



SAPPORO



TOKYO

SAMTY INTERIM REPORT

株主通信 第36期第2四半期
2016年12月1日～2017年5月31日



OSAKA



NAGOYA



FUKUOKA

追い風である外部環境や内部施策の推進により、足元の業績は好調に推移。中長期経営計画「Challenge 40」についても業容拡大と安定した経営基盤の確立に向けて順調に進んでいる。

好調な業績の背景、及び長期的なビジョンについてご説明ください。特に、持続的な成長の実現に向けて重視していることや、その手応えについてもお聞かせください。



代表取締役会長
森山 茂

代表取締役社長
江口 和志

Q1 第2四半期の振り返りをお願いします。

江口 当社グループの2017年11月期第2四半期の連結業績は、売上高37,692百万円（前年同期比76.9%増）、営業利益6,928百万円（同104.1%増）、経常利益6,115百万円（同157.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,307百万円（同147.2%増）と大きく伸長しました。不動産事業の拡大が増収に大きく寄与するとともに、不動産賃貸事業も堅調に推移しています。

Q2 好調な業績の背景には何がありますか？

江口 外部環境として、大きく3つの要因があります。すなわち、低金利政策の継続により不動産投資を行いやすい状況にあること、個人富裕層にとって相続税対策として不動産ニーズが顕在化してきたこと、世界的な資金の余剰を背景として海外投資家からの不動産需要が旺盛であること

があげられます。そのような追い風の中で、当社独自のビジネスモデルがうまく機能し、提供する物件の価値が高く評価されていることが業績好調の背景となっています。

Q3 事業別の状況についてご説明ください。

江口 不動産事業では、自社ブランドによる収益マンション「S-RESIDENCE」シリーズの販売が好調であったほか、地方大都市圏を中心に収益不動産の再生・販売が大きく伸びました。また、投資用マンション「サムティ」シリーズも、先ほどご説明したとおり、相続税対策ニーズなどを背景として、計画を上回るペースで販売することができました。一方、もうひとつの軸である不動産賃貸事業については、営業エリアの拡大や収益不動産の仕入れの強化等により堅調に推移しています。その他の事業も、ホテル事業を中心に建築・リフォーム業も拡大しています。



Q4 中長期経営計画「Challenge 40」の進捗はいかがですか？

江口 サムティグループの持続的な成長に向け、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つの重点施策に取り組んでいますが、それぞれが順調に進捗しています。①については、「S-RESIDENCE」シリーズのSRR向け安定供給のほか、アセットマネジメント業務やプロパティマネジメント業務の受託体制も強化されてきました。また、②についても、全国に展開する各支店（札幌、名古屋、福岡）の活用など

により、開発用地、収益不動産ともに順調に取得できています。③については、既存ホテルの安定運営に加えて、今年12月に竣工予定である「エスペリアホテル博多」も計画どおりに開発が進んでいます。とりわけ、②については、競争激化や不動産価格の高騰により、首都圏での不動産取得が難しくなっている状況の中で、地方大都市圏において優良物件の開発や再生等に強みを有する当社には、大きなアドバンテージがあると言えます。

※サムティ・レジデンシャル投資法人の略。当社主体により2015年2月に設立し、同年12月に東証J-REIT市場に上場。当社グループはSRRのスポンサー（物件供給）の役割とアセットマネジメント業務などを担う。

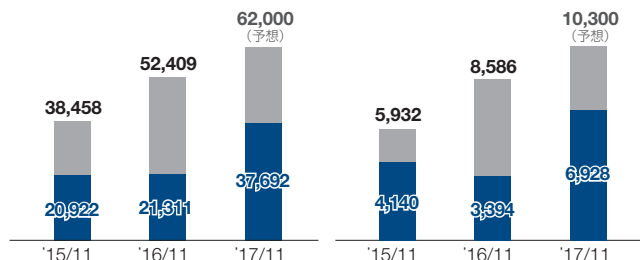
Q5 テレビCMをはじめて実施しましたが、その狙いと効果について教えてください。

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言えます。広く社会に知っていただくことで、ブランド力、人材確保、社員のモチベーション向上など、幅広いメリットが期待できます。本格的な効果測定はこれからですが、すでに多くの取引先などから反響をいただいております。一定の成果があったものと確信しています。

財務ハイライト（連結）

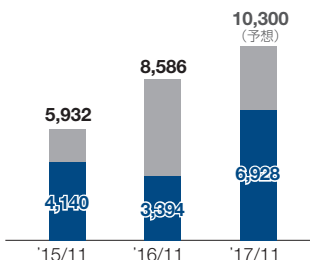
売上高

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



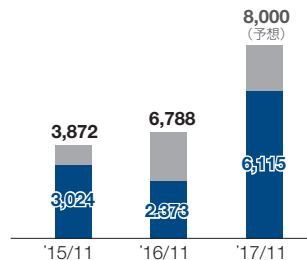
営業利益

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



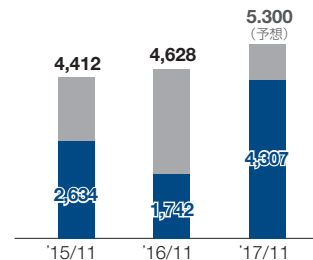
経常利益

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





Q6 今期の通期業績の見通しについて教えてください。

江口 上期業績が計画を上回ったことや好調な事業環境等を踏まえ、通期業績予想を増額修正しました。修正後の連結業績予想として、売上高62,000百万円（前期比18.3%増）、営業利益10,300百万円（同20.0%増）、経常利益8,000百万円（同17.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,300百万円（14.5%増）と大幅な増収増益を見込んでいます。また、期末配当予想についても、期初予想より6円増額修正し、1株当たり42円としました。これは、前期実績に比べて9円の増配となります。

