



2024年12月期 第2四半期 決算説明資料

サムティホールディングス株式会社（証券コード：187A）



1. サムティホールディングスグループについて・・・	P.02	5. 中期経営計画 「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」 進捗状況について・・・	P. 28
✓ 2024年6月3日 サムティホールディングス株式会社設立 グループ体制について		✓ 基本方針およびKPIについて ✓ 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	
2. サムティホールディングス株式会社 通期業績予想・・・	P.05	6. 配当・株主還元・株式の状況について・・・	P. 33
✓ 通期業績予想 上方修正		✓ 配当推移と株主還元 ✓ 株式の状況（2024年6月30日時点）	
3. サムティ株式会社 連結決算概要・・・	P.07	7. トピックス・サステナビリティに関する 取り組み・・・	P. 36
✓ 2024年12月期 上期の振り返り ✓ 業績サマリー ✓ 連結損益計算書 概要 ✓ 連結貸借対照表 概要 ✓ 財務状況		✓ 当社グループが保有・開発する賃貸マンションの賃料増額 ✓ SAI、ジャカルタのプロジェクト「The Peninsula」へ出資 ✓ ネスタリゾート神戸 三木市との包括連携協定を締結・ 旗艦ホテルリブランドオープン ✓ サムティくんCM第5弾の放映開始 ✓ オリックス・バファローズ「夏の陣」スポンサーに就任 ✓ BELS認証の取得	
4. サムティ株式会社 セグメント別概要・・・	P.13	8. APPENDIX・・・	P. 43
✓ セグメント別 業績サマリー ✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス） ✓ 【不動産開発事業】開発用地の取得実績 ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画（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 ✓ 【不動産開発事業およ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① ✓ 【海外事業】プロジェクトの進捗状況② ✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス） ✓ 【不動産賃貸事業】収益不動産の取得実績 ✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率 ✓ 【ホテル賃貸・運営事業】ホテル稼働率の推移 ✓ 【不動産管理事業】AUMおよび管理受託戸数の推移		✓ ①市場規模 ✓ ②不動産価格 ✓ ③長期金利 ✓ ④レジデンスの賃料（指数ベース+賃料ベース） ✓ ⑤オフィスの空室率と賃料 ✓ ⑥ホテル稼働率 ✓ ⑦日本とベトナムのGDP成長率	

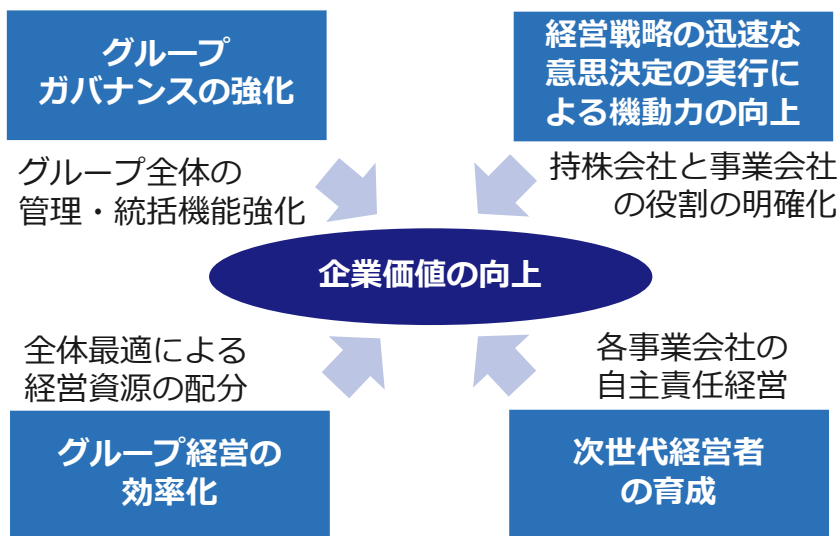
サムティホールディングスグループについて



2024年6月3日にサムティホールディングス株式会社を設立、持株会社体制へ移行。

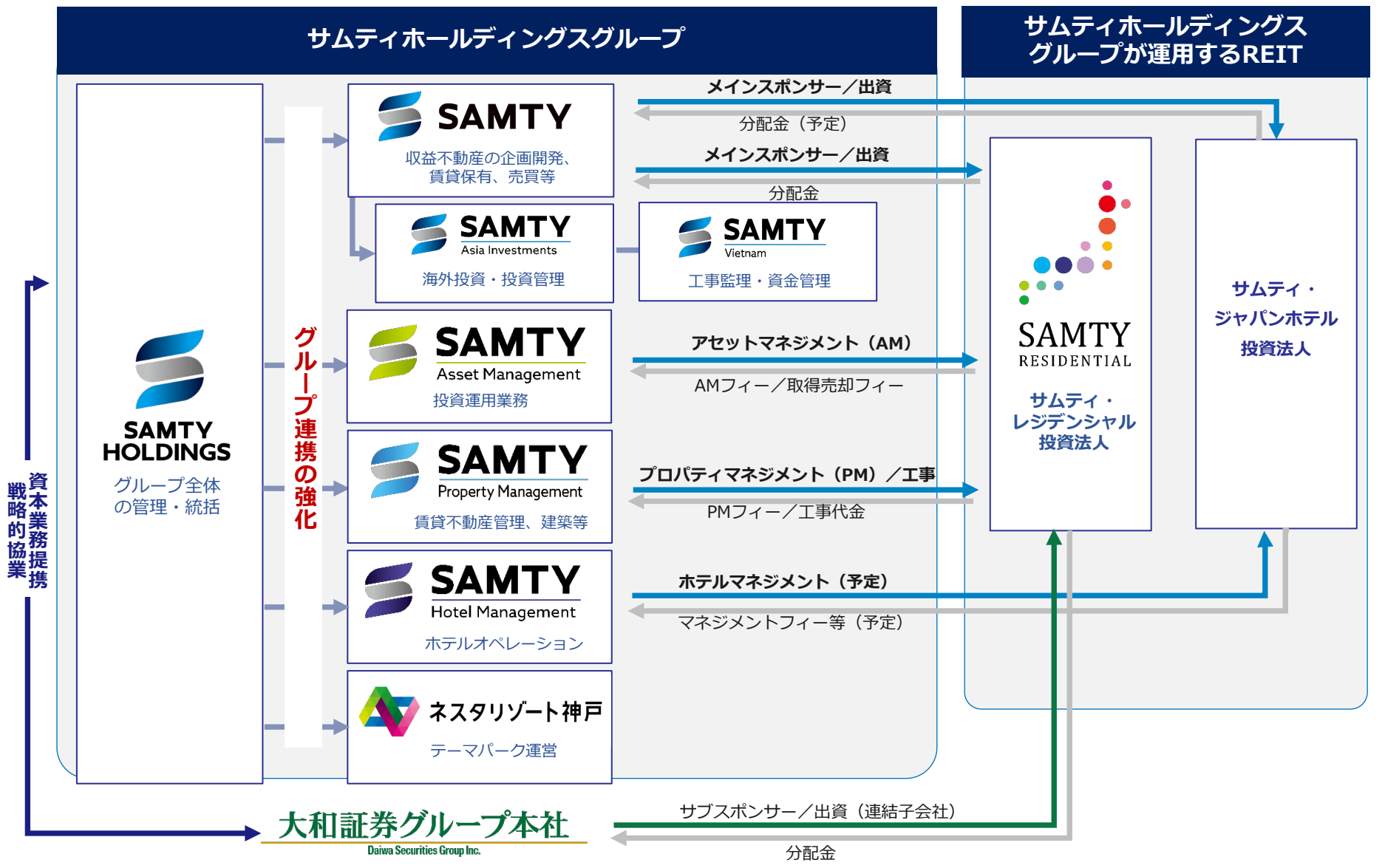
グループ全体の管理・統括機能による「グループガバナンスの強化」、持株会社と各事業会社の役割の明確化による「経営戦略の迅速な意思決定の実行による機動力の向上」、グループ全体の最適な資源配分による「グループ経営の効率化」および各事業会社の自主責任経営による「次世代経営者の育成」を目的として、企業価値の向上を図る。

■ 持株会社体制への移行の目的



■ 会社概要

商号	サムティホールディングス株式会社 (英文名: Samty Holdings Co.,Ltd.)
本店所在地	大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号
代表者	代表取締役社長 小川 靖展
事業内容	グループ会社の経営管理およびそれに附随する業務
資本金	26,725百万円 (2024年6月28日現在)
設立日	2024年6月3日
決算期	12月31日
上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
単元株数	100株
会計監査人	監査法人アリア
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社



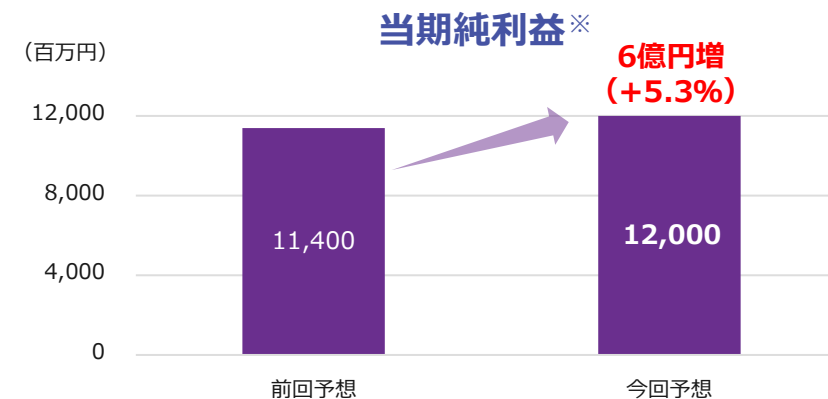
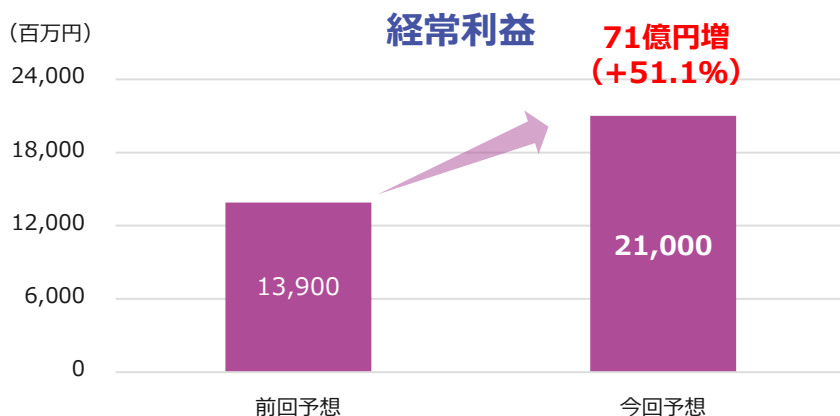
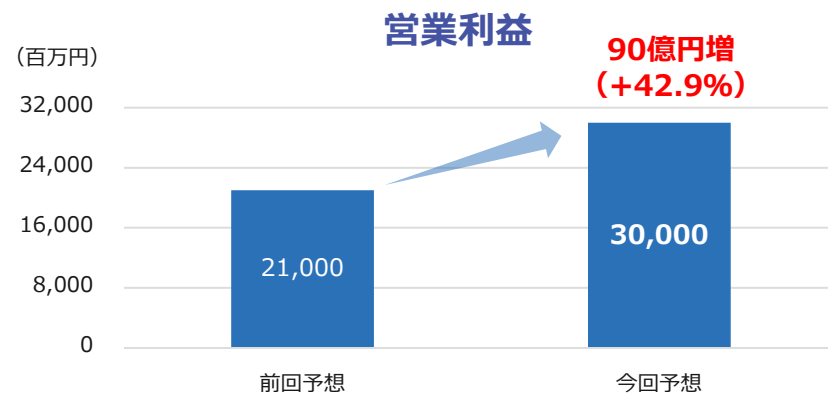
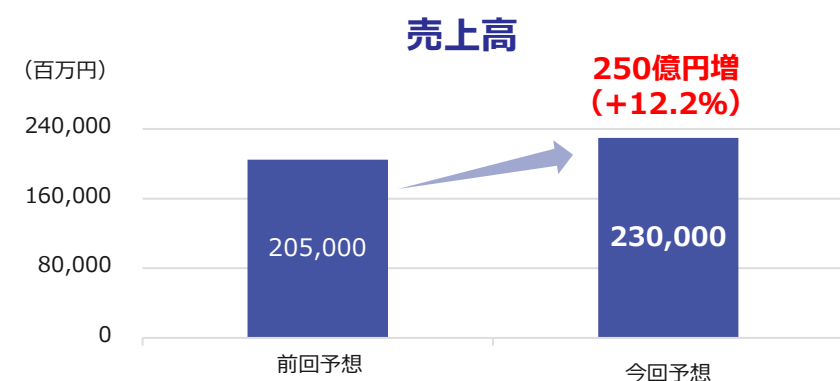
2024年12月期 第2四半期

サムティホールディングス株式会社 通期業績予想



- 国内外の投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、物件価格は堅調に推移。こうした外部環境を勘案し、販売物件および販売価格を見直し、2024年6月3日付け「2024年12月期連結業績予想」より上方修正。
- 前回予想と比較し、売上高は**250億円増 (+12.2%)**の**2,300億円**、営業利益は**90億円増 (+42.9%)**の**300億円**、経常利益は**71億円増 (+51.1%)**の**210億円**、親会社株主に帰属する当期純利益は**6億円増 (+5.3%)**の**120億円**となる見通し。

■ 2024年12月期 通期業績予想の修正内容



過去最高の売上高、利益を達成予定。

※親会社株主に帰属する当期純利益

2024年12月期 第2四半期

サムティ株式会社 連結決算概要



2024年12月期

上期概要

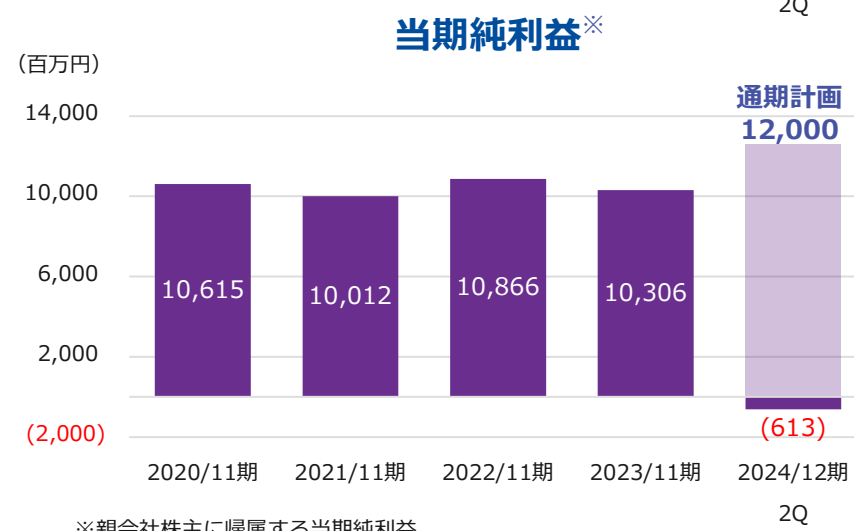
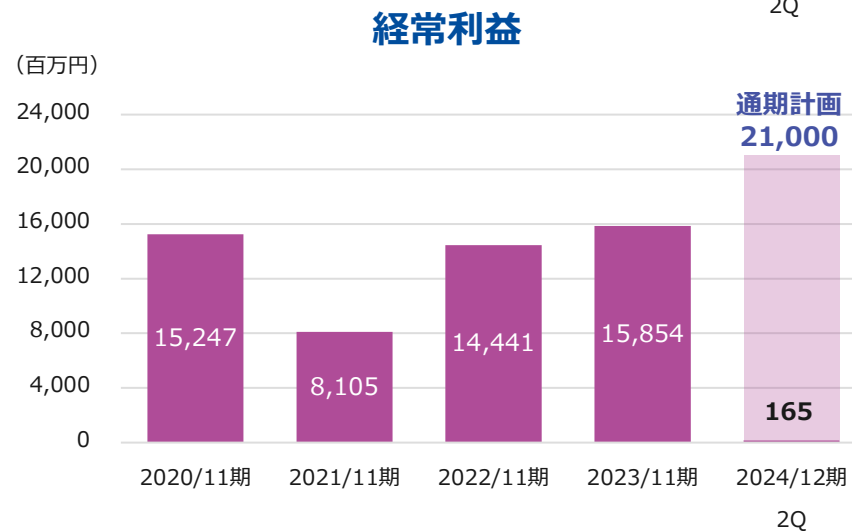
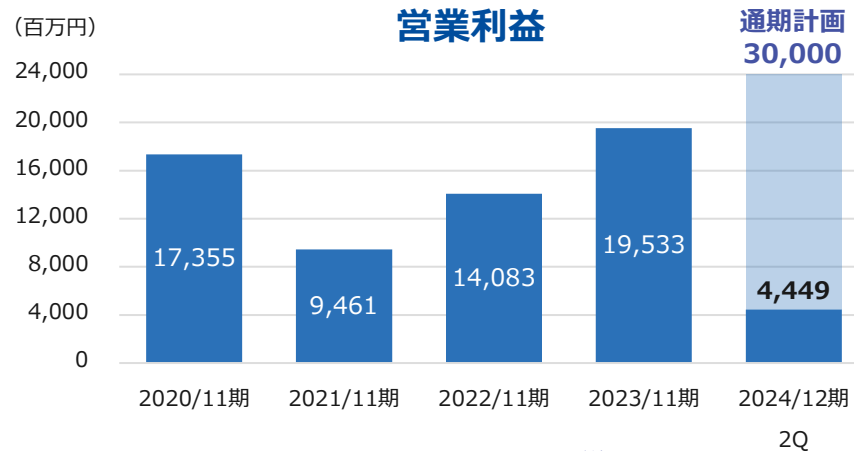
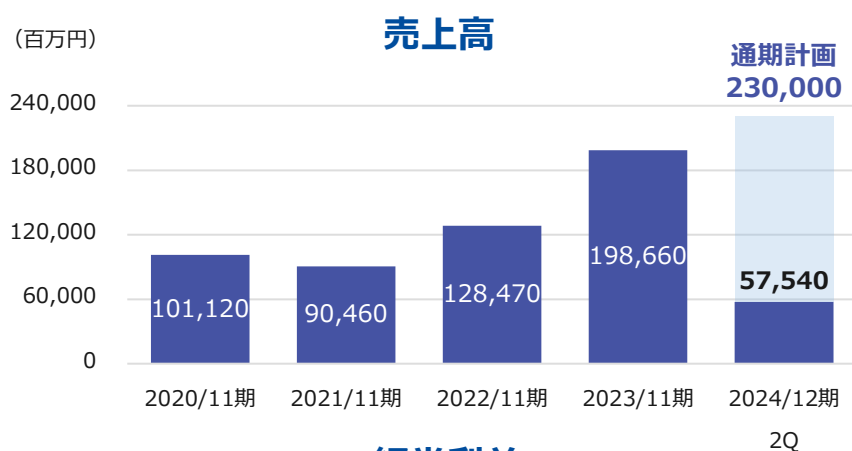
1. サムティ株式会社の2024年12月期上期の業績は
売上高575億円（前年同四半期比△11.9%）、営業利益44億円（前年同四半期比△32.6%）
経常利益1億円（前年同四半期比△95.0%）で着地。
純損失（親会社株主に帰属）は6億円（前年同四半期は13億円の純利益）となった。
2. インフレに対応すべく、当社グループが保有する物件における賃料増額を推進。
2024年12月期第2四半期において賃料の値上げは約+3.7%となった。
引き続き、インフレ動向に注目し適切な賃料設定を行う。
3. 訪日外国人観光客の増加により、当社グループが参画するホテルの稼働率および客室単価は
コロナ禍前の水準に達し、その結果、上期のホテル賃貸・運営事業の売上高は
80億円（前年同四半期比+39.2%）となった。
4. SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD. が、オーストラリア・シドニーにおいて
高級レジデンスプロジェクトである「Bronte Collection」に出資、
またインドネシア・ジャカルタにおいて高級低層住宅共同開発事業「The Peninsula」に参画。
当社グループの海外事業を強化すべく新たな事業を展開。

