

会社概要

Company Information

社名	サムティ株式会社 URL : https://www.samty.co.jp/	Company Name	Samty Co., Ltd. https://www.samty.co.jp/en/
代表者	代表取締役社長 小川靖展	Representatives	Representative Director and Chairman Yasuhiro Ogawa
設立	1982年(昭和57年)12月1日	Established	December 1, 1982
上場市場	東京証券取引所 プライム市場	Listed Market	Tokyo Stock Exchange Prime Market
証券コード	3244	Securities Code	3244
大阪本社/大阪営業部	〒532-0004 大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号 TEL : 06-6838-3616 / FAX : 06-6150-3617	Osaka Head Office / Osaka Sales Department	1-8-39 Nishimiyahara, Yodogawa-ku, Osaka-shi, Osaka 532-0004 TEL : (81-6)6838-3616 / FAX : (81-6)6150-3617
大阪営業部 神戸営業所	〒651-0086 神戸市中央区磯上通八丁目3番5号 TEL : 078-271-3616 / FAX : 078-271-3617	Osaka Sales Department Kobe Sales Office	8-3-5 Isogami-dori, Chuo-ku, Kobe-shi, Hyogo 651-0086 TEL : (81-78)271-3616 / FAX : (81-78)271-3617
東京本社/東京営業部	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 TEL : 03-5224-3616 / FAX : 03-5224-3621	Tokyo Head Office / Tokyo Sales Department	1-8-3 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo 100-0005 TEL : (81-3)5224-3616 / FAX : (81-3)5224-3621
東京営業部 横浜営業所	〒220-0004 横浜市西区北幸一丁目4番1号 TEL : 045-320-3616 / FAX : 045-320-3617	Tokyo Sales Department Yokohama Sales Office	1-4-1 Kitasaiwai, Nishi-ku, Yokohama-shi, Kanagawa 220-0004 TEL : (81-45)320-3616 / FAX : (81-45)320-3617
東京営業部 東関東オフィス	〒273-0005 千葉県船橋市本町二丁目1番34号 TEL : 03-5224-3616 / FAX : 047-435-3617	Tokyo Sales Department East Kanto Office	2-1-34 Hon-cho, Funabashi-shi, Chiba 273-0005 TEL : (81-3)5224-3616 / FAX : (81-47)435-3617
東京営業部 北関東オフィス	〒330-8669 さいたま市大宮区桜木町一丁目7番5号 TEL : 03-5224-3616 / FAX : 048-641-3622	Tokyo Sales Department North Kanto Office	1-7-5 Sakuragi-cho, Omiya-ku, Saitama-shi, Saitama 330-8669 TEL : (81-3)5224-3616 / FAX : (81-48)641-3622
札幌支店	〒060-0042 札幌市中央区大通西五丁目10番地 TEL : 011-209-3616 / FAX : 011-209-3617	Sapporo Branch	5-10 Odori-nishi, Chuo-ku, Sapporo-shi, Hokkaido 060-0042 TEL : (81-11)209-3616 / FAX : (81-11)209-3617
名古屋支店	〒450-6306 名古屋市中村区名駅一丁目1番1号 TEL : 052-586-3616 / FAX : 052-586-3620	Nagoya Branch	1-1-1 Meieki, Nakamura-ku, Nagoya-shi, Aichi 450-6306 TEL : (81-52)586-3616 / FAX : (81-52)586-3620
広島支店	〒730-0051 広島市中区大手町一丁目2番1号 TEL : 082-545-3616 / FAX : 082-545-3617	Hiroshima Branch	1-2-1 Otemachi, Naka-ku, Hiroshima-shi, Hiroshima 730-0051 TEL : (81-82)545-3616 / FAX : (81-82)545-3617
福岡支店	〒812-0026 福岡市博多区上川端町12番20号 TEL : 092-291-3616 / FAX : 092-291-3620	Fukuoka Branch	12-20 Kamikawabatamachi, Hakata-ku, Fukuoka-shi, Fukuoka 812-0026 TEL : (81-92)291-3616 / FAX : (81-92)291-3620
資本	20,595百万円(2022年11月末現在)	Capitalization	JPY 20,595 million (as of November 30, 2022)
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	Description of Business	Real Estate Development Business Real Estate Solution Business Real Estate Leasing Business Hotel Development, Ownership, and Operation Business
従業員数	171名(2022年11月末現在) ※連結ベース705名	Employees	171 (as of November 30, 2022) *705 on a consolidated basis
主要取引金融機関	三井住友銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 新生銀行	Main Correspondent Financial Institutions	Sumitomo Mitsui Banking Corporation Mizuho Bank, Ltd. MUFG Bank, Ltd. The Bank of Fukuoka, Ltd. THE NISHI-NIPPON CITY BANK, LTD. Resona Bank, Ltd. Aozora Bank, Ltd. Shinsei Bank, Limited
役員	代表取締役社長 小川靖展 常務取締役 松井宏昭 常務取締役 森田尚宏 常務取締役 寺内孝春 取締役 大川二郎 社外取締役 河合順子 社外取締役 澤 利弘 社外取締役 大石理嗣 社外取締役 阿部東洋 社外取締役 監査等委員 小井光介 社外取締役 監査等委員 三瓶勝一 社外取締役 監査等委員 小寺哲夫 社外取締役 監査等委員 村田直隆	Directors	Representative Director and President Yasuhiro Ogawa Managing Director Hiroaki Matsui Managing Director Naohiro Morita Managing Director Takaharu Terauchi Director Jiro Okawa Outside Director Junko Kawai Outside Director Toshihiro Sawa Outside Director Masatsugu Oishi Outside Director Toyo Abe Outside Director Mitsusuke Koi Audit and Supervisory Committee Member Shoichi Sampei Outside Director Audit and Supervisory Committee Member Tetsuo Kodera Outside Director Audit and Supervisory Committee Member Naotaka Murata
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.	Associates	Samty Asset Management Co., Ltd. Samty Property Management Co., Ltd. Samty Hotel Management Co., Ltd. SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD. SAMTY VIETNAM CO., LTD.

サムティグループの歩み SAMTY GROUP MILESTONES

サムティグループは、1982年に創業して以来、不動産ビジネスを通じて社会の課題に向き合い、不動産開発、売買、保有賃貸を中心に業容を拡大し、成長を続けてきました。

これからも事業を通じて、サムティグループが関わる人々の「夢の実現」に貢献してまいります。

Since its establishment in 1982, the Samty Group has expanded its business activities, primarily in development, trading, and owning and leasing real estate, and continued to grow by facing society's issues through the real estate business.

Through its business, it will continue to contribute to the "realization of dreams" of the people involved with the Samty Group.

新たな成長のステージへ
New growth stage

事業領域の拡大、全国主要都市での
基盤構築により、さらなる成長を加速
Accelerated further growth through expansion of
business domains and establishment of bases
in major Japanese cities

海外進出
Advancement
into overseas
markets

ラグジュアリーホテル
の開発プロジェクトに
着手
Commencement of
luxury hotel
development
project.

テーマパーク
事業に進出
Advanced
into the
theme park
business

海外事業に進出
Advancement
into Overseas
Business.

ホテル開発
プロジェクトに着手
Commencement
of hotel
development
project.

J-REIT事業に進出
Advancement into
J-REIT Business.

アセットマネジメント
事業に進出
Advancement
into Asset
Management
Business.

