

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年5月2日
【会社名】	サムティ株式会社
【英訳名】	Samty Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 江口和志
【本店の所在の場所】	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
【電話番号】	06(6838)3616（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役経営管理本部長兼経営管理部長 小川靖展
【最寄りの連絡場所】	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
【電話番号】	06(6838)3616（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役経営管理本部長兼経営管理部長 小川靖展
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 2,223,447,000円 オーバーアロットメントによる売出し 346,750,000円
	（注）1 募集金額は、会社法上の払込金額（以下、本有価証券届出書において「発行価額」という。）の総額であり、平成25年4月26日（金）現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、平成25年4月26日（金）現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社大阪証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	17,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式 単元株制度は採用しておりません。

(注) 1 平成25年5月2日(木)開催の取締役会決議によります。

- 2 本募集(以下、「一般募集」という。)に伴い、その需要状況等を勘案し、2,500株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し(以下、「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

- 3 一般募集とは別に、平成25年5月2日(木)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の大和証券株式会社を割当先とする当社普通株式2,500株の第三者割当増資(以下、「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。

- 4 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

- 5 当社は、普通株式と異なる種類の株式として、A種優先株式についての定めを定款に定めております。A種優先株式を有する株主は、株主総会において、A種優先株式1株につき1個の議決権を有しております。なお、A種優先株式について、単元株式数を定めておりません。

- 6 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 2【株式募集の方法及び条件】

平成25年5月14日（火）から平成25年5月16日（木）までのいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

### （1）【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	17,000株	2,223,447,000	1,111,723,500
計（総発行株式）	17,000株	2,223,447,000	1,111,723,500

（注）1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。

2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。

3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとし、また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。

4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、平成25年4月26日（金）現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

### （2）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）1、2 （発行価格等決定日の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。）	未定 （注）1、2	未定 （注）1	1株	自平成25年5月17日（金） 至平成25年5月20日（月） （注）3	1株につき発行価格と同一の金額	平成25年5月23日（木） （注）3

（注）1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成25年5月14日（火）から平成25年5月16日（木）までのいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取る金額）及び資本組入額を決定します。なお、資本組入額は、前記「2 株式募集の方法及び条件（1）募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「1 新規発行株式」に記載の発行数で除した金額となります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額（払込金額）の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.samty.co.jp/ir/>）（以下、「新聞等」という。）において公表します。発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年5月13日（月）から平成25年5月16日（木）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年5月14日（火）から平成25年5月16日（木）までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成25年5月14日（火）の場合、申込期間は「自 平成25年5月15日（水）至 平成25年5月16日（木）」、払込期日は「平成25年5月21日（火）」

発行価格等決定日が平成25年5月15日（水）の場合、申込期間は「自 平成25年5月16日（木）至 平成25年5月17日（金）」、払込期日は「平成25年5月22日（水）」

発行価格等決定日が平成25年5月16日（木）の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、

となりますのでご注意ください。

- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 6 申込証拠金には、利息をつけません。
- 7 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が平成25年5月14日（火）の場合、受渡期日は「平成25年5月22日（水）」

発行価格等決定日が平成25年5月15日（水）の場合、受渡期日は「平成25年5月23日（木）」

発行価格等決定日が平成25年5月16日（木）の場合、受渡期日は「平成25年5月24日（金）」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### （3）【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店及び国内各支店で申込みの取扱いをします。

## (4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社りそな銀行 大阪営業部	大阪市中央区備後町二丁目2番1号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

## 3【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	17,000株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むこととします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
計		17,000株	

## 4【新規発行による手取金の使途】

## (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
2,223,447,000	15,000,000	2,208,447,000

(注) 1 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。

2 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成25年4月26日(金)現在の株式会社大和証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額2,208,447,000円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限324,977,500円と合わせた手取概算額合計上限2,533,424,500円について、全額を平成25年11月期末までに将来収益の源泉となる不動産物件の取得資金に充当する予定であります。具体的には、不動産事業における一棟収益用不動産並びに賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズ及び投資用マンションの企画開発を行うための事業用地を中心に取得するものであります。

