



決算説明資料

2021年11月期 第1四半期



S-RESIDENCE 浄心 (名古屋市西区)

サムティ株式会社

東証一部 証券コード：3244

1. 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）」の概略	・ ・ ・ ・ P. 03
✓ 基本方針およびKPIについて	
✓ 事業戦略について	
2. トピックス・今後の予定	・ ・ ・ ・ P. 06
✓ アロフト大阪堂島の取得	
✓ シャングリ・ラググループとの共同事業の開始	
✓ 業績予想の修正および配当金の修正について	
3. 2021年11月期第1四半期 連結決算概要	・ ・ ・ ・ P. 10
✓ 2021年11月期第1四半期 業績サマリー	
✓ 2021年11月期第1四半期 連結決算 概要	
✓ 2021年11月期第1四半期 連結貸借対照表 概要	
✓ グループ資産拡大における進捗状況	
✓ KPI（収益性・健全性）について	
✓ 財務状況	
4. 投資計画の進捗について	・ ・ ・ ・ P. 17
✓ 投資計画の進捗状況	
5. 2021年11月期第1四半期 セグメント別連結決算概要	・ ・ ・ ・ P. 19
✓ 2021年11月期第1四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	
✓ インカムゲイン（賃貸収入等）の拡大への取り組み	
✓ 【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	

**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）」の概略**

- 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。

グループ資産の増大化

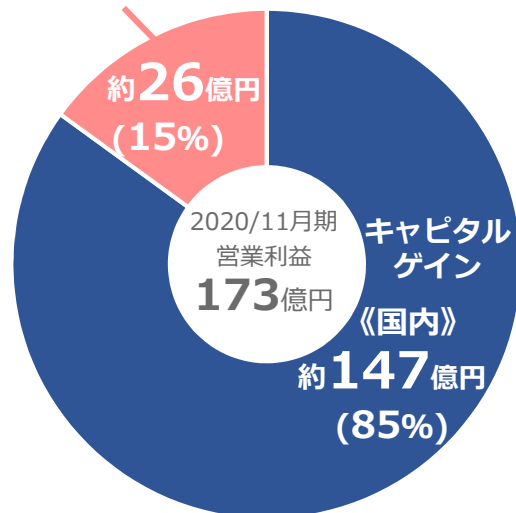
【資産規模の拡大】

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

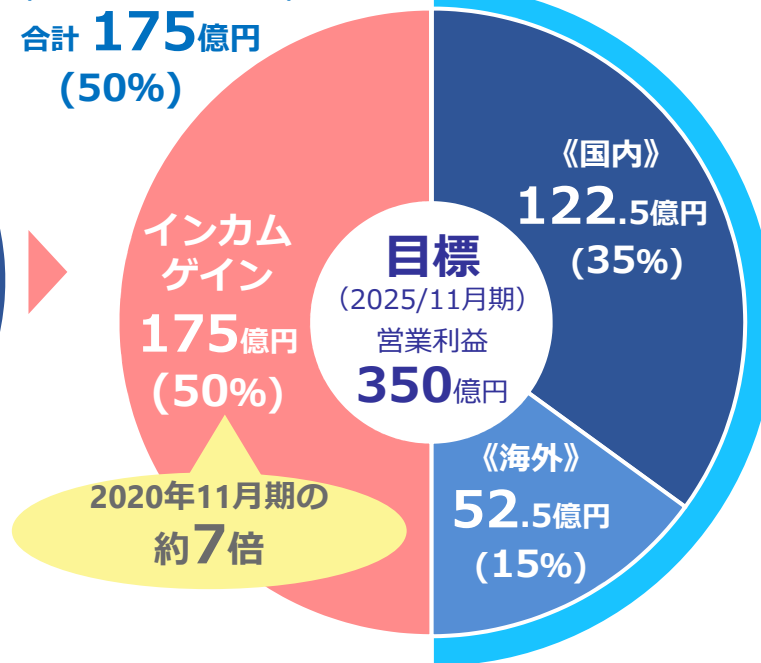
※グループ総資産
 当社の総資産額 + 運用受託するREITのAUM（運用資産残高）を加算して算出

インカムゲイン
 (保有資産から得られる継続的収入)

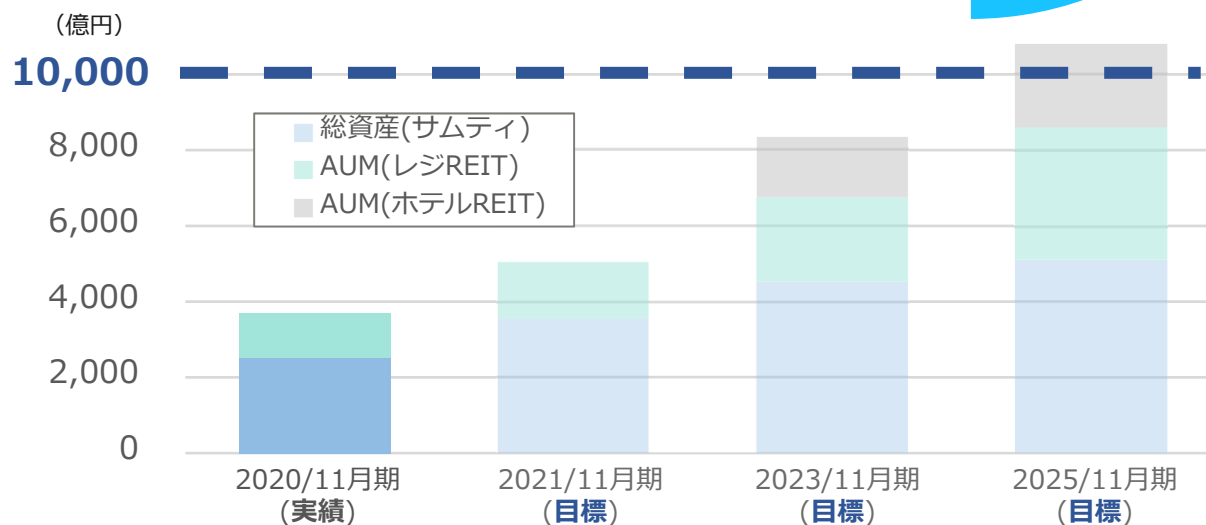


キャピタルゲイン
 (投資による売買差益)

合計 **175** 億円
 (50%)



※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



トピックス・今後の予定

- 国内宿泊需要の回復後のマーケットを見据え、新規開業するホテルアセットへの厳選投資を実行。
- 世界最大のホテルチェーン、マリオット・インターナショナルが運営するアップスケールホテルである、「アロフト大阪堂島」の信託受益権の保有・運用を行う合同会社（GK）の劣後匿名組合出資持分を取得予定。
- 当社が本GK の出資持分の55.6%を取得し、連結子会社化する予定。

● 物件概要

所在地	大阪市北区堂島浜 2 - 1 - 31
アクセス	JR 線「大阪」駅、および各線「梅田」駅より 徒歩 10 分 JR 東西線「北新地」駅より徒歩 5 分
開業日	2021 年5月／予定
構造・階数	鉄骨造 地上 14 階
客室数	305室 ・キングルーム146 室 ・ツインルーム150 室 ・スイートルーム 6 室 ・ユニバーサルルーム 3 室
館内設備	レストラン・バー・フィットネスジム
敷地面積	1,607.68 m ²
延床面積	13,692.04 m ²

● イメージパース



ホテルの概要・コンセプト

- ① 閉館した旧堂島ホテルの跡地の再開発事業として生まれ変わった、ライフスタイル提案型ホテル。
- ② 2020年春に日本初進出した「アロフト東京銀座」に続く、国内2軒目の開業となる。（関西初出店）

- 外資系ラグジュアリーホテルチェーンとの初の共同事業案件。
- 子会社のSAMTY ASIA INVESTMENTS（以下：SAI）を通じて、世界的なホテルチェーンを展開する Shangri-La Asia Ltd. を共同事業者として、ホテル開発プロジェクト「（仮称）シャングリ・ラ京都二条城」を開始。
- 本プロジェクトの開発を行う特定目的会社（TMK）に間接的に出資している Shangri-La Japan Investments PLより、SAI が間接的に TMK の出資持分の 80%を取得。将来的に連結子会社化する見込み。
- 開業後は、一定期間保有のうえ、将来的には設立を準備しているホテルリートへの組み入れも検討

● プロジェクトの概要

所在地	京都市上京区藁屋町 536-49
アクセス	J R「京都」駅よりタクシー約 10 分 地下鉄東西線「二条城前」駅より徒歩 9 分
着工時期	2022 年 1 月
開業時期	2024 年 12 月 / 予定
構造・階数	鉄骨造 地上 14 階
客室数	80 室から 100 室 / 予定 (平均客室面積：約57㎡)
敷地面積	5,840.83 ㎡

