



個人投資家向け説明会資料 2023年11月29日（水）

サムティ株式会社（証券コード：3244）



| | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| 1. サムティグループの概要 . . . | P. 02 | 6. トピックス . . . | P. 33 |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ サムティグループ経営理念 ✓ サムティ株式会社 概要 ✓ 沿革 ✓ ビジネスモデル ✓ 事業セグメント | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 監査等委員設置会社へ移行 ✓ ネスタリゾート神戸 5周年イベントの開催 ✓ ホテル ザ・パヴォーネ 一部リノベーション | |
| 2. 中期経営計画の概要・進捗状況 . . . | P. 08 | 7. 株価推移・株主還元 . . . | P. 38 |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 中期経営計画の基本方針 ✓ 投資計画の進捗状況 ✓ KPI（重要経営目標指標）の進捗状況 ✓ グループ資産拡大における進捗状況 | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 株価の推移 ✓ 配当推移と株主還元 ✓ 株主優待制度 ✓ 株主優待対象ホテルの一部ご紹介 ✓ 株式の状況（2023年5月末日時点） | |
| 3. 2023年11月期 第3四半期 連結決算概要 . . . | P. 13 | 8. サステナビリティに関する取り組み . . . | P. 44 |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年11月期 第3Qまでの振り返り ✓ 業績予想を上方修正 ✓ 業績サマリー | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ サステナビリティ基本方針 ✓ サステナビリティサイトの拡充 ✓ グリーンローン契約の締結 ✓ BELS認証の取得（開発済み・開発中） ✓ アスリート雇用について ✓ 「夢の教室」当社冠授業 第3回の開催 | |
| 4. 2023年11月期 第3四半期 セグメント別概要 . . . | P. 17 | 9. 広報活動 . . . | P. 52 |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ セグメント別 業績サマリー ✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 【不動産開発事業】開発用地の取得実績 ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（会計年度別） ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（エリア別） ✓ 【不動産開発事業】ホテル・オフィスの開発計画 ✓ 【不動産開発事業及び不動産ソリューション事業】販売実績 ✓ 【海外事業】プロジェクトの進捗状況 ✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 【不動産賃貸事業】収益不動産の取得実績 ✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率 ✓ 【ホテル賃貸・運営事業】ホテル稼働率の推移 ✓ 【不動産管理事業】AUM及び管理受託戸数の推移 | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 山本由伸投手 サムティのブランドパートナーに就任 ✓ リーグ3連覇及び3年連続の日本シリーズ進出を達成 ✓ サムティくんCM第3弾・第4弾の放映 ✓ 広告掲出の展開 | |
| 5. REIT（SRR）との取り組み . . . | P. 31 | 10. APPENDIX . . . | P. 57 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 連結損益計算書 概要 ✓ 連結貸借対照表 概要 ✓ 財務状況 ✓ 市場規模 ✓ 不動産価格 ✓ 長期金利 ✓ レジデンスの賃料 ✓ オフィスの空室率と賃料 ✓ ホテル稼働率 ✓ 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等のファンド運用や海外事業等を手掛ける総合不動産会社。
- 2022年6月にテーマパーク事業へ進出。「不動産を、超えてゆけ。」のローガンのもと、新たな事業領域にも挑戦。

| | |
|---------|---|
| 商号 | サムティ株式会社 (Samty Co.,Ltd.) |
| 代表者 | 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・東京営業部: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、東京 【支店】札幌、名古屋、広島、福岡 【営業所】横浜、神戸 【オフィス】東関東オフィス(船橋市)、北関東オフィス(さいたま市) |
| 資本金 | 20,725百万円(2023年8月末現在) |
| 決算期 | 11月末日 |
| 事業内容 | 不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業 他 |
| 従業員数 | 単体190名、連結805名(2023年8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

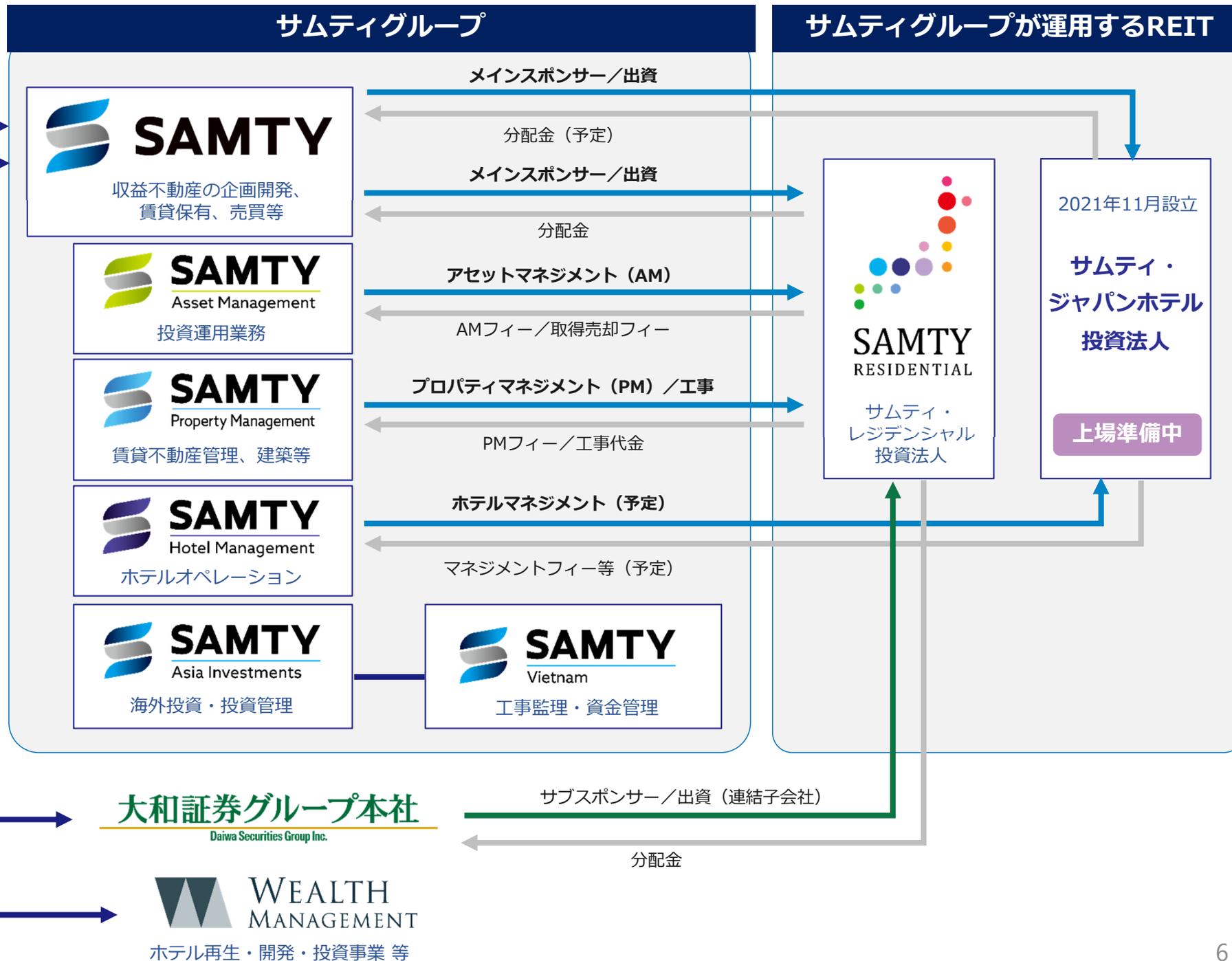


当社CMキャラクター
サムティくん

| | | | |
|-----------------|---|---|-----------------------|
| 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 |
| 2007年7月 | 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 | | |
| 2011年12月 | サムティ管理株式会社（現：サムティプロパティマネジメント株式会社）を設立 | ➔ | プロパティマネジメント事業へ進出 |
| 2012年11月 | サムティアセットマネジメントを100%子会社化 | ➔ | アセットマネジメント事業へ進出 |
| 2015年6月 | サムティ・レジデンシャル投資法人 東証J-REIT市場に上場 | ➔ | J-REIT事業へ進出（レジREIT） |
| 2015年10月 | 東京証券取引所市場第一部へ市場変更 | | |
| 2019年2月 | シンガポール現地法人「SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.(以下、SAI)」を設立 | ➔ | 海外事業へ進出 |
| 2019年5月 | 株式会社大和証券グループ本社と資本業務提携 | | |
| 2020年11月 | SAI の子会社として、ベトナム現地法人「SAMTY VIETNAM CO., LTD.」を設立 | | |
| 2020年12月 | ベトナム最大手のデベロッパー「VINHOMES JOINT STOCK COMPANY」と、ハノイ市において共同して分譲住宅事業を開始 | ➔ | ハノイ市での分譲住宅事業を開始 |
| 2021年1月 | 中期経営計画「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」を策定 | ➔ | 新たな中期経営計画を推進中 |
| 2021年5月 | ウェルス・マネジメント株式会社と資本業務提携（2021年8月株式を取得、現・持分法適用関連会社） | ➔ | ラグジュアリーホテルの開発を開始 |
| 2021年9月 | 大阪市淀川区西宮原に大阪本社及び大阪本店（現：大阪営業部）を移転 | | |
| 2021年11月 | ホテル特化型の不動産投資法人サムティ・ジャパンホテル投資法人（現・非連結子会社）を設立 | ➔ | ホテルREITの上場に向けた取り組みを推進 |
| 2022年4月 | 東京証券取引所プライム市場へ移行 | | |
| 2022年6月 | 「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、売却益を獲得する「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、各種マネジメント報酬等を得る「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

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・進捗状況



- 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。
- 現状の事業環境を鑑み、計画の前提条件を見直しのうえ、2023年11月期の業績予想を変更。

基本方針

1 「開発して保有する」ビジネスへの転換

2 ホテルREIT設立に向けた取り組み

3 地方大都市圏における戦略的投資

4 海外事業での収益基盤の構築



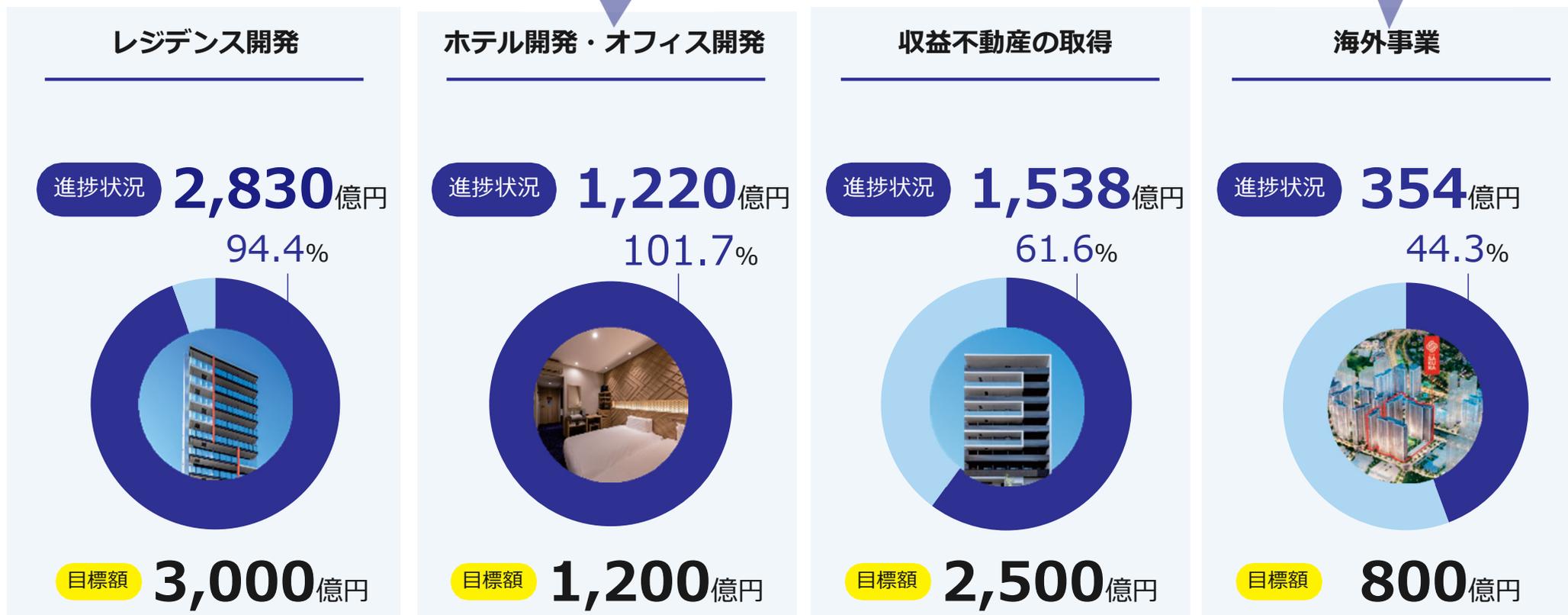
投資計画は早期の目標達成に向けて順調に推移

- 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。
- 2023/11期第3Q時点での投資額累計は**5,943億円（前期末+906億円）**、**進捗率79.3%**と順調に推移。
引き続き、目標の早期達成に向けた取り組みを推進。

「THE SAKURA PJ」
と同規模のプロジェクト
への投資を検討中

テーマ別の目標額と進捗率

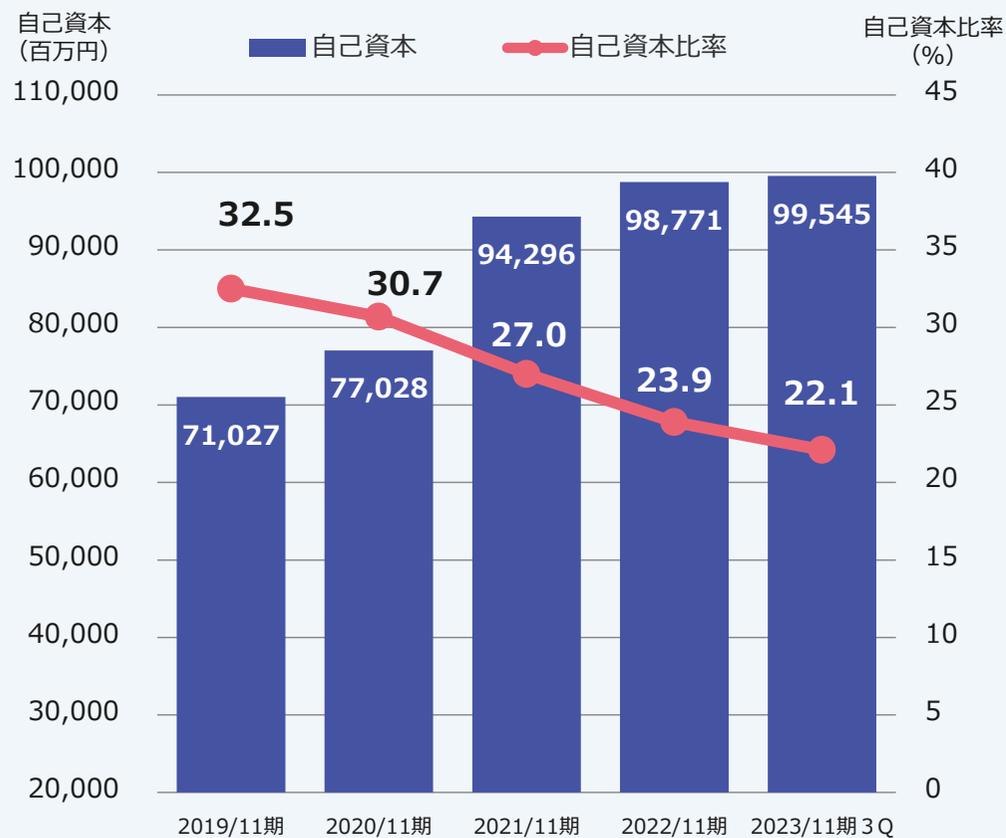
100%達成



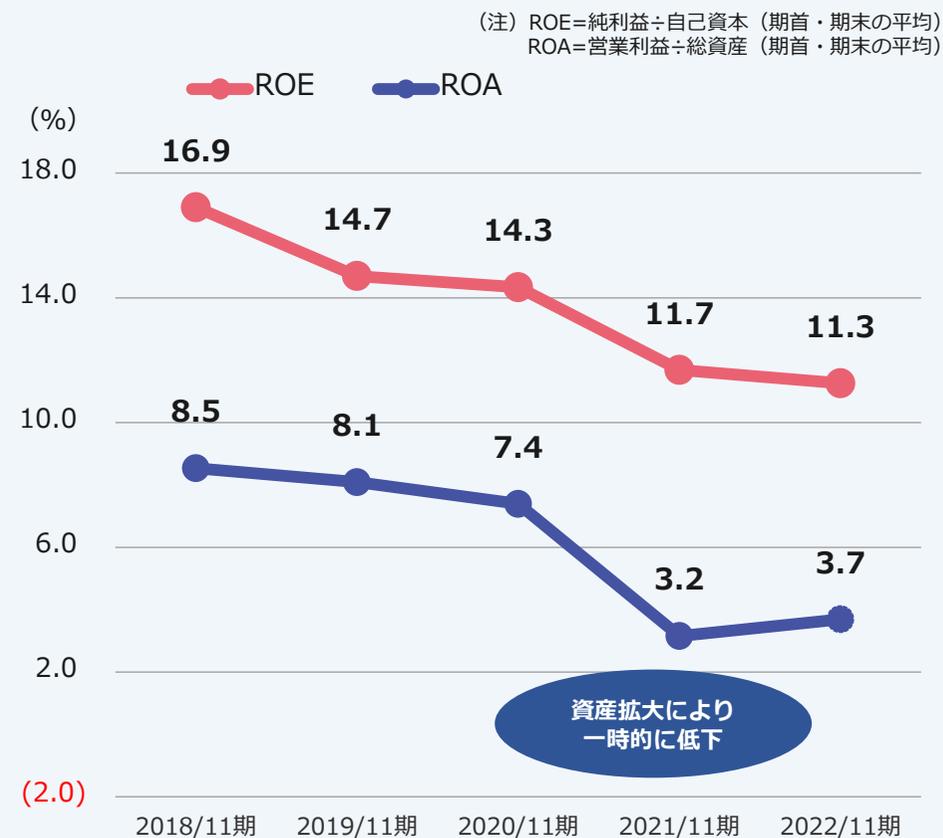
(注) 2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- インカムゲイン拡大を企図した物件取得に伴う保有資産の増加により、自己資本比率は減少傾向となった。
- 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。

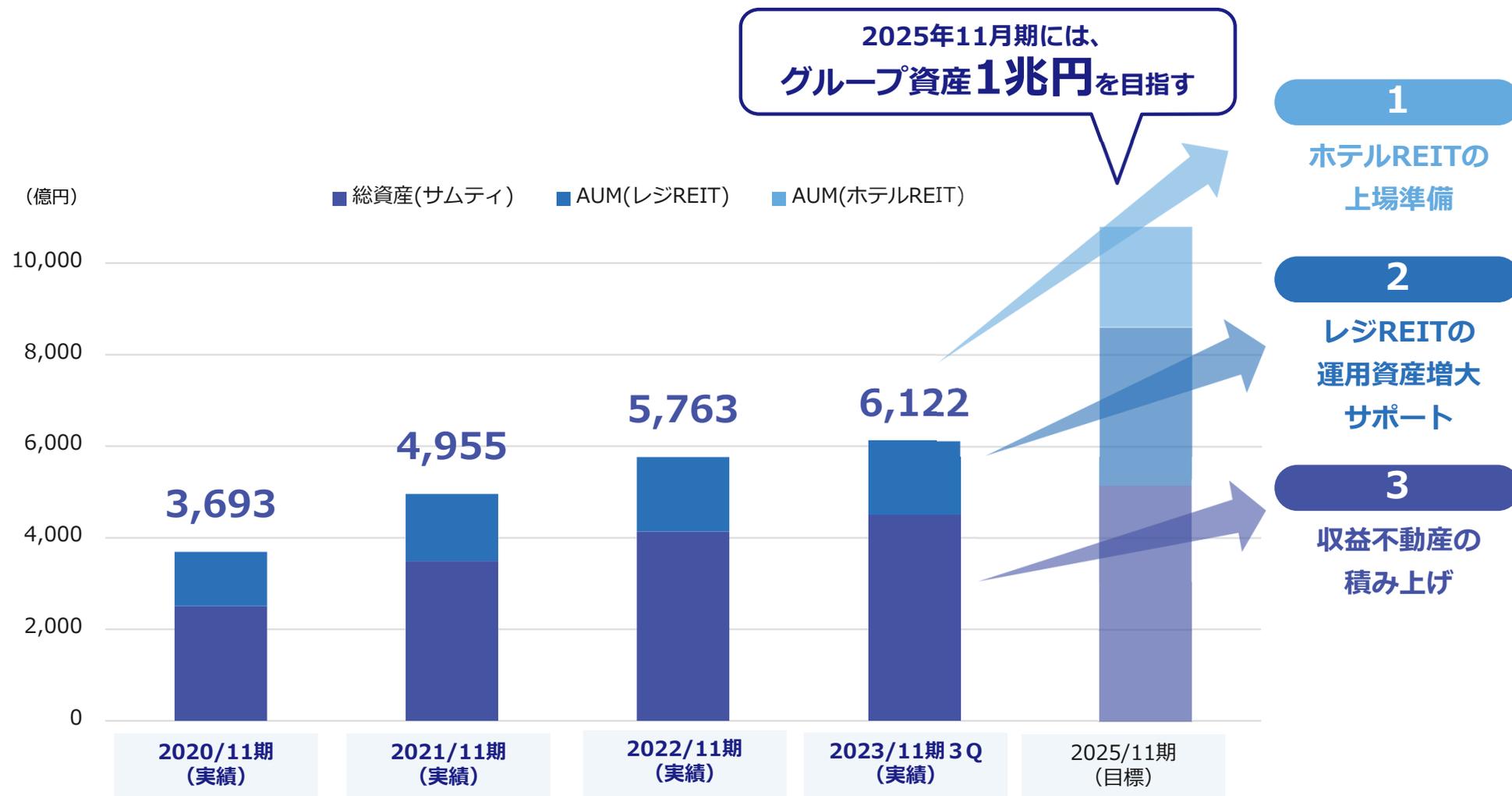
自己資本・自己資本比率の推移



ROE・ROAの推移



- 資産の増加によりグループ資産は前年度比で約359億円 (+6.2%) 拡大。
- 2025年11月期までに着実な資産増大化を図るべく、下記の1～3のテーマで戦略的な取り組みを推進中。



