



# 会社説明資料

---

2021年11月21日(日) IRセミナー



S-RESIDENCE桑園EAST (札幌市中央区)

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

---

<b>1. グループの概要</b> . . . P. 04	<b>7. 不動産事業</b> . . . P. 32
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ サムティグループ経営理念</li> <li>✓ サムティ株式会社 概要</li> <li>✓ サムティ株式会社 沿革</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 連結決算 概要</li> <li>✓ レジデンス開発計画</li> <li>✓ ホテル・オフィス開発計画</li> </ul>
<b>2. 事業内容の紹介</b> . . . P. 08	<b>8. 不動産賃貸事業</b> . . . P. 36
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ビジネスモデル</li> <li>✓ 事業セグメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 連結決算 概要</li> <li>✓ 保有資産の地域別状況、稼働率</li> </ul>
<b>3. 新たな中期経営計画の概要</b> . . . P. 11	<b>9. その他の事業</b> . . . P. 39
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 基本方針およびKPIについて</li> <li>✓ 「開発して保有する」ビジネスへの転換</li> <li>✓ ホテル事業における当社の環境認識</li> <li>✓ 地方大都市圏における戦略的投資</li> <li>✓ ベトナム国ハノイ市における分譲住宅事業に進出</li> <li>✓ 海外事業（収益イメージ）</li> <li>✓ 事業戦略について</li> <li>✓ 当社の事業ストラクチャーについて</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 連結決算 概要</li> <li>✓ ホテル稼働率の推移と外部環境</li> </ul>
<b>4. 中期経営計画の進捗状況</b> . . . P. 20	<b>10. REIT関連の取り組み</b> . . . P. 42
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 投資計画の進捗状況</li> <li>✓ THE SAKURA PJ販売開始</li> <li>✓ グループ資産拡大における進捗状況</li> <li>✓ インカムゲイン（賃貸収入等）の拡大への取り組み</li> <li>✓ KPI（収益性・健全性）について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新たなホテルREIT設立へ向けた取り組み</li> </ul>
<b>5. 市場環境および当社の環境認識について</b> . . . P. 26	<b>11. トピックス</b> . . . P. 44
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ セグメント別の市場環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ウェルス・マネジメントとの資本業務提携を締結</li> <li>✓ 大阪本社・大阪本店の移転 および神戸営業所の開設</li> <li>✓ 新スローガンおよび企業ステートメントを策定</li> <li>✓ 九州エリア初のS-RESIDENCEが竣工</li> <li>✓ シックスセンス京都プロジェクトへの出資</li> <li>✓ 当社開発ホテル「オークウッドホテル京都御池」が開業</li> </ul>
<b>6. 2021年11月期 第3四半期業績サマリー</b> . . . P. 28	<b>12. 株価の推移と株主還元</b> . . . P. 51
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 事業環境に関する補足</li> <li>✓ 業績予想の修正および配当金の修正について</li> <li>✓ 業績サマリー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ サムティ株価の推移</li> <li>✓ 配当方針・株主還元</li> <li>✓ 株主優待制度</li> </ul>
	<b>13. サステナビリティへの取り組み</b> . . . P. 55
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ サステナビリティ推進委員会が発足</li> </ul>
	<b>14. 広報活動の展開</b> . . . P. 57
	<b>15. Appendix</b> . . . P. 59

---

## 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、全国エリアで、不動産事業、不動産賃貸事業、ホテル運営等を展開している総合不動産会社です。

### 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12月1日
本社所在地	大阪本社（大阪本店）：大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号 S-BUILDING新大阪 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 丸の内トラストタワー本館
支店	札幌支店（札幌市中央区）・名古屋支店（名古屋市中村区）・福岡支店（福岡市博多区）・広島支店（広島市中区） 新宿営業所（東京都新宿区）・横浜営業所（神奈川県横浜市）・神戸営業所（兵庫県神戸市）
資本金	16,281百万円（2021年8月末現在）
総資産	332,925百万円（2021年8月末現在）
決算期	11月末日
事業内容	不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業
上場市場	東証一部（3244）
従業員数	単体139名、連結360名（2021年8月末現在）



代表取締役社長 小川 靖展

## グループの概要 ③ サムティ株式会社 沿革



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・管理を開始
2006年08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	➡ ホテル事業に進出
2007年07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」（現：東証JASDAQ）に上場	
2011年02月	<b>東京支店（東京都中央区）を開設</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に進出
2012年06月	<b>福岡支店（福岡市博多区）を開設</b>	
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に進出
2015年05月	<b>札幌支店（札幌市中央区）を開設</b>	
2015年06月	<b>サムティ・レジデンシャル投資法人投資口 東証J-REIT市場に上場</b>	➡ J-REIT事業に進出
2015年10月	<b>東京証券取引所市場第一部へ市場変更</b>	
2016年03月	<b>名古屋支店（名古屋市中村区）を開設</b>	
2019年02月	シンガポール現地法人「SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.(以下、SAI)」を設立	➡ 海外事業に進出
2019年04月	<b>東京支店 新宿営業所（東京都新宿区）、東京支店 横浜営業所（横浜市西区）を開設</b>	
2019年05月	<b>株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携</b>	
2019年12月	<b>広島支店（広島市中区）を開設</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	ベトナム最大手の不動産デベロッパーである「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	
2021年01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	
2021年05月	ウェルス・マネジメント株式会社と資本業務提携を締結	
2021年08月	<b>大阪本店 神戸営業所（兵庫県神戸市）を開設</b>	
2021年09月	<b>大阪市淀川区西宮原に大阪本社及び大阪本店を移転</b>	

---

## 事業内容の紹介

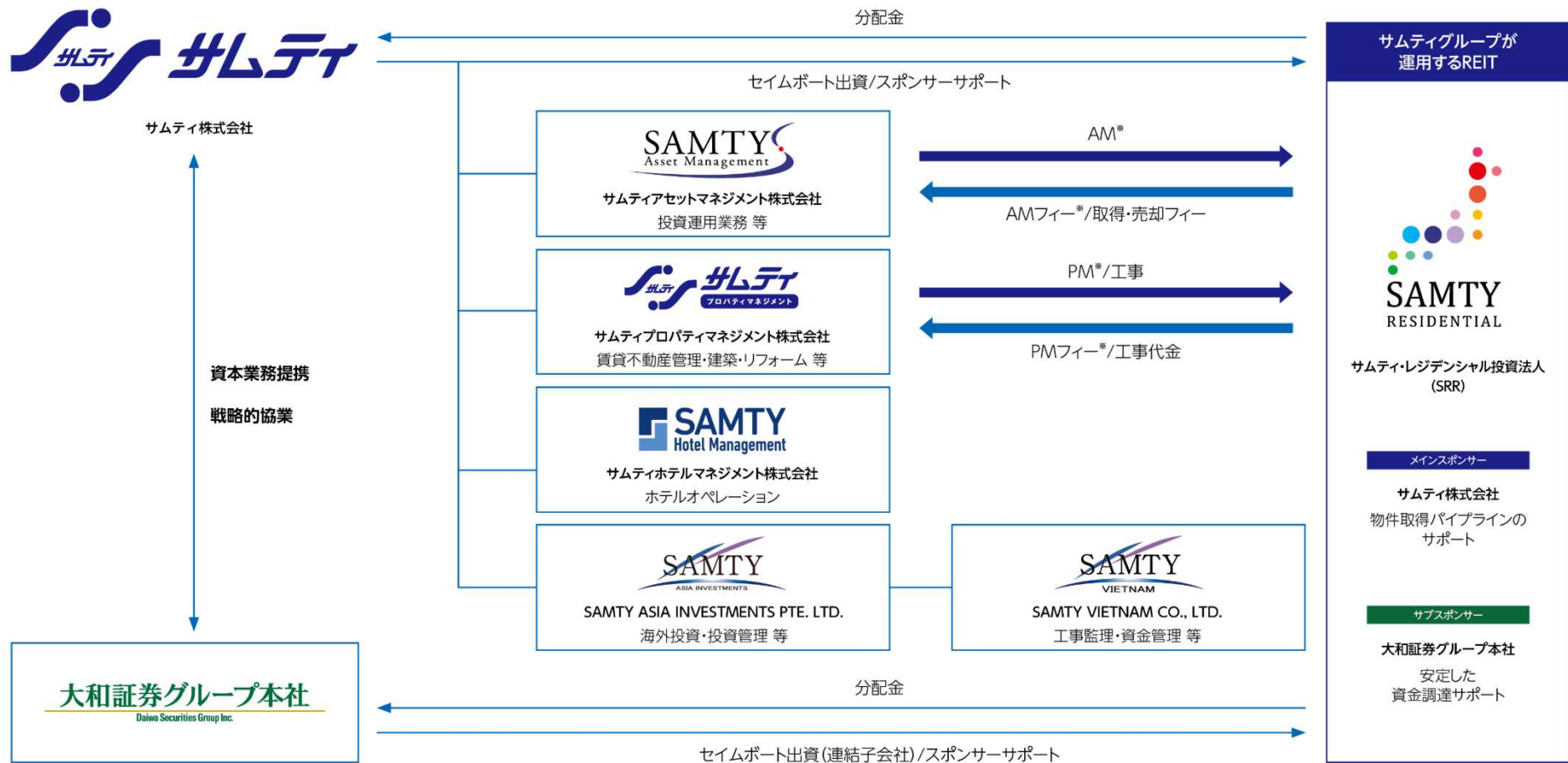
---



# 事業内容の紹介 ① ビジネスモデル



- 当社グループは賃貸マンション等の用地仕入、企画開発、賃貸募集、物件管理、保有および売却、スポンサーを務めるサムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）等をはじめとしたファンド運用や、各種マネジメントを自社グループ内で完結することができる総合不動産業であり、日本全国及び東南アジアで事業を行っています。



不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業の3つの事業を行っています。

### 不動産事業 (売る)



- ・ S-RESIDENCEの企画開発、販売
- ・ ホテル、オフィスビルの企画、開発、販売
- ・ 投資家向け収益マンションの企画、開発、販売
- ・ 収益不動産の再生、販売
- ・ アセットマネジメント業務

### 不動産賃貸事業 (貸す)



- ・ レジデンス・オフィスビル等賃貸不動産の保有運営
- ・ プロパティマネジメント業務

### その他の事業 (ホテル運営等)



- ・ ホテルの保有運営
- ・ 分譲マンション管理業務
- ・ 建設、リフォーム業

---

2021.01.27リリース

## 新たな中期経営計画

# 「サムテイ強靱化計画（アフターコロナ版）」の概要

---

- 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。

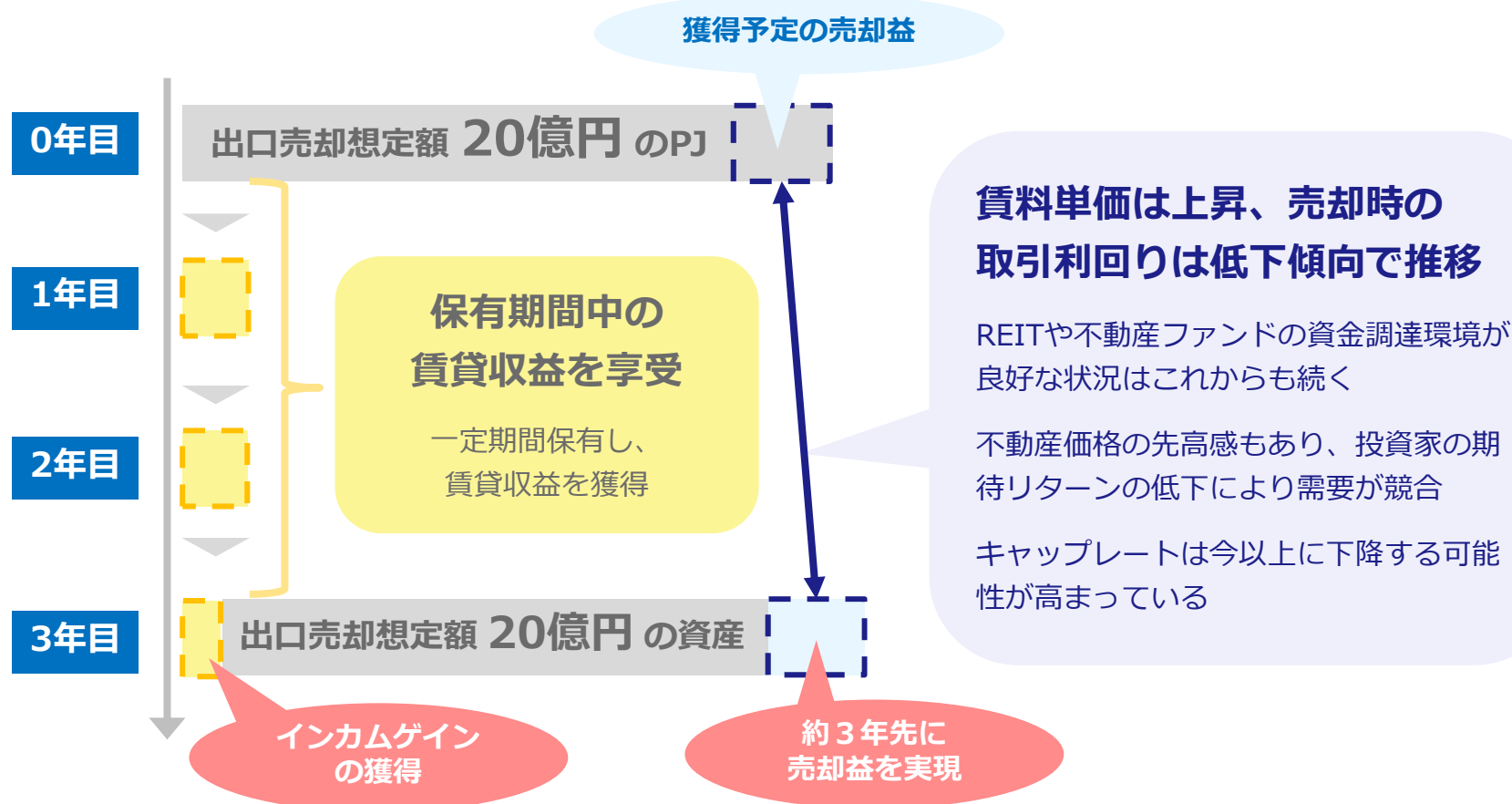
KPI(重要経営目標指標)