株式上場後
After listing

プロパティマネジメント
事業に進出
Advancement into
Property
Management
Business.

国内主要都市への
拠点展開を開始
Began to
expand bases
to major
Japanese cities.

ホテル事業に進出
Advancement
into Hotel
Business.

不動産ファンド
向け賃貸マンション
[S-RESIDENCE]
シリーズの開始
Launch of the
"S-RESIDENCE"
series of rental
apartments for
real estate
funds.

関西特化型不動産
ファンド「サムティ・
レジデンシャル・
ファンド」を組成
Formation of
the real estate
fund focused on
the Kansai
region, "Samty
Residential
Fund".

投資用分譲マンション
「サムティ」シリーズ
の販売を開始
Launch of the
"SAMTY" series of
condominiums for
investment.

BtoBビジネスに特化したビジネス基盤を確立
Establishment of business base that
specializes in B-to-B business

創業～上場

Establishment to listing

不動産の売買・賃貸・
管理を開始
Launch of Real
Estate Sales,
Leasing, and
Management
Business.

関東地区における営業エリア
拡大のため、新宿営業所を
廃止し、東関東オフィスおよび
北関東オフィスを新たに開設

Closed the Shinjuku Sales Office
and opened the Tokyo Branch
East Kanto Office and North
Kanto Office in order to expand
the sales area in the Kanto region.

SAIの子会社としてベトナム現地法人
[SAMTY VIETNAM CO., LTD.]を設立
Establishment of Vietnamese subsidiary
"SAMTY VIETNAM CO., LTD." as a subsidiary
of SAI.

東京証券取引所
プライム市場へ移行
Transitioned to the Tokyo
Stock Exchange Prime
Market

ベトナム最大手の不動産デベロッパー
である[VINHOMES JOINT STOCK
COMPANY]とハノイ市において
共同して分譲住宅事業を開始
Began Housing Sales Business in Hanoi in
cooperation with Vietnam's largest real
estate developer VINHOMES JOINT
STOCK COMPANY.

福岡支店を開設
Establishment of Fukuoka Branch.

不動産のアセットマネジメントを行う
燦アセットマネージメント
(現 サムティアセットマネジメント
株式会社)の株式を取得
Acquired shares in Sun Asset
Management Co., Ltd., a real estate
asset management company
(currently Samty Asset Management
Co., Ltd.).

東京支店を開設
Establishment of Tokyo Branch.

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
Samty Kanri Co., Ltd.
established (currently Samty
Property Management Co., Ltd.).

ビジネスホテルを保有・運営
する株式会社サントア(現
サムティホテルマネジメント
株式会社)の株式を取得
Acquired shares in Suntoa Co.,
Ltd., an owner and operator of
economy hotels (currently
Samty Hotel Management Co.,
Ltd.).

不動産流動化事業を開始し
近畿財務局受付第1号となる
不動産証券化を実施
Launch of the realestate
securitization business, and
conducted the first real estate
securitization received by the
Kinki Finance Bureau.

一級建築士事務所として
大阪府知事登録
Registered as an
architectural firm.

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
Samty Development Co., Ltd.
(currently Samty Co., Ltd.)
established in Higashi
Yodogawa-ku, Osaka-shi.

2022

株式会社刀と共同で
ネスタリゾート神戸の
経営権を取得
Acquired management
rights of NESTA RESORT
KOBE in collaboration
with Katana Inc.

2021

中期経営計画「サムティ強化計画
(アフターコロナ版)」を策定
Formulated the Medium-Term
Management Plan "Samty
Toughening Plan
(Post-COVID Version)".

2020

ウェルス・マネジメントと
資本業務提携契約を締結
Executed capital and business
alliance agreement with
Wealth Management, Inc.

大阪市淀川区西宮原に大阪本社およ
び大阪本店(現 大阪営業部)を移転
Relocated Osaka Head Office and
Osaka Branch Office (currently Osaka
Sales Department) to Nishimiyahara,
Yodogawa-ku, Osaka-shi.

2019

大和証券グループ本社と
資本業務提携契約を締結
Executed capital and business
alliance agreement with
Daiwa Securities Group Inc.

シンガポール現地法人[SAMTY ASIA
INVESTMENTS PTE. LTD. (SAI)]を
設立
Established Singapore local subsidiary
SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.

2016

名古屋支店を開設
Establishment of Nagoya
Branch.

東京証券取引所市場
第一部に市場変更
Elevated to the First Section
of the Tokyo Stock Exchange.

サムティ・レジデンシャル投資
法人を設立
J-REIT市場へ上場
Samty Residential Investment
Corporation established and
listed on J-REIT Market.

札幌支店を開設
Establishment of Sapporo Branch.

2015

東京証券取引所市場
第一部に市場変更
Elevated to the First Section
of the Tokyo Stock Exchange.

サムティ・レジデンシャル投資
法人を設立
J-REIT市場へ上場
Samty Residential Investment
Corporation established and
listed on J-REIT Market.

2012

大阪証券取引所
ニッポン・ニュー・マーケット
「ヘラクレス」(現 東京証券取引所
JASDAQ(スタンダード))上場
Shares listed on the Osaka
Securities Exchange's Nippon
New Market-Hercules (currently
the Tokyo Stock Exchange's
JASDAQ).

2011

2007

2006

2005

2002

1999

1983

1982

サムティグループ沿革
History of the Samty Group

サムティグループの事業内容 Business Details of the Samty Group

サムティ株式会社
Samty Co., Ltd.

キャピタルゲインビジネス
Capital Gain Business

不動産開発事業
Real Estate Development Business

不動産ファンド向け賃貸マンションやホテル、オフィスビル
等の開発・供給

Development and supply of rental apartments, hotels, office buildings,
etc. for real estate funds

不動産ソリューション事業
Real Estate Solution Business

既存の収益不動産の取得・バリューアップおよび再販

Acquisition, value enhancement and resale of existing income
properties

海外事業
Overseas Business

事業会社および不動産開発プロジェクト等への投資

Investments in operating companies and real estate development
projects

インカムゲインビジネス
Income Gain Business

不動産賃貸事業
Real Estate Leasing Business

マンション・オフィスビル等の賃貸
・レジ/REIT等からの配当収入

・Leasing of apartments, office buildings, etc.
・Dividend income from Residential REITs, etc.

ホテル賃貸・運営事業
Hotel Business

ホテルの賃貸および運営
・ホテルファンド等からの配当収入

・Leasing and operation of hotels
・Dividend income from hotel funds, etc.

不動産管理事業
Real Estate Management

REIT等が保有する物件の各種マネジメント
・分譲マンション管理業務および建設・工事・リフォーム等

・Management of properties owned by REITs, etc.
・Apartment management, construction, building, remodeling, etc.

新宿営業所、横浜営業所
および広島支店を開設
Established Shinjuku Sales Office,
Yokohama Sales Offices and Hiroshima
Branch.

神戸営業所を開設
Establishment of Kobe Sales Office.