なお、調達資金を実際に支出するまでは、当社銀行口座にて管理いたします。

## 第2【売出要項】

## 1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	2,500株	346,750,000	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 大和証券株式会社

（注）1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、2,500株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式の売出しであります。上記オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額（払込金額）の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.samty.co.jp/ir/>）（新聞等）において公表します。発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

## 2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 3 売出価額の総額は、平成25年4月26日（金）現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## 2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 （注）1	自 平成25年5月17日（金） 至 平成25年5月20日（月） （注）1	1株	1株につき 売出価格と 同一の金額	大和証券株式会社及び その委託販売先金融商 品取引業者の本店及び 国内各支店		

（注）1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」における株式の受渡期日と同一とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、2,500株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式（以下、「貸借株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は平成25年5月2日（木）開催の取締役会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする当社普通株式2,500株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を平成25年5月29日（水）を払込期日として行うことを決議しております。また、同取締役会において、本件第三者割当増資について、会社法上の払込金額は一般募集における発行価額と同一とすること、会社法上の増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げること、及び会社法上の増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下、「申込期間」という。）中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があります。当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成25年5月24日（金）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社大阪証券取引所において当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当てに応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがってこの場合には、大和証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社大阪証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成25年5月14日（火）の場合、「平成25年5月17日（金）から平成25年5月24日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成25年5月15日（水）の場合、「平成25年5月18日（土）から平成25年5月24日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成25年5月16日（木）の場合、「平成25年5月21日（火）から平成25年5月24日（金）までの間」

となります。

## 2 ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である森山茂及び松下一郎は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下、「ロックアップ期間」という。）中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式、当社普通株式に転換若しくは交換されうる有価証券又は当社普通株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は大和証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式、当社普通株式に転換若しくは交換されうる有価証券又は当社普通株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による当社普通株式の発行、当社のA種優先株式に係る取得請求権の行使に伴う当社普通株式の発行並びにストックオプションとしての新株予約権等の発行及びその権利行使による新株式の発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれかの場合においても、大和証券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。



## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

- ・表紙に当社のロゴ  を記載します。
- ・表紙裏に以下の内容を記載します。

### 1．募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下、「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（2）に係る有価証券の借入れ（3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
  - 1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年5月3日（金）から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成25年5月14日（火）から平成25年5月16日（木）までのいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
  - 2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
    - ・先物取引
    - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
    - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
  - 3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みません。

- 2．今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額（払込金額）の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.samty.co.jp/ir/>）（以下、「新聞等」という。）において公表します。発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- ・表紙の次に、「1．会社概要」から「4．事業の内容」までの内容をカラー印刷したものを記載します。

## 1. 会社概要

(平成25年2月28日現在)

会社名	サムティ株式会社 (Samty Co.,Ltd.)
設立	昭和57年12月
本店所在地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
代表者	代表取締役会長 森山 茂 代表取締役社長 江口 和志
事業内容	不動産事業、不動産賃貸事業、その他の事業
グループ会社	連結子会社10社
資本金	5,872百万円
従業員数	連結120名、単体70名（平成24年11月30日現在）
決算期	11月末日

