



2019年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年7月3日
東

上場会社名 サムティ株式会社 上場取引所
 コード番号 3244 URL <https://www.samty.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小川 靖展
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営管理 (氏名) 平山 好一 (TEL) 03(5224)3139
 本部長兼経営企画部長
 四半期報告書提出予定日 2019年7月3日 配当支払開始予定日 2019年8月19日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年11月期第2四半期の連結業績(2018年12月1日～2019年5月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期第2四半期	47,827	3.3	13,941	53.0	12,803	61.9	9,044	59.9
2018年11月期第2四半期	46,317	22.9	9,112	31.5	7,908	29.3	5,655	31.3

(注) 包括利益 2019年11月期第2四半期 9,362百万円(58.9%) 2018年11月期第2四半期 5,893百万円(35.6%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年11月期第2四半期	237.00	230.93
2018年11月期第2四半期	200.75	194.22

(注) 当社は2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オファリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オファリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、前連結会計年度の期首に当該ライツ・オファリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年11月期第2四半期	192,808	69,320	35.7
2018年11月期	162,500	62,438	37.9

(参考) 自己資本 2019年11月期第2四半期 68,748百万円 2018年11月期 61,533百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年11月期	—	0.00	—	68.00	68.00
2019年11月期	—	35.00	—	—	—
2019年11月期(予想)	—	—	—	42.00	77.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2019年11月期の連結業績予想(2018年12月1日～2019年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	86,000	2.0	16,000	14.0	13,500	16.0	9,500	11.9	240.99

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 有
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 1社(社名) SAMTY Asia Investments Pte Ltd、除外 1社(社名)

- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

- (4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年11月期2Q	40,946,240株	2018年11月期	39,800,000株
② 期末自己株式数	2019年11月期2Q	1,737,068株	2018年11月期	1,736,212株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2019年11月期2Q	38,162,862株	2018年11月期2Q	28,170,225株

(注)当社は2018年9月30日の株主確定日における株主に対しライツ・オファリング(一部コミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の無償割当てを行い、当該新株予約権の払込が完了しております。ライツ・オファリングに基づく払込金額は時価よりも低いため、前連結会計年度の期首に当該ライツ・オファリングに基づく払込による株式分割相当部分が行われたと仮定して、2018年11月期第2四半期累計期間の期中平均株式数を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ・当社は、2019年7月26日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報)	11
(追加情報)	12
(重要な後発事象)	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、堅調な企業収益を背景に雇用環境の改善が続くなど、景気は緩やかな回復基調で推移しました。但し、消費増税の影響や米中通商摩擦の動向、中国経済の減速感や金融資本市場の変動等、先行きは不透明な状況が続いています。

当社グループの属する不動産業界におきましては、開発用地の購入価格や建築費の高騰等、懸念材料はあるものの、継続する低金利環境や外国人観光客の増加などによる店舗・ホテル需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上等を背景に、不動産需要は依然旺盛な状況が続くなど、総じて好調を維持しています。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、2018年9月に公表いたしました新中期経営計画「サムティ強靱化計画」において、(1)フィー収入事業の強化・拡大(2)ホテル開発事業・オフィス開発事業の強化(3)財務基盤の強化の3点を重点施策として掲げ、事業を積極的に推進してまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高47,827百万円（前年同四半期比3.3%増）、営業利益13,941百万円（前年同四半期比53.0%増）、経常利益12,803百万円（前年同四半期比61.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益9,044百万円（前年同四半期比59.9%増）となり、売上高、各段階利益ともに3期連続で過去最高を更新いたしました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

① 不動産事業

不動産事業は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び収益不動産等の企画開発、再生・販売を行っております。

当第2四半期連結累計期間においては、「S-RESIDENCE」シリーズとして「S-RESIDENCE新御徒町West（東京都台東区）」、「S-RESIDENCE新御徒町East（東京都台東区）」、「S-RESIDENCE日本橋馬喰町（東京都中央区）」、「S-RESIDENCE雑司が谷（東京都豊島区）」、「S-RESIDENCE池袋Norte（東京都豊島区）」、「S-RESIDENCE本八幡（千葉県市川市）」、「S-RESIDENCE葵（名古屋市東区）」、「S-RESIDENCE志賀本通（名古屋市北区）」、「S-RESIDENCE阿波座West（大阪市西区）」、「S-RESIDENCE江坂Eminence（大阪府吹田市）」、収益マンションとして「サムティレジデンス南8条（札幌市中央区）」、「サムティレジデンス千葉中央（千葉市中央区）」、「サムティレジデンス船橋本町（千葉県船橋市）」、「サムティ三国本町レジデンス（大阪市淀川区）」、「サムティキャナル神戸（神戸市兵庫区）」、「サムティ熊本呉服町（熊本市中央区）」、「FORTIS（さいたま市浦和区）」を販売したほか、「サムティ姫島LIBELE（大阪市西淀川区）」、「サムティ大阪CITY WEST（大阪市西淀川区）」を分譲いたしました。また、ホテルアセットとして「エスペリアイン大阪本町（大阪市西区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」、「メルキュール京都ステーション(※)（京都市下京区）」、その他商業施設を売却いたしました。

