



## 個人投資家向け説明会資料 | 2022年8月20日(土)

サムティ株式会社 (証券コード: 3244)



<b>1. サムティグループの概要</b> . . .	<b>P. 02</b>	✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス）	
✓ サムティグループ経営理念		✓ 【不動産賃貸事業】収益不動産の取得実績	
✓ サムティ株式会社 概要		✓ 【不動産賃貸事業】 保有資産の地域別状況、稼働率	
✓ 沿革		✓ 【ホテル賃貸・運営事業】 ホテル稼働率の推移	
✓ ビジネスモデル		✓ 【ホテル賃貸・運営事業】 関与ホテルの売上高の推移	
✓ 事業セグメント		✓ 【不動産管理事業】 AUM 及び管理受託戸数の推移	
✓ 当社グループのビジネススキーム（国内事業）			
<b>2. 新たな事業への取り組み</b> . . .	<b>P. 09</b>	<b>7. REITとの取り組み</b> . . .	<b>P. 42</b>
<b>3. 中期経営計画の概要</b> . . .	<b>P. 13</b>	<b>8. 株価推移・株主還元</b> . . .	<b>P. 44</b>
✓ 基本方針及びKPI について		✓ 株価の推移	
✓ 収益構造の転換について		✓ 配当推移と株主還元	
<b>4. 中期経営計画の進捗状況</b> . . .	<b>P. 17</b>	✓ 株主優待制度	
✓ 投資計画の進捗状況		✓ 優待対象ホテルのご紹介	
✓ KPI（重要経営目標指標）の進捗状況		✓ 株式の状況（2022年5月末日時点）	
✓ 収益構造の転換（インカムゲイン拡大）進捗状況		<b>9. サステナビリティ・CSRへの取り組み</b> . . .	<b>P. 50</b>
✓ グループ資産拡大における進捗状況		✓ サステナビリティ基本方針について	
<b>5. 2022年11月期 第2四半期 連結決算概要</b> . . .	<b>P. 21</b>	✓ 主な取り組み	
✓ 前期の振り返りと今期の概要		✓ オリックス・バファローズの公式スポンサーに就任	
✓ 業績予想の修正を発表		✓ 「夢の教室」冠授業を開催	
✓ 外国人投資家による賃貸マンションへの期待感の高まり		<b>10. 広報活動の展開</b> . . .	<b>P. 55</b>
✓ 業績サマリー		<b>11. APPENDIX</b> . . .	<b>P. 50</b>
<b>6. 2022年11月期 第2四半期 セグメント別概要</b> . . .	<b>P. 26</b>	✓ 連結損益計算書 概要	
✓ セグメント別業績サマリー		✓ 連結貸借対照表 概要	
✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス）		✓ 財務状況	
✓ 【不動産開発事業】 開発用地の取得実績		✓ 関東エリア2 拠点にオフィスを新設	
✓ 【不動産開発事業】 レジデンス開発計画		✓ 市場規模	
✓ 出口戦略の多様性を勘案したファイナンス戦略		✓ 不動産価格	
✓ 【不動産開発事業】 ホテル開発・オフィス開発計画		✓ 長期金利	
✓ 開発ホテルの2案件でオペレーターが決定		✓ レジデンスの賃料	
✓ 【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		✓ オフィスの空室率と賃料	
✓ 【海外事業】 プロジェクトの進捗状況		✓ 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】東京、札幌、名古屋、福岡、広島、横浜 【営業所】神戸、横浜 【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5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150名、連結456名(2022年5月末現在)
主な連結子会社	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

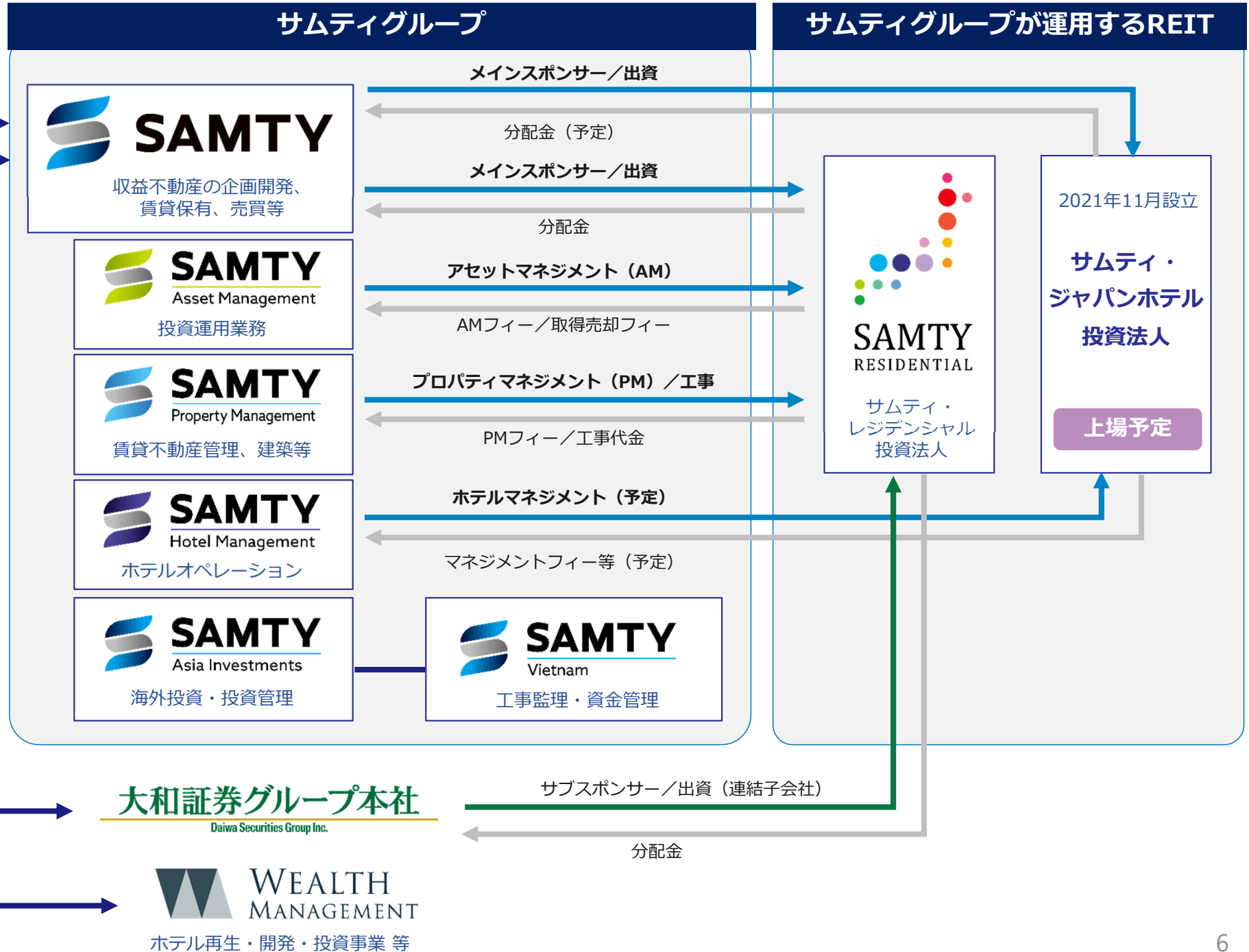
CMキャラクター  
サムティくん



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
<b>2007年7月</b>	<b>大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケットー「ヘラクレス※」に上場</b>		
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）
<b>2015年10月</b>	<b>東京証券取引所市場第一部へ市場変更</b>		
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
<b>2019年5月</b>	<b>株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携</b>		
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
<b>2021年1月</b>	<b>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</b>	➔	新たな中期経営計画を推進中
<b>2021年5月</b>	<b>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）</b>	➔	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
<b>2022年4月</b>	<b>東京証券取引所プライム市場へ移行</b>		
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・マーケットー「ヘラクレス」は市場再編により統廃合。

資本業務提携  
戦略的協業



- 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。

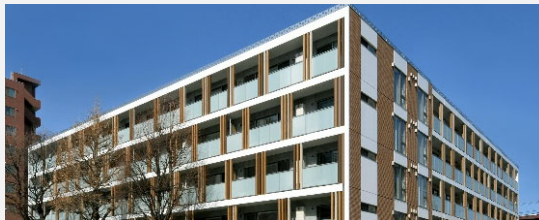
### キャピタルゲインビジネス

#### 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

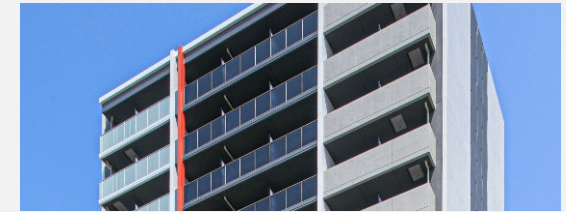
#### 海外事業



- ・ 海外投資、及びベトナム国ハノイ市等での分譲住宅事業

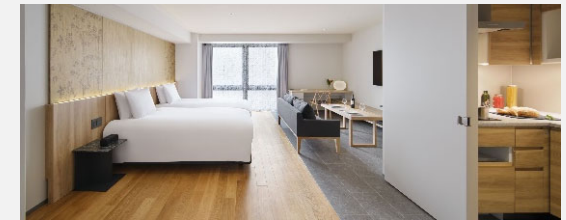
### インカムゲインビジネス

#### 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



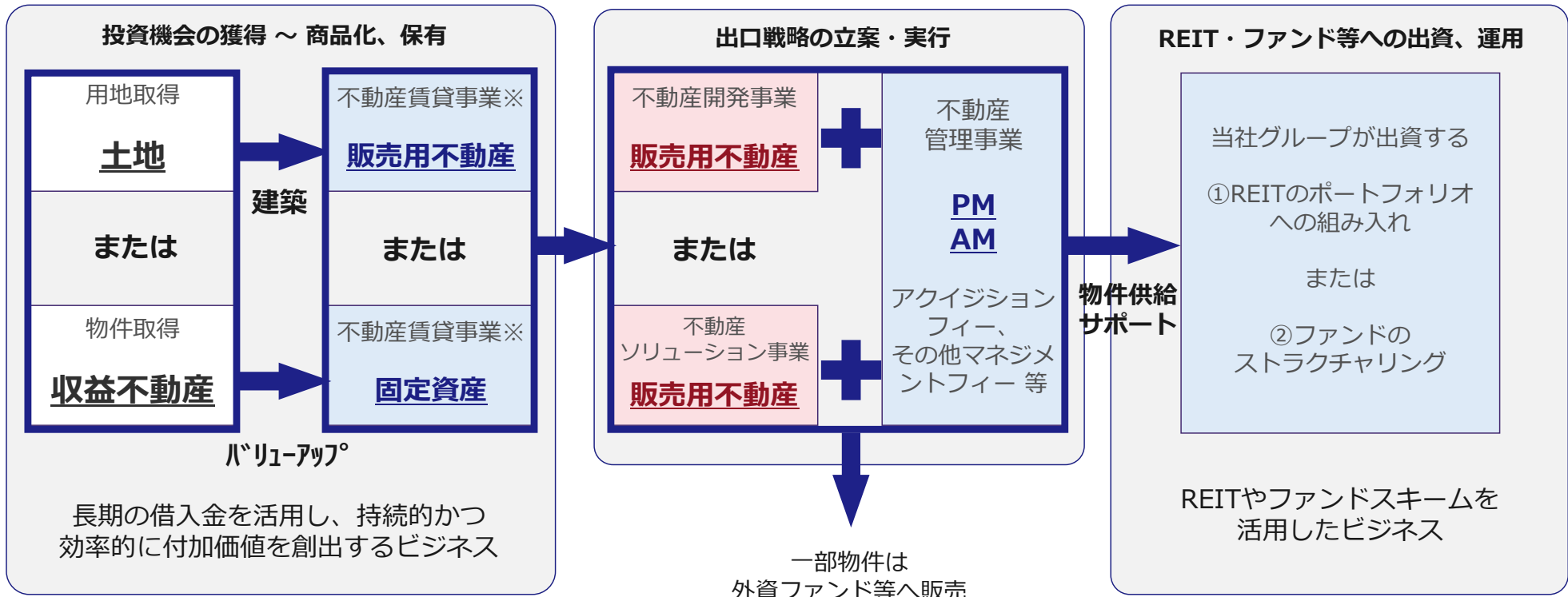
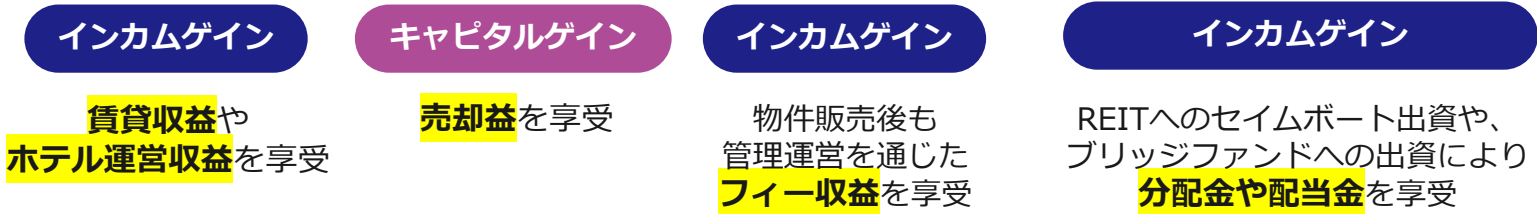
- ・ ホテルの賃貸、及び管理

#### 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





※ホテルの場合は「ホテル賃貸・運営事業」で運営

## 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

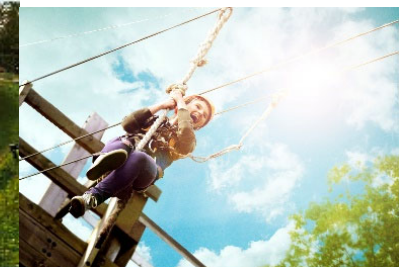
日本発の「大自然の冒険テーマパーク」がコンセプト。  
 230万㎡（参考：阪神甲子園球場 約60個分、東京ディズニーリゾートは約200万㎡）の広大な敷地に、  
 40種類以上のアクティビティを有し、日常で体験できない「本能が揺さぶられるほどの大興奮」が楽しめる、  
 関西屈指のリゾート・エンターテインメント施設。

※ 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、  
 償却前黒字を達成している。



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 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。



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

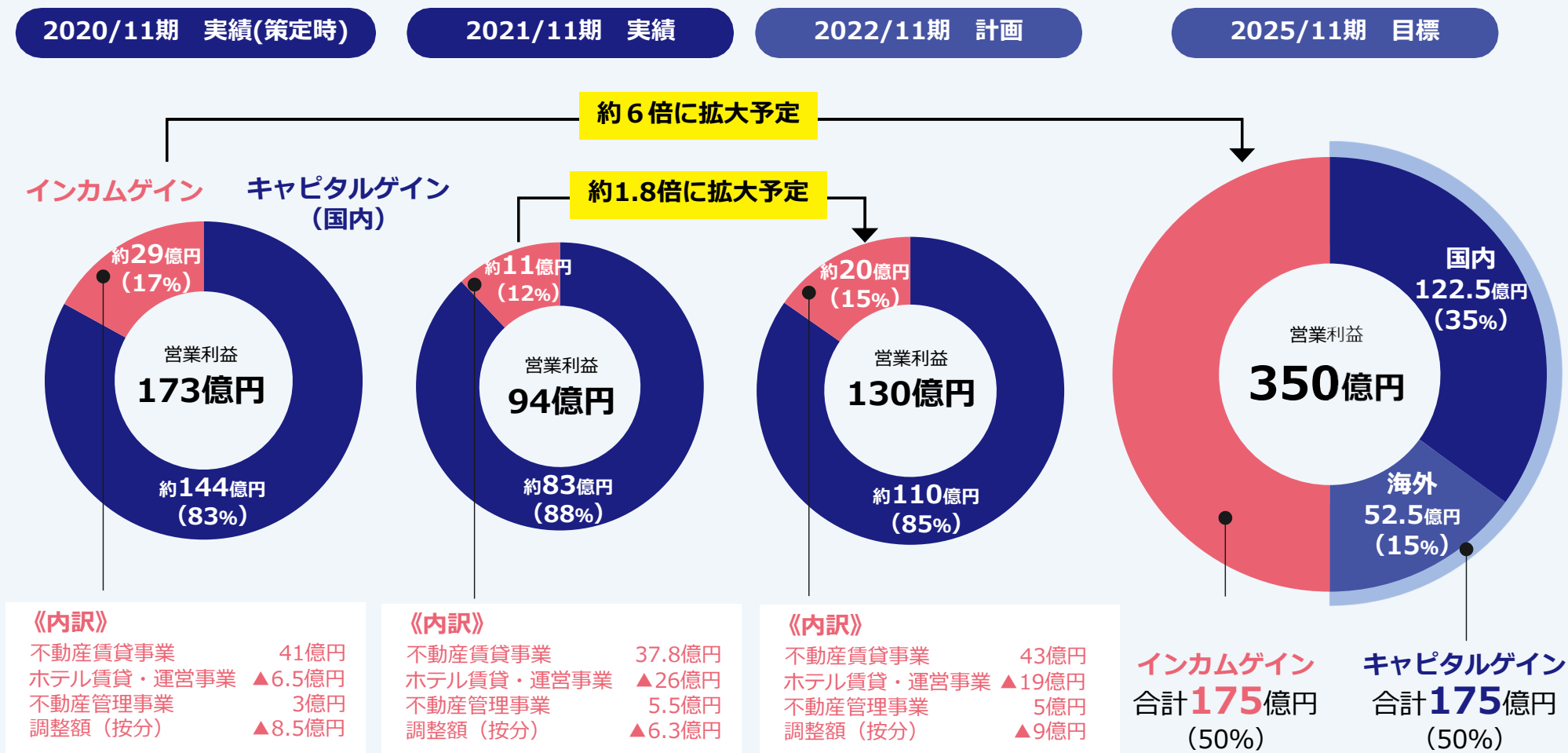
	2020/11期 実績 (策定時)	2021/11期 実績	2022/11期 計画	2023/11期 数値目標	2025/11期 数値目標
売上高 (うち、賃貸収入等)	1,011億円 (121億円)	904億円 (138億円)	1,230億円 (198億円)	1,700億円 (350億円) 水準	2,200億円 (450億円) 水準
営業利益	<b>173億円</b>	<b>94億円</b>	<b>130億円</b>	<b>200億円</b> 以上	<b>350億円</b> 以上
ROE	14.3%	11.6%	10.6%	12.0%~15.0% 水準	15.0% 水準
ROA	7.4%	3.2%	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