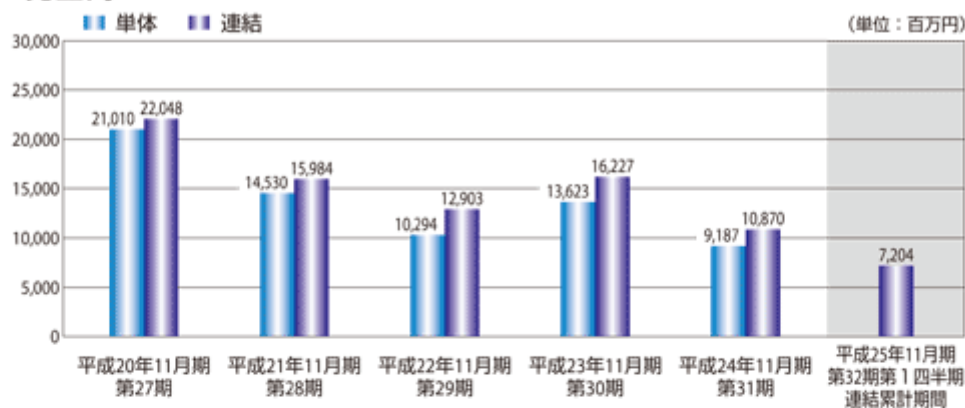
## 2. 沿革

年月	概要
昭和57年12月	大阪市東淀川区東中島一丁目において資本金250万円にてサムティ開発株式会社（現 当社）を設立 不動産の売買・賃貸・管理業を開始
昭和58年 1 月	宅地建物取引業者として、大阪府知事免許を取得 分譲マンションの販売受託を開始
昭和59年10月	投資用マンションの一棟販売を開始
平成 3 年 5 月	ファミリー向け分譲マンションの販売を開始
平成11年 3 月	一級建築士事務所として、大阪府知事登録
平成13年 5 月	投資用分譲マンション「サムティ」シリーズの販売を開始
平成14年 9 月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第1号となる不動産証券化を実施
平成16年 4 月	関西特化型不動産ファンド「サムティ・レジデンシャル・ファンド」を組成
平成17年 3 月	不動産ファンド向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
平成17年 6 月	商号をサムティ株式会社に変更
平成18年 1 月	賃貸用不動産の取得のため、有限会社彦根エス・シー（現 連結子会社）を設立
平成18年 8 月	ビジネスホテルを保有・運営する株式会社サン・トーア（現 連結子会社）の株式を取得
平成18年11月	キャピタランド・ジャパン株式会社と共同投資事業契約を締結
平成18年12月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社船場Sビル（現 連結子会社）を設立
平成19年 7 月	大阪証券取引所 ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」（現 大阪証券取引所 JASDAQ（スタンダード））上場
平成23年 2 月	東京都中央区に東京支店を開設 宅地建物取引業者として、国土交通大臣免許を取得
平成23年11月	賃貸用不動産の取得のため、特別目的会社として合同会社アンピエントガーデン和泉中央（現 連結子会社）を設立
平成23年12月	サムティ管理株式会社（現 連結子会社）を設立
平成24年 6 月	福岡市博多区に福岡支店を開設
平成24年11月	不動産のアセットマネジメントを行う燦アセットマネジメント株式会社（現 連結子会社）の株式を取得

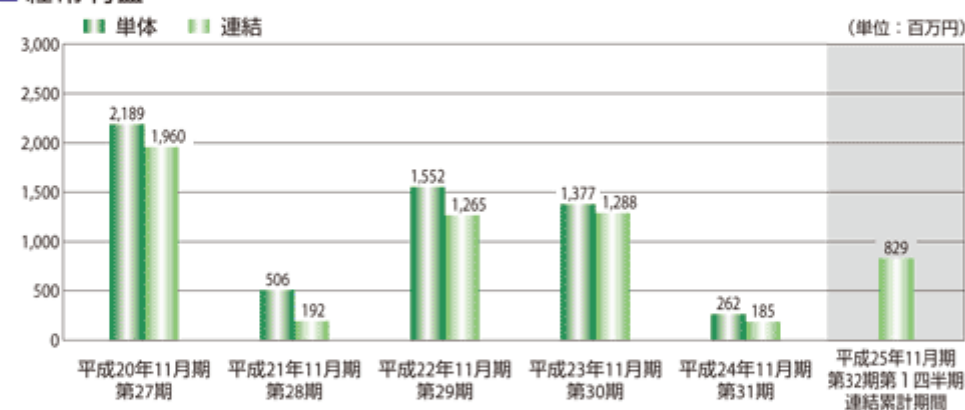
(注) 燦アセットマネジメント株式会社は、平成25年3月1日に商号をサムティアセットマネジメント株式会社に変更しました。

