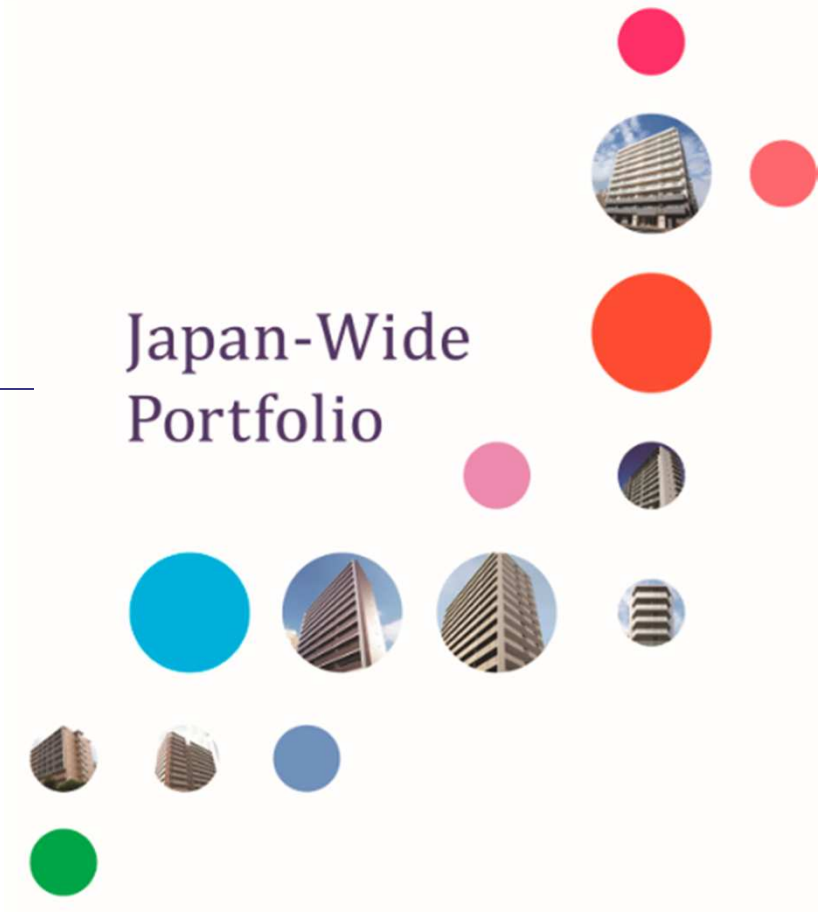
サムティ・レジデンシャル投資法人

（銘柄CODE：3459）

決算説明資料

第5期（平成30年1月期）

平成30年3月



SAMTY
Asset Management

目次

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴 P.3

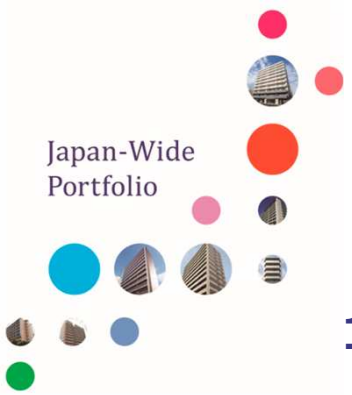
2. 第5期決算概要 P.9

3. 運用実績 P.12

4. 今後の成長戦略 P.25

5. 業績・分配金予想 P.35

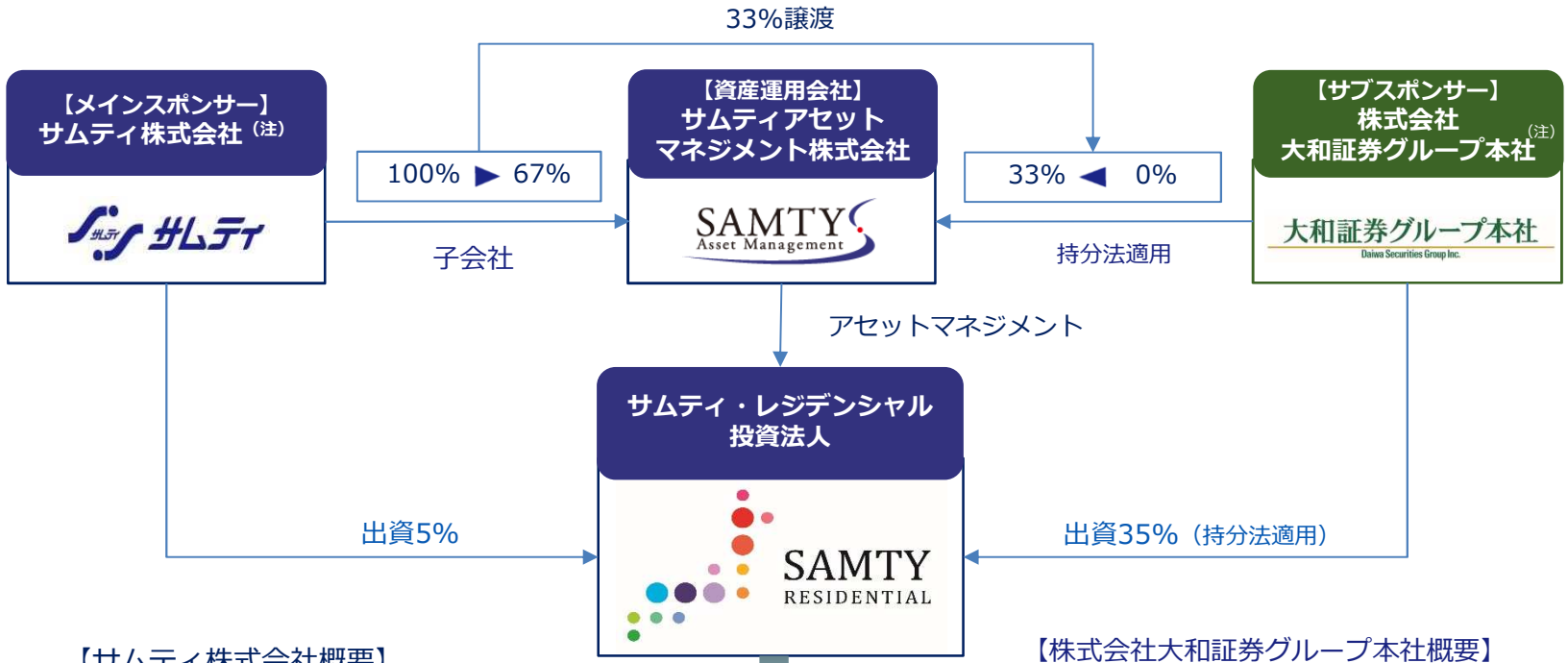
6. Appendix P.41



1. サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴

当投資法人の新規取組み
新規物件の追加取得と大和証券グループ本社による第三者割当

■ 大和証券グループ本社を新たにスポンサーとして迎え入れるとともに、第三者割当増資により33物件を新規取得。



33物件
（299億円）

【サムティ株式会社概要】

設立：1982年
資本金：84億円（平成29年11月末現在）
従業員数：（連結）188名
（平成29年11月末現在）
事業内容：不動産事業、不動産賃貸事業、
不動産企画・設定他

【株式会社大和証券グループ本社概要】

設立：1943年
資本金：2,473億円（平成29年12月末現在）
従業員数：（連結）13,836名
（平成29年3月末現在）
事業内容：金融商品取引業等を営む会社の
株式の所有・管理・支配

(注)サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。

本投資法人の投資戦略

SAMTY RESIDENTIAL

■ サムティグループの活用及びスポンサーサポートにより、日本全国の幅広い都市において、地域毎の実情や特性に合った良質なアコモデーションアセットへ投資します。

① 本投資法人の特徴

本投資法人は、「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」、「サムティグループの活用」、「多岐にわたるスポンサーサポート」「サブスポンサーの機能・ネットワーク活用」により、安定性・成長性・収益性を追求したポートフォリオの構築を目指します。

主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

安定性	成長性	収益性
▶ 全国の厳選されたレジデンスへの分散投資	▶ 主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大	▶ 厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現

サムティグループの活用(注) サムティ

平成27年10月26日
東証一部上場

サムティグループの物件開発
「S-RESIDENCE」シリーズの安定供給

- ▶ 優先交渉権の付与
- ▶ 新築物件の安定供給

多岐にわたるスポンサーサポート

- ▶ 統一ブランド展開による付加価値向上
- ▶ ウェアハウジン機能の提供
- ▶ 人材派遣・運用管理サポートの提供
- ▶ 各種情報提供等

大和証券グループのサポート

総合証券グループとしての機能・ネットワーク活用

- ▶ 情報の提供
- ▶ ブリッジファンド組成サポート
- ▶ 人材確保の協力

(注)「サムティグループ」とは、サムティ株式会社及びサムティ株式会社の連結子会社(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。)第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。)並びにサムティ株式会社が自ら出資しているサムティ株式会社の連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人は除きます。

本投資法人の投資戦略

② ポートフォリオ構築方針

A. 用途別投資方針

✓ レジデンスを中心としたアコモデーションアセット等への投資

レジデンス(注1)	80%以上
運営型施設(注2)	20%以下

シングル・コンパクトタイプの物件重視

シングルタイプ	戸当たりの専有面積が30m²未満
コンパクトタイプ	戸当たりの専有面積が30m²以上60m²未満

(注1)「レジデンス」とは、賃貸住宅のことを指します。
(注2)「運営型施設」とは、ホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設のことを指します。

B. エリア別投資方針

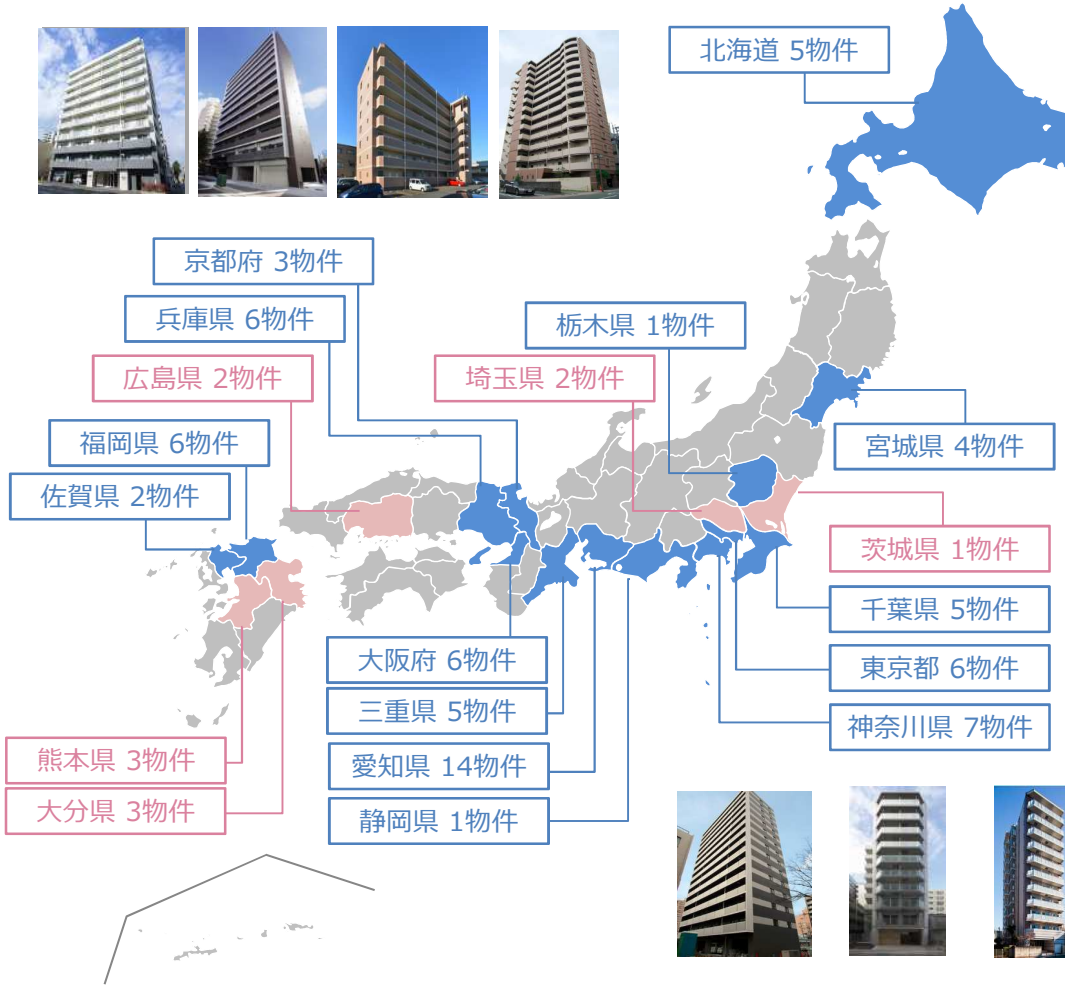
✓ 主要地方都市を中心とした投資

投資エリア区分		投資比率(注3)	
地方都市	**主要地方都市** (札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市) 主にターミナル駅への乗り入れや、駅・バスターミナルとの近接性等の利便性を重視しつつ、50%以上の投資を行います。	50%以上	70%程度
地方都市	**その他地方都市** (主要地方都市を除く地方都市) 主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。	20%以下	
首都圏	**東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県** 主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅(又はバス停)から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。	30%程度	

(注3)「投資比率」は取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含まない。）を基準としています。
なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

ポートフォリオの概要 ①

■ 日本全国においてレジデンス82物件を取得し、主要地方都市を中心とした分散投資により、安定したポートフォリオを構築



資産規模 815億円	平均築年数 8.5年
稼働率 96.5%	平均鑑定NOI利回り 5.5%

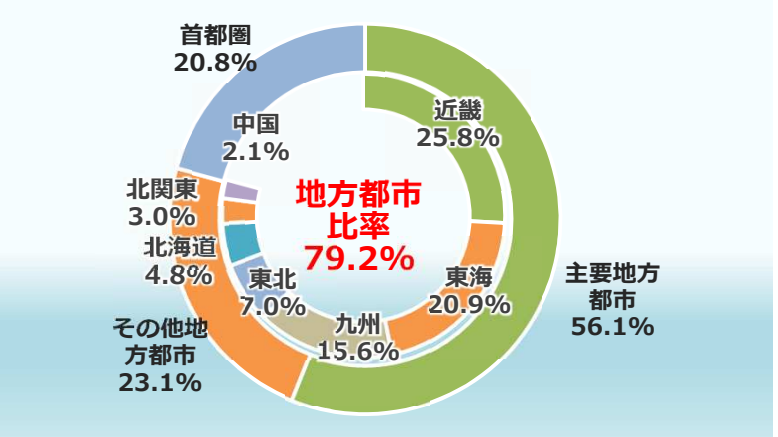
エリア	物件数	賃貸可能戸数
主要地方都市	42物件	3,270戸
その他地方都市	20物件	1,602戸
首都圏	20物件	1,048戸
合計	82物件	5,920戸

(注) 物件数、資産規模、平均築年数は、平成30年2月1日及び3月1日に取得した33物件を含む、計82物件の平成30年3月1日時点の数値です。平均鑑定NOI利回りは、既存49物件については平成30年1月末時点、新規に取得した33物件については平成29年11月1日時点の鑑定評価書の数値をベースとして算出しています。
また稼働率は平成30年1月末時点で保有している49物件の平成30年1月末時点の数値を記載しています。

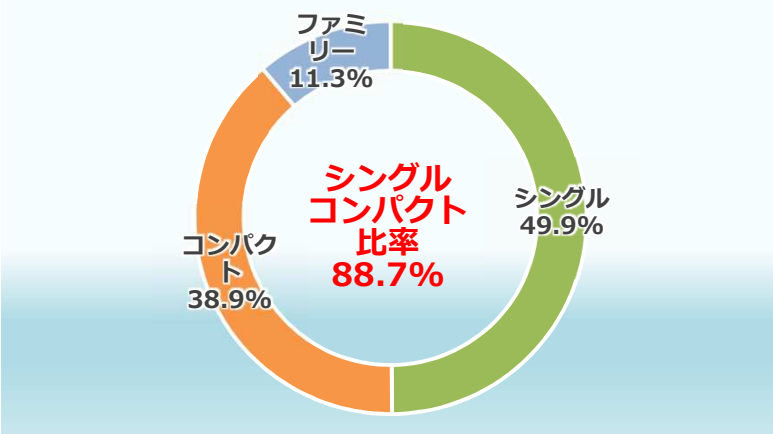
ポートフォリオの概要 ②

保有物件の投資構成

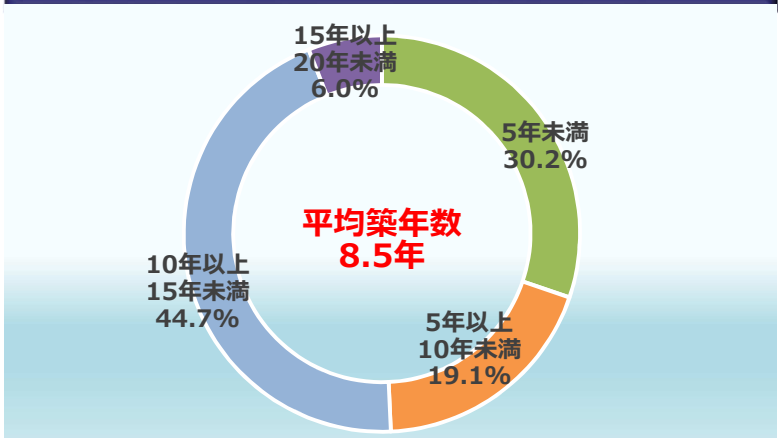
エリア別投資比率



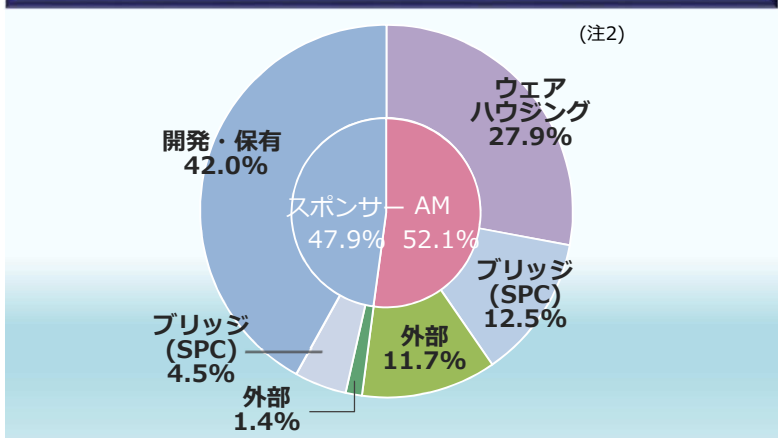
レジデンス戸当たり平均面積比率



築年別投資比率

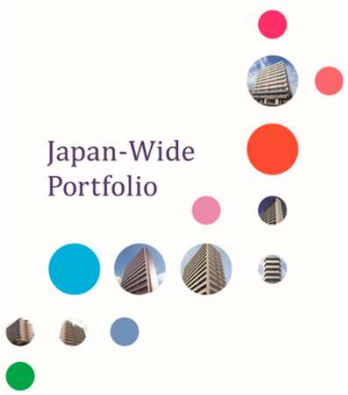


情報・取得ルート別投資比率



(注1) 各比率は平成30年2月1日及び3月1日に取得した33物件を含む、計82物件の取得価格ベースで算出しています。

(注2) 外円は保有物件の取得ルートを、また、内円は保有物件の情報ルートの比率を記載しています。



2. 第5期決算概要

第5期決算概要　業績予想との比較

賃料共益費収入の減少や礼金収入の減少があったものの、匿名組合分配金収入の増加や修繕費、リーシング促進費の減少などによる賃貸事業費用の減少等により、概ね業績予想通りの着地

