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7期（2019年1月期）

2019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7期決算概要 P.9

3. 運用実績 P.12

4. 今後の成長戦略 P.29

5. 業績・分配金予想 P.35

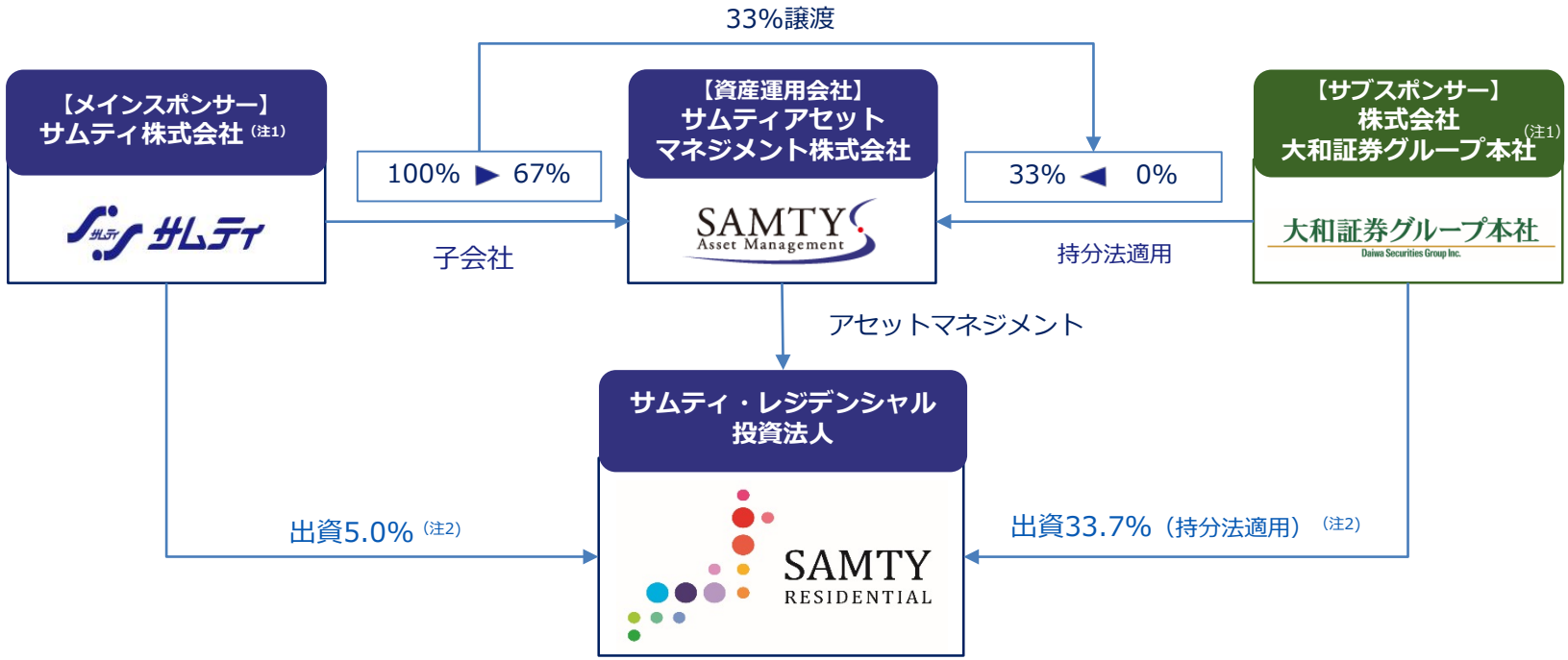
6. Appendix P.42

Japan-Wide
Portfolio

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴

当投資法人のスポンサー体制

■ 2018年2月より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、資産運用体制の更なる安定・維持・サポートを企図する。



【サムティ株式会社概要】
設立：　1982年
資本金：159億円（2018年11月末現在）
従業員数：（連結）207名
（2018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

【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（2018年9月末現在）
従業員数：（連結）16,516名
（2018年9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1) 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。
(注2) 2019年1月31日時点の数値です。

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」、「大和証券グループの機能・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

- 全国の厳選されたレジデンスへの分散投資

成長性

- 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

収益性

- 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　2015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
- ウェアハウジング機能の提供
- 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) サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの連結子会社（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。）及びメインスポンサーが自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

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。

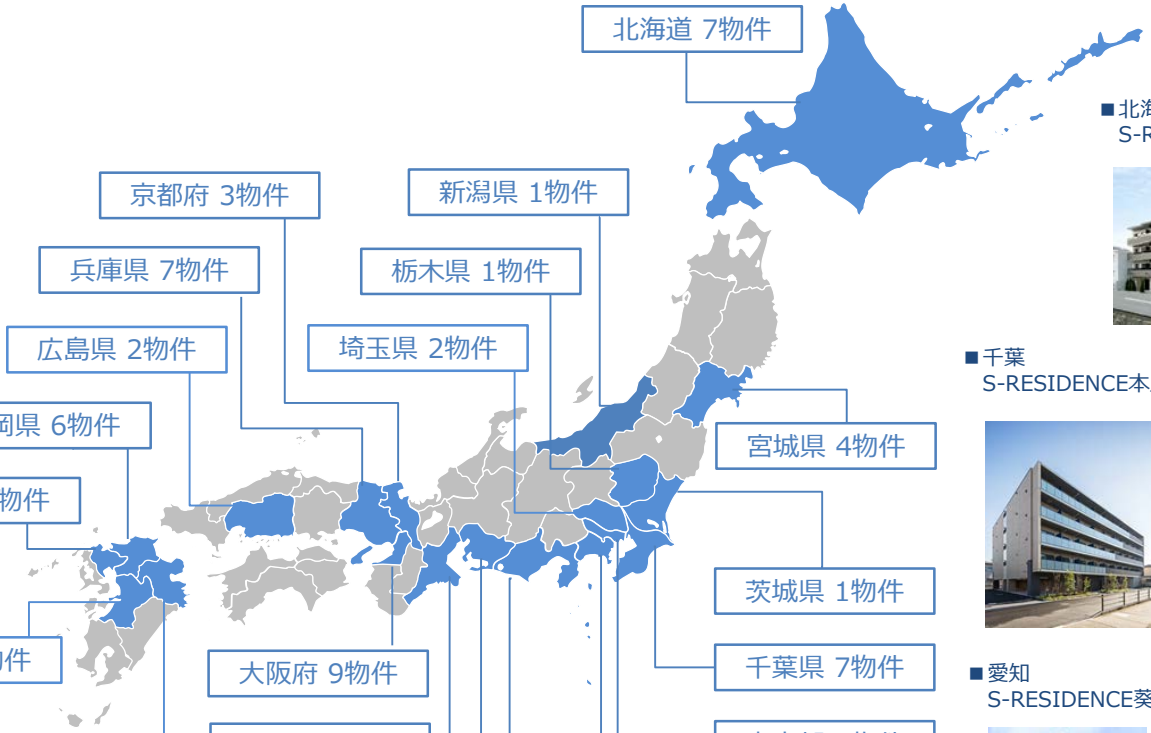
ポートフォリオの概要 ①

■ 日本全国においてレジデンス96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。

■千葉
S-RESIDENCE松戸

■兵庫
S-FORT神戸小河通

■熊本
S-FORT熊本船場



■北海道
S-RESIDENCE宮の森

■千葉
S-RESIDENCE本八幡

■新潟
S-FORT新潟本町

■愛知
S-RESIDENCE葵

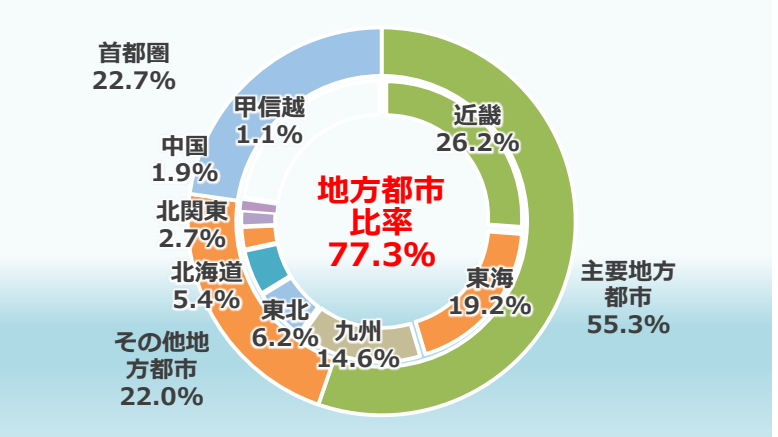
■大阪
S-FORT江坂垂水町

（注）上図は、2019年1月31日に売却した1物件及び2019年7月31日に売却（予定）の1物件の計2物件を除き、2019年2月28日及び2019年3月29日に取得（予定）の5物件を含めた計96物件の数値です。

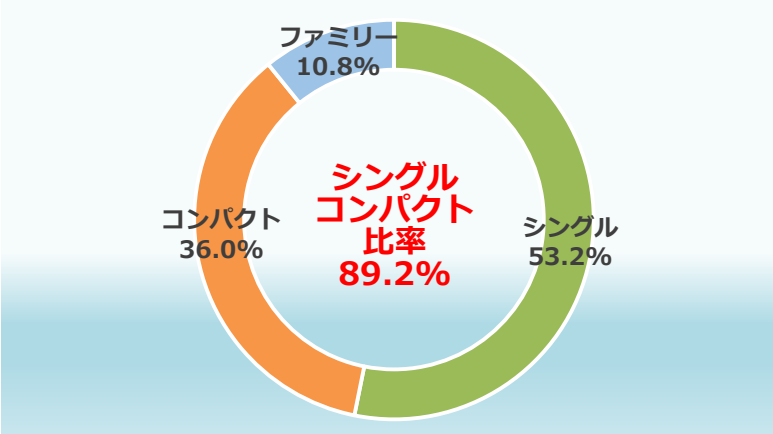
ポートフォリオの概要 ②

保有物件の投資構成 （2019年7月末：96物件（想定））

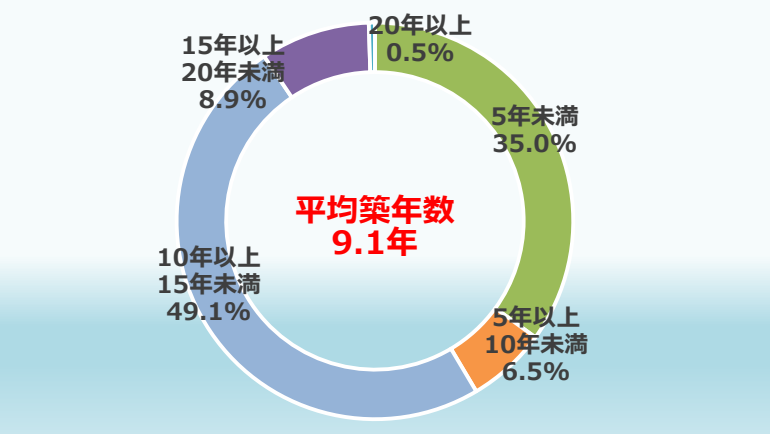
エリア別投資比率



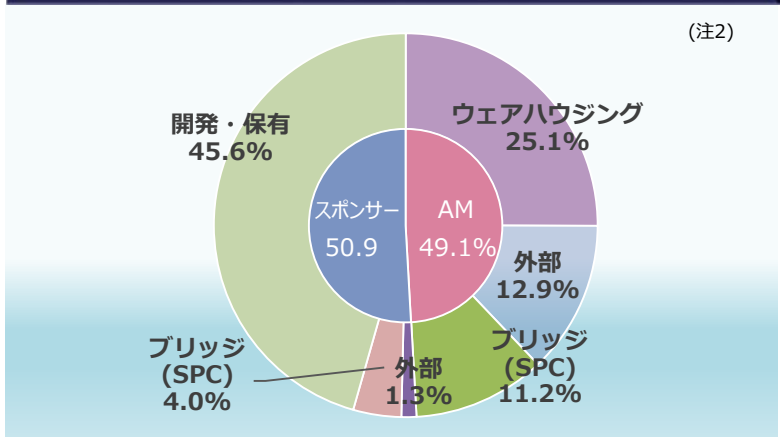
レジデンス戸当たり平均面積比率



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2019年2月及び3月に新規取得予定の5物件を加え、2019年1月及び7月に売却（予定）した2物件を除いた計96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。

Japan-Wide
Portfolio

2．第7期決算概要

第7期決算概要　業績予想との比較

賃貸事業収入は想定を下回った一方、リーシングコスト等の営業費用は低減。物件売却による収益や事務委託手数料等により、当期純利益は大きく増加。

	第5期実績（2018年1月期）	第6期実績（2018年7月期）	第7期（2019年1月期） 業績予想（2018年9月14日公表）	実績	業績予想と実績の差異	第5期実績 第7期実績 比較	第6期実績 第7期実績 比較
■経営成績							
営業収益	1,834百万円	2,888百万円	3,079百万円	3,216百万円	+137百万円	+1,381百万円	+328百万円
（うち、賃貸事業収入）	1,817百万円	2,875百万円	3,079百万円	3,034百万円	▲44百万円	+1,217百万円	+159百万円
営業費用	1,045百万円	1,483百万円	1,614百万円	1,609百万円	▲5百万円	+564百万円	+126百万円
（うち、賃貸事業費用）	803百万円	1,200百万円	1,212百万円	1,233百万円	+21百万円	+430百万円	+33百万円
営業利益	789百万円	1,404百万円	1,464百万円	1,606百万円	+142百万円	+817百万円	+202百万円
営業外損益	▲169百万円	▲392百万円	▲329百万円	▲285百万円	+43百万円	▲116百万円	+107百万円
経常利益	620百万円	1,011百万円	1,135百万円	1,321百万円	+185百万円	+700百万円	+309百万円
法人税等	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
当期純利益	619百万円	1,010百万円	1,134百万円	1,320百万円	+186百万円	+700百万円	+309百万円
■分配金(注)							
1口当たり分配金（利益超過分配金は除く）・・・①	2,191円	2,213円	2,250円	2,620円	+370円	+429円	+407円
1口当たり利益超過分配金・・・②	484円	468円	450円	456円	+6円	▲28円	▲12円
1口当たり分配金合計・・・①+②	2,675円	2,681円	2,700円	3,076円	+376円	+401円	+395円

（注1）第5期の発行済投資口数は283,000口、第6期の発行済投資口数は456,600口、第7期は504,100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7期（2019年1月期）実績との主な差異要因

営業収益は、賃料共益費収入が減少したものの、保有1物件の売却により3,216百万円（計画比+137百万円）となった。また、リーシング促進費や、一般事務委託費や公租公課等の低減等により、営業費用は1,609百万円（計画比▲5百万円）となり、営業利益は1,606百万円（計画比+142百万円）となった。これらの結果、当期純利益は1,320百万円（計画比+186百万円）となった。

第7期（2019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　+137百万円
・賃料共益費・礼金収入の減少　▲72百万円
・その他賃貸事業収入の増加　＋28百万円
・不動産売却による収益　+181百万円

■ 営業費用の減少　+5百万円
・ 賃貸事業費用の増加　▲12百万円
・ 減価償却費の増加　▲8百万円
・ 販管費の減少　＋26百万円

■ 営業外損益の増加　＋43百万円
・ 営業外費用の減少　＋43百万円

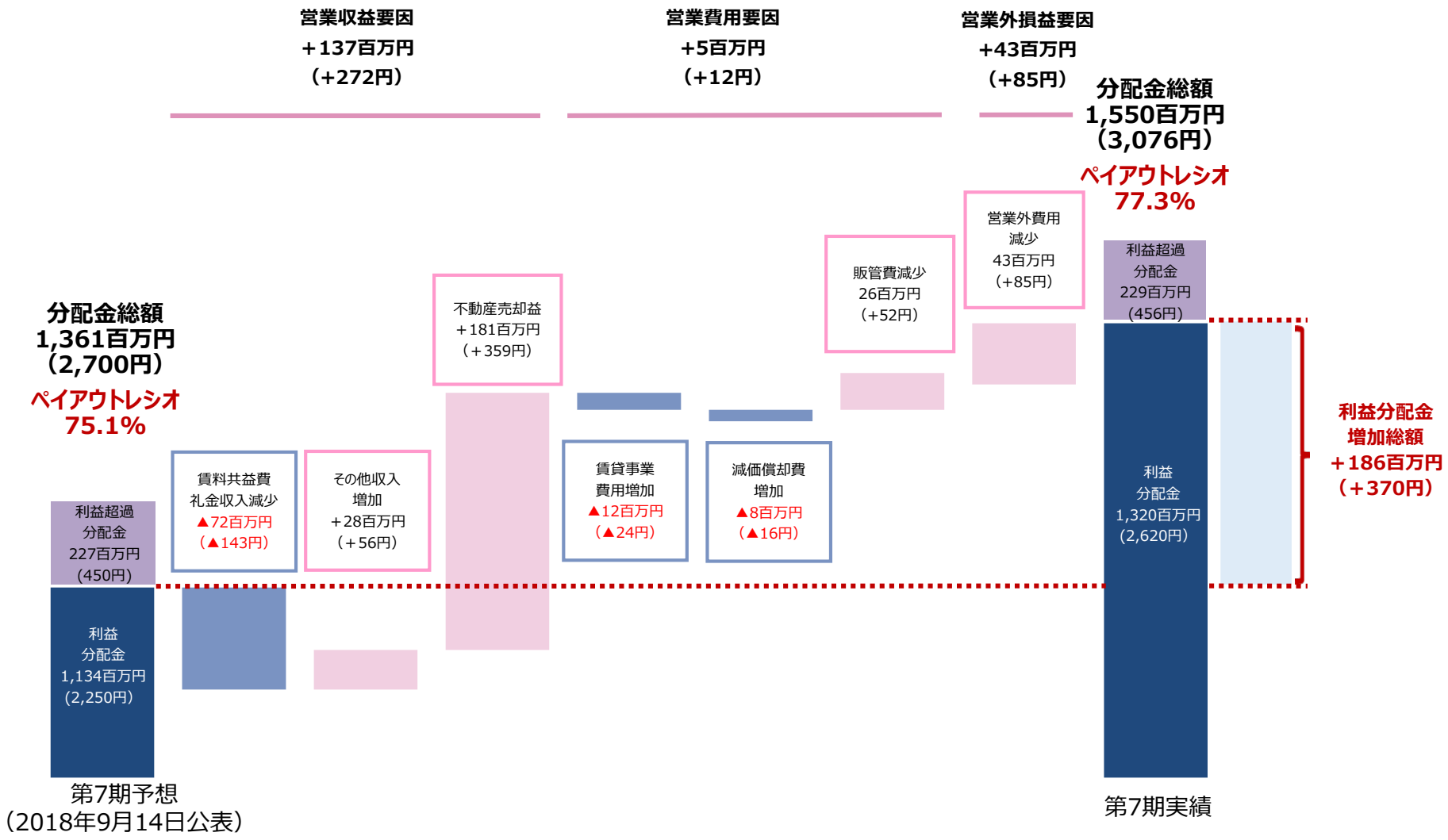
【資本的支出】
想定：99百万円　実績：104百万円

【期中平均稼働率】
想定：96.3%　実績：94.9%

【ペイアウトレシオ】
想定：75.1%　実績：77.3%

第7期決算概要　分配金総額の予実差異比較

◆第7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。

Japan-Wide
Portfolio

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及びディベロッパーとの連携により、引き続き資産規模の拡大を目指す。

