

REALIZATION OF DREAMS Samty

社長メッセージ

「夢の実現」とともに、 世界を舞台に新たな挑戦と成長を目指して

サムティ株式会社は、1982年の創業以来、40年以上にわたり「総合不動産会社」として賃貸マンション・ホテル・オフィスなど、「人」が一生を通じて多くの時間を過ごす「空間」を創造してまいりました。

具体的には、日本全国において賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」や、ホテルの「S-PERIA」シリーズ、オフィス「S-BUILDING」シリーズの企画・開発、賃貸・運営を行うほか、ベトナム国ハノイ市やホーチミン市における分譲住宅開発事業、オーストラリア・シドニーにおける高級住宅開発事業出資、インドネシア・ジャカルタにおける高級低層住宅共同開発事業などの海外事業にも参画しています。加えて、「ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市）」をはじめとしたテーマパーク事業も行うなど、従来の不動産業界の枠を超えた幅広い事業を展開しております。

このような事業を推進するなか、サムティグループは持続的、且つさらなる事業成長を見据え、2024年6月に持株会社体制に移行し、「サムティホールディングス株式会社」を設立、更に抜本的なビジネスモデルの転換が必要であるとの判断から、グローバルなオルタナティブ投資運用会社である「ヒルハウス」をサムティグループのパートナーとして迎える決定をいたしました。

今後、サムティグループは、世界約18ヵ国以上においてさまざまな事業を展開するヒルハウスグループのプラットフォームやノウハウ、第三者資本の活用によるビジネスモデルの転換を図るとともに、国内企業と広範なネットワークを有する株式会社大和証券グループ本社とも引き続き資本関係を継続し、グループ全体の企業価値の最大化を目指してまいります。

また、ビジネスモデルの転換による収益機会の向上のみならず、サムティグループのサステナビリティ基本方針「環境への配慮」「地域との共存」「人を大切にする企業の実現」「企業理念の徹底」に則り、各地域における需要や特性、環境に配慮した質の高い「不動産」の提供、事業活動などを通じた持続可能な社会の実現に向けた取り組みについても引き続き注力してまいります。

これからも当社はグループ一丸となり、サムティグループに関わる皆さまがより豊かな人生を歩んでいける社会の実現と、長く社会や皆さまから愛される企業を目指して、不動産の枠を超えた新たな価値と未来の創造を続けてまいります。

今後もより一層のご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長 寺内 孝春

サムティグループと関わる人々の 「夢の実現」を目指して

サムティグループの経営理念である「Realization of Dreams (夢の実現)」は、

サムティグループと関わるすべての人々の「夢の実現」を意味します。

夢を実現するのは「人」であり、そのために必要なのは「Moral (倫理)・Passion (情熱)・Challenge (挑戦)」の精神、そして既成概念をも超えていく自由な発想力です。