東京本社を設置
二本社制に変更(大阪/東京)
Established Tokyo head office and
changed to a two head office structure
(Osaka/Tokyo)

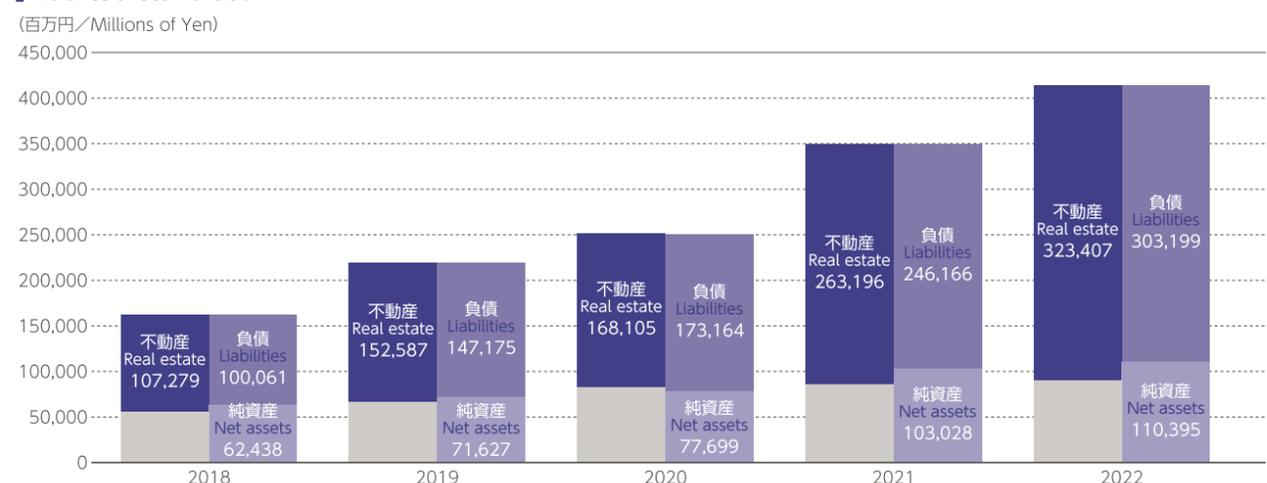
ホテル特化型の不動産投資
法人サムティ・ジャパンホテル
投資法人を設立
Establishment of Samty Japan
Hotel Investment Corporation,
a hotel-focused real estate
investment corporation.

連結財務ハイライト

Consolidated Financial Highlights

	2018	2019	2020	2021	2022
売上高 Net sales	84,274	85,552	101,120	90,460	128,470
売上総利益 Gross profit	21,104	24,781	27,664	17,854	27,165
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	7,070	9,363	10,308	8,392	13,081
営業利益 Operating income	14,033	15,417	17,355	9,461	14,083
経常利益 Ordinary income	11,635	13,193	15,247	8,105	14,441
親会社株主に帰属する当期純利益 Net income attributable to owners of the parent company	8,489	9,740	10,615	10,012	10,866
純資産 Net assets	62,438	71,627	77,699	103,028	110,395
総資産 Total assets	162,500	218,803	250,864	349,194	413,594

バランスシートの推移 Balance Sheet Transition



※不動産：販売用不動産+仕掛販売用不動産+建物及び構築物(純額)+信託建物(純額)+土地+信託土地
Real estate: Real estate for sale + Real estate for sale under construction + Buildings and structures net + Building in trust net + Land + Land in trust

収益性指標

Profitability Indicators

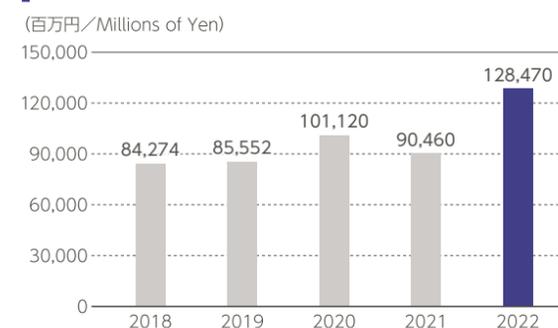
	2018	2019	2020	2021	2022
売上高売上総利益率(%) Gross profit ratio	25.0	29.0	27.4	19.7	21.1
EBITDA(百万円)*1 EBITDA (Millions of Yen)	15,318	16,625	18,382	10,479	15,415
EBITDAマージン(%)**2 EBITDA margin	18.2	19.4	18.2	11.6	12.0
売上高営業利益率(%) Operating income ratio	16.7	18.0	17.2	10.5	11.0
売上高経常利益率(%) Ordinary income ratio	13.8	15.4	15.1	9.0	11.2
売上高当期純利益率(%)**3 Ratio of profit to net sales	10.1	11.4	10.5	11.1	8.5
自己資本当期純利益率(ROE)(%)**4 Return on equity	16.9	14.7	14.3	11.7	11.4
総資産営業利益率(ROA)(%)**5 Operating income-to-total assets ratio	8.5	8.1	7.4	3.2	3.7

※1 営業利益+減価償却費 Operating income + Depreciation expense
※2 EBITDA ÷ 売上高 EBITDA ÷ Net sales
※3 親会社株主に帰属する当期純利益にて算出 Calculated based on net income attributable to owners of the parent
※4 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 自己資本(期首・期末平均) Net income attributable to owners of the parent company ÷ Equity (Average at beginning and end of fiscal year)
※5 営業利益 ÷ 総資産(期首・期末平均) Operating income ÷ Total assets (Average at beginning and end of fiscal year)

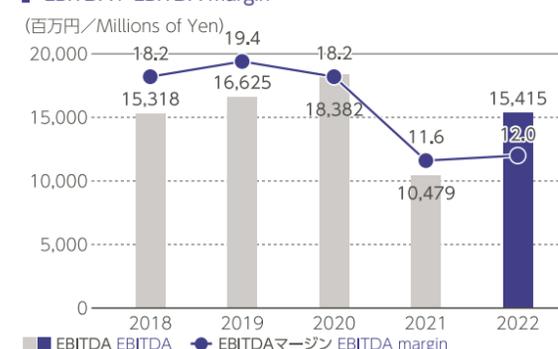
収益性指標

Profitability Indicators

売上高 Net sales



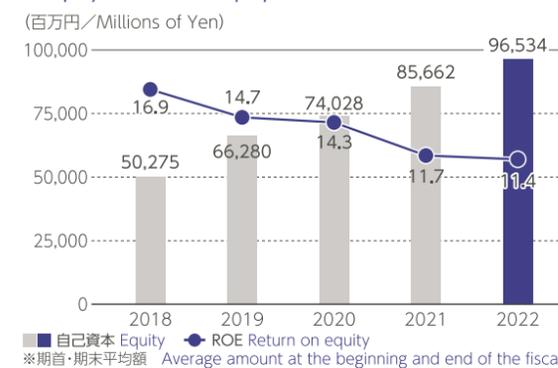
EBITDA/EBITDAマージン EBITDA / EBITDA margin



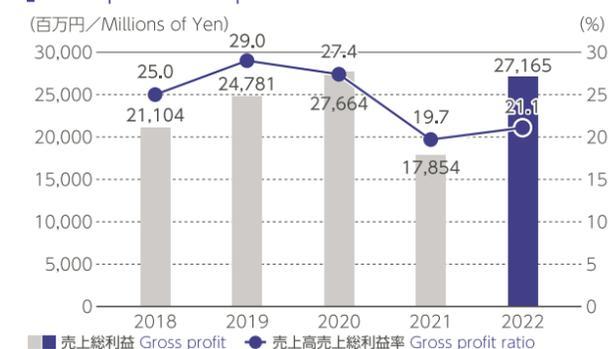
経常利益/売上高経常利益率 Ordinary income / Ordinary income ratio



