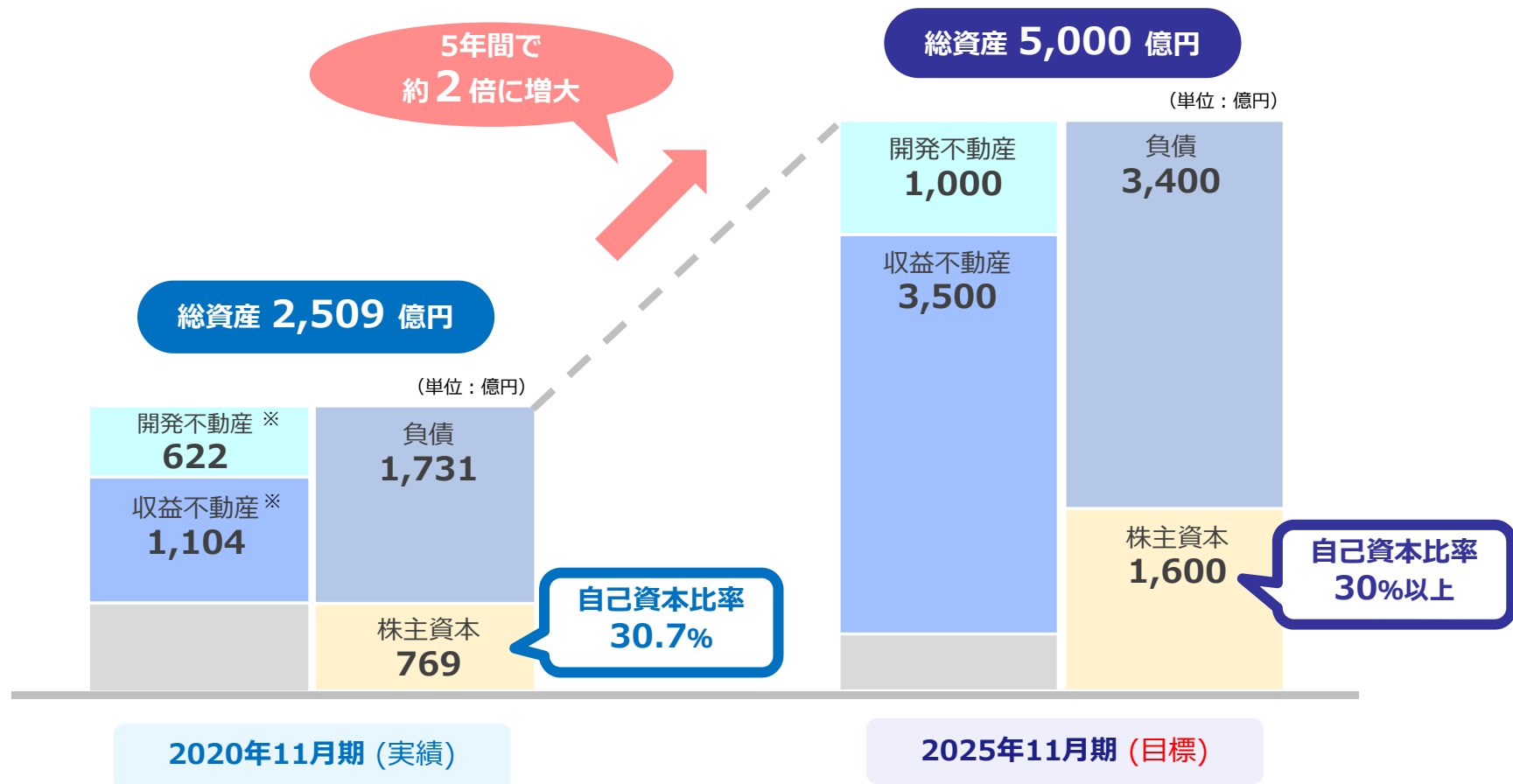


- 収益構造の転換により、完成物件の保有を推進することで、安定収益源を拡充し、インカムゲインの拡大を図る。2025年度までには、グループ資産額1兆円※を目指す。

※グループ資産額：当社の総資産額 + グループのAM会社（SAM）が運用するREITのAUM（運用資産残高）を加算して算出



- 資産効率や財務健全性を維持しながら、収益基盤の改革を推進するべく、見直し後計画のB/Sの目標指標を策定。グループ資産額 1 兆円の達成に向けて、最適な事業マネジメントを推進。



※資産項目の表記について

「開発不動産」・・・仕掛販売用不動産および固定資産のうち開発物件に区分されるもの

「収益不動産」・・・販売用不動産および固定資産（開発物件に区分されるものを除く）

2021年11月期
連結業績予想

売上高766億円（下限）、営業利益81億円（下限）、経常利益116億円（下限）の計画

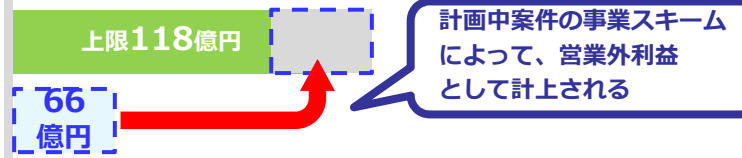
- ◇販売計画◇
 - 開発流動化 : 16物件売却、売上高 約298億円
 - 再生流動化 : 25物件売却、売上高 約285億円
 - その他(投資分譲) : 2物件売却、売上高 約 28億円
- ◇投資計画◇ 開発用地取得 : **約397億円** および、収益不動産取得 : **約640億円**
- ◇株主還元◇ **中間38円 期末44円** (1株当たり**82円**の配当を計画)

(単位:百万円)	2020/11月期 通期実績		2021/11期 通期予想		前年比			
		構成比/ 利益率		構成比/利益率	増減額		増減率	
売上高	101,120	100.0	76,600 ~ 92,200	100.0 ~ 100.0	△ 24,520 ~	△ 8,920	△ 24.2% ~	△ 8.8%
不動産事業	90,035	89.0	64,200 ~ 80,000	83.8 ~ 86.8	△ 25,835 ~	△ 10,035	△ 28.7% ~	△ 11.1%
不動産賃貸事業	8,272	8.2	9,100 ~ 8,900	11.9 ~ 9.7	+828 ~	+628	+10.0% ~	+7.6%
その他の事業	3,241	3.2	4,400 ~ 4,400	5.7 ~ 4.8	+1,159 ~	+1,159	+35.8% ~	+35.8%
調整額	△ 387	-	△ 1,100 ~ △ 1,100	-	△ 713 ~	△ 713	-	-
営業利益	17,355	17.2	8,100 ~ 11,800	10.6 ~ 12.8	△ 9,255 ~	△ 5,555	△ 53.3% ~	△ 32.0%
不動産事業	18,897	21.0	10,600 ~ 14,900	16.5 ~ 18.6	△ 8,297 ~	△ 3,997	△ 43.9% ~	△ 21.2%
不動産賃貸事業	3,780	45.7	4,500 ~ 4,100	49.5 ~ 46.1	+720 ~	+320	+19.0% ~	+8.5%
その他の事業	△ 460	△ 14	△ 300 ~ △ 300	△ 7 ~ △ 7	+160 ~	+160	△ 34.8% ~	△ 34.8%
調整額	△ 4,909	-	△ 6,700 ~ △ 6,900	-	△ 1,791 ~	△ 1,991	-	-
経常利益	15,247	15.1	11,600 ~ 15,400	15.1 ~ 16.7	△ 3,647 ~	+153	△ 23.9% ~	+1.0%
純利益	10,615	10.5	10,700 ~ 12,000	14.0 ~ 13.0	+85 ~	+1,385	+0.8% ~	+13.0%
1株当たり配当金	82.00	-	82.00	-		+0.00		+0.0%
1株当たり当期純利益	261.23	-	264.97 ~ 297.16	-		+3.74 ~ +35.93		+1.4% ~ +13.8%

経常利益と営業利益の収益差異について

経常利益が高い数値となる理由は、不動産売買案件において一定の投資利益が発生することが計画されているため。

- 営業利益(予想値)
- 営業外利益(当該案件)



ベトナムにおける分譲住宅事業への進出

**ベトナム最大手の不動産デベロッパーである、
VINHOMES社（VINHOMES JOINT STOCKCOMPANY）と共同して、
ハノイ市西部での分譲住宅事業を開始**

- ① 人工知能（AI）やインターネット（IoT）を活用した大規模開発である、
「ビンホームズ・スマートシティー」内において、共同で住宅開発・販売事業に取り組む。
- ② VHMのプロジェクト子会社の株式の90%をSAIが取得しプロジェクトを主導。
- ③ 今回のプロジェクトのみならず、今後更にVHMとの共同事業を推進すべく協議を継続。

**ビンホームズ・
スマートシティーの概要**

- ・ 敷地面積 約280ha
- ・ 棟数 58 棟
- ・ 総人口 約8万人以上



■ Vingroupについて

- ・ 1993年創業 ホーチミン証券取引所（2007年上場）
- ・ 時価総額約1.6兆円。
- ・ ハノイ市に本社を構える、不動産・リゾート開発を中心とした、ベトナム最大の複合企業。



■ VINHOMES社について

- ・ 2008年創業 Vingroup 傘下の中核企業。
ホーチミン証券取引所（2018年上場）、時価総額約1.4兆円。
事業内容：不動産開発・販売、不動産賃貸・管理
- ・ ベトナム国内の不動産会社において、売上、利益、時価総額トップ
- ・ ミッドエンドの住宅販売戸数シェア 46%
(2016～2019 年の販売戸数：CBRE調べ)
- ・ ベトナム不動産デベロッパー信頼度ランキング 1位 (Vietnam Report 調べ)



【The SAKURAプロジェクト】

- ・敷地面積 約20,000 m²
- ・延床面積 約266,000 m²
- ・棟数 4棟
- ・階数 37~39階
- ・総戸数 3,620戸



総投資額 約**350**億円 総売上 約**407**億円 (3年間)
(プロジェクト全体)

