



# 決算説明資料

---

2021年11月期 第2四半期



S-RESIDENCE円山表参道（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. 市場環境および当社の環境認識について</b> . . .    | <b>P. 04</b> | <b>7. 2021年11月期第2四半期<br/>セグメント別連結決算概要</b> . . . | <b>P. 31</b> |
| ✓ セグメント別の市場環境                         |              | ✓ 2021年11月期第2四半期セグメント別連結決算 概要                   |              |
| <b>2. 中期経営計画の振り返り</b> . . .           | <b>P. 06</b> | ✓ 【不動産事業】 連結決算概要                                |              |
| ✓ 基本方針およびKPIについて                      |              | ✓ 【不動産事業】 取得実績 – 開発用地                           |              |
| ✓ 事業戦略について                            |              | ✓ 【不動産事業】 販売実績                                  |              |
| <b>3. 中期経営計画の進捗状況</b> . . .           | <b>P. 09</b> | ✓ 【不動産事業】 レジデンス開発計画                             |              |
| ✓ グループ資産拡大における進捗状況                    |              | ✓ 【不動産事業】 ホテル開発計画                               |              |
| ✓ インカムゲイン（賃貸収入等）の拡大への取り組み             |              | ✓ 【不動産賃貸事業】 連結決算概要                              |              |
| ✓ KPI（収益性・健全性）について                    |              | ✓ 【不動産賃貸事業】 取得実績 – 収益不動産                        |              |
| ✓ 投資計画の進捗状況                           |              | ✓ 【不動産賃貸事業】 保有資産の地域別状況、稼働率                      |              |
| <b>4. トピックス・今後の予定</b> . . .           | <b>P. 14</b> | ✓ 【その他の事業】 連結決算概要                               |              |
| ✓ ウェルス・マネジメントとの資本業務提携                 |              | <b>8. 株式の状況</b> . . .                           | <b>P. 42</b> |
| ✓ ホテルREIT設立へ向けた取り組み                   |              | ✓ 株式の状況（2021年5月末日時点）                            |              |
| ✓ （海外事業の状況）THE SAKURA PJ販売開始          |              | <b>9. Appendix</b> . . .                        | <b>P. 44</b> |
| ✓ 外資オペレーターのホテル3棟がグランドオープン             |              | ✓ 新市場区分変更への対応                                   |              |
| ✓ エスペリアホテル福岡中洲の開業日決定・予約開始             |              | ✓ 市場規模  |              |
| <b>5. SRRとの取り組み</b> . . .             | <b>P. 21</b> | ✓ 不動産価格   |              |
| ✓ SRRに対して、追加出資を実行                     |              | ✓ 長期金利  |              |
| <b>6. 2021年11月期第2四半期 連結決算概要</b> . . . | <b>P. 23</b> | ✓ レジデンスの賃料                                      |              |
| ✓ 2021年11月期 事業環境に関する補足                |              | ✓ ホテル稼働率  |              |
| ✓ 業績予想の修正および配当金の修正について                |              | ✓ オフィスの空室率と賃料                                   |              |
| ✓ 2021年11月期第2四半期 事業ハイライト              |              | ✓ 海外の成長率  |              |
| ✓ 2021年11月期第2四半期 業績サマリー               |              |   |              |
| ✓ 2021年11月期第2四半期 連結損益計算書 概要           |              |   |              |
| ✓ 2021年11月期第2四半期 連結貸借対照表 概要           |              |   |              |
| ✓ 2021年11月期第2四半期 財務状況                 |              |   |              |

---

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>   |

---

**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）」の振り返り**

---

- 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

|          |                         |          |                     |
|----------|-------------------------|----------|---------------------|
| <b>1</b> | ※「開発して保有する」<br>ビジネスへの転換 | <b>3</b> | 地方大都市圏における<br>戦略的投資 |
| <b>2</b> | ホテルREIT設立に向けた<br>取り組み   | <b>4</b> | ※海外事業での収益基盤<br>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<br>実績   | 2023/11月期<br>数値目標     | 2025/11月期<br>数値目標     |
|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 売上高<br>(うち、賃料収入等) | 1,011億円<br>(82億円) | 1,700億円<br>(350億円) 水準 | 2,200億円<br>(450億円) 水準 |
| 営業利益              | 173億円             | 200億円 以上              | 350億円 以上              |
| ROE               | 14.3%             | 12.0~15.0% 水準         | 15.0% 水準              |
| ROA※              | 7.4%              | 6.0 ~ 7.0% 水準         | 7.0% 水準               |
| 自己資本比率            | 30.7%             | 27.0~30.0% 水準         | 30.0% 以上              |

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

### 収益構造の転換

【国内事業モデルの変革】  
 キャピタルゲイン（開発利益等）  
 中心から、**安定収益であるインカムゲイン（賃貸収入等）を拡大。**

サステナビリティを重視した収益  
 モデルへ移行。

【海外事業の収益貢献】  
 海外事業への進出により、グルー  
 プの成長性に中長期的視点での貢  
 献が見込まれる。

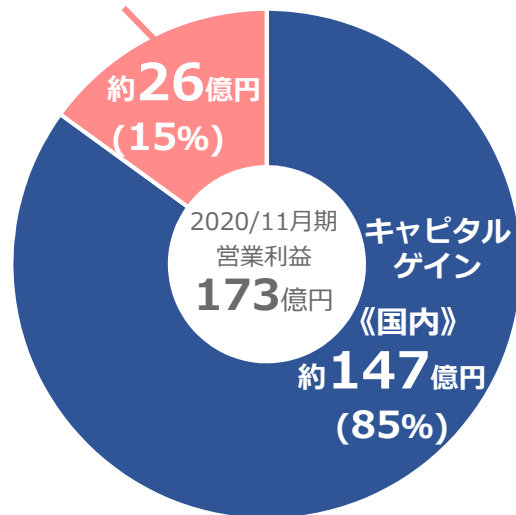
### グループ資産の増大化

【資産規模の拡大】  
 完成物件の保有および、REITの継  
 続的な成長サポートを推進する。

2025年度までに、  
**グループ資産額1兆円※**を目指す

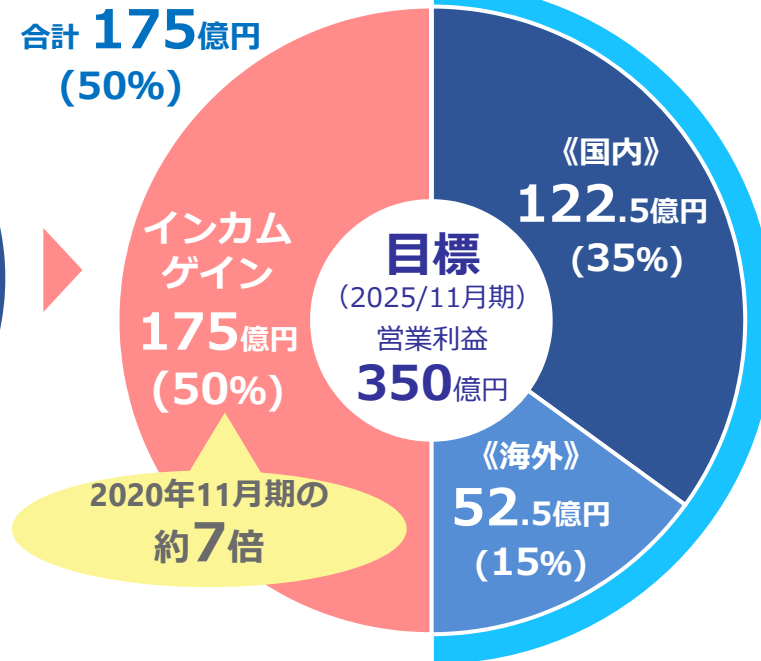
※グループ資産  
 当社の総資産額 + 運用受託するREITの  
 AUM（運用資産残高）を加算して算出

インカムゲイン  
 (保有資産から得られる継続的収入)

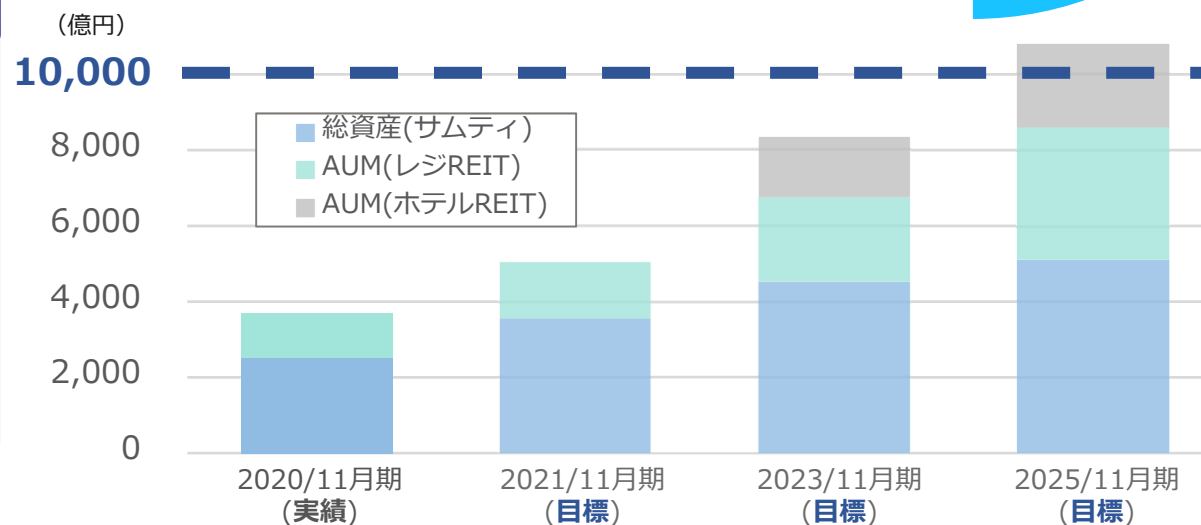


キャピタルゲイン  
 (投資による売買差益)

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





---

---

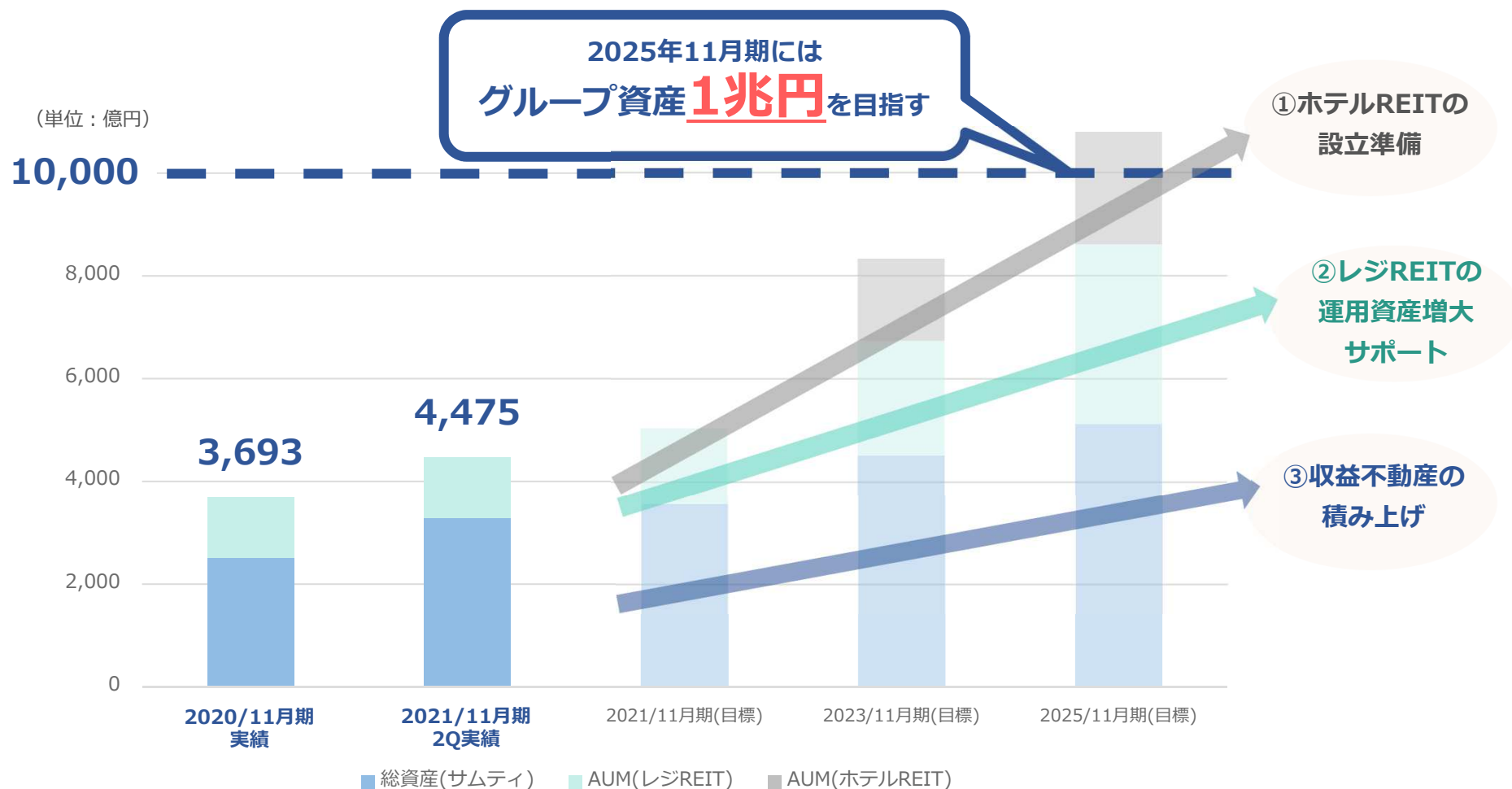
## 中期経営計画の進捗状況

---

---

- 総資産の増加により、2Qにおけるグループ資産<sup>※</sup>は、前期末と比較して、半年間で782億円 (+21.1%) 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

