



証券コード: 3244

SAPPORO

TOKYO

# SAMTY INTERIM REPORT

株主通信 第39期第2四半期  
2019年12月1日～2020年5月31日

OSAKA

NAGOYA

HIROSHIMA

FUKUOKA

この度の新型コロナウイルスに罹患された方々、ご家族、ご関係者の皆様には心よりお見舞い申し上げます。  
また、医療関係者、保健機関をはじめ、感染拡大防止にご尽力されている皆様に敬意を表するとともに、心より感謝申し上げます。

コロナ禍の影響を受け、  
ホテル事業を中心に減収減益。  
ただし、主力事業である賃貸マンションは  
物件売買・賃貸状況ともに順調に推移。



代表取締役会長  
森山 茂

柴犬まる  
(当社CMで活躍中)

代表取締役社長  
小川 靖展

## Q1 社長就任より1年が経過しました。 振り返りをお願いします。

**小川** コロナ禍の前までは物件売却や用地仕入れを始め、賃貸事業・ホテル事業ともに総じて好調に推移しました。2020年に入ってから、コロナ禍が拡大するなかで、時差出勤やテレワーク導入など比較的早く対策を打ち出し、従業員の安全確保を含め円滑な業務運営を実現しています。コロナ禍の影響については、依然として先行き不透明な状態にあることから、今後も適切に対応していく心構えです。

**森山** 業績面だけでなく、将来に向けた取り組みや想定外のコロナ禍への対応についてもしっかりと成果を上げてきました。特にコロナ禍の下、ホテル事業が多少落ち込むことがあっても、REITや投資ファンドとの取引などを通じて、十分にカバーできる流れをつくるとともに、早急にテレワークの徹底を図り、従業員の安全を第一に業務運営を継続しています。

## Q2 2020年11月期第2四半期の業績と 通期の見通しを説明してください。

**小川** 第2四半期の連結業績は、売上高が前年同期比42.9%減の27,322百万円、営業利益が同61.5%減の5,368百万円と減収減益となりました。今期は、もともと下期偏重の計画であることに加え、コロナ禍の影響により、当社開発ホテルである「メルキュール京都ステーション」の売却に期ずれが生じたことや、臨時休業の実施を含め、稼働状況が大きく落ち込んだホテル事業の固定費負担などが主な要因となりました。ただ、「メルキュール京都ステーション」の売却は、6月30日に引渡しが完了し、ホテル事業の稼働率も回復に向かっていきます。

通期業績予想については、第2四半期までの進捗や、予定していたホテルREITの設立及び売却時期を来期以降へと見直したことなどを踏まえ、期初予想の修正を行いました。なお、現時点でコロナ禍の影響を精緻に予測することが困難であるため、複数のシナリオに基づき、レンジ形式による業績予想としました。具体的には、売上高を88,000～105,000



百万円(前期実績は85,552百万円)、営業利益を14,600～16,900百万円(同15,395百万円)と予想し、売上高は下限でも増収を確保するとともに、利益面についても下期での巻き返しを目指します。

### Q3 コロナ禍の影響を、どのように考えますか？

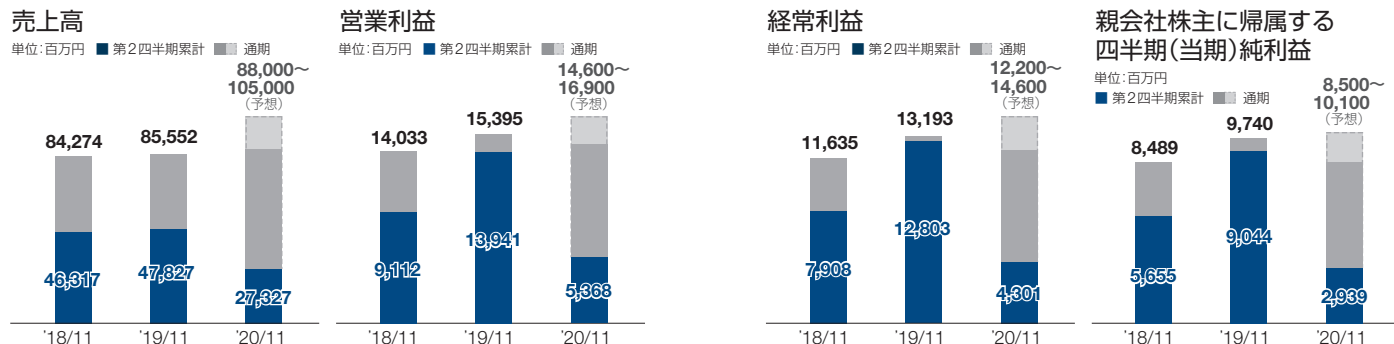
小川 業績面ではマイナスの影響を受けています。なかでも、インバウンドの出国制限や移動自粛の影響により、ホテル業界全体の稼働状況や客室単価が大きく下落しており、当社のホテル事業においても例外ではありません。もっとも、主力事業である「賃貸マンション」については稼働率や家賃

