



証券コード:3244



SAPPORO

TOKYO



SAMTY INTERIM REPORT

株主通信 第37期第2四半期
2017年12月1日～2018年5月31日



NAGOYA

OSAKA



FUKUOKA



足元業績は引き続き好調に推移し、売上高、各段階利益は2期連続で過去最高を更新。

REITを軸とした成長戦略や新たに開始したホテル開発事業も大きく伸展。

業績好調の要因や
中長期経営計画「Challenge 40」
達成への手応え、さらなる成長のための
取り組みなどについて
お聞かせください。



代表取締役会長
森山 茂

代表取締役社長
江口 和志

Q1 2018年11月期第2四半期の業績を教えてください。

江口 第2四半期の連結業績は、売上高46,317百万円（前年同期比22.9%増）、営業利益9,112百万円（同31.5%増）、経常利益7,908百万円（同29.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益5,655百万円（同31.3%増）と好調に推移し、売上高・各段階利益ともに2期連続で過去最高（上半期ベース）を更新しています。特に、「不動産事業」の伸びが増収増益に大きく寄与しました。

Q2 各事業の状況はいかがですか？

江口 「不動産事業」が大きく伸びたのは、サムティ・レジデンシャル投資法人（以下、SRR）への物件供給が順調に進んだことに加えて、自社開発による収益マンション「S-RESIDENCE」シリーズの販売が想定以上に好調で

あったことが要因です。とりわけ海外投資家等からの引き合いが強く利益面でも大きく貢献しました。したがって、上期業績を総括すれば、SRRの成長と当社グループの業績の伸びの両面で成果を出せたと評価してもいいでしょう。また、もうひとつの柱である「不動産賃貸事業」も収益不動産の仕入れ強化等により堅調に推移するとともに、「その他の事業」も、ホテル事業を中心として計画どおりに進捗しています。

Q3 中長期経営計画「Challenge 40」の進捗をご説明ください。

森山 当社グループでは、持続的な成長に向けて、①SRRを中心としたビジネスモデルの構築、②地方大都市圏における戦略的投資、③ホテル開発事業の展開、の3つの重点戦略に



取り組んでいます。それぞれが順調に進展しています。注目すべきは、SRRのサブスポンサーに大和証券グループ本社を迎え入れたこと^{*1}及びホテル開発事業において第1弾となる「エスペリアホテル博多」の順調な立ち上がりです。特に、大和証券グループ本社との協業については、信用力や情報力、物件取得などの面で強力な後ろ盾となるほか、さまざまな取り組みを通じてSRRの成長に拍車をかける可能性が

期待できます。それゆえ、SRRを軸とした成長戦略を描く当社グループにとっても大きな進展と言えます。また、最終年度である2020年11月期の目標数値^{*2}についても、足元の業績が好調に推移していることに加え開発案件（パイプライン）も順調に積み上がっており、達成に向けて着実に進捗しています。早期達成を見据え、その後の戦略を検討する必要があります。

※1. 2018年1月に、SRRの運用会社であるサムティアセットマネジメント(株)に資本参加（議決権比率33%）するとともに、SRRが発行した新投資口（161,700口）を引き受けた（投資主比率は35.4%）。

※2. 売上高1,000億円水準、経常利益100億円水準、EPS300円以上、ROE15%以上、ROA7%以上、自己資本比率30%以上、配当性向30%以上

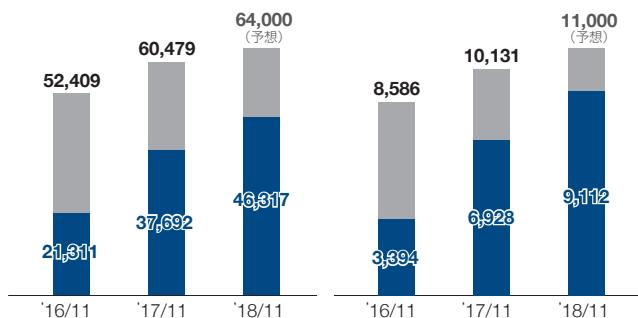
Q4 外部環境をどのように認識していますか？

森山 低金利政策の継続などにより依然として不動産需要は好調に推移しています。ただ、不動産価格はそろそろ注意すべきラインに近づいてきたことに加え、銀行の融資姿勢にも注意を払いつつ、これまでの拡大一辺倒ではなく、少し慎重なスタンスで取り組む必要もあると考えています。