### 3. 業績等の推移

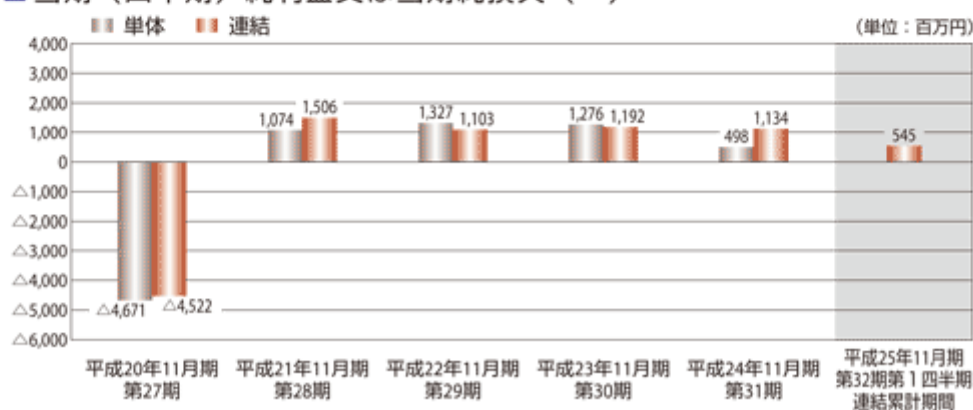
#### ■ 売上高



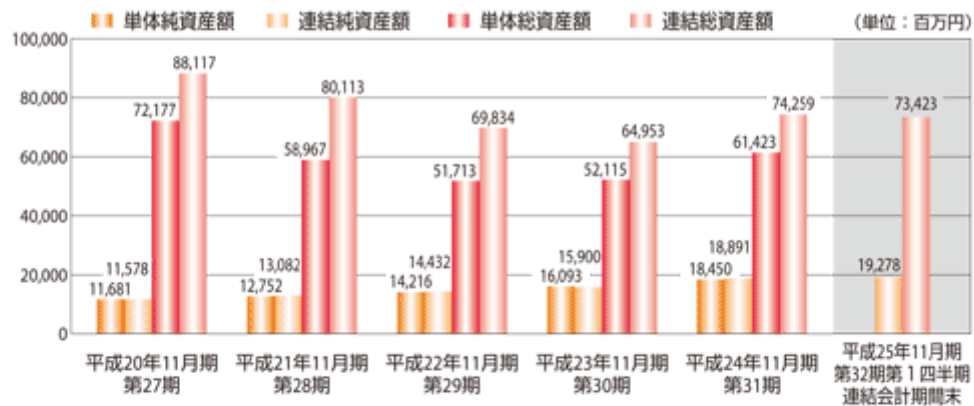
#### ■ 経常利益



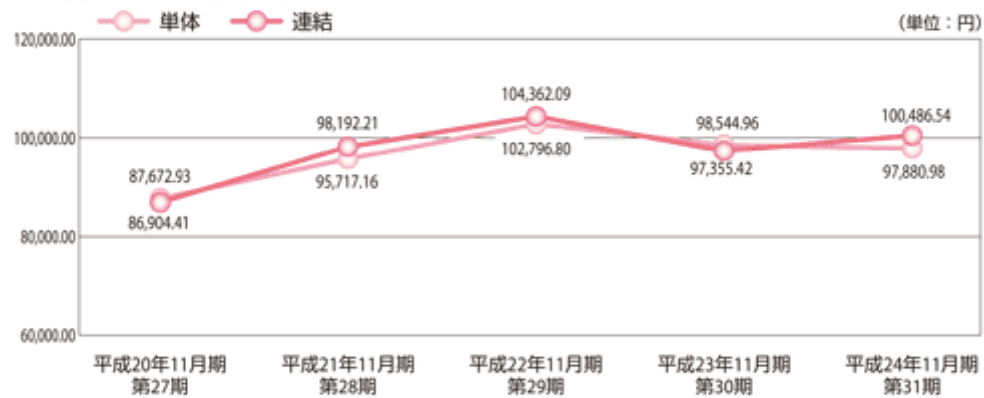
#### ■ 当期（四半期）純利益又は当期純損失（△）



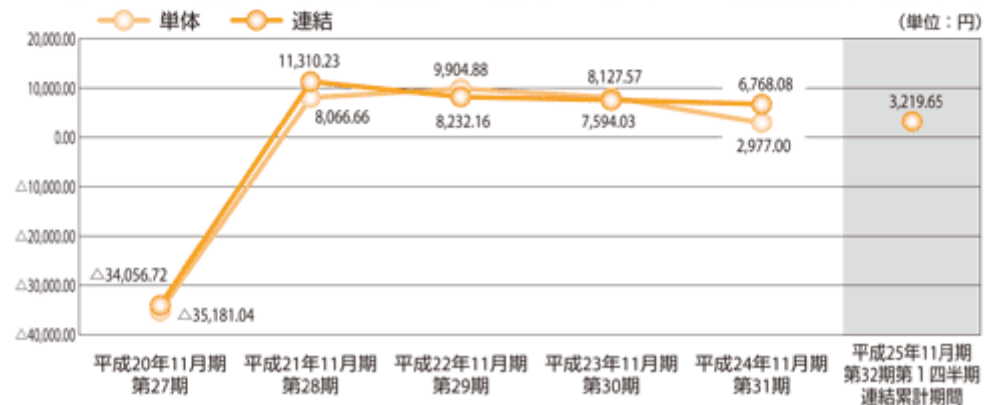
## ■ 純資産額及び総資産額



## ■ 1株当たり純資産額



## ■ 1株当たり当期（四半期）純利益金額又は1株当たり当期純損失金額（△）



## 4. 事業の内容

当社グループは、当社及び連結子会社10社により構成されており、主に大阪、京都、神戸を中心とした関西エリアにおいて収益不動産等の企画開発・再生・販売、ファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社のうち6社は、当社が不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人であります。

当社グループの事業の特徴としましては、当社の建築士による、デザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャーとしてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力とプロパティマネジメント力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・商業施設等の企画開発、入居募集等を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発しております。

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売及び不動産流動化に関するアレンジ業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社及びアレンジャー等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

当社グループの事業の内容は以下のとおりであり、マンションや商業施設等の開発及び不動産の賃貸等を通じて、不動産投資信託（J-REIT）、不動産投資ファンド、一般事業法人、個人投資家及びマンション購入者といった幅広い顧客・ニーズに対して商品・サービスの提供を行っております。