自己資本*/ROE Equity / Return on equity



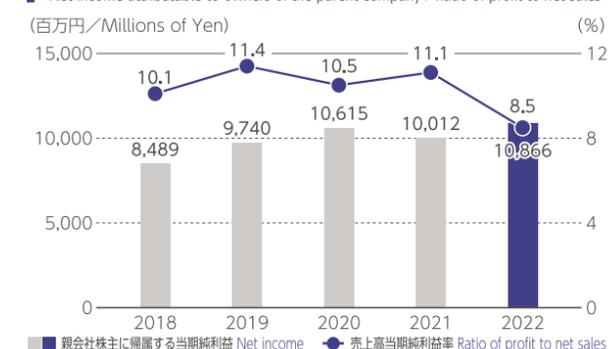
売上総利益/売上高売上総利益率 Gross profit / Gross profit ratio



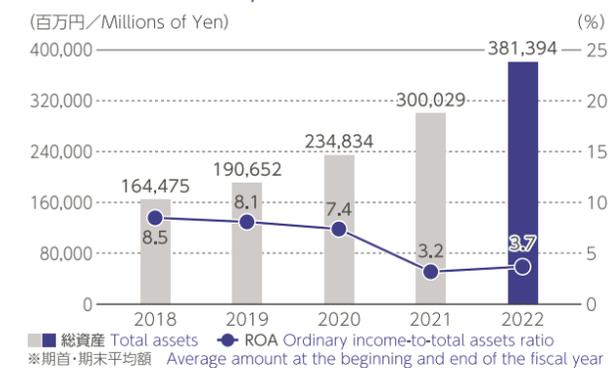
営業利益/売上高営業利益率 Operating income / Operating income ratio



親会社株主に帰属する当期純利益/売上高当期純利益率 Net income attributable to owners of the parent company / Ratio of profit to net sales



総資産*/ROA Total assets / Ordinary income-to-total assets ratio



安全性指標

Safety indicators

	2018	2019	2020	2021	2022
自己資本比率(%) Equity ratio (%)	37.9	32.5	30.7	27.0	23.9
有利子負債(百万円) ^{*1} Interest-bearing debt (Millions of Yen)	89,174	130,927	153,005	219,231	267,948
ネットD/Eレシオ(倍) ^{*2} Net debt equity ratio (Times)	0.73 ^{*3}	1.21	1.43	1.88	2.25

*1 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+長期借入金+社債 Short-term borrowings + Current portion of long-term debt + Long-term debt + Bonds payable

*2 (有利子負債-現金)/自己資本 (Interest-bearing debt-Cash and deposits) / Equity

*3 ライツ・オフアリングの実施により、一時的に低下 Temporary decline as a result of conducting rights offering

自己資本/自己資本比率 Equity / Equity ratio



有利子負債/ネットD/Eレシオ Interest-bearing debt / Net debt equity ratio



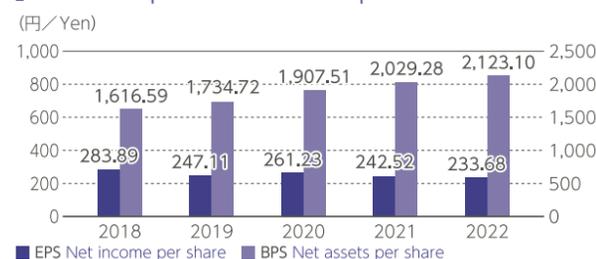
1株当たり指標/その他の指標

Per-share Indicators / Other Indicators

	2018	2019	2020	2021	2022
1株当たり当期純利益(EPS)(円) Net income per share (Yen)	283.89	247.11	261.23	242.52	233.68
1株当たり純資産(BPS)(円) Net assets per share (Yen)	1,616.59	1,734.72	1,907.51	2,029.28	2,123.10
1株当たり配当金(円) Dividends per share (Yen)	68.0	79.0	82.0	90.0	90.0
配当性向(%) Payout ratio	24.0	32.0	31.4	37.1	38.5
株価収益率(PER)(倍) Price earnings ratio (Times)	5.3	8.5	6.3	9.4	9.7
最高株価(円) Highest price (Yen)	2,450 ※1,727	2,197	2,293	2,655	2,434
最低株価(円) Lowest price (Yen)	1,578 ※1,413	1,116	1,024	1,600	1,956
従業員数(連結)(人) Employees (on a consolidated basis)	207	244	271	391	705

※ライツ・オフアリングによる権利落後の株価 Stock price after ex-rights by rights offering

EPS/BPS Net income per share / Net assets per share



1株当たり配当金/配当性向 Dividends per share / Payout ratio



PER Price earnings ratio



最高株価/最低株価 Highest price / Lowest price



※ライツ・オフアリングによる権利落後の株価 Stock price after ex-rights by rights offering

セグメント情報

Segment Information

	2021		2022	
	売上高(百万円) Net sales (Millions of Yen)	構成比(%) ^{*1} Composition ratio (%)	売上高(百万円) Net sales (Millions of Yen)	構成比(%) ^{*1} Composition ratio (%)
キャピタルゲインビジネス Capital Gain Business	76,586	84.7	109,607	85.3
不動産開発事業 Real Estate Development Business	38,863	43.0	73,488	57.2
不動産ソリューション事業 Real Estate Solution Business	37,128	41.0	28,656	22.3
海外事業 Overseas Business	595	0.7	7,463	5.8
(調整額) Adjustment	-	-	-	-
インカムゲインビジネス Income Gain Business	13,871	15.3	18,860	14.7
不動産賃貸事業 Real Estate Leasing Business	7,949	8.8	8,704	6.8
ホテル賃貸・運営事業 Hotel Business	2,784	3.1	6,293	4.9
不動産管理事業 Real Estate Management	3,845	4.3	5,193	4.0
(調整額) Adjustment	△707	-	△1,330	-
計(連結財務諸表計上額) Total (Amount of consolidated financial statements)	90,460	100	128,470	100

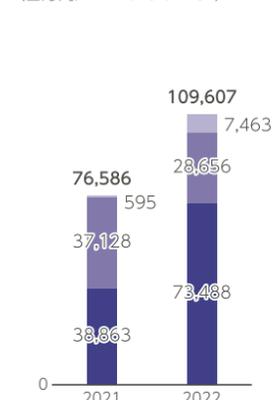
	営業利益(百万円) Operating income (Millions of Yen)	利益率(%) Profit ratio (%)	営業利益(百万円) Operating income (Millions of Yen)	利益率(%) Profit ratio (%)
キャピタルゲインビジネス Capital Gain Business	8,363	10.9	12,619	11.5
不動産開発事業 Real Estate Development Business	9,863	25.4	15,637	21.3
不動産ソリューション事業 Real Estate Solution Business	3,042	8.2	3,928	13.7
海外事業 Overseas Business	298	50.1	△593	△7.9
(調整額) ^{*2} Adjustment	△4,840	-	△6,353	-
インカムゲインビジネス Income Gain Business	1,098	7.9	1,464	7.8
不動産賃貸事業 Real Estate Leasing Business	3,779	47.5	4,168	47.9
ホテル賃貸・運営事業 Hotel Business	△2,596	-	△2,742	-
不動産管理事業 Real Estate Management	550	14.3	775	14.9
(調整額) ^{*2} Adjustment	△635	-	△737	-
計(連結財務諸表計上額) Total (Amount of consolidated financial statements)	9,461	10.5	14,083	11.0

*1 売上高構成比は、外部顧客への売上高の金額にて算出 Sales component ratio is calculated based on the amount of net sales from external customers.

