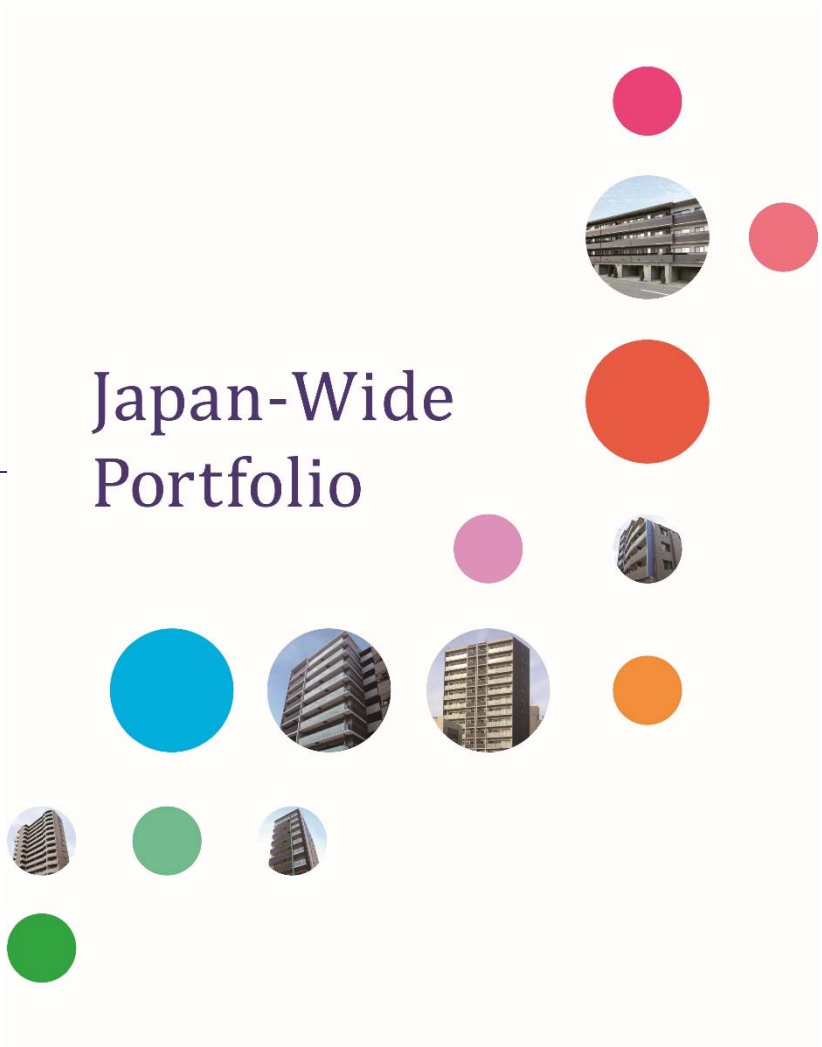
サムティ・レジデンシャル投資法人

（銘柄CODE：3459）

決算説明資料

第6期（2018年7月期）

2018年9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

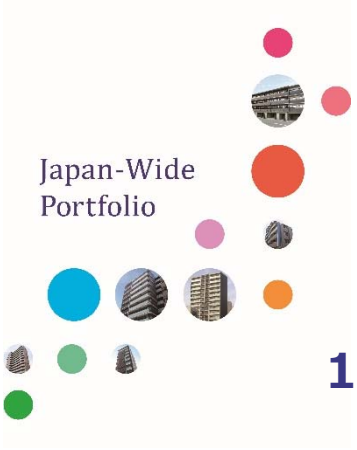
2. 第6期決算概要 P.9

3. 運用実績 P.12

4. 今後の成長戦略 P.31

5. 業績・分配金予想 P.37

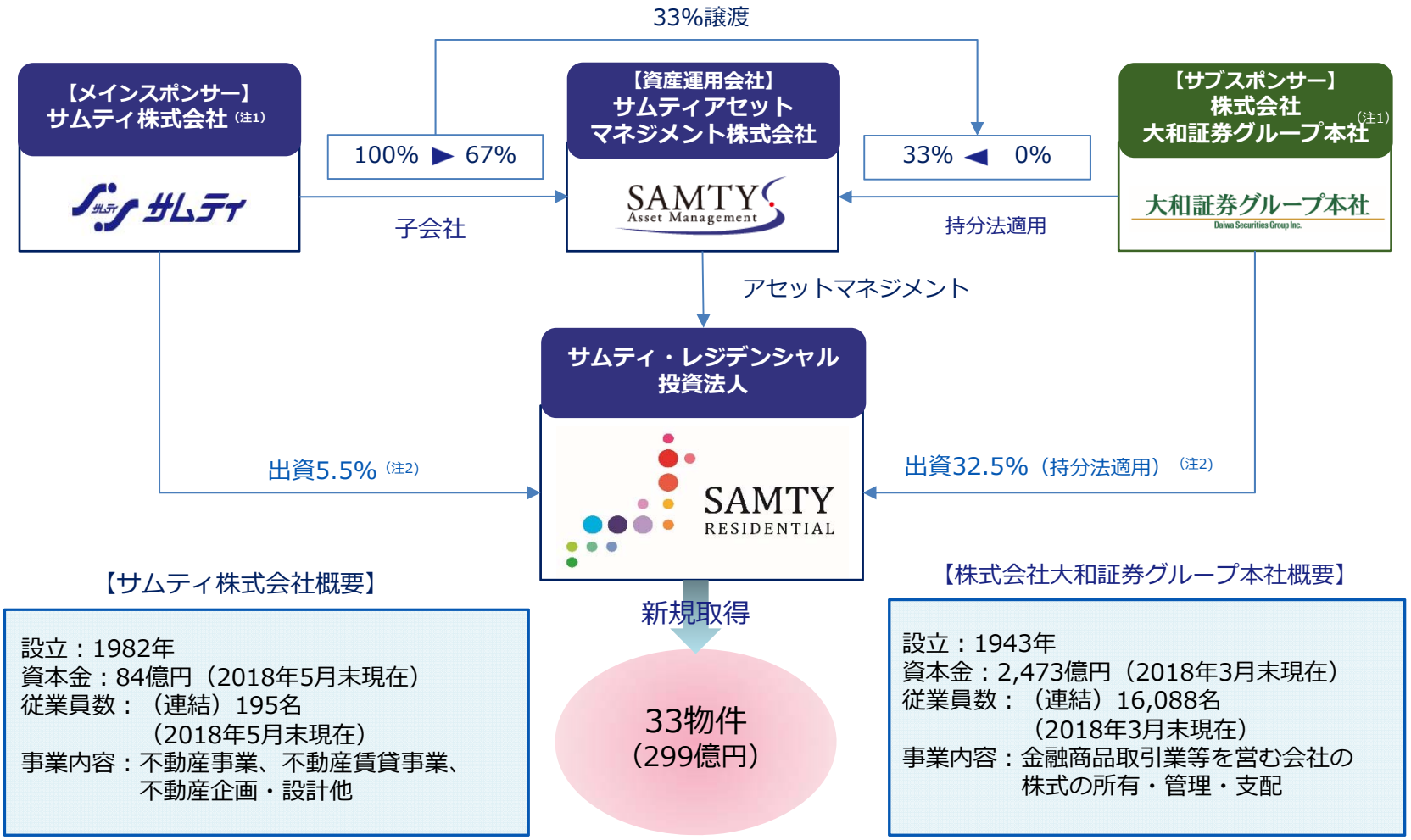
6. Appendix P.44



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：84億円（2018年5月末現在）
従業員数：（連結）195名
（2018年5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3月末現在）
従業員数：（連結）16,088名
（2018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) 2018年8月に実施した公募増資後の数値です。

