



2024年12月期 第3四半期 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. 2024年12月期第3四半期 連結決算概要・・・

- ✓ 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

2. 2024年12月期第3四半期 セグメント別概要・・・

- ✓ 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

**3. 2024年12月期第3四半期 サムティ・レジデンシャル
投資法人（SRR）との取り組み・・・**

- ✓ SRRへの物件販売および追加出資を実施

4. 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・・・**

- ✓ 基本方針およびKPIについて
- ✓ 投資計画の進捗状況

- P.02**
- ✓ 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

**5. トピックス・サステナビリティに関する
取り組み・・・****P.29**

- ✓ BELS認証の取得
- ✓ 「夢の教室」当社冠授業 第5回の開催
- ✓ ベトナム国において「優秀な外資系企業TOP10」などに選出
- ✓ 日本初進出ブランド「バンヤンツリー・東山 京都」
グランドオープン

P.22**P.24**

2024年12月期 第3四半期

連結決算概要



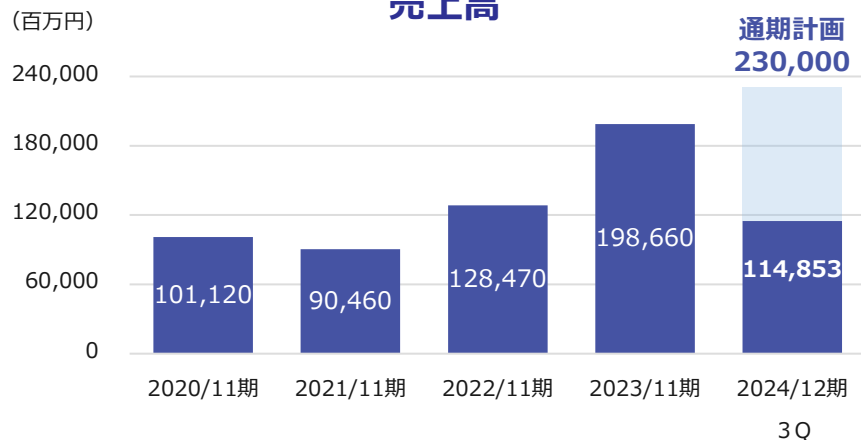
上方修正後の通期業績予想の達成に向け、事業を推進。

2024年12月期3Qまでの売上高は1,148億円、営業利益は159億円での着地。

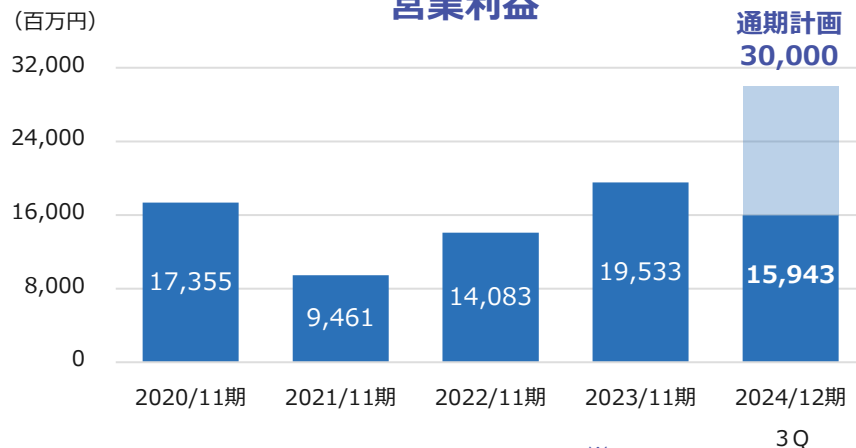
引き続き、上方修正後の業績予想達成のため着実な事業推進に取り組む。

※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。

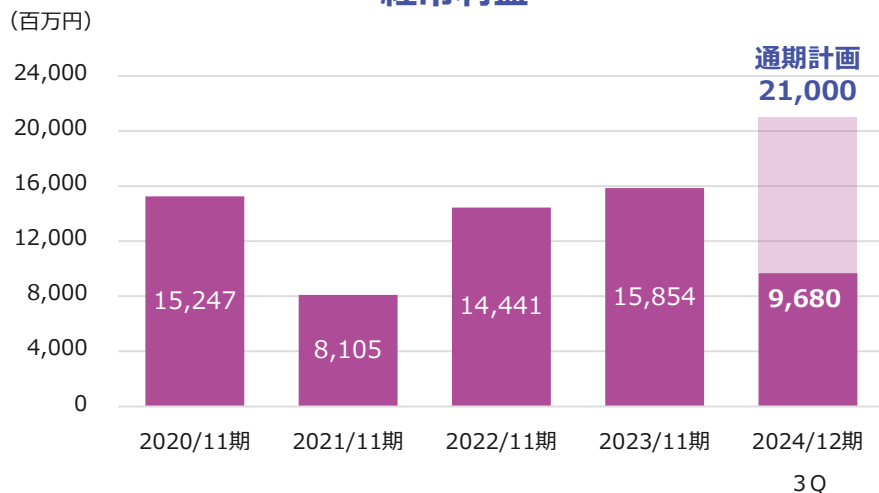
売上高



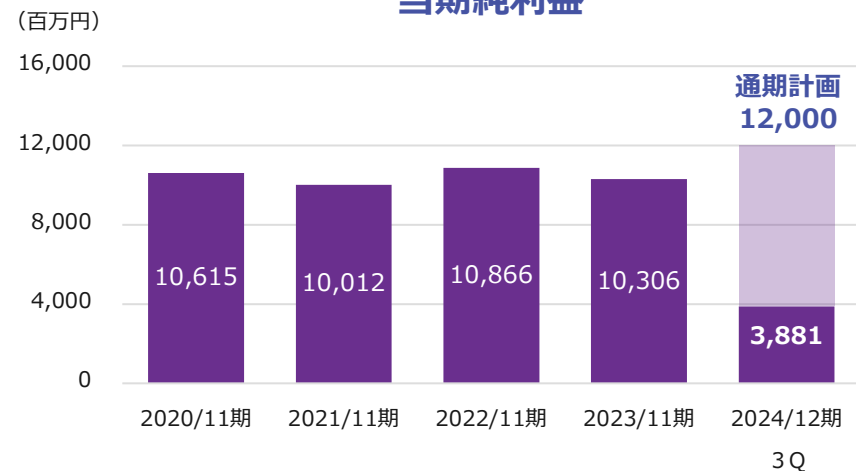
営業利益



経常利益



当期純利益※



※親会社株主に帰属する当期純利益

- 2024年12月期第3Qの売上高は1,148億円、営業利益は159億円で着地。
- 通期計画達成のため、物件の売却時期を第4Qに集中。販売計画を推進。
- サムティ・レジデンシャル投資法人に10物件※（売上高：約61.6億）を売却。当社グループの安定収益を強化。

(単位：百万円)	2023/11期3Q		2024/12期3Q		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	101,792	100%	114,853	100%	13,060	12.8%	230,000	49.9%
売上原価	81,213	79.8%	86,140	75.0%	4,926		-	-
販売費・一般管理費	11,691	11.5%	12,769	11.1%	1,077		-	-
営業利益	8,887	8.7%	15,943	13.9%	7,055	79.4%	30,000	53.1%
営業外収益	1,409	1.4%	158	0.1%	-1,250		-	-
営業外費用	4,109	4.0%	6,421	5.6%	2,312		-	-
経常利益	6,187	6.1%	9,680	8.4%	3,492	56.4%	21,000	46.1%
特別利益	166	0.2%	21	0.0%	-145		-	-
特別損失	981	1.0%	19	0.0%	-962		-	-
純利益（親会社株主帰属）	3,401	3.3%	3,881	3.4%	479	14.1%	12,000	32.3%
1株当たり純利益（円）	73.11	-	81.45	-	8.34	-	246.19	-