(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



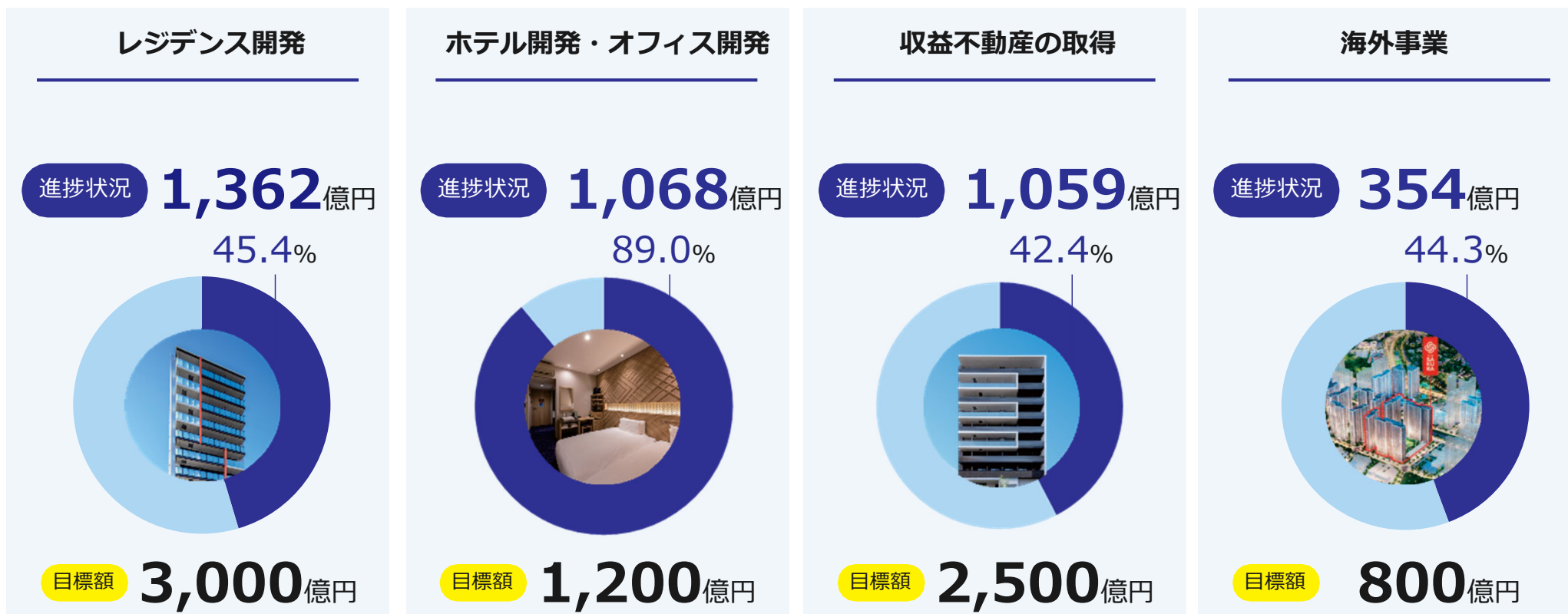
中期経営計画  
「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」  
進捗状況



## 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 2Q時点での投資額累計は約**3,844億円（前期末+957億円）**、**進捗率51.3%**となり、計画2年目にして目標投資額の50%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。

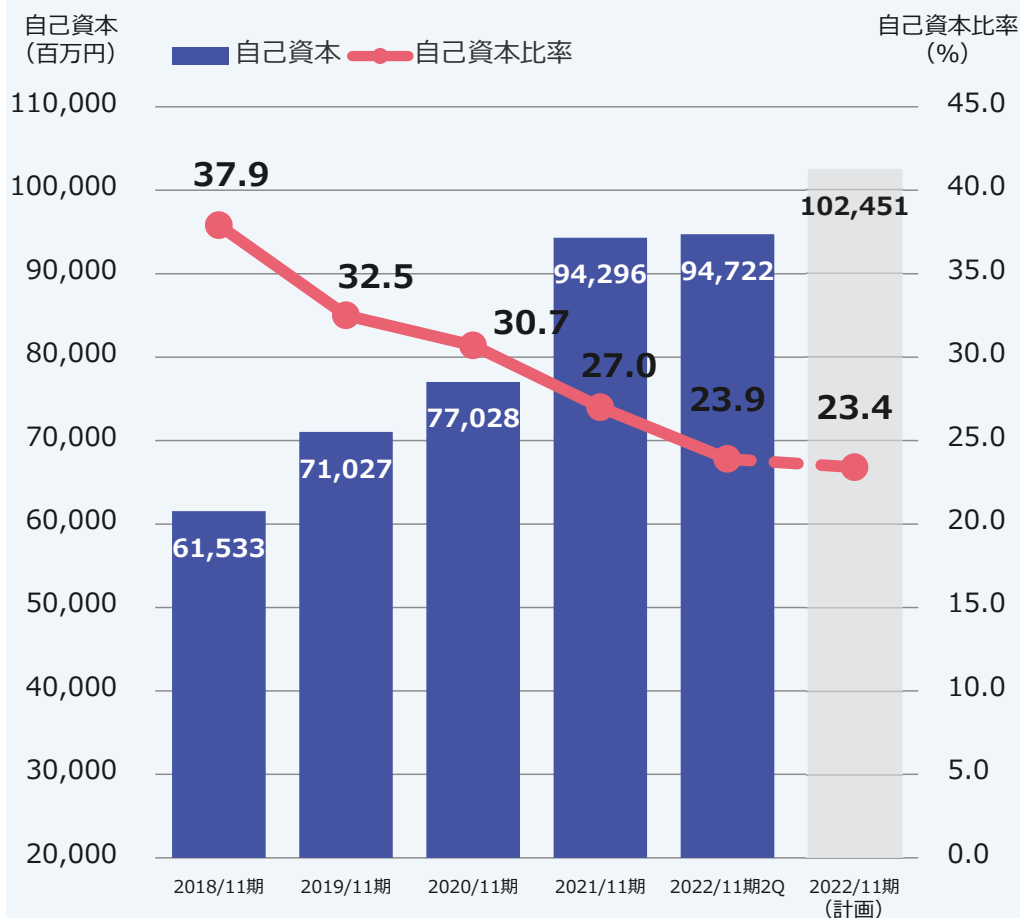
### テーマ別の目標額と進捗率



※ 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。

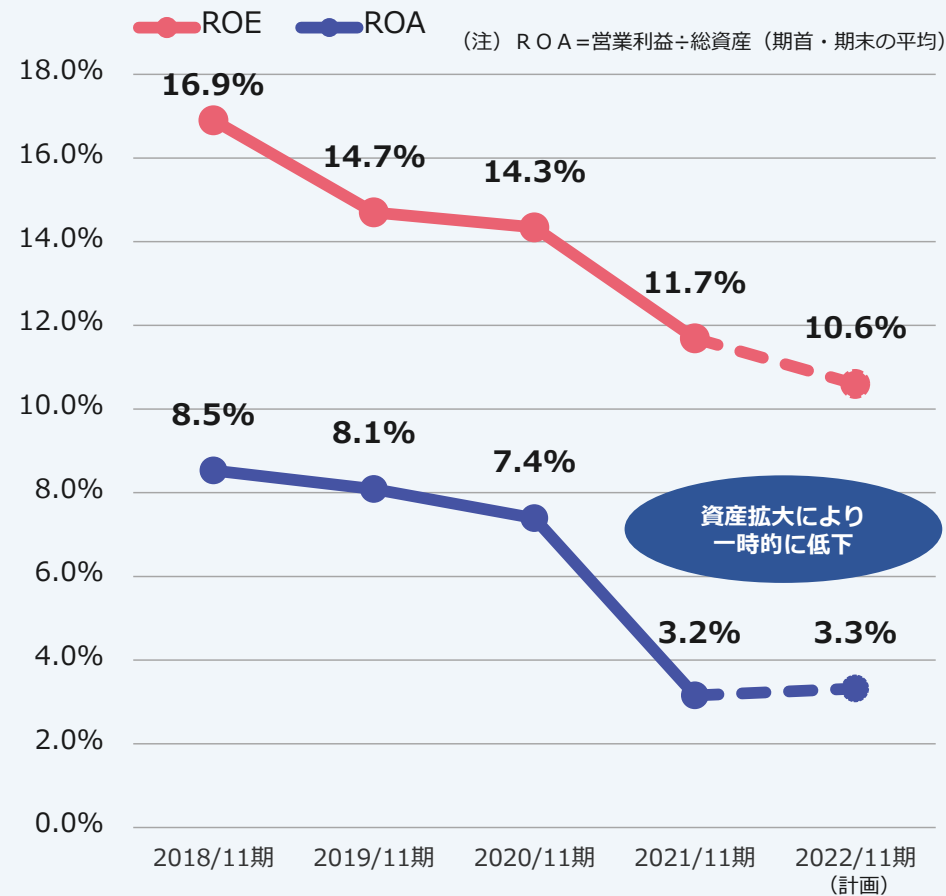
- インカムゲイン拡大を企図した物件取得に伴う保有資産の増加と、ホテルREITの上場延期による資産の売却見通しの変更に伴い、自己資本比率は減少傾向となった。総資産の増加は今後、ホテルREITの上場まで増加する見通し。
- 2023年11月期の中期経営計画の目標水準を意識しながら、ROA、ROEの向上を目指す。

### 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

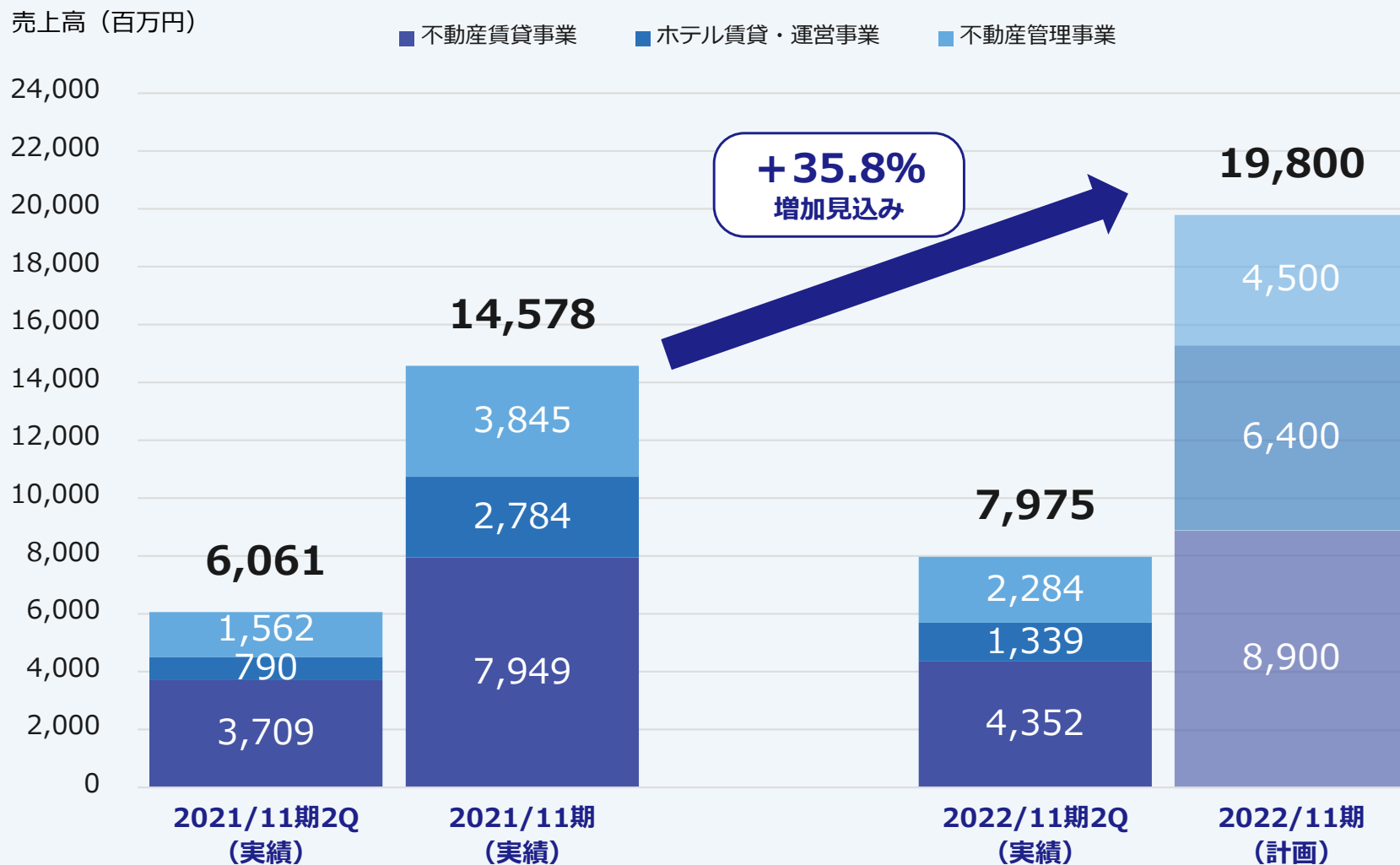


**ROE：2023/11期 12～15%水準**

**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

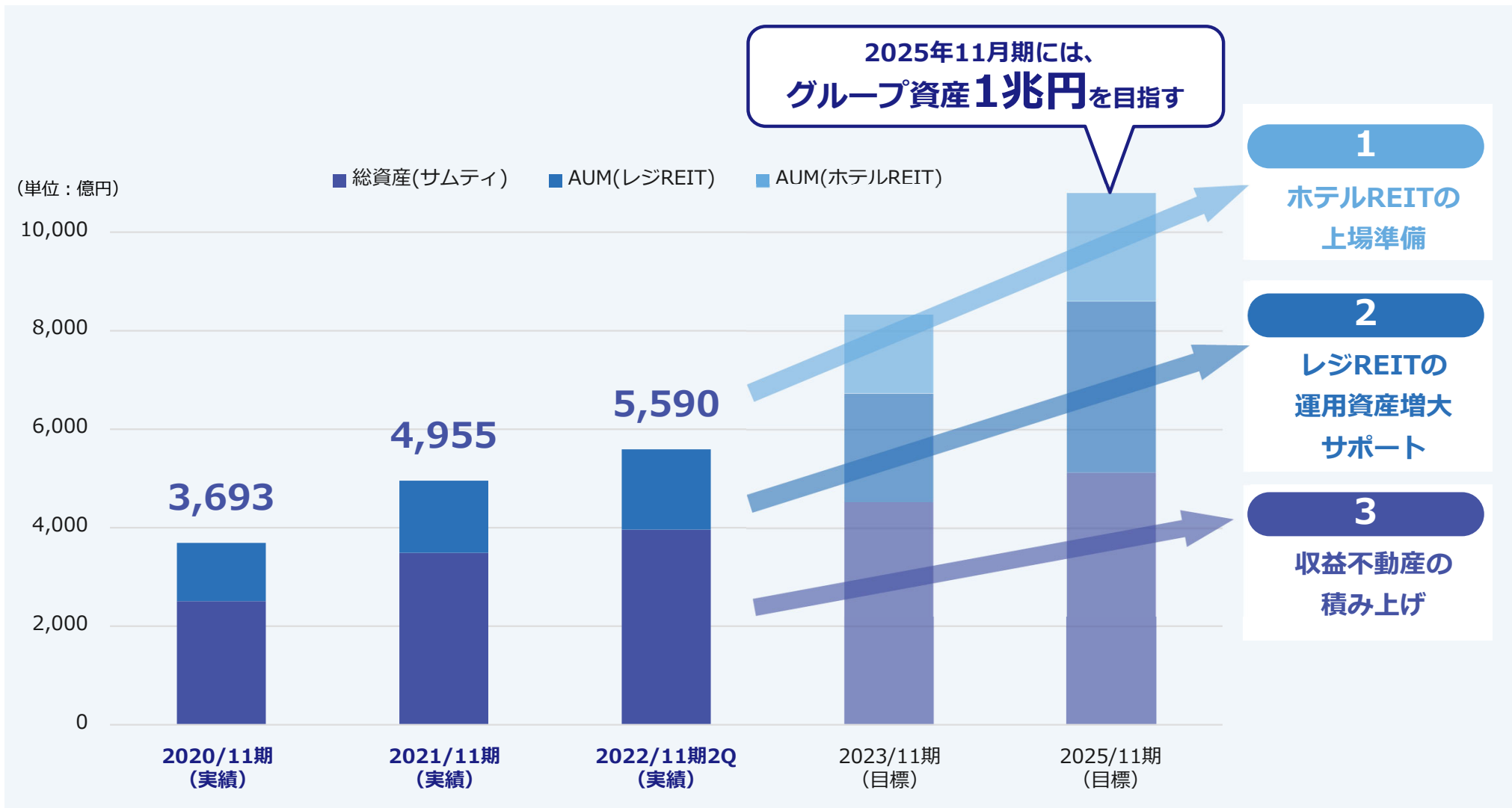


(注) 内部売上高を含む売上高の合計にて算出



- 資産の増加によりグループ資産は前年度比で約635億円 (+11.2%) 拡大。目標指標の中間地点である5,000億円を突破。
- 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。またREITのAUMは2022年7月15日開示の「資産の取得のお知らせ」掲載の物件取得日時点



2022年11月期 第2四半期

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・ジャパンホテルマネジメント投資法人」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

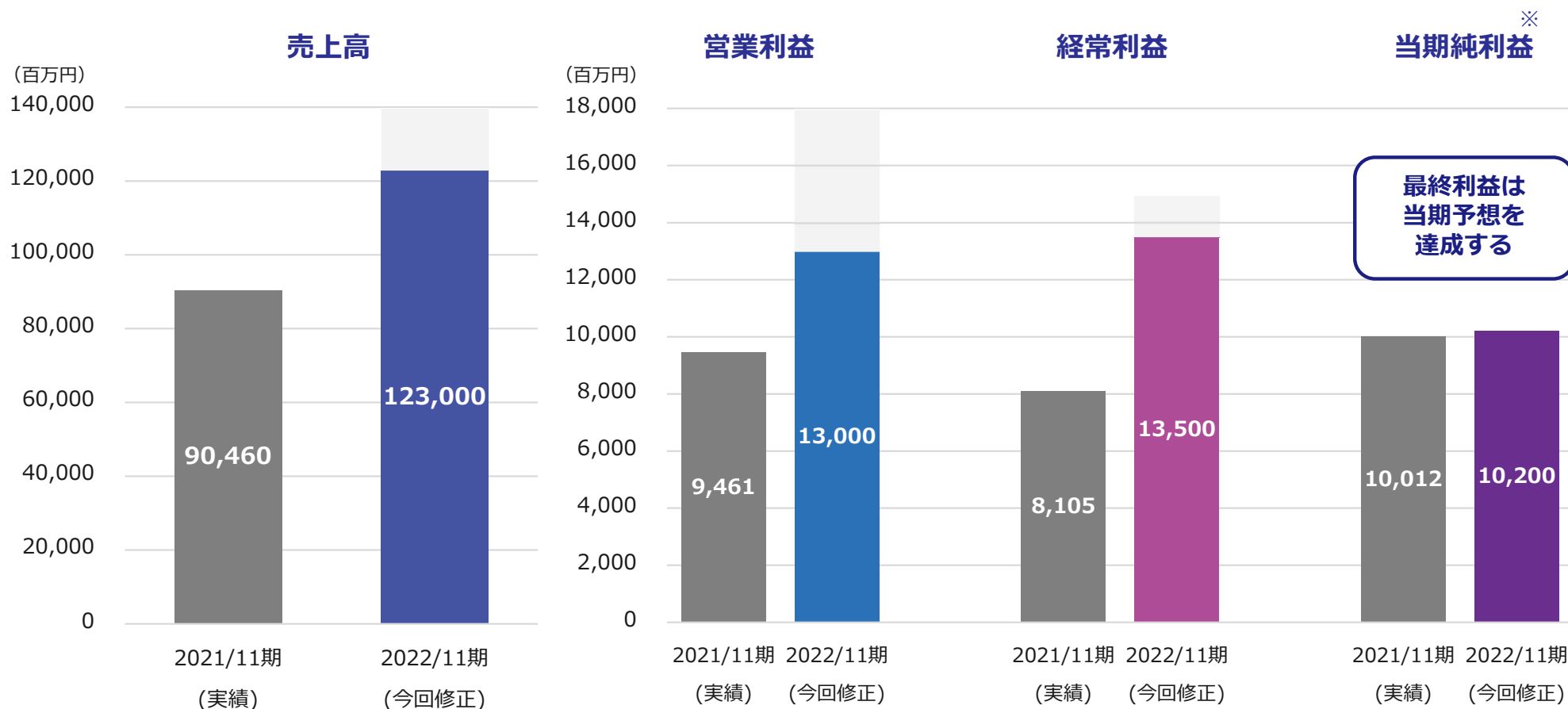
2022年11月期（41期）  
概要

- 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。

## ホテルREIT上場時期の見直しに伴い、販売計画変更を機動的に対応。

- 外部環境の変化やREIT市況を鑑み、従前予想で想定していたサムティ・ジャパンホテル投資法人の新規上場及び保有ホテルの販売を来期以降に見直し、賃貸マンションの販売へ入れ替えする戦略に転換。計画変更に伴い業績予想を修正。
- 賃貸マンションの事業環境は、国内外の投資家から依然として選好されており、物件価格は堅調に推移。最終利益は当初予想を達成する見通し。