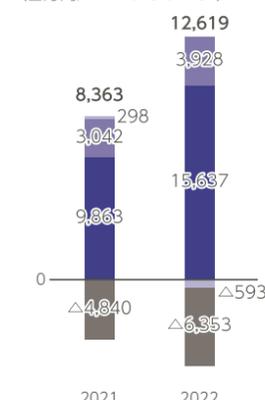
*2 営業利益の調整額は、キャピタルゲインビジネスとインカムゲインビジネスの営業利益の割合で按分し算出 The amount of adjustment to operating income was calculated by allocating on a pro-rata basis, according to the operating profit of the Capital Gain Business and the Income Gain Business.

キャピタルゲインの推移 Trend in Capital Gain

外部顧客への売上高
Net sales from external customers
(百万円/Millions of Yen)

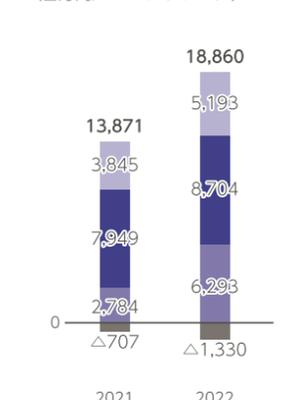


営業利益
Operating income
(百万円/Millions of Yen)

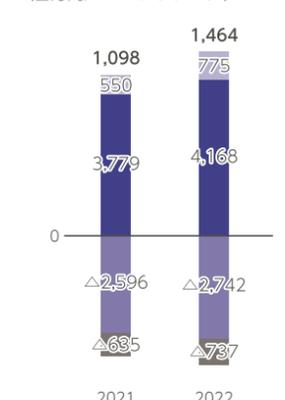


インカムゲインの推移 Trend in Income Gain

外部顧客への売上高
Net sales from external customers
(百万円/Millions of Yen)



営業利益
Operating income
(百万円/Millions of Yen)



不動産開発事業
Real Estate Development Business

不動産ソリューション事業
Real Estate Solution Business

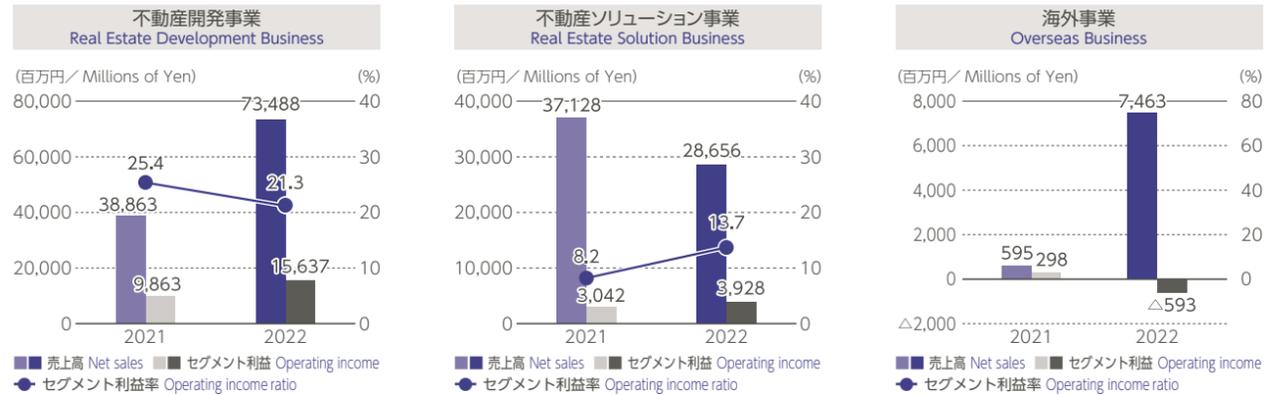
不動産賃貸事業
Real Estate Leasing Business

ホテル賃貸・運営事業
Hotel Business

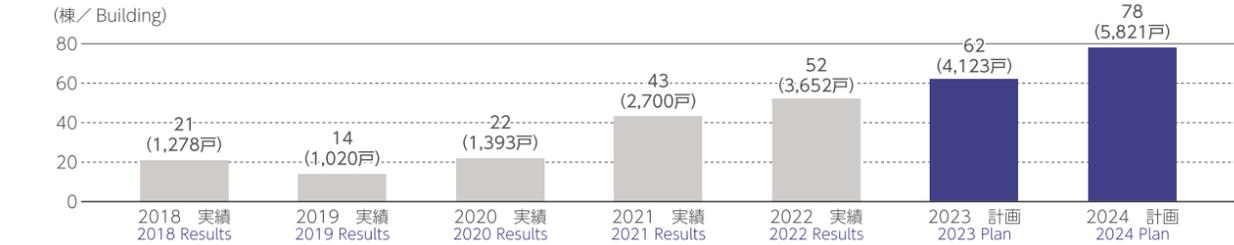
キャピタルゲインビジネス

Capital Gain Business

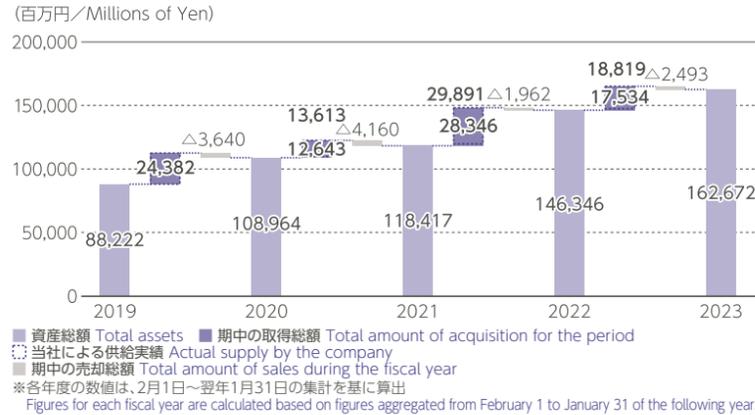
売上高・利益・利益率の推移
Trend in net sales, profits, and profit margin



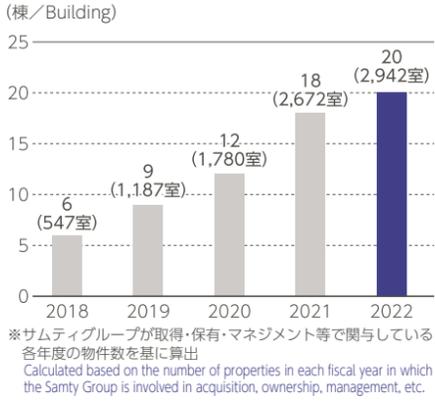
レジデンス開発実績および計画
Residence Development Results and Plan



パイプラインサポート実績 (サムティ・レジデンシャル投資法人(SRR))
Supplies of properties through Pipeline Support for Samty Residential Invest Corporation (SRR)



サムティグループが関与するホテル数
Number of Hotels in Which the Samty Group is Involved



(ご参考) サムティグループが関与するホテル一覧 (Reference) List of hotels in which the Samty Group is involved