⇒ 2018年8月及び11月に11物件（取得価格合計81億円）を取得。
更に物件の入替えを実施（2019年1月及び7月に保有2物件を売却、2019年2月及び3月に新規に5物件を取得）することにより、資産規模は2019年7月末に908億円（96物件）に拡大予定。

内部成長

■ 調整後賃料単価の安定化は図れたものの、稼働率は想定を下回る。

⇒ ・第６期に第三者割当に伴い33物件、第７期に公募増資により11物件を新規取得。
閑散期に入るタイミングでの物件増加により稼働率向上の立ち上がりが遅れたため。
・既存物件は賃料単価増額に注力。今後は稼働率向上を中心とした施策へ。

財務戦略

■ 公募増資を行い、資金調達手法の多様化を図る

■ 有利子負債の返済期限の分散により、強固な財務基盤を構築するとともにスプレッドの低減を目指す。

■ 新たに都市銀行1行がレンダーに加わる。引き続きレンダーフォーメーションの強化を図る。

◆ポートフォリオハイライト

	第5期末（2018年1月31日時点）	第6期末（2018年7月31日時点）	第7期末（2019年1月31日時点）	第8期末（想定）（2019年7月31日時点）
物件数	49物件	82物件	92物件	96物件
取得価格合計	51,551百万円	81,515百万円	88,222百万円	90,842百万円
鑑定評価額合計	56,658百万円	87,976百万円	95,320百万円	-
鑑定NOI利回り	5.6%	5.5%	5.4%	-
1口当たりNAV（注1）	102,854円	97,025円	97,074円	-
平均築年数	8.9年	9.0年	9.0年	9.1年（注3）
稼働率	96.5%	95.1%	95.4%（注2）	-
賃貸可能戸数	3,754戸	5,920戸	6,334戸	6,487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７期末の稼働率は2019年1月末に売却したS-FORT住道と、竣工後間もないS-FORT新潟本町を除く保有91物件の2019年1月31日時点の数値を記載しています。
(注3)第8期末の平均築年数は新規に取得（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。
尚、鑑定NOI利回りは既存92物件については2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価の数値をベースとしています。

物件入替の概要 ①

■ 日本全国の保有レジデンス数は82物件（第6期末）から96物件（第8期末想定）へ拡大。
ポートフォリオの質の改善を図る。

資産規模	815億	→	908億	平均築年数（注1）	9.1年

◆第6期末からの第8期末までの変化（想定）

エリア	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
主要地方都市	42物件→50物件	457億円(56.1%) → 502億円(55.3%)	3,270戸→3,531戸
その他地方都市	20物件→23物件	188億円(23.1%) → 199億円(22.0%)	1,602戸→1,695戸
首都圏	20物件→23物件	169億円(20.8%)→ 206億円(22.7%)	1,048戸→1,261戸
合計	82物件→96物件	815億円→908億円	5,920戸→6,487戸

（注）平均築年数は新規に取得（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。

物件入替の概要 ②

SAMTY RESIDENTIAL

■2019年1月末から順次物件の売却及び取得を実施。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）

所在地	大阪府大東市
アクセス	JR学園都市線 住道駅　徒歩約1分
賃貸可能戸数	126戸
建築時期	2008年4月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	売却価格（百万円）
1,420	1,590	1,600

入替

取得：第8期（2019年7月期）

A-49 S-RESIDENCE葵（2019年2月末取得）

所在地	名古屋市東区
アクセス	名古屋市営地下鉄 新栄町駅　徒歩約4分
賃貸可能戸数	95戸
建築時期	2018年9月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
1,484	1,490	4.6%

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
取得価格	2,890百万円
鑑定価格	3,270百万円
売却価格	3,300百万円

入替

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	千葉県市川市
賃貸可能戸数	88戸	46戸	54戸	100戸
建築時期	2019年1月	2008年6月	2006年2月	2019年1月
取得価格（予定）	1,150百万円	599百万円	599百万円	1,678百万円
鑑定価格	1,160百万円	600百万円	604百万円	1,680百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	5.3%	5.8%	4.6%

2018年8月　公募増資・新規取得物件の概要

SAMTY RESIDENTIAL

■ 上場後からの着実な資産規模の拡大により、投資主価値の向上に寄与するとともに、ポートフォリオ及び収益性の向上を実現。

◆ 公募増資の概要

オファリング内容	発行数	47,500口
	オーバーアロットメントによる売出し	2,375口

スケジュール	発行決議日	2018年8月10日
	払込期日	2018年8月27日
	受渡日	2018年8月28日

募集価格	1口当たり　89,895円 （条件決定日終値　92,200円）
募集総額	4,270百万円
調達額	4,116百万円
主幹事証券（共同主幹事）	大和証券株式会社 野村證券株式会社

◆ 取得物件の概要

物件数	取得価格合計	鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り	平均築年数
11物件	81億円	83億円	5.0%	4.2年

（注1）平均鑑定NOI利回りは、既存82物件については、2018年7月31日時点、新規取得物件については、2018年6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。
（注2）平均築年数は2018年7月31日時点で算出しています。なお、S-RESIDENCE松戸については未竣工であったため、築年数を「0.0年」として計算しています。

2018年8月・11月新規取得物件

SAMTY RESIDENTIAL

A-43 S-RESIDENCE新大阪Ridente

所在地	大阪市淀川区
アクセス	阪急宝塚線 三国駅 徒歩約10分
賃貸可能戸数	90戸
建築時期	2018年1月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
1,338	1,390	4.6%

A-47 S-RESIDENCE宮の森

所在地	札幌市中央区
アクセス	JR北海道バス 「彫刻美術館入口」 停留所 徒歩約4分
賃貸可能戸数	22戸
建築時期	2017年11月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
660	679	5.4%

C-22 S-RESIDENCE松戸

所在地	千葉県松戸市
アクセス	JR常磐線 松戸駅 徒歩約3分
賃貸可能戸数	52戸
建築時期	2018年10月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
840	850	4.6%

A-44 S-FORT福島La Luna

所在地	大阪市北区
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2016年1月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
896	923	4.7%

A-45 S-FORT福島Libre

所在地	大阪市福島区
賃貸可能戸数	36戸
建築時期	2016年8月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
538	539	4.7%

A-46 S-FORT上社 大

所在地	名古屋市名東区
賃貸可能戸数	42戸
建築時期	2004年2月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
429	430	5.7%

A-48 S-FORT東札幌Nordo

所在地	札幌市白石区
賃貸可能戸数	24戸
建築時期	2005年2月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
303	304	5.7%

B-21 S-FORT江坂垂水町

所在地	大阪府吹田市
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2016年11月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
774	788	5.0%

B-22 S-FORT新潟本町 大 医

所在地	新潟市中央区
賃貸可能戸数	83戸
建築時期	2018年3月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
960	967	5.6%

B-23 S-FORT元浜 医

所在地	浜松市中区
賃貸可能戸数	34戸
建築時期	2007年3月

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
239	240	6.9%

C-21 S-FORT富士見台

所在地	東京都中野区
賃貸可能戸数	61戸
建築時期	2008年8月

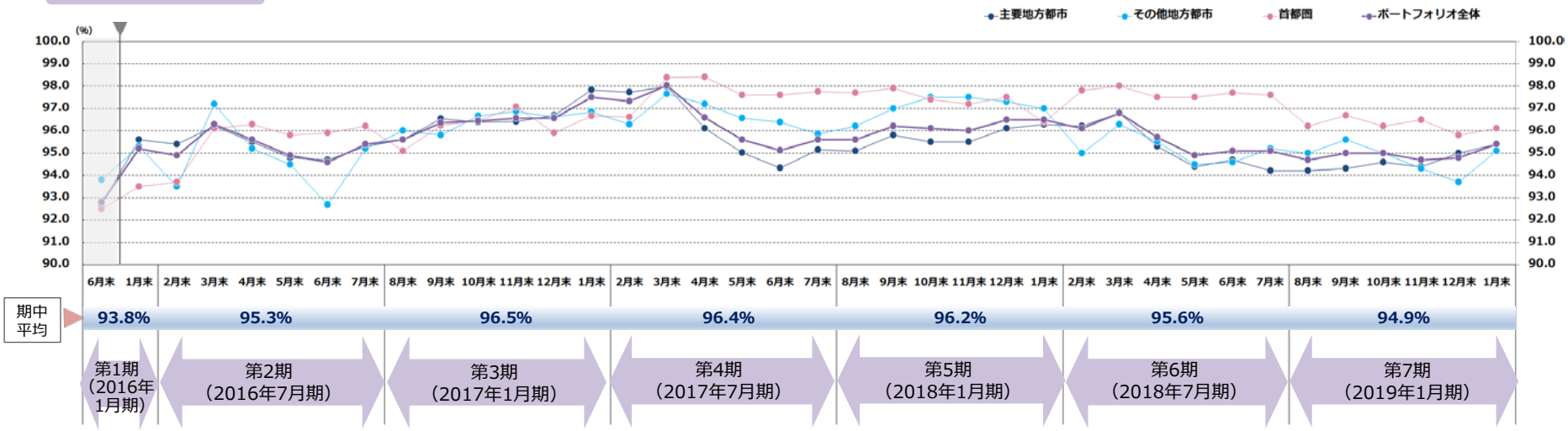
取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
1,150	1,270	5.1%

（注）鑑定価格及び鑑定NOI利回りは、2018年6月1日時点の鑑定評価書の数値を記載しています。

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2.6ポイント上昇
足元においては、95%台で安定的に推移

2015.7.1
28物件で運用開始



稼働率（%）	第1期（2016年1月期）		第2期（2016年7月期）	第3期（2017年1月期）	第4期（2017年7月期）	第5期（2018年1月期）						第6期（2018年7月期）						第7期（2019年1月期）					
	6月末	1月末	7月末	1月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12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	95.2	95.1	95.8	95.5	95.5	96.1	96.3	96.2	96.8	95.3	94.4	94.7	94.2	94.2	94.3	94.6	94.4	95.0	95.4
その他地方都市	93.8	95.3	95.2	96.9	95.8	96.2	97.0	97.5	97.5	97.3	97.0	95.0	96.3	95.5	94.5	94.6	95.2	95.0	95.6	95.0	94.3	93.7	95.1
首都圏	92.5	93.5	96.2	96.7	97.8	97.7	97.9	97.4	97.2	97.5	96.4	97.8	98.0	97.5	97.5	97.7	97.6	96.2	96.7	96.2	96.5	95.8	96.1
ポートフォリオ全体	**92.8**	**95.2**	**95.4**	**97.5**	**95.6**	**95.6**	**96.2**	**96.1**	**96.0**	**96.5**	**96.5**	**96.1**	**96.8**	**95.7**	**94.9**	**95.1**	**95.1**	**94.7**	**95.0**	**95.0**	**94.7**	**94.8**	**95.4**

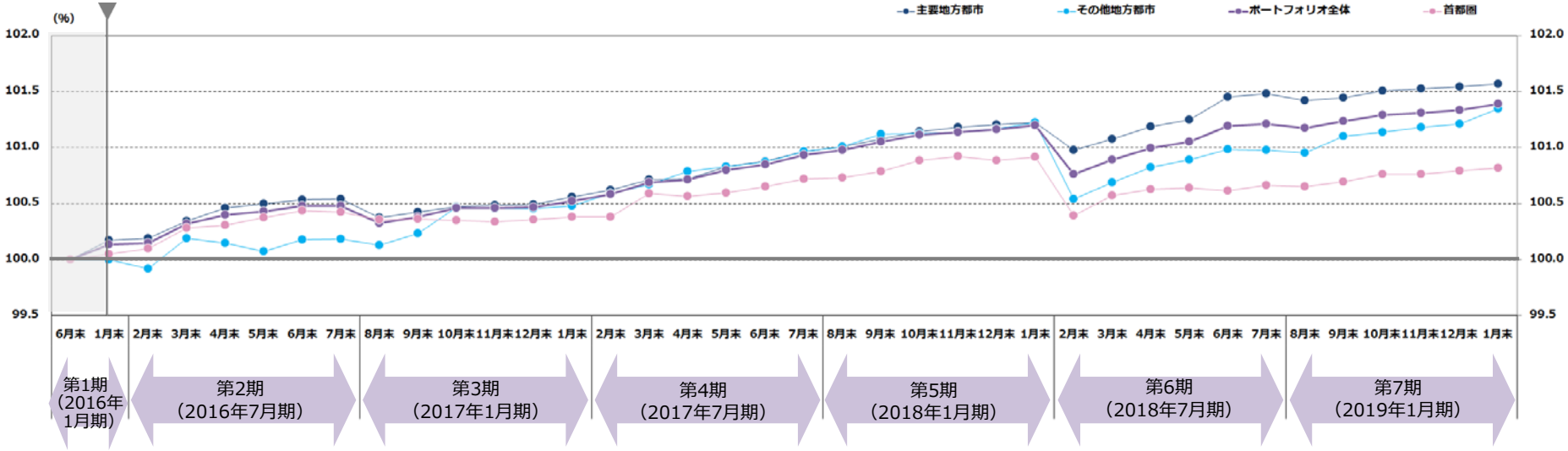
（注）稼働率は各取得資産の各月末日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
2018年8月末から2019年1月末までは竣工後まもないS-FORT新潟本町を除いた数値です。
また、2019年1月末は2019年1月31日に譲渡したS-FORT住道とS-FORT新潟本町を除いた数値です。

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、収益性を維持

2015.7.1
28物件で運用開始



調整後賃料単価 2015年6月末 =100	第1期（2016年1月期）		第2期（2016年7月期）	第3期（2017年1月期）	第4期（2017年7月期）	第5期（2018年1月期）						第6期（2018年7月期）						第7期（2019年1月期）					
	6月末	1月末	7月末	1月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12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	101.0	101.0	101.1	101.1	101.2	101.2	101.2	101.0	101.1	101.2	101.2	101.5	101.5	101.4	101.4	101.5	101.5	101.5	101.6
その他地方都市	100.0	100.0	100.2	100.5	101.0	101.0	101.1	101.1	101.1	101.2	101.2	100.5	100.7	100.8	100.9	101.0	101.0	101.0	101.1	101.1	101.2	101.2	101.3
首都圏	100.0	100.1	100.4	100.4	100.7	100.7	100.8	100.9	100.9	100.9	100.9	100.4	100.6	100.6	100.6	100.6	100.7	100.7	100.7	100.8	100.8	100.8	100.8
ポートフォリオ全体	**100.0**	**100.1**	**100.5**	**100.5**	**100.9**	**101.0**	**101.1**	**101.1**	**101.1**	**101.2**	**101.2**	**100.8**	**100.9**	**101.0**	**101.1**	**101.2**	**101.2**	**101.2**	**101.2**	**101.3**	**101.3**	**101.3**	**101.4**