**ホールディングス化により、
グループ経営の効率化およびコーポレートガバナンスへの対応を強化し、
企業としてより一層の成長を目指す。**

投資計画達成のため、物件売却を推進

2024年12月期2Qまでの売上高は約575億円（前年同四半期比△11.9%）、営業利益は約44億円で着地。インカムゲイン最大化を目指し、物件販売については下期に偏重。引き続き、上方修正後の業績予想達成のため着実な事業推進に取り組む。

※決算期を11月から12月に変更したことにより、2024年12月期は変則的に2023年12月～2024年12月末までの13カ月決算となります。



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 2024年12月期第2Qの売上高は約575億円（前年同四半期比△11.9%）、営業利益は約44億円（前年同四半期比△32.6%）で着地。
- 販売価格は堅調に推移。外部環境を勘案し、想定する販売物件および販売価格の見直しを行い、通期計画を着実に推進。

(単位：百万円)	2023/11期2Q		2024/12期2Q		前年同期比		2024/12期	
	実績	構成比	実績	構成比	増減	増減率	通期計画	進捗率
売上高	65,282	100%	57,540	100%	-7,742	-11.9%	230,000	25.0%
売上原価	50,868	77.9%	45,683	79.4%	-5,184		-	-
販売費・一般管理費	7,809	12.0%	7,406	12.9%	-402		-	-
営業利益	6,604	10.1%	4,449	7.7%	-2,154	-32.6%	30,000	14.8%
営業外収益	1,050	1.6%	284	0.5%	-766		-	-
営業外費用	4,376	6.7%	4,568	7.9%	191		-	-
経常利益	3,278	5.0%	165	0.3%	-3,113	-	21,000	-
特別利益	94	0.1%	12	0.0%	-81		-	-
特別損失	962	1.5%	18	0.0%	-943		-	-
純利益（親会社株主帰属）	1,311	2.0%	-613	-	-1,925	-	12,000	-
1株当たり純利益（円）	28.20	-	-13.17	-	-41.37	-	246.19	-

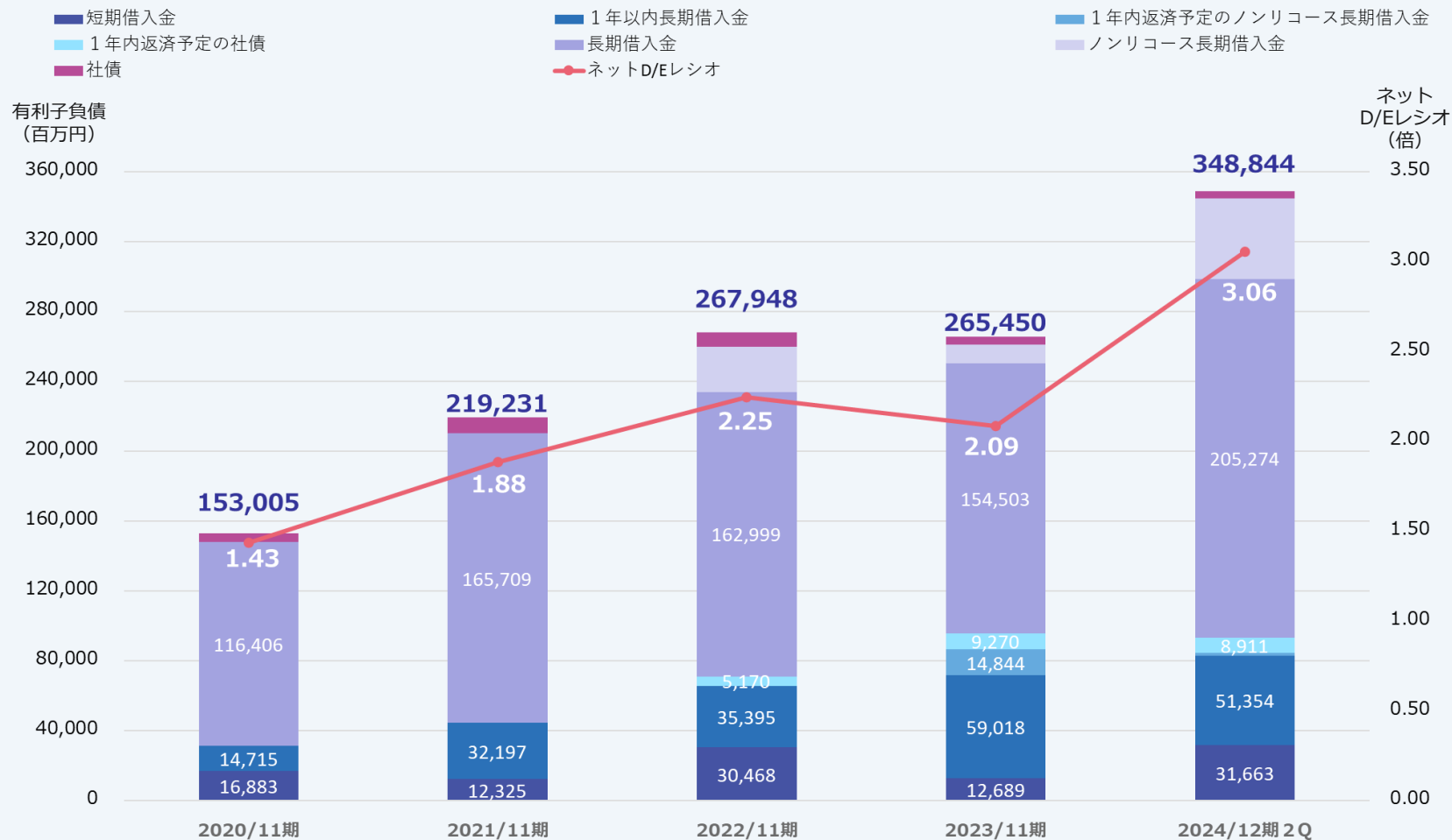
- グループ総資産は前年度末から約896億円増加。
- 財務指標の推移と市場環境を考慮し、業績予想の達成に向け今後も資産の積み上げを遂行。

(単位：百万円)	2023/11期	2024/12期2Q	増減額	主な増減理由
	実績	実績		
資産合計	413,454	503,103	89,649	
流動資産	317,771	400,717	82,946	
現金及び預金	45,285	38,683	-6,601	
販売用不動産	122,117	181,218	59,101	◇販売用不動産 物件取得 +19,621 百万円 振替・保有目的変更、その他 +37,151 百万円
仕掛販売用不動産	130,096	165,136	35,039	◇仕掛販売用不動産
固定資産	95,603	102,300	6,697	開発用地取得・建築費 +67,540 百万円 振替その他 -32,505 百万円
有形固定資産	53,577	64,056	10,479	
無形固定資産	459	496	36	
投資その他の資産	41,566	37,747	-3,818	◇有形固定資産
負債合計	302,315	389,757	87,441	収益不動産取得 +11,272 百万円 振替その他 -1,665 百万円
流動負債	115,255	116,358	1,102	
短期借入金	12,689	31,663	18,973	
1年内返済予定の長期借入金	59,018	51,354	-7,663	◇株主資本
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	14,844	1,443	-13,400	四半期純利益 -613 百万円
1年内返済予定の社債	9,270	8,911	-359	配当金の支払い -2,375 百万円
固定負債	187,060	273,399	86,338	
長期借入金	154,503	205,274	50,771	
ノンリコース長期借入金	10,750	46,149	35,399	
社債	4,375	4,049	-326	
新株予約権付社債	12,000	12,000	-	
純資産	111,138	113,346	2,207	
負債純資産合計	413,454	503,103	89,649	
有利子負債	265,450	348,844	83,394	
株主資本	106,338	103,349	-2,989	
自己資本比率	25.5%	20.2%	-5.4%	

(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を行い、総資産の増加に伴い借入金が増加。
- 長期借入金の平均借入期間は7.6年、平均金利は1.46%、うち収益不動産の借入期間は10.1年、平均金利は1.45%で推移。
- グリーンローンによる借入を行うなど、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

2024年12月期 第2四半期

サムティ株式会社 セグメント別概要

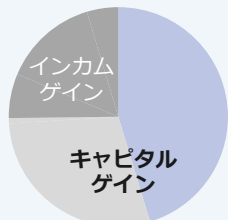


- 【キャピタルゲイン】不動産ソリューション事業では、販売が順調に進んだことにより大幅な増収増益となった。海外事業については前年同四半期に販売済みのV9棟の物件引渡しにより売上を計上。今期については2024年秋より販売済みのV10棟の引渡しを開始予定。3Q以降の売上計上を見込む。
- 【インカムゲイン】インバウンド需要の回復もありホテル賃貸・運営事業は稼働率・客室単価の回復により増収。更なる業績改善を見込む。不動産管理事業においてはグループ資産の拡大に伴い順調に推移し前年同期比を上回る。

(単位：百万円)	2023/11期2Q		2024/12期2Q		前年同期比		2024/12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	65,282	-	57,540	-	-7,742	-11.9%	230,000	25.0%
キャピタル								
不動産開発事業	31,551	-	26,076	-	-5,474	-17.4%	109,800	23.7%
不動産ソリューション事業	9,643	-	16,515	-	6,871	+71.3%	73,000	22.6%
海外事業	12,199	-	451	-	-11,748	-96.3%	13,800	3.3%
インカム								
不動産賃貸事業	4,234	-	3,767	-	-467	-11.0%	7,900	47.7%
ホテル賃貸・運営事業	5,797	-	8,091	-	2,294	+39.6%	20,000	40.5%
不動産管理事業	3,137	-	4,370	-	1,232	+39.3%	6,900	63.3%
調整額	-1,281	-	-1,732	-	-450	-	-1,400	-
営業利益	6,604	10.1%	4,449	7.7%	-2,155	-32.6%	30,000	14.8%
キャピタル								
不動産開発事業	5,781	18.3%	4,488	17.2%	-1,293	-22.4%	19,500	23.0%
不動産ソリューション事業	1,536	15.9%	1,923	11.6%	386	+25.1%	9,500	20.2%
海外事業	1,699	13.9%	-375	-83.1%	-2,075	-	2,100	-
インカム								
不動産賃貸事業	1,656	39.1%	1,498	39.8%	-158	-9.6%	5,000	30.0%
ホテル賃貸・運営事業	-862	-	-225	-	-	-	1,500	-
不動産管理事業	292	9.3%	448	10.3%	156	+53.4%	1,200	37.4%
調整額	-3,500	-	-3,306	-	193	-	-8,800	-

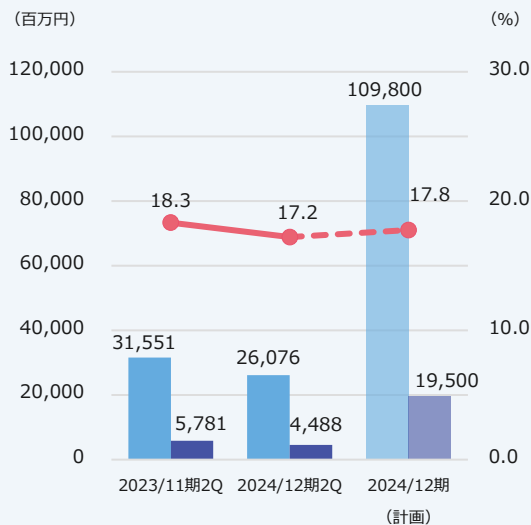
(注) 各セグメントの売上高についてはセグメント間の内部売上高又は振替高を含む

不動産開発事業



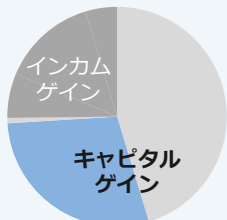
売上高構成比
45.3%

- 第2Q連結累計期間に計19件（約260億）を販売。借入とのバランスを考慮しつつ、引き続き機動的な物件販売を行う。
- 開発物件におけるBELS認証の取得を進め、収益性のみならず当社グループの開発物件の社会的価値の向上に努める。



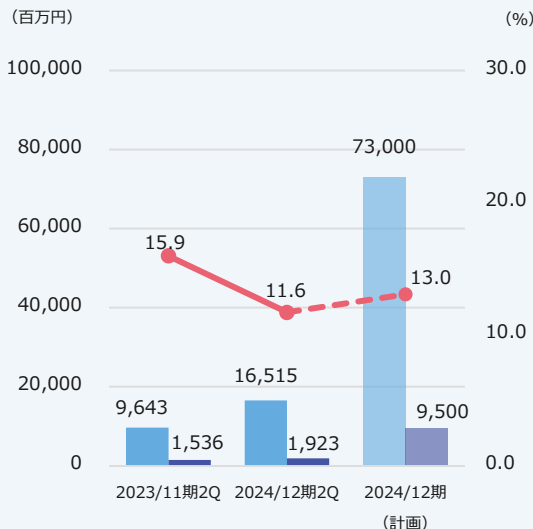
■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

不動産ソリューション事業



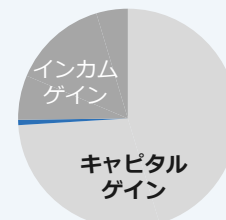
売上高構成比
28.7%

- 第2Q連結累計期間に計23件（約165億）の収益不動産を販売。
- 仕入れ活動の強化を図りつつ、金利や売買価格、キャップレート等の市場動向を注視し、厳選した投資先を選定。



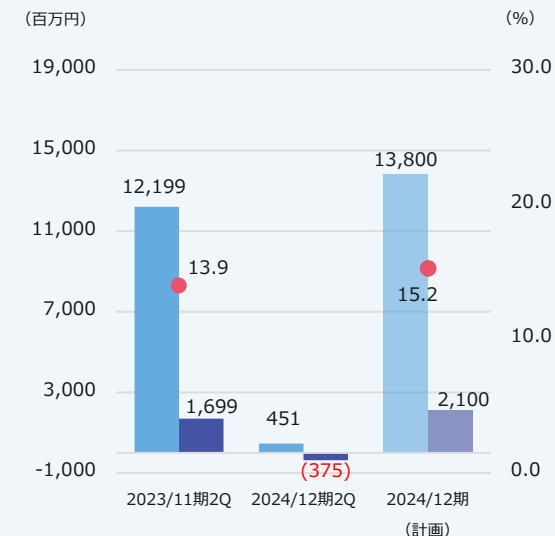
(注1) プロジェクト名称を「THE STARプロジェクト」から「THE OPUS ONEプロジェクト」に変更
(注2) 売上高構成比は外部顧客への売上高の金額にて算出

海外事業



売上高構成比
0.8%

- 「THE SAKURA プロジェクト」の販売は順調に進捗。2024年秋よりV10棟の販売住戸の引渡しを予定。順次売上に計上する予定。
- ベトナムにて分譲住宅事業の第2弾「THE OPUS ONE」プロジェクト（注1）に参画。2024年9月より販売を開始予定。



- 2024年12月期第2Qまでに、46件（269億円）の開発用地を取得。
今期の決済予定として、現時点で33件（約201億円）の開発用地を取得予定。通期計画において56.3%と進捗。
- 来期以降については、8件（約94億円）の開発用地を取得予定。