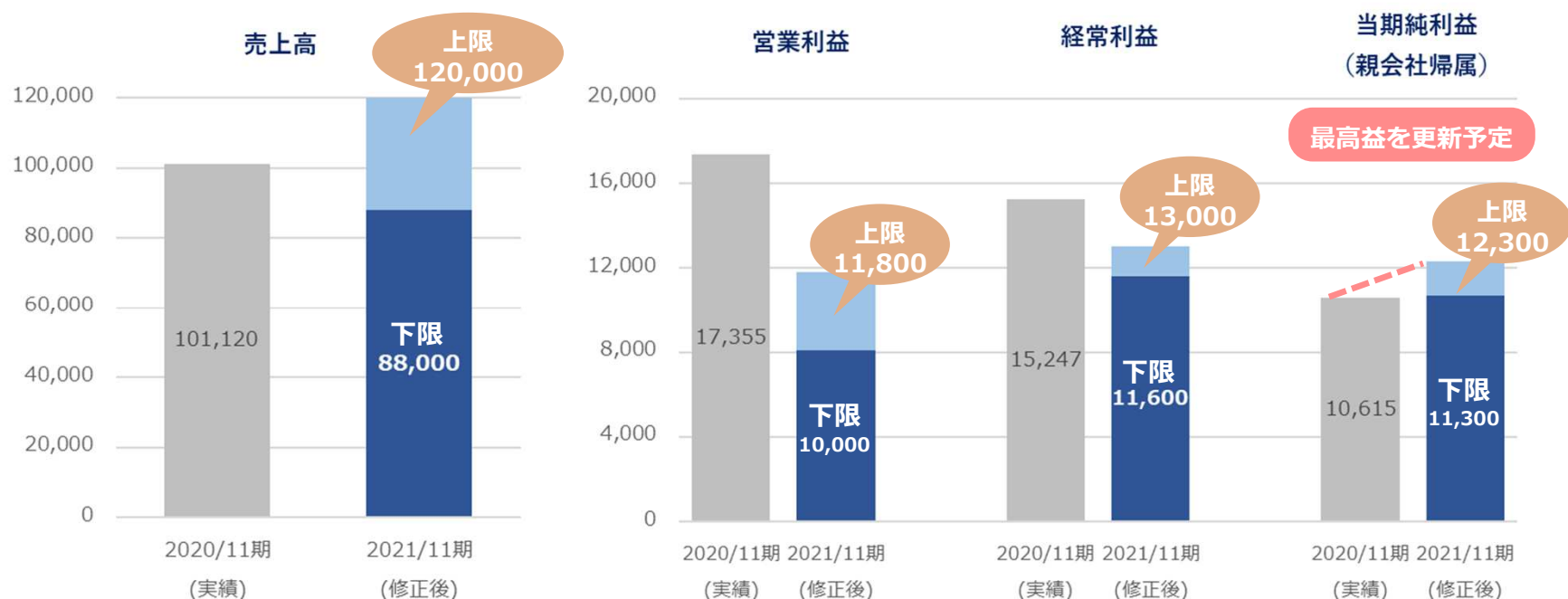
● イメージパース



ホテルの概要・コンセプト

- ① 二条城の北側に位置し、京都市内の観光地や中心地へのアクセスも良く、京都らしい落ち着いた街並の中に融合される低層のラグジュアリーホテル
- ② 2009年に日本初進出した「シャングリ・ラ ホテル東京」に続く、国内2軒目の計画となる。(関西初出店)

- 計画していた物件売却の予定時期に目途が立ったため、半期の業績予想数値を新たに開示。また、SPCを通じて取得するホテルの負ののれん計上により、通期業績予想を上方修正。純利益では連続最高益を更新する見通し。
- 業績予想の上方修正を踏まえ、配当性向30%を目途とした増配を実施。
配当予想は**年間配当金合計額を84.0円とし、前期より1株当たり通期2.0円(中間1.0円、期末1.0円)を増額。**



アロフト大阪堂島

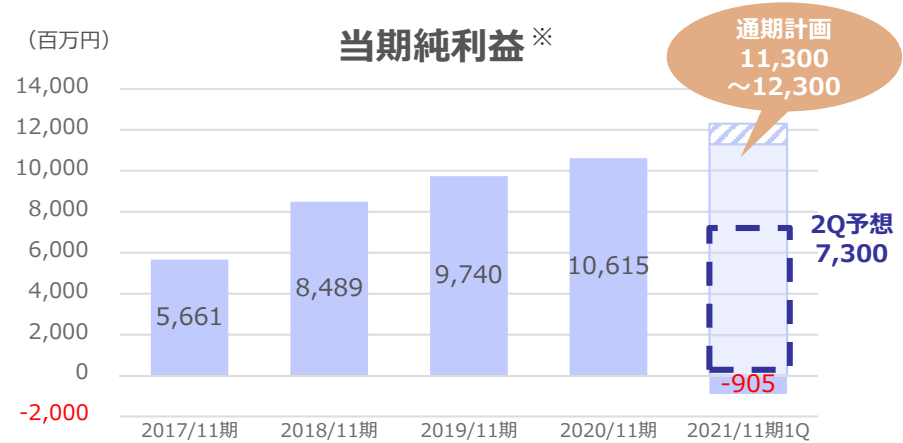
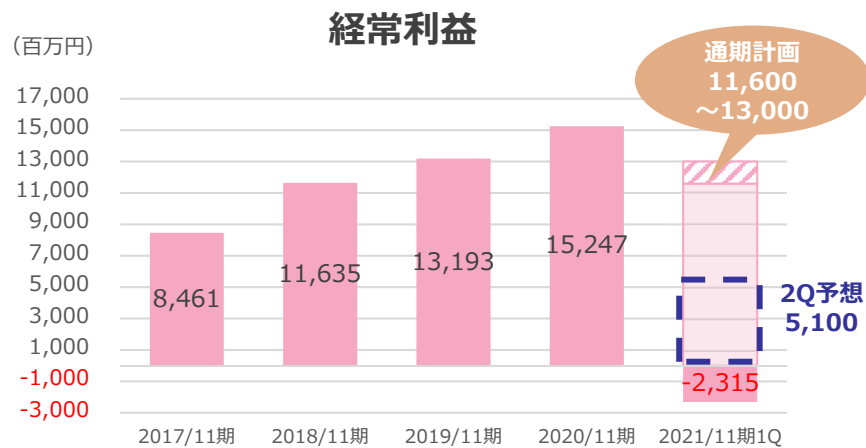
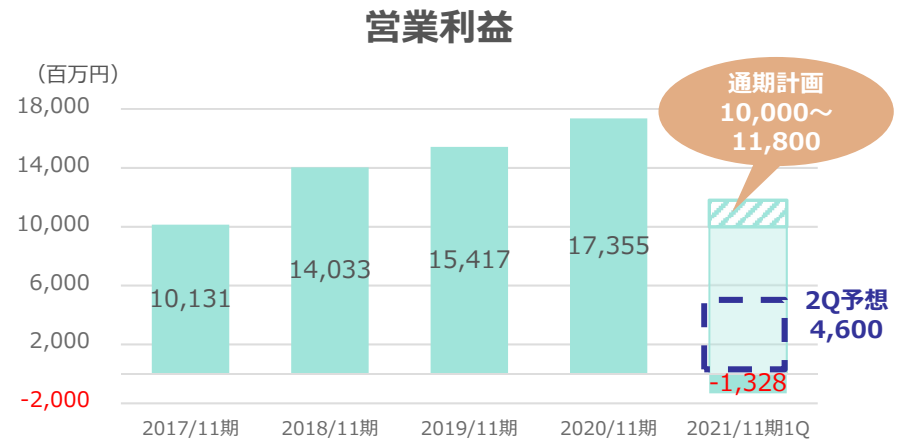
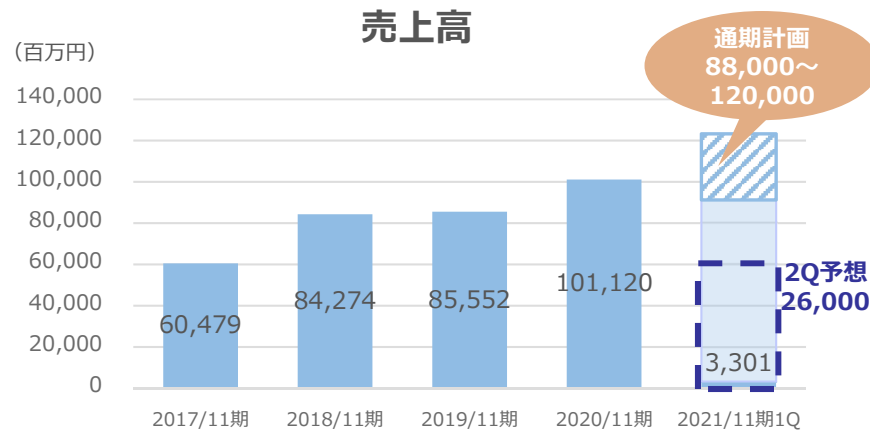
取得に伴う連結子会社化に伴い、負ののれん相当額を2021年11月期の営業外収益と特別利益に、合わせて約47億円計上する見込み

