



証券コード：3244

SAMTY

INTERIM REPORT

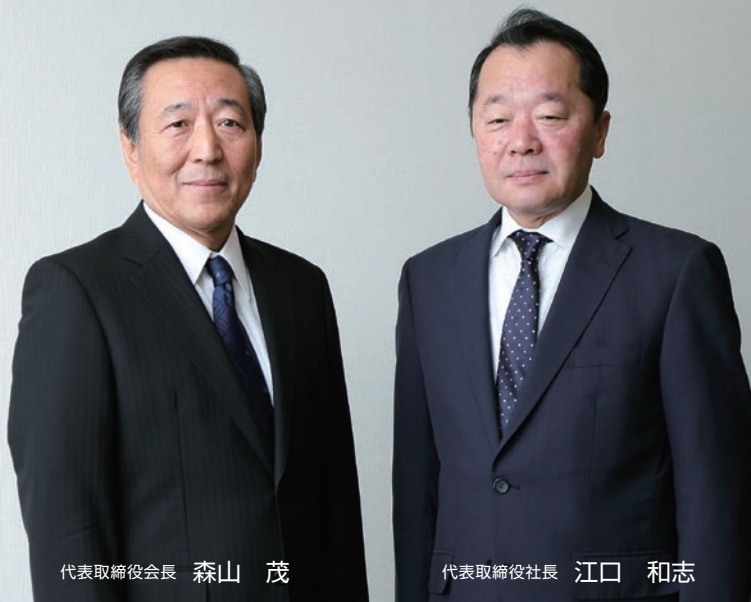
株主通信 第33期第2四半期
2013年12月1日～2014年5月31日



大阪・北区

「Challenge 40」を推進し、 総合不動産会社として 着実な成長を図る

当期よりスタートした、中長期経営計画「Challenge 40」の目標達成に向けた各施策の推進や、総合不動産会社としての新たな成長戦略などについて、会長の森山茂及び社長の江口和志に訊きました。



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：2014年11月期の不動産業界では、国土交通省による平成26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6年ぶりにプラス転換しました。また、良好な資金調達環境を背景に、J-REITを中心とした不動産取引が活発化しています。

このような状況における、当社グループの2014年11月期第2四半期の連結業績は、売上高10,429百万円（前年同期比24.7%減）、営業利益1,789百万円（同17.0%減）、経常利益931百万円（同29.8%減）、四半期純利益985百万円（同12.9%増）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。

Q2 主要事業の取り組み状況はいかがでしたか？

江口：不動産事業では、「S-RESIDENCE」シリーズ1物件のほか、収益不動産3物件を売却しました。主な開発・再生物件では、賃料収入の増加に向けて、2014年3月に「水戸サウスタワー」を取得しました。これはJR水戸駅の南口デッキに直結し、7フロアにまたがる家電量販店を核テナントとした12階建ての大型商業施設です。

不動産賃貸事業においても、「Challenge 40」に沿って賃料収入の増加を図るべく、事業エリアの拡大と大型の収益不動産の取得に取り組みました。2013年12月の「リベール山王」(名古屋市、230戸)、2014年1月の「サムティシャルム博多A館・B館」(福岡市、70戸)、3月の「サムティ長

崎大学病院前」(長崎市、110戸)など、主に期初に取得した大規模物件が賃料収入の増加に大きく貢献しています。

Q3 中長期経営計画「Challenge 40」の進捗を説明してください。

江口: 当期よりスタートした同計画では、数値目標のひとつに10年後(2023年11月期)における総資産3,000億円を掲げています。総資産は2013年11月期末の801億円から、本中間期末には925億円に増加しており、目標に向け順調に推移しています。資金調達環境は非常に良好であることから、引き続き収益不動産のさらなる取得を図り、総資産3,000億円の達成を目指します。



Q4 下期の主な取り組みと、通期の見通しを教えてください。

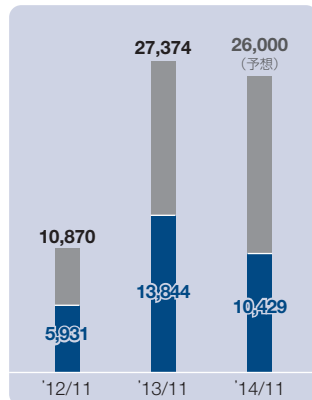
江口: 下期も「Challenge 40」達成に向けた事業展開を推進します。不動産事業では「S-RESIDENCE」シリーズ3