	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）

- 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

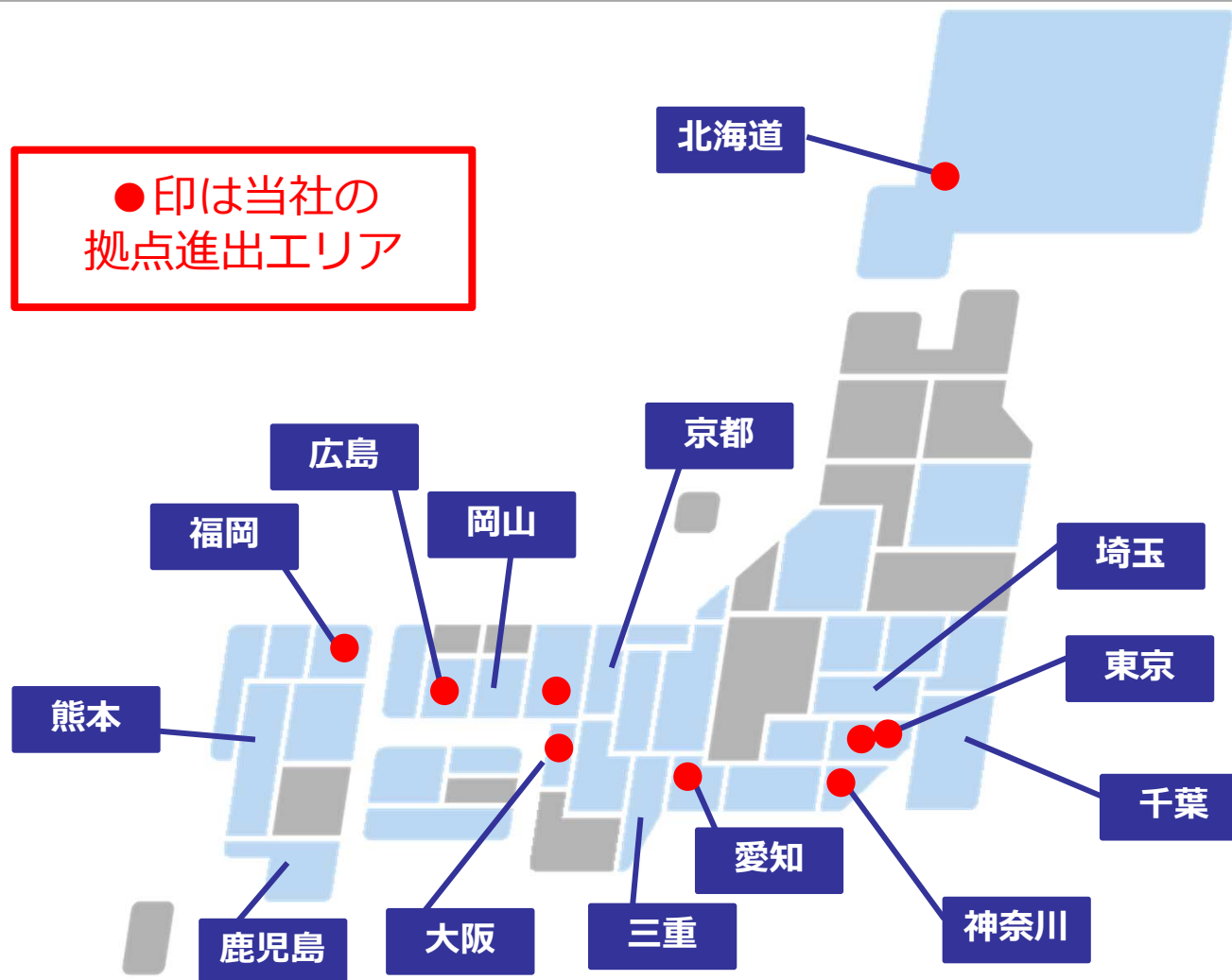


- 当社が関係する既存ホテルの収益力強化に努め、**ホテルREIT設立へ向けた取り組みを今後も展開**。
- 今後の開発案件については、需要回復後のマーケットを見据え、厳選投資を継続。REIT設立後以降に、中長期的な視野で資産積み上げに寄与できるよう努める。

### 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"> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ホテルへ投資するプレーヤーの淘汰、選別化</li> <li>✓ オペレーターの運営力の差が顕在化</li> <li>✓ 新規開業するホテルの減少</li> </ul>
需要回復	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ワクチン接種の普及</li> <li>✓ 国内旅行の需要回復</li> <li>✓ 海外旅行者の訪日意欲は依然として高い</li> <li>✓ インバウンド復活への期待は大きい</li> </ul>
政府による 支援の継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 政府による需要喚起策の再開</li> <li>✓ 観光立国実現のための政策</li> <li>✓ アジア諸国の経済的発展（富裕層の増加 等）</li> </ul>

- 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エリアで賃貸マンションを開発中。（2021年1月27日現在）
- 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。





- 昨年12月より、ベトナム最大手の不動産デベロッパー、VINHOMES JOINT STOCK COMPANY (以下 : Vinhomes) と共同し、ハノイ市西部での分譲住宅事業を開始。
- **3年間の総投資額で約350億円、総売上約407億円**のプロジェクトを、現地法人により進行中。

● ビンホームズスマートシティの概要

敷地面積	約280ha (約2,800,000㎡)
棟数	58棟
総人口	約8万人以上

● THE SAKURAプロジェクトの概要

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

PJ名称「THE SAKURA プロジェクト」



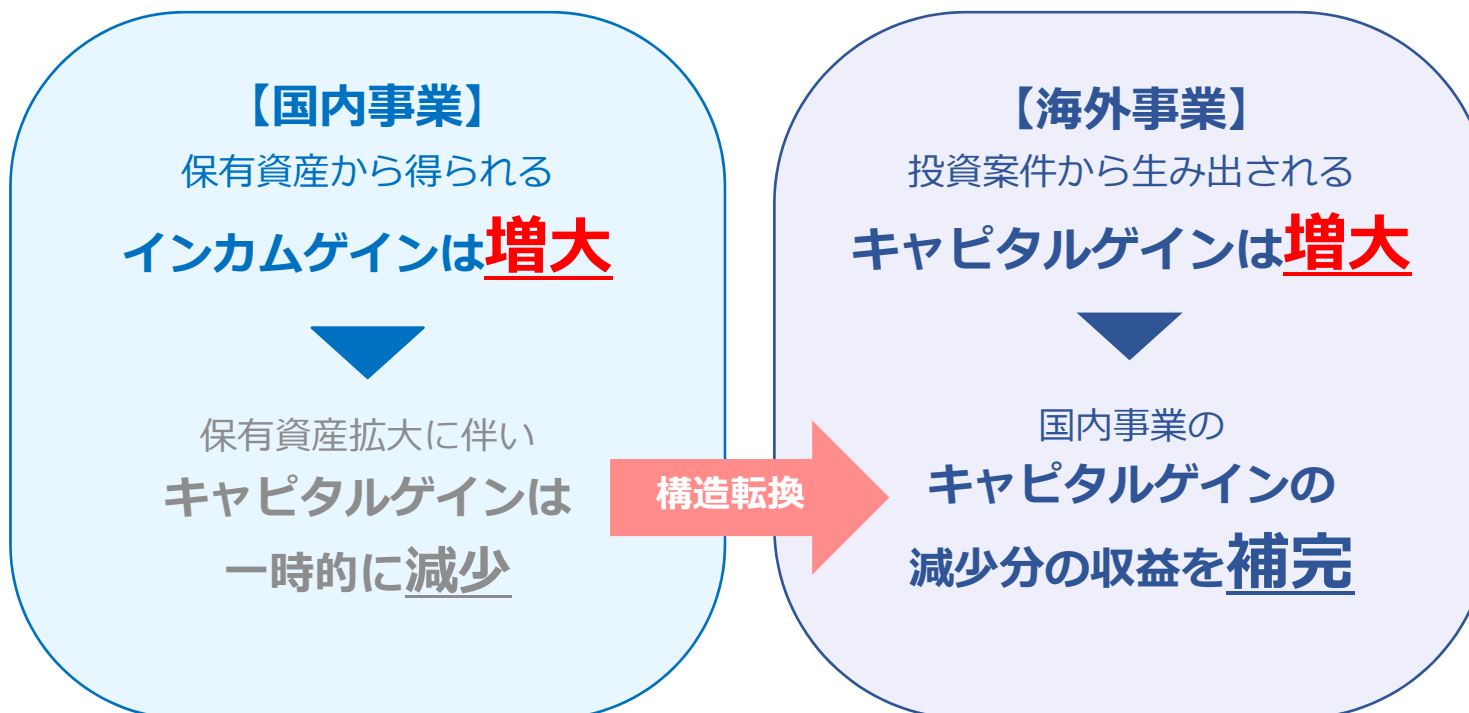
共同事業のコンセプト

- 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」内において、共同で住宅開発・販売事業に取り組む。
- ② Vinhomesのプロジェクト子会社の株式の90%について、当社の海外子会社のSAMTY ASIA INVESTMENTSが取得し、本プロジェクトを主導。
- ③ 今回の事業のみならず、今後さらにVinhomesとの共同事業を推進すべく協議を継続。



- Vinhomes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



### 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。

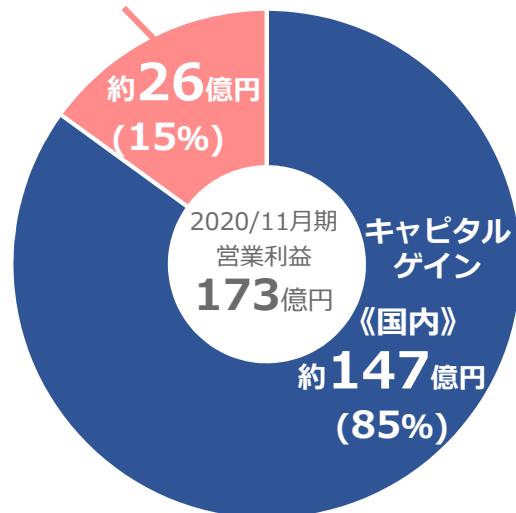
### グループ資産の増大化

【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

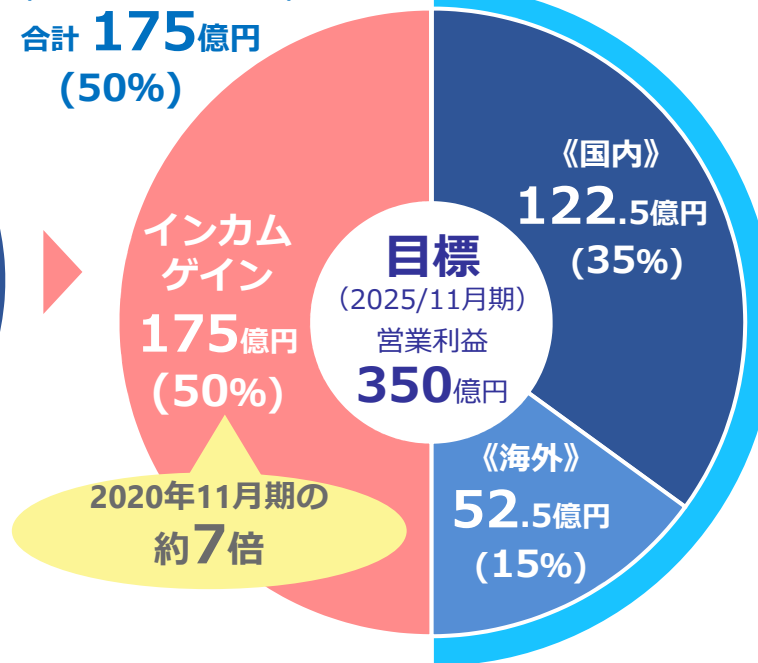
※グループ資産  
 当社の総資産額 + 運用受託するREITの  
 AUM（運用資産残高）を加算して算出

インカムゲイン  
 (保有資産から得られる継続的収入)

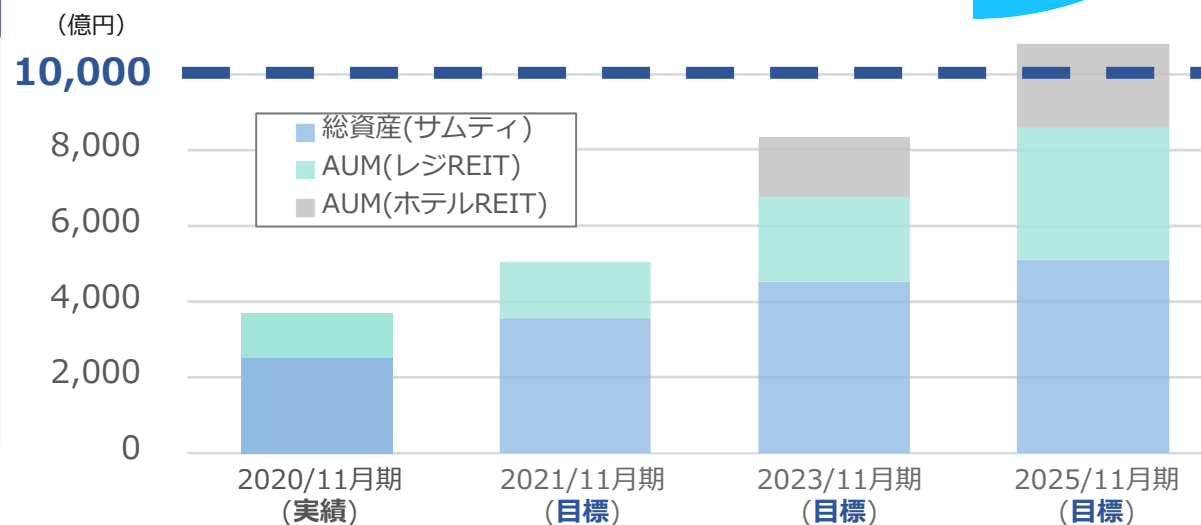


キャピタルゲイン  
 (投資による売買差益)