(仮称) シャングリ・ラ 京都二条城

開発事業参画による連結子会社化に伴い、負ののれんが2021年11月期に約27億円、2022年11月期に約16億円発生見込み

**2021年11月期 第1四半期
連結決算概要**

- 売上高は33億円、各段階利益は赤字での着地。
- 合理的な予測値の算定に目処がついたため、半期での業績予想を開示。
- 賃貸マンションの賃料収入や売買については、引き続き安定的で、コロナ禍による影響などは見受けられない。



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 海外孫会社による負ののれん発生益により、特別利益を計上。
- 2Q以降で、売却が決定している案件が順次進捗しており、着実な業績への上積みを図っていく。

(単位：百万円)	2020/11期1Q		2021/11期1Q		前年比	
	実績※	構成比	実績	構成比	増減	増減率
売上高	12,587	100.0	3,301	100.0	-9,286	-73.8%
売上原価	6,025	47.9	2,741	83.0	-3,284	
販売費・一般管理費	2,447	19.4	1,888	57.2	-559	
営業利益	4,113	32.7	-1,328	-	-5,441	-132.3%
営業外収益	10	0.1	78	2.4	68	
営業外費用	621	4.9	1,065	32.3	444	
経常利益	3,502	27.8	-2,315	-	-5,817	-166.1%
特別利益	116	0.9	918	27.8	802	
特別損失	1	0.0	0	0.0	-1	
純利益（親会社株主帰属）	2,577	20.5	-905	-	-3,482	-135.1%
1株当たり純利益	62.94	-	-22.47	-	-85.42	-135.7%

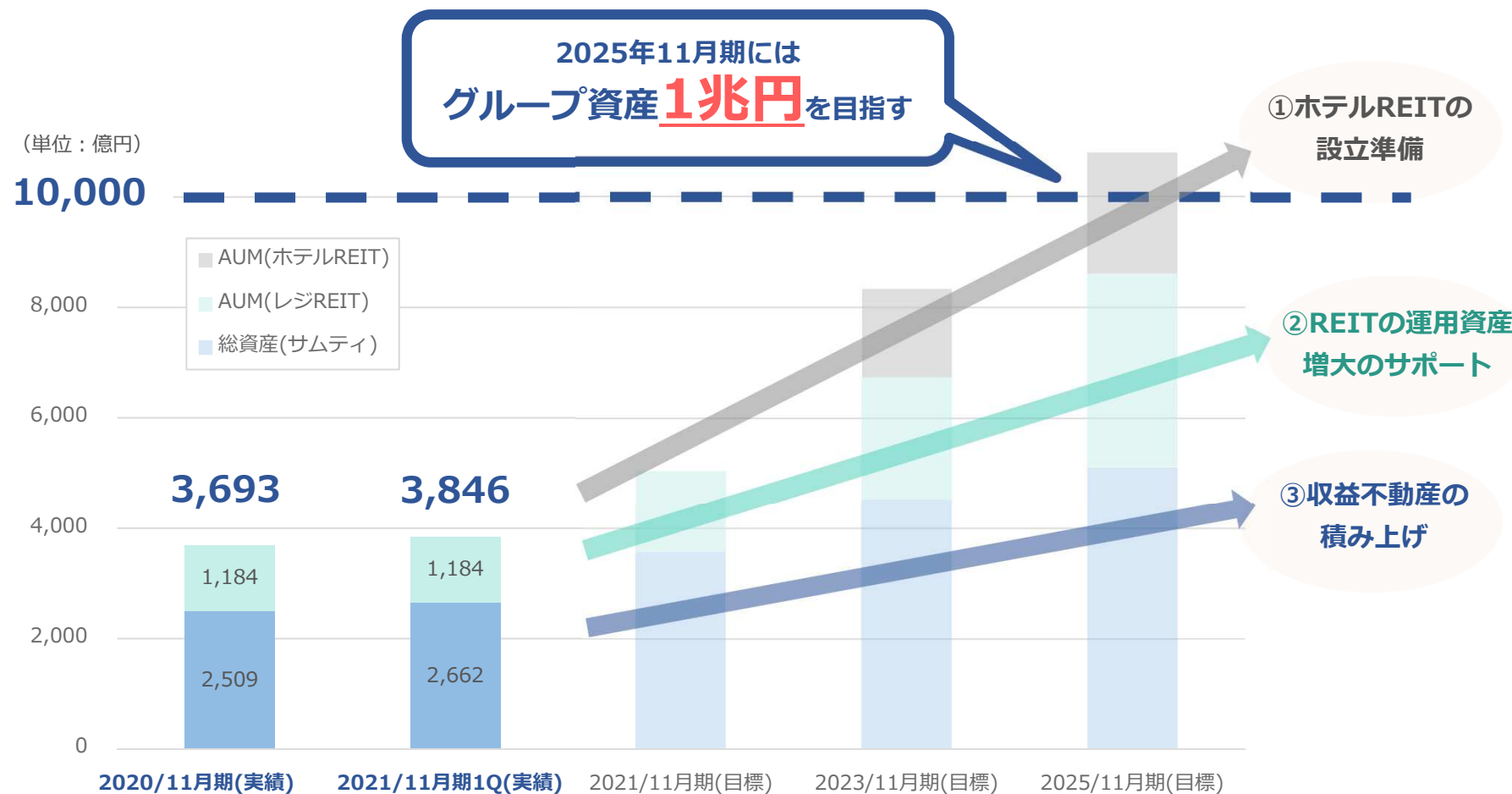
※ 販売用不動産に係る会計方針の変更により、四半期連結損益計算書の組替を反映した数値で記載

- 開発用地や収益不動産を取得することにより、グループの総資産は約150億円増加。
- 資本効率や財務規律等を重視しながら、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 1Q実績	増減額	主な増減理由
資産合計	250,864	266,187	15,323	
流動資産	158,608	173,646	15,038	◇販売用不動産
現金及び預金	42,511	30,876	-11,635	物件取得 +5,786百万円
販売用不動産	58,265	80,915	22,650	振替その他 +17,672百万円
仕掛販売用不動産	42,512	58,606	16,093	物件売却 -810百万円
固定資産	92,255	92,540	284	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	71,938	71,485	-453	開発用地取得・建築費 +32,286百万円
無形固定資産	143	143	-	振替その他 -16,194百万円
投資その他の資産	20,173	20,911	738	
負債合計	173,164	189,609	16,444	
流動負債	39,497	27,676	-11,821	◇有形固定資産
短期借入金	16,883	9,538	-7,345	収益不動産取得 +2,113百万円
1年内返済予定の長期借入金	14,715	14,004	-710	振替その他 -2,545百万円
固定負債	133,666	161,932	28,265	◇株主資本
長期借入金	116,406	144,340	27,934	四半期純利益 -905百万円
社債	5,000	5,000	-	配当金の支払い -1,776百万円
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	76,578	-1,121	
負債純資産合計	250,864	266,187	15,323	
有利子負債	163,005	182,883	19,878	
株主資本	76,945	73,892	-3,052	
自己資本比率 (%)	30.7%	27.9%	-2.8%	

