

# SAMTY FACT BOOK

## サムティ ファクトブック

2020年11月30日現在  
As of November 30, 2020

### 会社概要

#### Company Information

社名	サムティ株式会社 URL : <a href="https://www.samty.co.jp/">https://www.samty.co.jp/</a>
代表者	代表取締役会長 森山 茂 代表取締役社長 小川 靖展
設立	1982年(昭和57年)12月1日
大阪本社 / 大阪本店 (2021年9月13日移転)	〒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
大阪本店 神戸営業所 (2021年8月2日開設)	〒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
東京本社 / 東京支店	〒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
東京支店 新宿営業所	〒160-0023 東京都新宿区西新宿七丁目16番11号 TEL : 03-3366-3616 / FAX : 03-3366-3619
東京支店 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
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
名古屋支店	〒450-6314 名古屋市中村区名駅一丁目1番1号 TEL : 052-586-3616 / FAX : 052-586-3620
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
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
資本金	16,227百万円(2020年11月末現在)
事業内容	不動産事業、不動産賃貸事業、 不動産企画・設計 他
従業員数	134名(2020年11月末現在) ※連結ベース271名
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
役員	代表取締役会長 森山 茂 取締役副会長 江口和志 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 取締役 大川二郎 取締役 寺内孝春 取締役(社外) 三瓶勝一 取締役(社外) 小寺哲夫 取締役(社外) 吉田光太郎 取締役(社外) 村田直隆 監査役 小井光介(非常勤) 監査役 原 幹夫(非常勤) 監査役 澤 利弘(非常勤)
主な関連会社	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.

Company Name	Samty Co., Ltd. <a href="https://www.samty.co.jp/en/">https://www.samty.co.jp/en/</a>
Representatives	Representative Director and Chairman Shigeru Moriyama Representative Director and President Yasuhiro Ogawa
Established	December 1, 1982
Osaka Head Office / Osaka Branch Office (Relocation date: September 13, 2021)	1-8-39 Nishimiyahara, Yodogawa-ku, Osaka-shi, Osaka 532-0004 TEL : (81-6)6838-3616 / FAX : (81-6)6150-3617
Osaka Branch Office Kobe Office (Establishment date: August 2, 2021)	8-3-5 Isogami-dori, Chuo-ku, Kobe-shi, Hyogo 651-0086 TEL : (81-78) 271-3616 / FAX : (81-78) 271-3617
Tokyo Head Office / Tokyo Branch	1-8-3 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo 100-0005 TEL : (81-3)5224-3616 / FAX : (81-3)5224-3621
Tokyo Branch Shinjuku Office	7-16-11 Nishishinjyuku, Shinjyuku-ku, Tokyo 160-0023 TEL : (81-3)3366-3616 / FAX : (81-3)3366-3619
Tokyo Branch Yokohama Office	1-4-1 Kitasaiwai, Nishi-ku, Yokohama-shi, Kanagawa 220-0004 TEL : (81-45)320-3616 / FAX : (81-45)320-3617
Sapporo Branch	5-10 Odori-nishi, Chuo-ku, Sapporo-shi, Hokkaido 060-0042 TEL : (81-11)209-3616 / FAX : (81-11)209-3617
Nagoya Branch	1-1-1 Meieki, Nakamura-ku, Nagoya-shi, Aichi 450-6314 TEL : (81-52)586-3616 / FAX : (81-52)586-3620
Hiroshima Branch	1-2-1 Otomachi, Naka-ku, Hiroshima-shi, Hiroshima 730-0051 TEL : (81-82)545-3616 / FAX : (81-82)545-3617
Fukuoka Branch	12-20 Kamikawabatomachi, Hakata-ku, Fukuoka-shi, Fukuoka 812-0026 TEL : (81-92)291-3616 / FAX : (81-92)291-3620
Capitalization	JPY 16,227 million (as of November 30, 2020)
Description of Business	Real estate business, Property leasing business, Planning and design
Employees	134 (as of November 30, 2020) *271 on a consolidated basis
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
Directors	Representative Director and Chairman Shigeru Moriyama Director and Vice Chairman Kazushi Eguchi Representative Director and President Yasuhiro Ogawa Managing Director Hiroaki Matsui Managing Director Naohiro Morita Director Jiro Okawa Director Takaharu Terauchi Director (outside) Shoichi Sanpei Director (outside) Tetsuo Kodera Director (outside) Koutarou Yoshida Director (outside) Naotaka Murata Corporate Auditor Mitsusuke Koi Corporate Auditor Mikio Hara Corporate Auditor Toshihiro Sawa
Associates	Samty Asset Management Co., Ltd. Samty Property Management Co., Ltd. Samty Hotel Management Co., Ltd. Samty Asia Investments Pte. 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、不動産事業及び不動産賃貸事業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、サムティグループに関わる人々の「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, primarily in the Real Estate business and the Property Leasing business, 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.

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

新たな成長のステージへ

New growth stage

## 海外進出

Advancement into overseas markets

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.

プロパティマネジメント事業に進出  
Advancement into property management business.

## 株式上場後

After listing

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.

投資用マンションの棟販売を開始  
Began selling condominium buildings 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.

サムティグループ沿革  
History of the Samty Group

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 Osaka's Higashi-Yodogawa.

1982 宅地建物取引業者として大阪府知事免許を取得  
Acquired Osaka Governor License as a housing land And building dealer.

1983 一級建築士事務所として大阪府知事登録  
Registered as an architectural firm.

2001 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 real estate securitization business, and conducted the first real estate securitization received by the Kinki Finance Bureau.

2002 商号をサムティ株式会社に変更  
Company name changed to Samty Co., Ltd.

2004 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  
Acquired shares in Suntoa Co., Ltd., an owner and operator of economy hotels (currently the consolidated subsidiary Samty Hotel Management Co., Ltd.).

2005 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).

2006 福岡支店を開設  
Establishment of Fukuoka Branch.

2007 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 the consolidated subsidiary Samty Asset Management Co., Ltd.).

