

No.46 サムティ・レジデンシャル投資法人

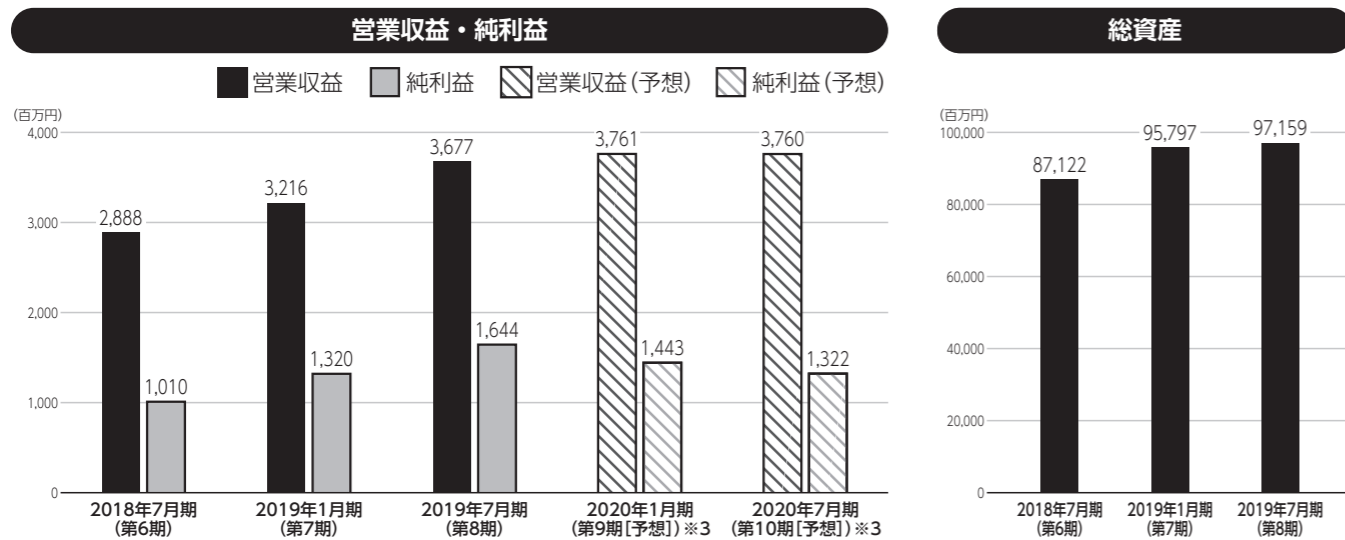
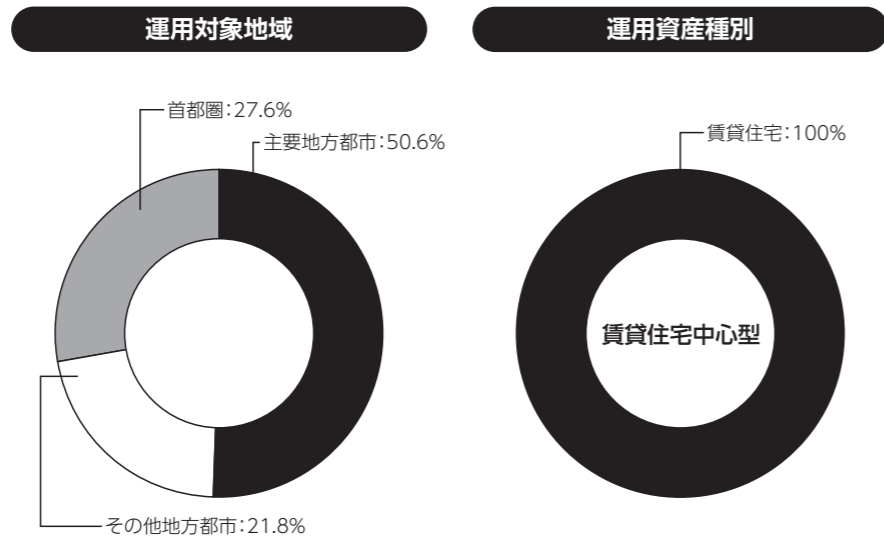
略称(サムティレジ / SRR)

ホームページURL : <https://www.samty-residential.com/>

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、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)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新大阪駅前