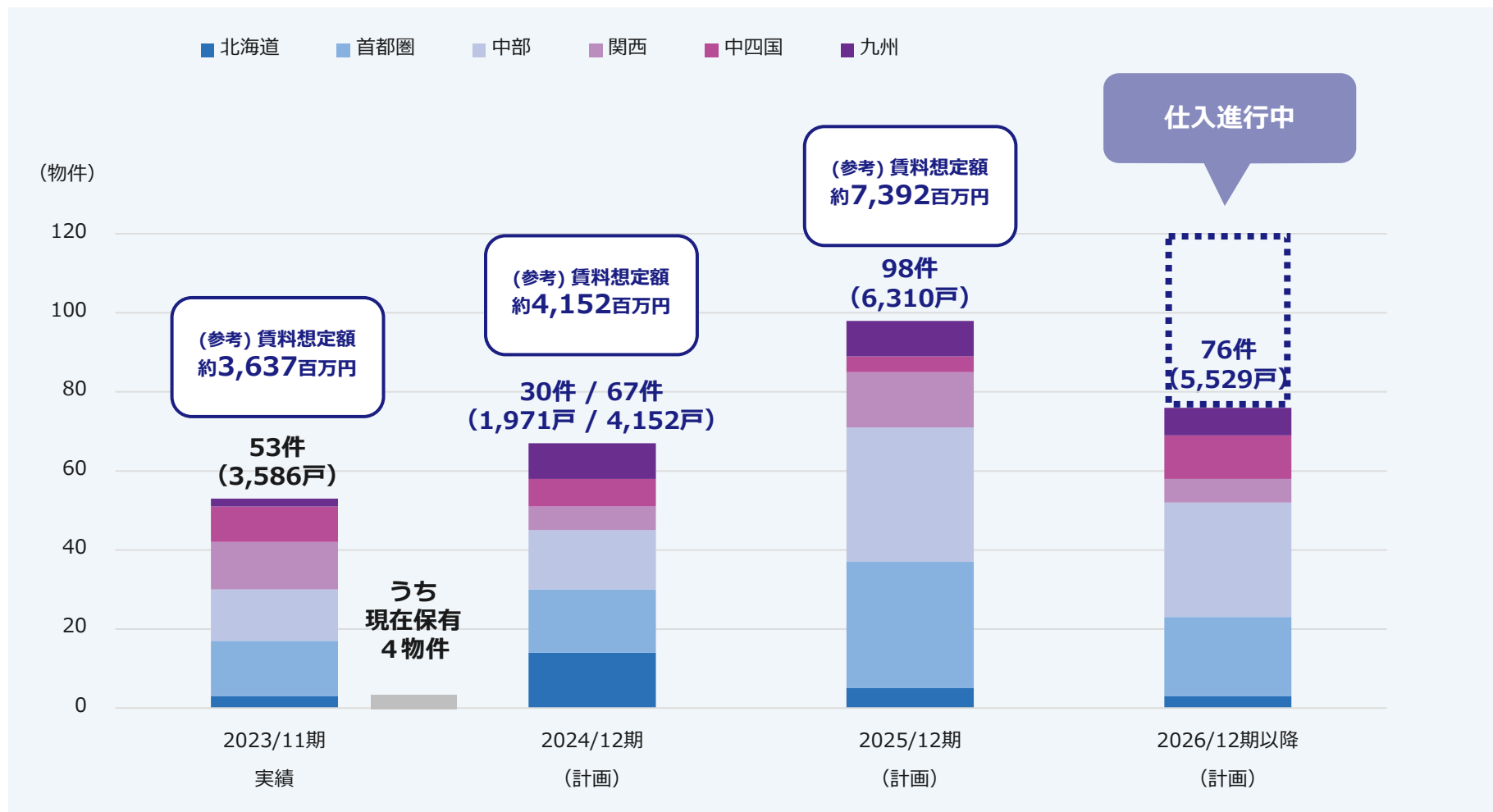
■ 開発用地 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2024/12期 2Q		2024/12期				2025/12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	
835億円	269億円	32.2%	201億円	835億円	470億円	56.3%	94億円

■ 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
2024/12期 2Q 取得実績	3件	17件	11件	4件	8件	3件	46件
今期決済予定	2件	11件	11件	1件	3件	5件	33件
合計	5件	28件	22件	5件	11件	8件	79件
2025/12期 以降決済予定	0件	2件	2件	2件	1件	1件	8件

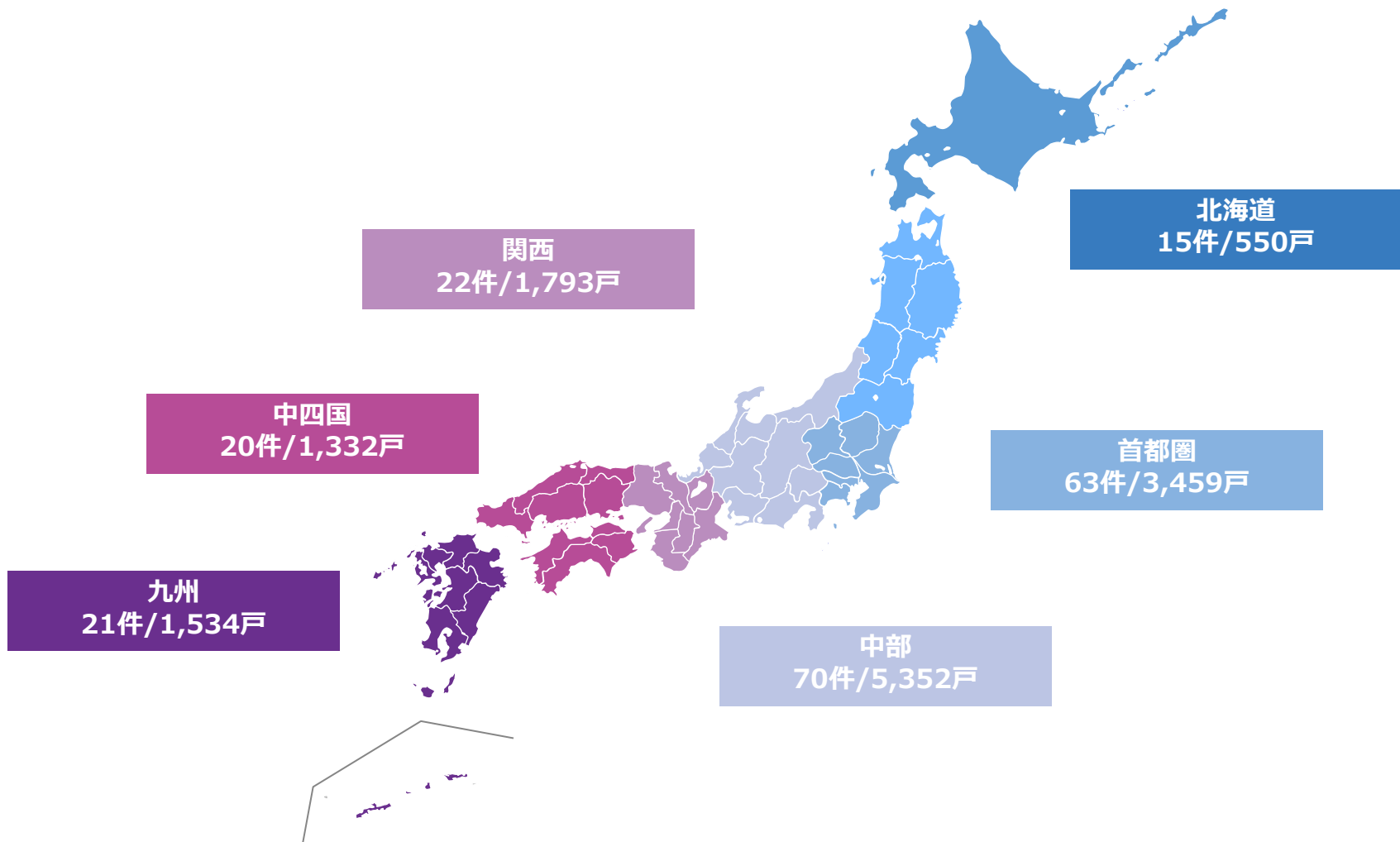
- 2024年12月期には、計67件（4,152戸）のレジデンスが竣工予定。うち、第2Qまでに30件（1,971戸）が竣工。
- 今後、全国各都市で**合計211件、約14,000戸**の開発を予定。引き続き、レジデンス開発を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画および実績の合計

(注2) 賃貸想定額は、保有物件およびプロジェクトの満室想定賃料額を基に算出

- 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15件（550戸）、首都圏で63件（3,459戸）、中部で70件（5,352戸）、関西で22件（1,793戸）、中四国で20件（1,332戸）、九州で21件（1,534戸）の計211件、約14,000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、今後も全国の拠点所在地を中心としたエリアにおいて開発を推進。

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	2024/12期	バンヤンツリー・東山 京都	京都市東山区	52	2024年 8月 開業
	2026/12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年秋 開業
	2027/12期	voco広島	広島市南区	301	2027年 開業
	未定	札幌市ホテルPJ	札幌市	-	-
計4棟				430	-
オフィス	2024/12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
	2025/12期	広島市中区オフィスPJ	広島市中区	-	2025年 竣工
	2026/12期	札幌市中央区オフィスPJ	札幌市中央区	-	2026年 竣工
		中村区則武1丁目オフィスビルPJ	名古屋市中村区	-	2026年 竣工
	未定	大阪市北区オフィスPJ	大阪市北区	-	-
計5棟				-	-



バンヤンツリー・東山 京都
外観 (イメージ)



シャングリ・ラ ホテル 京都二条城
外観 (イメージ)



voco広島
外観 (イメージ)



中村区則武1丁目オフィスビルPJ
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

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

- 2024年12月期第2Qでは、計42件（不動産開発事業：19件、ソリューション事業：23件）を販売。
- 第2Qに販売した物件は全て外部へ売却。通期計画の達成に向け、引き続き下期の物件販売を着実に進める。

■ 販売件数ベース（進捗率）

セグメント	通期計画	2024/12期 2Q	
		実績	進捗率
不動産開発事業	55件	19件	34.5%
（うち S-RESIDENCE）	(54件)	(18件)	33.3%
（うち 投資分譲）	-	-	-
（うち ホテルその他）	(1件)	(1件)	100.0%
不動産ソリューション事業	90件	23件	25.6%
合計	145件	42件	29.0%

2024/12期		
売却予定	実績+売却予定	進捗率
5件	24件	43.6%
(5件)	(23件)	42.6%
-	-	-
-	-	-
9件	32件	35.6%
14件	56件	38.6%

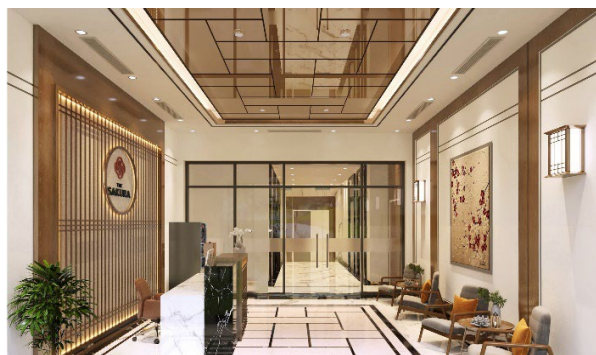
■ 販売件数ベース（地域別）

売却種別/エリア	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
不動産開発事業	1件	4件	3件	7件	3件	1件	19件
（うち S-RESIDENCE）	-	(4件)	(3件)	(7件)	(3件)	(1件)	(18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	3件	2件	9件	1件	2件	23件
合計	7件	7件	5件	16件	4件	3件	42件

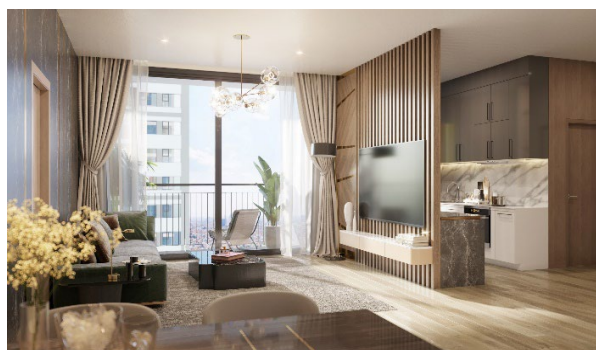


- V8棟、V9棟は完売。顧客への住戸引渡しについても完了間近。
- V10棟、V7棟ともに住宅は完売しており、ショップハウスは2024年9月より販売を開始予定。

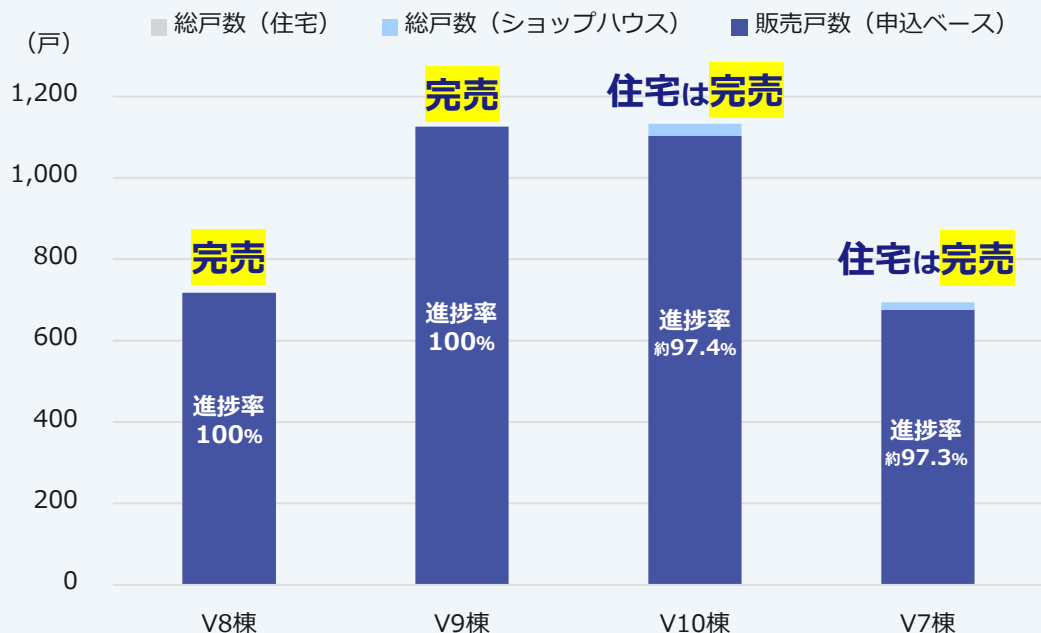
引渡し時期・販売状況について（2024年7月16日時点）



エントランス（イメージ）



住戸リビング（イメージ）



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	1,126 戸 ／1,126戸中	1,103 戸 ／1,133戸中	675 戸 ／694戸中

(注) グラフ上の進捗率は申込みベースにて算出

■ THE OPUS ONEプロジェクト

ホーチミン市内北部のGrand Parkにおいて、住宅だけでなく、学校や病院、スーパーマーケット、ショッピングモール、オフィスビル、広大な公園なども併設する272haの大規模開発エリア内でのプロジェクト。当社グループはエリア内における4棟（住宅1,952戸、ショップ56戸）に参画。住環境や眺望が良い区画で、ラグジュアリー仕様の住宅開発を進める。

THE OPUS ONEプロジェクト



〈イメージパース〉

引渡し時期・販売予定について（2024年7月16日時点）

■ 総戸数：住宅1,952戸、ショップ56戸

棟No.	1	2	3	4
引渡し時期 (予定)	2026年2月	2026年2月	2026年2月	2026年2月
販売開始 (予定)	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2025年4月
住宅/ショップ (戸数)	449戸/13戸	419戸/13戸	542戸/14戸	542戸/16戸

【当社グループにて取り組み中の海外事業】

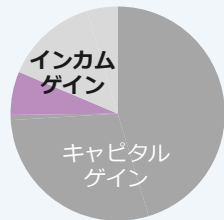
■ オーストラリア・シドニー「Bronte Collection プロジェクト」

シドニーから車で約15分の人気エリアにあるブロンテ地区に、全戸オーシャンビューの高級レジデンス9棟の建築を予定。パートナー企業はPallas Group Pty. Limited（パラス・グループ）。2024年3月着工、2025年9月竣工予定。

■ インドネシア・ジャカルタ「The Peninsula プロジェクト」

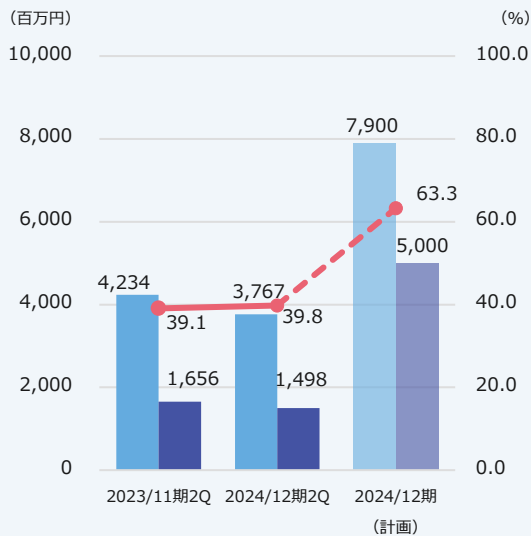
インドネシアのデベロッパーVasantaグループのPT PakuanTBK社とパートナーシップを提携。ジャカルタ首都特別州に隣接するデポック市に展開されるプロジェクト。高級低層住宅26棟910戸の住宅開発に参画。

不動産賃貸事業

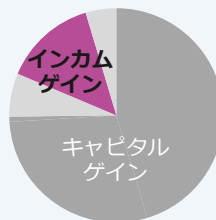


売上高構成比
6.5%

- 前期第4四半期および今期の物件販売により前年同期比で減収減益。
- 更なる収益不動産の取得と、保有物件の賃料および共益費の増額を適宜行い、安定的な収益拡大を図る。

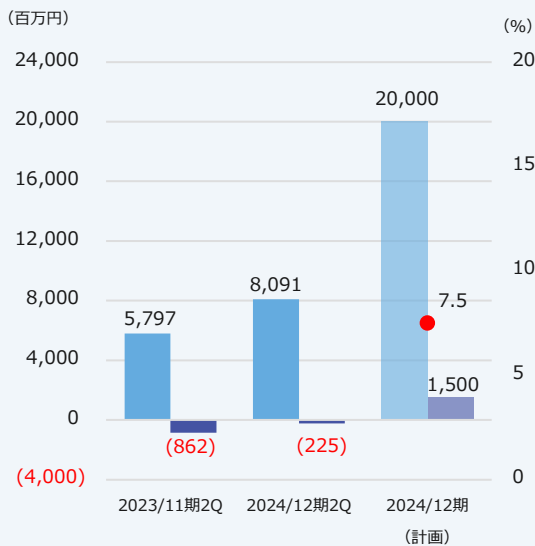


ホテル賃貸・運営事業

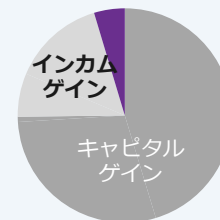


売上高構成比
14.0%

- 売上高は前年同期比から増加となるも、営業利益は新規開業ホテルの費用増加等により減少。
- 訪日外国人観光客の増加にともない、稼働率と客室単価はコロナ前水準に達し、順調に回復。

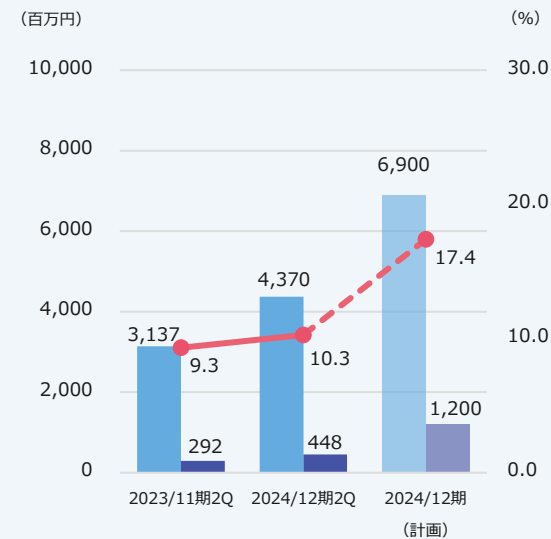


不動産管理事業



売上高構成比
4.6%

- AUM（運用資産残高）および管理戸数は右肩上がり成長を継続、前年同期比で増収増益。
- 事業規模拡大に伴う経費増の影響を想定し、2024年12月期については増収減益を予想。