に変化は見られず、売却も順調に進んでいるため、当社全体の下振れリスクは限定的であると言えます。なぜなら、当社の主力事業は、投資家の投資マインドに大きく左右される金融ビジネスであるため、世界的な低金利が続く環境の下では、「賃貸マンション」のような安定したキャッシュ・フローを生み出す不動産に対しては投資需要が根強く存在するからです。  
森山 違った視点から見ると、コロナ禍を通じて会社の在り様が随分、変わっていくと思っています。第2波、第3波への備えを含め、テレワークや在宅勤務の定着が、働き方や業務プロセスを大きく変えるきっかけになるのではないのでしょうか。その点では、業務の効率化を高める絶好の機会として、プラスに活かす必要があると考えています。

### Q4 2年目を迎えた中期経営計画「サムティ強靱化計画」の進捗と、今後の課題認識を説明してください。

小川 重点戦略として取り組む「フィー収入ビジネスの強化」「営業エリアの拡大」「新たな成長エンジンの育成」については着実に進捗しています。投資目標3,000億円の達成に向けてもしっかりと実績(物件取得)を積み上げてきました。ただ、2020年の秋に予定していたホテルREITの上場についてはコロナ禍の影響を踏まえ、スケジュールを延期しました。すで

### 財務ハイライト(連結)





に1,000億円規模の資産を確保しており、足元の稼働も戻りつつあるため、あとはコロナ禍の終息やインバウンド需要の回復に向けた時間的な問題だと捉えています。一方、今後の課題は、次の成長シナリオをどう描くか、です。リーマンショック以降、営業エリアの拡大とアセットの積み上げにより成長を重ねてきましたが、これまでの「共同住宅」中心のポートフォリオをいかに進化させるか、規模の拡大に対応したファイナンス戦略をいかにブラッシュアップするか、などを重要な戦略テーマとして捉えています。

**森山** ホテル事業については、しばらくはコロナ禍の影響を慎重に見る必要があるものの、観光立国を目指す国策としての方向性に変化はなく、ある程度の時間的な遅れや業績の振れがあったとしても、長いスパンで見れば十分に吸収できるでしょう。また、長期戦を前提にすれば、安定収益基盤を有する当社には明らかにアドバンテージがあり、市況の回復を待ちながら取り組む考えです。

## Q5 投資家のESG経営に対する関心が高まっています。ESGについての考え方を教えてください。

**小川** ESGでは、特に社会貢献について、創業より安心で安全、快適な住環境の提供などを通じて果たしてきたと自負し

ています。私が最も重視しているのが、雇用の創出と維持です。雇用こそが社会的責任であるとともに、持続的成長の源泉であると認識しており、そのために、テレワーク導入などを含めて、安全で働きやすい環境づくりや、従業員の能力や意欲を最大限に引き出す教育及び公募制度などの仕組みをさらに充実させていく方針です。さらには、さまざまな社会課題の解決に向けて当社及び社会にとって重要性の高い項目を特定し、具体的に取り組んでいきます。

**森山** 当社のガバナンスについては、コンプライアンスの徹底を含め、経営の透明性や取締役会のコミュニケーションが十分に確保されており、極めてうまく機能していると評価しています。コロナ禍に対しても的確かつ迅速に対応できました。当社の経営理念にある「倫理」「情熱」「挑戦」のうち、「倫理」を最初に置いたのは、ガバナンスやコンプライアンスを重視する「サムティイズム」を表しています。