2011 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.

2012 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.

2013 札幌支店を開設  
Establishment of Sapporo Branch.

2015 小川靖展が代表取締役社長に就任  
Yasuhiro Ogawa appointed representative director and president.

2016 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.

2019 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.

2020 新宿営業所、横浜営業所及び広島支店を開設  
Established Shinjuku Office, Yokohama Offices and Hiroshima Branch.

2021 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 development business in Hanoi in cooperation with Vietnam's largest real estate developer Vinhomes Joint Stock Company.

2021 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  
Formulated the Medium-Term Management Plan "Samty Toughening Plan (Post-COVID Version)".

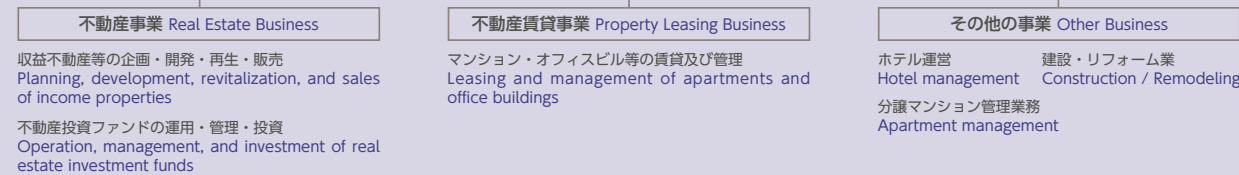
2021 ウェルス・マネジメントと資本業務提携契約を締結  
Executed capital and business alliance agreement with Wealth Management, Inc.

2021 大阪市淀川区西宮原に大阪本社及び大阪本店を移転  
Relocated Osaka Head Office and Osaka Branch Office to Nishimiyahara, Yodogawa-ku, Osaka-shi.

2021 神戸営業所を開設  
Establishment of Kobe Office.

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.

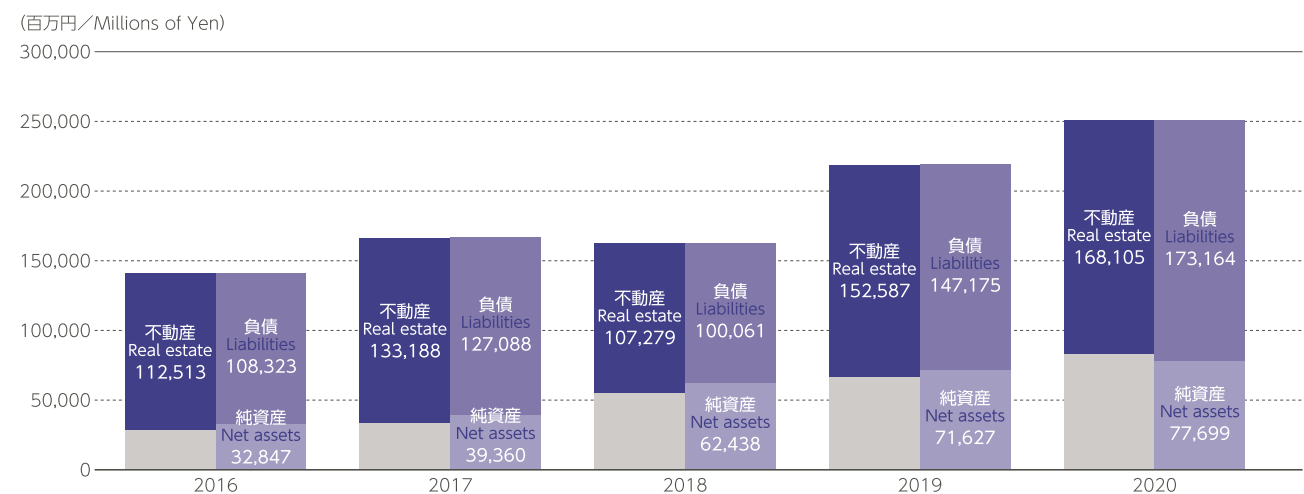


# 連結財務ハイライト

## Consolidated Financial Highlights

	2016	2017	2018	2019	2020
売上高 Net sales	52,409	60,479	84,274	85,552	101,120
売上総利益 Gross profit	13,321	15,745	21,104	24,781	27,664
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	4,735	5,614	7,070	9,363	10,308
営業利益 Operating income	8,586	10,131	14,033	15,417	17,355
経常利益 Ordinary income	6,788	8,461	11,635	13,193	15,247
当期純利益 Net income	4,628	5,661	8,489	9,740	10,615
純資産 Net assets	32,847	39,360	62,438	71,627	77,699
総資産 Total assets	141,170	166,449	162,500	218,803	250,864

### 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

	2016	2017	2018	2019	2020
売上高売上総利益率(%) Gross profit ratio	25.4	26.0	25.0	29.0	27.4
EBITDA(百万円)*1 EBITDA (Millions of Yen)	9,683	11,718	15,318	16,625	18,382
EBITDAマージン(%)*2 EBITDA margin	18.5	19.4	18.2	19.4	18.2
売上高営業利益率(%) Operating income ratio	16.4	16.8	16.7	18.0	17.2
売上高経常利益率(%) Ordinary income ratio	13.0	14.0	13.8	15.4	15.1
売上高当期純利益率(%) Ratio of profit to net sales	8.8	9.4	10.1	11.4	10.5
自己資本当期純利益率(ROE)(%) Return on equity	15.3	15.8	16.9	14.7	14.3
総資産営業利益率(ROA)(%)*3 Operating income-to-total assets ratio	6.5	6.6	8.5	8.1	7.4