※サムティ・レジデンシャル投資法人に売却した物件のうち、1物件は当社子会社であるサムティ株式会社の子会社である合同会社サムティブリッジワンより売却

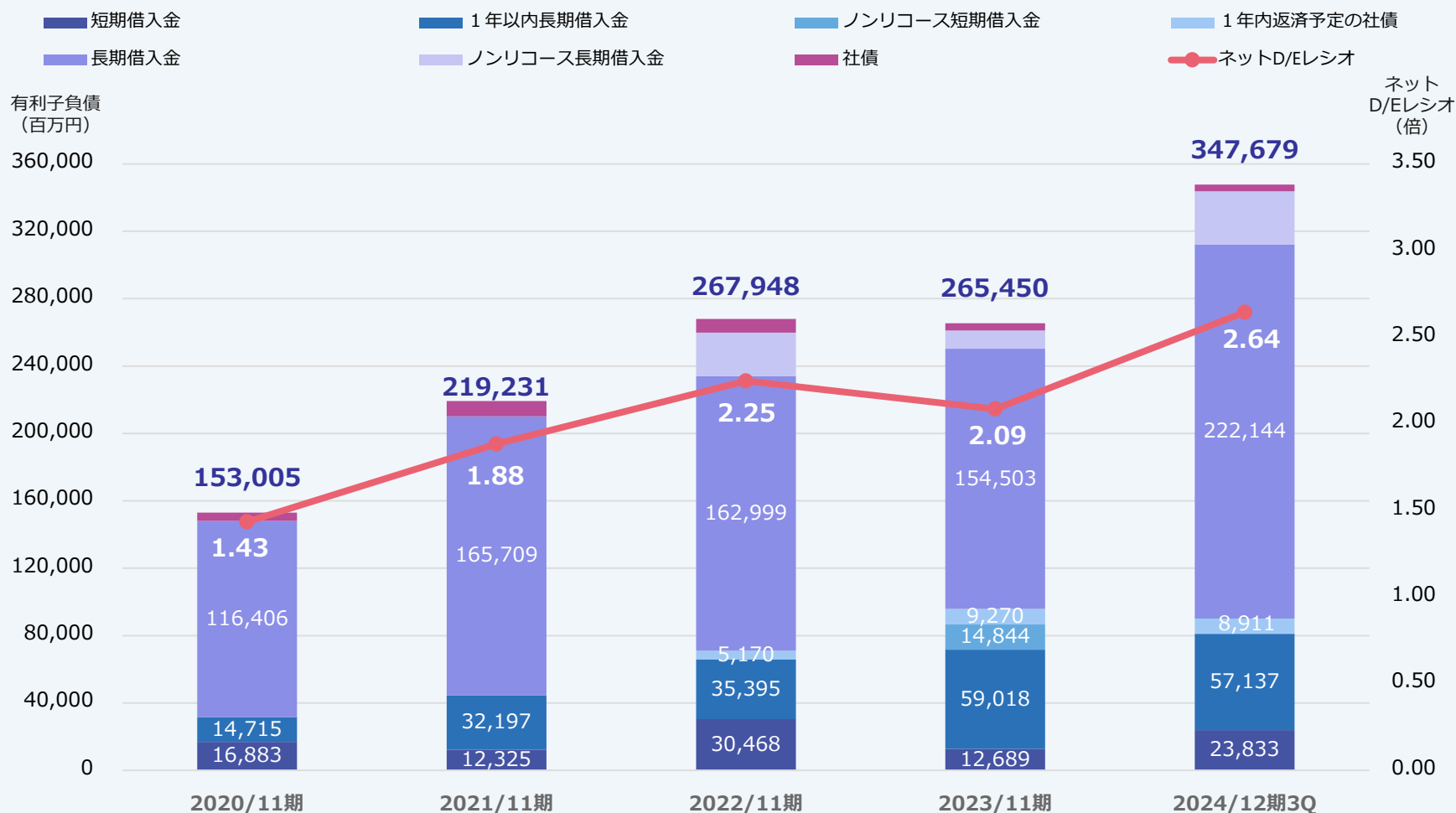
- グループ総資産は、仕入れ活動の強化により前年度末から910億円増加。
- 財務指標の推移と市場環境を考慮し、通期業績予想の達成に向けて、今後も資産の積み上げを推進。

(単位：百万円)	2023/11期 実績	2024/12期 3 Q 実績	増減額	主な増減理由
資産合計	413,454	503,233	89,778	
流動資産	317,771	397,934	80,162	◇販売用不動産 物件取得 +25,716 百万円 振替・保有目的変更、その他 +22,514 百万円
現金及び預金	45,285	37,061	-8,223	
販売用不動産	122,117	170,365	48,248	
仕掛販売用不動産	130,096	176,425	46,329	◇仕掛販売用不動産 開発用地取得・建築費 +96,250 百万円 振替その他 -49,920 百万円
固定資産	95,603	105,089	9,486	
有形固定資産	53,577	65,380	11,803	
無形固定資産	459	511	51	
投資その他の資産	41,566	39,197	-2,368	◇有形固定資産 収益不動産取得 +12,309 百万円 振替その他 -1,782 百万円
負債合計	302,315	378,697	76,381	
流動負債	115,255	115,596	340	
短期借入金	12,689	23,833	11,144	
1年内返済予定の長期借入金	59,018	57,137	-1,880	◇株主資本 四半期純利益 +3,881 百万円 配当金の支払い -4,378 百万円
ノンリコース短期借入金	14,844	243	-14,600	
1年内返済予定の社債	9,270	8,911	-359	
固定負債	187,060	263,101	76,041	
長期借入金	154,503	222,144	67,641	
ノンリコース長期借入金	10,750	31,436	20,686	
社債	4,375	3,973	-401	
新株予約権付社債	12,000	0	-	
純資産	111,138	124,535	13,397	
負債純資産合計	413,454	503,233	89,778	
有利子負債	265,450	347,679	82,229	
株主資本	106,338	118,071	11,732	
自己資本比率	25.5%	23.3%	-2.2%	

(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7.49年、平均金利は1.54%、うち収益不動産の借入期間は9.39年、平均金利は1.52%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) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

2024年12月期 第3四半期

セグメント別概要



【キャピタルゲイン】不動産開発事業では、開発・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。

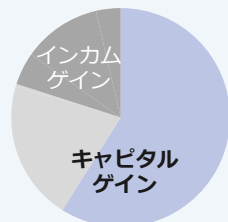
海外事業については前年同四半期に販売済みのV9棟の物件引渡しにより売上を計上。今期については2024年秋より販売済みのV10棟の引渡しを開始し、4Q以降の売上計上を見込む。

【インカムゲイン】好調なインバウンド需要の影響によりホテル賃貸・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。

(単位：百万円)		2023/11期 3Q		2024/12期 3Q		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		101,792	-	114,853	-	13,060	+12.8%	230,000	49.9%
キャピタル	不動産開発事業	40,358	-	67,682	-	27,324	+67.7%	109,800	61.6%
	不動産ソリューション事業	27,990	-	23,679	-	-4,311	-15.4%	73,000	32.4%
	海外事業	14,612	-	470	-	-14,141	-96.8%	13,800	3.4%
インカム	不動産賃貸事業	6,321	-	5,523	-	-797	-12.6%	7,900	69.9%
	ホテル賃貸・運営事業	9,443	-	13,372	-	3,929	+41.6%	20,000	66.9%
	不動産管理事業	4,932	-	6,529	-	1,597	+32.4%	6,900	94.6%
調整額		-1,865	-	-2,405	-	-539	-	-1,400	-
営業利益		8,887	8.7%	15,943	13.9%	7,056	79.4%	30,000	53.1%
キャピタル	不動産開発事業	6,729	16.7%	15,692	23.2%	8,962	+133.2%	19,500	80.5%
	不動産ソリューション事業	3,708	13.2%	2,871	12.1%	-837	-22.6%	9,500	30.2%
	海外事業	1,496	10.2%	-556	-	-	-	2,100	-
インカム	不動産賃貸事業	2,716	43.0%	2,570	46.5%	-145	-5.4%	5,000	51.4%
	ホテル賃貸・運営事業	-981	-	399	-	-	-	1,500	-
	不動産管理事業	392	7.9%	381	5.8%	-11	-3.0%	1,200	31.8%
調整額		-5,174	-	-5,414	-	-240	-	-8,800	-

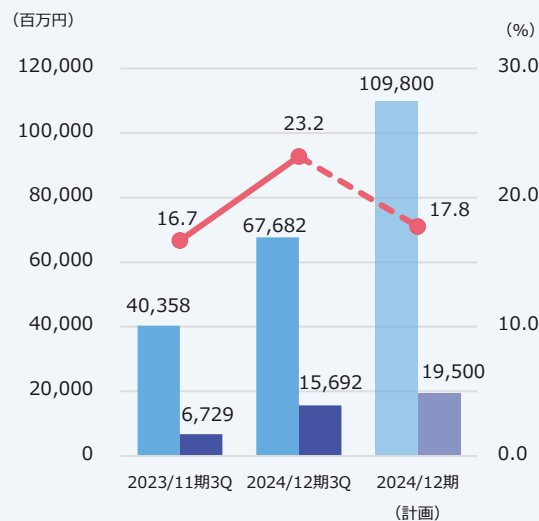
(注) 各セグメントの売上高についてはセグメント間の内部売上高又は振替高を含む

不動産開発事業

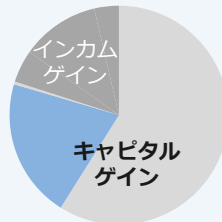


売上高構成比
58.9%

- 第3Q連結累計期間に計22件を販売。前年同期比で増収増益となった。
- 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。

