

サムティ・レジデンシャル投資法人

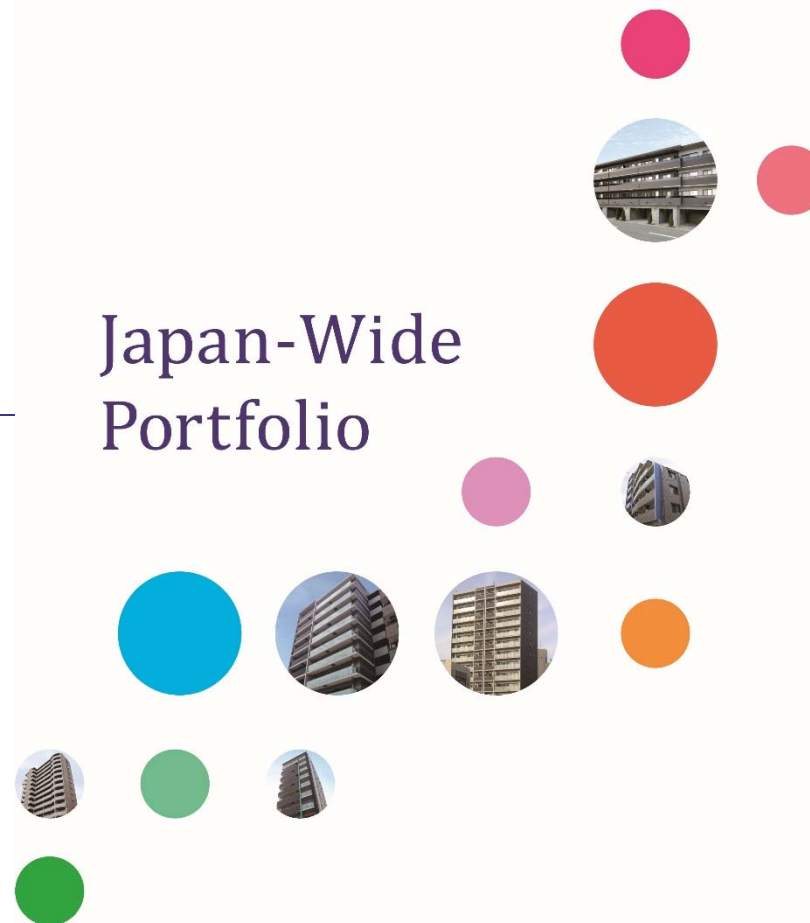
(銘柄CODE : 3459)

物件入替に伴う補足説明資料

2019年1月25日



Japan-Wide Portfolio




物件入替の概要

■ 2019年1月末から順次物件の売却及び取得を実施予定。資産規模は908億円へ拡大を見込む。


売却：第7期（2019年1月期）

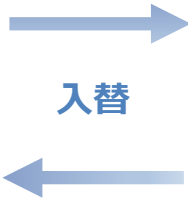
B-02 S-FORT住道（2019年1月末売却予定）

	所在地	大阪府大東市
	賃貸可能戸数	126戸
	建築時期	2008年4月
	売却価格（予定）	1,600百万円

取得：第8期（2019年7月期）

A-49 S-RESIDENCE葵（2019年2月末取得予定）

	所在地	名古屋市東区
	賃貸可能戸数	95戸
	建築時期	2018年9月
	取得価格（予定）	1,484百万円




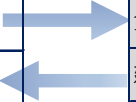
売却：第8期（2019年7月期）

A-02 S-FORT山王（2019年7月末売却予定）

	所在地	名古屋市中川区
	賃貸可能戸数	230戸
	建築時期	2008年1月
	売却価格（予定）	3,300百万円

取得：第8期（2019年7月期）

A-50 S-RESIDENCE志賀本通（2019年3月末取得予定）	A-51 S-FORT神戸小河通（2019年3月末取得予定）	B-24 S-FORT熊本呉服町（2019年3月末取得予定）	C-23 S-RESIDENCE本八幡（2019年3月末取得予定）
			
所在地	名古屋市北区	神戸市兵庫区	熊本市中央区
賃貸可能戸数	88戸	46戸	54戸
建築時期	2019年1月	2008年6月	2006年2月
取得価格（予定）	1,150百万円	599百万円	599百万円
			千葉県市川市
			100戸
			2019年1月
			1,678百万円