サムティグループは、これらの考えに基づき、日本全国へ、さらには海外にも目を向けて、新たな価値を創造し、社会の発展に貢献し続ける企業を目指します。



コーポレートスローガン

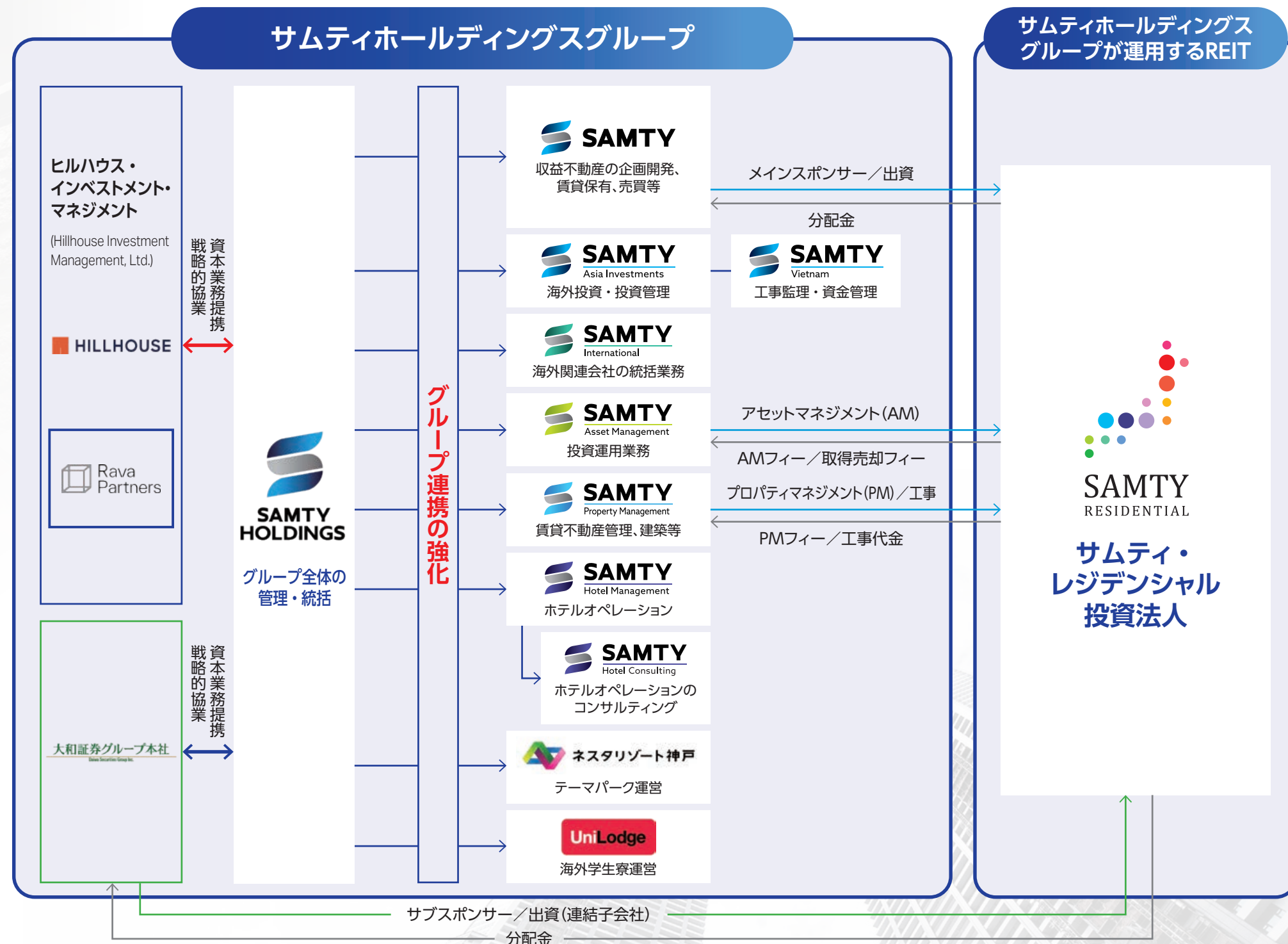
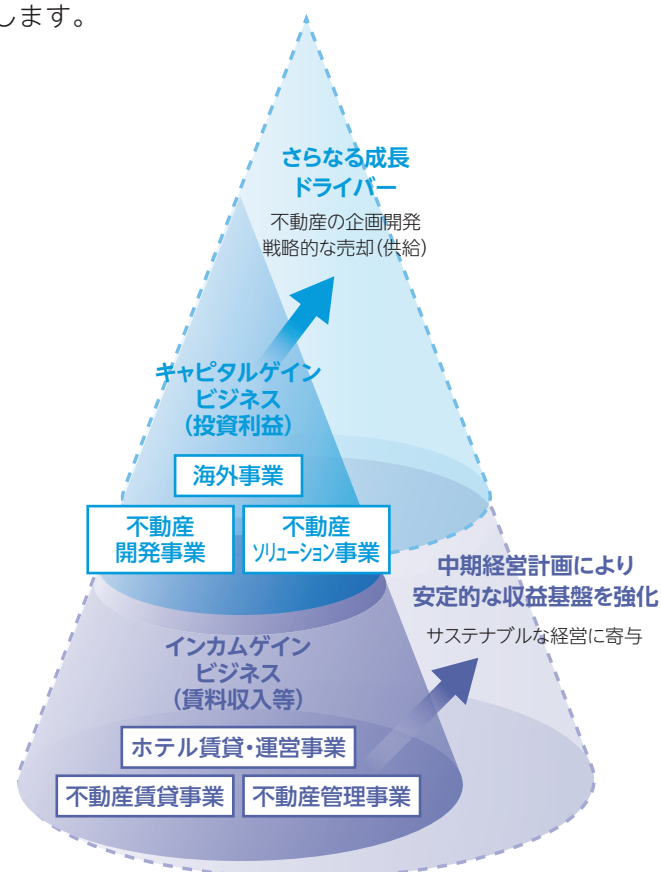
不動産を超えてのけ