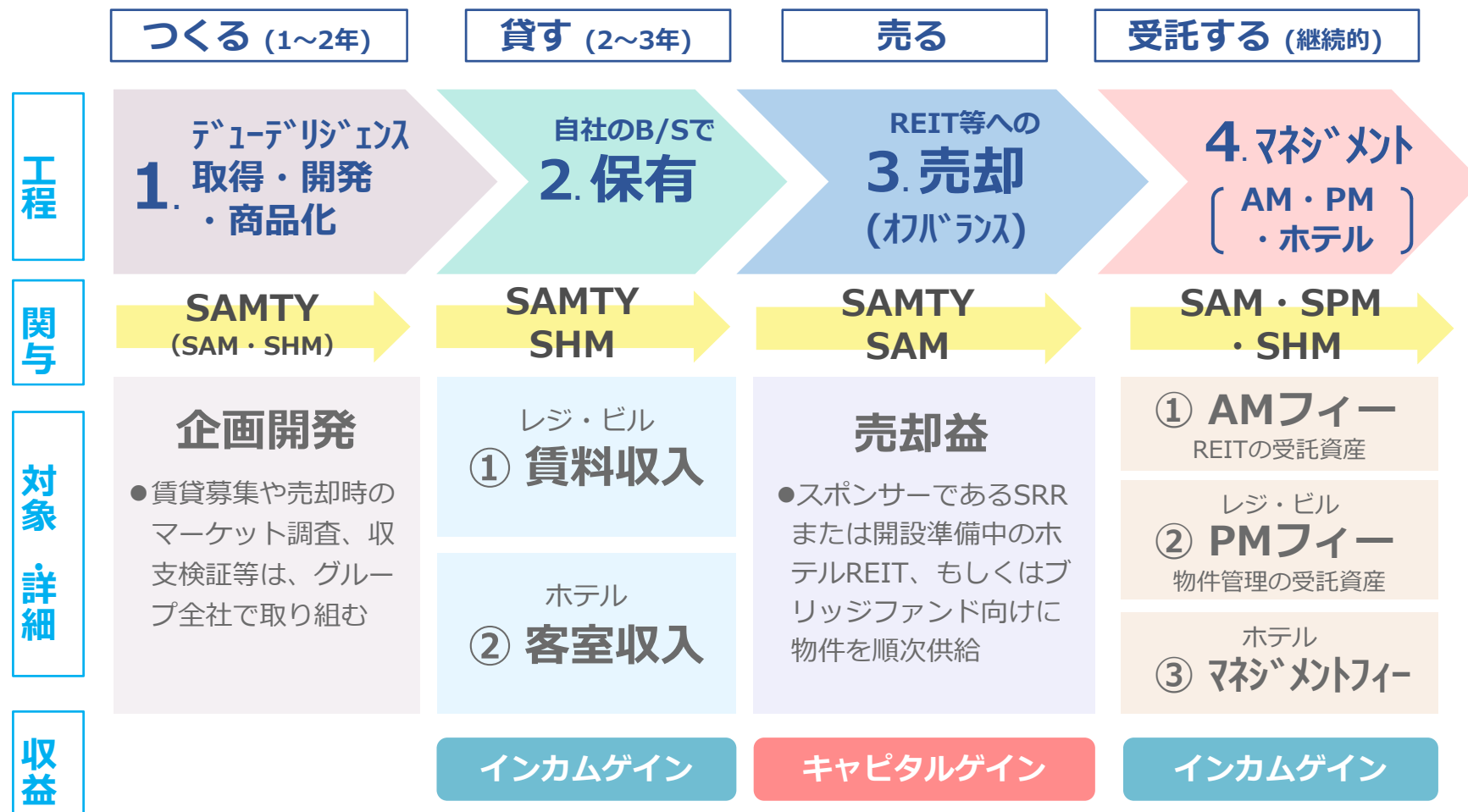
合計 **175**億円  
 (50%)



※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



- 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

---

## 中期経営計画の進捗状況

(2021年11月期 第3四半期)

---

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

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



**レジデンス開発**

(S-RESIDENCE)  
(投資家向けワンルーム)

目標額

**3,000 億円**



<進捗状況>

約**789**億円

(26.3%)



**ホテル  
オフィス開発**

目標額

**1,200 億円**



<進捗状況>

約**592**億円

(49.4%)



**収益不動産の取得**

(固定資産・棚卸資産)

目標額

**2,500 億円**



<進捗状況>

約**689**億円

(27.6%)



**海外事業**

目標額

**800 億円**



<進捗状況>

約**350**億円

(43.8%)

(注) 2020年12月以降に契約・決済および決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 当社での事業紹介ページおよび、Vinhomes社による公式サイトがオープン。
- 販売活動の一環として、オンラインによる販売説明会が開催。現地販売会社や、顧客など1.6万人が視聴。
- 「THE SAKURA PJ」4棟のうち1棟の販売活動を開始。7月上旬までに684戸のうち290戸の申込があり、順調に進捗中。
- 現在、第二弾のプロジェクトの企画をVinhomes社と協議中。



プロジェクト予定地 (イメージ)



和風庭園 (イメージ)

販売会社は、VinHomes Smart City全域で、活気に満ちた生活と、自然環境の調和のとれた暮らしを提案しており、THE SAKURA PJは、世界の文化の交差点として、多文化都市の同地に日本の情景をもたらす、ハノイ西部を代表する近代的な居住区として、注目されています。



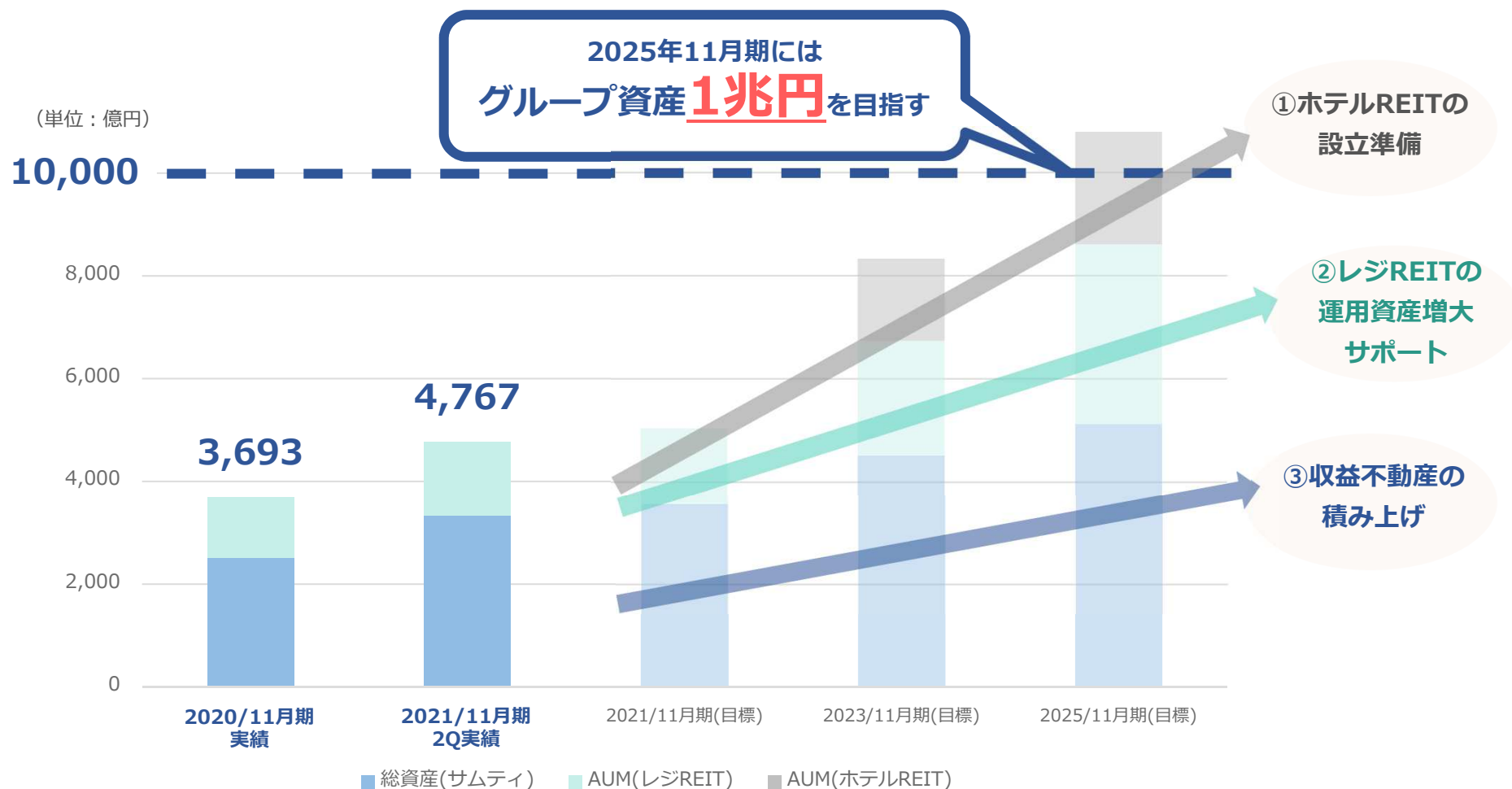
● 販売開始住戸の詳細

概要	THE SAKURA PJとして、VinHomes Smart Cityの全58棟中4棟 (37~39階建て：総戸数3,620戸) の分譲住宅事業に参画中。
所在地	Thang Long大通り Nam Tu Liem 区、ハノイ市
状況	建設中
竣工・引渡	2022年中旬～2023年中旬
専有面積	35 - 90㎡
間取り	スタジオ / 1LDK / 1LDK + 1 / 2LDK / 2LDK + 1 / 3LDK ※

※物件データは全販売対象住戸のものを表記しています

- 総資産の増加により、3Qにおけるグループ資産<sup>※</sup>は、前期末と比較して、1,074億円 (+29.0%) 増大。
- 2025年11月期までに着実な資産増大化を図るべく、下記の①～③のテーマで戦略的な取り組みを推進中。

