



SAPPORO



TOKYO



NAGOYA

SAMTY

INTERIM REPORT

株主通信

第35期第2四半期

2015年12月1日～2016年5月31日



OSAKA



FUKUOKA

中長期経営計画 「Challenge 40」を見直し、 業容拡大と安定した 経営基盤の確立を目指す

2016年7月、中長期経営計画「Challenge 40」の進捗や事業環境の変化などをふまえ、同計画の見直しを行いました。サムティ・レジデンシャル投資法人を中心とするビジネスモデルの構築、財務基盤の一層の強化など、サムティグループの持続的な成長を実現していく新たな取り組みとは、どのようなもののでしょうか？

Q₁ 第2四半期の振り返りをお願いします。

江口 2016年11月期の不動産業界では、銀行による不動産向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、マイナス金利政策の影響により不動産市場への資金流入がさらに加速し、市況は堅調に推移しています。このような状況における当社グループの2016年11月期第2四半期の連結業績は、売上高21,311百万円(前年同四半期比1.9%増)、営業利益3,394百万円(同18.0%減)、経常利益2,373百万円(同21.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,742百万円(同33.9%減)となりました。各セグメントの概況と業績は、P.7-9をご覧ください。



代表取締役会長 森山 茂

代表取締役社長 江口 和志

Q₂ 主要事業の概況を説明してください。

江口 不動産事業では、収益マンションとして「S-RESIDENCE 新大阪駅前」「willDo 神楽町」、商業施設(区分所有)として「有楽町イトシア」「アドレスガーデン代官山」などを売却しました。投資用マンションとして「サムティ本町AGE」「サムティ京都西大路」など9棟260戸を販売しました。

不動産賃貸事業では、賃料収入の増加に向けて営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入れを強化し、「サムティ江坂垂水町レジデンス」「サムティタワーズ愛宕」などを取得しました。なお、2015年11月期にキーテナント退出による違約金収入が発生した大型商業施設「水戸サウスタワー」は、後継テナントとして株式会社OPAと契約を締結



し、同社に全館を賃貸します。同ビルは2017年3月にグランドオープンの予定です。

その他の事業では、ホテル事業に新たに加わった「エスペリア (S-PERIA) ホテル長崎」「ホテルサンシャイン宇都宮」が売上の拡大に寄与しました。

Q3 「平成28年熊本地震」による物件の被害はありましたか？

江口 4月14日の発生後に私も現地入りし、所有物件の状況を確認しました。一部の物件に軽微な破損が見られましたが、直ちに補修工事を行い、入居者の方々に安心・安全な

住環境を提供しています。また、被災地域の救済支援及び復興のため、日本赤十字社を通じて義援金500万円を寄付しました。

Q4 「Challenge 40」の見直しを発表しましたが、その背景や意図は何でしょうか？

森山 これまで当社は、2013年10月に策定した10年間の中期経営計画「Challenge 40」に沿い、サムティ・レジデンシャル投資法人(以下、SRR)のJ-REIT市場への上場や、国内事業拠点の拡大策として東京・福岡に続き札幌と名古屋に支店を開設するなど、同計画の施策を着実に遂行してきました。利益計画でも、2016年11月期において2期前倒しで進捗する見込みです。さらに、2015年10月に当社が東京証券取引所市場第一部へ市場変更を果たしたほか、事業環境が策定時と大きく変化したことなどを総合的にふまえ、今回の見直しに至りました。

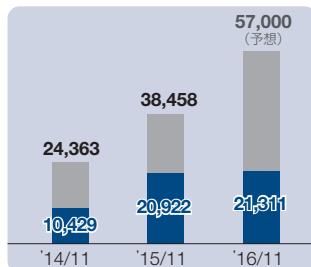
Q5 新しくなった「Challenge 40」の施策を説明してください。

江口 同計画は2016年11月期から2020年11月期まで

財務ハイライト (連結)

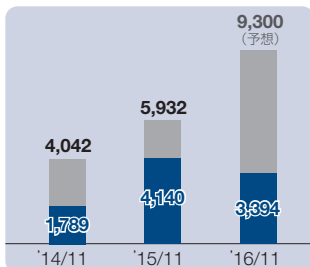
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



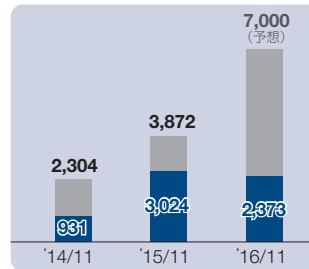
営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



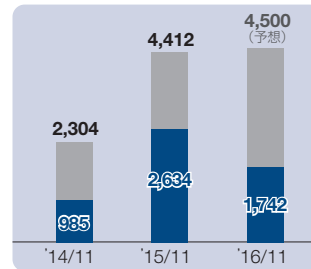
経常利益

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





の5年間が対象期間です。サムティグループとSRRがしっかりとつながり、共に成長する仕組みづくりとして「地方大都市圏に投資してマンション及びホテル開発を展開→マンションを中心に開発物件をSRRへ供給しSRRの保有資産を増大→SRRを活用したフィービジネスの確立」を推進します。主な施策は次のとおりです。