### 事業法人・個人・不動産仲介業者・金融機関等



（注）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、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社を除く連結子会社については、当社グループが不動産事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社及び一般社団法人であります。

## 不動産事業

### ① 投資分譲

当社グループが事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行い、これらのマンションは投資用マンションとして、販売会社を通じて個人投資家等に分譲販売されます。当社は、事業エリアにおいて販売実績のある販売会社とのネットワークを構築し、企画開発の段階から販売会社と協議を行うことにより、販売会社、顧客のニーズにあった物件を供給しております。

### ② 住宅分譲

当社グループが事業用地を取得し、物件の立地・購入層のライフスタイルなどを考慮し、主にファミリー層の第一次取得者を対象とした分譲マンションの企画開発を行っております。販売に関しては、販売会社へ業務委託することにより、固定的な販売コストの抑制を図るとともに機動的かつ弾力的な販売展開のできる体制を構築しております。また、事業機会のある場合は宅地及び戸建分譲を行う場合もあります。

### ③ ソリューション

当社グループが事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの企画開発及び建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得しております。当社が、開発及び取得した中古不動産について、入居者募集だけでなく、当社ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、稼働率の向上等を図り、不動産の保有期間中の収益の確保につとめ、最終的には、投資物件として外部投資家等へ販売することによる売却益を目的としております。

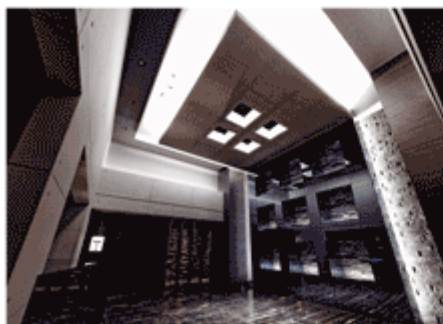
### ④ アセットマネジメント

当社グループがアセットマネジャーとして不動産投資ファンドから不動産の運用・管理業務等を受託することによる手数料収入の他、自ら不動産投資ファンドへの出資による配当の獲得を目的としております。

（事業会社）当社、合同会社船場ISビル、一般社団法人プロジェクト・アイ、合同会社アンビエントガーデン和泉中央、一般社団法人プロジェクト・ティー、サムティアセットマネジメント株式会社