※ グループ資産：当社の総資産額 + REITのAUM（運用資産残高）を加算して算出。またREITのAUMは2021年5月末時点

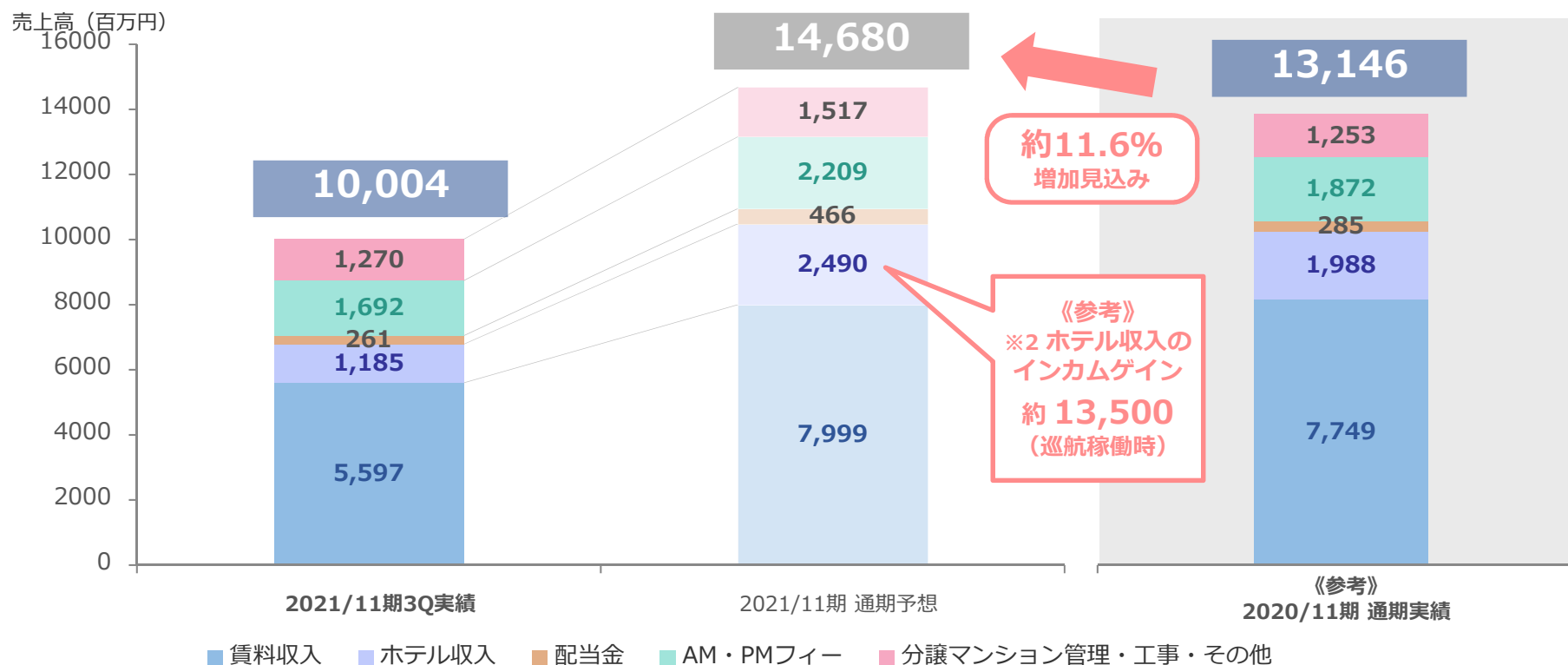




<今後の見通しについて>

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

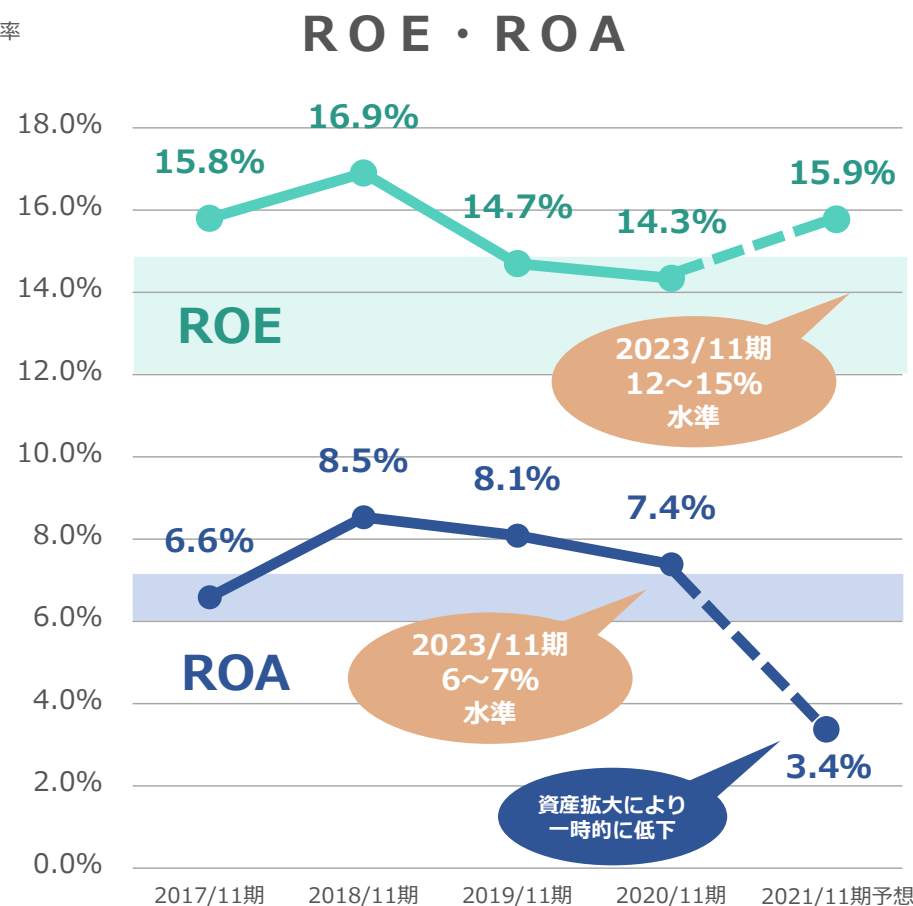
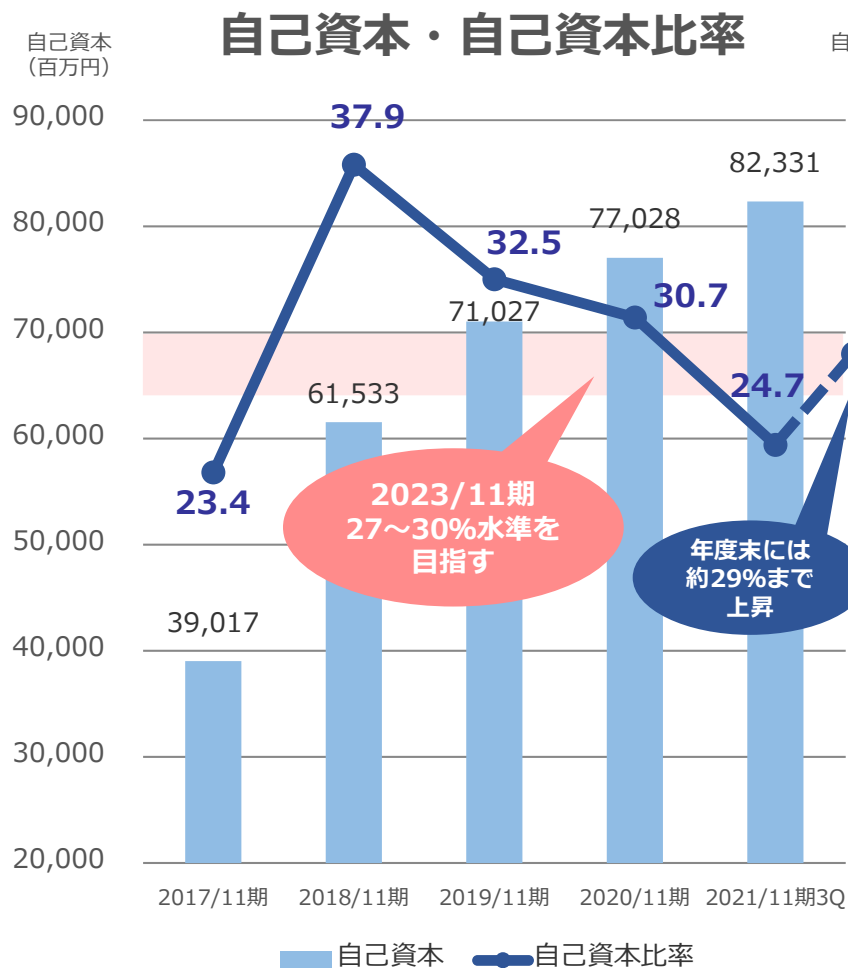
インカムゲイン<sup>※1</sup>の推移と今期予想



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



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



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

---

**2021年11月期  
市場環境および当社の環境認識について**

---

- 幅広い事業領域・全国ネットワークを有する当社グループの外部環境は良好であると認識。エリア・アセット等での経営資源の分散を図り、安定的な財務基盤の維持、および事業ポートフォリオ形成を推進。
- ホテルでは、アフターコロナを見据えたプレーヤー選別が既に始まっており、事業機会獲得の機運は高まっている。今後の環境変化に有事即応し、将来的なポテンシャルの高い案件を厳選した事業展開を図っていく。

テーマ	当社グループの環境認識	具体的な動き
レジデンス	<p><b>投資意欲は極めて堅調（過熱気味）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃料水準・稼働率に大きな変化はない</li> <li>✓ 国内の低金利環境は今後も当面続く見通し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 外資系不動産ファンドの投資意欲の高まり</li> <li>✓ 安定したキャッシュフローを生み出すアセットはキャップレートが低下傾向</li> </ul>
ホテル	<p><b>マーケット復活への期待感が高い</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ワクチン接種の普及により、明るい兆しが見えてきており、国内旅行意識の高まりが期待できる</li> <li>✓ 政府は今後、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ことが見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 急速な投資意欲の改善</li> <li>✓ キャップレートはコロナ以前と変動ない</li> <li>✓ オペレーターの運営力の差が顕在化</li> <li>✓ 新規開業するホテルの減少</li> </ul>
オフィス	<p><b>東京都心部と地方での二極化が進む</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 都心部ではテナントの縮小ニーズにより賃料に先安観</li> <li>✓ 地方都市や中小規模オフィスは、それほど悲観的な状況に陥っていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ キャップレートはコロナ以前と変動ない</li> <li>✓ テレワーク実施率の地域格差</li> <li>✓ 出社とテレワークを併用する勤務体制への移行</li> </ul>
ファイナンス環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 調達環境は依然として良好</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ コロナ以前の融資環境に戻っている</li> </ul>

---

**2021年11月期 第3四半期  
業績サマリー**

---

### 前期 | 2020年11月期（39期）までの振り返り

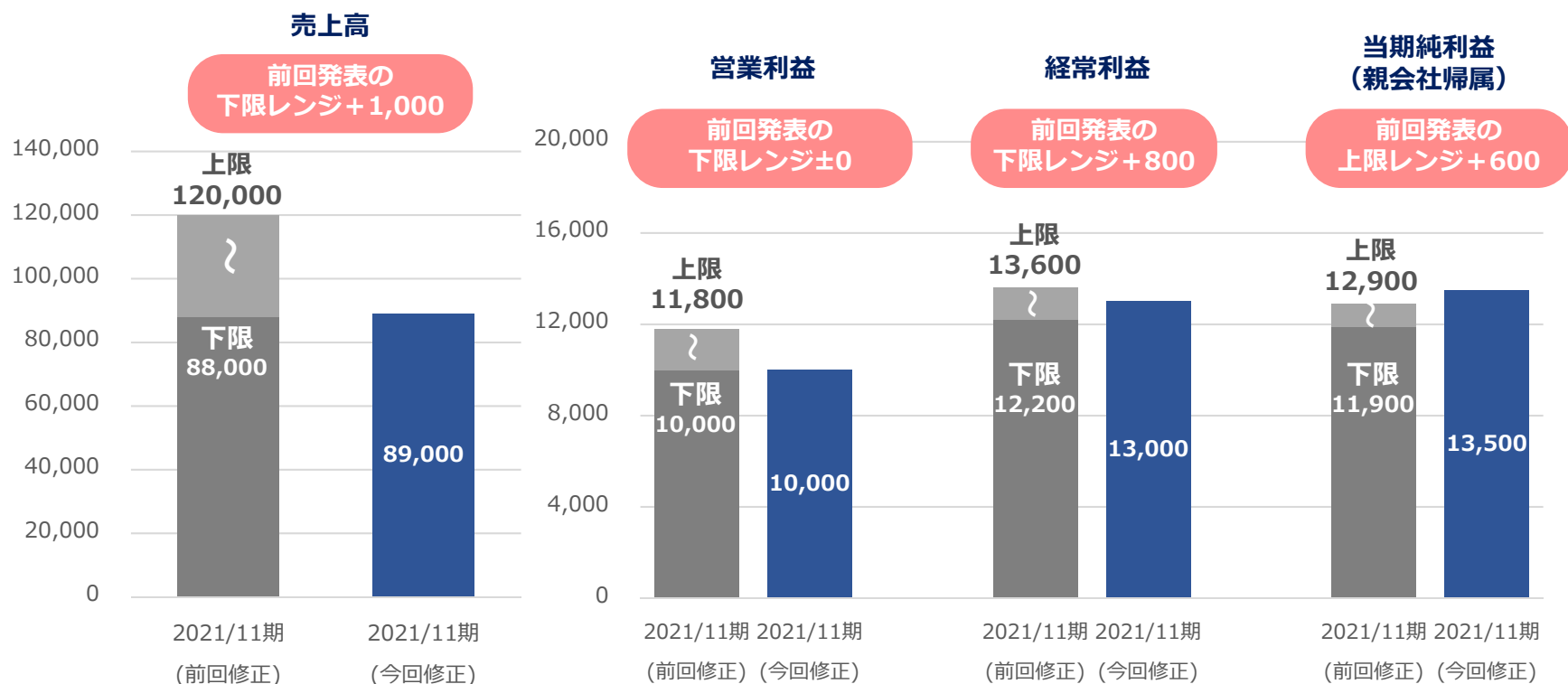
- ① コロナ禍によるマーケット変動を受け、当社グループは予定していたホテルREITの設立を延期し、売却予定物件の入れ替えによる計画変更を実施。  
その結果、当初計画よりも高い収益を実現することができ、8期連続の過去最高益を達成。
- ② ホテルREITへの物件供給による売却益、およびAM受託によるフィーの積み上げは翌期以降へ。

### 今期 | 2021年11月期（40期）の概要

- ① 事業環境の変化を鑑み、収益モデル転換を図る目的で、本年1月に中計の見直しを実施。
- ② 今後5カ年の投資計画、およびKPI目標の達成に向け今期は、インカムゲインの最大化を企図した、「資産保有型」ビジネスへ転換。
- ③ 資産拡大を加速度的に推進するにあたり、前期の計画変更によって売却を余儀なくされたレジデンスの補充を今期に重点的に実施。収益用不動産と開発用地の取得を共に強化。
- ④ 前期売却予定であったホテルは、ホテルREIT設立に伴い来期（41期）に売却予定。転換期ではあるものの、当期純利益およびEPSには強いこだわり持ち、今期の事業活動を邁進中。

