



SAMTY INTERIM REPORT

株主通信 第38期第2四半期
2018年12月1日～2019年5月31日



新たな成長エンジンである
ホテル開発事業を含め、
新中期経営計画
「サムティ強靱化計画」を順調に推進し、
売上高・各段階利益ともに
3期連続で過去最高を達成。

若返りを図った経営体制のもとで企業価値を向上し、
さらなるグループ成長を目指していく
決意をお聞きます。



Q1 小川新社長にお聞きます。
現在の抱負や取り組むべき課題を教えてください。

小川 2019年2月27日付けで新社長に就任しました。不動産業界は追い風の環境にあり、いい時期に就任させていただいたと感謝を申し上げます。仕入れ面では若干、難しい状況となってきており、慎重に進めながらも好調な業績を継続したいと考えています。当社は40年近い歴史がありますが、その原動力は、社員一人ひとりのやる気を大事にし、意欲のある者にチャンスを与えていく企業風土にあると感じています。不動産業界は結局のところ「人」ですから、個人々が情報やアイデア、企画力などを出し合うことが業績拡大に結び付きます。したがって、そのような強みをさらに伸ばしていきたいと考えています。一方、最大の課題は「収益構造」の転換にあります。「売った、買った」の繰り返しだけではなく、安

定したキャッシュ・フローを生み出すビジネスモデルを強化していきます。

Q2 続いて、森山会長にお聞きます。小川社長に対する評価及び期待している点はどこですか？

森山 すべてのスキルにおいてリーダーたる資格・才能を持っていると高く評価しています。特に、当社は2002年頃から不動産証券化ビジネスを手掛け、2015年頃からリートを中心としたビジネスモデルにシフトしたわけですが、それを中心となって牽引してきたのが小川社長です。その先見性や遂行能力、社員からの信頼においても彼しかいないと判断しました。小川社長を中心とした経営体制の若返りにより、新しいビジネスにも積極的にチャレンジし、次のステージに向かって大きく羽ばたいてほしいと期待しています。



Q3 2019年11月期第2四半期決算のポイントを教えてください。

小川 第2四半期の連結業績は、売上高が前年同期比3.3%増の47,827百万円、営業利益が同53.0%増の13,941百万円の増収増益となり、過去最高業績(第2四半期ベース)を更新しました。引き続き、「S-RESIDENCE」を中心とした賃貸マンション開発及び販売事業が好調であったことに加えて、新たな成長エンジンとして位置付けている「ホテル開発事業」も順調に立ち上がってきました。2年ほど前から開発プロジェクトを進めてきましたが、それが実を結んできたと言えます。また、今後の成長につながる仕入れ面についても、首

都圏や地方中核都市を中心として順調に進捗しています。

Q4 2019年5月に大和証券グループ本社との資本業務提携を締結しました。その背景や狙いについてご説明ください。

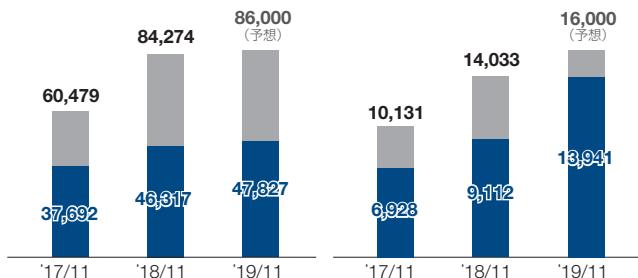
小川 当社が主力の賃貸マンションやホテル開発事業などを通じて、さらなる発展を目指すためには、物件の大型化やビジネスモデルの転換(フィー収入ビジネスの強化)を進めることが重要なテーマとなります。そのためには、現在の体制のままでは限界があり、強靱な体力を持った事業パートナーと組む必要がありました。すなわち、今回の提携は、信用力や情報力などを強化したい当社と、成長分野である不動産事業の拡充を図りたい大和証券グループ本社との利害が一致した結果と言えるでしょう。大和証券グループ本社とは、これまでリーポート事業などを通じて信頼関係を構築してきた経緯があり、現場から役員レベルに至るまで円滑なコミュニケーションが取れているところも事業パートナーとして心強いと感じています。

森山 私も、今回の提携は当社が将来に向けて新たなステージに上がるきっかけになると確信しています。10年後、さらにその先の当社の有り様が大きく変わるといふ、創業以来の画期的な出来事になるのではないのでしょうか。