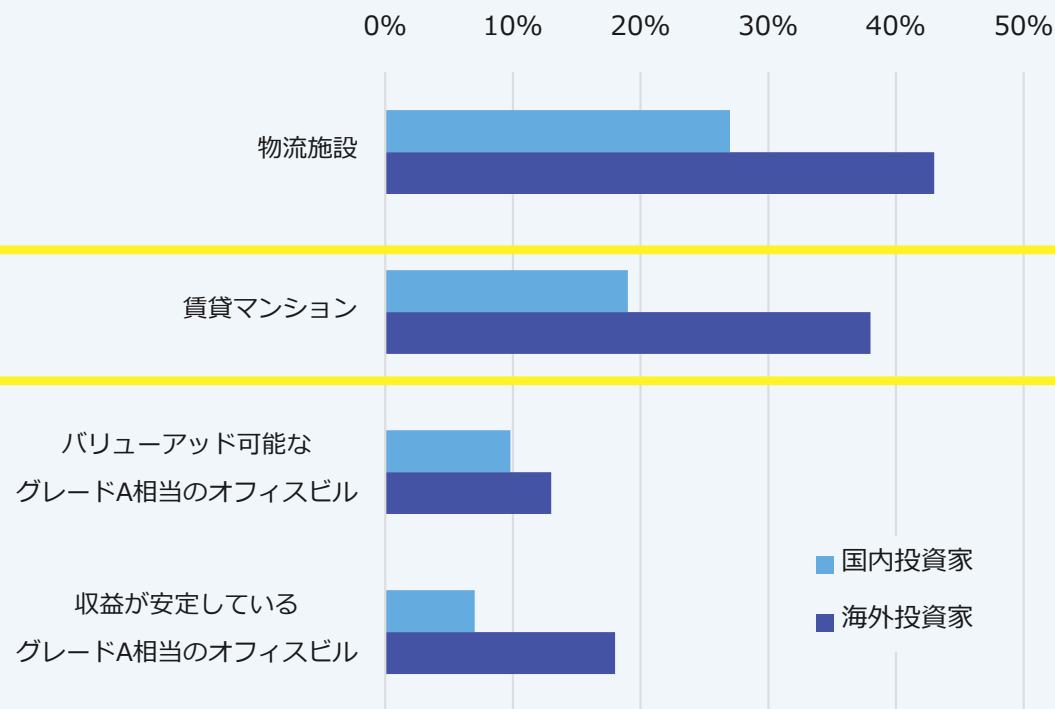


※親会社株主に帰属する当期純利益



- 全てのアセットクラスにおいて、**外国人投資家は国内投資家を凌ぐバイヤーとなっており、取引対象も年々大型化している。**
- なかでも賃貸マンションは、米国の金利上昇やウクライナ情勢の悪化を背景に、日本経済の先行きには依然として不透明感が残る中で、安定性等を理由に外国人投資家から選好され、投資姿勢を強められている。

### 2022年 価格水準「売主の希望価格を上回る」と回答した投資家の割合



出所：Japan Investors Intention Survey, CBRE Research, 2022年2月

### 外国人投資家が 日本の賃貸マンションに期待している点

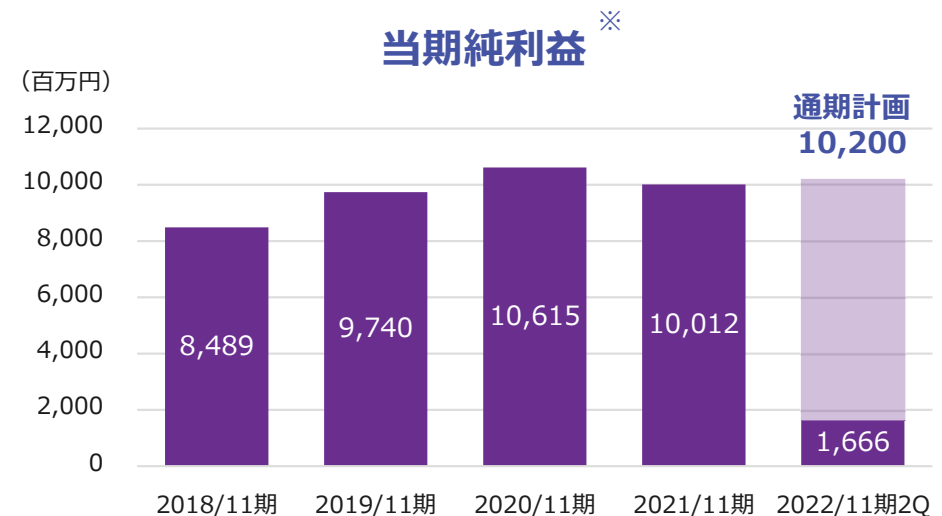
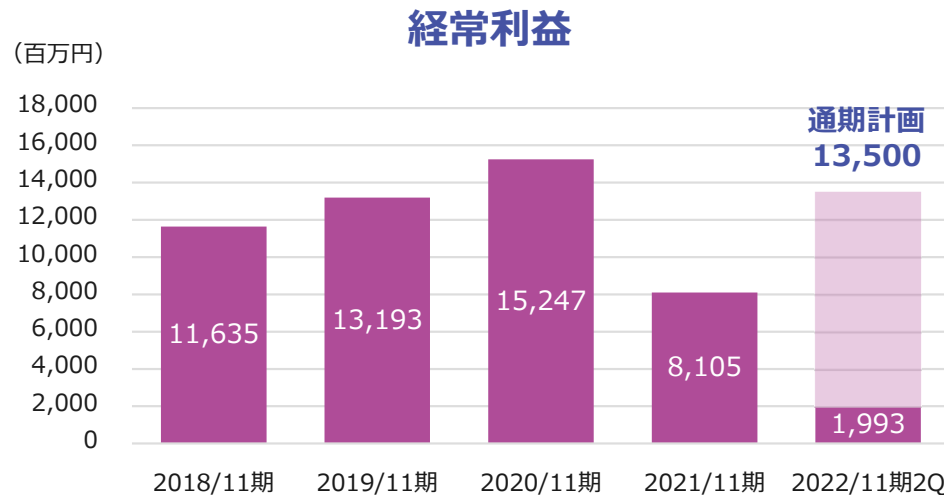
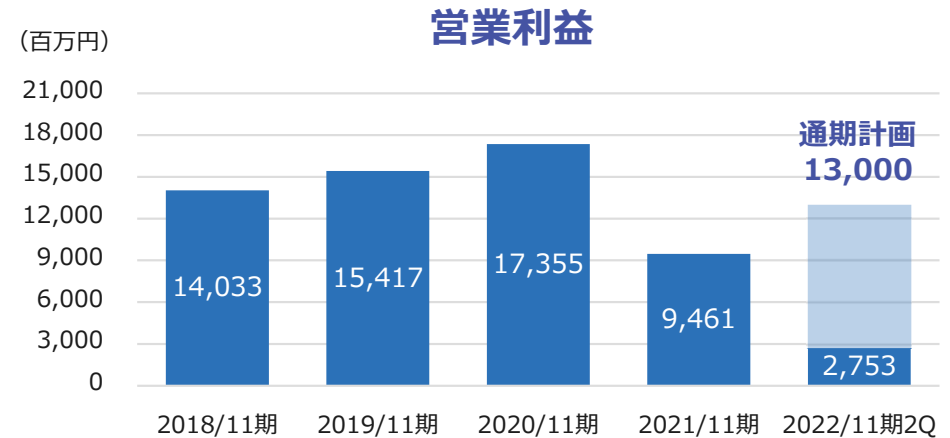
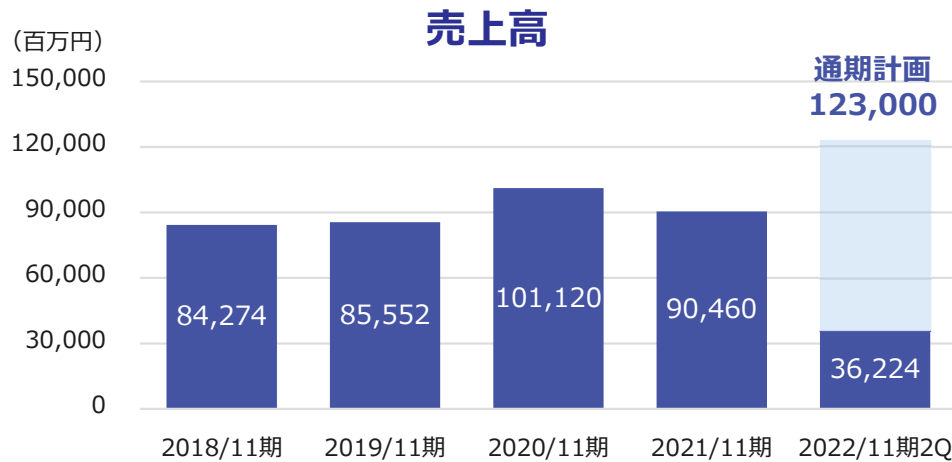
1. 米欧の政策金利と対照的な低金利環境
2. 賃料の安定性
3. 政治的な安定性



円安はメリットではあるが、  
為替レートは投資判断の重要な  
ファクターではない。

## 物件の販売時期を第4Qとし、インカムゲインの最大化を図る。

第2Qの売上高は約362億円、各種段階利益は不動産賃貸事業の拡大や第2Qの物件販売等により、着実に推移。中期経営計画に基づき、下期集中型の販売戦略を推進することで、計画達成に向けて大きく伸長する見通し。



※親会社株主に帰属する当期純利益

2022年11月期 第2四半期

セグメント別概要

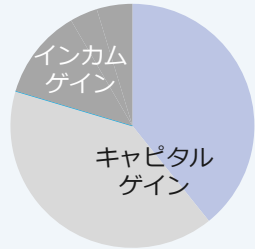


【キャピタルゲイン】第2Qに外部向けの物件販売を推進し、キャピタルゲインは増加。低金利の環境下で、投資家の物件取得の意向も高まっており、今後もREITや外資ファンド等への継続的な販売を通じ、計画達成に向けて活動を推進。

【インカムゲイン】インカムゲインの獲得には引き続き注力。不動産賃貸事業及び不動産管理事業は前年同期比を上回り、順調に推移。ホテル賃貸・運営事業は、ホテル数の増加で増収、新規開業ホテルの費用負担の増加に伴い営業利益は減益。

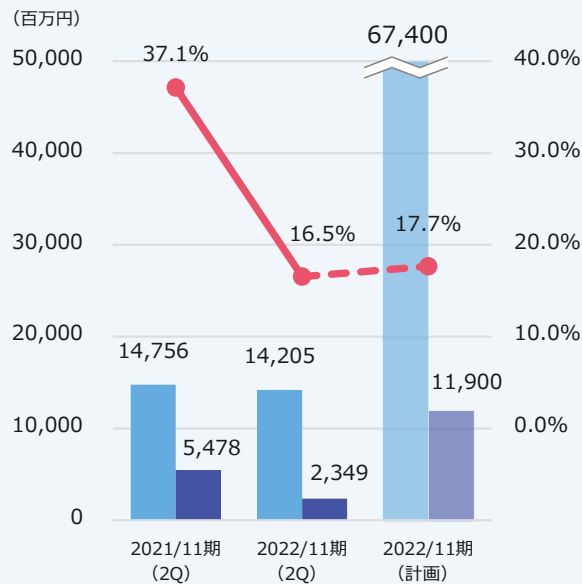
(単位：百万円)	2021/11期2Q		2022/11期2Q		前年同期比		2022/11期	
	実績	利益率	実績	利益率	増減	増減率	通期計画	進捗率
<b>売上高</b>	<b>24,193</b>	-	<b>36,224</b>	-	<b>12,030</b>	<b>+49.7%</b>	<b>123,000</b>	<b>29.5%</b>
不動産開発事業	14,756	-	14,205	-	-551	-	67,400	21.1%
不動産ソリューション事業	3,595	-	14,628	-	11,033	+306.9%	29,300	49.9%
海外事業	99	-	-	-	-99	-	7,900	0.0%
不動産賃貸事業	3,709	-	4,352	-	643	+17.3%	8,900	48.9%
ホテル賃貸・運営事業	790	-	1,339	-	549	+69.4%	6,400	20.9%
不動産管理事業	1,562	-	2,284	-	721	+46.2%	4,500	50.8%
調整額	-320	-	-586	-	-266	-	-1,400	-
<b>営業利益</b>	<b>3,599</b>	-	<b>2,753</b>	-	<b>-846</b>	-	<b>13,000</b>	-
不動産開発事業	5,478	37.1%	2,349	16.5%	-3,129	-	11,900	19.7%
不動産ソリューション事業	349	9.7%	2,563	17.5%	2,213	+634.4%	4,000	64.1%
海外事業	-50	-	-174	-	-124	-	200	-
不動産賃貸事業	1,683	45.4%	2,120	48.7%	437	+26.0%	4,300	49.3%
ホテル賃貸・運営事業	-1,488	-	-1,562	-	-74	-	-1,900	-
不動産管理事業	175	11.2%	390	17.1%	214	+122.9%	500	78.0%
調整額	-2,550	-	-2,934	-	-383	-	-6,000	-

### 不動産開発事業



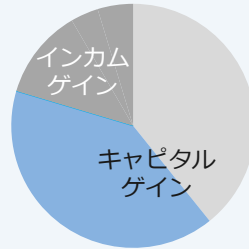
売上高構成比  
**39.2%**

- 第2Q連結累計期間には計14物件(約142億円)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。



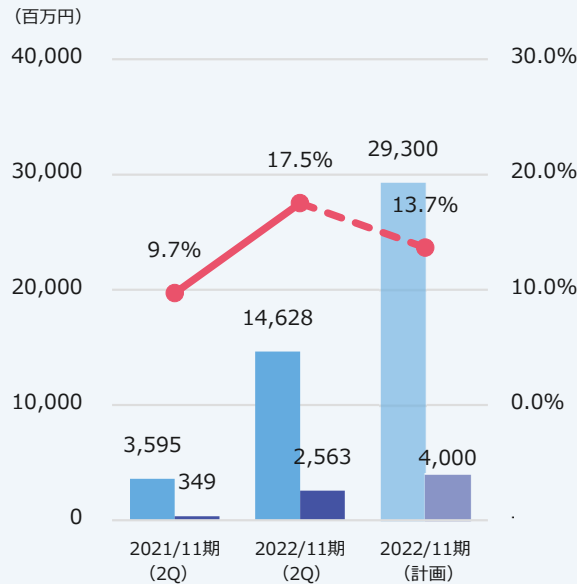
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

### 不動産ソリューション事業



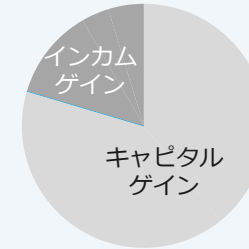
売上高構成比  
**40.4%**

- 第2Q連結累計期間には計16物件(約146億円)を販売。
- 今後もREITや海外投資家等を出口として、収益最大化を図ることのできる販売を継続。



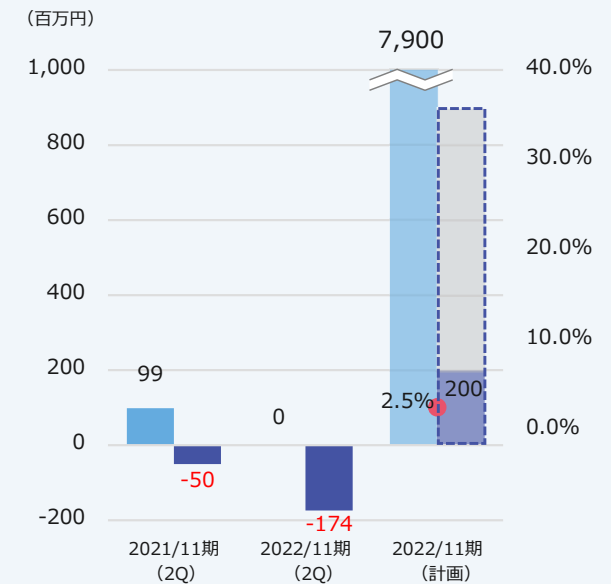
(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

### 海外事業



売上高構成比  
**0.0%**

- 「THE SAKURA PJ」の販売は順調に推移。今期は先行して販売を行ったV8棟の完売時のプロジェクト利益(グラフ点線部分)は約9億円の想定。本年11月に引渡し。今期中に収益計上を見込む。





- 第2Q連結累計期間には30件、取得金額ベースで約159億円（進捗率35.3%）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29物件、約141億円の開発用地を取得予定（通期実績の進捗は66.7%）
- また、来期以降の11物件（約55億円）の用地取得契約も締結。

### 開発用地 取得金額ベース（進捗率）

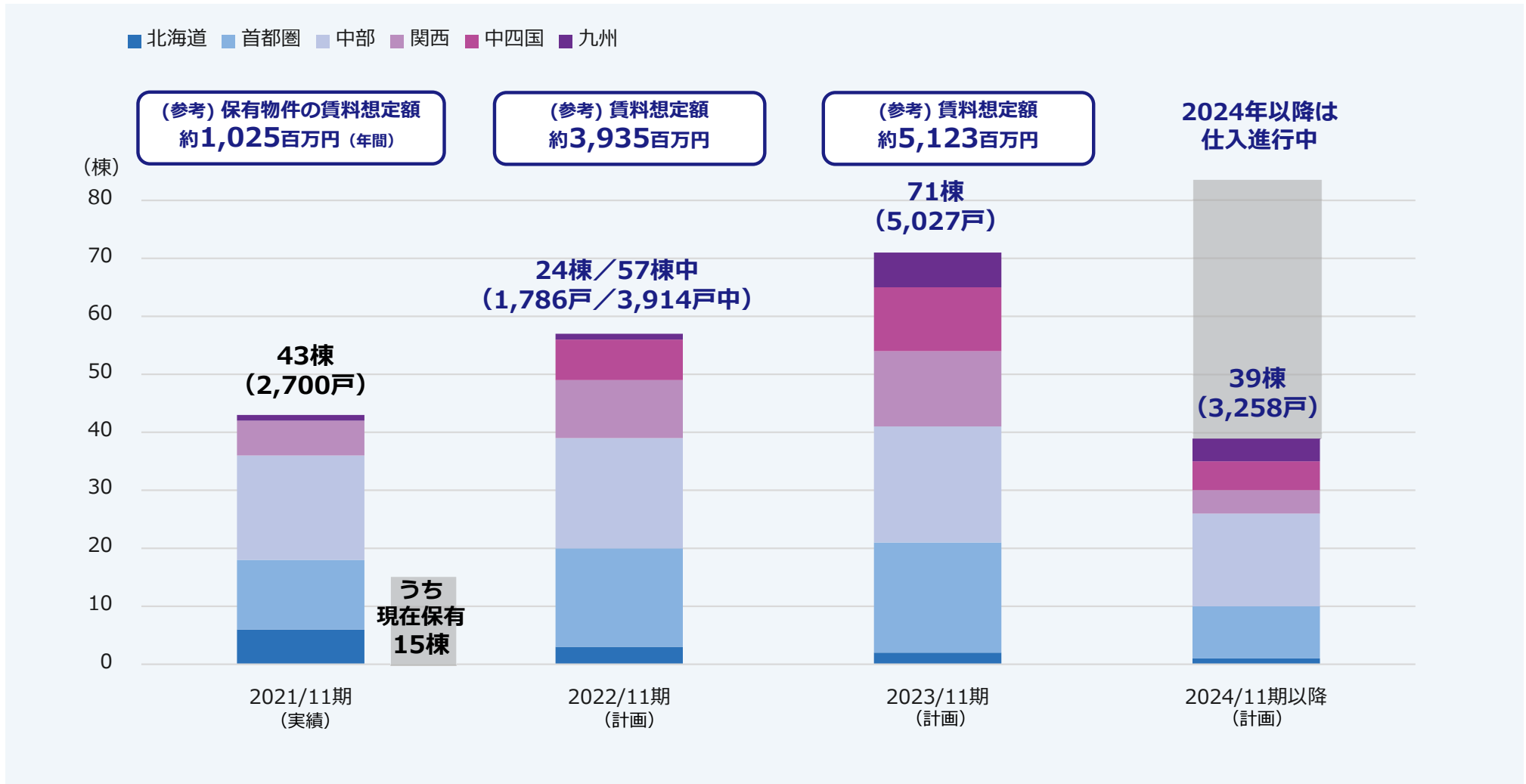
通期計画	2022/11期2Q		今期決済予定	2022/11期			来期以降 決済予定
	実績	進捗率		通期計画	実績+決済予定	進捗率	
450億円	159億円	35.3%	141億円	450億円	300億円	66.7%	55億円