(注) グループ資産：当社の総資産額 + REITのAUM（運用資産残高）を加算して算出

2023年11月期 第3四半期

連結決算概要



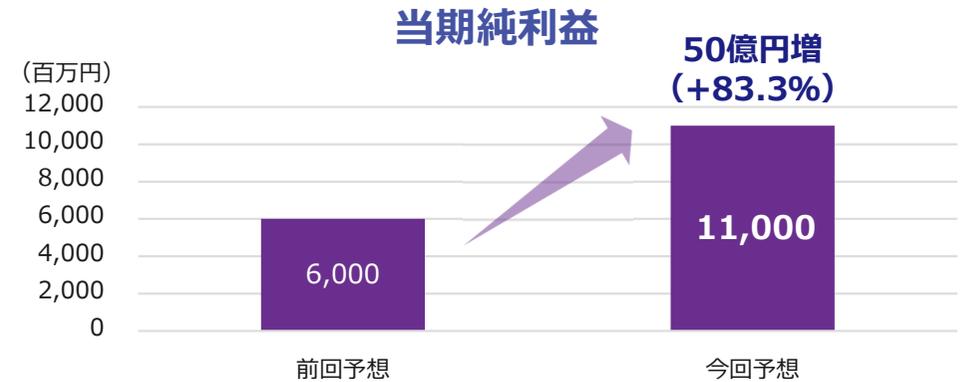
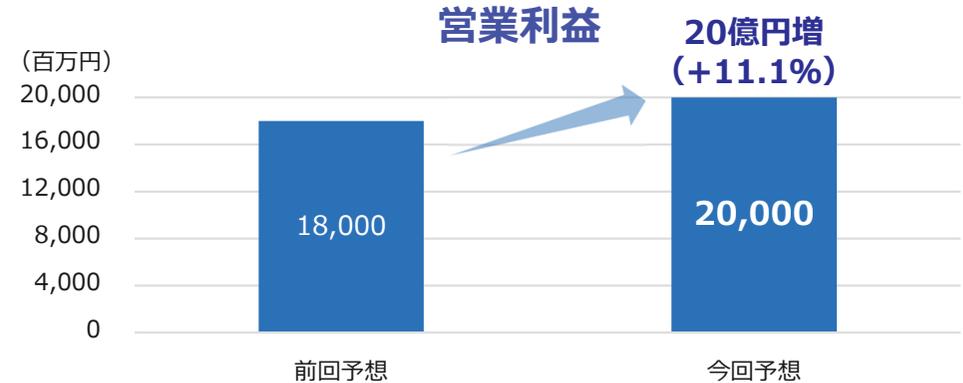
2023年11月期 第3Q 概要

1. 前期よりも積極的な物件販売を行った結果、2023年11月期第3Qの業績は
**売上高1,017億円（前年同期比+60.6%）、営業利益88億円（前年同期比+73.1%）、
経常利益61億円（前年同期比+7.8%）**で着地。一過性の費用9億円を特別損失に計上
しており、純利益（親会社株主に帰属）は34億円（△28.3%）となった。
2. 全国旅行支援やインバウンドの著しい回復もあり、当社が参画するホテルの稼働率は上昇。
客室単価についてもコロナ前の水準を超えるホテルも出て来ており、その結果、上期の
ホテル賃貸・運営事業の売上高は**94億円（前年同期比+156.6%）**となった。
⇒引き続き、ホテルREITの上場を準備中。
3. 業績が順調に推移していることもあり、通期業績予想を上方修正。
売上高・利益ともに過去最高を更新する見込み。
4. 2023年1月、2023年3月、2023年10月にグリーンファイナンスによる資金調達を実施。
グリーンファイナンス契約の締結にあたり、フレームワークの策定や第三者評価の取得を
行った。当社開発物件におけるBELS認証等の外部環境認証の取得を推進しており、
持続可能な環境・社会の実現への貢献に加え、安定的な資金調達基盤の強化を推進。

**上方修正後の通期業績予想の達成に向け、第4Qの物件販売計画を推進しつつも、
グリーンファイナンスの活用や外部環境認証の取得に取り組み、
サステナビリティ関連の対応を強化。**

- 国内外投資家の旺盛な投資意欲により物件販売が想定以上に進んだこと、当初計画よりも為替が円安方向に動いたことから、為替差益の発生も見込まれ、通期業績予想の上方修正を行った。**その結果、過去最高の売上高、利益を達成予定。**

■ 2023年11月期 通期業績予想の修正内容



■ 2023年11月期 配当予想

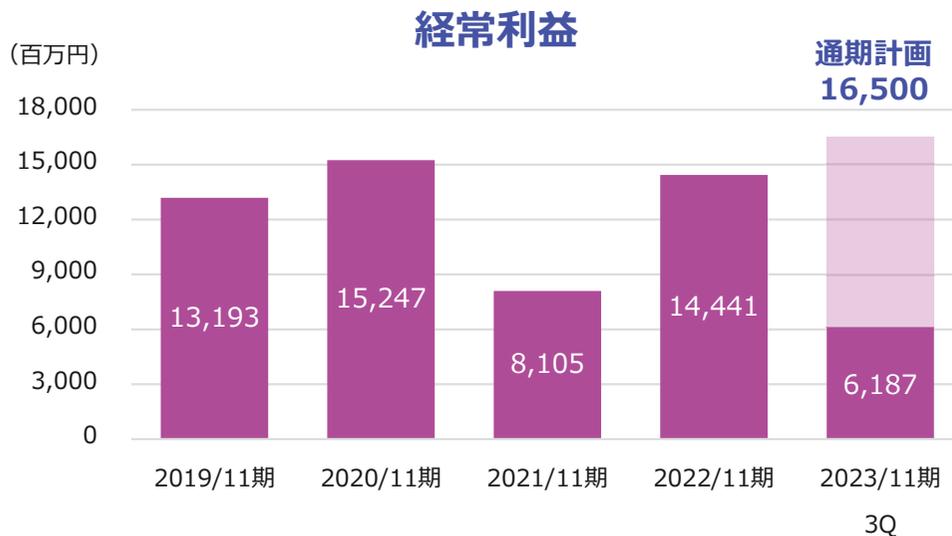
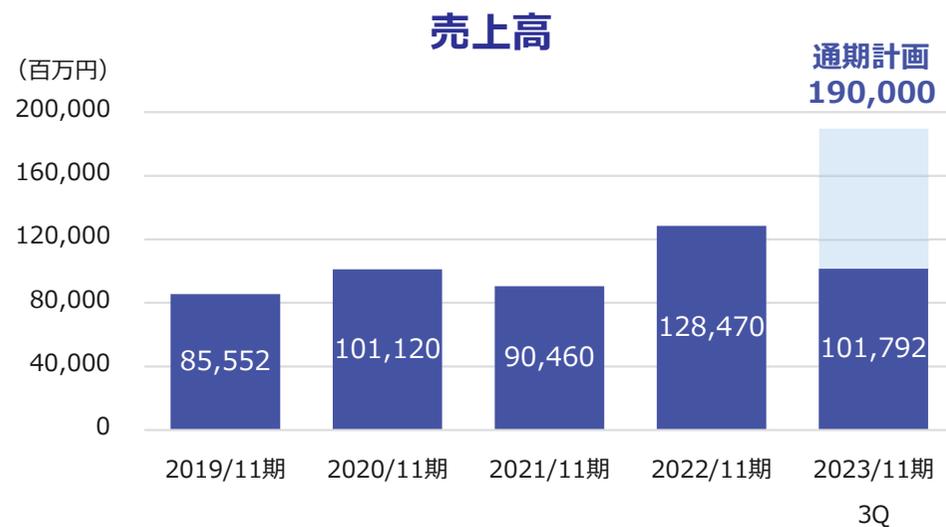
| 中間 | 期末 |
|------------|------------|
| 39円 | 51円 |



通期合計
90円

第3Qも業績は順調に推移。修正後の通期業績予想の達成に向け事業を推進。

2023年11月期第3Qまでの売上高は約1,017億円（前年同期比+60.6%）、営業利益は約88億円（前年同期比+73.1%）となった。引き続き、上方修正後の通期業績予想の達成に向け、第4Qに計画している物件販売を推進。



※親会社株主に帰属する当期純利益

2023年11月期 第3四半期

セグメント別概要

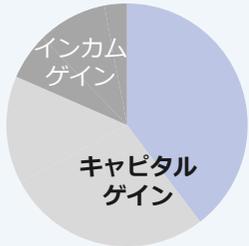


【キャピタルゲイン】不動産開発事業、不動産ソリューション事業、海外事業の全てのセグメントにおいて前年同期比で増収増益。国内外投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、物件の販売は順調に進捗。

【インカムゲイン】物件販売を積極的に行った結果、前年同期比で不動産賃貸事業は減収減益となるも、ホテル賃貸・運営事業や不動産管理事業の売上高は順調に推移。ホテル賃貸・運営事業の赤字幅は縮小。

| (単位：百万円) | | 2022/11期 3Q | | 2023/11期 3Q | | 前年同期比 | | 2023/11期 | |
|----------|--------------|-------------|-------|-------------|-------|--------|---------|----------|--------|
| | | 実績 | 利益率 | 実績 | 利益率 | 増減 | 増減率 | 通期計画 | 進捗率 |
| 売上高 | | 63,371 | - | 101,792 | - | 38,421 | +60.6% | 190,000 | 53.6% |
| キャピタル | 不動産開発事業 | 31,475 | - | 40,358 | - | 8,882 | +28.2% | 94,000 | 42.9% |
| | 不動産ソリューション事業 | 19,031 | - | 27,990 | - | 8,959 | +47.1% | 56,000 | 50.0% |
| | 海外事業 | - | - | 14,612 | - | 14,612 | - | 15,000 | 97.4% |
| インカム | 不動産賃貸事業 | 6,344 | - | 6,321 | - | -23 | -0.4% | 8,500 | 74.4% |
| | ホテル賃貸・運営事業 | 3,680 | - | 9,443 | - | 5,763 | +156.6% | 12,800 | 73.8% |
| | 不動産管理事業 | 3,783 | - | 4,932 | - | 1,148 | +30.4% | 6,400 | 77.1% |
| 調整額 | | -943 | - | -1,865 | - | -922 | - | -2,700 | - |
| 営業利益 | | 5,133 | - | 8,887 | 8.7% | 3,754 | - | 20,000 | - |
| キャピタル | 不動産開発事業 | 5,449 | 17.3% | 6,729 | 16.7% | 1,279 | +23.5% | 16,400 | 41.0% |
| | 不動産ソリューション事業 | 2,933 | 15.4% | 3,708 | 13.2% | 775 | +26.4% | 6,500 | 57.1% |
| | 海外事業 | -241 | - | 1,496 | 10.2% | 1,738 | - | 1,300 | 115.1% |
| インカム | 不動産賃貸事業 | 3,091 | 48.7% | 2,716 | 43.0% | -375 | -12.1% | 3,700 | 73.4% |
| | ホテル賃貸・運営事業 | -2,059 | - | -981 | - | 1,077 | - | -1,100 | - |
| | 不動産管理事業 | 612 | 16.2% | 392 | 7.9% | -219 | -35.8% | 500 | 78.5% |
| 調整額 | | -4,653 | - | -5,174 | - | -520 | - | -7,300 | - |

不動産開発事業



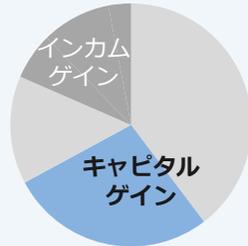
売上高構成比
39.6%

- 2023年11月期第3Qまでに33物件（約403億円）を販売し、前年同期比で増収増益となった。通期業績予想の達成に向け、今後も機動的かつ柔軟に事業を推進。
- 開発物件におけるBELS認証取得を進め、環境性能の向上を推進。



■ 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



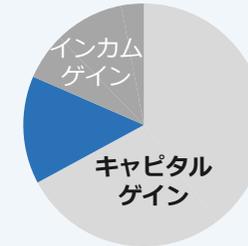
売上高構成比
27.5%

- 2023年11月期第3Qまでに33物件（約279億円）を販売し、前年同期比で増収増益を達成。第4Qに販売計画が集中しており、引き続き、通期計画の達成に向け販売を推進。
- 総資産拡大に向けた仕入れ活動の強化と収益最大化を企図した販売を継続。



(注) 売上高構成比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
14.4%

- 「THE SAKURA プロジェクト」全体での完売時における売上高は約407億円(注)、プロジェクト利益は約57億円(注)の想定。
- 引き続き、同プロジェクトの販売については順調に推移しており、来期以降に順次引渡しと売上計上を行う計画。



(注) うち、90%が当社グループの業績に寄与

- 2023年11月期第3Qまでに、全国の主要都市において86件（約343億円）の開発用地を取得。
今期の決済予定としては、現時点で12件（約59億円）の開発用地を取得予定。
- 来期以降については、21件（約117億円）の開発用地を取得予定。

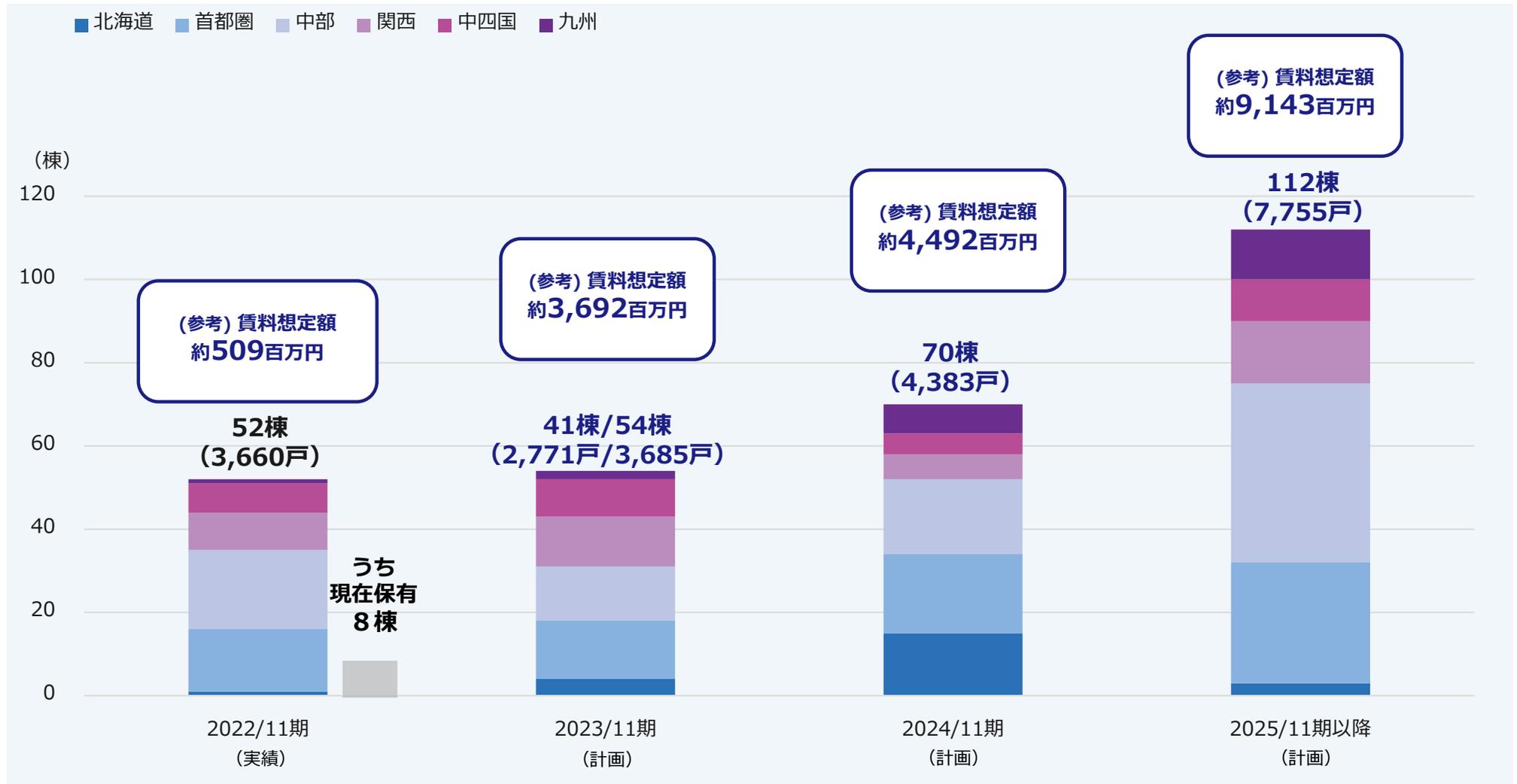
開発用地 取得金額ベース（進捗率）

| 通期計画 | 2023/11期3Q | | 2023/11期 | | | | 2024/11期以降 決済予定 |
|-------|------------|-------|----------|-------|---------|-------|--------------------|
| | 実績 | 進捗率 | 今期決済予定 | 通期計画 | 実績+決済予定 | 進捗率 | |
| 720億円 | 343億円 | 47.6% | 59億円 | 720億円 | 402億円 | 55.8% | 117億円 |

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 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 2023/11期3Q 取得実績 | 12件 | 23件 | 26件 | 12件 | 7件 | 6件 | 86件 |
| 今期決済予定 | - | 2件 | 8件 | 1件 | 1件 | - | 12件 |
| 合計 | 12件 | 25件 | 34件 | 13件 | 8件 | 6件 | 98件 |
| 来期以降決済予定 | 1件 | 7件 | 6件 | 1件 | 5件 | 1件 | 21件 |

