

平成 29 年 3 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 川本 哲郎
(コード番号：3459)

資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 増田 洋介
問合せ先 取締役 経営管理部長 藤原 剛
TEL. 03-5220-3841

平成 29 年 1 月期の運用状況の予想の修正について

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 7 月 11 日付「平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況並びに 1 口当たり分配金の予想について」及び平成 28 年 9 月 14 日付平成 28 年 7 月期決算短信で公表しました平成 29 年 1 月期（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）の運用状況の予想につきまして、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 29 年 1 月期の運用状況の予想の修正について

	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 (利益超過分配金を含む)	1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	1,790 百万円	834 百万円	582 百万円	581 百万円	2,600 円	2,056 円	544 円
今回発表予想 (B)	1,806 百万円	849 百万円	606 百万円	605 百万円	2,645 円	2,138 円	507 円
増減額 (B - A)	16 百万円	15 百万円	23 百万円	23 百万円	45 円	82 円	▲37 円
増減率	0.9%	1.8%	4.0%	3.8%	1.7%	4.0%	▲6.8%

(参考)

平成 29 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 283,000 口 1 口当たり予想当期純利益 2,138 円

(注 1) 上記予想数値は、現時点における分配金の予想であり、実際の分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注 2) 金額については単位未満の数値を切り捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

3. 修正の理由

平成 29 年 1 月期（第 3 期）の決算作業の過程において、当該期中の運用状況が概ね判明し、平成 28 年 7 月 11 日付「平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況並びに 1 口当たり分配金の予想について」及び平成 28 年 9 月 14 日付平成 28 年 7 月期決算短信で公表しました平成 29 年 1 月期の 1 口当たり分配金に差異が生じる見込みとなったことから、運用状況の予想及び分配金の修正を行うものです。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 29 年1月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

修正の主な要因は、以下のとおりです。

- (1) 貸室及び駐車場の稼働の上昇等により、営業収益について想定を上回る見通しとなりました。
- (2) 電力供給会社の切り替えや LED 照明導入による水道光熱費の削減、ビルメンテナンス会社との契約見直しによる管理委託費の削減に加え、テナントの入替が想定より下回ったこと等によりリーシング促進費用を削減、また、減価償却費については、想定を下回る見通しとなりました。他方、保有物件のバリューアップ工事等を行ったことにより修繕費が増額となり、この結果賃貸事業費用について想定を上回る見通しとなりました。
- (3) 弁護士報酬等その他営業費用について想定を上回る見通しとなりました。
- (4) 支払利息、融資関連費用及びその他営業外費用について、想定を下回る見通しとなりました。

上記の理由から当期純利益が当初の想定より約 23 百万円上回る見込みとなりました。

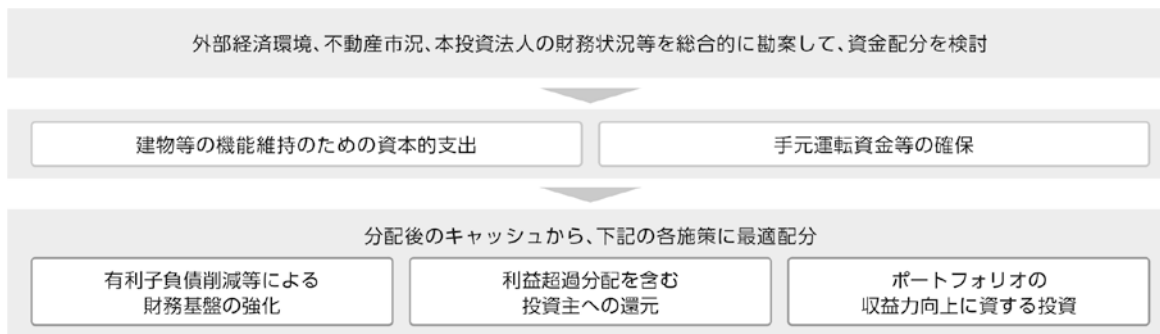
なお、第 4 期（平成 29 年 7 月期（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日））の運用状況の予想及び分配金の予想については、本日公表の「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」のとおり、本投資法人が資産（匿名組合出資持分）の取得を決定したことに伴う影響は軽微であります。現在精査中であり、平成 29 年 3 月 15 日公表を予定しております。第 3 期（平成 29 年 1 月期（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日））の決算発表時点で改めてお知らせ致します。

4. 利益超過分配について

(1) 現状認識

本日現在、本投資法人は、下記<（ご参考） 本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>において詳述するとおり、下図に示されるキャッシュマネジメント上の最適な資金配分として、足元の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案の上、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行うか否かを都度各計算期間について判断する方針をとっています。

キャッシュマネジメント方針



上記を踏まえ、本投資法人においては、第 3 期（平成 29 年 1 月期）に関し、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該計算期間における有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。

また、保有資産（49 物件）に係る減価償却費として、第 3 期（平成 29 年 1 月期）に 434 百万円を見込む中、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社及び日本建築検査協会による建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を当該 49 物件について合計した額の 6 か月平均額は 49 百万円に留まります。

(2) 利益超過分配の実施について

これらに基づいて、本日現在において、第 3 期（平成 29 年 1 月期）に関しては、当該計算期末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出を目的とし

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

た積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでおり、その規模を勘案した上で、かかる前提が維持される限りにおいては、J-REIT市場に上場している本投資法人の競合先となりうる銘柄におけるペイアウトレシオ（注1）の水準を参考とし、ペイアウトレシオ70%程度を目処として、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限とする方針です（注2）。