財務ハイライト(連結)

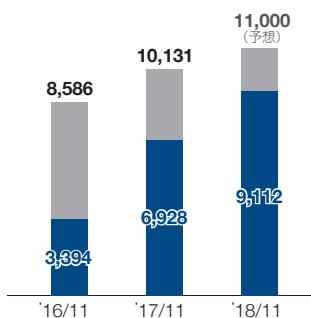
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



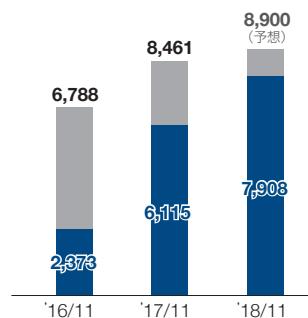
営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



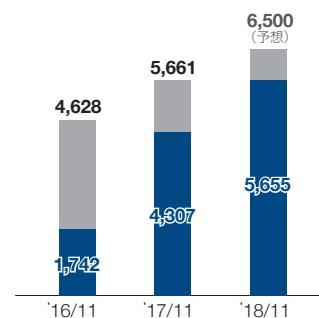
経常利益

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 さらに成長に向けて何が重要だとお考えですか？

森山 不動産業界には景気循環の影響を受けやすい特性があります。私が繰り返し申し上げているのは、事業環境の良い時にこそ、財務基盤をしっかりと整えておく必要があるということです。そうすれば、環境が悪くなった時の備えにとどまらず、ピンチをチャンスに変えられると考えています。また、組織能力を着実に高めていくことも重要だと感じています。最近、「働き方改革」に注目が集まっていますが、当社グループでも、業務の効率化をはじめ、業績に応じた給与水準の引き上げや働きやすい職場環境づくりなど、社員のモチベーション向上に努めるとともに、これからの成長を担う人材の採用や育成等にも力を入れています。

Q6 TVCMが好評のようですが、具体的な効果はありましたか？

森山 当社のようなBtoB(事業者間取引)主体の企業は、知名度の向上が大きな課題となっています。2017年4月に柴犬「まる」を起用したTVCMを初めて実施しましたが、その結

果、当社の知名度は約2倍^{*3}に上昇しました。とりわけ首都圏での認知獲得には大きな成果があったと評価できます。広く社会に知っていただくことで、ブランド力の強化をはじめ、前述した社員のモチベーション向上や新卒採用にもプラスの効果が生まれています。2018年5月には、引き続き柴犬「まる」を起用したTVCM第2弾の放映を開始しました。

※3. 株式投資家を対象とした「サムティ」社名認知度調査結果によると、知名度は5.4% (2017年1月調査)から10.4% (同年10月調査)に上昇した。

Q7 上期業績は好調にもかかわらず、通期業績予想を据え置いています。どのような見通しですか？

江口 2018年11月期の通期業績予想(連結)については、現時点で期初予想を据え置き、売上高64,000百万円(前期比5.8%増)、営業利益11,000百万円(同8.6%増)、経常利益8,900百万円(同5.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益6,500百万円(同14.8%増)と見込んでいます。また、期末配当についても、前期比5円増配の1株当たり52円(配当性向20.1%)を予想しています。通期予想に対する上期実績の進捗率は非常に高い状況にありますので、少なくとも通期予想の達成は問題ないと考えています。あとは突発的な外部環境の変化の可能性を含め、最終的な着地の水準を見定めていきます。

Q8 株主の皆様に向けたメッセージをお願いします。

森山・江口 足元業績は好調に推移していますが、それに驕ることなく、着実に実績を積み上げていきたいと考えています。配当についても、中長期経営計画に掲げる配当性向30%以上の実現や利益成長による増配を目指していきますので、末永くご支援のほどよろしく申し上げます。