S-RESIDENCE 難波 WEST  
外観



S-RESIDENCE 難波 WEST  
エントランスホール

## 不動産賃貸事業

当社グループは、マンション、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有しており、入居者及びテナントに賃貸しております。賃貸収入の増加を目的として、収益不動産を継続的に取得しておりますが、大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っております。

また、収益不動産の所有者から当社がマンション等を買借してエンドテナントへ転貸するサブリースや、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の受託業務を行っております。

（事業会社）当社、有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ、株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社



サムティ博多祇園ビル  
外観



サムティ中島公園  
外観

## その他の事業

当社グループは「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを所有・運営しております。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業のほか、医療に関するサポートシステムの企画を行っております。

（事業会社）株式会社サン・トーア、サムティ管理株式会社、スペシャリストサポートシステム株式会社



センターホテル東京  
エントランス



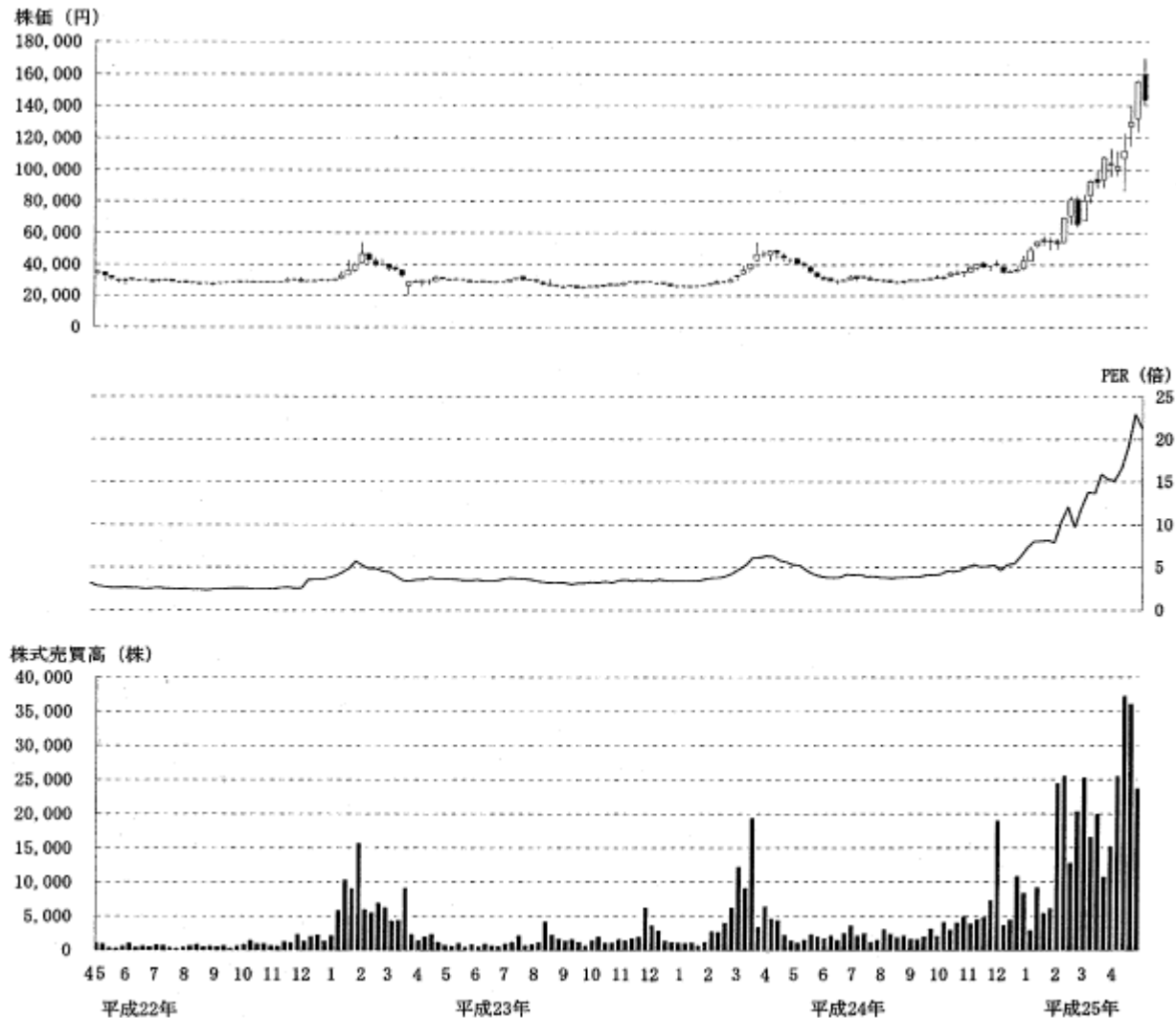
センターホテル東京  
フロント

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載します。

[ 株価情報等 ]

1 【株価、P E R 及び株式売買高の推移】

平成22年4月26日から平成25年4月26日までの株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。



(注) 1 ・株価グラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。

・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。

・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

2 P E R の算出は以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益(連結)}}$$

平成22年4月26日から平成22年11月30日については、平成21年11月期有価証券報告書の平成21年11月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成22年12月1日から平成23年11月30日については、平成22年11月期有価証券報告書の平成22年11月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成23年12月1日から平成24年11月30日については、平成23年11月期有価証券報告書の平成23年11月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成24年12月1日から平成25年4月26日については、平成24年11月期有価証券報告書の平成24年11月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。



2【大量保有報告書等の提出状況】

平成24年11月2日から平成25年4月26日までの間における当社普通株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第31期（自 平成23年12月1日 至 平成24年11月30日）平成25年2月28日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第32期第1四半期（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日）平成25年4月12日関東財務局長に提出

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成25年5月2日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成25年3月1日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下、「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（平成25年5月2日）までの間において、以下のとおり変更及び追加すべき事由が生じております。以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更及び追加箇所については、\_\_\_\_\_ 罫で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は下記の「事業等のリスク」に記載された事項を除き、本有価証券届出書提出日（平成25年5月2日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

#### [ 事業等のリスク ]

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項は以下のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成25年5月2日）現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 経済情勢の変動によるリスクについて