財務ハイライト(連結)

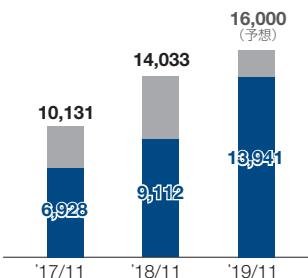
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



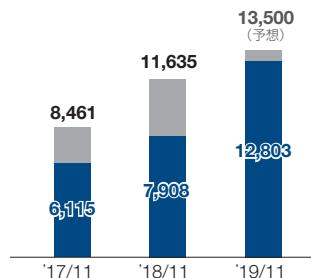
営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



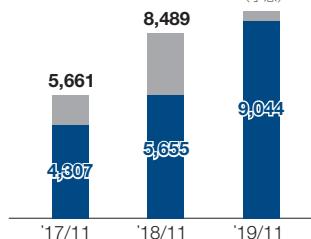
経常利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期





Q5 新中期経営計画「サムティ強靱化計画」がスタートしました。

今後の方向性と進捗をご説明ください。

小川 繰り返しになりますが、最大のテーマは収益構造の転換、すなわちリート事業などを通じた安定したキャッシュ・フローの創出です。また、新たな成長エンジンとしてホテル開発事業にも積極的に投資していきます。具体的には、これまでの賃貸マンションを中心としたリートに加えて、2020年度を目処にホテルを対象としたリートを立ち上げ、ホテル開発による収益の拡大だけでなく、ホテルリートの運用に係る手数料収入など安定収益を積み上げていきます。現在のところ、2018年3月に開業した博多駅前「エスペリアホテル博多」などが順調に稼働しているほか、自社開発案件も第4弾となる「エスペリアホテル京都」がすでにオープンしており、ノウハウの蓄積を含め、今後に向けて確かな手応えを感じています。今期に入ってからホテル開発事業の専門部署を設立し、これまで拠点ごとに進めていた施策を全国横断して迅速に進めていく体制へと見直しました。事業拡大に向けてさらに加速していきたいと考えています。

森山 ホテル開発事業の拡大を図るとともに、財務基盤の強化

にも取り組んでいます。現在の不動産業界にとって最大のリスクは金利の上昇です。しばらくは低金利が継続するとの見方が一般的ですが、それでも永遠には続きません。将来に向けてあらゆるリスクを想定し、好調なうちにリスク許容量を確保しておくことは重要な戦略だと認識しています。そういった観点から、2018年に行った増資(ライツ・オフアリング)を通じて、第2四半期における自己資本比率が中期経営計画の目標値(30%)を上回る35.7%となったのは大きな成果と言えるでしょう。

Q6 2019年11月期通期の業績見通しについて教えてください。

小川 2019年11月期通期の連結業績予想については、5月30日に上方修正を発表し、売上高を前期比2.0%増の86,000百万円、営業利益を同14.0%増の16,000百万円と増収増益を見込んでいます。また、株主の皆様に対し利益還元を充実させるべく、期末配当に加えて中間配当を実施します。今期の中間配当は1株当たり35円、期末配当は同じく42円となり、年間配当については、前期比9円増配の1株当たり77円の予定です。

Q7 株主の皆様メッセージをお願いします。

小川 持続的に企業価値を高めていくことが私の最大のミッションと認識しており、そのための基盤づくりをしっかりと行っていく決意です。株主の皆様には長きにわたるご支援をお願いします。そして当社としても、長きにわたるリターンのご提供を考えています。

森山 当社は今期で第38期を迎えましたが、100年先も存在する企業グループであり続けるための転機だと実感しています。ぜひ長期的な観点から、これからの成長にご期待ください。

不動産事業

■前第2四半期を上回る利益率を達成

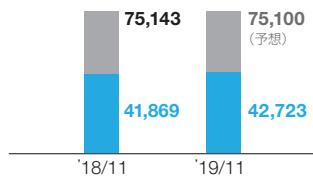
不動産事業では、賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」、ホテルブランド「エスペリアホテル」「エスペリアイン」、オフィスビルなどの開発及び販売を行っています。