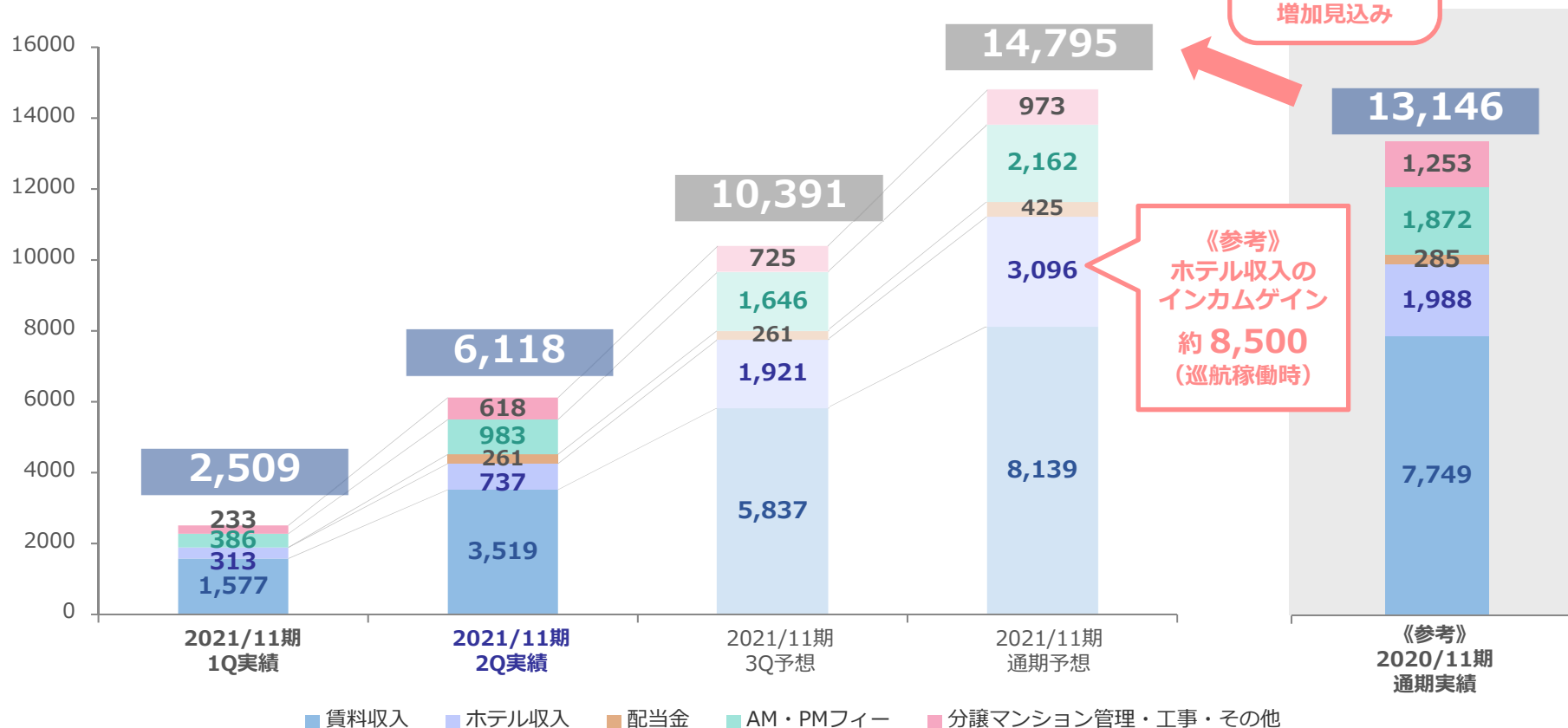


<今後の見通しについて>

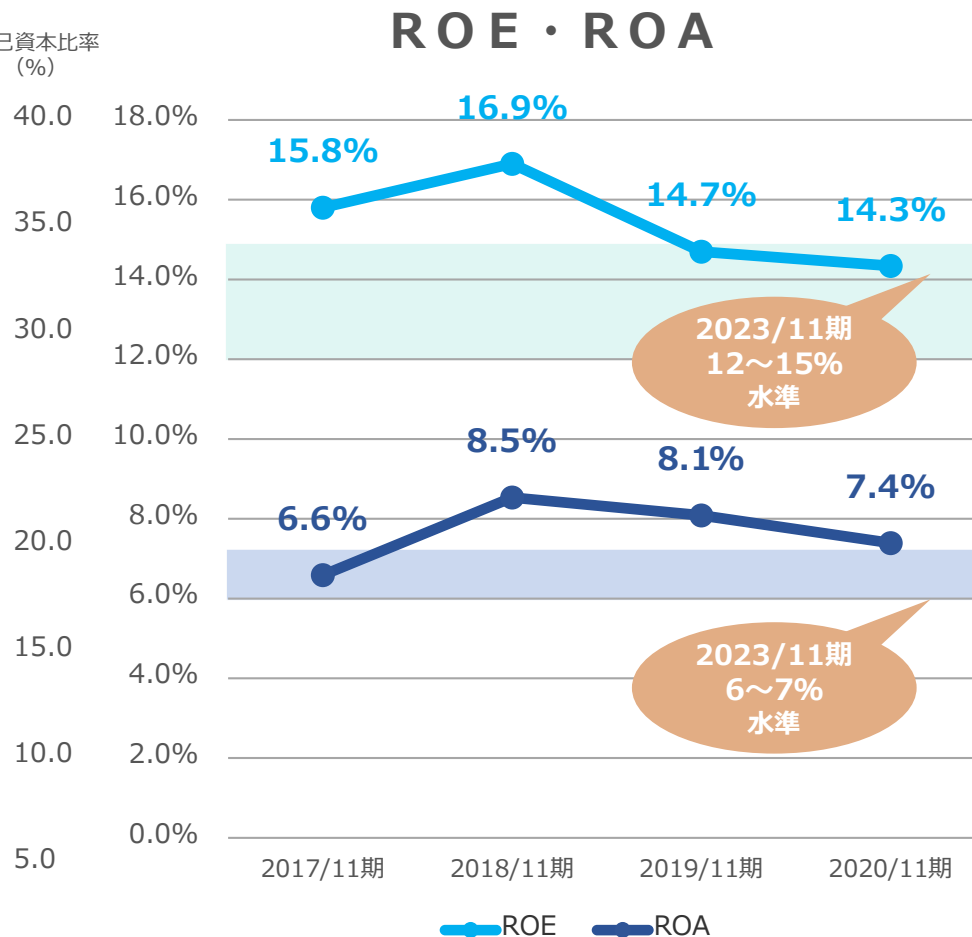
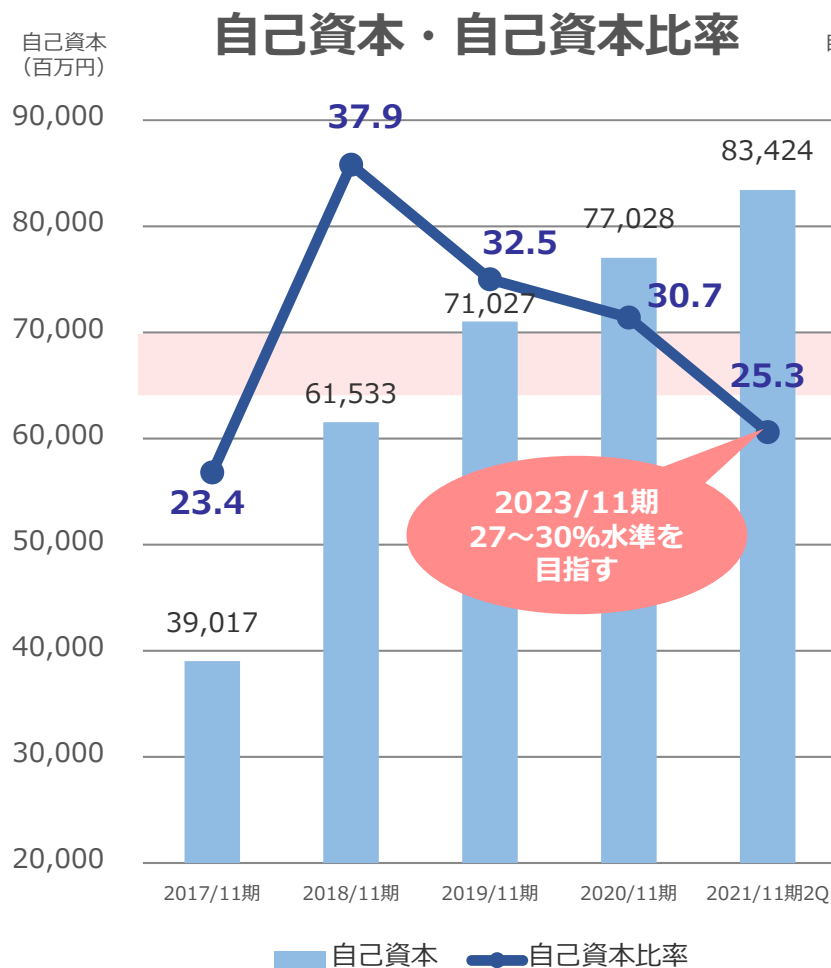
- 自社開発物件のリーシング強化とさらなる物件の取得により、今期の賃料収入は前期実績を上回る見込み。
- 新規開業ホテルがラインナップに追加され、売上は増加。前期実績を大きく上回る見込み。
- サムティ・レジデンシャル投資法人(SRR)の持分による配当収入を積み上げ、自ら投資主として間接的な賃貸収入を得る。
- SRRへの3Qの物件供給により、AM・PM報酬の上積みを予定。前期よりも増収見込み。
- SRR等から継続的な工事受注を想定。前期よりもわずかに減少見込み。

売上高（百万円）

インカムゲインの推移と今期予想



- 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、2Qまでに、保有資産を大幅に増加させたことに伴い、自己資本比率と稼ぐ力が前期までと比較して一時的に減少傾向となるが、中期的視点で財務健全性と効率性を共に向上させる。



(注) ROA = 営業利益 ÷ 総資産 (期首・期末の平均)

- 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。2Q時点での投資額累計は**2,113億円（進捗率28.2%）**となり、投資計画の25%以上を達成見込みとなった。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（**2,113億円**／進捗率28.2%）



### 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**655**億円

(21.9%)



### ホテル オフィス開発

目標額

**1,200** 億円



<進捗状況>

約**525**億円

(43.8%)



### 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**582**億円

(23.3%)



### 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

---

---

## トピックス・今後の取り組み

---

- 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：WMI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。**
- WMI社の筆頭株主である合同会社アクアマリーンの保有株式の全株（発行済株式数の32.02%）を取得し、**同社を持分法適用会社化する**方針。（株式取得予定日：2021年7月30日）
- 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約6億円が発生する見込み。

● 資本業務提携の概要

WMI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WMI社を共同スポンサーとするホテルREITに関する協働
- ③ WMI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 WMI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

## ②ホテルREIT設立へ向けた取り組み

- ホテルREIT設立準備を継続中。**年内に設立届出を実施。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、設立時の組入資産として売却を検討。
- 開発中案件に加え、WMI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 (11物件)



メルキュール京都  
ステーション



エスペリアホテル  
博多



エスペリアホテル  
京都



イビスタイルズ  
名古屋



エスペリアイン大阪本町



エスペリアイン日本橋箱崎



エスペリアホテル長崎



センターホテル東京



GOZAN HOTEL  
(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 (6物件)



京都御池  
ホテル P J

飛騨高山  
ホテル P J

羽田  
ホテル P J

金沢  
ホテル P J

エスペリアホテル福岡中洲

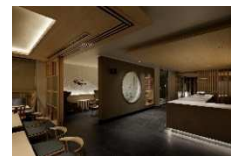


(イメージ)

(仮称)  
シャングリ・ラ京都二条城

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)



アゴラ  
京都烏丸



アゴラ  
京都四条

### WMI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



### ③（海外事業の状況） THE SAKURA PJ販売開始

- 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<br>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

- 関西地区で初進出となる、“アロフト”ブランドのホテルとして、大阪・梅田エリアに、「アロフト大阪堂島」が開業。当社グループは、本年4月に同物件の信託受益権を保有する合同会社を連結子会社化し、事業に参画。
- 本案件は、**WMI社グループが合同会社からAMを受託**しているほか、ホテル運営にも携わっており、資本業務提携後の協働を推進。



● 物件概要

|         |  |
|---------|--|
| 所在地     | 大阪市北区堂島浜 2 - 1 - 31                    |
| アクセス    | JR東西線「北新地」駅より徒歩5分<br>大阪国際空港より車で30分     |
| 開業日     | 2021年6月28日                             |
| 客室数     | 305室                                   |
| オペレーション | 株式会社堂島ホテルオペレーションズ<br>(マリオット・インターナショナル) |

ホテルのコンセプト

- ① 音楽やデザインを愛するミレニアル世代、Z世代の旅行者を主なターゲットとした、洗練かつ斬新なスタイルのライフスタイルホテルブランド。
- ② ツインルームでは、ベッドを縦に並べる、「ロフト・ディスタンス・ツインベッド」を採用。新しいホテルの楽しみ方として、日本の若い世代からも注目されている、「近くのハイグレードホテルに泊まって優雅な時間を過ごす」楽しみ方である、“ホカンス”（ホテル+バカンスの造語）での利用に対応。

- 当社開発ホテル、「アゴーラ京都烏丸」および「アゴーラ京都四条」が開業。
- 同物件は**5月31日にブリッジSPCへ譲渡**。当社グループが設立準備中のホテルREITへの組み入れを想定しており、売却先との間で優先交渉権が付与。

### アゴーラ京都烏丸



### アゴーラ京都四条



2物件は  
5/31に  
売却済

#### ● 物件概要

|         |                                   |                                   |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 所在地     | 京都市下京区西洞院通四条下る<br>妙伝寺町701-1       | 京都市下京区四条通油小路<br>東入傘鉾町36           |
| アクセス    | 阪急京都線「烏丸」駅<br>京都市営地下鉄「四条」駅より徒歩約6分 | 阪急京都線「烏丸」駅<br>京都市営地下鉄「四条」駅より徒歩約7分 |
| 開業日     | 2021年4月30日                        | 2021年7月1日                         |
| 客室数     | 140室                              | 80室                               |
| オペレーション | 株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ                | 株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ                |



- 国内宿泊需要の回復後のマーケットを見据え、新規開業するホテルアセットへの厳選投資を継続中。
- サムティグループ直営ホテルとして、来年度以降、株主優待制度でご利用いただけるホテルにも追加予定。
- 開業後は、一定期間保有のうえ、設立準備中のホテルREITへの組み入れも検討。

### ● 物件概要

|         |   |
|---------|---|
| 所在地     | 福岡市博多区須崎町 2 - 1                                       |
| アクセス    | 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅 徒歩 3 分                              |
| 開業日     | 2021 年 8 月 2 日 (月)                                    |
| 階数      | 地上 9 階  |
| 客室数     | 87 室<br>・ダブルルーム 30 室<br>・ツインルーム 57 室 (うちトリプル対応可 15 室) |
| 敷地面積    | 448.31 m <sup>2</sup>                                 |
| 延床面積    | 2,976.95 m <sup>2</sup>                               |
| オペレーション | サムティホテルマネジメント株式会社                                     |



### ホテルの概要・コンセプト

- ① 当社グループが開発を手掛けるホテル。福岡市では「エスペリアホテル博多」に続く、2つ目の開業。
- ② 銘菓「鶴乃子」で有名な、福岡を代表する老舗和菓子屋「石村萬盛堂」の本店を当社が再開発。7月には、ホテル1階に同店が先行リニューアルオープン。
- ③ 本物件の立地は、「博多祇園山笠」のメインイベントである追い山「廻り止め」(ゴール)に位置する。

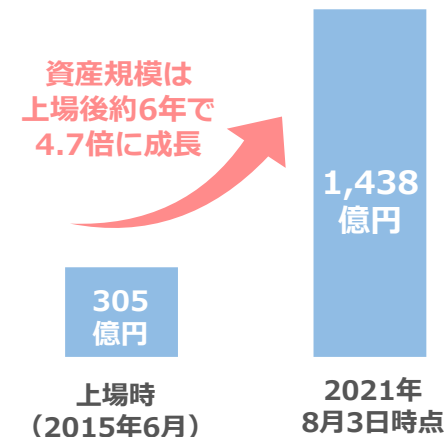
---

## サムテイ・レジデンシャル投資法人 (SRR) との取り組み

---

- 2021年8月、SRRに対して、**21物件（売却金額合計240.2億円）**を売却予定。
- 当社グループがメインスポンサーとして同投資法人の成長を支えることで、AMフィーの増加にも寄与。フィービジネスの強化を図る。

| 北海道    | 東北     | 甲信越     | 首都圏     | 中部      | 九州      | 合計             |
|--------|--------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| 1物件    | 1物件    | 1物件     | 7物件     | 7物件     | 4物件     | <b>21物件</b>    |
| 4.77億円 | 5.45億円 | 13.95億円 | 87.58億円 | 56.58億円 | 71.87億円 | <b>240.2億円</b> |