Q7 長期的なビジョンについてご説明ください。

森山 末永く社会に貢献する企業を目指していきたくと考えています。そのためには、何よりも強い財務基盤を持つことが必要です。私は、「大木たるより銘木たれ」という言葉を大事にしていますが、不動産業界は市況産業と言われるとおり、景気循環の影響を受けやすい事業特性があります。過去においても、リーマンショックでは苦しい経験をしてきました。当社は、不動産賃貸事業による安定収入と不

動産事業による成長加速のバランスにより、事業環境の変化に柔軟に対応できるところに強みがありますが、現在のような景気の良いときこそ、財務基盤を一層強化し、長きにわたって着実に企業価値を高めていきたいと思っております。

また、国内人口の減少や、それに伴う経済活動の縮小などを懸念する見方もあります。地方創生や観光立国の推進などにより経済活性化を目指す我が国において、安心・安全、そして快適な住環境（ホテル事業を含む）を全国規模で提供するなど、当社ならではの価値創造により社会に必要とされる企業であり続けることが、持続的な成長を実現するために不可欠であると考えています。

Q8 最後に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 説明のとおり、足元の業績は非常に好調に推移しています。また、今後の成長に向けた戦略的投資やビジネスモデルの構築も順調に進展しているものと手応えを感じています。これからも財務基盤の一層の強化を図りつつ、株主の皆様のご期待に応えられるよう努めてまいりますので、引き続き、長期的な視点からご支援をいただけますようよろしくお願いいたします。

2017年11月期 業績予想の修正について（2017年7月10日発表）

	2017年11月期通期（百万円）	
	期初予想	今回予想
売上高	61,200	62,000
営業利益	9,300	10,300
経常利益	7,200	8,000
親会社株主に帰属する当期純利益	4,800	5,300
1株当たり年間配当金	36円	42円

業績予想は、現時点で入手可能な情報に基づき作成しております。従って、今後の事業環境等により、実際の売上高及び利益は当該予想と異なる結果となる可能性があります。

不動産事業

地方大都市圏を中心に収益不動産の再生・販売が好調

当第2四半期では、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ、「サムティ」シリーズの企画開発・販売、そのほか収益不動産等の再生・販売を行いました。

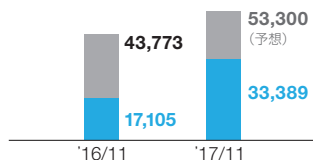
収益マンションとしてS-RESIDENCE横浜反町(横浜市神奈川区)、S-RESIDENCE淀屋橋(大阪市中央区)、S-RESIDENCE緑橋駅前(大阪市東成区)、サムティ西宮レジデンス(兵庫県西宮市)、CQレジデンス玉川学園(東京都町田市)、クレストコート新大阪(大阪市淀川区)、オフィスビルとしてサムティ新大阪センタービル(大阪市淀川区)、ホテルアセットとしてホテルサンシャイン宇都宮(栃木県宇都宮市)などを売却しました。

また、投資用マンションとしてサムティ京都西大路(京都市下京区)、サムティ本町橋ⅡMEDIUS(大阪市中央区)、サムティ阿波座BELSIA(大阪市西区)、サムティ江坂レガーロ(大阪府吹田市)、エルフォルテ品川サウスシティ(東京都品川区)などにおいて計473戸を販売しました。

将来の事業の源泉となる開発用地については、関西エリアと首都圏に加え札幌や名古屋でも仕入れを行っています。

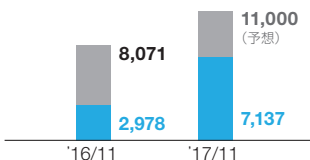
売上高

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



S-RESIDENCE 緑橋駅前



サムティ阿波座BELSIA

不動産賃貸事業

営業エリアの拡大、収益不動産の仕入れ強化で堅調に推移

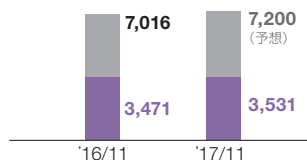
当第2四半期では、賃料収入の増加を図るべく、事業エリアの拡大とともに資産バランスと収益性を考慮し、従来より中心であるレジデンスに加え、物流施設等も積極的に取得しました。