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

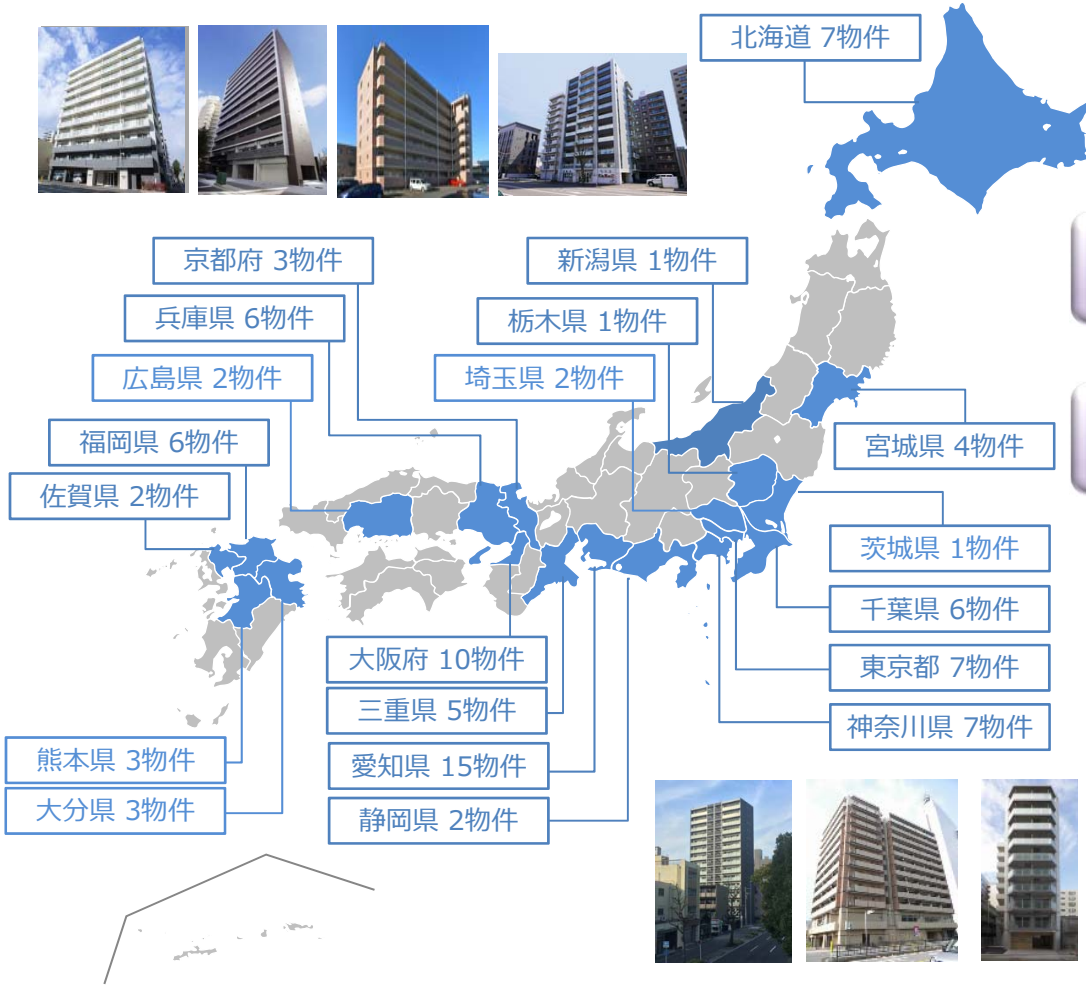
✓ 主要地方都市を中心とした投資

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93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 896億円	平均築年数 8.6年
稼働率 95.1%	平均鑑定NOI利回り 5.4%

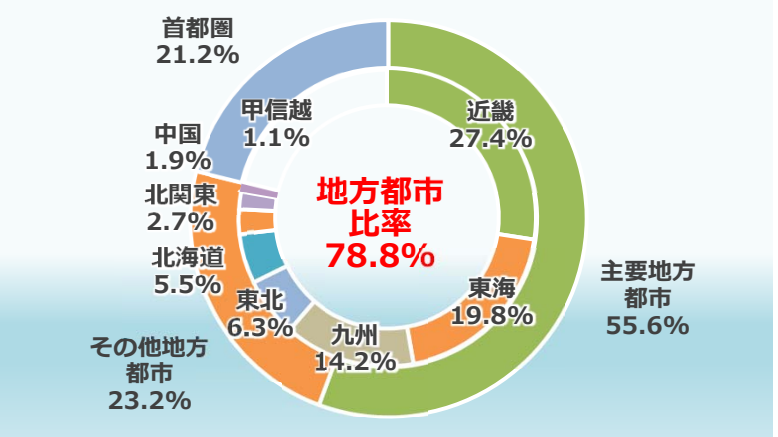
エリア	物件数	賃貸可能戸数
主要地方都市	48物件	3,532戸
その他地方都市	23物件	1,767戸
首都圏	22物件	1,161戸
合計	93物件	6,460戸

（注）物件数及び資産規模については、2018年8月28日に取得した10物件及び11月26日に取得予定の1物件（以下あわせて「新規取得物件」といいます。）を含んでいます。平均築年数は既存82物件及び新規取得物件を含む合計93物件の2018年7月31日時点の数値です。なお、S-RESIDENCE松戸については未竣工のため、築年数を「0.0年」として計算しています。平均鑑定利回りは、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。稼働率は既存82物件の2018年7月31日時点の数値を記載しています。