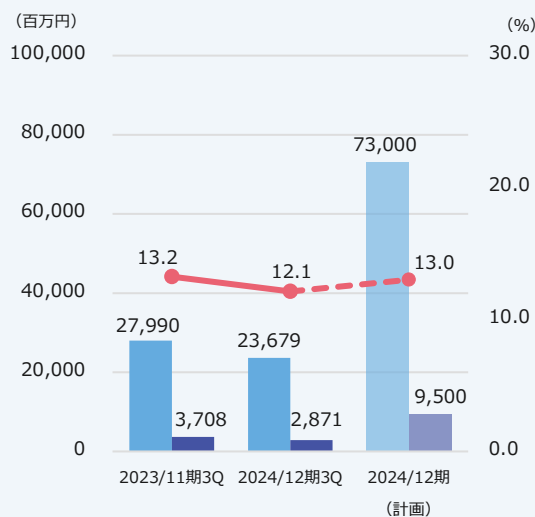


不動産ソリューション事業

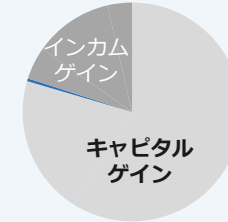


売上高構成比
20.6%

- 第3Q連結累計期間に計35件の収益不動産を販売。
- 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。

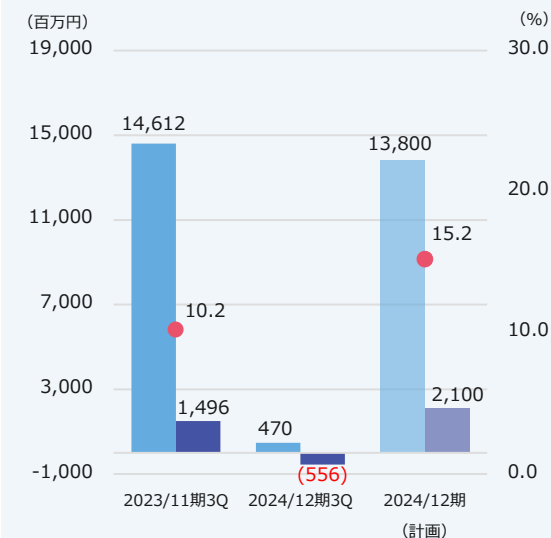


海外事業



売上高構成比
0.4%

- 「THE SAKURA プロジェクト」の販売は順調に進捗。2024年秋よりV10棟の販売戸の引渡しを順次開始。4Q以降の売上計上を見込む。
- ベトナムにおいて分譲住宅事業の第2弾「THE OPUS ONE」プロジェクトに参画。2024年9月より一部販売を開始。



■ 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3Qまでに、67件（411億円）の開発用地を取得。
今期の決済予定として、現時点で23件（約114億円）の開発用地を取得予定。通期計画において62.9%と進捗。
- 来期以降については、19件（約149億円）の開発用地を取得予定。

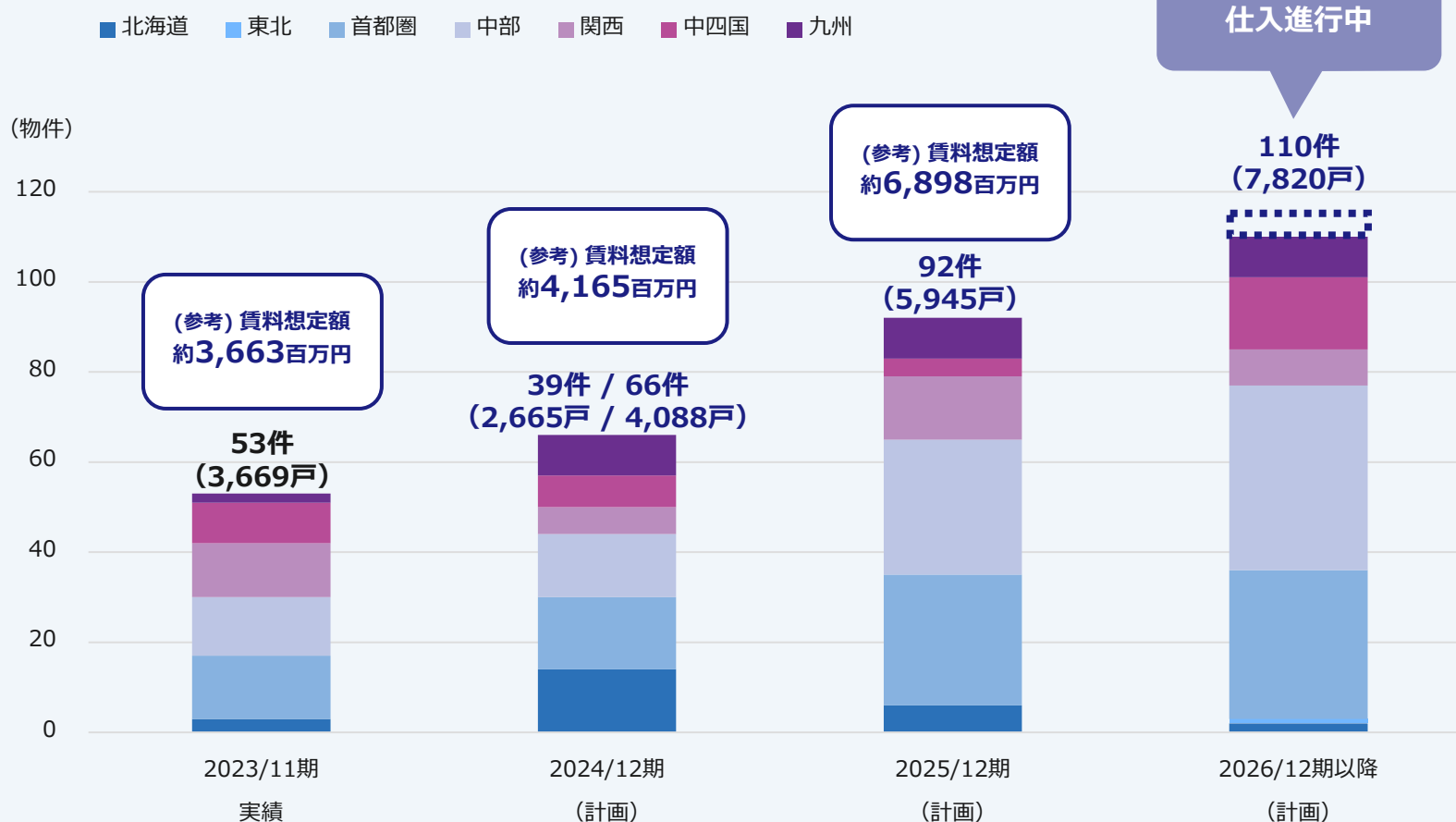
■ 開発用地 取得金額ベース（進捗率）

通期計画	2024/12期 3Q		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	411億円	49.2%	114億円	835億円	525億円	62.9%	149億円

■ 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 3Q 取得実績	4件	25件	17件	6件	10件	5件	67件
今期決済予定	0件	8件	6件	0件	7件	2件	23件
合計	4件	33件	23件	6件	17件	7件	90件
2025/12期 以降決済予定	0件	9件	6件	0件	2件	2件	19件