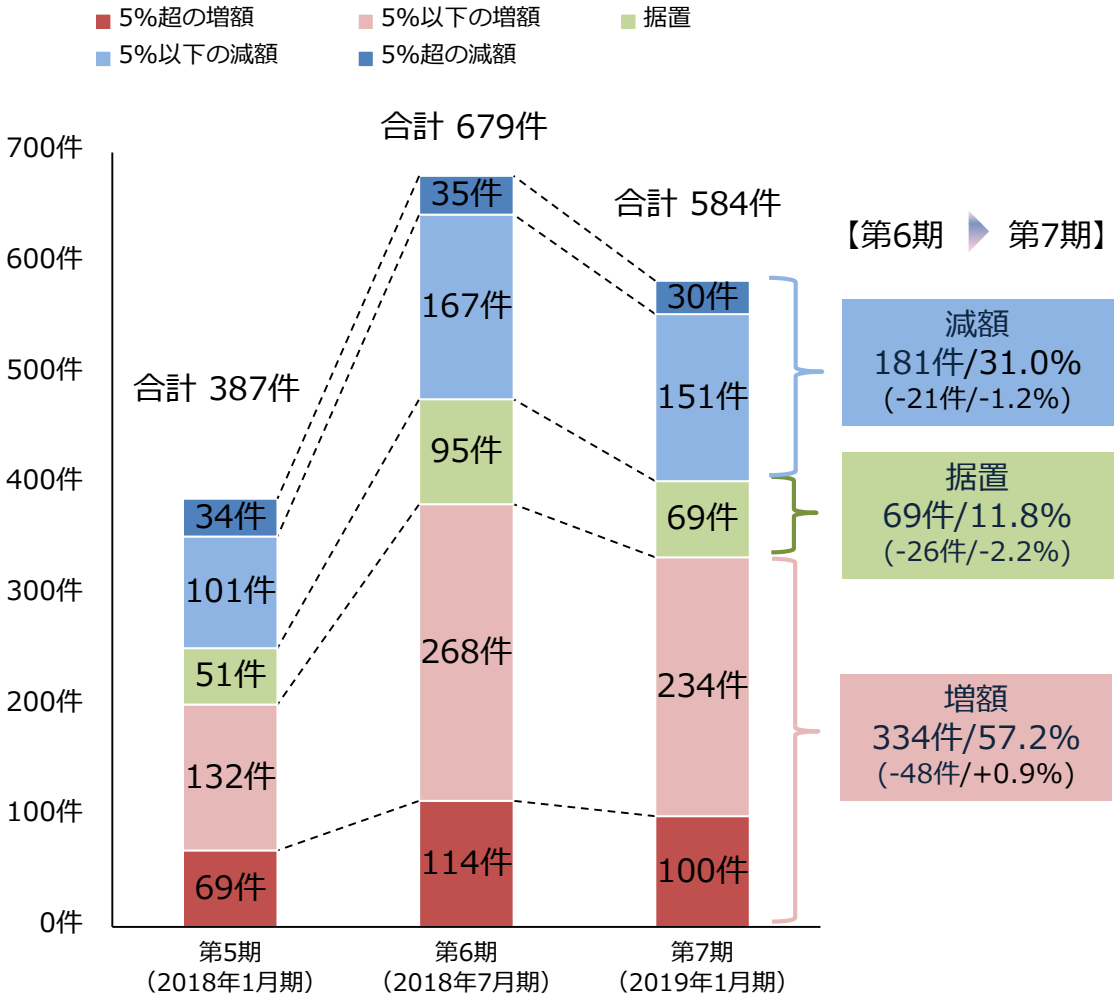
(注)　調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。
調整後賃料単価＝｛月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)｝÷契約面積
エリア毎の調整後賃料単価について、第4期までの決算説明会資料では、個別物件毎の調整後賃料単価をエリア毎の物件数に応じて単純平均することにより算出していましたが、第５期からは個別物件毎の調整後賃料単価を各エリアにおける各物件の契約面積比率に応じて加重平均することにより算出しています。

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57.2%

■ 入替時の調整後賃料単価（注）の増減（件数/構成比）



第7期
【増額要因】

- 入学・入社時期等のテナント入替時期の多い前期と比較し、入替件数は減少。
- テナント入替時の交渉と礼金収受により今後も賃料増額を図る

【増額内訳・増額延べ件数】

①交渉による増額	182件
②賃料バランス見直しによる増額	17件
③賃料ギャップ解消による増額	96件
④礼金収受・増額による増額	53件
⑤家具家電設置による増額	4件

【減額要因・減額延べ件数】

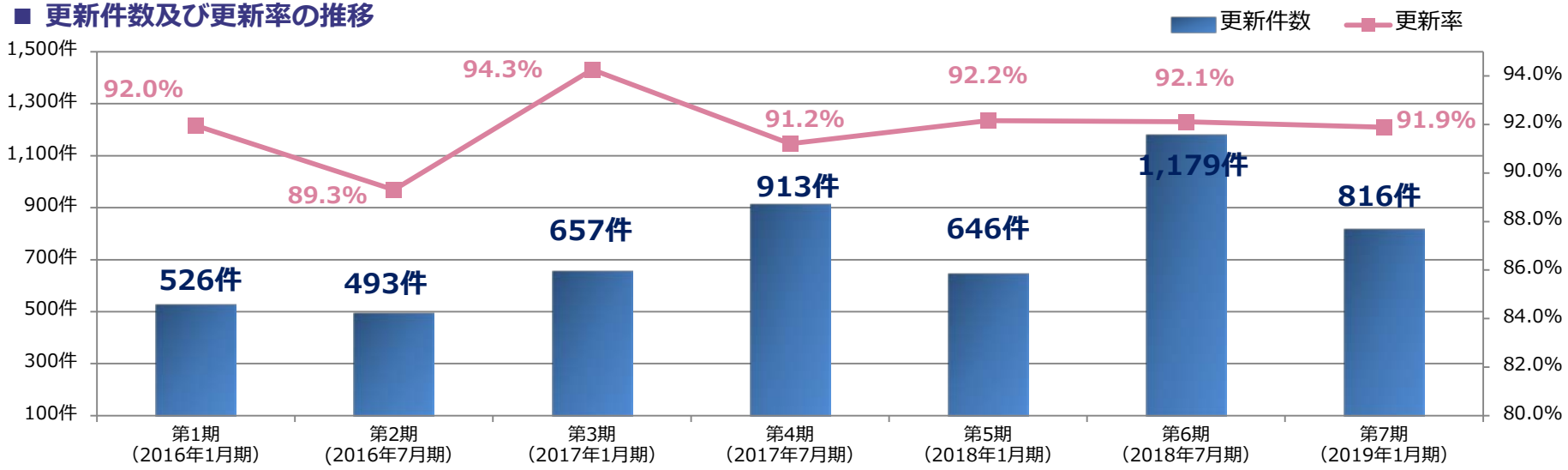
①賃料バランス見直しによる減額	34件
②賃料ギャップ解消による減額	57件
③礼金未収受による減額	90件

(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

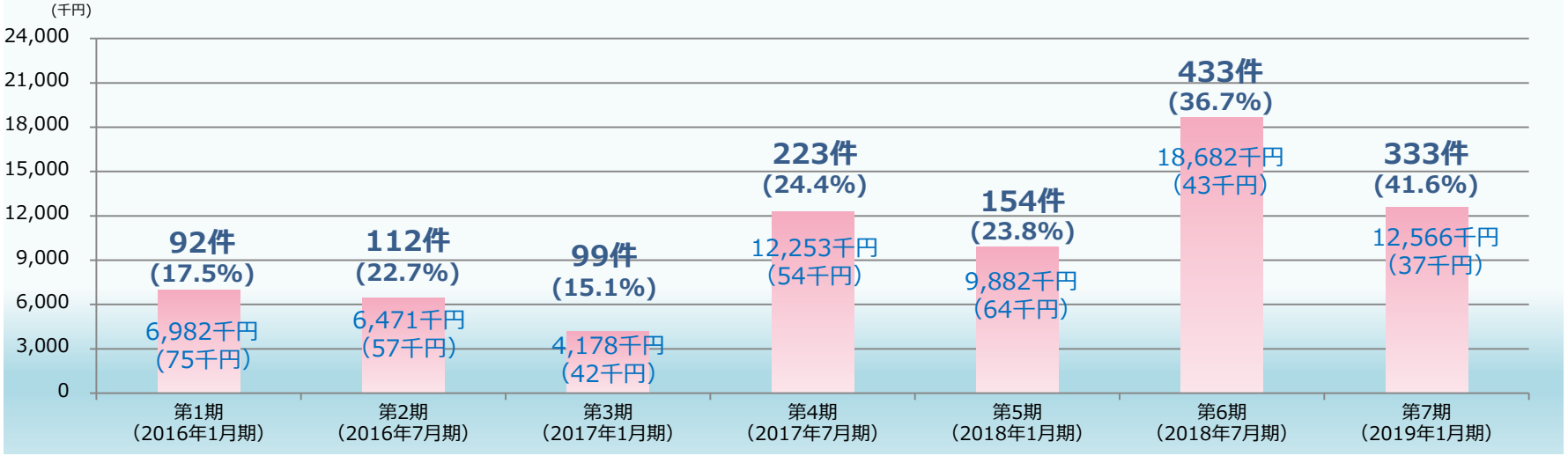
保有物件の更新状況の推移

◆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



内部成長

第7期取り組み事例

◆収益向上に向けたリーシング施策

【物件立地や入居者属性に合わせた共用部の改修】

■ S-FORT玉川学園前

特徴のある外観と学生からの需要が多いという立地特性に合わせ、各階毎に遊び心を取り入れた明るい共用部にイメージを一新。

■ 経年劣化した床の改修（2階部分）

■ 各階毎にイメージを変更した壁紙へ

■ S-FORT元浜（居室の改修）

デザイナーズ・リノベーション「リノッタ（Renotta）」による改修により、他物件との差別化を企図。

■ S-FORT西宮（キッチン改修）

1口コンロを2口コンロに変更し、自炊する方へも使い勝手の良いキッチンへ変更。

（注）上図は改修後のイメージです。

◆サムティグループの活用によるコスト削減例

大規模工事の実施にあたり、サムティプロパティマネジメント㈱を含む数社から見積書を取得。費用・工事工程・物件特性などを包括的に鑑み、発注先を選定。

■ S-FORT榴岡公園（外壁タイル補修工事）

- サムティPM社見積額：27,000千円（採用）
- A社見積額：30,500千円（+3,000千円）
- B社見積額：28,500千円（+1,000千円）

■ S-FORT船橋塚田（屋上防水工事）

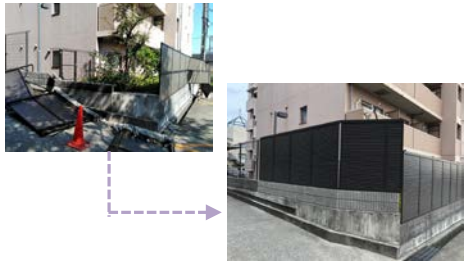
- サムティPM社見積額：7,300千円（採用）
- A社見積額：7,500千円（+200千円）
- B社見積額：7,700千円（+400千円）
- C社見積額 9,857千円（+2,557千円）

◆地震・台風被害への対応例

第7期中に発生した地震や台風により保有物件の一部に被害が認められたものの、入居者の安心・安全を確保すべく現地の管理会社と協働し、迅速な修繕対応を実施。

【台風21号による被害】

■ S-FORT西宮上ヶ原（外壁フェンスの倒壊）



【北海道胆振東部地震による被害】

■ S-FORT豊平三条（壁面タイルの剥がれ）

今後のリーシング施策 ①

SAMTY RESIDENTIAL

◆今期低稼働物件の情報と今後の改善計画

物件名/ 所在地	1月末 稼働率	稼働率改善 目標	目標達成に 向けた スケジュール	低稼働の原因	改善策
B-01 S-FORT 静岡本通 （静岡市）	71.4%	90.0%	2019年4月末	・本物件の広さ、開放感がアピールできておらず、30㎡超の間取りのニーズをとらえることができていなかったこと ・秋の法人需要を十分に取り込めなかったこと ・敷地内駐車場に空きが少なく、駐車場需要のある見込客を取込めていなかったため	・間取りタイプ別にモデルルームを2部屋準備、間取り・広さをアピール ・家具家電付きプランを用意し、法人需要の取り込みを目指す ・室内リノベーションを実施予定（2パターン） →居室フルリノベーション（Renotta） →室内間仕切りCL壁面にアクセントクロスを施工 ・実績のある首都圏の法人仲介会社とのリレーションを強化、春先の法人需要の取り込みを目指す ・近隣の敷地外駐車場を確保を目指す
A-18 S-FORT 葵一丁目 （名古屋市）	81.5%	91.0%	2019年4月末	・近隣競合物件と間取りが類似している１LDKタイプにおいて、差別化が不十分であったこと ・10月以降の解約が続き、秋の法人異動需要を取り込めなかったこと	・リノベーションを実施し競合との差別化を図る →プロジェクターシーリングライトを導入 ・家具家電付プランを準備し法人需要を取り込む ・法人成約実績の多い仲介会社限定のキャンペーンを実施 ・平置駐車場、大型バイク置場を増設
A-29 S-FORT 宮町 （仙台市）	82.6%	93.5%	2019年4月末	・賃料価格帯の近い近隣競合物件との差別化が不十分であったこと ・計画していたエントランスや共用部の改修工事が進んでおらずS-FORTブランドのアピール力が不足していたこと	・初期費用を軽減したプランを用意し価格に敏感な顧客の訴求を図る ・家具家電付きプランを用意し、春の転勤需要ニーズを取込む ・仙台では希少なペット可物件であることを仲介会社へ周知徹底させる ・エントランス・共用部の改修工事を早期に実施しブランドイメージを高める
C-20 S-FORT 柏 （千葉県）	84.1%	95.0%	2019年4月末	・9月以降に解約が続き埋戻しに時間を要しているため ・エントランスの照明が少なく、暗い印象を与えてしまっていたため ・設備面などにおいて、賃料水準に見合う付加価値が付けられておらず、差別化できていなかったため。	・成約実績を有する仲介とのリレーションを再強化 ・エントランスの照明をLED化 ・未設置の無料インターネット設備を導入 ・最新の宅配ボックスへの入れ替えを実施、機能面の向上とボックス数を増設 ⇒3月末稼働100%に達する見込み

今後のリーシング施策 ②

SAMTY RESIDENTIAL

◆今期低稼働物件の情報と今後の改善計画

物件名/所在地	1月末稼働率	稼働率改善目標	目標達成に向けたスケジュール	低稼働の原因	改善策
A-39 S-FORT 神戸三宮北 （神戸市）	86.7%	93.0%	2019年4月末	・近隣の同グレードで賃料価格帯の低い物件との差別化が図れなかったこと	・キッチン、エアコン、浴室乾燥暖房機等の設備更新を実施し、室内のグレードアップを図る ・繁忙期前の需要を取り込む為に期間限定で初期費用を抑えたキャンペーンを実施 ⇒3月末稼働95.0%に達する見込み
C-17 S-FORT 川口並木 （埼玉県）	88.5%	95.0%	2019年4月末	・9月以降複数の解約があり、埋め戻しに時間を要していたため ・賃料価格帯が合う顧客のニーズを十分に取り込めていないため	・春の新入社員向けの法人社宅利用をターゲットとし、企業ごとのニーズに合わせた柔軟な対応を検討 ・外国人顧客の多いエリアであることから、当該顧客層を得意とする仲介会社への営業を強化 ・内覧可能居室に図面やエリアマップなどを配置し、内見に至った顧客への訴求力を高める ⇒3月末稼働96.0%に達する見込み
B-12 S-FORT 水戸中央 （茨城県）	88.7%	93.0%	2019年4月末	・近隣競合物件において駐車場セット契約の需要が多かったものの、同ニーズへのアプローチできていなかったため ・ファミリータイプで繁忙期が春に集中している中、限定的に9月以降の解約が続き埋戻しができていなかったため	・2月末申込限定で駐車場セット契約のキャンペーンを実施し、繁忙期の需要を取り込む。 ・2月末申込限定の初期費用削減プランを設定 ・空室住戸にシーリングライトを設置、内覧時のイメージアップを図る ⇒3月末稼働92.0%に達する見込み
B-11 S-FORT 西宮上ヶ原 （兵庫県）	88.7%	98.0%	2019年4月末	・学生マンションであり、春の繁忙期以降に解約が続き埋戻しが間に合わなかったため ・近隣競合物件の値下げキャンペーン実施により、見込み客の獲得が不十分であったため	・春以降の解約が出た場合に備え、キャンペーンなどを企画 ⇒春の卒業時までに20室解約見込みだが、3月末稼働98.0%に達する見込み

今後のリーシング施策 ③

◆今期低稼働物件の情報と今後の改善計画

物件名/所在地	1月末稼働率	稼働率改善目標	目標達成に向けたスケジュール	低稼働の原因	改善策
A-37 S-FORT 博多東Ⅰ （福岡市）	88.8%	96.2%	2019年4月末	・賃料価格帯が合う法人客のニーズを十分に取り込めていないため ・敷地内駐車場に空きが少なく、駐車場需要のある見込客を取込めていなかったため	・近隣の敷地外駐車場を確保を目指す （近隣のS-FORT物件の稼働状況により外部貸しも検討） ・家具家電付きプランを用意し、法人需要の取り込みを目指す
A-19 S-FORT 葵 （名古屋市）	89.3%	92.5%	2019年4月末	・敷地内駐車場や近隣の敷地外駐車場の空きが少なく、駐車場とのセット契約の需要ニーズを十分に取り込めなかったため ・周辺競合物件との設備面などでの差別化が不十分であったこと	・近隣の敷地外駐車場の確保 ・各居室内に小物を設置し、照明などの変更、設備面の充実を図る（特に空室の多い下層階を重点的に実施） ・上層階と下層階の賃料バランスを見直し ・現在設置中のモデルルームへの内覧誘導を徹底し生活イメージをアピール