■ 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

- 2024年12月期第2Qまでに、全国の主要都市において19件（約179億円）の収益不動産を取得。また、今期中に9件（約62億円）の収益不動産を取得予定。
- 収益不動産よりも土地の取得に注力しているが、来期以降には17物件（約147億円）の収益不動産を取得予定。

■収益不動産 取得金額ベース

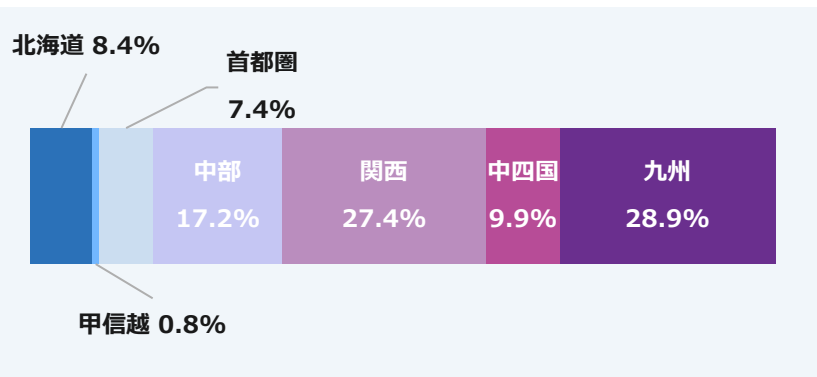
2024/12期 2Q	2024/12期		来期以降
実績	決済予定	実績+決済予定	決済予定
179億円	62億円	241億円	147億円

■収益不動産 取得件数ベース（地域別）

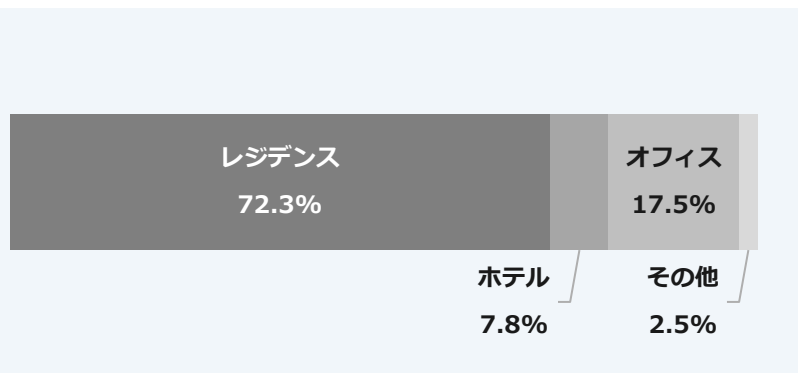
	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
2024/12期 2Q 取得実績	5件	2件	3件	3件	-	6件	19件
今期決済予定	2件	2件	-	4件	1件	-	9件
合計	7件	4件	3件	7件	1件	6件	28件
2025/12期以降 決済予定	2件	4件	-	5件	-	6件	17件

- 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158物件（簿価合計で約1,346億円）を保有。うち、レジデンスの稼働率は約95%と順調に推移。
- 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）^(注1)

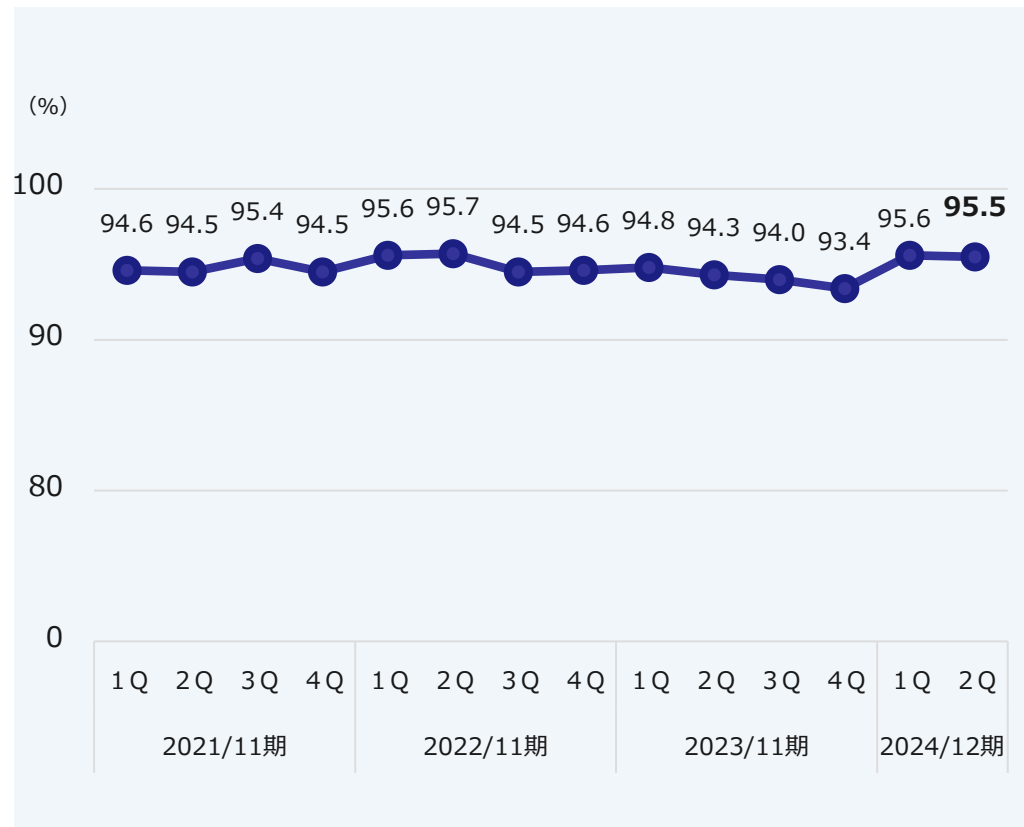


■保有資産の割合（資産種別）^(注1)



(注1) 2024年5月末日現在。サムティグループが連結で保有する販売用不動産および固定資産の簿価を基に集計

■レジデンスの稼働率推移^(注2)



(注2) 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



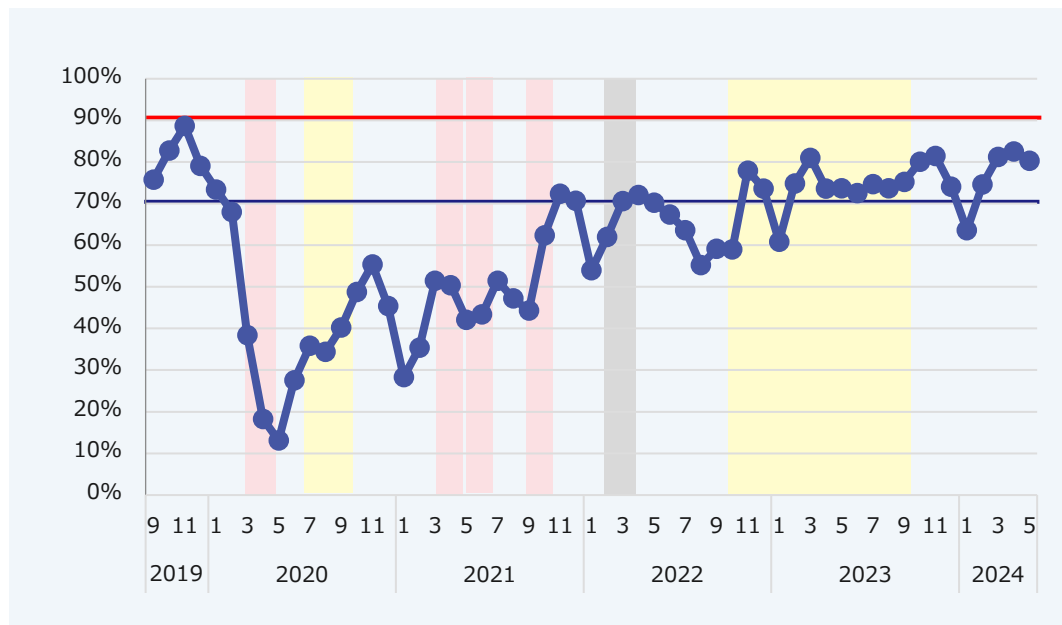
- 今後、更に4件のホテル開発を予定しており、当社グループ参画ホテルは順調に増加。
- 平均稼働率については堅調に推移。国内の旅行需要は横ばい傾向。訪日外国人観光客の増加を追い風に、更なる稼働率・客室単価の上昇を見込む。

■ 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	
	エスペリアイン日本橋箱崎	114	開発・運営	
	メルキュール東京羽田エアポート	363	開発	
	ホテルサンシャイン宇都宮	160	運営	
中部	イビススタイルズ名古屋	284	開発	
	メルキュール飛騨高山	161	開発	
関西	ホテル金沢	163	保有・運営	
	エスペリアイン大阪本町	125	開発・運営	
	アロフト大阪堂島	305	保有	
	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	
	オークウッドホテル京都御池	120	開発・保有	
	GOZAN	21	保有	
	シックスセンス 京都	81	開発・保有	
	天橋立ホテル（オーベルジュ含む）	86	保有	
	ホテル ザ・パヴォーネ ^(注2) (ネスタリゾート神戸)	109	保有・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	23ホテル	3,549室		

平均稼働率の推移 ^(注1)

GoTo キャンペーン・全国旅行支援
緊急事態宣言 (東京都)
まん延防止等重点措置 (東京都)



(注1) 各ホテルの毎月末時点の平均稼働率と客室数を基に、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

(注2) 2024年8月1日付けで名称を「ホテル ザ・パヴォーネ」より「ホテル ザ・ネスタ&スパ」に変更予定

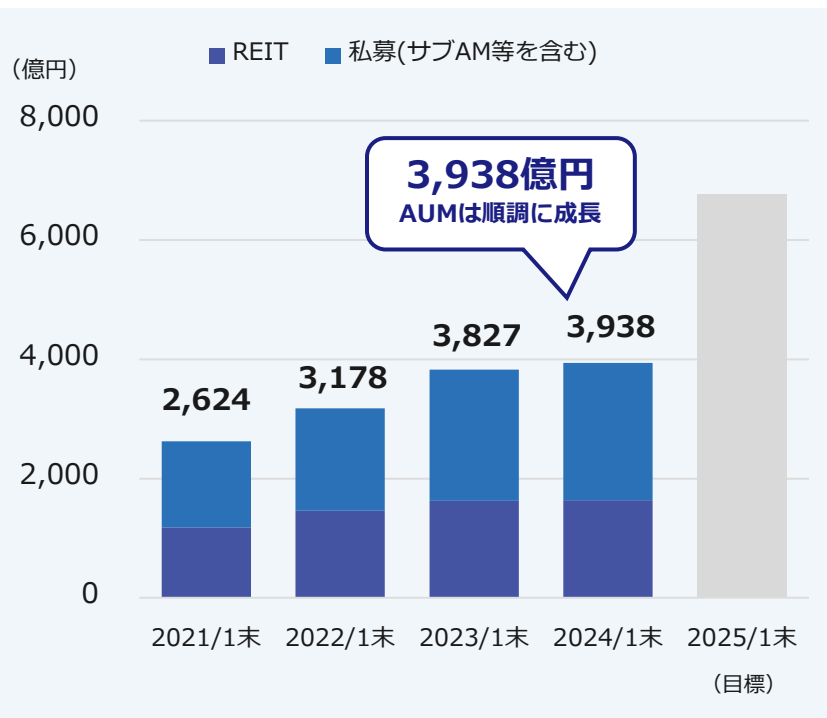


- AUMは2024年1月末時点で3,900億円台に到達。
- 今後も受託資産の増加やホテルREIT組成により、AUMは拡大の見通し。サムティ株式会社はサムティ・レジデンシャル投資法人のスポンサーとして引き続き、物件供給を継続。

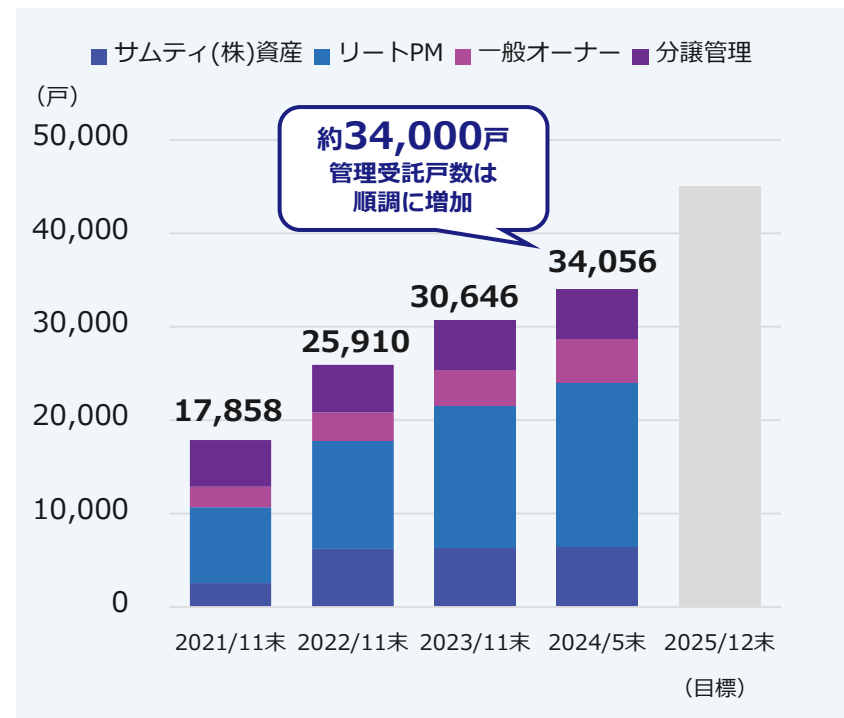


- PMの管理受託戸数は34,000戸台に到達し、順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、サムティ株式会社での開発物件が今期以降に14,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

AUM（運用資産残高）の推移



管理受託戸数の推移



中期経営計画
「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」
進捗状況について



- 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。
- 2025/12期末に自己資本比率30%を維持したうえで、売上高・営業利益ベースで、策定時の約2倍の水準を目指す。

基本方針

1 「開発して保有する」ビジネスへの転換

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

各種KPIの目標値

	2020/11期 実績 (策定時)	2021/11期 実績	2022/11期 実績	2023/11期 実績	2024/12期 計画	2025/12期 数値目標	
売上高 (うち、賃貸収入等)	1,011億円 (121億円)	904億円 (138億円)	1,284億円 (188億円)	1,986億円 (258億円)	2,300億円 (348億円)	2,200億円 (450億円)	水準
営業利益	173億円	94億円	140億円	195億円	300億円	350億円	以上
ROE	14.3%	11.6%	11.1%	10.0%	-	15.0%	水準
ROA	7.4%	3.2%	3.7%	4.7%	-	7.0%	水準
自己資本比率	30.7%	27.0%	23.9%	25.5%	-	30.0%	以上

(注1) ROA=営業利益÷総資産(期首・期末平均)

(注2) 売上高に占める賃貸収入等の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

2024年12月期第2Q時点において進捗率102.4%と 投資計画の目標を達成

- 「サムティ強靱化計画（アフターコロナ版）」にて5年間（2021～2025年）の総投資額約7,500億円を計画。
収益不動産の取得および海外事業については未達であるものの、全体進捗において計画を達成。
- 2024年12月期第2Q時点での投資額累計は**7,676億円（前期末+1,093億円）**、**進捗率102.4%**。