- 2021年8月、SRRは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。物件取得資金を調達する。当社グループはセイムポート出資比率を13.50%に維持し、出資持分に応じた投資利益を享受する。
- 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イムポート出資比率を高め、さらなる利害の一致を図ることで、本投資法人の継続的な成長に向けた強力なサポート姿勢に注力。

| 割当先             | 追加口数           | 総投資口数           |
|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>サムティ株式会社</b> | <b>17,705口</b> | <b>104,042口</b> |
| 株式会社大和証券グループ本社  | 52,634口        | 298,440口        |
| (参考) 公募増資       | 57,868口        | -               |



【出資比率】  
**13.50%**

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

【出資比率】  
**38.74%**



---

**2021年11月期 第2四半期  
連結決算概要**

---

### 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。

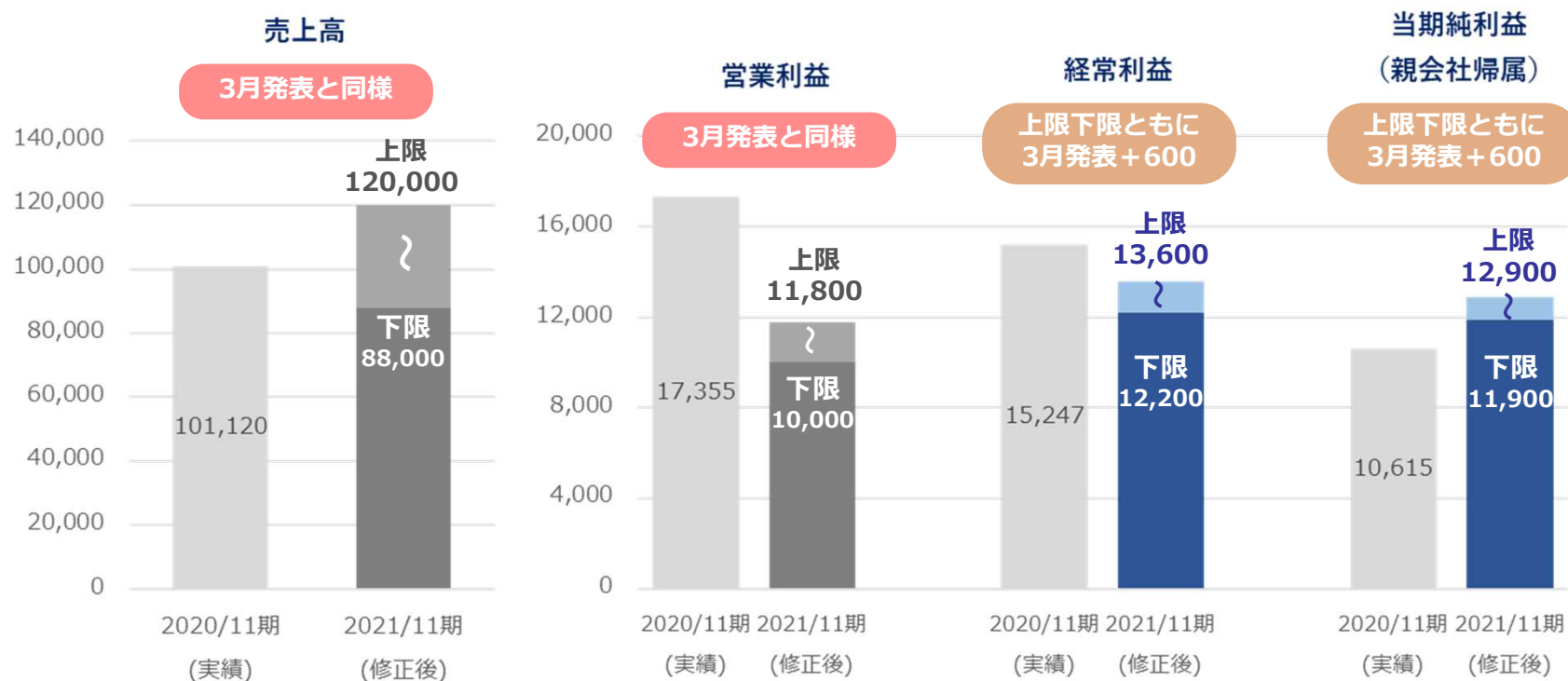
### 今期 | 2021年11月期（40期）の概要

- 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2回目の上方修正を実施。**経常利益および当期純利益**について、前回の業績修正時のレンジ幅を押し上げ。純利益については計画レンジの着地により、前期を上回り、**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。**5期連続の増配を予定**。**期末配当を45円から47円に2円増額し、年間配当金合計額は86円。**（参考／中間：39円）



WMI社持分法適用化に伴う  
負ののれん

持分法適用化に伴う概算額として、当連結会計年度内に、  
営業外収益約6億円を計上する見込み

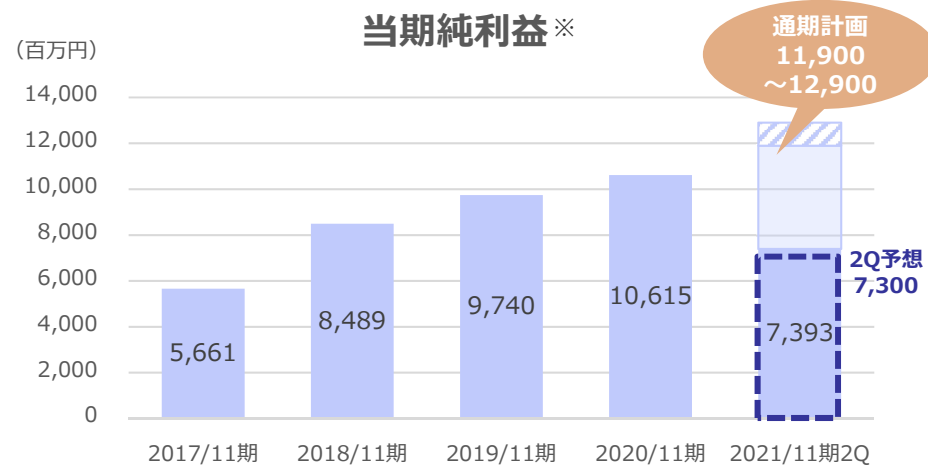
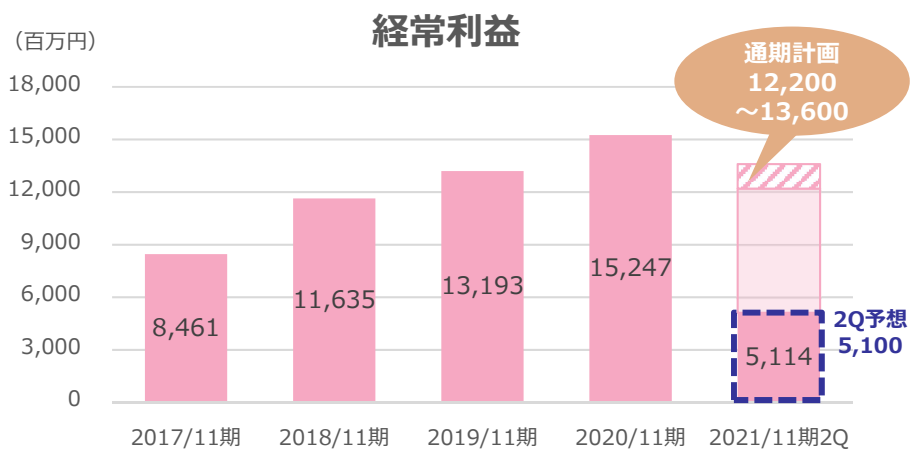
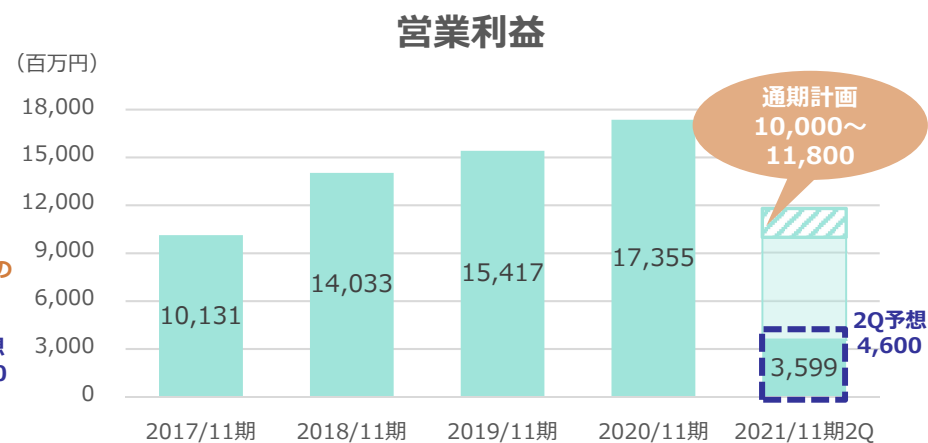
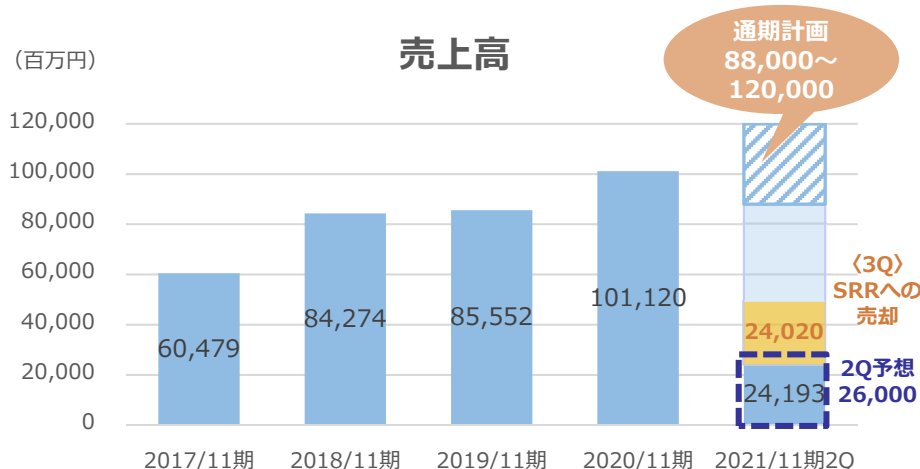
- ① 収益不動産の積極的な取得により、**総資産が約780億円増大**。  
期末の物件のインカムゲインは、**約112億円程度に増加見込み**。(前期末：約96億円)
- ② 当社開発ホテルの「アゴーラ京都烏丸」および「アゴーラ京都四条」の  
**ブリッジSPCへの譲渡**が第2四半期の売上高および利益に大きく貢献。
- ③ 「アロフト大阪堂島」の信託受益権を保有する合同会社の出資持分の  
段階取得に係る投資利益が発生。  
**営業外収益(約23億円)と特別利益(約24億円)**に、それぞれ計上。  
その結果、業績予想のとおり、  
**経常利益 および 当期純利益が、営業利益を上回る結果となった**。
- ④ 当社グループが参画するホテルの稼働率<sup>※</sup>は、2021年3～5月末までの平均で、  
**54.9%**であった。緊急事態宣言中でも、稼働は着実に戻ってきている状況。

東京都の緊急事態宣言期間中の平均稼働率 (8ホテル合計)

|  |  |   |
|--|--|---|
| 1回目 <b>16.1%</b><br>(2020年4月7日～2021年5月24日) | 2回目 <b>42.8%</b><br>(2021年1月8日～2021年3月21日) | 3回目 <b>50.1%</b><br>(2021年4月25日～2021年6月20日) |
|--|--|---|

※詳細はP.52を参照

- 上期までに計画していた物件売却が概ね順調に進捗。売上高および営業利益は一部の物件売却の下期への期ずれ影響により、2Qの業績予想を下回る水準となったが、経常利益と純利益はそれぞれ2Q業績予想付近で推移。
- 2021年11月期は**下期偏重型の予算を編成**しており、3Qに行われるSRRに対する21物件（約240億円）の譲渡や、上期に積み上げた資産から得られる賃料収益の獲得など、今後の計画遂行により9期連続の過去最高益を着実なものにする。



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 物件の売却は会計年度の後半にするなど、インカムゲイン最大化に向けた戦略を実行中。
- SPCを通じた「アロフト大阪堂島」の取得により、営業外収益および特別利益が発生。またWMI社の持分法適用化に伴う概算額の計上により、経常利益は約51億円、親会社帰属の四半期純利益は約74億円で進捗。
- 通期比較は純利益以外の進捗が遅れているが、3Q以降の物件売却により売上・各利益ともに計画を達成できる見通し。

| (単位：百万円)             | 2020/11期2Q    |              | 2021/11期2Q    |              | 前年比           |               | 2021/11期<br>通期予想 (修正後) |                |              |
|----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------------------|----------------|--------------|
|                      | 実績※           | 構成比          | 実績            | 構成比          | 増減            | 増減率           | 下限                     | 上限             | 進捗率<br>(下限)  |
| <b>売上高</b>           | <b>27,322</b> | <b>100.0</b> | <b>24,193</b> | <b>100.0</b> | <b>-3,129</b> | <b>-11.5%</b> | <b>88,000</b>          | <b>120,000</b> | <b>27.5%</b> |
| 売上原価                 | 16,635        | 60.9         | 16,444        | 68.0         | -191          |               |                        |                |              |
| 販売費・一般管理費            | 4,983         | 18.2         | 4,149         | 17.2         | -834          |               |                        |                |              |
| <b>営業利益</b>          | <b>5,702</b>  | <b>20.9</b>  | <b>3,599</b>  | <b>14.9</b>  | <b>-2,103</b> | <b>-36.9%</b> | <b>10,000</b>          | <b>11,800</b>  | <b>36.0%</b> |
| 営業外収益                | 59            | 0.2          | 3,212         | 13.3         | 3,153         |               |                        |                |              |
| 営業外費用                | 1,126         | 4.1          | 1,697         | 7.0          | 571           |               |                        |                |              |
| <b>経常利益</b>          | <b>4,635</b>  | <b>17.0</b>  | <b>5,114</b>  | <b>21.1</b>  | <b>479</b>    | <b>10.3%</b>  | <b>12,200</b>          | <b>13,600</b>  | <b>41.9%</b> |
| 特別利益                 | 117           | 0.4          | 3,317         | 13.7         | 3,200         |               |                        |                |              |
| 特別損失                 | 108           | 0.4          | 132           | 0.5          | 24            |               |                        |                |              |
| <b>純利益 (親会社株主帰属)</b> | <b>3,171</b>  | <b>11.6</b>  | <b>7,393</b>  | <b>30.6</b>  | <b>4,222</b>  | <b>133.1%</b> | <b>11,900</b>          | <b>12,900</b>  | <b>62.1%</b> |
| <b>1株当たり純利益</b>      | 77.54         | -            | 183.73        | -            | 106.19        | 136.9%        | 295.84                 | 320.70         | -            |