この結果、当該事業の売上高は42,724百万円（前年同四半期比2.1%増）、営業利益は14,845百万円（前年同四半期比54.5%増）となりました。

(※)「メルキュール京都ステーション」の売却は、2019年5月31日付信託受益権譲渡契約に基づく土地の引渡しによるものであります。なお、建物については現在開発中であり、2020年5月に引渡しを行う予定です。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。

賃料収入の増加を図るべく、「サムティ宮の森レジデンス（札幌市中央区）」、「サムティ学園前（札幌市豊平区）」、「サムティ福住（札幌市豊平区）」、「サムティ月寒中央（札幌市豊平区）」、「サムティ円山桜（札幌市中央区）」、「サムティ堀田通RESIDENCE（名古屋市瑞穂区）」、「サムティ天満Prime（大阪市北区）」、「サムティ都島高倉町（大阪市都島区）」、「サムティ阿波座Lusso（大阪市西区）」、「サムティ江坂JuReve（大阪府吹田市）」、「サムティ博多駅南（福岡市博多区）」、「サムティ大橋南（福岡市南区）」、「サムティ七隈レイクサイド（福岡市城南区）」、「サムティ西熊本（熊本市南区）」、「サムティ鹿児島城西（鹿児島県鹿児島市）」、「サムティ鹿児島駅前ベイサイドⅡ（鹿児島県鹿児島市）」、「エルスタンザ栄南（名古屋市中区）」、「ベルク八事（名古屋市天白区）」、オフィスビルとして「ヘリオスビル（東京都品川区）」ほかを取得するなど営業エリアの拡大並びに収益不動産の仕入の強化に継続して努めております。

この結果、当該事業の売上高は3,203百万円（前年同四半期比11.4%減）、営業利益は1,174百万円（前年同四半期比12.2%増）となりました。

③ その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京（東京都中央区）」、「エスペリアホテル京都（京都市下京区）」の保有・運営及び「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）」、「エスペリアイン日本橋箱崎（東京都中央区）」、「エスペリアイン大阪本町（大阪市西区）」、「エスペリアホテル長崎（長崎県長崎市）」の運営のほか、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業等を行っております。

この結果、当該事業の売上高は1,899百万円（前年同四半期比126.3%増）、営業利益は5百万円（前年同四半期は42百万円の営業損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度末との比較・分析を行っております。

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末と比べ、30,308百万円増加し、192,808百万円となっております。このうち流動資産は16,608百万円増加し、124,512百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、販売用不動産が9,656百万円、仕掛販売用不動産が7,688百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。固定資産の主な増加要因は、有形固定資産が9,468百万円、投資その他の資産が4,219百万円それぞれ増加したことなどによるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末と比べ、23,426百万円増加し、123,488百万円となっております。このうち流動負債は1,738百万円増加し、21,517百万円となっております。固定負債は21,687百万円増加し、101,970百万円となっております。流動負債の主な増加要因は、短期借入金が4,590百万円増加する一方で、未払消費税等が1,564百万円減少したことなどによるものであります。固定負債の主な増加要因は、長期借入金が21,489百万円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が9,044百万円増加する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が2,588百万円減少したことなどにより、前連結会計年度末と比べ6,881百万円増加し、69,320百万円となっております。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により4,933百万円減少、投資活動により18,299百万円減少、財務活動により22,131百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、849百万円減少し、当第2四半期連結会計期間末には43,230百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における営業活動により使用した資金は、4,933百万円（前第2四半期連結累計期間は17,700百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益13,062百万円、たな卸資産の増加11,717百万円、法人税等の支払額4,212百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動により使用した資金は、18,299百万円（前第2四半期連結累計期間は6,828百万円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出16,033百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動により獲得した資金は、22,131百万円（前第2四半期連結累計期間は17,111百万円の支出）となりました。これは主に、短期借入れによる収入18,873百万円、短期借入金の返済による支出14,913百万円、長期借入れによる収入47,200百万円、長期借入金の返済による支出26,003百万円、配当金の支払額2,584百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