■テーマ別の目標額と進捗率

レジデンス開発

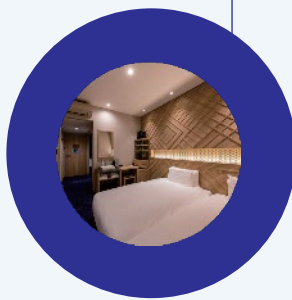
進捗状況 **3,970**億円
132.4% **達成✓**



目標額 **3,000**億円

ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,281**億円
106.8% **達成✓**



目標額 **1,200**億円

収益不動産の取得

進捗状況 **1,687**億円
67.5%



目標額 **2,500**億円

海外事業

進捗状況 **737**億円
92.2%

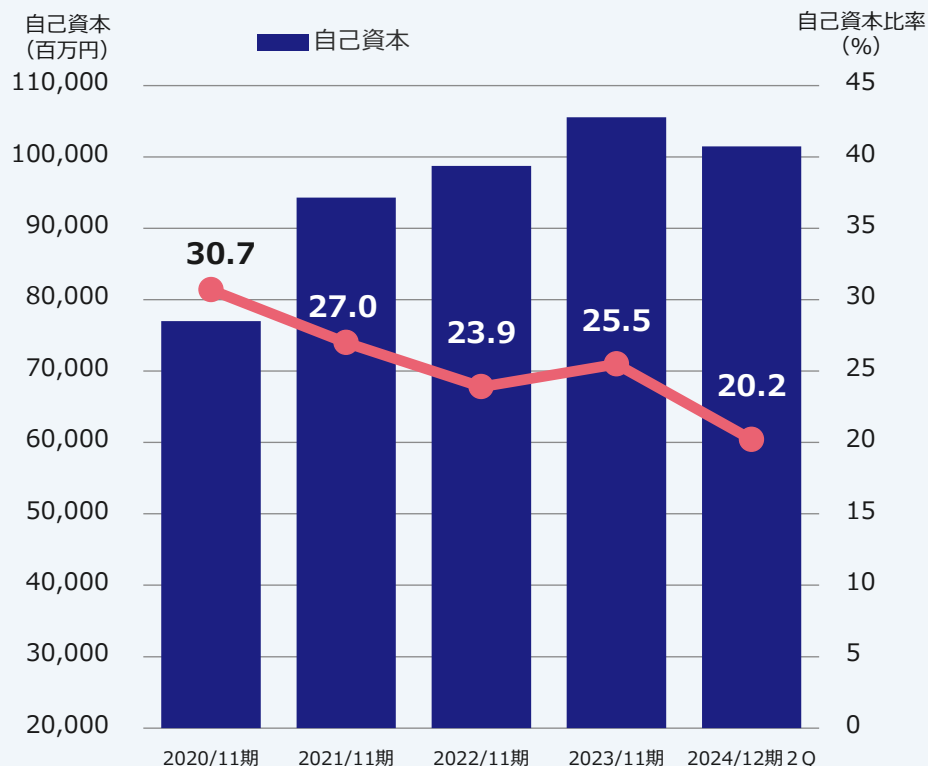


目標額 **800**億円

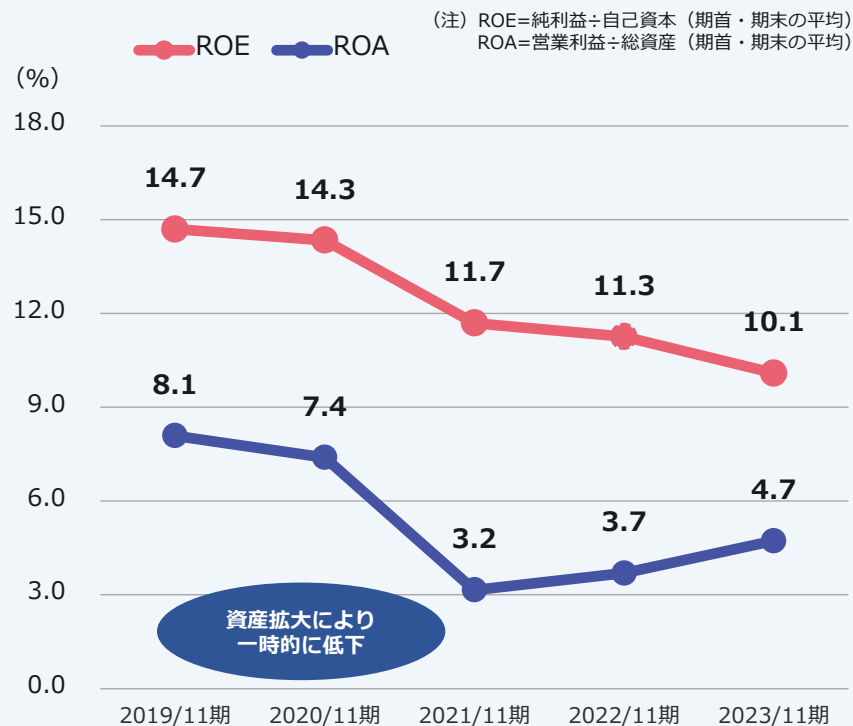
（注）2020年12月以降に契約・決済を実施した案件および決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- 物件取得が順調に進み有利子負債増加、自己資本比率は下降傾向となった。
- ROAは2022年11月期に続き上昇。中期経営計画の目標水準を意識しながら、引き続きROA・ROEの向上を目指す。

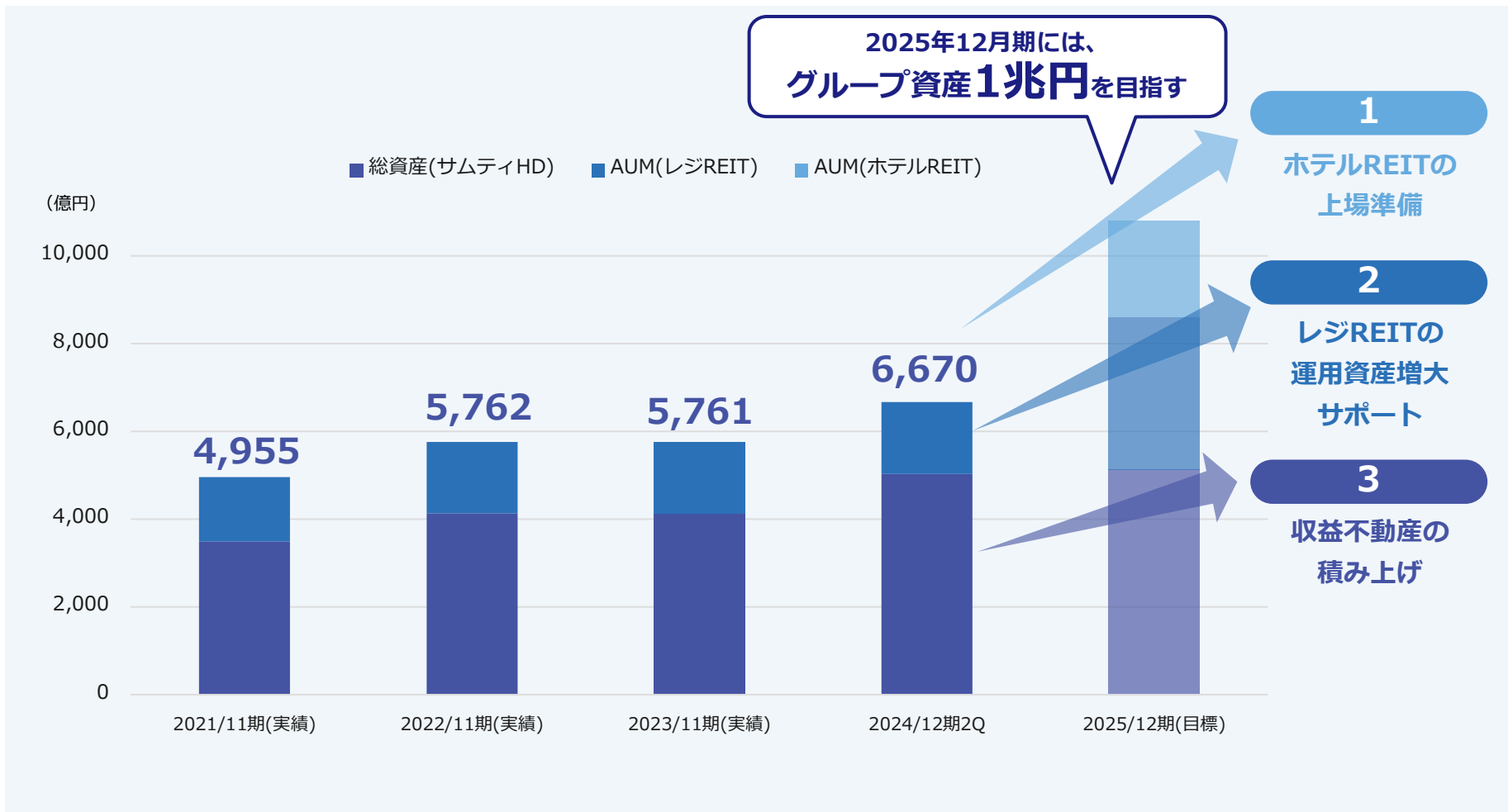
自己資本・自己資本比率の推移



ROE・ROAの推移



- 2024年12月期第2Qのグループ資産は6,670億円と前期末+909億円となった。
- 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

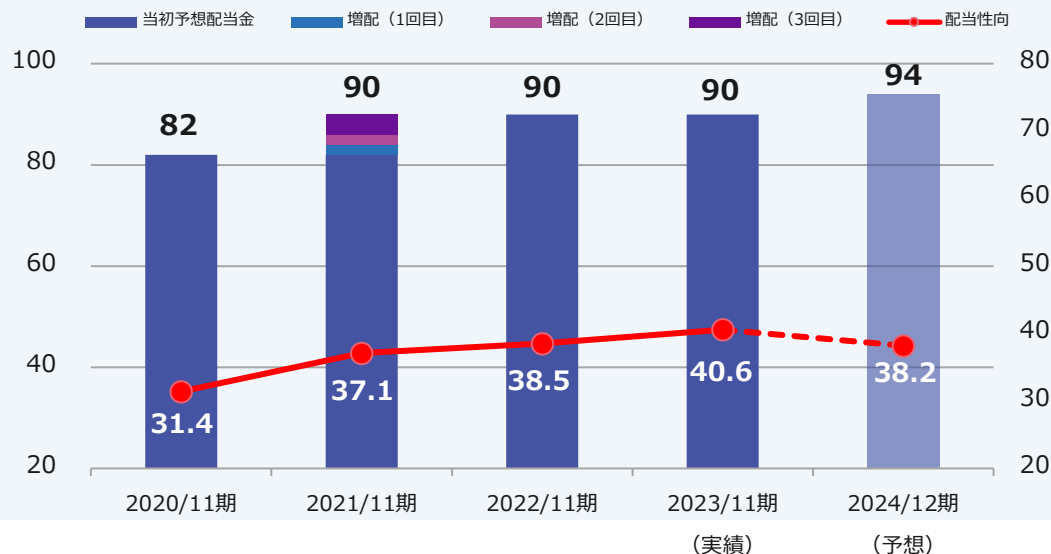
配当・株主還元・株式の状況について



■ 配当推移

2023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。

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、
2024年12月期は配当予想を、
年間配当94円 (中間43円、期末51円) とし、
増配予定。



■ その他 株主還元

1. 株主優待

毎年、期末時点の株主名簿に記載の株主様を対象に、
当社グループが参画する全国各地の22ホテルに無料で宿泊できる
株主優待をお届け。

※決算期の変更に伴い、2024年12月期以降は、
毎年12月末時点の株主名簿記載の株主様が対象。

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。

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	51,216,661株
株主数	普通株式	48,552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	17,828,612	34.81%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,449,700	6.73%
個人	1,376,572	2.68%
楽天証券株式会社	1,272,000	2.48%
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	2.44%
有限会社剛ビル	1,220,000	2.38%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,063,900	2.07%
個人	855,400	1.67%
個人	504,524	0.98%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	429,685	0.83%
合 計	29,250,393	57.11%

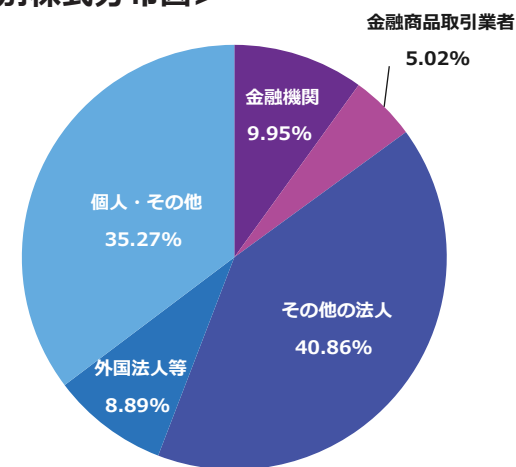
（注1）持株比率は自己株式を控除して計算し、小数点第3位を切捨て

所有者別株式分布

所有者	株式数	株主数	比率
金融機関	5,097,450	25名	9.95%
金融商品取引業者	2,568,738	26名	5.02%
その他の法人	20,929,555	374名	40.86%
外国法人等	4,554,276	236名	8.89%
個人・その他	18,066,592	47,890名	35.27%
自己株式	50	1名	0.00%
合 計	51,216,661	48,552名	100%

（注2）比率は小数点第3位を四捨五入し、合計欄において調整

<所有者別株式分布図>



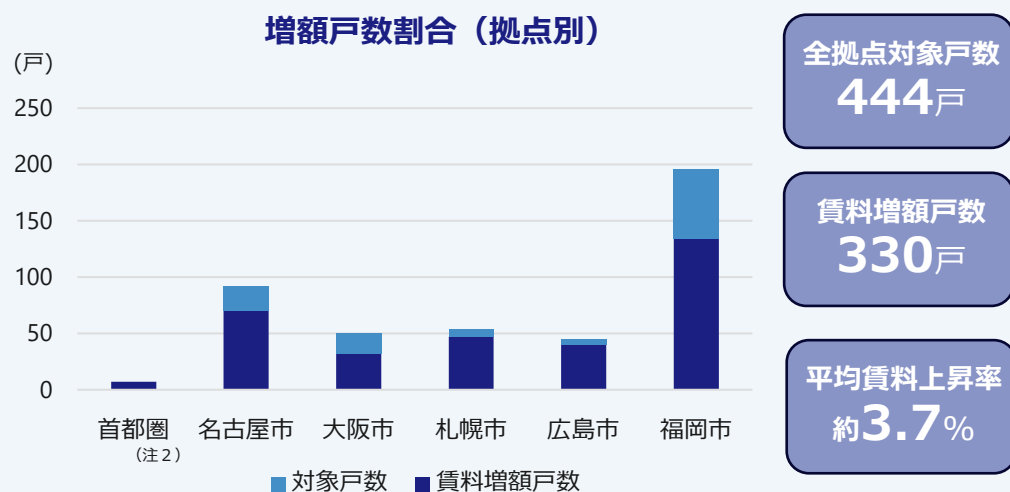
2024年12月期 第2四半期

トピックス・サステナビリティに関する取り組み

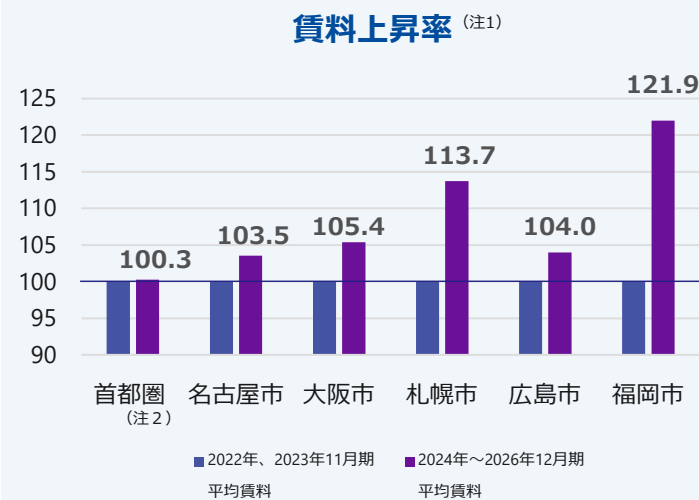


- 2024年12月期第2Qにおける当社グループが保有する賃貸マンションにおいて、昨今のインフレに対応した賃料増額施策を実施。2023年12月～2024年5月までに、入居者の入れ替わりがあった対象戸数444戸に対して、330戸（約74.3%）の住戸で平均して約**3.7%**の増額を実現。
- 開発物件における新築時の募集賃料についても、2022年、2023年11月期平均と比較し2024年～2026年12月期竣工物件の募集賃料は更なるインフレを勘案し上昇を見込む。保有物件、開発物件ともに賃料の増額を推進。

【保有物件】賃料の増額（共益費含む）



【開発物件】新築時の募集賃料増額



【保有物件】タイプ別賃料上昇率（共益費含む）

タイプ別	首都圏（注2）	名古屋市	大阪市	札幌市	広島市	福岡市	全体
シングル	1.6%	4.7%	1.2%	-	2.8%	2.4%	3.0%
コンパクト	2.6%	2.8%	8.1%	3.0%	3.6%	4.4%	4.2%
ファミリー	-	3.0%	-	3.4%	-	3.4%	3.3%
上昇率	1.7%	3.9%	4.3%	2.9%	3.3%	3.8%	3.7%

（注1）2022年、2023年11月期に当社グループが開発した物件の賃料（新築時）を100として算出

（注2）首都圏は一部三県（東京・埼玉・千葉・神奈川）にて集計

- SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD.（以下「SAI」）が、インドネシア・ジャカルタにおける初の取り組みとして、インドネシアの大手デベロッパーであるVasanta Group最大の「PT Sirius Surya Sentosa」の子会社「PT Pakuan TBK」と新たなパートナーシップを締結。高級低層住宅共同開発事業「The Peninsula」に参画。

本プロジェクトの概要

- プロジェクト名：The Peninsula
- 所在地：Jl. Raya Bojongsari No.53, Bojongsari
Lama, Kec. Bojongsari, Kota Depok,
Jawa Barat 16517
- 棟：26棟
- 戸数：910戸
- 共同デベロッパー：PT Pakuan TBK
(Vasanta Group)
- 着工（予定）：2025年10月
- 投資期間：5年



※左側：SAI 取締役社長 川本

〈 調印式の様子 〉



〈 完成イメージ（パース） 〉

ジャカルタ中心部につながる高速道路から車でわずか12分、計102ヘクタールの敷地内に高級感溢れる低層アパートメント26棟（910戸）の開発を予定。サワンガン湖に囲まれた静かで自然豊かな環境と、近隣の様々な飲食店やショッピングが楽しめる快適な住環境。多彩な施設を備えることから注目度の高いプロジェクト。

当社グループの海外事業の強化を図り、引き続きインドネシアを含む
アジア地域において新たな事業を模索。

- 株式会社ネスタリゾート神戸は2024年7月12日に兵庫県三木市と相互連携と協働による活動推進を目的として包括連携協定を締結。三木市への誘客、スポーツを通じた地域活性化等で連携し、地域のニーズに迅速かつ適切に対応し、地方創生に資する同市の魅力向上や情報発信を行う。
- テーマパーク「ネスタリゾート神戸」内に所在する「ホテル ザ・パヴォーネ」の名称を2024年8月1日（木）に「ホテル ザ・ネスタ&スパ」に変更しリブランドオープン。
- アフターコロナにおける消費行動は「コト・体験」にシフト。体験型のレジャー消費の成長を見込み、誘客を図る。



〈ホテル外観〉



〈エントランス イメージ〉



〈客室〉



〈ネイチャールーム〉

新名称：ホテル ザ・ネスタ&スパ

- 旧名称：ホテル ザ・パヴォーネ
- 客室：全109室（ネイチャールーム104室/ファミリールーム5室）
- 施設：天然温泉 瑞穂の湯、宴会場等
- レストラン：イタリア料理「Trattoria SOGNI di SOGNI」等



NESTA RESORT
KOBE

ネスタリゾート神戸とは？

様々なアクティビティが楽しめる大自然の冒険テーマパーク。パーク内では季節限定イベントの開催や、手ぶらで楽しめるバーベキューエリア、天然温泉、プール、グランピング施設などもあり、大人から子供まで1日中楽しめる、多彩なプログラムや施設を用意。

※詳細は公式サイトURL：<https://nesta.co.jp/>

公式WEBサイト▶



**地方自治体との連携およびテーマパーク事業の強化を図り、
国内観光産業や地域の特性を生かした魅力づくり、雇用を通じた地域社会の発展に寄与。**

- サムティくんが登場する当社テレビCM第5弾の放映を5月より開始。サムティくんとイモトさんならではのアイデアで問題を解決し、当社スローガンである“不動産を、超えてゆけ。”をイメージしたCM。
- 1つのりんごを森の動物たちと分け合うことで思いやりの大切さを、りんごの種を植え・育てることで、持続可能な社会の実現を目指す当社の姿勢を表現。