物件に加え収益不動産の販売、投資用マンションの分譲を予定しています。将来の収益に貢献する開発用地の取得は、関西及び東京エリアでの仕入れを拡大しますが、東京では2020年のオリンピック開催を控え、建築資材や用地の価格

財務ハイライト (連結)

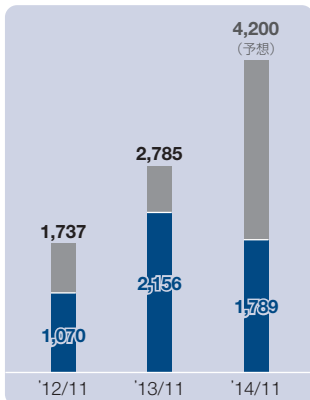
売上高

単位: 百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



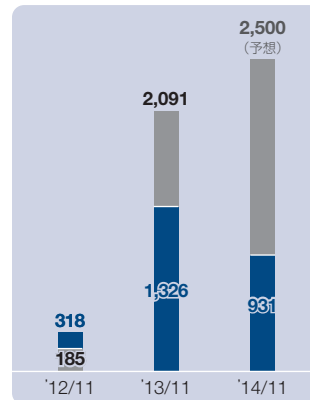
営業利益

単位: 百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



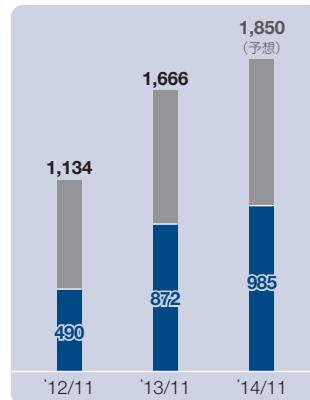
経常利益

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





が上昇傾向にあるため、大規模物件の開発が可能な用地の早期の取得に努めています。不動産賃貸事業では固定資産の入れ替えを図りつつ、期末までに100億円の賃貸資産の増加を目指します。

以上をふまえた通期の連結業績は、売上高26,000百万円、営業利益4,200百万円、経常利益2,500百万円、当期純利益1,850百万円となる見込みです。

Q5 「Challenge 40」に基づく成長イメージはどのようなものですか？

森山:「Challenge 40」では新たなビジネスモデルとして、マネジメント事業の展開を目指しています。連結子会社のサムティアセットマネジメント(株)及びサムティ管理(株)によるアセットマネジメント・プロパティマネジメント機能を強化してフィービジネスを拡大させるとともに、将来的にはこれらの機能を活用したREIT事業への進出も検討中です。

不動産の企画・開発・再生からマネジメント、そして出口戦略のひとつであるREIT事業に至るまで、総合不動産会社として、すべてを当社グループ内で完結できるビジネスモデルを構築し、不況など外部環境に左右されない安定した経営基盤を確立していきます。

Q6 商業施設「ピエリ守山」の再生事業は怎么样了か？

森山:2013年9月より、琵琶湖畔の滋賀県守山市にある大型複合商業施設「ピエリ守山」の再生事業に取り組んでいます。現在、グランドオープンに向けて工事を進めており、具体的な内容については近々、公表できる予定です。これまでとはまったくコンセプトが異なる、画期的な商業施設づくりを目指しますので、どうぞご期待ください。

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:当社は2012年に創業30周年を迎えました。「Challenge 40」は2023年11月期までが対象期間ですが、それを越えて、さらに50年そして100年以上、事業継続していく企業グループを目指します。50年以上の歴史を刻む企業は、それほど多くはありません。引き続き業績の向上と業容の拡大に努め、総合不動産会社として絶対的な地位の確立を図っていきます。株主・投資家の皆様には、ぜひ、私どもを長い目で温かく見守っていただきたく、ご声援をよろしくお願い申し上げます。

不動産事業

収益不動産、投資用マンションの販売が好調

当第2四半期では、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズの売却、また、投資用マンション「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。