### 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2Q 取得実績	4件	7件	12件	3件	2件	2件	30件
今期決済予定	2件	7件	7件	4件	4件	5件	29件
<b>合計</b>	<b>6件</b>	<b>14件</b>	<b>19件</b>	<b>7件</b>	<b>6件</b>	<b>7件</b>	<b>59件</b>
来期以降決済予定	1件	2件	5件	1件	2件	0件	11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

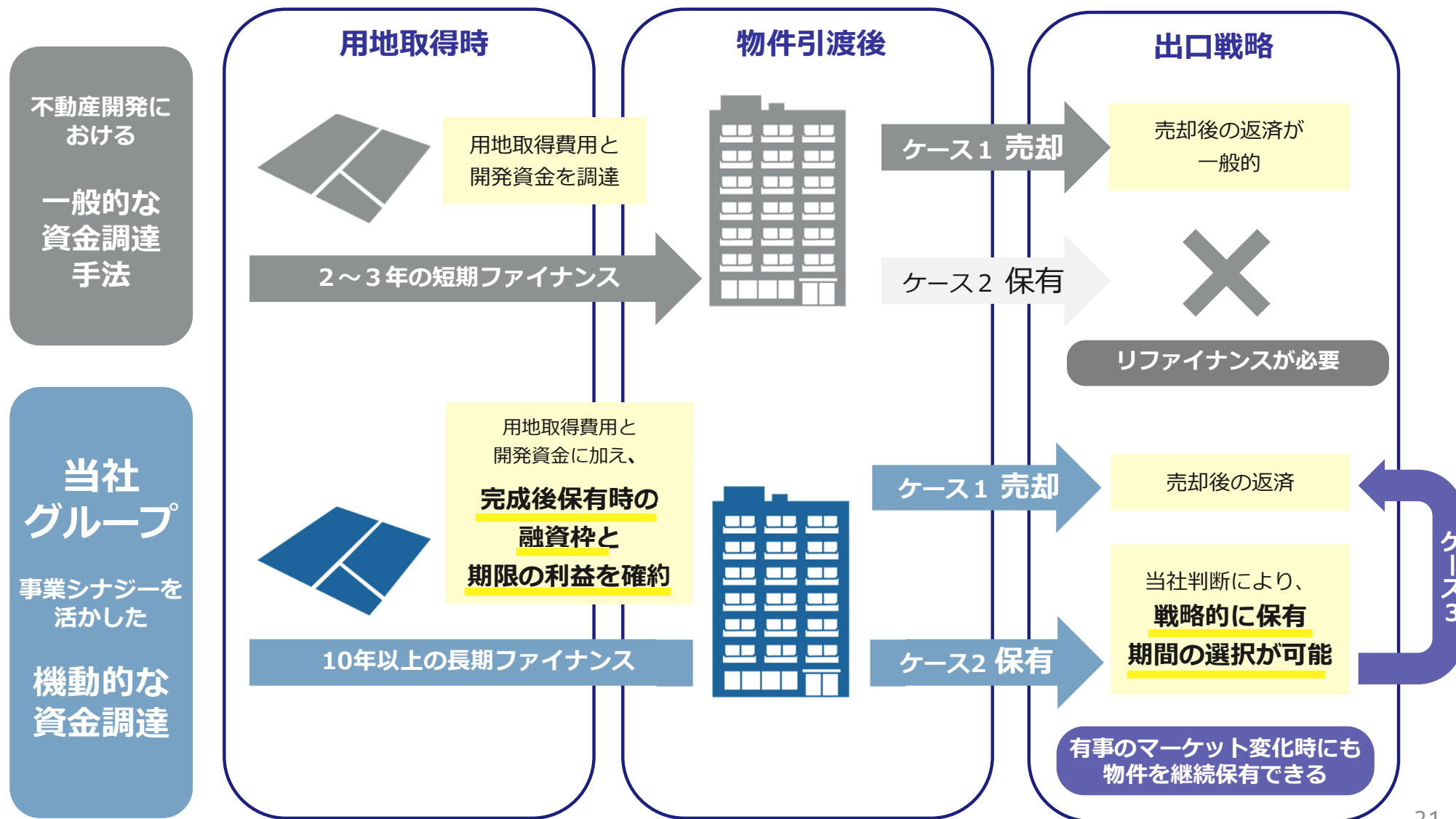
- 第2Qまでに、レジデンス24棟（1,786戸）が竣工。今後、全国各都市で合計143棟、約10,413戸の開発計画を進行中。
- 個別不動産の特性や市場動向を勘案し、今後も機動的に事業を推進。



(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

- 「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。



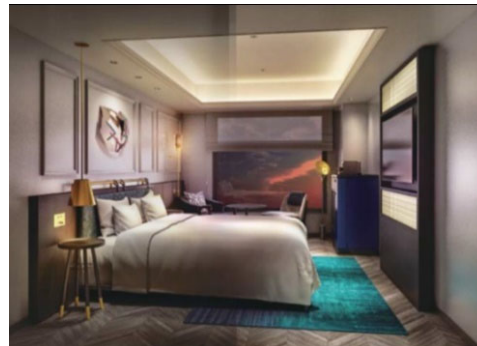
- 翌年以降の竣工ならびに開業予定のホテル開発、オフィス開発の計画が順調に推移。
- 地方都市への戦略的投資の方針に則り、今後も、支店所在地とその近郊エリアを中心とした開発を推進。

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) 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
		(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
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  
客室 イメージ



メルキュール羽田  
客室 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た、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2Q連結累計期間には、不動産開発事業で14物件、不動産ソリューション事業で16物件、計30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3物件（開発事業：2物件、ソリューション事業：1物件）を供給。
- 外部には27物件（開発事業：12物件、ソリューション事業：15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2Q		売却予定	2022/11期	
		実績	進捗率		実績+売却予定	進捗率
不動産開発事業	53件	14件	26.4%	13件	27件	50.9%
（うち S-RESIDENCE）	(51件)	(13件)	-	(12件)	(25件)	49.0%
（うち 投資分譲）	(1件)	(1件)	-	-	(1件)	100%
（うち ホテルその他）	(1件)	-	-	(1件)	(1件)	100%
不動産ソリューション事業	40件	16件	40.0%	8件	24件	60.0%
<b>合計</b>	<b>93件</b>	<b>30件</b>	<b>32.3%</b>	<b>21件</b>	<b>51件</b>	<b>54.8%</b>

## 販売件数ベース（地域別）

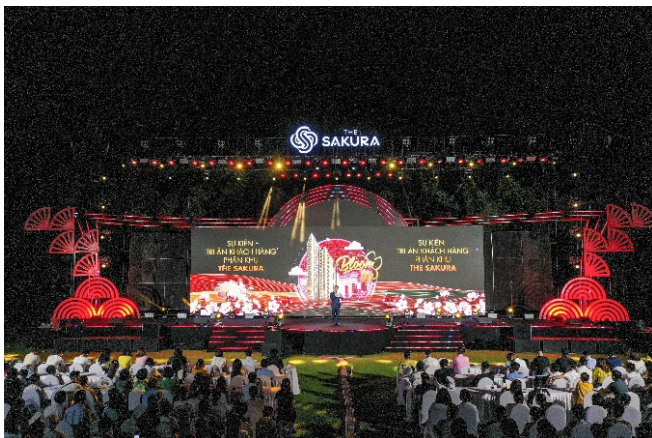
売却種別／エリア	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
不動産開発事業	1件	7件	3件	3件	-	-	14件
（うち S-RESIDENCE）	(1件)	(6件)	(3件)	(3件)	-	-	(13件)
（うち 投資分譲）	-	(1件)	-	-	-	-	(1件)
（うち ホテルその他）	-	-	-	-	-	-	-
不動産ソリューション事業	-	3件	3件	4件	2件	4件	16件
<b>合計</b>	<b>1件</b>	<b>10件</b>	<b>6件</b>	<b>7件</b>	<b>2件</b>	<b>4件</b>	<b>30件</b>



- 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。
- 販売中のV8棟は、住宅については684戸を販売中。うち573戸については、売買契約締結済み。申込数は、販売戸数を大きく上回る707戸。残り15戸についても7月末より販売を開始予定。ショップハウスは19戸すべてに申込が入っており、うち10戸については売買契約締結済み。5月より住宅部分の1,103戸を販売開始したV9棟は、当初販売計画を上回る869戸の申込、うち404戸については売買契約締結済み。
- 直近では、一週あたり約50~100戸の申込が入っている状況。

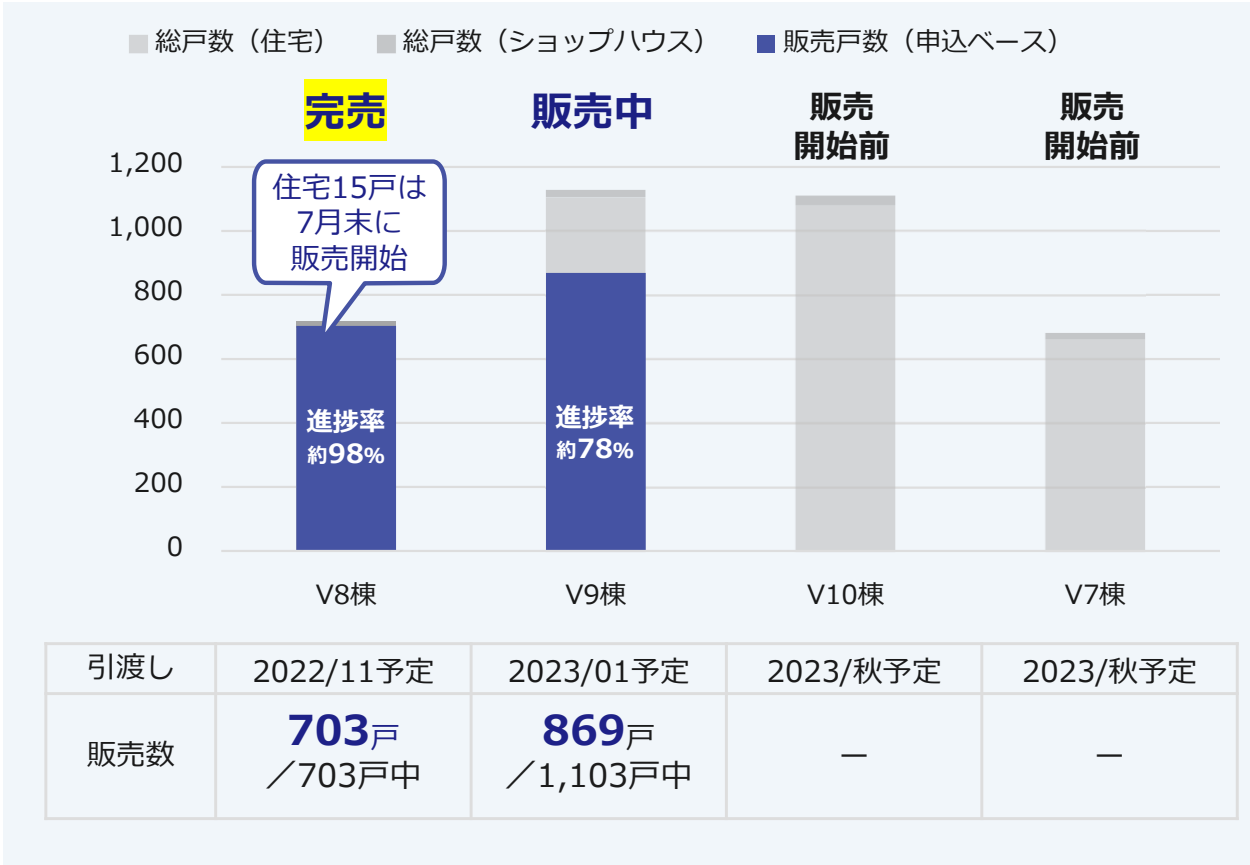


モデルルーム(リビング、寝室)

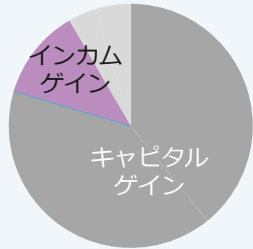


2022年7月24日、成約者や購入を検討されている方々を招いて、盛大な販売イベントが開催され、2,500名を超える方々が来場。

引渡し時期・販売状況について (2022年7月28日時点)

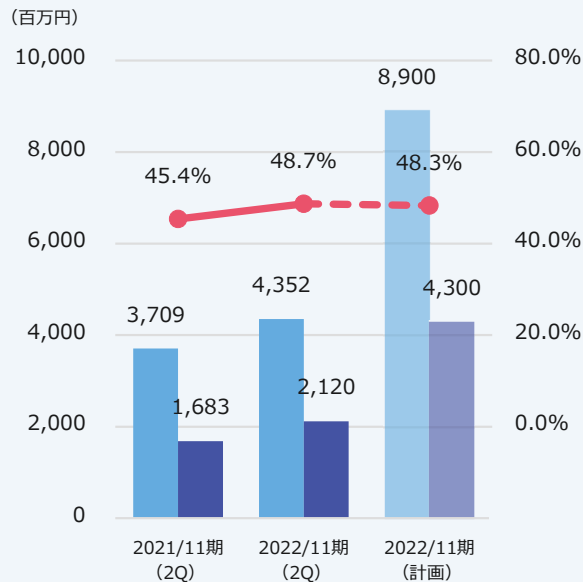


### 不動産賃貸事業

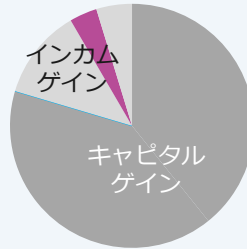


売上高構成比  
**12.0%**

- これまでの賃貸用不動産の積み上げが奏功し、増収増益。
- 第3Q以降、保有レジデンスを売却に振り替えているが、期末予想における同事業の売上・利益は堅調に推移する見通し。

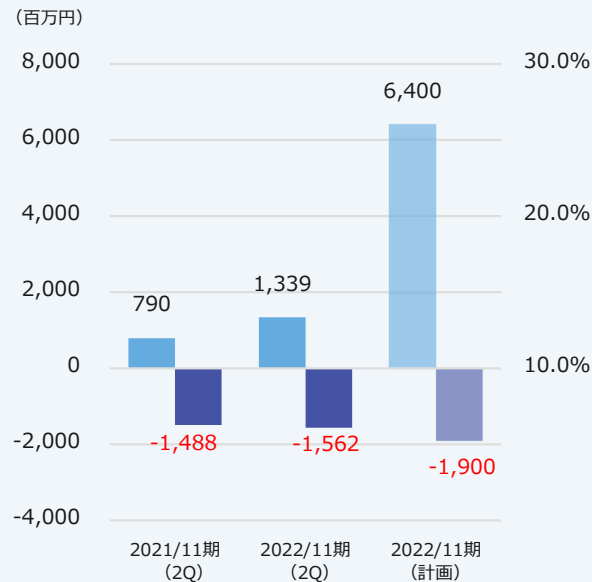


### ホテル賃貸・運営事業

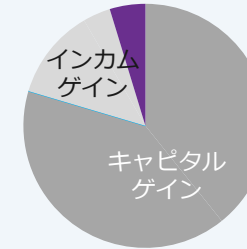


売上高構成比  
**3.7%**

- ホテルの売上は前年同期比で増加。
- しかしながら、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。
- 稼働率は上昇しており、今後、着実に収益性の回復が見込まれる。

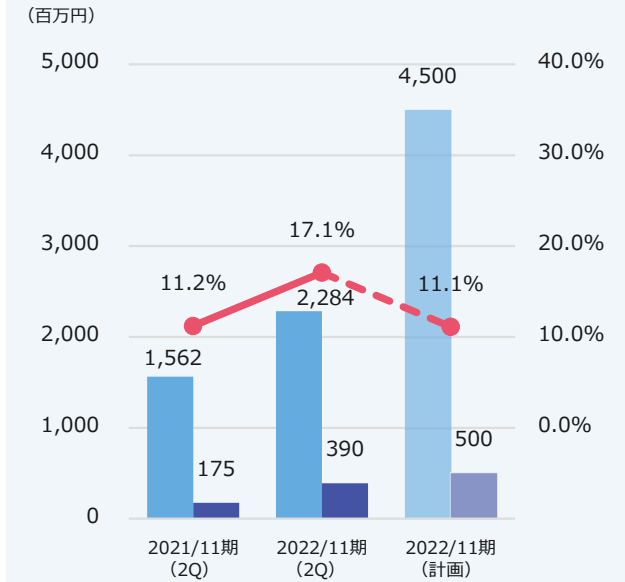


### 不動産管理事業



売上高構成比  
**4.7%**

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数は右肩上がりの成長を継続し、増収増益。
- 運用パフォーマンスの向上を図ることで、今後もさらに利益率の上昇を目指す。



■ 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2Q連結累計期間には、全国の主要都市において、30物件、約189億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15物件、約111億円の収益不動産を取得予定。（通期実績の進捗は60.5%）
- 来期以降の25物件（約250億円）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15物件（135億円）の契約を締結。

### 収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2022/11月期2Q		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	<b>189億円</b>	<b>38.2%</b>	<b>111億円</b>	495億円	300億円	<b>60.5%</b>	250億円

### 収益不動産 取得件数ベース（地域別）

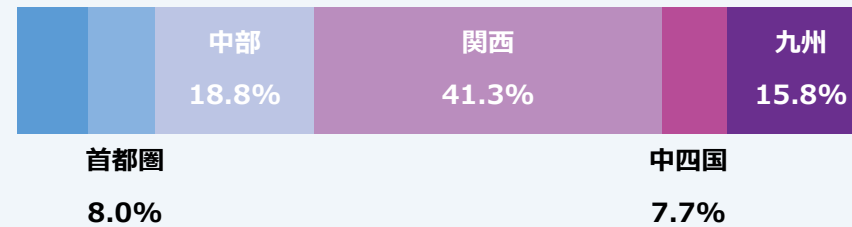
	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
2022/11期2Q 取得実績	8件	6件	3件	5件	5件	3件	30件
決済予定	4件	0件	0件	4件	0件	7件	15件
<b>合計</b>	<b>12件</b>	<b>6件</b>	<b>3件</b>	<b>9件</b>	<b>5件</b>	<b>10件</b>	<b>45件</b>
来期以降決済予定	4件	9件	2件	4件	0件	6件	25件