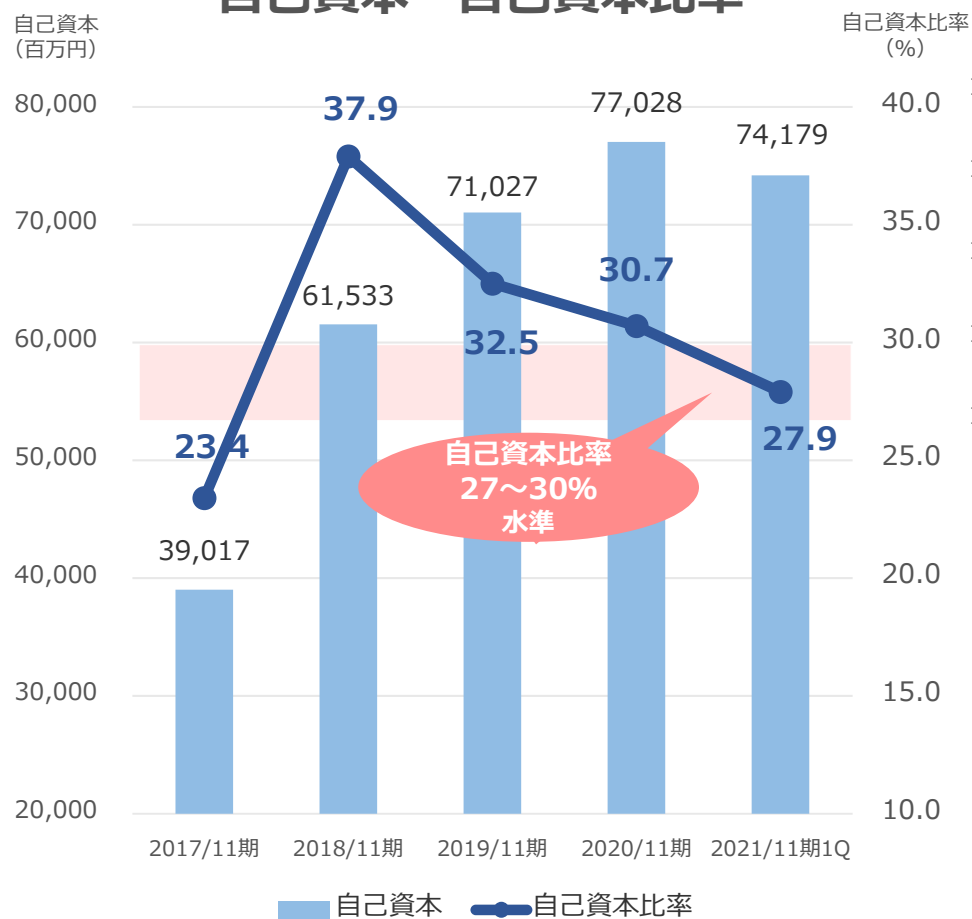
- 総資産の増加により、1Qにおけるグループ資産[※]は、昨期末と比較して、約150億円増大。
- 2025年11月期までに着実な資産増大化を図るべく、下記記載の①～③のテーマで戦略的な取り組みを推進中。

※ 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1月末決算時点

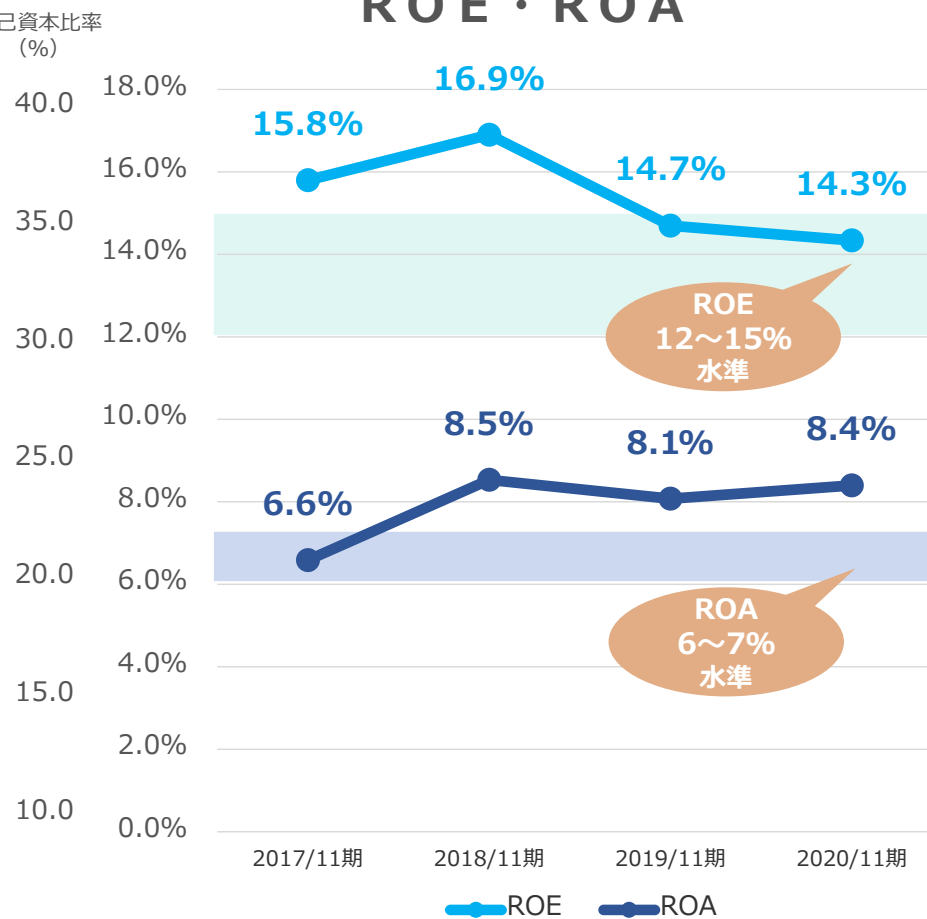


- 総資産の増加に伴い、自己資本比率は前期と比較して減少。
- 中期経営計画の主旨に則り、長期的な視点で、安定継続した収益基盤獲得と収益性向上との両立を図る方針。

自己資本・自己資本比率

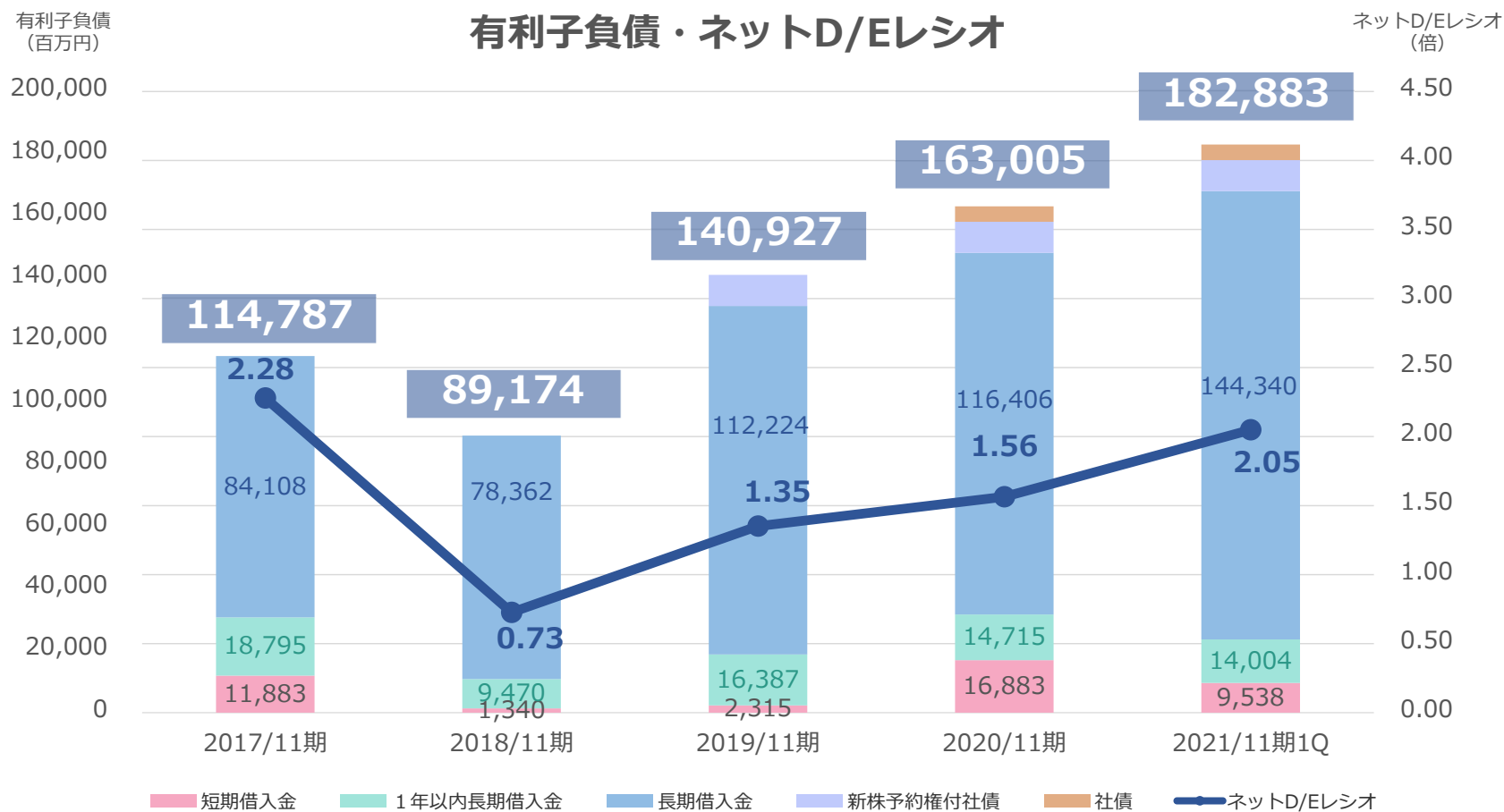


ROE・ROA



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

- 短期借入金から長期借入金への借り換え等が進捗。
- 長期借入金の平均借入期間は14.3年（前年度比+0.2年）、平均金利は1.14%（前年度比-0.01%）、うち収益不動産の平均借入期間は17.9年（前年度比 -0.5年）、平均金利は1.15%（前年度比+0.09%）。