\*1 営業利益+減価償却費 Operating income + Depreciation expense

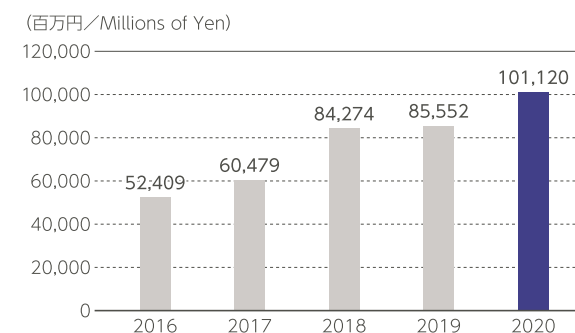
\*2 EBITDA ÷ 売上高 EBITDA ÷ Net sales

\*3 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)

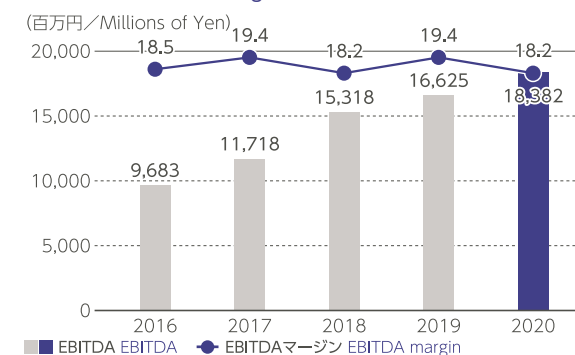
# 収益性

## Profitability

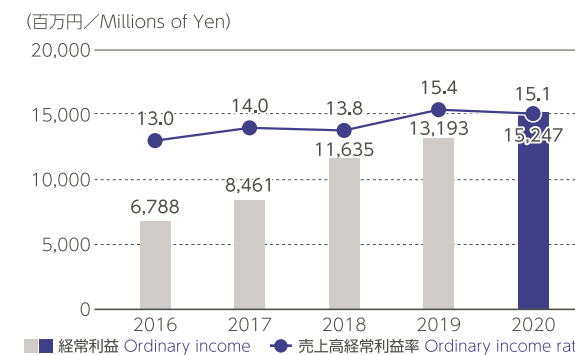
### 売上高 Net sales



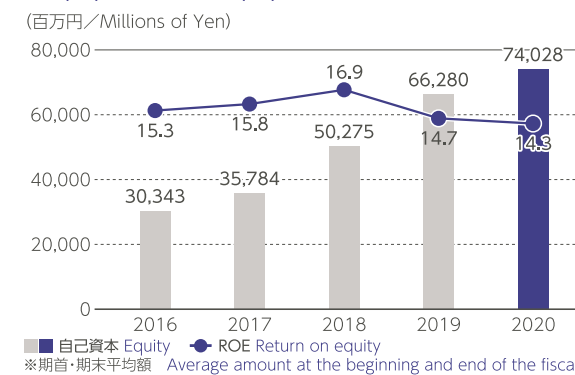
### EBITDA/EBITDAマージン EBITDA / EBITDA margin



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

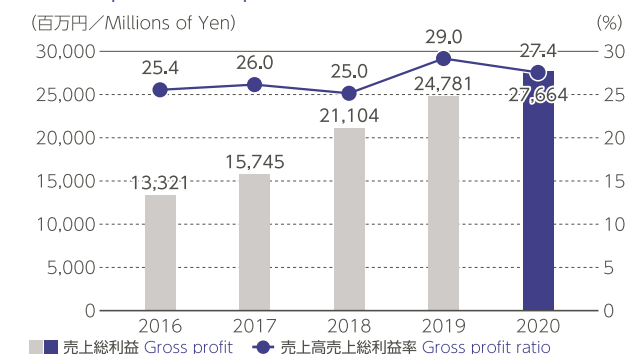


### 自己資本\*/ROE Equity / Return on equity

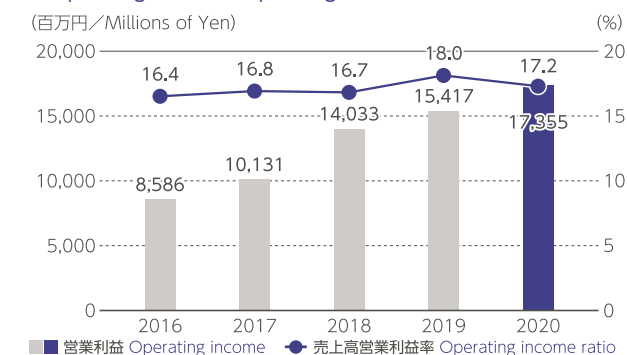


※期首・期末平均額 Average amount at the beginning and end of the fiscal year

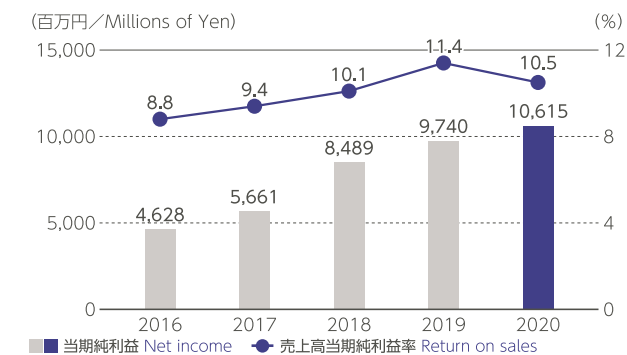
### 売上総利益/売上高売上総利益率 Gross profit / Gross profit ratio



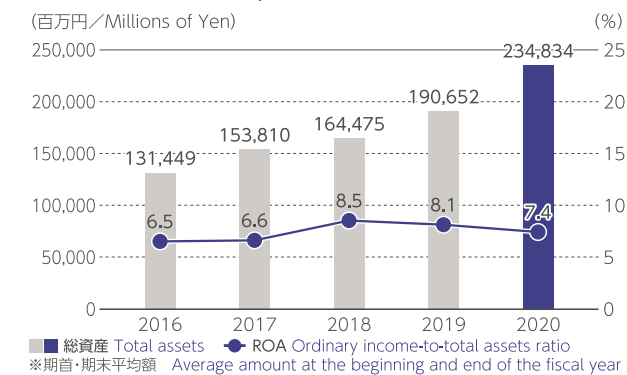
### 営業利益/売上高営業利益率 Operating income / Operating income ratio