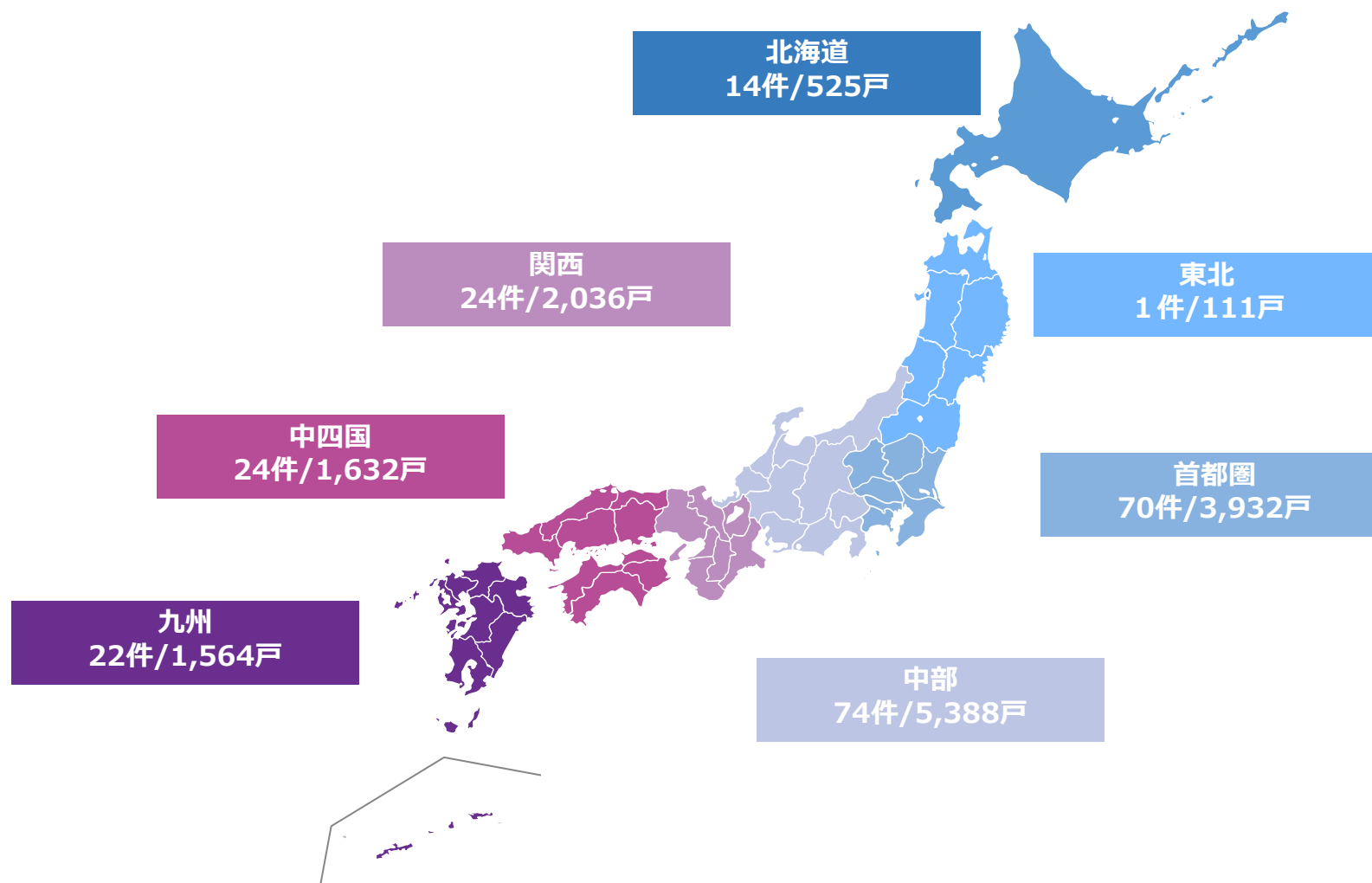
- 2024年12月期には、計66件（4,088戸）のレジデンスが竣工予定。うち、第3Qまでに39件（2,665戸）が竣工。
- 今後、全国各都市で**合計229件、約15,000戸**の開発を予定。引き続き、レジデンス開発を推進。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画および実績の合計

(注2) 賃料想定額は、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14件（525戸）、東北で1件（111戸）、首都圏で70件（3,932戸）、中部で74件（5,388戸）、関西で24件（2,036戸）、中四国で24件（1,632戸）、九州で22件（1,564戸）の計229件、約15,000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11月 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	S-BUILDING札幌大通Ⅱ	札幌市中央区	-	2024年 8 月 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				-	-



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）



S-BUILDING札幌大通Ⅱ 外観

（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3Qでは、計57件（不動産開発事業：22件、ソリューション事業：35件）を販売。
- うち、サムティ・レジデンシャル投資法人には計10物件※（不動産開発事業：4物件、ソリューション事業6物件）を供給。

■販売件数ベース（進捗率）

セグメント	通期計画	2024/12期 3Q	
		実績	進捗率
不動産開発事業	55件	22件	40.0%
（うち S-RESIDENCE）	（54件）	（20件）	37.0%
（うち 投資分譲）	-	-	-
（うち ホテルその他）	（1件）	（2件）	200.0%
不動産ソリューション事業	90件	35件	38.9%
合計	145件	57件	39.3%

2024/12期		
売却予定	実績 + 売却予定	進捗率
28件	50件	90.9%
（28件）	（48件）	88.9%
-	-	-
-	（2件）	-
25件	60件	66.7%
53件	110件	75.9%

■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	4件	9件	3件	1件	22件
（うち S-RESIDENCE）	-	（4件）	（4件）	（8件）	（3件）	（1件）	（20件）
（うち 投資分譲）	-	-	-	-	-	-	-
（うち ホテルその他）	（1件）	-	-	（1件）	-	-	（2件）
不動産ソリューション事業	8件	4件	3件	12件	3件	5件	35件
合計	9件	8件	7件	21件	6件	6件	57件

※サムティ・レジデンシャル投資法人に売却した物件のうち、1物件は当社子会社であるサムティ株式会社の子会社である合同会社サムティブリッジワンより売却

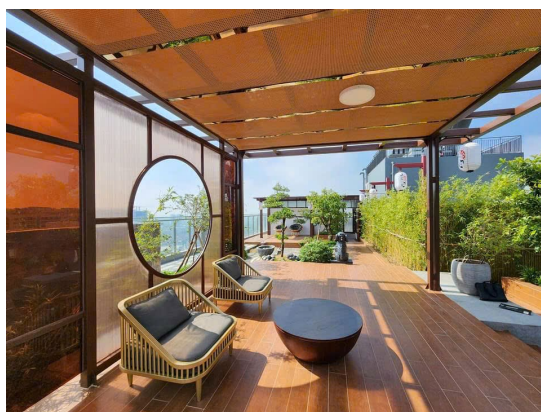


- V8 棟、V9 棟は完売。住戸引渡しは完了間近。
- V7 棟およびV10棟は住宅が完売。V10棟については顧客への住戸引渡しを2024年9月より開始、またショップハウスについても販売を開始。

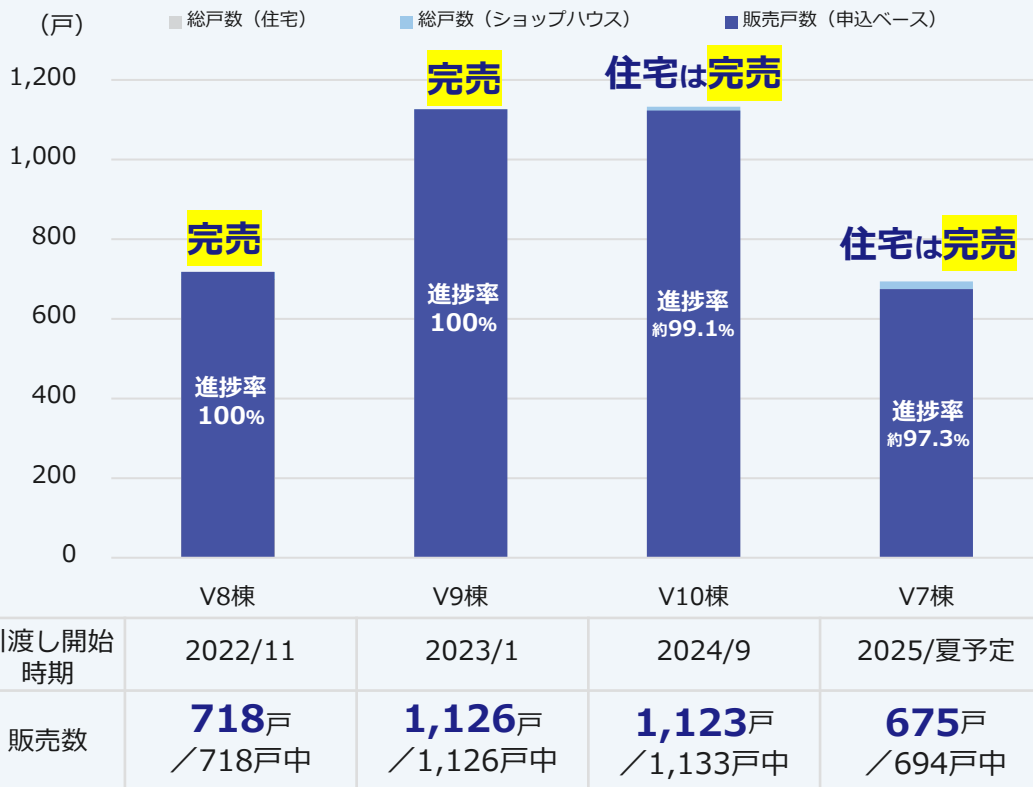
引渡し時期・販売状況について（2024年10月4日時点）



<SAKURA PJ内 景観>



<V10棟 屋上庭園>



(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

ホーチミン市内北東部の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10月4日時点）

■ 総戸数：住宅1,952戸、ショップ56戸

棟名称	OS1	OS5	OS2	OS3
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	2024年9月 開始	2024年9月 開始	2024年11月 予定	2025年4月 予定
住宅/ショップ (戸数)	542戸/14戸	542戸/16戸	449戸/13戸	419戸/13戸