- 賃貸不動産は、保有物件全体で175物件、約1,800億円。エリア分散をベースに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%付近の水準を維持。保有物件数の増加に伴う投資成果の着実な積み上げに貢献。

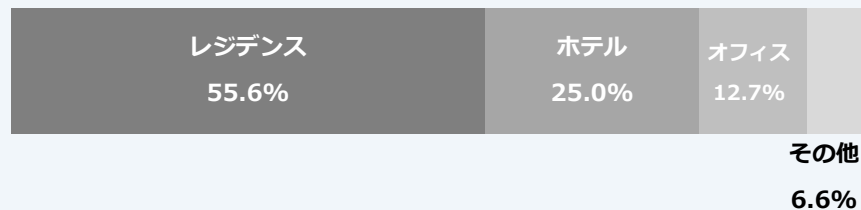
## 保有資産の割合（地域別）

北海道

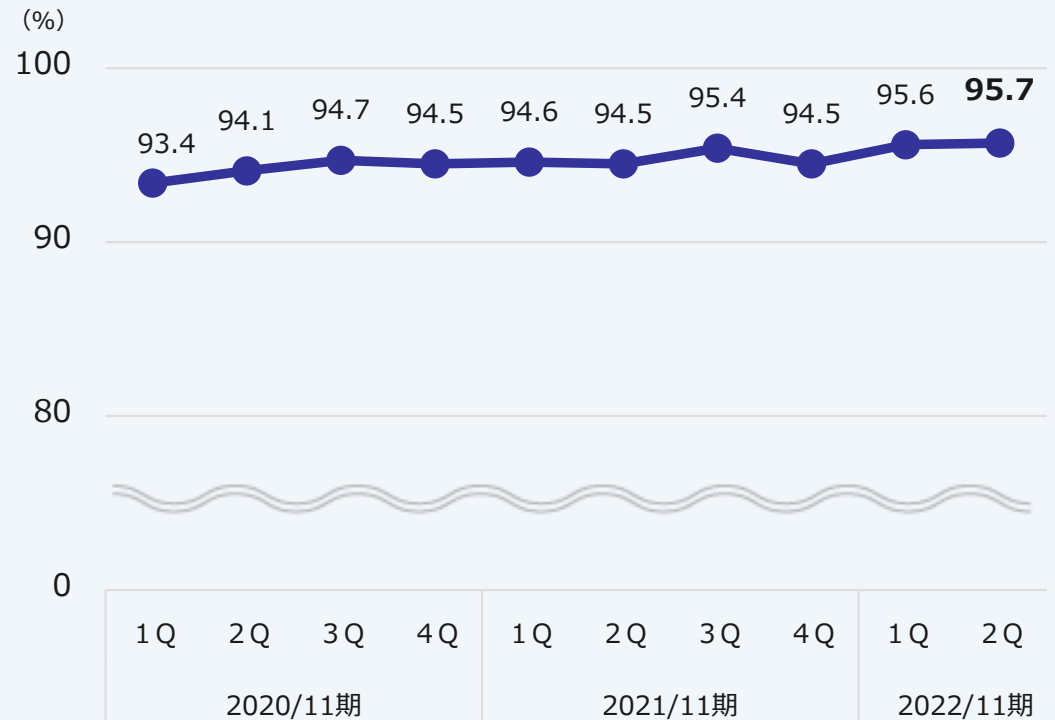
8.4%



## 保有資産の割合（資産種別）



## レジデンスの稼働率推移



(注) 2022年5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に基づき集計

(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



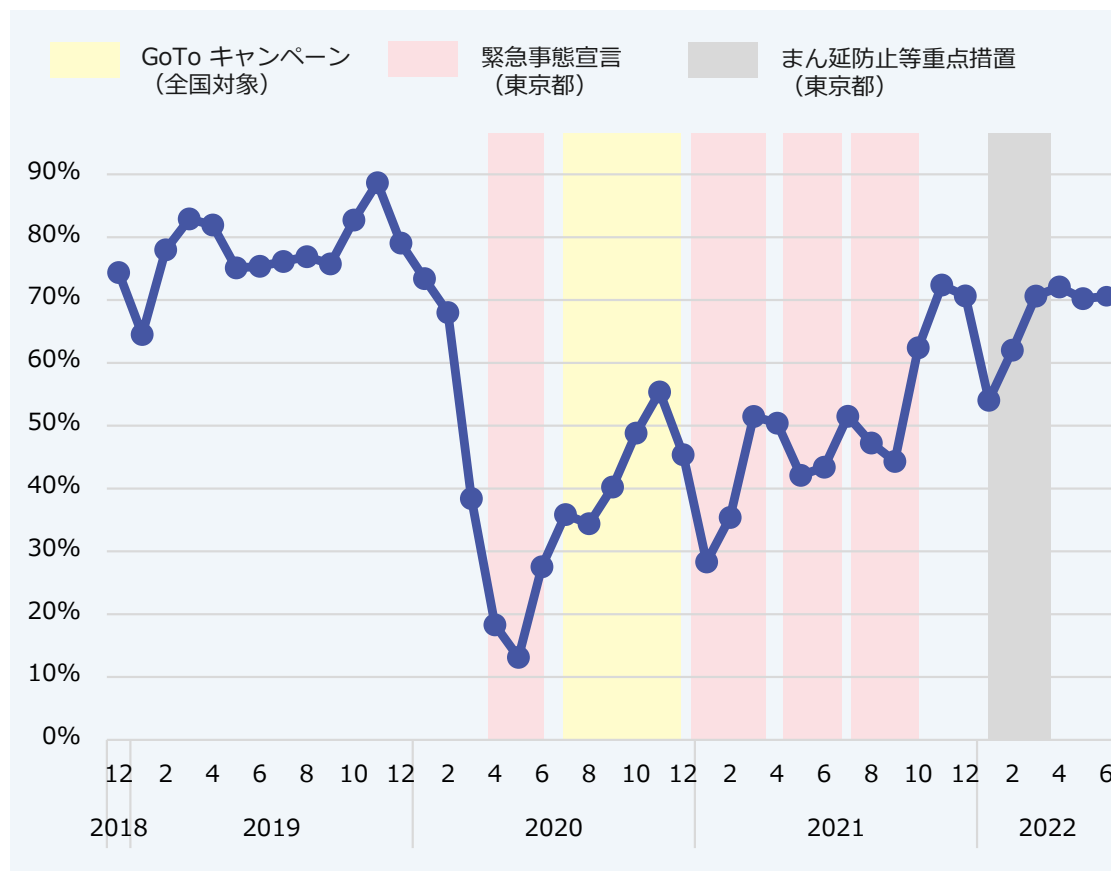


- 3月～5月全ての月で稼働率が70%以上の水準を維持。
- 足元では、新型コロナウイルスの感染者数が過去最多水準に増加し、感染拡大の第7波の影響によりホテルの客足に水を差す可能性が高まっている。政府の水際対策も部分的に緩和されているものの、依然として厳しい規制により、観光目的の入国者数も、コロナ禍前の水準に戻る見通しが立っておらず、当面は回復途上の状況が続く見込み。

### 当社参画ホテル（取得・開発順）

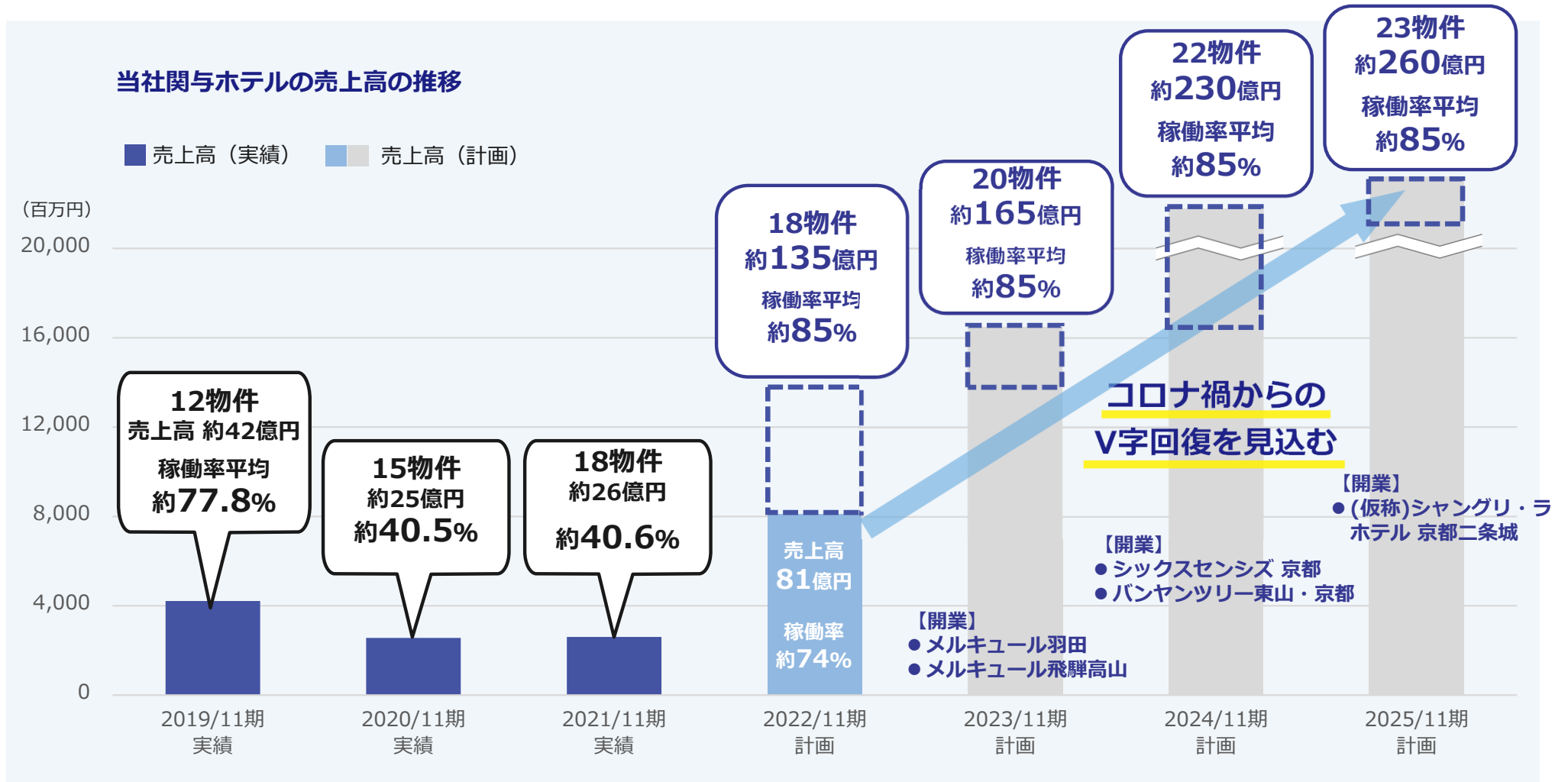
No.	エリア	名称	客室数	備考
1	首都圏	センターホテル東京	108	保有
2	関西	天橋立ホテル（オーベルジュ含む）	86	保有
3	首都圏	ホテルサンシャイン宇都宮	160	
4	九州	エスペリアホテル長崎	155	
5	関西	GOZAN	21	保有
6	九州	エスペリアホテル博多	287	開発
7	首都圏	エスペリアイン日本橋箱崎	114	開発
8	関西	エスペリアイン大阪本町	125	開発
9	関西	エスペリアホテル京都	165	開発・保有
10	中国	ネストホテル広島八丁堀	126	保有
11	中国	ネストホテル広島駅前	84	保有
12	関西	メルキュール京都ステーション	225	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
<b>合計</b>		<b>18ホテル</b>	<b>2,672室</b>	

### 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に基づき集計。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。



(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。

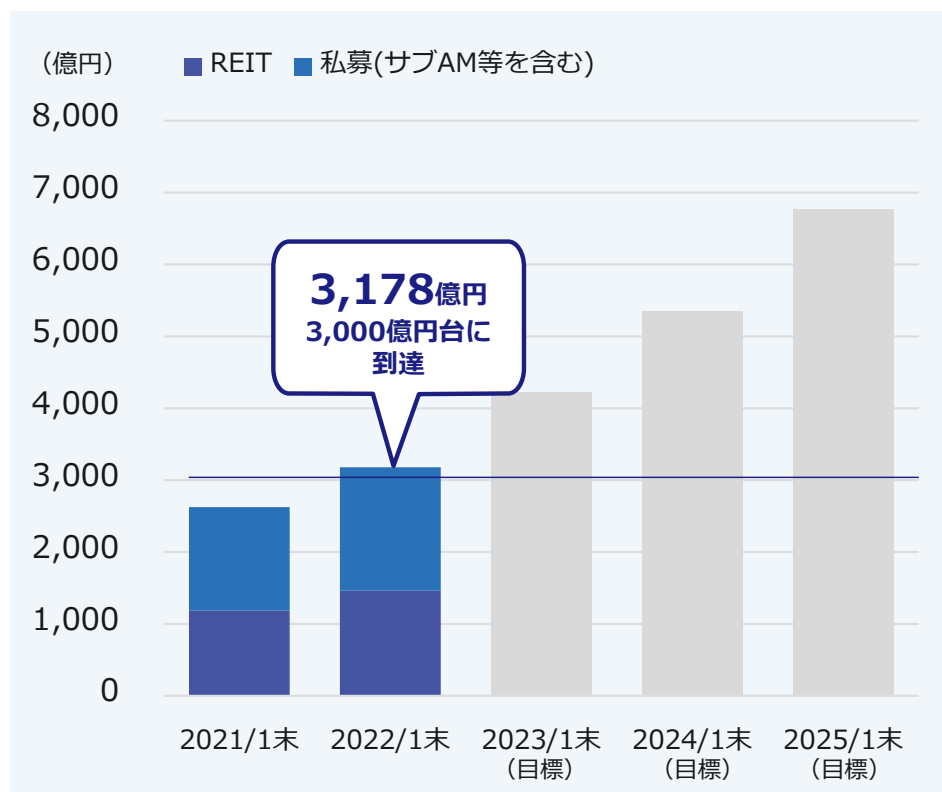


- AUMは1月末時点で3,000億円台に到達。8月には当社よりサムティ・レジデンシャル投資法人へ18物件を譲渡し、持続的な成長を後押し。
- ホテルREIT組成に伴う受託資産の増加に伴い、今後も拡大の見通し。

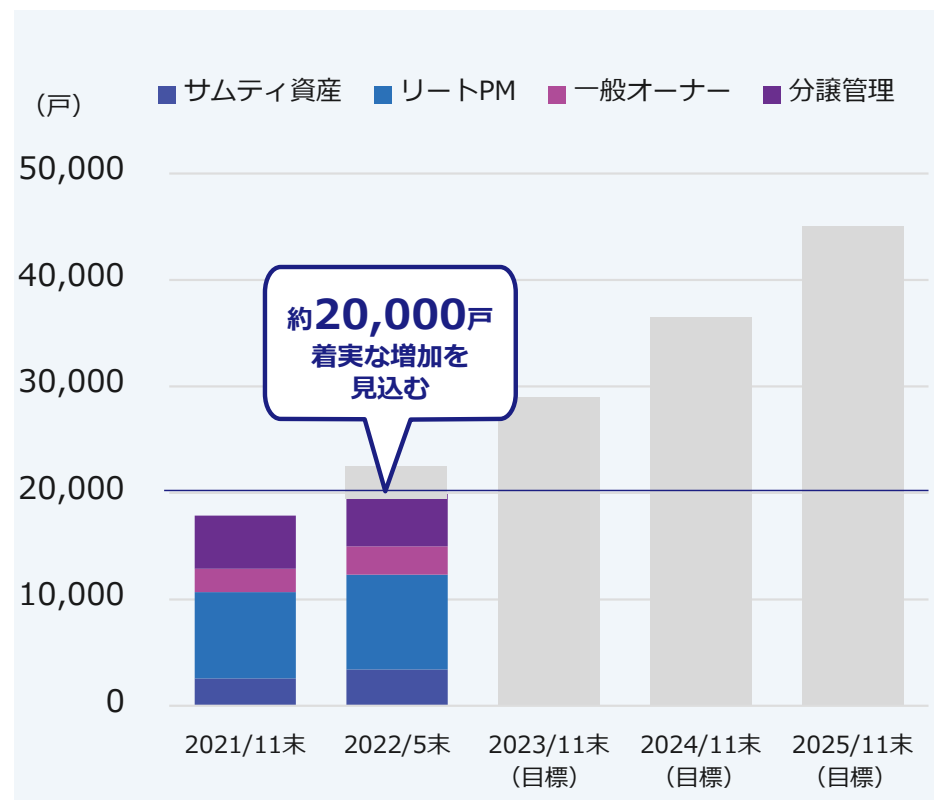


- PMの管理受託戸数は順調に拡大。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、10,000戸以上の当社開発物件が2024年以降までの間に完成予定につき、今後も順調な拡大を見込む。

AUM（運用資産残高）の推移



管理受託戸数の推移



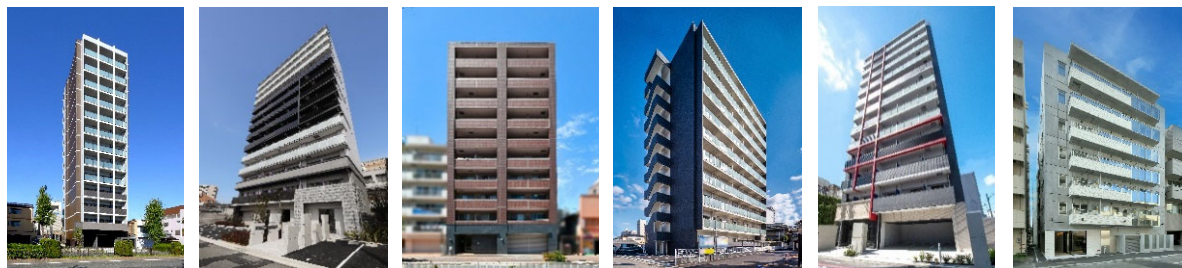
**2022年11月期 第2四半期**

**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



上場時  
(2015年6月)



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ボート出資比率は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ボ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	-