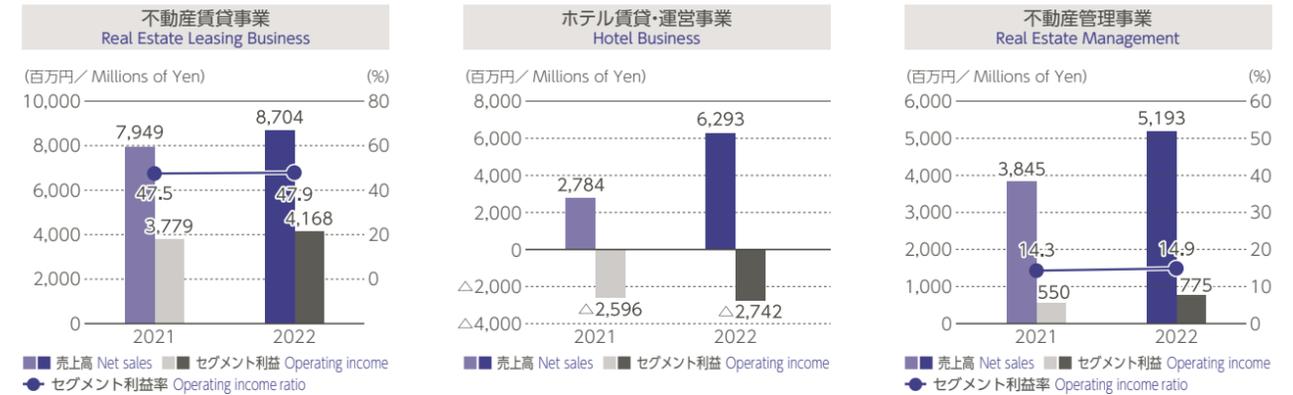
エリア	ホテル名称	客室数	備考	エリア	ホテル名称	客室数	備考
首都圏 Capital	センターホテル東京 Center Hotel Tokyo	108	保有・運営 Owned/Managed	関西 Kansai	アゴラ京都烏丸 Agora Kyoto Karasuma	140	開発 Developed
	ホテルサンシャイン宇都宮 Hotel Sunshine Utsunomiya	160			アゴラ京都四条 Agora Kyoto Shijo	80	開発 Developed
	エスペリアイン日本橋箱崎 S-PERIA INN Nihombashi Nakozaki	114	開発・運営 Developed/Managed		アロフト大阪堂島 Aloft Osaka Dojima	305	保有 Owned
中部 Chubu	メルキュール飛騨高山 Mercure Hida Takayama	161	開発 Developed	中国 Chugoku	オークウッドホテル京都御池 Oakwood Hotel Kyoto Oike	120	開発・保有 Developed/Owned
	イビスタイルズ名古屋 ibis Styles Nagoya	284	開発・保有 Developed/Owned		ホテルザ・パヴォーネ(ネスタリゾート神戸) Hotel The Pavone	109	運営 Managed
関西 Kansai	天橋立ホテル(オーベルジュ含む) AMANOHASHIDATE HOTEL (including Auberge)	86	保有 Owned	九州 Kyusyu	ネストホテル広島八丁堀 NEST Hotel Hiroshima Hatchobori	126	保有 Owned
	GOZAN	21	保有 Owned		ネストホテル広島駅前 NEST Hotel Hiroshima Ekimae	84	保有 Owned
	エスペリアイン大阪本町 S-PERIA INN Osakahommachi	125	開発・運営 Developed/Managed		エスペリアホテル長崎 S-PERIA Hotel Nagasaki	155	
	エスペリアホテル京都 S-PERIA Hotel Kyoto	165	開発・保有 Developed/Owned		エスペリアホテル博多 S-PERIA Hotel Hakata	287	開発 Developed
	メルキュール京都ステーション Mercure Kyoto Station	225	開発 Developed		エスペリアホテル福岡中洲 S-PERIA Hotel Fukuoka Nakasu	87	開発・運営 Developed/Managed
合計 Total	20ホテル 20 Hotels	2,942室 2,942 Rooms					

※開発中物件を除く
Excluding properties under development

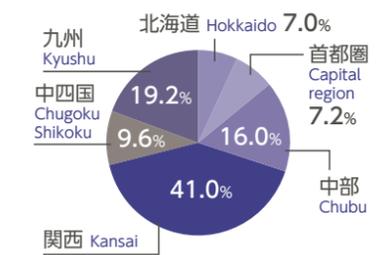
インカムゲインビジネス

Income Gain Business

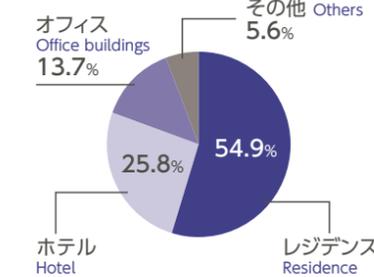
売上高・利益・利益率の推移
Trend in net sales, profits, and profit margin



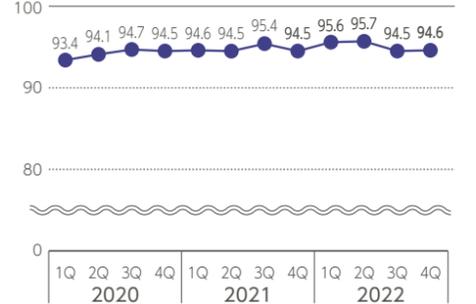
地域別保有割合
Proportion of Unit Holdings by Region



資産種別保有割合
Holding Ratios by Asset Type



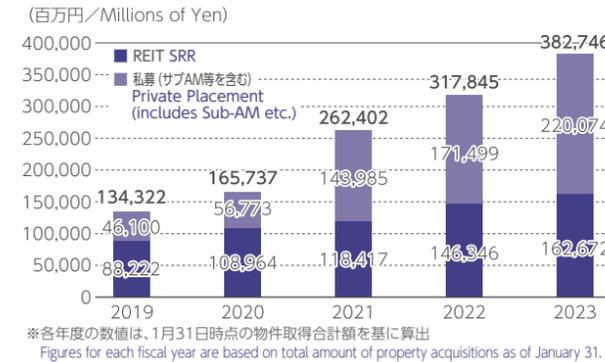
レジデンスの稼働率推移
Trends in Residence Occupancy Rates



※各種保有割合はサムティグループ連結で保有する販売用不動産および固定資産の簿価を基に算出 (未竣工物件を除く)
* Various percentages of ownership are calculated based on the book value of real estate for sale and fixed assets held by the Samty Group on a consolidated basis (excluding properties still under construction).

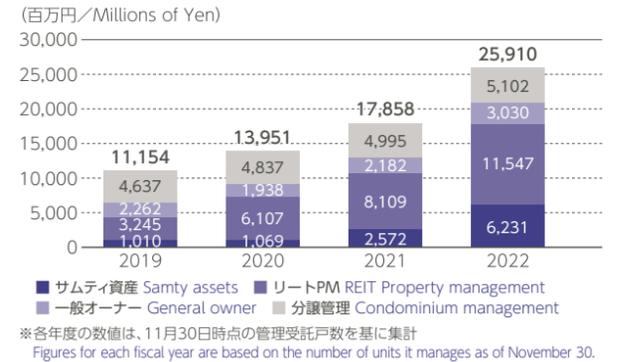
※各四半期末時点の平均稼働率
Average occupancy rate at the end of each quarter of the fiscal year
サムティグループが保有するレジデンスの延床面積を基に算出 (新築で取得し、一定期間を経過していない等の物件は対象外)
Calculated based on the total floor area of residences owned by the Samty Group (not applicable for properties that were acquired as new buildings and for which a certain period of time has not yet elapsed, etc.)