不動産事業

●「S-RESIDENCE」シリーズを中心に収益不動産の販売が好調

当第2四半期では、自社ブランドである不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズや投資用マンションの企画開発・販売、そのほか収益不動産などの再生・販売を行いました。

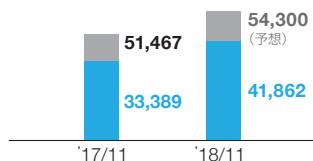
収益マンションとしてS-RESIDENCE 御茶ノ水（東京都文京区）、S-RESIDENCE 鶴舞（名古屋市中区）、S-RESIDENCE 新大阪Luna（大阪市淀川区）、サムティフェリーチェ大通南（札幌市中央区）、サムティレジデンス湘南茅ヶ崎（神奈川県茅ヶ崎市）、サムティ山王レジデンス（名古屋市中川区）、サムティシャルム博多A館・B館（福岡市博多区）、オフィスビルとしてサムティ上本町ビル（大阪市天王寺区）、日産南堀江ビル（大阪市西区）などを売却しました。

また、投資用マンションとしてサムティ大阪 GRAND EAST（大阪市東成区）、サムティ大阪 GRAND EAST II（大阪市東成区）、STAGE GRANDE 秋葉原（東京都台東区）において計195戸を販売しました。

将来の事業の源泉となる開発用地の取得については、関西エリアや首都圏に加え札幌や名古屋でも仕入れを強化しています。

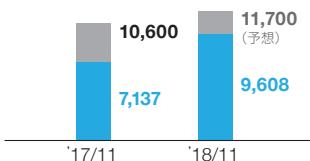
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



不動産賃貸事業

● ホテル取得も含め、収益不動産の仕入れ強化を継続

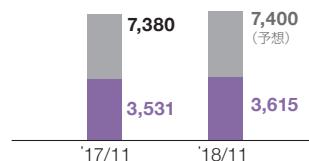
当第2四半期では、営業エリアの拡大とともに、従来から不動産賃貸事業の中心であるレジデンスに加えホテルの取得も行いました。

新規の固定資産の仕入れでは、サムティレジデンス船橋本町（千葉県船橋市）、サムティレジデンス青葉台（横浜市青葉区）、サムティ上町台龍造寺（大阪市中央区）、サムティ江坂LIBERTS（大阪府吹田市）、サムティ西新南（福岡市早良区）、サムティ大橋（福岡市南区）、サムティ箱崎東（福岡市東区）、オリオンコート（札幌市中央区）、アトラクト（川崎市幸区）、La stella（愛知県半田市）、GRANDDUKE 新栄（名古屋市中区）、ホテルアセットとしてSMART HOTEL kutchan（北海道虻田郡）を取得しました。

引き続き全国の中核都市にて、高い稼働率と安定的な収益を計上する優良な収益物件の購入を進め、当社グループの基盤事業として拡大を図っています。

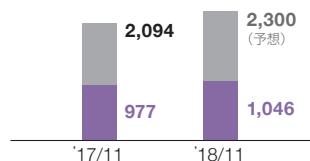
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



その他の事業

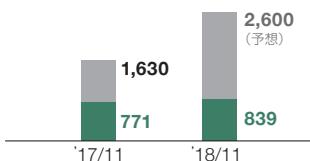
● 新規ホテルの開業費用などで営業損失

当第2四半期では、ビジネスホテル事業については、保有や運営を行うセンターホテル東京（東京都中央区）、センターホテル大阪（大阪市中央区）、ホテルサンシャイン宇都宮（栃木県宇都宮市）、エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）に加え、エスペリアホテル博多（福岡市博多区）を2018年3月に開業しました。当初の開業費用などを計上し営業損失となりましたが、着実に事業の拡大を行っています。