CM放映・放送番組一覧 ※番組休止や放送時間変更の可能性あり。

<テレビ>

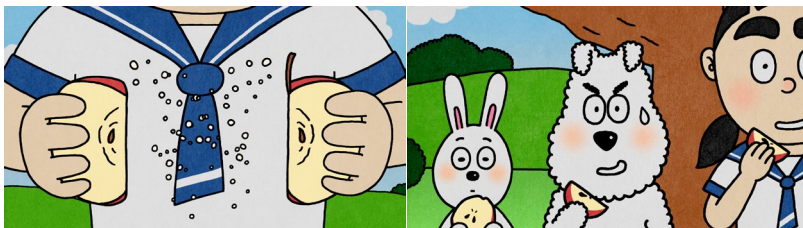
- ・ BSフジ「**プライムニュース**」
(毎週月～金曜日20時00分～21時55分)
- ・ テレビ東京系列6局ネット/ BSテレ東
「**Newsモーニングサテライト**」
(毎週月～金曜日5時45分～7時05分)



<ラジオ>

- ・ RCC中国放送「**RCCカープナイター**」
(毎週水曜日17時57分～21時00分 ※カープ戦は試合終了まで)
- ・ ニッポン放送「**オールナイトニッポン**」
(毎週木曜日25時00分～27時00分)

■ 第5弾CM「分ければしあわせ増える篇」



サムティくんの壁紙配布中！

CM第1弾～第5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



テレビ・ラジオ両方へのCM出稿を継続することにより、幅広い層へ企業認知度の向上を図り、当社の営業活動やリクルーティングに寄与。

昨年に続き、今夏もオリックス・バファローズの夏の恒例企画「Bs 夏の陣 2024 supported by SAMTY」のメインスポンサーに就任。当社グループの創業地である大阪から、夢に向かって頑張る選手の皆さまを応援。

当社グループは、2012年より球場広告スポンサーとして京セラドーム大阪の外野フェンスに広告を掲出し、また2022年シーズンからは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。

今年も8月2日（金）～8月18日（日）に開催されるホーム公式戦12試合において、夏の陣のメインスポンサーとして、ファンの皆さまとともに同球団をサポート。

夏の陣キャッチコピー・ロゴ

“ 威風堂々と ”

揺るぎない自信

凌駕する威厳

さらに輝く偉業へ

THE GORGEOUS



©ORIX Buffaloes



©ORIX Buffaloes

サムティグループは今後も、スポンサー活動やイベントへの協賛等を通じて、チームや選手の皆さまの活躍と夢の実現を応援するとともに、日本全国の地域経済の発展に貢献。

- 2024年12月期第2四半期において、サムティ株式会社が開発中の「S-RESIDENCE」**合計24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53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。

■ 2024年12月期第2四半期 BELS認証取得物件（24物件中3物件抜粋）

① S-RESIDENCE川口飯塚



この住棟のエネルギー消費量 **20%**削減
2024年3月28日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 所在：埼玉県川口市幸町
- 階数/戸数：7階/61戸
- 竣工時期：2024年9月

② 豊田市日之出町2丁目PJ



この住棟のエネルギー消費量 **22%**削減
2024年4月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 所在：愛知県豊田市日之出町
- 階数/戸数：14階/65戸
- 竣工時期：2025年9月

③ 堺市堺区出島海岸通一丁目PJ



この住棟のエネルギー消費量 **26%**削減
2024年5月1日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

- 所在：大阪府堺市堺区
- 階数/戸数：14階/104戸
- 竣工時期：2025年8月



※PJと記載のあるものは全て仮称です。



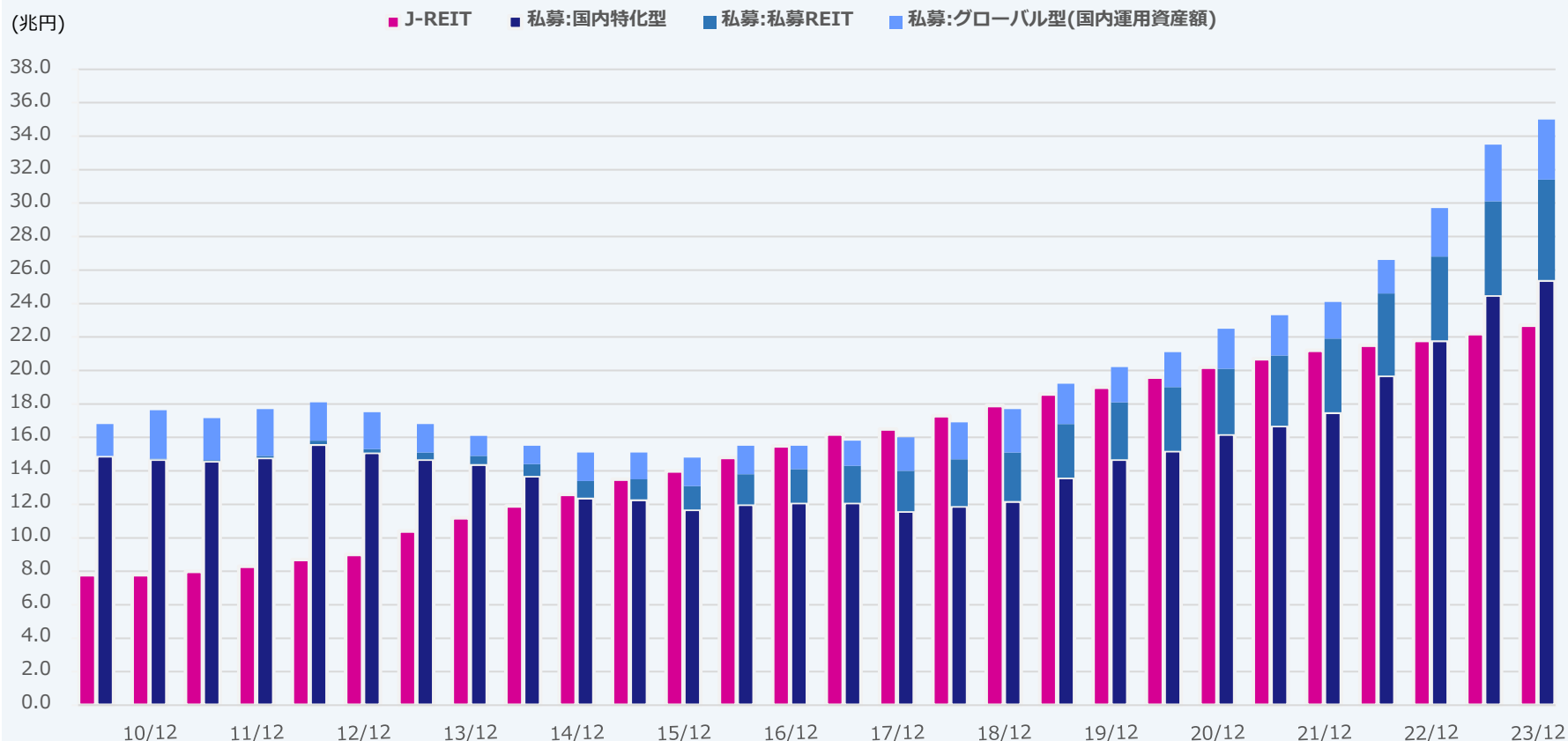
経済性や収益性のみならず、エネルギーや資源等にも配慮した物件を開発・供給することで、中長期の視点から持続的な企業価値向上に資する取り組みを実施。

APPENDIX



- J-REITおよび不動産私募ファンドの運用資産の推計額は、2024年3月公表の調査においても過去最高を更新。
- J-REIT市場の規模はゆるやかに拡大。欧米の不動産市場の不振を受けて海外投資家に国内不動産を売却する動きがみられたこと等が、規模拡大の重荷になったと推察。

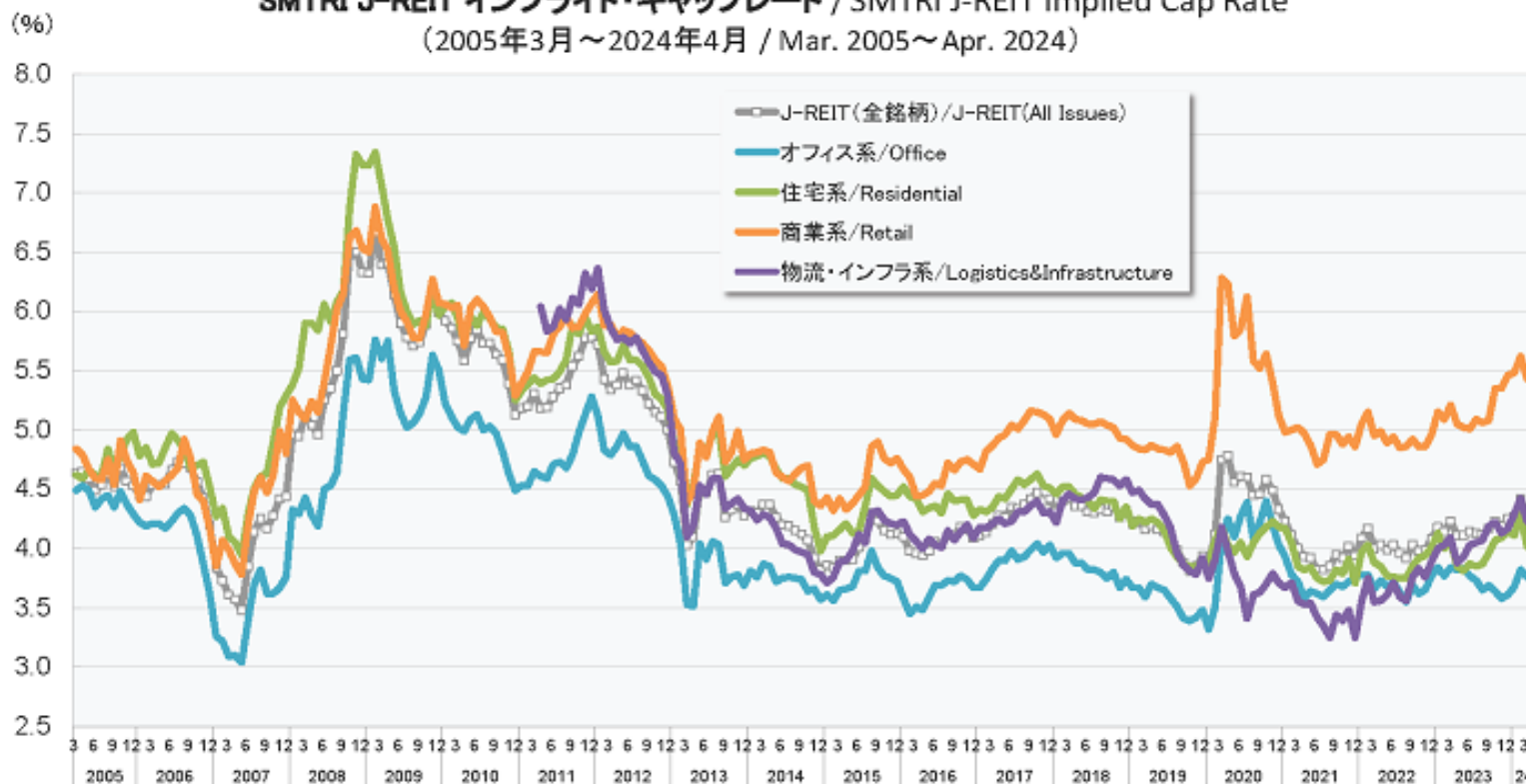
J-REITと私募ファンドの市場規模推移



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 - 2024年3月15日公表分のデータを基に当社作成

- 2024年6月公表の調査において、インプライド・キャップレートはオフィス系を除き、全セグメントにおいてやや低下しており、総じて低位で推移。引き続き実勢価格は上昇トレンド。

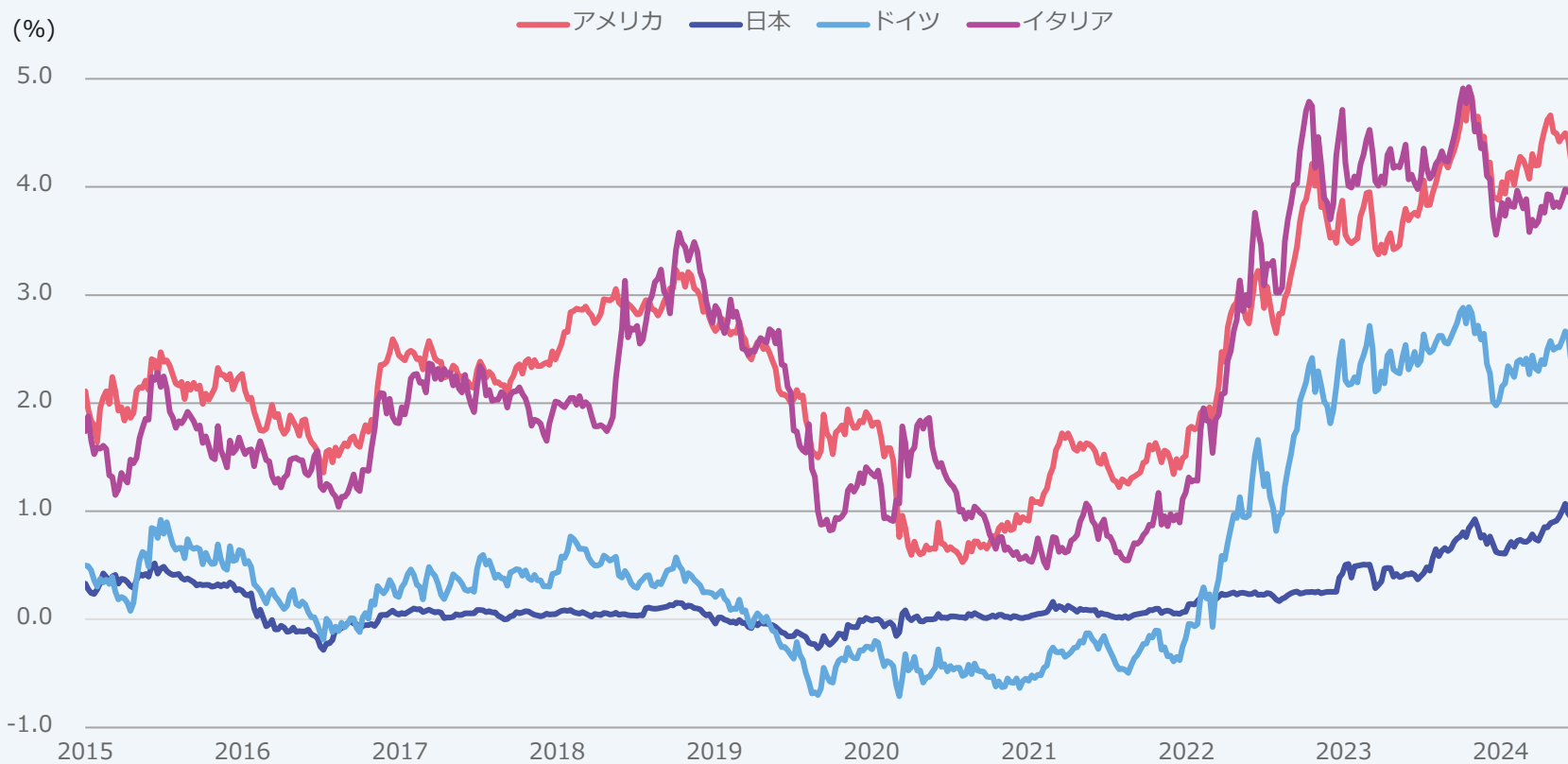
SMTRI J-REIT インプライド・キャップレート / SMTRI J-REIT Implied Cap Rate
(2005年3月～2024年4月 / Mar. 2005～Apr. 2024)



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一時インフレの鈍化を受け、低下傾向にあったものの、再び上昇傾向に変化。
- 日本の長期金利については日銀による金融政策の正常化の影響から上昇傾向。日米における金利差は更に縮小。