ポートフォリオの概要 ①



■ 日本全国の保有レジデンス数は93物件から96物件へ拡大。ポートフォリオの質の改善を図る。

資産規模
896億円 → 908億円

平均築年数 (注)
9.5年 → 9.1年

エリア	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
主要地方都市	48物件→50物件	498億円(55.6%) → 502億円(55.3%)	3,532戸→3,531戸
その他地方都市	23物件→23物件	207億円(23.2%) → 199億円(22.0%)	1,767戸→1,695戸
首都圏	22物件→23物件	189億円(21.2%) → 206億円(22.7%)	1,161戸→1,261戸
合計	93物件→96物件	896億円→908億円	6,460戸→6,487戸

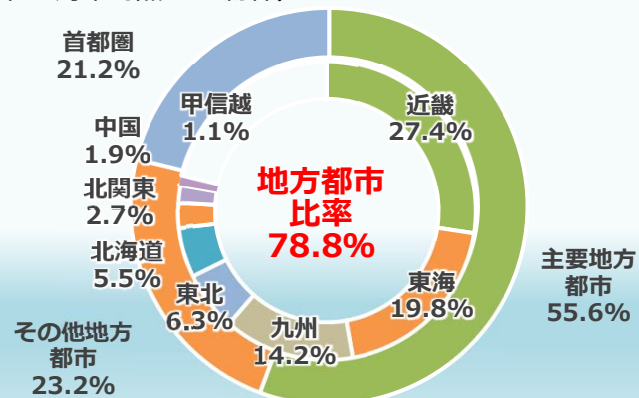
(注) 物件入替前の平均築年数は物件の入替を実施しない場合の2019年7月31日時点の想定値です。物件入替後については、新規に取得予定の5物件を加え、売却予定の2物件を除いた計96物件の2019年7月31日時点の数値を記載しています。

ポートフォリオの概要 ②

◆ 物件入替後のポートフォリオの変化

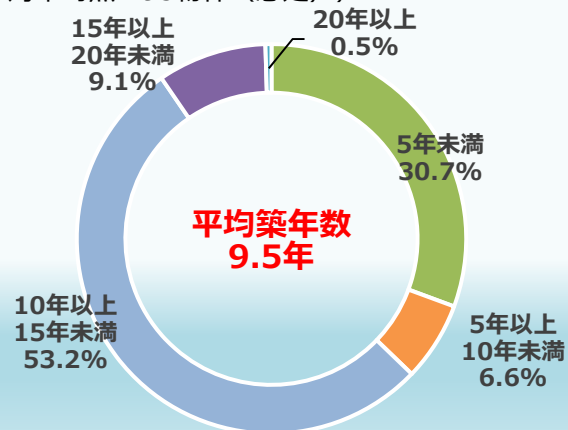
エリア別投資比率

(2018年12月末時点：93物件)



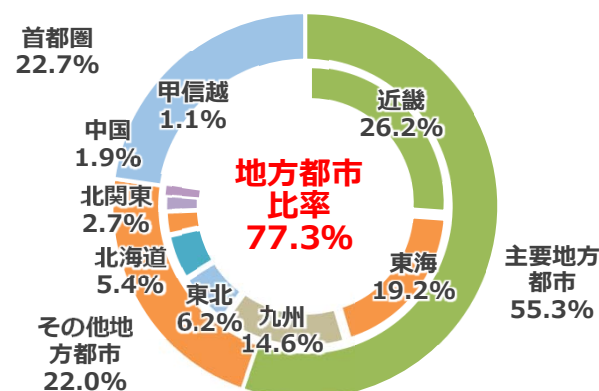
築年別投資比率

(2019年7月末時点：93物件 (想定))



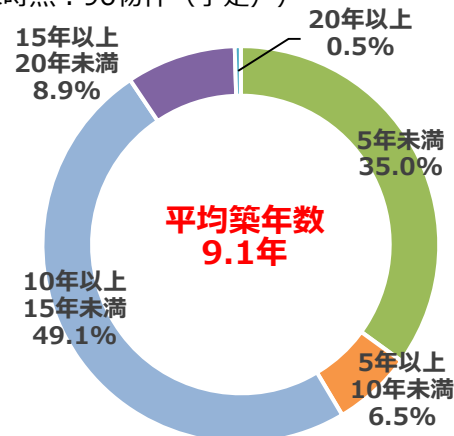
地方都市比率

(2019年7月末時点：96物件 (予定))



築年別投資比率

(2019年7月末時点：96物件 (予定))