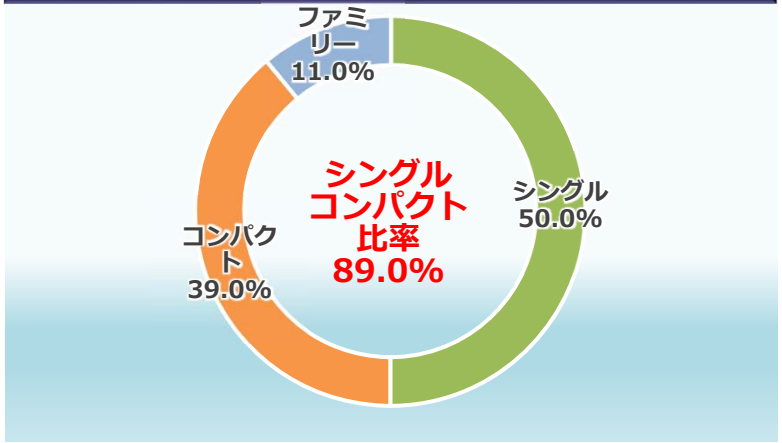
ポートフォリオの概要 ②

保有物件の投資構成

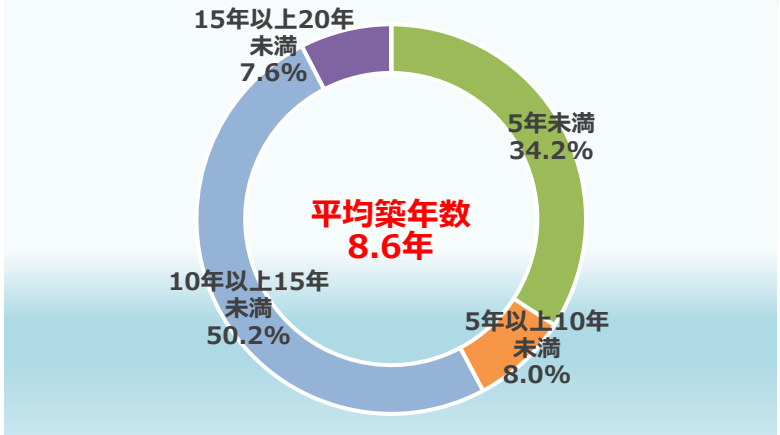
エリア別投資比率



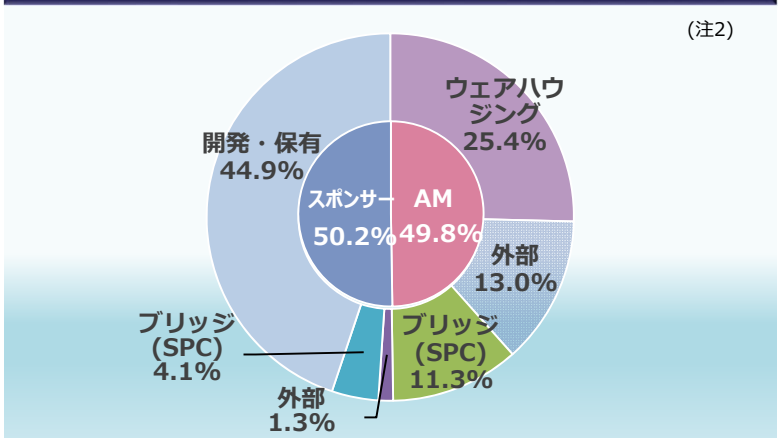
レジデンス戸当たり平均面積比率



築年別投資比率

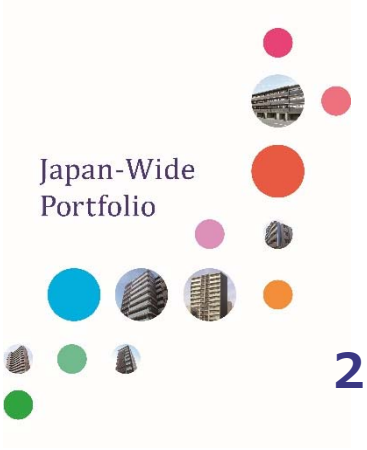


情報・取得ルート別投資比率



(注1) 各比率は2018年8月28日に取得した10物件と11月26日に取得を予定している1物件を含む、計93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6期決算概要

第6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ものの、礼金収入や更新料収入及びその他賃貸事業収入は増加。融資関連費用などの減少により、概ね業績予想通りで着地。