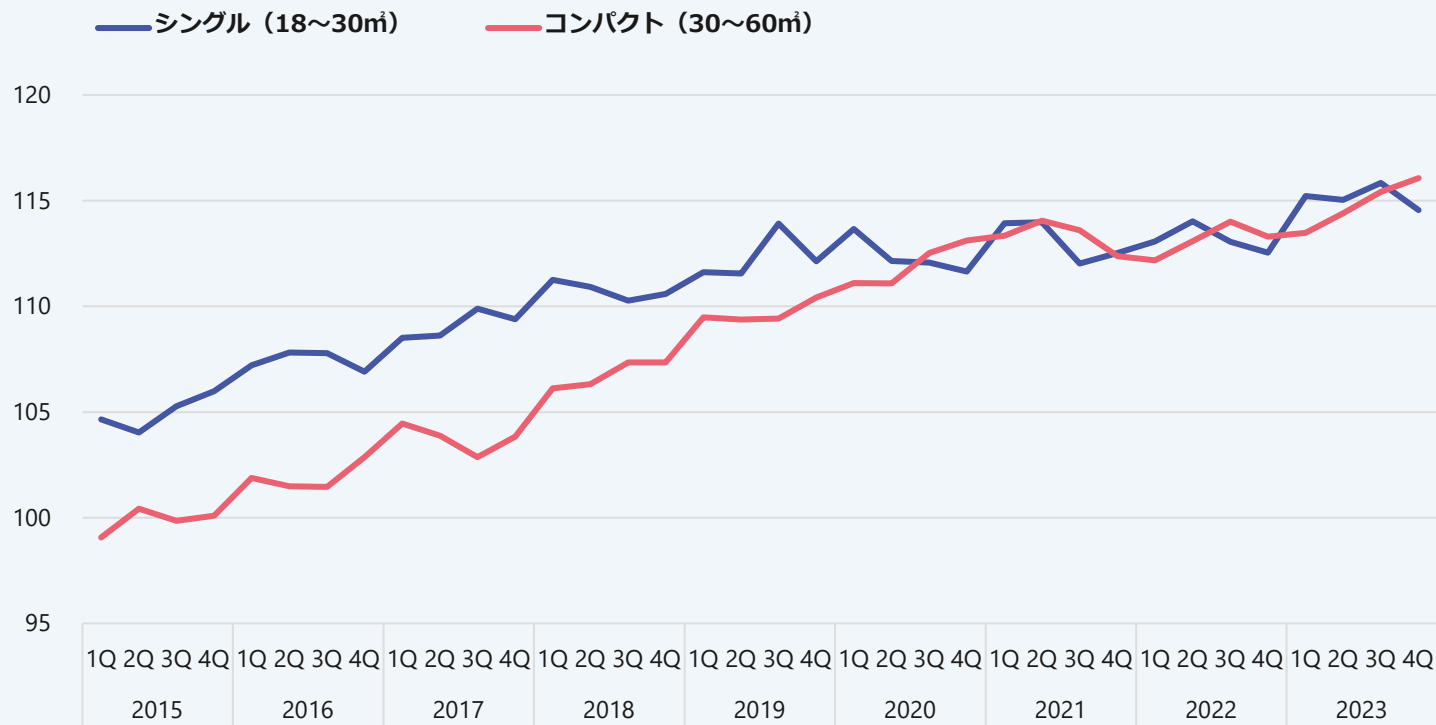
各国の長期金利の推移



出所：Bloombergのデータを基に当社作成

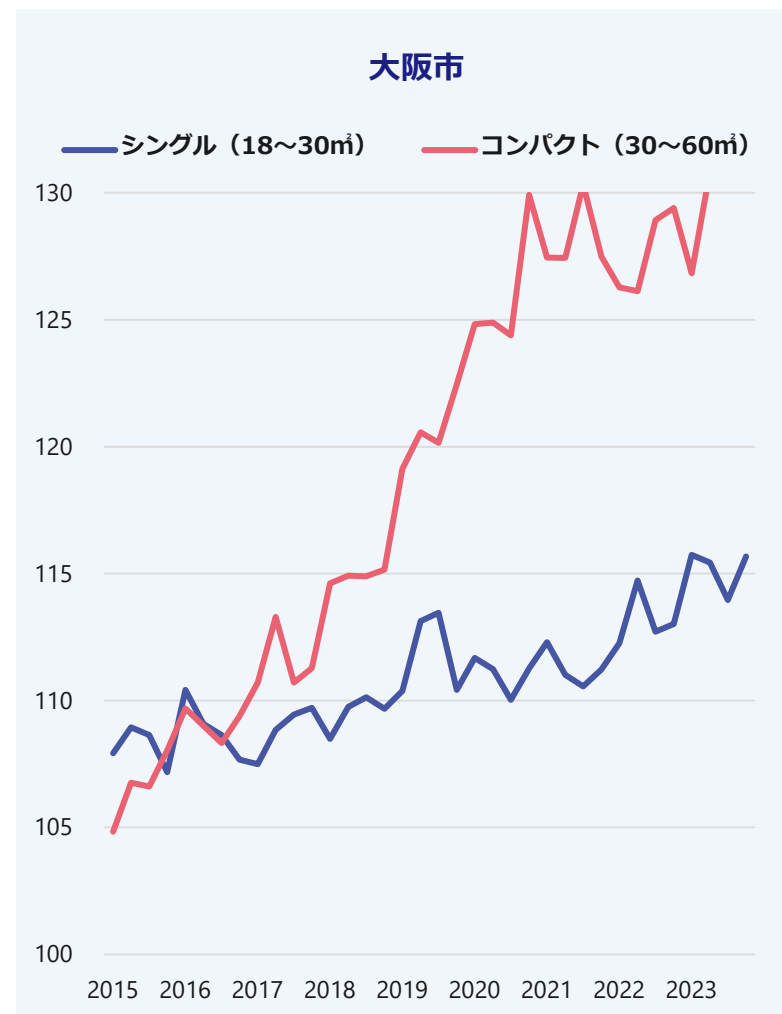
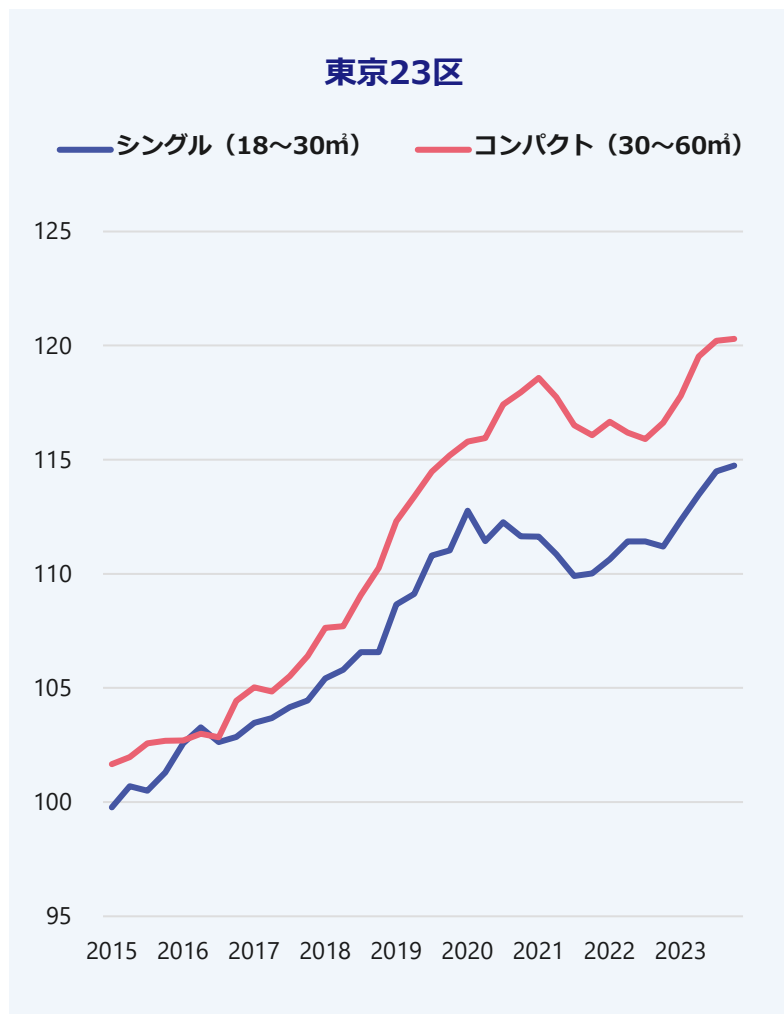
- 都市部のレジデンスの賃料は、調査開始時の2009年より約15ポイント上昇。シングルタイプは落ち着きをみせ、コンパクトタイプはゆるやかな伸びが続いている。
- 統計では、東京（23区）、大阪市、福岡市については上昇傾向。その他の地域においては一時回復したものの、下落または横ばいの様相。引き続き、全国主要都市のマンション賃料は堅調に推移するものと予想。

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 - 2024年3月21日公表分のデータを基に当社作成

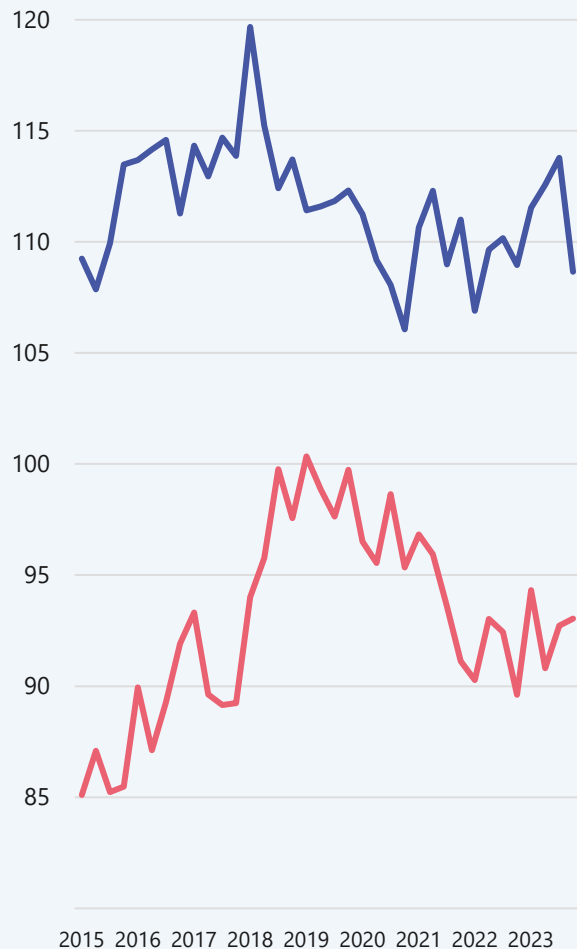
※5大都市/東京（23区）・大阪市・名古屋市・札幌市・福岡市（1Q：1~3月、2Q：4~6月、3Q：7~9月、4Q：10~12月）



(注) 2009.1Q=100

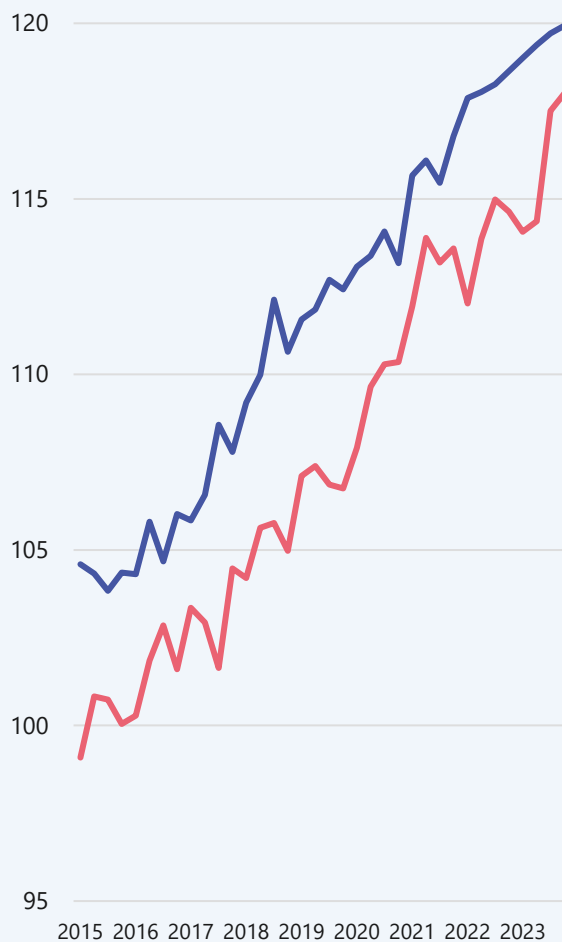
名古屋市

— シングル (18~30㎡)
— コンパクト (30~60㎡)



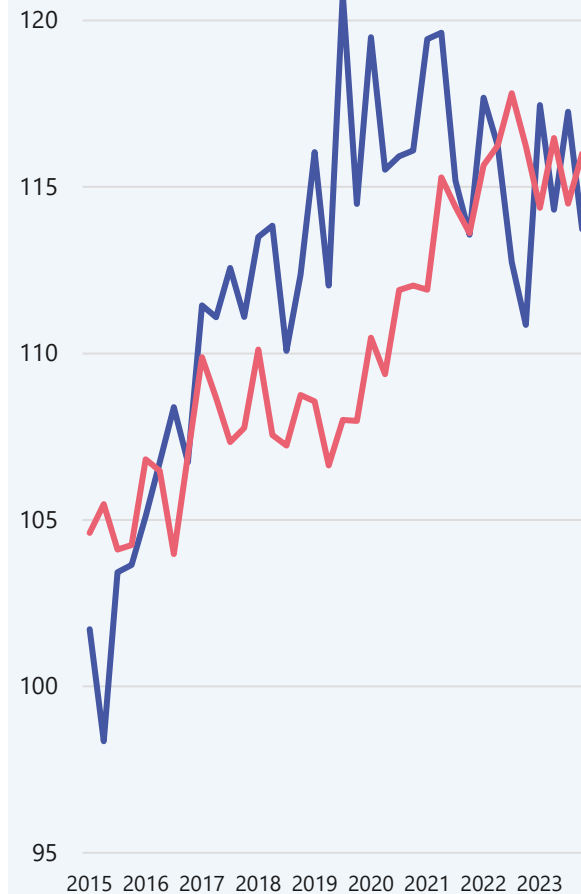
福岡市

— シングル (18~30㎡)
— コンパクト (30~60㎡)



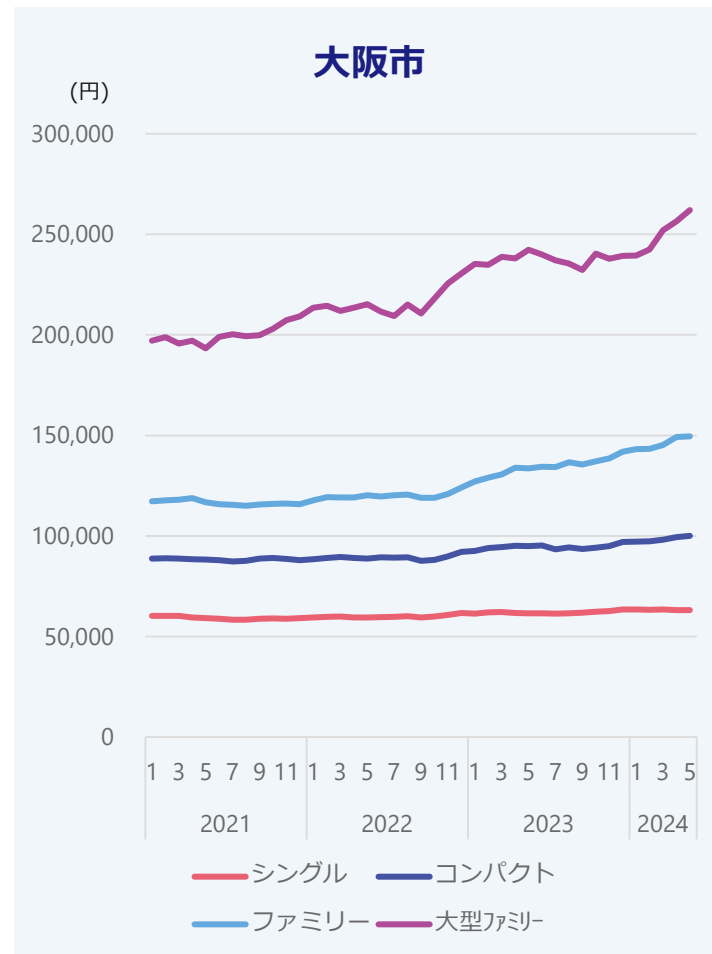
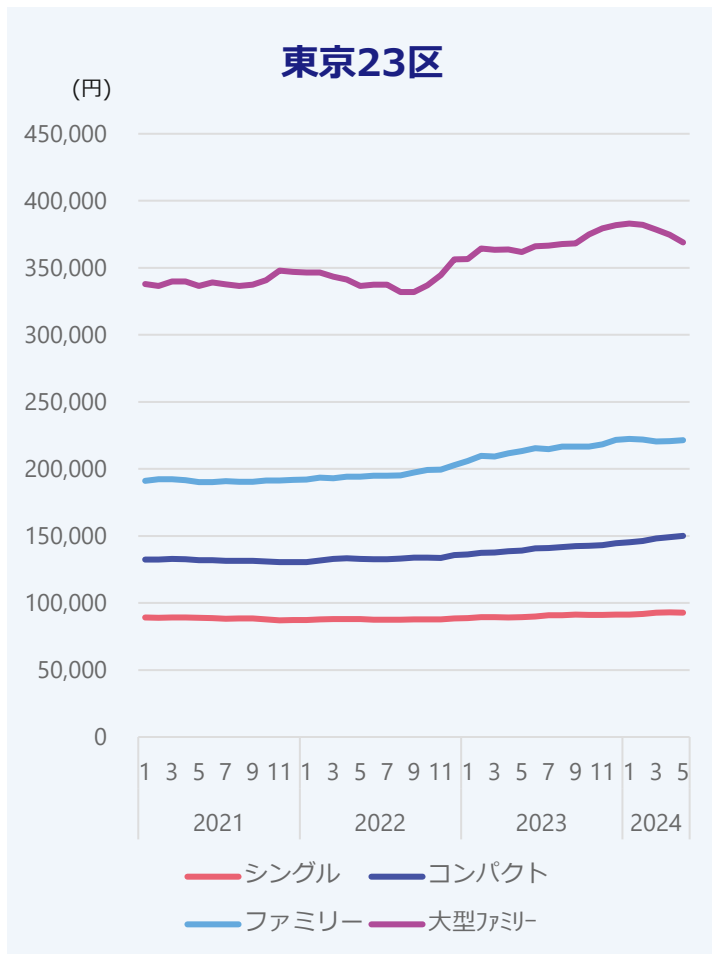
札幌市

— シングル (18~30㎡)
— コンパクト (30~60㎡)