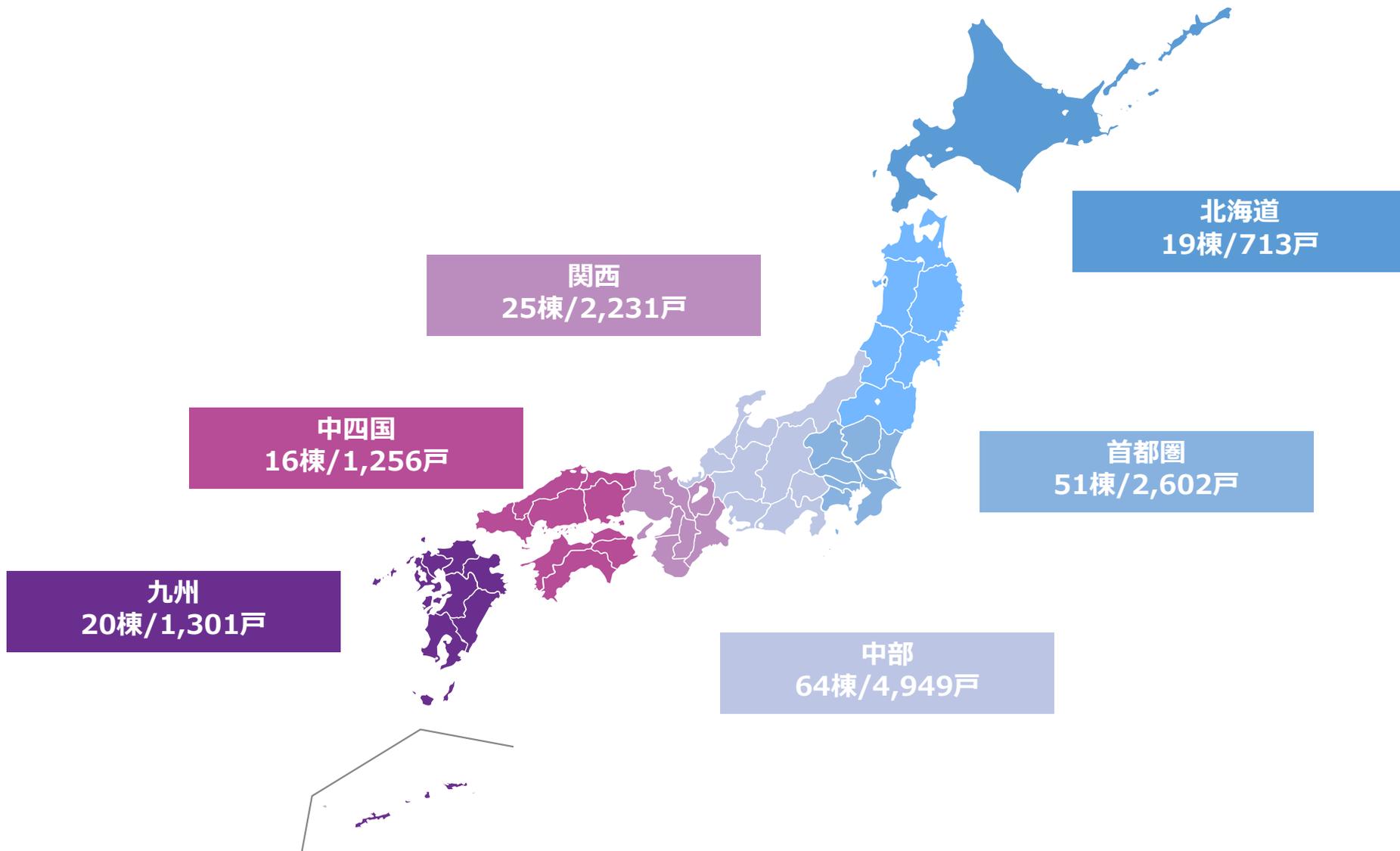
- 2023年11月期には、計54棟（3,685戸）のレジデンスが竣工予定。うち、第3Qまでに41棟（2,771戸）が竣工。
- 今後、全国各都市で合計195棟、約13,000戸の開発計画を予定。引き続き、インカムゲイン拡大のため、レジデンス開発を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計

(注2) 賃貸想定額については、保有物件及びプロジェクトの満室想定賃料額（年間）により算出

- 今後のレジデンス開発計画をエリア別にみると、北海道で19棟（713戸）、首都圏で51棟（2,602戸）、中部で64棟（4,949戸）、関西で25棟（2,231戸）、中四国で16棟（1,256戸）、九州で20棟（1,301戸）の計195棟、約13,000戸が竣工予定。



- 今期以降の竣工ならびに開業予定のホテル・オフィス開発の計画についても順調に推移。
- 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 | メルキュール東京羽田エアポート | 東京都大田区 | 363 | 2023年11月26日 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年夏 開業 |
| | 2026/11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 | 2026年春 開業 |
| | 未定 | 札幌市ホテルPJ | 札幌市 | - | - |
| | | 大阪市北区ホテルPJ | 大阪市北区 | - | - |
| | | 広島市南区ホテルPJ | 広島市南区 | - | - |
| 計 7棟 | | | | 573 | - |
| オフィス | 2024/11期 | 大通西5丁目Ⅱ オフィスビルPJ | 札幌市中央区 | - | 2024年 竣工 |
| | 2025/11期 | 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 |
| | | 札幌市中央区オフィスPJ | 札幌市中央区 | - | 2025年 竣工 |
| | | 名古屋市中村区オフィスPJ | 名古屋市中村区 | - | 2025年 竣工 |
| | | 広島市中区オフィスPJ | 広島市中区 | - | 2025年 竣工 |
| | 未定 | 広島県福山市オフィスPJ | 広島県福山市 | - | - |
| | | 福岡市博多区オフィスPJ | 福岡市博多区 | - | - |
| 計 7棟 | | | | - | - |



メルキュール飛騨高山
1階ラウンジ



メルキュール東京羽田エアポート
バー（イメージ）



バンヤンツリー・東山 京都
ロビー（イメージ）



シックスセンス 京都
建物外観（イメージ）

(注1) プロジェクト名称のうち、「PJ」と付くものは全て仮称です。

(注2) 上記の開発計画または完成イメージは、作成日現在の情報であり、今後変更となる可能性があります。

- 2023年11月期第3Qまでに、計66物件（不動産開発事業：33物件、ソリューション事業：33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4物件（不動産開発事業：2物件、ソリューション事業：2物件）を供給。

販売件数ベース（進捗率）

| セグメント | 通期計画 | 2023/11期3Q | | 2023/11期 | | |
|------------------|-------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| | | 実績 | 進捗率 | 売却予定 | 実績+売却予定 | 進捗率 |
| 不動産開発事業 | 61件 | 33件 | 54.1% | 20件 | 53件 | 86.9% |
| （うち S-RESIDENCE） | (60件) | (32件) | 53.3% | (20件) | (52件) | 86.7% |
| （うち 投資分譲） | - | - | - | - | - | - |
| （うち ホテルその他） | (1件) | (1件) | 100% | - | (1件) | 100% |
| 不動産ソリューション事業 | 44件 | 33件 | 75.0% | 11件 | 44件 | 100% |
| 合計 | 105件 | 66件 | 62.9% | 31件 | 97件 | 92.4% |

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 | 10件 | 10件 | 5件 | 6件 | 1件 | 33件 |
| （うち S-RESIDENCE） | (1件) | (10件) | (10件) | (4件) | (6件) | (1件) | (32件) |
| （うち 投資分譲） | - | - | - | - | - | - | - |
| （うち ホテルその他） | - | - | - | (1件) | - | - | (1件) |
| 不動産ソリューション事業 | 6件 | 8件 | 2件 | 6件 | 3件 | 8件 | 33件 |
| 合計 | 7件 | 18件 | 12件 | 11件 | 9件 | 9件 | 66件 |



- V8の販売については申込ベースで完売。顧客への住戸引渡しについても完了間近。
- V9については、販売進捗率が99.6%、引渡し進捗率が94.0%となり、引渡しが大幅に進捗。
- V10は2022年末頃より販売を開始し、2023年10月23日時点において販売の進捗率は93.5%と順調に推移。引き続き、海外で取り組む初めての分譲住宅事業の完遂に向け事業を推進。

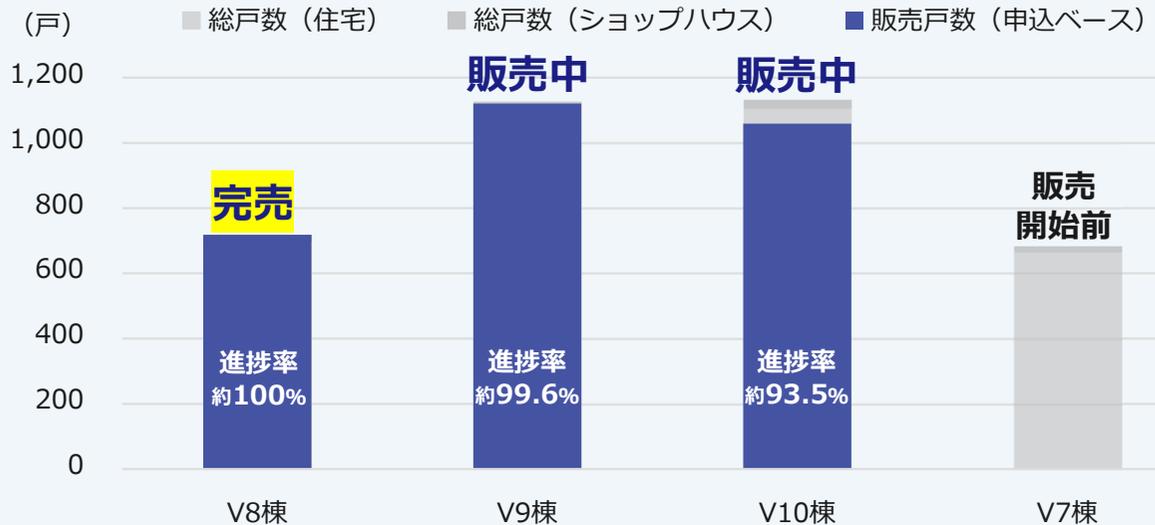


屋上庭園 (イメージ)



中庭 (イメージ)

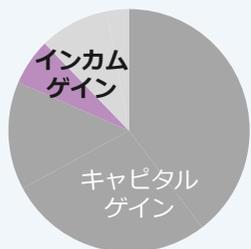
引渡し時期・販売状況について (2023年10月23日時点)



| 引渡し開始時期 | 2022/11 | 2023/1 | 2024/秋予定 | 2025/夏予定 |
|---------|--------------|------------------|------------------|----------|
| 販売数 | 718戸 / 718戸中 | 1,121戸 / 1,126戸中 | 1,059戸 / 1,133戸中 | — |

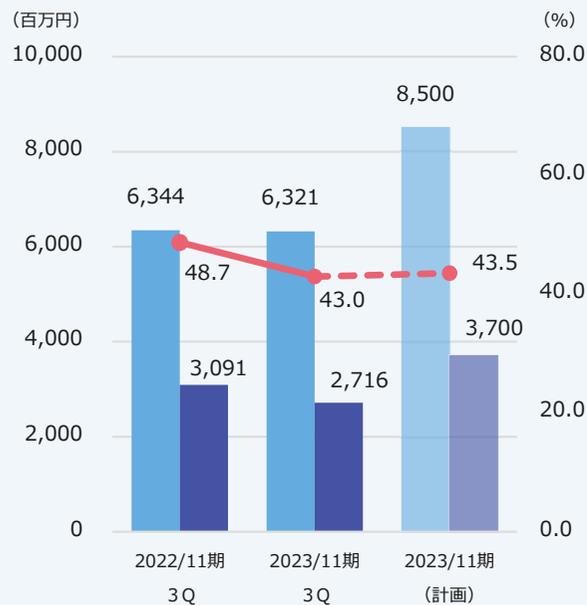
(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

不動産賃貸事業

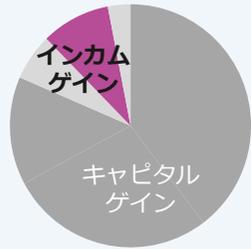


売上高構成比
6.2%

- 前期第4Qおよび今期の物件販売により、前年同期比で減収減益。
- 保有物件において、賃料・共益費の増額を企図した施策を行っており、引き続き、通期計画の達成に向け事業を推進。



ホテル賃貸・運営事業

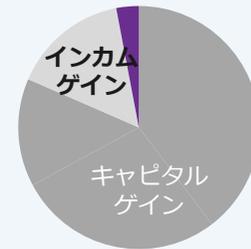


売上高構成比
9.3%

- 前年同期比で大幅な増収。営業利益についても赤字幅は縮小。インバウンドの回復により着実に業績は回復。
- 客室単価の更なる改善・向上に努め、来期の黒字化を目指す。

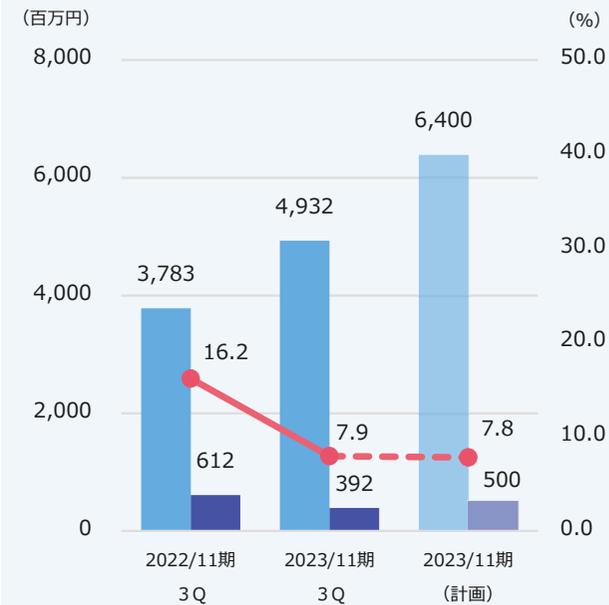


不動産管理事業



売上高構成比
3.0%

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数の成長に伴い、売上は右肩上がりに増加。
- 事業規模拡大に伴う経費増の影響を想定し、2023年11月期については増収減益予想。



■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

(注) 売上高構成比は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 2023年11月期第3Qまでに、全国の主要都市において50物件（約299億円）の収益不動産を取得。今期の決済予定として、現時点で4物件（約31億円）の収益不動産を取得予定。
- 来期以降に決済が予定されている収益不動産は、29件（約301億円）。仕入れ環境が厳しい状況ではあるものの、比較的順調に推移している。

収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

| 通期計画 | 2023/11月期3Q | | 2023/11月期 | | | | 来期以降 決済予定 |
|-------|-------------|-------|-----------|-------|---------|-------|--------------|
| | 実績 | 進捗率 | 決済予定 | 通期計画 | 実績+決済予定 | 進捗率 | |
| 500億円 | 299億円 | 59.8% | 31億円 | 500億円 | 330億円 | 66.1% | 301億円 |

収益不動産 取得件数ベース（地域別）

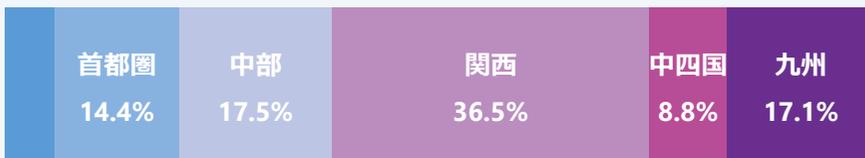
| | 北海道 | 東北 | 首都圏 | 中部 | 関西 | 中四国 | 九州 | 合計 |
|-----------------|-----|----|-----|----|-----|-----|-----|-----|
| 2023/11期3Q 取得実績 | 7件 | - | 12件 | 8件 | 9件 | 5件 | 9件 | 50件 |
| 今期決済予定 | - | 1件 | - | - | 2件 | - | 1件 | 4件 |
| 合計 | 7件 | 1件 | 12件 | 8件 | 11件 | 5件 | 10件 | 54件 |
| 来期以降決済予定 | 4件 | 1件 | 6件 | 2件 | 9件 | 1件 | 6件 | 29件 |

- 賃貸用不動産は、レジデンス、ホテル、オフィスなどを含めて195物件（簿価合計で約2,095億円）を保有。うち、レジデンスの稼働率は95%前後と、引き続き堅調に推移。
- 保有物件のエリアを全国に分散することで、バランスのとれたポートフォリオを構築。

保有資産の割合（地域別）

北海道

5.7%



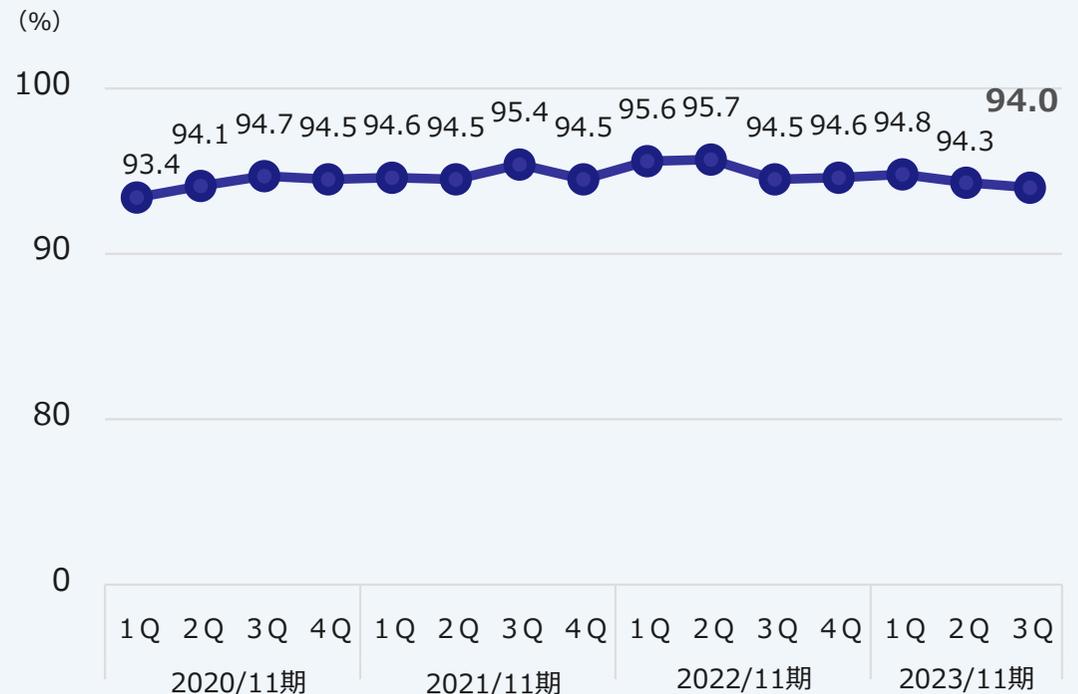
保有資産の割合（資産種別）

その他

4.5%



レジデンスの稼働率推移



(注) 2023年8月末日現在。サムティグループ連結で保有する販売用不動産及び固定資産の簿価を基に集計

(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

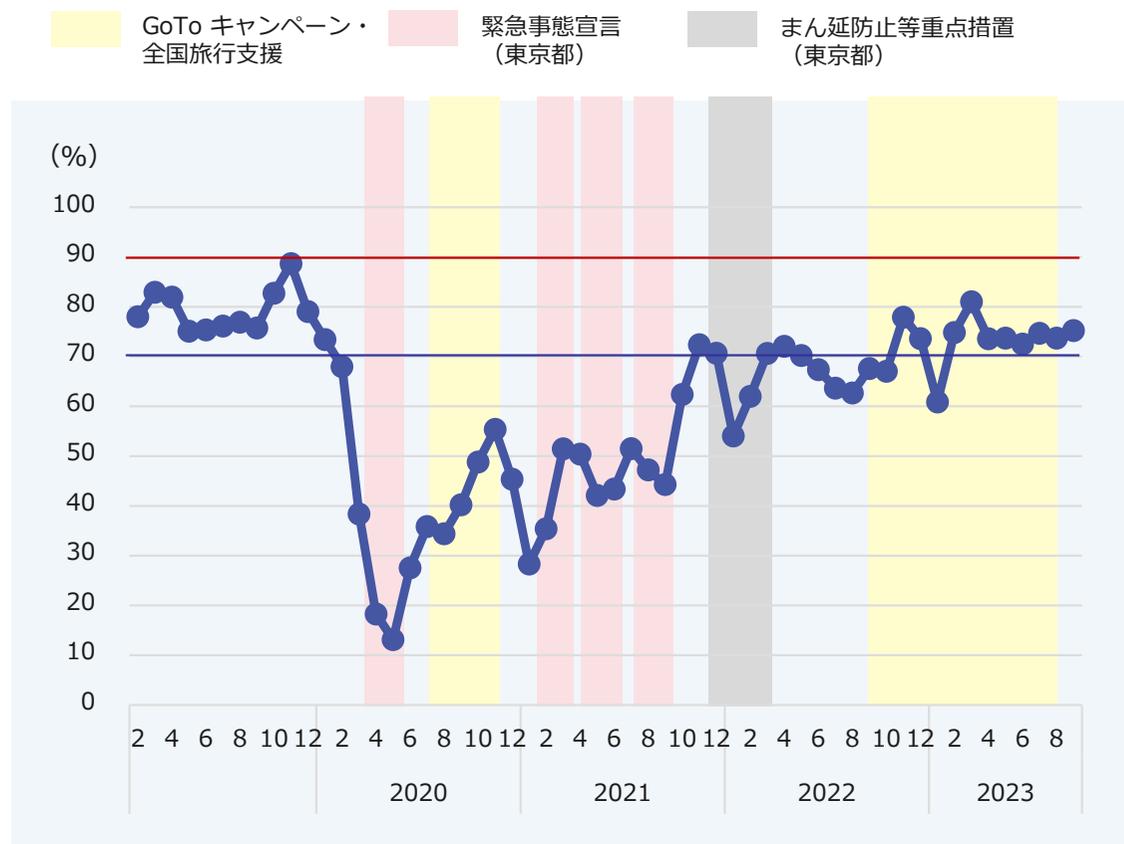


- 当社が参画するホテルに「メルキュール飛騨高山」を追加。2023年11月26日に開業予定の「メルキュール東京羽田エアポート」を含め、今後さらに7件のホテルを開発予定。
- 国内旅行客数に加え外国人観光客数が増加していることもあり、稼働率はコロナ禍前の水準に回復。客室単価についてもコロナ禍前の水準を超えるホテルもあり、ホテル賃貸・運営事業は今後更なる回復を見込む。

