



個人投資家向け説明会資料 2022年10月29日(土)

サムティ株式会社（証券コード：3244）

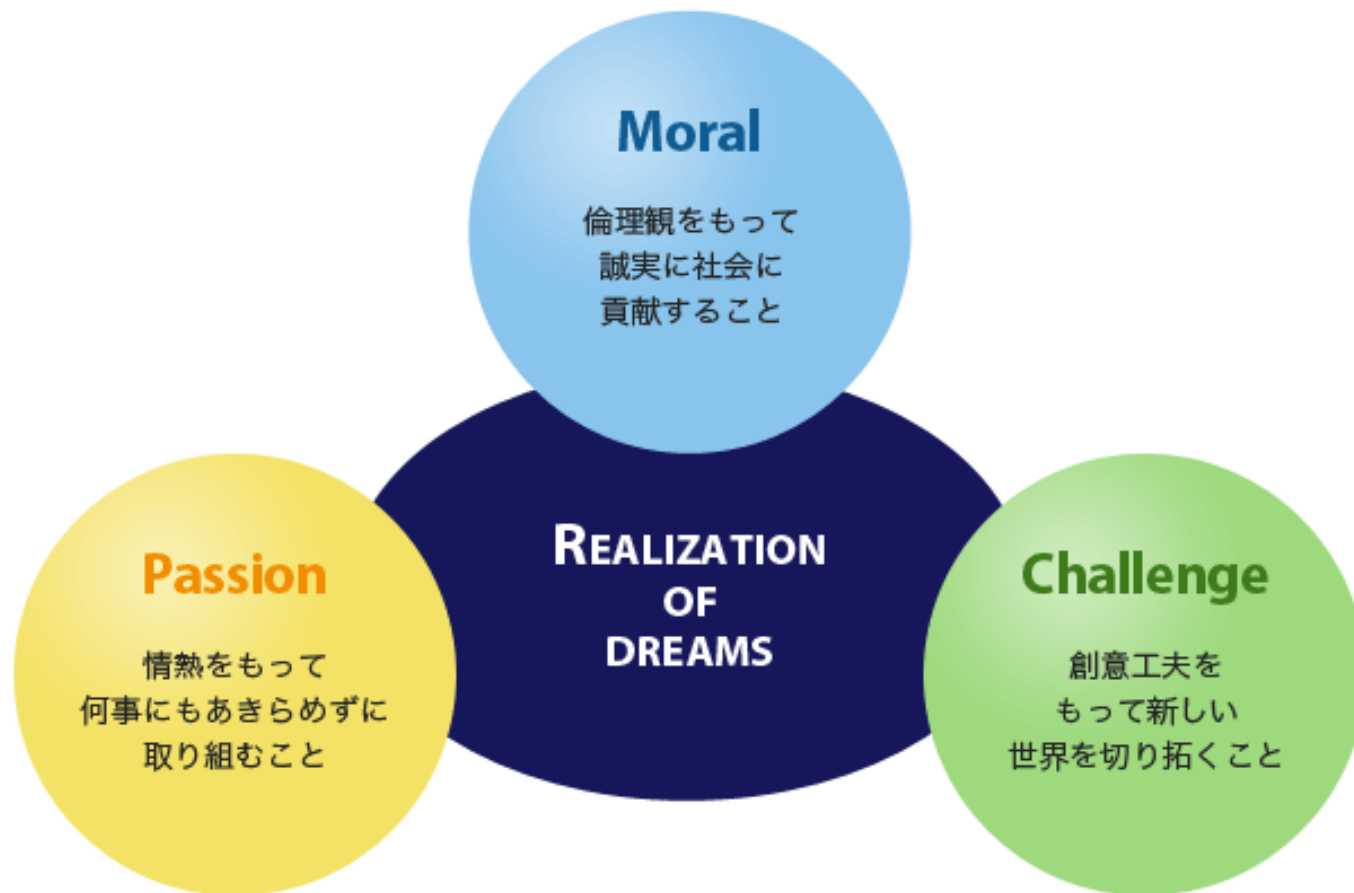


1. サムティグループの概要	・・・	P. 02	✓ 【ホテル賃貸・運営事業】 関与ホテルの売上高の推移	
✓ サムティグループ経営理念			✓ 【不動産管理事業】 AUM 及び管理受託戸数の推移	
✓ サムティ株式会社 概要				
✓ 沿革				
✓ ビジネスモデル				
✓ 事業セグメント				
2. 新たな事業への取り組み	・・・	P. 08		
3. 中期経営計画の概要	・・・	P. 13		
✓ 基本方針及びKPI について				
✓ 収益構造の転換について				
4. 中期経営計画の進捗状況	・・・	P. 16		
✓ 投資計画の進捗状況				
✓ KPI（重要経営目標指標）の進捗状況				
✓ 収益構造の転換（インカムゲイン拡大）の進捗状況				
✓ グループ資産拡大における進捗状況				
5. 2022年11月期 第3四半期 連結決算概要	・・・	P. 21		
✓ 前期の振り返りと今期の概要				
✓ 業績サマリー				
6. 2022年11月期 第3四半期 セグメント別概要	・・・	P. 24		
✓ 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				
✓ 【不動産開発事業】 ホテル開発・オフィス開発計画				
✓ 開発ホテルの2案件でオペレーターが決定				
✓ 【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				
			✓ 【ホテル賃貸・運営事業】 関与ホテルの売上高の推移	
			✓ 【不動産管理事業】 AUM 及び管理受託戸数の推移	
				7. REIT（SRR）との取り組み ・・・ P. 39
				8. 株価推移・株主還元 ・・・ P. 41
			✓ 株価の推移	
			✓ 配当推移と株主還元	
			✓ 株主優待制度	
			✓ 株主優待の利用対象ホテルを拡充	
			✓ 優待対象ホテルのご紹介	
			✓ 株式の状況（2022年5月末日時点）	
				9. サステナビリティ・CSRへの取り組み ・・・ P. 48
			✓ サステナビリティ基本方針について	
			✓ 主な取り組み	
			✓ オリックス・バファローズの公式スポンサーに就任	
			✓ 「夢の教室」冠授業を開催	
				10. 広報活動の展開 ・・・ P. 53
				11. APPENDIX ・・・ P. 56
			✓ 連結損益計算書 概要	
			✓ 連結貸借対照表 概要	
			✓ 財務状況	
			✓ 出口戦略の多様性を勘案したファイナンス戦略	
			✓ 関東エリア2拠点にオフィスを新設	
			✓ 市場規模	
			✓ 不動産価格	
			✓ 長期金利	
			✓ レジデンスの賃料	
			✓ オフィスの空室率と賃料	
			✓ ホテルの稼働率	
			✓ 日本とベトナムのGDP成長率	

サムティグループの概要



—— 倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現 ——



- サムティグループは、国内の主要都市を投資対象とした不動産開発、売買、物件管理、REIT等のファンド運用、及び海外事業等を手掛ける総合不動産会社。

商号	サムティ株式会社 (Samty Co.,Ltd.)
代表者	代表取締役会長 森山 茂 代表取締役社長 小川 靖展
設立	1982年(昭和57年)12月1日 ※2022年12月で創業40周年
上場市場	東証プライム(証券コード:3244)
本社所在地	大阪本社・大阪営業部:大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号 東京本社・東京支店:東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
営業拠点	全国11拠点 【営業部】大阪 【支店】札幌、東京、名古屋、広島、福岡 【営業所】横浜、神戸 【オフィス】東関東オフィス(船橋市)、北関東オフィス(さいたま市)
資本金	20,657百万円(2022年8月末現在)
決算期	11月末日
事業内容	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、 ホテル開発・保有・運営事業 他
従業員数	単体163名、連結676名(2022年8月末現在)
主な連結会社	サムティアセットマネジメント株式会社 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 SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. SAMTY VIETNAM CO., LTD.



代表取締役社長 小川 靖展

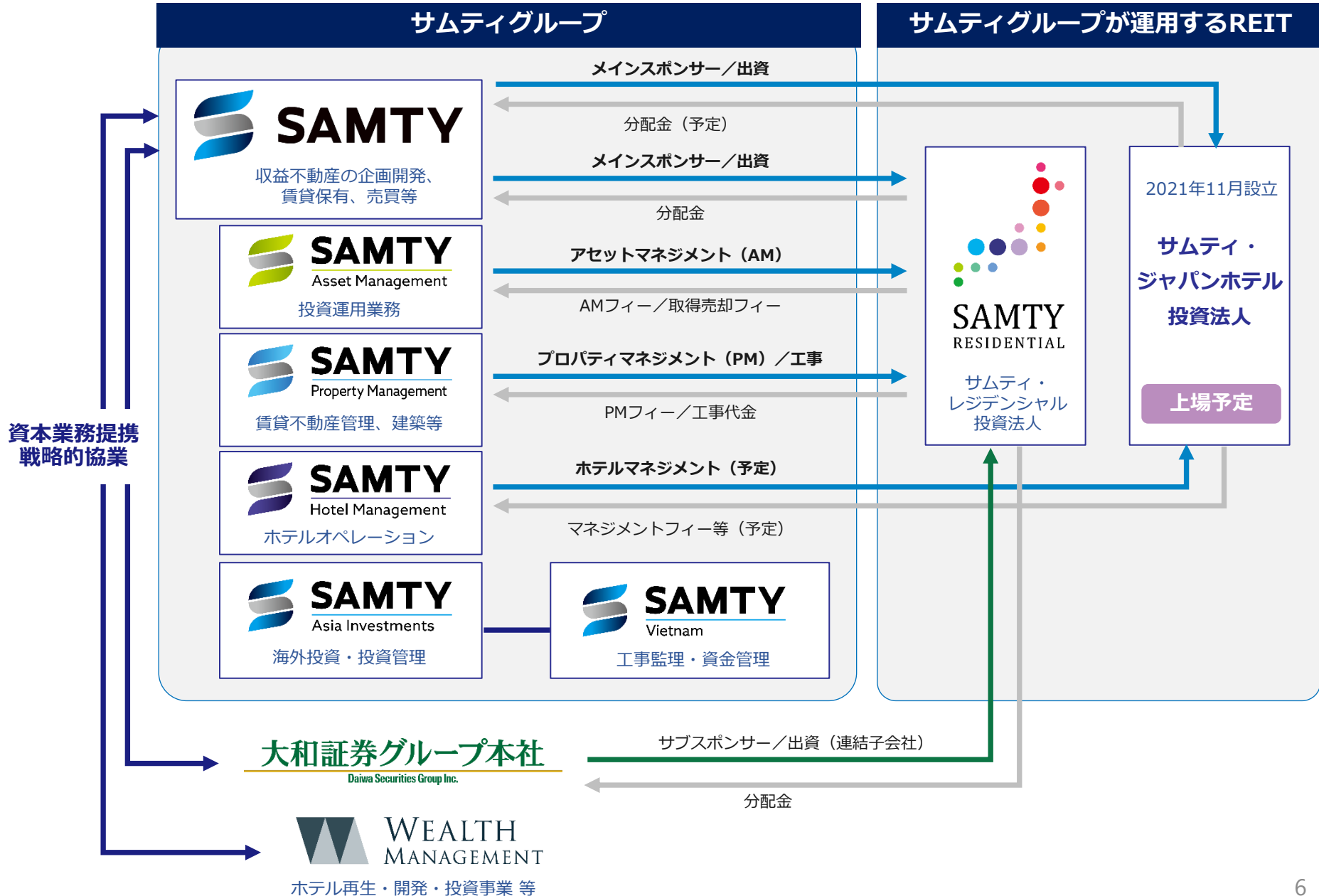
CMキャラクター
サムティくん

40th

ANNIVERSARY

1982年12月	大阪市東淀川区においてサムティ開発株式会社（現：当社）を設立	→	不動産の売買・賃貸・管理業を開始
2006年8月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア（現：サムティホテルマネジメント株式会社）の株式を取得	→	ホテル事業へ進出
2007年7月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス※」に上場		
2011年12月	サムティ管理株式会社（現：サムティプロパティマネジメント株式会社）を設立	→	プロパティマネジメント事業へ進出
2012年11月	サムティアセットマネジメントを100%子会社化	→	アセットマネジメント事業へ進出
2015年6月	サムティ・レジデンシャル投資法人 東証J-REIT市場に上場	→	J-REIT事業へ進出（レジREIT）
2015年10月	東京証券取引所市場第一部へ市場変更		
2019年2月	シンガポール現地法人「SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.(以下、SAI)」を設立	→	海外事業へ進出
2019年5月	株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携		
2020年11月	SAIの子会社として、ベトナム現地法人「SAMTY VIETNAM CO., LTD.」を設立		
2020年12月	ベトナム最大手のデベロッパー「VINHOMES JOINT STOCK COMPANY」と、ハノイ市において共同して分譲住宅事業を開始	→	ハノイ市での分譲住宅事業を開始
2021年1月	中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」を策定	→	新たな中期経営計画を推進中
2021年5月	ウェルス・マネジメント株式会社と資本業務提携（2021年8月株式を取得、現・持分法適用関連会社）	→	ラグジュアリーホテルの開発を開始
2021年9月	大阪市淀川区西宮原に大阪本社及び大阪本店（現：大阪営業部）を移転		
2021年11月	ホテル特化型の不動産投資法人サムティ・ジャパンホテル投資法人（現・非連結子会社）を設立	→	ホテルREITの上場に向けた取り組みを推進
2022年4月	東京証券取引所プライム市場へ移行		
2022年6月	株式会社刀と共同で「ネスタリゾート神戸」の経営権を取得	→	テーマパーク事業へ進出

※大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」は市場再編により統廃合。



- 不動産開発や売買により、収益を獲得する「キャピタルゲインビジネス」と、賃料収入やホテルの客室収入、各種マネジメントフィー等による「インカムゲインビジネス」で、グループの収益基盤を構成。

キャピタルゲインビジネス

不動産 開発事業



- ・ 賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」等の開発、販売
- ・ ホテル、オフィスビルの開発、販売

不動産 ソリューション 事業



- ・ 収益不動産の取得、再生、販売

海外事業



- ・ 海外投資、及びベトナム国ハノイ市等での分譲住宅事業

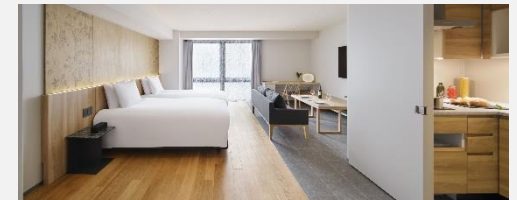
インカムゲインビジネス

不動産 賃貸事業



- ・ マンション、オフィスビル、商業施設等の賃貸

ホテル賃貸 ・ 運営事業



- ・ ホテルの賃貸、及び管理

不動産 管理事業



- ・ マンション、オフィスビル、商業施設等の管理

新たな事業への取り組み



- 兵庫県三木市に所在する、ホテル等の宿泊施設を備えた大型リゾート施設「ネスタリゾート神戸」の経営権を保有する新会社を株式会社刀（以下、刀社）と共同出資により設立し、6月30日に連結子会社化。7月より経営に参画。

ネスタリゾート神戸 概要

日本初[※]の「大自然の冒険テーマパーク」がコンセプト。
230万㎡（参考：阪神甲子園球場 約60個分、東京ディズニーリゾートは約200万㎡）の広大な敷地に、
40種類以上のアクティビティを有し、日常で体験できない「本能が揺さぶられるほどの大興奮」が楽しめる、関西屈指のリゾート・エンターテインメント施設。

※ 2018年9月現在国内603箇所のレジャー・集客施設のうち、テーマパークにおける施設種類による刀社調べ

2018年より刀社がブランド設計や構築に携わり、
 集客のV字回復に成功した事例でも有名。
**収益面ではコロナ禍の現在においても、
 償却前黒字を達成。**



公式サイトへのアクセス

<https://nesta.co.jp/>



刀社 及び森岡 毅 氏について



株式会社刀 代表取締役CEO 戦略家・マーケター 森岡 毅 氏

マーケティング理論等、一連の「森岡メソッド」を導入し、経営危機にあったUSJをわずか数年で劇的に経営再建。2017年、マーケティング精鋭集団である刀社を設立し、「マーケティングとエンターテインメントで日本を元気に」という大義の下、開業70周年記念事業「西武園ゆうえんち」リニューアルオープンや沖縄北部テーマパーク事業など数々のプロジェクトを推進。



- 今後、**同施設に5年間で100億円の投資を予定**し、ホテルのリブランディングや、アトラクションを充実させ、地域社会との共存を強く意識しながら、関西のインバウンド観光の集客の起点として、より魅力的に成長させる。
- 本取り組みを契機に、同事業を国内ビジネスの新たな収益源として持続可能な事業に発展させる。

事業への進出理由と今後の展望

アフターコロナにおいて、人々の行動は、「コト・体験」にシフト

その結果、世界的にテーマパークのマーケットは拡大。

テーマパーク事業は、国内で外需が取り込める成長可能な資源と認識



「テーマパーク事業」を通じて実現したいこと

賃貸マンションや、ホテルに次ぐ**国内第3の柱として、既存のビジネスモデルにさらなる可能性を見出す**

刀社との共同記者発表より (7月5日)



記者発表では15社、総勢30名を超える多くの報道機関の方向けに、今後の抱負を宣言。ホテル開発のノウハウ活用や、広大な敷地・大自然を活かした施設投資を行う展望を報告。



参入障壁の高い、テーマパーク事業を手掛けるという新たな一歩を踏み出し、地方創生のモデルケースとして、地域経済の発展に貢献したい。

ネスタリゾート神戸を、全国からインバウンドも呼び込める、アウトドアレジャーの聖地にしたい。

- 記者発表には関西のキー放送局全社および主要新聞社 合計15社が来場。
- 終了後、個別取材も受け、本件ニュースは、多くのメディアにて反響があり、情報配信。注目度の高さがうかがえる。

メディア掲載・露出の一例

新聞・テレビ・WEBニュース等、**46のメディアで掲載** (7/19現在)

日本経済新聞、読売新聞、朝日新聞、産経新聞、毎日新聞、神戸新聞、京都新聞、NHK、関西テレビ、毎日放送、読売テレビ、朝日放送、テレビ大阪、ダイヤモンドオンライン、共同通信、時事通信 (順不同)

ネスタリ ゾート神戸 今後の目標

- 償却後で利益を出せる体制を作り、5年後には現在の5倍、10倍の利益水準を達成したい。
- バギーを山の中でも走らせたい。
- ホテル開発・運営のノウハウを活かし、パークと合わせた大自然をイメージさせる宿泊体験ができる施設へと刷新したい。