AUM(運用資産残高) (サムティアセットマネジメント株式会社)
Assets Under Management (AUM) of Samty Asset Management Co., Ltd.



※各年度の数は、1月31日時点の物件取得合計額を基に算出
Figures for each fiscal year are based on total amount of property acquisitions as of January 31.

管理受託戸数の推移 (サムティプロパティマネジメント株式会社)
Number of Units Under Management of Samty Property Management Co., Ltd.



※各年度の数は、11月30日時点の管理受託戸数を基に集計
Figures for each fiscal year are based on the number of units it manages as of November 30.

賃貸不動産
Leased and Other Real Estate

	2018	2019	2020	2021	2022
連結貸借対照表計上額(期末残高) Consolidated balance sheet value (fiscal year-end balance)	45,708	73,031	70,352	87,474	82,949
期末時価 Market value at fiscal year-end	54,145	75,319	72,307	90,060	90,574
差額 Variance	8,437	2,288	1,955	2,586	7,625

中期経営計画「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版) (2021年1月策定)」の進捗状況

Progress of Medium-Term Management Plan "Samty Toughening Plan (Post-COVID Version)" (Formulated in January 2021)

社会動向の変化を見据え、従前のサムティ強靱化計画(2019年11月期より実施)を刷新し、2021年1月より、インカムゲインの拡大を企図した、「アフターコロナ版」として新たな計画を推進中。2025年11月期において、自己資本比率30%を維持したうえで、営業利益は策定時の約2倍である350億円(うち50%はインカムゲイン)を目標水準とするとともに、安定的な資産拡大により、グループ資産1兆円を目指す。

In light of changes in social trends, the previous Samty Toughening Plan (which began to be implemented in the fiscal year ended November 30, 2019) was renewed, and from January 2021, a new plan that expands income gain began to be promoted as the "Post-COVID Version." In the fiscal year ending November 30, 2025, we aim for a target level for operating income of ¥35 billion (of which, 50% is income gain), which is approximately two times higher than at the time of formulation, and group assets of ¥1 trillion through stable asset expansion, while maintaining an equity ratio of 30%.

基本方針 Basic Policy

- 「開発して保有する」ビジネスへの転換
Shift to "Develop and own" business
- ホテルREIT設立に向けた取り組み
Initiatives to establish a hotel REIT
- 地方大都市圏における戦略的投資
Strategic investment in regional metropolitan areas
- 海外事業での収益基盤の構築
Build an earnings base in overseas business

目指すべきKPI (重要業績評価指標) Target KPI (Key Performance Indicators)

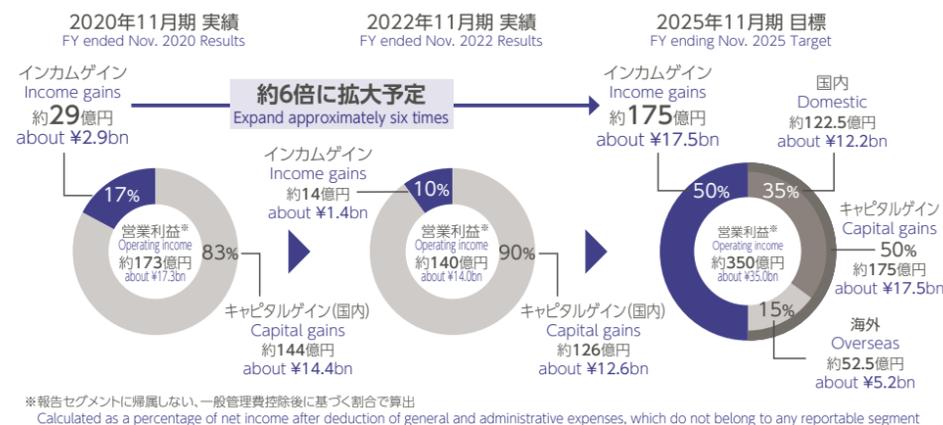
	中期経営計画のKPI KPI in the Medium-Term Management Plan			
	2021年 11月期 実績 Fiscal year ended November 30, 2021 Results	2022年 11月期 実績 Fiscal year ended November 30, 2022 Results	2023年 11月期 目標 Fiscal year ending November 30, 2023 Target	2025年 11月期 目標 Fiscal year ending November 30, 2025 Target
売上高 (うち、賃料収入等*) Net sales (of which, rent income, etc.*)	904億円 (138億円) ¥90.4bn (¥13.8bn)	1,284億円 (188億円) ¥128.4bn (¥18.8bn)	1,650億円 (275億円) ¥165bn (¥27.5bn)	2,200億円 (450億円) ¥220bn (¥45bn)
営業利益 Operating Income	94億円 ¥9.4bn	140億円 ¥14bn	180億円 ¥18bn	350億円 ¥35bn
ROE	11.7%	11.4%	—	15.0%
ROA ^{#2}	3.2%	3.7%	—	7.0%
自己資本比率 Capital-asset ratio	27.0%	23.9%	—	30.0%

*1 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 Net sales for rental income, etc., which accounts for net sales, is calculated with the amount of net sales to external customers.
*2 営業利益÷総資産(期首・期末平均) Operating income / Total assets (Average of FY start and end)

収益構造の転換 Change of Profit Structure

安定収益の拡大に向けて、2025年11月期までに、営業利益ベースのインカムゲインは策定時の約6倍の水準を目指す。また、キャピタルゲインのうち、約15%は海外事業の収益を見込む。

For the stable expansion of earnings, we aim for operating profit at a level approximately six times higher than at the time of formulation by the fiscal year ending November 30, 2025. Furthermore, of capital gain, approximately 15% is expected to be earnings from overseas businesses.

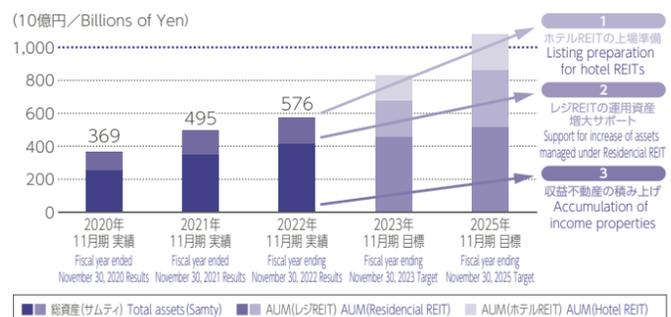


グループ資産の増大化 Increase Group Assets

右図1~3のテーマで完成物件の保有および、REITへの継続的なスポンサーサポートを推進することで、2025年11月期までに、グループ資産1兆円を目指す。

By holding completed properties under the themes 1 to 3 in the diagram on the right and promoting continuous sponsor support for REITs, the Samty Group aims to achieve group assets of ¥1 trillion by the fiscal year ending November 30, 2025.