	第3期実績（平成29年1月期）	第4期実績（平成29年7月期）	第5期（平成30年1月期） 業績予想（平成29年9月14日公表）	第5期（平成30年1月期） 実績	第5期（平成30年1月期） 業績予想と実績の差異	第3期実績 第5期実績 比較	第4期実績 第5期実績 比較
■経営成績							
営業収益	1,806百万円	1,840百万円	1,826百万円	1,834百万円	+8百万円	+28百万円	▲5百万円
（うち、賃貸事業収入）	1,805百万円	1,840百万円	1,814百万円	1,817百万円	+2百万円	+11百万円	▲23百万円
営業費用	956百万円	1,081百万円	1,047百万円	1,045百万円	▲2百万円	+88百万円	▲36百万円
（うち、賃貸事業費用）	766百万円	838百万円	805百万円	803百万円	▲2百万円	+37百万円	▲35百万円
営業利益	849百万円	759百万円	778百万円	789百万円	+11百万円	▲60百万円	+30百万円
営業外損益	▲243百万円	▲144百万円	▲163百万円	▲169百万円	▲5百万円	+74百万円	▲24百万円
経常利益	606百万円	614百万円	615百万円	620百万円	+5百万円	+14百万円	+5百万円
法人税等	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	▲1百万円	0百万円	0百万円
当期純利益	605百万円	613百万円	614百万円	619百万円	+5百万円	+14百万円	+6百万円
■分配金(注)							
1口当たり分配金（利益超過分配金は除く）・・・①	2,138円	2,169円	2,170円	2,191円	+21円	+53円	+22円
1口当たり利益超過分配金・・・②	507円	501円	500円	484円	▲16円	▲23円	▲17円
1口当たり分配金合計・・・①+②	2,645円	2,670円	2,670円	2,675円	+5円	30円	5円

（注1）第4期及び第5期の発行済投資口数は283,000口で算定しています。
（注2）分配金の詳細はP.37「分配金推移・見通し」をご参照下さい。

第4期（平成29年7月期）実績との主な差異要因

営業収益は、賃料共益費収入、礼金・更新料収入の減少により1,834百万円（前期比▲5百万円）、一方、修繕費やリーシング促進費、販売管理費の減少により営業費用が減少した結果、営業利益は789百万円（前期比+30百万円）となったが、既存借入の一部借換えを行ったことにより営業外費用が増加、経常利益は620百万円（前期比＋5百万円）、当期純利益は619百万円（前期比＋6百万円）となった。

第5期（平成30年1月期）の業績予想と実績の主な差異要因

（＋は増益要因、▲は減益要因）

■ 営業収益の増加　+8百万円
・賃料共益費収入の減少　▲6百万円
・その他賃料事業収入の増加　+11百万円
・匿名組合分配収益の増加　+5百万円

■ 営業費用の減少　+2百万円
・ リーシング促進費の減少　+4百万円
・ 原状回復費の増加　▲6百万円

■ 営業外損益の増加　▲5百万円
・ 支払利息の減少　+2百万円
・ 融資関連費用の増加　▲7百万円

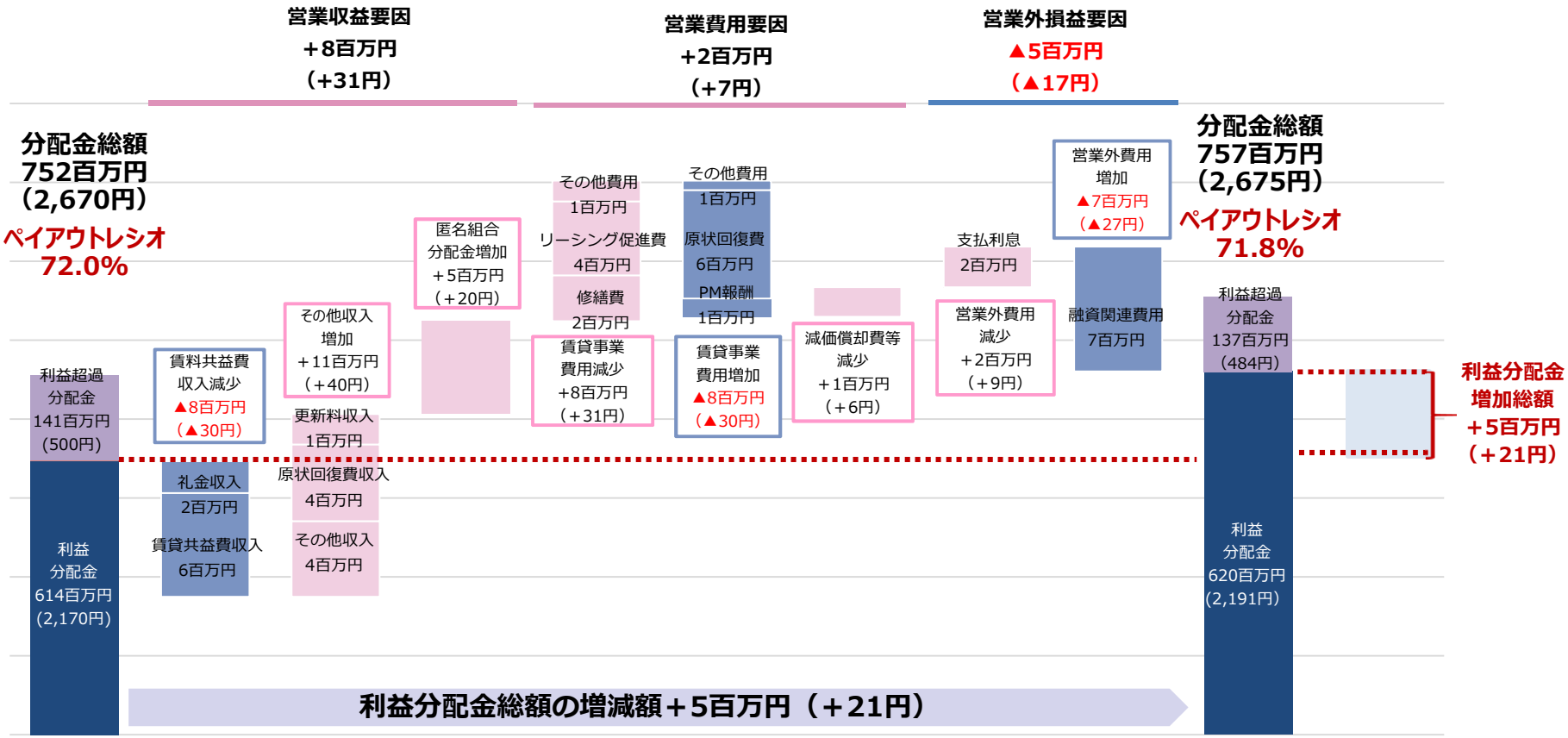
【期中平均稼働率】
想定：95.5%　実績：96.2%

【資本的支出】
想定：68百万円　実績：62百万円

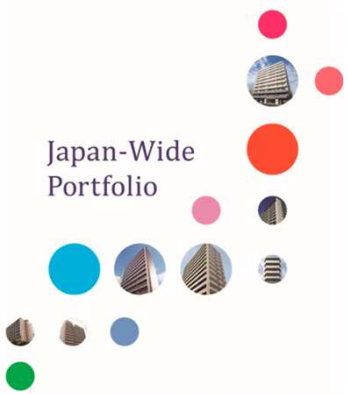
【ペイアウトレシオ】
想定：72.0%　実績：71.8%

第5期決算概要　分配金総額の予実差異比較

第5期業績予想と実績の比較



（注）上表中の数値については、表示単位未満切り捨てて表示しています。



3. 運用実績

運用実績サマリー

SAMTY RESIDENTIAL

外部成長

- ブリッジファンドやスポンサーと連携したウェアハウジングの活用により、引き続き資産規模の拡大を目指す

⇒ 299億円（33物件）の新規物件取得を取得。資産規模は815億円（82物件)に拡大し、ポートフォリオの分散の進展により安定性を向上

内部成長

- 物件特性・地域特性を踏まえた適切な運営管理を図り、稼働率・賃料単価は安定的に推移
- ユーザビリティの向上やコスト削減等の各施策により物件の潜在的収益力の顕在化を推進
- 環境・社会への取組みの一環として、DBJ Green Building認証を追加取得

財務戦略

- サムティ及び大和証券グループ本社を割当先とする第三者割当増資及び投資法人債（私募）を発行し、資金調達手法の多様化を図る
- 長期借入金の一部借換え（2,500百万円）及び短期借入金の期限前弁済（200百万円）を実施
- 有利子負債の返済期限の分散及び金利固定化等により、強固な財務基盤を構築

ポートフォリオハイライト

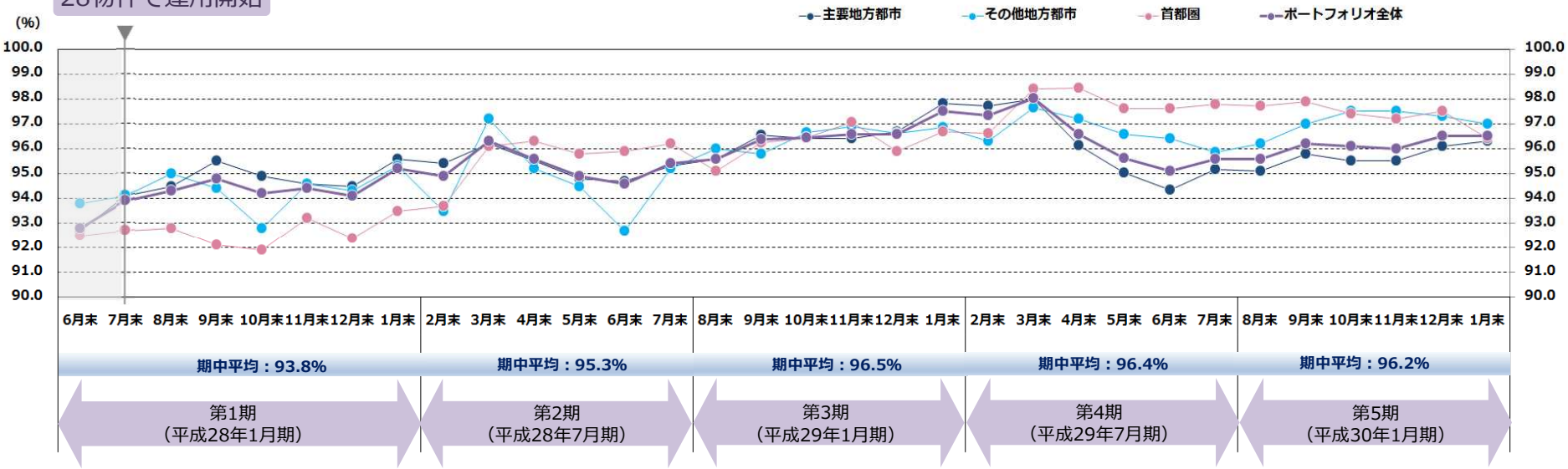
	第１期末（平成28年1月31日時点）	第２期末（平成28年7月31日時点）	第3期末（平成29年1月31日時点）	第4期末（平成29年7月31日時点）	第5期末（平成30年1月31日時点）	第三者割当増資後（新規33物件取得後）
物件数	29物件	29物件	49物件	49物件	49物件	82物件
取得価格合計	30,962百万円	30,962百万円	51,551百万円	51,551百万円	51,551百万円	81,515百万円
鑑定評価額合計	32,434百万円	32,975百万円	55,693百万円	56,490百万円	56,658百万円	87,626百万円
鑑定NOI利回り	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.5%
1口当たりNAV（注1）	96,983円	101,151円	97,779円	101,449円	102,854円	94,954円
平均築年数	7.6年	8.1年	7.9年	8.4年	8.9年	8.5年
稼働率	95.2%	95.4%	97.5%	95.6%	96.5%	96.2%（注2）
賃貸可能戸数	2,345戸	2,345戸	3,754戸	3,754戸	3,754戸	5,920戸

(注1)出資総額＋含み損益（鑑定評価額－帳簿価格）/ 発行済投資口数で算定しています。
(注2)第三者割当増資後の稼働率は既存49物件については平成30年1月末時点、平成30年2月1日及び3月1日に新規に取得した33物件については、平成29年10月末時点の数値をベースとしています。
尚、S-FORT大分大手町については、平成30年2月1日に締結された株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間の賃料固定型マスターリース契約、S-FORT大須観音については平成30年3月1日に締結された株式会社ミニネット及びサムティ株式会社との間の賃貸借契約が平成29年10月末時点で存在していたものと仮定しています。

稼働率の推移

ポートフォリオ全体の稼働率は、上場時より3.7ポイント上昇
足元においては、96%超で安定的に推移

平成27.7.1
28物件で運用開始



稼働率（%）	第1期（平成28年1月期）		第２期（平成28年7月期）	第3期（平成29年1月期）	第4期（平成29年7月期）						第5期（平成30年1月期）					
	6月末	1月末	7月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末
主要地方都市	92.7	95.6	95.3	97.8	97.7	98.0	96.1	95.0	94.4	95.2	95.1	95.8	95.5	95.5	96.1	96.3
その他地方都市	93.8	95.3	95.2	96.9	96.3	97.6	97.2	96.6	96.4	95.8	96.2	97.0	97.5	97.5	97.3	97.0
首都圏	92.5	93.5	96.2	96.7	96.6	98.4	98.4	97.6	97.6	97.8	97.7	97.9	97.4	97.2	97.5	96.4
ポートフォリオ全体	**92.8**	**95.2**	**95.4**	**97.5**	**97.3**	**98.0**	**96.6**	**95.6**	**95.1**	**95.6**	**95.6**	**96.2**	**96.1**	**96.0**	**96.5**	**96.5**

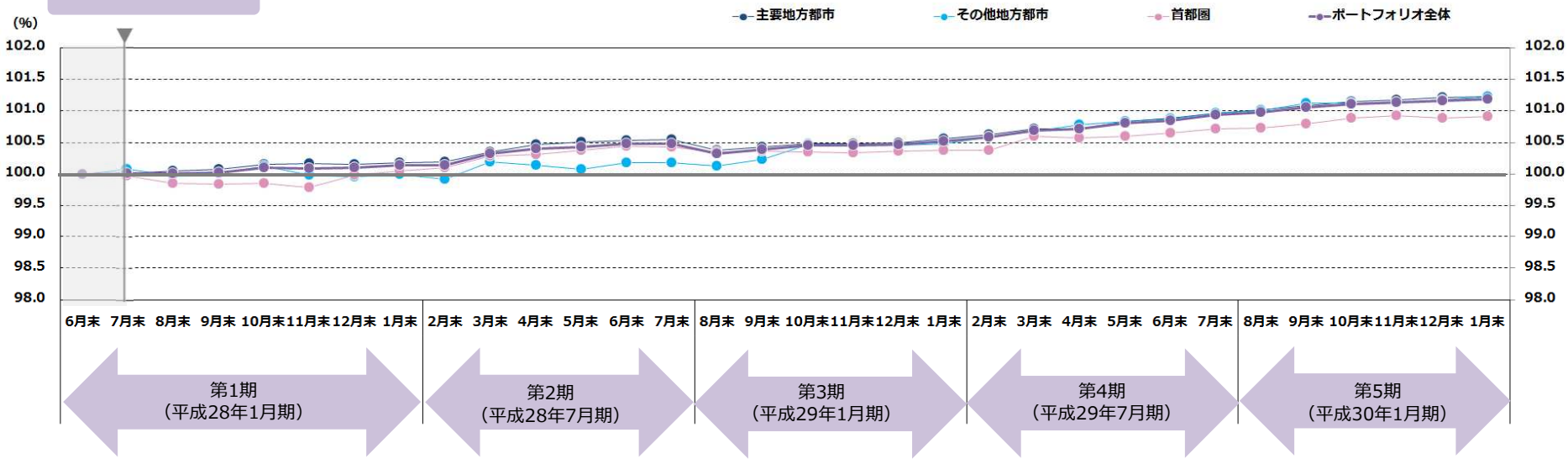
（注）稼働率は各取得資産の各月末日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
平成27年4月から平成27年8月の稼働率は竣工間もないS-FORT鶴舞marks、S-FORT湘南平塚及び平成27年10月1日に取得したS-FORT学園前を除いた数値です。
平成27年9月の稼働率はS-FORT鶴舞marks、 S-FORT湘南平塚を含みますが、取得前のS-FORT学園前を除いた数値です。
平成28年7月の稼働率は平成28年8月に取得した20物件は含みません。
また平成28年8月の稼働率は竣工間もないS-FORT鶴舞cubeを除いた数値です。