【当社グループにて取り組み中の海外事業】

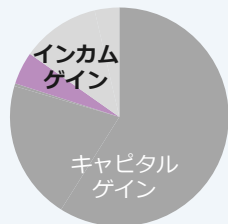
■ オーストラリア・シドニー「Bronte Collection プロジェクト」

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月着工し、現在基礎工事中、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」

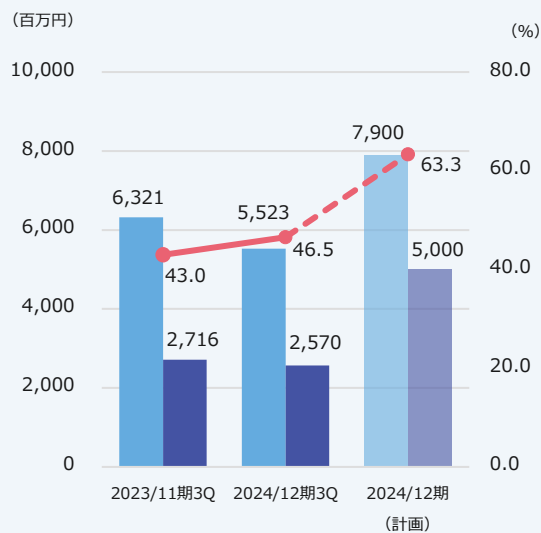
インドネシアのデベロッパーVasantaグループのPT PakuanTBK社とパートナーシップを提携。ジャカルタ首都特別州に隣接するデポック市に展開されるプロジェクト。高級低層住宅26棟910戸の住宅開発に参画。

不動産賃貸事業

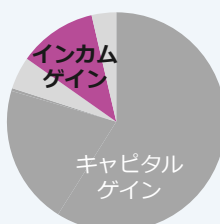


売上高構成比
4.8%

- 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。
- 保有物件の賃料および共益費の増額施策を行い、安定的な収益拡大を図る。

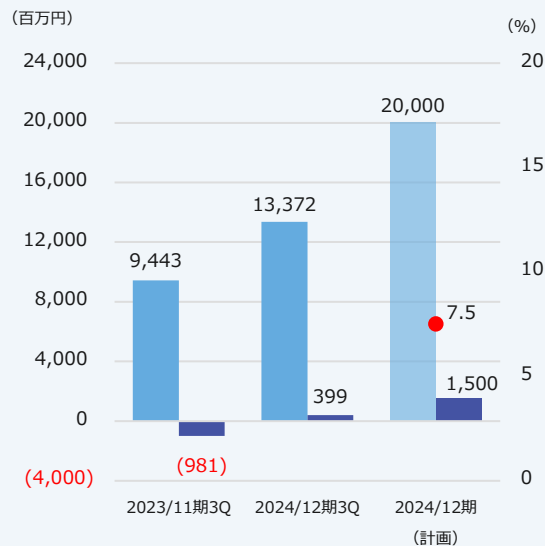


ホテル賃貸・運営事業

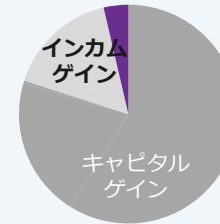


売上高構成比
11.6%

- 売上高は好調なインバウンド需要の影響により前年同期比から増収増益。
- 稼働率と客室単価はコロナ前水準に達し、順調に回復。

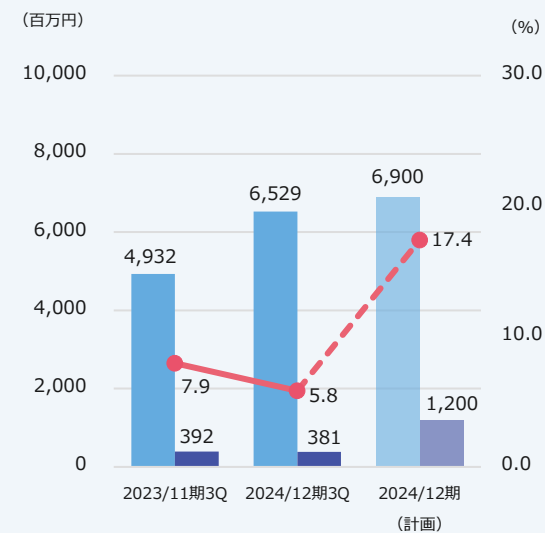


不動産管理事業



売上高構成比
3.6%

- AUM（運用資産残高）および管理戸数は右肩上がりに成長を継続、そのため売上についても順調に増加。
- 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3Qまでに、全国の主要都市において25件（約234億円）の収益不動産を取得。
また、今期中に2件（約15億円）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19物件（約153億円）。仕入れ環境の変化を注視しつつ柔軟に対応。

■収益不動産 取得金額ベース

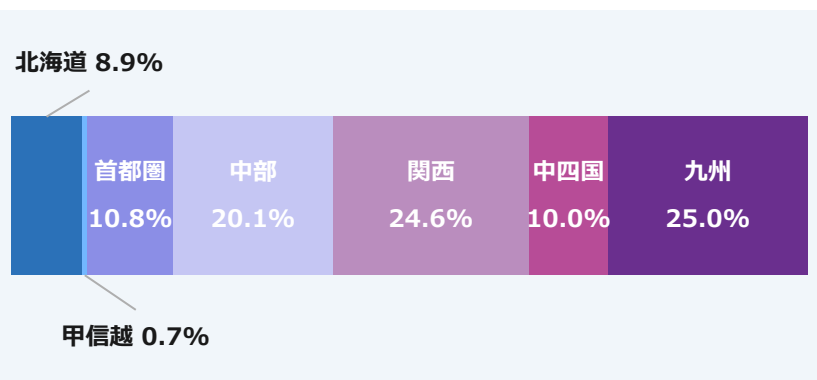
2024/12期 3Q	2024/12期		来期以降 決済予定
実績	決済予定	実績 + 決済予定	
234億円	15億円	249億円	153億円

■収益不動産 取得件数ベース（地域別）

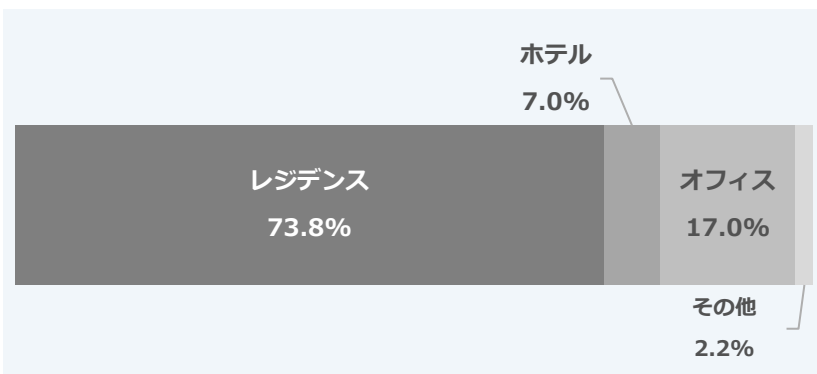
	北海道	首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
2024/12期 3Q 取得実績	6件	3件	4件	6件	-	6件	25件
今期決済予定	-	-	-	1件	1件	-	2件
合計	6件	3件	4件	7件	1件	6件	27件
2025/12期以降 決済予定	4件	4件	-	5件	-	6件	19件

- 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163物件（簿価合計で約1,520億円）を保有。
うち、レジデンスの稼働率は約95%と堅調に推移。
- 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）^{（注1）}