### 当期純利益/売上高当期純利益率 Net income / Return on sales



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



※期首・期末平均額 Average amount at the beginning and end of the fiscal year

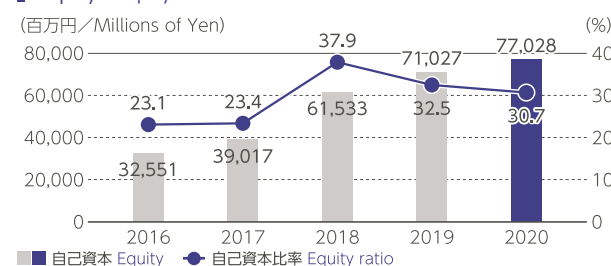
# 安全性指標

## Safety indicators

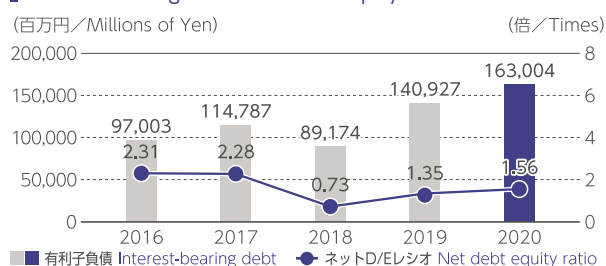
	2016	2017	2018	2019	2020
自己資本比率(%) Equity ratio (%)	23.1	23.4	37.9	32.5	30.7
有利子負債(百万円) <sup>*1</sup> Interest-bearing debt (Millions of Yen)	97,003	114,787	89,174	140,927	163,004
ネットD/Eレシオ(倍) <sup>*2</sup> Net debt equity ratio (Times)	2.31	2.28	0.73 <sup>*5</sup>	1.35	1.56
時価ベースの自己資本比率(%) <sup>*3</sup> Equity ratio based on market value (%)	17.9	25.1	35.5	39.1	26.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍) <sup>*4</sup> Interest coverage ratio (Times)	2.9	8.0	22.7	3.1	6.0

<sup>\*1</sup> 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+新株予約権付社債 Short-term borrowings + Current portion of long-term debt + Long-term debt + Bonds payable + Bonds with share acquisition rights  
<sup>\*2</sup> (有利子負債-現金)/自己資本 (Interest-bearing debt-Cash and deposits) / Equity  
<sup>\*3</sup> 株式時価総額/総資産(株式時価総額:期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)) Total market value of stocks / Total assets  
 (Total market value of stocks = Closing stock price at fiscal year-end × Number of issued shares (after deduction of treasury stock) at fiscal year-end)  
<sup>\*4</sup> 営業キャッシュ・フロー/利払い Operating cash flow / Interest payments  
<sup>\*5</sup> ライツ・オフリングの実施により、一時的に低下 Temporary decline as a result of conducting rights offering

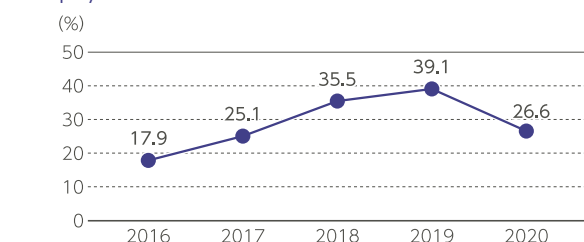
### 自己資本/自己資本比率 Equity / Equity ratio



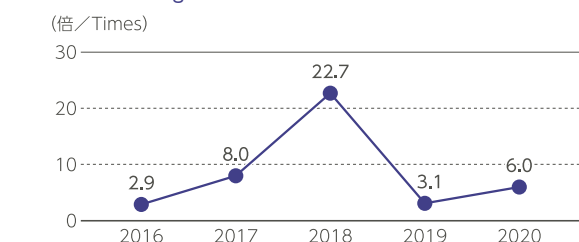
### 有利子負債/ネットD/Eレシオ Interest-bearing debt / Net debt equity ratio



### 時価ベースの自己資本比率 Equity ratio based on market value



### インタレスト・カバレッジ・レシオ Interest coverage ratio

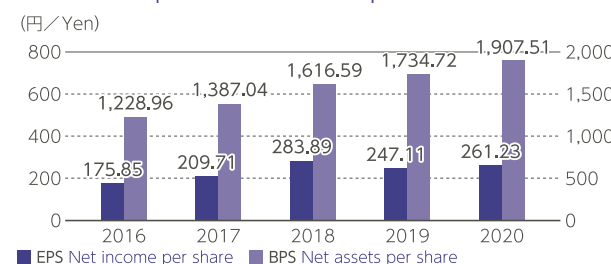


# 1株当たり指標/その他の指標

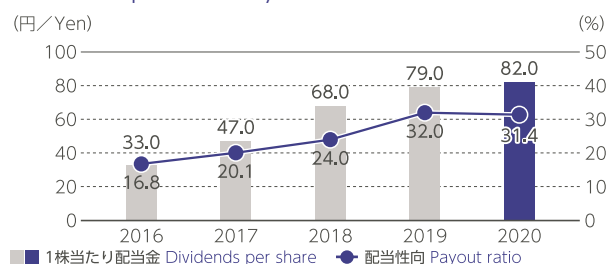
## Per-share Indicators / Other Indicators

	2016	2017	2018	2019	2020
1株当たり当期純利益 (EPS) (円) Net income per share (Yen)	175.85	209.71	283.89	247.11	261.23
1株当たり純資産 (BPS) (円) Net assets per share (Yen)	1,228.96	1,387.04	1,616.59	1,734.72	1,907.51
1株当たり配当金 (円) Dividends per share (Yen)	33.0	47.0	68.0	79.0	82.0
配当性向 (%) Payout ratio	16.8	20.1	24.0	32.0	31.4
従業員数(連結) (人) Employees (on a consolidated basis)	173	188	207	244	271