株主利益の最大化を堅持しつつ、構造改革を実施  
9期連続の最高益を更新予定、かつ連続増配も継続

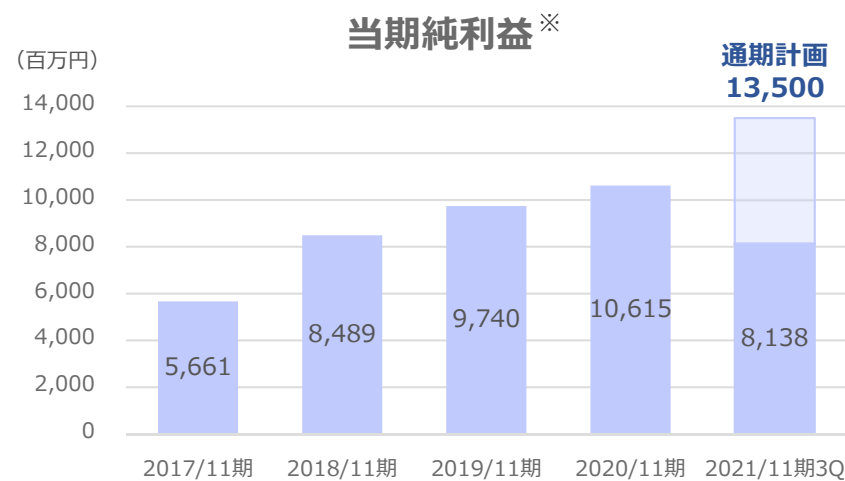
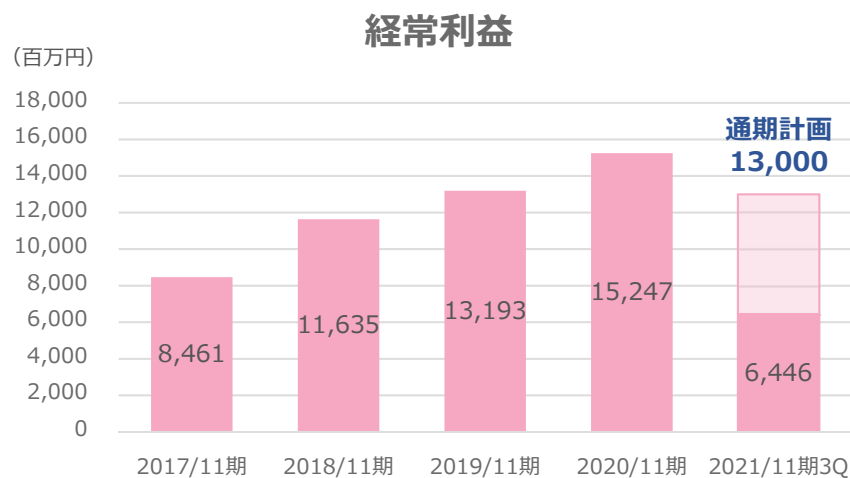
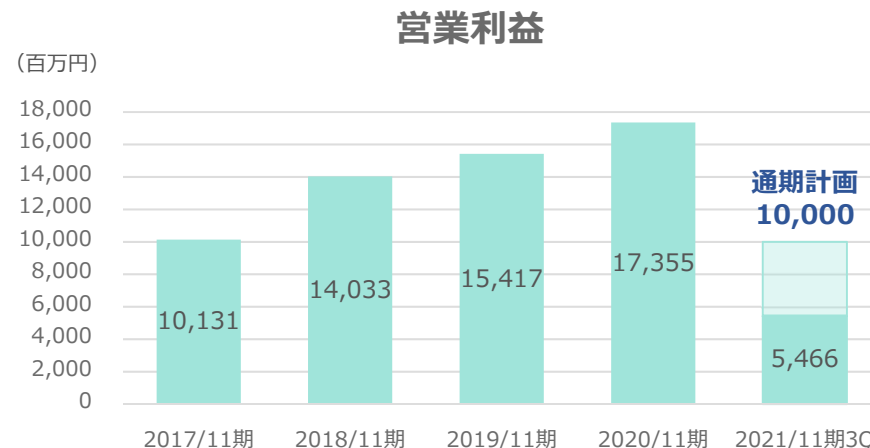
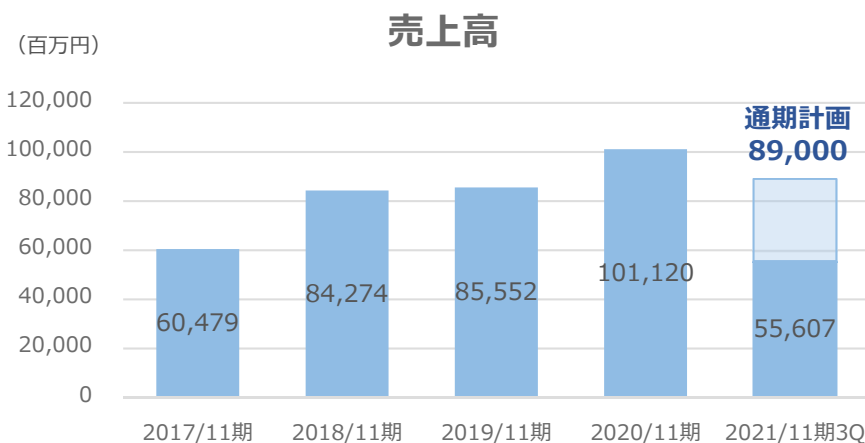
- 今期3回目の業績予想修正を実施。年度末を迎え、確度の高い集計が実施できる見込みから、レンジ形式から特定値へ計画修正。純利益については前回修正時のレンジ幅を押し上げ。**9期連続の増益を達成見込み。**
- 上記の業績予想修正を踏まえ、配当性向30%を目途とした配当予想の修正を実施。**さらなる増配を予定。**  
**期末配当を47円から51円に4円増額し、年間配当金合計額は90円。**（参考／中間：39円）



増益の主な理由

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

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



※親会社株主に帰属する当期純利益

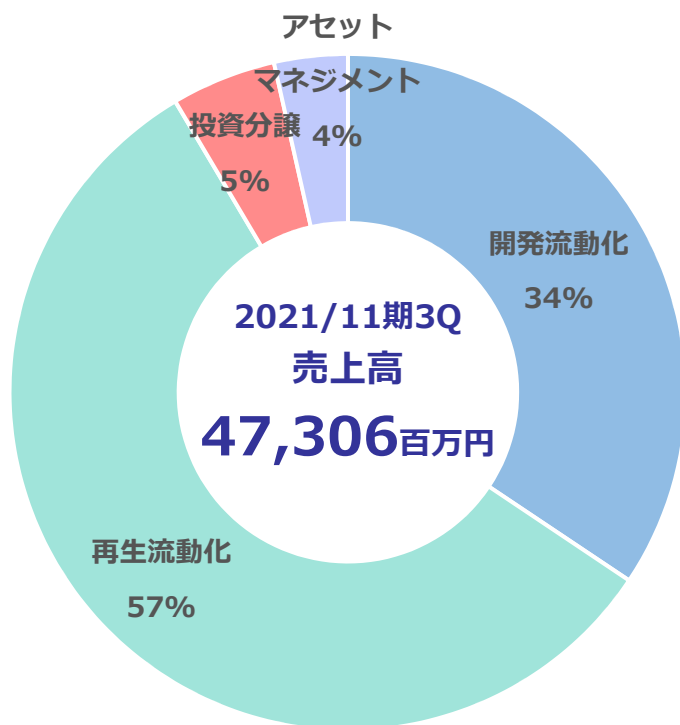
---

**2021年11月期 第3四半期**  
**不動産事業**

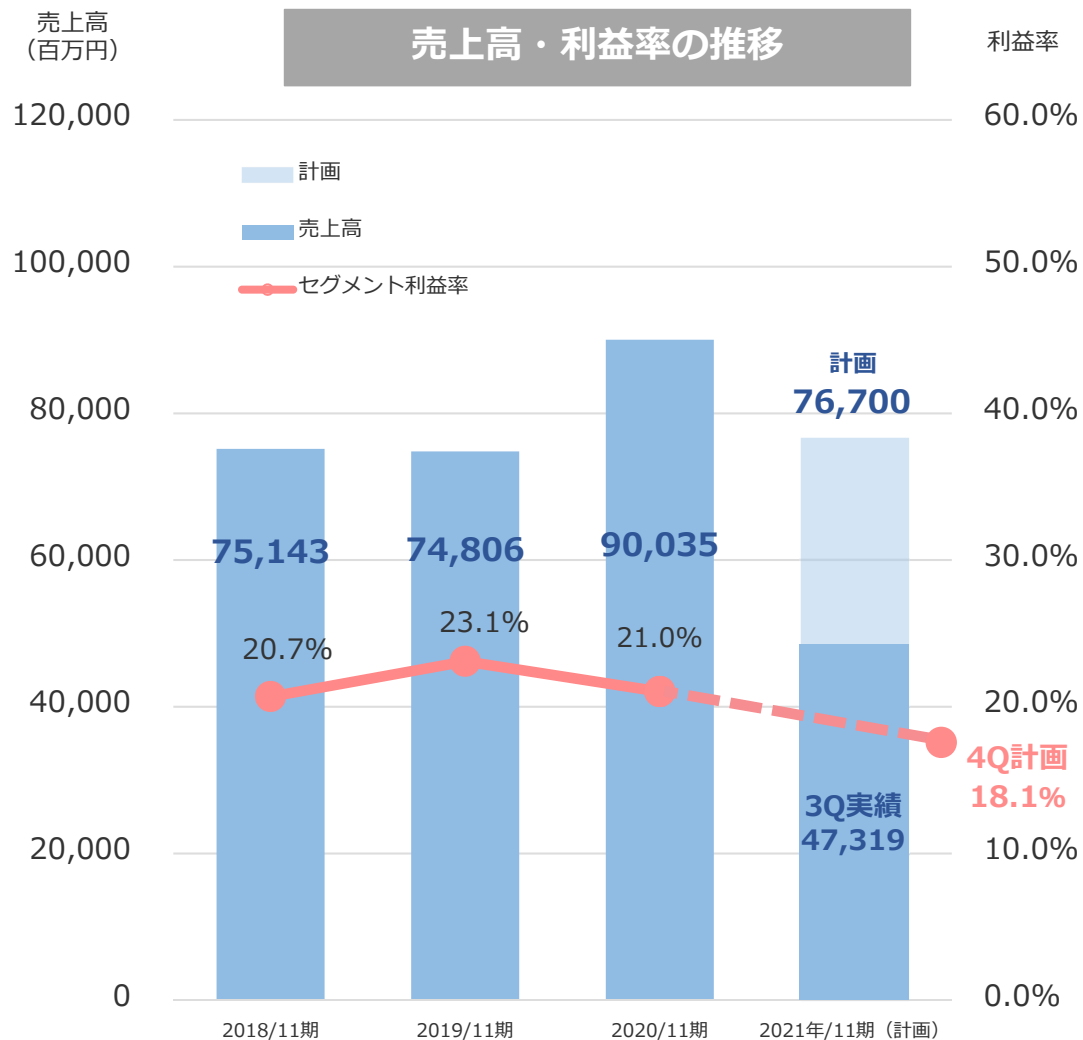
---



区分別売上高



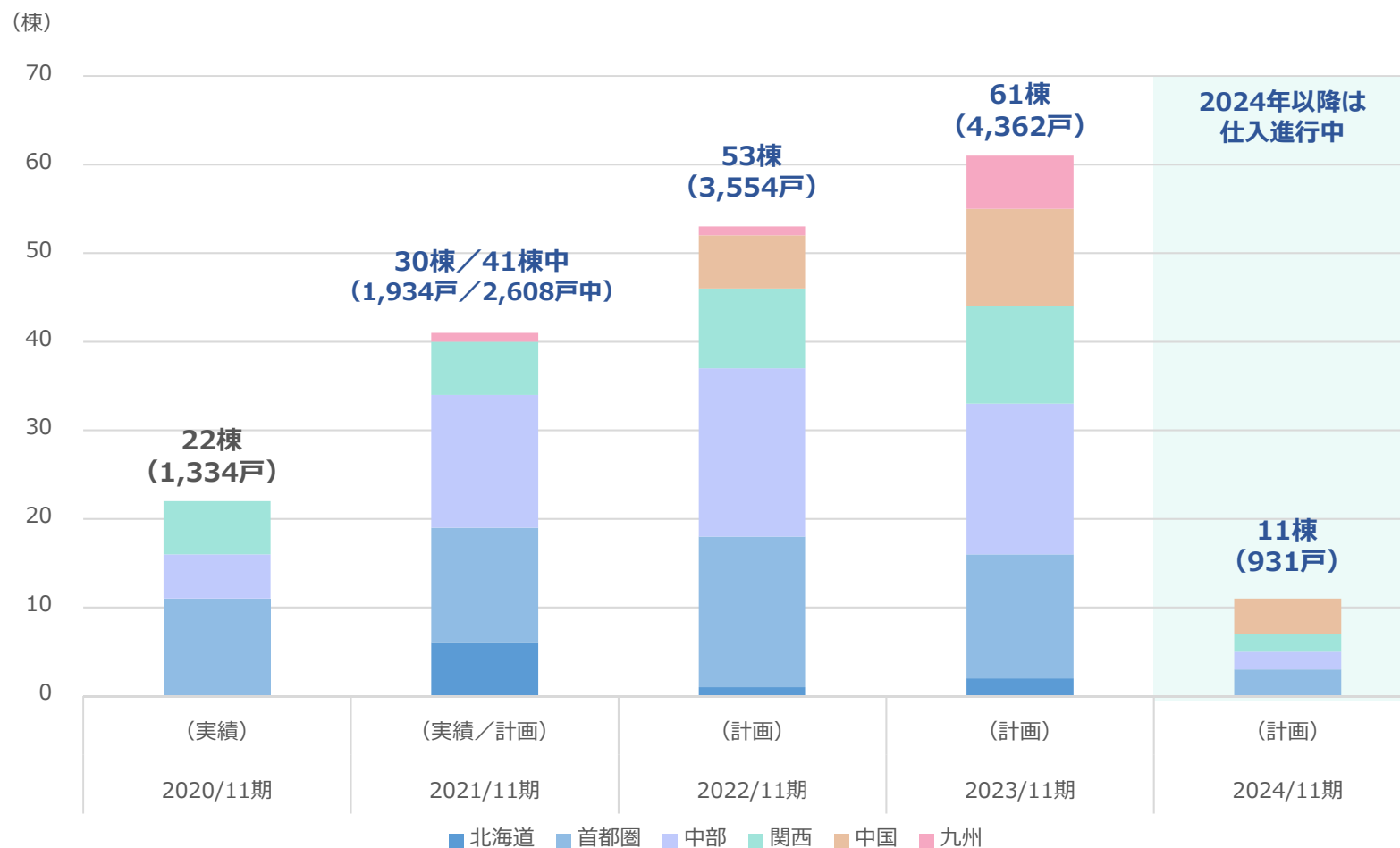
売上高・利益率の推移



(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

## 【不動産事業】レジデンス開発計画

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



(注) S-RESIDENCE・投資分譲の開発実績の合計

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

種別	開業年度	P J 名称 (仮称)	所在地	室数	開業 (竣工) 予定
ホテル	2021年	オークウッドホテル京都御池	京都市中京区	120	2021年10月1日開業
		<b>計 1棟</b>		<b>120</b>	
	2022年以降	(仮称) ホテル飛騨高山PJ	岐阜県高山市	161 (予定)	2022年冬
		(仮称) 羽田ホテルPJ	東京都大田区	363 (予定)	2023年秋
		(仮称) シックスセンス京都	京都市東山区	81 (予定)	2024年春
<b>計 4棟</b>		<b>685~705 (予定)</b>			
オフィス	2024年	(仮称) 大通西5丁目Ⅱ オフィスビルPJ	札幌市中央区	-	2024年
<b>計 1棟</b>					

