

# 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)

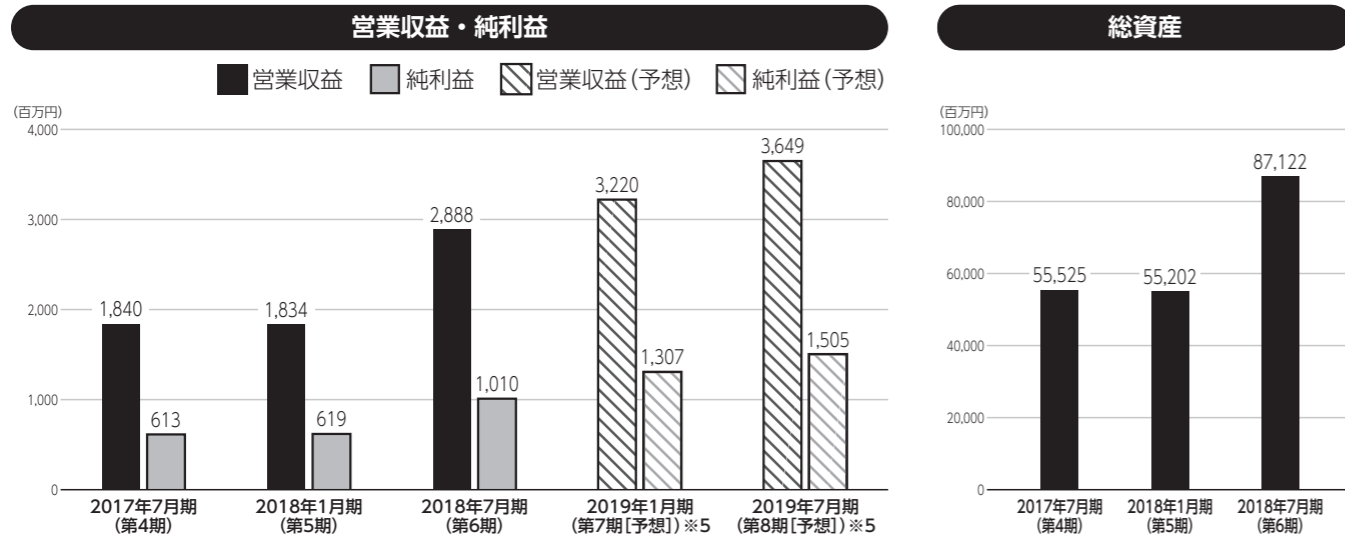
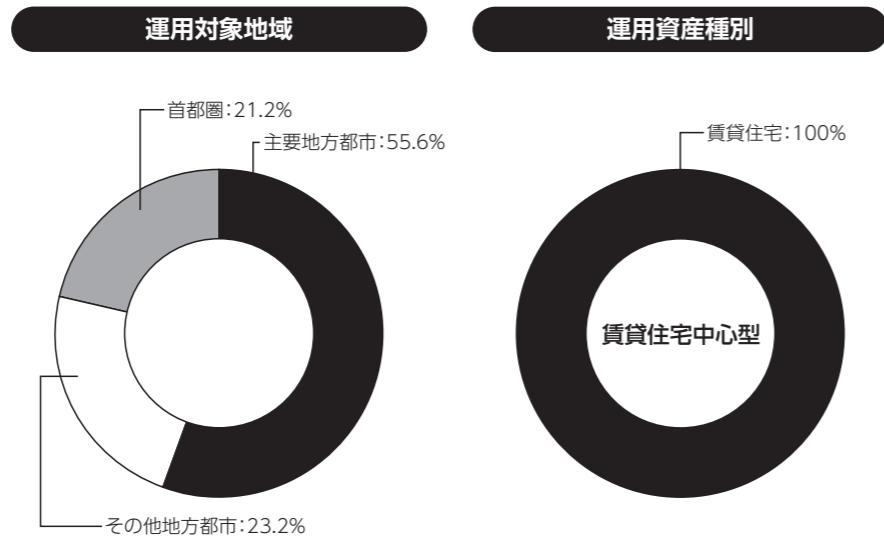
ホームページURL : <https://www.samty-residential.com/>

サムティ・レジデンシャル投資法人は、関西を基盤とし、地方都市への投資実績が豊富なサムティ株式会社をスポンサーとし、2015年6月30日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。本投資法人は、「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存在するアコモデーションアセット(賃貸住宅、ホテル及びヘルスケア施設等)に投資を行うことを基本方針としています。

また、サムティグループが開発した賃貸住宅である高級規格ブランド「S-RESIDENCE」シリーズを安定的に組み入れることをはじめとするスポンサーサポートを最大限に活用することにより、中長期にわたる安定性、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	【代表取締役社長】増田 洋介【取締役】濱松 貴志、川本 哲郎、二澤 秀和、高橋 雅史、松井 宏昭、寺内 孝春、藤原 剛、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	税理士法人平成会計社	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	税理士法人平成会計社	投資法人債事務受託者	株式会社新生銀行	

2018年12月28日時点の投資口価格	87,000円/1口	2018年7月期(第6期)分配金	2,681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6期(2018年2月1日~2018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	<a href="https://www.samty-residential.com/">https://www.samty-residential.com/</a>	
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: 55.6% その他地方都市: 23.2% 首都圏: 21.2%			
運用方針	<p>◆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。</p> <p>◆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。</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	102,000円/口	主幹事	大和証券株式会社、野村証券株式会社
出資総額(※1)	44,589百万円		発行済投資口数(※1)	504,100口

	2017年7月期(第4期)	2018年1月期(第5期)	2018年7月期(第6期)	2019年1月期(第7期【予想】)※5	2019年7月期(第8期【予想】)※5
営業収益	1,840百万円	1,834百万円	2,888百万円	3,220百万円	3,649百万円
営業利益	759百万円	789百万円	1,404百万円	1,594百万円	1,851百万円
経常利益	614百万円	620百万円	1,011百万円	1,308百万円	1,506百万円
当期純利益	613百万円	619百万円	1,010百万円	1,307百万円	1,505百万円
短期借入金	400百万円	200百万円	-	-	-
長期借入金	27,200百万円	27,200百万円	42,600百万円	-	-
投資法人債	1,000百万円	1,000百万円	2,000百万円	-	-
総資産額	55,525百万円	55,202百万円	87,122百万円	-	-
純資産額	26,262百万円	26,126百万円	41,483百万円	-	-
分配金(※2)	2,670円/1口	2,675円/1口	2,681円/1口	3,050円/1口	3,474円/1口

保有物件数(※1)	93棟	テナント数(※1/※3)	93	総賃貸面積(※1)	202,628.43㎡
主要テナント(※3)	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(※1)	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※4)	
	S-FORT山王	名古屋市中川区	2,890百万円	3.2%	
	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489百万円	2.8%	
	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470百万円	2.8%	
格付					

※1 出資総額、発行済投資口数、保有物件数、テナント数、総賃貸面積、主要物件は2018年12月28日時点の数値を記載しています。総賃貸面積は竣工後間もないS-FORT新潟本町を除く92物件の2018年12月末時点の数値です。  
 ※2 分配金には、利益超過分配金が含まれています。  
 ※3 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、テナント数につきましては、マスターリース先の数を記載しています。  
 ※4 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。  
 ※5 2019年1月期(第7期【予想】)及び2019年7月期(第8期【予想】)については、2019年1月25日発表のプレスリリース「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想の修正について」をベースに記載しています。