内部成長

調整後賃料単価の推移

ポートフォリオ全体の調整後賃料単価は安定して推移し、ポートフォリオの収益性を維持

平成27.7.1
28物件で運用開始



調整後賃料単価 平成27年6月末 =100	第1期 (平成28年1月期)		第2期 (平成28年7月期)	第3期 (平成29年1月期)	第4期 (平成29年7月期)						第5期 (平成30年1月期)					
	6月末	1月末	7月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末
主要地方都市	100.0	100.2	100.5	100.6	100.6	100.7	100.7	100.8	100.9	101.0	101.0	101.1	101.1	101.2	101.2	101.2
その他地方都市	100.0	100.0	100.2	100.5	100.6	100.7	100.8	100.8	100.9	101.0	101.0	101.1	101.1	101.1	101.2	101.2
首都圏	100.0	100.1	100.4	100.4	100.4	100.6	100.6	100.6	100.7	100.7	100.7	100.8	100.9	100.9	100.9	100.9
ポートフォリオ全体	100.0	100.1	100.5	100.5	100.6	100.7	100.7	100.8	100.9	100.9	101.0	101.1	101.1	101.1	101.2	101.2

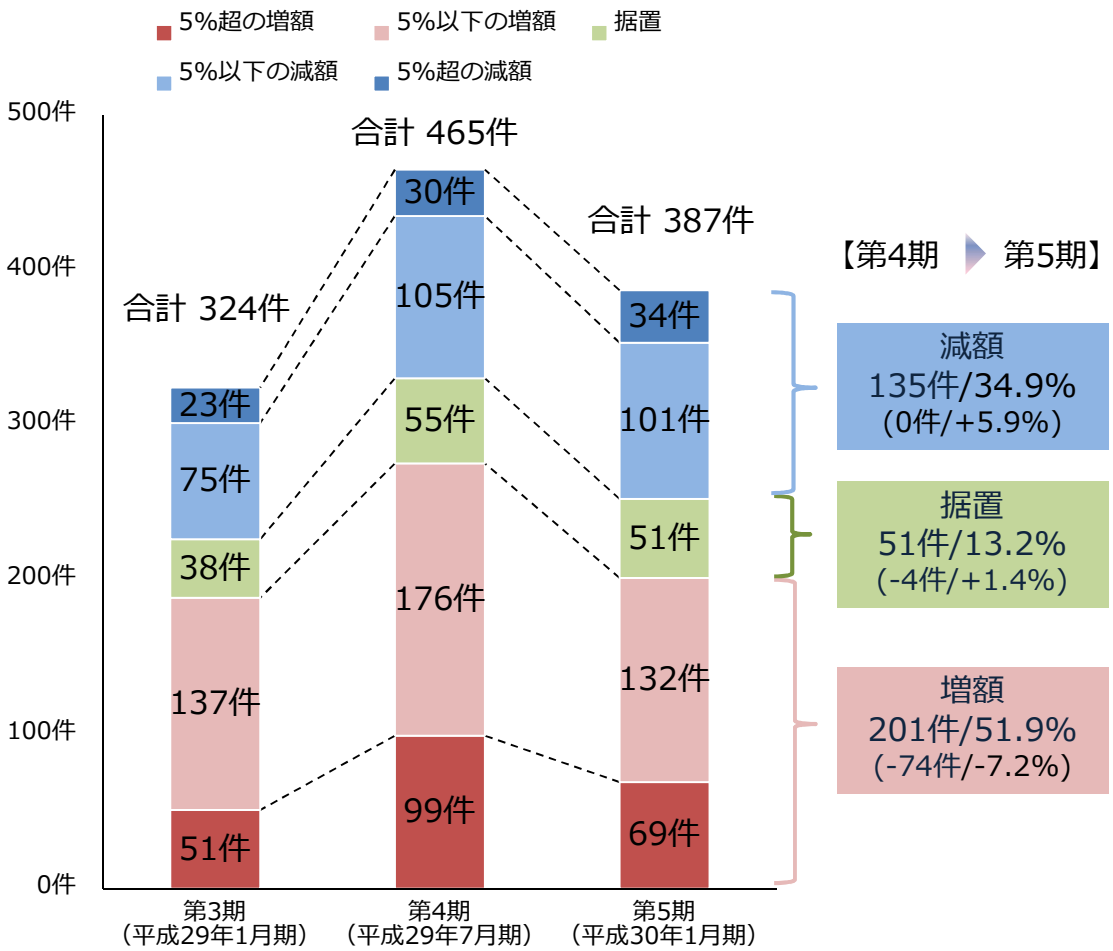
(注) 調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。
調整後賃料単価＝｛月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)｝÷契約面積
エリア毎の調整後賃料単価について、過年度の決算説明会資料では、個別物件毎の調整後賃料単価をエリア毎の物件数に応じて単純平均することにより算出していましたが、今期から、個別物件毎の調整後賃料単価を各エリアにおける各物件の契約面積比率に応じて加重平均することにより算出しています。

内部成長

テナント入替時の調整後賃料単価の増減状況

入替時の調整後賃料単価の増額割合は51.9%

■ 入替時の調整後賃料単価（注）の増減（件数/構成比）



第4期-第5期
【増額要因】

- 繁忙期が落ち着いたことにより、入替え件数は第4期より減少
- 家具家電のレンタルや無料インターネット設備の拡充により賃料賃料増額を図る
- 引き続き入替時の礼金獲得を営業戦略として推進

第5期
【増額内訳・増額延べ件数】

①交渉による増額	46件
②家具家電設置による増額	10件
③前テナントより礼金を多く獲得したことによる増額	87件
④賃料ギャップ解消による増額	7件
⑤その他（インターネット等、設備投資によるもの）	59件

第3期-第5期
【減額要因】

①賃料ギャップによる減額	97件
②礼金未収受による減額	79件

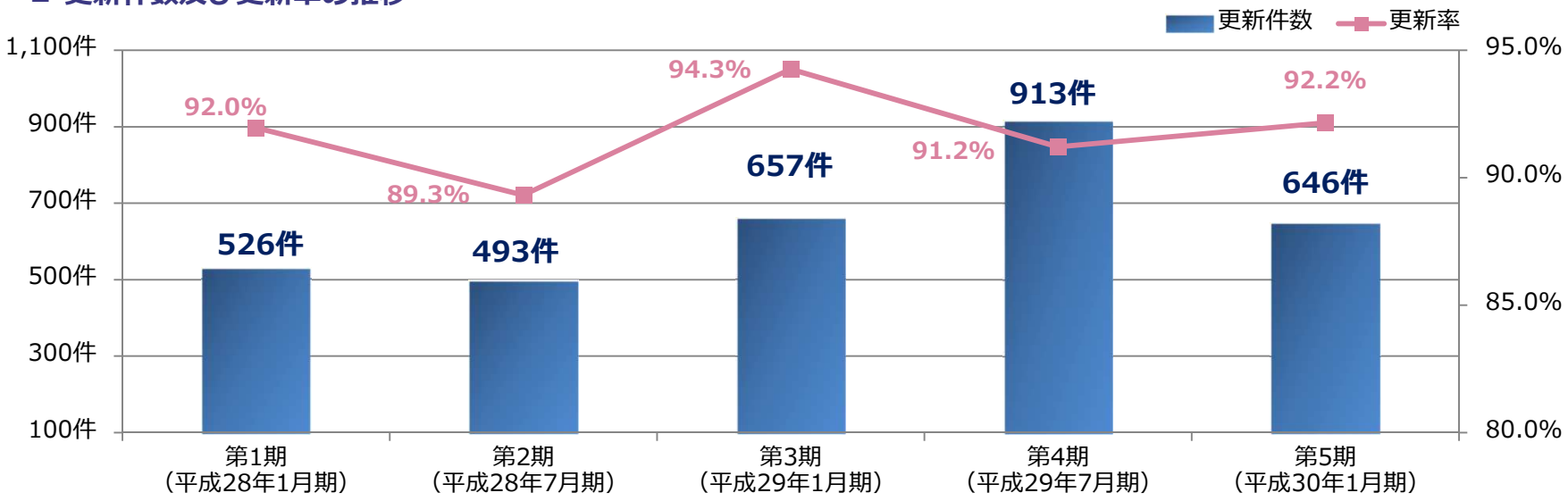
（うち、22件については礼金を除く賃料単価は上昇）

（注）調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。
調整後賃料単価＝｛月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)｝÷契約面積

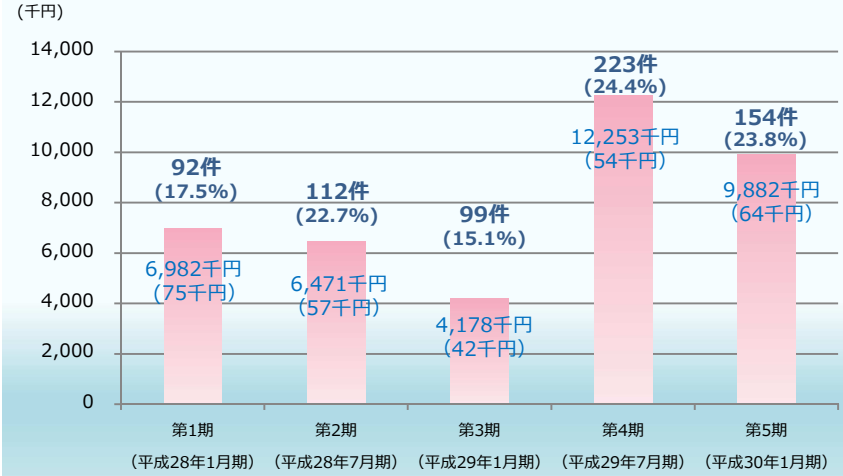
保有物件の更新状況・礼金収受の推移

更新率は90%前後の高水準で推移

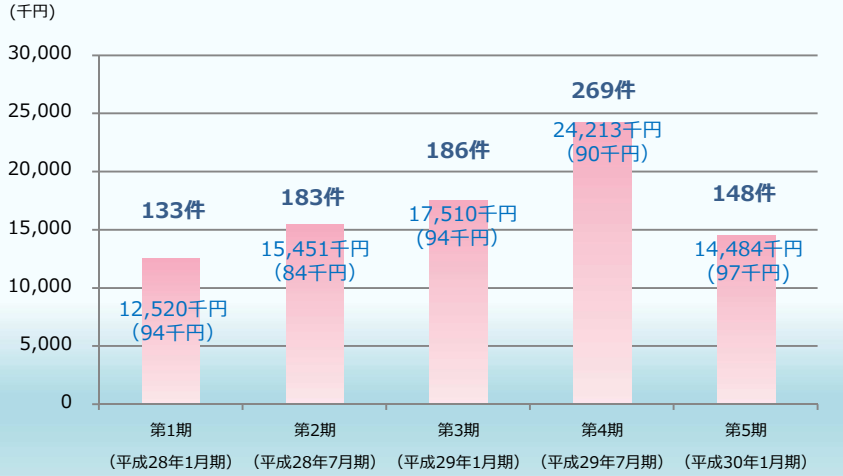
■ 更新件数及び更新率の推移



■ 更新料収受件数及び収受金額の推移



■ 礼金収受件数及び礼金収受金額の推移



今後の内部成長施策

低稼働物件の現状と対策

物件名	1月末稼働率	2月末稼働率	低稼働の原因	稼働率改善目標	改善策	目標達成に向けたスケジュール
S-FORT新大阪ravir	89.8%	87.8%	・新大阪エリアの新規物件供給過多 ・他新規物件と同等の賃料水準及び物件築年数の経過 ・旧PM会社と仲介会社間における各種手続き等（内見・申込受付・審査・解約手続き等）が煩雑であったため	92.0%	・内覧会の開催による物件認知度の向上、PM会社変更の周知 ・仲介業者に対する各種手続き等の効率化及び改善面をアピール	4月末迄
S-FORT静岡本通	85.7%	85.7%	・旧PM会社および旧現地サブＰＭ仲介会社間における各種手続き等（内見・申込受付・審査・解約手続き等）が煩雑であったため	92.9%	・仲介業者に対し各種手続き等の効率化、ＰＭ会社と 現地サブＰＭ会社との連携面での改善をアピール	5月末迄
S-FORT鶴舞cube	89.0%	86.2%	・３LDK（80㎡ 稼働率5.49%相当）のファミリータイプの空室2室の需要は時期が限定的であるため埋め戻しの遅れ	94.4%	・高級賃貸仲介業者及び外国籍テナントの専門業者へのアプローチ ・外国人向け雑誌への物件情報掲載等、各種媒体の活用	4月末迄
S-FORT中島公園	85.6%	86.6%	・平成29年8月以降の解約件数の増加及び解約の半数を占めるファミリータイプの埋め戻しの遅れ	93.5%	・ポスティング等による近隣居住者の住替えニーズの取り込み ・直近客付け成約実績のある仲介業者限定のキャンページ実施	4月末迄
S-FORT車道	79.8%	84.7%	・最上階の物件旧所有者住戸 4LDK(124㎡ 稼働率10.29%相当）及び他住戸の解約が重なったため	97.1%	・最上階の空室の改修。 ⇒間仕切り撤去、琉球畳を取り入れた、和モダンテイストへ変更	4月末迄

(注) PM会社とは、プロパティマネジメント会社（物件の管理会社）をいいます。

新規取得物件の今後の取り組み目標

■ユーザビリティー向上を企図した設備投資　⇒宅配ボックス設置及びセキュリティの強化等
■物件のバリューアップに向けた投資　⇒無料インターネット設備及びコンセプトルームの設置等
■省コスト化・省エネルギー化に向けた投資　⇒照明のLED化、電子ブレーカーの導入や電力会社の変更等

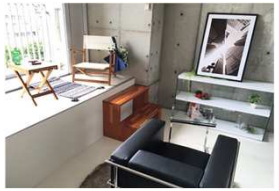
当投資法人のこれまでの取り組み事例

SAMTY RESIDENTIAL

収益向上に向けた取り組み

■大手家具ブランドによる各物件特性にあった
インテリアの提案及びモデルルームの設置

SAMTY RESIDENTIAL
＋ 国内外の
大手家具ブランド
インテリアメーカー



稼働率及びテナント
退去後の空室日数が
大幅に改善。

■カーシェアリング、バイク置場の増設や
コインパーキングの導入

都心部や20～30代等、車を所有しない入居者が多い物件ではカーシェアリングを導入し、入居者向けサービスを拡充。
稼働が低い月極駐車場についてはコインパーキングに変更することで収益力を向上。

■キッチン設備改修による
競争力の強化

■3点ユニットバスの改修

コスト削減に向けた取り組み

- LED照明の導入による光熱費の削減
- 電力、ガス供給会社の切替や水道契約の見直しによる水光熱費の削減
- ＢＭ（ビルメンテナンス会社）との契約の見直しによる管理費用の削減
- 融雪システムの導入による燃料使用量の削減

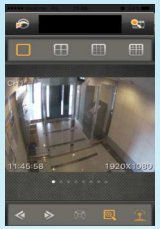
ユーザビリティ向上に向けた取り組み

■宅配ボックスの設置

宅配ボックスの全棟導入を目指す。
セキュリティ向上に向けダイヤル式の宅配ボックスについても、順次電子式への入れ替えを図る。

■防犯カメラ・インターホンの設置

宅配ボックス同様、防犯カメラについても全棟導入を目指す。
一部物件においてはパソコンや携帯電話による遠隔監視システムを導入。



設置状況(既存49物件中)

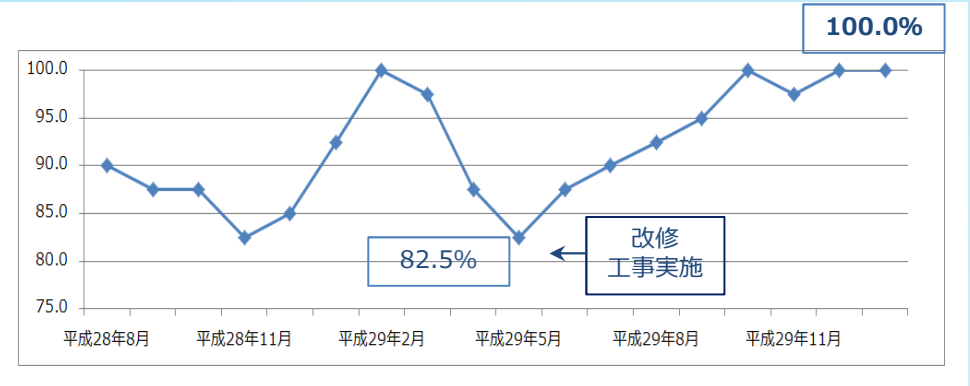
宅配ボックス	防犯カメラ	インターホン
48物件	48物件	49物件

入居者のユーザビリティ・収益向上施策

SAMTY RESIDENTIAL

入居者へ安心・安全・快適な住まいの提供と物件価値向上に向けた改修やモデルルームの設置

A-21 S-FORT上小田井



■居室内の改修・モデルルームの設置

居室毎に改修計画を検討・実施し、
各居室の仕様統一を目指す。

- 浴室改修（浴槽交換・追い炊き機能の追加）
- 居室内クローゼットの改修
- ウォシュレット便座の設置等

■改修後の一部居室においてはモデルルームを設置。リーシング力の強化を図る。

■エントランスアプローチの改修、駐車場ゲートの設置と駐車場・駐輪場の移設

Before

エントランスアプローチを作ることで、入居者の導線を見直す。

After

部外者の立ち入りを防ぐため、門扉をリニューアル。花壇を設置し美観を改善。

After

老朽化したゲートの改修により、セキュリティ面の強化を図る。

■ゴミ置き場の改修

改修により美観の改善に加え、
非居住者によるゴミの
不法投棄を防ぐ。

Before

After

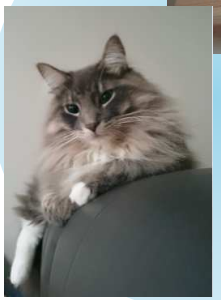
入居者のユーザビリティー・収益向上とコスト削減施策

多様な入居者ニーズに対応した居住空間の提案によるリーシングプランとコスト削減

C-07 S-FORT西船橋

■昨今のライフスタイルに合わせた部屋の設置

猫専用の設備を設置することで、
ペットとの共生を望むテナントの
取り込みを企図



■ソニーのマルチファンクションライトの導入

入居者にもペットにも配慮した機能を備
えた機器を導入することで、より快適な
住環境を提供

【無線LANとスマートフォンのリンク】

- 居室内・外出先からのエアコンの温湿度の調整、照明・テレビのコントロール
- 内蔵スピーカーによるスマートフォン内のアップロード音楽の再生
- 家電のタイマー機能等