以上の判断及び方針に基づき、第3期（平成29年1月期）においては、総額で、143百万円の利益超過分配を見込んでいます（注3）。この場合、当該利益超過分配金総額は、ペイアウトレシオ72.0%、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の33.0%に相当する金額となる見込みです。

（注1）「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

（注2）上記ペイアウトレシオの目処は、本日現在における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を勘案の上決定しており、また上記の減価償却費相当額に対する比率は、取得済資産及び取得予定資産の保有を前提に作成された、本日現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本日現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合又は金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあります。

（注3）上記の予想にかかわらず、利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます（後記<（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>の「B. 実施方法」をご参照ください。）。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第3期（平成29年1月期）においては利益超過分配を実施いたしません。さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や、本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の負債について設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれに限られません。）が生じた場合には、第3期（平成29年1月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとこの本日現在における方針が変更され、上記の予想にかかわらず、第3期（平成29年1月期）においても利益超過分配が実施されない場合もあります。また、本投資法人は、上記のとおり、本日現在において、第3期（平成29年1月期）に関しては、計算期間について、ペイアウトレシオ72%に相当する金額（本日現在の運用状況の予想を前提とすると減価償却費相当額の100分の33に相当する金額となります。）を、利益超過分配として実施することが相当であると考えていますが、上記（注2）のとおりかかる金額又は比率は見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいる第3期（平成29年1月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

<（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>

A. 利益超過分配に関する基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、本投資法人のキャッシュマネジメント方針の一環として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（以下「利益超過分配」といいます。）を行う場合があります。（注）

利益超過分配は、後記「B. 実施方法」に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、毎期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

B. 実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。また、「翌計算期間」とは、当該計算期間の直後の本投資法人の計算期間をいいます。以下、本「B. 実施方法」において同じです。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（注1）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（注2）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り、かつ、その時々々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債について設定される財務制限条項にかかる状況を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案した上で実施するものとします。

また、当該計算期間における利益超過分配の額は、当該計算期間において各々計上される減価償却費相当額から資本的支出額を控除した金額（ただし、減価償却費の60%に相当する金額を超える場合は、減価償却費の60%）を上限としますが（注3）、実際の利益超過分配の金額は、資本的支出計画（長期修繕計画）に影響を及ぼさず、かつ、その他の資金需要（本投資法人の運転資金や分配金の支払い等に加え、不動産市況悪化時の債務の返済や、投資口価値向上に資すると考えられる新規取得機会が見込まれる場合等における機動的な取得資金確保等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定するものとし、加えて、J-REIT市場に上場している本投資法人の競合先となり得る銘柄におけるペイアウトレシオの水準を参考にします。

さらに、当該計算期間において、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても、上記に従い本投資法人が決定する利益超過分配の額に含める場合があります。

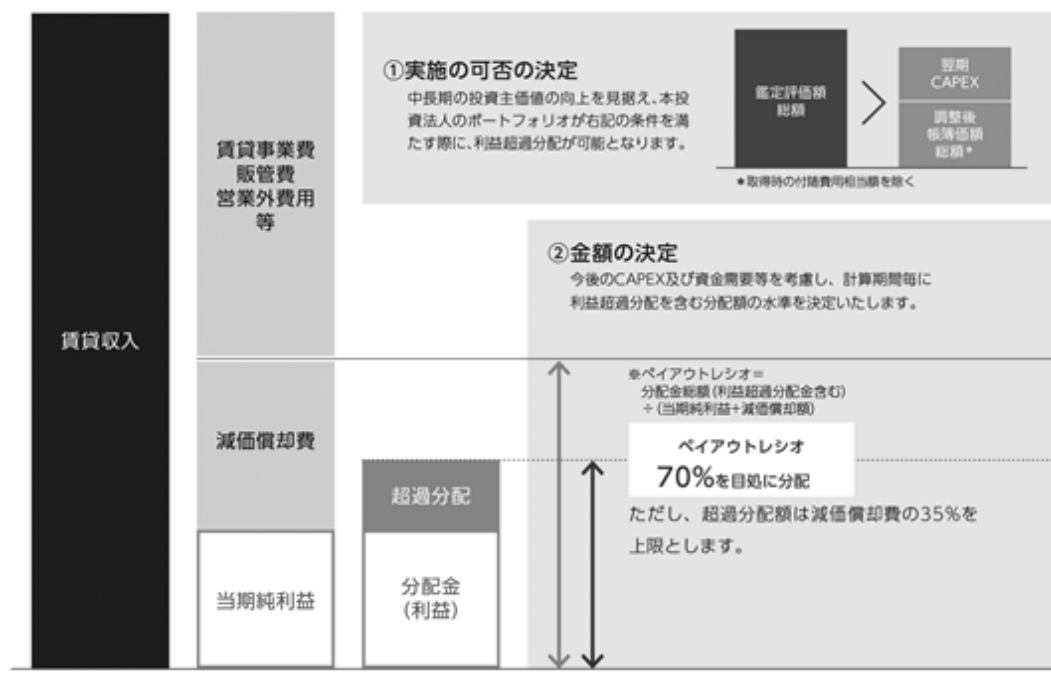
（注1）「継続鑑定評価額」とは、本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額（又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格））をいいます。以下同じです。

（注2）「調整後帳簿価額」とは、本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した評価額をいいます。以下同じです。

（注3）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（注4）各期末における利益超過分配の実施の可否判断及び金額の決定に係るプロセスのイメージ図は以下のとおりです。

▶ 利益超過分配の方針の概略



（注）本日現在における第3期（平成29年1月期）の方針です。また、上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況（LTVの水準及び本投資法人の有利子負債について設定される財務制限条項にかかる状況を含みますが、これに限りません。）等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.samty-residential.com>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成29年1月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。