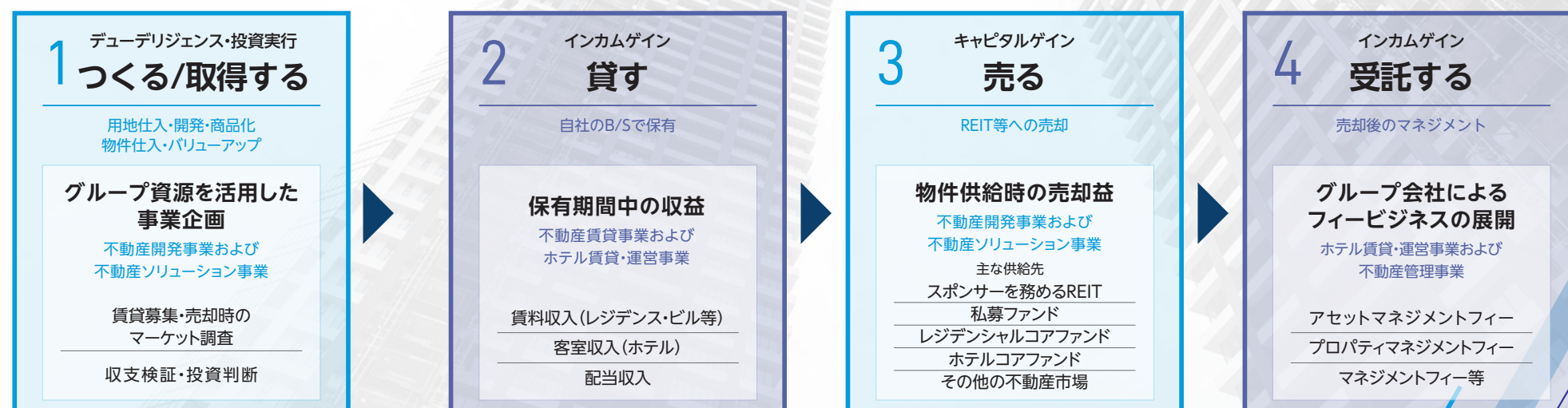
サムティグループの 事業内容・ビジネスモデル

「総合不動産会社」サムティグループ

サムティグループは、賃貸マンション、ホテル、オフィスビル等の用地仕入、企画開発、賃貸募集、物件管理、保有及び売却、REIT等のファンド運用やマネジメントをグループ内で完結できる「総合不動産会社」として成長を続けてきました。不動産開発や売却により収益を獲得する「キャピタルゲインビジネス」と、賃料収入やホテルの客室収入、各種マネジメントフィー等による「インカムゲインビジネス」でグループの収益基盤を構成しています。今後はファンドマネジメントビジネスの拡大によりさらなる安定収益の拡大を目指します。



ビジネスモデル (国内)