テーマパーク 事業に関 する展望

- ネスタリゾート神戸で確立したノウハウを他地域の施設にも展開する。
- テーマパークの運営ノウハウを海外にも輸出したい。



- ネスタリゾート神戸では、夏季のイベントとして8月末まで花火フェス「ナイトブラスト」を開催。大自然の夜を華やかな花火が彩り、多くの来場客を魅了。同テーマパークの集客に貢献。
- 秋には、10月22日（土）～11月6日（日）の期間限定で大自然の「ハロウィーン・フェス」を開催。

花火フェス「ナイトブラスト」の様子



ハロウィーン・フェスについて

ネスタリゾート神戸の秋は、ハロウィーン・フェスの原点“悪霊を追い払う収穫祭”をテーマにした、全く新しい大自然のエンターテイメントを提供。大自然に潜むおぼけを探す「ハロウィーン・おぼけハント」や、収穫を祝う焚火の体験と秋の味覚を堪能できる「バーベキュー・マーケット」など、大自然の秋を存分に楽しめるアクティビティが登場。

(公式webサイト：<https://nesta.co.jp/lp/halloween-festival-202210>)

中期経営計画

「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」

計画の概要



- 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。

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

各種KPIの目標値

中期経営計画のKPI

	2020/11期 実績（策定時）	2021/11期 実績	2022/11期 計画	2023/11期 数値目標	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）	1,230億円 （198億円）	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	94億円	130億円	200億円 以上	350億円 以上
ROE	14.3%	11.6%	10.6%	12.0%~15.0% 水準	15.0% 水準
ROA	7.4%	3.2%	3.3%	6.0%~7.0% 水準	7.0% 水準
自己資本比率	30.7%	27.0%	23.4%	27.0%~30.0% 水準	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

- 2025/11期の営業利益は350億円を目標水準とするとともに、事業ポートフォリオの転換戦略により、営業利益ベースのインカムゲインは策定時の約6倍の水準である175億円を目指す。

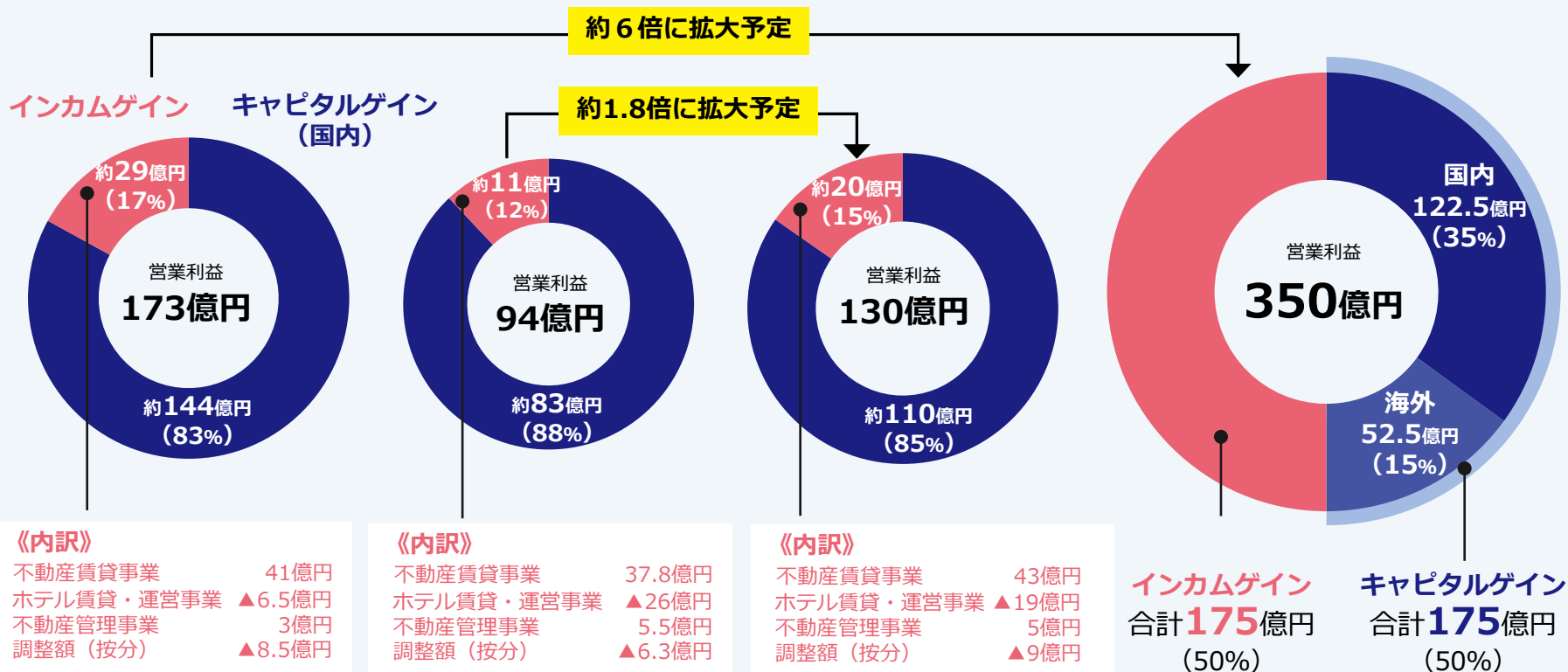
インカムゲイン（営業利益ベース）の構成比

2020/11期 実績(策定時)

2021/11期 実績

2022/11期 計画

2025/11期 目標



(注) 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。また、新セグメントへの変更に伴い過年度分を修正
2022/11期計画は、業績予想の修正に基づき修正

中期経営計画

「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」

進捗状況



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。
2022/11期 3Q時点での投資額累計は約**4,141億円（前期末+1,254億円）**、**進捗率61.8%**となり、計画2年目にして目標投資額の60%を達成。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

レジデンス開発

進捗状況 **1,707** 億円

56.9%

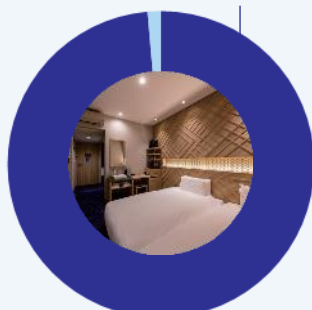


目標額 **3,000** 億円

ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,183** 億円

98.6%



目標額 **1,200** 億円

収益不動産の取得

進捗状況 **1,250** 億円

50.0%



目標額 **2,500** 億円

海外事業

進捗状況 **354** 億円

44.3%

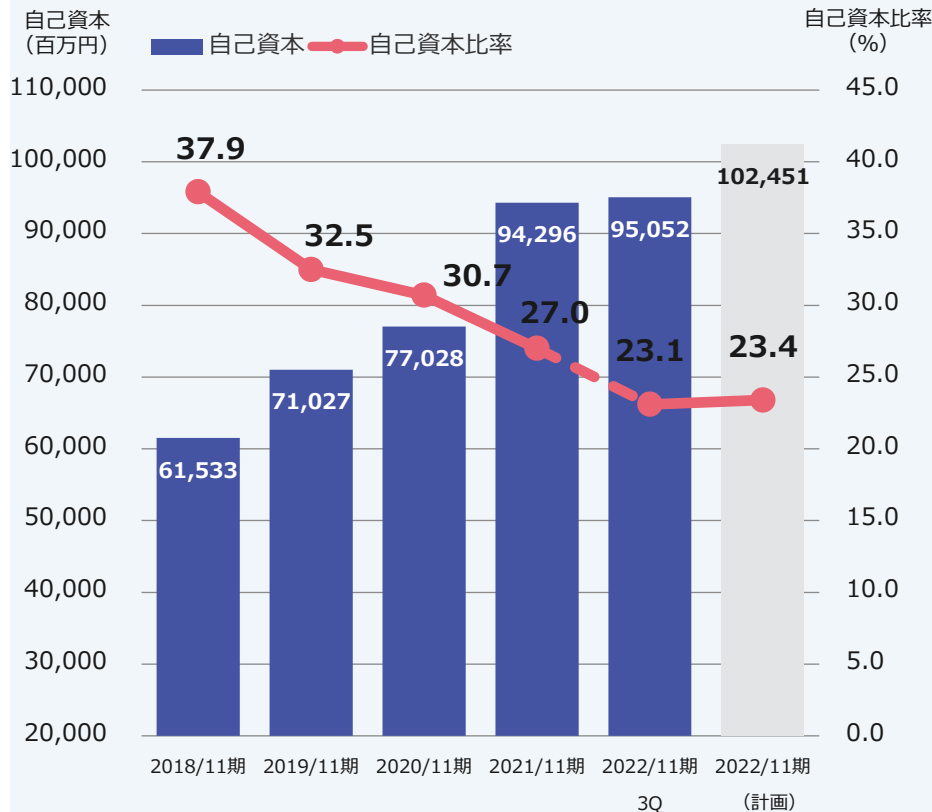


目標額 **800** 億円

(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

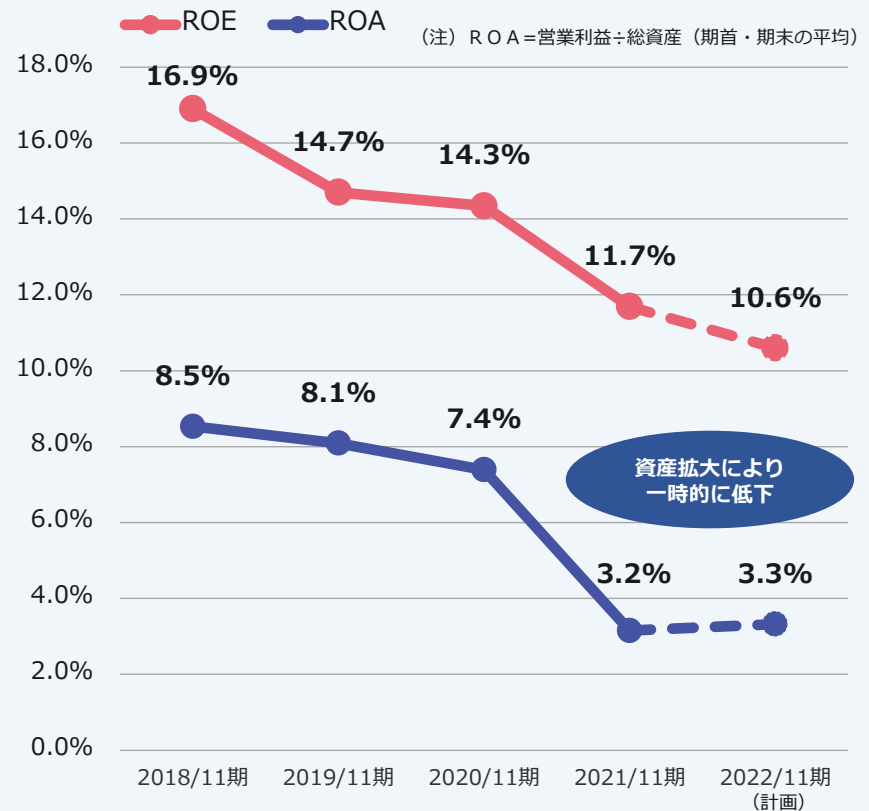
- インカムゲイン拡大を企図した物件取得に伴う保有資産の増加と、ホテルREITの上場延期による資産の売却見通しの変更に伴い、自己資本比率は減少傾向となった。総資産は今後、ホテルREITの上場まで増加する見通し。
- 2023年11月期の中期経営計画の目標水準を意識しながら、ROA、ROEの向上を目指す。

自己資本・自己資本比率の推移



自己資本比率：2023/11期 27～30%水準

ROE・ROAの推移



ROE：2023/11期 12～15%水準

ROA：2023/11期 6～7%水準

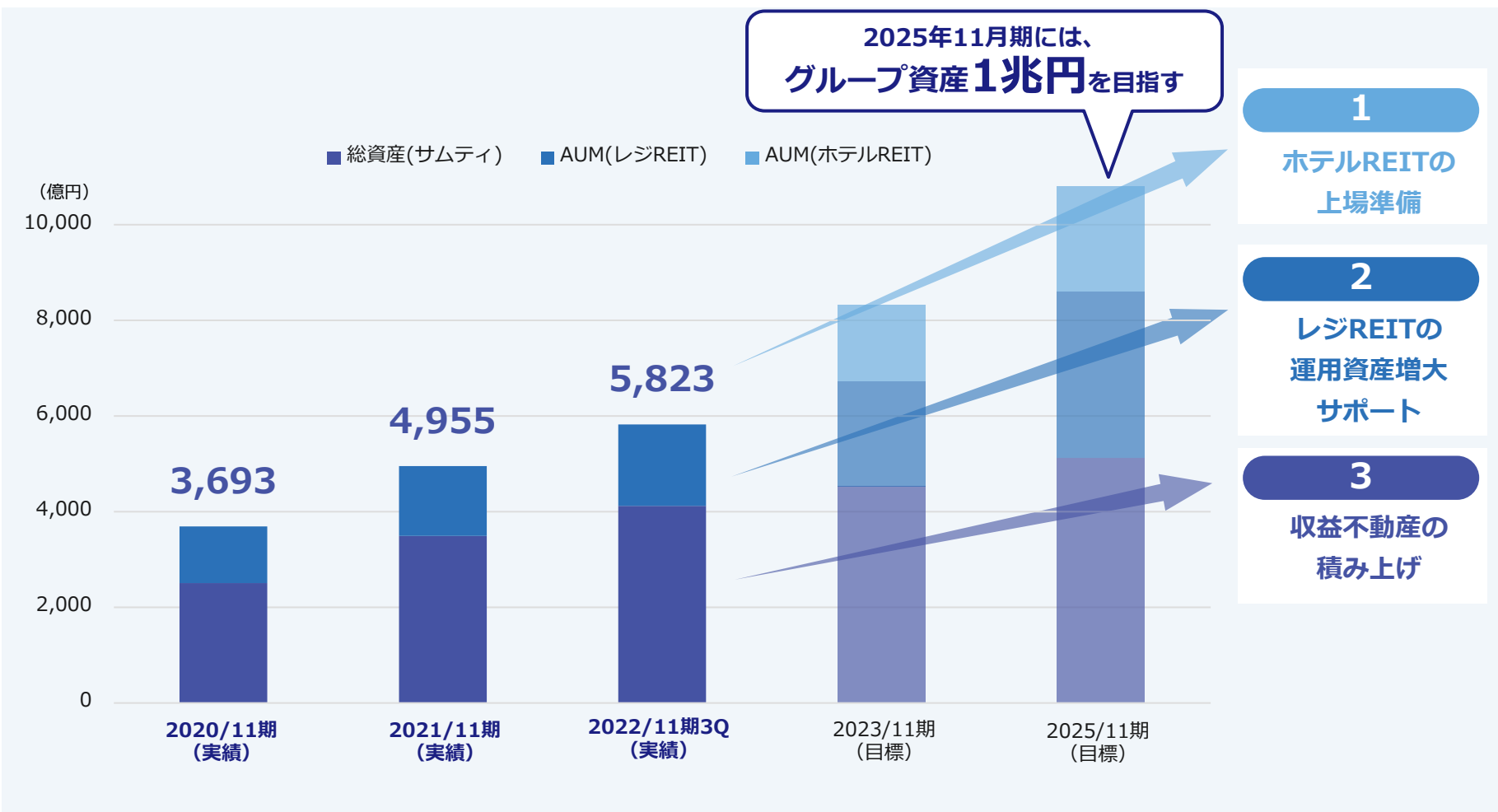
- 売上高ベースでのインカムゲインは、前年同期比で3セグメントすべてで増大。今後もさらなる拡大を見込む。

インカムゲイン（売上高ベース）の推移



(注) 内部売上高を含む数値にて算出

- 資産の増加によりグループ資産は前年度比で約868億円 (+17.5%) 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

2022年11月期 第3四半期

連結決算概要



前期

2021年11月期（40期）
振り返り

- ①事業環境の変化を鑑み、収益モデル転換を図る目的で、**2021年1月に中計の見直しを実施。**
今後5カ年の投資計画、及びKPI目標の達成に向け、**「資産保有型」ビジネスへ転換。**
- ②ベトナムでの分譲住宅事業**「THE SAKURA プロジェクト」**へ参画。
- ③ホテル特化型REIT**「サムティ・ジャパンホテル投資法人」**を設立。
- ④ホテル開発・運営に強みを持つ**ウェルス・マネジメント株式会社**を持分法適用関連会社化。