当社参画ホテル

| エリア | ホテル名称 | 客室数 | 備考 | |
|--------------|----------------------------|-------------|-------|-------|
| 首都圏 | センターホテル東京 | 108 | 運営 | |
| | ホテルサンシャイン宇都宮 | 160 | 運営 | |
| | エスペリアイン日本橋箱崎 | 114 | 開発・運営 | |
| 中部 | メルキュール飛騨高山 | 161 | 開発 | |
| | イビスタイルズ名古屋 | 284 | 開発・保有 | |
| 関西 | 天橋立ホテル（オーベルジュ含む） | 86 | 保有 | |
| | GOZAN | 21 | 保有 | |
| | エスペリアイン大阪本町 | 125 | 開発・運営 | |
| | エスペリアホテル京都 | 165 | 開発・運営 | |
| | メルキュール京都ステーション | 225 | 開発 | |
| | アゴーラ京都烏丸 | 140 | 開発 | |
| | アゴーラ京都四条 | 80 | 開発 | |
| | アロフト大阪堂島 | 305 | 保有 | |
| | オークウッドホテル京都御池 | 120 | 開発・保有 | |
| | ホテル ザ・パヴォーネ (ネスタリゾート神戸) | 109 | 運営 | |
| | 中国 | ネストホテル広島八丁堀 | 126 | 保有 |
| | | ネストホテル広島駅前 | 84 | 保有 |
| | 九州 | エスペリアホテル博多 | 287 | 開発・運営 |
| エスペリアホテル福岡中洲 | | 87 | 開発・運営 | |
| エスペリアホテル長崎 | | 155 | 運営 | |
| 合計 | 20ホテル | 2,942室 | | |

平均稼働率の推移



(注) 各ホテルの毎月末時点の平均稼働率に客室数を基に、加重平均により算出。
新規開業後、1年未満の物件は集計対象外

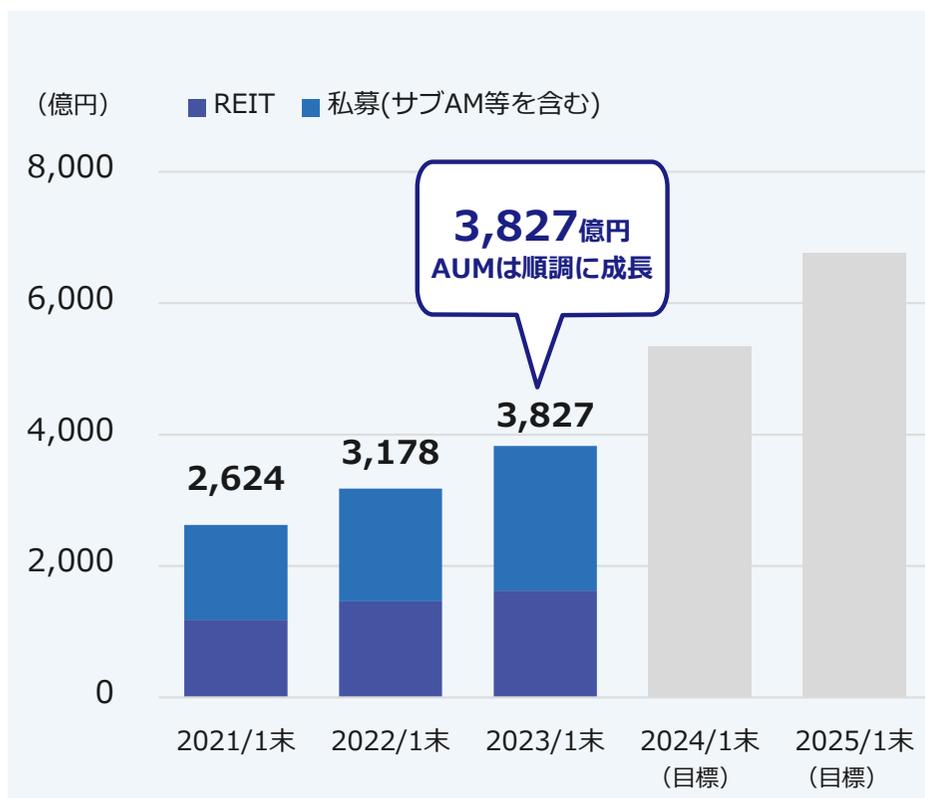


- AUMは2023年1月末時点で3,800億円台に到達。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。当社としてもスポンサーとして引き続き物件供給を継続。

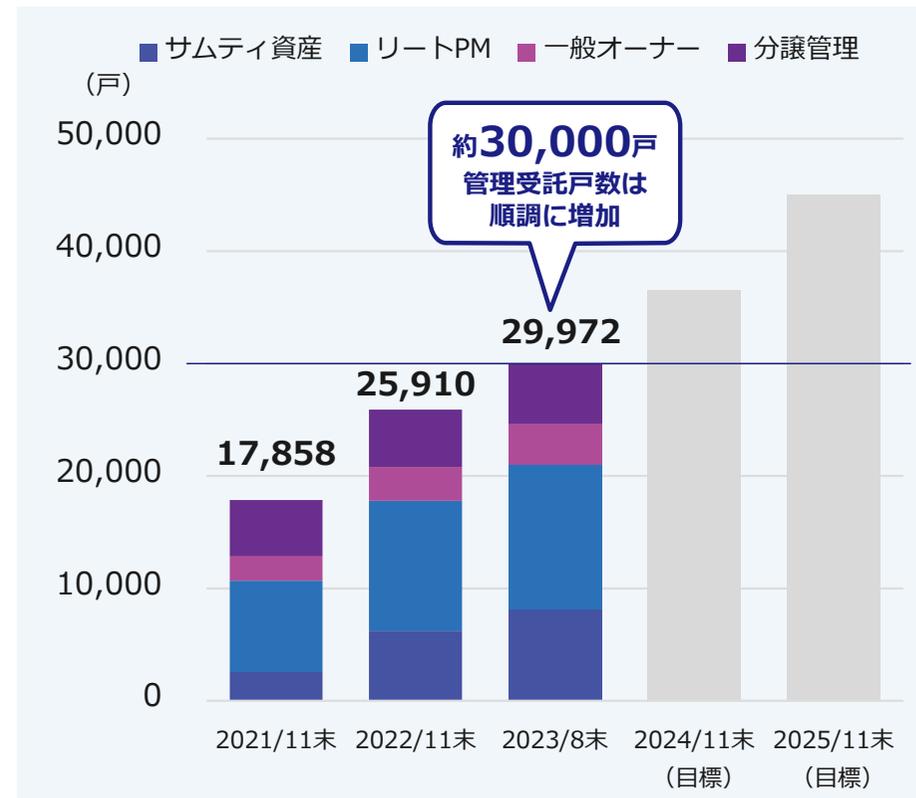


- PMの管理受託戸数は29,000戸台に到達し、順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、当社開発物件が来期以降に13,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

AUM（運用資産残高）の推移



管理受託戸数の推移



サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）との取り組み



- 2023年11月29日までに、サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）に計8物件（総額54.1億円）を供給。
- 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 | 中四国 | 合計 |
|--------|--------|--------|------|--------|
| 2件 | 3件 | 2件 | 1件 | 8件 |
| 13.5億円 | 13.3億円 | 22.7億円 | 4.6億 | 54.1億円 |



資産規模は
上場後約8年間で
5.3倍に成長

305
億円

上場時
(2015年6月)

1,607
億円

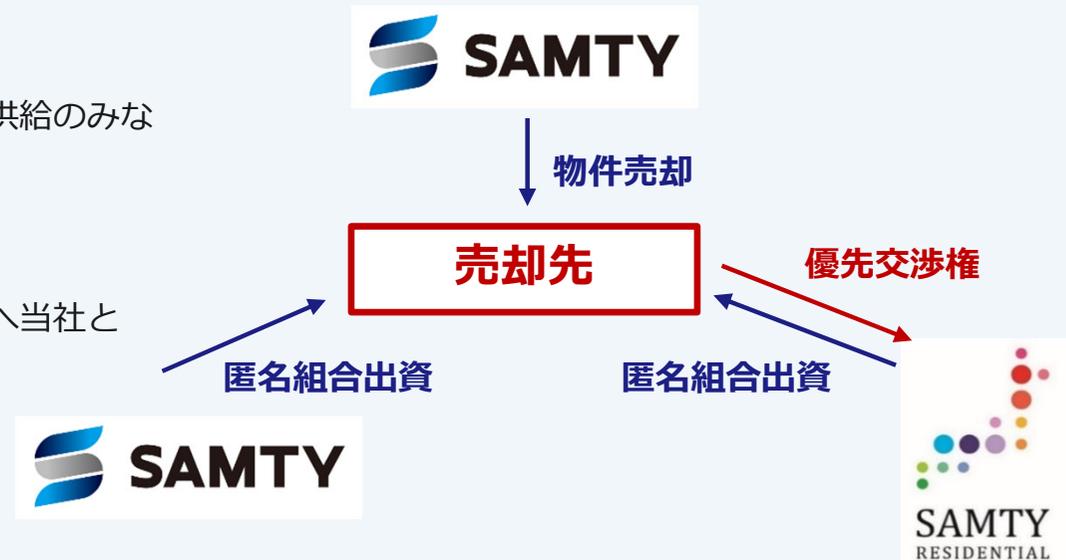
2023年
11月29日時点

■ブリッジスキームの活用

当社は、SRRのメインスポンサーとして、直接的な物件供給のみならず、ブリッジスキームを活用した物件供給も行っており、2023年11月にはレジデンス9物件を売却。

上記の取引では、当社が保有する物件を売却し、売却先へ当社とSRRが匿名組合出資、SRRが物件取得の優先交渉権を獲得。

↓
今後も、様々な方向からサポートの強化を図る。

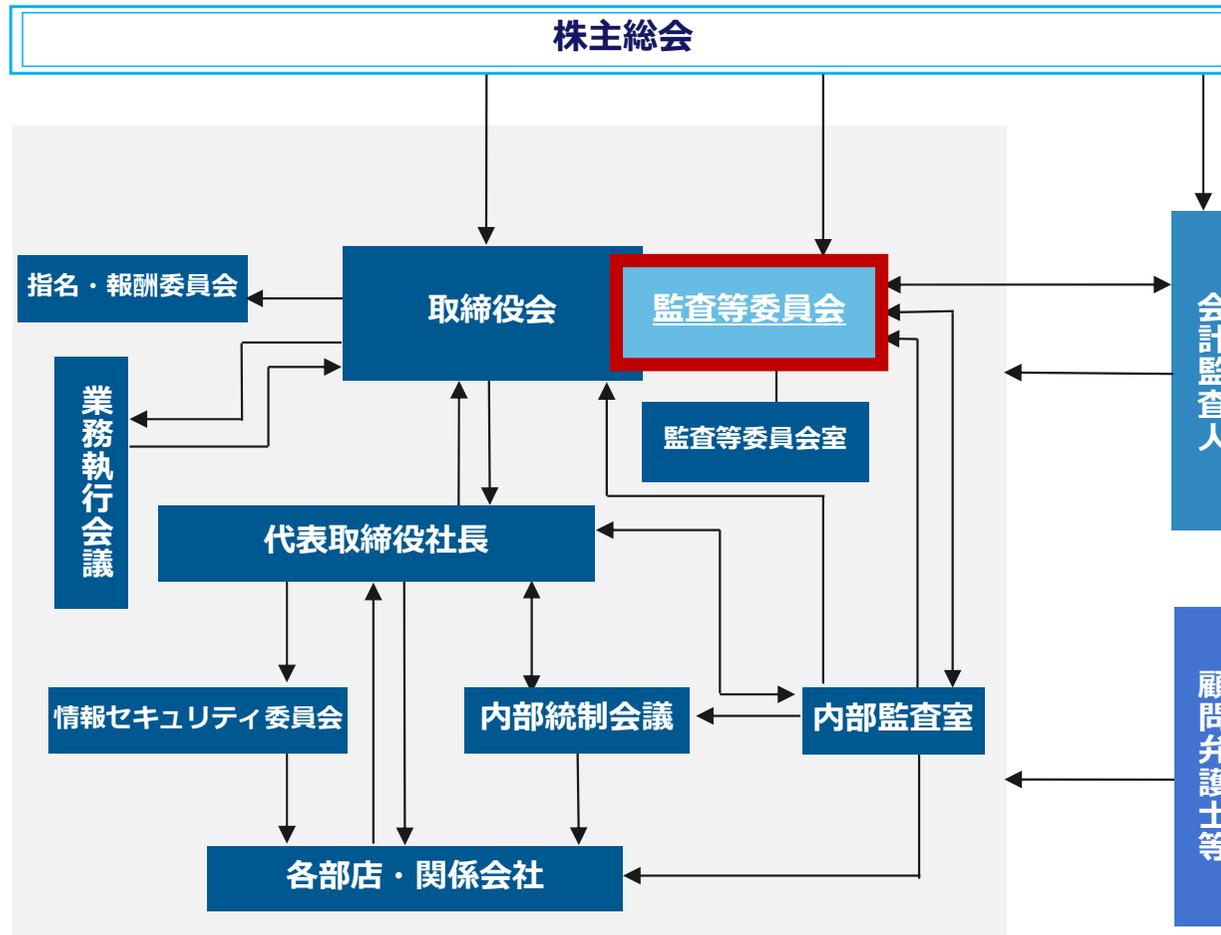


2023年11月期 第1四半期～第3四半期
トピックス



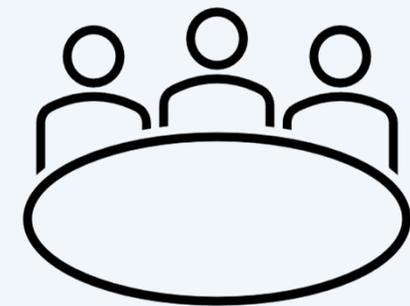
- 2023年2月より、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行。

新 コーポレート・ガバナンス体制図



移行の目的

- ① コーポレートガバナンスの強化
- ② 経営の透明性の向上
- ③ 意思決定の迅速化



高い監督機能を実現

監査等委員会設置会社へ移行することで、高い監督機能を実現し、コーポレートガバナンスを強化。経営の透明性をより一層向上させるとともに、意思決定のさらなる迅速化を推進。

- ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市）は「大自然の冒険テーマパーク」として生まれ変わり、今年3月18日で5周年。
- 山を“丸ごと”使った新エリア「マウンテン・バギー」のオープンや、5周年を記念したスペシャル体験イベントが盛り沢山。

「よろこべ！本能」！！

スペシャル体験 1

山が丸ごと！バギーコースに！
四輪駆動バギーで、本格オフロードへ！！

マウンテン・バギー MOUNTAIN BUGGY



新エリア開山！



スペシャル体験 2

水鉄砲を撃ちまくるウォーターバトル！
盛り上がる音楽の中、大熱狂体験を！

ネスタ ウォーターバトル NESTA WATER BATTLE



この夏は、大自然を見近に感じ、本能がよろこぶ体験を！

スペシャル体験 3

大自然の花火フェス！ NIGHT BLAST！



きらめく照明と心弾む音楽！
ダンサーたちと一緒に大輪の花火が夜空を飾る、新体験の
壮大エンターテイメントショー！！

スペシャル体験 4

本能がよろこぶ食体験 JUMBO CAMPFIRE FIELD



巨大な炎を目の前に、
豪快な肉の塊を炙ったり！

原始にかえったような本能的
なよろこび体験を！

その他、BBQや夏限定のスペシャルメニューも！



期間限定イベントなど、さまざまな施策を行うことで「大自然の冒険テーマパーク」としてのブランドを強化し、地域経済の活性化に繋げる。

- ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市）内「ホテル ザ・パヴォーネ」の一部客室をリノベーション。

リノベーションの概要・コンセプト

新しくオープンした「ネイチャールーム」は、お部屋の中でも大自然に没入できる“体験型コンセプトルーム”

大きな特徴は、大自然を見渡せる大開口の窓。ウィンドウフレームにご家族みんなで腰を掛けて、大自然を感じながらゆったりとリラックス。

緑豊かな大自然の中に滞在していることを感じさせるデザインに一新し、日が落ちたあとも、食事からお部屋に戻ると、天井には満点の星空が。

ワクワク、興奮が冷めない、大自然ならではの贅沢な1日を体験できる冒険の拠点とするべく、更なる施策を検討中。



大自然に
没入できる
ネイチャールーム



大自然の中にいることを忘れさせないコンセプトルーム

となっており、雨の日や小さなお子様連れでも大自然を満喫いただける空間を演出。

サムティのホテル開発・運営のノウハウを活かし、今後もホテル ザ・パヴォーネに投資を行うことで国内外の来場者を取り込む魅力あるホテルにし、インバウンド需要や観光産業に寄与。

株価推移・株主還元



- 2023年11月期において、株価は2,000円台前半で堅調に推移。
- 時価総額については1,100億円台を回復。今後も継続的なIRにより、一段の成長を目指す。

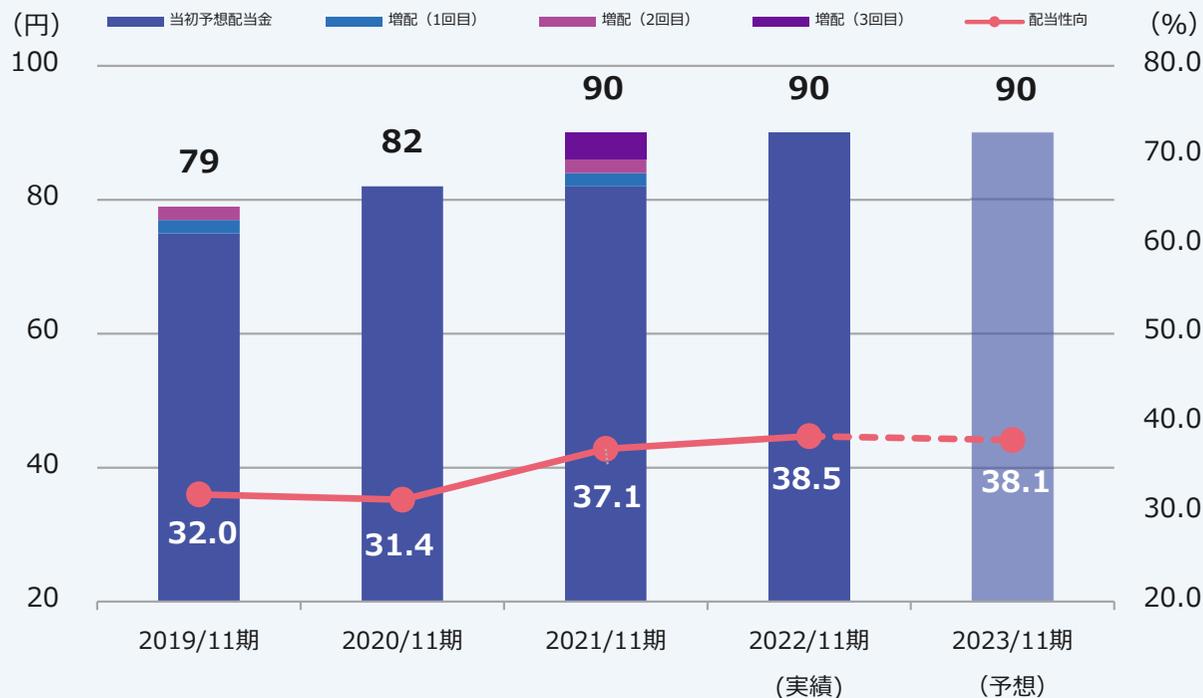


■ 配当推移

2022年11月期は、前年度と同じく
年間配当90円 (中間39円、期末51円)を実施。

また、当社は株主の皆様への利益還元を経営の
重要課題の一つであると認識しており、

2023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。



■ 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に無料で宿泊ができる
株主優待をお届け。

2. QUOカード贈呈

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。

- 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に無料で宿泊いただける株主優待を贈呈。

優待券(電子チケット)の発行枚数

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

優待制度の変更について

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

専用WEBサイトとスマートフォンアプリを新設

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

対象ホテルを18ホテルから20ホテルに拡充

2022年12月に開業した「メルキュール飛騨高山」、ネスタリゾート神戸内の「ホテル ザ・パヴォーネ」を追加しました。

対象ホテル一覧 (全20ホテル)

株主優待1枚でご利用いただけるホテル

| | |
|-------------|--------------|
| センターホテル東京 | エスペリアイン日本橋箱崎 |
| エスペリアイン大阪本町 | エスペリアホテル博多 |
| エスペリアホテル京都 | エスペリアホテル福岡中洲 |
| エスペリアホテル長崎 | ネストホテル広島八丁堀 |
| ネストホテル広島駅前 | ホテルサンシャイン宇都宮 |
| イビススタイルズ名古屋 | オーベルジュ天橋立ホテル |

株主優待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 | メルキュール飛騨高山 |

ホテル ザ・パヴォーネ
(ネスタリゾート神戸)

株主優待3枚でご利用いただけるホテル

天橋立ホテル

株主優待についての詳細はこちらから▶





メルキュール飛騨高山／岐阜県高山市
2022年12月開業開業（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 | 40,703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% |
| 個人 | 3,007,272 | 6.46% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 2,965,900 | 6.37% |
| SMBC日興証券株式会社 | 1,658,500 | 3.56% |
| 個人 | 1,330,000 | 2.85% |
| 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% |
| 個人 | 1,200,000 | 2.57% |
| 個人 | 804,524 | 1.72% |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 700,100 | 1.50% |
| 合 計 | 27,331,346 | 58.74% |