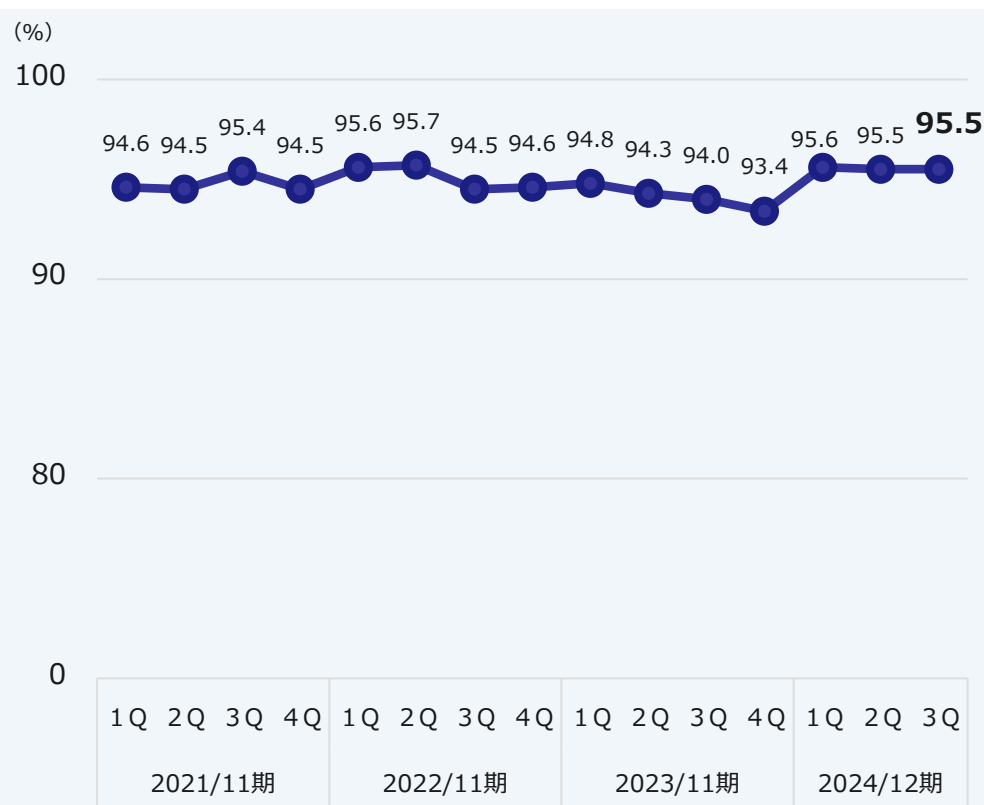


■保有資産の割合（資産種別）^{（注1）}



（注1）2024年8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）}



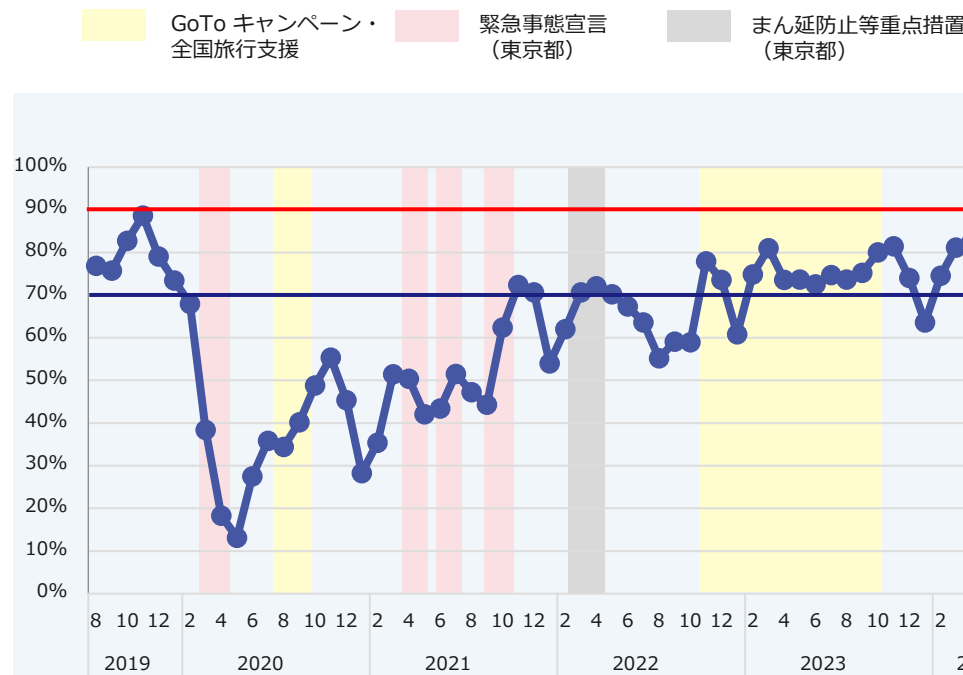
（注2）稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率
面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／延床面積
※新築で取得し、一定の期間を経過していない等の物件は集計対象外



- 今後、更に3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。好調なインバウンド需要を追い風に、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	イピ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
	ホテル金沢	163	保有・運営
関西	エスペリアイン大阪本町	125	開発・運営 ^(注1)
	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
	バンヤンツリー・東山 京都	52	開発
	天橋立ホテル（オーベルジュ含む）	86	保有
	ホテル ザ・ネスタ&スパ （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	24ホテル	3,601室	

平均稼働率の推移^(注2)

(注1) 2024年12月23日をもって当社グループ会社による運営を終了予定

(注2) 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

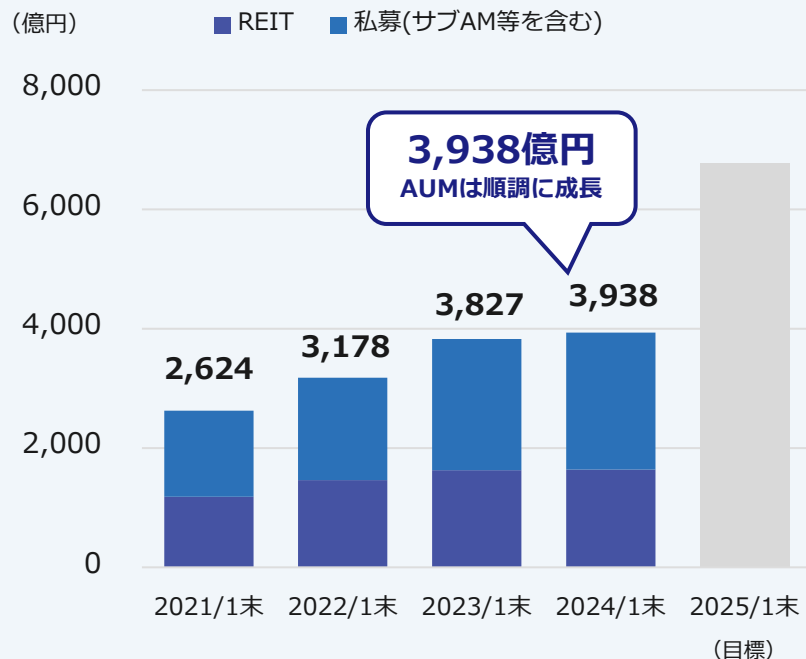


- AUMは2024年1月末時点で3,900億円台に到達。
 - 今後も受託資産の増加などにより、AUMは拡大の見通し。
- サムティ株式会社はサムティ・レジデンシャル投資法人のスポンサーとして引き続き、物件供給を継続。

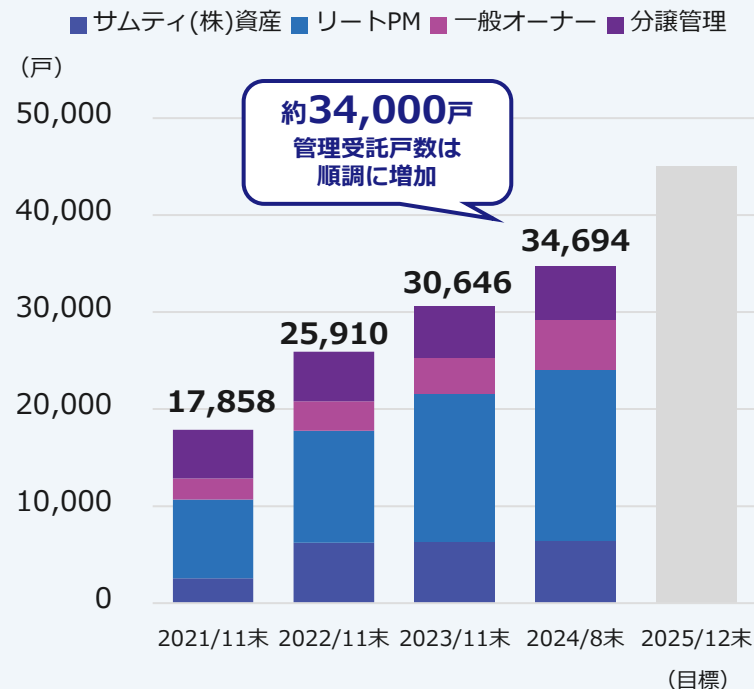


- PMの管理受託戸数は34,000戸台に到達し、順調に増加。
- サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件の増加に加え、サムティ株式会社での開発物件が今期以降に約15,000戸以上完成予定。今後も順調な拡大を見込む。