(注) ネットD/Eレシオ= (有利子負債-現預金) ÷ 自己資本

投資計画の進捗について

- 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。1Q時点での投資額累計は**1,690億円（進捗率22.5%）**となり、投資計画の20%以上を達成見込み、順調なスタートとなった。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（**1,690億円**／進捗率22.5%）



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**529**億円

(17.6%)



ホテル オフィス開発

目標額

1,200 億円



<進捗状況>

約**432**億円

(36.1%)



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**378**億円

(15.1%)



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。進捗状況の数値については、PJの総原価の数値を記載

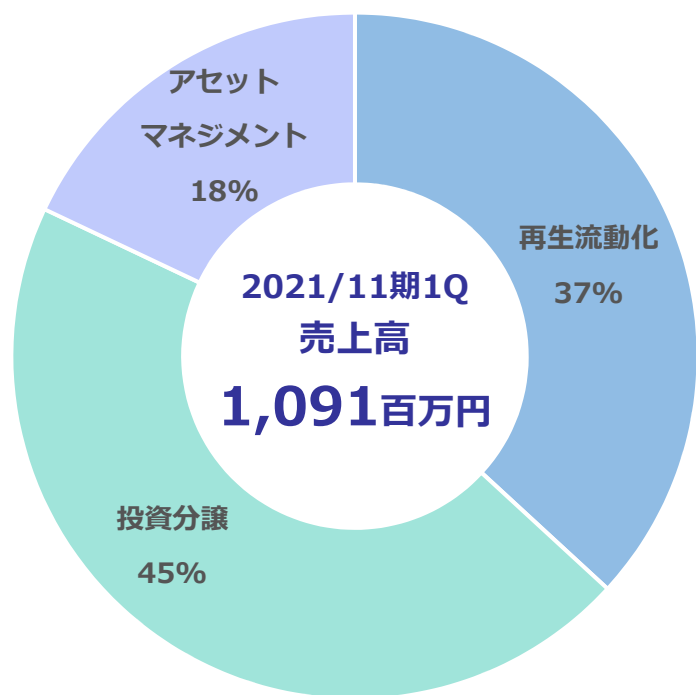
**2021年11月期 第1四半期
セグメント別連結決算概要**

		売上高	前年比
不動産事業	再生流動化で1物件の売却、および投資分譲案件によって構成。前年同期にはホテルの土地売却があったため、収益差異の主な理由となっている。	1,097百万円	-88.9%
不動産賃貸事業	保有物件のうち、運営型施設の減収および昨年度中の物件売却に伴う賃料収入の減少が収益差異の主な理由となっている。	1,693百万円	-8.6%
その他の事業	前年同期のホテル稼働率および客室収入は、新型コロナウイルス感染症の拡大以前の数値との比較であり、収益差異の主な理由となっている。ホテルの稼働については、足元で徐々に回復基調で推移している。	584百万円	-40.0%

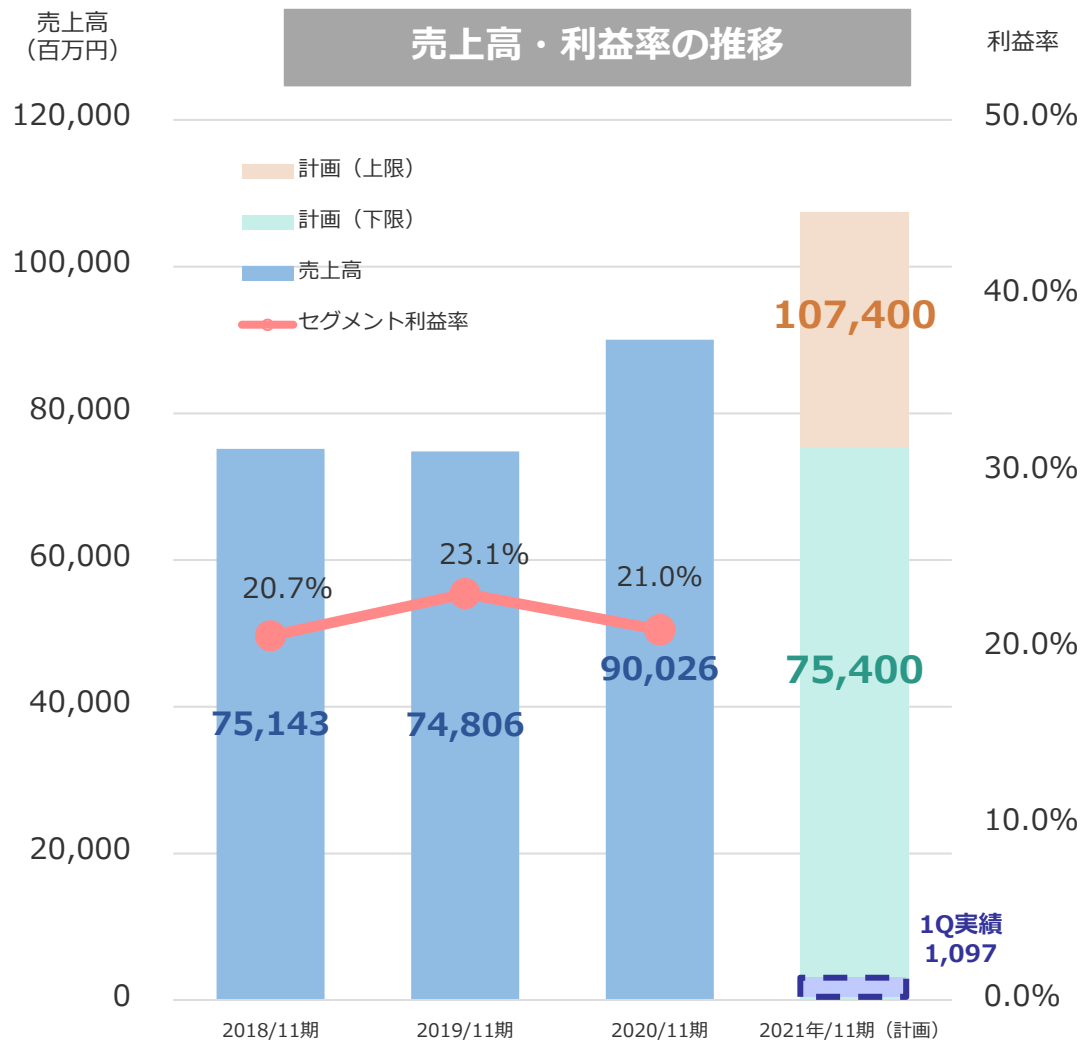
(単位：百万円)	2020/11期1Q		2021/11期1Q		前年比	
	実績※	利益率	実績	利益率	増減	増減率
売上高	12,587	-	3,301	-	-9,286	-73.8%
不動産事業	9,880	-	1,097	-	-8,783	-88.9%
不動産賃貸事業	1,853	-	1,693	-	-160	-8.6%
その他の事業	973	-	584	-	-389	-40.0%
調整額	-120	-	-74	-	46	-
営業利益	4,113	32.7%	-1,328	-	-5,441	-132.3%
不動産事業	4,672	47.3%	-112	-10.2%	-4,784	-102.4%
不動産賃貸事業	669	36.1%	572	33.8%	-97	-14.5%
その他の事業	-65	-	-740	-126.7%	-675	-
調整額	-1,163	-	-1,047	-	116	-

※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

- 1Qまでの実績は12物件、取得金額ベースで67.4億円の開発用地を取得。
- 2Q以降に決済が確定している案件を含めると計50件、202億円（通期計画対比で50.9%）まで進捗中。

取得金額ベース（進捗）

通期予算	2021/11月期1Q	
	実績	進捗率
397億円	67.4億円	17.0%

決済予定	2021/11月期	
	実績 + 決済予定	進捗率
135億円	202億円	50.9%

(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(1Q)	-	6件	2件	3件	1件	-	12件
決済予定(未決済+買付)	1件	12件	10件	7件	6件	2件	38件
件数合計	1件	18件	12件	10件	7件	2件	50件