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。

##### (2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更により、当社グループの経営成績が変動する可能性があります。

また、一取引当たりの金額が高額なプロジェクトも行っており、当該プロジェクトの売却時期が変更された場合、当社グループの業績に大きな影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

当社グループは、平成20年11月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。経済情勢の悪化や不動産市況悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、たな卸資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、平成24年11月期における販売用不動産及び仕掛販売用不動産のたな卸資産評価損の発生はありません。

### (4) 減損会計の適用について

当社グループは、平成18年11月期より「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。当社グループは、不動産賃貸事業をコア事業と定め、賃貸用不動産に関する効率的活用を進めておりますが、経済情勢や不動産市況の悪化、借主の退去等により賃貸用不動産の収益性が低下した場合等には減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、平成24年11月期における減損損失の発生はありません。

### (5) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあるため、経済情勢等により市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (6) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (7) 法的規制等について

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、借地借家法、信託業法等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けるとともに、主に以下の免許・登録等を取得しております。

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本有価証券届出書提出日（平成25年5月2日）を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社の事業活動や経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、関連法令の改正や制定に伴い当社グループの事業活動が制約を受ける場合や当社グループが十分に対応できない場合には、事業活動や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	国土交通大臣(1)第8105号	平成28年2月14日
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録(口)第17835号	平成26年3月8日
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第796号	平成27年10月27日
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(02)第12854号	平成26年5月16日
第二種金融商品取引業登録	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第148号	
不動産鑑定業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(1)第739号	平成27年1月15日
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第2007号 10中日保生環き第14号	
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第2847号	平成25年5月31日
宅地建物取引業免許	有限会社彦根エス・シー	大阪府知事(1)第54865号	平成26年10月1日
マンション管理業登録	サムティ管理株式会社	国土交通大臣(1)第063830号	平成29年2月28日
特定建設業許可	サムティ管理株式会社	大阪府知事許可(特-23)第137406号	平成29年2月16日
一級建築士事務所登録	サムティ管理株式会社	大阪府知事登録(イ)第23917号	平成29年2月23日
宅地建物取引業免許	サムティ管理株式会社	大阪府知事(1)第56336号	平成29年3月8日
第二種金融商品取引業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	
投資運用業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	
投資助言・代理業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	関東財務局長(金商)第2402号	
総合不動産投資顧問業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	総合-第40号	平成30年1月9日
宅地建物取引業免許	サムティアセットマネジメント株式会社	東京都知事(1)第92527号	平成27年12月24日
貸金業登録	サムティアセットマネジメント株式会社	東京都知事(1)第31381号	平成26年3月30日