■複数の物件において、投資法人の
ロゴ入り自動販売機を導入設置

入居者や近隣住民へ広告することで、
投資法人名及び物件の認知度向上を目指す

■S-FORT舞浜における大規模修繕
サムティグループで連携

「サムティプロパティマネジメント株式会社」との協働により、各物件毎に最適な修繕を実施。
コスト面においても、他社比較において優位性を得ることも可能に

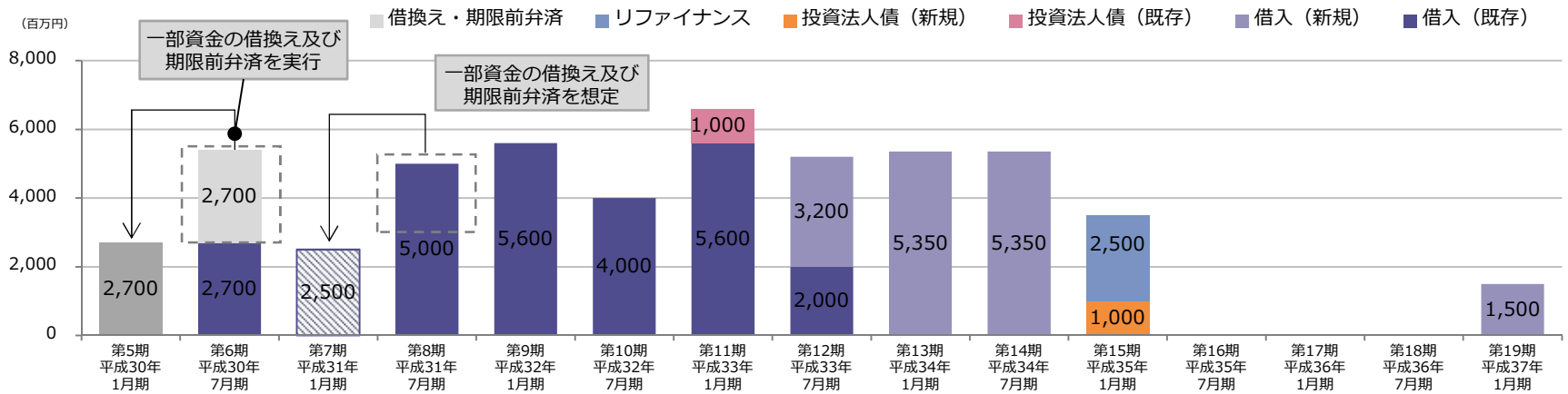
- 入居者の安心・安全な住環境を保つ為、共用部分の修繕を定期的に行う。

財務ハイライト

財務指標の推移

	第1期末（平成28年1月31日時点）	第2期末（平成28年7月31日時点）	投資口追加発行後（平成28年8月2日時点）	第3期末（平成29年1月31日時点）	第4期末（平成29年7月31日時点）	第5期末（平成30年1月31日時点）	直近時点（平成30年3月1日時点）
有利子負債総額	171億円	170億円	292億円	287億円	286億円	284億円	448億円
平均残存期間	3.4年	3.0年	3.2年	2.7年	2.3年	2.2年	3.0年
長期負債比率	93.2%	94.1%	96.5%	98.1%	81.1%	90.5%	94.0%
固定化比率	－%	－%	17.8%	18.1%	18.2%	18.3%	29.1%
総資産ＬＴＶ	50.6%	50.6%	52.5%(注)	51.5%	51.5%	51.4%	51.5%

有利子負債の返済・償還期日の分散状況



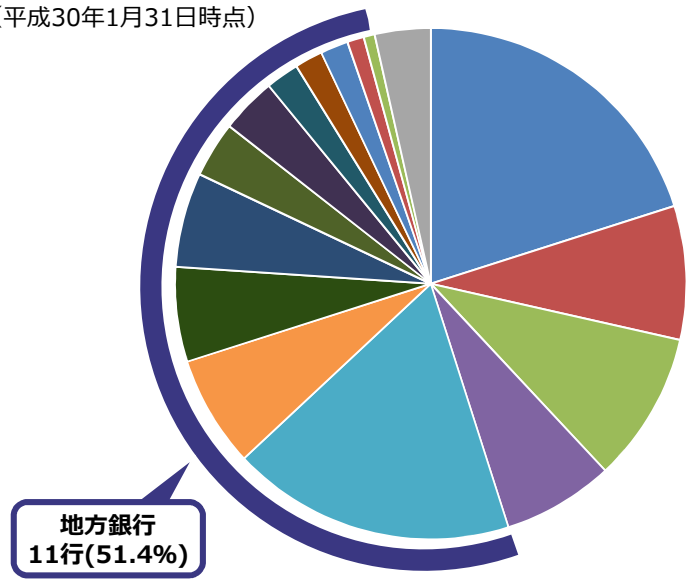
（注）直近時点における総資産LTVについては、有利子負債を総資産額（第5期末の総資産額に平成30年2月1日及び3月1日に新規に取得した33物件の取得に関わる付随費用や消費税等を含む取得価格合計を加えた金額）で除して算出した予想値です。

財務ハイライト

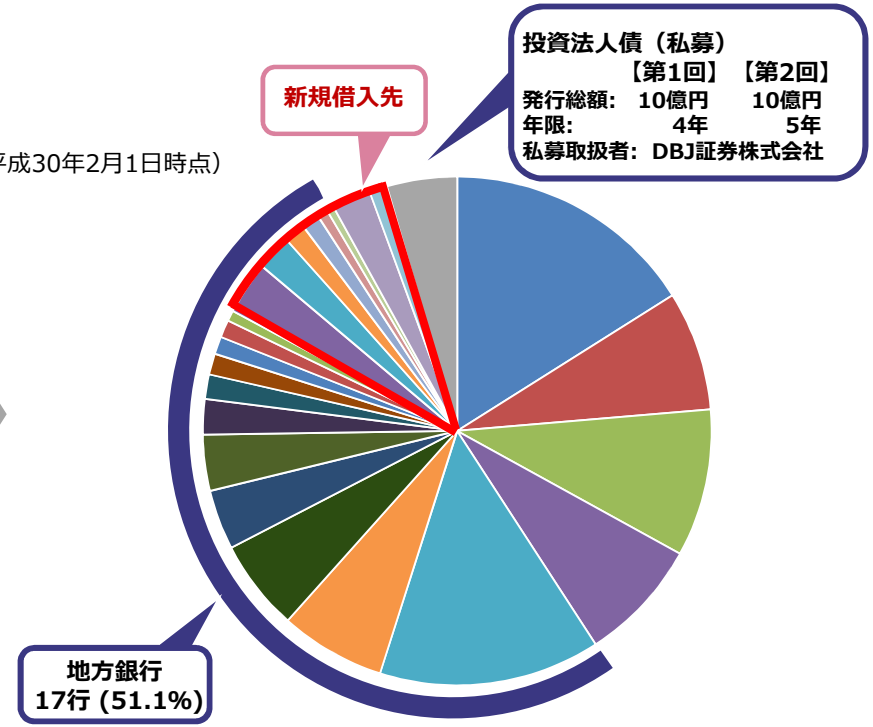
有利子負債の内訳（平成30年2月1日時点）

■変動比率：70.9%　■固定比率：29.1%　■長期比率：94.0%

（平成30年1月31日時点）



（平成30年2月1日時点）



	銀行名	借入金額合計	内訳
都市銀行	三井住友銀行	7,193百万円	16.1%
都市銀行	りそな銀行	3,400百万円	7.6%
大手銀行	あおぞら銀行	4,200百万円	9.4%
大手銀行	新生銀行	3,500百万円	7.8%
地方銀行	福岡銀行	6,306百万円	14.1%
地方銀行	香川銀行	3,000百万円	6.7%
地方銀行	親和銀行	2,600百万円	5.8%
地方銀行	東京スター銀行	1,700百万円	3.8%

	銀行名	借入金額合計	内訳
地方銀行	熊本銀行	1,600百万円	3.6%
地方銀行	佐賀銀行	1,000百万円	2.2%
地方銀行	三重銀行	700百万円	1.6%
地方銀行	広島銀行	600百万円	1.3%
地方銀行	静岡銀行	500百万円	1.1%
地方銀行	大分銀行	500百万円	1.1%
地方銀行	千葉銀行	300百万円	0.7%
地方銀行	肥後銀行	1,500百万円	3.3%

	銀行名	借入金額合計	内訳
地方銀行	百五銀行	1,000百万円	2.2%
地方銀行	栃木銀行	600百万円	1.3%
地方銀行	みなと銀行	500百万円	1.1%
地方銀行	鹿児島銀行	300百万円	0.7%
地方銀行	足利銀行	200百万円	0.4%
生命保険	富国生命	1,100百万円	2.5%
生命保険	第一生命	500百万円	1.1%
投資法人債		2,000百万円	4.5%

（注）新規借入先について薄赤色でハイライトしています。

鑑定評価額の状況

鑑定評価サマリー

	鑑定評価額（百万円）			第5期末帳簿価格（百万円）	含み損益（百万円）
	第4期	第5期	増減額		
主要地方都市	38,252	38,363	111	35,789	2,574
その他地方都市	8,402	8,431	29	8,030	401
首都圏	9,836	9,864	28	9,238	626
合計	56,490	56,658	168	53,057	3,601

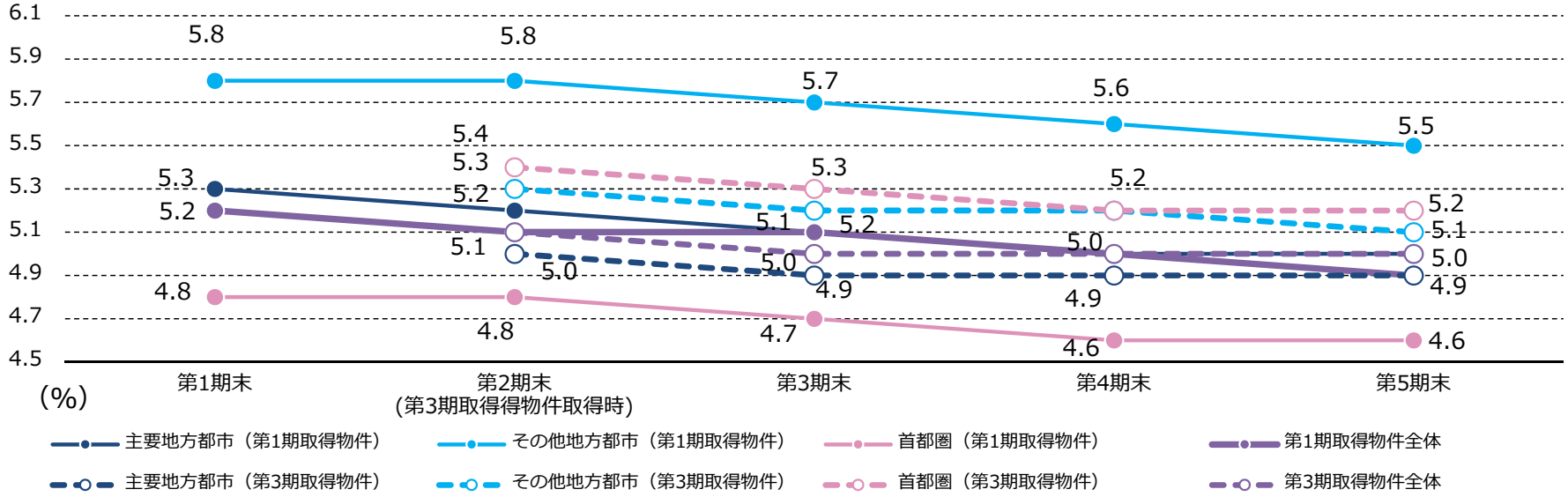
保有物件の鑑定評価額・Cap Rateの状況

■ 第5期末における鑑定評価額及びCap Rateの変化

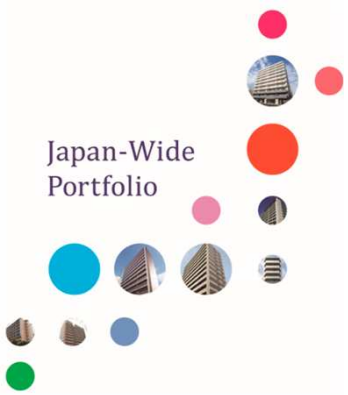
	物件数	
	第4期末比	
	鑑定評価額の変化	Cap Rateの変化
上昇	25	1(注)
変化なし	24	37
下落	0	11

(注) A-07 S-FORT榴岡公園：第4期末比0.1%、建物築年数を考慮したことにより Cap Rateが上昇しています。

第1期末時点既存物件と第3期取得物件のCap Rateの推移



（注）Cap Rateは少数第2位を四捨五入して表示しています。
（注）第2期末に記載の第3期末取得物件のCap Rateは、平成28年8月に新規に取得した20物件の平成28年5月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値です。

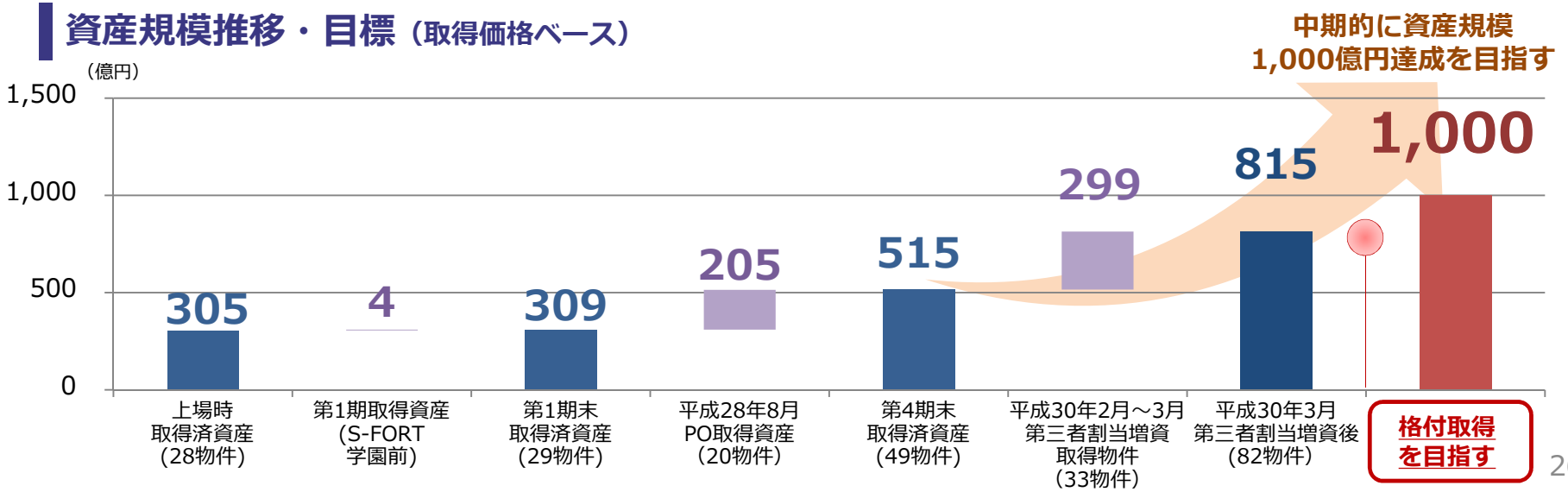


４. 今後の成長戦略

成長戦略・運用目標

外部成長戦略	① スポンサー開発物件の「S-RESIDENCE」の継続的な取得による資産規模の拡大/ポートフォリオの質の向上 ② スポンサーサポートによる物件取得 – ウェアハウジング機能の活用 ③ 資産運用会社独自のルートを活用した物件取得 ④ 差別化されたポートフォリオ構築方針の活用
内部成長戦略	① 既存設備の見直し等による資産価値及び収益率の向上 ② 運用コストの削減 ③ 新規設備の導入による物件競争力の強化と入居者のユーザビリティの向上 ④ サブリース契約を活用した収益の安定化
財務戦略	① 借入期間の長期化と負債コストの低減 ② バンクフォーメーションの拡充 ③ 早期の格付取得