※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

物件の売却は  
3Q・4Qが中心の予算編成

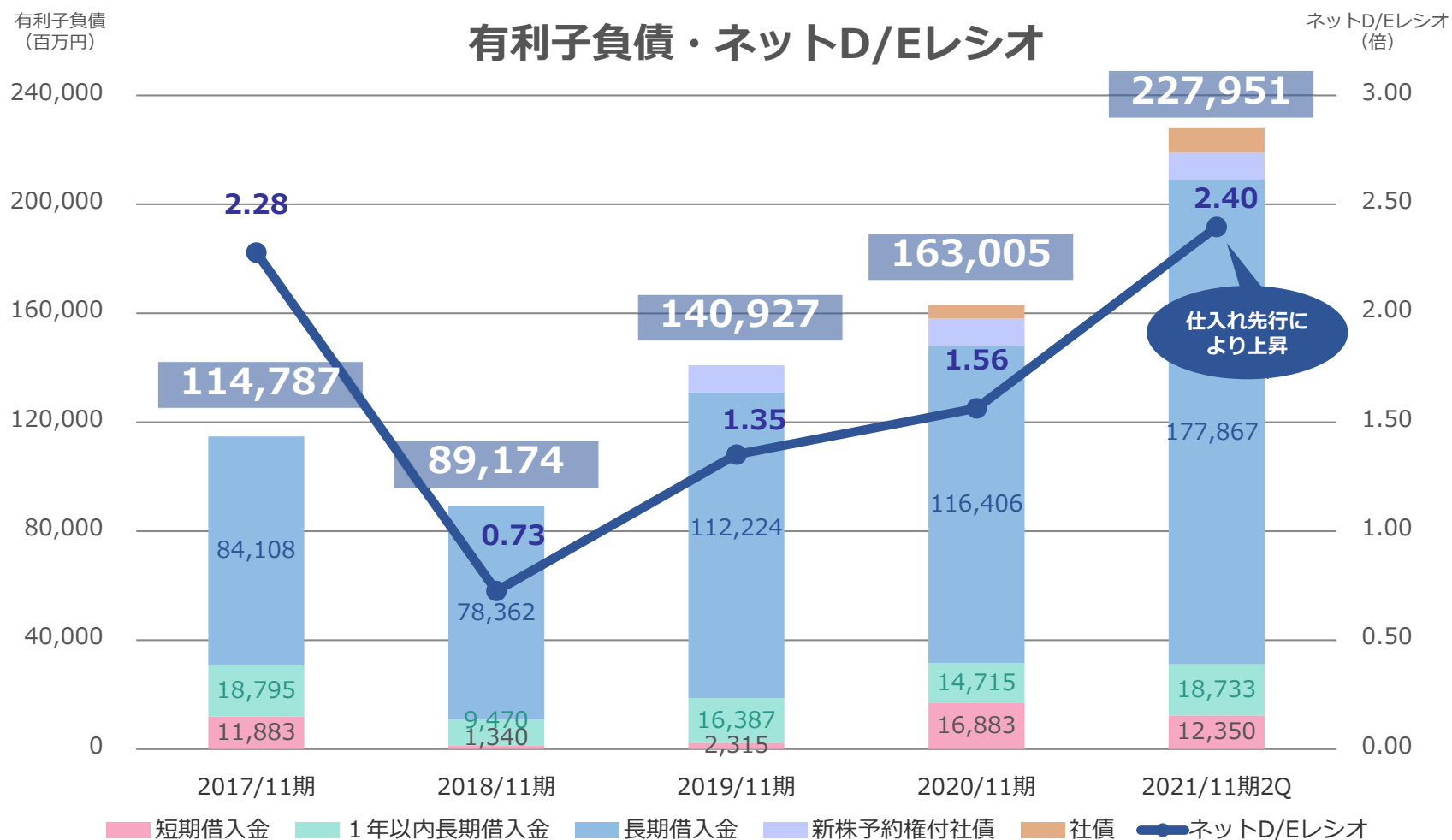


売上高・段階利益は  
3Q以降に伸長

- 中期経営計画の方針に則り、資産の積み上げを着実に遂行。当社グループの総資産は前期末比で約780億円増加。
- 資本効率や財務規律等を重視しながら、継続的にインカムゲインの最大化を図る方針。

| (単位：百万円)       | 2020/11期<br>期末実績 | 2021/11期<br>2Q実績 | 増減額           | 主な増減理由   |
|----------------|------------------|------------------|---------------|--|
| <b>資産合計</b>    | <b>250,864</b>   | <b>329,392</b>   | <b>78,528</b> |  |
| 流動資産           | 158,608          | 231,786          | 73,178        | ◇販売用不動産<br>物件取得 + 56,385百万円<br>振替その他 + 29,841百万円<br>物件売却 - 12,153百万円 |
| 現金及び預金         | 42,511           | 27,836           | -14,675       |  |
| 販売用不動産         | 58,265           | 132,914          | 74,649        |  |
| 仕掛販売用不動産       | 42,512           | 68,159           | 25,647        | ◇仕掛販売用不動産<br>開発用地取得・建築費 + 44,528百万円<br>振替その他 - 20,203百万円             |
| 固定資産           | 92,255           | 97,605           | 5,349         |  |
| 有形固定資産         | 71,938           | 75,200           | 3,261         | ◇有形固定資産<br>収益不動産取得 + 16,639百万円<br>振替その他 - 12,066百万円                  |
| 無形固定資産         | 143              | 139              | -3            |  |
| 投資その他の資産       | 20,173           | 22,264           | 2,091         |  |
| <b>負債合計</b>    | <b>173,164</b>   | <b>239,430</b>   | <b>66,265</b> |  |
| 流動負債           | 39,497           | 36,941           | -2,555        |  |
| 短期借入金          | 16,883           | 12,350           | -4,533        |  |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 14,715           | 18,733           | 4,017         |  |
| 固定負債           | 133,666          | 202,488          | 68,821        | ◇株主資本<br>四半期純利益 + 7,483百万円<br>配当金の支払い - 1,776百万円<br>自己株式の取得 - 384百万円 |
| 長期借入金          | 116,406          | 177,867          | 61,461        |  |
| 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>89,961</b>    | <b>12,262</b> |  |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>250,864</b>   | <b>329,392</b>   | <b>78,528</b> |  |
| 有利子負債          | 163,005          | 227,951          | 64,946        |  |
| 株主資本           | 76,945           | 82,270           | 5,324         |  |
| 自己資本比率 (%)     | 30.7%            | 25.3%            | -5.4%         |  |

- 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返済期日の長期化を推進。
- 長期借入金の平均借入期間は13.7年、平均金利は1.12%、うち収益不動産の借入期間は16.4年、金利は1.13%で推移。



(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

---

**2021年11月期 第2四半期  
セグメント別連結決算概要**

---

# 2021年11月期第2四半期 セグメント別連結決算 概要



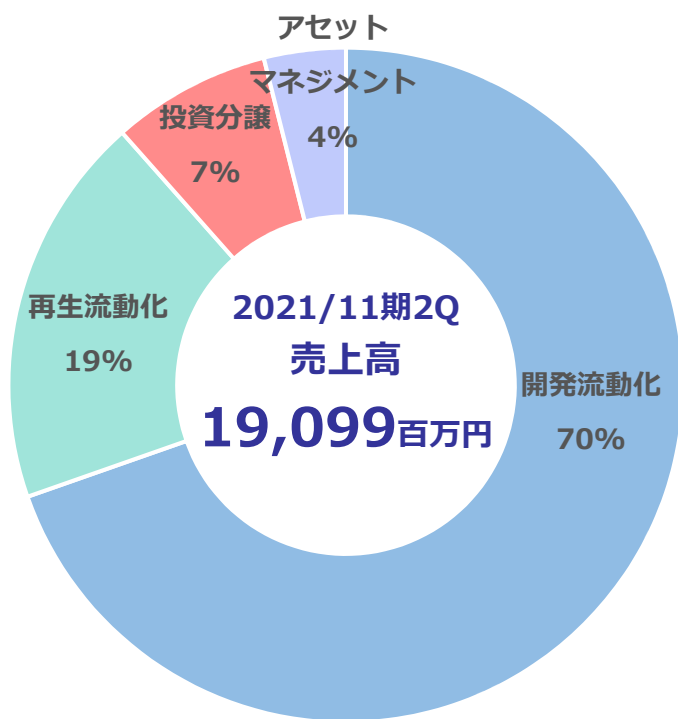
|                |   | 売上高              | 前年比           |
|----------------|---|------------------|---------------|
| <b>不動産事業</b>   | 下期偏重の計画により、前年同期比では減少。<br>3Q以降の売却予定物件によって、下限レンジ以上の着地見込みを想定。    | <b>19,114百万円</b> | <b>-13.6%</b> |
| <b>不動産賃貸事業</b> | 前期末に保有物件を売却したことが収益差異の主な理由。<br>今後は、物件のさらなる取得により、中長期的な収益獲得を目指す。 | <b>3,823百万円</b>  | <b>-3.2%</b>  |
| <b>その他の事業</b>  | 売上は前年同期比でほぼ横ばいの進捗。ホテルの稼働率は改善傾向に向かっており、今後、需要回復とともに収益性の向上を見込む。  | <b>1,423百万円</b>  | <b>-1.1%</b>  |

| (単位：百万円)    | 2020/11期2Q    |              | 2021/11期2Q    |              | 前年比           |               | 2021/11期<br>通期予想（修正後） |                |              |
|-------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------|----------------|--------------|
|             | 実績            | 利益率          | 実績            | 利益率          | 増減            | 増減率           | 下限                    | 上限             | 進捗率<br>(下限)  |
| <b>売上高</b>  | <b>27,322</b> | -            | <b>24,193</b> | -            | <b>-3,128</b> | <b>-11.5%</b> | <b>88,000 ~</b>       | <b>120,000</b> | <b>27.5%</b> |
| 不動産事業       | 22,125        | -            | 19,114        | -            | -3,011        | -13.6%        | 75,400 ~              | 107,400        | 25.4%        |
| 不動産賃貸事業     | 3,949         | -            | 3,823         | -            | -125          | -3.2%         | 8,600 ~               | 8,600          | 44.5%        |
| その他の事業      | 1,439         | -            | 1,423         | -            | -15           | -1.1%         | 4,200 ~               | 4,200          | 33.9%        |
| 調整額         | -192          | -            | -167          | -            | 24            | -             | -200 ~                | -200           | -            |
| <b>営業利益</b> | <b>5,702</b>  | <b>20.9%</b> | <b>3,599</b>  | <b>14.9%</b> | <b>-2,103</b> | <b>-36.9%</b> | <b>10,000 ~</b>       | <b>11,800</b>  | <b>36.0%</b> |
| 不動産事業       | 6,669         | 30.1%        | 5,974         | 31.3%        | -694          | -10.4%        | 13,400 ~              | 15,400         | 44.6%        |
| 不動産賃貸事業     | 1,671         | 42.3%        | 1,419         | 37.1%        | -251          | -15.1%        | 3,800 ~               | 3,800          | 37.3%        |
| その他の事業      | -285          | -            | -1,429        | -            | -1,144        | -             | -1,900 ~              | -1,900         | -            |
| 調整額         | -2,352        | -            | -2,365        | -            | -13           | -             | -5,300 ~              | -5,500         | -            |

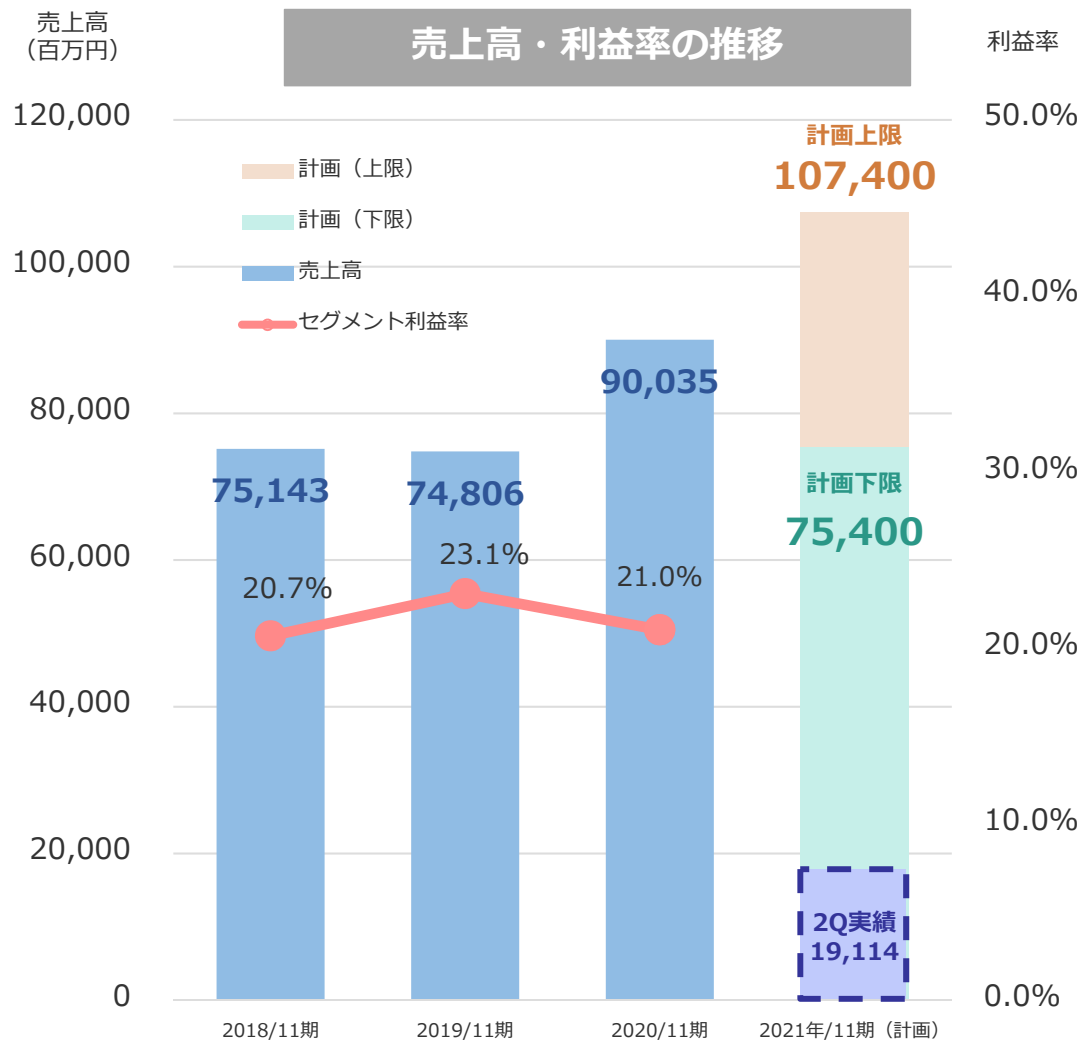
※販売用不動産に係る会計方針の変更により、四半期連結損益計算書の組替を反映した数値で記載



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

- 2Qまでの実績は32物件、取得金額ベースで141.7億円の開発用地を取得。
- 3Q以降に決済が確定している案件を含めると計55件、224億円（通期計画対比で56.4%）まで進捗中。

取得金額ベース（進捗）

| 通期予算  | 2021/11月期2Qまで  |              |
|-------|----------------|--------------|
|       | 実績             | 進捗率          |
| 397億円 | <b>141.7億円</b> | <b>35.7%</b> |

| 決済予定        | 2021/11月期    |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 実績 + 契約済未決済  | 進捗率          |
| <b>82億円</b> | <b>224億円</b> | <b>56.4%</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(2Qまで) | 1件        | 11件        | 7件         | 4件         | 7件        | 2件        | 32件        |
| 契約済未決済       | 0件        | 8件         | 5件         | 7件         | 1件        | 2件        | 23件        |
| <b>合計</b>    | <b>1件</b> | <b>19件</b> | <b>12件</b> | <b>11件</b> | <b>8件</b> | <b>4件</b> | <b>55件</b> |