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 | 1億2千万円 |
| | 役員(※1) | 【代表取締役社長】増田 洋介【取締役】二澤 秀和、高橋 雅史、伊藤 節夫、平山 好一、藤原 剛、濱松 貴志、大原 庸平【監査役】中島 洋 | | |
| | 株主 | サムティ株式会社(67%) 株式会社大和証券グループ本社(33%) | | |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 会計監査人 | EY新日本有限責任監査法人 | |
| 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 | 株式会社新生銀行 | |

| | | | |
|--------------------|--|----------------------|---|
| 2019年9月30日時点の投資口価格 | 124,000円/1口 | 2019年7月期(第8期)分配金(※2) | 3,723円/1口 |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | |
| 直近の決算期 | 第8期(2019年2月1日~2019年7月31日) | | |
| 所在地 | 〒100-0005 | TEL | 03-5220-3841 |
| | 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 | URL | https://www.samty-residential.com/ |
| 経営陣 | 【執行役員】高橋 雅史【監督役員】藤木 隆弘【監督役員】中原 健夫 | | |
| 設立年月日 | 2015年3月16日 | 登録年月日 | 2015年4月6日 |
| 上場年月日 | 2015年6月30日 | | |
| 運用資産種別 | 【賃貸住宅中心型】賃貸住宅:100% | | |
| 運用対象地域 | 主要地方都市:50.6% その他地方都市:21.8% 首都圏:27.6% | | |
| 運用方針 | ◆本投資法人は、賃貸住宅を中心に投資を行います。また、賃貸住宅と同様に居住空間を提供し、運営会社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ホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設についても、「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。 ◆投資対象地域は、目標として、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30%程度投資を行う方針です。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)に50%以上投資を行い、その他地方都市(主要地方都市を除く地方都市)へ20%以下の投資を行います。 | | |
| 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 | 102,000円/口 | 主幹事 大和証券株式会社、野村證券株式会社 |
| 出資総額 | 54,483百万円 | 発行済投資口数 | 592,600口 |

| | 2018年7月期(第6期) | 2019年1月期(第7期) | 2019年7月期(第8期) | 2020年1月期(第9期[予想])※3 | 2020年7月期(第10期[予想])※3 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------|
| 営業収益 | 2,888百万円 | 3,216百万円 | 3,677百万円 | 3,761百万円 | 3,760百万円 |
| 営業利益 | 1,404百万円 | 1,606百万円 | 1,818百万円 | 1,829百万円 | 1,678百万円 |
| 経常利益 | 1,011百万円 | 1,321百万円 | 1,645百万円 | 1,444百万円 | 1,323百万円 |
| 当期純利益 | 1,010百万円 | 1,320百万円 | 1,644百万円 | 1,443百万円 | 1,322百万円 |
| 短期借入金 | - | - | - | - | - |
| 長期借入金 | 42,600百万円 | 46,900百万円 | 48,150百万円 | - | - |
| 投資法人債 | 2,000百万円 | 2,000百万円 | 2,000百万円 | - | - |
| 総資産額 | 87,122百万円 | 95,797百万円 | 97,159百万円 | - | - |
| 純資産額 | 41,483百万円 | 45,696百万円 | 45,790百万円 | - | - |
| 分配金(※2) | 2,681円/1口 | 3,076円/1口 | 3,723円/1口 | 2,824円/1口 | 2,680円/1口 |

| | | | | | |
|-------------------|---|-----------|----------|----------|-------------|
| 保有物件数 | 118棟 | テナント数(※4) | 118 | 総賃貸面積 | 257,148.37㎡ |
| 主要テナント(※4) | 株式会社長谷工ライブネット、グッドワークス株式会社、株式会社Goodリアルエステート、株式会社ジェイ・エス・ビー他 | | | | |
| 主要物件 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率(※5) | |
| | S-FORT横浜青葉台 | 横浜市青葉区 | 5,400百万円 | 4.9% | |
| | S-RESIDENCE新大阪駅前 | 大阪市東淀川区 | 2,489百万円 | 2.3% | |
| | S-RESIDENCE神戸磯上通 | 神戸市中央区 | 2,470百万円 | 2.3% | |
| 格付 | 【JCR】長期発行体格付:A-(安定的) | | | | |

(※1) 2019年10月15日時点の役員の状況を記載しています。
 (※2) 分配金には、利益超過分配金が含まれています。
 (※3) 2020年1月期(第9期[予想])及び2020年7月期(第10期[予想])については、2019年9月13日発表の「2019年7月期 決算短信(REIT)」をベースに記載しています。
 (※4) 本投資法人は全ての物件においてマスターリース契約を締結しており、主要テナント欄には主要なマスターリース先を記載しています。また、テナント数については、マスターリース先の数を記載しています。
 (※5) 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。