資産規模推移・目標（取得価格ベース）



外部成長

物件取得方針

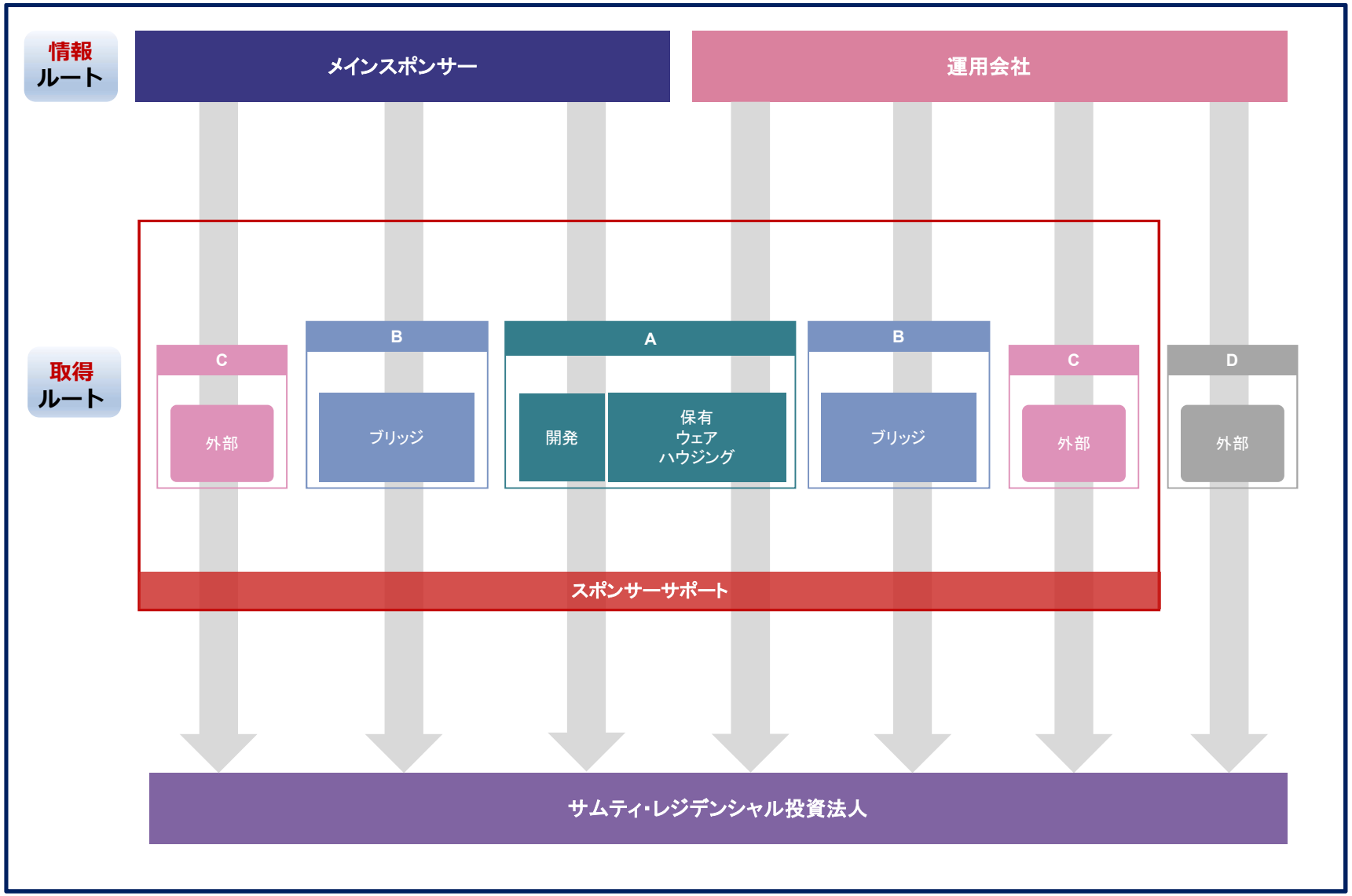
医療機関及び大学等の教育施設に近接した物件に継続的に投資し、また賃料固定型MLを採用することで安定的な収益の確保を図る

既存物件　新規取得物件

	大学に近接	医療機関・大学に近接	医療機関に近接
主要地方都市	S-FORT 片平 S-FORT 学園前 S-FORT 豊平三条	S-FORT 福岡県庁前 S-FORT 北大前 賃料固定型ML S-FORT 知恩院前 S-FORT 鶴舞cube S-FORT 鶴舞reale S-FORT 北円山 S-FORT 鶴見町 S-FORT 青葉上杉	S-FORT 六番町 S-RESIDENCE 神戸元町
その他地方都市	賃料固定型ML S-FORT 佐賀本庄 S-FORT 西宮上ヶ原	賃料固定型ML S-FORT 佐賀医大前 S-FORT 三重大学前 S-FORT 水前寺 S-FORT 熊大病院前 S-FORT 熊本船場	賃料固定型ML S-FORT 大分駅前 S-FORT 高砂町 S-FORT 西宮
首都圏	S-FORT 市川 賃料固定型ML S-FORT 保谷 S-FORT 玉川学園前 S-FORT 柏	S-FORT 登戸 S-FORT 相模原	S-RESIDENCE 横須賀中央

外部成長戦略（豊富な情報・取得ルートの活用）

情報ルート及び取得ルートの状況



外部成長戦略

パイプラインの状況

			物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工（予定）時期	エリア
A	【開発】	①	S-RESIDENCE鶴舞	名古屋市中区	109戸	平成29年	主要地方都市
		②	S-RESIDENCE新大阪Garden（木川東4）	大阪市淀川区	177戸	平成30年	主要地方都市
		③	S-RESIDENCE新大阪Luna（木川東2）	大阪市淀川区	90戸	平成30年	主要地方都市
		④	S-RESIDENCE新大阪Ridente（西宮原2 II）	大阪市淀川区	90戸	平成30年	主要地方都市
		⑤	S-RESIDENCE東区葵２丁目	名古屋市東区	95戸	平成30年	主要地方都市
		⑥	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	88戸	平成30年	主要地方都市
		⑦	S-RESIDENCE千種区内山3丁目	名古屋市千種区	44戸	平成30年	主要地方都市
		⑧	S-RESIDENCE北区西天満3丁目	大阪市北区	138戸	平成31年	主要地方都市
		⑨	S-RESIDENCE本郷3丁目	名古屋市名東区	77戸	平成31年	主要地方都市
		⑩	S-RESIDENCE江坂町1丁目 II	大阪府吹田市	153戸	平成31年	その他地方都市
		⑪	S-RESIDENCE川崎貝塚	川崎市川崎区	43戸	平成29年	首都圏
		⑫	S-RESIDENCE南八幡5丁目	千葉県市川市	100戸	平成30年	首都圏
		⑬	S-RESIDENCE松戸市本町	千葉県松戸市	52戸	平成30年	首都圏
	【保有・ウェアハウジング】	⑭	サムティ幟町	広島市中区	60戸	平成20年	主要地方都市
		⑮	サムティ大濠公園	福岡市中央区	50戸	平成9年	主要地方都市
			合計 15物件		1,366戸		

取得検討物件

			物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工（予定）時期	エリア
C	【スポンサーが売買契約書を締結している第三者保有物件】	①	新潟市中央区PJ	新潟市中央区	83戸	平成30年	その他地方都市
			合計 1物件		83戸		

メインスポンサーが開発・運営する物件例

【ホテル】

■センターホテル東京
東京都中央区日本橋

■センターホテル大阪
大阪市中央区北浜

■エスペリア
ホテル博多
福岡市博多区

■エスペリア
ホテル長崎
長崎県長崎市

■サムティ日本橋
中洲PJ
東京都中央区

【賃貸用不動産】

■札幌市中央区
戸数：22戸

■名古屋市千種区
戸数：35戸

■鹿児島県鹿児島市
戸数：64戸

(注）本ページに記載されている物件については、本日現在取得を決定している事実はありません。

外部成長戦略（平成30年2月・3月新規取得物件）

SAMTY RESIDENTIAL

物件一覧

主要地方都市

大 大学に近接　医 医療機関に近接

S-RESIDENCE緑橋駅前

所在地	大阪市東成区
建築時期	平成28年10月
賃貸可能戸数	148戸
鑑定評価額	1,950百万円
アクセス	大阪市営地下鉄中央線、今里線「緑橋」駅徒歩約2分

医 大 S-FORT鶴舞reale

DBJ Green Building 2017

S-FORT大須観音

S-FORT北山王

S-FORT新瑞橋

	S-FORT鶴舞reale	S-FORT大須観音	S-FORT北山王	S-FORT新瑞橋
所在地	名古屋市昭和区	名古屋市中区	名古屋市中川区	名古屋市南区
賃貸可能戸数	56戸	84戸	36戸	29戸
建築時期	平成29年1月	平成30年1月	平成24年8月	平成11年3月

大 S-FORT豊平三条

医 大 S-FORT北円山

S-FORT博多東I

S-FORT博多東II

	S-FORT豊平三条	S-FORT北円山	S-FORT博多東I	S-FORT博多東II
所在地	札幌市豊平区	札幌市中央区	福岡市博多区	福岡市博多区
賃貸可能戸数	63戸	49戸	35戸	35戸
建築時期	平成20年3月	平成19年10月	平成15年2月	平成15年2月

S-FORT神戸三宮北

S-FORT中広通り

医 大 S-FORT鶴見町

医 大 S-FORT青葉上杉

	S-FORT神戸三宮北	S-FORT中広通り	S-FORT鶴見町	S-FORT青葉上杉
所在地	神戸市中央区	広島市西区	広島市中区	仙台市青葉区
賃貸可能戸数	45戸	74戸	51戸	66戸
建築時期	平成16年3月	平成19年3月	平成20年10月	平成19年10月

	物件数	賃貸可能戸数
主要地方都市	13物件	771戸
その他地方都市	11物件	902戸
首都圏	9物件	493戸
合計	33物件	2,166戸

外部成長戦略（平成30年2月・3月新規取得物件）

SAMTY RESIDENTIAL

物件一覧

その他地方都市 | **首都圏**

大 大学に近接　医 医療機関に近接

	S-FORT 西宮	大 S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	医 大 S-FORT 三重大学前	大 S-FORT 高砂町	大 S-FORT 大分駅前
所在地	兵庫県西宮市	兵庫県西宮市	茨城県水戸市	三重県津市	三重県津市	大分県大分市	大分県大分市
賃貸可能戸数	102戸	62戸	80戸	69戸	62戸	92戸	91戸
建築時期	平成21年3月	平成19年2月	平成20年1月	平成22年1月	平成18年2月	平成18年12月	平成19年3月

	S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺	医 大 S-FORT 熊大病院前	医 大 S-FOR 熊本船場	学生寮 S-FORT 保谷	大 S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川
所在地	大分県大分市	熊本県熊本市	熊本県熊本市	熊本県熊本市	東京都西東京市	東京都町田市	東京都町田市
賃貸可能戸数	35戸	119戸	99戸	91戸	60戸	45戸	30戸
建築時期	平成28年7月	平成18年7月	平成18年2月	平成20年1月	平成19年3月	平成20年2月	平成14年3月

	社宅 S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	社宅 S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県茅ケ崎市	埼玉県川口市	埼玉県戸田市	千葉県船橋市	千葉県柏市
賃貸可能戸数	36戸	36戸	70戸	62戸	117戸	37戸
建築時期	平成28年11月	平成29年1月	平成28年7月	平成29年1月	平成20年3月	平成18年3月

サステナビリティに関する取り組み

DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building認証とは

環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、
平成23年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。
対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

サステナビリティに対する今後の取り組み姿勢

本投資法人及び資産運用会社は、環境・社会への配慮及びテナント満足度の向上等に資する取り組みが重要であると考え、今後につきましても、それら取り組みを推進することにより、投資主価値の更なる向上を図ります。

また資金調達の多様化を図る為、サステナビリティに関する認証の取得を積極的に目指すとともに、新規に保有を検討する物件についても、認証取得を目指す予定です。

A-31 S-FORT鶴舞reale

所在地：名古屋市昭和区鶴舞二丁目9番3号

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2017

評価ポイント：

■最寄りの鉄道駅との近接性に優れている等の利便性に富む住環境を提供しているほか、周辺には鶴舞公園がある等緑豊かな自然環境も享受できる良好な住環境が形成されている点。

■照明のLED化等の省エネに配慮した取り組みが行われていることに加え、避難経路の掲示のような防災意識の共有化を図っている点。

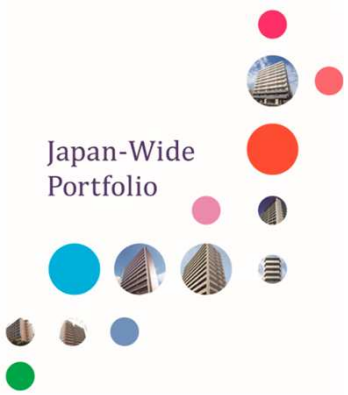
財務ハイライト

基本方針

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資主価値の希薄化に配慮しつつ、金融環境を踏まえて決定します。
デット・ファイナンス	借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。
LTV	資金余力の確保に留意しつつ水準を決定します。上限は60%としますが、運営上は45～55%程度を目安に運営します。

今後のアクションプラン

- 地方銀行を始めとした、新規レンダーの開拓
- 保有資産同様、取引金融機関も全国に分散
- コストに配慮した残存期間長期化
- 返済期限の分散（リファイナンス）
- 金利の固定化
- 早期の格付取得



5. 業績・分配金予想

第6期及び第7期の業績予想

（百万円）

	第5期実績（平成30年1月期）	第6期 業績予想（平成30年7月期）	第5期実績と第6期業績予想の差異	第7期 業績予想（平成31年1月期）	第6期業績予想と第7期業績予想の差異
営業収益	1,834	2,869	1,034	2,851	▲17
賃貸事業収入	1,817	2,861	1,044	2,851	▲10
匿名組合分配収益	17	7	▲10	-	-
営業費用	1,045	1,474	428	1,565	91
賃貸事業費用	803	1,184	380	1,179	▲4
賃貸諸費用	254	422	168	420	▲2
公租公課	115	115	0	115	0
減価償却費	433	646	212	643	▲2
賃貸事業利益	1,013	1,676	663	1,671	▲5
その他営業費用	241	289	48	386	96
資産運用報酬	129	128	0	220	92
その他の費用	112	161	48	166	4
営業利益	789	1,395	605	1,285	▲109
営業外損益	▲169	▲400	▲231	▲276	124
経常利益	620	994	373	1,009	14
法人税等	0	1	0	1	0
当期純利益	619	993	373	1,008	14
1口当たり分配金	2,675円	2,670円	▲5円	2,700円	30円
1口当たり分配金（利益超過分配金を除く）	2,191円	2,175円	▲16円	2,207円	32円
1口当たり利益超過分配金	484円	495円	11円	493円	▲2円

（注）第6期及び第7期の業績予想とは平成30年3月15日付、平成30年1月期の決算短信で開示した数値です。

前提条件

■ 計算期間
第6期：平成30年2月1日～平成30年7月31日
第7期：平成30年8月1日～平成31年1月31日

■ 運用資産（本日現在保有物件数）
第6期：82物件　/　第7期： 82物件

■ 期中平均稼働率
第6期：95.9%　/　第7期： 96.2%

■ 期末時点の有利子負債残高
第6期：44,600百万円 / 第7期：44,600百万円

■ 発行済投資口数（本日現在の発行済投資口数）
第6期：456,600口 / 第7期：456,600口

■ 資本的支出予定額
第6期：68百万円　/　第7期：68百万円

第5期実績と第6期業績予想の主な差異要因

■ 賃貸事業収入
・物件数の増加に加え、繁忙期に伴う、賃料共益費や礼金収入の増加による収益増 +1,034百万円

■ 賃貸事業費用
・物件数の増加に加え、繁忙期に伴う、リーシング促進費用やその他営業費用の増加 +380百万円

■ 営業外損益
・ 新規物件取得に係る借入等による融資関連費用の増加 ▲231百万円

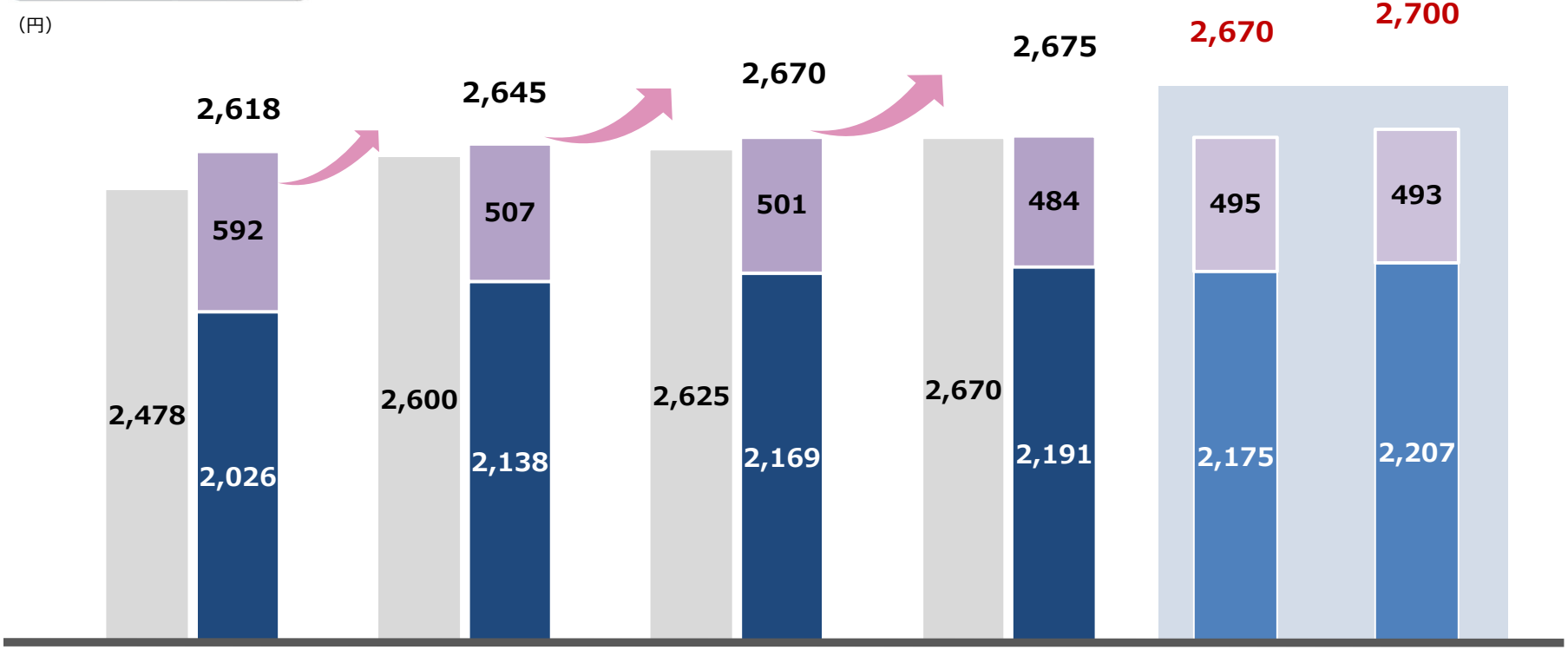
分配金推移・見通し

上場以降、毎期安定した分配金実績を継続

■分配方針

ペイアウトレシオ
70%程度を目処に分配

分配金の維持・向上を目指す



	第2期分配金	第3期分配金	第4期分配金	第5期分配金	第6期分配金	第7期分配金
	（平成28年7月期）	（平成29年1月期）	（平成29年7月期）	（平成30年1月期）	（平成30年7月期）	（平成31年1月期）
	（確定分配金）	（確定分配金）	（確定分配金）	（確定分配金）	（予想分配金）	（予想分配金）
ペイアウトレシオ	71.1% 70.4%	72.0% 72.0%	72.2% 72.0%	72.0% 71.8%	74.4%	74.6%