	第4期実績（2017年7月期）	第5期実績（2018年1月期）	第6期（2018年7月期） 業績予想（2018年3月15日公表）	実績	業績予想と実績の差異	第4期実績 第6期実績 比較	第5期実績 第6期実績 比較
■経営成績							
営業収益	1,840百万円	1,834百万円	2,869百万円	2,888百万円	+18百万円	+1,047百万円	+1,053百万円
（うち、賃貸事業収入）	1,840百万円	1,817百万円	2,861百万円	2,875百万円	+14百万円	+1,035百万円	+1,058百万円
営業費用	1,081百万円	1,045百万円	1,474百万円	1,483百万円	+9百万円	+402百万円	+438百万円
（うち、賃貸事業費用）	838百万円	803百万円	1,184百万円	1,200百万円	+15百万円	+361百万円	+396百万円
営業利益	759百万円	789百万円	1,395百万円	1,404百万円	+9百万円	+645百万円	+614百万円
営業外損益	▲144百万円	▲169百万円	▲400百万円	▲392百万円	+7百万円	▲248百万円	▲223百万円
経常利益	614百万円	620百万円	994百万円	1,011百万円	+17百万円	+396百万円	+390百万円
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	613百万円	619百万円	993百万円	1,010百万円	+17百万円	+396百万円	+390百万円
■分配金(注)							
1口当たり分配金（利益超過分配金は除く）・・・①	2,169円	2,191円	2,175円	2,213円	+38円	+44円	+22円
1口当たり利益超過分配金・・・②	501円	484円	495円	468円	▲27円	▲33円	▲16円
1口当たり分配金合計・・・①+②	2,670円	2,675円	2,670円	2,681円	+11円	11円	6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口で算定しています。
（注2）分配金の詳細はP.39「分配金推移・見通し」をご参照下さい。

第6期（2018年7月期）実績との主な差異要因

営業収益は、賃料共益費収入が減少したものの、礼金、更新料収入等その他収入、さらに匿名組合分配金の増加に伴い、2,888百万円（計画比+18百万円）となった。また、原状回復費用、リーシング促進費の増加により営業費用が1,483百万円（計画比+9百万円）となり、営業利益は1,404百万円（計画比+9百万円）となった。営業外費用については、ファイナンスコストの低減等により、392百万円（計画比▲7百万円）となり、これらの結果、当期純利益は1,010百万円（計画比+17百万円）となった。

第6期（2018年7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　+18百万円
・賃料共益費収入の減少　▲27百万円
・その他賃貸事業収入の増加　+41百万円
・匿名組合分配収益の増加　+4百万円

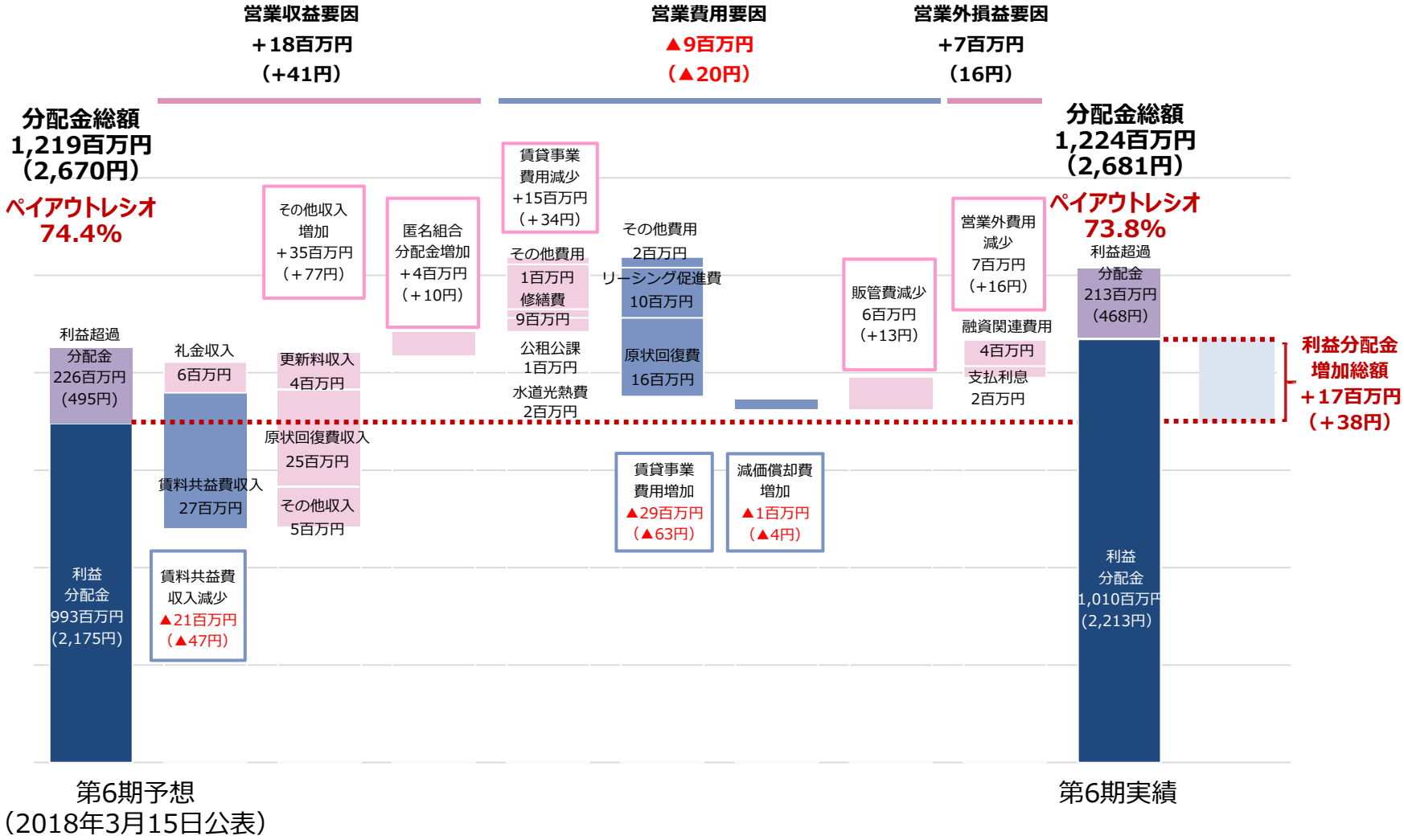
■ 営業費用の増加　+9百万円
・ リーシング促進費の増加　+10百万円
原状回復費の増加　+16百万円
・ 修繕費の減少　▲9百万円
・ 販管費の減少　▲6百万円