(注) 取得金額および取得件数については、SPCを通じて取得予定の「(仮称) シャングリ・ラ京都二条城」を除く

- 再生流動化としてレジデンス1物件、投資分譲の2案件から27戸を分譲販売。
- 棟数ベースでの売却進捗率は6.0%。2Q以降の売却予定が確定している物件を含めると30.0%まで推移。

取得件数ベース（地域別）

売却種別	通期計画	2021/11月期1Q	
		実績	進捗率
開発流動化	21件	0件	0.0%
S-RESIDENCE	(16件)	-	-
ホテル、オフィス	(5件)	-	-
再生流動化	25件	1件	4.0%
投資分譲 ※	4件	2件	50.0%
固定資産	-	0件	0.0%
合計	50件	3件	6.0%

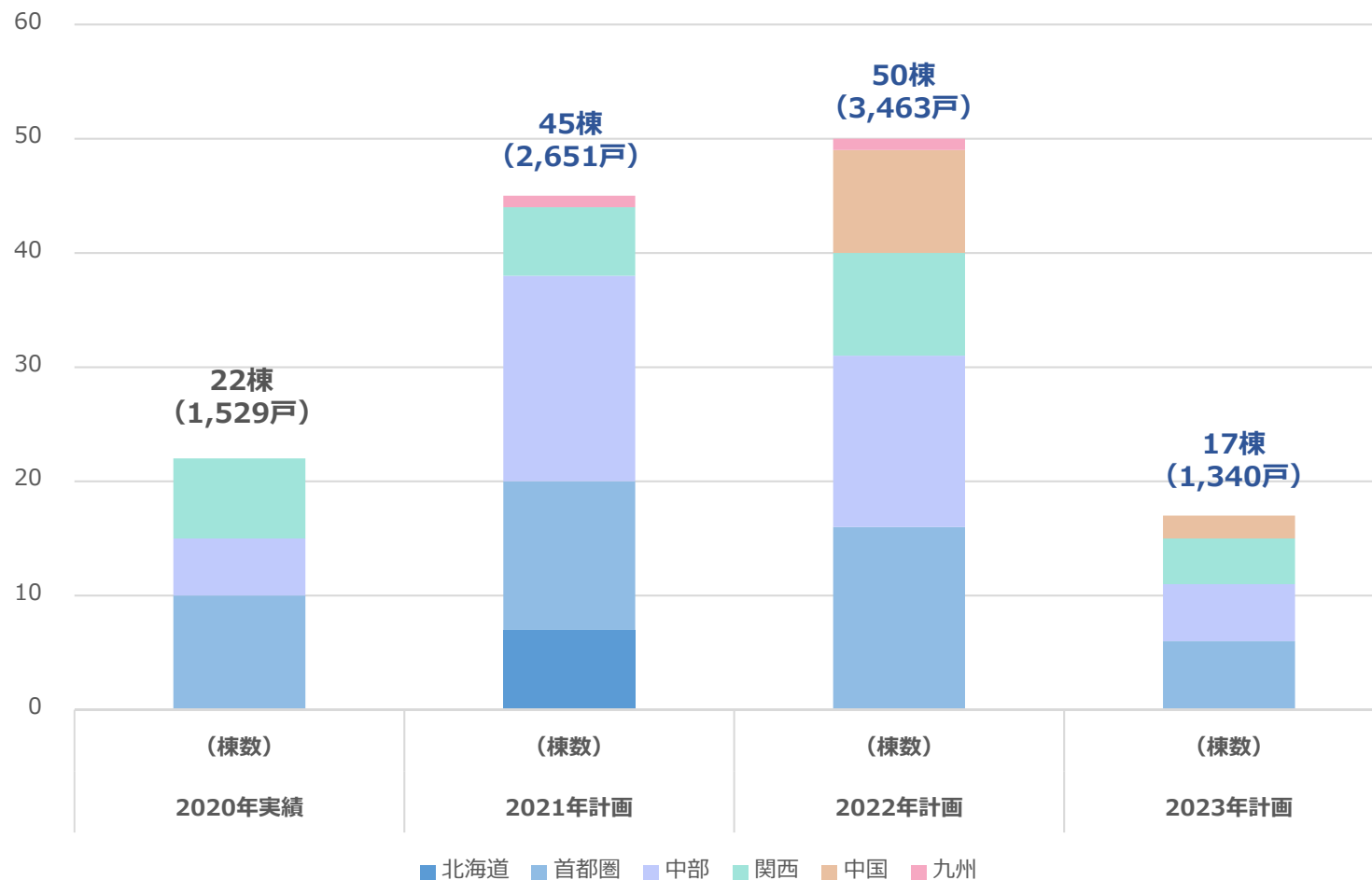
売却予定	2021/11月期	
	実績+売却予定	進捗率
4件	4件	19.0%
(4件)	(4件)	-
-	(0件)	-
7件	8件	32.0%
-	2件	50.0%
1件	1件	-
12件	15件	30.0%

売却件数ベース（地域別）

売却種別	北海道	首都圏	中部	関西	九州	合計
開発流動化	-	-	-	-	-	0件
S-RESIDENCE	-	-	-	-	-	0件
ホテル、オフィス	-	-	-	-	-	0件
再生流動化	-	-	-	1件	-	1件
投資分譲	-	1件	-	1件	-	2件
固定資産	-	-	-	-	-	0件
合計	0件	1件	0件	2件	0件	3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

- 2020年のレジデンス開発実績は22棟（1,529戸）。
- 2021年45棟（2,651戸）、2022年50棟（3,463戸）、2023年17棟（1,340戸）竣工予定。
- 東名阪を中心に、全国各都市にて**合計112棟、約7,500戸**の開発、計画を進行中。



(注) S-RESIDENCE・投資分譲の開発実績の合計

- 2021年度は2Q以降に、計4棟のホテルPJの開業を控えている状況。
- 翌年度以降の竣工案件についても、対応着手。順次着工予定。

開業年度	P J 名称 (仮称)	所在地	室数	開業 (竣工) 予定
2021年	アゴーラ 京都四条	京都市下京区	80	2021年4月予定
	アゴーラ 京都烏丸	京都市下京区	140	2021年4月予定
	エスペリアホテル福岡中洲	福岡市博多区	87	2021年夏
	京都御池ホテルPJ	京都市中京区	120	2021年秋
計 4棟			427	
2022年 以降	ホテル高山PJ	岐阜県高山市	161	2022年冬
	羽田ホテルPJ	東京都大田区	362	2023年春
	(仮称) シャングリ・ラ京都二条城	京都市上京区	80~100	2024年冬
計 3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



アゴーラ 京都四条
ラウンジ (イメージ)

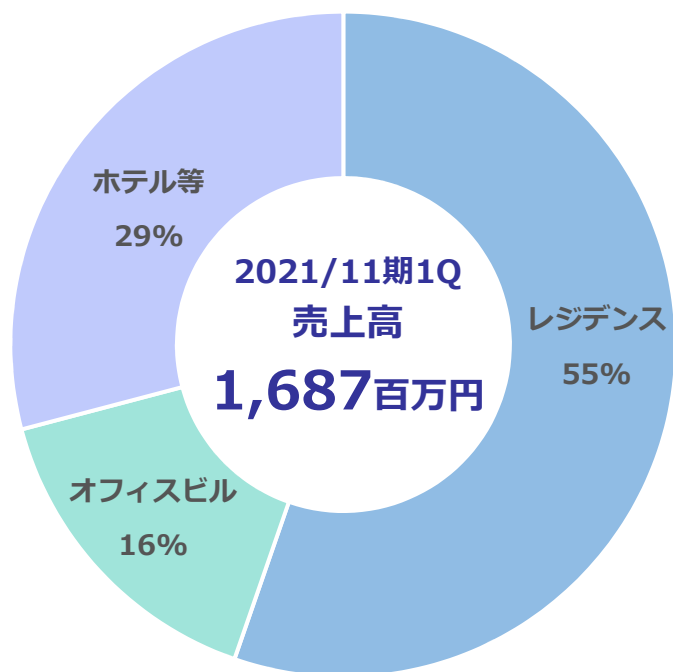


アゴーラ 京都烏丸
客室 (イメージ)