分配方針①

- ポートフォリオの特性上、物件取得価格に対する減価償却費の割合が大きくなる傾向がある為、最適な資金配分により資金効率を高め、中長期的な投資主価値の向上を目指します。
- 第4期及び第5期に関しては、市場環境や財務状況を勘案し、利益超過分配を実施することが相当であると判断しています。
- 利益超過分配の額については、ペイアウトレシオ70%を目途として決定します。

キャッシュマネジメント戦略

本投資法人は、ポートフォリオの特性を踏まえ、建物等の機能維持のための資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等に充当後のフリーキャッシュフローを、その時々の状況に応じて、最適に配分いたします。

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して、資金配分を検討

建物等の機能維持のための資本的支出

手元運転資金等の確保

分配後のキャッシュから、下記の各施策に最適配分

利益超過分配を含む投資主への還元

【第1期～第5期】利益超過分配額：645百万円

有利子負債削減等による財務基盤の強化

【第1期～第5期】借入返済額：1,612百万円

ポートフォリオの収益力向上に資する投資

【第1期～第5期】ブリッジファンドへの投資額：270百万円

分配方針②

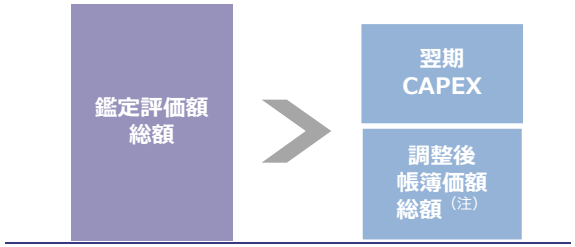
利益超過分配

本投資法人は、運用の成果の分配として、ペイアウトレシオに基づき毎期の分配額を決定します。
ただし、当該分配に利益超過分配を含む場合には、投資主価値の毀損を避けるために、本投資法人の財務状況、及び将来の資本的支出（CAPEX）等の額を勘案し、以下の要件を満たすこととします。

■利益超過分配のイメージ

①実施の可否の決定

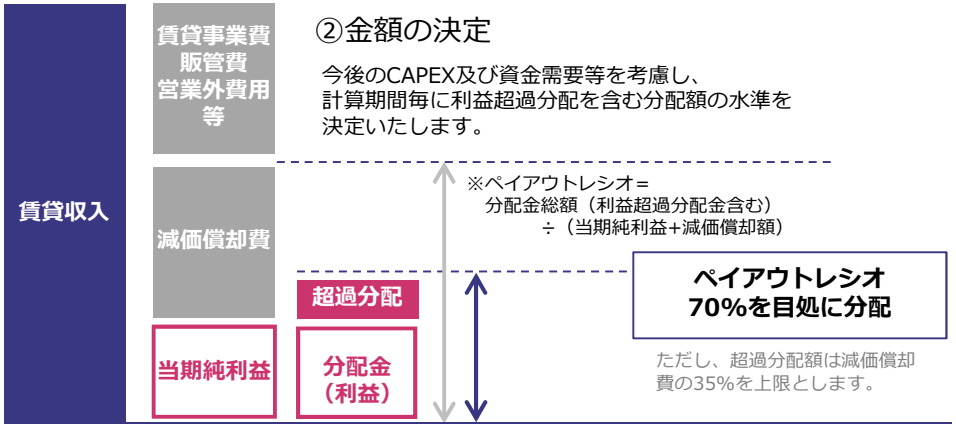
中長期の投資主価値の向上を見据え、本投資法人のポートフォリオが下記の条件を満たす際に、利益超過分配が可能となります。



注：取得時の付随費用相当額を除く

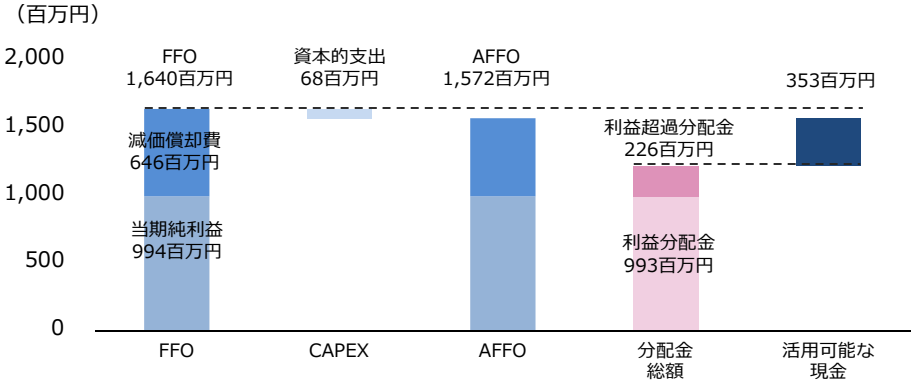
②金額の決定

今後のCAPEX及び資金需要等を考慮し、計算期間毎に利益超過分配を含む分配額の水準を決定いたします。

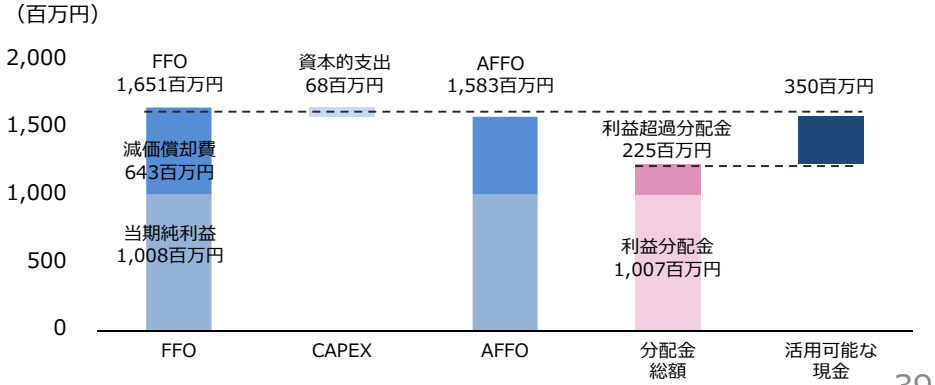


キャッシュフローの見通し

■ 第6期(平成30年7月期)



■ 第7期(平成30年7月期)



利益超過分配・ポートフォリオの特徴

地方レジデンス投資の特徴

地方レジデンス投資の特徴として、物件取得価格に対する減価償却費の割合が大きくなる傾向があります。

■Ex.地方レジデンスと首都圏レジデンスの比較
（償却年数50年、NOI利回り：地方6.0% 首都圏5.0%と仮定。この値は例であり、本投資法人が保有する特定の物件を示すものではございません。）

【地方レジデンス】
建物：30億円
土地：10億円

減価償却費：　0.6億円/年
NOI利回り：　6.0%
償却後NOI利回り：4.5%
減価償却率：　1.5%

【首都圏レジデンス】
建物：30億円
土地：30億円

減価償却費：　0.6億円/年
NOI利回り：　5.0%
償却後NOI利回り：4.0%
減価償却率：　1.0%

※減価償却率は、物件取得価格に対する減価償却費の割合

本投資法人のポートフォリオの特徴

本投資法人のポートフォリオは築浅物件を中心として構成されております。

また、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人はスポンサーより新築好立地の「S-RESIDENCE」の優先的売買交渉権が付与されるため、同特徴が今後も維持されると考えられます。

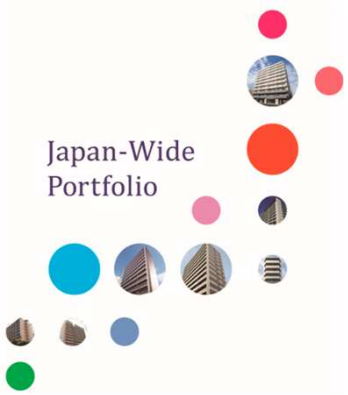
1. 平均築年数 **8.5年**※のポートフォリオ構成

＋

2. スポンサーからの新築物件の安定的な供給

→ 物件取得総額に対するCAPEXの割合は低水準に推移する見込み

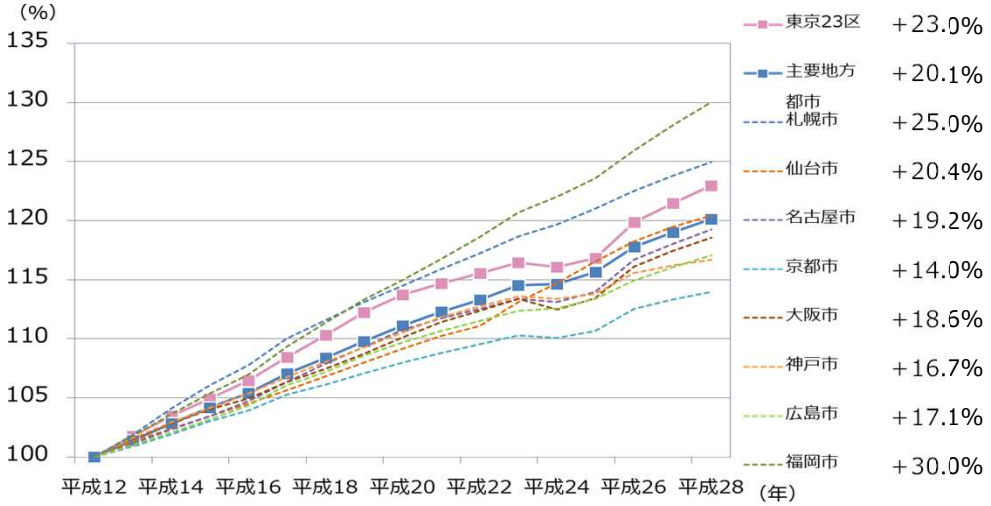
※平均築年数は平成30年3月1日時点保有している全82物件の建築時期を基に、平成30年2月1日を起算日として算出しています。



6. Appendix

地方レジデンス投資の特徴①

世帯数伸び率（平成12年＝100%）



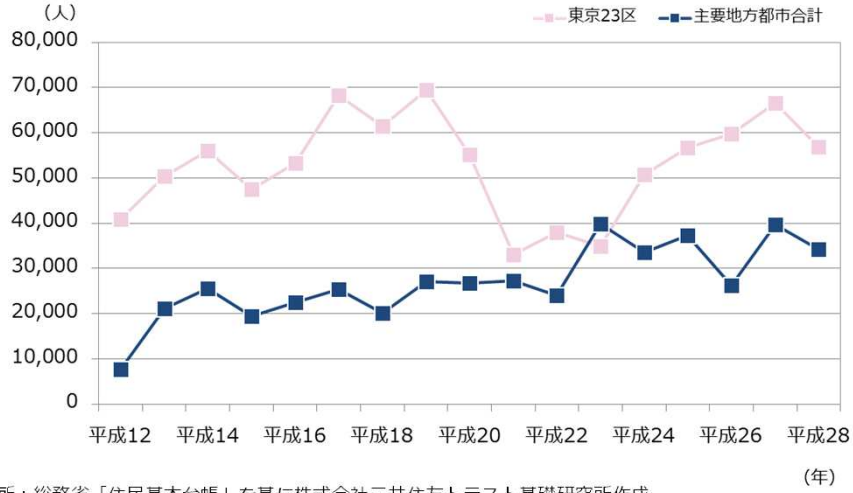
平成12年から平成28年までの伸び率

世帯数伸び率については、主要地方都市も首都圏と遜色ない伸び率を示す。

また札幌市、福岡市については、東京23区を上回る。

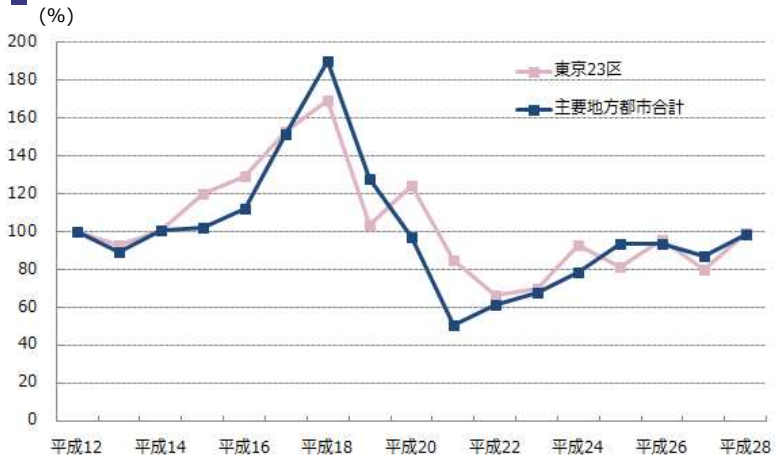
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

転入超過数



出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

新設住宅着工数（平成12年＝100）



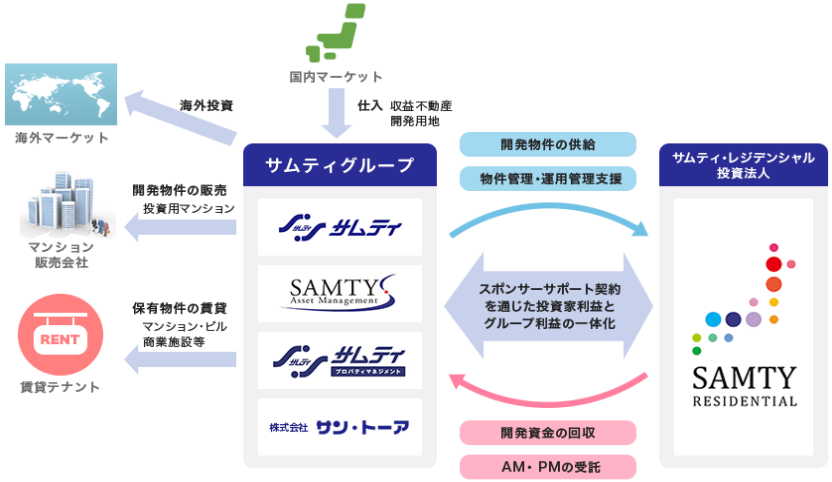
出所：国土交通省総合政策局　情報政策課　建設統計室「住宅着工統計（年次）」
（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造/共同住宅）を基に本資産運用会社作成

サムティグループの概要

サムティ株式会社について

上場	東京証券取引所1部 （銘柄コード：3244）
設立	1982年（昭和57年）12月1日
本社所在地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
資本金	84億円（平成29年11月末現在）
事業内容	不動産事業
	不動産賃貸事業
	不動産企画・設計　他
業績（連結）	売上高　60,479百万円 （平成29年11月期）
	経常利益　8,461百万円 （平成29年11月期）
従業員数	99名（平成29年11月末現在） ※連結ベース188名

サムティグループのビジネスモデル



サムティ株式会社の沿革・業績

沿革	
昭和57年12月	大阪市東淀川区中島一丁目において、サムティ開発株式会社（現・サムティ株式会社）を設立
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一号となる不動産証券化実施
平成17年3月	不動産ファンド及びREIT向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
平成19年7月	大阪証券取引所「ヘラクレス」（現・東京証券取引所JASDAQスタンダード）上場
平成23年2月	東京支店開設
平成23年12月	不動産管理業を事業とするサムティ管理株式会社を設立
平成24年6月	福岡支店開設
平成24年11月	サムティアセットマネジメント株式会社を100%子会社化
平成27年5月	札幌支店開設
平成27年10月	東京証券取引所第一部へ上場市場変更
平成28年3月	名古屋支店開設

サムティのしごと

不動産事業	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 収益不動産等の企画・開発・再生・販売 不動産投資ファンドの運用・管理・投資
不動産賃貸事業	マンション・オフィスビル等の 賃貸および管理
その他の事業	ホテル運営 分譲マンション管理事業 建設・リフォーム業 医療に関するサポートシステムの企画

～柴犬まる篇～
サムティCM
公開中!!