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



オークウッドホテル京都御池  
エントランス



オークウッドホテル京都御池  
客室：スタジオデラックス



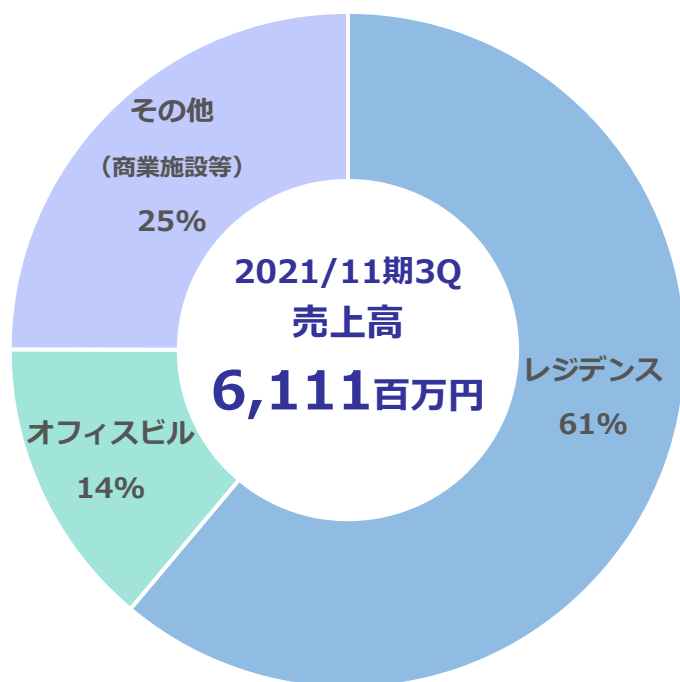
オークウッドホテル京都御池  
ロビー

---

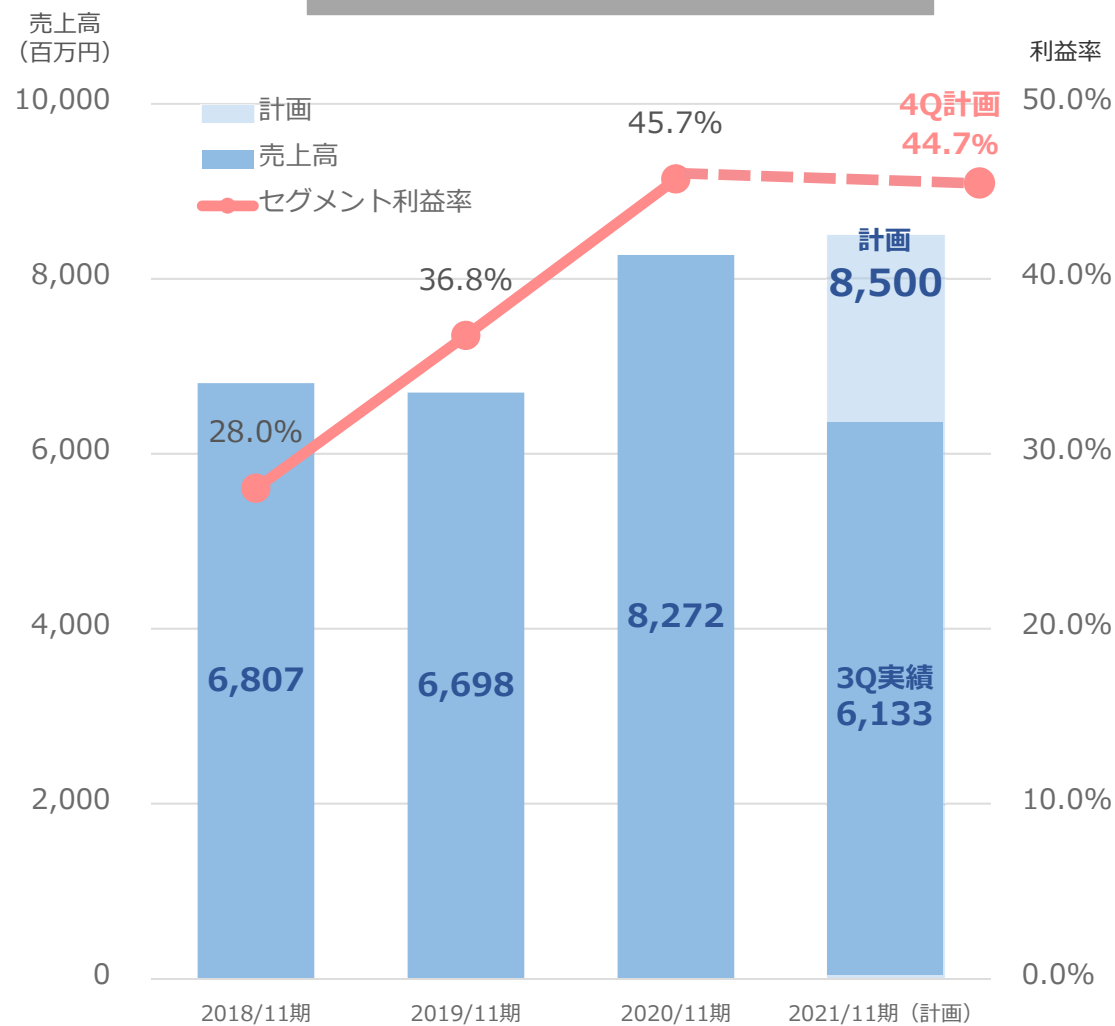
**2021年11月期 第3四半期**  
**不動産賃貸事業**

---

区分別売上高



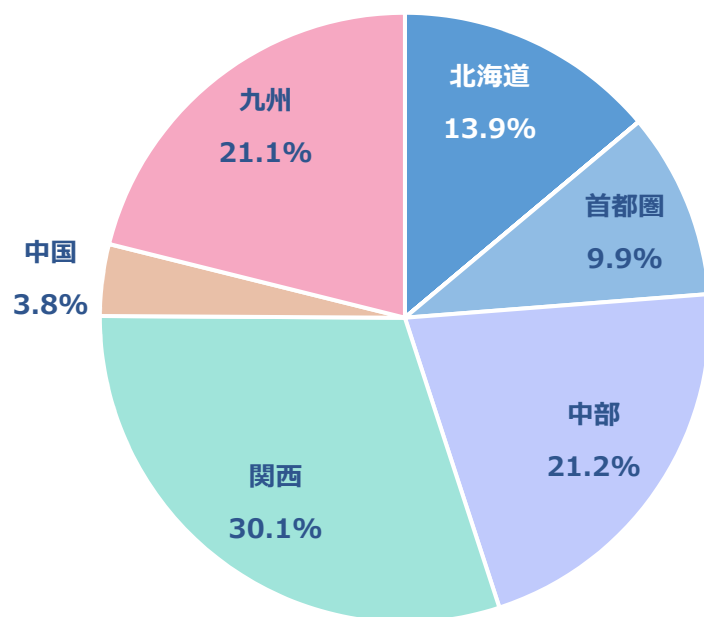
売上高・利益率の推移



(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

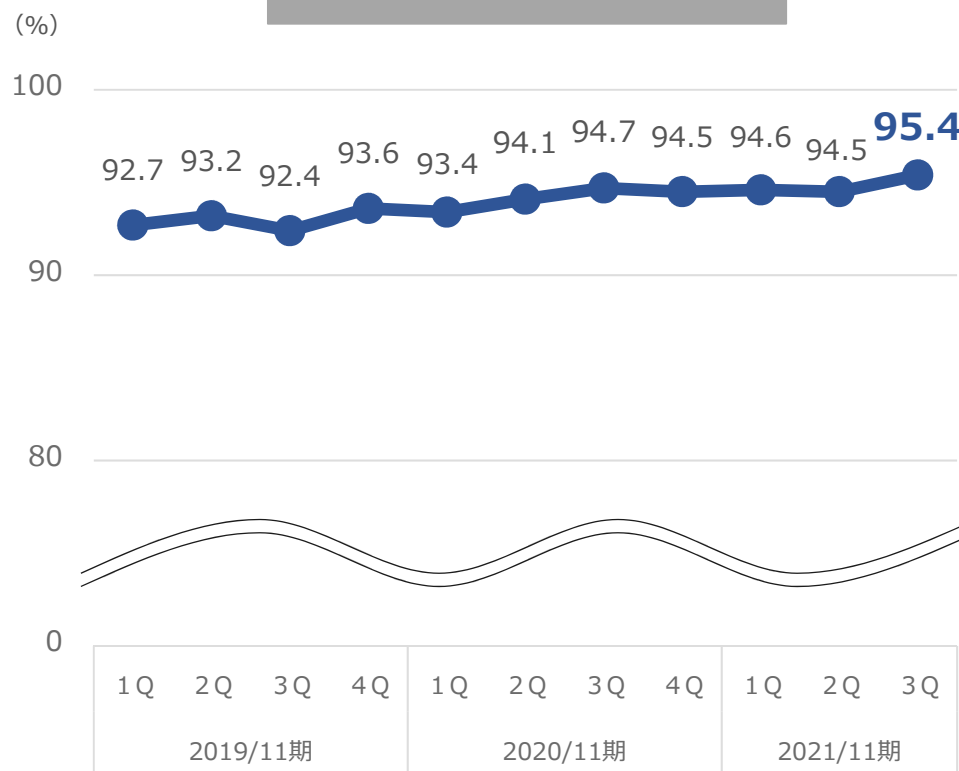
- 賃貸不動産を全国主要都市に分散して保有し、バランスのとれたポートフォリオを構築。
- レジデンス稼働率は95%付近の高い水準を維持し、安定収益を継続的に獲得できる状況が続いている。

### 地域別保有資産の割合



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

### レジデンスの稼働率推移



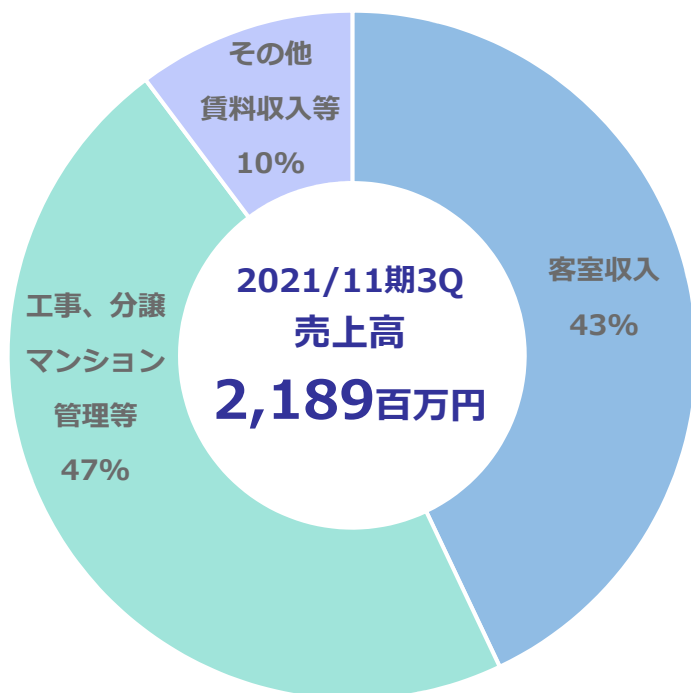
(注) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率  
 面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／総賃貸可能面積  
 ※新築で取得し、一定の期間を経過していない等、特殊な物件は集計対象外