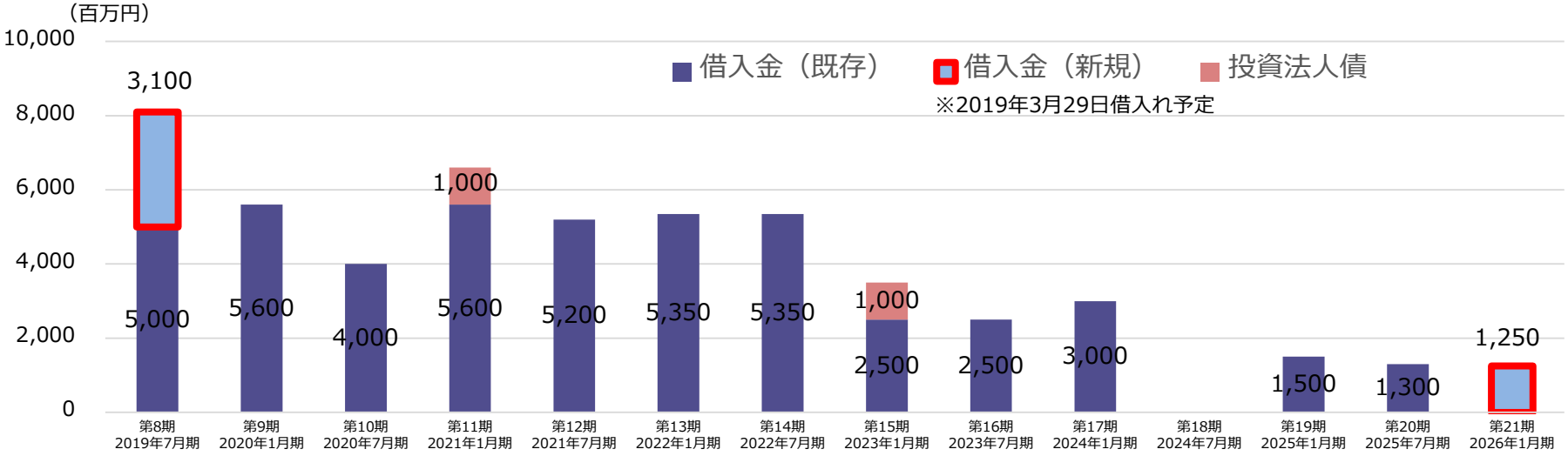
財務ハイライト

◆主要財務指標の推移

	第3期末（2017年1月31日時点）	第4期末（2017年7月31日時点）	第5期末（2018年1月31日時点）	第6期末（2018年7月31日時点）	第7期末（2019年1月31日時点）
有利子負債総額	287億円	286億円	284億円	446億円	489億円
平均残存期間	2.7年	2.3年	2.2年	2.8年	2.6年
長期負債比率 ①	98.1%	98.6%	99.3%	100.0%	100.0%
長期負債比率 ②	98.1%	81.1%	90.5%	88.8%	78.3%
固定化比率	18.1%	18.2%	18.3%	30.5%	30.5%
総資産ＬＴＶ	51.5%	51.5%	51.4%	51.2%	51.0%

(注) 長期負債比率①は、１年以内に返済予定の長期借入金を含みますが、長期負債比率②は１年以内返済予定の長期借入金を除いた数値です。

◆有利子負債の返済・償還期日の分散状況



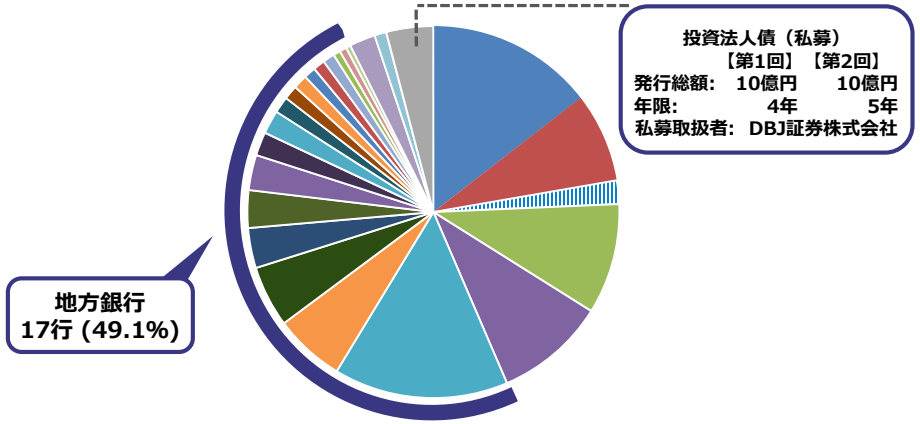
財務ハイライト

◆有利子負債の内訳（2019年1月31日時点）

	銀行名	借入金額合計	内訳
都市銀行	三井住友銀行	7,090百万円	14.5%
都市銀行	りそな銀行	3,800百万円	7.8%
都市銀行	みずほ銀行	1,000百万円	2.0%
大手銀行	あおぞら銀行	4,700百万円	9.6%
大手銀行	新生銀行	4,700百万円	9.6%
地方銀行	福岡銀行	7,410百万円	15.2%
地方銀行	香川銀行	3,000百万円	6.1%
地方銀行	親和銀行	2,600百万円	5.3%
地方銀行	東京スター銀行	1,700百万円	3.5%
地方銀行	熊本銀行	1,600百万円	3.3%
地方銀行	肥後銀行	1,500百万円	3.1%
地方銀行	佐賀銀行	1,000百万円	2.0%
地方銀行	百五銀行	1,000百万円	2.0%
地方銀行	三重銀行	700百万円	1.4%
地方銀行	広島銀行	600百万円	1.2%
地方銀行	栃木銀行	600百万円	1.2%
地方銀行	静岡銀行	500百万円	1.0%
地方銀行	大分銀行	500百万円	1.0%
地方銀行	みなと銀行	500百万円	1.0%
地方銀行	千葉銀行	300百万円	0.6%
地方銀行	鹿児島銀行	300百万円	0.6%
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	2.2%
生命保険	第一生命	500百万円	1.0%
	投資法人債	2,000百万円	4.1%
	上記合計	48,900百万円	100.0%

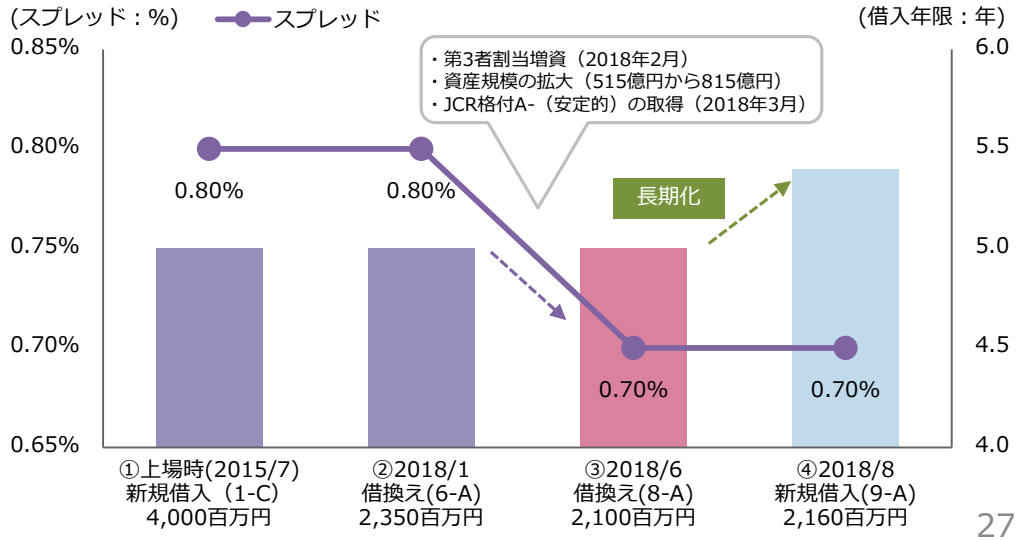
（注）新規借入先について薄赤色でハイライトしています。

◆レンダーフォーメーション（2019年1月31日時点）



■今後も都市銀行・大手銀行との取引に加え、地方銀行との連携及び取引先拡大を目指す。

■変動借入スプレッドの推移

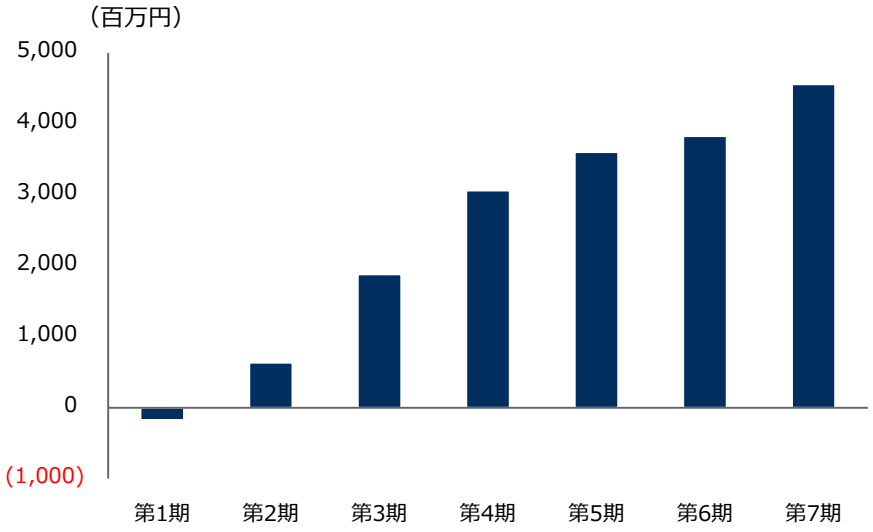


鑑定評価額の状況

◆鑑定評価サマリー

	物件数	第7期末			
		帳簿価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	Cap Rate
主要地方都市	48	51,094	54,527	3,433	4.8%
その他地方都市	22	20,142	20,315	173	5.2%
首都圏	22	19,525	20,478	953	4.6%
合計	92	90,761	95,320	4,559	4.8%

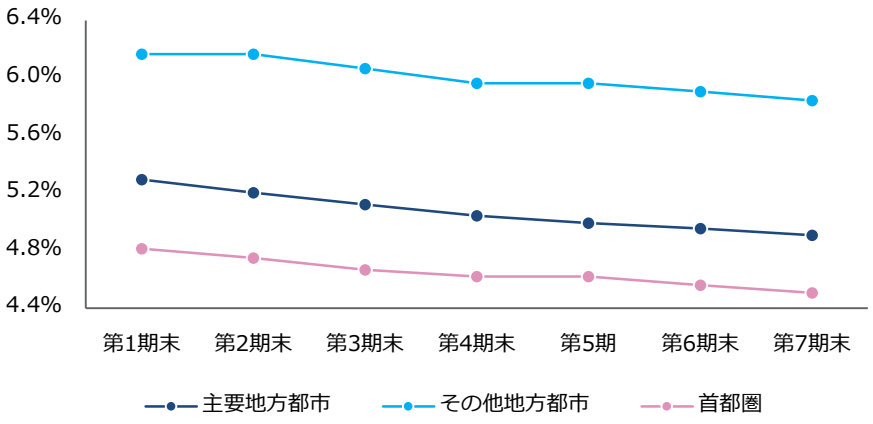
◆含み益の推移



◆保有物件の鑑定評価額・Cap Rateの変化

	物件数	
	第7期末	
	鑑定評価額の変化	Cap Rateの変化
上昇	40	0
変化なし	41	42
下落	0	39

◆第1期取得済資産のCap Rate推移



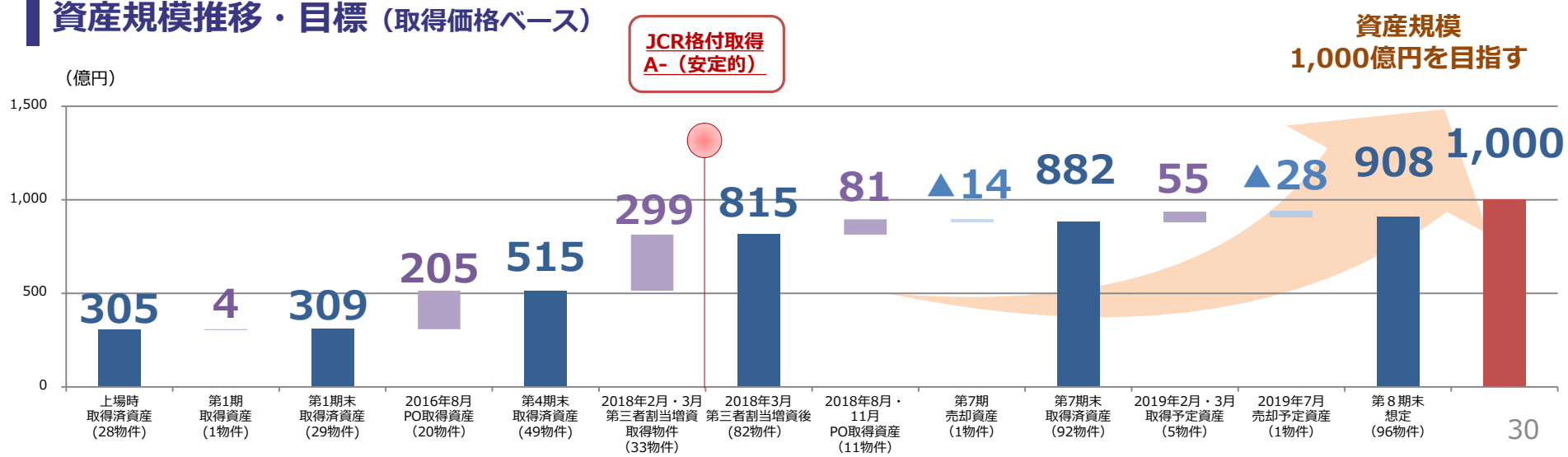
（注） 第1期取得済資産のCap Rate推移については、売却したS-FORT住道は除く

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 格付の向上

資産規模推移・目標（取得価格ベース）



物件取得方針

SAMTY RESIDENTIAL

◆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（第7期） / 新規取得予定物件（第8期）

	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 上社	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 新潟本町 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 元浜 S-FORT 高砂町 S-FORT 西宮 S-FORT 熊本呉服町
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

◆パイプラインの状況

(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。

		物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工（予定）時期	エリア
【開発】	①	S-RESIDENCE 西区南堀江３丁目PJ	大阪市西区	55戸	2020年	主要地方都市
	②	S-RESIDENCE 北区西天満３丁目PJ	大阪市北区	180戸	2020年	主要地方都市
	③	S-RESIDENCE 福島区海老江１丁目ⅡPJ	大阪市福島区	169戸	2020年	主要地方都市
	④	S-RESIDENCE 北区黒川本通２丁目PJ	名古屋市北区	105戸	2020年	主要地方都市
	⑤	S-RESIDENCE 東区葵３丁目PJ	名古屋市東区	95戸	2020年	主要地方都市
	⑥	S-RESIDENCE 中区上前津２丁目PJ	名古屋市中区	56戸	2020年	主要地方都市
	⑦	S-RESIDENCE 台東区台東２丁目ⅡPJ	東京都台東区	74戸	2020年	首都圏
	⑧	S-RESIDENCE 練馬区旭町３丁目PJ	東京都練馬区	61戸	2020年	首都圏
	⑨	S-RESIDENCE 千代田区東神田２丁目PJ	東京都千代田区	51戸	2020年	首都圏
【保有】	⑩	サムティ大濠公園	福岡市中央区	50戸	1997年	主要地方都市
	⑪	サムティ姪浜	福岡市西区	49戸	2006年	主要地方都市
	⑫	エクセレンス桜山	名古屋市瑞穂区	59戸	2007年	主要地方都市
	⑬	サムティレジデンスN15	札幌市東区	55戸	2014年	主要地方都市
	⑭	S-GLANZ大阪同心	大阪市北区	36戸	2015年	主要地方都市
	⑮	エレガンス伊丹	兵庫県伊丹市	43戸	1997年	その他地方都市
	⑯	K・緑地	大阪府吹田市	88戸	1998年	その他地方都市
	⑰	サムティパリオ梅影	滋賀県湖南市	180戸	2006年	その他地方都市
	⑱	サムティ塚口レジデンス	兵庫県尼崎市	49戸	2009年	その他地方都市
	⑲	サムティ江坂LIBERTS	大阪府吹田市	24戸	2008年	その他地方都市
		合計 19物件		1,479戸		

■K.緑地

■エクセレンス桜山

■サムティパリオ梅影

■S-GLANZ大阪同心

■サムティ塚口レジデンス

■サムティ姪浜

サステナビリティに関する取り組み

DBJ Green Building認証の取得

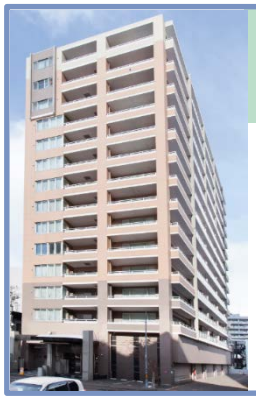
【環境・社会への配慮に関する取組み】

本投資法人及び資産運用会社は資金調達の多様化を図るため、特にメインスポンサー開発の保有物件である「S-RESIDENCE」シリーズを中心に環境・社会に配慮がなされた不動産に与えられる認証の取得を積極的に目指すとともに、新規に保有する物件についても、認証取得を目指す予定です。

その一環として、本投資法人の保有する物件のうち、３物件においてDBJ Green Building認証を取得しています。DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