【出資比率】  
**13.52%**



【出資比率】  
**38.89%**





## 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900～1,000億円付近となり、今後も継続的なIRにより、一段の成長を目指す方針。

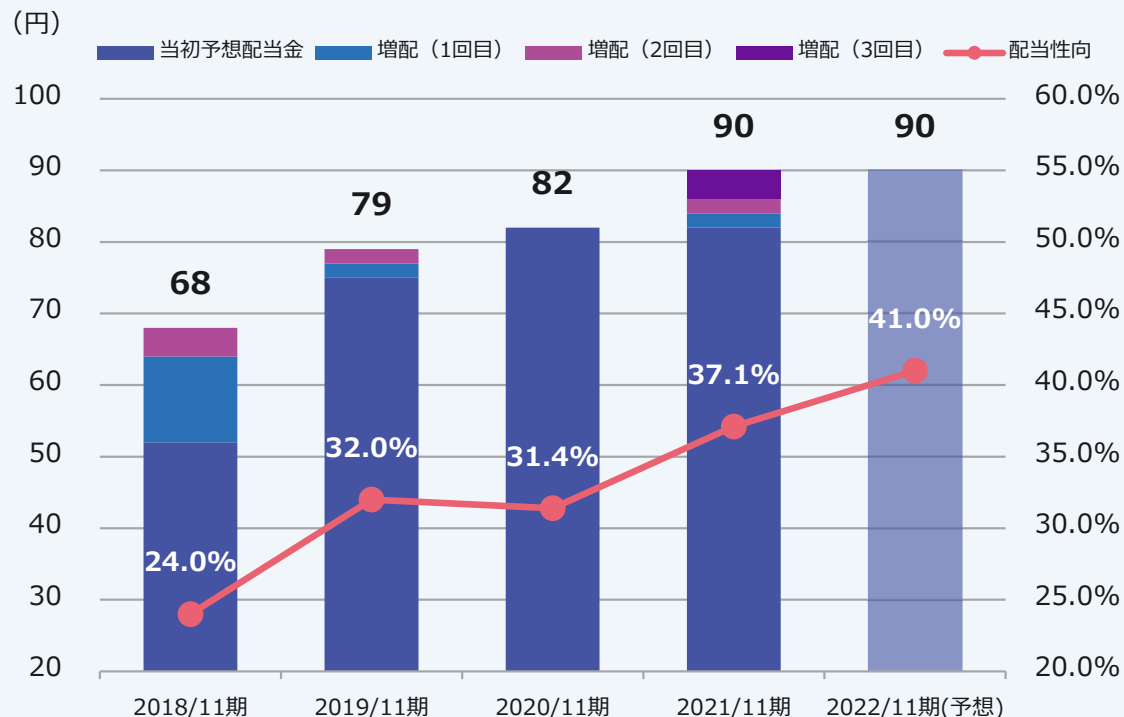


配当推移

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。

株主優待カード及び優待券(電子チケット)の発行枚数

所有株式数	優待カード枚数	電子チケット発行枚数
200株 ~ 300株未満	1枚 (共通)	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

優待カード内に電子チケットが内蔵されており、  
カード単体または、PC・スマホよりご利用いただけます。



カード単体でもご利用可能



カード裏面のQRコードを読み取り、WEBでもご利用可能

対象ホテル一覧 (全18ホテル<sup>※1</sup>)

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 <sup>※2</sup>	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 <sup>※注2</sup>
イビススタイルズ名古屋	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

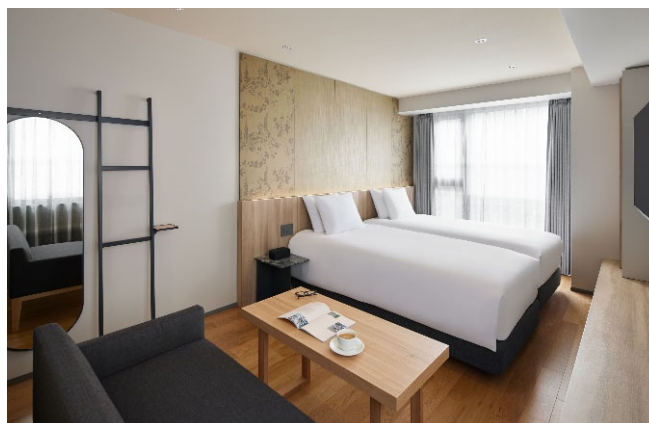
天橋立ホテル

- 【※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】 長崎県及び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。

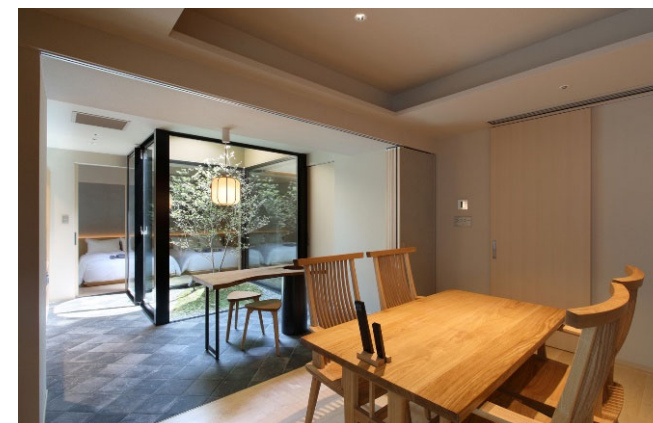




**エスペリアホテル福岡中洲**／福岡市博多区  
2021年開業（当社開発）



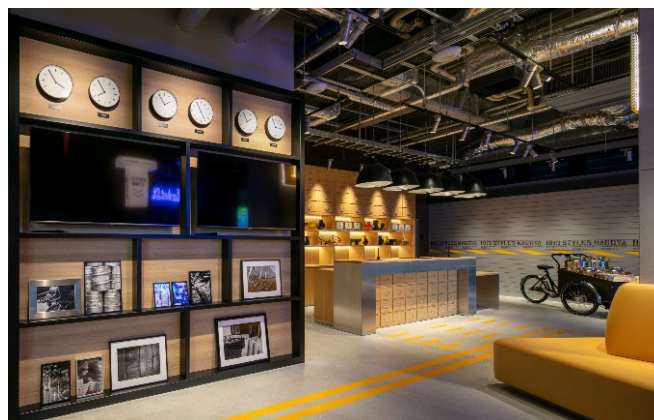
**オークウッドホテル京都御池**／京都市中京区  
2021年開業（当社開発・保有）



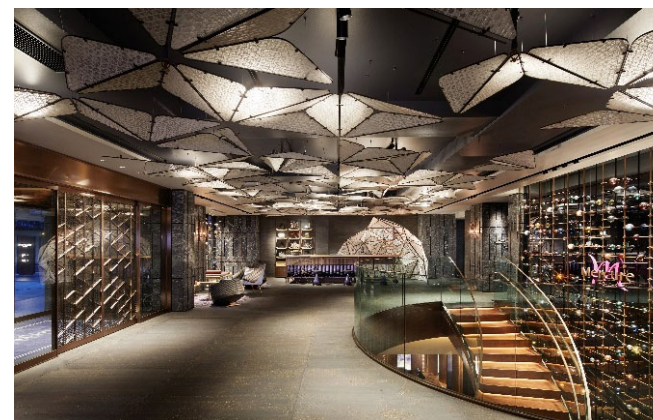
**アゴラ京都烏丸**／京都市下京区  
2021年開業（当社開発）



**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

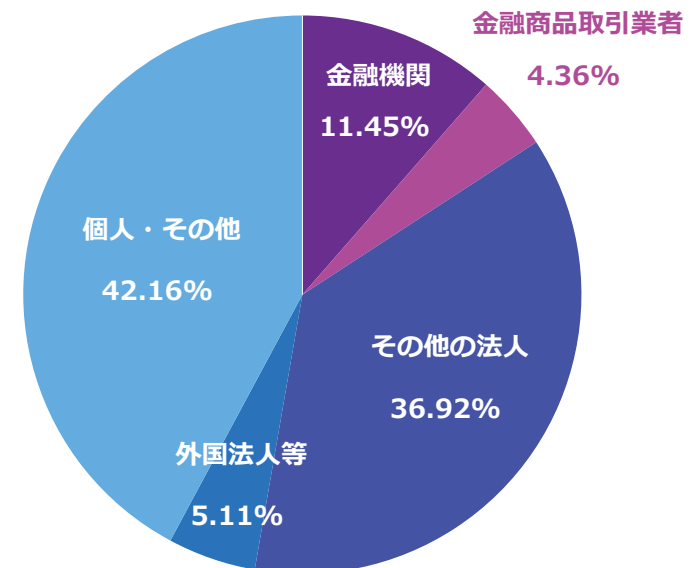
発行可能株式総数	普通株式	159,200,000株
発行済株式総数	普通株式	46,522,685株
株主数	普通株式	35,367名

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%
<b>合計</b>	<b>27,882,712</b>	<b>59.93%</b>

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%
<b>合計</b>	<b>46,522,685</b>	<b>35,367名</b>	<b>100.00%</b>



※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、中長期の視点から、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

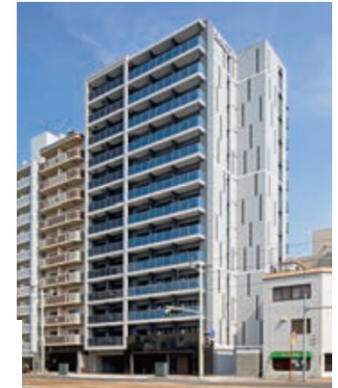
- 2022年4月に施行された、プラスチック資源循環促進法の取り組みに賛同し、適正使用の合理化を推進中。プラスチック製品の使用者としての自主的な責務に努める。



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。

### DBJ Green Building 認証の取得

- 当社が自社開発・保有する賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズ計11物件<sup>※</sup>で、環境認証制度である同認証を取得。今後も、環境・社会へ配慮した物件の開発に努める。



S-RESIDENCE河原町

※売却済み物件を含む



### 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。

### 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



- 当社グループは2012年より、京セラドーム大阪の球場広告スポンサーとして外野フェンス広告の掲出、スポンサーゲーム開催等を通じて継続的にオリックス・バファローズのチームや選手を応援中。
- 2022年シーズンからは、オフィシャルスポンサー契約を締結し、**ユニフォーム上着の左袖に当社のロゴマークを掲出**。「地方創生」の主旨のもと、プロ野球を通じて大阪を、そして日本全国を盛り上げるため、同チームを積極的に応援。



山本 由伸 投手  
ノーヒットノーランを達成（2022年6月18日）

©ORIX Buffaloes

当社創業地である大阪を本拠地とするオリックス・バファローズは、野球を通じて「ファンに感動と興奮を、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おり、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。

当社グループは経営理念である「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向けて、今後も地域に根差した活動を行い、皆様の期待と信頼に応え、誰もが夢をもって成長できる未来を目指す。

**当社グループは今後も、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、スポーツの活性化や、日本全国の地域経済の発展への貢献に努める。**



- 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、そんな非常識のつみ重ねが、  
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



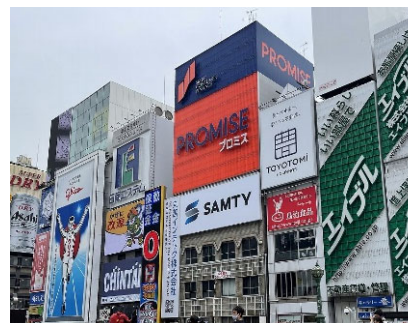
スローガンに込められた、既存の発想や枠組みを「超えてゆく」姿をアニメで描写。ステークホルダーの皆様へ、より一層ご期待をお寄せいただけるよう、オリジナルキャラクターのサムティくんが「発想力で超える」TVCMの第一弾・第二弾を放映中。



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

---





- 売上高は前年同期比で増加。収益構造の転換により、前期に引き続き第2Qも仕入れを積極的に推進。
- 通期計画達成に向け、インカムゲインの最大化と並行し、下期の販売予定物件の譲渡を順次推進中。
- サムティ・レジデンシャル投資法人に対する18物件（売上高：約143億円）の譲渡は、第3Qに実施。

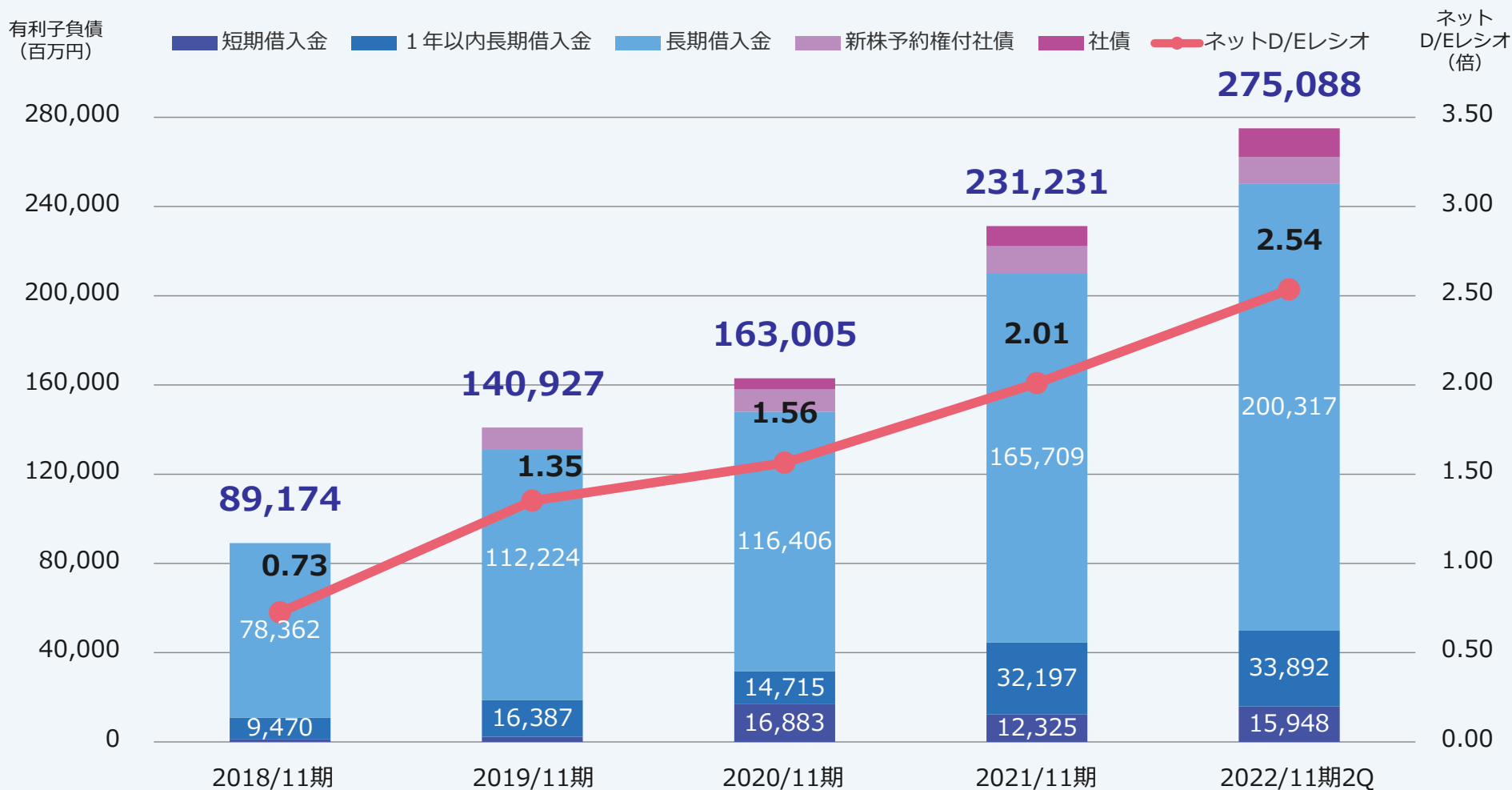
(単位：百万円)	2021/11期2Q		2022/11期2Q		前年同期比		2022/11期	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率	通期計画	進捗率
<b>売上高</b>	<b>24,193</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,224</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,030</b>	<b>49.7%</b>	<b>123,000</b>	<b>29.4%</b>
売上原価	16,444	68.0%	28,617	79.0%	12,173			
販売費・一般管理費	4,149	17.2%	4,853	13.4%	703			
<b>営業利益</b>	<b>3,599</b>	<b>14.9%</b>	<b>2,753</b>	<b>7.6%</b>	<b>-845</b>	<b>-23.5%</b>	<b>13,000</b>	<b>21.1%</b>
営業外収益	906	3.7%	2,016	5.6%	1,109			
営業外費用	1,697	7.0%	2,775	7.7%	1,078			
<b>経常利益</b>	<b>2,808</b>	<b>11.6%</b>	<b>1,993</b>	<b>5.5%</b>	<b>-814</b>	<b>-29.0%</b>	<b>13,500</b>	<b>14.7%</b>
特別利益	4,307	17.8%	-	-	-			
特別損失	132	0.5%	7	0.0%	-124			
<b>純利益（親会社株主帰属）</b>	<b>6,076</b>	<b>25.1%</b>	<b>1,666</b>	<b>4.6%</b>	<b>-4,410</b>	<b>-72.5%</b>	<b>10,200</b>	<b>16.3%</b>
<b>1株当たり純利益（円）</b>	151.02	-	35.85	-	-115.16	<b>-76.2%</b>	219.50	-

- グループの総資産は前年度末から約471億円増加。財務規律等を重視しながら、今後も資産の積み上げを遂行。

(単位：百万円)	2021/11期 実績	2022/11期2Q 実績	増減額	主な増減理由
<b>資産合計</b>	<b>349,194</b>	<b>396,295</b>	<b>47,101</b>	
流動資産	225,094	261,449	36,355	◇販売用不動産 物件取得 +15,500 百万円 振替その他 +23,796 百万円 物件売却 -23,863 百万円
現金及び預金	41,646	34,910	-6,735	
販売用不動産	107,875	123,346	15,471	
仕掛販売用不動産	71,075	99,447	28,372	
固定資産	124,048	134,717	10,668	◇仕掛販売用不動産 開発用地取得・建築費 +38,438 百万円 振替その他 -10,067 百万円
有形固定資産	91,306	104,692	13,386	
無形固定資産	426	432	6	
投資その他の資産	32,315	29,591	-2,723	
<b>負債合計</b>	<b>246,166</b>	<b>290,482</b>	<b>44,316</b>	
流動負債	54,618	59,987	5,368	◇有形固定資産 収益不動産取得 +27,609 百万円 振替その他 -14,251 百万円
短期借入金	12,325	15,948	3,623	
1年内返済予定の長期借入金	32,197	33,892	1,694	
固定負債	191,547	230,495	38,947	◇株主資本 四半期純利益 +1,666 百万円 配当金の支払い -2,369 百万円 RSの発行 +124 百万円 企業結合に係る調整 -40 百万円
長期借入金	165,709	200,317	34,607	
社債	9,000	12,930	3,930	
新株予約権付社債	12,000	12,000	0	
<b>純資産</b>	<b>103,028</b>	<b>105,813</b>	<b>2,784</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>349,194</b>	<b>396,295</b>	<b>47,101</b>	
有利子負債	231,231	275,088	43,856	
株主資本	93,336	92,716	-620	
自己資本比率	27.0%	23.9%	-3.1%	

- インカムゲインの拡大と、グループ資産の増大化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11.9年、平均金利は1.25%、うち収益不動産の借入期間は13.5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

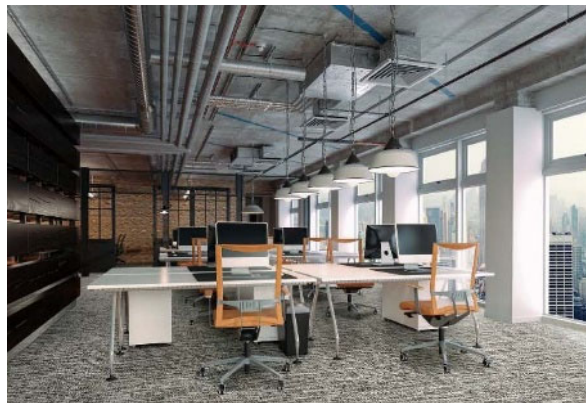
- 関東地区における営業エリア拡大を目的とし、東京支店の配下に東関東オフィス及び北関東オフィスを開設。
- 千葉県や埼玉県の人気エリアにおいても、収益不動産の取得、開発案件を積極的に推進。