(注) 燦アセットマネジメント株式会社は、平成25年3月1日に商号をサムティアセットマネジメント株式会社に変更しました。

#### (8) 訴訟の可能性について

本有価証券届出書提出日(平成25年5月2日)現在、当社が関係する重大な訴訟の事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (9) 人材の確保・育成について

当社グループの将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、不動産及び金融分野における高い専門性と豊富な経験を有するプロフェッショナルな人材の確保と育成が不可欠な条件であります。しかしながら、計画どおりに当社の求める人材が確保できない場合には、当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

#### (10) 優先株式の発行による株式の希薄化について

当社は、平成24年7月5日に、Samty Holdings Co.,Ltd.を割当先とする5,000株のA種優先株式を発行しております。当該A種優先株式には、平成25年11月30日又は当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.の株式を株式会社大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）以外の証券市場（海外を含む。）へ上場する準備が整い、当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.の取締役会その他の業務執行機関が当該取引所に上場申請することを決議した日のいずれか早い日以降、いつでも行使可能な当社普通株式を対価とする取得請求権が付されております。当該A種優先株式のすべてにつき、かかる取得請求権が行使された場合に交付される当社普通株式数は、取得価額の調整がなければ50,000株であり、本有価証券届出書提出日（平成25年5月2日）の発行済普通株式数（169,319株）の約29.5%に相当し、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

当該A種優先株式について、「Samty Holdings Co.,Ltd.は保有するA種優先株式5,000株のうち、2,500株については平成26年6月30日又は当社若しくはSamty Holdings Co.,Ltd.が株式会社大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）以外の証券市場へ上場申請の決議した日のいずれか早い日までは当社に倒産手続等の開始の申立てがあった場合等一定の事由が発生しない限り、当社の書面による事前の同意を得ることなく、A種優先株式の発行要項第12項に規定される普通株式を対価とする取得請求権を行使しない。」旨の覚書を平成25年5月2日に締結しております。この結果、Samty Holdings Co.,Ltd.が保有するA種優先株式5,000株のうち、2,500株に係る普通株式を対価とする取得請求権については、上記のいずれか早い日までの間、原則として行使されないこととなりますが、残りの2,500株につきましては、平成25年11月30日以降直ちに普通株式を対価とする取得請求権が行使される可能性があります。この場合、当社の発行済株式数が増加することにより既発行普通株式の希薄化が生じ、その結果として当社の株価が下落する可能性があります。

また、上記の株式会社大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）以外の証券市場を、現状はシンガポール取引所と想定し、必要な会計調査・現地調査を行っているところでありますが、昨年度末からの国内における経済環境・株式市場・不動産市場の急激な好転に直面し、今後の国内及び海外の市場環境・株式動向や上記取引所への上場メリット・デメリット等を慎重に再調査し、今後の当社の方向性を検討する必要があると判断し、また、当初、株式会社大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）以外の証券市場へ上場することを目指すとしていた平成25年11月30日という期日も再検証する方向で、Samty Holdings Co.,Ltd.と交渉を行った結果、上記覚書を締結しました。

Samty Holdings Co.,Ltd.の株式の100%を保有するマイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社（以下、「MTM社」）の代表取締役社長は当社社外取締役に就任しており、MTM社と当社は、平成24年5月17日に資本政策、事業戦略及び資金調達に係るアドバイザー・サービスの提供についてのアドバイザー・サービス契約を締結しております。なお、平成25年11月期第1四半期において、当社はMTM社よりIR計画等の策定に係るアドバイザーサービスを受け、9,550千円を対価としてMTM社に支払っております。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

サムティ株式会社 本社  
（大阪市淀川区西中島四丁目3番24号）  
株式会社大阪証券取引所  
（大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。