通期連結業績予想につきましては、2019年5月30日に公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」の業績予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	44,510	43,658
売掛金	928	535
販売用不動産	26,181	35,838
仕掛販売用不動産	34,886	42,574
商品	0	0
貯蔵品	8	13
その他	1,389	1,893
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	107,904	124,512
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	20,071	23,886
信託建物（純額）	2,779	3,865
土地	20,936	24,215
信託土地	2,426	3,649
その他（純額）	326	391
有形固定資産合計	46,539	56,008
無形固定資産		
のれん	52	49
その他	120	135
無形固定資産合計	172	184
投資その他の資産		
投資有価証券	3,887	7,787
繰延税金資産	694	356
その他	3,355	4,012
貸倒引当金	△54	△53
投資その他の資産合計	7,883	12,103
固定資産合計	54,595	68,295
資産合計	162,500	192,808

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	589	304
短期借入金	1,340	5,931
1年内返済予定の長期借入金	9,470	9,549
未払法人税等	4,595	3,971
その他	3,782	1,760
流動負債合計	19,779	21,517
固定負債		
長期借入金	78,362	99,852
退職給付に係る負債	156	180
預り敷金保証金	1,035	1,113
建設協力金	538	510
その他	188	313
固定負債合計	80,282	101,970
負債合計	100,061	123,488
純資産の部		
株主資本		
資本金	15,935	16,184
資本剰余金	16,242	16,491
利益剰余金	30,556	37,012
自己株式	△1,330	△1,331
株主資本合計	61,404	68,355
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	129	392
その他の包括利益累計額合計	129	392
新株予約権	390	—
非支配株主持分	514	571
純資産合計	62,438	69,320
負債純資産合計	162,500	192,808

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2017年12月1日 至2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年12月1日 至2019年5月31日)
売上高	46,317	47,827
売上原価	33,822	29,597
売上総利益	12,494	18,230
販売費及び一般管理費	3,382	4,288
営業利益	9,112	13,941
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	1	3
保険解約返戻金	12	10
その他	10	3
営業外収益合計	26	17
営業外費用		
支払利息	723	685
支払手数料	289	332
金利スワップ評価損	68	118
その他	148	18
営業外費用合計	1,230	1,155
経常利益	7,908	12,803
特別利益		
固定資産売却益	484	259
その他	36	—
特別利益合計	521	259
特別損失		
固定資産売却損	49	—
固定資産除却損	0	0
減損損失	5	—
特別損失合計	55	0
税金等調整前四半期純利益	8,374	13,062
法人税、住民税及び事業税	2,568	3,740
法人税等調整額	16	222
法人税等合計	2,585	3,962
四半期純利益	5,789	9,099
非支配株主に帰属する四半期純利益	133	54
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,655	9,044

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
四半期純利益	5,789	9,099
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	104	263
その他の包括利益合計	104	263
四半期包括利益	5,893	9,362
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,759	9,308
非支配株主に係る四半期包括利益	133	54

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	8,374	13,062
減価償却費	647	548
減損損失	5	—
のれん償却額	4	3
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	17	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	5	24
受取利息及び受取配当金	△2	△3
支払利息	723	685
支払手数料	289	332
有形固定資産売却損益 (△は益)	△435	△259
売上債権の増減額 (△は増加)	△321	405
たな卸資産の増減額 (△は増加)	12,819	△11,717
仕入債務の増減額 (△は減少)	△833	△293
未払消費税等の増減額 (△は減少)	727	△2,345
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△308	77
その他	△1,548	△534
小計	20,164	△15
利息及び配当金の受取額	2	3
利息の支払額	△728	△709
法人税等の支払額	△1,738	△4,212
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,700	△4,933
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△32
定期預金の払戻による収入	463	68
有形固定資産の取得による支出	△6,807	△16,033
有形固定資産の売却による収入	13,737	1,329
無形固定資産の取得による支出	△39	△33
無形固定資産の売却による収入	—	0
投資有価証券の取得による支出	△1,035	△3,608
投資有価証券の償還による収入	496	72
出資金の払込による支出	△3	△0
出資金の回収による収入	—	0
建設協力金の支払による支出	△27	△27
その他	42	△34
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,828	△18,299

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,777	18,873
短期借入金の返済による支出	△20,538	△14,913
長期借入れによる収入	33,576	47,200
長期借入金の返済による支出	△43,042	△26,003
株式の発行による収入	9	1
自己株式の取得による支出	—	△1
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	585	—
配当金の支払額	△1,182	△2,584
その他	△297	△441
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,111	22,131
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,417	△1,101
現金及び現金同等物の期首残高	24,833	44,080
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	251
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,251	43,230

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産事業	不動産賃貸 事業	その他の 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	41,862	3,615	839	46,317	—	46,317
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6	1	107	115	△115	—
計	41,869	3,616	946	46,432	△115	46,317
セグメント利益又は損失(△)	9,608	1,046	△42	10,612	△1,500	9,112