事業紹介 キャピタルゲインビジネス

不動産開発事業

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

豊富な開発・供給実績で、新たな価値をつくる

不動産開発事業は、サムティグループのデベロッパービジネスを担う基盤事業です。国内では収益不動産の開発に特化し、地域の特性やニーズを捉えた商品企画・開発を行っています。サムティグループは全国主要都市の賃貸マンションの賃料査定やリーシング等の運営管理において豊富な実績を有しており、これらのリソースを最大限に活用しています。また、サムティグループは全国各地に拠点展開する不動産会社として「地方大都市圏における戦略的投資」の主旨に則り、今後も地方都市における開発に積極的に注力し、快適な住環境や空間づくりに寄与できるように努めていきます。

賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ

サムティグループが企画・開発する主力商品で、スポンサーを務めるREIT等へ物件を売却（供給）しています。エリアのニーズを捉えたコンセプト・意匠により、開放感溢れるエントランスや内廊下を採用する等、高いデザイン性・居住性を有しています。



開発実績はこちら▶



ホテル「S-PERIA」シリーズ等

「S-PERIA」シリーズは、サムティグループが企画・開発するホテルブランドです。清潔感のあるスタイリッシュさが特長で、全国主要都市の観光・ビジネスの双方に利便性の高い地域に展開しています。また、自社ブランド以外にも、集客力の高い、外部のオペレーターとの協業による開発等も行っています。



不動産ソリューション事業

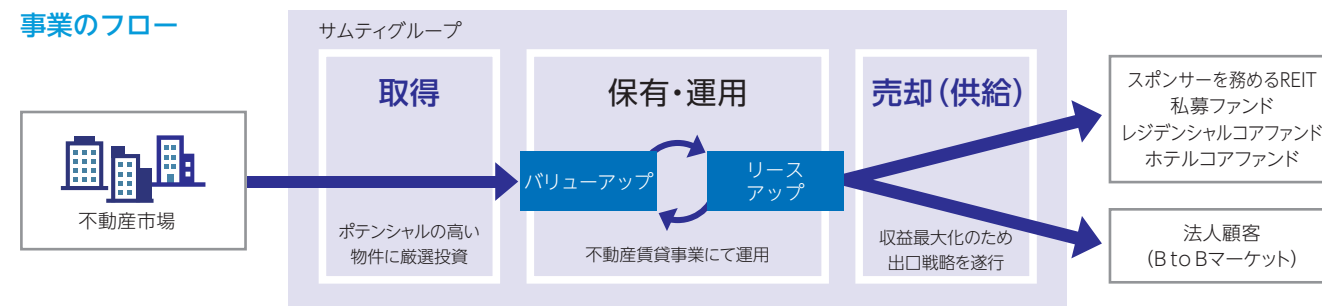
既存の収益不動産の取得・バリューアップおよび再販

戦略的な取得・売却により、収益の最大化を図る

不動産ソリューション事業は、既存の収益不動産への投資や再販を行う事業です。不動産市場からポテンシャルの高い物件を仕入れ、バリューアップ等を施した後にグループのコアファンドや私募ファンド、REITのほか、法人顧客向けに売却（供給）します。収益最大化を図るべく、REITまたはマーケット内から最適な売却先を選定し、出口戦略を遂行します。なお、物件保有期間中の運用（期中管理業務）については「不動産賃貸事業」に位置づけられます。



事業のフロー



海外事業

事業会社および不動産開発プロジェクト等への投資

グループの新たな成長ドライバー

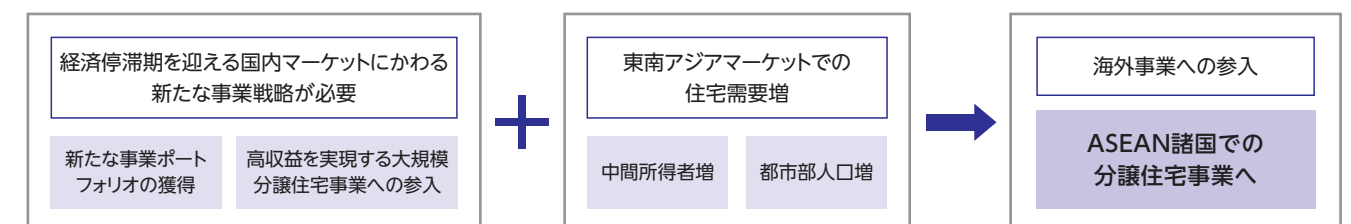
新たな事業機会の創出を目的として、2019年2月にシンガポール現地法人「SAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.*（以下：SAI）」を設立し、海外事業を本格化させました。SAIを通じて、主にアジア諸国の不動産やプロジェクトへの投資、ファイナンス等を行っています。また、2025年1月にはサムティグループに日本国内から海外事業展開における会計・税務・法務等の支援を行う新設会社「サムティインターナショナル株式会社」が加わり、さらなる海外事業展開の強化を目指します。