## Q6 株主の皆様メッセージをお願いします。

**小川** コロナ禍で先行き不透明な状況が続きますが、当社のビジネスモデルは比較的安定した収益基盤をベースとしながら、長期目線での成長投資を着実に遂行しています。株主還元については、10億円規模の自社株買いを実施するとともに、年間配当についても前期比3円増配の1株当たり82円(第2四半期末38円、期末44円)を予定しています。配当、株主優待、自社株買いを含めた株主還元を行ってまいります。

**森山** 持続的な成長こそが株主の皆様の利益最大化につながると認識しています。今後とも長いお付き合いをしていただきたく、よろしくお願いいたします。



## 不動産事業

### ■「S-RESIDENCE」シリーズを中心に収益不動産を販売

不動産事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズなどの企画開発・販売及び収益不動産などの企画開発、再生・販売を行っています。

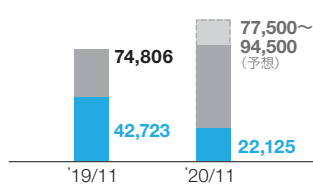
当第2四半期連結累計期間においては「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE 旭ヶ丘（札幌市中央区）」、「S-RESIDENCE 西長堀（大阪市西区）」、収益マンションとして「KURAMAE214（東京都台東区）」、「サムティ有隣カマロード（京都市下京区）」、「サムティラガール住道（大阪府大東市）」、「サムティ若王寺（兵庫県尼崎市）」、「サムティタワーズ愛宕（福岡市西区）」を販売したほか、「ステージファースト新御徒町Ⅱ（東京都台東区）」を分譲しました。ホテルアセットとして「イビススタイルズ名古屋\*（名古屋市中村区）」、その他施設を売却しました。

仕入れの状況については、全国の主要都市で34カ所のマンション開発用地を取得し、通期の取得予算に対して約50%の進捗となり、計画通りに進んでいます。

\*「イビススタイルズ名古屋」の売却は、2020年2月26日付信託受益権譲渡契約に基づく土地の引渡しによるものです。なお、建物については現在、開発中です。

#### ◆ 売上高

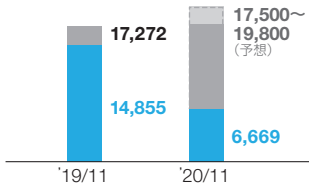
単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



S-RESIDENCE 赤羽

#### ◆ 営業利益

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



S-RESIDENCE 西天満GrandJour

## 不動産賃貸事業

### ■賃料収入の増加を図るべく収益不動産の仕入れを強化

不動産賃貸事業では、優良な収益不動産をバランスよく保有し、安定的な収益の獲得を目的としています。

当第2四半期連結累計期間においては、賃貸マンションを中心に39棟約260億円相当の収益不動産（固定資産と棚卸資産の合計）を取得しました。

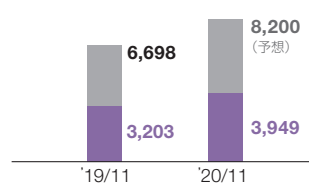
賃貸マンションについては、景気動向及び新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくく、稼働率や賃料水準ともに堅調であり、物件売買と賃貸も順調に推移しています。

レジデンスの稼働率は約94%と高い水準を維持しており、エリア別の延床面積ベースでの構成比率は、関西エリアが約29%、九州エリアが約28%、北海道エリアが約15%、中部エリア約23%、中国エリア約5%となり、地方の中核都市を中心としたバランスのよいポートフォリオを構築しています。

なお、収益不動産の仕入れの状況は、第2四半期までの累計で、通期の取得予算に対する進捗は約55%となり、計画通りに進んでいます。

#### ◆ 売上高

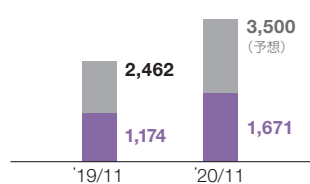
単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