今期

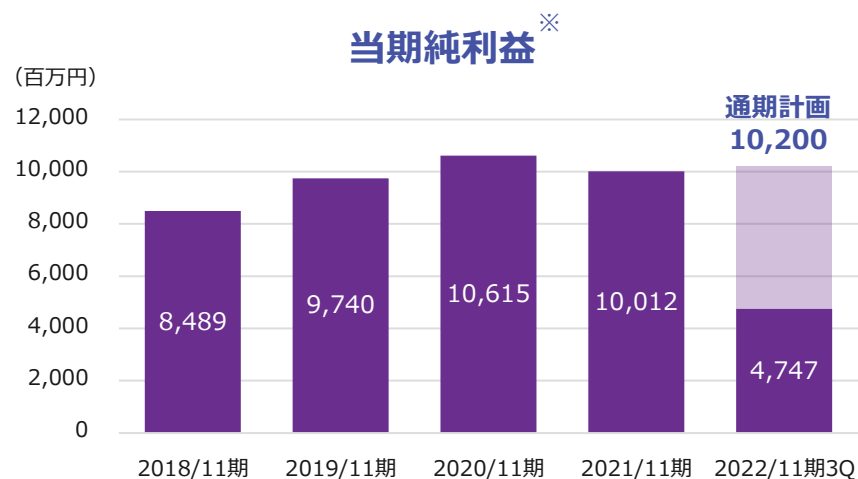
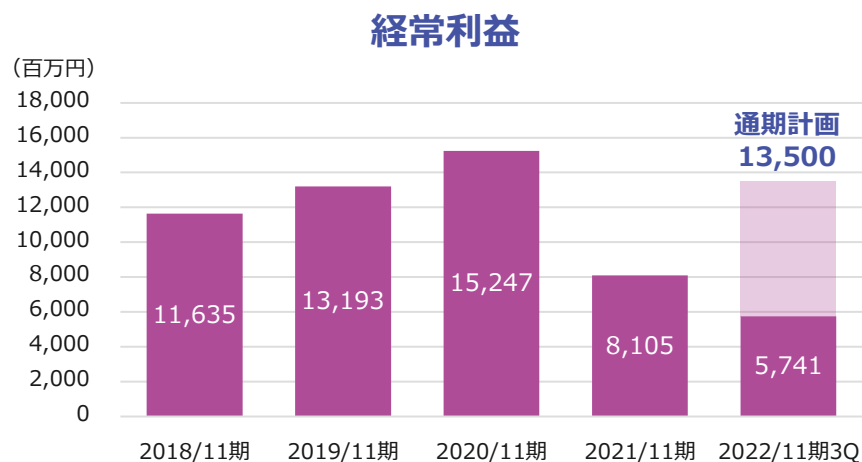
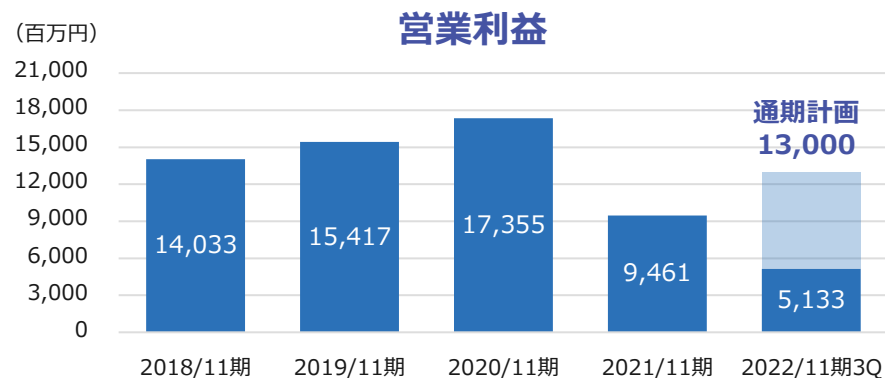
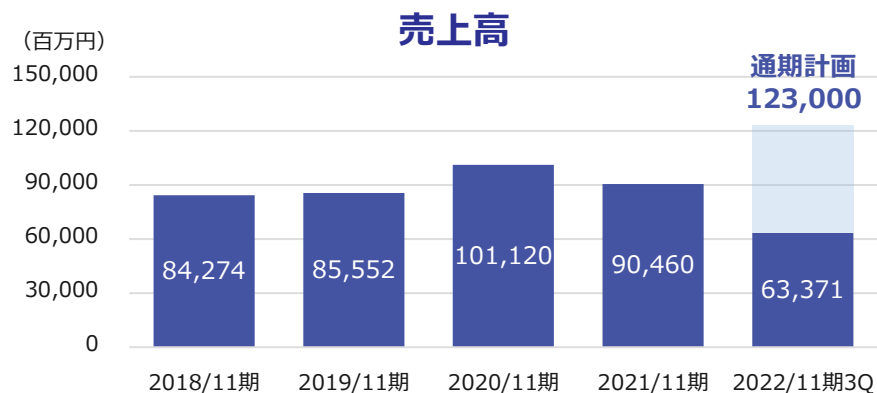
2022年11月期（41期）
概要

- ①マーケット環境を鑑み、**ホテルREITの新規上場と保有ホテルの販売を来期以降に延期。**
アフターコロナを見据えた取り組みとして、**ラグジュアリーホテルの開発を推進。**
第2四半期連結累計期間中には、「（仮称）シャングリ・ラ 京都 二条城計画」及び「バンヤンツリー 東山・京都」の開発プロジェクト会社を連結子会社化。
- ②マーケティング集団である株式会社刀と共同で**「ネスタリゾート神戸」の経営権を取得。**
国内事業の成長戦略第3の柱として、テーマパーク事業への参入。
- ③ベトナムでの分譲住宅事業は販売活動が本格化。**下期より引渡しを開始し収益計上を見込む。**
- ④インカムゲインの拡大と、グループ資産増大化に向けた積極的な仕入れ活動を推進。

上記背景から、「強靱化」に向けた構造改革プランにおいて、機動的な対応を実施することで、期初予想の純利益と株主利益の堅持に努める。

第3Qに業績予想を修正するも、当期純利益は当初予想値を達成する見込み。

第3Qの売上高は約633億円と前年同期比で増収。第4Qに予定する物件販売等により、当期純利益は当初予想値を達成へ。引き続き、中期経営計画に基づき、インカムゲインの最大化を目的とした下期集中型の販売戦略を推進。



※親会社株主に帰属する当期純利益

2022年11月期 第3四半期

セグメント別概要

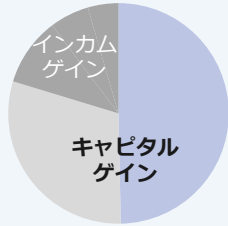


【キャピタルゲイン】第3Qにサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を売却。低金利の環境下で、投資家の物件取得の意向も高まっており、今後もREITや外資ファンド等への販売を通じ、計画達成に向けて活動を推進。

【インカムゲイン】インカムゲインの増加に注力しており、不動産賃貸事業及び不動産管理事業は前年同期比で増収増益。ホテル賃貸・運営事業は、ホテル数の増加や稼働率の改善を受け増収。今後は水際対策の緩和や全国旅行支援の実施による需要回復を見込む。

(単位：百万円)		2021/11期3Q		2022/11期3Q		前年同期比		2022/11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		55,607	-	63,371	-	7,763	+14.0%	123,000	51.5%
キャピタル	不動産開発事業	18,632	-	31,475	-	12,842	+68.9%	67,400	46.6%
	不動産ソリューション事業	27,005	-	19,031	-	-7,974	-	29,300	64.9%
	海外事業	595	-	-	-	-595	-	7,900	0.0%
インカム	不動産賃貸事業	5,796	-	6,344	-	547	+9.5%	8,900	71.2%
	ホテル賃貸・運営事業	1,232	-	3,680	-	2,447	+198.7%	6,400	57.5%
	不動産管理事業	2,815	-	3,783	-	968	+34.4%	4,500	84.0%
調整額		-469	-	-943	-	-473	-	-1,400	-
営業利益		5,477	-	5,133	-	-344	-	13,000	-
キャピタル	不動産開発事業	6,176	33.1%	5,449	17.3%	-727	-	11,900	45.7%
	不動産ソリューション事業	1,856	6.9%	2,933	15.4%	1,076	+58.0%	4,000	73.3%
	海外事業	325	54.6%	-241	-	-566	-	200	-
インカム	不動産賃貸事業	2,853	49.2%	3,091	48.7%	238	+8.3%	4,300	71.9%
	ホテル賃貸・運営事業	-2,385	-193.6%	-2,059	-	326	-	-1,900	-
	不動産管理事業	428	15.2%	612	16.2%	183	+43.0%	500	122.4%
調整額		-3,778	805.5%	-4,653	-	-875	-	-6,000	-

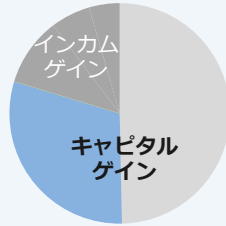
不動産開発事業



売上高構成比
49.7%

- 第3Q連結累計期間には計27物件(約314億円)を販売。
- 開発後の保有を推進する、中期経営計画のコンセプトを意識しつつ市場動向を見定め、機動的かつ柔軟に事業を推進。

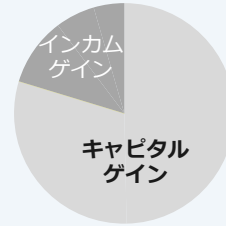
不動産ソリューション事業



売上高構成比
30.0%

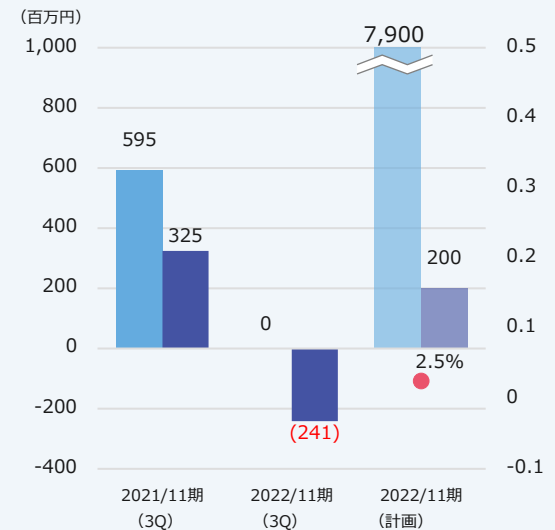
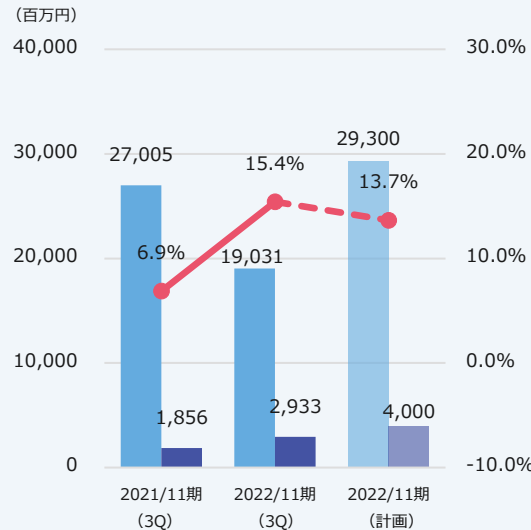
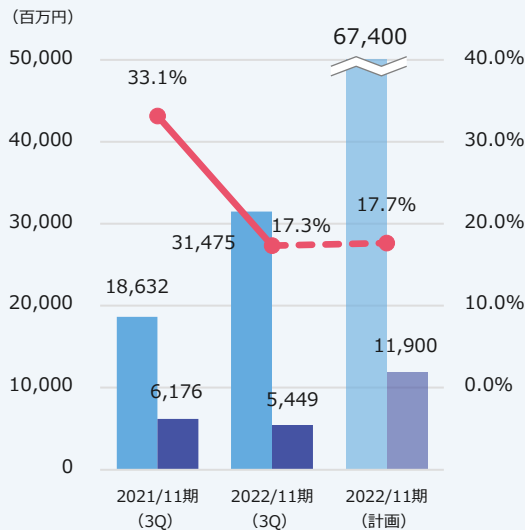
- 第3Q連結累計期間には計24物件(約190億円)を販売。
- 今後も、REITや海外投資家等を出口として、収益最大化を企図した販売を継続。

海外事業



売上高構成比
0.0%

- 「THE SAKURA PJ」の販売は順調に推移。今期、先行して販売を行ったV8棟は申込みベースで完売。本年11月に引渡し、今期中の収益計上を見込む。販売中のV9も申込みベースで進捗率が98%。



■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 第3Q連結累計期間には47件、取得金額ベースで約237億円（進捗率52.7%）の開発用地を取得。
- 第3Q以降の仕入れにも注力しており、今期中には19物件、約113億円の開発用地を取得予定（通期での進捗は77.8%）
- また、来期以降の24物件（約105億円）についても順次決済予定。

開発用地 取得金額ベース（進捗率）

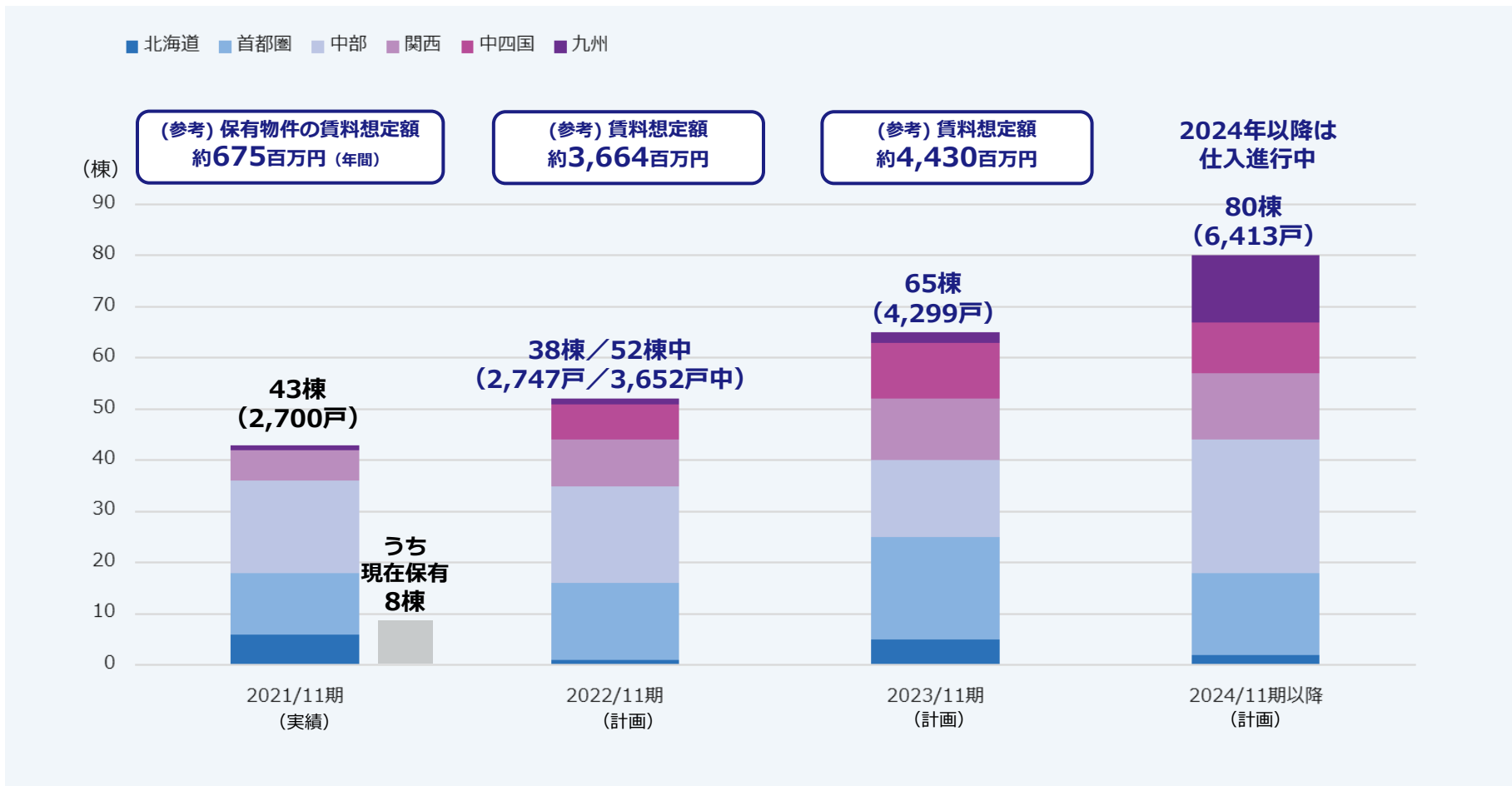
通期計画	2022/11期3Q		今期決済予定	2022/11期			来期以降 決済予定
	実績	進捗率		通期計画	実績+決済予定	進捗率	
450億円	237億円	52.7%	113億円	450億円	350億円	77.8%	105億円

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
2022/11期3Q 取得実績	5件	12件	18件	4件	2件	6件	47件
今期決済予定	2件	2件	2件	5件	3件	5件	19件
合計	7件	14件	20件	9件	5件	11件	66件
来期以降決済予定	1件	6件	9件	4件	4件	0件	24件

（注）取得金額及び取得件数については、合同会社を通じて段階取得する「バンヤンツリー・東山 京都」を除いて算出

- 第3Qまでに、レジデンス38棟（2,747戸）が竣工。今後、全国各都市で合計159棟、約11,617戸の開発計画を進行中。
- 個別不動産の特性や市場動向を勘案し、今後も機動的に事業を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計

(注2) 賃貸収入について、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

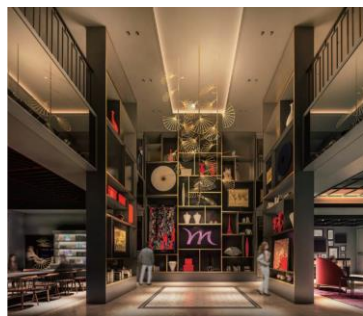
- 翌年以降の竣工ならびに開業予定のホテル開発、オフィス開発の計画が順調に推移。
- 地方都市への戦略的投資の方針に則り、今後も、支店所在地とその近郊エリアを中心とした開発を推進。

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	メルキュール飛騨高山	岐阜県高山市	161	2022年12月 開業
		メルキュール羽田	東京都大田区	363	2023年冬 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年春 開業
	2025/11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	2025年春 開業
計 5棟				734	
オフィス	2024/11期	(仮称) 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	(仮称) 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
計 2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



メルキュール飛騨高山
エントランスロビー (イメージ)



メルキュール羽田
エントランスロビー (イメージ)



バンヤンツリー・東山 京都
能舞台を望むレストラン・テラス (イメージ)



シックスセンス 京都
建物外観 (イメージ)

(注) 完成イメージは検討段階のものであり、今後変更となる可能性があります。

- 飛騨高山と羽田にて開発中のホテルPJにおいて、フランスの世界的なホテルチェーンであるアコーの“メルキュール”ブランドのホテルとして開業が決定。都市部での観光産業の回復・発展のみならず、各地域の特性を活かした魅力づくりに貢献。

名称	メルキュール飛騨高山	メルキュール羽田
所在地	岐阜県高山市花里町四丁目	東京都大田区羽田一丁目
アクセス	JR 高山本線「高山」駅 徒歩 4分	京浜急行空港線「大鳥居」駅 徒歩 3分
客室数	161室	363室
開業	2022年12月予定	2023年冬予定
コンセプト	飛騨高山の伝統工芸品からインスピレーションを得た繊細かつも大胆なデザインにより、四季折々の風景を楽しみながら、ゆったりと贅沢なひと時を過ごせるホテル。	「TOKYO ELECTRIC」を基調としたデザイン。昔ながらの東京・羽田のイメージを、近代的な雰囲気と融合させ、新しくも少し懐かしさを感じるデザインを楽しめるホテル。

オペレーター・ホテルブランド概要



フランス・パリを拠点とするホテルチェーン。世界 110 ヶ国で 5,300 を超えるホテルやレジデンス、10,000 を超えるレストラン、バー施設を展開。

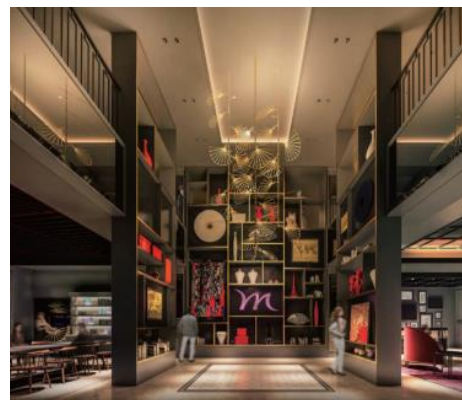
MERCURE

HOTELS

メルキュールは、国際的なネットワークの強みとその土地の特徴と文化を反映した真のおもてなし体験を組み合わせ、ビジネス・レジャーに適したミッドスケールブランドのホテル。



