

札幌



証券コード: 3244

東京

SAMTY

INTERIM REPORT

株主通信

第34期第2四半期

2014年12月1日～2015年5月31日

福岡

大阪

J-REIT 事業に進出し、 収益性と成長性を さらに強化

サムティ・レジデンシャル投資法人を新たに設立し、中長期経営計画「Challenge 40」に掲げたJ-REIT事業への進出を2015年6月に果たしました。より強固な収益基盤を構築し、さらなる成長ステージへと向かうサムティグループについて、会長の森山茂と社長の江口和志が語ります。



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 2015年11月期の不動産業界では、国土交通省による2015年1月1日時点の公示価格において、三大都市圏の地価（全用途）が2年連続で上昇しました。また、良好な資金調達環境に加え、円安の進行で海外からの不動産投資が増加し、不動産売買市場は引き続き活況を呈しています。

このような状況での、当社グループの2015年11月期第2四半期の連結業績は、売上高20,922百万円（前年同四半期比100.6%増）、営業利益4,140百万円（同131.4%増）、経常利益3,024百万円（同224.7%増）、四半期純利益2,634百万円（同167.4%増）と、増収増益を達成しました。各セグメントの概況と業績は、P.7-9をご覧ください。

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、収益不動産として「リベール山王」「サムティラヴィール新大阪」などを売却しました。投資用マンションでは「レオンコンフォート本町」「ベルグレードSK DUE」など4棟178戸を販売しました。

さらに、今期の大きなテーマであるJ-REIT市場への参入を果たしました。2015年3月にサムティ・レジデンシャル投資法人を設立、6月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場したのです。同投資法人へは、販売用不動産として賃貸マンション10物件を販売済みです。

当社は同投資法人のスポンサーとして、「S-RESIDENCE」シリーズの優先的売買交渉権の付与など、多岐にわたる

サポートを行います。「サムティグループのJ-REIT」の特長は、首都圏に偏らず全国主要地方都市の「アコモデーションアセット」を投資対象としたことです。アコモデーションアセットとは、賃貸住宅（レジデンス）及びホテル・ヘルスケア施設などの運営型施設を指しますが、同投資法人の資産規模を考慮しつつ、当面は当社グループが最も得意とするレジデンスを中心に投資を行います。

次いで不動産賃貸事業では、賃料収入の増加に向けて「サムティ室見」「フォスタワー西千石」などを取得しました。また、大型商業施設「水戸サウスタワー」において、核テナントの解約・退店による約17億円の違約金収入が発生しています。

Q3 「Challenge 40」の主な施策の進捗はいかがですか？

江口 「Challenge 40」では、最終年度(2023年11月期)の総資産3,000億円を数値目標のひとつに設定しています。総資産は2014年11月期末の997億円から、本中間期

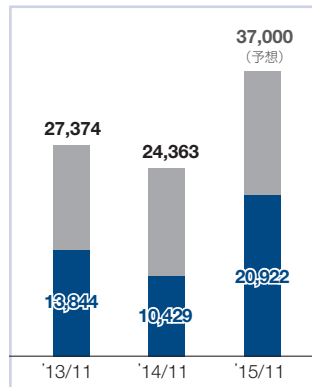


末には1,148億円に増加しました。その大きな要因は、収益不動産の積み上げによるものです。これにより、同計画の2016年11月期末における総資産の計画値1,100億円を、1年以上、前倒しで達成しました。さらに事業拠点の拡大策として、2015年5月に札幌支店を開設し、北海道エリアにおける優良な用地・物件に関する情報の取得を推進していきます。

財務ハイライト (連結)

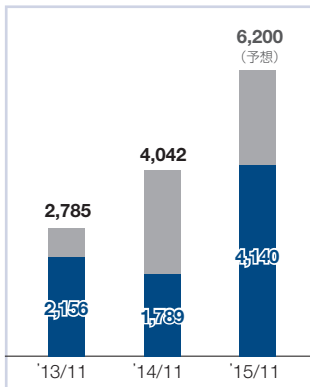
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



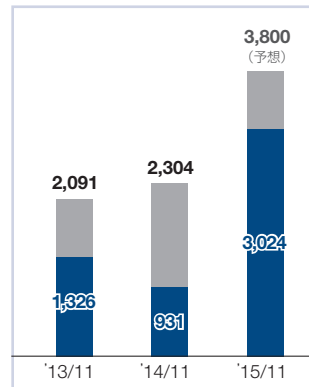
営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