■ A-11 S-FORT中島公園

札幌市中央区南八条西一丁目13番139号



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2017

■ A-31 S-FORT鶴舞reale

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

■ B-05 S-RESIDENCE江坂

大阪府吹田市広芝町12番31号

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2017

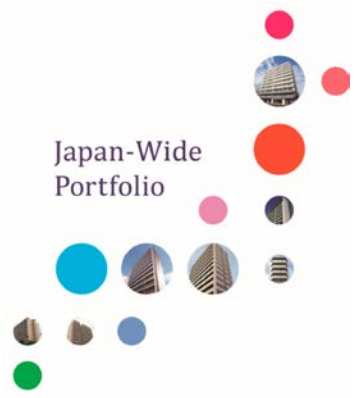
財務ハイライト

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
- 格付の向上



5. 業績・分配金予想

第8期及び第9期の業績予想

（百万円）

		第7期実績（2019年1月期）	第8期業績予想（2019年7月期）	第7期実績と第8期業績予想の差異	第9期業績予想（2020年1月期）	第8期業績予想と第9期業績予想の差異
営業収益		3,216	3,649	+432	3,153	▲495
賃貸事業収入		3,034	3,219	+185	3,153	▲66
営業費用		1,609	1,801	+191	1,712	▲88
賃貸事業費用		1,233	1,381	+147	1,282	▲99
	賃貸諸費用	433	481	+47	413	▲68
	公租公課	113	196	+82	188	▲7
	減価償却費	686	703	+17	680	▲22
賃貸事業利益		1,800	1,838	+37	1,871	+33
その他営業費用		375	419	+43	430	+11
	資産運用報酬	226	250	+24	250	▲0
	その他の費用	149	168	+19	180	+11
営業利益		1,606	1,848	+241	1,440	▲407
営業外損益		▲285	▲216	+68	▲330	▲113
経常利益		1,321	1,631	+310	1,110	▲521
法人税等		0	1	+0	1	-
当期純利益		1,320	1,630	+309	1,109	▲521
1口当たり分配金		3,076円	3,722円	+646円	2,672円	▲1,050円
1口当たり分配金（利益超過分配金を除く）		2,620円	3,234円	+614円	2,200円	▲1,034円
1口当たり利益超過分配金		456円	488円	+32円	472円	▲16円

（注）第8期及び第9期の業績予想は2019年3月15日に開示した数値です。

前提条件

■ 計算期間
第8期：2019年2月1日～2019年7月31日
第9期：2019年8月1日～2020年1月31日

■ 運用資産
第8期：97物件（注） / 第9期： 96物件
（注）2019年7月31日売却予定のS-FORT山王を含みます。

■ 期中平均稼働率
第8期： 96.3% / 第9期： 96.8%

■ 期末時点の有利子負債残高
第8期：50,100百万円 / 第9期：50,100百万円

■ 発行済投資口数（本日現在の発行済投資口数）
第8期：504,100口 / 第9期：504,100口

■ 資本的支出予定額
第8期：102百万円 / 第9期：96百万円

第7期実績と第8期業績予想の主な差異要因

■ 賃貸事業収入
・物件増加による賃貸事業収入の増加 ＋185百万円
・不動産売却益の計上による一時的な収入の増加 +247百万円

■ 営業外損益
・消費税還付による一時的な収益の増加 ＋130百万円
・リファイナンス及び新規物件取得に係る借入による増加等 ▲60百万円

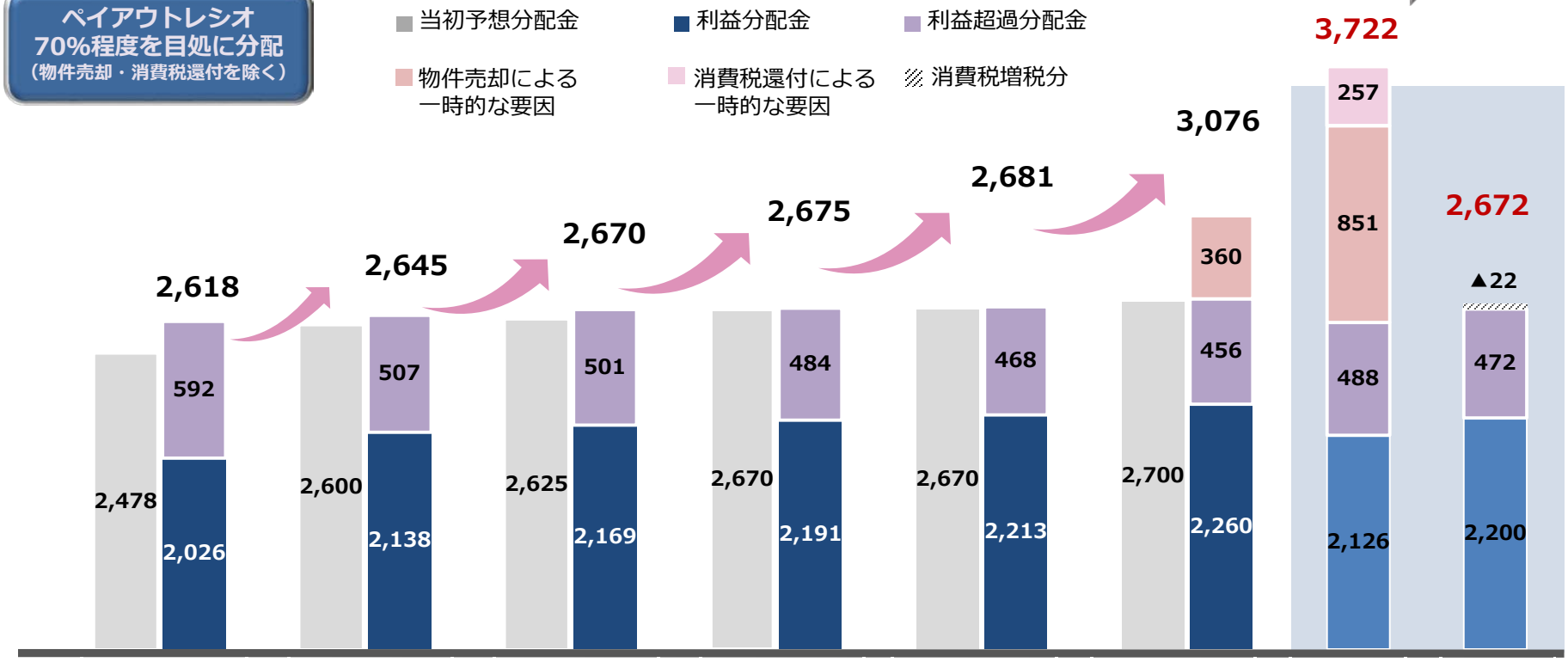
分配金推移・見通し

◆上場以降、毎期安定した分配金実績を継続

■分配方針

分配金の安定的な維持・向上を目指す

ペイアウトレシオ
70%程度を目処に分配
（物件売却・消費税還付を除く）



(円)	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	第8期分配金	第9期分配金
	（2016年7月期）（確定分配金）	（2017年1月期）（確定分配金）	（2017年7月期）（確定分配金）	（2018年1月期）（確定分配金）	（2018年7月期）（確定分配金）	（2019年1月期）（確定分配金）	（2019年7月期）（予想分配金）	（2020年1月期）（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% 73.8%	75.1% 77.3%	80.4%	75.3%

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7期、第8期及び第9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

有利子負債削減等による財務基盤の強化

ポートフォリオの収益力向上に資する投資

分配方針②

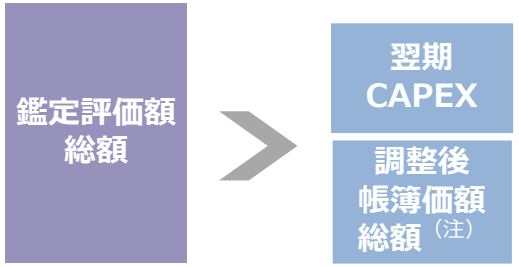
利益超過分配

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

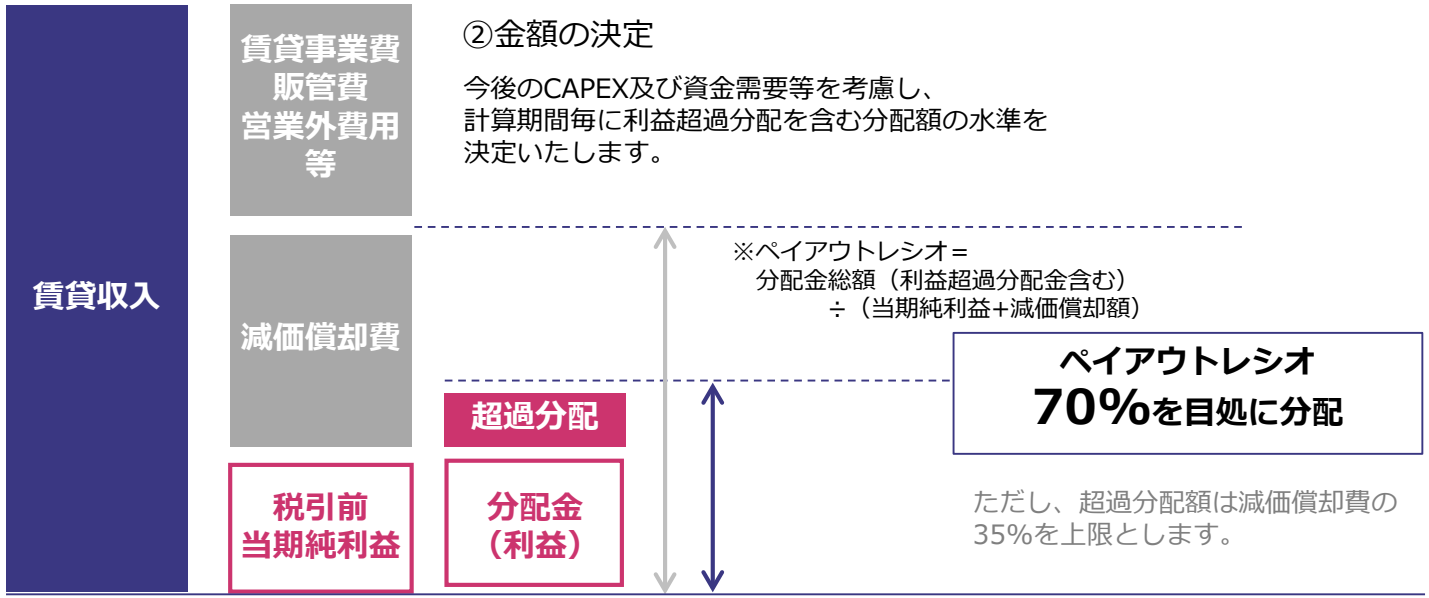
中長期の投資主価値の向上を見据え、本投資法人のポートフォリオが右記の条件を満たす際に、利益超過分配が可能となります。



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。



※ペイアウトレシオ＝
分配金総額（利益超過分配金含む）
÷（当期純利益+減価償却額）

ペイアウトレシオ
70%を目処に分配

ただし、超過分配額は減価償却費の35%を上限とします。

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 **9.1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

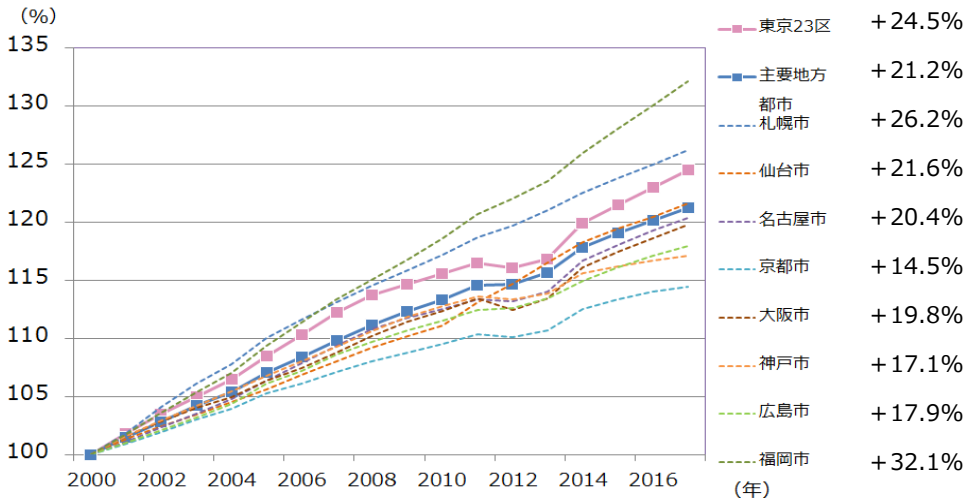
※平均築年数は2019年1月及び7月に売却（予定）の2物件を除き、2019年2月及び3月に新規に取得（予定）した5物件を加えた計96物件の建築時期を基に、2019年7月31日を起算日として算出しています。

Japan-Wide
Portfolio

6. Appendix

地方レジデンス投資の特徴①

◆世帯数伸び率（2000年＝100%）



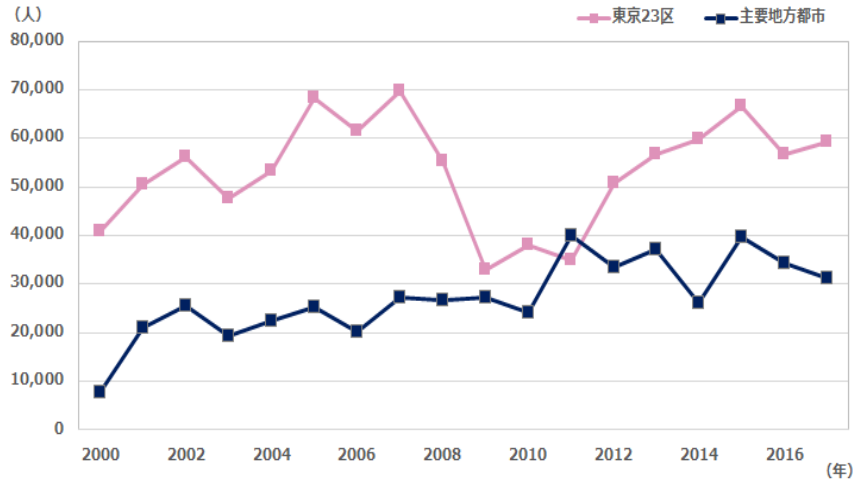
2000年から2017年までの伸び率

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。

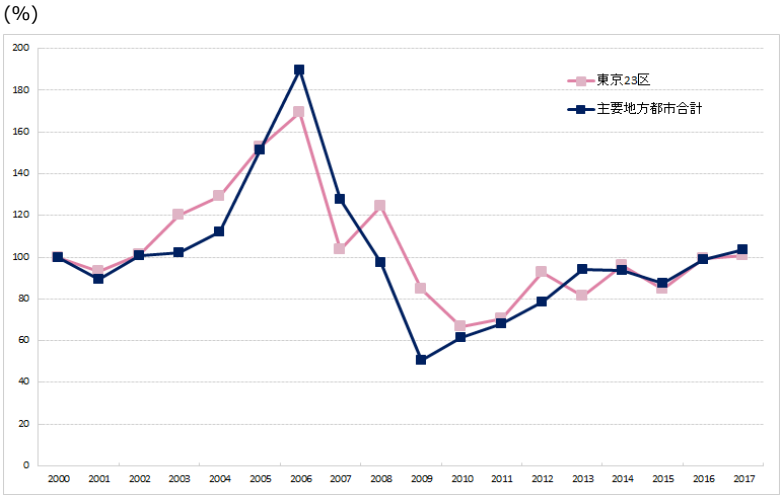
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

◆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（2000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

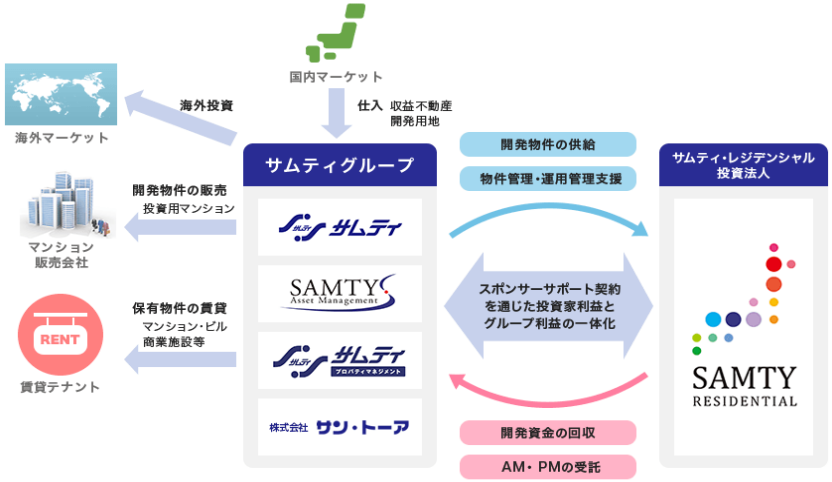
◆サムティ株式会社について

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	159億円（2018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　84,274百万円 （2018年11月期）
	経常利益　11,635百万円 （2018年11月期）
従業員数	105名（2018年11月末現在） ※連結ベース207名

◆サムティ株式会社の沿革・業績

沿革	
1982年12月	大阪市東淀川区東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
2002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
2005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
2007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
2011年2月	東京支店開設
2011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(現連結子会社　サムティプロパティマネジメント株式会社)を設立
2012年6月	福岡支店開設
2012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
2015年5月	札幌支店開設
2015年10月	東京証券取引所第一部へ上場市場変更
2016年3月	名古屋支店開設