---

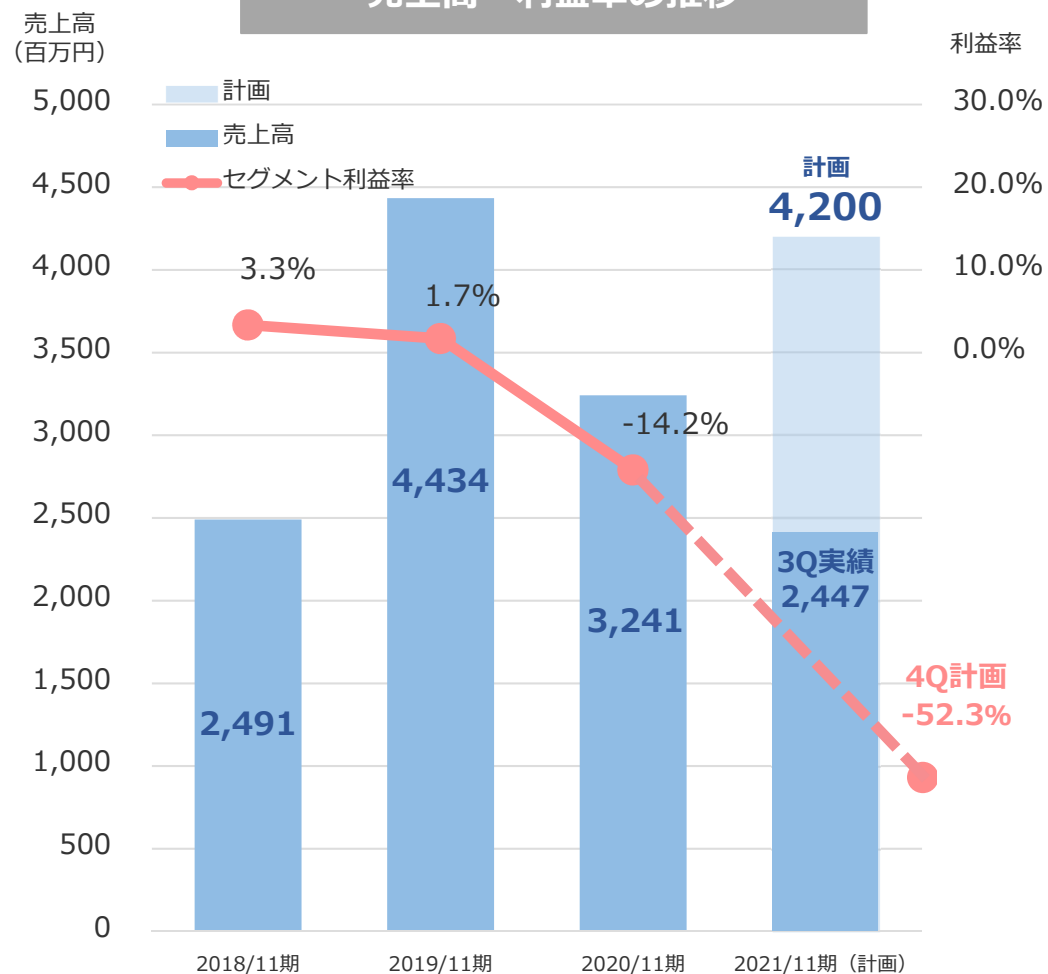
**2021年11月期 第3四半期**  
**その他の事業**

---

区分別売上高



売上高・利益率の推移

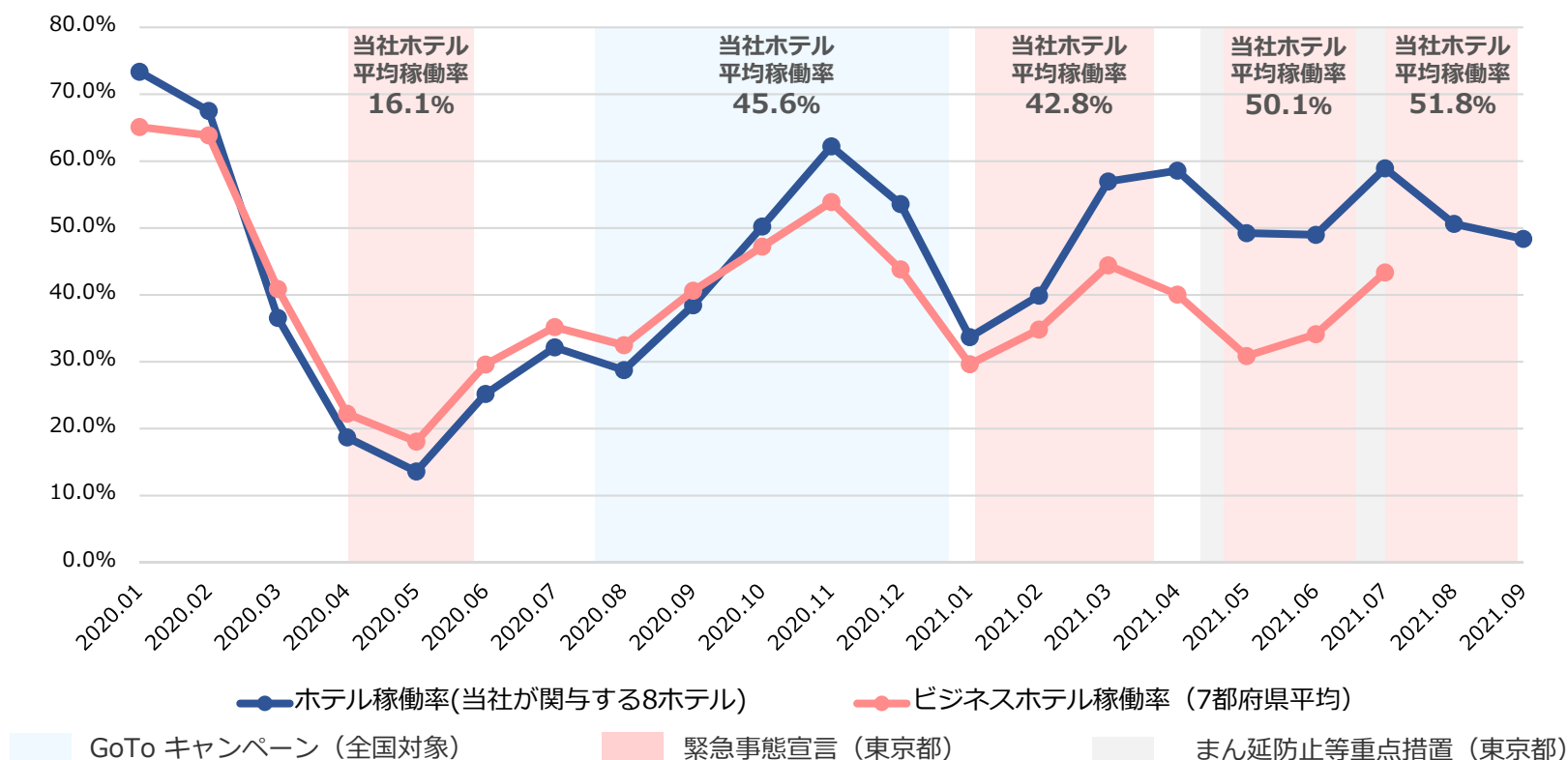


(注) 左側の詳細セグメント売上高は、セグメント間取引調整前を、右側の売上高は、セグメント間取引調整後の金額を記載



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

### ホテル稼働率の推移



出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

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

---

**2021年11月期  
REIT関連の取り組み**

---

- ホテルREIT「サムティ・ジャパンホテル投資法人」を11月9日に設立。**来春～来夏にIPOを目指す。**
- 当社グループが関係するホテルの収益力強化に努め、稼働中の物件を中心に、組入資産として売却を検討。
- 開発中案件に加え、WM社からのパイプラインサポートを通じて、継続的かつ魅力ある資産拡大に寄与する。

## 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3,400億円規模

※金額は2021年6月に当社にて試算。以下の物件すべてが投資法人に提供されることを確約するものではありません。

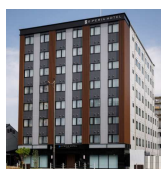
### 稼働中 (13物件)



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



エスペリアホテル福岡中洲



オークウッドホテル京都御池



センターホテル東京



GOZAN HOTEL  
(京都)



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 (4物件)



(仮称) シャングリ・ラ京都二条城

(イメージ)

羽田  
ホテル P J

飛騨高山  
ホテル P J

金沢  
ホテル P J

今期より事業開始。シャングリ・ラグループとの共同事業による、2024年竣工予定の旗艦物件を将来的に組入予定。

### 売却済・優先交渉 (2物件)



アゴーラ  
京都烏丸



アゴーラ  
京都四条

### WM社 優先交渉権 (10物件) ※



WM社の保有物件に  
優先交渉権を付与

パイプライン  
サポート物件として  
ポートフォリオに  
組み入れ予定。

※.詳細については、  
今後協議の予定です

---

## トピックス

---

- 2021年5月25日、ホテルの再生・開発に強みを持つデベロッパーである、**ウェルス・マネジメント株式会社**（以下：WM社）と、**ホテル開発事業等における協働などを目的とした、資本業務提携契約を締結。**
- 7月30日にはWM社の筆頭株主である合同会社アクアマリンの保有株式の全株（発行済株式数の32.02%）を取得し、**同社の持分法適用会社化を実施。**持分法適用化に係る負ののれんの概算額として、当連結会計年度内に営業外収益が発生する見込み。

● 資本業務提携の概要

WM社の概要



WEALTH  
MANAGEMENT

上 場 : 東証二部（証券コード：3772）  
 事 業 内 容 : 不動産業  
 所 在 地 : 東京都港区赤坂一丁目12 番32 号  
 代 表 者 : 代表取締役社長 千野和俊  
 資 本 金 : 987,243千円  
 設 立 : 1999 年12 月  
 発行済株式数 : 8,526,200 株

業務提携の内容

- ① 当社グループが設立を進めているホテルREITの組成等を含むAM事業の連携強化
- ② 当社グループとWM社を共同スポンサーとするホテルREITに関する協働
- ③ WM社グループが組成するホテル開発ファンドにおける共同投資を含む協働
- ④ WM社グループのホテル開発事業における支援
- ⑤ その他関連業務の支援

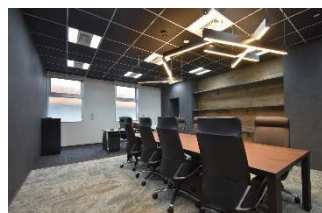
戦略的な資本業務提携により、事業シナジーを創出

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

## 大阪本社および大阪本店の移転 (2021年9月13日より業務開始)

所在地：大阪市淀川区西宮原 1-8-39 S-BUILDING新大阪

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



＜執務室＞  
セキュリティ対策の強化



＜執務室＞  
フリーアドレス制を採用



ニューノーマル対応の  
ビデオ会議ブースの設置



リフレッシュスペース



S-BUILDING新大阪  
(当社開発物件)

## 大阪本店 神戸営業所の開設 (2021年8月2日開設)

所在地：神戸市中央区磯上通 8-3-5 明治安田生命神戸ビル7F

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



エントランス



ビデオ会議  
ブース

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

サムティグループ 新スローガン

# 不動産を、超えてゆけ。

## 企業ステートメントも決定！

「この場所に、木を組み合わせて住もう」  
はじめてそう考えた人類は、  
きっと異端者として笑われたでしょう。  
でも、そんな非常識の積み重ねが、  
いまをつくってきました。  
私たちサムティは、不動産の異端者でありたい。  
「その手があったか」と世界を驚かせたい。  
まだ見ぬ挑戦に、心をおどらせ飛びこんでいく、  
サムティに、ご期待ください。

## ～スローガンに込めた思い～

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

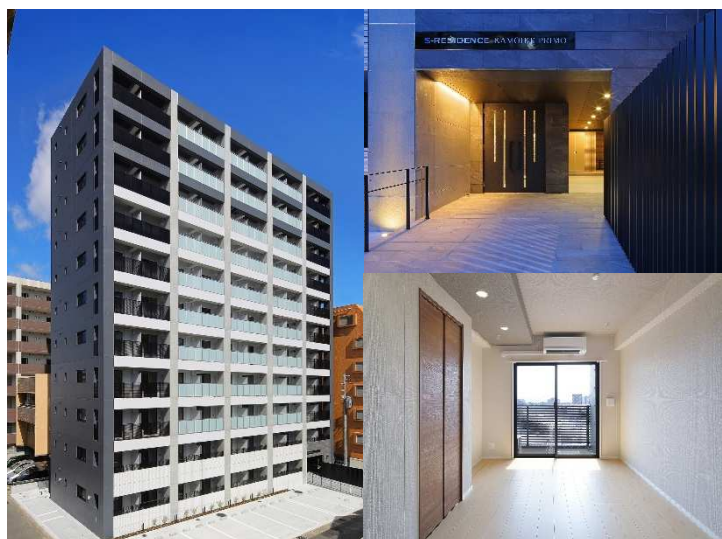
「**超える**」とは、いままでの常識やルールにとらわれずに発想し、ブレイクスルーを起こすことで、想像以上の結果を生み出す一連のアクションのことを指します。

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



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

## ● 物件概要



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

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

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

(注) レジデンス開発計画の詳細はP.34を参照



## シックスセンス京都プロジェクト

### 概要

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

### 今後の展望

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



ロビー（イメージ）



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



客室：プレジデンシャルスイート  
マスターベッドルーム（イメージ）

(注) イメージは変更される可能性があります。

## オークウッドホテル京都御池

(2021年10月1日開業)



外観

### ホテルのコンセプト

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

### 今後の展望

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

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



客室：スタジオスーペリア

---

## 株価の推移と株主還元

---

## サムティ株価の推移（2017年～2021年11月1日）

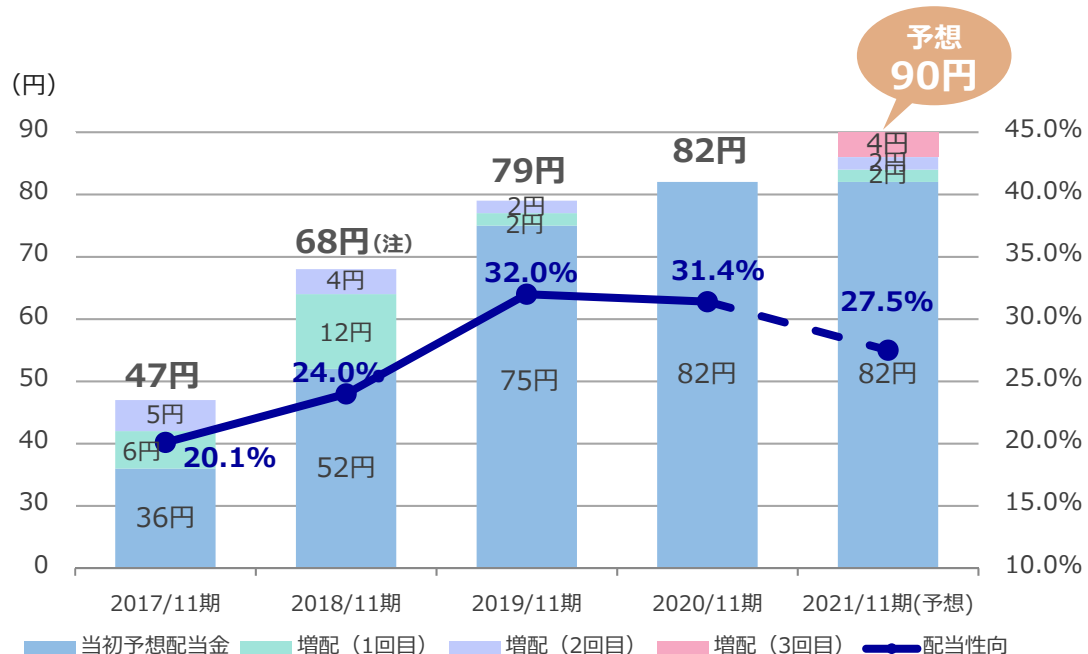
- 2020年4月3日の1,057円をボトムに、その後順調な回復基調となっており、直近は2,500円付近で推移。
- 株式時価総額は1,000億を突破。