オフィスプロジェクト

オフィスビル開発プロジェクト第1号、第2号となる「S-BUILDING新大阪 (大阪市)」「S-BUILDING札幌大通 (札幌市)」が竣工。地方主要都市の新築オフィスへの需要を想定し物件を開発。それぞれ、2020年11月に売却が完了。地方都市のビジネス拠点である好立地のエリアを厳選し、ニーズを見極めたうえで、「S-BUILDING」ブランドでのオフィスビル開発を継続的に展開。

S-BUILDING新大阪

- ・竣工：2020年8月 規模：地上8階
- ・所在地：大阪市淀川区
- ・アクセス：大阪メトロ御堂筋線「新大阪」駅 徒歩7分



S-BUILDING札幌大通

- ・竣工：2020年11月 規模：地上10階 地下1階
- ・所在地：札幌市中央区
- ・アクセス：地下鉄「大通」駅 徒歩1分



保有物件の収益性向上および高稼働の維持の維持、ならびに資産価値向上を目的として、当該物件に対し、大規模リニューアルを実施。エントランスおよび共用設備、一部フロアのバリューアップを行いました。専用部は空室（退去済み）フロアより随時更新中。バリューアップ後のテナントリーシングも完了。

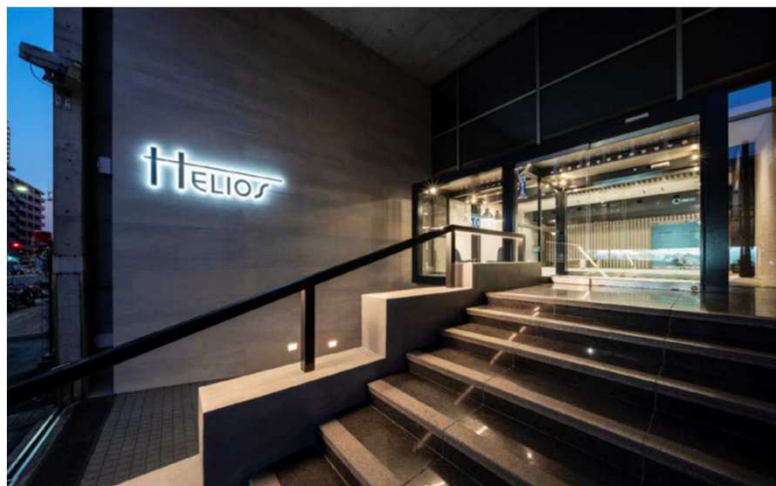
● 物件概要

所在地	東京都品川区
竣工年月	1989年3月
階数	地上10階地下2階
構造	鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）

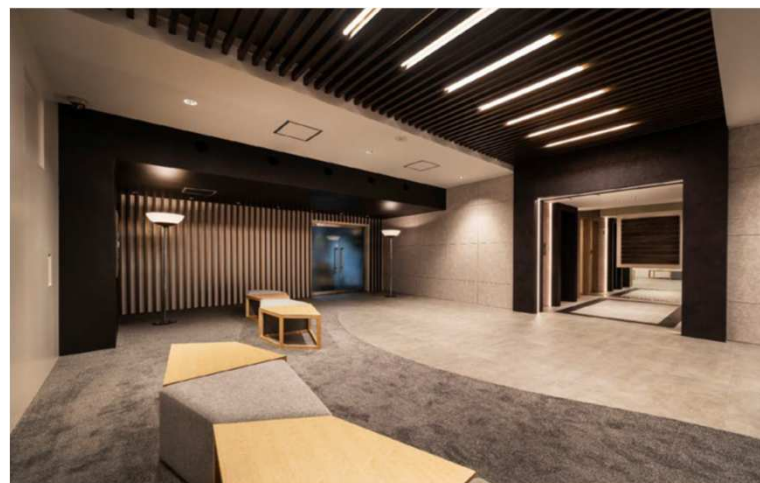
● 更新後の状況

- ・ 稼働率 **90%に上昇** ※3月中旬以降
(改修以前・コロナ前の稼働率を維持)
- ・ 平均坪単価 **約8.5%上昇**
(改修後フロアのテナント賃料単価が上昇)
- ・ 想定増加NOI **約21百万円** (償却後)
- ・ NOI利回り **約1.5%上昇**

エントランス（改修後）



1Fエレベーターホール（改修後）



営業エリアの拡大への取り組み

広島エリアの実績が、投資計画に大きく貢献

2019年12月の広島支店開設後、約1年間の営業活動により、広島市内において、

計 11 物件（レジデンス開発用地 9件、収益不動産 2物件） を取得。

開設から早期に、将来の収益源泉に多大な貢献が期待できる成果を挙げることができました。



当社 広島支店
（おりづるタワー）



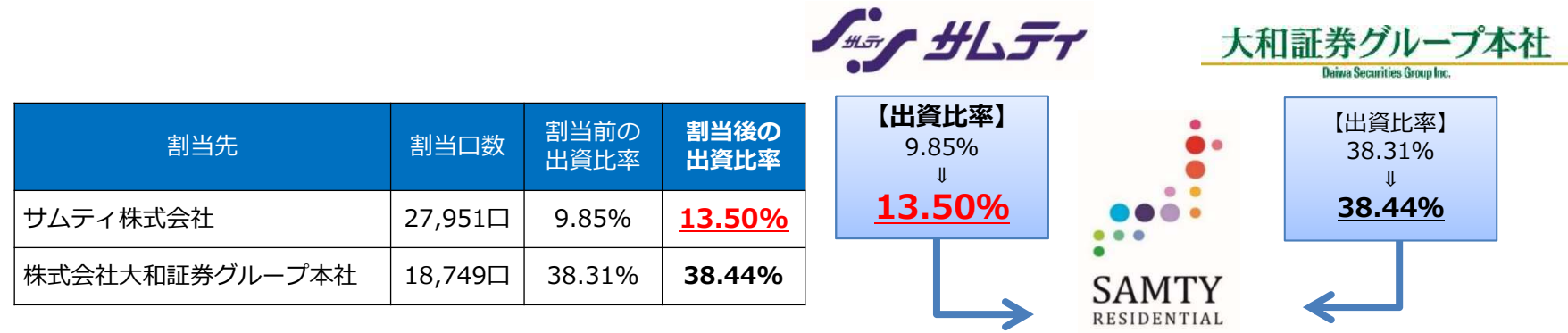
サムティ広島市中区河原町舟入通PJ
（イメージ）

支店網を整備し、現地スタッフが駐在することによって、コロナ禍の状況でも物件売買の検討を速やかに行うことが可能。

主要都市への拠点網と、少数精鋭での機動性を活かした迅速な意思決定体制の両立により、今後も、地方中核都市への戦略的投資に継続して注力。

REITへのスポンサーサポート

2020年8月、SRRは当社及び大和証券グループ本社に対して、第三者割当により新投資口を発行。
 当社グループの出資比率は、**9.85%→13.50%**に、セიმボート出資額は**約90億円**に達した。
 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、スポンサーとしてのセიმボート出資比率を高め、さらなる利害の一致を図ることで、本投資法人の継続的な成長に向けた強力なサポート姿勢に注力。

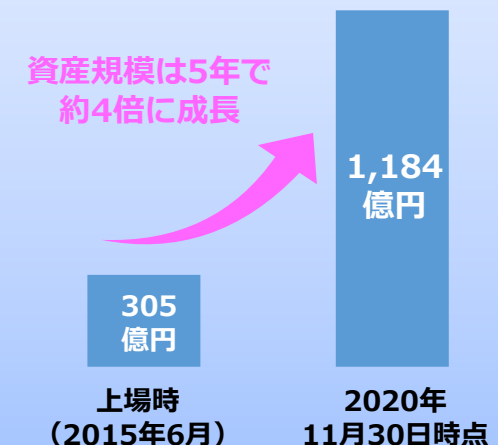


第39期も積極的な物件供給を継続して実施。SRRに対して、**17物件（売却金額合計126.4億円）**を売却。
 当社グループがメインスポンサーとして同投資法人の成長を支えることで、AMフィーの増加にも寄与。フィービジネスの強化を図る。

北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計
1 物件	3物件	6 物件	3 物件	4 物件	17物件
3.1億円	20.7億円	33.5億円	44.9億円	24.1億円	126.4億円



SRRの資産規模



当社が関係する既存ホテルの収益力強化に努め、ホテルREIT設立を準備中。
稼働中の物件を中心に、設立時の組み入れ資産として今後売却を検討していく。

ホテルREITへのパイプラインサポートが可能な物件 資産規模 約**1,300**億円規模

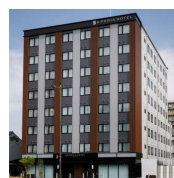
稼働中（11物件）



メルキュール京都
ステーション



エスペリアホテル博多



エスペリアホテル京都



イビスタイルズ名古屋



エスペリアイン大阪本町



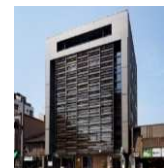
エスペリアイン日本橋箱崎



エスペリアホテル長崎



センターホテル東京



GOZAN HOTEL

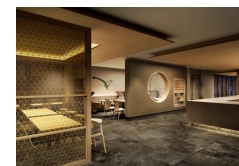


ネストホテル広島八丁堀



ネストホテル広島駅前

開発中案件（7物件）



アオーラ・京都四条烏丸南館
(イメージ)



アオーラ・京都四条烏丸北館
(イメージ)



福岡市ホテルPJ (イメージ)

京都御池ホテル
PJ

羽田ホテル
PJ

金沢ホテル
PJ

高山ホテル
PJ

2020年11月期 連結決算概要

2020年11月期は、ホテルREIT設立を前提とした計画を期初に行ったが、外部環境を鑑み、賃貸マンションおよびオフィスを中心とした売却予定物件の入替および業績予想の見直しを実施。その結果、不動産事業・不動産賃貸事業が好調に転じ、前期との比較にて、売上高は1,011億円（18.2%増）、営業利益は173億円（12.6%増）、経常利益152億円（15.6%増）、純利益106億円（9.0%増）といずれも順調に推移し、6期連続の増収および8期連続での増益を達成。