■ 営業外損益の減少　+7百万円
・ 支払利息の減少　+1百万円
・ 融資関連費用の減少　+4百万円

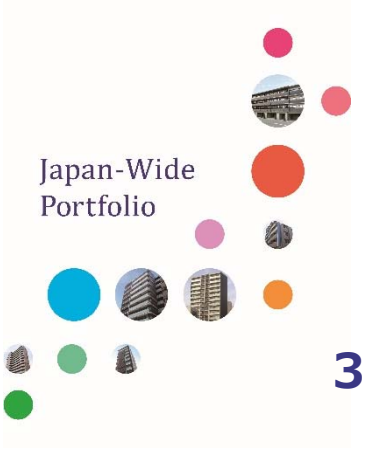
【資本的支出】
想定：68百万円　実績：68百万円
【期中平均稼働率】
想定：96.2%　実績：95.6%
【ペイアウトレシオ】
想定：74.4%　実績：73.8%

第6期決算概要　分配金総額の予実差異比較

◆第6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２月及び３月に299億円（33物件）を新規取得。更に、2018年8月及び11月に81億円（11物件）の新規物件を取得。資産規模は896億円（93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

- 稼働率については、期中平均は安定的に推移、賃料単価についても堅調に進捗
- しかしながら、主要地方都市の期末稼働率は過去最低の数値となる

⇒ 原因：第三者割当に伴う33物件取得及び取得後のバリューアップに注力した結果、既存物件の管理が行き届かず稼働が低迷
また、 NOI目標は達成しているものの原状回復費及びリーシング促進費の増大により、増益幅は微増にとどまる

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の実施並びに公募増資を行い、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及び金利固定化等により、強固な財務基盤を構築するとともにスプレッドを低減
- JCR より長期発行体格付を取得　A－ (安定的)

◆ポートフォリオハイライト

	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）	第三者割当増資後（新規33物件取得後）	第6期末（2018年7月31日時点）	2018年8月PO後（新規11物件取得後）
物件数	49物件	49物件	49物件	82物件	82物件	93物件
取得価格合計	51,551百万円	51,551百万円	51,551百万円	81,515百万円	81,515百万円	89,642百万円
鑑定評価額合計	55,693百万円	56,490百万円	56,658百万円	87,626百万円	87,976百万円	96,356百万円
鑑定NOI利回り	5.6%	5.6%	5.6%	5.5%	5.5%	5.4%
1口当たりNAV（注1）	97,779円	101,449円	102,854円	94,954円	97,025円	95,424円
平均築年数	7.9年	8.4年	8.9年	8.5年	9.0年	8.6年
稼働率	97.5%	95.6%	96.5%	96.2%（注2）	95.1%	94.6%（注3）
賃貸可能戸数	3,754戸	3,754戸	3,754戸	5,920戸	5,920戸	6,460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。　但し、2018年8月PO後については、鑑定評価額から物件の取得価格に想定の諸費用を加算したものを減算して算定しています。
(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2018年1月末時点、2018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、2017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、2018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2018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2017年10月末時点で存在していたものと仮定しています。
(注3) S-RESIDENCE宮の森についてはメインスポンサーから2018年8月28日から2019年7月31日まで賃料保証を受けていることから、稼働率を100%として算出しています。
またS-RESIDENCE松戸については竣工前のため除外して算出しています。