AUM（運用資産残高）の推移



管理受託戸数の推移



2024年12月期 第3四半期

サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）との
取り組み



- 2024年9月、サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）に対して、10物件（注1）（総額61.6億円）を販売。
- 当社子会社であるサムティ株式会社（サムティ）は、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。

首都圏	中部	関西	中四国	九州	合計
3件	2件	2件	1件	2件	10件
18.8億円	16.9億円	9.7億円	7.3億円	8.8億円	61.6億円



資産規模は
上場後約9年間で
約5.6倍に成長

305
億円

上場時
(2015年6月)

1,710
億円

2024年
9月25日時点

- 2024年9月、SRRは物件取得の資金調達のため、サムティ（メインスポンサー）と大和証券グループ本社（サブスポンサー）への第三者割当により新投資口を発行。サムティのセイムポート出資比率は14.28%となり、出資持分に応じた投資利益を享受。
- 引き続き、セイムポート出資の継続により、同投資法人の着実な成長をサポートする。

割当先	追加口数	総投資口数
サムティ株式会社	8,400口	121,783口
株式会社大和証券グループ本社	5,600口	331,810口


SAMTY

【出資比率】
14.28%

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

【出資比率】(注2)
40.19%



SAMTY
RESIDENTIAL

(注1) サムティ・レジデンシャル投資法人に売却した物件のうち、1物件は当社子会社であるサムティ株式会社の子会社である合同会社サムティブリッジワンより売却

(注2) 大和PIパートナーズ株式会社の所有投資口比率を含む

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3Q時点において進捗率107%と 投資計画において総投資額の目標を達成

- 「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3Q時点での投資額累計は**8,021億円（前期末+345億円）**、**進捗率107%**となる。

■テーマ別の目標額と進捗率

レジデンス開発

進捗状況 **4,331**億円

144.4% **達成✓**

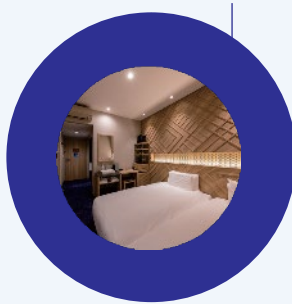


目標額 **3,000**億円

ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **1,234**億円

102.8% **達成✓**



目標額 **1,200**億円

収益不動産の取得

進捗状況 **1,718**億円

68.7%



目標額 **2,500**億円

海外事業

進捗状況 **737**億円

92.2%

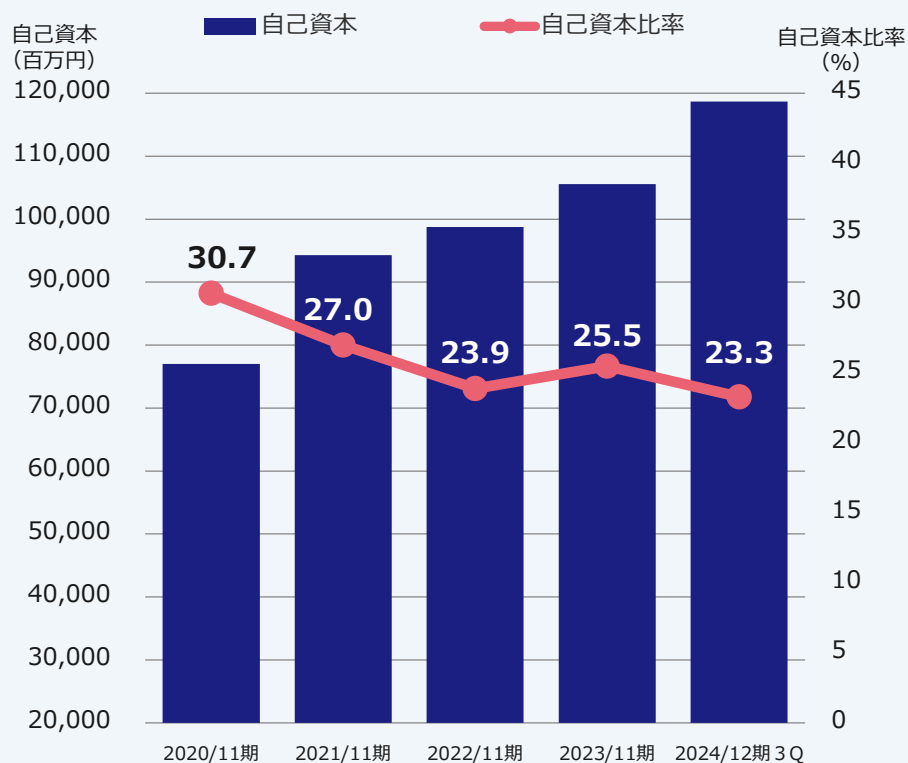


目標額 **800**億円

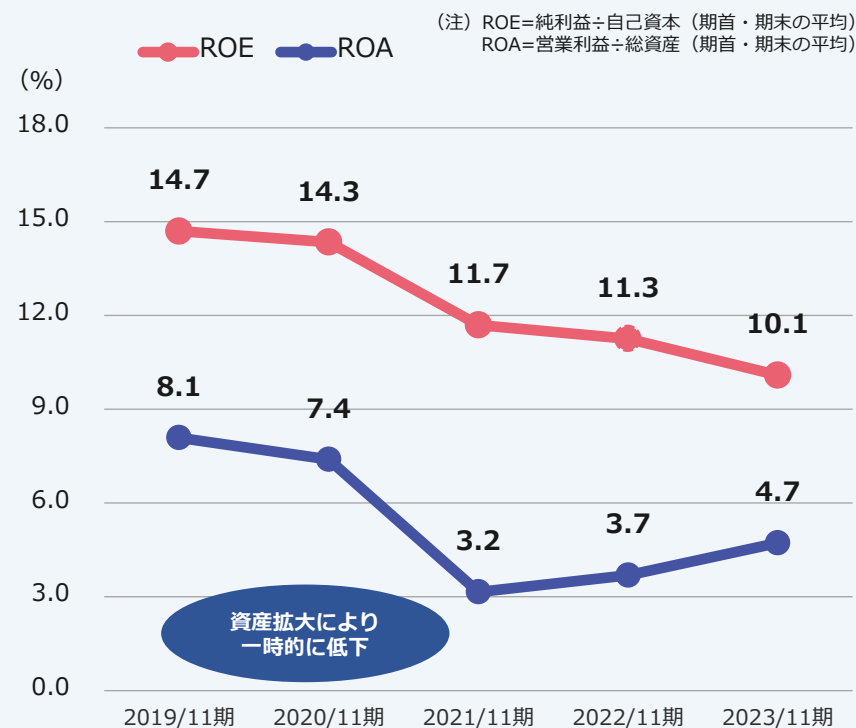
（注）2020年12月以降に契約・決済を実施した案件および決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載

- グループ資産増加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。
- ROAは2022年11月期に続き上昇。