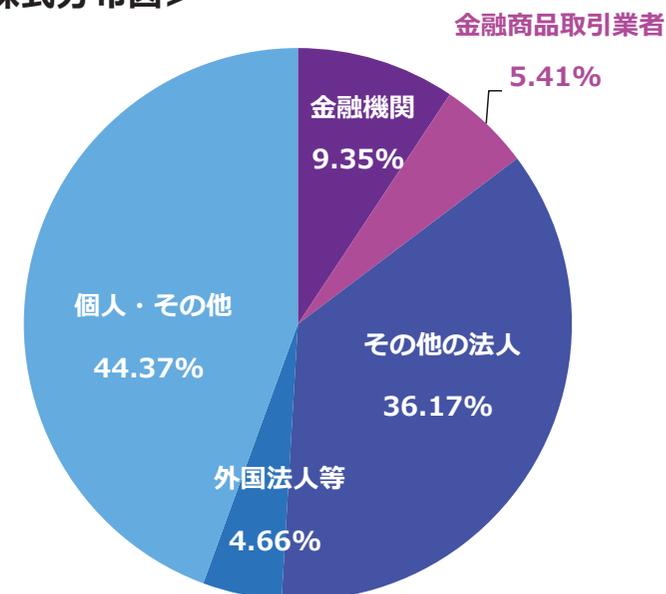
※持株比率は自己株式を控除して計算し、小数点第3位を切捨てしています。

所有者別株式分布

| 所有者 | 株式数 | 株主数 | 比率 |
|------------|-------------------|----------------|-------------|
| 金融機関 | 4,353,550 | 21名 | 9.35% |
| 金融商品取引業者 | 2,520,643 | 30名 | 5.41% |
| その他の法人 | 16,831,610 | 310名 | 36.17% |
| 外国法人等 | 2,172,343 | 193名 | 4.66% |
| 個人・その他 | 20,643,763 | 40,148名 | 44.37% |
| 自己株式 | 776 | 1名 | 0.00% |
| 合 計 | 46,522,685 | 40,703名 | 100% |

※比率については、小数点第3位を切捨てしています。

<所有者別株式分布図>



2023年11月期 第1四半期～第3四半期
サステナビリティに関する取り組み



- 当社グループのサステナビリティの指針として、ESG（環境・社会・ガバナンス）指標と開示事項を合わせた、4つの基本方針を2021年に策定。
- 企業理念である「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向け、社会を構成する一員として地域に根差した活動を行い、ステークホルダーの皆様の期待と信頼に応え、中長期的な視点から持続可能な社会の実現と企業価値の向上に努め、誰もが夢をもって成長できる未来を目指す。

サムティグループ サステナビリティ基本方針

1. 環境への配慮

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

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。

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。

4. 企業倫理の徹底

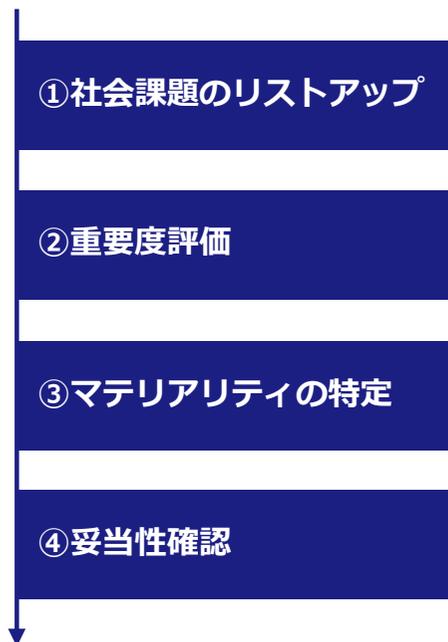
サムティグループの経営理念や行動規範に基づき、コーポレートガバナンス体制の強化やリスク管理を徹底するとともに、従業員一人ひとりが高い倫理観をもって事業活動に取り組み、社会から信頼される企業を目指します。



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。

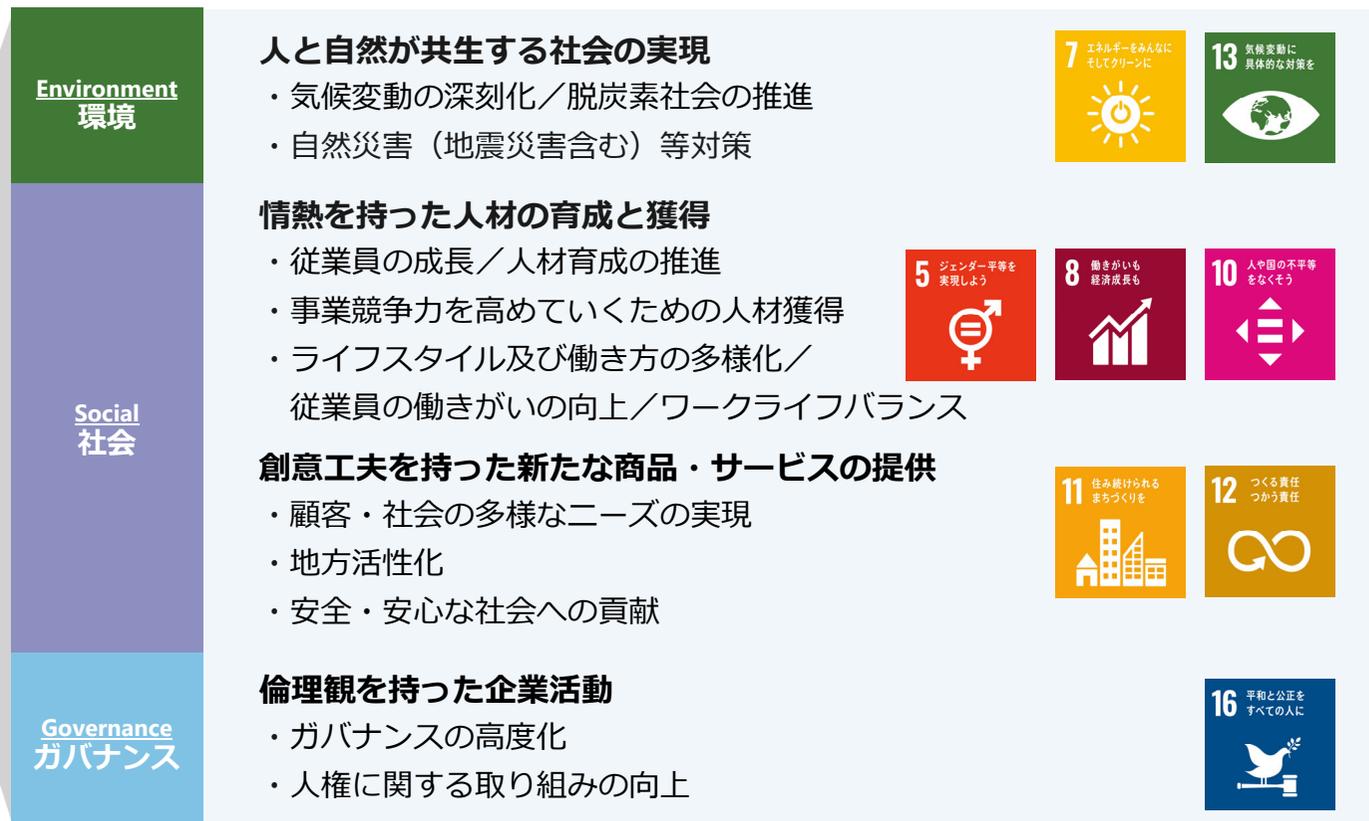
- 2022年10月より、サステナビリティサイトを公開。
- 社内の環境データ収集体制を整え、CO2排出量を公開。また、マテリアリティ（重要課題）や気候変動に伴うリスクと機会を特定し、その結果やプロセスを掲載する等、本サイトにおける公開情報を拡充。

■ マテリアリティ 特定のステップ



定期的にマテリアリティの見直しを実施し、妥当性を担保

■ 当社のマテリアリティ



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、中長期的な視点から、持続可能な社会の実現と企業価値の向上に努める。

<サステナビリティサイト>
気候変動への対応に関する
情報、その他詳細はこちら⇒



- サステナビリティに関する取り組みの一環として、札幌市西区において当社が開発した環境配慮型のレジデンス「S-RESIDENCE琴似駅前」と名古屋市中村区において開発中の「サムティ名古屋市中村区則武一丁目オフィス新築計画」のプロジェクト推進にかかる土地購入及び建設工事への投資を目的に、各金融機関とグリーンローン契約を締結し、借入を実行。

S-RESIDENCE琴似駅前 概要 (BELS4つ星)

- 所在地 : 札幌市西区琴似一条5丁目
152番1、153番 (地番)
- 敷地面積 : 557.80 m²
- 延床面積 : 1,799.20 m²
- 建物概要 : 地上4階建・共同住宅 (43戸)
- 環境認証 : BELS認証 4つ星
(2022年12月取得)



S-RESIDENCE琴似駅前
(外観)



この住棟のエネルギー消費量 **19%**削減
2022年12月26日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

<グリーンローン契約の概要>

- 貸付人 : 株式会社北海道銀行
- 借入金額 : 380百万円

サムティ名古屋市中村区則武一丁目オフィス新築計画 概要

- 所在地 : 名古屋市中村区則武一丁目101番、他6筆
- 敷地面積 : 1383.32m²
- 延床面積 : 13,700.12 m²
- 建物概要 : 地上13階建、地下1階、
塔屋1階 (事務所、店舗)
- 環境認証 : CASBEE建築評価
Aランク (取得見込)



本プロジェクト外観
(パース)

<グリーンローン契約の概要>

- 貸付人 : 株式会社みずほ銀行 (アレンジャー) 他3行
- 借入金額 : 8,630百万円

グリーンローン契約の背景

グリーンローンは、環境問題の改善に向けた事業に要する資金を調達する際に用いられる融資であり、資金用途は本事業への充当に限定され、資金の追跡管理や借入後のレポートを通じ、透明性が確保される等の特徴を有する。

当社は、国内外で事業を展開する総合不動産会社として“人と自然の共生”をテーマに、外部評価機関による認証・評価の取得など、当社が開発・保有する物件における環境や省エネルギーに配慮した取り組みを行う観点から本契約を締結。

- 当社が開発・保有するホテル「イビスタイルズ名古屋」において、建築物省エネルギー性能表示制度であるBELS認証の**最高評価となる5つ星を取得**。また、当社が開発・販売したオフィスビル「ザイマックス札幌大通ビル（旧：S-BUILDING札幌大通）」やレジデンス「S-RESIDENCE琴似駅前」において、BELS認証の**4つ星を取得**。
- 今後も、当社のサステナビリティ基本方針に基づき、**エネルギーや資源に配慮した物件**を開発・供給。

ホテル概要/BELS5つ星



この建物のエネルギー消費量**34%**削減
2022年8月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 名称：イビスタイルズ名古屋
- 所在：名古屋市中村区
- アクセス：名古屋駅 徒歩8分

レジデンス概要/BELS4つ星



この住棟のエネルギー消費量**19%**削減
2022年12月26日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 名称：S-RESIDENCE琴似駅前
 - 所在：札幌市西区
 - アクセス：地下鉄「琴似駅」徒歩1分
- ※本物件はグリーンローンにより資金を調達

オフィス概要/BELS4つ星



この建物のエネルギー消費量**32%**削減
2022年8月31日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 名称：ザイマックス札幌大通ビル（旧:S-BUILDING札幌大通）
- 所在：札幌市中央区
- アクセス：地下鉄「大通駅」徒歩1分

- 2023年11月期第3Qにおいて、当社が開発中であるS-RESIDENCE合計6物件で、建築物省エネルギー性能表示制度であるBELS認証を取得。
- これまでに合計12物件でBELS認証を取得。今後も、環境に配慮した物件開発を継続的に推進。

■ 2023年11月期第3Q BELS認証取得物件

| ①中央区北1条 西26丁目PJ | ②中村区亀島 1丁目ⅢPJ | ③西区新道 1丁目PJ | ④福島区海老江 2丁目PJ | ⑤淀川区西三国 1丁目PJ | ⑥佐賀市天神 2丁目PJ |
|---|---|--|---|---|--|
|  <p>この住棟のエネルギー消費量 17%削減 2023年6月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 18%削減 2023年6月28日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 19%削減 2023年8月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 16%削減 2023年8月18日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 19%削減 2023年6月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> |  <p>この住棟のエネルギー消費量 20%削減 2023年6月2日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> |
| <p>【物件概要】</p> <p>所在：札幌市中央区 階数/戸数：10階/15戸 竣工時期：2024年12月</p> | <p>【物件概要】</p> <p>所在：名古屋市中村区 階数/戸数：13階/48戸 竣工時期：2025年4月</p> | <p>【物件概要】</p> <p>所在：名古屋市西区 階数/戸数：15階/84戸 竣工時期：2025年5月</p> | <p>【物件概要】</p> <p>所在：大阪市福島区 階数/戸数：15階/84戸 竣工時期：2025年1月</p> | <p>【物件概要】</p> <p>所在：大阪市淀川区 階数/戸数：9階/48戸 竣工時期：2024年10月</p> | <p>【物件概要】</p> <p>所在：佐賀県佐賀市 階数/戸数：14階/65戸 竣工時期：2025年2月</p> |

※プロジェクト名称は全て仮称です。

経済性や収益性のみならず、エネルギーや資源等にも配慮した物件を開発・供給することで、中長期の視点から持続的な企業価値向上に資する取り組みを実施。

- 当社では現在、デフ水泳の星選手、デフ卓球の亀澤選手、車いすラグビーの安藤選手がアスリート社員として活躍中。

星 泰雅 選手 (デフ水泳)



- 短水路/長水路200m平泳ぎ
デフ日本記録保持者
- 第6回世界デフ水泳選手権大会
(開催地：アルゼンチン)
400m混合メドレーリレー
銅メダリスト

亀澤 史憲 選手 (デフ卓球)



- 第4回世界ろう者卓球選手権大会
(開催地：台北)
男子団体 銅メダリスト

安藤 夏輝 選手 (車いすラグビー)



- Fukuoka DANDELION 所属
(日本代表強化選手)
- International Wheelchair Rugby
Cup Paris 2023
銅メダリスト (日本代表)

当社が掲げるサステナビリティ基本方針の一つ「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、次世代が夢を持って成長できる社会を実現します」に則り、夢に向かって前進するアスリート社員を応援。

人権の尊重や差別・ハラスメントの防止等に積極的に取り組むとともに、従業員の成長ステージに応じた能力開発を支援し、多様な人材がやりがいを持って活躍できる職場環境を構築。

むしろだ

- 2023年5月2日(火)に当社の拠点がある福岡市内の席田小学校で、当社の第3回目となる「夢の教室」冠授業を実施。
- 元新体操日本代表の坪井保菜美さんを夢先生としてお招きし、合計51名の5年生児童に授業。



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てJFA（公益財団法人日本サッカー協会）が主催する取組み。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実施。



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



- オリックス・バファローズ所属の山本由伸投手がサムティのブランドパートナーに就任。
- 2023年7月1日（土）～2023年11月30日（木）の間、同球団と山本由伸投手の活躍を応援すべく、様々な施策を実施。

山本由伸投手



©ORIX Buffaloes

【山本由伸投手 コメント】

「不動産を、超えてゆけ。」を掲げ、新たな挑戦を続けるサムティ株式会社に共感し、ブランドパートナーを務めさせていただくことになりました。僕自身も、昨日の自分を超越するために、変化を進化と捉え、日々前向きに努力を重ねています。

僕のプレーを通じて、サムティブランドのイメージアップに貢献できるように頑張ります。

ブランドパートナー就任について

当社は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やスポンサーゲーム等を開催。

2022年シーズンよりオフィシャルスポンサーとしてオリックス・バファローズを応援しており、今回の山本由伸投手の当社ブランドパートナー就任を通じて、ファンの皆様と共に山本由伸投手と同球団の応援をより一層強化。

山本由伸投手の限定画像の公開や、当社公式Twitter等での当社のキャラクター「サムティくん」とのコラボ画像の掲載、また同球団の夏のイベント「Bs 夏の陣 2023 supported by SAMTY」でのハリセンの配布など、様々な取り組みを展開。

- 地方創生の主旨のもと、スポーツを通じて当社創業地である大阪を、そして日本全国を盛り上げるため、昨シーズンより大阪を本拠地とするオリックス・バファローズのオフィシャルスポンサーに就任。同チームの活動を積極的に応援。
- 昨シーズンに続き、**3年連続のリーグ優勝**。パ・リーグでは今世紀初となる**3連覇**を達成。また、日本シリーズにも**3年連続の進出**を達成。



©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届け、こどもたちの夢と希望を育み、そして、地域社会の街づくりと人づくりに貢献する」という球団理念を掲げています。

一方、当社グループは企業理念である「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向けて、社会を構成する一員として地域に根差した活動を行っていることから、同チームの活動の取り組みに共感し、オフィシャルスポンサーに就任。

**サムティグループは、今後もスポンサー活動等でチームや選手の活躍を応援することで、
スポーツの活性化と、日本全国の地域経済の発展に貢献。**

- サムティくんが登場する当社テレビCMの第3弾・第4弾の放映を開始。第3弾CMでは、これまでサムティくんの声とCMソングの歌唱を担当していたイモトアヤコさんが、アニメキャラクターになって登場。サムティくんとイモトさんがそれぞれのアイデアで壁を超えてゆく姿を通して、当社スローガンである“不動産を、超えてゆけ。”を表現。
- CM第4弾はサムティくんが車にひかれた「ふた葉ちゃん」を守り、大きくなるまで育てる心温まる優しいストーリー。周囲や環境への配慮・思いやりの大切さを表現。

CM放映番組一覧 ※番組休止や放送時間変更の可能性がございます。

<テレビ番組>

- ・ BSフジ「プライムニュース」
(毎週月～金曜日20時00分～21時55分)
- ・ テレビ東京系列6局ネット/ BSテレ東
「Newsモーニングサテライト」
(毎週月～金曜日5時45分～7時5分)

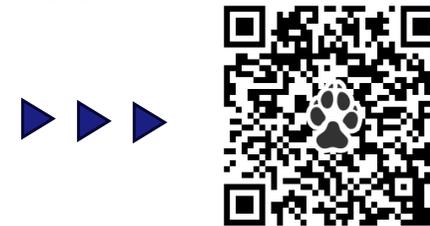
※札幌、名古屋、大阪、広島、福岡については、適宜CM放映をスポットで実施。

■ 第3弾CM「サムティくんとイモトさん篇」

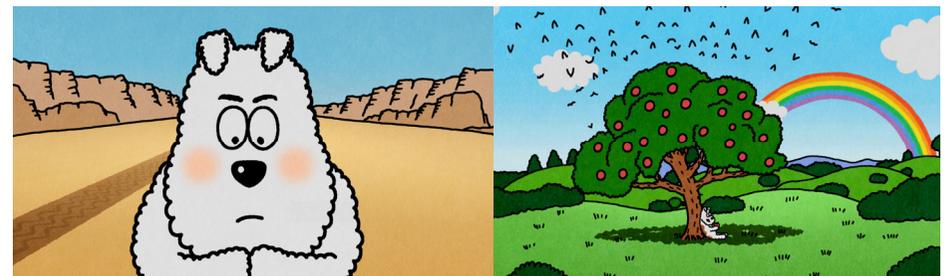


サムティくんの壁紙配布中!