※同社はサムティホールディングス株式会社の100%出資会社です。

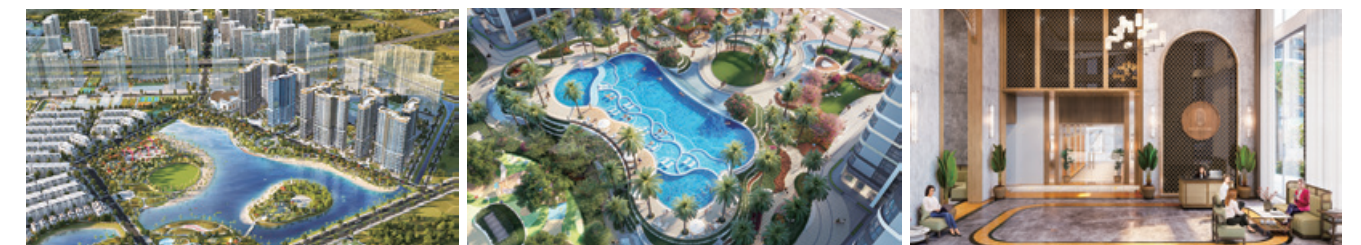


ベトナムでの分譲住宅事業「THE SAKURA プロジェクト」・「THE OPUS ONE プロジェクト」

2020年12月より、ベトナム最大手のデベロッパーであるVINHOMES JOINT STOCK COMPANYと共同で分譲住宅事業に着手し、プロジェクトを推進中です。ベトナム国内の住宅需要の高まりから、日本国内の分譲住宅マーケットでは実現できない壮大なスケールでの事業を展開しています。



ハノイ市のプロジェクトに続き、ホーチミン市において第2号案件となる4棟（約2,000戸）の分譲住宅事業「THE OPUS ONE プロジェクト」を推進しています。このほか、オーストラリア・シドニーにおける高級レジデンス9棟の開発「Bronte Collection プロジェクト」や、インドネシア・ジャカルタにおける高級低層住宅26棟の開発「The Peninsula プロジェクト」など、アジア諸国を中心とした事業展開を拡大しています。