当第2四半期においては、S-RESIDENCEシリーズやホテルなど、合計15棟を売却しました。主な売却先は、サムティ・レジデンシャル投資法人、外資系ファンドなどでした。各プロジェクトの利益率は前第2四半期を上回っており、特に、開発ホテルの売却による収益への貢献度は非常に大きいものとなりました。

仕入れの状況は、第2四半期までの累計で、マンション用地については、主に首都圏及び名古屋エリアで14カ所のプロジェクト用地を取得しました。ホテル・オフィス用地については、大阪・京都・福岡及び東京にて6カ所のプロジェクト用地を取得しました。通期の取得予算に対する進捗度は約86%となり、計画を上回るペースで進んでいます。

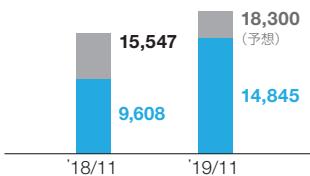
■売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



■営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



S-RESIDENCE 葵



S-RESIDENCE 本八幡

不動産賃貸事業

■賃貸マンション中心に安定的な収益を計上

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2四半期においては、賃貸マンションを中心に14棟・約130億円相当の収益不動産*を取得しました。

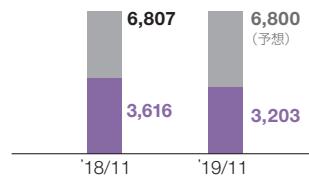
固定資産は、景気変動の影響を受けにくい賃貸マンションを中心に保有し、稼働率は93.4%と高い水準を維持しています。エリア別の延床面積ベースでの構成比率は、関西エリア、九州エリアがそれぞれ約30%ずつ、北海道エリアが約20%、名古屋エリア約15%となり、地方の中核都市を中心としたバランスのよいポートフォリオを構築しています。

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度が約50%となり、計画通りに進んでいます。

*固定資産・棚卸資産の合計

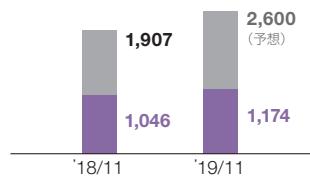
■売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



■営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



サムティ円山桜



サムティ鹿児島駅前ベイサイドII

その他の事業

■前期に開業したホテルが収益に貢献

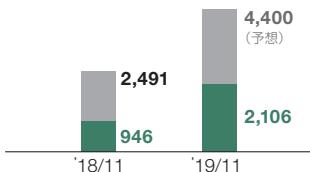
その他の事業では、ホテルの保有・運営によるフィー収入、マンション管理による管理手数料収入など、資産効率の高い収益の獲得を目的としています。

当第2四半期においては、2018～2019年度にかけて開業した「エスペリアホテル博多（福岡市）」「エスペリアイン日本橋箱崎（東京都）」「エスペリアイン大阪本町（大阪市）」の客室収入などにより、売上高が大きく増加しました。中でも、2018年3月に開業した「エスペリアホテル博多」は、開業後約1年が経過し、稼働率・客室単価とも大きく向上し、収益に貢献しました。新規ホテルの開業費用やホテルの売却に伴う賃料負担の増加により販管費が膨らんだものの、営業利益は改善しつつあります。

ホテル事業に関しては、積極的なホテルの開発計画により、当社が参画するホテルは11棟・約1,400室、現在、開発中の新規ホテルは6棟・約1,200室となりました。また、世界92カ国で5,000棟以上のホテルを展開するフランスのホテルチェーン「アコーホテルズ」と提携するなど、市場での存在感を高めています。

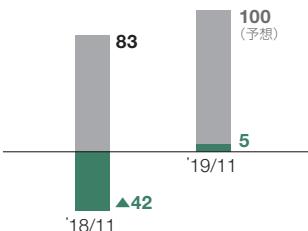
■売上高

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



エスペリアホテル博多



エスペリアイン大阪本町

■大和証券グループとの資本業務提携を実施

当社は2019年5月30日、株式会社大和証券グループ本社（以下、大和証券G）と資本業務提携を実施しました。目的は、「サムティ強靱化計画」の推進による、さらなる成長です。業務提携の内容は多岐にわたりますが、特に、当社が成長のエンジンとして強力に推進しているホテル開発事業については、以下の施策の実施について合意しています。