◆サムティグループのビジネスモデル



◆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
「あなたのそばに編」
サムティCM

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」

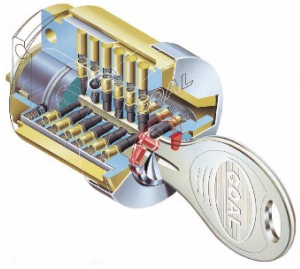
SAMTY RESIDENTIAL

◆S-RESIDENCEブランド

- 「S-RESIDENCE」は、2005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。

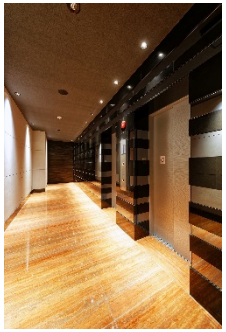
モダンテイストな洗面化粧台

防犯性に優れたディンプルキーのダブルロック

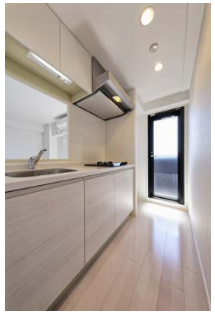


S-RESIDENCE 新大阪駅前

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

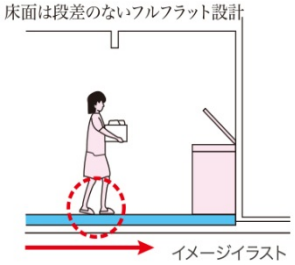


冬の入浴や雨の日も快適な浴室換気暖房乾燥機

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）

■ 2019年2月28日及び3月29日新規取得（予定）物件
▲ 2019年7月31日売却予定物件

		物件番号	物件名	所在地	種類	取得（予定）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	685	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	1,230	5.4	90
		A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	シングル	979	1,090	5.6	104
		A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	794	838	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	1,430	5.8	94
		A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	シングル	2,020	2,370	5.2	154
		A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	1,020	1,270	5.8	42
		A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	シングル/店舗	722	770	5.2	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	1,670	5.7	75
		A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	690	760	5.7	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	2,820	5.3	166
		A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	シングル店舗	745	833	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	490	5.7	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	2,810	5.0	167
		A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	コンパクト	1,080	1,130	5.1	54
		A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	ファミリー	870	992	5.4	28
		A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	ファミリー	400	438	5.7	19
		A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	ファミリー	720	744	5.4	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	673	5.8	32
		A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	コンパクト	1,900	2,040	5.3	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	1,390	5.6	81
		A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	シングル	1,858	2,180	6.1	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	4.9	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	5.3	91

（注）鑑定評価額は既存92物件については2019年1月31日時点の、新規5物件については2019年1月1日時点の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

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 2019年2月28日及び3月29日新規取得（予定）物件
▲ 2019年7月31日売却予定物件

		物件番号	物件名	所在地	種類	取得（予定）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	2,040	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	1,700	5.0	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	1,280	5.5	84
		A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	コンパクト	841	845	4.7	36
		A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	コンパクト	449	455	5.5	29
		A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	コンパクト	762	787	5.9	63
		A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	コンパクト	425	431	5.3	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	389	5.4	35
		A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	シングル	515	520	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	1,000	5.7	66
		A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	シングル	1,338	1,420	4.6	90
		A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	シングル/コンパクト	896	934	4.6	48
		A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	シングル	538	540	4.6	36
		A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	シングル	429	431	5.7	42
		A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	ファミリー	660	682	5.4	22
		A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	コンパクト	303	306	5.7	24
	■	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	シングル	1,484	1,490	4.6	95
	■	A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	シングル	1,150	1,160	4.8	88
	■	A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	シングル/コンパクト	599	600	5.3	46

（注）鑑定評価額は既存92物件については2019年1月31日時点の、新規5物件については2019年1月1日時点の時点の価格を記載しています。

ポートフォリオ一覧　③ その他地方都市

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 2019年2月28日及び3月29日新規取得（予定）物件
▲ 2019年7月31日売却予定物件

		物件番号	物件名	所在地	種類	取得（予定）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
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	5.8	28
		B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	コンパクト	480	551	6.9	54
		B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	580	626	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	2,560	4.9	138
		B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	612	653	5.9	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	735	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	6.0	127
		B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	375	402	6.5	46
		B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	シングル/コンパクト	1,412	1,510	5.2	102
		B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	シングル	789	813	5.0	62
		B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	ファミリー	1,807	1,840	5.5	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	1,030	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	911	5.7	91
		B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	シングル	277	290	5.6	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
		B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	シングル	774	793	4.9	48
		B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	コンパクト	960	968	5.6	83
		B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	シングル	239	241	6.0	34
	■	B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	シングル/コンパクト	599	604	5.8	54

（注）鑑定評価額は既存92物件については2019年1月31日時点の、新規5物件については2019年1月1日時点の時点の価格を記載しています。

ポートフォリオ一覧　④ 首都圏

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 2019年2月28日及び3月29日新規取得（予定）物件
▲ 2019年7月31日売却予定物件

		物件番号	物件名	所在地	種類	取得（予定）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
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	1,080	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	1,040	4.7	36
		C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	コンパクト	645	692	4.8	32
		C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	シングル	866	1,030	5.3	52
		C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	シングル	666	705	4.8	40
		C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	818	982	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	784	5.1	47
		C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	シングル	1,130	1,230	5.2	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	758	5.7	60
		C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	シングル	587	609	4.9	45
		C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	ファミリー	520	537	5.1	30
		C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	シングル	627	701	5.0	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	1,150	4.8	36
		C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	シングル	1,110	1,140	4.7	70
		C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	シングル	914	955	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	5.0	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
		C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	シングル/コンパクト	1,150	1,310	5.1	61
		C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	シングル	840	854	4.6	52
	■	C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	シングル	1,678	1,680	4.6	100
合計			97 物件			93,732	100,854	5.4	6,717

（注）鑑定評価額は既存92物件については2019年1月31日時点の、新規5物件については2019年1月1日時点の時点の価格を記載しています。

個別物件収支（1）2019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	A-08
（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	S-RESIDENCE 難波Briller
（4）取得年月日			2015年4月15日	2015年4月15日	2015年4月15日	2015年5月1日	2015年4月15日	2015年5月1日	2015年4月15日	2015年7月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	635	2,890	750	1,170	979	794	1,340	2,020
	投資比率	(%)	0.7	3.3	0.9	1.3	1.1	0.9	1.5	2.3
	期末帳簿価額	(百万円)	632	2,879	727	1,162	981	783	1,375	2,041
（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	3,631.60
	賃貸面積	(㎡)	1,290.84	7,522.54	1,813.00	3,664.96	2,468.00	2,080.29	3,407.07	3,375.68
	稼働率	(%)	100.00	92.43	92.50	98.88	96.15	98.82	94.39	92.95
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	22,761,016	107,336,555	27,912,431	43,418,997	36,748,345	28,317,611	51,644,298	65,415,937
	賃貸事業収入		20,851,177	98,058,542	26,134,247	39,647,553	34,741,462	27,090,931	45,737,771	61,269,144
	その他賃貸事業収入		1,909,839	9,278,013	1,778,184	3,771,444	2,006,883	1,226,680	5,906,527	4,146,793
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,040,936	24,516,559	5,460,490	10,434,556	7,789,362	6,401,899	10,935,719	16,215,501
	管理委託費		1,180,401	5,690,180	1,358,545	1,525,179	1,490,577	1,246,127	2,217,943	2,511,491
	公租公課		1,316,518	8,129,098	1,980,946	2,996,606	2,423,504	2,029,378	2,858,942	4,635,222
	水道光熱費		233,640	895,147	293,164	463,435	380,810	297,274	1,671,878	755,812
	修繕費		794,280	4,774,000	708,000	2,787,565	1,527,890	1,067,120	1,863,240	3,123,263
	保険料		33,802	179,192	46,552	94,688	62,790	61,544	83,484	105,182
	信託報酬		303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	320,724
	その他賃貸事業費用		1,178,418	4,545,065	769,406	2,263,206	1,599,914	1,396,579	1,936,355	4,763,807
	④NOI（=②-③）	(千円)	17,720,080	82,819,996	22,451,941	32,984,441	28,958,983	21,915,712	40,708,579	49,200,436
	⑤減価償却費	(千円)	4,678,592	26,782,686	10,178,409	10,890,955	9,280,900	8,814,702	12,360,353	13,851,054
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤）	(千円)	13,041,488	56,037,310	12,273,532	22,093,486	19,678,083	13,101,010	28,348,226	35,349,382
	⑦資本的支出	(千円)	0	797,168	464,576	669,412	278,745	-	29,036,070	-
	⑧NCF（=④-⑦）	(千円)	17,720,080	82,022,828	21,987,365	32,315,029	28,680,238	21,915,712	11,672,509	49,200,436

個別物件収支（2）2019年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市							
（2）物件番号			A-09	A-10	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16
（3）物件名称			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	S-FORT 片平	S-FORT 学園前
（4）取得年月日			2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年10月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	1,020	722	1,590	690	2,470	745	2,330	462
	投資比率	(%)	1.2	0.8	1.8	0.8	2.8	0.8	2.6	0.5
	期末帳簿価額	(百万円)	1,052	714	1,634	706	2,488	751	2,288	473
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	2,772.00	1,833.29	5,292.65	2,287.22	4,372.45	1,657.31	5,483.22	1,757.28
	賃貸面積	(㎡)	2,706.00	1,740.86	4,777.87	2,144.22	4,372.45	1,575.40	5,134.37	1,634.11
	稼働率	(%)	97.62	94.96	90.27	93.75	100.00	95.06	93.64	92.99
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	36,338,287	24,335,136	60,275,723	24,256,051	86,214,843	28,071,089	84,577,638	15,857,514
	賃貸事業収入		32,670,688	22,557,550	55,333,331	23,135,469	79,666,144	25,340,311	78,347,045	14,767,746
	その他賃貸事業収入		3,667,599	1,777,586	4,942,392	1,120,582	6,548,699	2,730,778	6,230,593	1,089,768
	③賃貸事業費用合計	(千円)	6,663,747	5,505,387	14,123,589	5,596,107	12,438,176	6,655,369	18,774,021	4,131,389
	管理委託費		1,756,461	1,251,006	2,657,653	1,007,964	2,745,926	1,692,693	4,228,513	745,182
	公租公課		1,576,622	1,652,000	4,799,476	1,571,956	5,026,362	1,443,196	6,268,394	1,283,300
	水道光熱費		221,509	172,140	954,332	287,867	533,146	1,002,303	723,422	238,140
	修繕費		915,592	931,180	3,204,700	788,000	1,402,417	1,179,080	4,707,878	745,000
	保険料		56,038	39,062	122,106	53,620	117,734	45,714	146,802	34,558
	信託報酬		303,877	303,877	320,724	303,877	320,724	303,877	303,877	283,618
	その他賃貸事業費用		1,833,648	1,156,122	2,064,598	1,582,823	2,291,867	988,506	2,395,135	801,591
	④NOI（＝②-③）	(千円)	29,674,540	18,829,749	46,152,134	18,659,944	73,776,667	21,415,720	65,803,617	11,726,125
	⑤減価償却費	(千円)	9,707,556	7,478,915	14,318,711	5,302,629	18,377,264	6,494,575	23,303,519	4,777,859
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	19,966,984	11,350,834	31,833,423	13,357,315	55,399,403	14,921,145	42,500,098	6,948,266
	⑦資本的支出	(千円)	-	111,920	8,998,674	-	438,180	-	2,176,246	2,402,073
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	29,674,540	18,717,829	37,153,460	18,659,944	73,338,487	21,415,720	63,627,371	9,324,052

個別物件収支（3）2019年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市							
（2）物件番号			A-17	A-18	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
（3）物件名称			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	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東
（4）取得年月日			2016年8月2日	2016年8月1日	2016年8月2日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月2日	2016年8月2日	2016年8月2日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	2,489	1,080	870	400	720	680	570	1,900
	投資比率	(%)	2.8	1.2	1.0	0.5	0.8	0.8	0.6	2.2
	期末帳簿価額	(百万円)	2,532	1,129	925	415	764	726	587	1,963
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	4,534.98	2,185.20	1,842.68	1,214.20	2,624.40	1,988.56	1,460.64	5,584.41
	賃貸面積	(㎡)	4,534.98	1,781.18	1,645.25	1,214.20	2,558.79	1,988.56	1,419.93	5,241.27
	稼働率	(%)	100.00	81.51	89.29	100.00	97.50	100.00	97.21	93.86
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	85,595,888	30,879,595	26,497,684	15,475,843	27,882,535	24,309,666	20,286,130	63,947,574
	賃貸事業収入		79,342,859	27,119,546	24,495,918	13,747,555	25,578,626	22,710,533	18,133,482	56,705,396
	その他賃貸事業収入		6,253,029	3,760,049	2,001,766	1,728,288	2,303,909	1,599,133	2,152,648	7,242,178
	③賃貸事業費用合計	(千円)	14,858,996	9,433,344	6,178,230	3,311,926	5,091,847	3,507,605	5,450,088	11,308,409
	管理委託費		3,164,853	1,556,512	1,230,363	890,695	1,112,751	1,236,564	1,274,711	2,167,117
	公租公課		4,817,886	2,230,240	1,170,175	1,040,150	2,015,922	1,208,000	995,296	3,902,044
	水道光熱費		876,401	287,065	204,606	175,659	356,057	161,613	123,354	429,598
	修繕費		2,297,000	1,903,667	282,206	493,479	924,000	275,850	659,850	2,351,685
	保険料		108,014	51,532	36,734	26,896	53,902	37,774	33,256	112,304
	信託報酬		303,877	653,877	-	-	303,877	-	303,877	303,877
	その他賃貸事業費用		3,290,965	2,750,451	3,254,146	685,047	325,338	587,804	2,059,744	2,041,784
	④NOI（＝②-③）	(千円)	70,736,892	21,446,251	20,319,454	12,163,917	22,790,688	20,802,061	14,836,042	52,639,165
	⑤減価償却費	(千円)	18,999,806	7,402,487	4,895,223	2,551,985	6,725,344	4,503,671	4,171,176	13,406,354
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	51,737,086	14,043,764	15,424,231	9,611,932	16,065,344	16,298,390	10,664,866	39,232,811
	⑦資本的支出	(千円)	-	1,092,385	325,203	158,378	1,056,909	-	145,708	376,095
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	70,736,892	20,353,866	19,994,251	12,005,539	21,733,779	20,802,061	14,690,334	52,263,070

個別物件収支（4）2019年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市							
（2）物件番号			A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32
（3）物件名称			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	S-FORT 宮町	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音
（4）取得年月日			2016年8月2日	2016年8月2日	2016年8月2日	2016年8月2日	2016年8月2日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年3月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	1,200	1,858	812	500	1,085	1,846	1,571	1,147
	投資比率	(%)	1.4	2.1	0.9	0.6	1.2	2.1	1.8	1.3
	期末帳簿価額	(百万円)	1,220	1,895	819	506	1,101	1,924	1,636	1,216
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	2,169.67	4,900.32	1,735.95	1,049.01	2,213.12	3,691.67	3,597.72	2,514.12
	賃貸面積	(㎡)	2,169.67	4,813.05	1,735.95	1,049.01	1,828.96	3,592.65	3,447.96	2,491.16
	稼働率	(%)	100.00	98.22	100.00	100.00	82.64	97.32	95.84	99.09
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	40,686,938	70,903,654	23,249,060	14,797,955	33,217,314	64,393,046	48,387,106	41,688,320
	賃貸事業収入		39,312,000	66,666,358	23,248,980	14,797,902	30,387,292	61,330,615	44,023,901	39,321,112
	その他賃貸事業収入		1,374,938	4,237,296	80	53	2,830,022	3,062,431	4,363,205	2,367,208
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,410,606	11,721,258	2,070,996	1,436,993	10,758,837	7,034,560	3,973,704	3,686,959
	管理委託費		1,653,844	2,331,598	-	-	1,560,964	2,427,553	1,791,066	1,535,233
	公租公課		2,871,782	4,323,356	1,364,636	787,066	1,844,012	-	-	-
	水道光熱費		324,242	433,235	-	0	1,235,769	516,113	191,948	225,207
	修繕費		98,000	1,703,512	360,945	315,460	4,752,215	1,706,269	613,646	196,945
	保険料		56,024	89,882	33,238	20,990	41,134	91,436	74,586	55,508
	信託報酬		303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	303,877
	その他賃貸事業費用		102,837	2,535,798	8,300	9,600	1,020,866	1,989,312	998,581	1,370,189
	④NOI（＝②-③）	(千円)	35,276,332	59,182,396	21,178,064	13,360,962	22,458,477	57,358,486	44,413,402	38,001,361
	⑤減価償却費	(千円)	9,932,750	12,462,644	6,091,147	3,580,481	7,977,682	13,074,822	10,829,767	7,327,593
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	25,343,582	46,719,752	15,086,917	9,780,481	14,480,795	44,283,664	33,583,635	30,673,768
	⑦資本的支出	(千円)	-	905,923	114,982	-	781,333	869,203	316,757	316,757
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	35,276,332	58,276,473	21,063,082	13,360,962	21,677,144	56,489,283	44,096,645	37,684,604