### 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

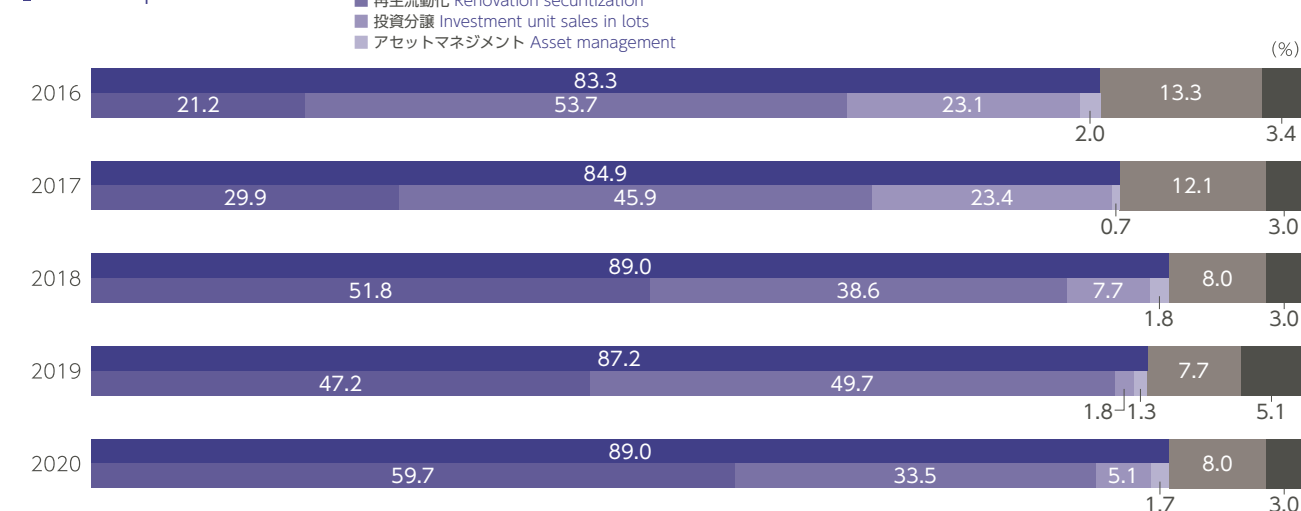


# セグメント情報

## Segment Information

	2016	2017	2018	2019	2020
売上高(百万円) Net sales (Millions of Yen)					
不動産事業 Real Estate Business	43,783	51,522	75,143	74,806	90,035
開発流動化 Development securitization	9,280	15,402	38,948	35,280	53,782
再生流動化 Renovation securitization	23,515	23,632	29,019	37,164	30,132
投資分譲 Investment unit sales in lots	10,105	12,049	5,784	1,345	4,602
アセットマネジメント Asset management	872	383	1,386	1,003	1,509
セグメント間の内部売上高又は振替高 Amounts of intersegment sales and transfers	10	55	5	13	9
不動産賃貸事業 Property Leasing Business	7,018	7,386	6,807	6,698	8,272
住宅 Residence	3,291	4,043	3,779	4,197	5,138
オフィス Office buildings	782	617	361	416	1,036
ホテル等 Hotel, etc.	2,942	2,720	2,665	2,052	2,069
セグメント間の内部売上高又は振替高 Amounts of intersegment sales and transfers	2	5	1	32	28
その他の事業 Other Business	1,853	1,885	2,491	4,434	3,241
(調整額) Adjustment	(246)	(315)	(167)	(387)	(428)
計(連結財務諸表計上額) Total (Amount on consolidated financial statements)	52,409	60,479	84,274	85,552	101,120
セグメント利益(百万円) Operating income (Millions of Yen)					
不動産事業 Real Estate Business	8,071	10,600	15,547	17,294	18,938
不動産賃貸事業 Property Leasing Business	2,281	2,094	1,907	2,462	3,780
その他の事業 Other Business	393	243	83	75	△460
(調整額) Adjustment	(2,159)	(2,806)	(3,504)	(4,414)	(4,901)
計(連結財務諸表計上額) Total (Amount on consolidated financial statements)	8,586	10,131	14,033	15,417	17,355
セグメント利益率(%) Segment profit ratio (%)					
不動産事業 Real Estate Business	18.4	20.6	20.7	23.1	21.0
不動産賃貸事業 Property Leasing Business	32.5	28.4	28.0	36.8	45.7
その他の事業 Other Business	21.2	12.9	3.3	1.7	△14.2
計(連結財務諸表計上額) Total (Amount on consolidated financial statements)	16.4	16.8	16.7	18.0	17.2