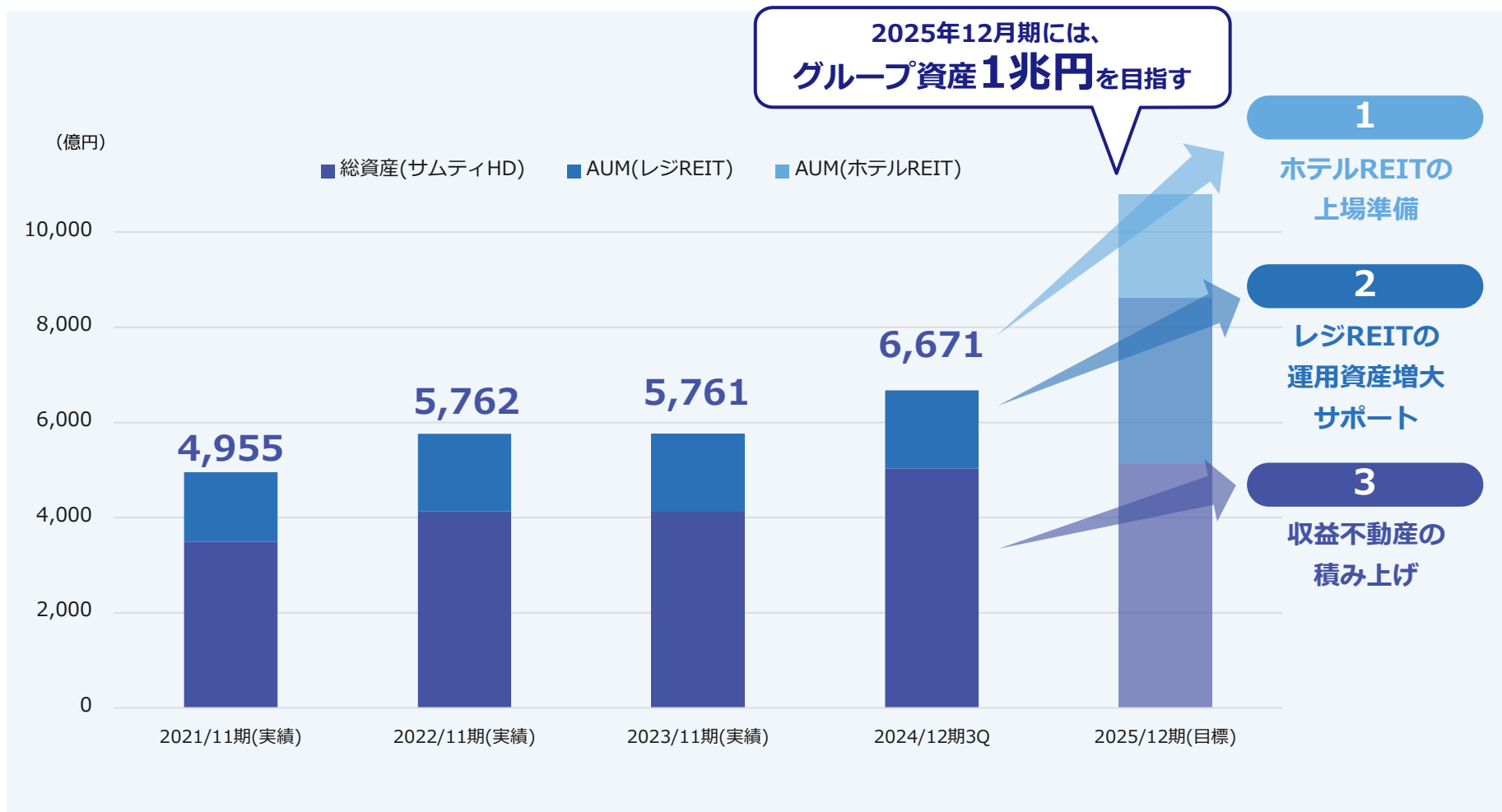
自己資本・自己資本比率の推移



ROE・ROAの推移



- 2024年12月期第3Qのグループ資産は6,671億円となった。
- 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。



(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

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3Qにおいて、サムティ株式会社が開発中の「S-RESIDENCE」 **合計11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72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3Q BELS認証取得物件（11物件中3物件抜粋）

① 堺市堺区熊野町東四丁PJ



- 所在：堺市堺区
- 階数/戸数：14階/129戸
- 竣工時期：2025年8月

② 市川市田尻5丁目PJ



- 所在：千葉県市川市田尻
- 階数/戸数：5階/150戸
- 竣工時期：2025年7月

③ 西区観音町PJ



- 所在：広島市西区観音町
- 階数/戸数：13階/72戸
- 竣工時期：2025年12月

※PJと記載のあるものは全て仮称

※2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度が改正・施行されたことに伴い、
2024年1月以降に建築確認申請を行った「市川市田尻5丁目PJ」「西区観音町PJ」は、新制度による評価認証を取得。

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取り組む。

- 2024年9月13日(金)に千葉県八木が谷北小学校で、当社グループの第5回目となる「夢の教室」冠授業を開催。
- 元バスケットボール選手（アトランタオリンピック出場）の岡里明美さんを夢先生としてお招きし、合計60名の5年生児童が授業に参加。


**SAMTY
HOLDINGS** ×

夢先生

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。



第5回冠授業“夢先生”
岡里明美さん
(元バスケットボール選手)



人を大切にする企業の実現

当社グループのサステナビリティ基本方針

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。**

- SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. (SAI) の子会社であるSAMTY VIETNAM CO., LTD. (SV) がベトナム国の「経済・文化 人材開発科学院および消費者保護の技術適用研究センター」より、「2024年度の社会経済発展に積極的に貢献した優秀な外資系企業TOP10」に選出された。
- さらにSAIがホーチミン市の北東部において同国最大手の不動産デベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと共同で推進中の高級分譲住宅開発事業「THE OPUS ONEプロジェクト」(注)が、「消費者利益のための良質な製品TOP10」に選出されたほか、SAIの取締役社長であり、SVの会長である川本哲郎が「2024年の社会経済発展に積極的に貢献する優秀なビジネスマン」として選出された。



＜企業賞受賞の様子＞

「2024年の社会経済発展に貢献する優良な FDI（外資系）企業」プログラム

ベトナム国の社会経済の発展に貢献した優秀なビジネスパーソン、企業、ブランド、事業部門の製品を選出し、表彰することを目的としたプログラム。

2024年8月17日（土）に授与式が執り行われ、その様子はベトナム国営放送で生放送された。

当社グループが選出された部門

- 「2024年度の社会経済発展に積極的に貢献した
優秀な外資系企業TOP10」
「SAMTY VIETNAM CO.,LTD.」
- 「消費者利益のための良質な製品TOP 10」
「THE OPUS ONE プロジェクト」
- 「2024年の社会経済発展に積極的に貢献する優秀な
ビジネスマン」
「SAMTY VIETNAM会長 川本 哲郎」

(注) 「THE OPUS ONEプロジェクト」の詳細についてはP.25を参照ください。

- 2024年8月20日（火）「バンヤンツリー・東山 京都」（以下、本ホテル）は独立系グローバル・ホスピタリティであるバンヤン・グループの日本における旗艦ホテルとして、平安時代から深い歴史を刻んできた京都市東山の地にグランドオープン。
- 清水寺に近接し、京都市街を見渡せる高台に佇む本ホテルは、世界的な建築家である隈 研吾氏によるデザインを取り入れ、天然木材をふんだんに活用した周囲の豊かな景観と調和する美しい伝統的な日本の建築に、現代的な要素も取り入れたラグジュアリーホテル。
- 京都で唯一の能舞台があり、東山・祇園地区のインターナショナルブランドホテルとしては唯一の天然温泉も有する。

バンヤンツリー・東山 京都の概要

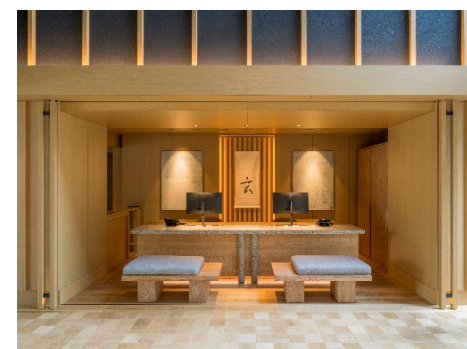
- 所在地：京都市東山区清閑寺霊山町7番
- 敷地面積：5,689.2㎡（約1,720.98坪）
- 延床面積：7,168.63㎡（約2,168.51坪）
- 客室数：52室（6タイプ、温泉付き客室8室）
- アクセス：京阪本線「祇園四条」駅 タクシー約10分
JR他各線「京都」駅 タクシー約15分
- 施設：能舞台、割烹料理「りょうぜん」、
「BAR RYOZEN」、バンヤンツリー・スパ等

客室は大きなヒバの木のバスタブや畳、天然木、金箔のアクセントがあるなど、五感を刺激する比類ない体験を提供。

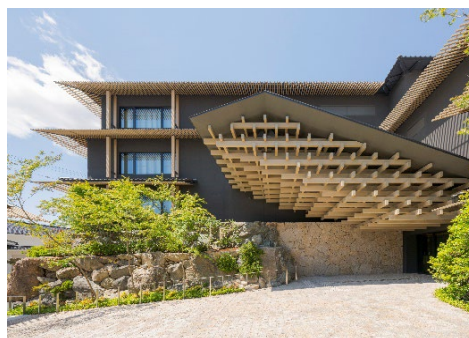
また、客室タイプには京都市外のパノラマビューが楽しめるお部屋や、プライベート温泉付で小庭園を見渡せる「ONSENリトリート」、また竹林、能舞台などを見渡せる「グランドONSENリトリート」や「バンヤンONSENリトリート」も用意されている。



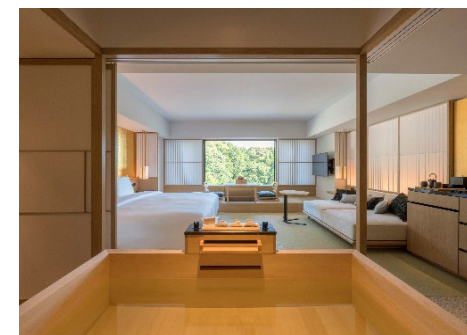
〈ホテル外観〉



〈レセプション〉



〈ホテルエントランス外観〉



〈客室〉

公式WEBサイトはこちら ▶



- 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: pr@samty-holdings.com



**SAMTY
HOLDINGS**