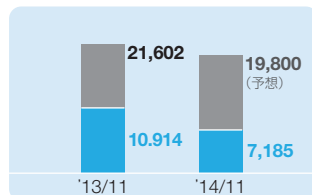
「S-RESIDENCE」シリーズとしてS-RESIDENCE東難波(兵庫県尼崎市)を売却し、そのほか収益マンションとしてプレジオ中津(大阪市北区)、CASA NOAH名東(名古屋市名東区)、フォルトゥーナ(札幌市中央区)を売却しました。

また、投資用マンションとしてサムティ西長堀リバーフロント(大阪市西区)、エスライズ御堂筋本町(大阪市中央区)、W-STYLE福島Ⅱウィステリア(大阪市福島区)、アイル東京向島参番館(東京都墨田区)、スワンズシティ大手前ソレイユ(大阪市中央区)、サムティ北梅田VESSEL(大阪市北区)において計327戸を販売しました。

また、将来の事業の源泉となる開発用地については、関西エリアに加え、東京エリアでも仕入れを強化しています。

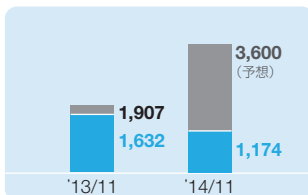
売上高

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



S-RESIDENCE 東難波



サムティ北梅田VESSEL

不動産賃貸事業

政令指定都市、地方中核都市での物件取得を加速

当第2四半期では、賃料収入の増加を図るべく、事業エリアの拡大なら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、リベール山王(名古屋市市中川区)、サムティシャルム博多A館・B館(福岡市博多区)、サムティ長崎大学病院前(長崎県長崎市)、プレミネンテパーク藤が丘(名古屋市名東区)、サムティ熊本慶徳校前(熊本県熊本市)など7物件を取得しました。

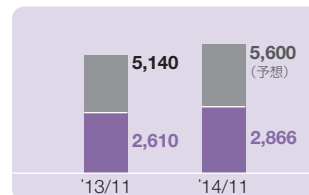
また、サムティ下関ビル(山口県下関市)など4物件を売却し、固定資産の入れ替えを行いました。

マンション・商業施設は引き続き高稼働率を維持し、比較的、停滞気味であったオフィスビルの稼働率についても、不動産市況の回復を受け、改善の兆しが見られます。

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。

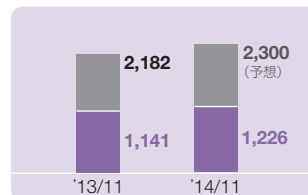
売上高

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



営業利益

単位:百万円 ■ 第2四半期累計 ■ 通期



サムティシャルム博多A館・B館



プレミネンテパーク藤が丘

その他の事業

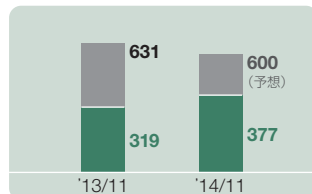
ビジネスホテル事業は堅調に推移

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おいては、受託棟数が70棟となり、好調に推移しました。

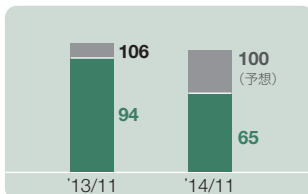
売上高

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

■東京支店の移転及び連結子会社とのオフィス統合 (2014年4月30日)

東京都中央区日本橋にて業務を行っていました東京支店を、東京駅に直結した丸の内トラストタワー本館3階に移転しました。同時に、別棟にて活動中であった連結子会社サムティアセットマネジメント株式会社とオフィスを統合し、現在、東京支店及びサムティアセットマネジメント株式会社が同じオフィスで業務を推進しています。



丸の内トラストタワー本館

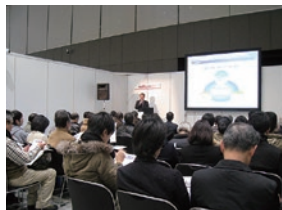
交通至便の丸の内内で双方の業容拡大とシナジー効果の増大を図り、当社グループの事業強化に努めていきます。

■「東証IRフェスタ2014」に出展

(2014年2月21～22日)