メルキュール飛騨高山
エントランスロビー（イメージ）



メルキュール羽田
エントランスロビー（イメージ）

- 第3Q連結累計期間には、不動産開発事業で27物件、不動産ソリューション事業で24物件、計51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21物件（開発事業：13物件、ソリューション事業：8物件）を供給。
- 外部には30物件（開発事業：14物件、ソリューション事業：16物件）を販売。

販売件数ベース（進捗率）

セグメント	通期計画 (修正後)	2022/11期3Q	
		実績	進捗率
不動産開発事業	53件	27件	50.9%
（うち S-RESIDENCE）	(51件)	(25件)	49.0%
（うち 投資分譲）	(1件)	(1件)	100.0%
（うち ホテルその他）	(1件)	(1件)	100.0%
不動産ソリューション事業	40件	24件	60.0%
合計	93件	51件	54.8%

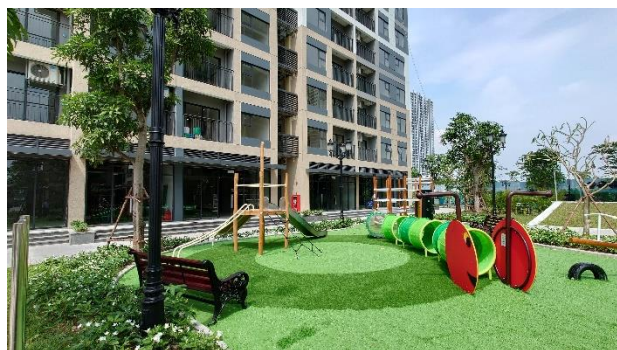
売却予定	2022/11期	
	実績+売却予定	進捗率
27件	54件	101.9%
(27件)	(52件)	102.0%
(0件)	(1件)	100%
(0件)	(1件)	100%
10件	34件	85.0%
37件	88件	94.6%

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	5件	7件	7件	7件	-	1件	27件
（うち S-RESIDENCE）	(5件)	(6件)	(7件)	(7件)	-	-	(25件)
（うち 投資分譲）	-	(1件)	-	-	-	-	(1件)
（うち ホテルその他）	-	-	-	-	-	(1件)	(1件)
不動産ソリューション事業	-	4件	4件	8件	2件	6件	24件
合計	5件	11件	11件	15件	2件	7件	51件

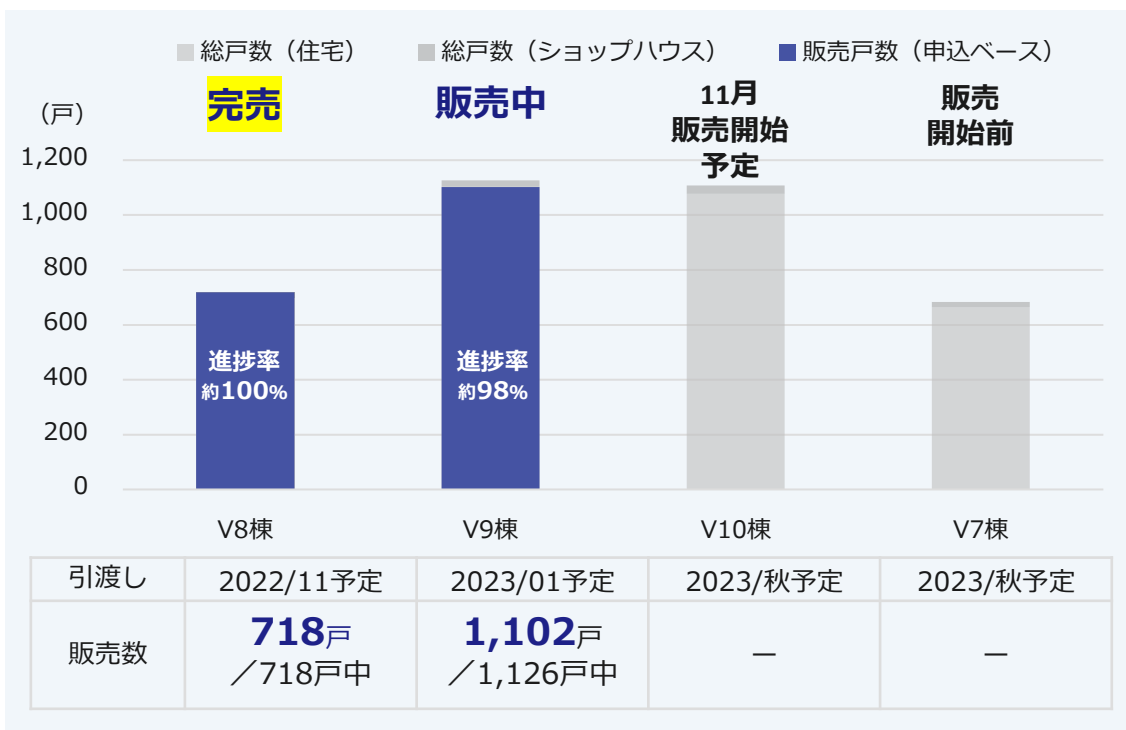


- ベトナムでの分譲住宅事業「THE SAKURA プロジェクト」の販売は順調な状態を継続。
- V8棟は、総戸数718戸（住宅699戸、ショップハウス19戸）を上回る738件の申込みを獲得。売買契約についても順調に進捗しており、計676戸が売買契約済み。
- 総戸数1,126戸（住宅1,103戸、ショップハウス23戸）のV9棟は、1,102戸が申込済み、うち807戸が契約済みとなり、V8に続き順調に販売実績が推移。



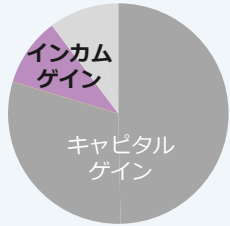
現地モデルルーム、外観、エクステリア

引渡し時期・販売状況について（2022年10月19日時点）



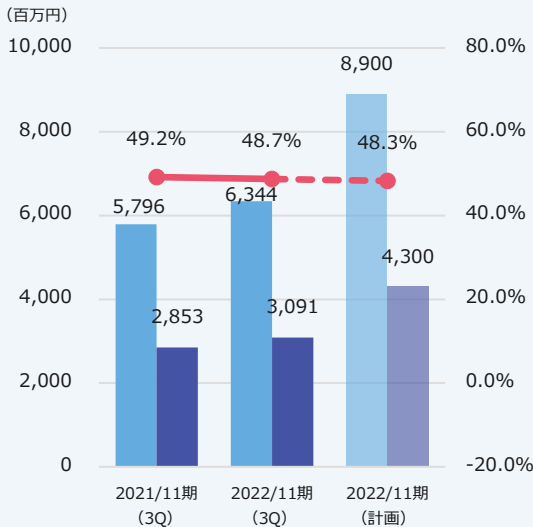
(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

不動産賃貸事業



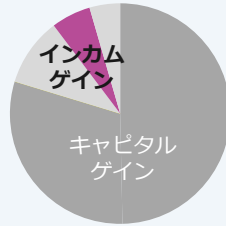
売上高構成比
10.0%

- 賃貸用不動産の積み上げが奏功し増収増益。更なる成長を目指す。
- 第3Q以降、保有レジデンスを売却に振り替えているが、売上・利益は堅調に推移する見通し。



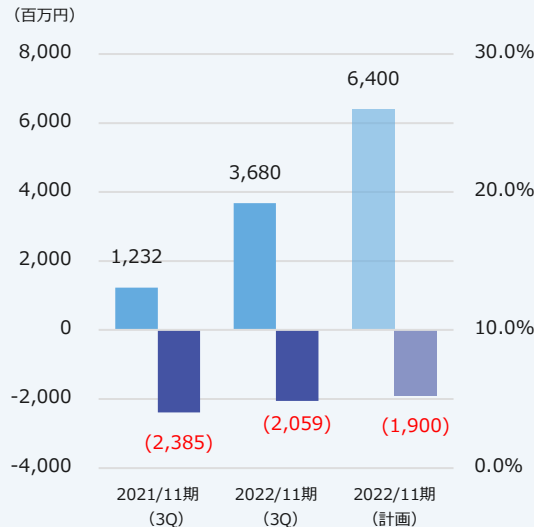
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

ホテル賃貸・運営事業



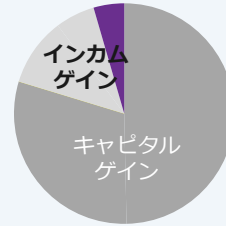
売上高構成比
5.8%

- ホテルの売上は増加するも、新規開業ホテルの費用増加等により、営業利益は前年同期水準のマイナスを計上。
- 全国旅行支援の開始や、水際対策の緩和による訪日外国人の増加による需要回復を見込む。



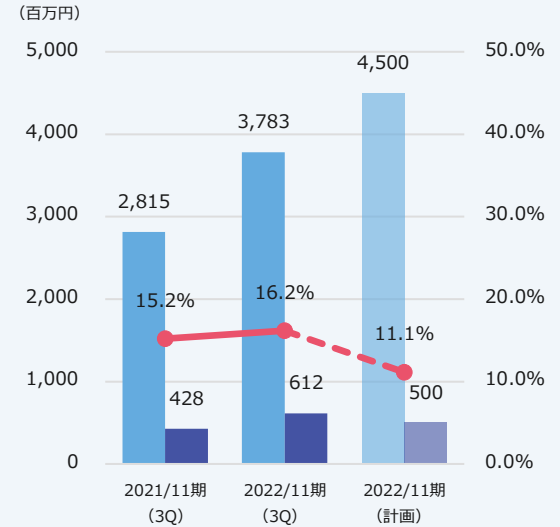
(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

不動産管理事業



売上高構成比
4.5%

- 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、増収増益を継続。
- 資産残高の増加だけでなく、運用パフォーマンスの向上を図り利益率の向上を推進。



- 第3Q連結累計期間には、全国の主要都市において、37物件、約225億円の収益不動産を外部より取得。第3Q以降も仕入れに注力し、今期中には14物件、約97億円の収益不動産を取得予定。（通期実績の進捗は65.1%）
- 来期以降の54物件（約361億円）の収益不動産の仕入れについて、竣工前物件を対象として取引を締結する契約であるフォワードコミット案件として28物件（268億円）の取得を順次行う予定。

収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2022/11月期3Q		決済予定	2022/11月期			来期以降 決済予定
	実績	進捗率		通期計画	実績+決済予定	進捗率	
495億円	225億円	45.5%	111億円	495億円	336億円	67.8%	361億円

収益不動産 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
2022/11期3Q 取得実績	8件	6件	3件	9件	5件	6件	37件
今期決済予定	5件	3件	0件	0件	0件	6件	14件
合計	13件	9件	3件	9件	5件	12件	51件
来期以降決済予定	4件	17件	7件	12件	6件	8件	54件

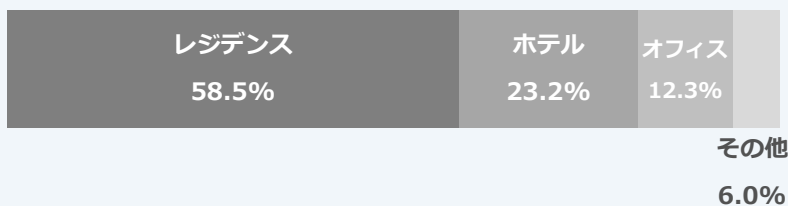
- 賃貸不動産は、保有物件全体で175物件（簿価合計で約1,877億円）。保有物件を全国にエリアを分散することで、バランスのとれたポートフォリオを構築。うち、レジデンスの稼働率は95%付近と好調に推移。

保有資産の割合（地域別）

北海道
6.4%

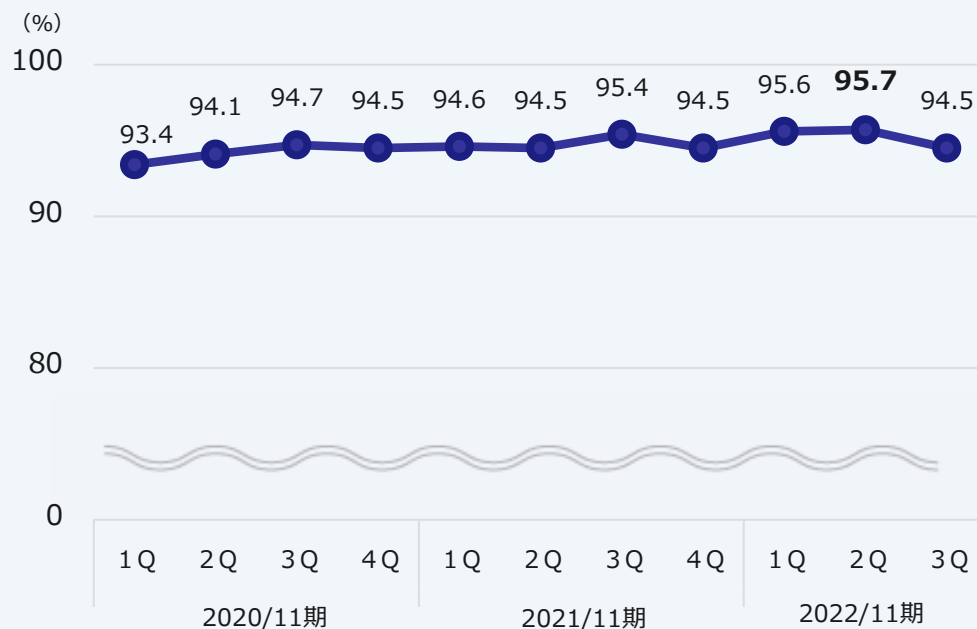


保有資産の割合（資産種別）



(注) 2022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

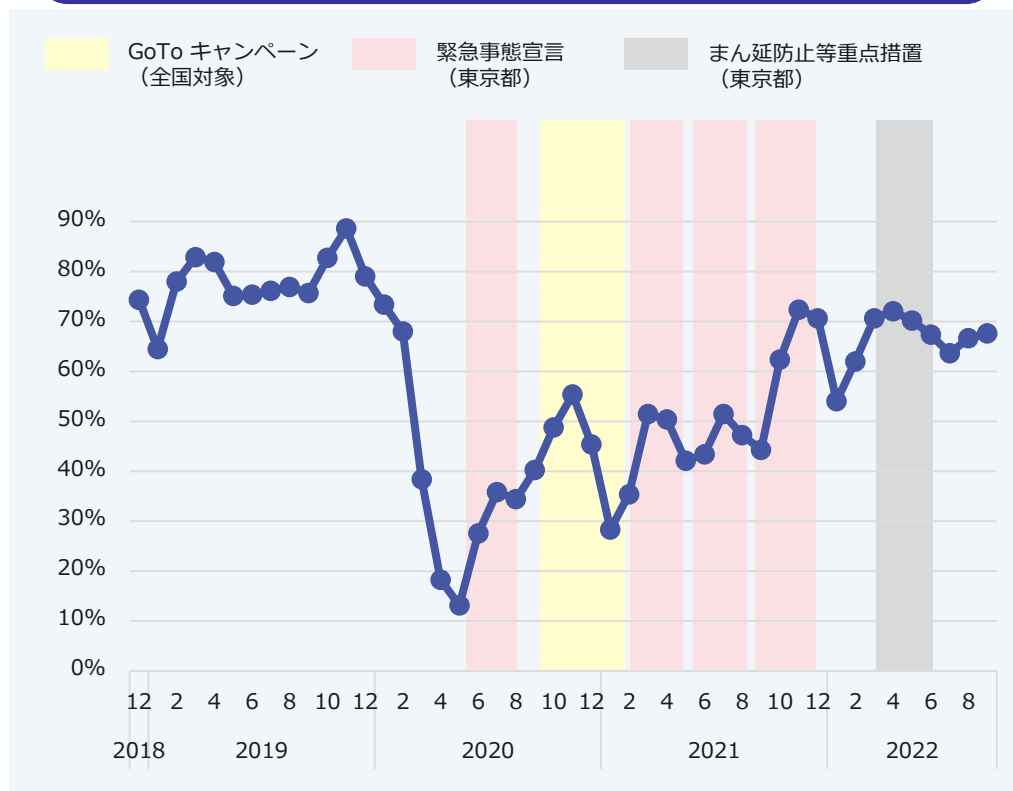


- 新型コロナウイルスの感染者数が過去最大水準に増加した第7波の影響から、第3Qの稼働率は第2Qと比較し下落傾向で推移。
- 8月下旬より感染者数が減少し、稼働率は上昇に転じた。今後は水際対策の緩和、全国旅行支援など、当社のホテル運営事業に追い風となる見込み。

当社参画ホテル（取得・開発順）

No.	エリア	名称	客室数	備考
1	首都圏	センターホテル東京	108	保有
2	関西	天橋立ホテル（オーベルジュ含む）	86	保有
3	首都圏	ホテルサンシャイン宇都宮	160	運営
4	九州	エスペリアホテル長崎	155	運営
5	関西	GOZAN	21	保有
6	九州	エスペリアホテル博多	287	開発
7	首都圏	エスペリアイン日本橋箱崎	114	開発
8	関西	エスペリアイン大阪本町	125	開発
9	関西	エスペリアホテル京都	165	開発・保有
10	中国	ネストホテル広島八丁堀	126	保有
11	中国	ネストホテル広島駅前	84	保有
12	関西	メルキュール京都ステーション	225	開発
13	中部	イビスタイルズ名古屋	284	開発・保有
14	関西	アゴーラ京都烏丸	140	開発
15	関西	アゴーラ京都四条	80	開発
16	関西	アロフト大阪堂島	305	保有
17	九州	エスペリアホテル福岡中洲	87	開発
18	関西	オークウッドホテル京都御池	120	開発・保有
合計		18ホテル	2,672室	