また、マンション管理事業については、受託棟数が分譲マンション90棟、賃貸マンション307棟となり、好調に推移しました。

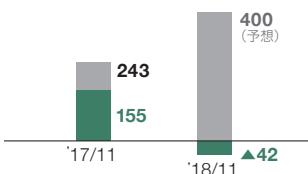
売上高

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をオープン

2018年3月28日、当社の開発ホテル第1弾となる「エスペリアホテル博多」を福岡市博多区にオープンしました。

JR博多駅博多口から徒歩約3分の好立地に位置し、バス・トイレ・洗面台が独立した客室に、博多名物や郷土料理もお楽しみいただけるレストランも備えており、お客様に“ワンランク上”の快適さを提供します。

当社はこのほかにも現在全国の主要都市においてホテル開発を推進中です。中長期経営計画の利益目標である2020年度の経常利益100億円水準達成に向け、引き続き開発を進めていきます。



● 広報活動をさらに拡充

知名度向上施策の一環として2017年4月から2018年4月までTVCM「柴犬まる」篇を放映しましたが、新たに第2弾として「あなたのそばに」篇を制作し、2018年5月から放映中です。加えて、首都圏ではJR及び東京メトロの計33駅にて、当CM映像を使用したデジタルサイネージ広告も期間限定で掲出しました。

また、大阪・道頓堀においても2018年4月より看板広告の掲出を開始しており、今後も全国で広報活動を積極的に展開していきます。



CMギャラリー：<https://www.samty.co.jp/gallery.html>

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。交通至便のビジネスホテル「センターホテル東京」(東京/茅場町)、「センターホテル大阪」(大阪/淀屋橋)、リゾートホテル「天橋立ホテル」(京都府宮津市)に無料または割引価格でご宿泊いただけます。ぜひともご利用ください。

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 200株未満	・センターホテル東京及びセンターホテル大阪の宿泊割引券(3,000円)各1枚
200株以上 1,000株未満	・センターホテル東京及びセンターホテル大阪の無料宿泊券各1枚
1,000株以上	・センターホテル東京及びセンターホテル大阪の無料宿泊券各1枚 ・天橋立ホテルの宿泊割引券(5,000円)4枚



センターホテル東京



天橋立ホテル

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>



他ページのコンテンツもぜひ併せてご覧ください

多様なコンテンツをわかりやすく表示
業績や配当に関することはこちらをご覧ください

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 (2018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：8,482百万円
従 業 員 数：107名(連結195名)
事 業 内 容：不動産事業
不動産賃貸事業
不動産企画・設計 他
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
有限会社彦根エス・シー 他
大 阪 本 社：〒532-0011
大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
TEL:06-6838-3616 / FAX:06-6838-1200
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
札 幌 支 店：〒060-0005
札幌市中央区北五条西二丁目5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
福 岡 支 店：〒812-0038
福岡市博多区祇園町4番2号
TEL:092-291-3616 / FAX:092-291-3620

● 役員一覧 (2018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	松下 一郎	取締役	佐藤 信昭
代表取締役社長	江口 和志	常勤監査役	小井 光介
常務取締役	小川 靖展	監査役	原 幹夫
取締役	松井 宏昭	監査役	小寺 哲夫
取締役	森田 尚宏		

● 株式の状況 (2018年5月31日現在)

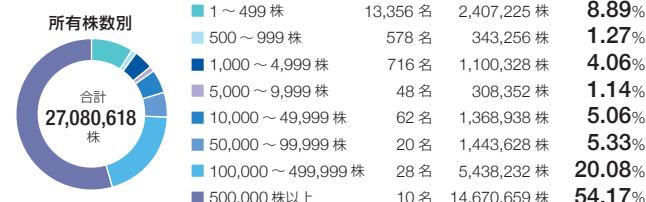
発行可能株式総数..... 39,800,000株
発行済株式総数..... 27,080,618株
株主数..... 14,818名

● 大株主 (2018年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
森山茂	3,724,000	13.75
松下一郎	2,574,000	9.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,608,500	5.93
有限会社剛ビル	950,000	3.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	936,100	3.45
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019	900,000	3.32
笠城秀彬	810,000	2.99
江口和志	774,000	2.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	588,100	2.17
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	456,507	1.68

※上記のほか、当社所有の自己株式1,805,959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 (期末) 毎年11月30日
(中間配当を実施するときは5月31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。