(単位：百万円)	2019/11期		2020/11期		前年比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率
売上高	85,552	100.0	101,120	100.0	+15,568	+18.2%
売上原価	60,771	71.0	73,456	72.6	+12,685	+20.9%
販売費・一般管理費	9,363	10.9	10,308	10.2	+945	+10.1%
営業利益	15,417	18.0	17,355	17.2	+1,938	+12.6%
営業外収益	34	0.1	139	0.1	+105	+308.8%
営業外費用	2,258	2.6	2,246	2.2	△ 12	△ 0.5%
経常利益	13,193	15.4	15,247	15.1	+2,054	+15.6%
特別利益	1,702	2.0	203	0.2	△ 1,499	△ 88.1%
特別損失	(*) 654	0.8	(*) 108	0.1	△ 546	△ 83.5%
純利益（親会社株主帰属）	9,740	11.4	10,615	10.5	+875	+9.0%
1株当たり純利益	247.11	-	261.23	-	+14	+5.7%

(*) 過年度消費税等の特別損失（601百万円）の計上について

税務調査において、販売目的で取得した居住用建物の仕入れに係る消費税額の税務処理方法について指摘を受け、当社と国税局との間に見解の相違があるものの、過年度消費税等の追加で徴収される可能性を考慮し、会計上保守的に計上したものです。

(*) 臨時休業による損失（101百万円）の計上について

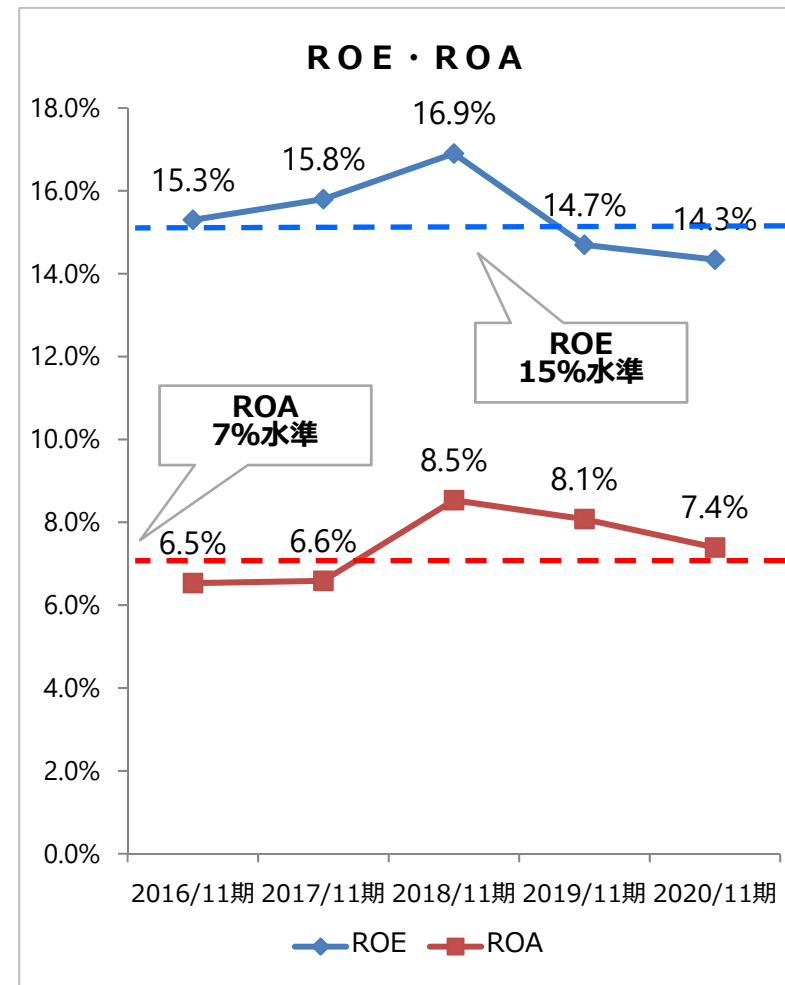
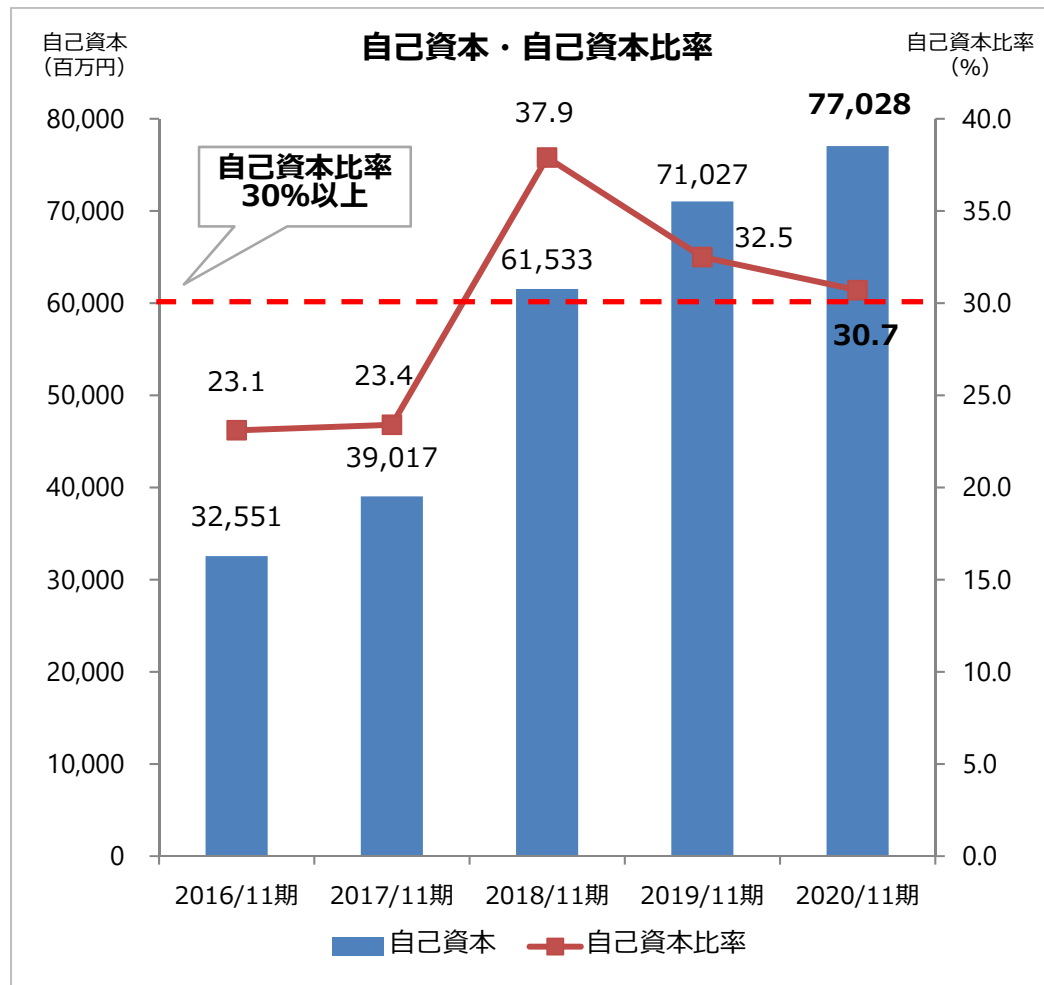
新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、臨時休業期間中のホテル等で発生した固定費（人件費、地代家賃、減価償却費等）101百万円を計上しています。

物件売却、借入により調達した資金などを有効に活用し、開発用地や収益不動産を積極的に取得。

(単位：百万円)	2019/11期 実績	2020/11期 実績	増減額	主な増減理由
資産合計	218,803	250,864	+32,060	◇販売用不動産
流動資産	122,428	158,608	+36,179	物件取得 +18,062百万円
現金及び預金	44,918	42,511	△ 2,406	振替その他 +79,562百万円
販売用不動産	28,637	58,265	+29,627	物件売却 △67,996百万円
仕掛販売用不動産	46,339	42,512	△ 3,827	
固定資産	96,374	92,255	△ 4,118	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	78,420	71,938	△ 6,481	開発用地取得・建築費 +42,945百万円
無形固定資産	172	143	△ 28	振替その他 △49,399百万円
投資その他の資産	17,781	20,173	+2,391	
負債合計	147,175	173,164	+25,988	◇有形固定資産
流動負債	22,581	39,497	+16,915	収益不動産取得 +30,140百万円
短期借入金	2,315	16,883	+14,568	振替その他 △36,621百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,387	14,715	△ 1,671	
固定負債	124,593	133,666	+9,072	◇株主資本
社債	-	5,000	+5,000	純利益 +10,615百万円
新株予約権付社債	10,000	10,000	-	配当金の支払い △3,335百万円
長期借入金	112,224	116,406	+4,181	
純資産	71,627	77,699	+6,071	
負債純資産合計	218,803	250,864	+32,060	

有利子負債	140,927	158,005	+17,077
株主資本	70,455	76,945	+6,489
自己資本比率 (%)	32.5%	30.7%	△ 1.8%

自己資金に加え、借入を活用し、積極的に収益不動産を取得。
 ホテルREIT組成延期等で資産は増加したが、自己資本比率は30.7%と計画通り30%を維持。
 また、自己資本および総資産の増加により、ROEは14.3%、ROAはそれぞれ7.4%となった。