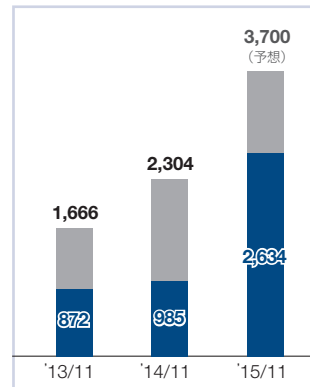
経常利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



四半期(当期)純利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期





Q4 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、不動産事業における開発用地の取得を加速し、不動産賃貸事業における収益不動産の目標である400億円の取得に注力していきます。

以上をふまえた通期の連結業績は、当初の予想を上方修正し、売上高37,000百万円、営業利益6,200百万円、経常利益3,800百万円、当期純利益3,700百万円という大幅な増収増益を、確実に達成していきます。

Q5 J-REIT事業では、どのようなビジネスモデルを 描いていますか？

森山 不動産の企画・開発・再生から販売戦略まで、自社グループ内で対応できる体制が整いました。すなわち、当社がデベロッパーとして開発した「S-RESIDENCE」及び全国の優良物件を、サムティ・レジデンシャル投資法人に安定供給し、同投資法人はそれらの物件をポートフォリオに組み入れ、サムティアセットマネジメント株式会社が運用を受託し

て資産規模の拡大を図る、というマネジメント事業の展開を新たに実現したのです。

サムティグループは、賃貸マンションの企画・開発や運用に関する豊富な実績・ノウハウ・ネットワークを保有しています。これらは、マネジメント事業の今後の成長を牽引する原動力となるでしょう。

Q6 商業施設「ピエリ守山」の現状を説明してください。

森山 2014年12月にグランドオープンした大型複合商業施設「ピエリ守山」は、現在もヤングファッションをはじめとする海外有名ブランドの店舗を中心に、大勢のお客様にご来場いただいています。これからは海外のお客様にも、大阪・京都を經由して「ピエリ守山」で楽しんでいただくため、地元・守山市ともタイアップした戦略を進めていきます。

Q7 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 この場をお借りして、J-REIT進出にご協力いただいた関係者の方々に心から感謝を申し上げます。J-REIT事業の展開で、より強固な収益基盤を構築し、さらなる成長ステージへと着実にステップアップできるよう、グループ全社の総力を挙げて各事業を推進していきます。株主・投資家の皆様には、変わらぬご指導・ご声援をお願い致します。

不動産事業

収益不動産の販売が好調、土地の仕入れを強化

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。

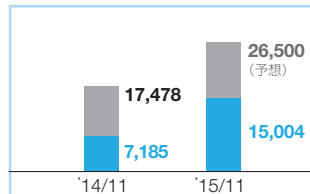
収益マンションとしてリベール山王（名古屋市市中川区）、スタジオスクエア蒔田公園（横浜市南区）、スタジオスクエア本通（静岡市葵区）、サムティラヴィール新大阪（大阪市淀川区）、サムティ・ラ・ガール住道（大阪府大東市）、リビングステージ榴岡公園（仙台市宮城野区）、プレミネンテパーク藤が丘（名古屋市名東区）、サムティ福岡県庁前（福岡市博多区）、プリモ・レガール野間（福岡市南区）、REGALO 筑紫通り（福岡市博多区）などを販売しました。

また、投資用マンションとしてレオンコンフォート本町（大阪府中央区）、ベルグレードSK DUE（東京都足立区）、サムティ福島PORTA（大阪市福島区）、アイル芝浦東京ベイ（東京都港区）において計178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

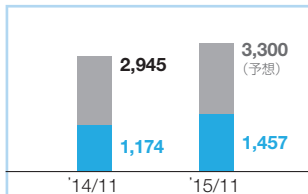
単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



サムティ福島PORTA

営業利益

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



アイル芝浦東京ベイ

不動産賃貸事業

政令指定都市、地方中核都市で優良な賃貸資産を保有

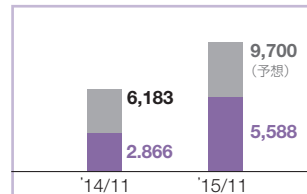
当第2四半期では、賃料収入の増加を図るべく、優良な賃貸資産の積み上げと、事業エリアの拡大を行い、事業の安定性の強化に努めました。新規の固定資産の仕入れでは、サンレジデンス慶徳（熊本市中央区）、サムティ室見（福岡市早良区）、プリオ大名Ⅱビル（福岡市中央区）、サムティ宮ヶ丘レジデンス（札幌市中央区）、サムティ上社（名古屋市名東区）、サムティレジデンス24（札幌市西区）、サムティ山王レジデンス（名古屋市市中川区）、サムティ神戸駅南通（神戸市兵庫区）、サムティ神戸浜崎通（神戸市兵庫区）、フォNSTAワー西千石（鹿児島県鹿児島市）を取得しました。