※上記は全て「THE OPUS ONE プロジェクト」のイメージ図です。

本事業は、SAIの子会社として設立したベトナム現地法人のSAMTY VIETNAM CO., LTD.*により、SAIと連携したプロジェクト管理を行っています。

※同社はSAMTY ASIA INVESTMENTS PTE. LTD.の100%出資会社です

海外事業についてはこちら▶



事業紹介 インカムゲインビジネス

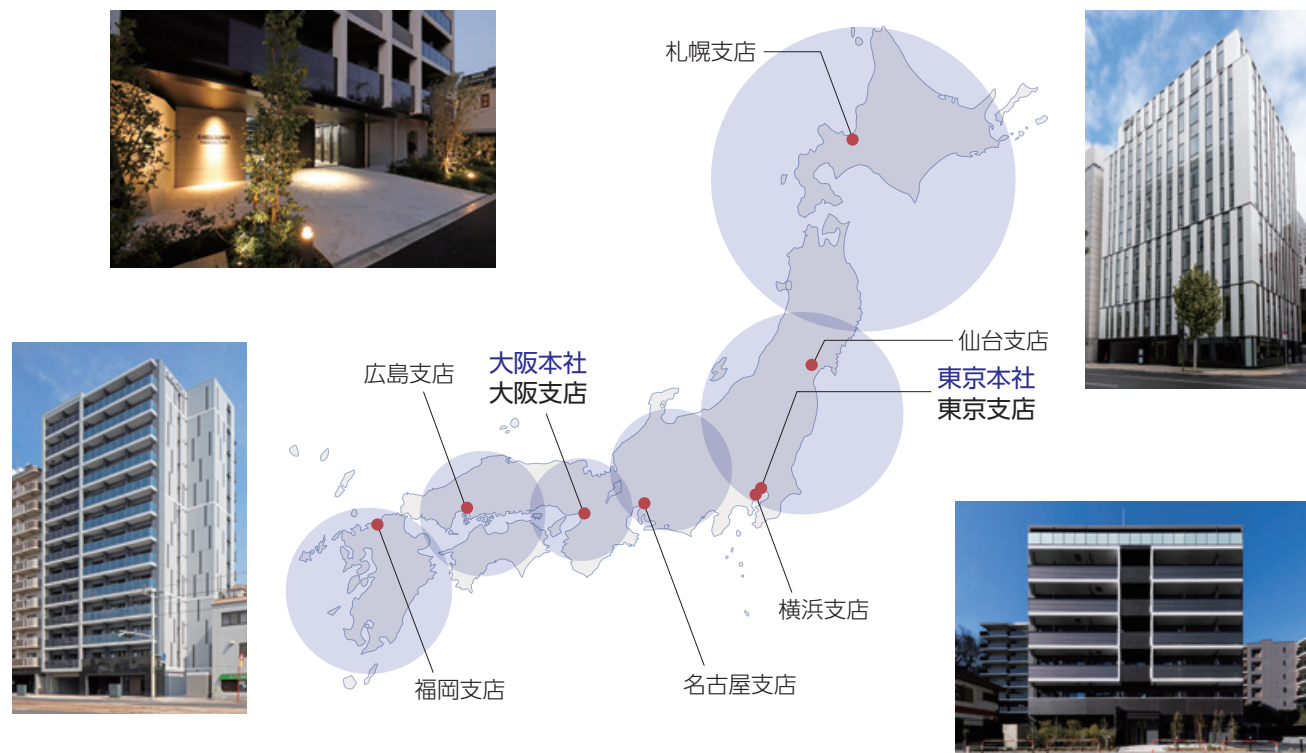
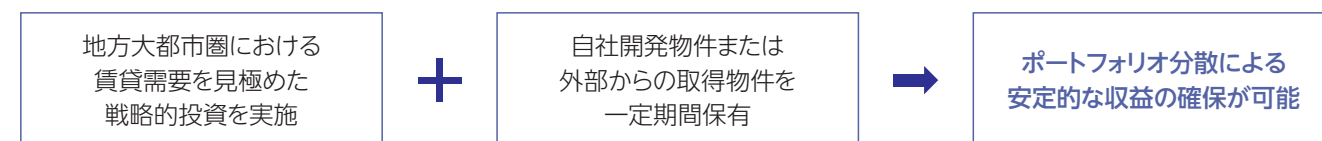
不動産賃貸事業

- 賃貸マンション・オフィスビル等の賃貸
- レジREIT等からの配当収入

賃貸マンション・オフィスビル等の賃料収入

自社開発物件や外部から取得した既存物件を保有し、安定的な収入を得る事業です。景気変動の影響を受けにくい賃貸マンションを中心とした資産構成で、オフィスビル、商業施設等、多様な資産に分散投資を行っています。エリアは首都圏および関西のほか、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡等、拠点所在地を中心に全国で300棟以上の優良な賃貸不動産ポートフォリオを形成しています。サムティグループにおける、インカムゲインビジネスの中核的な位置づけとして、今後も「開発して保有する」方針のもと、安定継続した収益の拡大を図るべく、保有資産の積み上げを実施していきます。