外部成長

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

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

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

◆ 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）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のため、築年数を「0.0年」として計算しています。

外部成長

2018年8月・11月新規取得（予定）物件（S-RESIDENCEシリーズ）

SAMTY RESIDENTIAL

A-43 S-RESIDENCE 新大阪Ridente

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%

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

A-47 S-RESIDENCE 宮の森

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

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

C-22 S-RESIDENCE 松戸

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

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(予定)

外部成長

2018年8月・11月新規取得（予定）物件 (S-FORTシリーズ)

A-44 S-FORT福島La Luna

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

所在地	大阪市北区
アクセス	JR大阪環状線 福島駅 徒歩約10分
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2016年1月

A-45 S-FORT福島Libre

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

所在地	大阪市福島区
アクセス	大阪シティバス 「鷺洲六丁目」停留所 徒歩約1分
賃貸可能戸数	36戸
建築時期	2016年8月

A-46 S-FORT上社

大

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

所在地	名古屋市名東区
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線 上社駅 徒歩約５分
賃貸可能戸数	42戸
建築時期	2004年2月

A-48 S-FORT東札幌Nordo

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

所在地	札幌市白石区
アクセス	札幌市営地下鉄東西線 東札幌駅 徒歩約9分
賃貸可能戸数	24戸
建築時期	2005年2月

外部成長

2018年8月・11月新規取得（予定）物件（S-FORTシリーズ）

SAMTY RESIDENTIAL

B-21 S-FORT江坂垂水町

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

所在地	大阪府吹田市
アクセス	大阪メトロ御堂筋線 江坂駅 徒歩約10分
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2016年11月