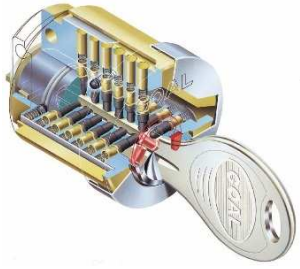
本投資法人の保有物件に含まれるマンションブランド「S-RESIDENCE」

S-RESIDENCEブランド

- 「S-RESIDENCE」は、平成17年よりサムティグループが自社開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。
- 当ブランドにおいては、自然石を贅沢に活用し、吹抜けにより解放感のあるエントランス、ラグジュアリーホテルを彷彿させる間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回りにより高級感を演出する等、主に学生、社会人等の単身者に訴求する高いデザイン性を有しており、特に比較的女性入居者の比率が高いことが特徴になっています。

モダンテイストな洗面化粧台

防犯性に優れた ディンプルキーのダブルロック



S-RESIDENCE 新大阪駅前

高級感のある エレベーターホール

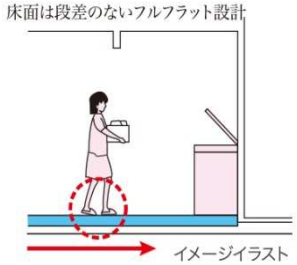
明るくスタイリッシュな水回り

冬の入浴や 雨の日も快適な 浴室換気暖房乾燥機

モニター付き ハンズフリー インターホン

落ち着きと重厚感の あるエントランスホール

床段差をなくし、つまづきを防ぐ 安心のフルフラット設計



日々の安心・安全を確保する オートロックシステム

イタズラや犯罪抑止効果がある防犯 カメラを建物内、エレベータ内に設置

24時間体制でいつでも取り出せる 便利な宅配BOX

洗浄や暖房機能など多彩な 快適機能を備えたトイレ

遮音性に優れたクッションフロア

ポートフォリオ一覧　① 主要地方都市

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 平成30年2月1日及び3月1日に新規に取得した物件です。

	物件番号	物件名	所在地	種類	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定ＮＯＩ利回り(%)	賃貸可能戸数
主要地方都市								
	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	シングル/コンパクト	635	683	5.3	49
	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	シングル/コンパクト	2,890	3,270	6.1	230
	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	シングル	750	830	6.0	80
	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	コンパクト	1,170	1,220	5.5	90
	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	シングル	979	1,080	5.7	104
	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	794	830	5.4	82
	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	シングル/コンパクト/ファミリー	1,340	1,410	5.8	94
	A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	シングル	2,020	2,350	5.4	154
	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	1,020	1,210	5.8	42
	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	シングル/店舗	722	762	5.3	56
	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	コンパクト/ファミリー	1,590	1,650	5.6	75
	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	690	755	5.8	59
	A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	神戸市中央区	シングル/コンパクト	2,470	2,800	5.4	166
	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	シングル店舗	745	806	5.8	71
	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	2,330	2,590	5.8	191
	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	シングル/コンパクト	462	487	5.9	48
	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	シングル/コンパクト	2,489	2,760	5.2	167
	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	コンパクト	1,080	1,130	5.2	54
	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	ファミリー	870	992	5.6	28
	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	ファミリー	400	432	5.8	19
	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	ファミリー	720	744	5.6	40
	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	ファミリー	680	805	5.8	28
	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	コンパクト/ファミリー	570	670	5.7	32
	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	コンパクト	1,900	2,040	5.4	135
	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	シングル/コンパクト	1,200	1,380	5.7	81
	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	シングル	1,858	2,170	6.2	168
	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	シングル/コンパクト/ファミリー	812	872	5.2	47
	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	コンパクト/ファミリー/店舗	500	525	5.0	18
	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	1,085	1,110	5.4	91

（注）鑑定評価額は既存49物件については平成30年1月末時点の、新規33物件については平成29年11月1日時点の価格を記載しています。

ポートフォリオ一覧　② 主要地方都市・その他地方都市

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 平成30年2月1日及び3月1日に新規に取得した物件です。

		物件番号	物件名	所在地	種類	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定ＮＯＩ利回り(%)	賃貸可能戸数
主要地方都市									
	■	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	シングル	1,846	1,980	5.1	148
	■	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	コンパクト/ファミリー	1,571	1,640	5.1	56
	■	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	シングル/コンパクト	1,147	1,250	5.6	84
	■	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	コンパクト	841	844	4.8	36
	■	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	コンパクト	449	452	5.6	29
	■	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	コンパクト	762	786	5.8	63
	■	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	コンパクト	425	428	5.6	49
	■	A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	シングル/コンパクト	389	392	5.3	35
	■	A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	シングル/コンパクト	382	385	5.3	35
	■	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	シングル	515	518	5.1	45
	■	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	シングル	885	897	5.3	74
	■	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	コンパクト／ファミリー	820	823	5.1	51
	■	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	コンパクト	918	990	5.7	66
その他地方都市									
		B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	コンパクト	297	311	6.0	28
		B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	シングル/コンパクト	1,420	1,590	5.9	126
		B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	コンパクト	480	531	6.7	54
		B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	580	620	6.8	69
		B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	シングル/コンパクト	2,323	2,550	5.2	138
		B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	612	642	6.0	52
		B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	コンパクト/ファミリー	630	721	6.7	60
		B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト/事務所	1,050	1,070	6.2	127
		B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	375	396	6.5	46

（注）鑑定評価額は既存49物件については平成30年1月末時点の、新規33物件については平成29年11月1日時点の価格を記載しています。

ポートフォリオ一覧　③その他の地方都市・首都圏

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 平成30年2月1日及び3月1日に新規に取得した物件です。

		物件番号	物件名	所在地	種類	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定ＮＯＩ利回り(%)	賃貸可能戸数
	■	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	シングル/コンパクト	1,412	1,500	5.3	102
	■	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	シングル	789	805	5.1	62
	■	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	ファミリー	1,807	1,810	5.6	80
	■	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	コンパクト	767	836	6.2	69
	■	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	コンパクト	599	645	6.2	62
	■	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	シングル/コンパンクト/ファミリー	1,015	1,020	5.7	92
	■	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	シングル/コンパンクト	904	907	5.7	91
	■	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	シングル	277	280	5.5	35
	■	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	シングル/コンパンクト	1,332	1,340	5.6	119
	■	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	コンパクト	1,125	1,150	5.6	99
	■	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	シングル/コンパンクト/ファミリー	1,010	1,040	5.9	91
首都圏									
		C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	シングル/コンパクト	987	1,050	5.2	70
		C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	シングル/コンパクト	925	1,030	4.8	36
		C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	コンパクト	645	688	4.9	32
		C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	シングル	866	1,030	5.2	52
		C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	シングル	666	695	4.9	40
		C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	818	957	5.8	66
		C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	シングル/コンパクト	732	775	5.3	47
		C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	シングル	1,130	1,210	5.4	83
		C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	シングル/店舗	809	869	5.2	51
		C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	シングル/保育所	850	937	6.0	25
		C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	シングル	585	623	5.2	53
	■	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	シングル	645	728	5.7	60
	■	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	シングル	587	605	5.0	45
	■	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	ファミリー	520	523	5.1	30
	■	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	シングル	627	694	5.1	36
	■	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	シングル/コンパクト	1,137	1,140	4.9	36
	■	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	シングル	1,110	1,130	4.7	70
	■	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	シングル	914	938	4.8	62
	■	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	コンパクト	1,900	1,940	5.1	117
	■	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	シングル/コンパクト	536	552	5.2	37
合計			82 物件			81,515	87,626	5.5	5,920

（注）鑑定評価額は既存49物件については平成30年1月末時点の、新規33物件については平成29年11月1日時点の価格を記載しています。

個別物件収支（1）平成30年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市						
（2）物件番号			A-01	A-02	A-03	A-04	A-05	A-06	A-07
（3）物件名称			S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 山王	S-FORT 藤が丘	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園
（4）取得年月日			平成27年4月15日	平成27年4月15日	平成27年4月15日	平成27年5月1日	平成27年4月15日	平成27年5月1日	平成27年4月15日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	635	2,890	750	1,170	979	794	1,340
	投資比率	(%)	1.2	5.6	1.5	2.3	1.9	1.5	2.6
	期末帳簿価額	(百万円)	641	2,930	747	1,183	999	800	1,370
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,290.84	8,138.40	1,960.00	3,706.56	2,566.72	2,105.13	3,609.49
	賃貸面積	(㎡)	1,159.72	8,061.33	1,813.00	3,706.56	2,566.72	2,080.29	3,500.86
	稼働率	(%)	89.8	99.1	92.5	100.0	100.0	98.8	97.0
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	20,019	113,406	30,466	42,933	36,259	28,337	50,921
	賃貸事業収入		18,869	103,761	27,134	39,650	34,677	27,102	45,691
	その他賃貸事業収入		1,149	9,644	3,331	3,283	1,582	1,234	5,230
	③賃貸事業費用合計	(千円)	4,355	23,467	6,293	9,135	7,407	6,121	10,168
	管理委託費		1,171	6,092	1,508	1,521	1,498	1,236	2,179
	公租公課		1,308	8,157	1,982	2,980	2,427	2,019	2,861
	水道光熱費		274	818	327	474	373	304	1,620
	修繕費		210	3,523	977	1,755	1,197	1,030	1,084
	保険料		33	179	46	94	62	61	83
	信託報酬		303	303	303	303	303	303	303
	その他賃貸事業費用		1,052	4,391	1,146	2,004	1,543	1,165	2,034
	④NOI（＝②-③）	(千円)	15,664	89,939	24,172	33,798	28,852	22,215	40,753
	⑤減価償却費	(千円)	4,666	26,697	10,163	10,814	9,204	8,803	12,305
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	10,997	63,241	14,009	22,984	19,647	13,411	28,447
	⑦資本的支出	(千円)	-	107	-	771	1,619	118	-
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	15,664	89,831	24,172	33,027	27,233	22,097	40,753

個別物件収支（2）平成30年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市						
（2）物件番号			A-08	A-09	A-10	A-11	A-12	A-13	A-14
（3）物件名称			S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT 京都西大路
（4）取得年月日			平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	2,020	1,020	722	1,590	690	2,470	745
	投資比率	(%)	3.9	2.0	1.4	3.1	1.3	4.8	1.4
	期末帳簿価額	(百万円)	2,068	1,071	728	1,646	716	2,525	763
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	3,631.60	2,772.00	1,833.29	5,292.65	2,287.22	4,372.45	1,657.31
	賃貸面積	(㎡)	3,493.74	2,574.00	1,772.45	4,530.22	2,287.22	4,347.24	1,514.81
	稼働率	(%)	96.2	92.9	96.7	85.6	100.0	99.4	91.4
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	67,435	36,098	22,934	55,369	24,721	86,623	26,276
	賃貸事業収入		63,244	32,664	21,445	51,187	23,655	79,430	24,363
	その他賃貸事業収入		4,190	3,434	1,489	4,182	1,066	7,193	1,913
	③賃貸事業費用合計	(千円)	14,418	6,060	6,168	17,167	4,563	12,075	7,766
	管理委託費		2,546	2,183	1,230	2,591	1,003	2,719	1,587
	公租公課		5,016	1,679	1,666	4,787	1,618	5,422	1,446
	水道光熱費		826	260	239	1,013	340	485	1,010
	修繕費		1,845	589	514	5,021	268	1,313	835
	保険料		105	56	39	122	53	117	45
	信託報酬		405	303	303	405	303	405	303
	その他賃貸事業費用		3,672	987	2,175	3,226	974	1,611	2,536
	④NOI（＝②-③）	(千円)	53,016	30,038	16,766	38,202	20,158	74,548	18,510
	⑤減価償却費	(千円)	13,809	9,736	7,480	13,711	5,291	18,373	6,478
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	39,207	20,302	9,285	24,490	14,866	56,175	12,031
	⑦資本的支出	(千円)	1,073	-	-	12,079	-	220	-
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	51,942	30,038	16,766	26,122	20,158	74,328	18,510

個別物件収支（3）平成30年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市						
（2）物件番号			A-15	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20	A-21
（3）物件名称			S-FORT 片平	S-FORT 学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵一丁目	S-FORT 葵	S-FORT 車道	S-FORT 上小田井
（4）取得年月日			平成27年7月1日	平成27年10月1日	平成28年8月2日	平成28年8月1日	平成28年8月2日	平成28年8月1日	平成28年8月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	2,330	462	2,489	1,080	870	400	720
	投資比率	(%)	4.5	0.9	4.8	2.1	1.7	0.8	1.4
	期末帳簿価額	(百万円)	2,335	480	2,570	1,142	934	417	775
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	5,483.22	1,757.28	4,534.98	2,185.20	1,842.68	1,214.20	2,624.40
	賃貸面積	(㎡)	5,280.55	1,692.75	4,534.98	1,982.66	1,776.87	968.38	2,624.40
	稼働率	(%)	96.3	96.3	100.0	90.7	96.4	79.8	100.0
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	86,142	16,919	84,395	33,933	30,316	14,160	26,723
	賃貸事業収入		80,743	15,740	79,141	30,117	28,381	12,823	24,232
	その他賃貸事業収入		5,398	1,178	5,254	3,815	1,934	1,337	2,490
	③賃貸事業費用合計	(千円)	19,052	4,147	13,605	7,105	4,543	3,338	7,497
	管理委託費		4,083	763	3,169	1,664	1,311	888	1,100
	公租公課		6,286	1,277	5,152	2,230	1,158	1,035	1,972
	水道光熱費		711	359	939	350	216	169	339
	修繕費		4,714	633	1,483	803	320	863	1,759
	保険料		146	31	92	44	31	24	48
	信託報酬		303	283	303	303	-	-	303
	その他賃貸事業費用		2,804	798	2,463	1,708	1,504	357	1,972
	④NOI（＝②-③）	(千円)	67,090	12,771	70,790	26,827	25,772	10,821	19,225
	⑤減価償却費	(千円)	28,109	4,687	18,999	7,369	4,882	2,421	6,612
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	38,981	8,083	51,790	19,457	20,890	8,399	12,613
	⑦資本的支出	(千円)	1,308	510	-	122	-	1,162	1,975
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	65,782	12,261	70,790	26,704	25,772	9,658	17,250

個別物件収支（4）平成30年1月期

（1）投資エリア		主要地方都市						
（2）物件番号		A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28
（3）物件名称		S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前
（4）取得年月日		平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成28年8月2日
（5）価格情報	取得価格 (百万円)	680	570	1,900	1,200	1,858	812	500
	投資比率 (%)	1.3	1.1	3.7	2.3	3.6	1.6	1.0
	期末帳簿価額 (百万円)	735	594	1,989	1,240	1,919	830	513
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積 (㎡)	1,988.56	1,460.64	5,584.41	2,169.67	4,900.32	1,735.95	1,049.01
	賃貸面積 (㎡)	1,917.54	1,300.26	5,471.97	2,169.67	4,841.94	1,735.95	1,049.01
	稼働率 (%)	96.4	89.0	98.0	100.0	98.8	100.0	100.0
（7）損益情報	①運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計 (千円)	24,205	20,087	63,032	40,899	68,932	23,466	14,797
	賃貸事業収入	22,626	18,608	56,583	39,297	64,578	23,248	14,797
	その他賃貸事業収入	1,579	1,478	6,448	1,602	4,354	217	0
	③賃貸事業費用合計 (千円)	3,665	4,975	12,072	5,202	14,712	1,988	1,114
	管理委託費	1,229	1,135	2,167	1,652	2,301	-	-
	公租公課	1,208	995	3,884	2,886	4,308	1,357	782
	水道光熱費	181	142	431	304	498	-	-
	修繕費	211	549	3,222	-	3,040	289	-
	保険料	33	29	99	48	76	28	18
	信託報酬	-	303	303	303	303	303	303
	その他賃貸事業費用	801	1,818	1,962	7	4,183	8	10
	④NOI（＝②-③） (千円)	20,540	15,111	50,960	35,697	54,219	21,478	13,683
	⑤減価償却費 (千円)	4,492	4,094	13,376	9,932	12,326	6,034	3,580
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤） (千円)	16,048	11,017	37,583	25,764	41,893	15,443	10,103
	⑦資本的支出 (千円)	-	-	252	-	4,596	461	-
	⑧NCF（＝④-⑦） (千円)	20,540	15,111	50,707	35,697	49,623	21,016	13,683

個別物件収支（5）平成30年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市	その他地方都市					
（2）物件番号			A-29	B-01	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06
（3）物件名称			S-FORT 宮町	S-FORT 静岡本通	S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮
（4）取得年月日			平成28年8月2日	平成27年4月15日	平成27年4月15日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成28年8月2日	平成28年8月2日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	1,085	297	1,420	480	580	2,323	612
	投資比率	(%)	2.1	0.6	2.8	0.9	1.1	4.5	1.2
	期末帳簿価額	(百万円)	1,114	302	1,427	502	606	2,394	638
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	2,213.12	911.40	3,332.16	1,691.28	2,286.69	3,739.30	2,330.64
	賃貸面積	(㎡)	2,065.28	781.20	3,041.99	1,691.28	2,286.69	3,501.36	2,330.64
	稼働率	(%)	93.3	85.7	91.3	100.0	100.0	93.6	100.0
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	37,215	11,157	51,688	22,061	26,452	73,571	24,748
	賃貸事業収入		33,455	10,442	44,335	19,605	22,423	69,961	22,885
	その他賃貸事業収入		3,759	715	7,352	2,456	4,029	3,610	1,862
	③賃貸事業費用合計	(千円)	9,117	3,676	12,634	5,047	8,054	11,205	7,963
	管理委託費		1,594	1,092	1,752	1,411	1,607	2,432	1,476
	公租公課		1,838	852	2,894	1,120	1,660	4,328	2,282
	水道光熱費		1,339	176	1,507	718	1,136	348	487
	修繕費		2,831	478	1,973	718	1,535	1,460	1,356
	保険料		34	25	88	38	54	80	42
	信託報酬		303	303	303	303	303	303	303
	その他賃貸事業費用		1,174	748	4,115	735	1,756	2,250	2,013
	④NOI（＝②-③）	(千円)	28,098	7,481	39,053	17,014	18,398	62,366	16,785
	⑤減価償却費	(千円)	8,964	3,157	14,905	6,251	7,395	14,856	5,357
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	19,133	4,323	24,148	10,763	11,003	47,509	11,428
	⑦資本的支出	(千円)	6,154	1,060	464	-	770	2,899	581
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	21,943	6,421	38,589	17,014	17,627	59,466	16,204

