

サムティ・レジデンシャル投資法人

略称(サムティレジ / SRR)

サムティ・レジデンシャル投資法人は、地方都市への豊富な投資実績を有するサムティ株式会社と、株式会社大和証券グループ本社をスポンサーとする投資法人です。

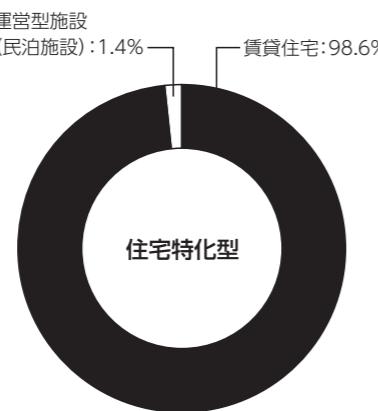
「Japan-Wide Portfolio」をキャッチフレーズに、首都圏に偏ることなく日本全国の幅広い地方都市において厳選されたレジデンス(賃貸住宅)等に投資をしています。

サムティグループが開発する高級規格の賃貸住宅「S-RESIDENCE」シリーズ等の組入れをはじめ、サムティグループのスポンサーサポートを活用するとともに、金融・資本市場でのノウハウと幅広いネットワークを有する株式会社大和証券グループ本社との連携により、中長期にわたるポートフォリオの安定性、着実な成長性及び収益性を追求し、投資主価値の最大化を図ることを目指します。

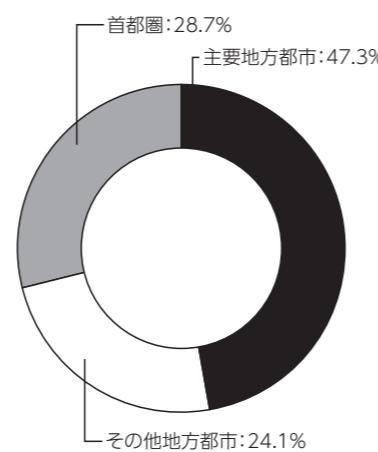


S-RESIDENCE Kyoto Takeo Dormitory

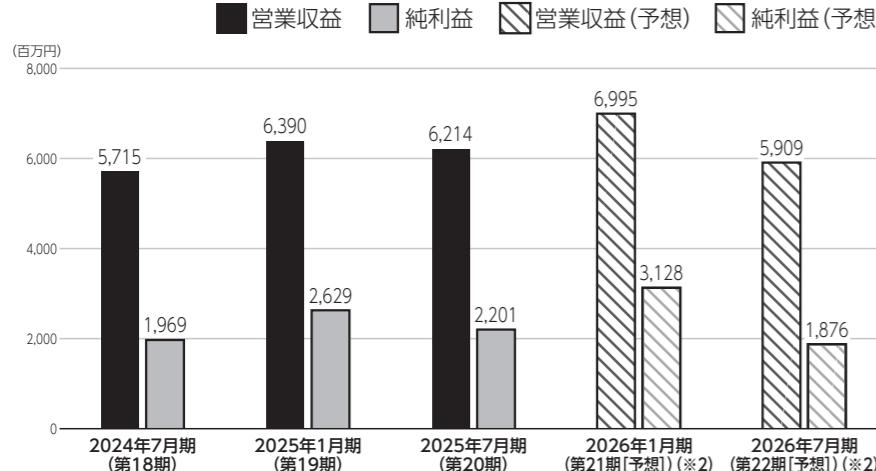
運用資産種別(※1)



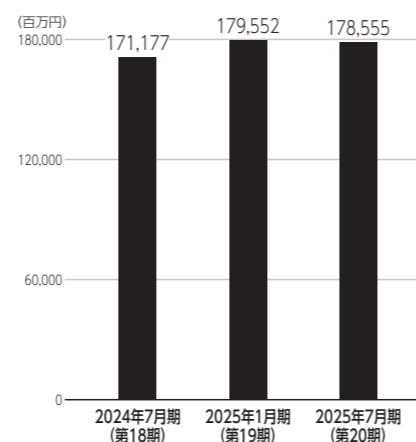
運用対象地域(※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	サムティアセットマネジメント株式会社	資本金	120百万円
	代表取締役	阿部 浩亮	従業員数(※1)	121名
	株主	サムティホールディングス株式会社(67.0%) 株式会社大和証券グループ本社(33.0%)		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	会計監査人	mc21監査法人	
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	税理士法人令和会計社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