個別物件収支（5）2019年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市							
（2）物件番号			A-33	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38	A-39	A-40
（3）物件名称			S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山	S-FORT 博多東Ⅰ	S-FORT 博多東Ⅱ	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り
（4）取得年月日			2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	841	449	762	425	389	382	515	885
	投資比率	(%)	1.0	0.5	0.9	0.5	0.4	0.4	0.6	1.0
	期末帳簿価額	(百万円)	877	471	799	456	410	410	543	916
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,757.61	1,699.11	2,868.75	1,613.38	1,034.20	1,034.20	884.88	2,127.92
	賃貸面積	(㎡)	1,757.61	1,640.52	2,627.35	1,582.02	918.56	976.38	767.11	2,072.74
	稼働率	(%)	100.00	96.55	91.59	98.06	88.82	94.41	86.69	97.41
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	21,510,821	15,996,063	29,907,345	15,838,647	14,148,055	13,635,245	15,596,863	28,478,883
	賃貸事業収入		20,333,977	14,182,629	27,102,889	15,128,248	11,526,791	11,441,033	15,111,522	27,161,140
	その他賃貸事業収入		1,176,844	1,813,434	2,804,456	710,399	2,621,264	2,194,212	485,341	1,317,743
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,016,921	1,976,855	4,203,049	4,080,030	2,161,243	1,858,146	4,398,209	3,149,882
	管理委託費		1,012,861	1,000,468	1,372,541	849,110	698,359	713,638	891,556	1,485,511
	公租公課		-	-	12,528	-	-	-	-	-
	水道光熱費		232,708	141,555	546,511	496,654	591,699	630,908	460,256	200,630
	修繕費		584,800	388,830	1,102,754	1,810,250	393,600	314,140	1,802,175	565,500
	保険料		42,802	35,604	60,546	36,354	24,792	24,792	28,044	43,740
	信託報酬		303,877	-	303,877	-	-	-	-	303,877
	その他賃貸事業費用		2,839,873	410,398	804,292	887,662	452,793	174,668	1,216,178	550,624
	④NOI（＝②-③）	(千円)	16,493,900	14,019,208	25,704,296	11,758,617	11,986,812	11,777,099	11,198,654	25,329,001
	⑤減価償却費	(千円)	5,841,312	2,716,157	6,853,795	3,329,284	2,463,340	2,482,651	2,858,971	5,407,629
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	10,652,588	11,303,051	18,850,501	8,429,333	9,523,472	9,294,448	8,339,683	19,921,372
	⑦資本的支出	(千円)	475,135	358,779	316,757	932,996	228,064	114,032	2,174,387	422,342
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	16,018,765	13,660,429	25,387,539	10,825,621	11,758,748	11,663,067	9,024,267	24,906,659

個別物件収支（6）2019年1月期

（1）投資エリア			主要地方都市							
（2）物件番号			A-41	A-42	A-43	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
（3）物件名称			S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島Laluna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo
（4）取得年月日			2018年2月1日	2018年2月1日	2018年8月28日	2018年8月28日	2018年8月28日	2018年8月28日	2018年8月28日	2018年8月28日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	820	918	1,338	896	538	429	660	303
	投資比率	(%)	0.9	1.0	1.5	1.0	0.6	0.5	0.7	0.3
	期末帳簿価額	(百万円)	853	952	1,390	926	565	449	689	320
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	2,006.49	2,072.84	2,083.41	1,473.04	900.72	1,029.42	1,954.81	1,204.96
	賃貸面積	(㎡)	1,882.87	1,950.34	2,083.41	1,473.04	850.12	1,004.91	1,954.81	1,104.76
	稼働率	(%)	93.84	94.09	100.00	100.00	94.38	97.62	100.00	91.68
（7）損益情報	①運用日数		184	184	157	157	157	157	157	157
	②賃貸事業収益合計	(千円)	25,353,363	34,429,212	35,559,865	23,915,562	14,482,604	13,060,980	18,696,075	11,132,285
	賃貸事業収入		22,019,276	32,399,709	32,843,390	22,201,433	12,758,137	12,190,634	18,310,645	9,021,775
	その他賃貸事業収入		3,334,087	2,029,503	2,716,475	1,714,129	1,724,467	870,346	385,430	2,110,510
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,858,857	3,670,099	4,009,943	2,500,439	2,839,655	2,481,584	1,534,877	1,391,465
	管理委託費		1,248,691	1,557,962	1,485,985	1,115,557	736,423	702,917	909,890	561,856
	公租公課		-	20,174	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費		212,312	326,619	267,330	389,722	318,900	161,233	225,048	288,122
	修繕費		1,484,650	760,636	839,920	286,000	581,230	869,840	0	366,361
	保険料		43,210	48,356	52,154	32,861	23,335	23,725	43,037	25,735
	信託報酬		303,877	303,877	259,498	259,498	-	-	259,498	-
	その他賃貸事業費用		2,566,117	652,475	1,105,056	416,801	1,179,767	723,869	97,404	149,391
	④NOI（＝②-③）	(千円)	19,494,506	30,759,113	31,549,922	21,415,123	11,642,949	10,579,396	17,161,198	9,740,820
	⑤減価償却費	(千円)	5,786,547	7,177,180	6,770,070	3,951,026	2,679,090	2,714,166	3,318,873	2,074,872
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	13,707,959	23,581,933	24,779,852	17,464,097	8,963,859	7,865,230	13,842,325	7,665,948
	⑦資本的支出	(千円)	1,680,603	316,757	123,403	150,987	263,964	753,879	-	149,931
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	17,813,903	30,442,356	31,426,519	21,264,136	11,378,985	9,825,517	17,161,198	9,590,889

個別物件収支（7）2019年1月期

（1）投資エリア		その他地方都市							
（2）物件番号		B-01	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
（3）物件名称		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	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄
（4）取得年月日		2015年4月15日	2015年4月15日	2015年7月1日	2015年7月1日	2016年8月2日	2016年8月2日	2016年8月2日	2016年8月2日
（5）価格情報	取得価格 (百万円)	297	1,420	480	580	2,323	612	630	1,050
	投資比率 (%)	0.3	-	0.5	0.7	2.6	0.7	0.7	1.2
	期末帳簿価額 (百万円)	297	-	498	593	2,365	629	671	1,059
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積 (㎡)	911.40	-	1,691.28	2,286.69	3,739.30	2,330.64	2,192.48	4,972.84
	賃貸面積 (㎡)	651.00	-	1,655.61	2,286.69	3,708.55	2,286.21	2,192.48	4,972.84
	稼働率 (%)	71.43	-	97.89	100.00	99.18	98.09	100.00	100.00
（7）損益情報	①運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計 (千円)	8,928,197	57,364,429	22,291,780	26,729,360	76,882,332	25,388,613	27,631,164	36,542,353
	賃貸事業収入	8,517,182	40,891,253	19,965,477	22,026,395	72,761,700	23,547,757	23,934,264	35,533,026
	その他賃貸事業収入	411,015	16,473,176	2,326,303	4,702,965	4,120,632	1,840,856	3,696,900	1,009,327
	③賃貸事業費用合計 (千円)	3,612,659	12,617,872	4,464,331	8,747,558	10,513,961	7,140,013	5,675,009	3,687,635
	管理委託費	942,272	1,700,091	1,410,225	1,590,173	2,515,378	1,556,363	1,505,322	-
	公租公課	851,528	2,878,000	1,119,234	1,629,124	4,066,294	2,297,012	1,418,000	2,968,018
	水道光熱費	205,998	1,687,202	746,373	1,194,528	352,056	463,103	931,248	-
	修繕費	515,463	3,759,600	247,170	1,632,467	1,049,167	1,536,170	688,975	313,236
	保険料	25,264	151,647	38,296	54,172	94,350	46,674	41,840	94,904
	信託報酬	303,877	300,816	303,877	303,877	303,877	303,877	-	303,877
	その他賃貸事業費用	768,257	2,140,516	599,156	2,343,217	2,132,839	936,814	1,089,624	7,600
	④NOI（＝②-③） (千円)	5,315,538	44,746,557	17,827,449	17,981,802	66,368,371	18,248,600	21,956,155	32,854,718
	⑤減価償却費 (千円)	3,177,871	15,002,351	6,282,874	7,395,913	14,939,899	5,425,455	6,131,730	13,953,954
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤） (千円)	2,137,667	29,744,206	11,544,575	10,585,889	51,428,472	12,823,145	15,824,425	18,900,764
	⑦資本的支出 (千円)	234,095	-	-	659,033	801,746	1,715,393	220,462	1,047,557
	⑧NCF（＝④-⑦） (千円)	5,081,443	44,746,557	17,827,449	17,322,769	65,566,625	16,533,207	21,735,693	31,807,161

個別物件収支（8）2019年1月期

（1）投資エリア			その他地方都市							
（2）物件番号			B-09	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
（3）物件名称			S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前
（4）取得年月日			2016年8月2日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	375	1,412	789	1,807	767	599	1,015	904
	投資比率	(%)	0.4	1.6	0.9	2.0	0.9	0.7	1.2	1.0
	期末帳簿価額	(百万円)	379	1,471	814	1,882	804	634	1,068	945
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,507.35	2,887.26	1,546.28	6,503.80	2,463.30	1,874.88	3,588.84	2,662.36
	賃貸面積	(㎡)	1,507.35	2,838.24	1,371.76	5,764.07	2,320.50	1,874.88	3,316.50	2,662.36
	稼働率	(%)	100.00	98.30	88.71	88.63	94.20	100.00	92.41	100.00
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	12,914,932	45,415,904	24,668,405	63,184,245	32,931,625	25,351,631	41,190,051	31,721,078
	賃貸事業収入		12,646,134	42,638,307	22,308,100	54,730,511	27,442,769	22,476,464	36,500,073	30,953,148
	その他賃貸事業収入		268,798	2,777,597	2,360,305	8,453,734	5,488,856	2,875,167	4,689,978	767,930
	③賃貸事業費用合計	(千円)	1,634,781	8,205,259	3,129,497	11,459,529	4,643,925	2,601,745	9,031,072	3,215,224
	管理委託費		-	2,205,319	1,588,979	3,226,118	1,508,370	1,187,868	3,339,904	1,806,332
	公租公課		961,266	-	-	-	-	-	-7	-
	水道光熱費		-	803,778	768,793	651,810	826,267	742,337	1,420,562	479,600
	修繕費		337,150	1,399,395	409,521	5,033,969	1,220,491	95,320	2,702,144	537,380
	保険料		26,288	65,528	36,990	126,560	46,332	36,516	85,426	65,480
	信託報酬		303,877	303,877	303,877	303,877	303,877	-	503,877	303,877
	その他賃貸事業費用		6,200	3,427,362	21,337	2,117,195	738,588	539,704	979,166	22,555
	④NOI（＝②-③）	(千円)	11,280,151	37,210,645	21,538,908	51,724,716	28,287,700	22,749,886	32,158,979	28,505,854
	⑤減価償却費	(千円)	4,595,013	8,454,290	4,411,962	14,374,247	6,997,445	4,838,874	11,070,436	7,952,399
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	6,685,138	28,756,355	17,126,946	37,350,469	21,290,255	17,911,012	21,088,543	20,553,455
	⑦資本的支出	(千円)	127,758	1,307,149	1,333,335	1,062,336	918,595	890,763	1,973,768	429,733
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	11,152,393	35,903,496	20,205,573	50,662,380	27,369,105	21,859,123	30,185,211	28,076,121

個別物件収支（9）2019年1月期

（1）投資エリア			その他地方都市						
（2）物件番号			B-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23
（3）物件名称			S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜
（4）取得年月日			2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年8月28日	2018年8月28日	2018年8月28日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	277	1,332	1,125	1,010	774	960	239
	投資比率	(%)	0.3	1.5	1.3	1.1	0.9	1.1	0.3
	期末帳簿価額	(百万円)	300	1,382	1,177	1,060	807	1,040	257
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	905.80	4,256.91	3,459.60	3,224.24	1,267.30	2,604.25	1,010.60
	賃貸面積	(㎡)	905.80	3,883.20	3,186.75	3,038.58	1,212.71	2,392.42	921.40
	稼働率	(%)	100.00	91.22	92.11	94.24	95.69	91.87	91.17
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	157	157	157
	②賃貸事業収益合計	(千円)	10,560,466	46,360,490	39,143,665	38,213,590	20,094,297	25,503,952	8,850,033
	賃貸事業収入		10,563,000	39,887,101	34,017,458	35,295,990	18,717,597	24,866,717	8,525,294
	その他賃貸事業収入		-2,534	6,473,389	5,126,207	2,917,600	1,376,700	637,235	324,739
	③賃貸事業費用合計	(千円)	1,388,095	7,795,416	7,368,568	4,251,267	4,042,681	3,139,266	2,194,003
	管理委託費		1,047,000	2,567,440	2,233,453	1,850,456	1,121,231	1,821,263	902,508
	公租公課		-	25,168	4,157	-	-	-	-
	水道光熱費		64,609	2,009,422	1,681,216	331,206	143,720	296,326	151,683
	修繕費		38,000	1,699,850	1,323,750	812,200	231,800	51,680	215,100
	保険料		24,786	85,708	77,980	63,358	31,540	53,976	23,168
	信託報酬		-	303,877	303,877	303,877	259,498	259,498	-
	その他賃貸事業費用		213,700	1,103,951	1,744,135	890,170	2,254,892	656,523	901,544
	④NOI（=②-③）	(千円)	9,172,371	38,565,074	31,775,097	33,962,323	16,051,616	22,364,686	6,656,030
	⑤減価償却費	(千円)	2,651,900	10,336,178	11,495,961	10,795,984	4,583,005	6,898,780	2,179,689
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤）	(千円)	6,520,471	28,228,896	20,279,136	23,166,339	11,468,611	15,465,906	4,476,341
	⑦資本的支出	(千円)	-	3,713,447	2,644,393	1,055,856	1,034,106	248,126	1,354,661
	⑧NCF（=④-⑦）	(千円)	9,172,371	34,851,627	29,130,704	32,906,467	15,017,510	22,116,560	5,301,369

個別物件収支（10）2019年1月期

（1）投資エリア			首都圏							
（2）物件番号			C-01	C-02	C-03	C-04	C-05	C-06	C-07	C-08
（3）物件名称			S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜
（4）取得年月日			2015年4月15日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日	2015年7月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	987	925	645	866	666	818	732	1,130
	投資比率	(%)	1.1	1.0	0.7	1.0	0.8	0.9	0.8	1.3
	期末帳簿価額	(百万円)	972	945	647	872	664	845	732	1,150
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,609.80	1,114.38	1,119.54	1,042.48	1,022.10	1,717.46	1,397.64	1,726.56
	賃貸面積	(㎡)	1,512.20	1,014.56	1,119.54	1,022.47	996.60	1,640.10	1,288.77	1,642.64
	稼働率	(%)	93.94	91.04	100.00	98.08	97.51	95.50	92.21	95.14
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	32,867,573	28,448,314	19,630,834	29,304,812	21,005,751	31,000,292	24,260,332	38,068,985
	賃貸事業収入		29,909,900	25,322,386	18,572,475	26,206,181	19,827,437	29,340,806	23,058,352	34,246,916
	その他賃貸事業収入		2,957,673	3,125,928	1,058,359	3,098,631	1,178,314	1,659,486	1,201,980	3,822,069
	③賃貸事業費用合計	(千円)	8,119,108	4,824,652	6,321,368	7,257,332	4,801,335	5,749,577	4,332,169	7,041,146
	管理委託費		2,188,063	1,375,306	1,218,980	1,643,307	1,220,660	1,637,601	1,340,609	1,889,689
	公租公課		1,984,186	1,298,360	1,302,042	1,356,548	1,088,624	1,777,720	1,359,510	1,390,794
	水道光熱費		385,738	440,333	268,681	507,052	214,235	188,593	200,199	641,436
	修繕費		2,135,033	776,500	1,836,332	2,507,834	921,600	608,895	815,313	1,816,515
	保険料		53,700	36,498	32,836	40,250	31,804	43,300	34,540	45,430
	信託報酬		303,877	320,724	320,724	320,724	320,724	320,724	320,724	320,724
	その他賃貸事業費用		1,068,511	576,931	1,341,773	881,617	1,003,688	1,172,744	261,274	936,558
	④NOI（＝②-③）	(千円)	24,748,465	23,623,662	13,309,466	22,047,480	16,204,416	25,250,715	19,928,163	31,027,839
	⑤減価償却費	(千円)	8,413,291	5,164,637	4,168,567	6,117,144	4,705,340	6,467,827	5,270,552	6,824,768
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	16,335,174	18,459,025	9,140,899	15,930,336	11,499,076	18,782,888	14,657,611	24,203,071
	⑦資本的支出	(千円)	365,325	266,075	611,580	474,078	-	-	890,084	3,003,324
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	24,383,140	23,357,587	12,697,886	21,573,402	16,204,416	25,250,715	19,038,079	28,024,515