### 売上高構成比率 Sales Component Ratio

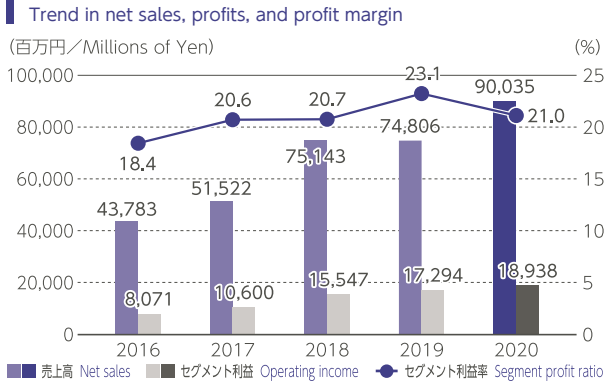




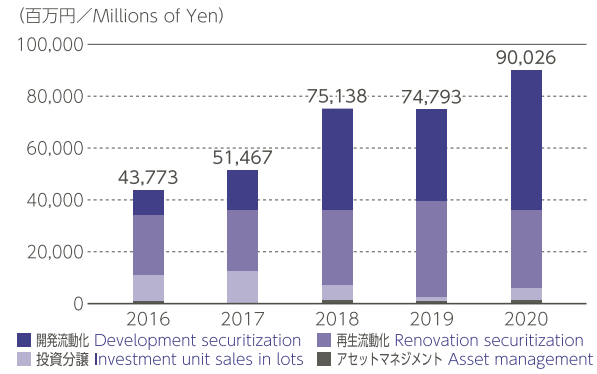
# 不動産事業

## Real Estate Business

### 売上高・利益・利益率の推移

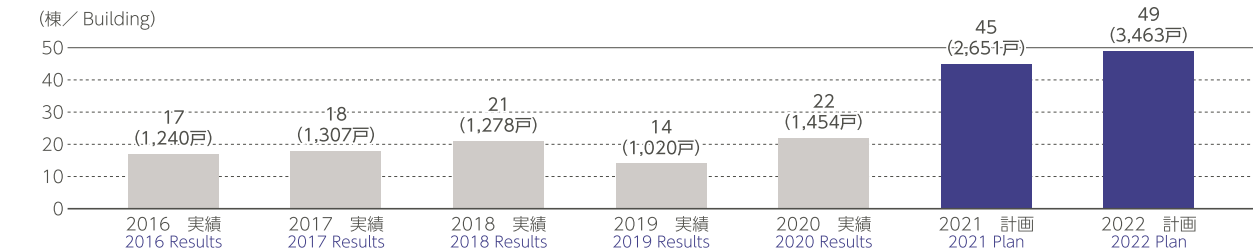


### 区分別売上高



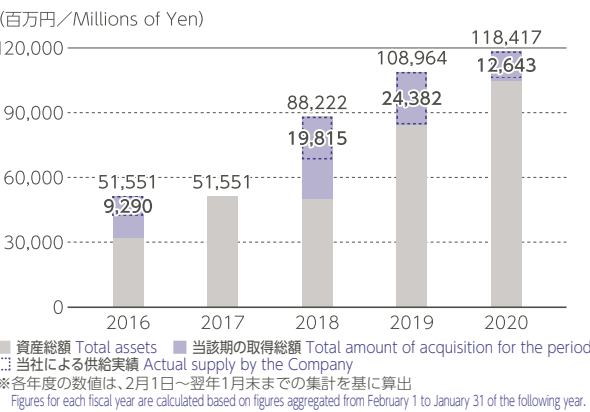
### レジデンス開発実績及び計画 (S-RESIDENCE・投資分譲)

#### Residence Development Results and Plan (S-RESIDENCE・Investment unit sales in lots)



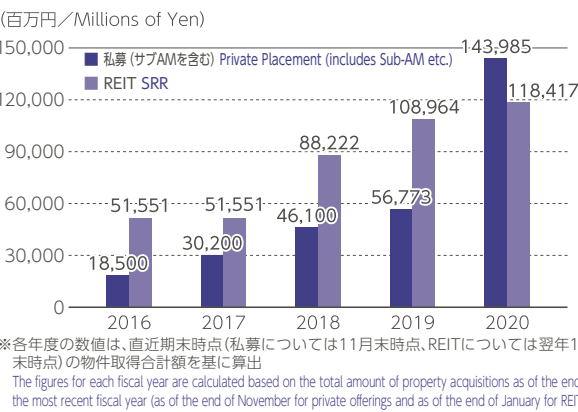
### パイプラインサポート実績 (サムティ・レジデンシャル投資法人 (SRR))

#### Supplies of properties through Pipeline Support for Samty Residential Invest Corporation (SRR)



### 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.

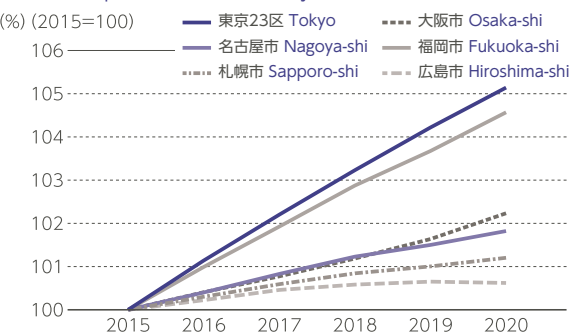


# 市況データ

## Market Data

### 主要都市の人口増加率

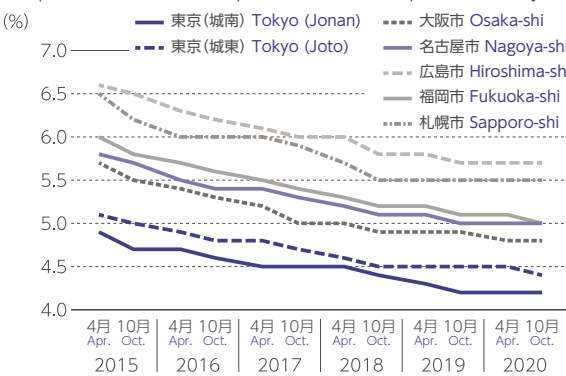
#### Rate of Population Increase in Major Cities



※総務省：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数を基に当社にて作成  
Source: Ministry of Internal Affairs and Communications: Data created by the Company using population, population movement and number of households based on basic residents' registers.

### 主要都市の賃貸マンション(ワンルームマンション)の期待利回り

#### Expected Yields from Rental Apartments (One-Room Apartments) in Major Cities

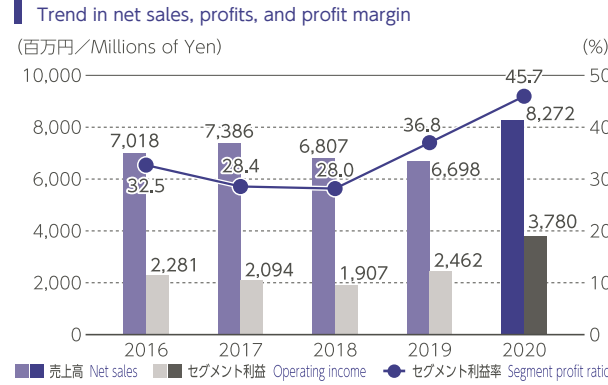


※一般財団法人日本不動産研究所：不動産投資家調査を基に当社にて作成  
Source: Samty, based on Japan Real Estate Institute real estate investor surveys.