- 大規模ホテル開発ファンドを共同で立ち上げる（最大で300億円規模を投資）
- ホテルリートを、2020年度を目途に組成する

これらの施策により、「サムティ強靱化計画」の重点施策である、「ホテル開発事業の展開」及び「フィー収入ビジネスの強化」を加速します。

また、当社と大和証券Gの利害を一致させ、業務提携の効果をより強固にするために、大和証券Gに対して第三者割当による自己株式の処分及び転換社債の発行などを行い、資本提携も併せて実施します。



■中間配当の実施及び増配を予定

株主の皆様への利益還元のための機会を充実させるため、配当方針について、年1回の期末配当から、中間配当と期末配当の年2回の実施に変更しました。2019年11月期の中間配当については、2019年5月末時点の株主名簿に記載または記録された方が対象です。

また、2019年5月30日にお知らせしました通り、2019年11月期の親会社株主に帰属する当期純利益が9,000百万円から9,500百万円と上昇する見込みであることを受け、期末の配当予想について、1株当たり2円増額し42円としました。

これにより、2019年11月期の1株当たり配当金については、中間35円、期末42円、年間合計で77円となり、前期より9円の増配を予定しています。

株主優待の内容を変更

従来の優待対象ホテルであった「センターホテル大阪（大阪/淀屋橋）」は、運営終了により、ご利用できなくなります。そこで、当社が開発し開業した2棟のホテル「エスペリアイン」を新たに優待対象ホテルとし、次の3つ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に変更します。

- 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）

リゾートホテル「天橋立ホテル」と併せて、ぜひともご利用下さい。

ご利用の条件

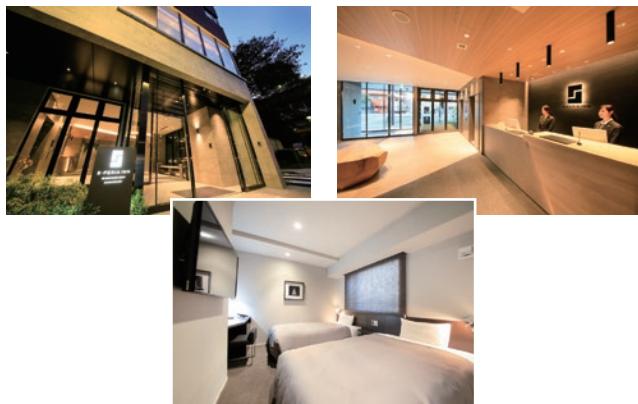
① 対象となる株主様

2019年11月末以降で、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 変更後の優待内容

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

※お手元にある2020年2月末期日の宿泊割引券及び無料宿泊券は、そのままご利用できます。



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、事業紹介や短評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、ご利用ください。 <https://www.samty.co.jp/en/index.html>



■ 会社概要 (2019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：16,184百万円

従 業 員 数：118名(連結234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
株式会社サントーア
SAMTY Asia Investments Pte Ltd 他

大 阪 本 社：〒532-0011
大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

東京本社 / 支店：〒100-0005
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 神奈川県横浜市西区北幸一丁目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

福岡支店：〒812-0026
福岡市博多区上川端町12番20号
※2019年7月1日付で移転いたしました。

■ 役員一覧 (2019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	常勤監査役	小井 光介
常務取締役	松井 宏昭	監査役	原 幹夫
常務取締役	森田 尚宏	監査役	澤 利弘
取締役	大川 二郎		

■ 株式の状況 (2019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..... 40,946,240株

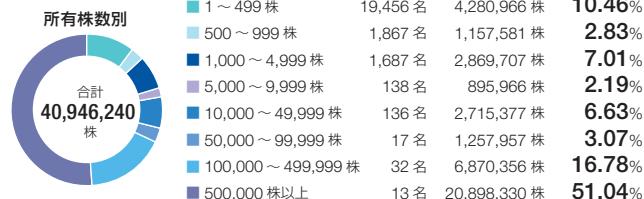
株主数..... 23,346名

■ 大株主 (2019年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
森山茂	5,184,872	13.22
松下一郎	3,662,566	9.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,431,000	3.65
江口和志	1,342,124	3.42
有限会社剛ビル	1,325,000	3.38
大和PIパートナーズ株式会社	1,250,000	3.19
笠城秀彬	1,199,500	3.06
山沢滋	1,185,000	3.02
日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	951,700	2.43
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019	731,700	1.87

※上記のほか、当社所有の自己株式 1,737,068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おります。

■ 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。