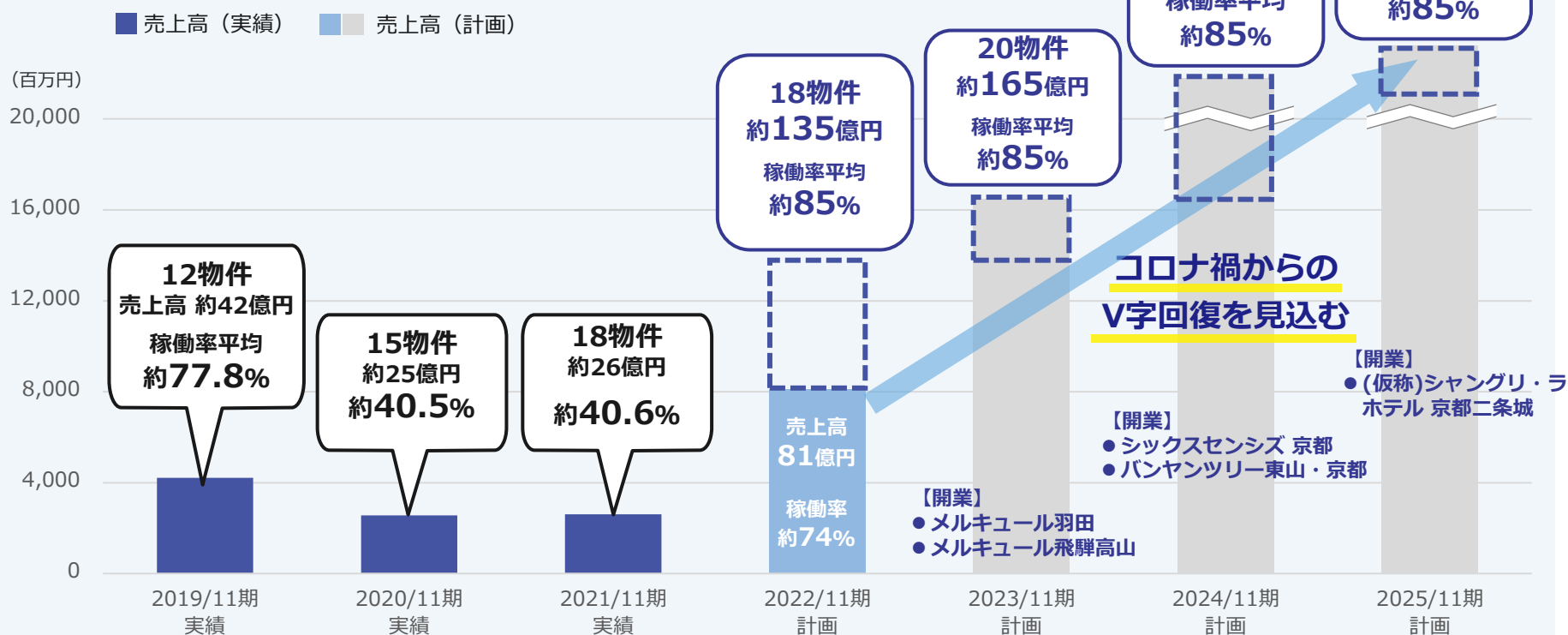
平均稼働率の推移



(注) 当社が参画する各ホテルの平均稼働率の加重平均により算出
物件数は毎月末時点のデータを基に集計。新規開業後、1年未満の物件は集計対象外

- 2022/11期のホテル賃貸・運営事業の売上高の計画は約81億円で、巡航稼働期よりも低い見立てとしている。
- 当社グループが関与する18ホテルの巡航稼働期の売上高は135億円、稼働率の想定は約85%であり、現在開発中の2023年から2025年春までに開業するラグジュアリーホテルを含めると、今後の需要回復と共に売上への大きな貢献が期待できる。

当社関与ホテルの売上高の推移



(注) 稼働率実績には、開業後1年以内のホテルを含む。売却ホテルを除き算定。
 売上高の実績値は当社のセグメント情報データより引用。巡航稼働期の売上高の数値は事業収支ならびに各オペレーターの提供情報に基づき、グループ会社であるサムティアセットマネジメント及びサムティホテルマネジメント株式会社により試算。
 2023年以降に開業するホテルの想定収支及び稼働率は、事業収支に基づき算定。

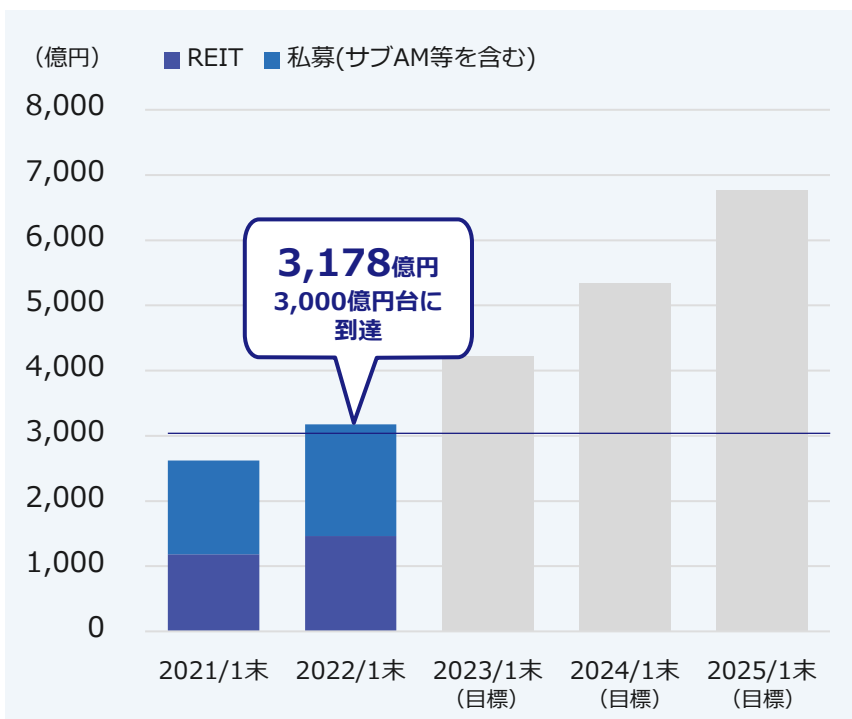


- AUMは1月末時点で3,000億円台に到達。8月には当社よりサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を譲渡。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。

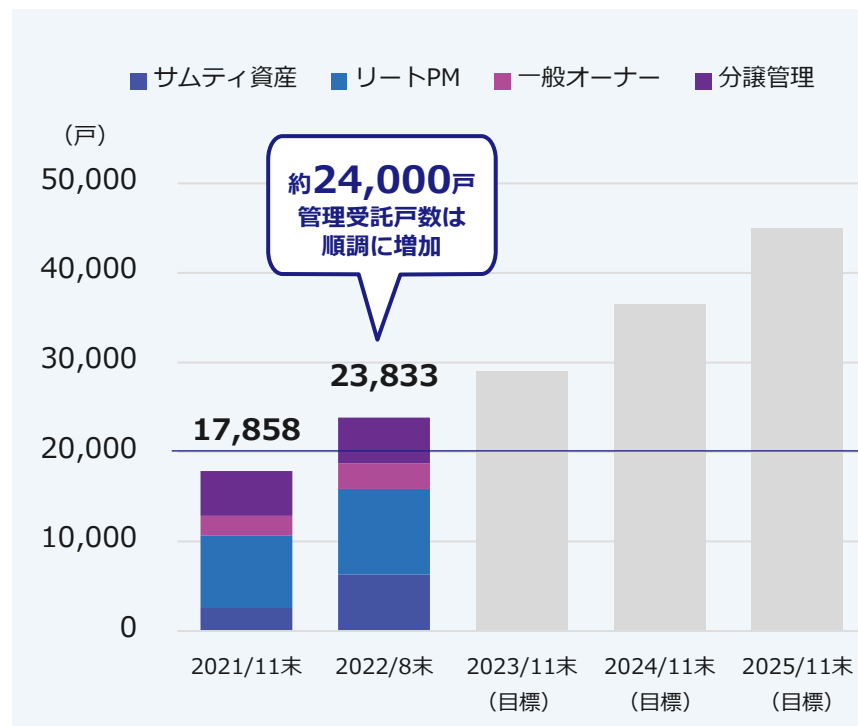


- PMの管理受託戸数は順調に拡大。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に10,000戸以上完成する予定であり、今後も順調な拡大を見込む。

AUM（運用資産残高）の推移



管理受託戸数の推移



2022年11月期 第3四半期

サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）との取り組み



- 2022年8月、サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）に対して、18物件（総額143.4億円）を販売。
- SRRの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
4件	1件	5件	7件	1件	18件
34.2億円	4.8億円	28.8億円	68.8億円	6.7億円	143.4億円



資産規模は
上場後約7年間で
5.3倍に成長

305
億円

上場時
(2015年6月)

1,626
億円

2022年
(8月2日時点)

- 2022年8月、SRRは物件取得資金調達のため、公募ならびに当社と大和証券グループ本社への第三者割当により新投資口を発行。当社グループのセიმポート出資比率は13.52%を維持し、出資持分に応じた投資利益を享受。
- 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、メインスポンサーとしてのセიმポート出資比率を維持して、さらなる利害の一致を図ることで、同投資法人の着実な成長をサポートする。

割当先	追加口数	総投資口数
サムティ株式会社	9,341口	113,383口
株式会社大和証券グループ本社	27,770口	326,210口
(参考) 公募増資	30,466口	-

 **SAMTY**

【出資比率】
13.5%

大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

【出資比率】
38.8%

 SAMTY
RESIDENTIAL

株価推移・株主還元



- 2020年4月の1,000円台をボトムに、その後順調な回復基調となっており、直近は2,000円台前半で安定推移。
- 株式時価総額は1,000億円台に回復。今後も継続的なIRにより、一段の成長を目指す方針。

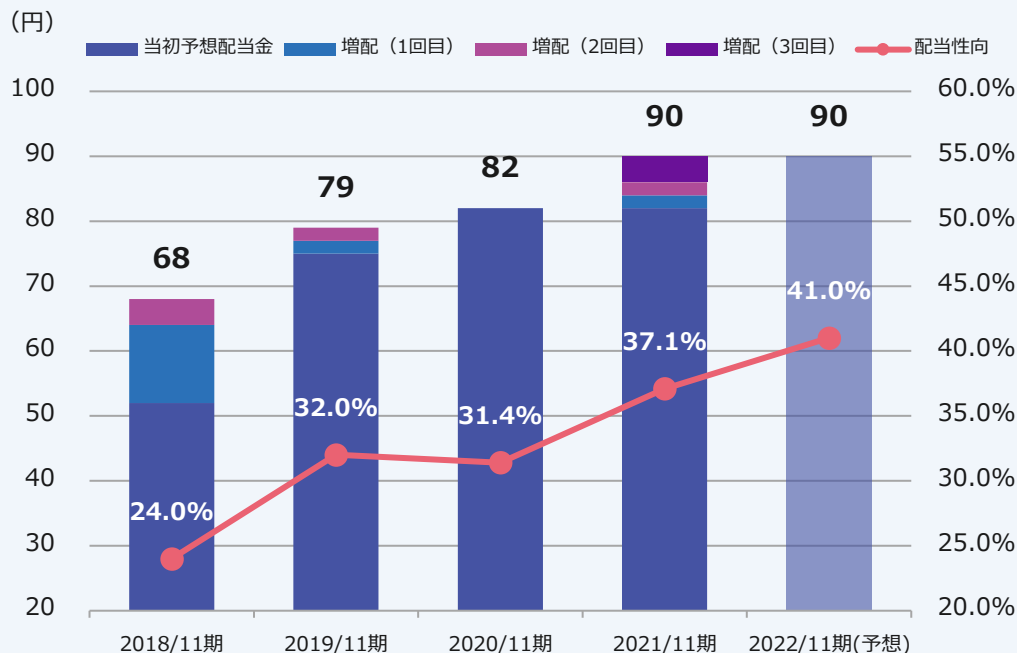


配当推移

2021年11月期は、前年度比+8円の
年間配当90円（中間39円、期末51円）を実施。

2022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。

(注) 2018年の配当金は、2018年8月にて、52円予想を44円増配し、96円予想としました。その後同年10月1日付ライツ・オファ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

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の無料宿泊券を
お届けしております。

2.議決権行使率を高める（2020年より実施）

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
(参考指標：行使比率は従前に比べ、2年連続で30%以上向上)

- 毎年11月末時点の株主名簿記載の株主様を対象に、当社グループが参画するホテルの宿泊無料券(電子チケット)を贈呈。

優待券(電子チケット)の発行枚数

所有株式数				電子チケット発行枚数
200株	～	300株	株未満	1枚
300株	～	600株	株未満	2枚
600株	～	1,000株	株未満	3枚
1,000株	～	2,000株	株未満	4枚
2,000株	～	5,000株	株未満	6枚
5,000株	～	10,000株	株未満	8枚
10,000株以上				10枚

優待制度の変更について

2022年11月末日の株主名簿にお名前記載がある株主様より、優待制度を一部変更いたします。

専用WEBサイトとスマートフォンアプリを新設

これまでではお電話でのご予約をお願いしておりましたが、PCやスマートフォンからオンライン予約が可能になります。従前どおり、お電話でのご予約も可能です。

対象ホテルを18ホテルから20ホテルに拡充

2022年12月開業予定の「メルキュール飛騨高山」及び、ネスタリゾート神戸内の「ホテル ザ・パヴォーネ」を追加いたします。

対象ホテル一覧 (全18ホテル^{※1})

優待券(電子チケット) 1枚でご利用いただけるホテル

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	エスペリアホテル博多
エスペリアホテル京都	エスペリアホテル福岡中洲
エスペリアホテル長崎	ネストホテル広島八丁堀
ネストホテル広島駅前	ホテルサンシャイン宇都宮 ^{※注2}
イビスタイルズ名古屋	天橋立ホテル(オーベルジュ)

優待券(電子チケット) 2枚でご利用いただけるホテル

メルキュール京都ステーション	アロフト大阪堂島
オークウッドホテル京都御池	アゴーラ京都烏丸
アゴーラ京都四条	

優待券(電子チケット) 3枚でご利用いただけるホテル

天橋立ホテル

- 【※1】 株主様本人と、そのご家族様に限り利用可能です。
1泊1名様 素泊まりでのご利用の場合(天橋立ホテルのみ朝夕2食付)
2名様以上の場合は、人数分の枚数をご利用いただくか、差額精算が必要です。
- 【※2】 栃木県の宿泊療養施設確保要請に従い、一時的にご利用を停止させていただきます。ご予約可能な状況となりましたら、改めてご案内します。

- 株主優待券（無料宿泊券）の利用対象ホテルに、開発中の「メルキュール飛騨高山（2022年12月開業予定）」、及び当社が経営権を取得したネスタリゾート神戸内の「ホテル ザ・パヴォーネ」を追加。
- 2022年11月末日に株主名簿に記載のある株主様が対象。また、環境に配慮するため、株主優待カードを廃止し、PCやスマートフォンを活用したオンライン予約や、スマートフォンアプリの運用を開始することを決定。

【追加ホテル①】
メルキュール飛騨高山



岐阜県高山市花里四丁目

JR高山本線「高山」駅徒歩4分

2022年12月開業予定。フランスのホテルチェーンである「アコー」が運営


 従来の株主優待の利用対象
 18ホテル※
 +
 追加の2ホテル
 ||

変更後の利用対象
20ホテル

【追加ホテル②】
ホテル ザ・パヴォーネ



兵庫県三木市
（ネスタリゾート神戸内）

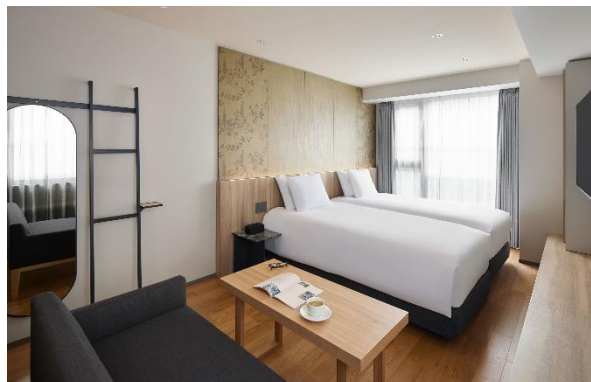
大阪駅より約60分、三宮駅から約40分（直通バス）

1Dayパスと宿泊料金は別途

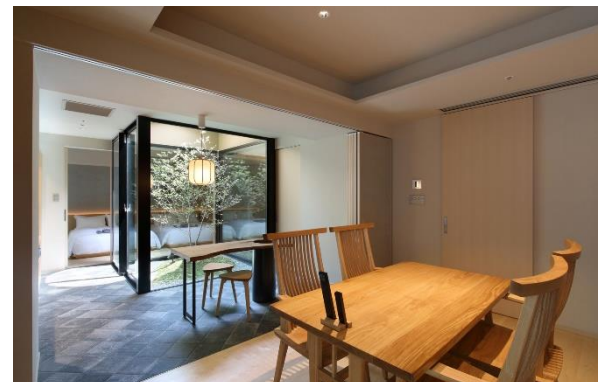
今後もより多くの株主様に当社が開発・参画するホテルを体験して頂けるよう、
 配当還元とともに、株主優待の利用対象ホテルを拡充。



メルキュール飛騨高山／岐阜県高山市
2022年12月開業 予定（当社開発）
※画像はイメージです。



オークウッドホテル京都御池／京都市中京区
2021年開業（当社開発・保有）



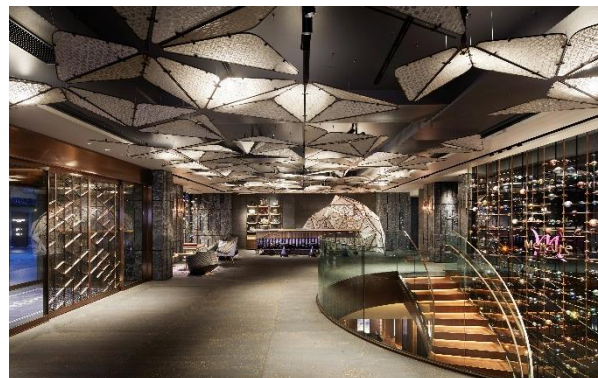
アゴーラ京都烏丸／京都市下京区
2021年開業（当社開発）



アロフト大阪堂島／大阪市北区
2021年開業（当社保有）



イビスタイルズ名古屋／名古屋市中村区
2020年開業（当社開発・保有）



メルキュール京都ステーション／京都市下京区
2020年開業（当社開発）

株式・株主数

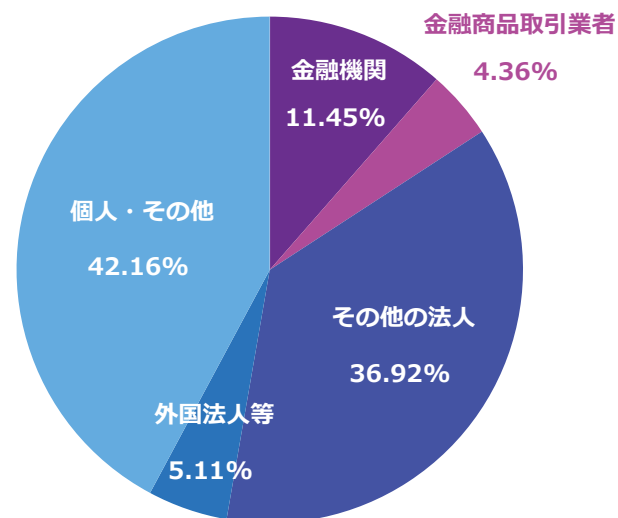
発行可能株式総数	普通株式	159,200,000株
発行済株式総数	普通株式	46,522,685株
株主数	普通株式	35,367名