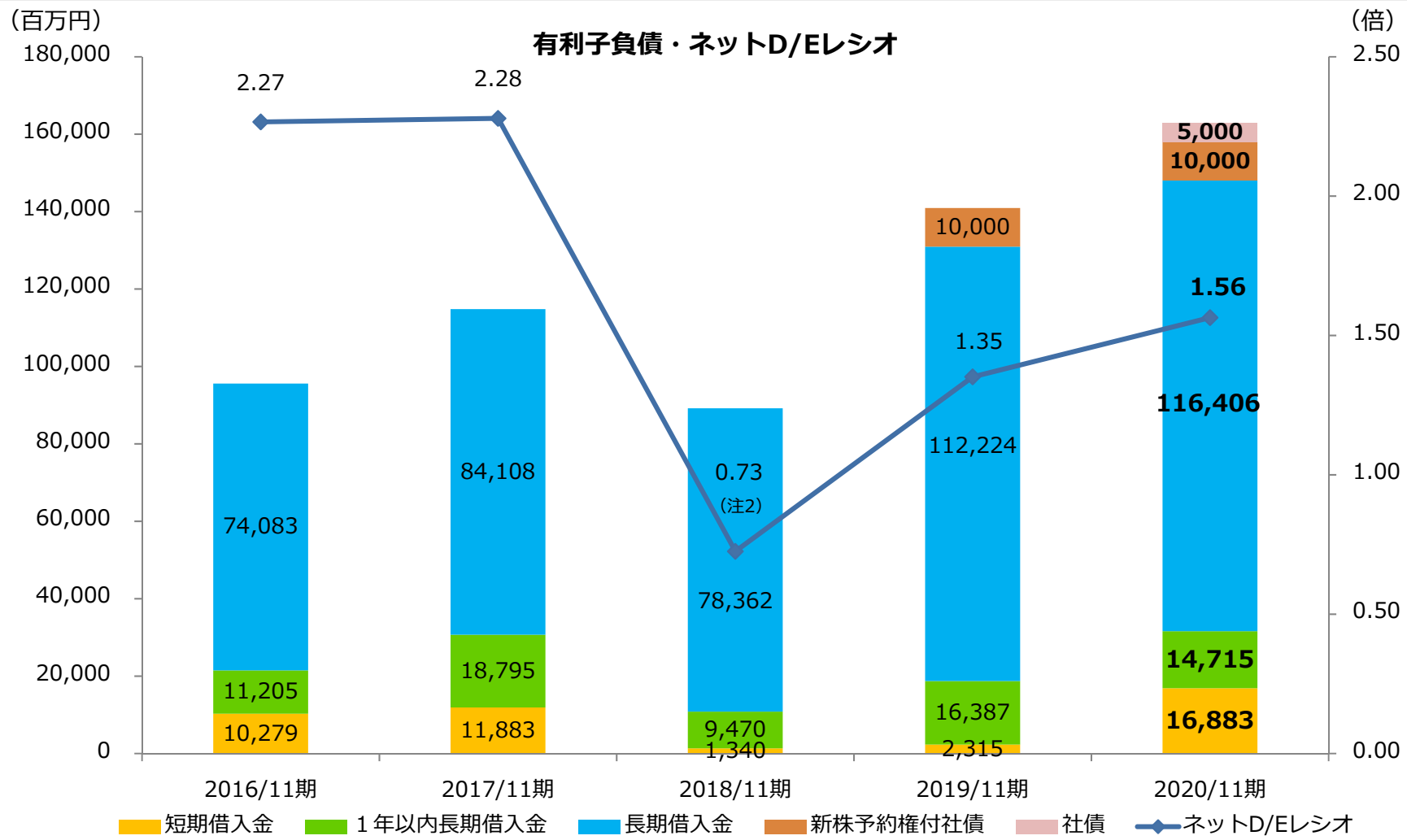


(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

有利子負債・ネットD/Eレシオ



収益不動産の積極取得により長期借入金が増加。ネットD/Eレシオは1.56倍で推移。
 長期借入金の平均借入期間は14.1年、借入平均金利は1.15%
 (収益不動産取得時の平均借入期間は18.4年、借入平均金利は1.06%)



(注1) ネットD/Eレシオ= (有利子負債-現預金) ÷ 自己資本
 (注2) 2018年11月期はライセンスオフリングを行った影響で一時的にネットD/Eレシオが低下

2020年11月期
セグメント別連結決算概要

不動産事業	SRRへの物件供給、オフィスビル等の大型開発案件の売却等から、売上高は前年同期比+20.4%。営業利益についても+9.5%となった。開発用地の仕入れも順調に推移。	売上高 90,035百万円	前年同期比 20.4%
不動産賃貸事業	保有不動産は高稼働を維持。収益不動産の取得を積極的に進めたことから売上高は前年同期比+23.5%。営業利益についても大幅増となり、前年同期比+53.5%となった。	8,272百万円	+23.5%
その他の事業	新型コロナウイルス感染症拡大による影響から、ホテルの稼働状況が大きく落ち込み、売上高、営業利益ともに、前年同期比マイナスとなった。客室収入の回復は社会情勢次第であるが、業績全体への影響は限定的。	3,241百万円	△26.9%

(単位：百万円)	2019/11期 実績		2020/11期 実績		前年比 増減	
		利益率		利益率		増減率
売上高	85,552	-	101,120	-	+15,568	+18.2%
不動産事業	74,806	-	90,035	-	+15,229	+20.4%
不動産賃貸事業	6,698	-	8,272	-	+1,573	+23.5%
その他の事業	4,434	-	3,241	-	△ 1,192	△ 26.9%
調整額	△ 387	-	△ 428	-	△ 41	-
営業利益	15,417	18.0%	17,355	17.2%	+1,938	+12.6%
不動産事業	17,294	23.1%	18,938	21.0%	+1,665	+9.5%
不動産賃貸事業	2,462	36.8%	3,780	45.7%	+1,317	+53.5%
その他の事業	75	1.7%	△ 460	△ 14.2%	△ 535	-
調整額	△ 4,414	-	△ 4,901	-	△ 487	-

2020年11月期通期実績では63物件、222億円のマンション開発用地を取得。
 2021年11月期においては、現時点で13物件、57億円のマンション開発用地を取得予定。
 進捗率は14.4%。新たな事業年度においても、用地取得を順調に積み上げている状況。

取得金額ベース

	通期予算	2020年11月期通期実績		2021年11月期 予算	決済予定（契約済）	
			達成率			進捗率
取得金額	265億円	222億円	83.8%	397億円	57億円	14.4%

(注) 土地の取得金額ベースで記載しています。

エリア別取得件数

	2020年11月期通期実績							決済予定 (契約済)
	北海道	首都圏	中部	関西	中国	九州	合計	
取得件数	6件	15件	21件	9件	10件	2件	63件	13件
レジデンス	6件	15件	21件	9件	10件	2件	63件	13件
ホテル	-	-	-	-	-	-	-	-
オフィス	-	-	-	-	-	-	-	-

S-RESIDENCE19物件、ホテル、オフィス4物件、その他5物件、再生流動化42物件、固定資産1物件、計71物件を売却。棟数ベースでの通期予算比は98.6%。

予算および実績

販売件数（棟）	通期予算	2020年11月期 実績	達成率
開発流動化	28件	28件	100.0%
S-RESIDENCE	18件	19件	-
ホテル、オフィス	4件	(注) 4件	-
投資分譲他	7件	5件	-
再生流動化	43件	42件	97.7%
固定資産	-	1件	-
合計	72件	71件	98.6%