また、プライムレジデンス西宮などを売却し、固定資産の入れ替えを行いました。

不動産市況の回復を受け、マンション・オフィス・商業施設などは高稼働率を維持し、安定的な収益を計上しています。不動産賃貸事業は従来通りの高い利益率により、当社グループの基盤事業となっています。

売上高

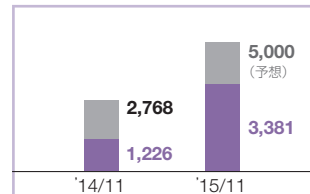
単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



フォNSTAワー西千石

営業利益

単位：百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



サムティ山王レジデンス

その他の事業

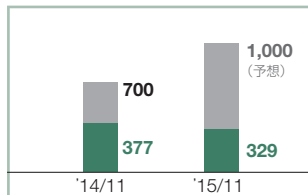
ビジネスホテル事業は堅調に推移

当第2四半期では、東京と大阪で展開するセンターホテル東京（東京／茅場町）及びセンターホテル大阪（大阪／淀屋橋）のビジネスホテル事業については、従来通りの稼働率を維持し、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72棟、賃貸マンション160棟となり、好調に推移しました。

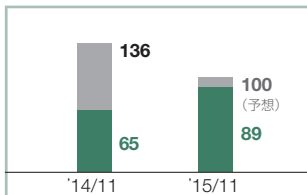
売上高

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



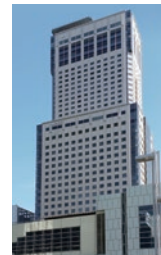
センターホテル東京



センターホテル大阪

札幌支店を開設

東京・福岡に続く新たな事業拠点として、2015年5月19日、JR札幌駅に直結するJRタワーオフィスプラザさっぽろ20階に、札幌支店を開設しました。当社グループは、中長期経営計画「Challenge 4Q」に基づき、福岡・札幌など政令指定都市および地方主要都市において、優良賃貸資産の積み上げ、事業エリアの拡大に努めるとともに、取引金融機関の拡大・深耕を図ってまいります。



JRタワーオフィス
プラザさっぽろ

J-REIT市場に参入

連結子会社のサムティアセットマネジメント株式会社を設立企画人として、サムティ・レジデンシャル投資法人を設立し、2015年6月30日に東京証券取引所J-REIT市場へ上場しました。今般のJ-REIT市場への参入および今後の本投資法人の成長は、当社グループの収益の柱の一つとなるマネジメント事業の確立に大きく貢献するものと確信しています。当社グループは賃貸マンションの企画開発および運用について豊富な実績があり、これらのリソースやノウハウなどを最大限に活用し、本投資法人をサポートしていきます。



転換社債の発行および自己株式の取得

当社グループは、2015年3月20日に2020年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債を発行し、総額40億円の資金を調達しました。調達した40億円のうち、約10億円については、自己資本利益率（ROE）や1株当たり純利益（EPS）など資本効率の向上と経営環境に応じた機動的な資本政策、株主の皆様への利益還元などを総合的に勘案し、約110万株の自己株式取得に充当しました。

残りの約30億円については、将来の収益の源泉となる販売用不動産および開発用地の取得資金に充当していきます。

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 (2015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：6,893百万円
従業員数：90名(連結147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
合同会社船場ISビル 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
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
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

■ 役員一覧 (2015年5月31日現在)

代表取締役会長	森山 茂	取締役	松井 宏昭
取締役副会長	松下 一郎	取締役	三瓶 勝一
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	佐藤 信昭
取締役	池田 渉	監査役	原 幹夫

■ 株式の状況 (2015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 23,790,861株
株主数.....普通株式 14,748名

■ 大株主 (2015年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
森山茂	3,721,000	15.64
サムティ株式会社	2,703,182	11.36
松下一郎	2,571,000	10.80
有限会社剛ビル	950,000	3.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	948,200	3.98
江口和志	771,000	3.24
笠城秀彬	720,100	3.02
ザバンク オブ ニューヨーク メロン 140030 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	630,000	2.64
株式会社オージーキャピタル	352,900	1.48
森山純子	325,000	1.36

■ 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 JASDAQ

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。