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

- 2Qまでの実績は開発および再生流動化で計9物件を売却、また投資分譲では2物件（80戸）を販売。
- 棟数ベースでの売却進捗率は20.0%。3Q以降の売却予定が確定している物件を含めると67.3%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2Qまで |              |
|------------------|------------|---------------|--------------|
|                  |            | 実績            | 進捗率          |
| 開発流動化 計          | 21件        | 2件            | 9.5%         |
| （うち S-RESIDENCE） | (18件)      | -             | -            |
| （うち ホテル）         | (3件)       | (2件)          | -            |
| 再生流動化            | 32件        | 7件            | 21.9%        |
| 投資分譲 ※           | 2件         | 2件            | 100.0%       |
| 固定資産             | -          | -             | -            |
| <b>合計</b>        | <b>55件</b> | <b>11件</b>    | <b>20.0%</b> |

| 売却予定       | 2021/11月期  |              |
|------------|------------|--------------|
|            | 実績+売却予定    | 進捗率          |
| 6件         | 8件         | 38.1%        |
| (6件)       | (6件)       | -            |
| -          | (2件)       | -            |
| 20件        | 27件        | 84.4%        |
| -          | 2件         | 100.0%       |
| -          | -          | -            |
| <b>26件</b> | <b>37件</b> | <b>67.3%</b> |

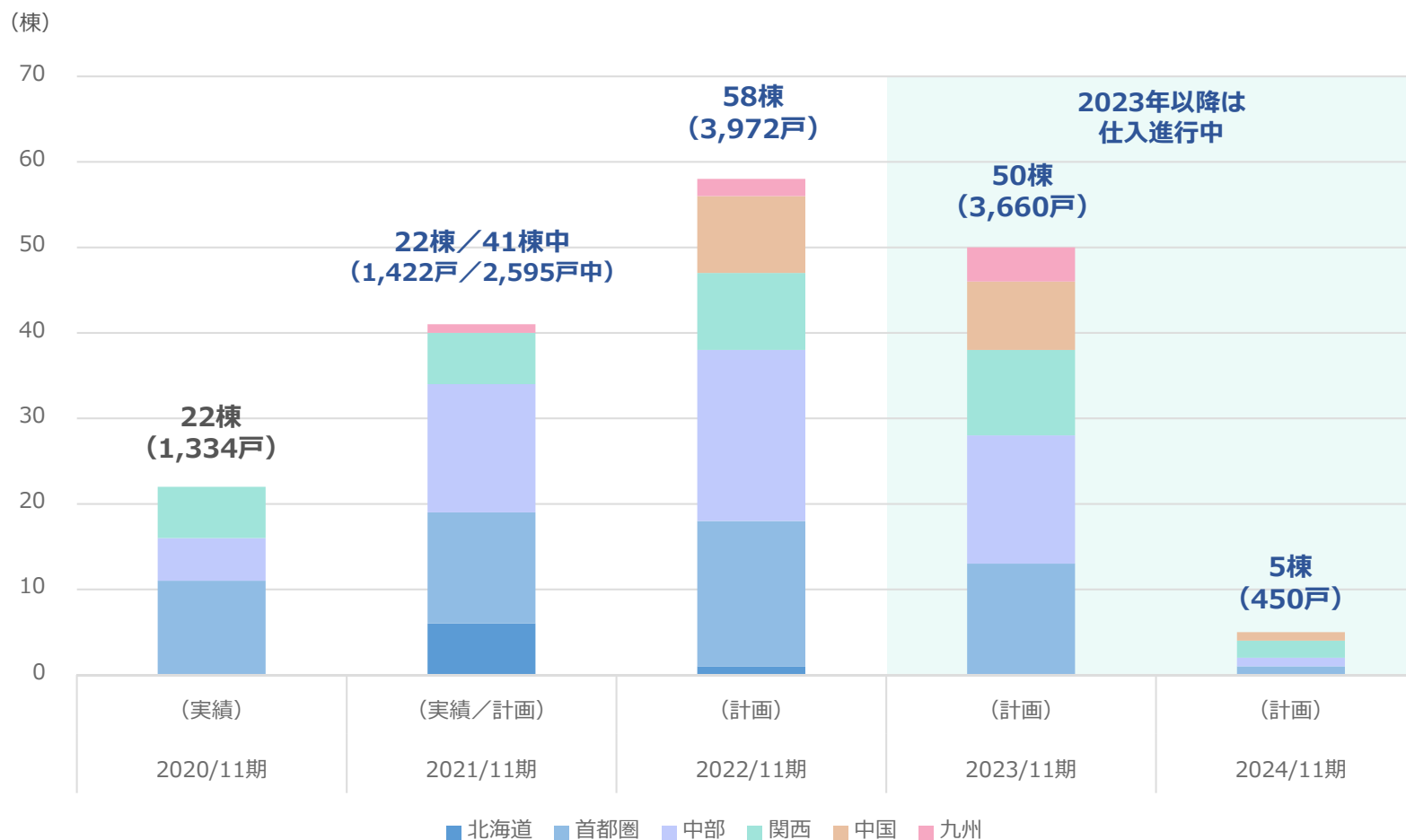
売却件数ベース（地域別）

| 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          | -         | -         | -         | 2件        | -         | 2件         |
| （うち S-RESIDENCE） | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| （うち ホテル、オフィス）    | -         | -         | -         | (2件)      | -         | -          |
| 再生流動化            | 1件        | -         | 3件        | 3件        | -         | 7件         |
| 投資分譲             | -         | 1件        | -         | 1件        | -         | 2件         |
| 固定資産             | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| <b>合計</b>        | <b>1件</b> | <b>1件</b> | <b>3件</b> | <b>6件</b> | <b>0件</b> | <b>11件</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

## 【不動産事業】レジデンス開発計画

- 2021年度2Qまでに、レジデンス22棟（1,422戸）が竣工。3Q以降にはさらに19棟（1,173戸）が、22年度には58棟（3,972戸）、23年度に50棟（3,660戸）、24年度に5棟（450戸）が、それぞれ竣工予定。
- 全国各都市で**合計132棟、約9,255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

- 今期は3Q以降に、エスペリアホテル福岡中洲、および (仮称)京都御池ホテルPJの開業を控えている状況。
- 翌年度以降の竣工案件についても、対応着手。順次着工予定。

| 開業年度        | P J 名称 (仮称)            | 所在地    | 室数                  | 開業 (竣工) 予定 |
|-------------|------------------------|--------|---------------------|------------|
| 2021年       | エスペリアホテル福岡中洲           | 福岡市博多区 | 87                  | 2021年8月2日  |
|             | (仮称) 京都御池ホテルPJ         | 京都市中京区 | 120 (予定)            | 2021年秋     |
| <b>計 2棟</b> |                        |        | <b>207 (予定)</b>     |            |
| 2022年<br>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 | 362 (予定)            | 2023年秋     |
|             | (仮称) シャングリ・ラ京都二条城      | 京都市上京区 | 80~100 (予定)         | 2024年冬     |
| <b>計 3棟</b> |                        |        | <b>603~623 (予定)</b> |            |
| 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



エスペリアホテル福岡中洲  
客室

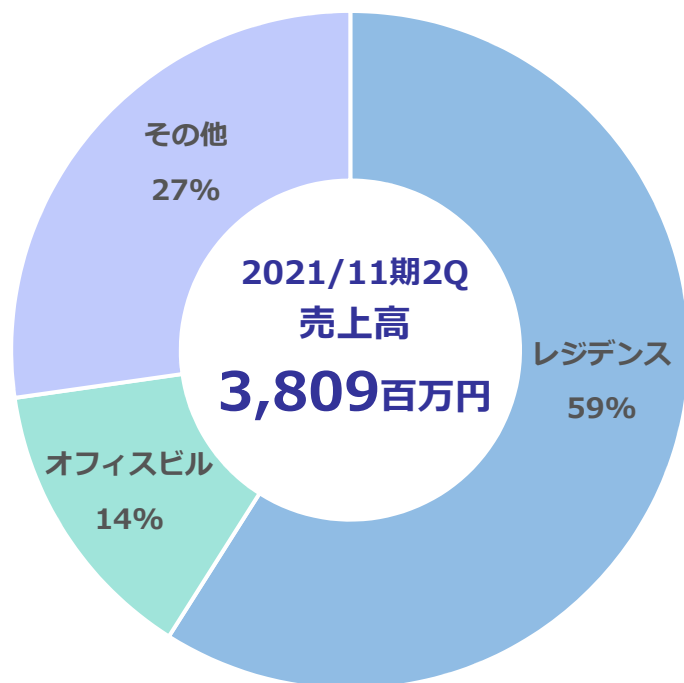


(仮称) 京都御池PJ  
エントランス (イメージ)

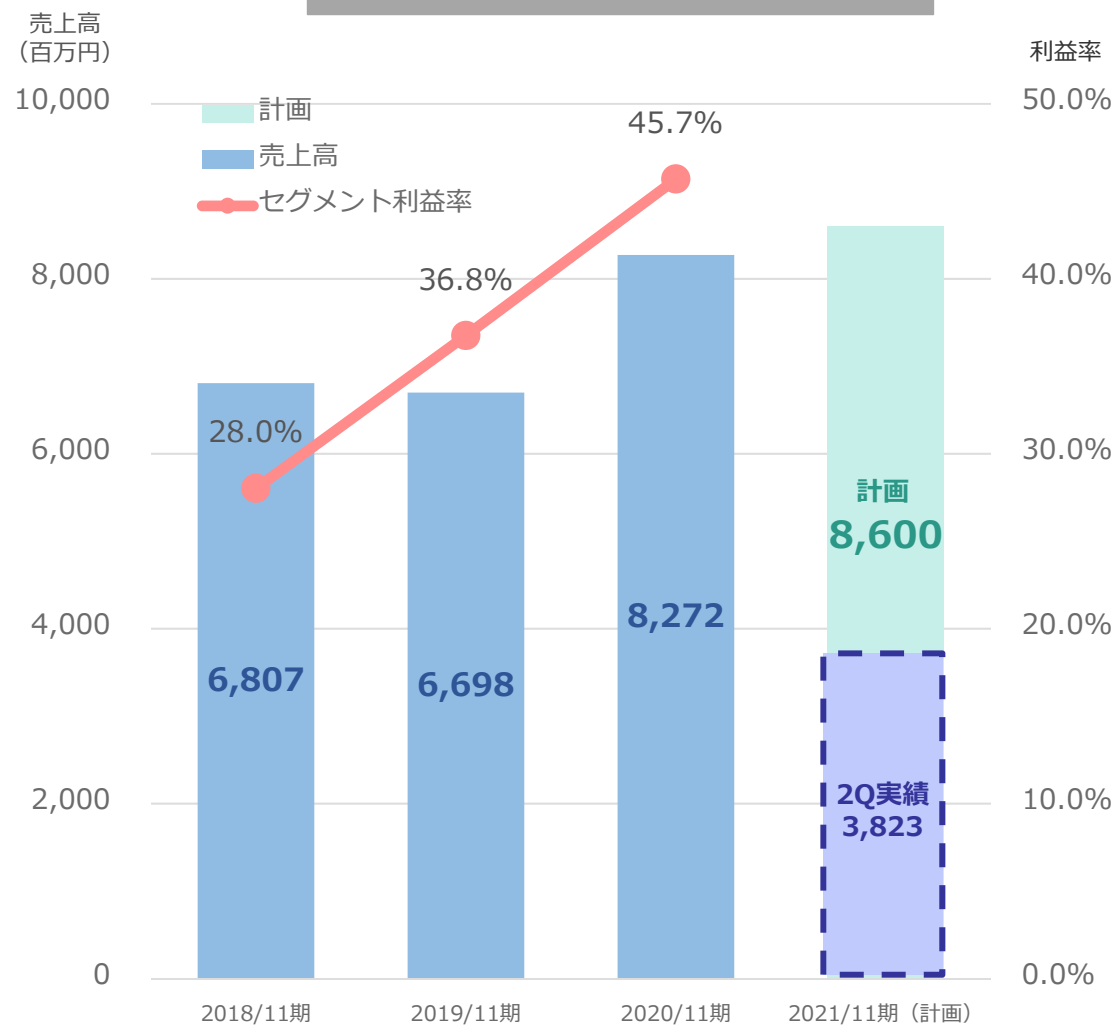


(仮称) 京都御池PJ  
客室 (イメージ)

区分別売上高



売上高・利益率の推移



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

- 2Qまでの実績として計32物件、約310.9億円の収益不動産を取得。
- 金額ベースでの取得進捗率は64.8%。3Q以降の決済予定が確定している物件を含めると107.9%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2Qまで  |              |
|-------|----------------|--------------|
|       | 実績             | 進捗率          |
| 480億円 | <b>310.9億円</b> | <b>64.8%</b> |

| 決済予定         | 2021/11月期    |               |
|--------------|--------------|---------------|
|              | 実績 + 契約済未決済  | 進捗率           |
| <b>207億円</b> | <b>518億円</b> | <b>107.9%</b> |

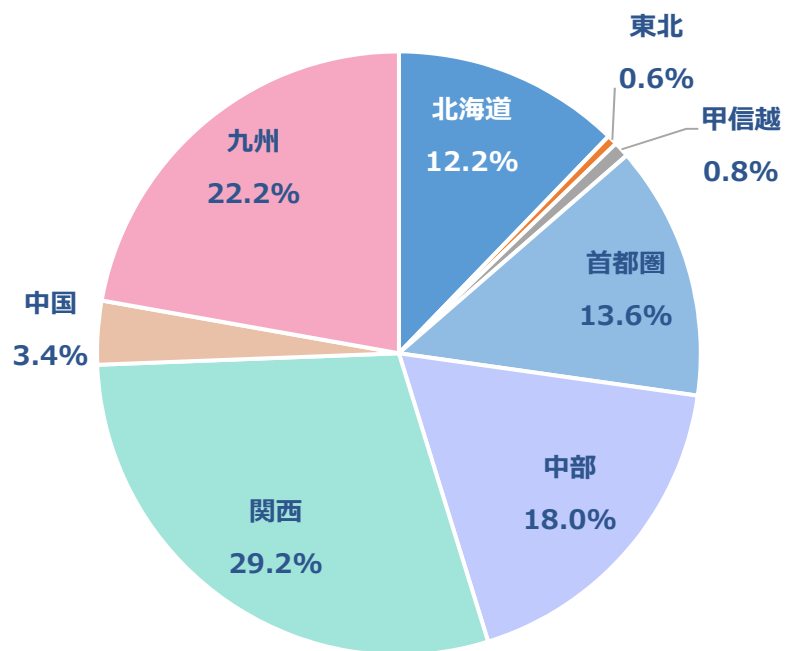
### 取得件数ベース（地域別）

|              | 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(2Qまで) | 3件        | -         | 11件        | -         | 6件         | 7件         | -         | 5件        | 32件        |
| 契約済未決済       | 3件        | -         | 3件         | 1件        | 5件         | 5件         | -         | 1件        | 18件        |
| <b>合計</b>    | <b>6件</b> | <b>0件</b> | <b>14件</b> | <b>1件</b> | <b>11件</b> | <b>12件</b> | <b>0件</b> | <b>6件</b> | <b>50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