新規の固定資産の仕入れでは、サムティ宮の沢(札幌市西区)、サムティレジデンス水戸中央(茨城県水戸市)、水戸倉庫(茨城県水戸市)、サムティレジデンス湘南茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)、サムティ上堀川(京都市上京区)、サムティ福島Libre(大阪市福島区)、サムティ江坂Vangelo(大阪府吹田市)、グリーンコート新瑞(名古屋市南区)、S-GLANZ大阪同心(大阪市北区)、エルスタンザ神戸三宮(神戸市中央区)、サムティ大手町レジデンス(大分県大分市)、セピア・グランシャリオ(埼玉県富士見市)など、計20棟を取得しました。

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。

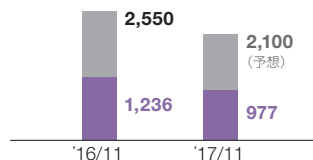
売上高

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



サムティレジデンス水戸中央



S-GLANZ 大阪同心

その他の事業

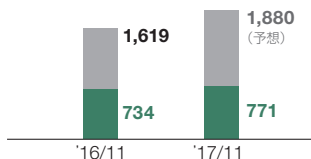
》ビジネスホテル事業が順調に推移

当第2四半期では、ビジネスホテル事業については、高い稼働率を維持している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）に加え、エスペリアホテル長崎（長崎市）が貢献し、順調に推移しました。

また、分譲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86棟、賃貸マンション262棟となり、好調に推移しました。

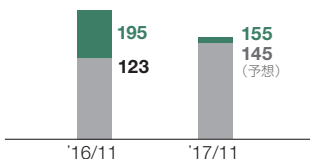
売上高

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期

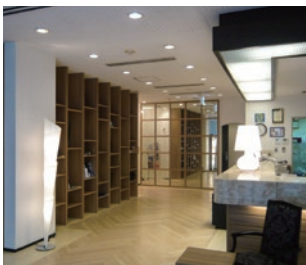


営業利益

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



センターホテル東京



センターホテル大阪



エスペリアホテル長崎

》広報活動の強化

広報活動の強化に伴う知名度向上施策の一環としてTVCM「柴犬まる」篇を制作し、2017年4月より各番組へ提供を行っています。



知名度の向上を図る目的は、(1)優秀な人材の確保 (2)信頼感のさらなる向上 (3)新たな事業機会の創造 (4)企業イメージの醸成 等であり、中長期的な観点から当社グループの企業価値の向上に大きく寄与するものと考えています。

当社グループは、今後も積極的な広報活動を展開していきます。

》S-RESIDENCE 初のファミリー賃貸マンションを開発

札幌エリアにおいて「S-RESIDENCE 宮の森（仮称）」の開発を進めています。

当開発は、「S-RESIDENCE」シリーズとして初のオールファミリー賃貸マンションであるとともに、札幌エリアにおける「S-RESIDENCE」第一弾となります。

今後も全国において「S-RESIDENCE」シリーズの展開を図っていきます。

完成予想図



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

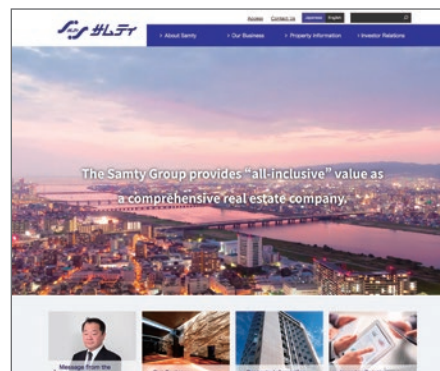
当社新ウェブサイト「株主・投資家情報」ページのご案内

2016年9月にリニューアルした当社ウェブサイト「株主・投資家情報」のページでは、株主・投資家の皆様には有益な情報を掲載しています。 <http://www.samty.co.jp/ir.html>



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、ご利用ください。 <http://www.samty.co.jp/en/index.html>



》会社概要 (2017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：7,747百万円
 従 業 員 数：94名(連結179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 (2017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	池田 涉	監査役	小寺 哲夫
取締役	松井 宏昭		

》株式の状況 (2017年5月31日現在)

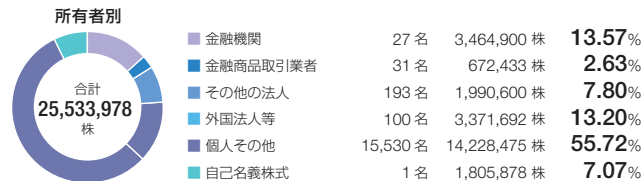
発行可能株式総数..... 39,800,000株
 発行済株式総数..... 25,533,978株
 株主数..... 15,882名

》大株主 (2017年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
森山茂	3,723,300	14.58
松下一郎	2,573,300	10.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,731,200	6.77
有限会社剛ビル	950,000	3.72
笠城秀彬	817,000	3.19
江口和志	773,300	3.02
株式会社オージーキャピタル	352,900	1.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	346,600	1.35
森山純子	325,000	1.27
有限会社ファイブセクト	308,700	1.20

※上記のほか、当社所有の自己株式1,805,878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。

(<http://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。