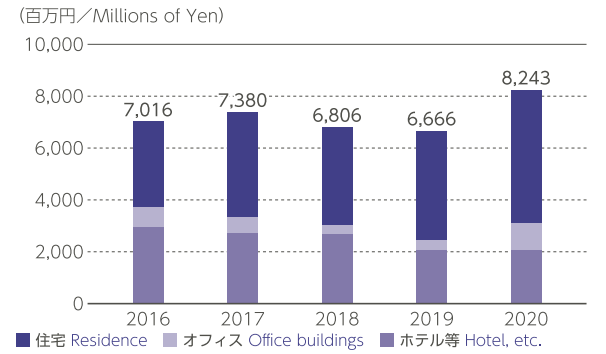
# 不動産賃貸事業

## Property Leasing Business

### 売上高・利益・利益率の推移

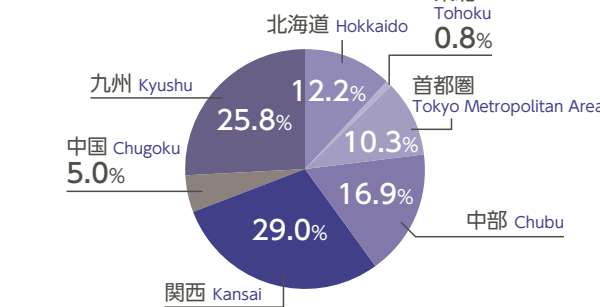


### 区分別売上高



### 地域別保有割合

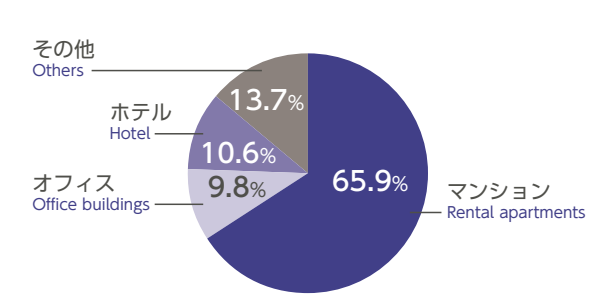
#### Proportion of Unit Holdings by Region



※地域保有割合、賃貸資産構成比率ともに、2020年11月30日現在の実績 サムティ株式会社単体 延床面積ベース(未竣工物件を除く)で算出  
\* Results for both holding ratios by region, and lease asset ratios are as of November 30, 2020.  
Samty Co., Ltd. on a non-consolidated basis  
Calculated on a total floor area basis (excluding properties still under construction)

### 資産種別保有割合

#### Holding Ratios by Asset Type



# 賃貸等不動産

## Leased and Other Real Estate

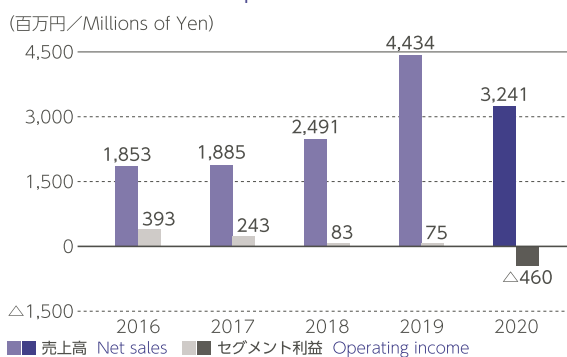
	2016	2017	2018	2019	2020
連結貸借対照表計上額(期末残高) Consolidated balance sheet value (fiscal year-end balance)	48,897	59,551	45,708	73,031	70,352
期末時価 Market value at fiscal year-end	51,201	68,110	54,145	75,319	72,307
差額 Variance	2,304	8,559	8,437	2,288	1,955

# その他の事業

## Other Business

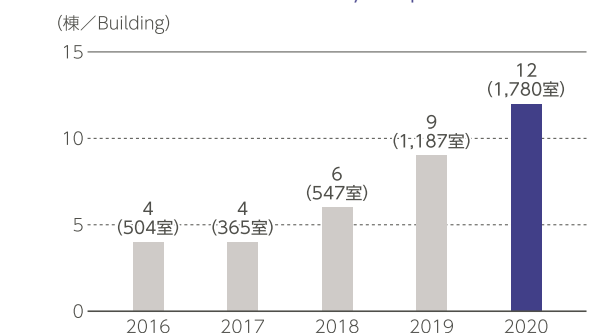
### 売上高・利益の推移

#### Trend in net sales and profits



### サムティグループの関与するホテル数

#### Number of Hotels in Which the Samty Group is Involved



# 新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」(2021年1月策定)

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

サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)では、従前の強靱化計画(2019年11月期より実施)の基本方針のうち2つのコンセプトを継承。新たな戦略を加え、目標水準と計画終期を刷新。社会動向を見据え、安定的収益拡大に向け構造転換を図る方針。

2025年11月期において、自己資本比率30%を維持したうえで、売上高・営業利益ベースで、現在(2020年11月期実績)の約2倍の水準を目指す。The Samty Toughening Plan (Post-COVID Version), inherits two of the basic policy concepts from the previous Toughening Plan (which began to be implemented in the fiscal year ended November 30, 2019). New strategies have been added, and the target level and the end of the plan have been renewed, with a policy of structural transformation to achieve stable earnings growth with a focus on social trends. In the fiscal year ending November 30, 2025, we aim to approximately double the current level of net sales and operating income (actual results for the fiscal year ended November 30, 2020), while maintaining an equity ratio of 30%.