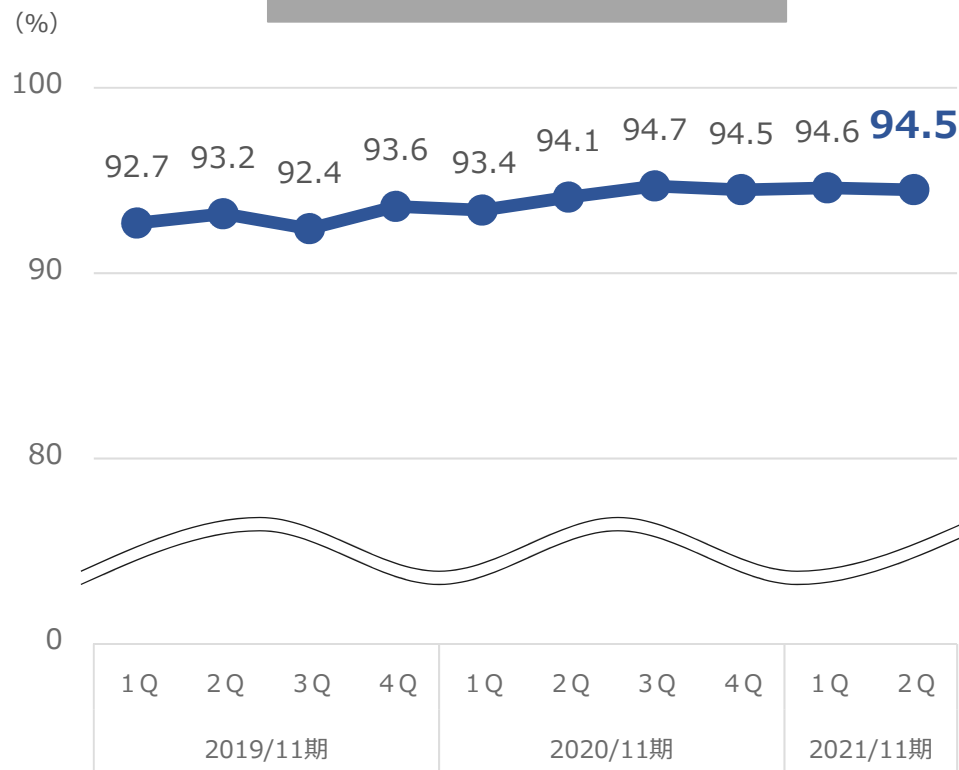
- 賃貸不動産を全国主要都市に分散して保有し、バランスのとれたポートフォリオを構築。
- レジデンス稼働率は95%付近の高い水準を維持し、安定収益を継続的に獲得できる状況が続いている。

地域別保有資産の割合



(注) 2021年5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

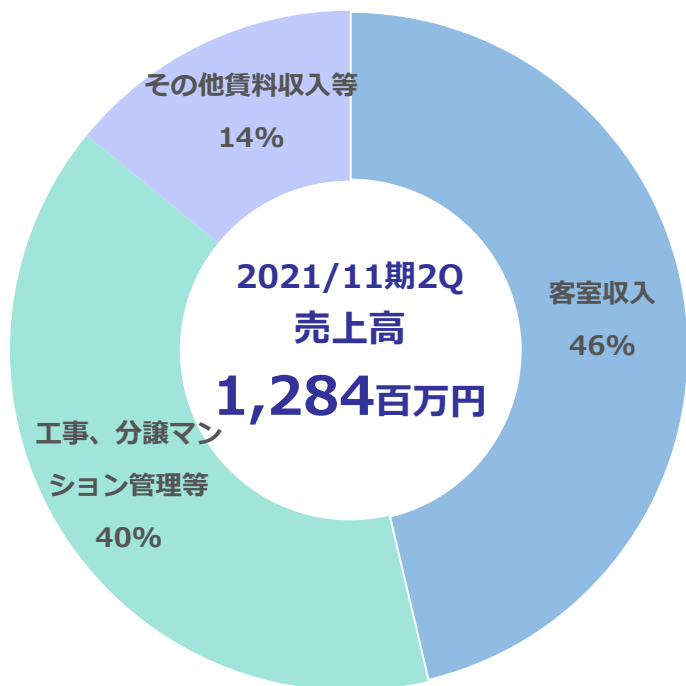
レジデンスの稼働率推移



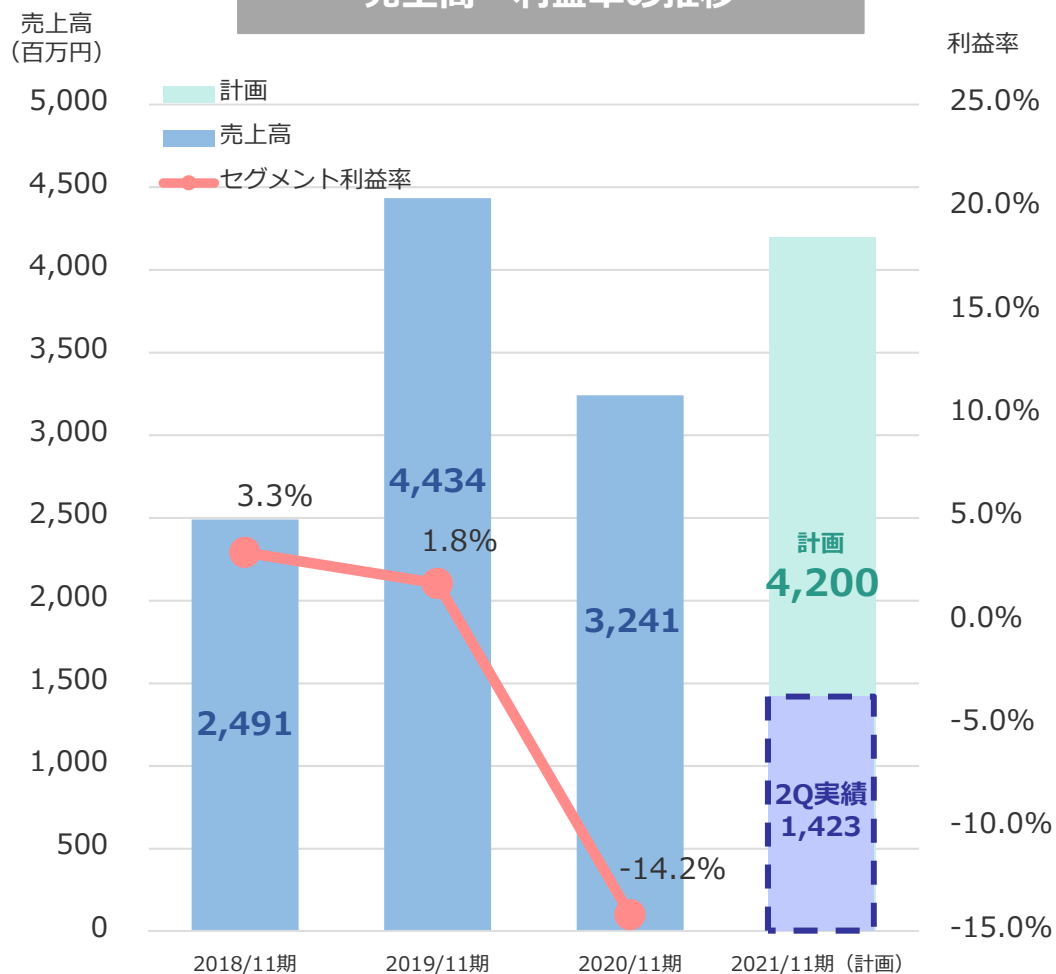
(注) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率  
 面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／総賃貸可能面積  
 ※新築で取得し、一定の期間を経過していない等、特殊な物件は集計対象外



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

---

---

## 株式の状況

---

---

## 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      |

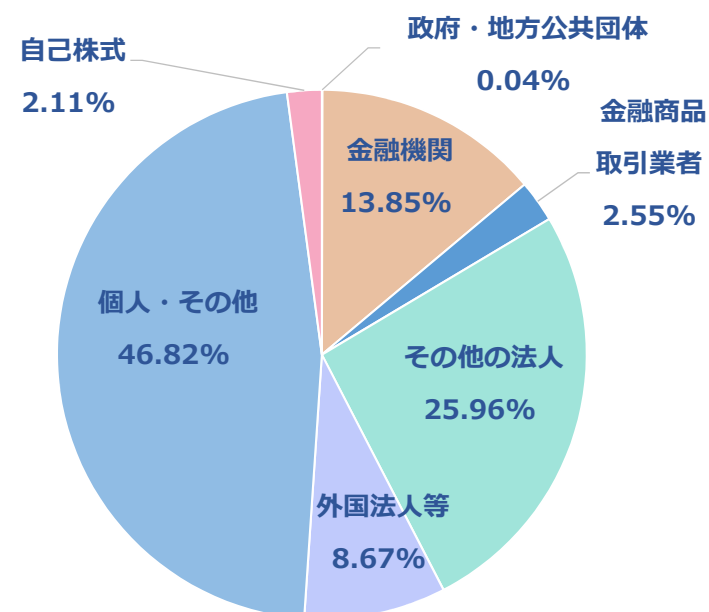
## 大株主（上位10名）

| 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<br>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<br>(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> |



---

---

## Appendix

---

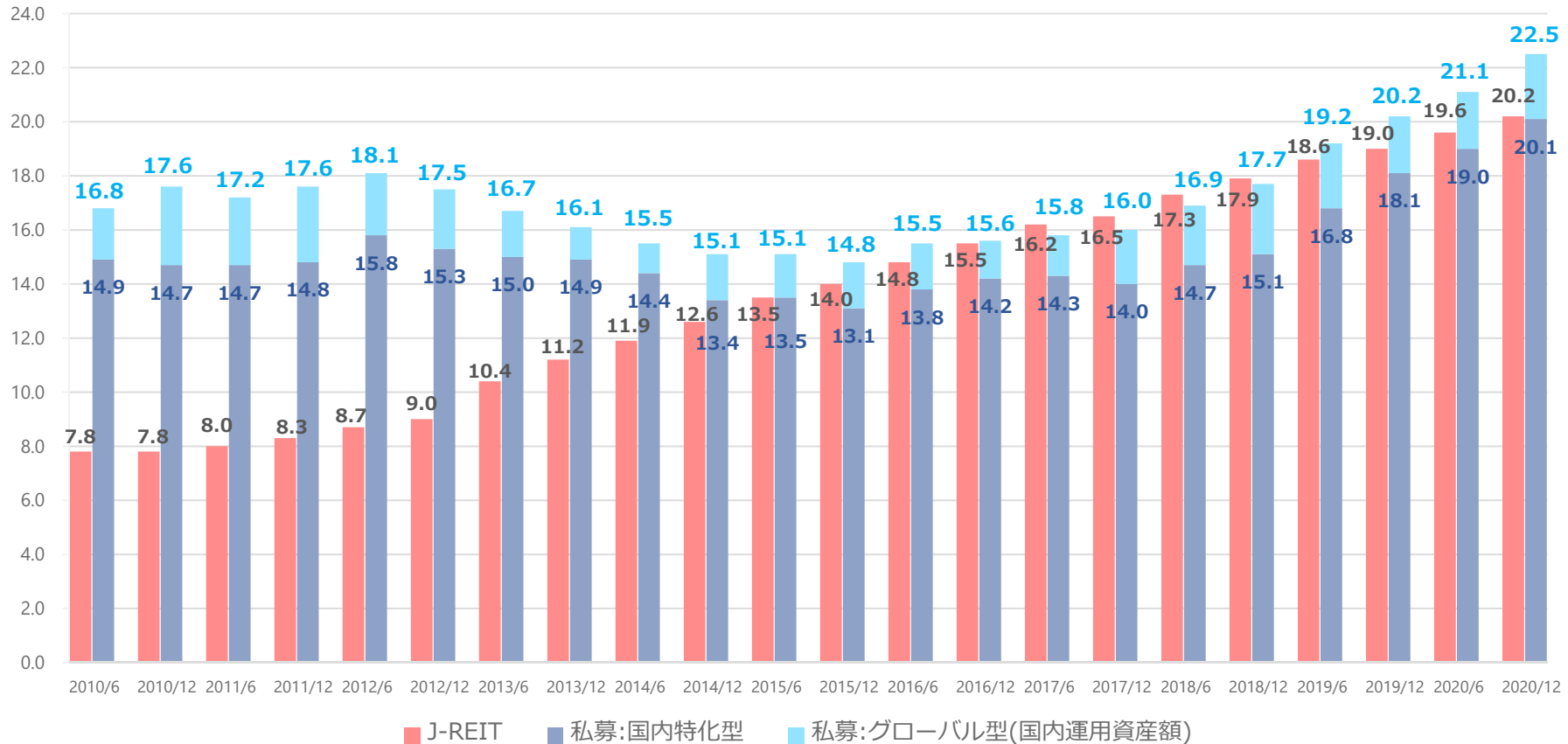
- 東京証券取引所は来年4月に既存4市場を廃止し、市場区分変更に向けた上場制度の整備を行っている。
- 5月末時点での適合状況は下表のとおり、**プライム市場の上場基準をすべて満たしている状況であると認識**。
- プライム市場への移行を念頭に、所が見直されたコーポレートガバナンス・コードの主旨を経営に活かし、市場再編の本質である、「多くの機関投資家の投資対象になり得る規模」に資する企業価値向上に努める。

|                     | 概要項目   | プライム市場<br>上場基準              | 判定 | 補足   |
|---------------------|--|-----------------------------|----|--|
| 流動性                 | 株主数  | 800人以上                      | ○  | 【5/31時点】<br>すべての項目で、<br>プライム市場への<br>上場基準を<br>適合していると認識 |
|                     | 流通株式数  | 20,000単位以上                  | ○  |  |
|                     | 流通株式時価総額   | 100億円以上                     | ○  |  |
|                     | 時価総額/売買代金  | 250億円以上                     | ○  |  |
|                     | 流通株式比率   | 35%以上                       | ○  |  |
| 経営成績<br>および<br>財政状態 | 収益基盤   | 最近2年間における<br>経常利益の総額が25億円以上 | ○  |  |
|                     | 財政状態   | 純資産が50億円以上                  | ○  |  |
| コーポレート<br>ガバナンス     | 2022年4月4日からの適用で、現状よりも一段高いコーポレートガバナンス設計（補充原則）を促すことが求められる。<br>当社グループでは、改訂の方向性を整理し、プライム市場の選択に相応しい形式基準の適合状況判断や、要求されるガバナンスの質の向上などを達成していく方針。 |                             |    |  |

- J-REITおよび不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、**2020年12月調査でともに過去最高を更新**した。
- 特に、私募ファンドの市場規模の増加ペースが顕著で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により一旦は低下しつつあった投資家の投資マインドが持ち直していることが伺える。
- 海外の機関投資家の投資意欲は高く、日本国内での運用額は2021年以降、さらに勢いを増すことが期待されている。