(注) 2019年7月末時点の築年別投資比率は、物件の入替を実施しない場合の想定数値です。

物件入替方針と今後の取り組み



◆ 物件入替の方針について

【従来】

資産規模拡大を優先し、資産規模1,000億円を超えるまでは入替を行わない方針。

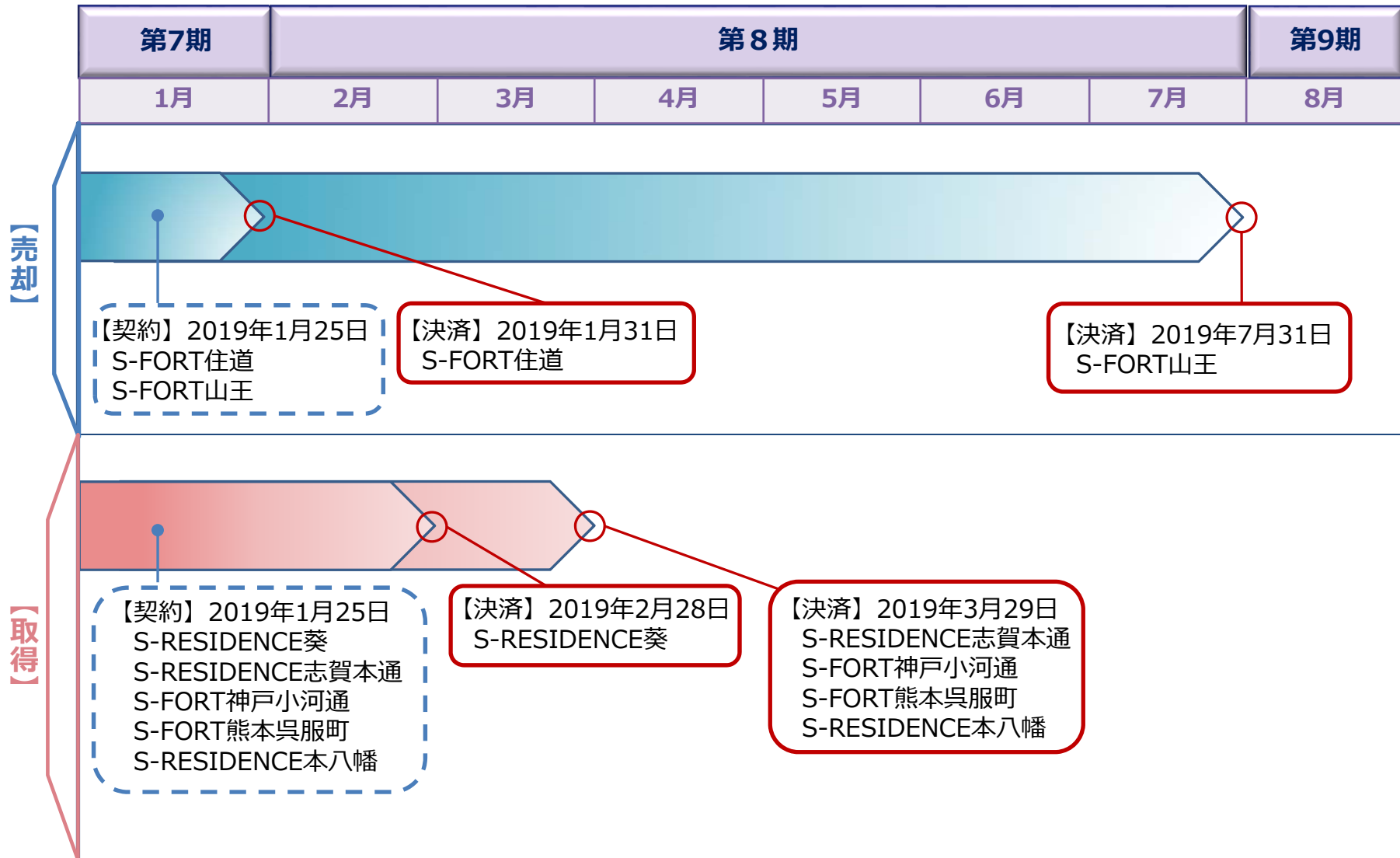
【今後】

- ▶ 資産規模の拡大は流動性確保の上で重要であり、その方針に変更はない。但し、無理な資産規模拡大は行わず、厳選した物件を着実に取得する。
- ▶ 合わせて、課題がある物件※の売却を行うと共に、売却益を還元する方針。
- ▶ 資産規模拡大を継続するため、売却だけ行うことはなく、物件売却と合わせ取得も同時に実施（つまり入替）し、実施後の資産総額が拡大することを原則とする。
- ▶ 昨今の不動産市況やポートフォリオの状況を鑑み、当面は入替を継続するが、Capの変動に備えるため、過度な含み益の実現は行わない。