### 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)5期連続の増配を予定。  
業績予想の修正を踏まえ、業績等を総合的に勘案し、配当予想の修正を9月30日に実施。

(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日付ライセンス・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 (2022年より内容を拡充予定)

11月末現在の株主名簿記載の株主様を対象に、当社が関与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。優待内容の詳細については、当社ホームページをご確認ください。



#### 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の皆様へ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)

- 当社グループの関与するホテルでの、無料宿泊にご利用いただける株主優待券をお届けしています。
- 11月末現在の株主名簿記載の株主様を対象に、毎年2月下旬頃に発送しております。（翌年2月末まで有効）

## 優待券の発行枚数

所有株式数	株主優待券発行枚数※
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

※優待券は13ホテル共通  
株主様ご本人およびご家族様ご利用可



イビスタイルズ名古屋



メルキュール京都ステーション

## 対象ホテル一覧

No.	ホテル名称	所在地	無料宿泊必要枚数※
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

※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、上記の人数分の枚数をご利用頂くか、差額分のご精算が必要

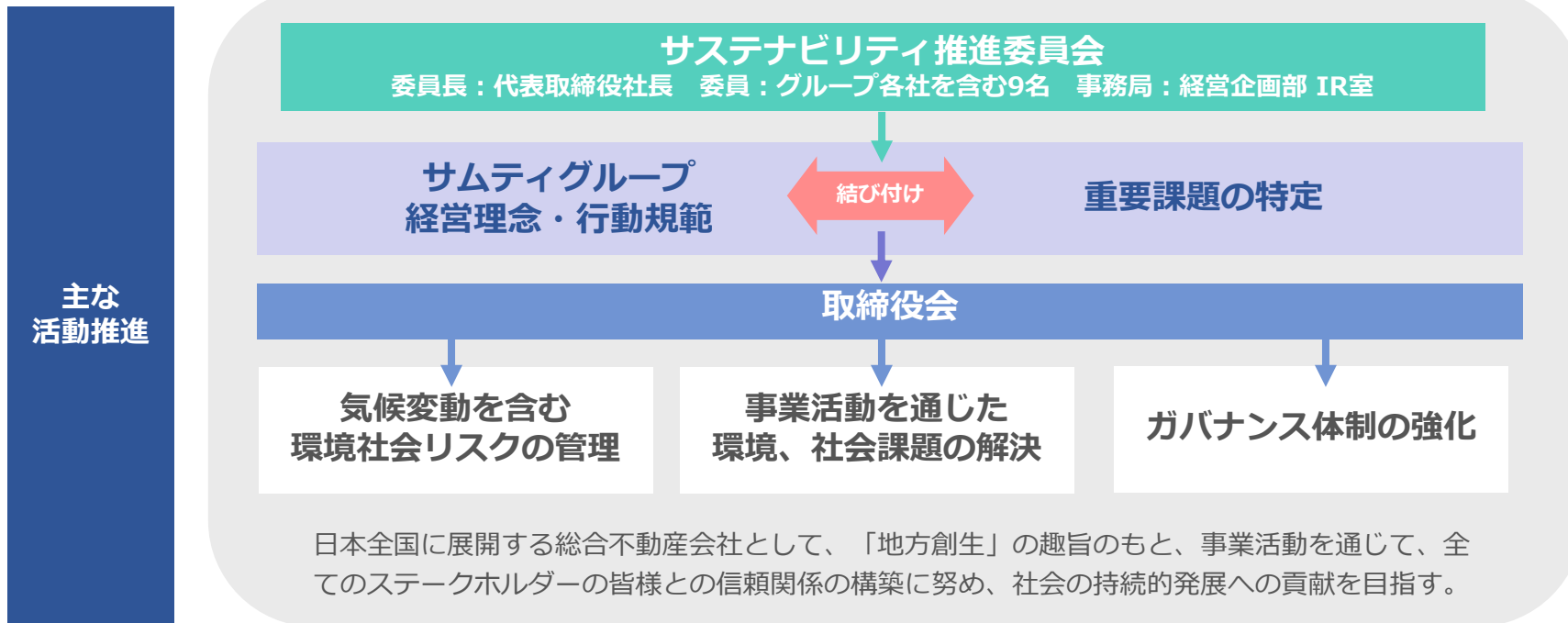
---

## サステナビリティへの取り組み

---





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



**現在までの取り組み事例**

**環境認証の取得に向けた対応**

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

**大阪ゼロカーボンファウンデーションへの参画**

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






---

---

## 広報活動の展開

---

## TVCMの放映

♪ サムティサムティあなたのそばに  
サムティサムティ街のどこかで ♪

知名度向上施策の一環として2017年4月よりTVCMを放映しています。  
「柴犬まる」を起用、2021年12月7日より第3弾「全国津々浦々」編が  
スタート。CMを見て癒され、また、思わず口ずさんでしまうような  
CMソングで多くの皆様に親しんでいただいています。



## CM放映番組

- ▶ テレビ東京系列/BSテレ東  
「Newsモーニングサテライト」  
(毎週月～金曜日 朝5時45分～7時5分)
- ▶ BSフジ「プライムニュース」  
(毎週月～金曜日 夜8時～9時55分)

## 【柴犬まる】のプロフィール



岐阜県出身の柴犬。写真共有SNS「Instagram」  
のフォロワーは250万人を超える。  
単行本やフォトカレンダー、スマートフォン用ア  
プリアなどが発売されているほか、テレビにも多数  
出演。2015年11月、都道府県で犬としては国  
内初となる三重県の観光大使に就任。2016年4  
月にはタイム誌による「最も影響のある動物100  
(These Are Time's 100 Most Influential  
Animals of 2016)」に選出されている。

## 広告の掲出

大阪・道頓堀、御堂筋線新大阪駅、京セラドーム、広島、福岡の中心地などに看板広告を掲出しています。



---

---

## Appendix

---

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

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

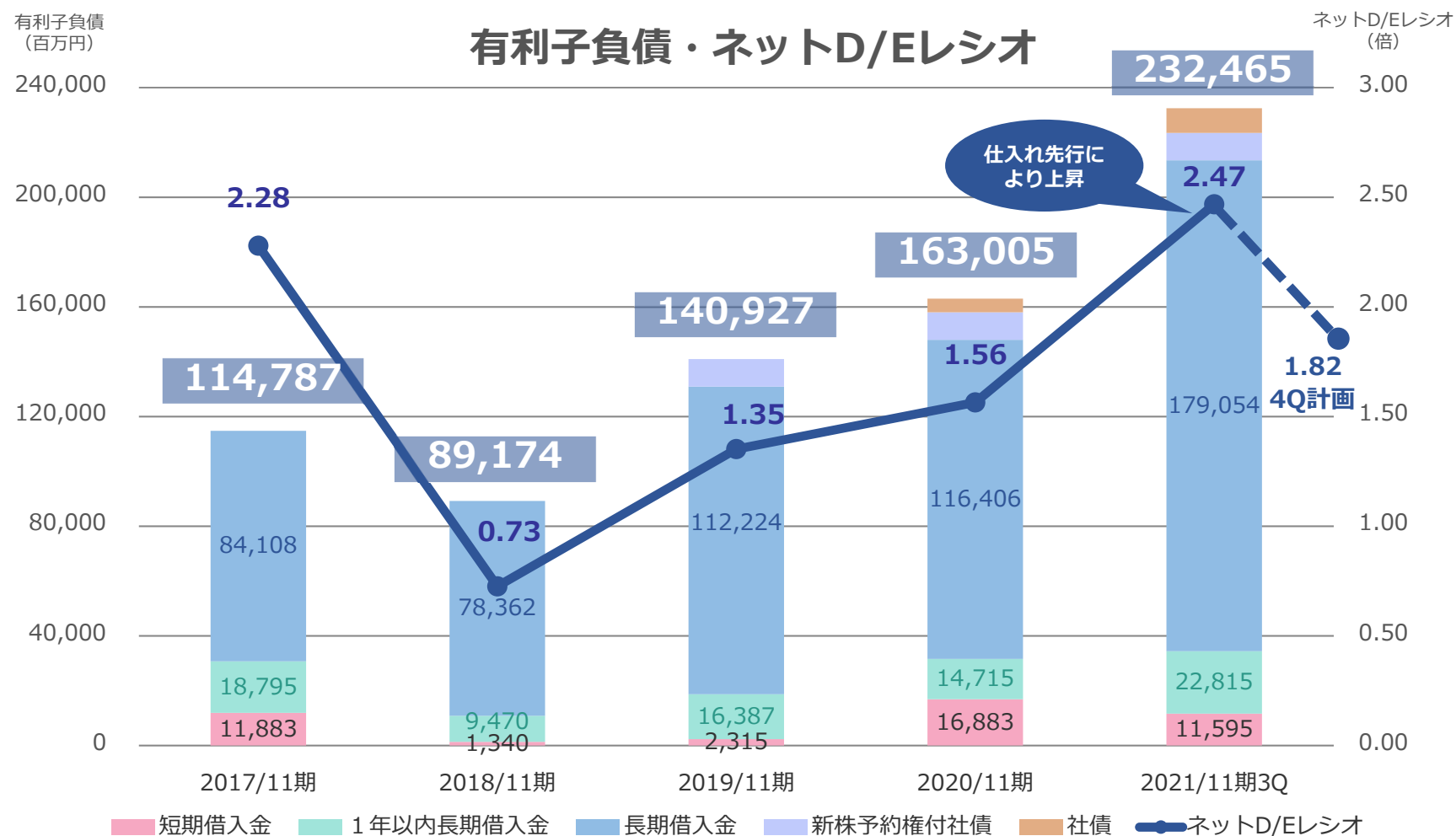
※ 販売用不動産に係る会計方針の変更により、四半期連結損益計算書の組替を反映した数値で記載

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

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

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

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



(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

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

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

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

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

取得金額ベース（進捗）

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

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

(注) 土地の取得金額ベース

取得件数ベース（地域別）

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

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



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

売却件数ベース（進捗）

売却種別／計画	通期計画	2021/11月期3Qまで		売却予定	実績 + 売却予定	
		実績	進捗率			進捗率
開発流動化 計	21件	5件	23.8%	11件	16件	76.2%
（うち S-RESIDENCE）	(19件)	(3件)	-	(11件)	(14件)	-
（うち ホテル）	(2件)	(2件)	-	-	(2件)	-
再生流動化	33件	26件	78.8%	9件	35件	106.1%
投資分譲 ※	2件	2件	100.0%	-	2件	100.0%
固定資産	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>56件</b>	<b>33件</b>	<b>58.9%</b>	<b>20件</b>	<b>53件</b>	<b>94.6%</b>

※ 投資分譲については販売中物件を棟単位ベースで集計

売却件数ベース（地域別）

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

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

### 取得金額ベース（進捗）

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

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

### 取得件数ベース（地域別）

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

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

## 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	41,074,340 株
株 主 数	普通株式	31,369 名

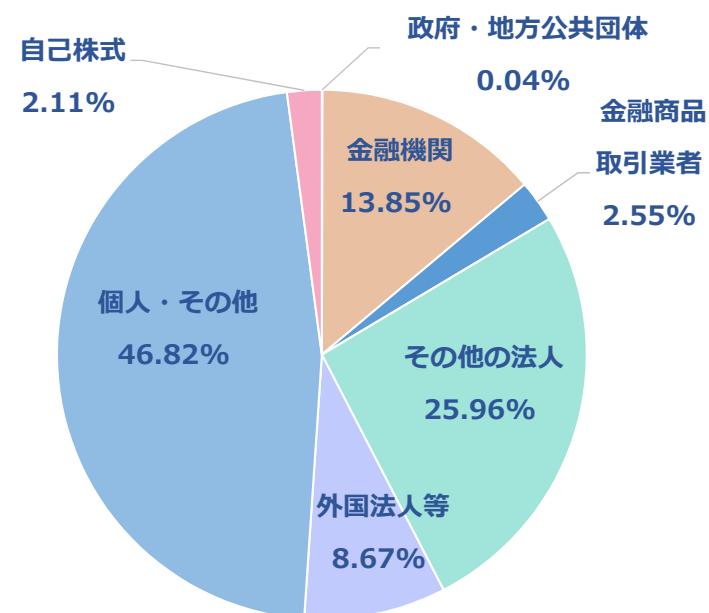
## 大株主（上位10名）

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	17.26%
森山 茂	3,006,372	7.48%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	1,992,600	4.96%
個人	1,505,566	3.74%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.11%
有限会社剛ビル	1,220,000	3.03%
個人	1,208,000	3.00%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	925,700	2.30%
江口 和志	803,624	2.00%
有限会社ファイブセクト	689,800	1.72%
<b>合 計</b>	<b>19,542,804</b>	<b>48.60%</b>

※上記のほか、当社所有の自己株式866,862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。

## 所有者別株式分布

所有者	株主数	株式数	比率 (株式数)
政府・地方公共団体	1名	15,000	0.04%
金融機関	29名	5,689,050	13.85%
金融商品取引業者	29名	1,048,514	2.55%
その他の法人	233名	10,661,650	25.96%
外国法人等	181名	3,560,805	8.67%
個人・その他	30,895名	19,232,459	46.82%
自己株式	1名	866,862	2.11%
<b>合 計</b>	<b>31,369名</b>	<b>41,074,340</b>	<b>100.00%</b>



- 
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性および安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
  - 本資料は、発表日現在において入手可能な情報から、当社の現在の計画、業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しには、将来において業績に影響を与え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

---