保有資産積み上げのイメージ



レジREIT等からの配当収入

賃貸マンション等の物件を保有・運用するファンドへ投資して得る配当収入は、本事業セグメントへ配賦されます。

なかでも、サムティ・レジデンシャル投資法人へのセიმボート出資では、メインスポンサーとして物件供給等の役割を果たし、運用における戦略や利害を一致させることで、継続的な相互成長を目指しています。



ホテル賃貸・運営事業

- 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

ホテル投資によって得られる客室収入とマネジメントフィー

関与するホテル一覧はこちら▶



ホテル賃貸・運営事業は、自社保有しているホテルや、グループ会社が運営を行うホテル等から客室収入や、継続的なマネジメントフィーを得る事業です。サムティグループは、今後の国内ホテルマーケットにおいて、政府による観光立国支援政策を見据え、全国各地のホテルに対して、厳選した投資を行っています。

また、サムティグループが関与するホテルは、グループ内外の資源を有効に活用し、収益最大化に寄与するさまざまな運営形態により事業を展開しています。



ホテルファンド等からの配当収入

ホテル関連ファンド等へ出資して得る配当収入は、本事業セグメントへ配賦されます。将来的にサムティ・ジャパンホテル投資法人から得る予定の分配金も含まれます。

不動産管理事業

- 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・リフォーム業等

グループ資源を活用したノンアセット・ビジネス

不動産管理事業は、主にREITのアセットマネジメントやプロパティマネジメント業務の受託により、継続的な収益獲得に寄与する事業です。サムティグループでは、REIT等への物件供給後も、運営管理を受託できる体制を構築しています。その他にも、外部の工事・リフォームや分譲マンション管理等の事業も展開しています。



テーマパーク事業

- テーマパーク運営による収入
- テーマパーク内宿泊施設の運営による収入

兵庫県三木市に所在する、ホテル等の宿泊施設を備えた大型複合リゾート施設「ネスタリゾート神戸」の経営権を保有する新会社を設立、連結子会社化し、2022年7月よりサムティグループの新たな事業領域としてテーマパーク運営に参画しています。グループのホテル開発・運営ノウハウを活かし、ホテルのリブランディングを行うほか、アトラクションをさらに充実させることで、ブランドの強化・発展に努めています。

サムティグループは、持続可能な事業をつくり、地域を活性化するという地方創生の実現に向けて、テーマパーク事業を地域経済に貢献できる国内ビジネスの第三の柱として展開していきます。



ネスタリゾート神戸
公式ホームページはこちら▶



■ 私たちの考え方

[経営理念の実践]

“夢の実現”に向けて
挑戦する人々へのサポート



全国各地のスポーツチームや選手、OB/OGの活動やイベント等を積極的に支援し「夢に向かって頑張る人々」を応援することで、日本全国を明るく、元気な気持ちにさせる企業を目指します。

[地方×雇用]

“地方”の活性化
および安定した雇用の提供



各地域で良質な不動産の開発・保有を行い、安心・安全かつ快適な暮らしを提供します。また、全国の拠点における採用や、不動産の供給を通じて、安定した就業機会を提供し、地域経済の発展に貢献します。

■ 環境・社会への取り組み ■

建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)認証の取得

BELSとは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するよう努めることが求められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価されます。サムティグループが開発・保有する賃貸マンション・ホテル・オフィス等、複数の物件において、同認証を取得しています。



社会人野球チーム「サムティ硬式野球部」

サムティグループが運営する大自然のテーマパーク「ネスタリゾート神戸(兵庫県三木市)」を活動拠点とする社会人野球チームを発足し、夢の実現を目指す選手達とともに都市対抗野球や日本選手権の優勝を目指します。また兵庫県よりネーミングライツを取得し、三木市総合防災公園野球場を「サムティドリームスタジアム」と命名しています。

SAMTY
硬式野球部

サムティ硬式野球部サイトはこちら▶



■ 採用について ■

サムティは、できる・できないにかかわらず、
好奇心をもってさまざまなことに前向きに挑戦できる方をお待ちしています。

採用情報はこちら▶



不動産を超えてゆく。

SAMTY