URL : <https://www.samty-residential.com/>

才住商物ホヘ他

2025年9月30日時点の投資口価格	114,800円／口	2025年7月期(第20期)分配金(※3)	2,808円／口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期	第20期(2025年2月1日～2025年7月31日)		
所在地	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	T E L	03-5220-3841
経営陣	【執行役員】松尾 貴之 【監督役員】藤木 隆弘、中原 健夫	U R L	https://www.samty-residential.com/
設立年月日	2015年3月16日	上場年月日	2015年6月30日
運用資産種別(※1)	【住宅特化型】賃貸住宅: 98.6% 運営型施設(民泊施設): 1.4%		
運用対象地域(※1)	主要地方都市: 47.3% その他地方都市: 24.1% 首都圏: 28.7%		
運用方針	<p>◆本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅として、日本全国の都市へ分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指します。また、賃貸住宅同様に居住空間を提供し、運営会社に一括して賃貸することで安定したキャッシュフローの確保が期待される宿泊施設及びヘルスケア施設等の運営型施設についても、賃貸住宅とともに「アコモデーションアセット」に含める形で投資対象としています。</p> <p>◆資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るため、エリア別投資比率は地方都市へ70%程度、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)へは30%程度を目標として投資を行う方針です。また、地方都市の中でも、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)を50%以上、その他地方都市(主要地方都市を除く地方都市)を20%以下として投資を行います。</p>		
財務方針	◇LTVは、資金余力の確保に留意しつつ、45%～55%程度を目安に運営し、上限は60%とします。		
上場時発行	153,340口	主幹事	大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社
出資総額	82,431百万円	発行済投資口数	852,726口

	2024年7月期(第18期)	2025年1月期(第19期)	2025年7月期(第20期)	2026年1月期(第21期)[予想](※2)	2026年7月期(第22期)[予想](※2)
営業収益	5,715百万円	6,390百万円	6,214百万円	6,995百万円	5,909百万円
営業利益	2,467百万円	3,215百万円	2,828百万円	3,843百万円	2,638百万円
経常利益	1,970百万円	2,630百万円	2,201百万円	3,129百万円	1,877百万円
当期純利益	1,969百万円	2,629百万円	2,201百万円	3,128百万円	1,876百万円
短期借入金(※4)	14,550百万円	17,020百万円	17,200百万円		
長期借入金	66,500百万円	71,730百万円	71,550百万円		
投資法人債	4,600百万円	2,900百万円	2,900百万円		
総資産額	171,177百万円	179,552百万円	178,555百万円		
純資産額	83,468百万円	85,283百万円	84,826百万円		
分配金(※3)	2,646円／口	3,118円／口	2,808円／口	3,495円／口	2,600円／口
保有物件数(※1)	189	テナント数(※1)(※5)	11,144	賃貸可能面積(※1)	375,910.73m ²
主要テナント	サムティプロパティマネジメント株式会社、株式会社長谷工ライブネット				
主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※1)(※6)	
主	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400百万円	3.2%	
	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320百万円	2.5%	
	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365百万円	2.0%	
格付	【JCR】長期発行体格付: A+ (安定的)				

(※1) 2025年10月末時点の情報です。

(※2) 2026年1月期(第21期)[予想]及び2026年7月期(第22期)[予想]は、2025年9月16日付「2025年7月期 決算短信(REIT)」にて公表の各予想値をベースに記載しています。

(※3) 分配金には利益超過分配金が含まれています。また、2026年7月期(第22期)[予想]は、2025年9月16日時点において任意積立金を全額(173円/口)を取り崩すことを想定しています。

(※4) 貸借対照表上定義される「1年内償還予定の投資法人債」及び「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。

(※5) 賃貸可能戸数を記載しています。

(※6) 投資比率は、取得価額合計に占める各物件の取得価額の割合を示しています。