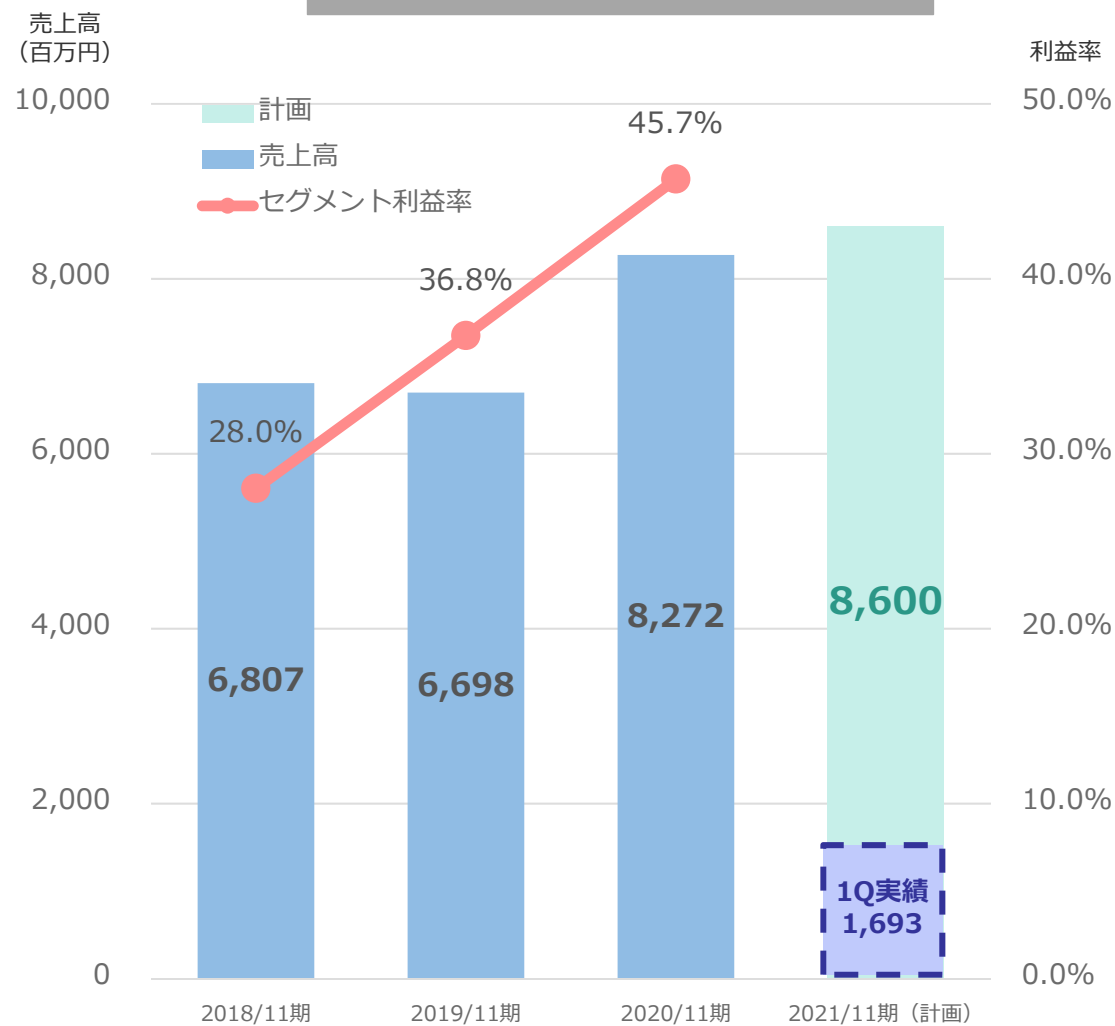


エスペリアホテル福岡中洲
客室 (イメージ)

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

- 1Qは計7物件、約54億円の収益不動産を取得。
- 金額ベースでの取得進捗率は11.3%。2Q以降の決済予定が確定している物件を含めると72.6%まで推移。
- 中期経営計画の戦略に基づき、資産の積み上げを加速して、安定収益を確保。

取得金額ベース（進捗）

通期予算	2021/11月期1Q	
	実績	進捗率
480億円	54.1億円	11.3%

決済予定	2021/11月期	
	実績+決済予定	進捗率
294億円	348億円	72.6%

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(1Q)	-	-	4件	-	-	3件	-	-	7件
決済予定(未決済+売渡)	2件	0件	6件	1件	10件	9件	-	5件	33件
合計	2件	0件	10件	1件	10件	12件	0件	5件	40件

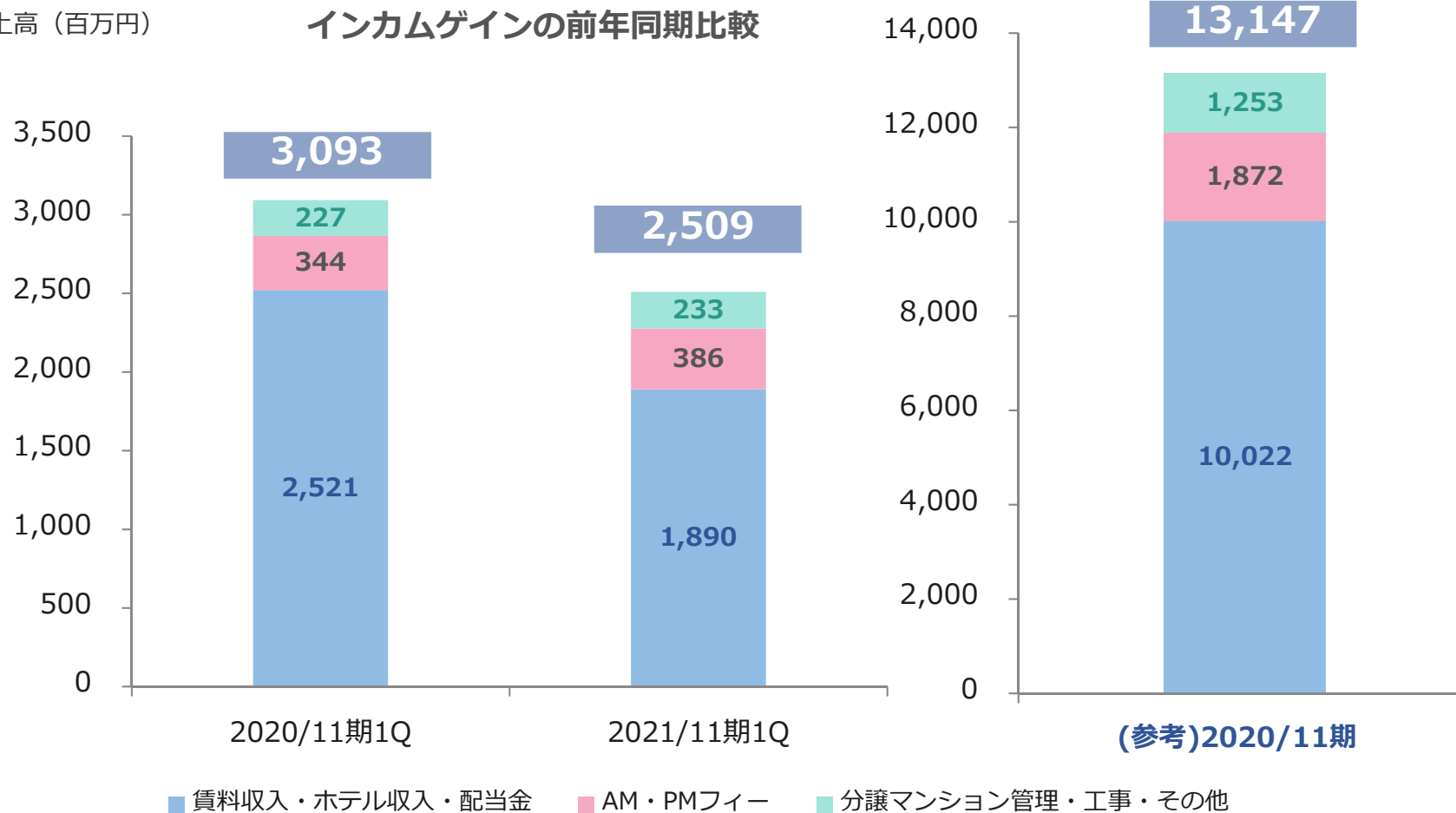
(注) 取得金額および取得件数については、SPCを通じて取得予定の「アロフト大阪堂島」を除く

<前年同期との差異要因>

- 保有物件のうち、運営型施設の減収に伴う賃料減少、および昨年度中の物件売却に伴う賃料の減少(▲184百万円)
新型コロナウイルス感染拡大に伴うホテル収入の減少(▲442百万円)
- AUMに連動するAMおよびPM報酬の増加 (+42百万円)
- 工事受注額の増加により微増