### 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

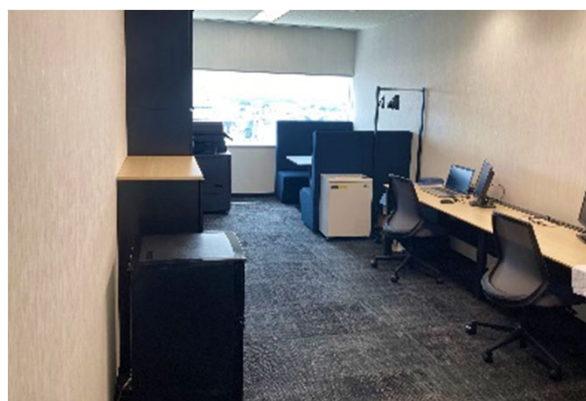


### 東京支店 北関東オフィス (2022年7月4日開設)

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

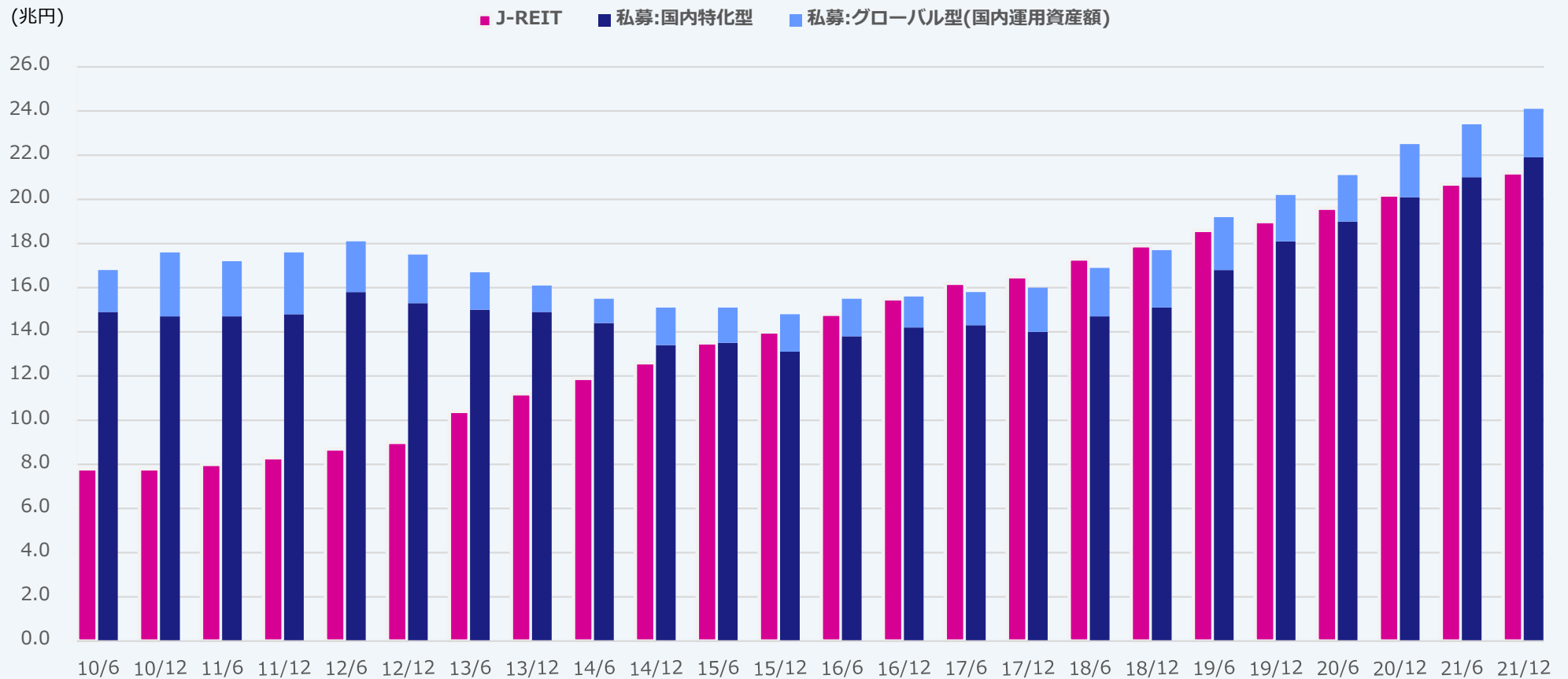


執務室

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。

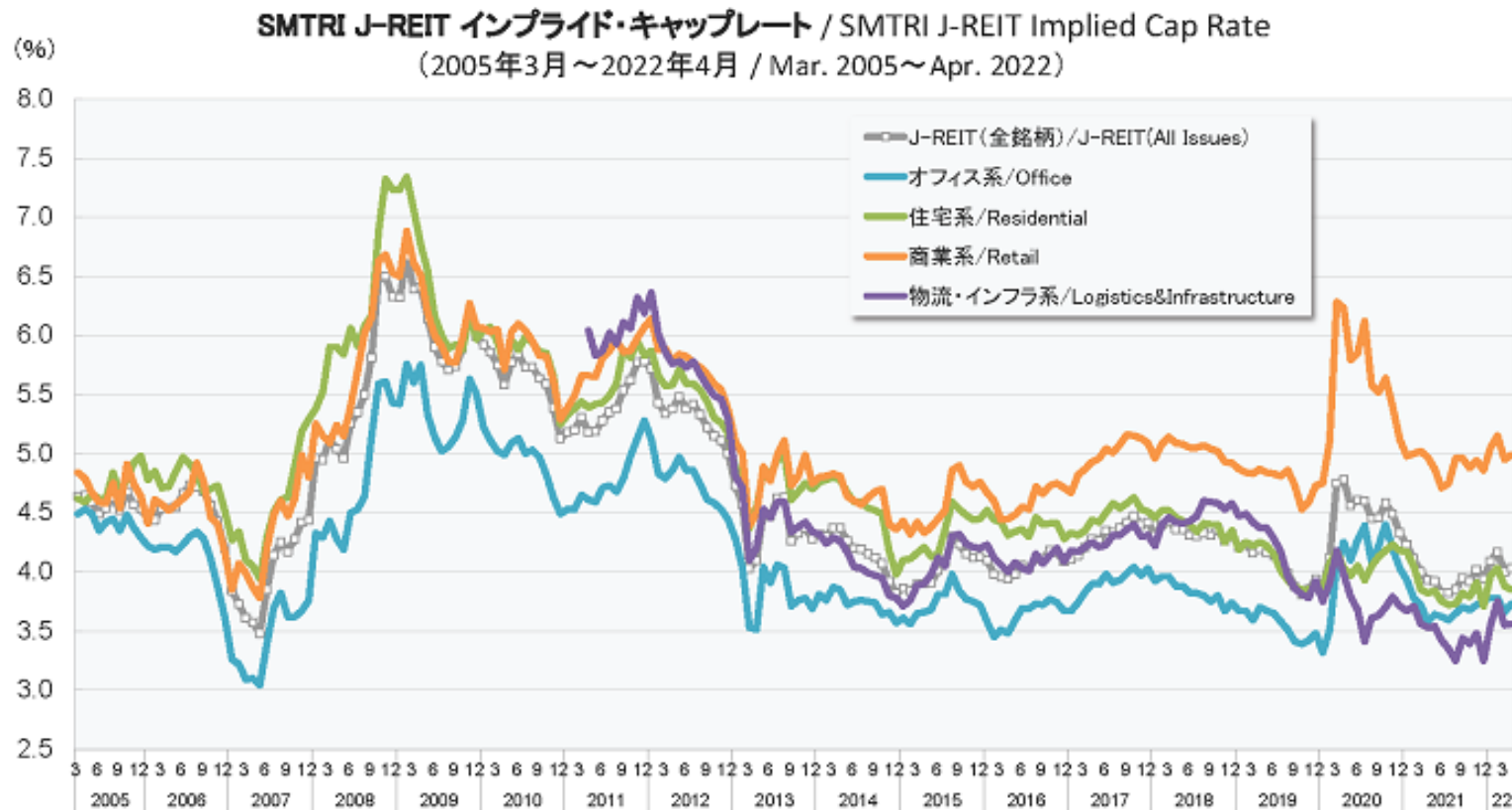
J-REITと私募ファンドの市場規模推移



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

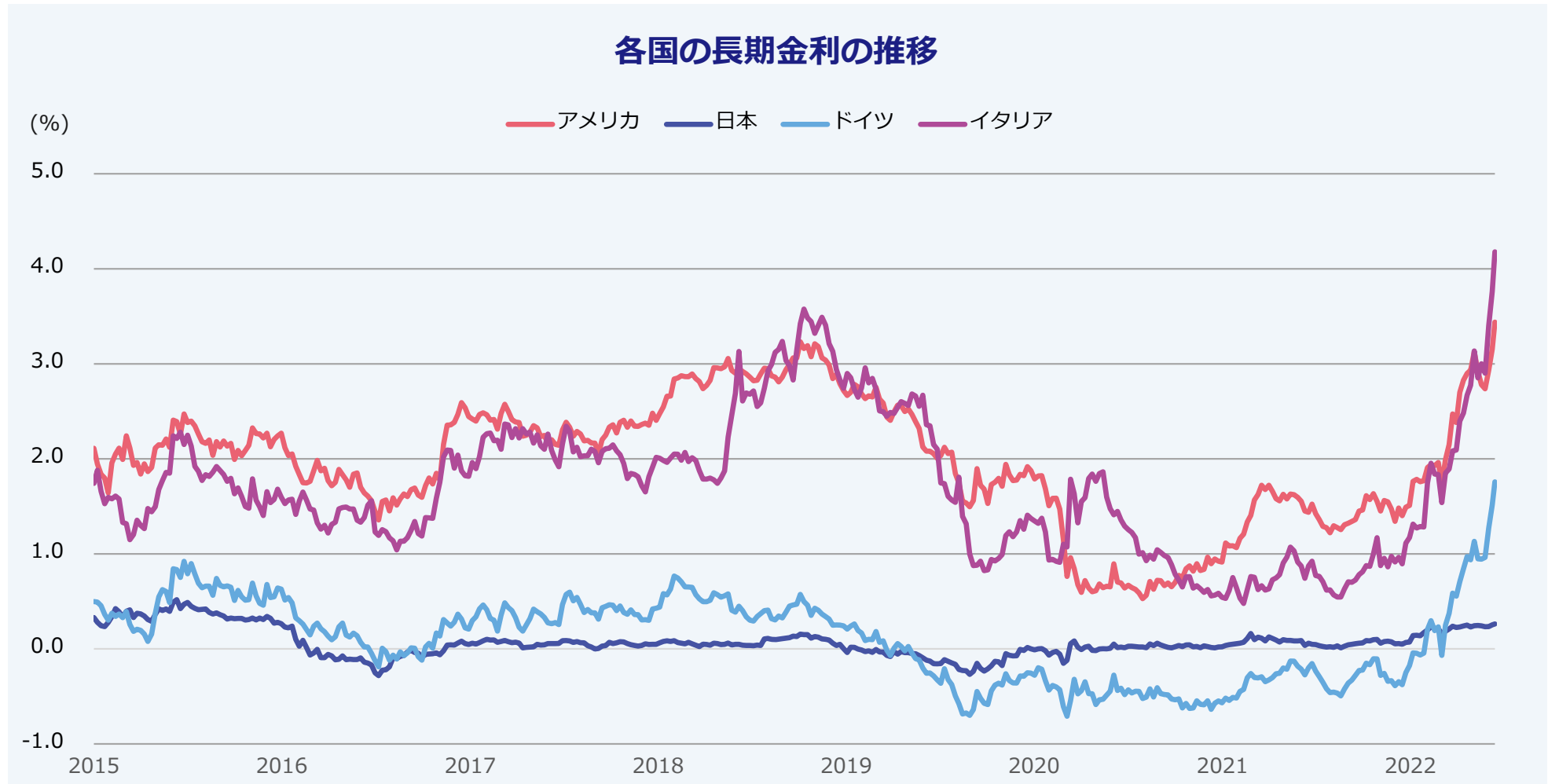
出所) 三井住友トラスト基礎研究所

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.

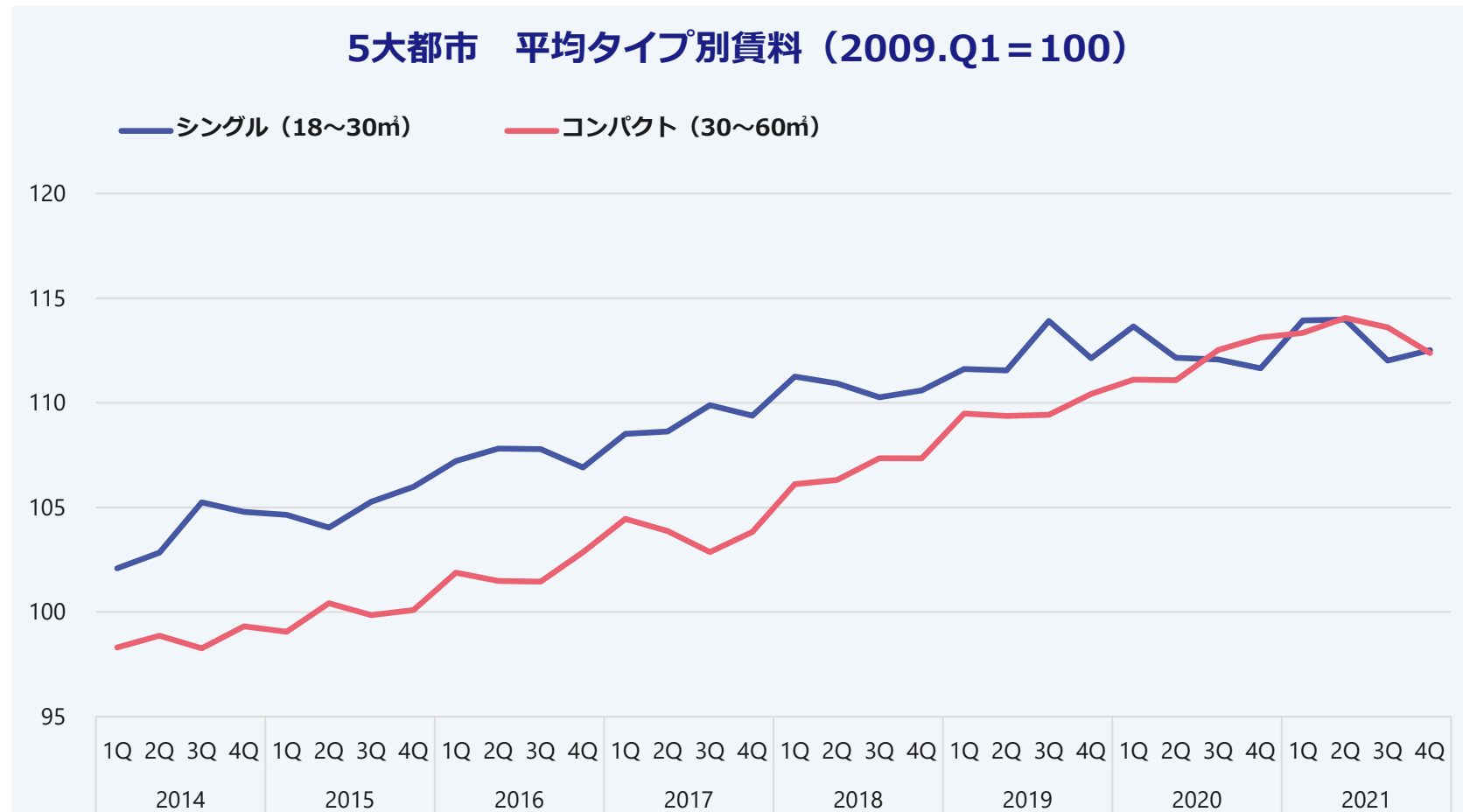
Source: Sumitomo Mitsui Trust Research Institute

- 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。



出所：Bloombergのデータに基づき当社作成

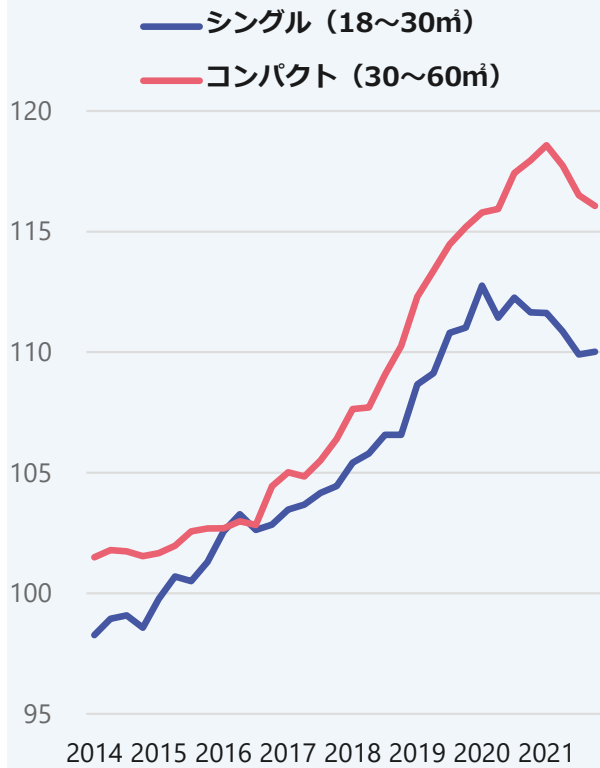
- 職住近接等の根強い需要を背景に、都市部のレジデンスの賃料は、調査開始時の2009年より10ポイント以上、緩やかな伸びが続いてきた。
- 統計では、首都圏郊外及び他の全国主要都市において、名古屋市のシングル住戸を除き、2021年まで小幅上昇の傾向が続いているが、当社の市況感として、東京23区以外のエリアは総じて堅調と認識。一方で、都内城東エリアではリースアップ期間が長期化する等、他の主要都市に比べて変調の兆しが見えてきており、開発住戸に対して、間取りプランを変更するなどの対策を推進している。



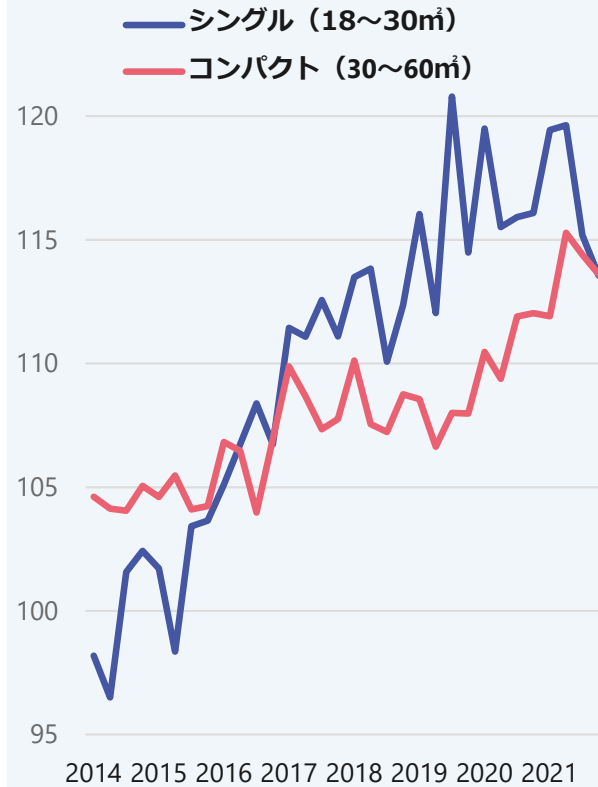
出所：アットホーム(株)・(株)三井住友トラスト基礎研究所/マンション賃料インデックス - 3月22日公表 のデータに基づき当社作成

※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)