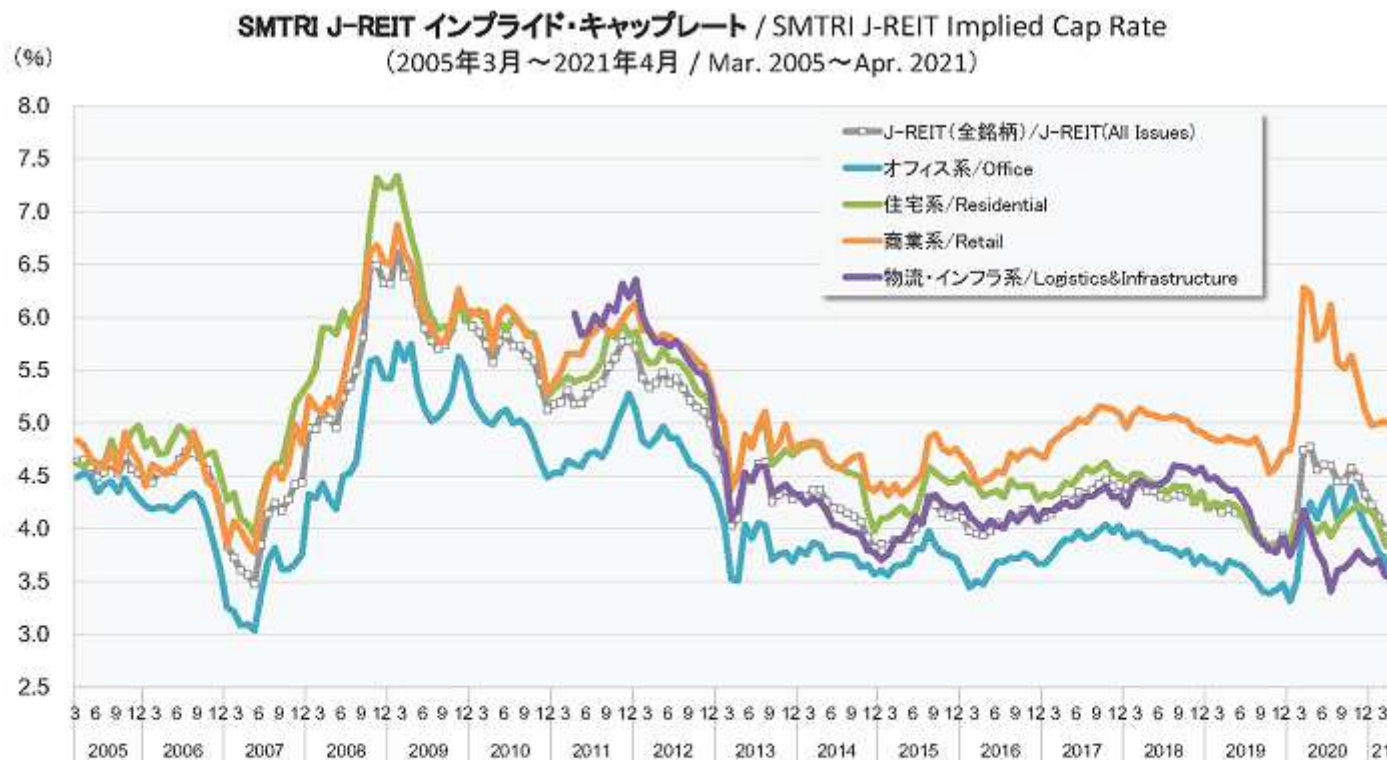
(兆円)

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 - 2021年4月26日公表分(6月29日修正版)のデータを基に当社作成

- 調査会社が算出したインプライドキャップレートの推移データより、年金などを運用資金の裏付けとする外資系ファンド等の資金流入の過熱化によって、一棟収益不動産の実勢価格は上昇基調であり、**住居系REITを中心とした賃貸マンションに継続的に投資するプレイヤーのキャップレート目線は、以前よりもさらに低下傾向**が続いている。



インプライド・キャップレート

各REITが不動産投資を行う際のハードルレートを参考値として算出

実物不動産売買市場のトレンド変化の先行指標として調査

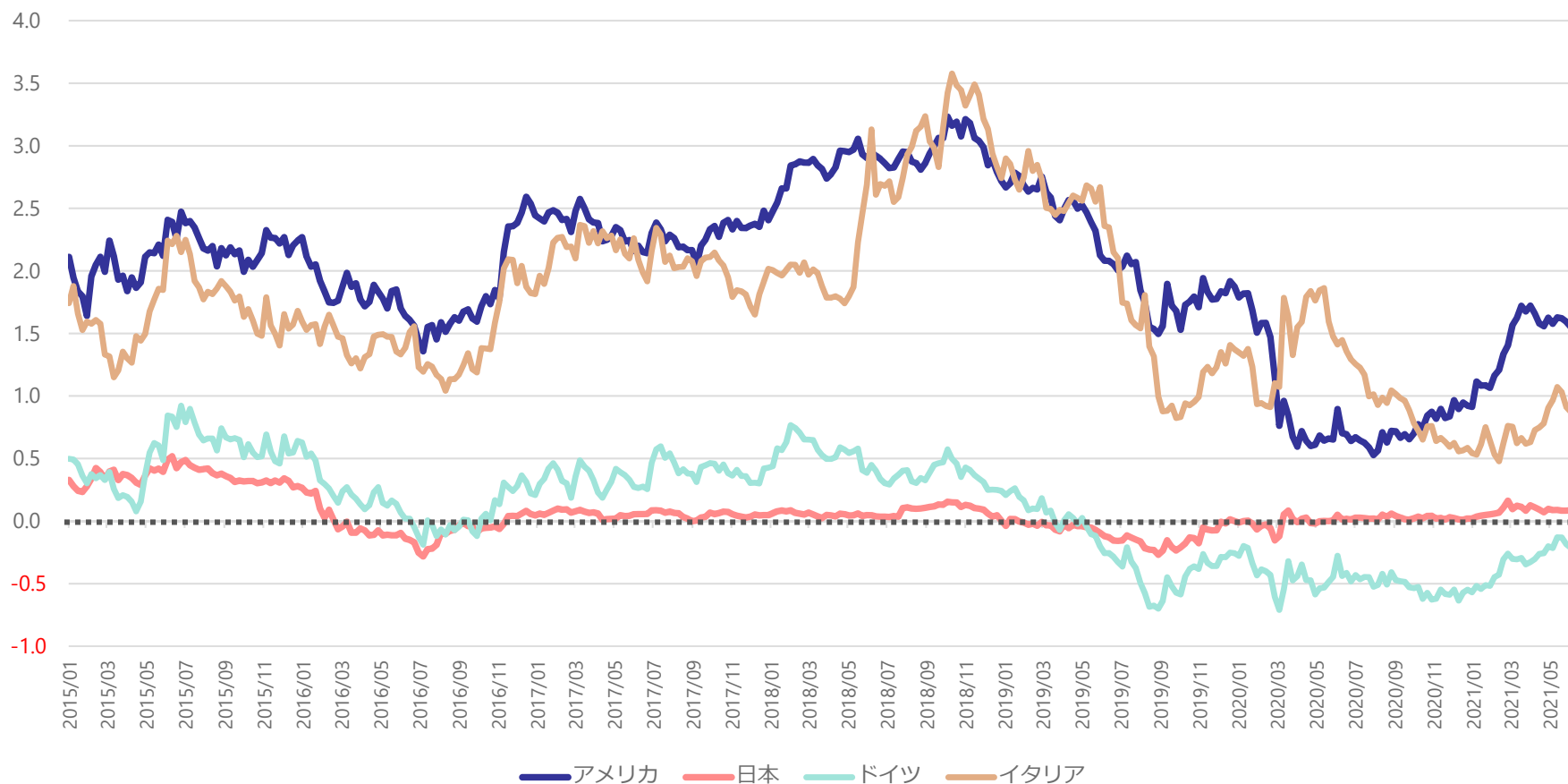
レジデンスのキャップレートは、過去最低水準を更新

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

出所：(株)三井住友トラスト基礎研究所/J-REIT市場動向 - インプライドキャップレート - 2021年6月11日公表分 より引用

- 日銀は経済下支えのため大規模な金融緩和策をとっており、金利の低位安定は緩和の成果と言える。
- 国ごとの金利政策の乖離はさらに拡大するとみられ、日本では経済や物価の停滞が今後も長期化すれば、低金利が続く公算が大きく、米欧のインフレ懸念に対して別世界にある状況。日本の不動産に投資選好が強まる理由となっている。

各国の長期金利の推移

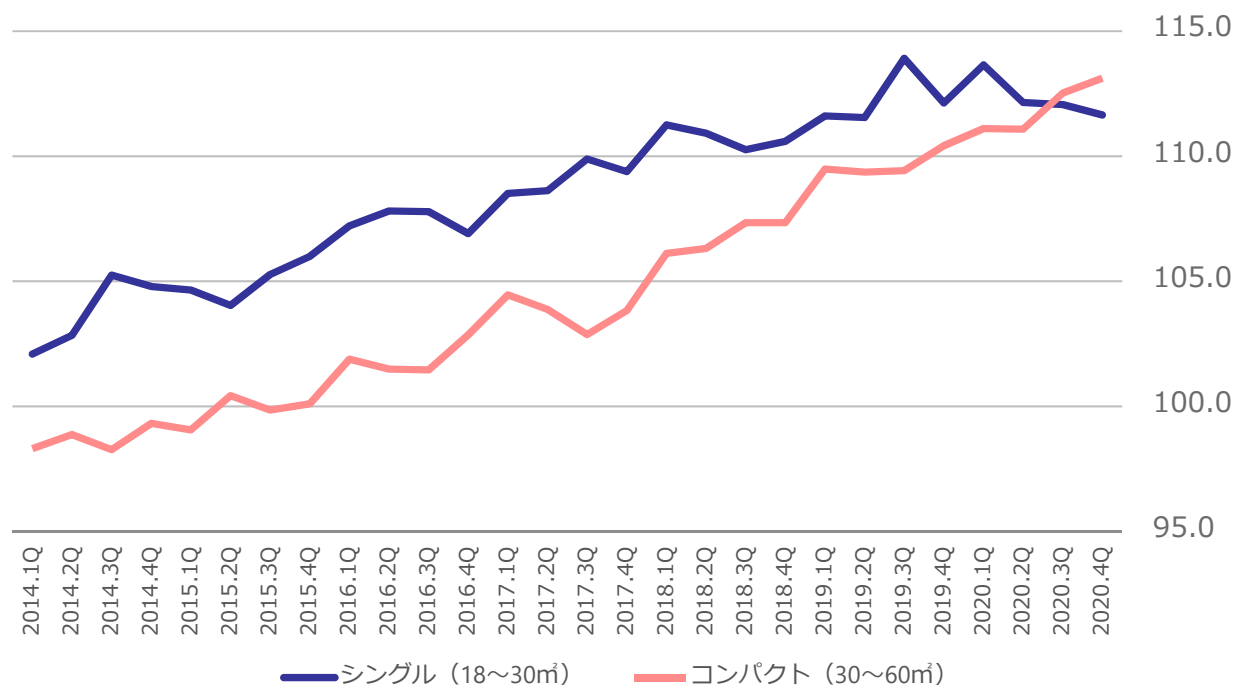


出所：Bloombergのデータを基に当社作成



- 都市部の人口トレンドの高まりや職住近接などの根強い需要を背景に、都市部でのレジデンスの賃料は、調査開始時の2009年1Qよりも、10ポイント以上の上昇傾向であり、リーマンショック後、安定的で緩やかな伸びが続いてきた。
- 2020年は、コロナ禍を背景に、シングル物件の賃料の伸びに陰りが出てきたが、比較して、在宅勤務に適したコンパクト物件の需要の高まりが顕著であった。ポストコロナ時代を見据えたこの状況は、長く続くとみている。

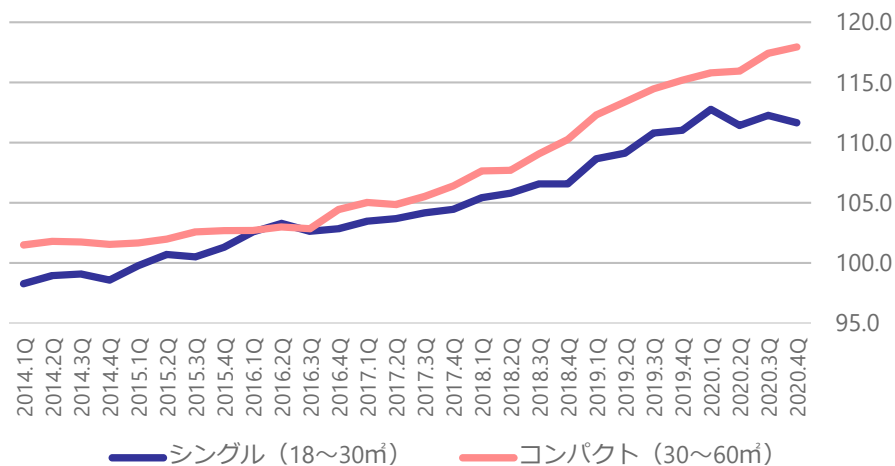
5大都市<sup>※</sup>平均のタイプ別賃料 (2009.1Q=100)



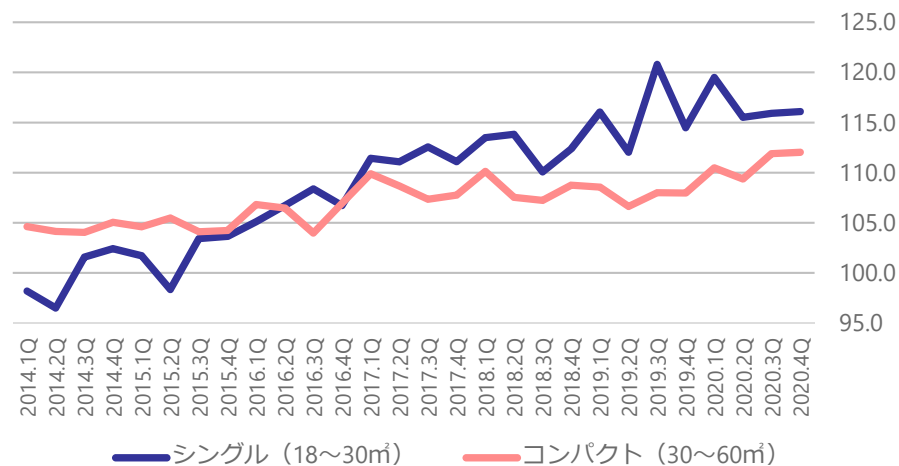
出所：アットホーム(株)・(株)三井住友トラスト基礎研究所/マンション賃料インデックス - 3月22日公表 のデータを基に当社作成

※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)