CM第1弾～第4弾、イモトさんの歌う姿を楽しめるCMのメイキング動画、サムティくんの壁紙はこちらからご確認ください。



■ 第4弾CM「サムティくんとふた葉ちゃん篇」



地上波放送番組へのCM出稿を継続することにより、企業認知度・好感度の向上を図り、
当社の営業活動やリクルーティングを推進。

- 御堂筋線新大阪駅上下線ホームや、主要地方都市において広告を掲出。

交通広告・球場看板掲出

京セラドーム大阪において2012年より外野フェンスに広告を掲出

また、現在、御堂筋線 新大阪駅の交通広告では、オリックス 山本由伸投手の画像を用いたデザイン広告を掲出。



広告看板掲出

当社拠点が所在する、主要地方都市の中心地において広告看板を掲出。



札幌：すすきの交差点



大阪：道頓堀



広島：紙屋町本通り交差点



博多：中洲川端駅

APPENDIX



- 2023年11月期第3Q累計期間において、売上高は1,017億円（前年同期比+60.6%）、営業利益は88億円（同+73.1%）と前年同期比で増収増益を達成。
- 特別損失には特別調査費用9億円を計上。その結果、純利益（親会社株主に帰属）は34億円（同△28.3%）となった。

| (単位：百万円) | 2022/11期 3Q | | 2023/11期 3Q | | 前年同期比 | | 2023/11期 | |
|--------------|-------------|-------|-------------|-------|--------|--------|---------------|-------|
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | 増減 | 増減率 | 通期計画 (修正後) | 進捗率 |
| 売上高 | 63,371 | 100% | 101,792 | 100% | 38,421 | 60.6% | 190,000 | 53.6% |
| 売上原価 | 50,075 | 79.0% | 81,213 | 79.8% | 31,137 | | - | - |
| 販売費・一般管理費 | 8,162 | 12.9% | 11,691 | 11.5% | 3,528 | | - | - |
| 営業利益 | 5,133 | 8.1% | 8,887 | 8.7% | 3,754 | 73.1% | 20,000 | 44.4% |
| 営業外収益 | 4,613 | 7.3% | 1,409 | 1.4% | -3,203 | | - | - |
| 営業外費用 | 4,004 | 6.3% | 4,109 | 4.0% | 105 | | - | - |
| 経常利益 | 5,741 | 9.1% | 6,187 | 6.1% | 445 | 7.8% | 16,500 | 37.5% |
| 特別利益 | 26 | 0.0% | 166 | 0.2% | 140 | | - | - |
| 特別損失 | 11 | 0.0% | 981 | 1.0% | 970 | | - | - |
| 純利益（親会社株主帰属） | 4,747 | 7.5% | 3,401 | 3.3% | -1,345 | -28.3% | 11,000 | 30.9% |
| 1株当たり純利益（円） | 102.10 | - | 73.11 | - | -28.99 | - | 236.34 | - |

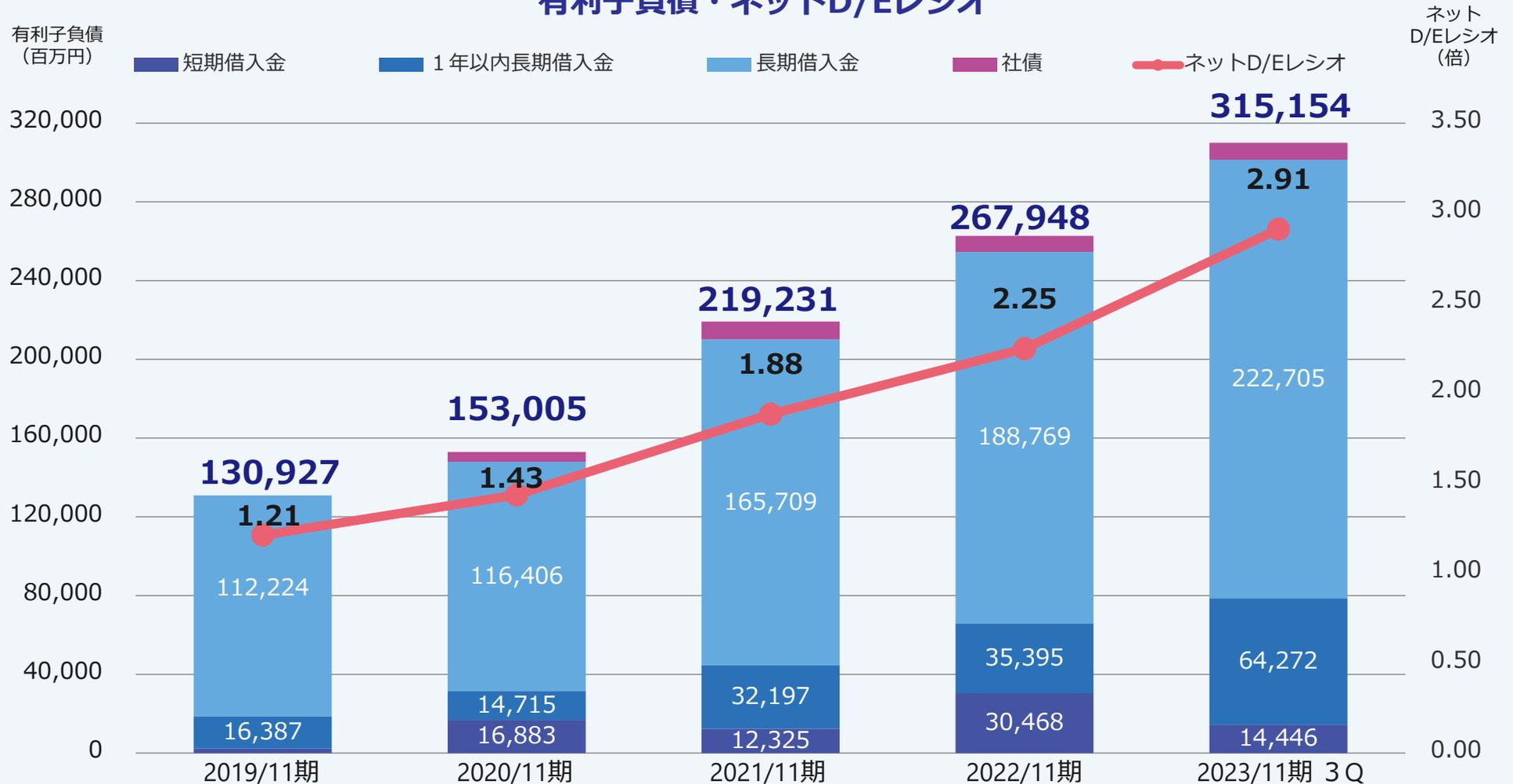
- グループの総資産は、仕入れ活動の強化により前年度末から約359億円増加。財務指標の推移と市場環境を考慮しながら、中期経営計画（アフターコロナ版）の達成に向け今後も資産の積み上げを推進。

| (単位：百万円) | 2022/11期 | 2023/11期 3Q | 増減額 | 主な増減理由 |
|----------------|----------------|----------------|---------------|--|
| | 実績 | 実績 | | |
| 資産合計 | 413,594 | 449,541 | 35,946 | |
| 流動資産 | 289,904 | 354,673 | 64,768 | ◇販売用不動産 物件取得 +28,188 百万円 振替その他 +41,957 百万円 |
| 現金及び預金 | 46,002 | 25,386 | -20,616 | |
| 販売用不動産 | 114,623 | 184,764 | 70,140 | |
| 仕掛販売用不動産 | 122,065 | 124,805 | 2,740 | ◇仕掛販売用不動産 |
| 固定資産 | 123,581 | 94,779 | -28,802 | 開発用地取得・建築費 +56,834 百万円 振替その他 -54,096 百万円 |
| 有形固定資産 | 90,435 | 53,500 | -36,935 | |
| 無形固定資産 | 414 | 460 | 45 | |
| 投資その他の資産 | 32,731 | 40,817 | 8,086 | ◇有形固定資産 |
| 負債合計 | 303,199 | 344,494 | 41,294 | 収益不動産取得 +7,726 百万円 振替その他 -44,117 百万円 |
| 流動負債 | 89,543 | 95,470 | 5,927 | |
| 短期借入金 | 30,468 | 14,446 | -16,021 | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 35,395 | 64,272 | 28,876 | ◇株主資本 |
| 1年内返済予定の社債 | 5,170 | 5,085 | 0 | 四半期純利益 +3,401 百万円 配当金の支払い -4,186 百万円 |
| 固定負債 | 213,656 | 249,023 | 35,367 | |
| 長期借入金 | 188,769 | 222,705 | 33,936 | |
| 社債 | 8,145 | 8,645 | 500 | |
| 新株予約権付社債 | 12,000 | 12,000 | 0 | |
| 純資産 | 110,395 | 105,046 | -5,348 | |
| 負債純資産合計 | 413,594 | 449,541 | 35,946 | |
| 有利子負債 | 262,778 | 315,154 | 52,376 | |
| 株主資本 | 100,101 | 99,450 | -650 | |
| 自己資本比率 | 23.9% | 22.1% | -1.7% | |

(注) 有利子負債はゼロ・クーポンの新株予約権付社債を除外して算出

- グループ資産の拡大に向けた積極的な仕入れ活動により、借入金は増加。
- 長期借入金の平均借入期間は10.8年、平均金利は1.29%、うち収益不動産の借入期間は14.9年、平均金利は1.21%で推移。
- グリーンローンによる調達を行うなど、ファイナンスにおけるサステナビリティの視点を強化し、多様化を図る。

有利子負債・ネットD/Eレシオ

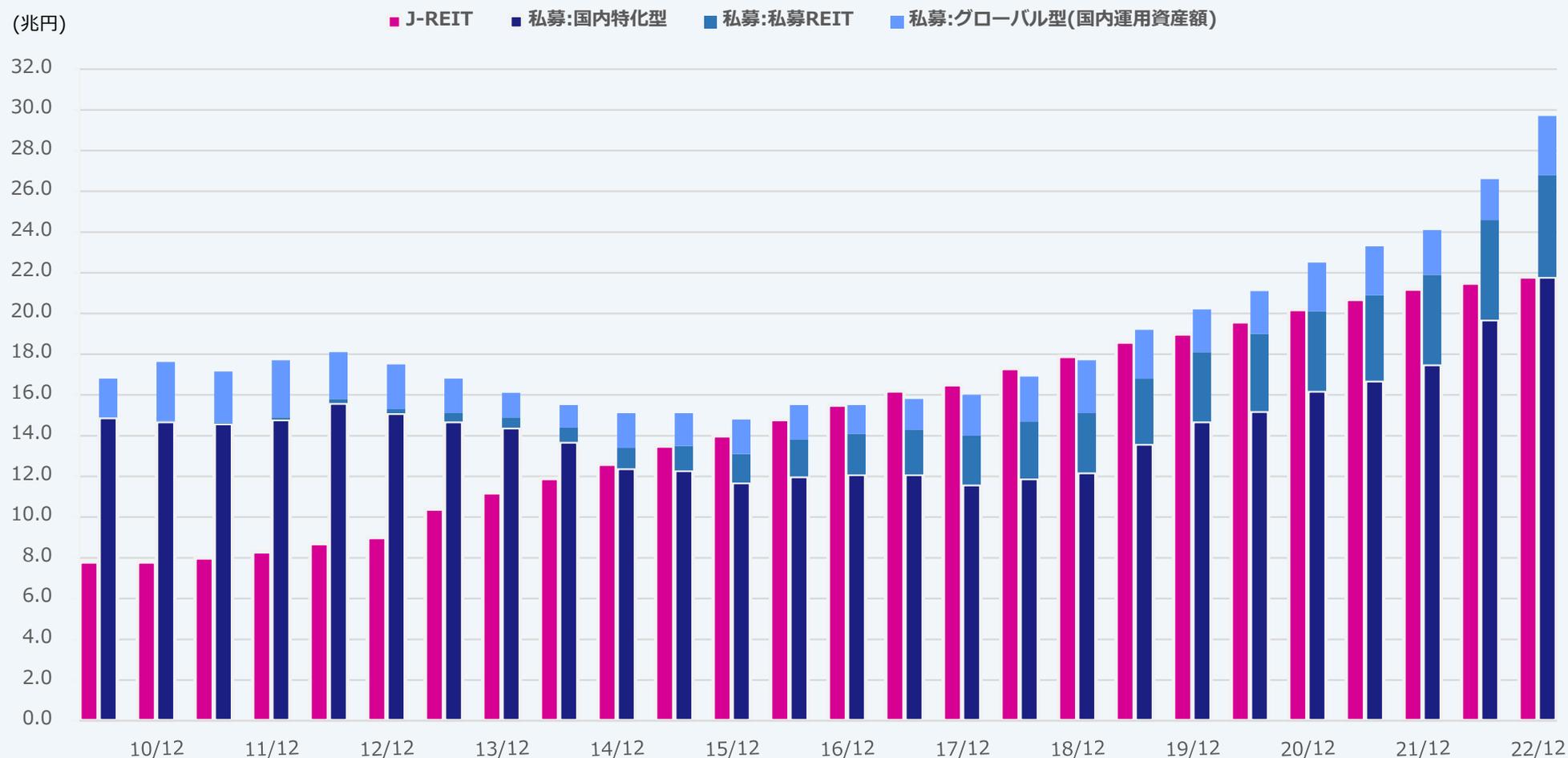


(注1) ネットD/Eレシオ= (有利子負債-現預金) ÷ 自己資本

(注2) 有利子負債よりゼロ・クーポンの新株予約権付社債を除いて算出

- J-REIT及び不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、2023年3月公表の調査も過去最高を更新した。
- J-REITの市場規模は停滞しているものの、私募ファンドの市場規模の拡大ペースは前回調査時より加速。政治的な安定や低金利を背景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。

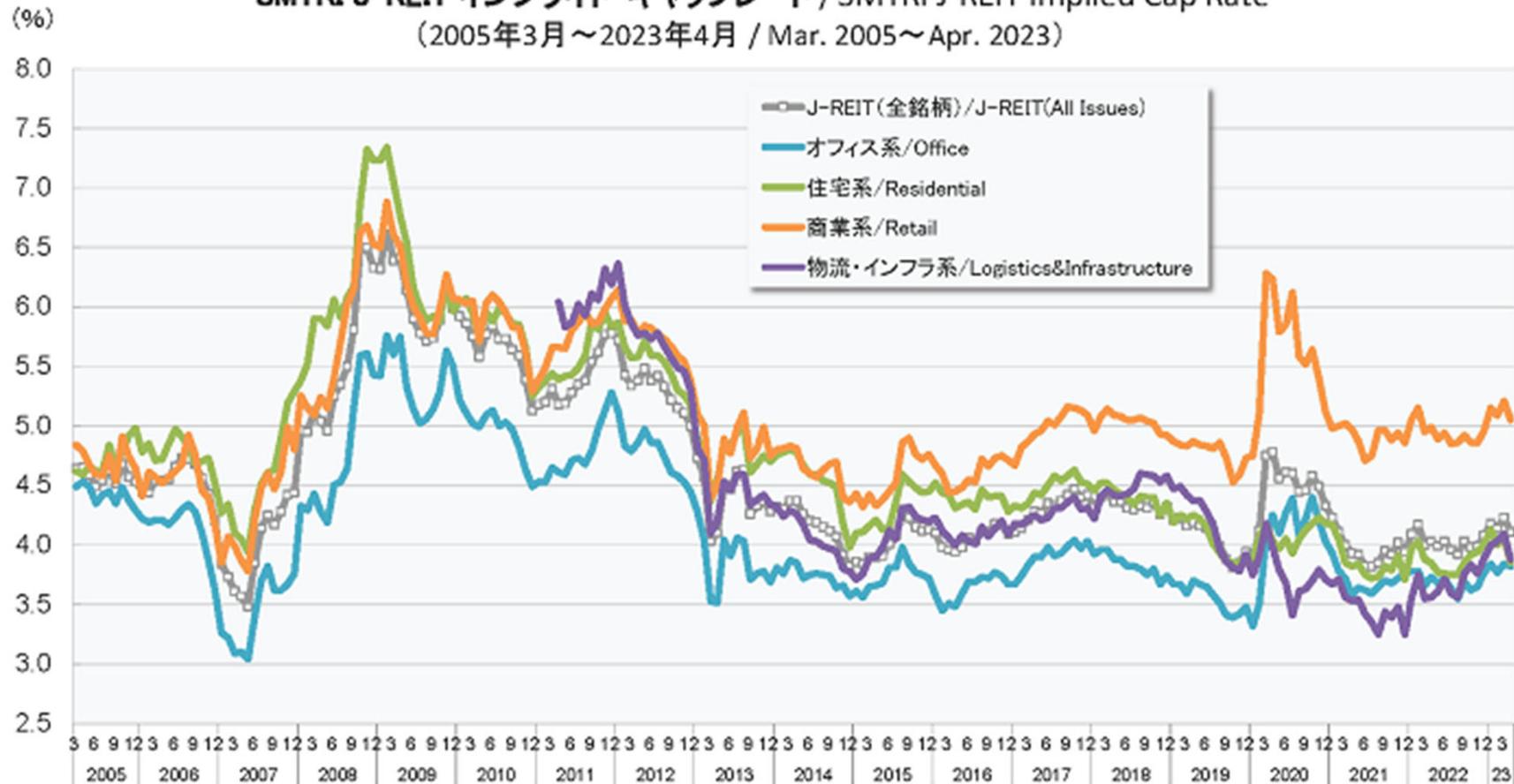
J-REITと私募ファンドの市場規模推移



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 - 2023年3月17日公表分のデータを基に当社作成

- 2023年6月公表の調査においても、外資系ファンド等の資金流入により、一棟収益不動産の実勢価格は上昇トレンドであり、住宅系REITを含めキャップレート目線は引き続き低位で推移。

SMTRI J-REIT インプライド・キャップレート / SMTRI J-REIT Implied Cap Rate
(2005年3月～2023年4月 / Mar. 2005～Apr. 2023)