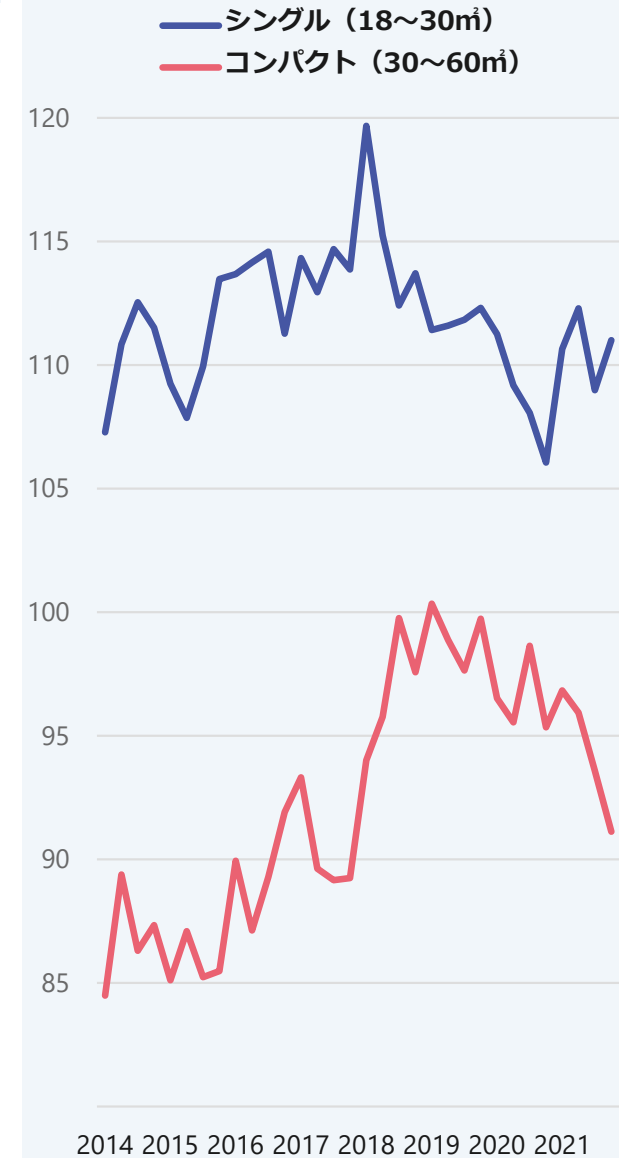
### 東京23区

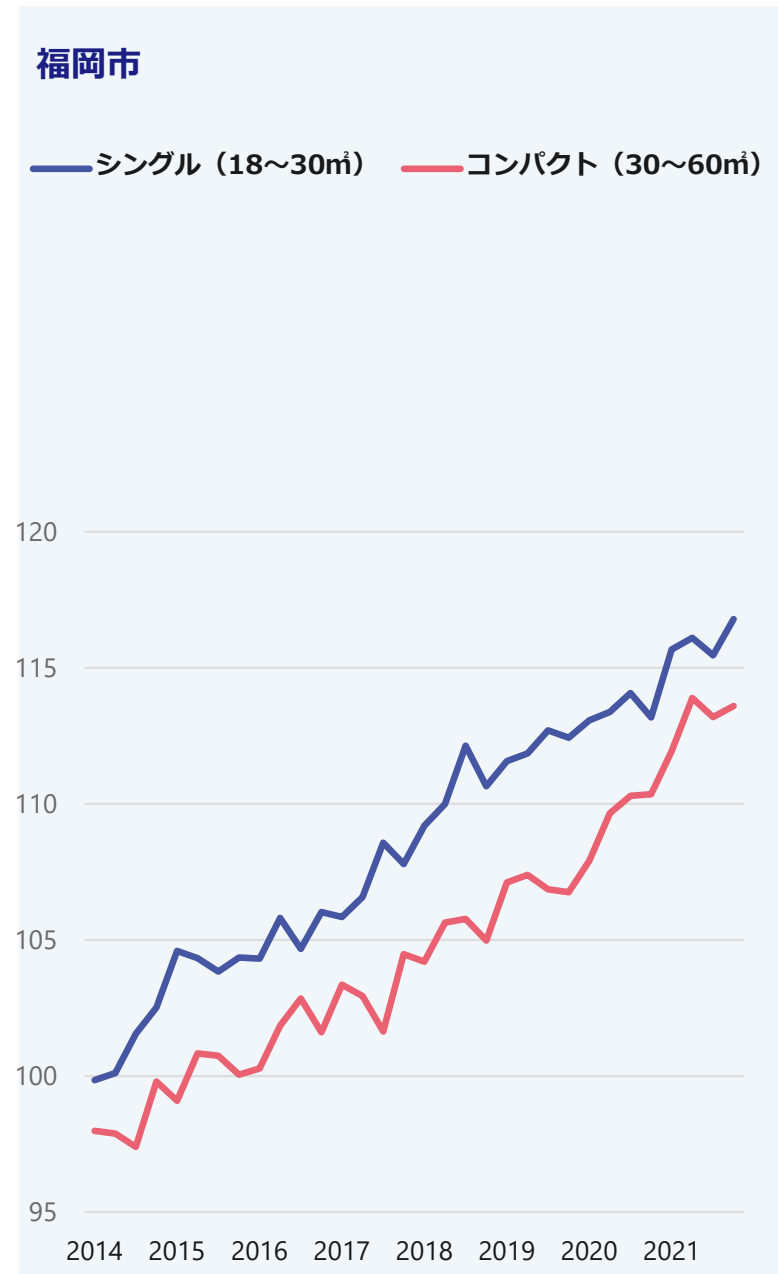
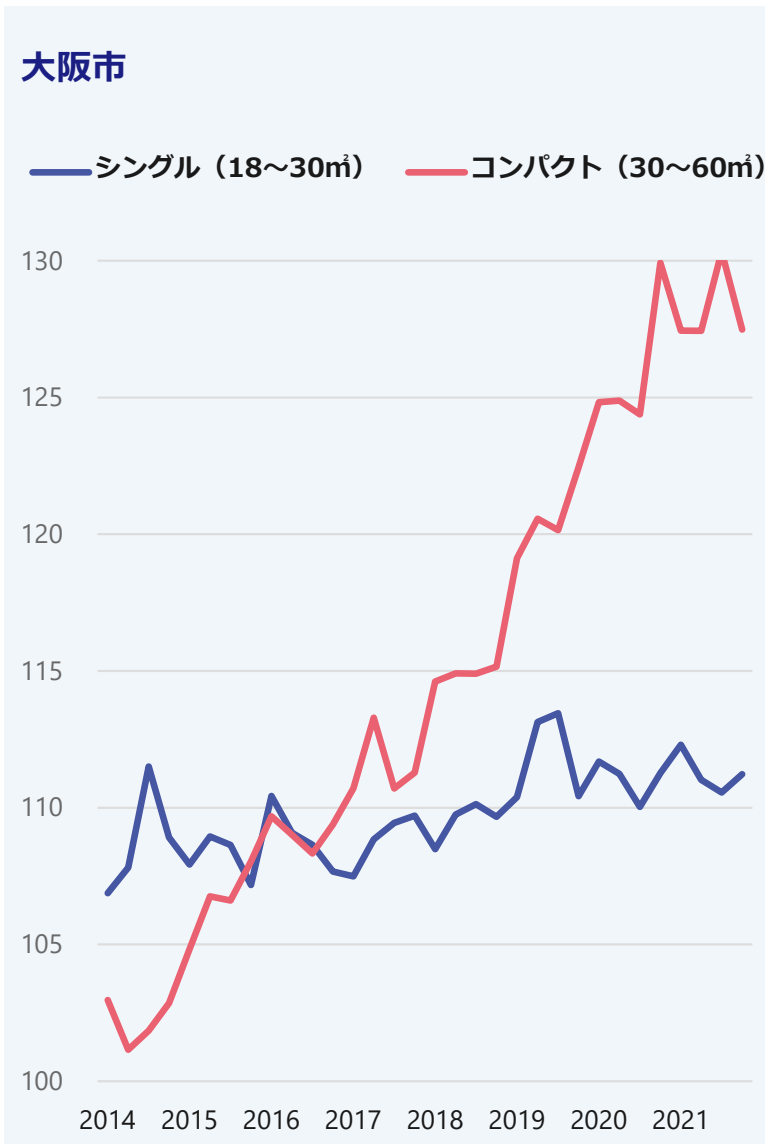


### 札幌市



### 名古屋市





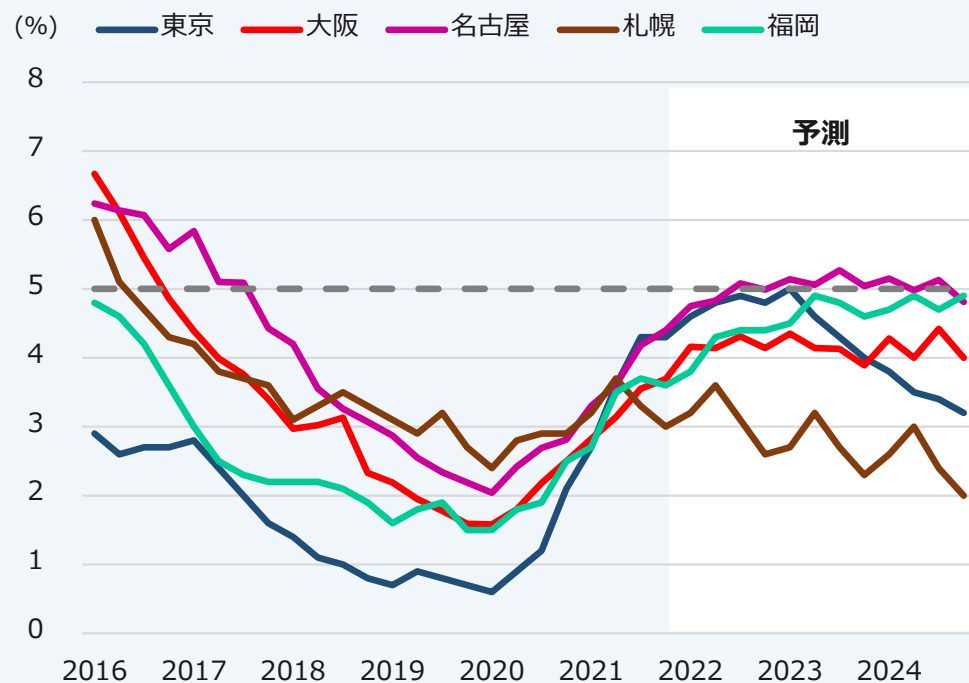


【空室率】テレワーク普及による賃貸フロア縮小移転などを理由に、5大都市では札幌を除く全ての主要都市で空室率が増加。

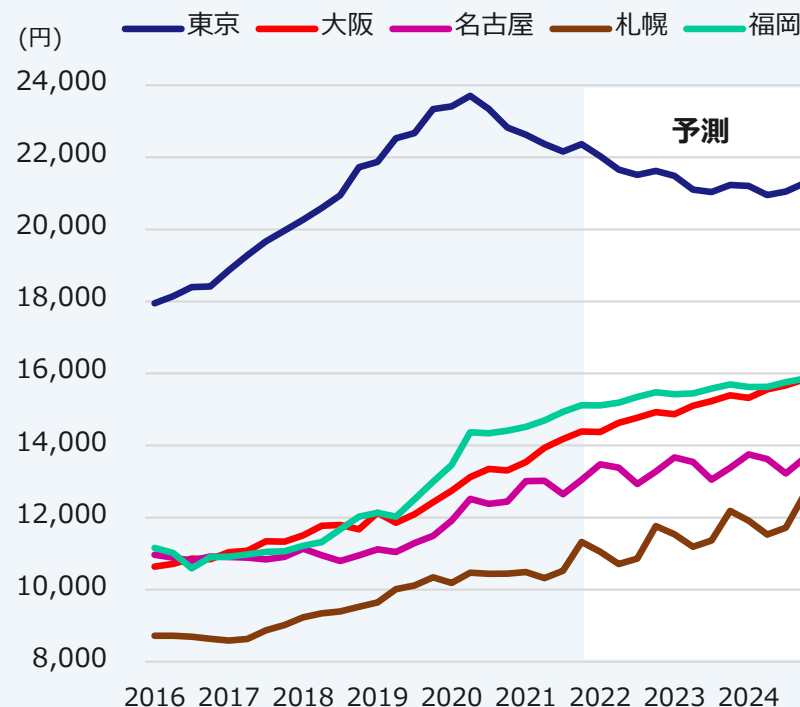
予測では、借り手優位の水準（5%）を上回るエリアが出てきているが、横ばいか、再度空室率が低下することが予測推移に表れており、新規供給が限られる地方主要都市のエリアを厳選したオフィスニーズは健在であると推察。

【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

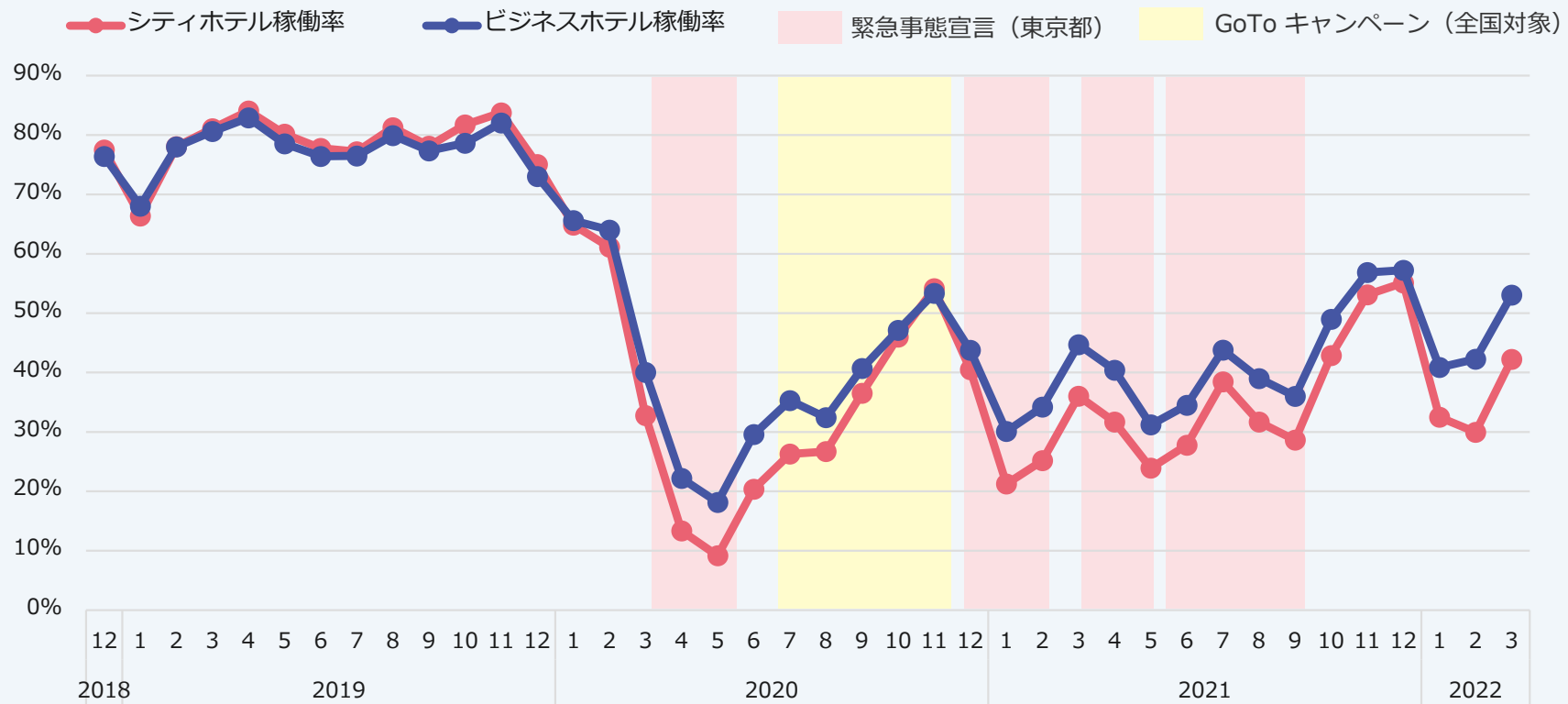


出所：(株)オフィスビル総合研究所／※1フロア面積50坪（中型）以上の賃貸オフィスビルー 2021年第4四半期のデータに基づき当社作成

【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。

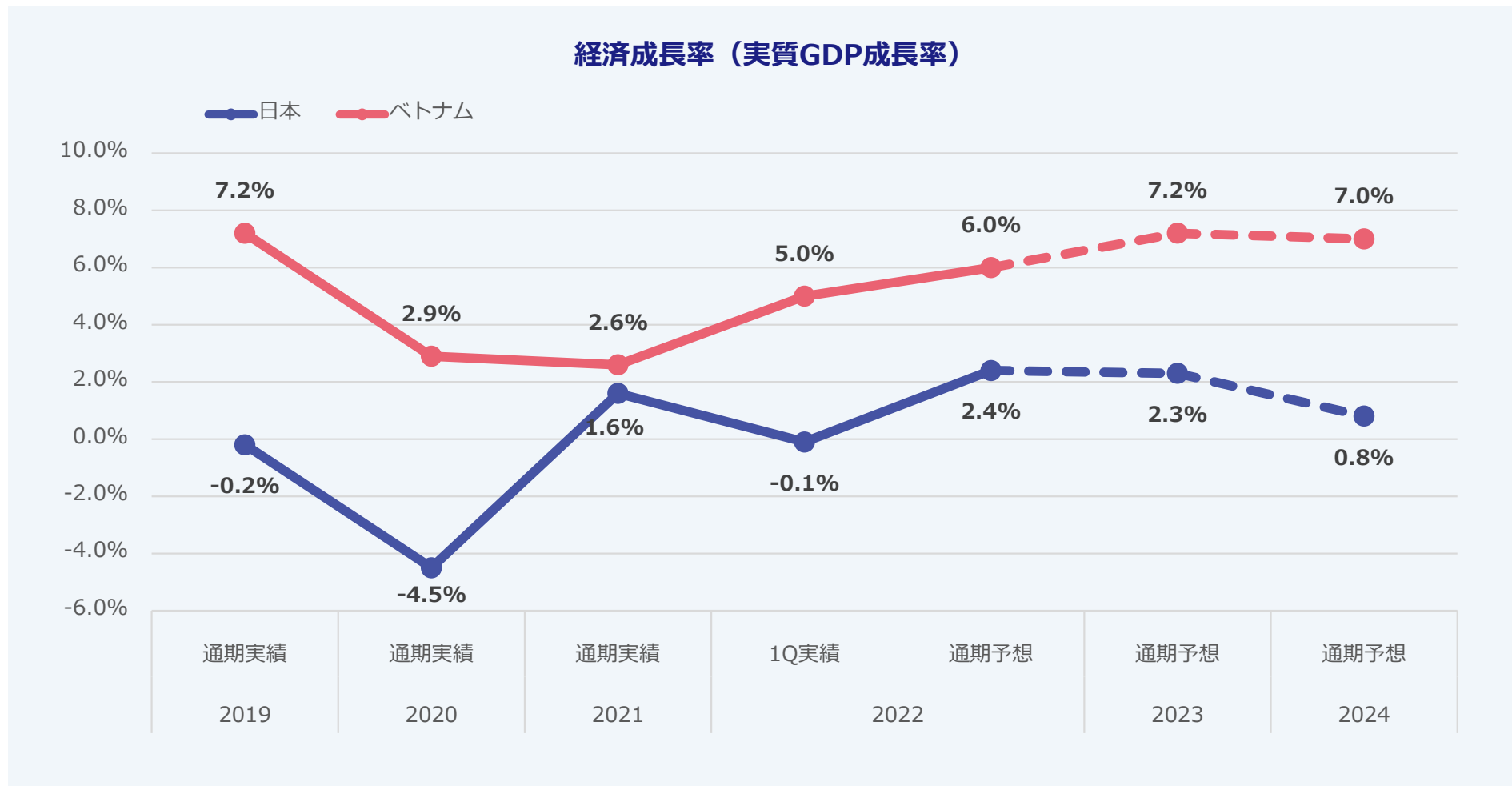
ホテル稼働率の推移（当社グループが参画する8都府県平均）



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あります。
- 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**