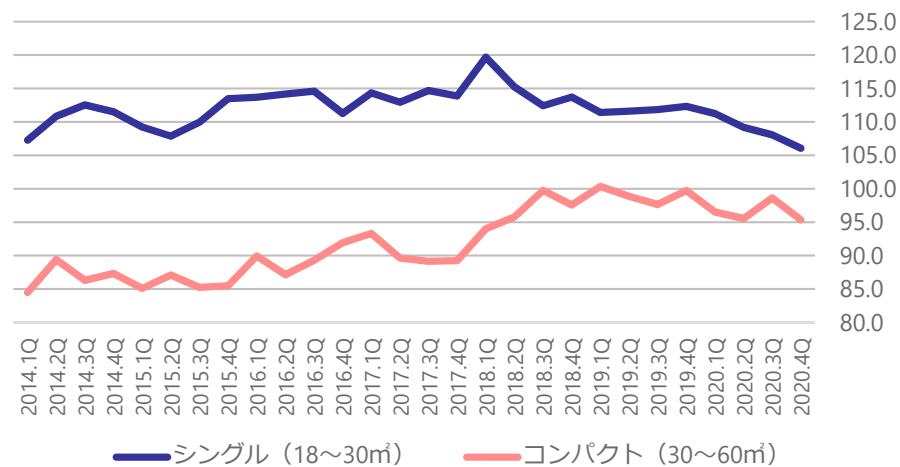
東京23区



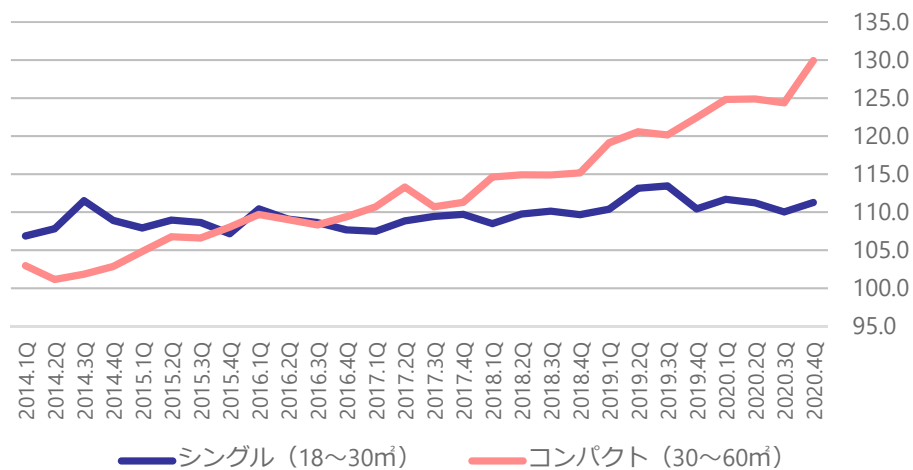
札幌市



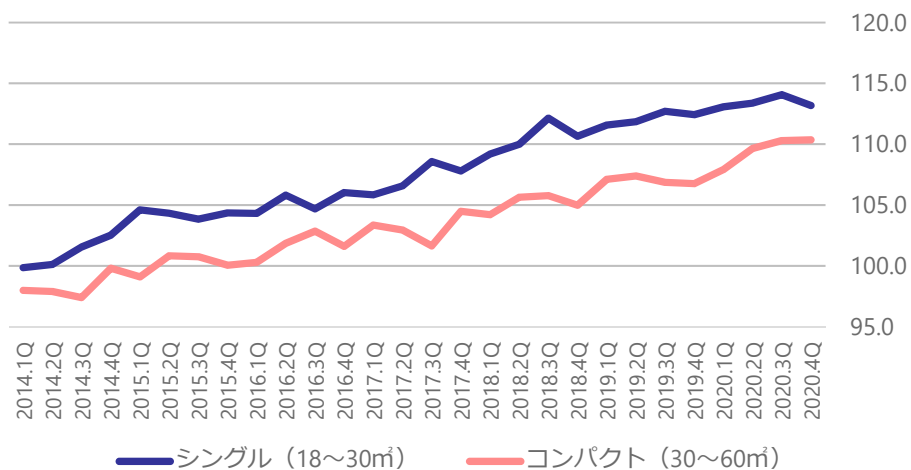
名古屋市



大阪市

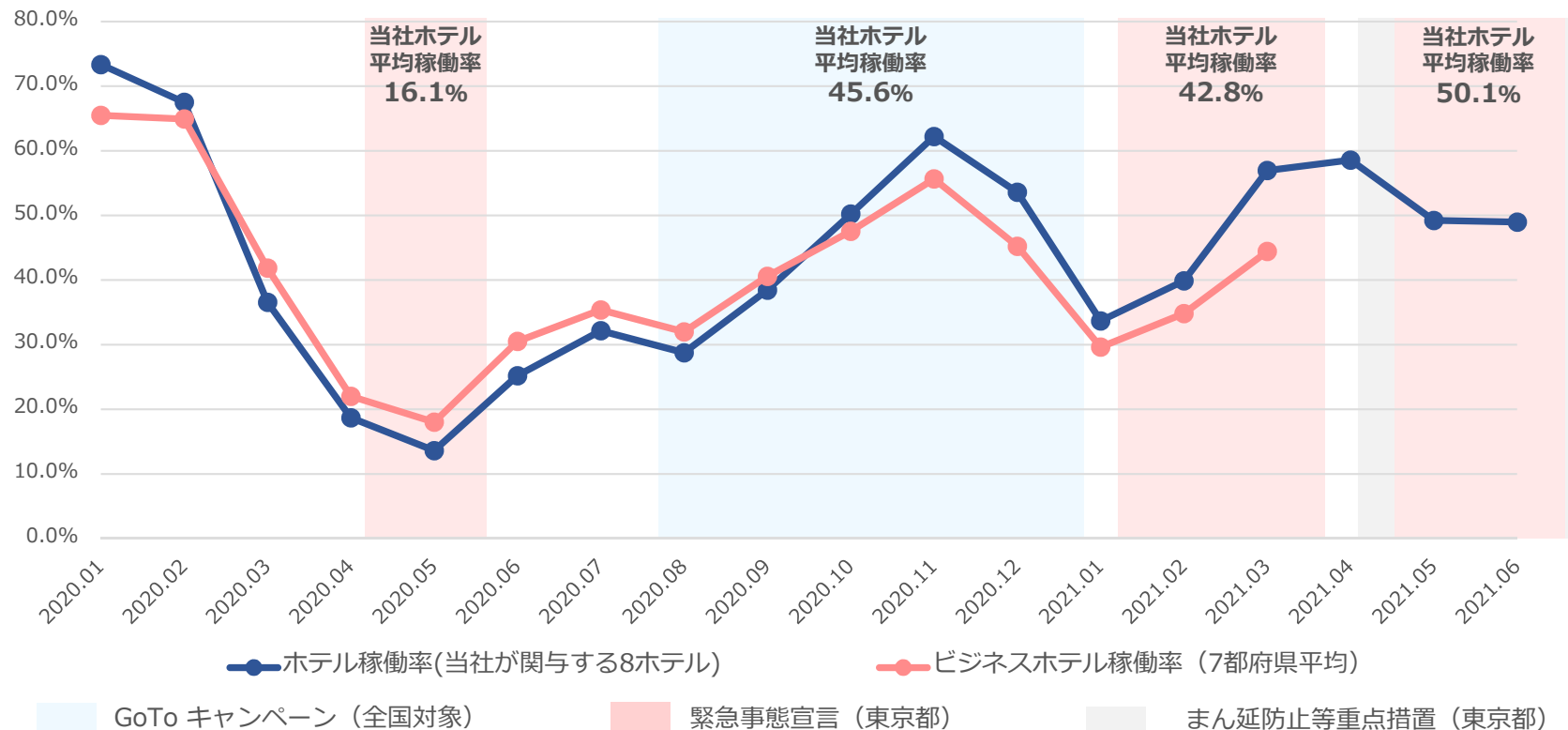


福岡市



- 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。
- 三度目の緊急事態宣言が発令されたが、一度目のときほどの宿泊需要に対するインパクトは続いていない。
- ワクチン普及による新規感染者数・重症者数の減少を受けて、ポストコロナの長いトンネルの出口が見えてきており、稼働率の緩やかな上昇基調は、国内宿泊の回復期を見据えた投資需要を牽引している。

ホテル稼働率の推移



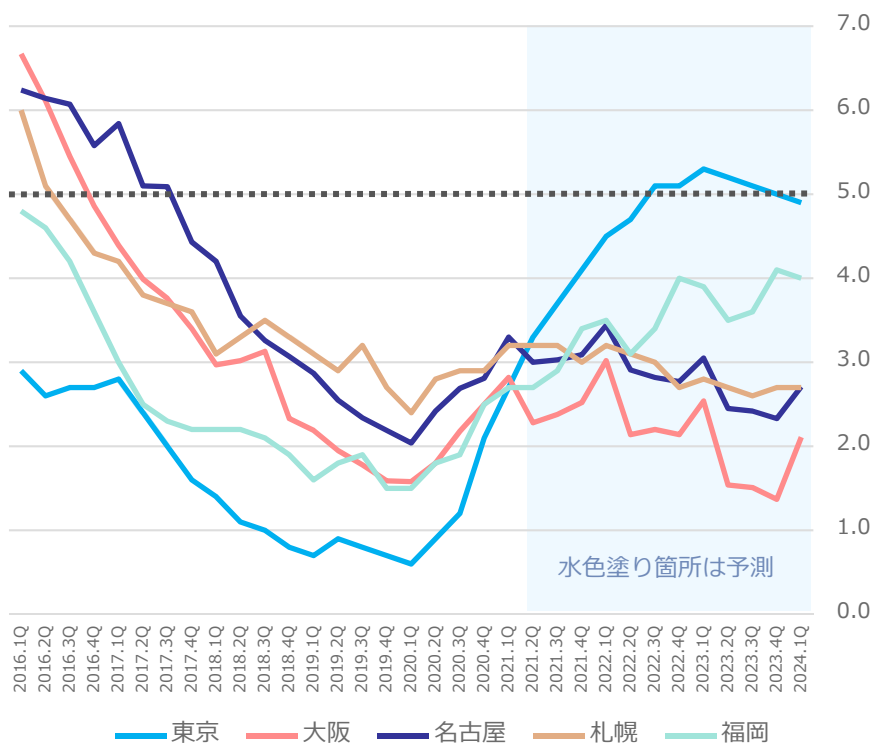
出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【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

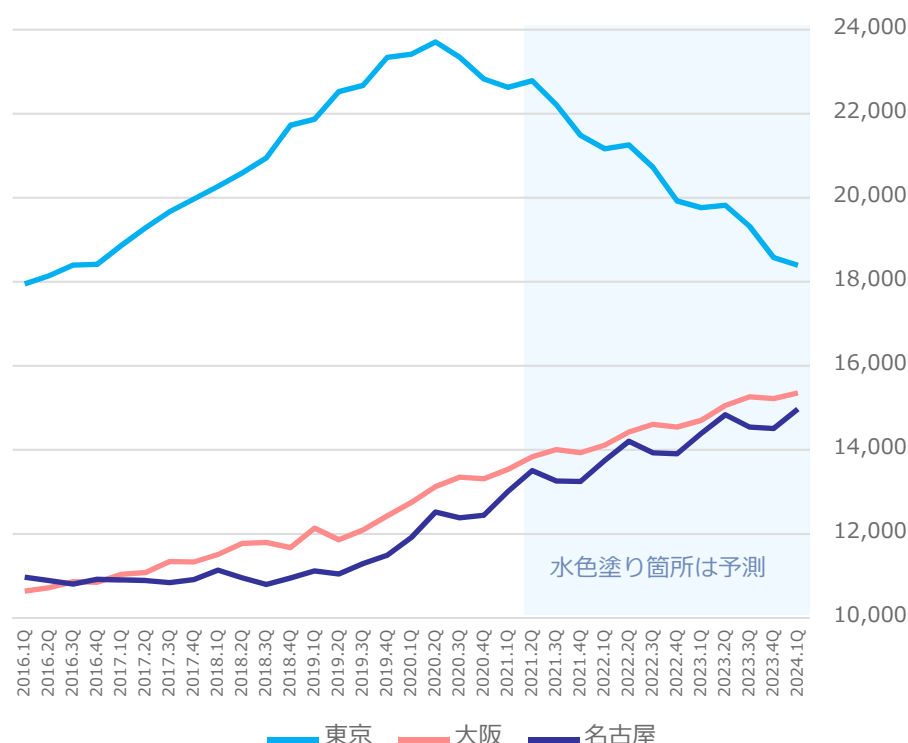
【空室率】 東京の予想値は前回よりも悪化し5%台に突入。テレワークの普及により、出社人数が減少した企業の移転や、賃貸フロア縮小などが主な理由であると推察。大阪・名古屋・札幌は概ね1~2%台での推移で、貸し手優位(空室率5%以下)のマーケットは継続しており、新規供給が限られる地方主要都市のオフィスニーズは健在。

【賃料】 東京は当面の間賃料下落トレンドが継続、コロナ禍に起因する縮小・撤退の影響は一過性で、大阪・名古屋はコロナ前とほぼ同様のペースでの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



### 3大都市オフィス賃料の推移と予測

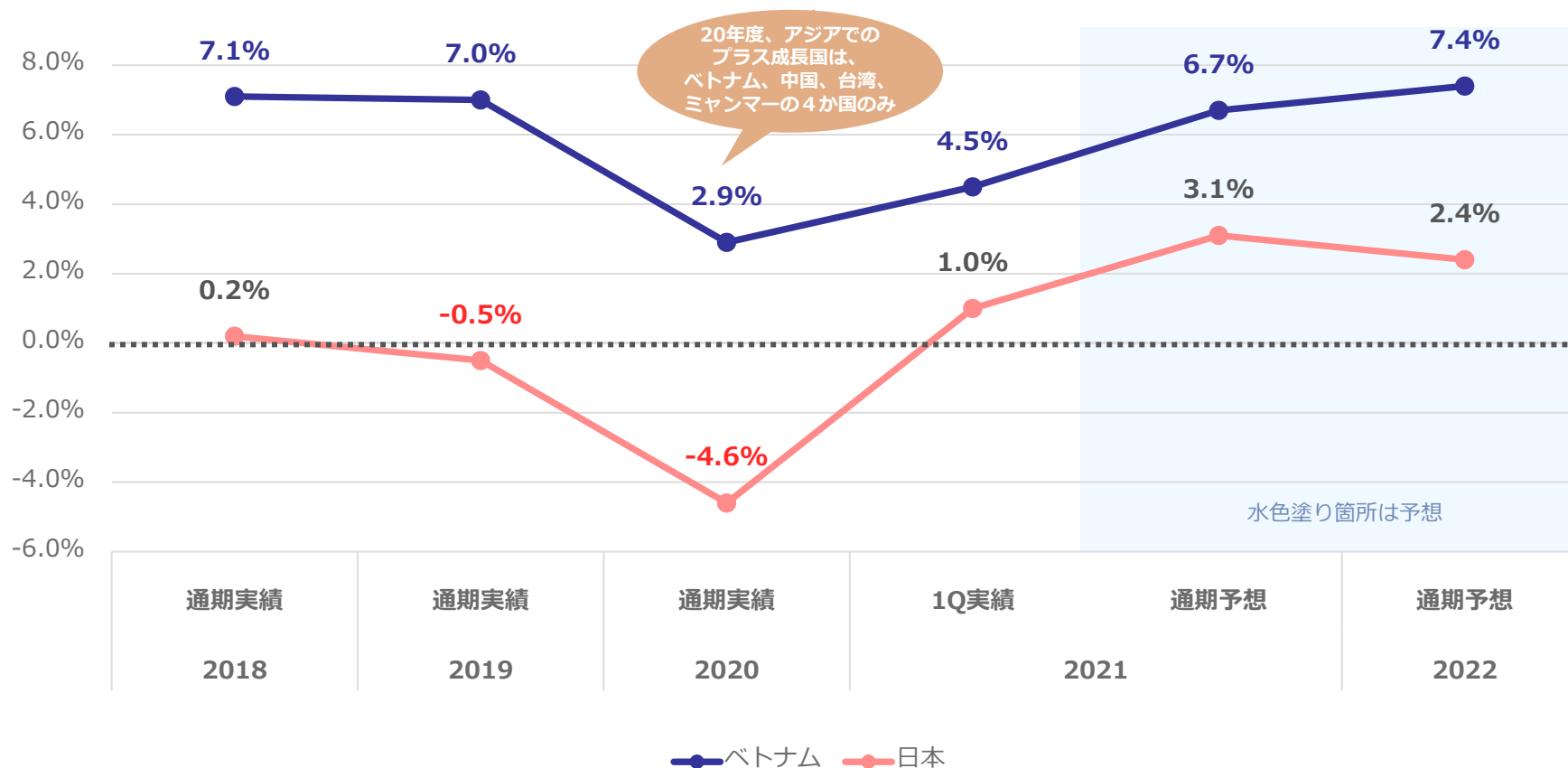


出所：(株)オフィスビル総合研究所／※1フロア面積50坪（中型）以上の賃貸オフィスビルー 2021年第1四半期 のデータを基に当社作成

【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)

- ASEAN諸国も21年度以降に成長率の改善シナリオを描くが、アフターコロナで、ベトナムの域内の経済規模の序列変動は加速。感染者数拡大の徹底した感染防止策を講じ、高い水準でのプラス成長を維持している。

経済成長率（実質GDP成長率）



出所：実績値は各国統計・予想値は国際通貨基金(2021年2月予想) / データを基に当社作成

- 
- 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

---