サムティタワー N26

#### ◆ 営業利益

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



レジデンスアジア名駅南

## その他の事業

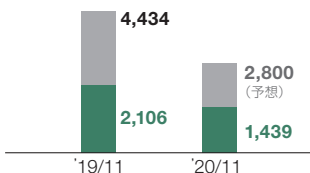
### ■新型コロナウイルス感染症の影響によりホテル収益が減少

その他の事業では、ホテルの保有・運営によるフィー収入、分譲マンション管理による管理手数料収入など、資産効率の高い収益の獲得を目的としています。

当第2四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、緊急事態宣言の発出以降、当社グループが保有・運営しているホテルの稼働状況は大きく落ち込み、「センターホテル東京」など3ホテルは臨時休業を余儀なくされました。現在は休業していたホテルも営業を再開しており、県外移動自粛要請が解除された6月19日以降、各ホテルの稼働率は急速に回復しています。今後は、各国で開発中の当該感染症に対するワクチンや治療薬の実用化により事態が収束することで、国内需要やインバウンドの受け入れが拡大し、ホテル事業の収益は正常化するものと考えています。

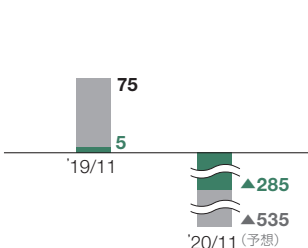
#### ◆売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



#### ◆営業利益(損失)

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



エスペリアホテル京都



エスペリアイン大阪本町

### ■新型コロナウイルス感染拡大の防止に向けた取り組み

当社は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、当社グループの従業員ならびに当社関係者の皆様への新型コロナウイルスへの感染リスク軽減と安全確保を目的に、当社グループの従業員を対象とした在宅勤務(テレワーク)を実施しており、緊急事態宣言下の在宅率は約8割を達成しました。

当社グループは、今後も新型コロナウイルス感染症の長期化を見据えて行政の方針や行動計画などに基づき、お取引先や関係者の皆様ならびに従業員などの安全を最優先として感染拡大の防止に努めるとともに、「ウィズコロナ」「アフターコロナ」の時代に沿った新しい働き方改革を進めていきます。

#### ソーシャルディスタンスロゴ

当社ではソーシャルディスタンスロゴを制作し、WEBサイトでなどで、「3つのM(密)を避けて、家にいよう」を呼びかけています。

サムティWEBサイトURL : <https://www.samty.co.jp/index.html>



### ■株主還元について

#### 自己株式の取得を実施

新型コロナウイルス感染症による影響、昨今の株式市場や当社株価の動向、経営環境に応じた機動的な資本政策や株主の皆様への利益還元などを総合的に勘案し、自己株式の取得を実施。取得する株式は100万株、株式の取得価額は10億円を上限とし、取得期間は2020年4月14日から8月31日までです。

#### QUOカードを贈呈

2020年2月27日の第38期定時株主総会において、議案の賛否にかかわらず、議決権を有効に行使いただいた株主の皆様には、謝礼として株主様お一人につきQUOカード(1,000円分)をお贈りさせていただきました。

## 当社グループ保有・運営のホテルに株主様をご招待

当社は毎年、株主総会の決議通知に同封する形で、保有・運営するホテルの株主優待券をお届けしています。次の①～③のホテルを共通でご利用できる宿泊割引券または無料宿泊券、④リゾートホテル「天橋立ホテル」でご利用できる宿泊割引券となります。ぜひともご利用ください。

- ① センターホテル東京(東京/茅場町)
- ② エスペリアイン日本橋箱崎(東京/水天宮前)
- ③ エスペリアイン大阪本町(大阪/本町)
- ④ 天橋立ホテル(京都府宮津市)

なお、有効期限が2021年2月末までの株主優待券につきましては、有効期限を**2021年5月末**まで延長します。

### ご利用の条件

① 対象となる株主様  
毎年11月末現在の株主名簿に記載または記録された方。

### ② 優待内容

所有株式数	優待内容
100株以上 300株未満	・3ホテル共通の宿泊割引券(3,000円):2枚
300株以上 1,500株未満	・3ホテル共通の無料宿泊券:2枚
1,500株以上	・3ホテル共通の無料宿泊券:2枚 ・天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円):4枚