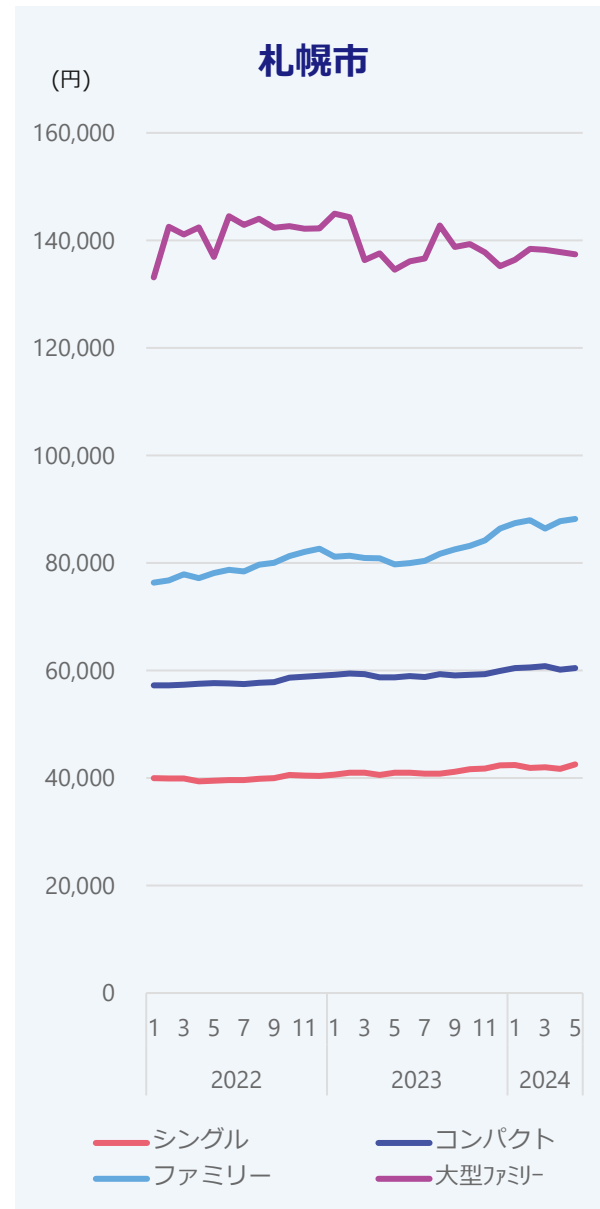
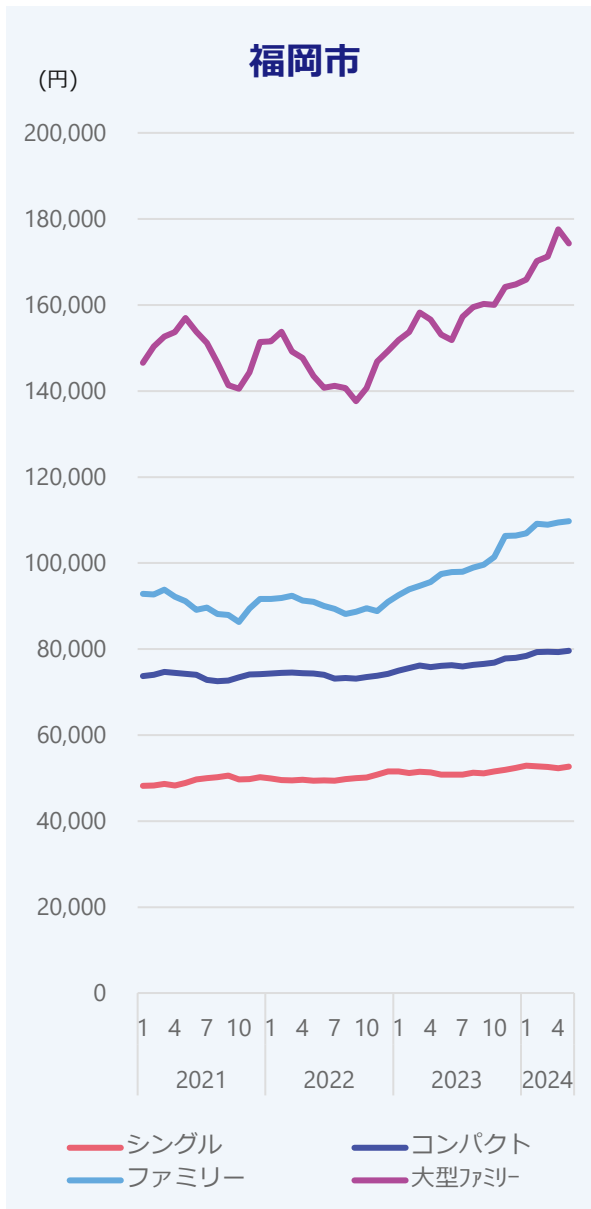
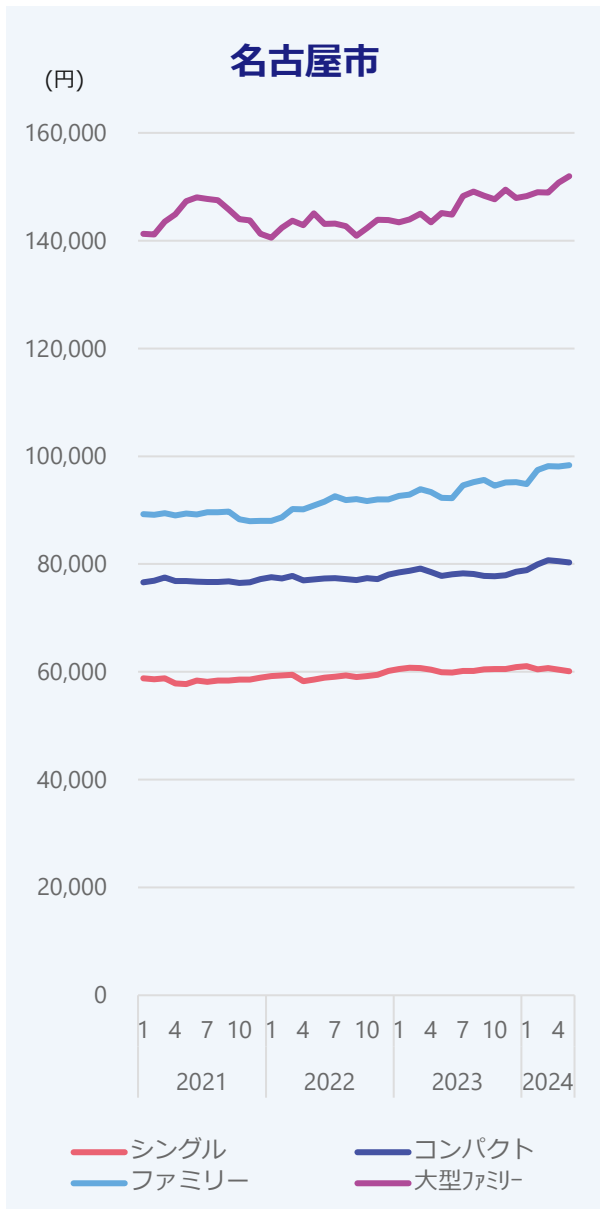
(注) 2009.1Q=100

- 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引き続き上昇傾向。
- 当社グループが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は東京23区、名古屋市において、若干の低下が見えるものの、その他の地域（大阪市、福岡市、札幌市）において緩やかな上昇が続いている。レジデンス賃料に大きな変動はなく、安定的。



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2021年1月から2024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2024年5月までのデータを使用



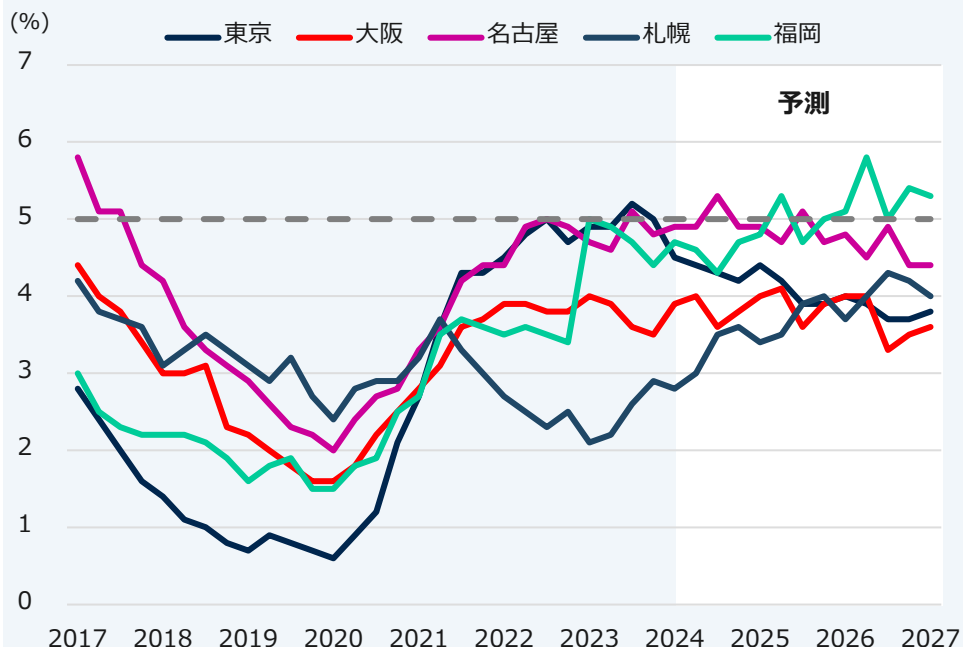
※札幌市のみ2022年1月からデータが提供されており、2022年1月から2024年5月までのデータを使用

【空室率】アフターコロナにおいてオフィス回帰の兆しもあり、全国的にオフィス需要は増加傾向。

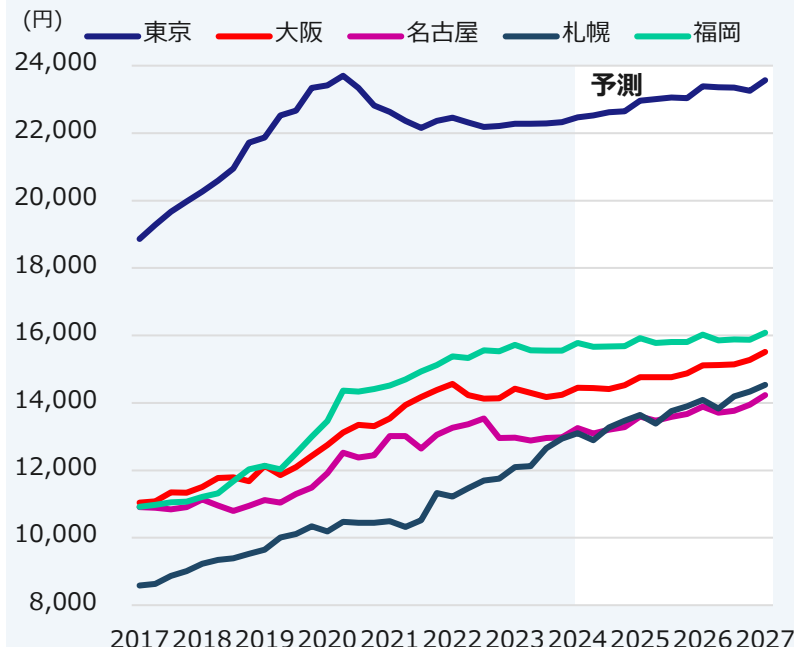
大阪および福岡については新規供給を主因として空室率の上昇が見られたものの、拡張移転、建て替え移転、館内増床などで全国的に空室消化は進んでいる模様。

【賃料】東京を含めた5大都市全地域で、引き続き賃料は上昇傾向。

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



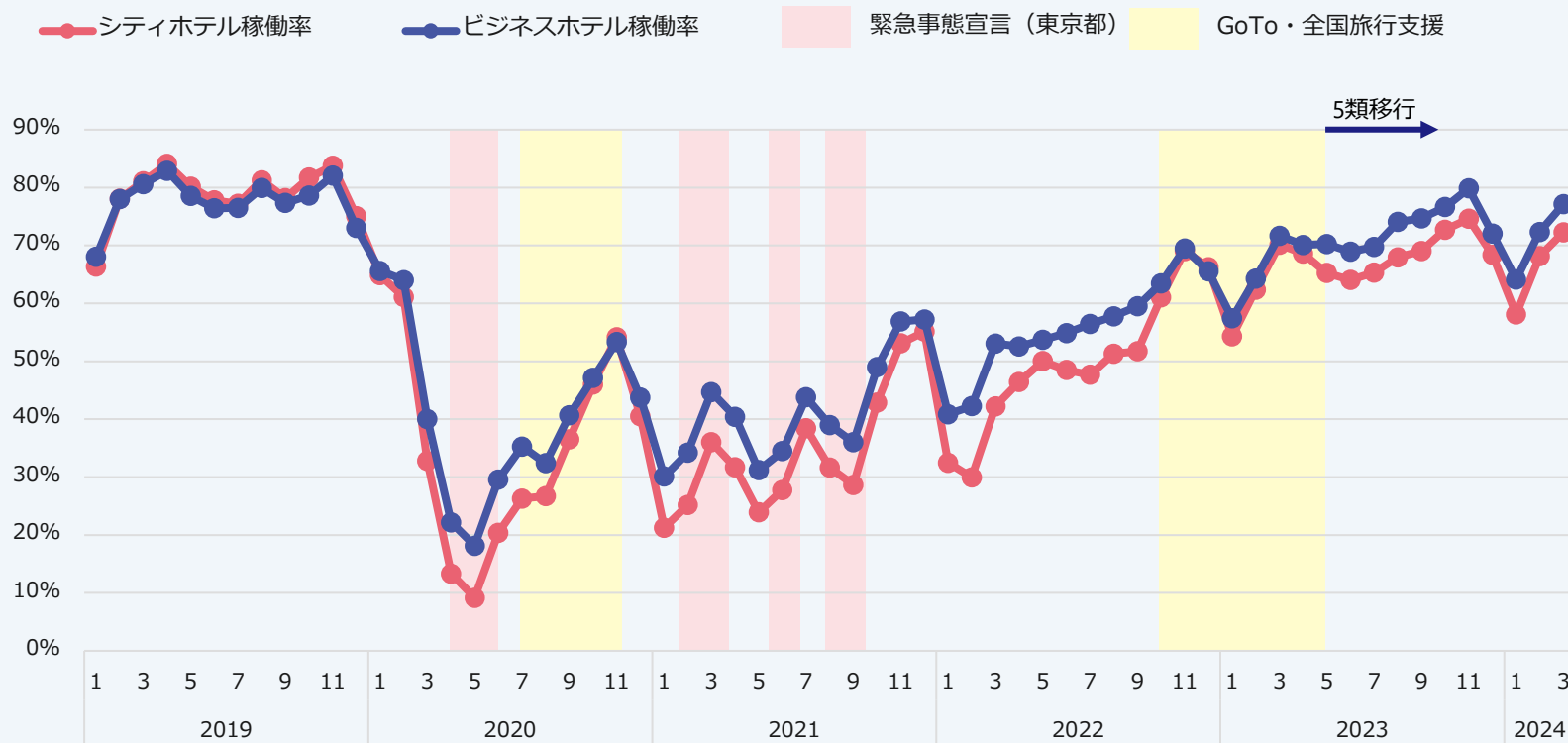
出所：(株)オフィスビル総合研究所／※1フロア面積50坪（中型）以上の賃貸オフィスビルー 2024年第1四半期のデータを基に当社作成

【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)

※東京の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

- 新型コロナウイルスの5類移行後は、延べ宿泊者数および客室稼働率は順調に回復基調。
- 観光庁の宿泊旅行統計調査によると、日本人延べ宿泊者数は2019年同月比で増加したものの、前年同月比では若干のマイナス。
- 外国人の延べ宿泊者数は2019年同月比および前年同月比で大幅な増加。引き続きインバウンド需要の上昇が予想される。

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）

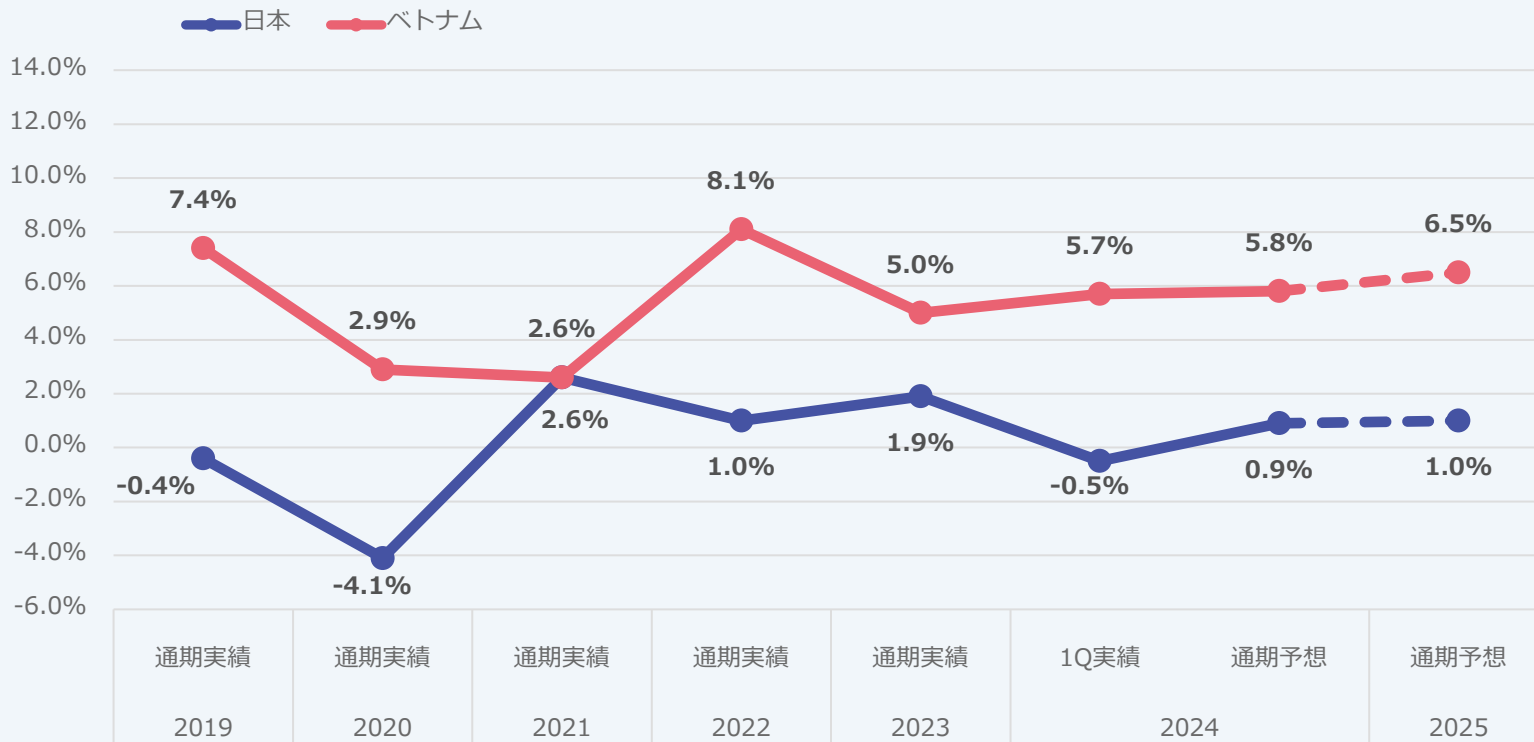


出所：観光庁／宿泊旅行統計調査を基に当社作成

【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、新型コロナウイルスの5類移行により社会経済活動の正常化がさらに進んだものの、円安の影響により通期予想は前回統計と比較し、若干の下振れ。
- ベトナムにおいては、2024年に入り内需に減速感があるものの、2025年の通期予想は6.5%の高水準。引き続き安定した経済成長が続く見込み。不動産需要についても人口増および所得増により堅調に成長。

経済成長率（実質GDP成長率）



出所：2024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（2024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: pr@samty-holdings.com



**SAMTY
HOLDINGS**