個別物件収支（11）2019年1月期

（1）投資エリア			首都圏							
（2）物件番号			C-09	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
（3）物件名称			S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎
（4）取得年月日			2015年7月1日	2016年8月2日	2016年8月2日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	809	850	585	645	587	520	627	1,137
	投資比率	(%)	0.9	1.0	0.7	0.7	0.7	0.6	0.7	1.3
	期末帳簿価額	(百万円)	824	876	593	667	611	545	654	1,184
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,255.90	1,492.09	1,198.26	1,177.94	978.75	1,886.70	772.38	1,382.17
	賃貸面積	(㎡)	1,187.29	1,492.09	1,085.68	1,177.94	913.50	1,823.81	772.38	1,294.80
	稼働率	(%)	94.54	100.00	90.60	100.00	93.33	96.67	100.00	93.68
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	184	184	184	184
	②賃貸事業収益合計	(千円)	27,578,535	29,640,116	18,975,461	19,620,050	18,014,428	18,882,595	18,403,254	31,479,153
	賃貸事業収入		26,287,283	29,520,000	17,589,731	19,620,000	17,644,358	16,637,910	18,360,000	30,038,458
	その他賃貸事業収入		1,291,252	120,116	1,385,730	50	370,070	2,244,685	43,254	1,440,695
	③賃貸事業費用合計	(千円)	8,460,216	3,777,210	5,409,441	594,183	2,369,940	2,589,287	1,652,440	3,476,060
	管理委託費		2,210,480	1,417,200	1,488,769	-	1,171,186	1,415,126	1,152,120	1,352,081
	公租公課		1,570,814	2,288,000	1,326,656	-	-513	-	-	-
	水道光熱費		783,014	-	364,399	-	158,424	182,468	145,763	105,100
	修繕費		2,603,880	27,408	716,872	256,000	607,100	802,500	-	415,395
	保険料		39,868	40,002	30,906	28,806	30,606	41,852	22,676	35,938
	信託報酬		405,168	-	202,585	303,877	303,877	-	303,877	303,877
	その他賃貸事業費用		846,992	4,600	1,279,254	5,500	99,260	147,341	28,004	1,263,669
	④NOI（＝②-③）	(千円)	19,118,319	25,862,906	13,566,020	19,025,867	15,644,488	16,293,308	16,750,814	28,003,093
	⑤減価償却費	(千円)	3,530,066	7,710,315	4,493,360	3,780,355	3,395,115	2,270,256	4,224,492	6,805,104
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	15,588,253	18,152,591	9,072,660	15,245,512	12,249,373	14,023,052	12,526,322	21,197,989
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	1,333,282	-	2,146,908	791,762	211,171	274,522
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	19,118,319	25,862,906	12,232,738	19,025,867	13,497,580	15,501,546	16,539,643	27,728,571

個別物件収支（12）2019年1月期

（1）投資エリア			首都圏					
（2）物件番号			C-17	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22
（3）物件名称			S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸
（4）取得年月日			2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年2月1日	2018年8月28日	2018年11月26日
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	1,110	914	1,900	536	1,150	840
	投資比率	(%)	1.3	1.0	2.2	0.6	1.3	1.0
	期末帳簿価額	(百万円)	1,156	957	1,966	562	1,218	876
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,457.51	1,438.71	5,640.60	983.06	2,054.86	1,180.53
	賃貸面積	(㎡)	1,290.06	1,416.13	5,640.60	827.31	1,988.21	1,180.53
	稼働率	(%)	88.51	98.43	100.00	84.16	96.76	100.00
（7）損益情報	①運用日数		184	184	184	184	157	67
	②賃貸事業収益合計	(千円)	30,315,483	28,295,126	58,217,496	15,450,117	31,249,406	8,740,230
	賃貸事業収入		29,955,411	27,652,766	54,292,800	14,867,688	29,617,224	8,739,424
	その他賃貸事業収入		360,072	642,360	3,924,696	582,429	1,632,182	806
	③賃貸事業費用合計	(千円)	4,564,126	3,264,708	7,621,288	2,919,468	4,020,373	658,590
	管理委託費		1,821,326	1,530,326	3,078,000	1,183,364	1,869,372	470,859
	公租公課		-	-	-	-	-	-
	水道光熱費		229,406	222,251	801,678	254,536	255,465	39,404
	修繕費		1,146,043	374,500	3,317,151	1,076,970	533,396	0
	保険料		42,072	38,558	113,282	26,998	45,505	14,616
	信託報酬		303,877	303,877	303,877	-	259,498	110,135
	その他賃貸事業費用		1,021,402	795,196	7,300	377,600	1,057,137	23,576
	④NOI（＝②-③）	(千円)	25,751,357	25,030,418	50,596,208	12,530,649	27,229,033	8,081,640
	⑤減価償却費	(千円)	6,700,126	6,396,226	10,049,746	2,979,320	4,235,412	1,822,686
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	19,051,231	18,634,192	40,546,462	9,551,329	22,993,621	6,258,954
	⑦資本的支出	(千円)	158,378	158,378	8,024,513	3,061,985	118,255	-
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	25,592,979	24,872,040	42,571,695	9,468,664	27,110,778	8,081,640

計算書類：貸借対照表（1）

（単位：千円）

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,003,479	3,041,585
信託現金及び信託預金	1,508,337	1,622,221
営業未収入金	9,498	7,147
前払費用	105,539	100,631
未収消費税等	93,769	14,808
その他	4,308	169
流動資産合計	2,724,933	4,786,565
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,077,538	4,914,499
減価償却累計額	△127,285	△188,461
建物（純額）	3,950,253	4,726,037
構築物	–	1,066
減価償却累計額	–	△11
構築物（純額）	–	1,054
機械及び装置	1,698	1,698
減価償却累計額	△57	△115
機械及び装置（純額）	1,641	1,583
工具、器具及び備品	8,990	11,839
減価償却累計額	△574	△1,359
工具、器具及び備品（純額）	8,416	10,479
土地	4,021,075	4,807,015
信託建物	44,176,029	46,842,428
減価償却累計額	△2,385,167	△2,877,556
信託建物（純額）	41,790,862	43,964,872
信託構築物	13,251	18,074
減価償却累計額	△1,177	△1,903
信託構築物（純額）	12,073	16,170
信託機械及び装置	547,966	575,567
減価償却累計額	△66,976	△81,528
信託機械及び装置(純額)	480,989	494,038
信託工具、器具及び備品	41,319	51,921
減価償却累計額	△9,604	△13,283
信託工具、器具及び備品(純額)	31,714	38,637
信託土地	33,850,471	36,701,003
有形固定資産合計	84,147,497	90,760,894

（単位：千円）

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	5,898	–
繰延税金資産	18	7
差入敷金及び保証金	10,542	10,556
長期前払費用	168,125	171,662
投資その他の資産合計	184,585	182,226
固定資産合計	84,332,082	90,943,120
繰延資産		
投資口交付費	28,229	36,364
投資法人債発行費	37,134	31,104
繰延資産合計	65,364	67,469
資産合計	87,122,379	95,797,155

計算書類：貸借対照表（2）

（単位：千円）

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,304	258,754
1年内返済予定の長期借金	5,000,000	10,600,000
未払金	40,366	54,275
未払費用	7,258	6,985
未払分配金	9,990	10,222
未払法人税等	718	676
前受金	394,805	436,917
預り金	7,787	9,008
流動負債合計	5,628,232	11,376,839
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	37,600,000	36,300,000
預り敷金及び保証金	46,934	52,428
信託預り敷金及び保証金	363,420	371,045
固定負債合計	40,010,354	38,723,474
負債合計	45,638,586	50,100,314
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	41,118,717	45,235,447
出資総額控除額	△645,685	△859,373
出資総額(純額)	41,118,717	44,376,073
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,010,760	1,320,767
剰余金合計	1,010,760	1,320,767
投資主資本合計	41,483,792	45,696,841
純資産合計	41,483,792	45,696,841
負債純資産合計	87,122,379	95,797,155

計算書類：損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自　2018年2月１日 至　2018年7月31日)	当期 (自　2018年8月１日 至　2019年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	2,602,421	2,792,057
その他賃貸事業収入	273,095	242,674
匿名組合分配金	12,487	–
不動産等売却益	–	181,777
営業収益合計	2,888,004	3,216,510
営業費用		
賃貸事業費用	1,200,247	1,233,859
資産運用報酬	127,973	226,397
資産保管手数料	5,585	7,519
一般事務委託手数料	50,018	51,491
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	12,000
その他営業費用	87,335	75,898
営業費用合計	1,483,560	1,609,566
営業利益	1,404,444	1,606,943
営業外収益		
受取利息	4	5
還付加算金	–	259
営業外収益合計	4	264
営業外費用		
支払利息	170,670	191,254
投資法人債利息	9,017	9,136
融資関連費用	198,840	68,295
投資口交付費償却	8,352	11,267
投資法人債発行費償却	5,930	6,029
営業外費用合計	392,812	285,982
経常利益	1,011,635	1,321,225
税引前当期純利益	1,011,635	1,321,225
法人税、住民税及び事業税	986	751
法人税等調整額	△6	11
法人税等合計	979	762
当期純利益	1,010,656	1,320,463
前期繰越利益	103	304
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,010,760	1,320,767

計算書類：キャッシュ・フロー計算書

SAMTY RESIDENTIAL

（単位：千円）

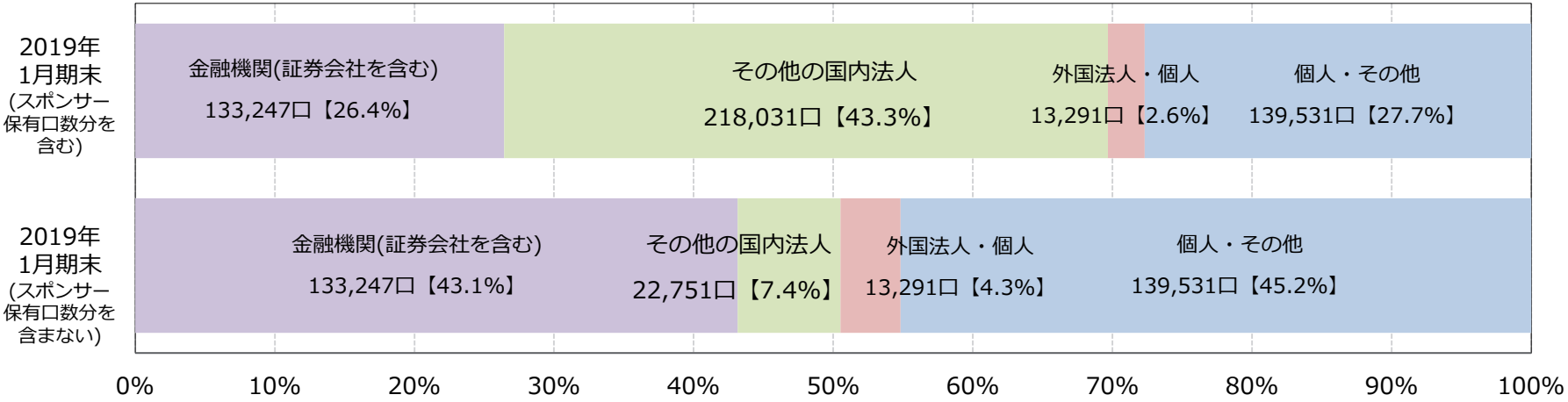
	前期 (自　2018年2月１日 至　2018年7月31日)	当期 (自　2018年8月１日 至　2019年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,011,635	1,321,225
減価償却費	647,959	686,427
受取利息	△4	△5
支払利息	179,688	200,390
投資口交付費償却	8,352	11,267
投資法人債発行費償却	5,930	6,029
営業未収入金の増減額(△は増加)	△5,148	2,350
未収消費税等の増減額(△は増加)	△93,769	78,960
未払消費税等の増減額(△は減少)	△3,581	–
前払費用の増減額(△は増加)	△38,595	4,907
営業未払金の増減額(△は減少)	38,746	47,928
未払金の増減額(△は減少)	21,272	13,908
前受金の増減額(△は減少)	131,949	42,111
長期前払費用の増減額(△は増加)	△86,635	△3,536
信託有形固定資産の売却による減少額	–	1,400,686
その他	25,107	1,203
小計	1,842,907	3,813,856
利息の受取額	4	5
利息の支払額	△178,834	△200,663
法人税等の還付金	–	4,155
法人税等の支払額	△3,580	△793
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,660,496	3,616,559

（単位：千円）

	前期 (自　2018年2月１日 至　2018年7月31日)	当期 (自　2018年8月１日 至　2019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	△4,361,924	△1,614,850
信託有形固定資産の取得による支出	△27,364,071	△7,042,139
差入敷金及び保証金の差入による支出	△218	△33
差入敷金及び保証金の回収による収入	105	20
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,780	△3,632
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,807	9,127
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△42,455	△39,717
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	182,594	47,342
投資有価証券の償還による収入	266,107	5,898
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,302,836	△ 8,637,984
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△200,000	–
長期借入れによる収入	17,900,000	4,300,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	–
投資法人債の発行による収入	973,741	–
投資口の発行による収入	15,080,561	4,097,327
分配金の支払額	△755,638	△1,223,912
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,498,662	7,173,414
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	856,323	2,151,990
現金及び現金同等物の期首残高	1,655,494	2,511,817
現金及び現金同等物の期末残高	2,511,817	4,663,807

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	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末
金融機関(証券会社を含む)	95,611口	102,851口	113,435口	133,247口
その他の国内法人	31,195口	36,482口	209,541口	218,031口
(うち、スポンサー保有口数)	(12,374口)	(12,374口)	(185,974口)	(195,280口)
外国法人・個人	6,730口	9,604口	11,729口	13,291口
個人・その他	149,464口	134,063口	121,895口	139,531口
合計	283,000口	283,000口	456,600口	504,100口

所有者別投資主数	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末
金融機関(証券会社を含む)	53名	51名	51名	66名
その他の国内法人	235名	216名	198名	231名
(うち、スポンサー保有口数)	(1名)	(1名)	(2名)	(2名)
外国法人・個人	53名	58名	58名	67名
個人・その他	16,725名	15,493名	14,329名	15,895名
合計	17,066名	15,818名	14,636名	16,259名

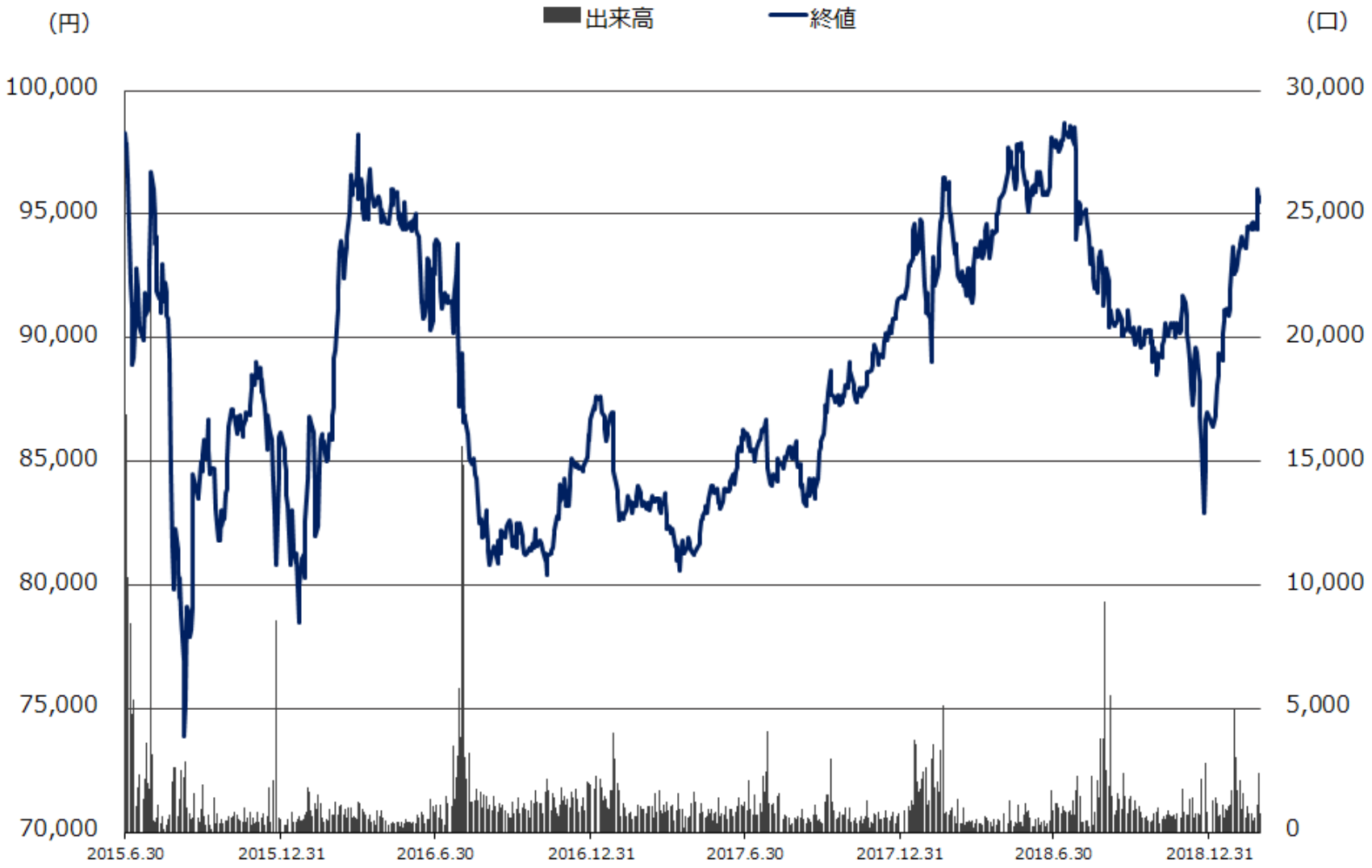
投資主の状況 ② 主要投資主一覧

SAMTY RESIDENTIAL

◆主要投資主一覧（上位10位）2019年1月期末時点

株主名	保有口数（口）	比率（%）
株式会社大和証券グループ本社	170,075	33.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	30,753	6.10
サムティ株式会社	25,205	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	25,082	4.97
近畿産業信用組合	18,400	3.65
大和PIパートナーズ株式会社	10,858	2.15
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,207	2.02
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,964	1.77
大同信用組合	5,957	1.18
大阪厚生信用金庫	5,820	1.15
主要投資主（上位10位）小計	311,321	61.76
投資口数総計	504,100	100.00

投資口価格推移（2015年6月30日 ~ 2019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