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	28.36%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,493,800	7.50%
森山 茂	3,006,872	6.46%
SMBC日興証券株式会社	1,313,600	2.82%
個人	1,300,200	2.79%
個人	1,271,566	2.73%
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	2.62%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,027,500	2.20%
江口 和志	804,124	1.72%
合 計	27,882,712	59.93%

所有者別株式分布

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	5,326,250	22名	11.45%
金融商品取引業者	2,029,224	29名	4.36%
その他の法人	17,176,823	256名	36.92%
外国法人等	2,375,595	174名	5.11%
個人・その他	19,614,391	34,885名	42.16%
自己株式	402	1名	0.00%
合 計	46,522,685	35,367名	100.00%



※持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。

サステナビリティ・CSRへの取り組み



- 当社グループのサステナビリティの指針として、ESG指標と開示事項を合わせた、4つの重要課題を2021年に策定。
- 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地域に根差した活動を行い、ステークホルダーの皆様の期待と信頼に応え、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、誰もが夢をもって成長できる未来を目指す。

サムティグループ サステナビリティ基本方針

1. 環境への配慮

社会情勢の変化を捉え、エネルギーや資源に配慮し、“人と自然の共生”を意識した不動産の開発やサービスの提供に努めます。

3. 人を大切にする企業の実現

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。

2. 地域との共存

事業を通じて、地域コミュニティとの共存共栄の関係を構築するため、地域ごとの特色にあった活動を模索し、社会の一員として地域の発展に寄与します。

4. 企業倫理の徹底

サムティグループの経営理念や行動規範に基づき、コーポレートガバナンス体制の強化やリスク管理を徹底するとともに、従業員一人ひとりが高い倫理観をもって事業活動に取り組み、社会から信頼される企業を目指します。



社会的価値の創造を重視する考え方である、サステナビリティ経営の高度化により、事業活動を通じた社会課題の解決に率先して取り組む。

基本方針の策定後、下記の取り組みを推進中。今後も、事業を通じて様々な社会課題の解決に努める。

プラスチック資源循環促進法

- 2022年4月に施行された、プラスチック資源循環促進法の取り組みに賛同し、適正使用の合理化を推進中。プラスチック製品の使用者としての自主的な責務に努める。



当社グループの直営ホテルの一部において、客室内のアメニティをフロント脇のアメニティコーナーへの設置に変更。

イタリアの風力発電事業への投資を決定

- グループ会社「SAMTY ASIA INVESTMENT PTE. LTD. (SAI)」により、ESG投資ファンドを設置。第一号案件として、イタリアの風力発電事業を投資対象とするグリーンボンドへの投資を実行。



“人と自然の共生”をテーマに、国内外の幅広い企業と連携し、ESG投資を積極的に行い、持続可能な社会の構築に貢献。

BELS認証の取得（イビスタイルズ名古屋）

- BELSとは、建築物の省エネルギー性能を評価・表示する第三者認定制度。「建築物省エネ法」において、不動産事業者等に建築物の省エネ性を表示するよう努めることが求められており、BELS認証も同法に基づいて評価・表示される。



海外の女子サッカーチームのオフィシャルパートナーに

- SAIは、シンガポール初の女子プロサッカーチーム「アルビレックス新潟シンガポール」のオフィシャルパートナーに就任。当社経営理念と共感する、“夢の実現”を目指す同チームの活動を応援中。



アルビレックス新潟シンガポール 女子チーム

- 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、今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。

パシフィック・リーグ 優勝



©ORIX Buffaloes

<スポンサー協賛について>

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、子ども達に夢と希望を、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。



- 2022年5月20日、北野台小学校（札幌市）にて第2回目となる「夢の教室オンライン」の冠授業を開催。
- サムティグループは今後も、子供たちや現役アスリート、OB・OGの方々など、全国各地での「夢に向かって頑張る人々への応援」を通じ、人を大切にする企業の実現を推進。



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た活動。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展開。



第2回冠授業“夢先生”
伊藤剛臣さん（元ラグビー日本代表）



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より

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。

広報活動の展開



創業40年目を迎え、更なる飛躍を目指しコーポレートロゴを一新。

ロゴデザインのモチーフは「飛び立つ翼」。昨年に策定した当社グループの企業ステートメントや、新スローガンである“不動産を、超えてゆけ。”をもとに、従来の発想を超えて、未来へ羽ばたく姿を表現。また、今後より一層の海外事業の強化にあわせて、社名表記を英語に変更。



企業ステートメント

「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

「不動産を、超えてゆけ。」

サムティグループ全体でロゴマークを同じデザインに統一。
今後もグループ一丸となって、着実な企業価値向上を目指す。

- 2022年よりTVCMも刷新。認知度向上や、当社グループのスローガン・企業イメージの浸透などを目的に、テレビ番組でのCM放映や、屋外広告の掲出など、多数のメディア露出を実施中。

TVCMの放映



スローガンに込められた、**既存の発想や枠組みを「超えてゆく」姿をアニメで描写**。ステーキホルダーの皆様へ、より一層ご期待をお寄せいただけるよう、オリジナルキャラクターのサムティくんが「発想力で超える」TVCMの第一弾・第二弾を放映中。



サムティくんの声と、CMソングの歌唱はイモトアヤコさんが担当

広告掲出

新ロゴとTVCMをモチーフにした新大阪駅の交通広告や、京セラドーム大阪、大阪道頓堀、広島、福岡の中心街などに広告を掲出中。



APPENDIX



- 売上高は第2Qに続き第3Qも前年同期比で増加。ホテルREITの上場延期により、販売物件をホテルからレジデンスに転換。
- インカムゲインの最大化を企図し、物件の販売時期を第4Qに集中。今後も着実に販売計画を推進。
- サムティ・レジデンシャル投資法人に18物件[※]（売上高：約143億円）を売却。当社グループの安定収益を強化へ。

(単位：百万円)	2021/11期3Q		2022/11期3Q		前年同期比		2022/11期	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高	55,607	100%	63,371	100%	7,763	13.9%	123,000	51.5%
売上原価	44,089	79.3%	50,075	79.0%	5,986			
販売費・一般管理費	6,040	10.9%	8,162	12.9%	2,122			
営業利益	5,477	9.9%	5,133	8.1%	-344	-6.2%	13,000	39.4%
営業外収益	1,108	2.0%	4,613	7.3%	3,504			
営業外費用	2,415	4.3%	4,004	6.3%	1,588			
経常利益	4,171	7.5%	5,741	9.1%	1,570	37.6%	13,500	42.5%
特別利益	4,307	7.7%	26	0.0%	-4,280			
特別損失	194	0.3%	11	0.0%	-182			
純利益（親会社株主帰属）	6,832	12.3%	4,747	7.5%	-2,085	-30.5%	10,200	46.5%
1株当たり純利益（円）	169.85	-	102.10	-	-67.74	-39.8%	219.50	-

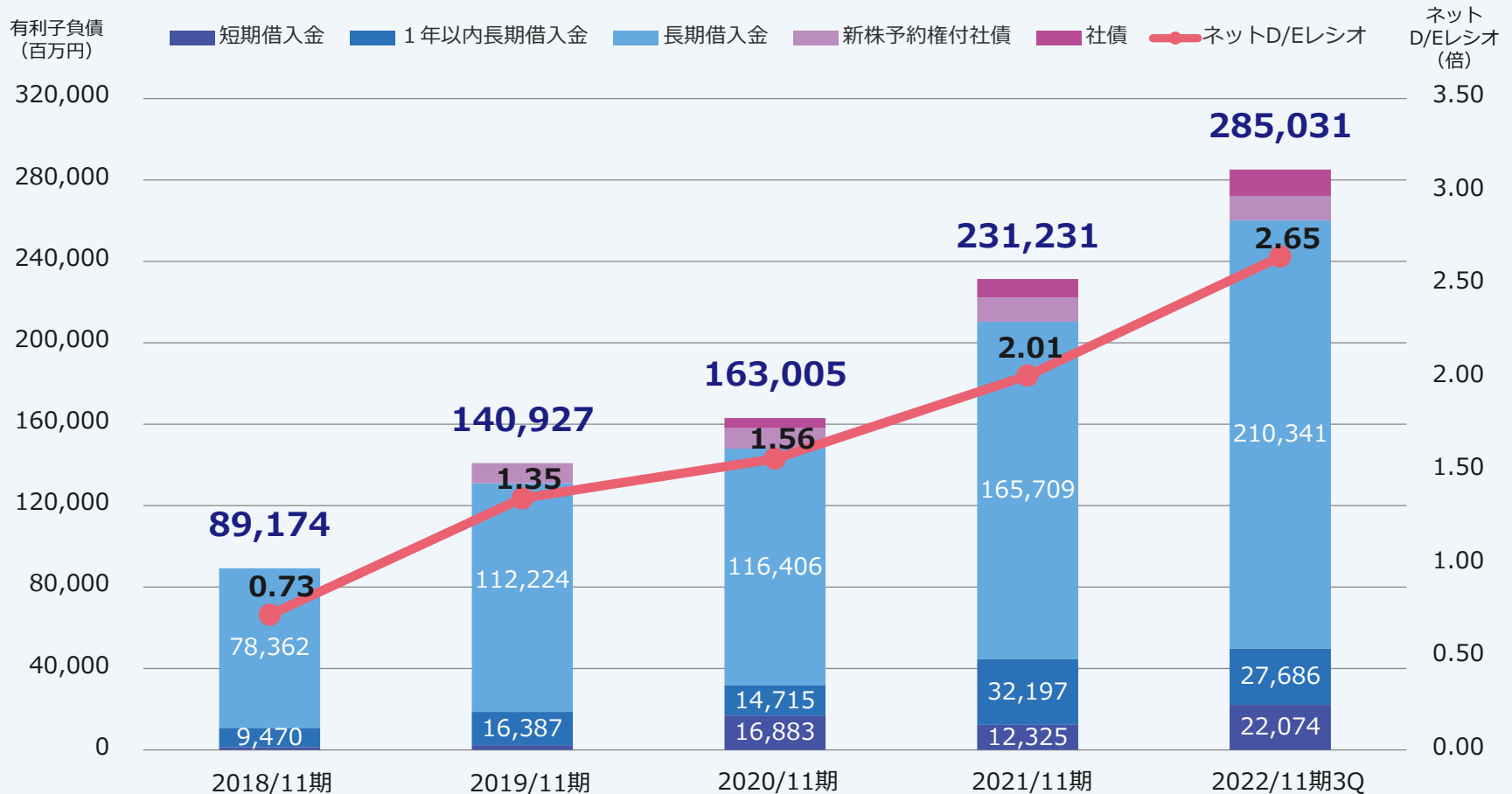
※サムティ・レジデンシャル投資法人に売却した18物件のうち、2物件は当社子会社である合同会社サムティブリッジワンより売却

- グループの総資産は前年度末から約627億円増加。財務規律等を重視しながら、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遂行。

(単位：百万円)	2021/11期	2022/11期3Q	増減額	主な増減理由
	実績	実績		
資産合計	349,194	411,956	62,761	
流動資産	225,094	296,411	71,317	◇販売用不動産
現金及び預金	41,646	33,182	-8,463	物件取得 +17,930 百万円
販売用不動産	107,875	136,169	28,294	振替その他 +52,825 百万円
仕掛販売用不動産	71,075	121,674	50,598	物件売却 -42,575 百万円
固定資産	124,048	115,427	-8,620	◇仕掛販売用不動産
有形固定資産	91,306	84,179	-7,127	開発用地取得・建築費 +69,811 百万円
無形固定資産	426	426	0	振替その他 -19,242 百万円
投資その他の資産	32,315	30,821	-1,494	◇有形固定資産
負債合計	246,166	305,199	59,033	収益不動産取得 +25,128 百万円
流動負債	54,618	64,646	10,027	振替その他 -32,143 百万円
短期借入金	12,325	22,074	9,749	
1年内返済予定の長期借入金	32,197	27,686	-4,511	◇株主資本
固定負債	191,547	240,553	49,005	四半期純利益 +4,747 百万円
長期借入金	165,709	210,341	44,631	配当金の支払い -4,184 百万円
社債	9,000	12,930	3,930	RSの発行 +124 百万円
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	企業結合に係る調整 -40 百万円
純資産	103,028	106,756	3,728	
負債純資産合計	349,194	411,956	62,761	
有利子負債	231,231	285,031	53,799	
株主資本	93,336	93,982	645	
自己資本比率	27.0%	23.1%	-3.9%	

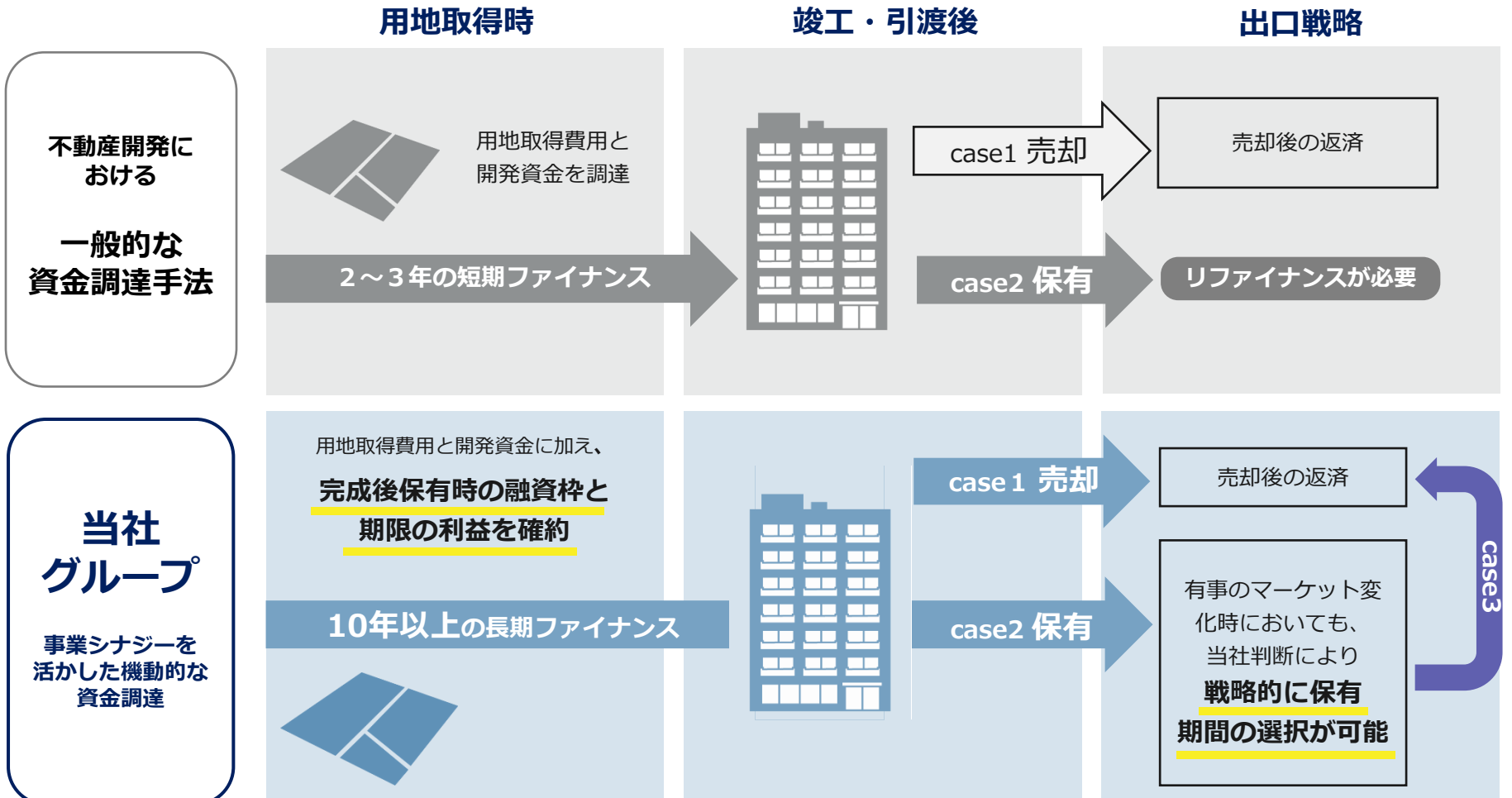
- インカムゲインとグループ資産の拡大に向けた積極的な仕入れ活動により、借入金は増加。
- 長期借入金の平均借入期間は10.9年、平均金利は1.24%、うち収益不動産の借入期間は13.7年、平均金利は1.19%で推移。

有利子負債・ネットD/Eレシオ



(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

- 「開発して保有する」ビジネスへの転換を契機に、開発プロジェクトのファイナンスの長期化を推進中。
- 原則、レジデンスの開発用地取得時には、建物部分も資金調達が完了。
- 当社グループの出口戦略の多様性を勘案して、用地取得時に建物完成後に継続保有することができるようなファイナンス手法を確立できており、柔軟性のある選択が可能。



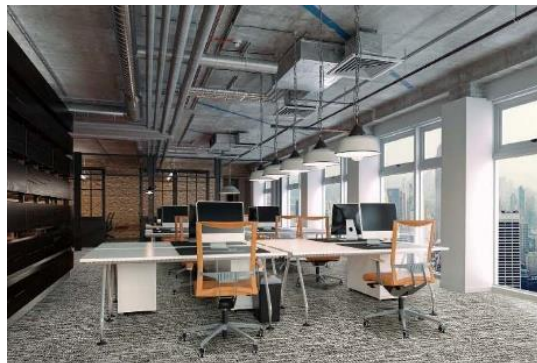
- 関東地区における営業エリア拡大を目的とし、東京支店の配下に東関東オフィス及び北関東オフィスを開設。
- 千葉県や埼玉県の人気エリアにおいても、収益不動産の取得、開発案件を積極的に推進。