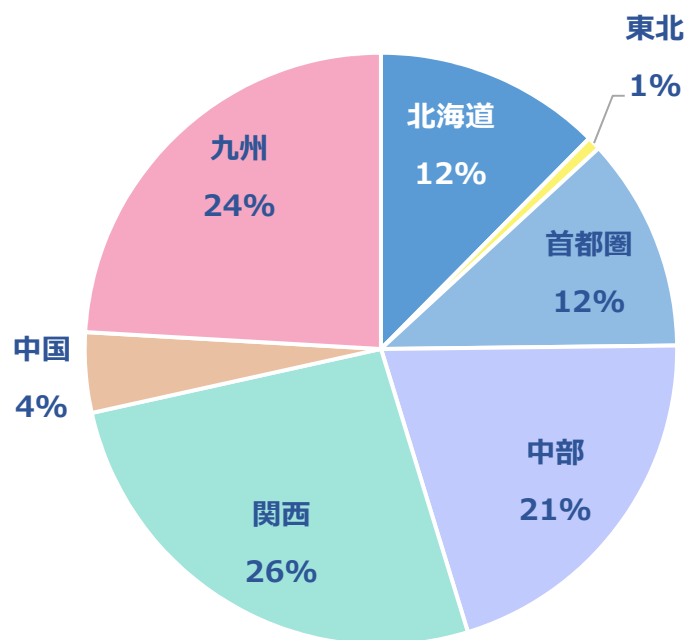
売上高（百万円）

インカムゲインの前年同期比較



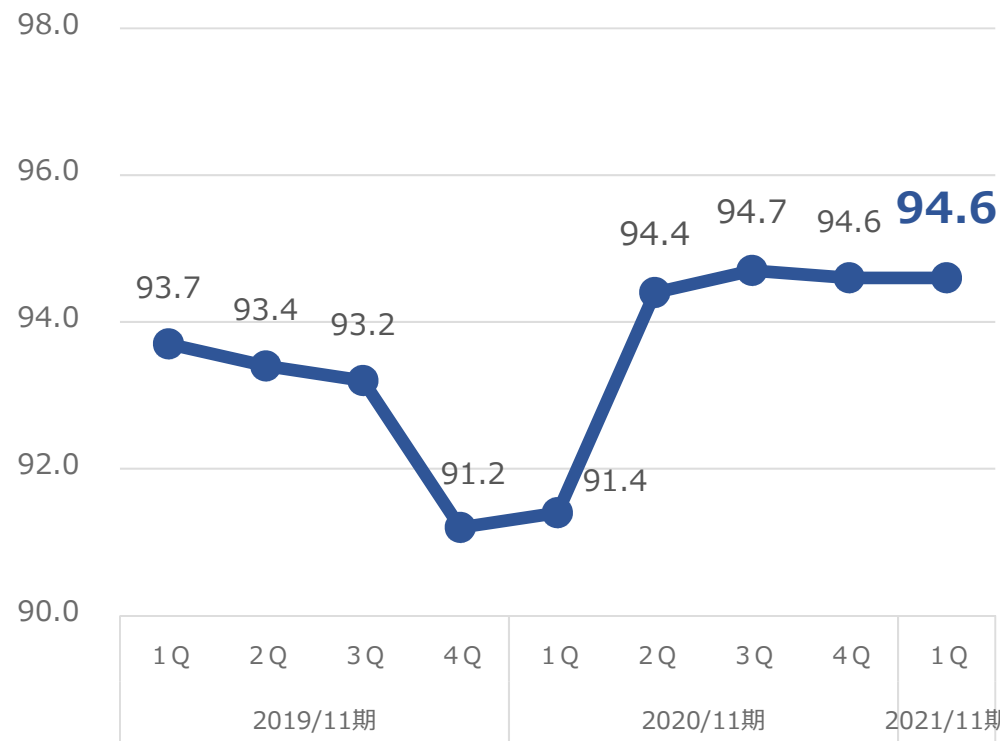
- 賃貸不動産を全国主要都市に分散して保有し、バランスのとれたポートフォリオを構築している。
- レジデンスは95%前後の高稼働率水準を維持しており、安定的な収益を着実に拡大できる状況。

地域別保有資産の割合



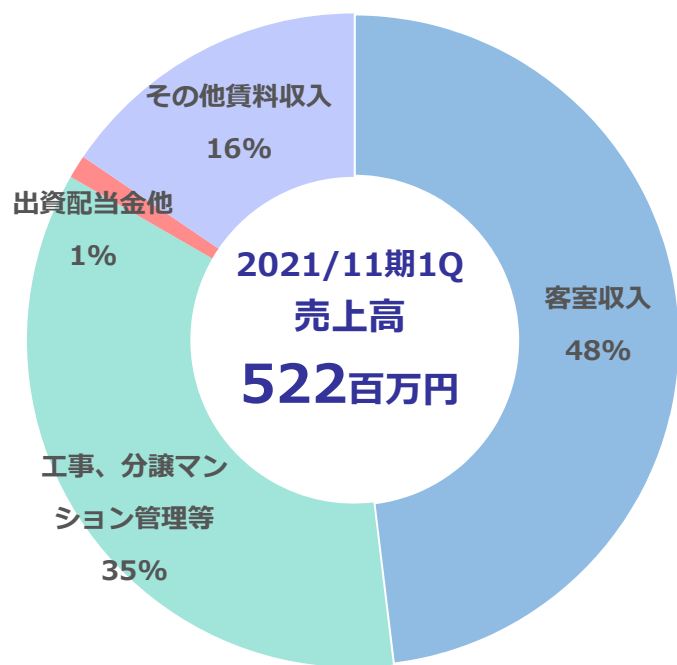
(注) 2021年2月28日現在。サムティ単体で保有する販売用不動産および固定資産の延床面積を基に集計 ※未竣工物件を除く

レジデンスの稼働率推移

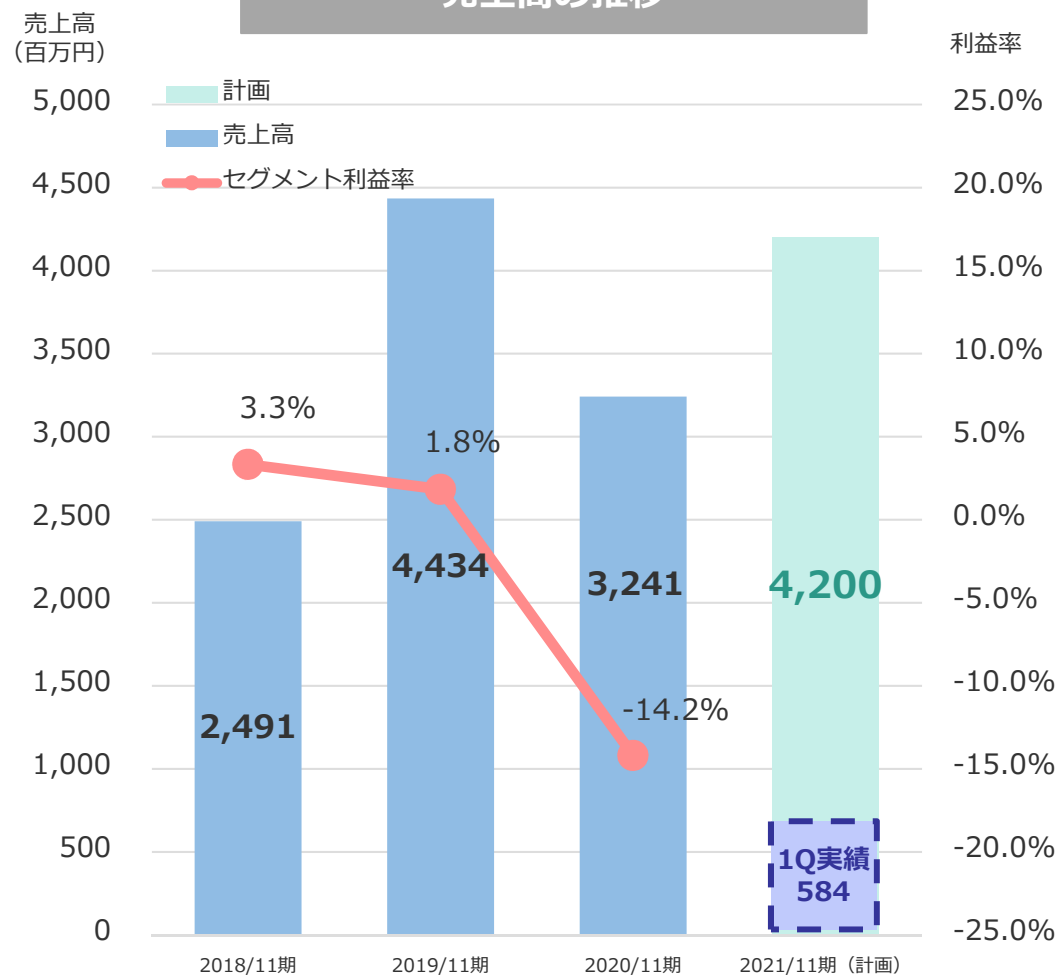


(注) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率
面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／総賃貸可能面積
※新築で取得し、一定の期間を経過していない等、特殊な物件は集計対象外

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

-
- 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