## 基本方針 Basic Policy

- 1 「開発して保有する」ビジネスへの転換\*1  
Shift to "Develop and own" business\*1
- 2 ホテルREIT設立に向けた取り組み\*2  
Initiatives to establish a hotel REIT\*2
- 3 地方大都市圏における戦略的投資\*2  
Strategic investment in regional metropolitan areas\*2
- 4 海外事業での収益基盤の構築\*1  
Build an earnings base in overseas business\*1

\*1 2020年11月期より新たに追加  
Newly added in the fiscal year ended November 30, 2020  
\*2 2019年11月期より実行中  
In progress from fiscal year ended November 30, 2019

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

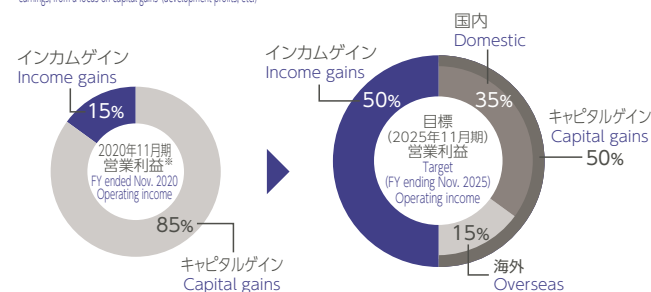
	2020年 11月期 実績 Fiscal year ended November 30, 2020 Results	2023年 11月期 目標 Fiscal year ending November 30, 2023 Target	2025年 11月期 目標 Fiscal year ending November 30, 2025 Target
売上高 (うち、賃料収入等) Net sales (of which, rent income, etc.)	1,011億円 (82億円) ¥101.1bn (¥8.2bn)	1,700億円 (350億円) ¥170bn (¥35bn)	2,200億円 (450億円) ¥220bn (¥45bn)
営業利益 Target	173億円 ¥17.3bn	200億円 ¥20bn	350億円 ¥35bn
ROE ROE	14.3%	12.0~15.0%	15.0%
ROA* ROA*	7.4%	6.0~7.0%	7.0%
自己資本比率 Capital-asset ratio	30.7%	27.0~30.0%	30.0%

\*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

### 国内事業モデルの変革 Transformation of the domestic business model

キャピタルゲイン(開発利益等)中心から、安定収益であるインカムゲイン(賃貸収入等)を拡大。  
Expand income gains (rental income, etc.) which are stable earnings, from a focus on capital gains (development profits, etc.)

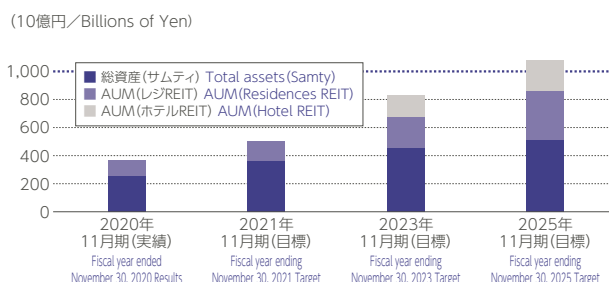


\*報告セグメントに帰属しない、一般管理費控除後に基づく割合で算出  
Calculated as a percentage of net income after deduction of general and administrative expenses, which do not belong to any reportable segment

## グループ資産の増大化 Increase Group Assets

収益構造の転換を図り、完成物件の保有及び、REITの継続的な成長サポートを推進することで、2025年までに、**グループ資産1兆円\***を目指す

Aim to increase **group assets to ¥1 trillion\*** by 2025 by changing the profit structure, owning completed properties, and promoting continuous growth support for the REIT



\*グループ資産 group assets  
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  
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

投資分野	目標
レジデンス開発 Development of residential properties	3,000億円 ¥300bn
ホテル開発 オフィス開発 Development of hotels and office buildings	1,200億円 ¥120bn
収益不動産の取得 Acquisition of income properties	2,500億円 ¥250bn
海外事業 Overseas Business	800億円 ¥80bn

# 関係会社一覧

Affiliates

## 事業系統図 Business System Diagram

事業法人・個人・不動産仲介業者・金融機関等  
Business companies, individuals, real estate brokers, financial institutions, etc.

開発用地・収益不動産の仕入  
Purchase of lands for development and income properties



\*サムティアセットマネジメント株式会社、SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.、有限会社彦根エス・シー、サムティホテル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、当社グループが不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及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及び一般社団法人です。  
Consolidated subsidiaries other than Samty Asset Management Co., Ltd., Samty Asia Investments Pte. Ltd., Hikone SC 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 its Real Estate Business and Property Leasing Business.

# 株式情報

## Stock Information

上場証券取引所 東京証券取引所市場第一部 Stock Exchange Listing First Section of the Tokyo Stock Exchange  
 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

	2016	2017	2018	2019	2020
期末発行済株式総数(株) Total Number of Shares Outstanding at Year-end (Shares)	25,518,127	26,989,518	39,800,000	40,946,240	41,020,140
期末株価(円) Common Stock Price at Year-end (Yen)	1,065	1,657	1,516	2,090	1,654
期末時価総額(百万円) Market Capitalization at Year-end (Millions of Yen)	27,177	44,722	60,337	85,578	67,847
期末株主数(名) Number of Shareholders at Year-end	20,602	22,570	25,309	25,951	38,113

### 大株主 (2020年11月30日現在)

Main Shareholders (As of November 30, 2020)

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.	6,941,142	17.19
森山茂 Shigeru Moriyama	3,006,072	7.44
個人 Individual	1,505,566	3.73
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)	1,351,000	3.35
大和PIパートナーズ株式会社 Daiwa PI Partners Co.Ltd.	1,250,000	3.10
個人 Individual	1,220,000	3.02
有限会社剛ビル Tsuyoshi Building Ltd.	1,205,300	2.98
江口和志 Kazushi Eguchi	803,324	1.99
有限会社ファイブセクト Five Sect, Ltd.	656,700	1.63
株式会社日本カストディ銀行(信託口) Custody Bank of Japan, Ltd. (Trust Account)	584,700	1.45

※持株比率は、自己株式(638,412株)を控除して計算 The shareholding ratio is calculated after deductiong treasury stock (638,412 shares).

### 所有者別株式分布

Distribution of Shareholders