*グループ資産：当社の総資産額+運用受託するREITのAUM(運用資産残高)を加算して算出
group assets: Calculated by adding the AUM (Assets Under Management) of the REITs it manages to the Company's total assets



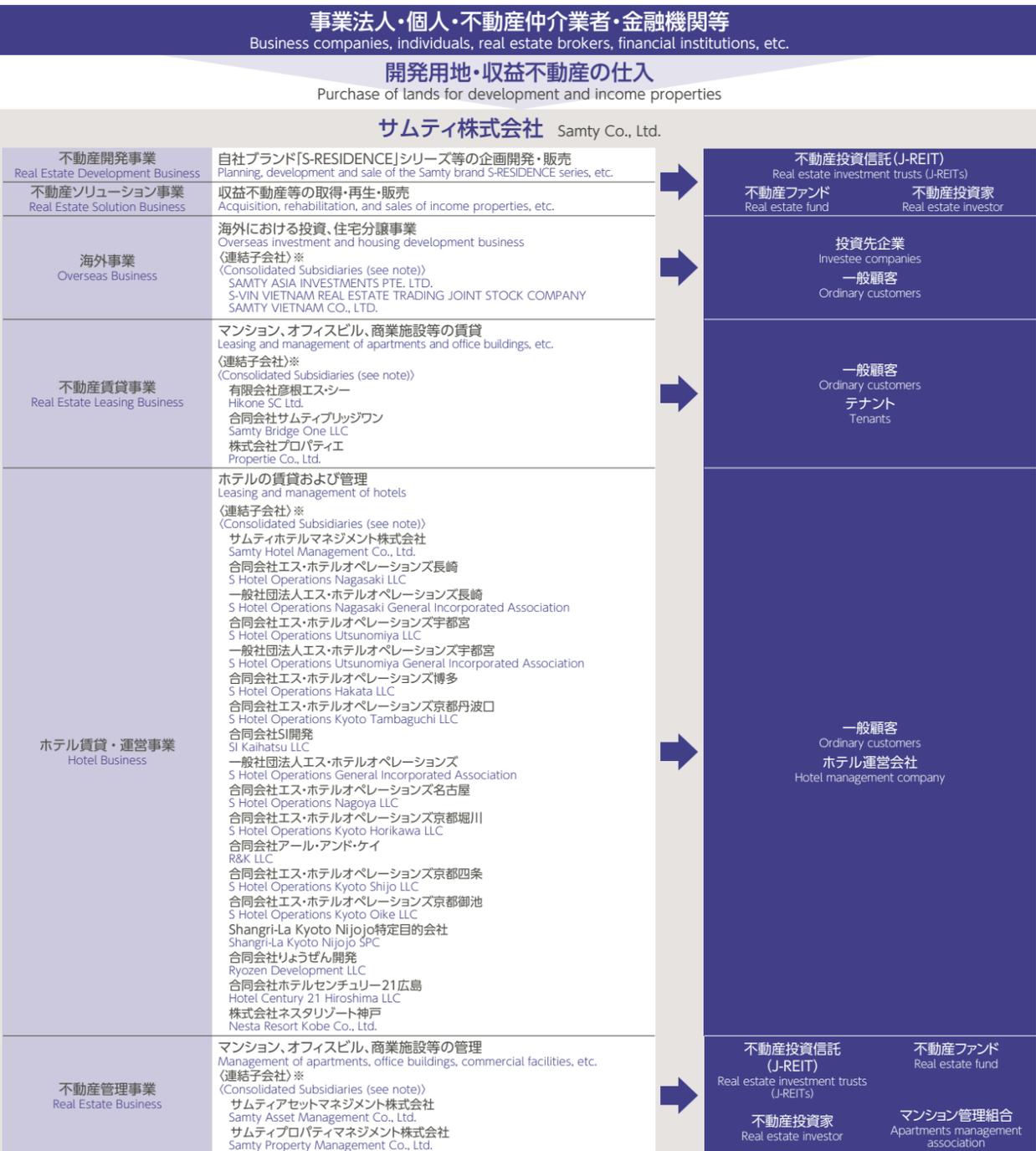
投資計画

Investment Plan

2025年11月期までの投資計画目標 7,500億円 Investment plan target by the fiscal year ending November 30, 2025 : ¥750bn			
レジデンス開発 Development of residential properties	ホテル開発・オフィス開発 Development of hotels/and office buildings	収益不動産の取得 Acquisition of income properties	海外事業 Overseas Business
目標 Target	目標 Target	目標 Target	目標 Target
3,000億円 ¥300bn	1,200億円 ¥120bn	2,500億円 ¥250bn	800億円 ¥80bn
進捗状況 Progress	進捗状況 Progress	進捗状況 Progress	進捗状況 Progress
2,154億円 ¥215.4bn	1,220億円 ¥122bn	1,309億円 ¥130.9bn	354億円 ¥35.4bn
(進捗率: 71.8%) Progress rate	100% 達成 (進捗率: 101.7%) Progress rate	(進捗率: 52.4%) Progress rate	(進捗率: 44.3%) Progress rate

事業系統図

Business system diagram



*SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE.LTD., S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY, SAMTY VIETNAM CO.,LTD., 有限会社彦根エスシー、株式会社ネスタリゾート神戸、サムティホテルマネジメント株式会社、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を除く連結子会社については、当社グループが各事業を行うプロセスにおいて、土地・建物および信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立又は出資を行っている特別目的会社および一般社団法人です
Consolidated subsidiaries other than Samty Asia Investments Pte. Ltd., S-VIN VIETNAM REAL ESTATE TRADING JOINT STOCK COMPANY, SAMTY VIETNAM CO., LTD., Hikone SC Ltd., Nesta Resort Kobe Co., Ltd., Samty Hotel Management Co., Ltd., and Samty Property Management Co., Ltd. are special purpose companies or general incorporated associations established in relation to the business scheme for acquiring, holding, and developing land, buildings, and trust beneficiary rights as part of the process for the Samty Group to conduct each of its businesses.

株式情報

Stock Information

株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社

Shareholder Registry Administrator Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation

	2018	2019	2020	2021	2022
期末発行済株式総数(株) Total Number of Shares Outstanding at Year-end (Shares)	39,800,000	40,946,240	41,020,140	46,468,085	46,522,685
期末株価(円) Common Stock Price at Year-end (Yen)	1,516	2,090	1,654	2,286	2,274
期末時価総額(百万円) Market Capitalization at Year-end (Millions of Yen)	60,337	85,578	67,847	106,226	105,792
期末株主数(名) Number of Shareholders at Year-end	25,309	25,951	38,113	38,904	45,114

大株主 (2022年11月30日現在)

Main Shareholders (As of November 30, 2022)

株主名	持株数(株) Shareholdings (Number of Shares)	持株比率(%) Percentage of Total Shares Issued (%)
株式会社大和証券グループ本社 Daiwa Securities Group Inc.	13,195,050	28.36
森山茂 Shigeru Moriyama	3,007,172	6.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) The Master Trust Bank of Japan, Ltd. (Trust Account)	2,829,700	6.08
個人 Individual	1,305,000	2.80
個人 Individual	1,271,566	2.73
大和PIパートナーズ株式会社 Daiwa PI Partners Co.Ltd.	1,250,000	2.68
有限会社剛ビル Tsuyoshi Building Ltd.	1,220,000	2.62
江口和志 Kazushi Eguchi	804,424	1.72
有限会社ファイブセクト Five Sect, Ltd.	610,000	1.31
株式会社日本カストディ銀行(信託口) Custody Bank of Japan, Ltd. (Trust Account)	448,600	0.96
合計値	25,941,512	55.76

※持株比率は、自己株式(603株)を控除して計算 The shareholding ratio is calculated after deducting treasury stock (603 shares).

所有者別株式分布

Distribution of Shareholders