※課題がある物件とは

今後現状維持するために大きなコストが見込まれる物件、築年が古く相当額の資本的支出が必要な物件、人口減少地域に立地している物件、近隣に競合物件が建設され今後影響が出ると予想される物件など。

物件入替スケジュール



業績及び分配金の予想について



◆業績の予想

■ 第7期(2019年1月期)

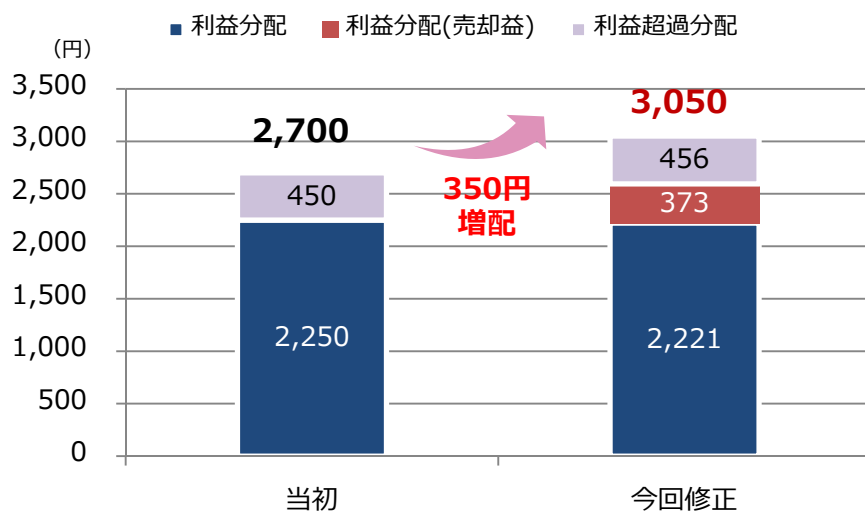
	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想	3,079 百万円	1,464 百万円	1,135 百万円	1,134 百万円	2,700円	2,250円	450円
今回発表予想	3,220 百万円	1,594 百万円	1,308 百万円	1,307 百万円	3,050円	2,594円	456円
増減額	141 百万円	130 百万円	173 百万円	173 百万円	350円	344円	6円
増減率	4.6%	8.9%	15.3%	15.3%	13.0%	15.3%	1.3%

■ 第8期(2019年7月期)

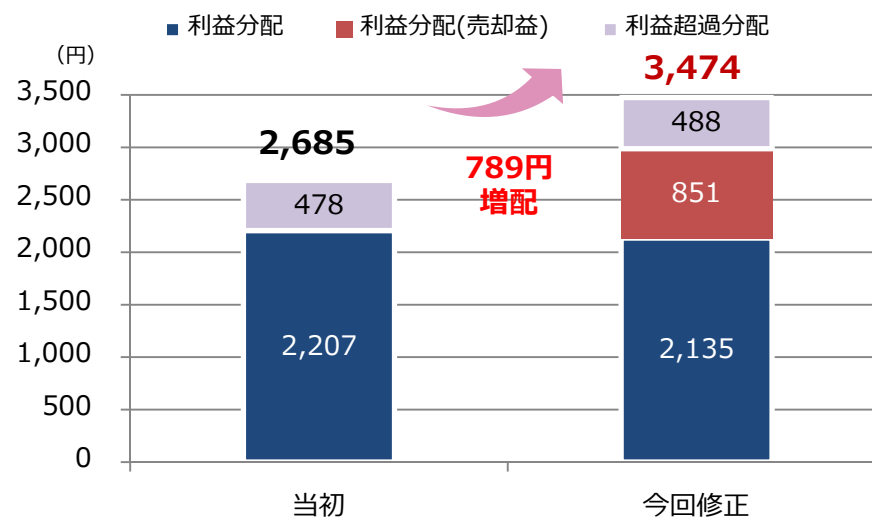
	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想	3,167 百万円	1,404 百万円	1,113 百万円	1,112 百万円	2,685円	2,207円	478円
今回発表予想	3,649 百万円	1,851 百万円	1,506 百万円	1,505 百万円	3,474円	2,986円	488円
増減額	481 百万円	446 百万円	392 百万円	392 百万円	789円	779円	10円
増減率	15.2%	31.8%	35.3%	35.3%	29.4%	35.3%	2.1%

◆分配金の予想

■ 第7期(2019年1月期)



■ 第8期(2019年7月期)



本資料についてのご説明



- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規定並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、サムティ・レジデンシャル投資法人及びサムティアセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

**本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で行っていただくようお願い申し上げます。**



SAMTY
RESIDENTIAL