東京国際フォーラム（東京／有楽町）で開催された「東証IRフェスタ2014」に出展しました。当社ブース内での会社説明、展示及び代表取締役社長の江口による会社説明会を行い、多くの個人投資家の皆様と直接コミュニケーションできる有意義な時間になると同時に、当社グループの事業内容やビジネスモデルをご理解いただく、よい機会となりました。ご来場くださった皆様に、改めてお礼を申し上げます。

また、2014年8月29～30日には東京ビッグサイト（東京／有明）で開催される「日経IRフェア2014」に出展の予定です。



社長による会社説明会



ブースで当社グループの事業内容をご紹介します

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

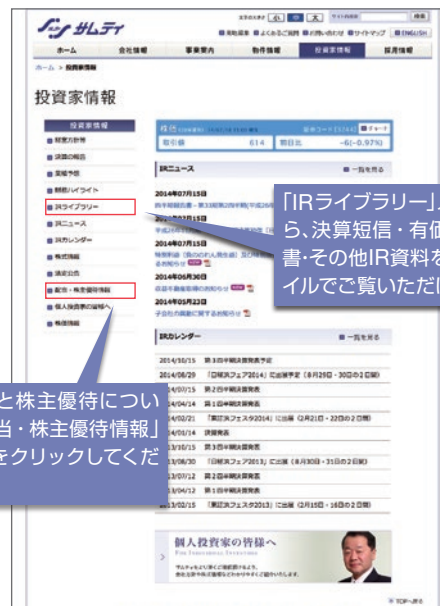


天橋立ホテル

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/>



配当状況と株主優待については、「配当・株主優待情報」メニューをクリックしてください。

「IRライブラリー」メニューから、決算短信・有価証券報告書・その他IR資料をPDFファイルでご覧いただけます。

2014年7月2日より、英語版のウェブサイトを開発しました。コンテンツとして「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も、ぜひ、ご紹介ください。

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



■会社概要 (2014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：6,892百万円
 従業員数：79名(連結121名)
 事業内容：不動産賃貸事業
 不動産事業
 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

■役員一覧 (2014年5月31日現在)

代表取締役会長	森山 茂	常勤監査役	小井 光介
取締役副会長	松下 一郎	監査役	国沢 健一
代表取締役社長	江口 和志	監査役	井口 靖久
常務取締役	小川 靖展	監査役	佐藤 信昭
取締役	池田 渉		
取締役	松井 宏昭		
取締役	早瀬 恵三		

■株式の状況 (2014年5月31日現在)

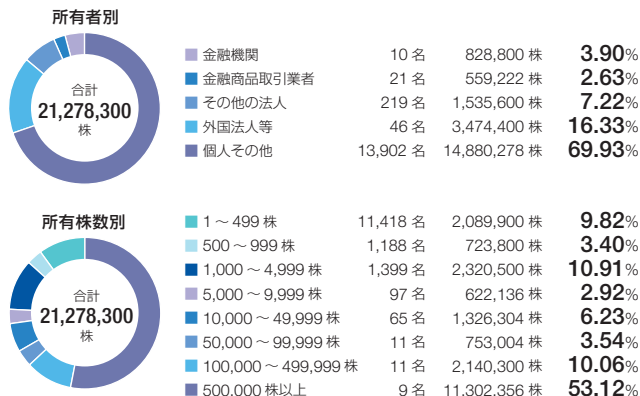
※2014年4月1日より普通株式1株を100株に分割いたしました。

発行可能株式総数	普通株式 39,800,000株 A種優先株式 5,000株
発行済株式総数	普通株式 21,275,800株 A種優先株式 2,500株
株主数	普通株式 14,197名 A種優先株式 1名

■大株主 (2014年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
森山茂	3,719,500	17.48
松下一郎	2,569,500	12.07
有限会社剛ビル	950,000	4.46
ダイワキャピタルマーケッツシンガポール リミテッド・ノミニエーシーエーインベストメンツ ピーティーイーリミテッド (常任代理人 大和証券株式会社)	928,900	4.36
江口和志	769,500	3.61
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	702,556	3.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	593,000	2.78
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)	545,000	2.56
笠城秀彬	524,400	2.46
株式会社オージーキャピタル	352,900	1.65

■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。