3つの重点戦略

- ① SRRを中心としたビジネスモデルの構築:当社グループがSRRへ開発物件を供給し、アセットマネジメント・プロパティマネジメント業務を強化します。
- ② 地方大都市圏における戦略的投資:各支店エリアに開発エリアを拡大し、現状ではマンションが中心の開発アセットに「S-PERIA ホテル」を追加します。
- ③ ホテル開発事業の展開:「S-PERIA ホテル」を新ブランド名として全国でホテル開発を推進します。

財務戦略

資本効率の維持と財務基盤の確立によって、持続的なグループ成長を図るため、EPSや自己資本比率などの数値目標を新たに設定しました。具体的な内容はP.10をご覧ください。

Q6 下期の取り組み内容と、通期の見通しを教えてください。

江口 下期は土地の仕入れや収益不動産の取得を加速させ、通期において不動産事業は「S-RESIDENCE」など8物件及び収益不動産18物件の販売、そして投資分譲マンション約700戸の分譲を予定しています。また、開発用地は25物件の取得を計画しています。不動産賃貸事業では、約330億円相当の収益不動産を取得する予定です。以上をふまえた連結業績は、売上高57,000百万円、営業利益9,300百万円、経常利益7,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,500百万円の増収増益を計画しています。

Q7 商業施設「ピエリ守山」の状況はいかがですか？

森山 グランドオープンから一年半が経過しましたが、タイムリーなテナントの入れ替えが奏功し、順調に推移しています。今後も継続して価値の向上を図り、インバウンドを含むお客様のさらなる増加を目指します。

Q8 株主・投資家の皆様へメッセージをお願いします。

森山・江口 見直しを行った「Challenge 40」の目標達成に向けて、グループ一丸となり、さらなる業績の向上を目指します。同時に、不確実性の高まる時代を余力をもって乗り越えられるよう、財務基盤の一層の強化にも努め、総合不動産会社として揺るぎない地位の確立を図っていきます。株主・投資家の皆様には、引き続きご理解とご支援をお願い申し上げます。

不動産事業

「S-RESIDENCE」シリーズ2物件を売却

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の販売を行いました。

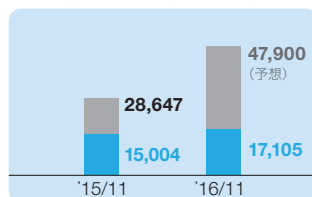
収益マンションとしてS-RESIDENCE 新大阪駅前（大阪市東淀川区）、S-RESIDENCE 江坂（大阪府吹田市）、サムティ新大阪WEST（大阪市淀川区）、クレストコート北大前（札幌市北区）、willDo 神楽町（神戸市長田区）など、商業施設（区分所有）として有楽町イトシア（東京都千代田区）及びアドレスガーデン代官山（東京都渋谷区）などを売却しました。

また、投資用マンションとしてサムティ本町AGE（大阪市中央区）、サムティ福島PORTA（大阪市福島区）、サムティ江戸堀ASUNT（大阪市西区）、サムティ難波VIVO（大阪市浪速区）、サムティ福島NORTH（大阪市福島区）、サムティ京都西大路（京都市下京区）、W-STYLE 新大阪Ⅱ（大阪市東淀川区）などにおいて計260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で仕入れを強化しています。

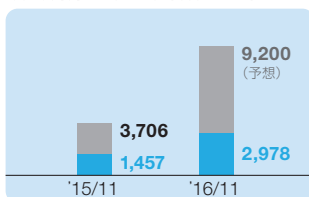
売上高

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



S-RESIDENCE 新大阪駅前



サムティ京都西大路

不動産賃貸事業

全国で優良な収益物件を取得

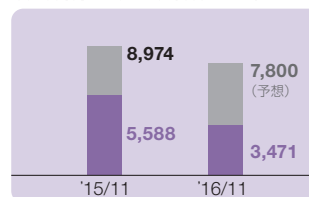
当第2四半期では、賃料収入の増加を図るべく、事業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入れの強化に努めました。新規の固定資産の仕入れでは、サムティ東札幌ノルド（札幌市白石区）、サムティ東札幌エスト（札幌市白石区）、サムティレジデンス南8条（札幌市中央区）、サムティ江坂垂水町レジデンス（大阪府吹田市）、サムティ塚口レジデンス（兵庫県尼崎市）、サムティタワーズ愛宕（福岡市西区）、サムティ熊本呉服町（熊本市中央区）、ai-do（大阪市中央区）、ASレジデンス津シティ（三重県津市）を取得しました。