- 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

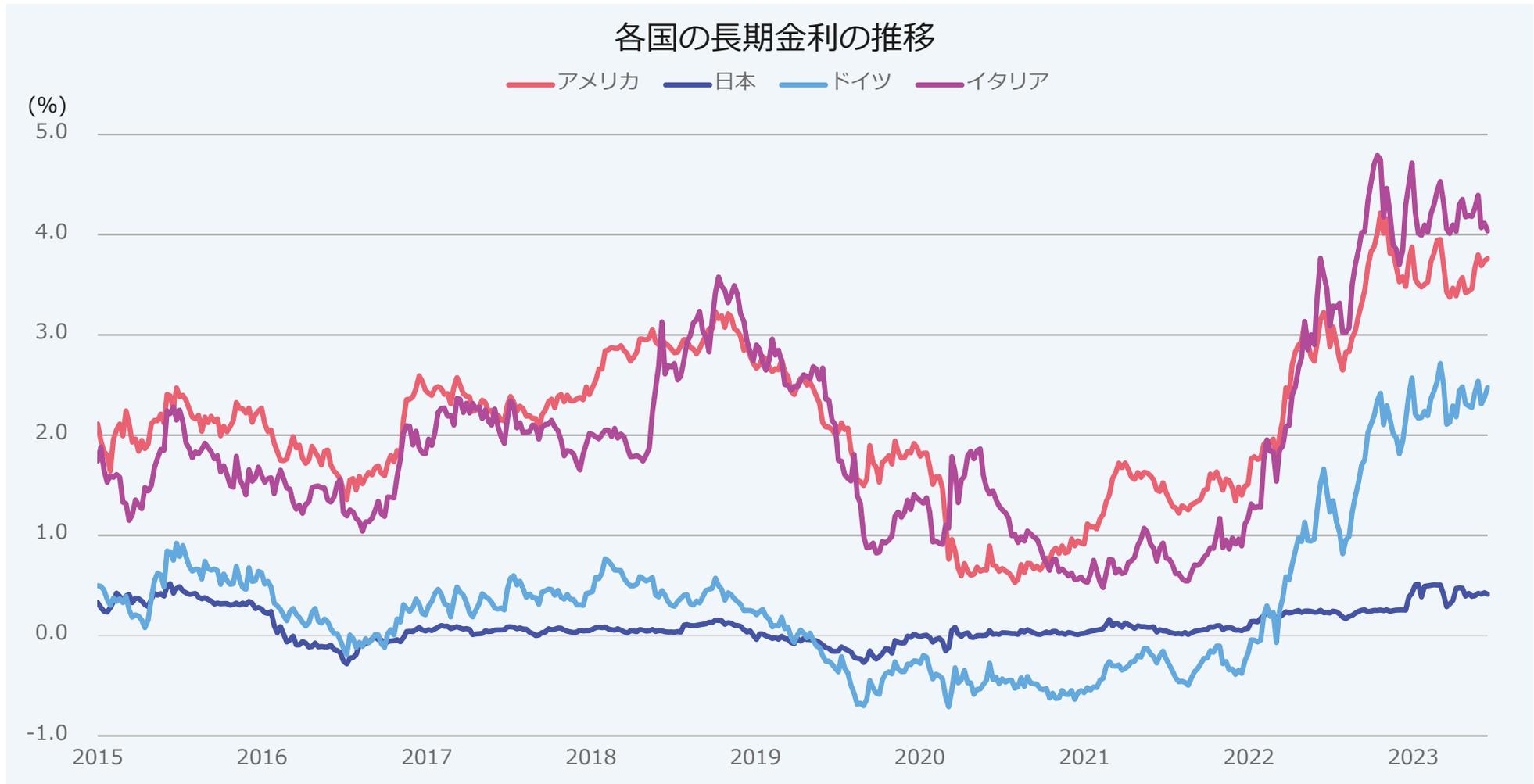
出所) 三井住友トラスト基礎研究所

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

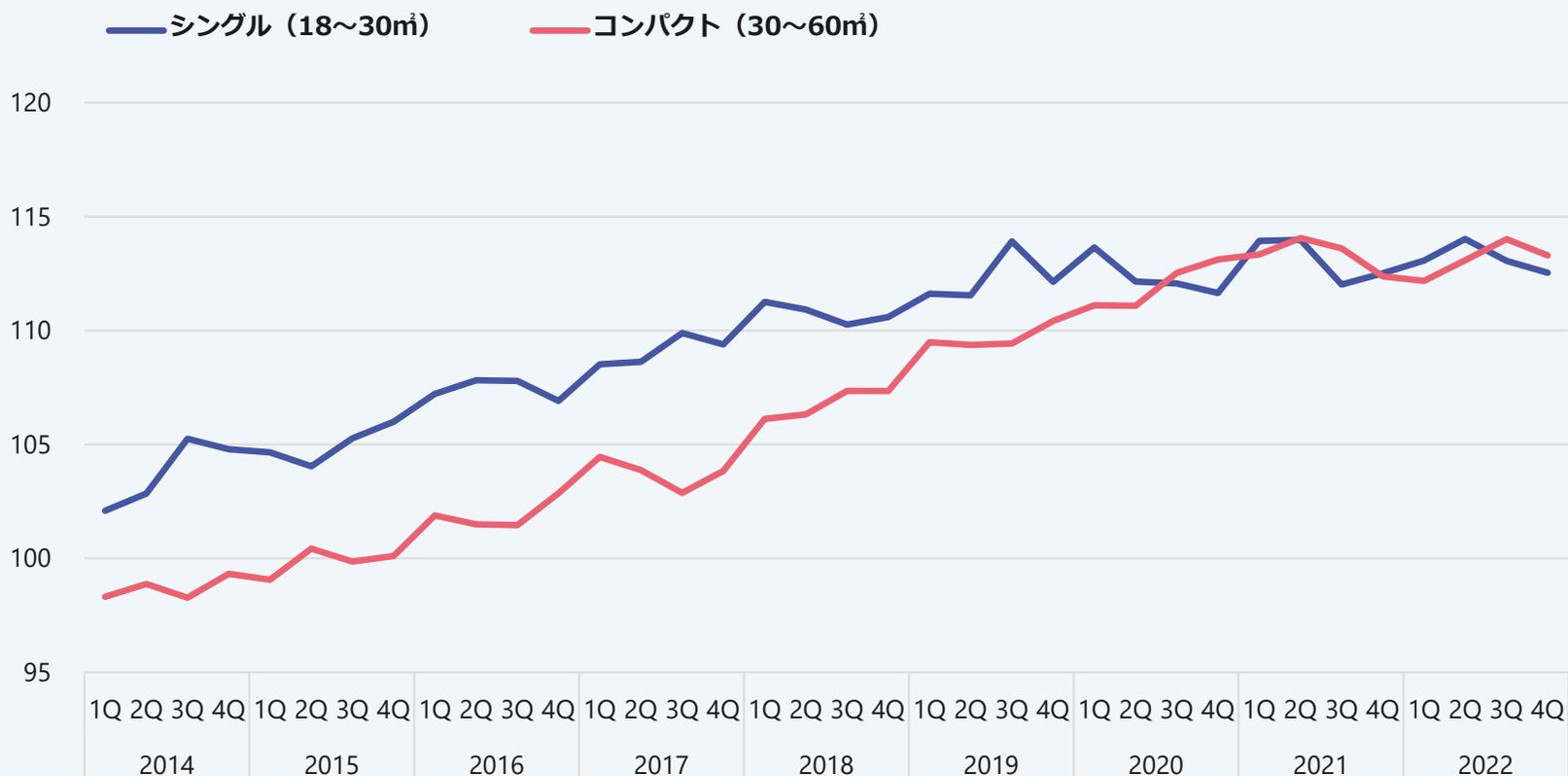
- 世界各国の長期金利は上昇が継続していたが、直近では停滞。日銀の金融緩和策は維持し、金利を低位安定させる政策は今後も継続する方針。
- 米欧と比較し金利が非常に安定しており、海外投資家の日本の不動産への投資選好トレンドは継続。



出所：Bloombergのデータを基に当社作成

- 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おり、リーマンショック以降、安定的な伸びが続いているが、直近は停滞傾向。
- 統計では、東京23区、名古屋市、札幌市のシングル住戸を除き、2022年4Qまで堅調に上昇の傾向が続いているが、当社の市況感として、名古屋市・札幌市についても総じて堅調と認識しており、東京都内についても単身者層の転入超過に伴う需要回復が見られ、賃料は今後上昇傾向となることを想定。

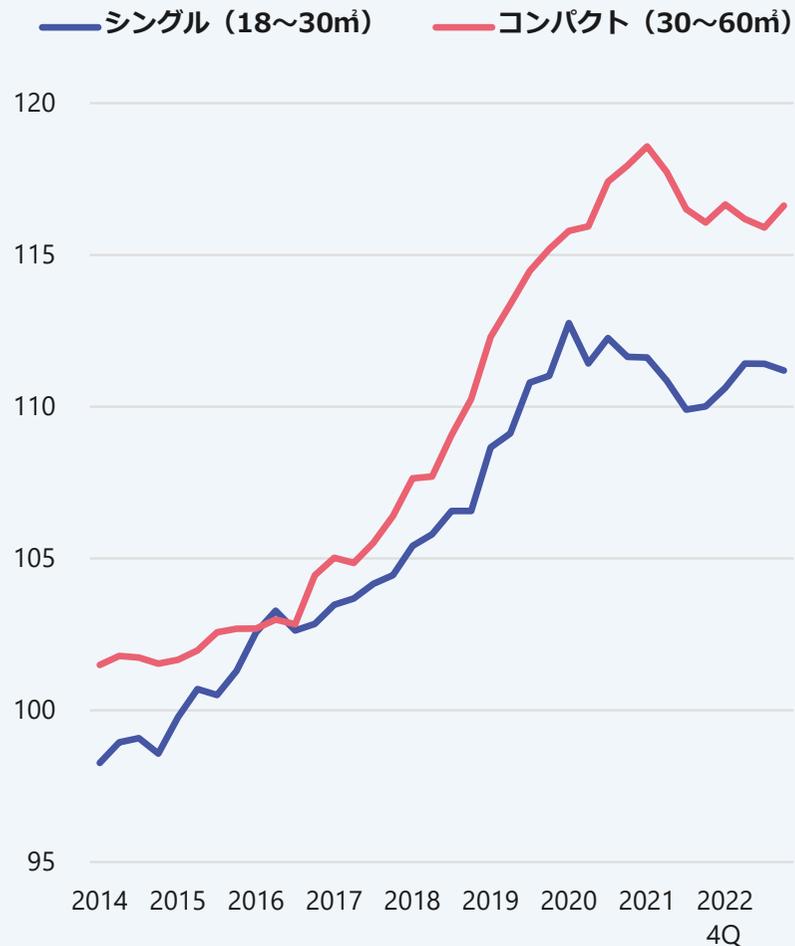
5大都市 平均タイプ別賃料（2009.Q1 = 100）



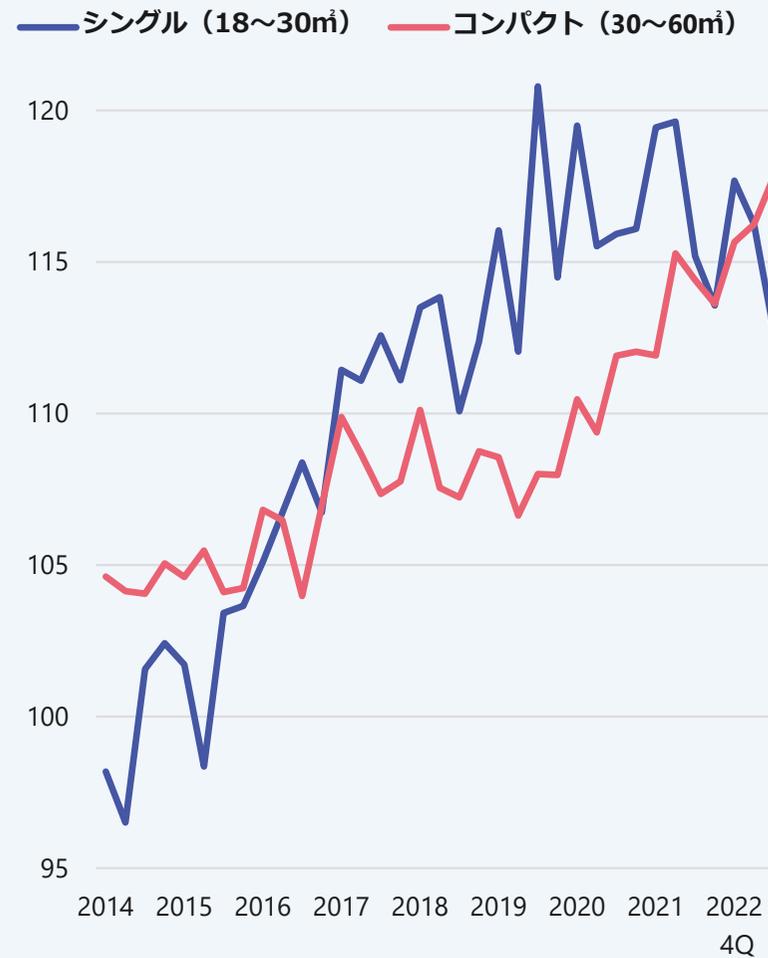
出所：アットホーム(株)・(株)三井住友トラスト基礎研究所/マンション賃料インデックス - 3月22日公表 のデータを基に当社作成

※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

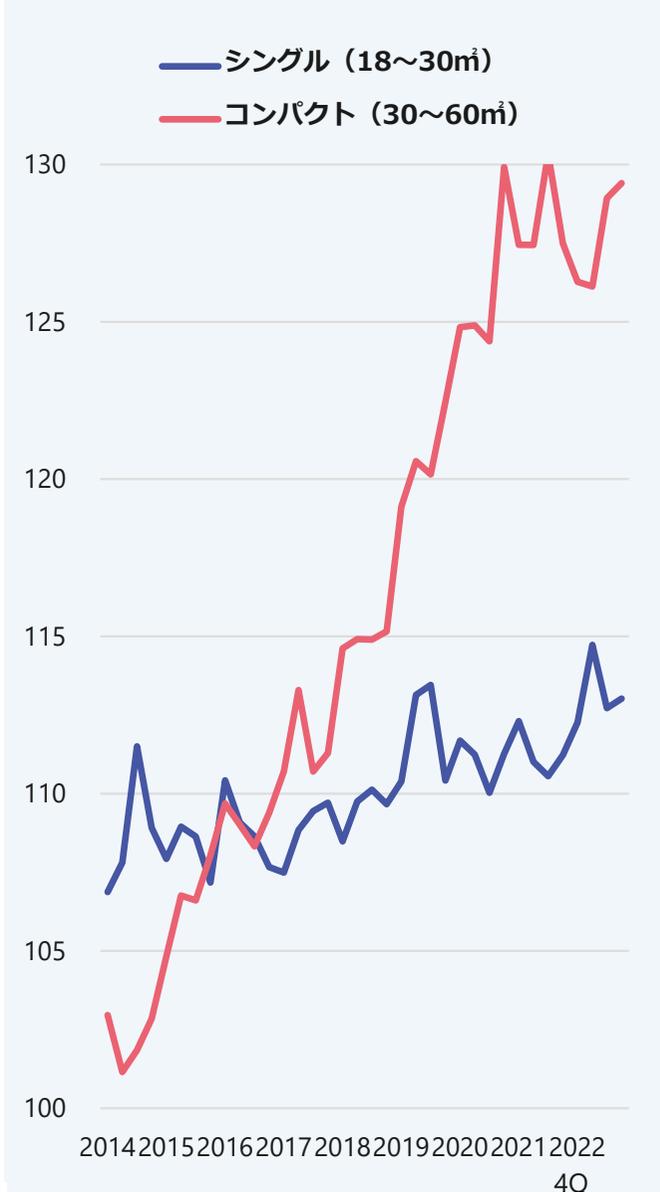


(注) 2009.1Q=100

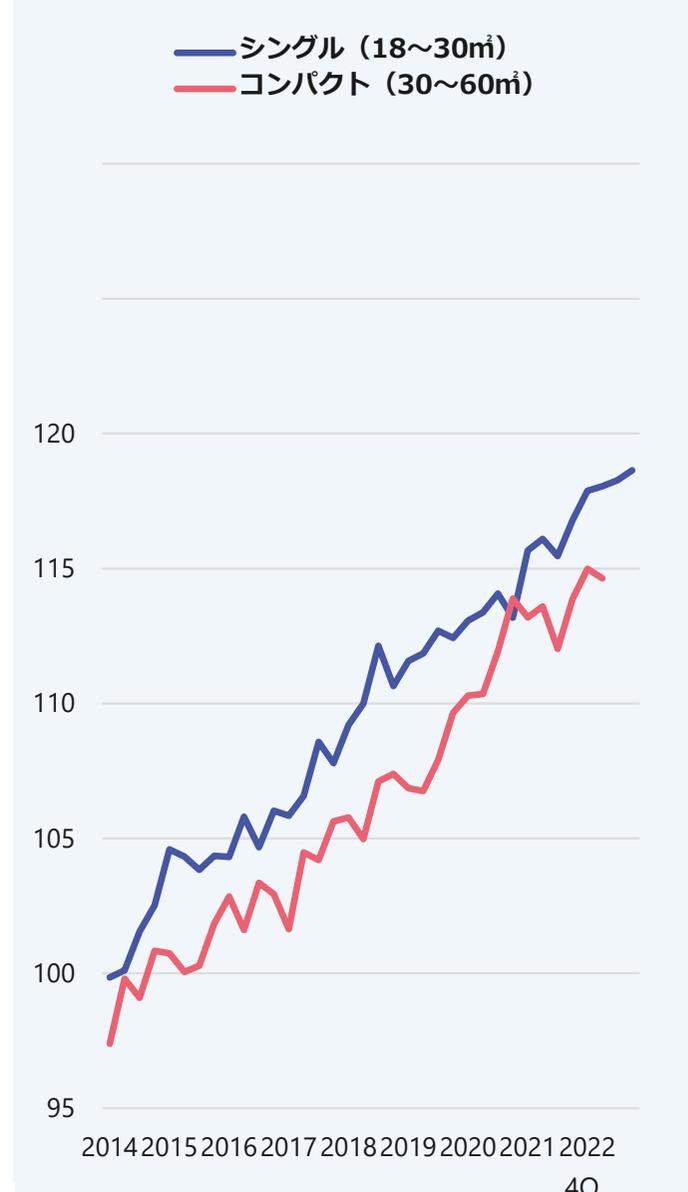
名古屋市



大阪市

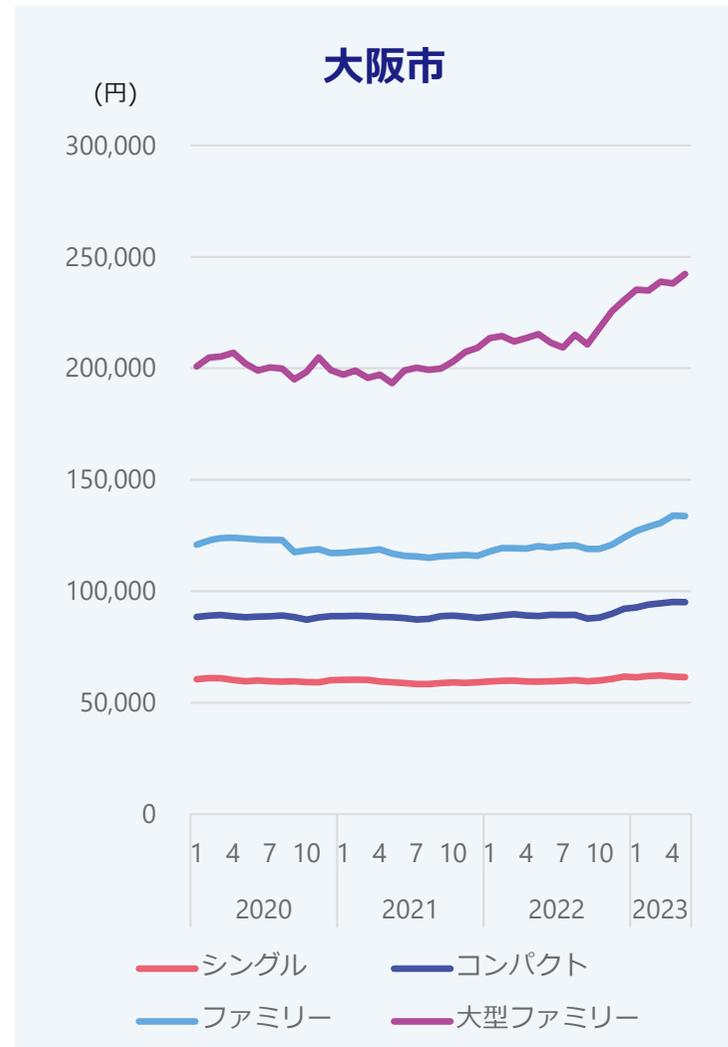
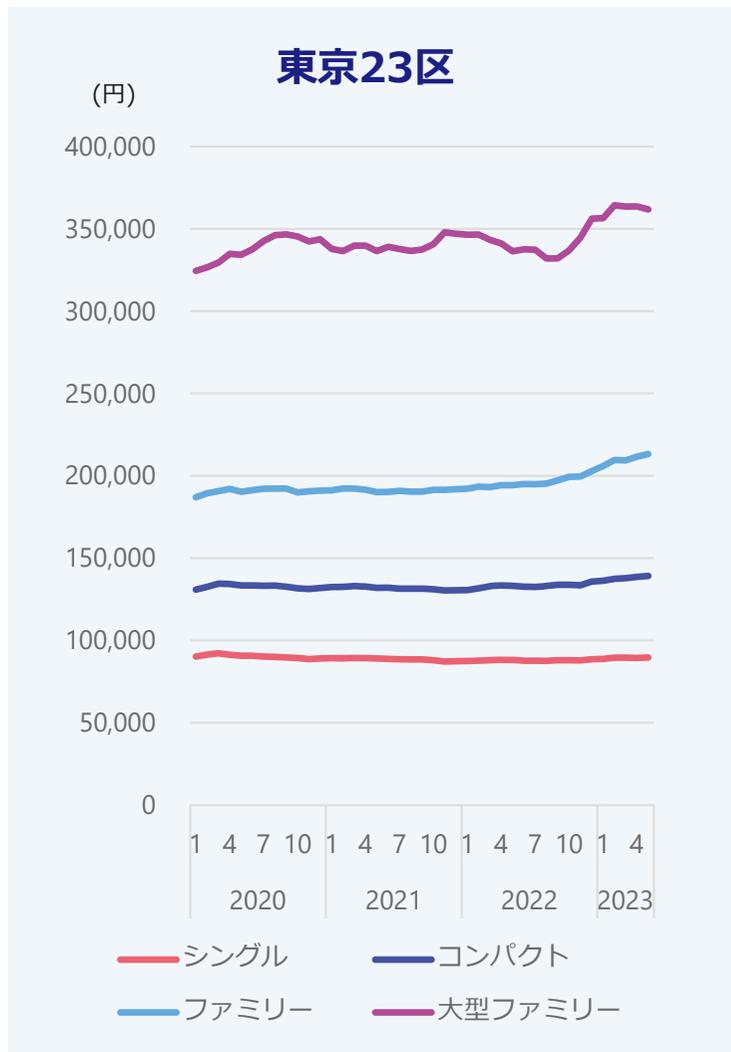