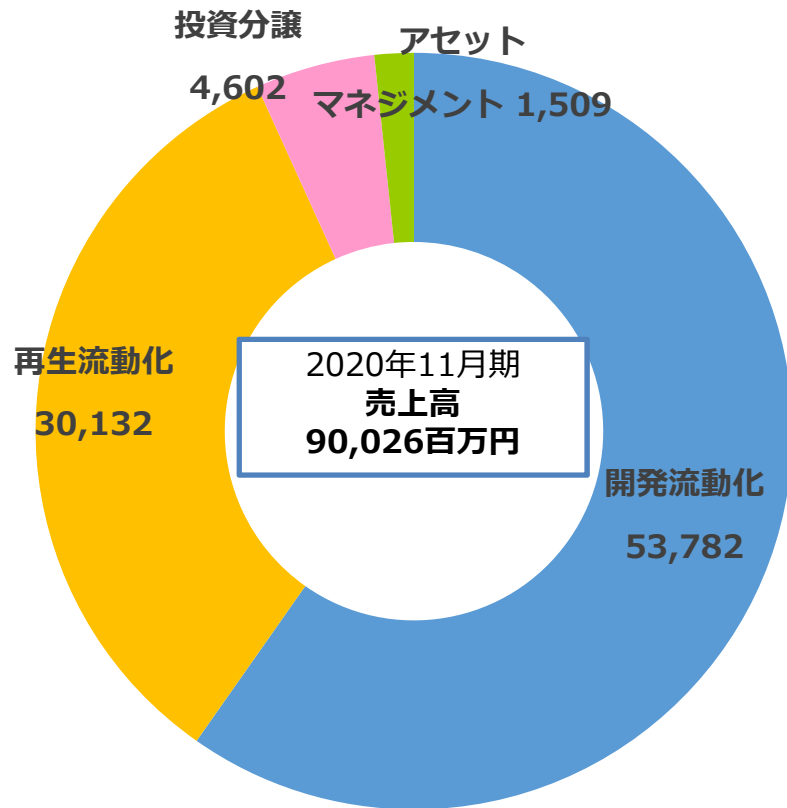


S-RESIDENCE西天満GrandJour（大阪市北区）

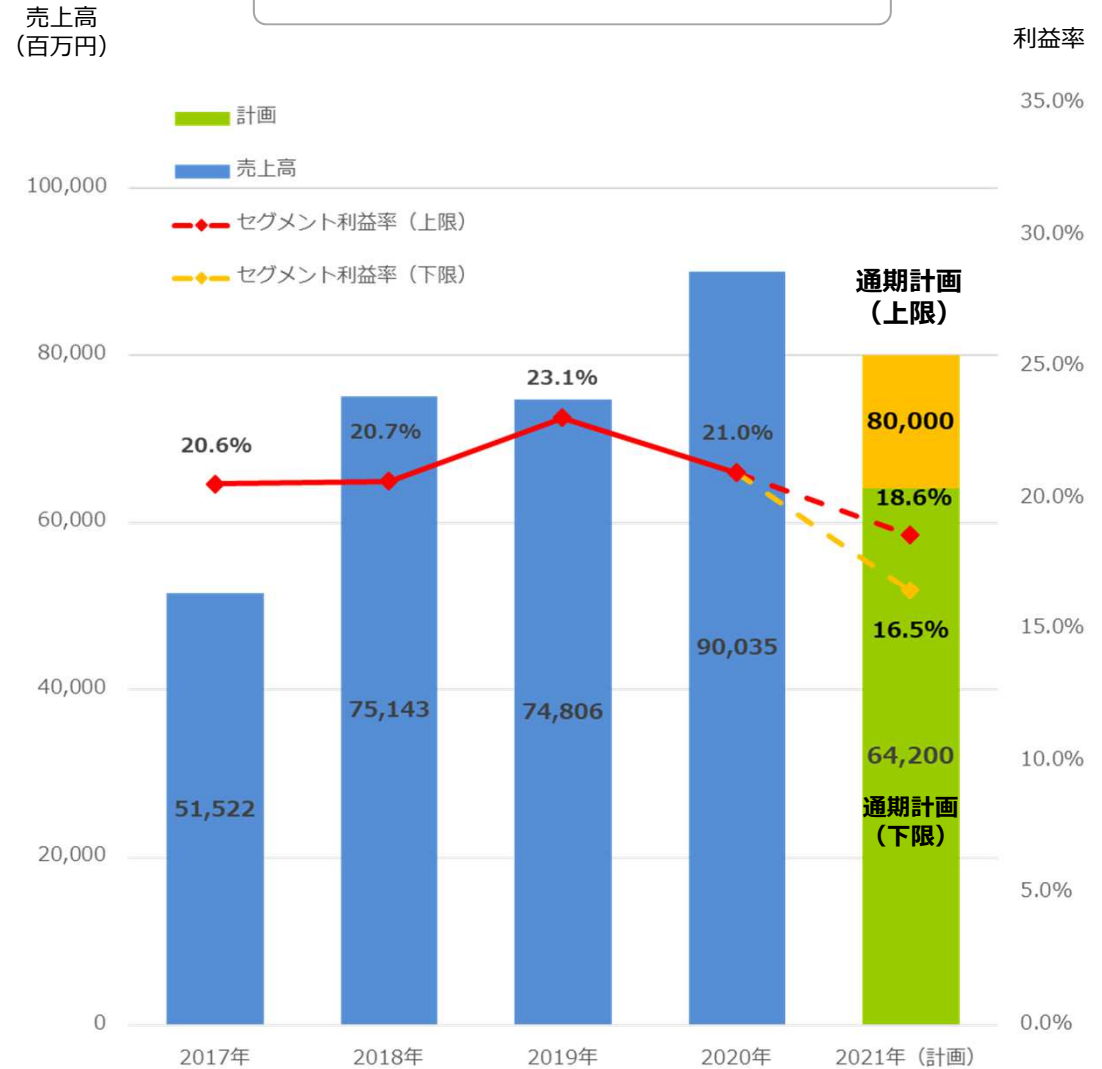
(注) 2020年2月20日付公表の「イビスタイルズ名古屋」の土地の売却を含みます。

販売件数（棟）	エリア別 実績					
	北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計
開発流動化	2件	11件	6件	9件		28件
S-RESIDENCE	1件	7件	5件	6件		19件
ホテル、オフィス	1件		1件	2件		4件
投資分譲他		4件		1件		5件
再生流動化	6件	5件	6件	17件	8件	42件
固定資産				1件		1件
合計	8件	16件	12件	27件	8件	71件

区分別売上高



セグメント売上高・利益率の推移

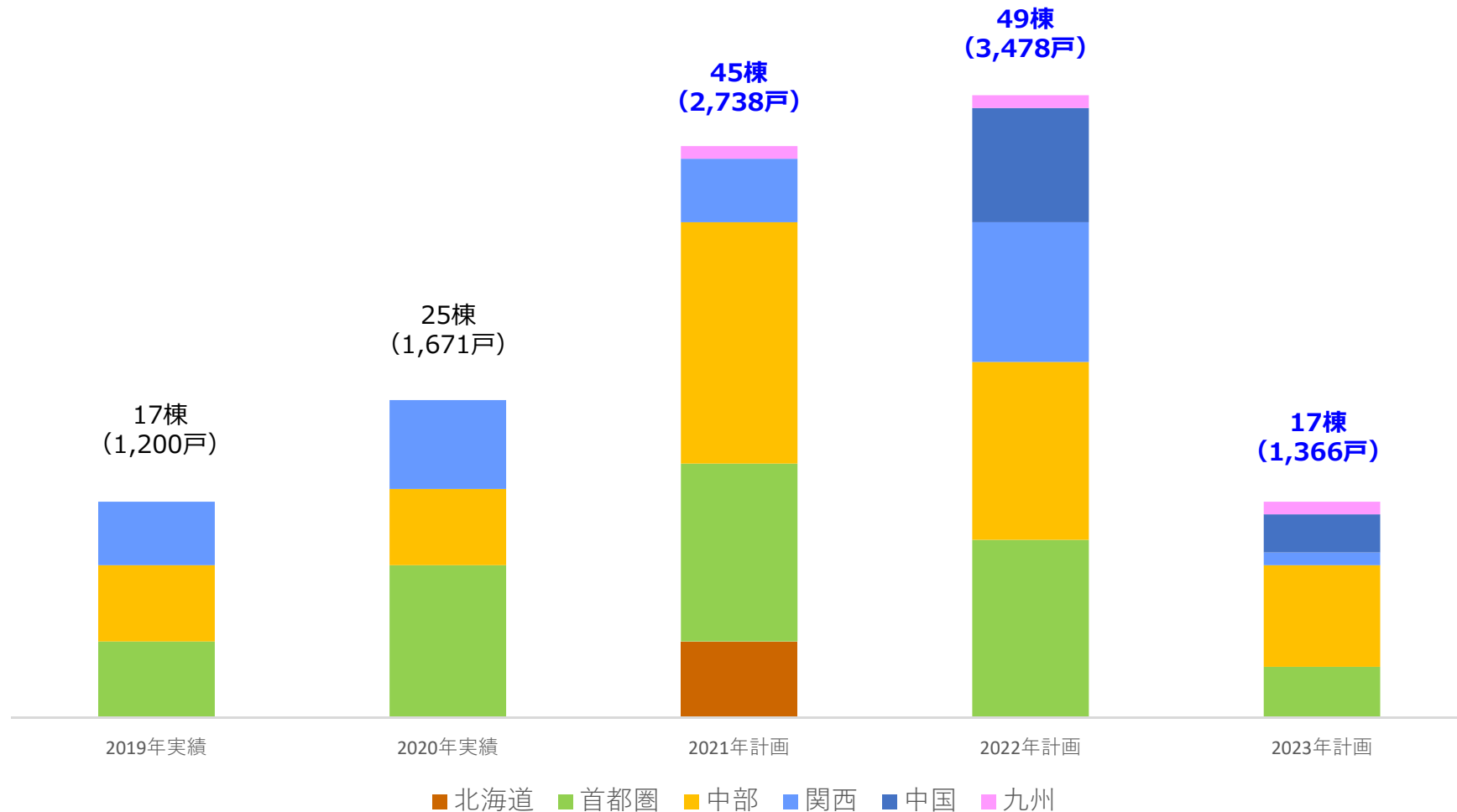


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、売上高合計は、セグメント間取引調整後の金額を記載しています。

【不動産事業】レジデンス開発計画



2019年のレジデンス開発実績は17棟（1,200戸）、2020年の実績は25棟（1,671戸）。
2021年45棟（2,738戸）、2022年49棟（3,478戸）、2023年17棟（1,366戸）竣工予定。
東名阪を中心に、全国各都市にて**合計111棟、約7,500戸**の開発、計画を進行中。



(注) S-RESIDENCEについては、サムティ・レジデンシャル投資法人に優先交渉権を付与しておりますが、2020年11月末現在、サムティ・レジデンシャル投資法人との売買の合意はしておりません。

ホテル・オフィス開発計画

アゴーラの2ホテル、福岡ホテル及び京都御池ホテルについては、ホテルREITへの売却を想定。
 当該4ホテルの長期での融資の目途が立っていることから、ホテルREIT設立までは、保有することも可能。

開業年度	種別	P J 名称 (仮称)	所在地	室数	開業 (竣工) 予定	備考
2021年	ホテル	(仮) アゴーラ・京都四条烏丸北館	京都市下京区	80	2021年春	
	ホテル	(仮) アゴーラ・京都四条烏丸南館	京都市下京区	140	2021年春	
	ホテル	福岡ホテルPJ	福岡市	87	2021年夏	
	ホテル	京都御池ホテルPJ	京都市中京区	120	2021年秋	
計 4棟				427		
2022年	ホテル	羽田ホテルPJ	東京都大田区	362	2022年冬	未着工
計 1棟				362		
合計 5棟				789		

(注) 上記の開発計画は、本書の日付時点の数値であり、今後変更となる可能性があります。



アゴーラ・京都四条烏丸北館
ラウンジ (イメージ)



アゴーラ・京都四条烏丸南館
客室 (イメージ)



アゴーラ・京都四条烏丸南館
レストラン (イメージ)

全国の主要都市において、43物件、約303億円の収益不動産を取得。
 2021年11月期は現時点で、11物件、135億円の収益不動産を取得予定。
 進捗率は21.1%。新たな事業年度においても、取得を順調に積み上げ、安定収益を確保。