また、サムティ京都洛西（京都市右京区）やセンチュリー上福岡（埼玉県ふじみ野市）など3物件を売却し、固定資産の入れ替えを行いました。

不動産賃貸事業は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。

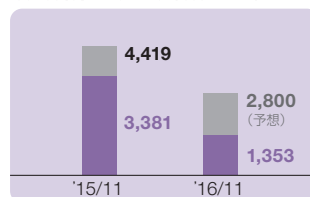
売上高

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



サムティ江坂垂水町レジデンス



サムティタワーズ愛宕

その他の事業

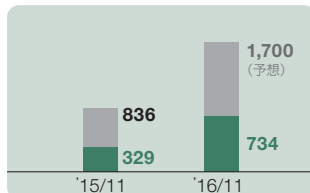
ホテル2棟が新たに稼働

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、2015年11月期に取得したエスペリアホテル長崎（長崎市）、ホテルサンシャイン宇都宮（宇都宮市）が当期は期首より貢献し、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81棟、賃貸マンション209棟となり、好調に推移しました。

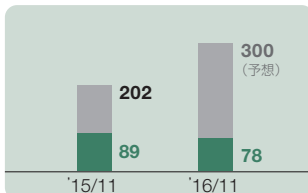
売上高

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期

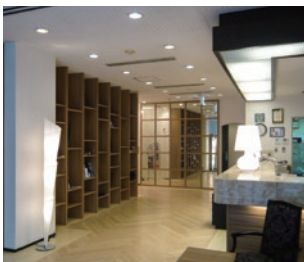


営業利益

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



ホテルサンシャイン宇都宮

中長期経営計画
「Challenge 40」の見直し

2013年10月に策定した中長期経営計画「Challenge 40」について、計画の進捗や事業環境等の変化などを踏まえ見直しを行い、計画期間を2016年11月期から2020年11月期までの5年間とし、数値目標を新たに設定しました。

サムティ・レジデンシャル投資法人を中心としたビジネスモデルの構築、地方大都市圏における戦略的投資、ホテル開発事業の展開という3つの重点戦略に加え、利益水準・EPSの向上とともに資本効率の維持と財務基盤の確立を図るべく財務戦略を進めていきます。

新「Challenge 40」数値目標

	2016/11月期	2018/11月期	2020/11月期
売上高	570億円	850億円	1,000億円水準
経常利益	70億円	90億円	100億円水準
EPS	194.4円	240円	300円以上
ROE	14.9%	15.0%	15%以上
ROA	7.0%	7.0%	7%以上
自己資本比率	23.0%	27.0%	30%以上

※ROA=営業利益÷総資産（期首・期末の平均）

トピックス Topics

■名古屋支店を開設

国内5番目の拠点として、2016年3月18日、JR名古屋駅に隣接するJPタワー名古屋14階に、名古屋支店を開設しました。

当社グループはこれにより、東京・大阪・名古屋を中心とした3大都市圏及び九州圏（福岡市）、北海道（札幌市）にそれぞれ拠点を構え、日本の主要都市を事業領域とする体制が整いました。今後も各エリアにおいて優良賃貸資産の積み上げを図り、事業の安定性の強化に努めていきます。

当社グループ保有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

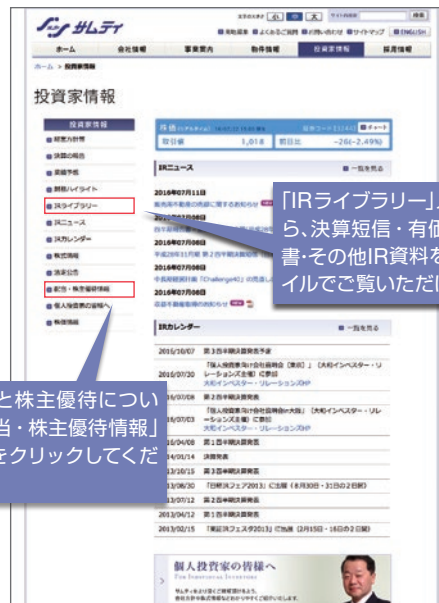


天橋立ホテル

当社ウェブサイト「投資家情報」ページのご案内

「投資家情報」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。

<http://www.samty.co.jp/ir/>



日本語版に加えて英語版ウェブサイトも開設し、「会社情報」と「事業案内」を掲載しています。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/>



■ 会社概要 (2016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：7,739百万円
 従 業 員 数：102名(連結168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：サムティ管理株式会社
 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 (2016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		

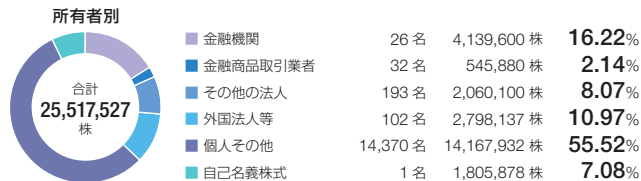
■ 株式の状況 (2016年5月31日現在)

発行可能株式総数.....普通株式 39,800,000株
 発行済株式総数.....普通株式 25,517,527株
 株主数.....普通株式 14,724名

■ 大株主 (2016年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
森山茂	3,722,100	14.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,575,200	10.09
松下一郎	2,572,100	10.07
有限会社剛ビル	950,000	3.72
江口和志	772,100	3.02
笠城秀彬	757,200	2.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	448,900	1.75
株式会社オージーキャピタル	352,900	1.38
森山純子	325,000	1.27
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED (常任代理人 バークレイズ証券株式会社)	237,900	0.93

■ 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
☎0120-094-777

【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。