個別物件収支（6）平成30年1月期

（1）投資エリア			その他地方都市			首都圏			
（2）物件番号			B-07	B-08	B-09	C-01	C-02	C-03	C-04
（3）物件名称			S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見
（4）取得年月日			平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成28年8月2日	平成27年4月15日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	630	1,050	375	987	925	645	866
	投資比率	(%)	1.2	2.0	0.7	1.9	1.8	1.3	1.7
	期末帳簿価額	(百万円)	683	1,085	388	988	954	654	883
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	2,192.48	4,972.84	1,507.35	1,609.80	1,114.38	1,119.54	1,042.48
	賃貸面積	(㎡)	2,161.95	4,972.84	1,507.35	1,564.75	1,090.38	1,052.09	1,022.47
	稼働率	(%)	98.6	100.0	100.0	97.2	97.8	94.0	98.1
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	26,941	36,149	12,895	32,293	27,443	21,304	29,433
	賃貸事業収入		23,567	35,533	12,646	29,575	23,659	19,950	26,510
	その他賃貸事業収入		3,373	616	248	2,717	3,783	1,354	2,922
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,933	3,780	1,452	9,077	6,659	4,606	5,527
	管理委託費		1,511	-	-	2,350	1,630	1,398	1,649
	公租公課		1,418	3,020	961	2,243	1,291	1,301	1,349
	水道光熱費		883	-	-	357	405	253	472
	修繕費		1,042	360	157	1,533	1,507	814	898
	保険料		36	86	23	53	36	32	40
	信託報酬		-	303	303	303	405	405	405
	その他賃貸事業費用		1,041	9	6	2,234	1,382	399	712
	④NOI（=②-③）	(千円)	21,007	32,368	11,442	23,216	20,783	16,698	23,905
	⑤減価償却費	(千円)	6,114	13,891	4,584	8,406	5,121	4,144	6,093
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤）	(千円)	14,893	18,477	6,858	14,809	15,662	12,554	17,811
	⑦資本的支出	(千円)	684	1,161	-	134	3,176	-	-
	⑧NCF（=④-⑦）	(千円)	20,323	31,207	11,442	23,081	17,606	16,698	23,905

個別物件収支（7）平成30年1月期

（1）投資エリア			首都圏						
（2）物件番号			C-05	C-06	C-07	C-08	C-09	C-10	C-11
（3）物件名称			S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原
（4）取得年月日			平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成28年8月2日	平成28年8月2日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	666	818	732	1,130	809	850	585
	投資比率	(%)	1.3	1.6	1.4	2.2	1.6	1.6	1.1
	期末帳簿価額	(百万円)	674	858	741	1,157	831	891	600
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,022.10	1,717.46	1,397.64	1,726.56	1,255.90	1,492.09	1,198.26
	賃貸面積	(㎡)	995.75	1,614.75	1,308.90	1,643.68	1,234.08	1,492.09	1,152.79
	稼働率	(%)	97.4	94.0	93.7	95.2	98.3	100.0	96.2
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	21,311	31,806	25,804	38,403	27,096	29,640	19,978
	賃貸事業収入		20,436	30,066	23,791	34,292	26,022	29,520	19,222
	その他賃貸事業収入		875	1,739	2,012	4,110	1,074	120	755
	③賃貸事業費用合計	(千円)	4,090	5,627	5,658	6,698	5,996	3,740	4,952
	管理委託費		1,321	1,857	1,615	1,891	2,208	1,417	1,429
	公租公課		1,083	1,904	1,356	1,381	1,504	2,284	1,332
	水道光熱費		229	202	185	595	721	-	421
	修繕費		299	455	1,166	1,473	313	-	767
	保険料		31	43	34	45	39	34	27
	信託報酬		405	405	405	405	405	-	202
	その他賃貸事業費用		719	759	895	906	804	4	771
	④NOI（＝②-③）	(千円)	17,221	26,178	20,146	31,704	21,099	25,899	15,026
	⑤減価償却費	(千円)	4,712	6,467	6,169	6,904	3,733	7,673	4,441
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	12,508	19,710	13,977	24,799	17,366	18,226	10,585
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	2,447	5,928	887	-	524
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	17,221	26,178	17,698	25,776	20,212	25,899	14,502

計算書類：貸借対照表（1）

（単位：千円）

	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	649,743	680,374
信託現金及び信託預金	991,688	975,119
営業未収入金	5,175	4,349
前払費用	67,979	66,944
未収消費税等	-	-
繰延税金資産	15	11
その他	132	36,010
流動資産合計	1,714,734	1,762,811
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,204,081	2,212,968
減価償却累計額	△50,553	△76,006
建物（純額）	2,153,527	2,136,961
工具、器具及び備品	686	1,849
減価償却累計額	△136	△268
工具、器具及び備品（純額）	549	1,580
土地	1,523,123	1,524,232
信託建物	29,829,883	29,865,892
減価償却累計額	△1,413,203	△1,806,912
信託建物（純額）	28,416,680	28,058,979
信託構築物	7,638	13,251
減価償却累計額	△131	△555
信託構築物（純額）	7,507	12,695
信託機械及び装置	468,125	469,744
減価償却累計額	△41,580	△52,884
信託機械及び装置（純額）	426,544	416,860
信託工具、器具及び備品	24,415	32,580
減価償却累計額	△3,473	△6,255
信託工具、器具及び備品（純額）	20,942	26,325
信託土地	20,879,603	20,879,603
有形固定資産合計	53,428,479	53,057,238

（単位：千円）

	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	250,000	259,518
差入敷金及び保証金	10,455	10,428
長期前払費用	83,008	81,490
投資その他の資産合計	343,463	351,436
固定資産合計	53,771,943	53,408,675
繰延資産		
投資口交付費	18,632	13,942
投資法人債発行費	20,188	16,805
繰延資産合計	38,821	30,748
資産合計	55,525,499	55,202,235

計算書類：貸借対照表（2）

（単位：千円）

	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	94,166	116,336
短期借入金	400,000	200,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	2,500,000
未払金	17,588	19,094
未払費用	6,512	6,405
未払分配金	9,616	8,603
未払消費税等	8,001	3,581
未払法人税等	699	675
前受金	258,657	262,856
預り金	4,792	4,532
流動負債合計	5,800,034	3,122,085
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	22,200,000	24,700,000
預り敷金及び保証金	30,538	29,907
信託預り敷金及び保証金	232,324	223,281
固定負債合計	23,462,862	25,953,188
負債合計	29,262,896	29,075,273
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	26,015,517	26,015,517
出資総額控除額	△366,930	△508,713
出資総額（純額）	25,648,587	25,506,804
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	614,015	620,156
剰余金合計	614,015	620,156
投資主資本合計	26,262,602	26,126,961
純資産合計	26,262,602	26,126,961
負債純資産合計	55,525,499	55,202,235

計算書類：損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自　平成29年2月１日 至　平成29年7月31日)	当期 (自　平成29年8月１日 至　平成30年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,686,773	1,681,707
その他賃貸事業収入	153,721	135,508
匿名組合分配益	-	17,764
営業収益合計	1,840,495	1,834,981
営業費用		
賃貸事業費用	838,806	803,495
資産運用報酬	127,808	129,063
資産保管手数料	4,941	4,926
一般事務委託手数料	35,814	36,160
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	61,605	59,111
営業費用合計	1,081,377	1,045,157
営業利益	759,118	789,823
営業外収益		
受取利息	3	2
還付加算金	88	-
営業外収益合計	91	2
営業外費用		
支払利息	99,225	101,580
投資法人債利息	3,864	3,864
融資関連費用	33,354	55,492
投資口交付費償却	4,613	4,690
投資法人債発行費償却	3,327	3,383
営業外費用合計	144,385	169,011
経常利益	614,824	620,814
税引前当期純利益	614,824	620,814
法人税、住民税及び事業税	920	842
法人税等調整額	-	3
法人税等合計	921	846
当期純利益	613,902	619,968
前期繰越利益	112	188
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	614,015	620,156

計算書類：キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

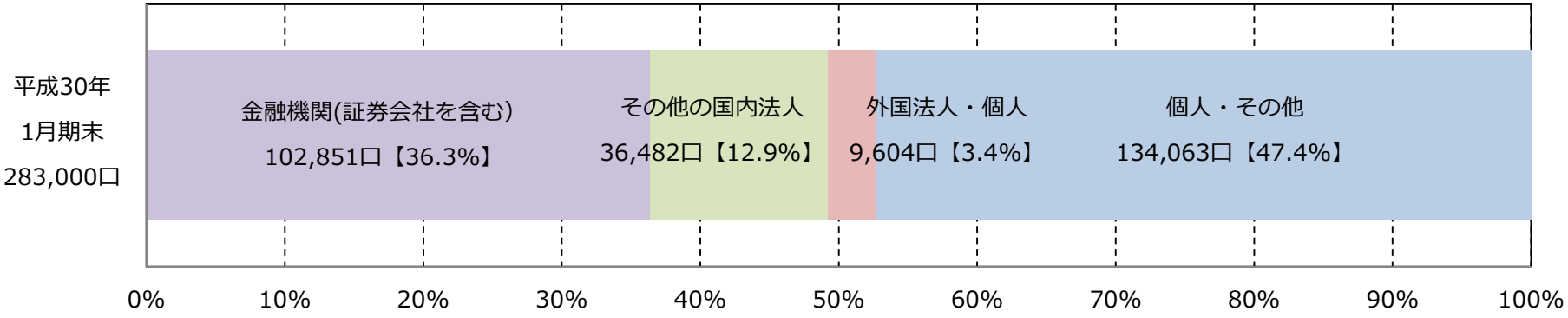
	前期 (自　平成29年2月１日 至　平成29年7月31日)	当期 (自　平成29年8月１日 至　平成30年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	614,824	620,814
減価償却費	434,869	433,805
受取利息	△3	△2
支払利息	103,089	105,445
投資口交付費償却	4,613	4,690
投資法人債発行費償却	3,327	3,383
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,632	825
未収消費税等の増減額（△は増加）	61,006	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	8,001	△4,420
前払費用の増減額（△は増加）	△1,019	1,035
営業未払金の増減額（△は減少）	△31,824	16,273
未払金の増減額（△は減少）	△9,012	1,505
前受金の増減額（△は減少）	2,015	4,198
長期前払費用の増減額（△は増加）	30,088	1,518
その他	2,958	△52,515
小計	1,225,567	1,136,556
利息の受取額	3	2
利息の支払額	△102,877	△105,552
法人税等の支払額	△1,287	△2,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,121,405	1,028,752

（単位：千円）

	前期 (自　平成29年2月１日 至　平成29年7月31日)	当期 (自　平成29年8月１日 至　平成30年1月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△7,788	△11,158
信託有形固定資産の取得による支出	△29,826	△45,508
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10	-
差入敷金及び保証金の回収による支出	-	27
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,547	△1,891
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,638	1,260
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,654	△23,256
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	22,559	14,214
投資有価証券の取得による支出	△250,000	-
投資有価証券の償還による収入	1,712	8,246
投資活動によるキャッシュ・フロー	△292,915	△58,067
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	400,000	-
短期借入金の返済による支出	△550,000	△200,000
長期借入れによる収入	-	2,500,000
長期借入金の返済による支出	-	△2,500,000
分配金の支払額	△742,638	△756,622
財務活動によるキャッシュ・フロー	△892,638	△956,622
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△64,148	14,062
現金及び現金同等物の期首残高	1,705,580	1,641,431
現金及び現金同等物の期末残高	1,641,431	1,655,494

投資主の状況 ① 所有者別投資口数・投資主数

所有者別投資口数・投資主数



投資主の状況

所有者別 投資口数	平成28年 7月期末	平成29年 1月期末	平成29年 7月期末	平成30年 1月期末
金融機関(証券会社を含む)	53,419口	88,799口	95,611口	102,851口
その他の国内法人	19,699口	28,285口	31,195口	36,482口
外国法人・個人	5,590口	8,038口	6,730口	9,604口
個人・その他	84,632口	157,878口	149,464口	134,063口
合計	163,340口	283,000口	283,000口	283,000口

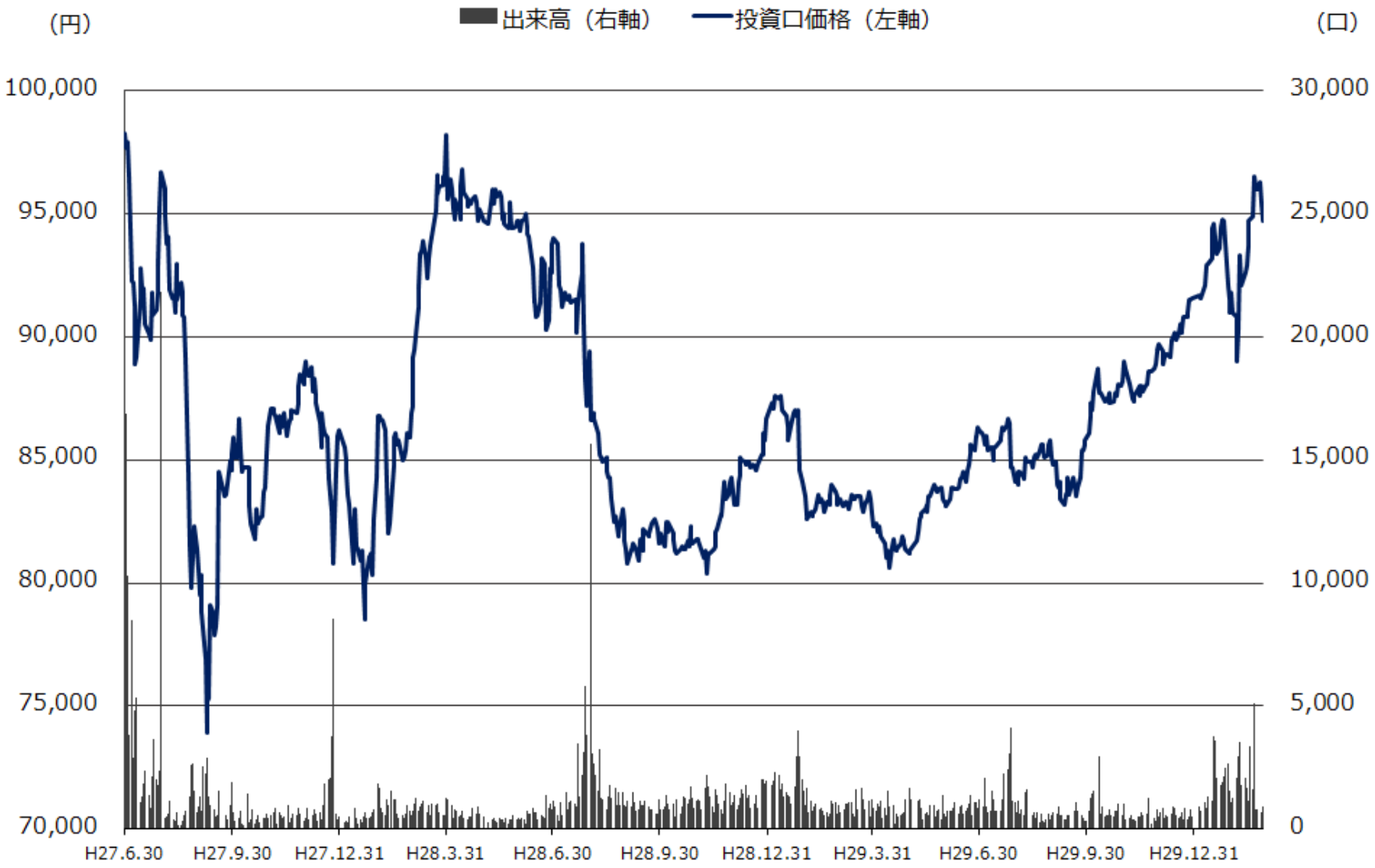
所有者別 投資主数	平成28年 7月期末	平成29年 1月期末	平成29年 7月期末	平成30年 1月期末
金融機関(証券会社を含む)	51名	59名	53名	51名
その他の国内法人	186名	262名	235名	216名
外国法人・個人	46名	53名	53名	58名
個人・その他	10,999名	16,906名	16,725名	15,493名
合計	11,282名	17,280名	17,066名	15,818名

投資主の状況 ② 主要投資主一覧

主要投資主一覧（上位10位）平成30年1月期末時点

株主名	保有口数（口）	比率（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,548	7.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	17,831	6.30
サムティ株式会社	12,374	4.37
近畿産業信用組合	12,000	4.24
大和PIパートナーズ株式会社	10,858	3.83
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,945	3.51
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,466	2.28
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,030	2.13
大阪厚生信用金庫	5,820	2.05
大同信用組合	4,957	1.75
主要投資主（上位10位）小計	107,829	38.07
投資口数総計	283,000	100.00

投資口価格推移（平成27年6月30日 ~ 平成30年2月28日）



出所：株式会社東京証券取引所のデータを基に本資産運用会社作成

本資料についてのご説明

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。サムティ・レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいます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。

本資料に関する連絡先
サムティアセットマネジメント株式会社
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2402号）
（一般社団法人 投資信託協会会員）
電話：03-5224-5031

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。
投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。

SAMTY
RESIDENTIAL