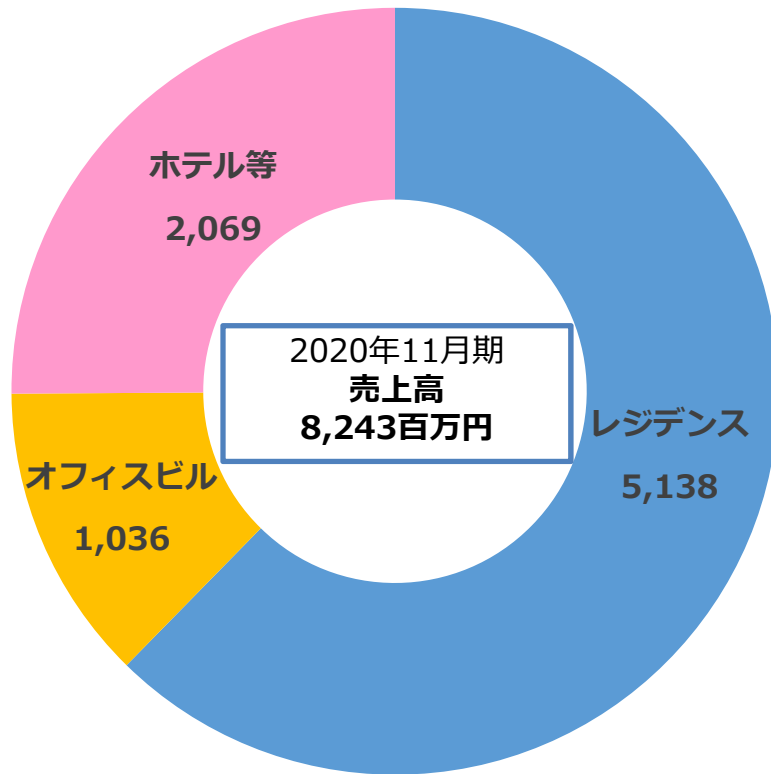
取得金額ベース

	通期予算	2020年11月期通期実績		2021年11月期 予算（下限）	決済予定（契約済）	
			達成率			進捗率
取得金額	480億円	303億円	63.1%	640億円	135億円	21.1%

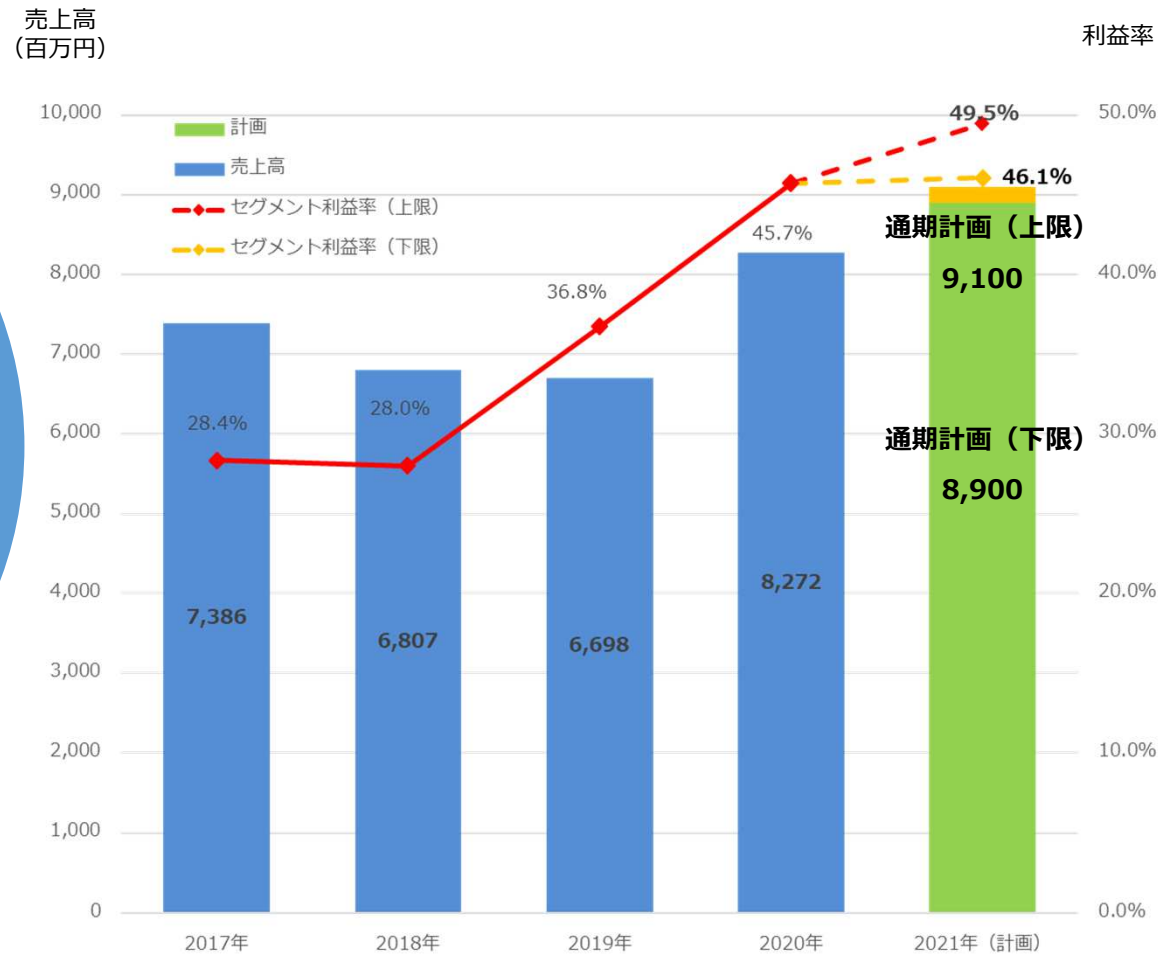
エリア別取得件数

	2020年11月期通期実績								決済予定 （契約済）
	北海道	東北	首都圏	中部	関西	中国	九州	合計	
取得件数	4件	1件	5件	8件	10件	2件	13件	43件	11件
レジデンス	4件	1件	5件	8件	9件	1件	13件	41件	11件
ホテル・オフィス	-	-	-	-	-	1件	-	1件	-
その他	-	-	-	-	1件	-	-	1件	-

区分別売上高



セグメント売上高・利益率の推移

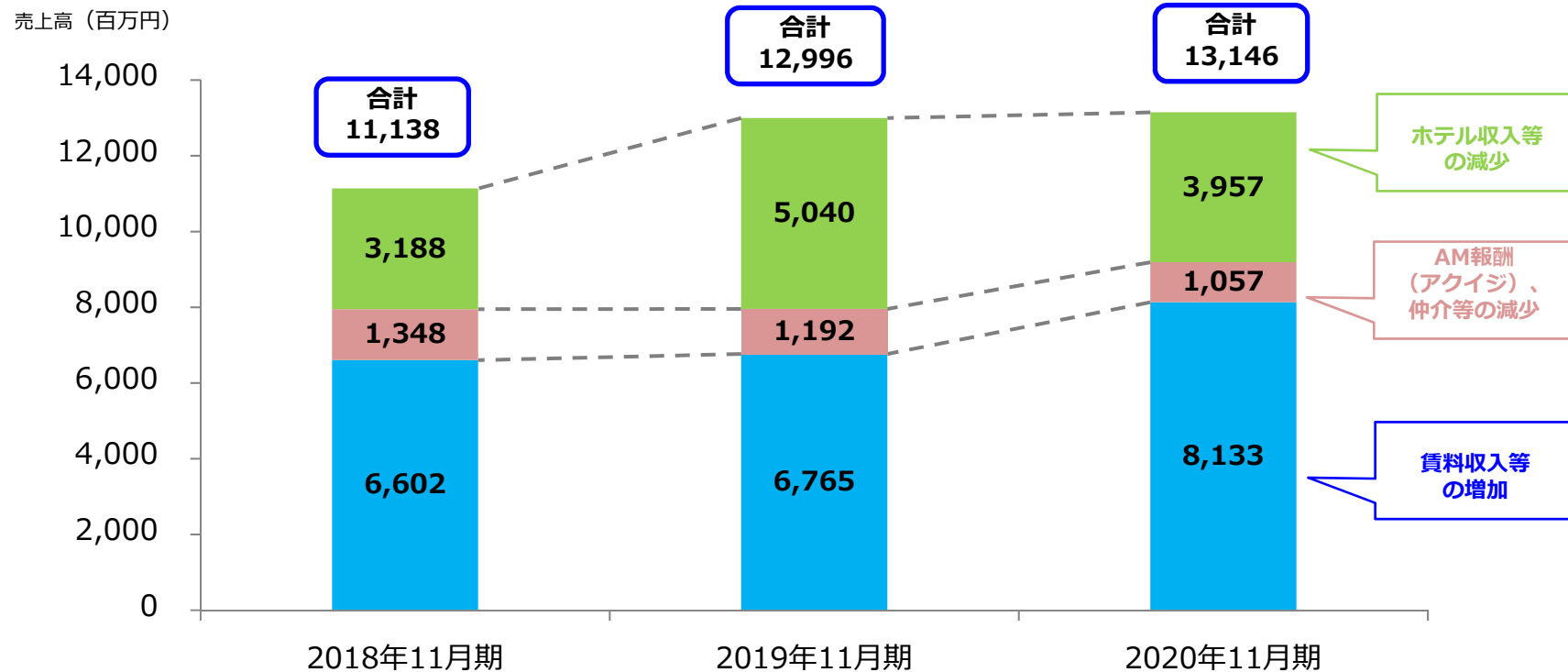


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、売上高合計は、セグメント間取引調整後の金額を記載しています。

<前年同期との差異要因>

- 物件数の増加による賃料収入の増加 (1,368百万円)
- 投資法人の規模拡大により期中のAM報酬、物件管理は増加 (+94百万円) するものの、
コロナウイルス感染症拡大の影響によるホテル収入の減少 (▲1,309百万円) により前年同期比でマイナス
- AM報酬 (アキュイジ)、仲介等の減少 (▲135百万円)