福岡市



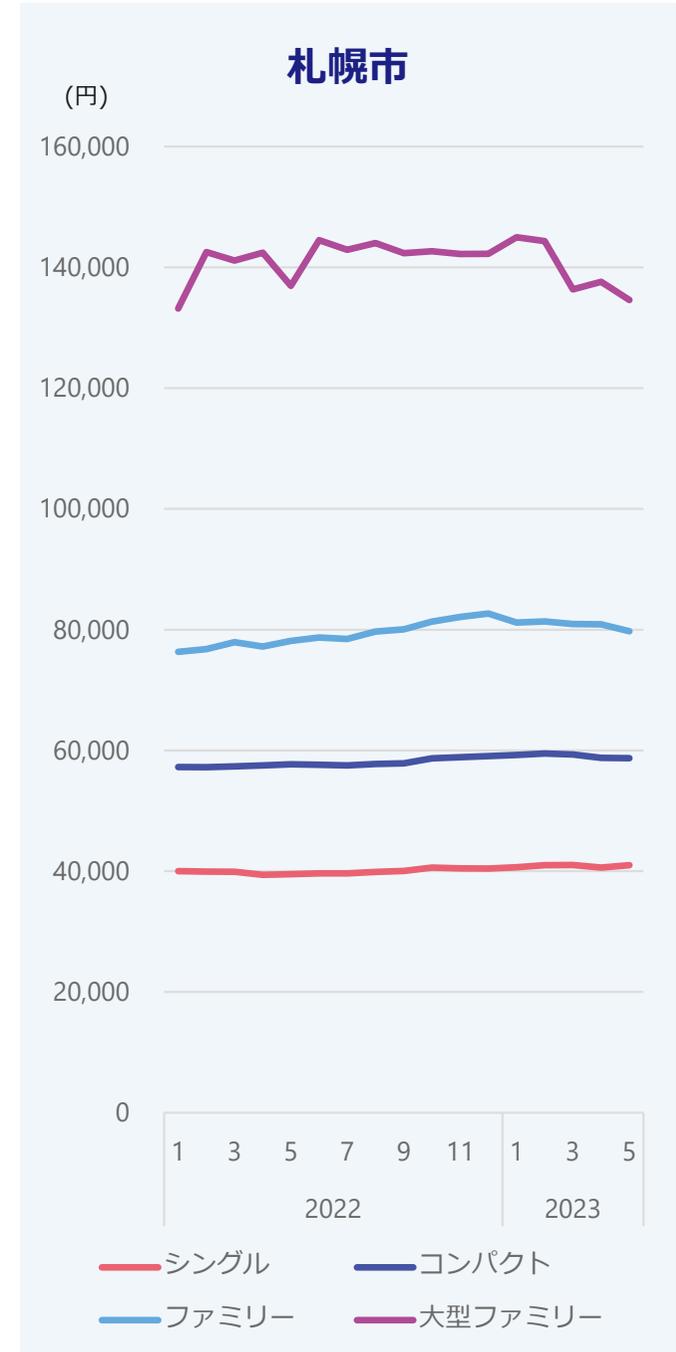
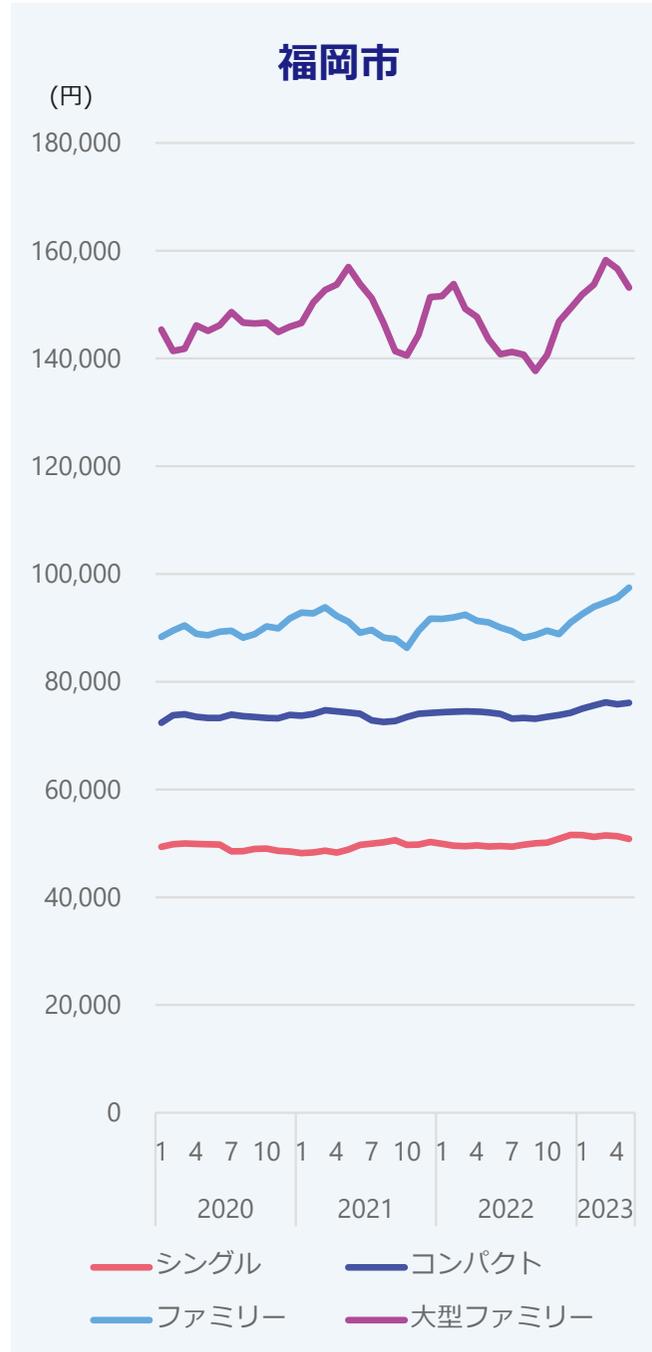
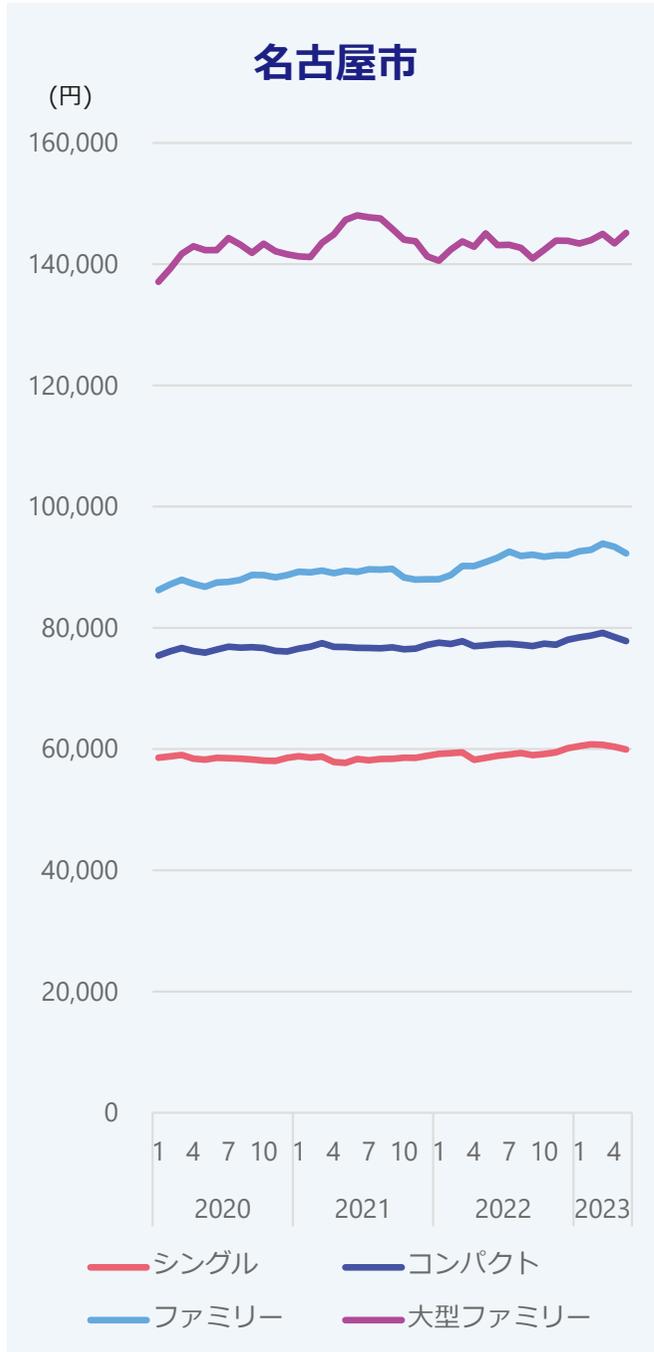
(注) 2009.1Q=100

- 職住近接等の根強い需要を背景に、都市部のレジデンス賃料はファミリータイプを中心に緩やかに上昇。
- 東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市において、当社が主に開発しているシングル・コンパクトタイプのマンション賃料についても2020年1月以降（札幌市は2022年1月以降）はほぼ横ばい、もしくは緩やかな上昇を継続。



出所：アットホーム(株) 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向のマンション賃料データを基に作成

※東京23区、大阪市、名古屋市、福岡市は2020年1月から2023年5月までのデータを使用
 ※札幌市のみ2022年1月からデータが提供されており、2022年1月から2023年5月までのデータを使用

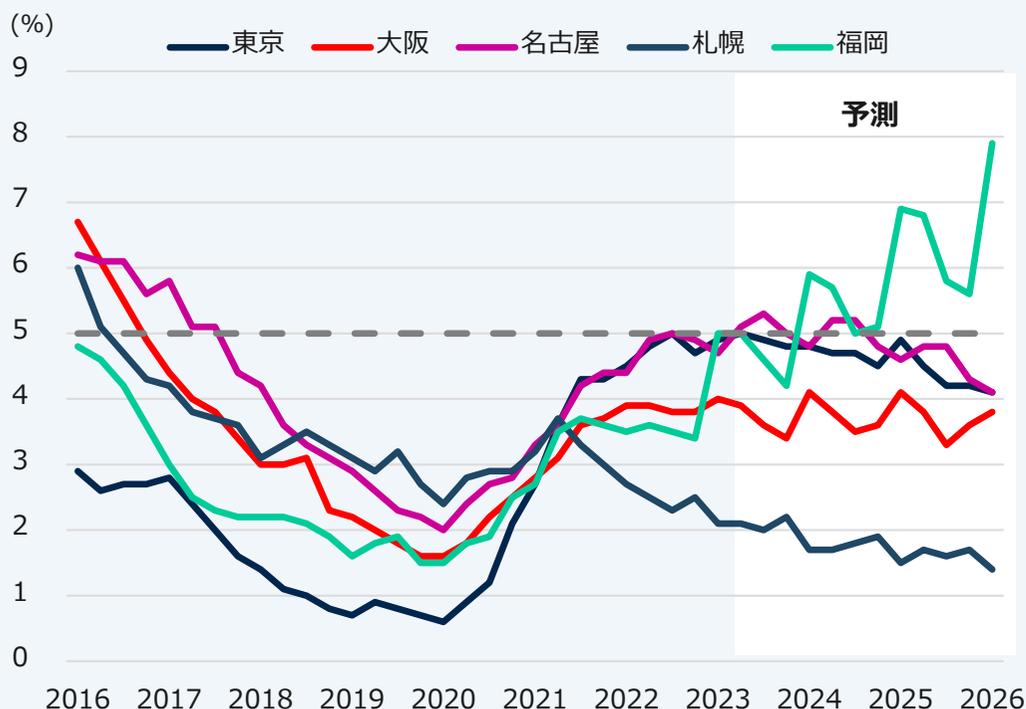


※札幌市のみ2022年1月からデータが提供されており、2022年1月から2023年5月までのデータを使用

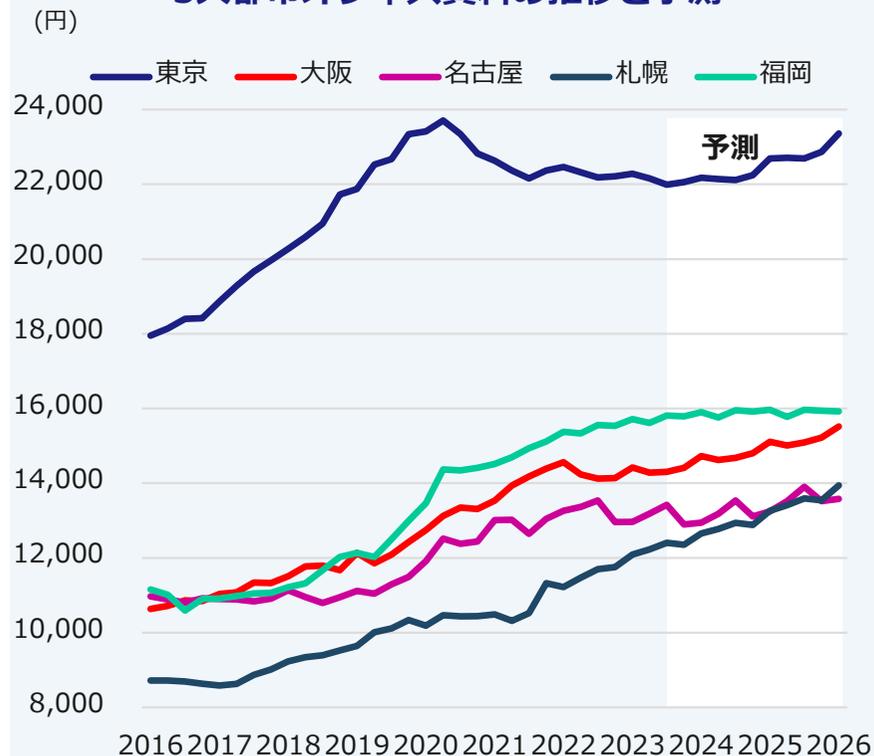
【空室率】これまでテレワーク普及などにより空室率は上昇傾向であったが、一旦停滞。
 予測では、福岡市が借り手優位の水準（5%）を上回っているが、その他エリアでは横ばいか、再度空室率が低下することが予測推移に表れており、新規供給が限られる地方主要都市のエリアを厳選したオフィスニーズは健在であると推察。

【賃料】東京を含めた5大都市全地域で、今後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



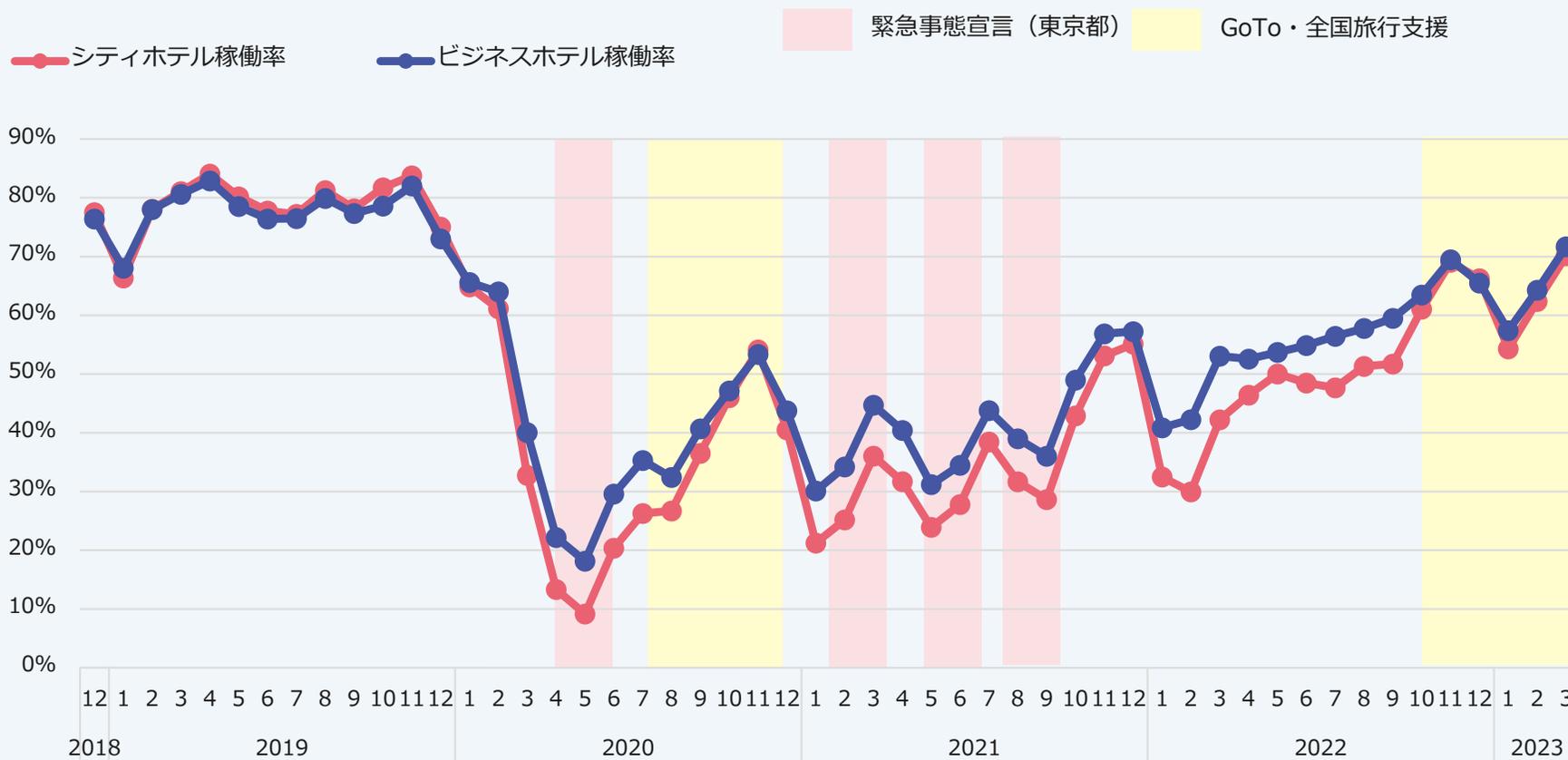
出所：(株)オフィスビル総合研究所／※1フロア面積50坪（中型）以上の賃貸オフィスビルー 2023年第1四半期のデータを基に当社作成

【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）

※東京に予測空室率については、働き方の見直しによる需要への想定影響率がマイナス15%である場合の予測値

- 延べ宿泊者及び客室稼働率は、行動制限がなかったことや旅行意欲の高まりにより徐々に回復しつつある。
- 昨年10月より実施されている全国旅行支援や、新型コロナウイルスの5類への移行により、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、インバウンド需要の増加も見据える。

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）

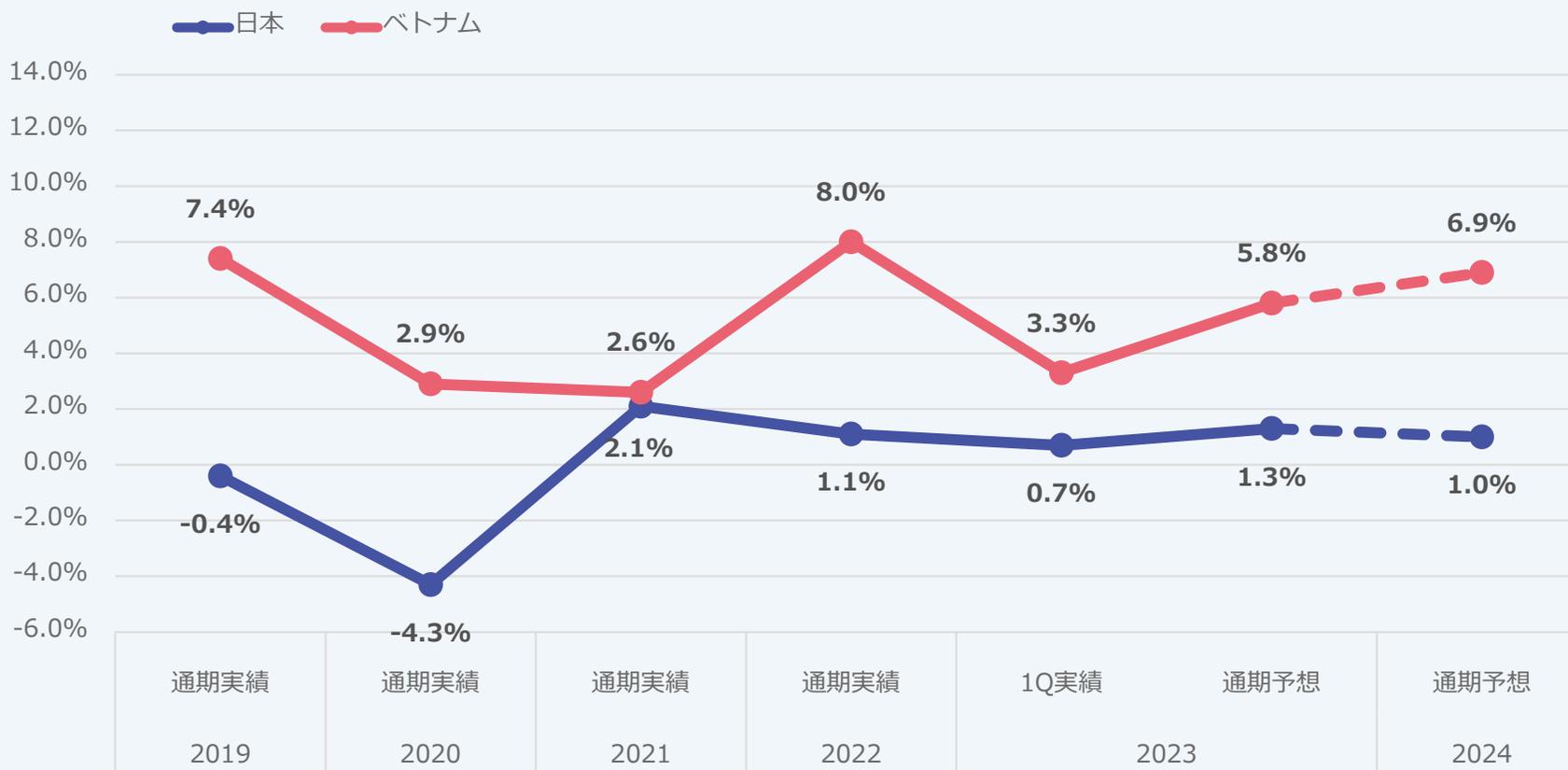


出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【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

- 日本においては、全国旅行支援による旅行需要の拡大や新型コロナウイルスの5類への移行による社会経済活動の正常化が寄与し、以前の水準に戻りつつある。
- 一方、ベトナムにおいては、世界経済減速による外需低迷などが響き、成長率は減速。
- 今後も、世界経済減速による影響・世界経済の動向に関して、注視が必要。

経済成長率（実質GDP成長率）



出所：2023年1Q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（2023年4月）／データを基に当社作成
 (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ございます。
- 本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資をお勧めする為のものではありません。

< お問い合わせ先 >

経営企画部 IR室

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp



SAMTY