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,500百万円は、セグメント間取引消去△13百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△1,486百万円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産事業	不動産賃貸 事業	その他の 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	42,724	3,203	1,899	47,827	—	47,827
セグメント間の内部売上高 又は振替高	18	—	207	226	△226	—
計	42,743	3,203	2,106	48,053	△226	47,827
セグメント利益又は損失(△)	14,845	1,174	5	16,024	△2,083	13,941

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,083百万円は、セグメント間取引消去38百万円、各報告セグメントに配賦されない全社費用△2,121百万円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、有形固定資産からたな卸資産へ5,631百万円を振り替えております。

(重要な後発事象)

当社は、2019年5月30日開催の取締役会において、株式会社大和証券グループ本社(以下「割当先」といいます。)との資本業務提携(以下「本資本業務提携」といいます。)に係る資本業務提携契約(以下「本資本業務提携契約」といいます。)の締結、並びに第三者割当による自己株式の処分(以下「本自己株式処分」といいます。)及び第1回無担保転換社債型新株予約権付社債(以下「本新株予約権付社債」といいます。)の発行について決議し、本自己株式処分及び本新株予約権付社債の発行を2019年6月14日に実施しております。

1. 本資本業務提携契約

(1) 目的及び理由

当社グループは、2018年9月18日付で公表した2019年度から2021年度を対象とする中期経営計画「サムティ強靱化計画」において、今後の安定した収益及びキャッシュフローを高めることを目的として①フィー収入事業の強化・拡大のため、当社がスポンサーサポート契約を締結するサムティ・レジデンシャル投資法人(以下「SRR」といいます。)を中心としたビジネスモデルを強化し、ホテルマネジメント事業を拡大させること、国内不動産市場における成長を取り込むことを目的として②ホテル開発・オフィス開発を強化すること、及び将来の不動産市場の調整局面へ備えることを目的として③財務基盤を強化することを重点施策として設定しております。

一方、2013年5月公表の新株式発行及び株式売出しにおいて引受人となって以来、継続的に当社のIR活動、資金調達活動、SRRの上場及び当社の東京証券取引所市場第一部への上場市場変更等を通じて、当社グループと大和証券株式会社は密接な関係を築いてきました。また、大和証券株式会社の親会社である割当先とも2018年1月公表のSRRの第三者割当による新投資口発行の引受、当社の連結子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社の株式の一部取得等を通して、密接な関係を築いております。さらに割当先とはホテル開発における協働等を目指して、協議を重ねてまいりました。その結果、当社グループとしては資金調達力の強化による事業推進の加速、ひいては「サムティ強靱化計画」の早期達成、割当先においては不動産関連ビジネスにおける投資機会の拡大と相互メリットを確認できたため、以下の「(2)業務提携の内容」に記載の業務提携を行うことに合意いたしました。

(2) 業務提携の内容

- ① 大規模ホテル開発ファンドにおける協働
- ② アセットマネジメント事業の連携強化
- ③ 大和証券グループが保有するCREに関する情報の当社グループに対する提供
- ④ アジア展開における協働
- ⑤ 富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングにおける協働

(3) 資本提携の内容

当社は、第三者割当の方法により、割当先に対して当社の自己株式1,737,068株及び転換社債型新株予約権付社債(本新株予約権付社債の転換による発行株式数5,813,953株)の割当てを行いました(以下「本第三者割当」といいます。)。また、当社株主からの当社株式取得により、割当先は、当社株式5,204,074株を取得しております。

2. 本自己株式処分

① 払込期日	2019年6月14日
② 処分自己株式数	普通株式 1,737,068株
③ 処分価額	1株につき1,600円
④ 処分価額の総額	2,779,308,800円
⑤ 募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
⑥ 割当先	株式会社大和証券グループ本社
⑦ その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力が発生し、払込期日においてその効力が停止していないことを条件とする。

3. 本新株予約権付社債の発行

① 払込期日	2019年6月14日 本新株予約権を割当てる日は2019年6月14日とする。 但し、本社債の払込金額が払込期日に払い込まれることを本新株予約権の割当の条件とする。
② 新株予約権の総数	20個
③ 社債及び新株予約権の発行価額	本社債の金額100円につき金100円 但し、本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとする。
④ 当該発行による潜在株式数	5,813,953株
⑤ 調達資金の額	10,000,000,000円
⑥ 行使価額又は転換価額	1株当たり1,720円
⑦ 募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
⑧ 割当先	株式会社大和証券グループ本社
⑨ その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力が発生し、払込期日においてその効力が停止していないことを条件とする。