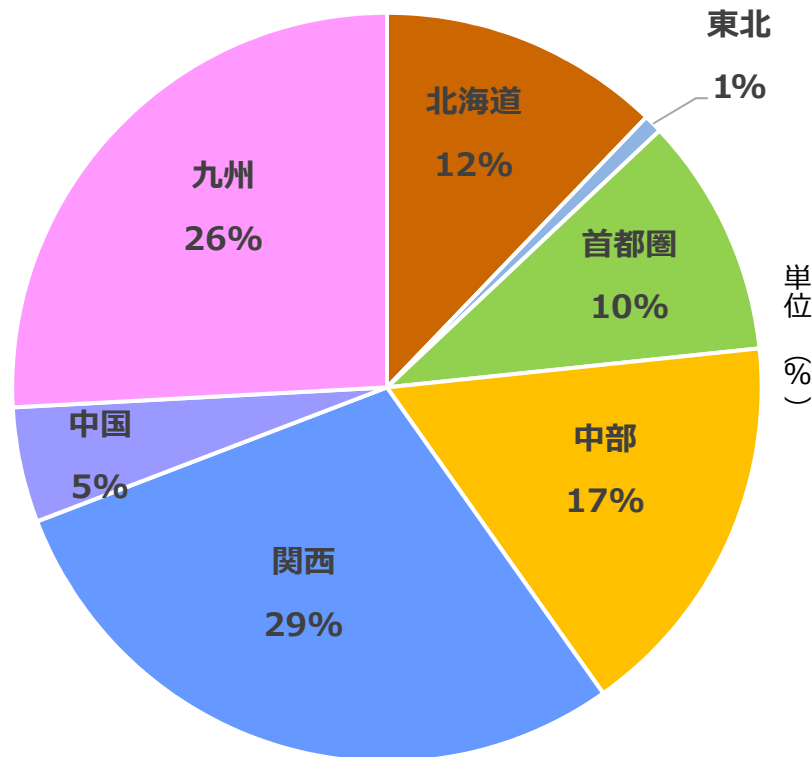
■ 期末での比較



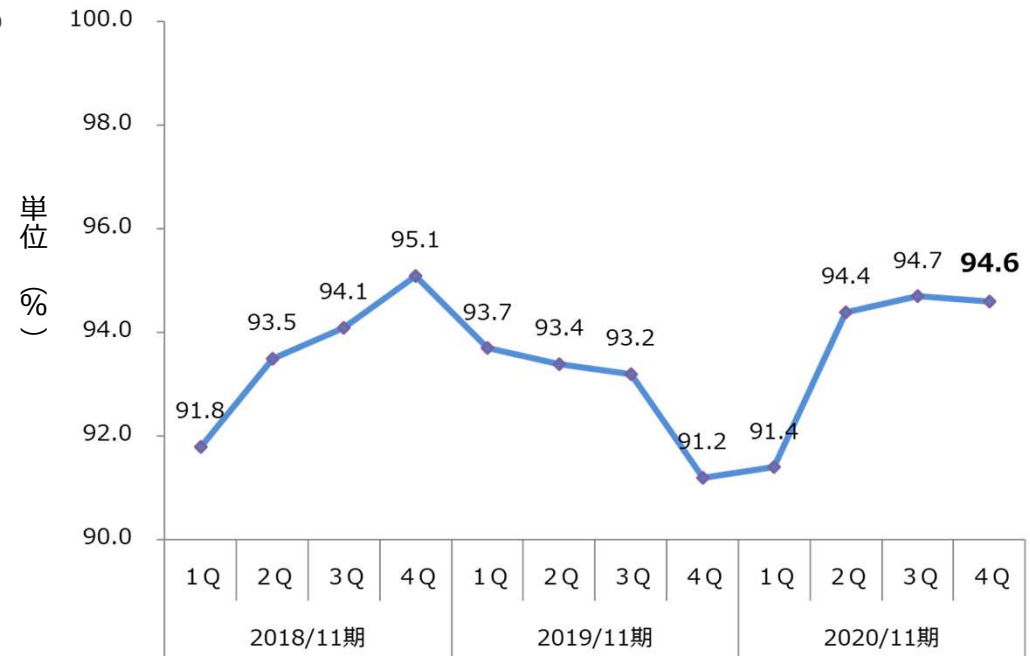
■ 配当金、賃料収入 ■ AM報酬 (アキュイジFee)、仲介等 ■ AM報酬 (期中)、ホテル収入、物件管理

- ◆政令指定都市、主要地方都市を中心に分散して資産を保有。
 - ▶ 物件の取得競争が限定的
 - ▶ 首都圏と比較して相対的に収益性が高い
- ◆新型コロナウイルスの影響を受けにくく、継続して90%以上の高稼働を維持。
繁忙期に向けてリーシングを強化。

地域別保有資産の割合



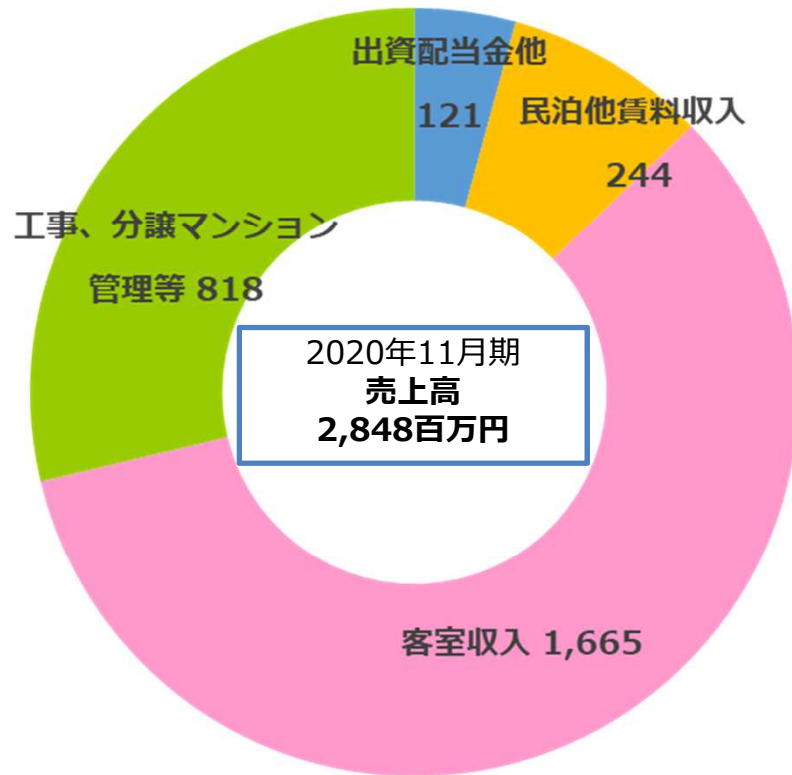
レジデンスの稼働率推移



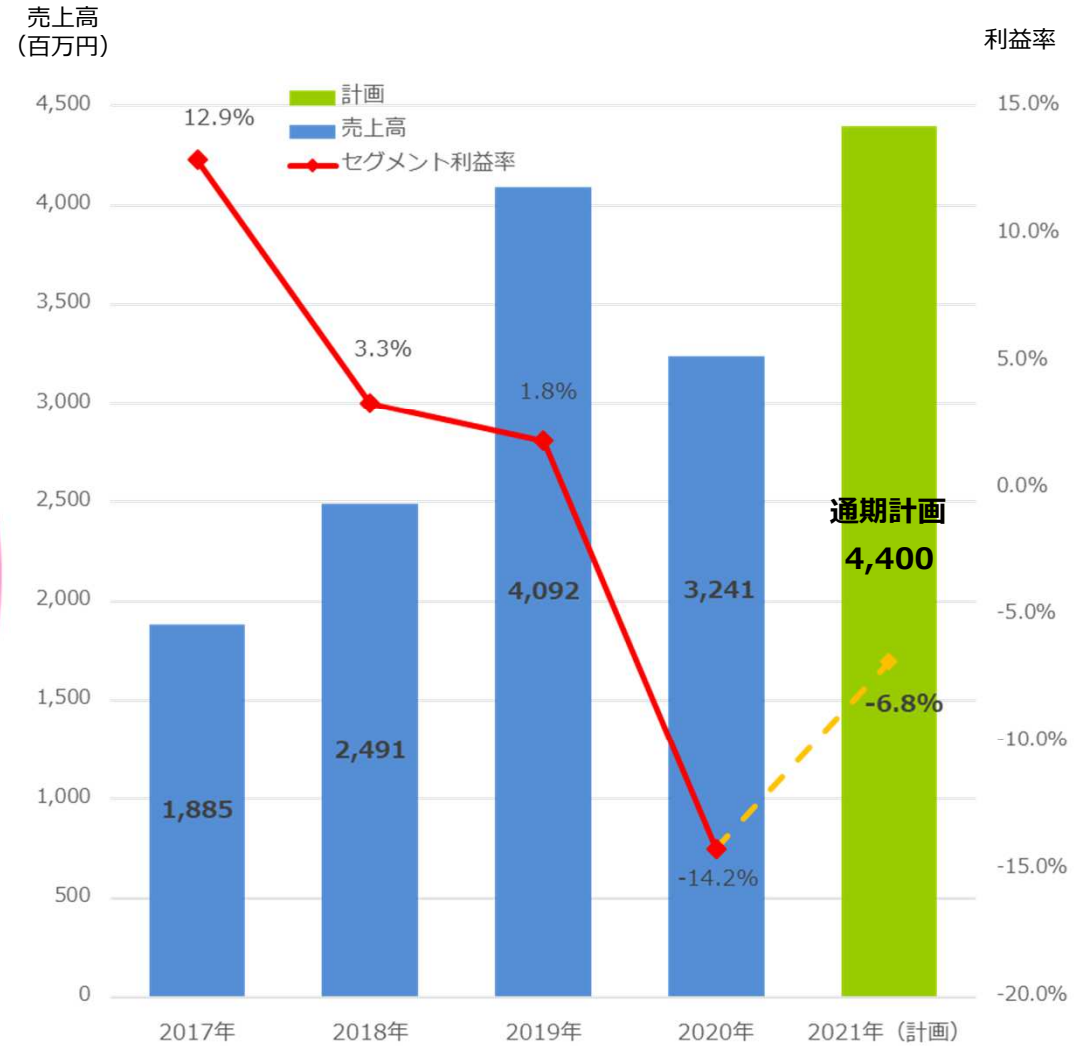
(注1) 2020年11月末時点
 (注2) サムティ単体所有の固定資産・棚卸資産
 (注3) 未竣工物件は除く
 (注4) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率
 * 面積ベース (加重平均) : 各物件の賃貸面積の総計/総賃貸可能面積