※ 3ホテルとは、センターホテル東京、エスペリアイン日本橋箱崎、エスペリアイン大阪本町を指します。



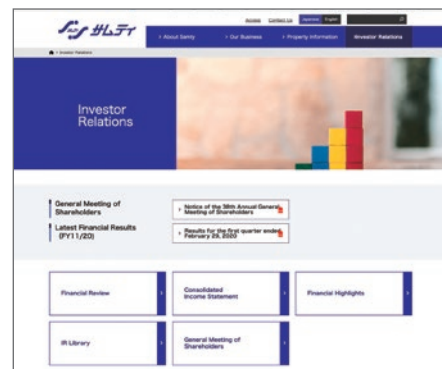
## 当社ウェブサイト「株主・投資家情報」ページのご案内

当社ウェブサイト「株主・投資家情報」のページでは、株主・投資家の皆様に有益な情報を掲載しています。

<https://www.samty.co.jp/ir.html>



日本語版に加えて英語版ウェブサイトも充実させ、事業紹介や短信の掲載等を行っています。海外のお知り合いの方々に向けた、サムティグループのご紹介・ご案内ツールとして、ご活用ください。 <https://www.samty.co.jp/en/ir.html>



■ 会社概要 (2020年5月31日現在)

社 名：サムティ株式会社  
(英文名:Samty Co., Ltd.)  
設 立：1982年(昭和57年)12月1日  
資 本 金：16,227百万円  
従 業 員 数：135名(連結278名)  
関 連 会 社：サムティプロパティマネジメント株式会社  
サムティアセット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. 他

大 阪 本 社：〒532-0011  
大 阪 本 店 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号  
東 京 本 社：〒100-0005  
東 京 支 店 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号  
東 京 支 店：〒160-0023  
新 宿 営 業 所 東京都新宿区西新宿七丁目16番11号  
東 京 支 店：〒220-0004  
横 浜 営 業 所 神奈川県横浜西区北幸一丁目4番1号  
札 幌 支 店：〒060-0005  
札幌市中央区北五条西二丁目5番地  
名 古 屋 支 店：〒450-6314  
名古屋市中村区名駅一丁目1番1号  
広 島 支 店：〒730-0051  
広島市中区大手町一丁目2番1号

福 岡 支 店：〒812-0026  
福岡市博多区上川端町12番20号

■ 役員一覧 (2020年5月31日現在)

代表取締役会長	森山 茂	取締役	三瓶 勝一
取締役副会長	江口 和志	取締役	小寺 哲夫
代表取締役社長	小川 靖展	取締役	吉田光太郎
常務取締役	松井 宏昭	常勤監査役	小井 光介
常務取締役	森田 尚宏	監査役	原 幹夫
取締役	大川 二郎	監査役	澤 利弘
取締役	寺内 孝春		

■ 株式の状況 (2020年5月31日現在)

発行可能株式総数..... 159,200,000株  
発行済株式総数..... 41,020,140株  
株主数..... 25,571名

■ 大株主 (2020年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社大和証券グループ本社	6,941,142	17.19
森山茂	3,005,572	7.44
日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	1,776,900	4.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,738,900	4.31
松下一郎	1,505,566	3.73
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.10
笠城秀彬	1,225,000	3.03
有限会社剛ビル	1,220,000	3.02
江口和志	802,824	1.99
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	625,500	1.55

※上記のほか、当社所有の自己株式646,861株があります。  
また、持株比率は自己株式を控除して計算しています。

■ 株式分布状況





## ■株主メモ

事業年度：毎年12月1日から翌年11月30日までの1年間

定時株主総会：毎年2月

基準日：定時株主総会 毎年11月30日  
剰余金の配当 (中間) 毎年5月31日  
(期末) 毎年11月30日

そのほか必要ある場合は、あらかじめ公告して  
定めた日

公告方法：電子公告

下記のウェブサイトに掲載いたします。

(<https://www.samty.co.jp/>)

ただし、電子公告によることができない事故その  
他のやむを得ない事由が生じた場合は、日本経  
済新聞に掲載いたします。

上場取引所：東京証券取引所 市場第一部

株主名簿管理人：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号  
(特別口座の口座管理機関) 三菱UFJ信託銀行株式会社

同連絡先：〒541-8502  
大阪府中央区伏見町三丁目6番3号  
三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部  
電話 0120-094-777(フリーダイヤル)

### 【ご注意】

1. 株主様の住所変更その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取り扱いいたします。
3. 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行全国本支店でお支払いいたします。



このレポートは、環境に配慮し、  
植物油インキを使用しています。