東京支店 東関東オフィス (2022年8月1日開設)

所在地：千葉県船橋市本町2-1-34 船橋スカイビル7F



外観



執務室イメージ

北関東オフィス

東京本社
東京支店

東関東オフィス

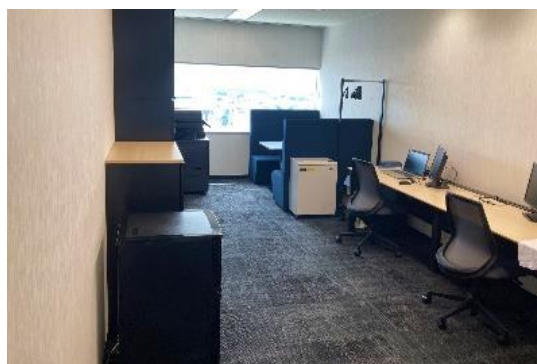
横浜営業所

東京支店 北関東オフィス (2022年7月4日開設)

所在地：さいたま市大宮区桜木町1-7-5 ソニックシティビル16F



外観

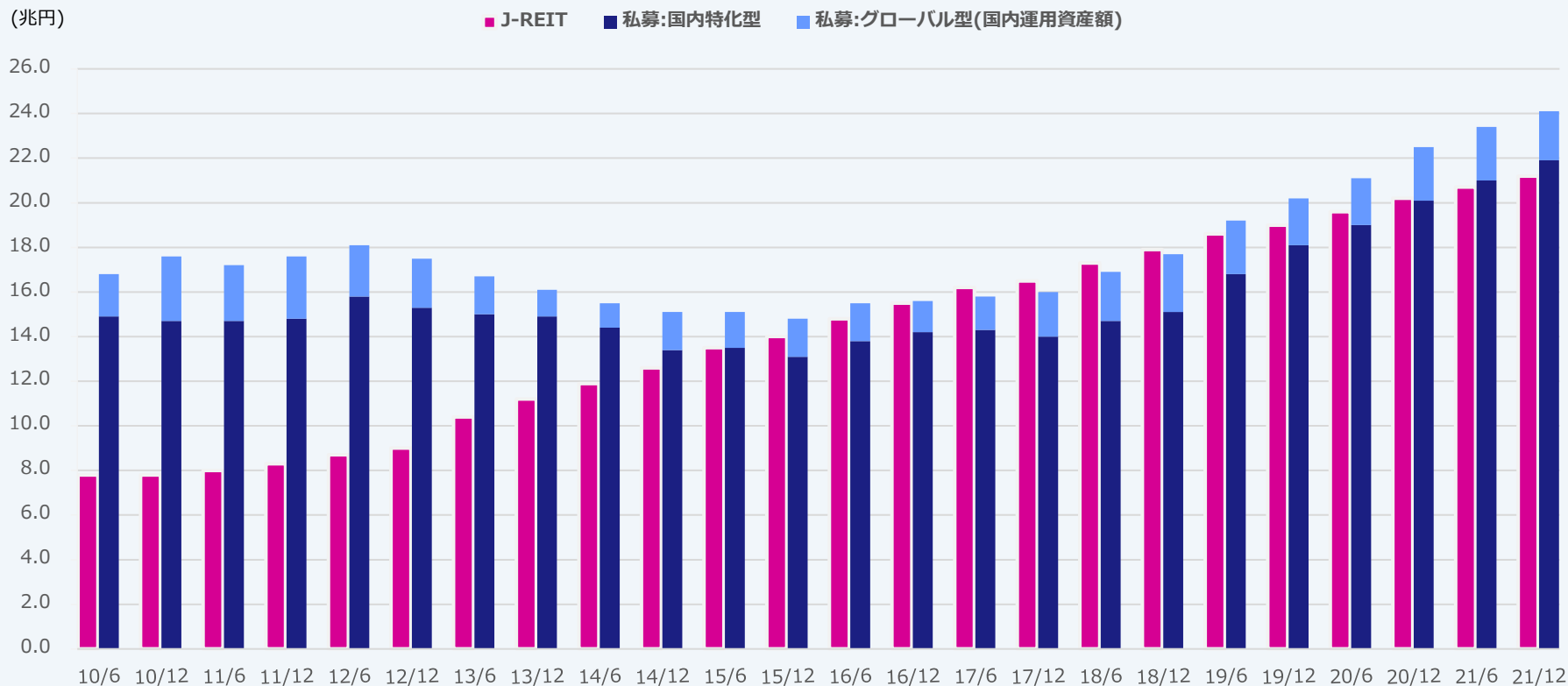


執務室

新たな拠点の開設により、
首都圏は東京支店を含む4拠点体制となり、
営業ネットワークはより強固に。
開発用地・収益不動産の取得を推進。

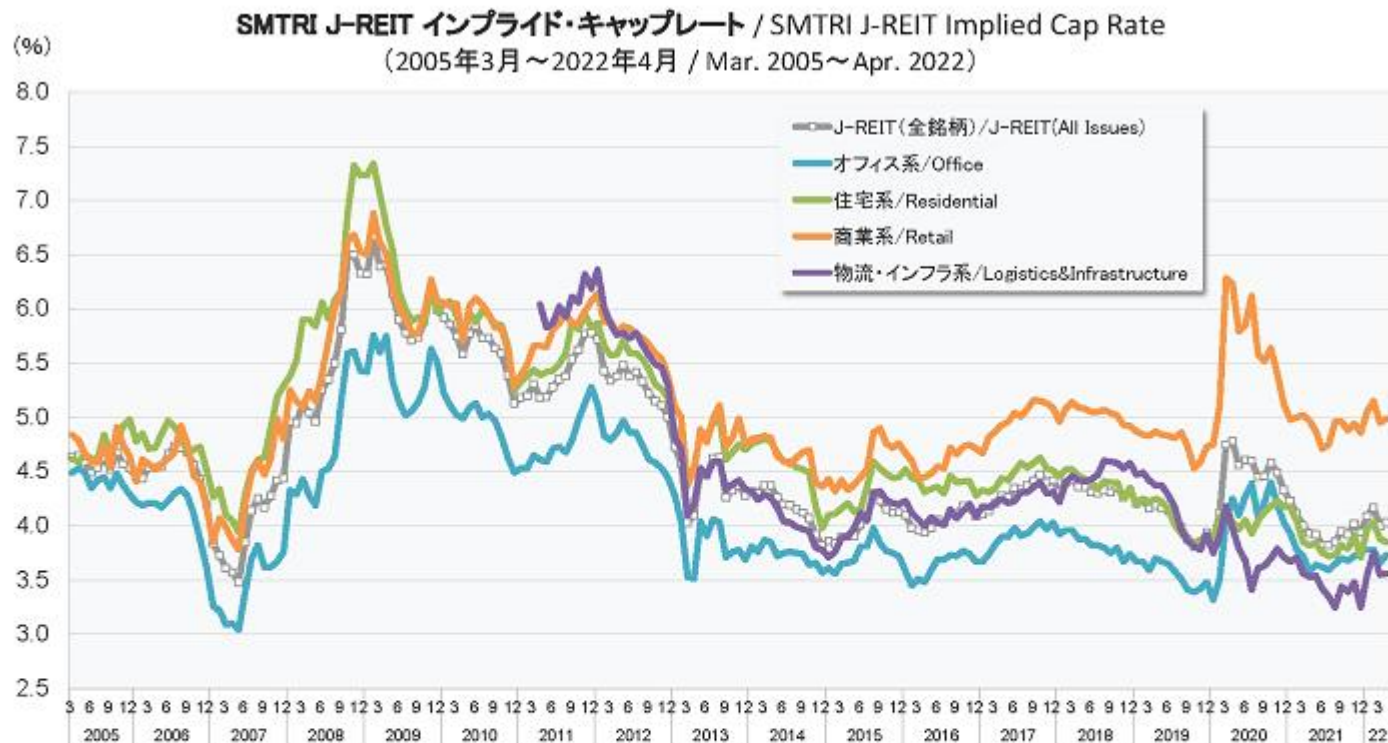
- J-REIT及び不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、2022年3月公表の調査も過去最高を更新した。
- 市場規模の増加ペースは前回調査時と同等をキープ。円安や低金利を理由とした海外投資家の日本の不動産への旺盛な投資意欲もあり国内不動産私募ファンドの市場規模の拡大は継続。

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 - 2022年3月15日公表分のデータに基づき当社作成

- 2022年6月公表の調査においても、賃貸マンションに継続的に投資するプレーヤーのキャップレート目線は下落基調を継続。一棟収益不動産の実勢価格は引き続き上昇トレンドであり、住居系REITを含めキャップレート目線は低位で推移。



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

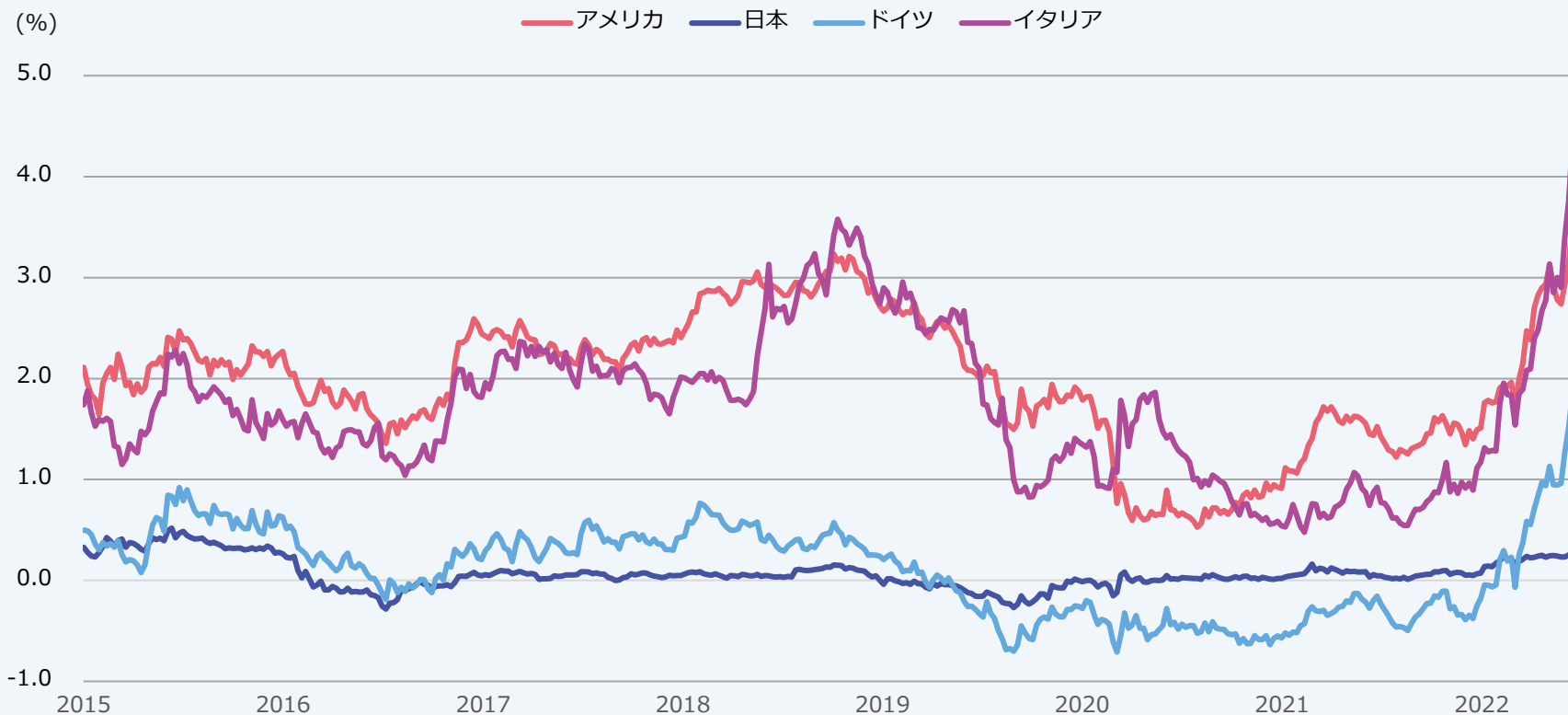
Notes: 1. Implied cap rate = leasing business profits before depreciation / (market cap + net interest-bearing debt + deposits from tenant)

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

- 海外中銀による政策金利の利上げが実施されているが、日銀の金融緩和策は維持し、金利を低位安定させる政策は今後も継続する方針。
- 金融緩和縮小に向かう米欧との金利差は拡大。為替円安が進行し、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。

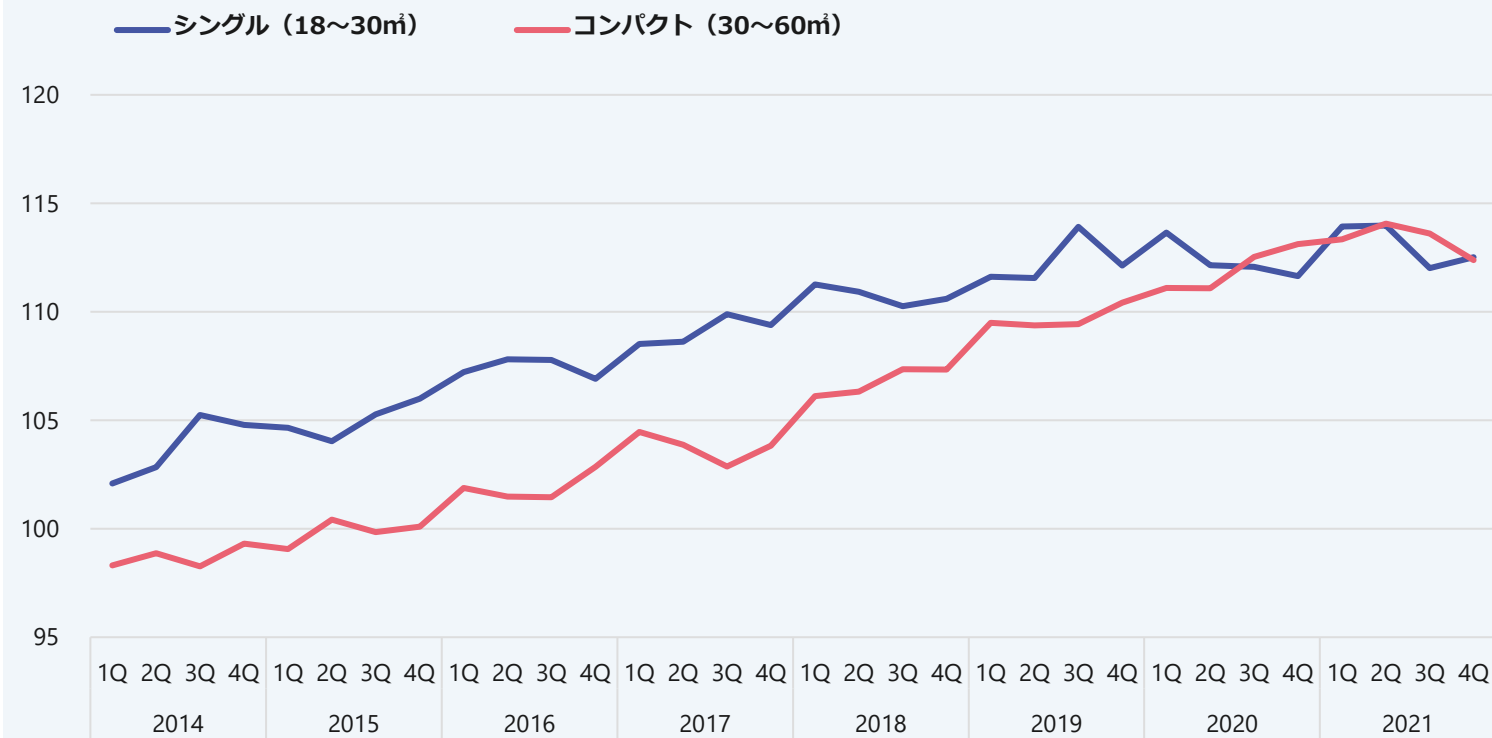
各国の長期金利の推移



出所：Bloombergのデータに基づき当社作成

- 職住近接等の根強い需要を背景に、都市部のレジデンスの賃料は、調査開始時の2009年より10ポイント以上、緩やかな伸びが続いてきた。
- 統計では、首都圏郊外及び他の全国主要都市において、名古屋市のシングル住戸を除き、2021年まで小幅上昇の傾向が続いているが、当社の市況感として、東京23区以外のエリアは総じて堅調と認識。一方で、都内城東エリアではリースアップ期間が長期化する等、他の主要都市に比べて変調の兆しが見えてきており、開発住戸に対して、間取りプランを変更するなどの対策を推進している。

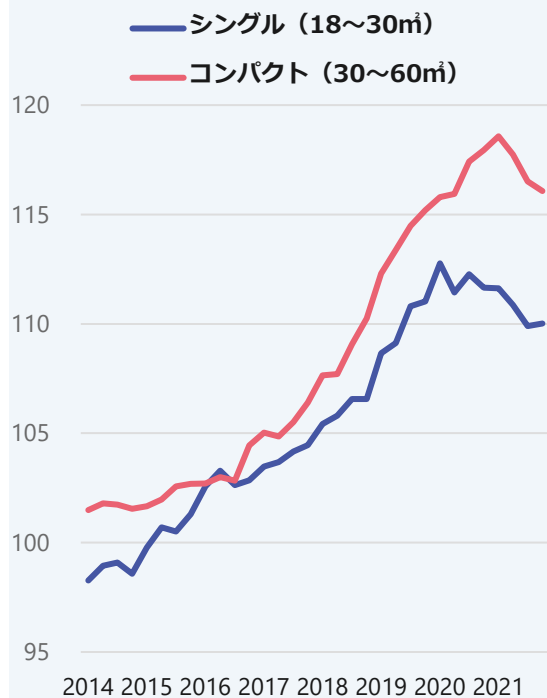
5大都市 平均タイプ別賃料 (2009.Q1 = 100)