(注) 新築で取得し、取得してから一定の期間を経過していない等、特殊な物件を除いて算出しています。

区分別売上高



セグメント売上高・利益率の推移

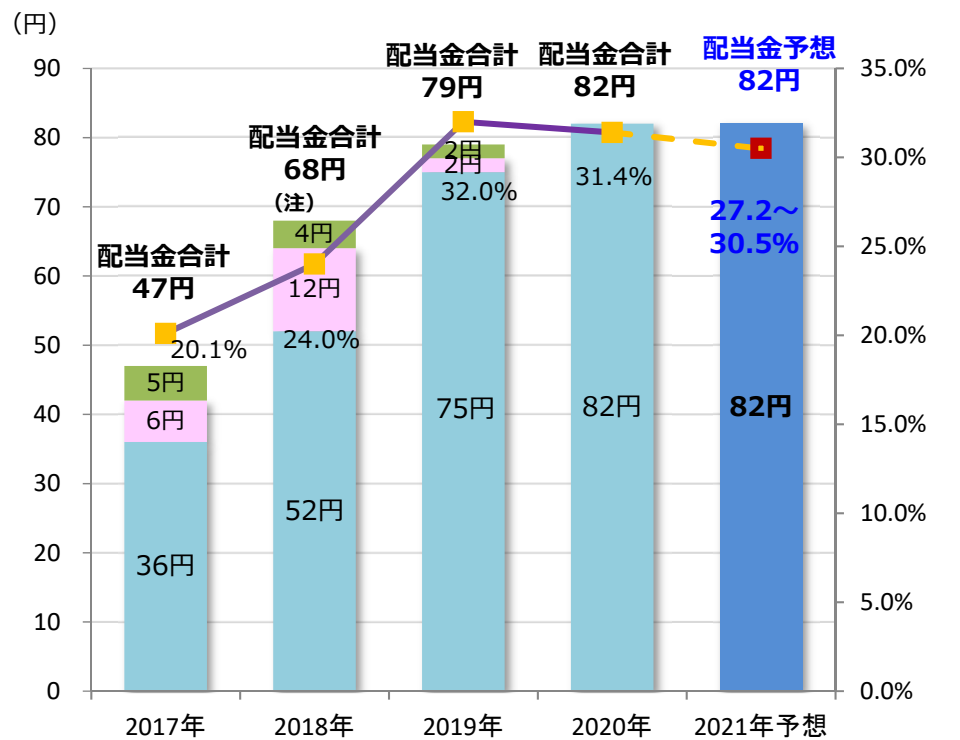


(注) 各詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、売上高合計は、セグメント間取引調整後の金額を記載しています。

配当方針・株主還元

● 配当推移

2021年11月期は、中間配当38円、期末配当44円、年間配当82円（前年比±0円）、配当性向は27.2%～30.5%の予想。



■ 当初予想配当金 ■ 上方修正分 ■ 追加上方修正分 ■ 配当性向

(注) 2018年の配当金につきましては、2018年8月29日付にて、52円予想を**44円増配**し、**96円予想**としました。その後2018年10月1日付ライツ・オフアリングに基づく新株予約権の無償割当を行い、発行済み株式数が1.5倍となったことにより、予想配当金が96円を1.5で除した64円となりました。さらに、期末で**4円増配**し、配当金合計を**68円**としています。

● 株主還元

■ 自己株式の取得枠拡大及び取得期間の延長

- ◆ 自己株式の取得枠拡大及び取得期間の延長理由
新型コロナウイルス感染症による影響、昨今の株式市場や当社株価の動向、経営環境に応じた機動的な資本政策や株主の皆様への利益還元等を総合的に勘案し自己株式の取得枠拡大及び取得期間の延長を行う。
- ◆ 取得する株式の総数
150万株（上限）
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合3.71%）
- ◆ 取得価格の総額
15億円（上限）
- ◆ 取得期間
2020年4月14日～2021年4月13日
- ◆ 取得状況（2020年11月30日現在）
取得した株式の総数 644,400株（発行済み株式に占める割合：1.6%）
取得価額の総額 890,813,300円

■ 株主優待券の拡充

- ◆ 株主優待の内容を変更
 - ・ 利用可能ホテルを3ホテルから12ホテル（13施設）に拡大
 - ・ 宿泊割引券を廃止し、12ホテル共通の無料宿泊券に変更
 - ・ 保有株式数に応じた株主優待券の枚数を変更
→ 株主様の利便性の向上を目的に上記変更を実施。

■ 議決権行使率を高める

- ◆ 議決権行使率を高めるべく、議決権を有効に行使いただいた株主の皆様へ、謝礼として、QUOカードを進呈。
2019年2月の総会と比較して行使株主比率は33.5%上昇（行使議決権個数比率は12.3%上昇）。

株主優待制度変更

2020年11月期末時点での株主様に対する株主優待の内容を変更。

「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」の3ホテルの宿泊割引券、または無料宿泊券を従前の優待としておりましたが、株主様のご利用状況を勘案し、割引券は廃止し、利便性の向上及び当社が関与する全国各地のホテルをご利用いただくことを目的として、12ホテル（13施設）での無料宿泊券の優待へ変更します。

変更前

所有株式数	優待内容
100株以上 300株未満	3ホテル（注）共通宿泊割引券（3,000円） 2枚
300株以上 1,500株未満	3ホテル共通無料宿泊券 2枚
1,500株以上	3ホテル共通無料宿泊券 2枚 天橋立ホテル宿泊割引券（5,000円） 4枚

（注）3ホテルとは、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をいいます。



変更後

※すべて12ホテル共通の無料宿泊券となります。

所有株式数	優待内容
200株 ～ 300株未満	1枚
300株 ～ 600株未満	2枚
600株 ～ 1,000株未満	3枚
1,000株 ～ 2,000株未満	4枚
2,000株 ～ 5,000株未満	6枚
5,000株 ～ 10,000株未満	8枚
10,000株以上	10枚

変更後対象ホテル

	ホテル名	所在地	株主優待券 ご利用枚数
1	センターホテル東京	東京都中央区	各1枚
2	エスペリアイン日本橋箱崎	東京都中央区	
3	エスペリアイン大阪本町	大阪市西区	
4	エスペリアホテル博多	福岡市博多区	
5	エスペリアホテル長崎	長崎県長崎市	
6	エスペリアホテル京都	京都市下京区	
7	ネストホテル広島八丁堀	広島市中区	
8	ネストホテル広島駅前	広島市南区	
9	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	
10	イビスタイルズ名古屋	名古屋市中村区	
11	天橋立ホテル（オーベルジュ）	京都府宮津市	
12	メルキュール京都ステーション	京都市下京区	2枚
13	天橋立ホテル	京都府宮津市	3枚

株式の状況

株式の状況（2020年11月末日時点）



株式・株主数

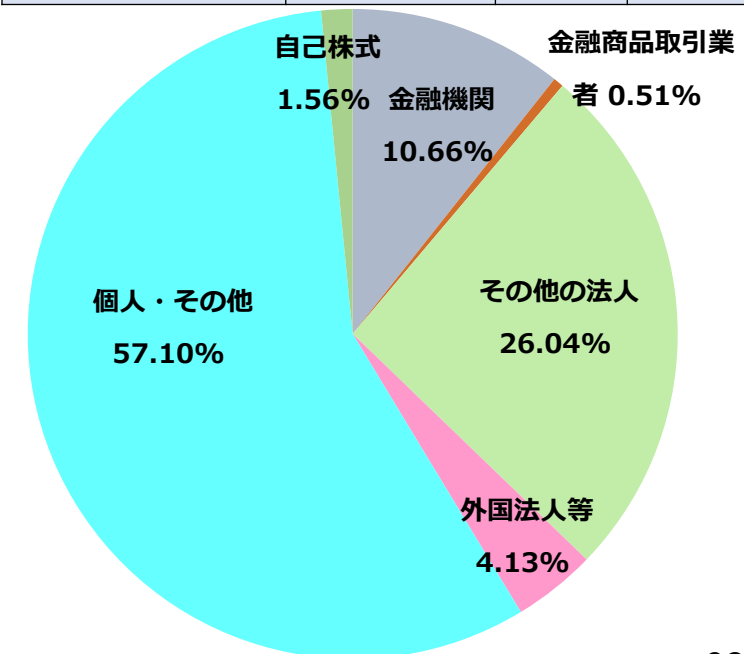
発行可能株式総数	普通株式	159,200,000 株
発行済株式総数	普通株式	41,020,140 株
株 主 数	普通株式	38,113 名

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	6,941,142	17.19%
森山 茂	3,006,072	7.44%
個人	1,505,566	3.73%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,351,000	3.35%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.10%
個人	1,220,000	3.02%
有限会社剛ビル	1,205,300	2.98%
江口 和志	803,324	1.99%
有限会社ファイブセクト	656,700	1.63%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	584,700	1.45%
合 計	18,523,804	45.87%

所有者別株式分布状況

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	4,371,650	26名	10.66%
金融商品取引業者	210,485	22名	0.51%
その他の法人	10,682,006	309名	26.04%
外国法人等	1,694,148	168名	4.13%
個人・その他	23,423,439	37,587名	57.10%
自己株式	638,412	1名	1.56%
合 計	41,020,140	38,113名	100.00%



* 上記のほか、当社所有の自己株式638,412株があります。
また、持ち株比率は自己株式を控除して計算し、小数点第3位を四捨五入しています。

・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 >

IR室

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp