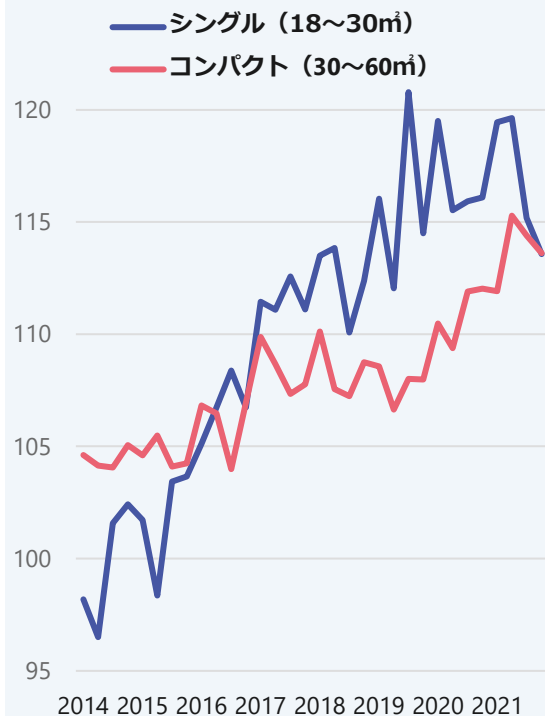
出所：アットホーム(株)・(株)三井住友トラスト基礎研究所/マンション賃料インデックス - 3月22日公表 のデータに基づき当社作成

※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)

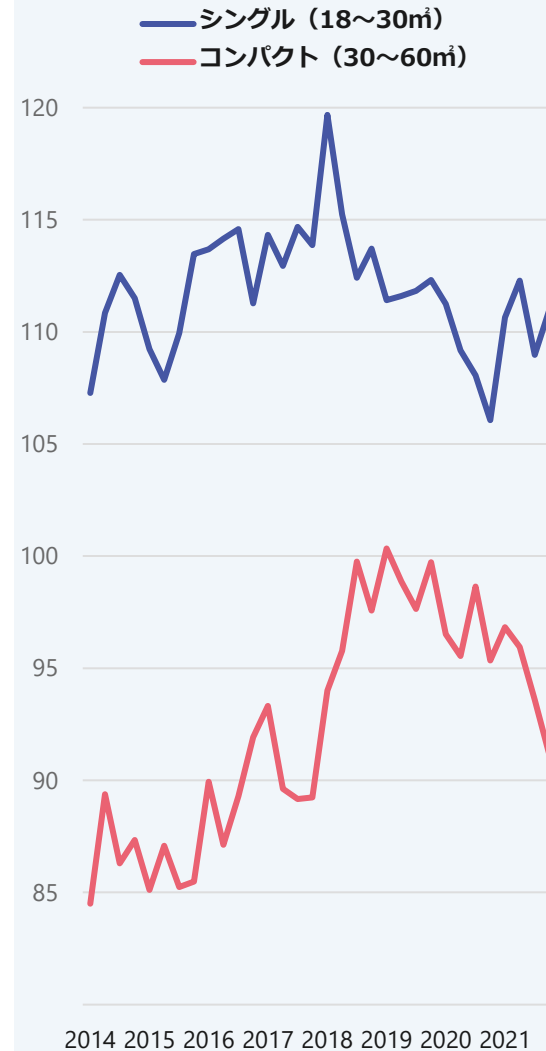
東京23区



札幌市

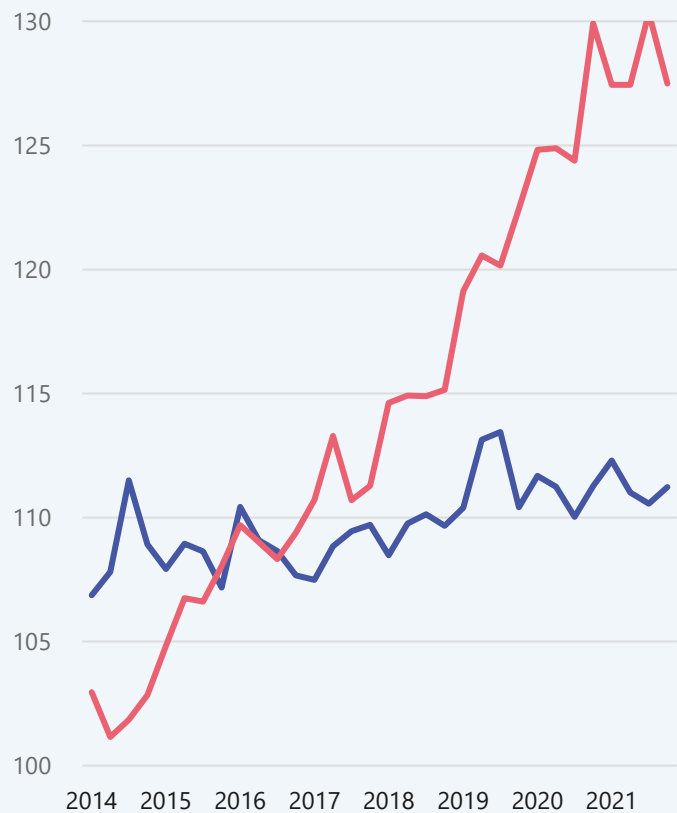


名古屋市



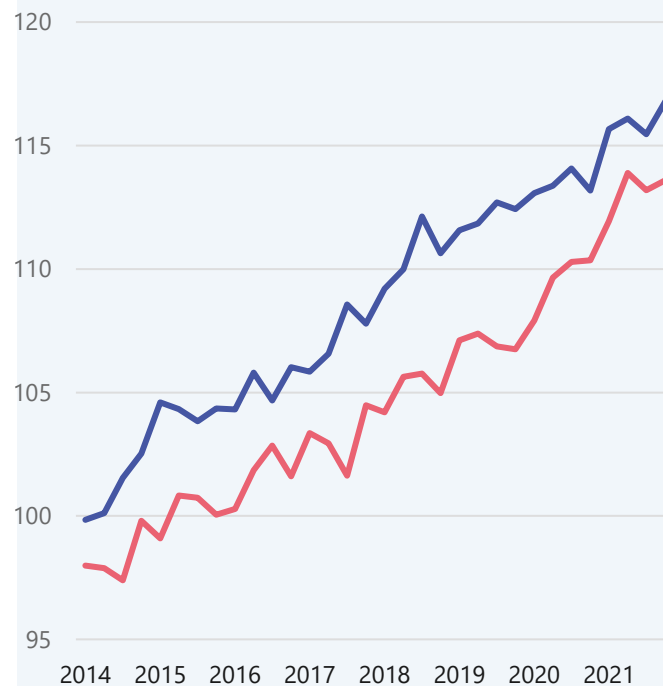
大阪市

— 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㎡）

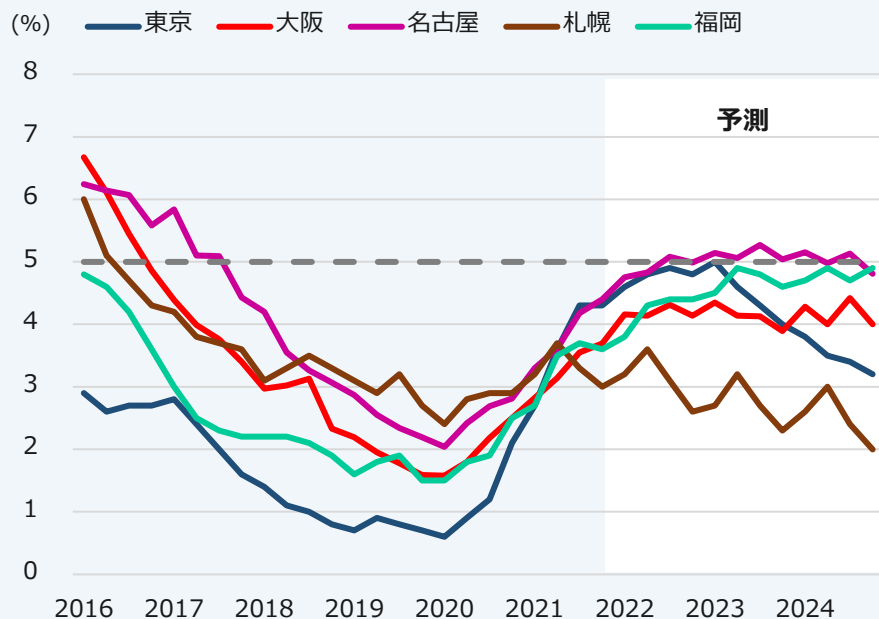


【空室率】テレワーク普及による賃貸フロア縮小移転などを理由に、5大都市では札幌を除く全ての主要都市で空室率が増加。

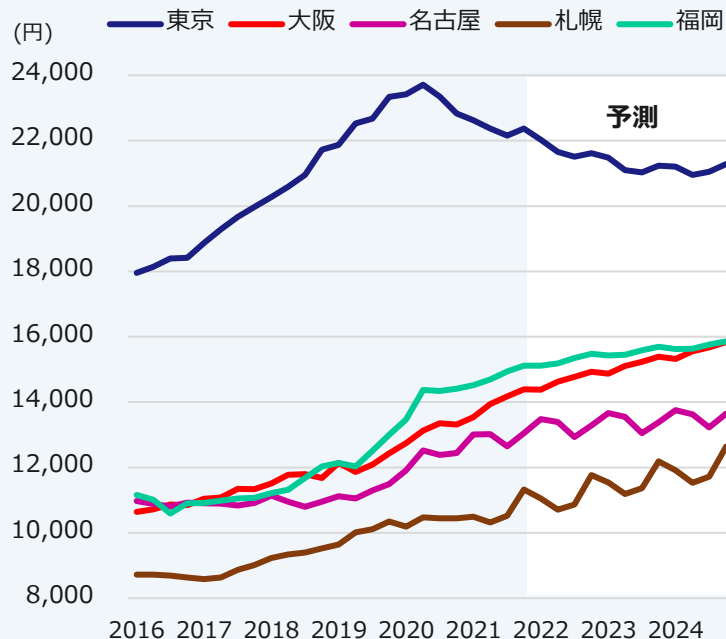
予測では、借り手優位の水準（5%）を上回るエリアが出てきているが、横ばいか、再度空室率が低下することが予測推移に表れており、新規供給が限られる地方主要都市のエリアを厳選したオフィスニーズは健在であると推察。

【賃料】東京は当面の間、賃料下落トレンドが継続。東京を除く5大都市では、コロナ前と同様に賃料上昇が見込まれる。

5大都市オフィス空室率の推移と予測



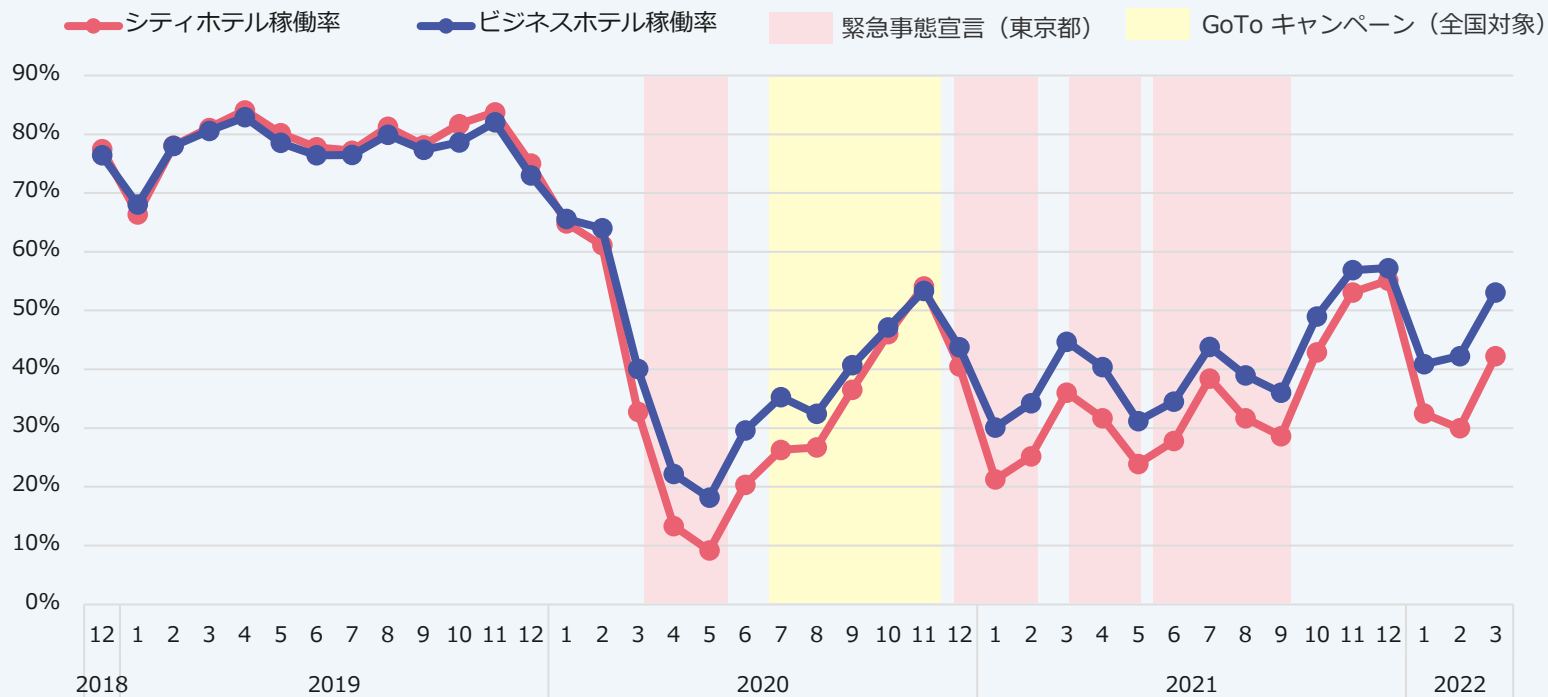
5大都市オフィス賃料の推移と予測



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 2021年第4四半期のデータに基づき当社作成
 【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）

- 延べ宿泊者及び客室稼働率は、2022年に入り旅行意欲の高まりや、3回目の新型コロナワクチン接種の進捗もあり、回復傾向で推移。
- 4月より一部地域で実施されている県民割や、今後展開される予定の全国旅行支援等により、更なる観光需要の回復が期待される。
- 国内居住者による国内出張・旅行需要の回復や、水際対策の緩和によるインバウンド需要の増加を見据える。

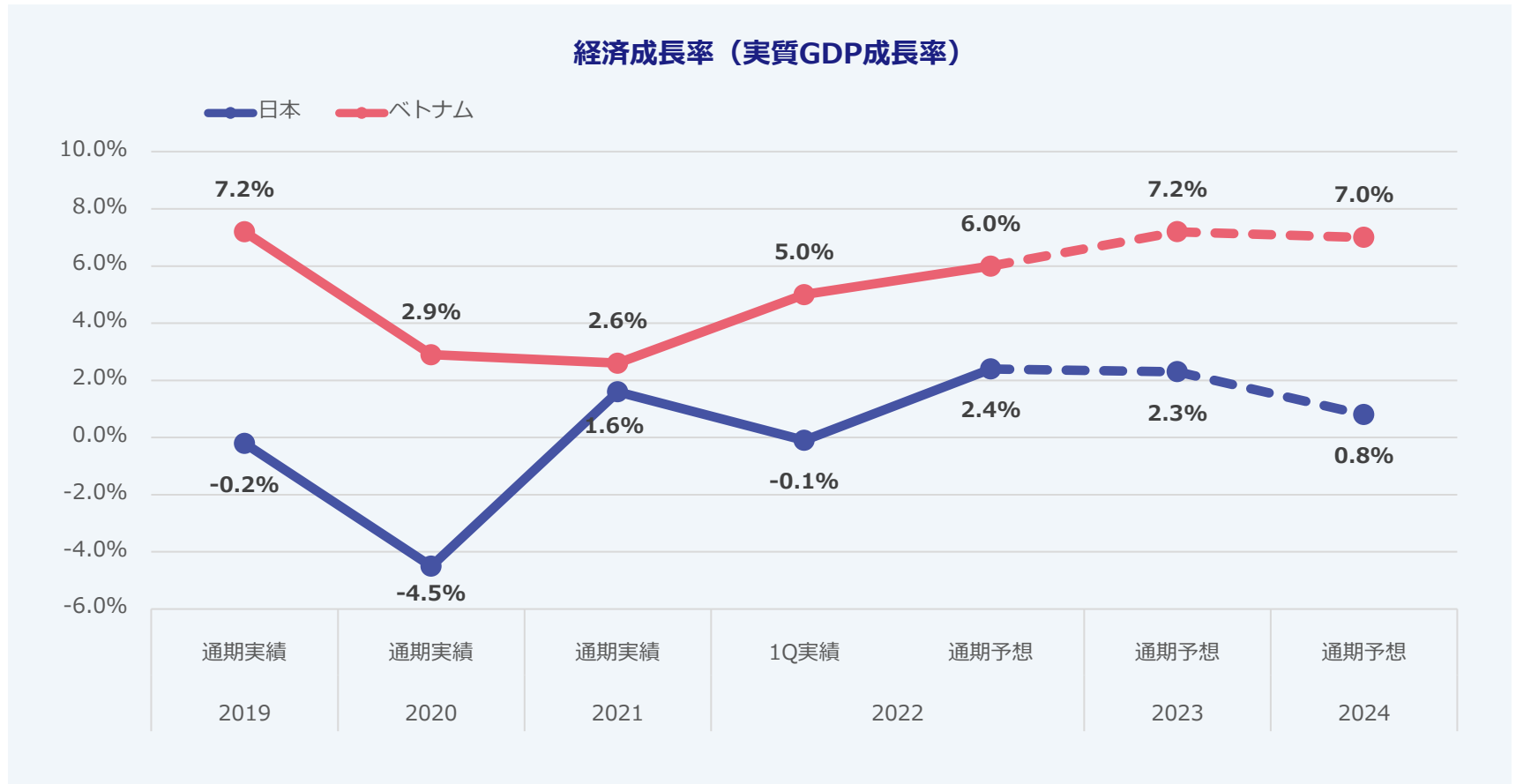
ホテル稼働率の推移（当社グループが参画する8都府県平均）



出所：観光庁／宿泊旅行統計調査に基づき当社作成

【8都府県】栃木県、東京都、愛知県、京都府、大阪府、広島県、福岡県、長崎県

- 経済成長著しいベトナムにおいては、通期予想では明確にコロナショックからの回復が見え、日本においても以前の水準への回復の兆しが見えてきている。また、世界的に発生している急速なインフレへの懸念から、各国中央銀行は金融引き締めを開始しており、特に米国の強い利上げによるリセッションへの懸念、それが世界経済に与える影響を注視。



出所：2021年1～3Q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（2022年4月）／データに基づき当社作成
 (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