B-22 S-FORT新潟本町

大 医

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

所在地	新潟市中央区
アクセス	新潟交通バス 「本町」停留所 徒歩約3分
賃貸可能戸数	83戸
建築時期	2018年3月

B-23 S-FORT元浜

医

取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	鑑定NOI利回り
239	240	6.0%

所在地	浜松市中区
アクセス	遠州鉄道線 遠州病院駅 徒歩約6分
賃貸可能戸数	34戸
建築時期	2007年3月

C-21 S-FORT富士見台

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%

所在地	東京都中野区
アクセス	西武池袋線 富士見台駅 徒歩約1分
賃貸可能戸数	61戸
建築時期	2008年8月

外部成長

2018年2月・3月新規取得物件（第6期TPA取得物件一覧）

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

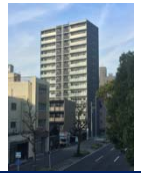
S-RESIDENCE緑橋駅前

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

	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

	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

	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

2018年2月・3月新規取得物件（第6期TPA取得物件一覧）

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

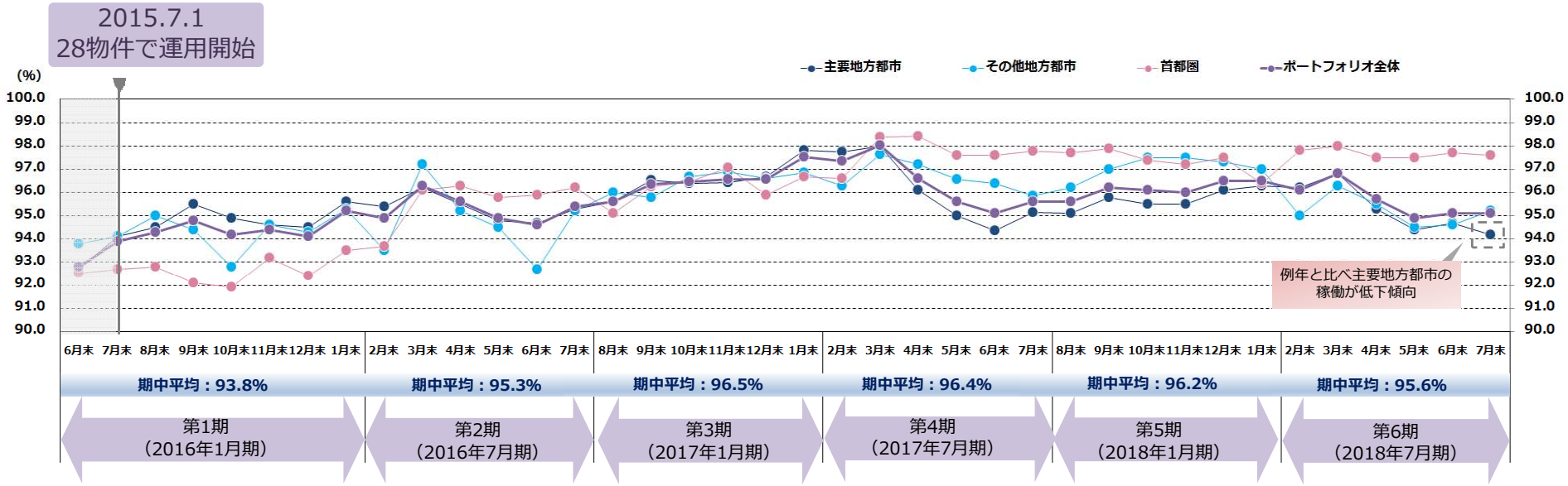
	S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺	医 大 S-FORT 熊大病院前	医 大 S-FOR 熊本船場	学生寮 S-FORT 保谷	大 S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川
所在地	大分県大分市	熊本県熊本市	熊本県熊本市	熊本県熊本市	東京都西東京市	東京都町田市	東京都町田市
賃貸可能戸数	35戸	119戸	99戸	91戸	60戸	45戸	30戸
建築時期	平成28年7月	平成18年7月	平成18年2月	平成20年1月	平成19年3月	平成20年2月	平成14年3月

	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

内部成長

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2.3ポイント上昇
足元においては、95%台で安定的に推移



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）					
	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	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7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	96.2	96.8	95.3	94.4	94.7	94.2
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	95.0	96.3	95.5	94.5	94.6	95.2
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	97.8	98.0	97.5	97.5	97.7	97.6
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**	**96.1**	**96.8**	**95.7**	**94.9**	**95.1**	**95.1**

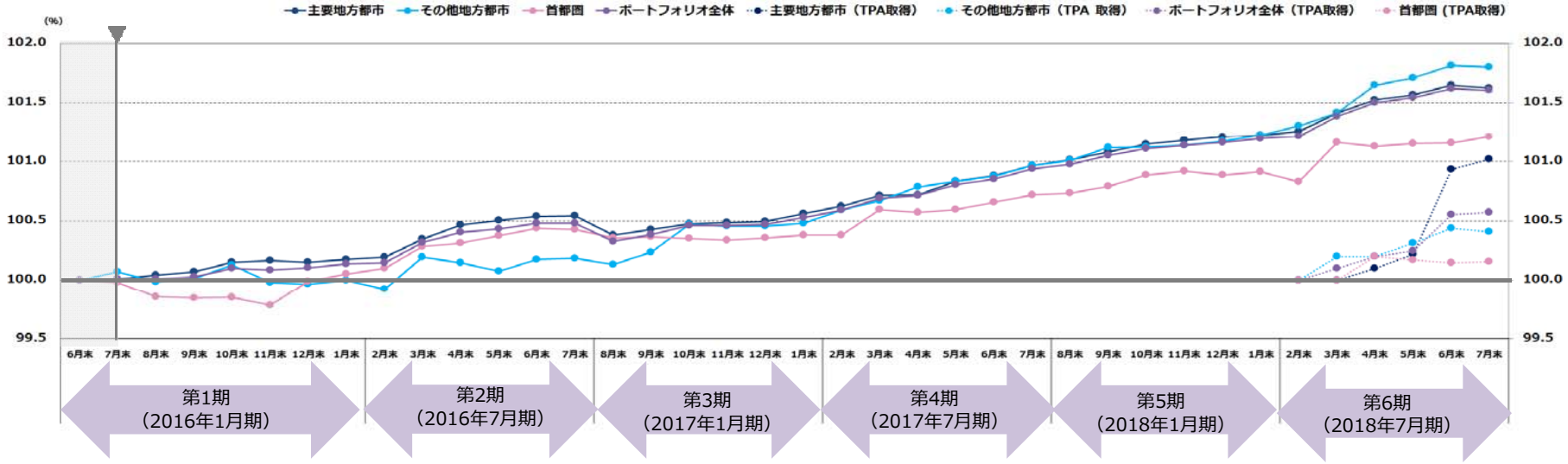
（注）稼働率は各取得資産の各月末日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
2015年4月から2015年8月の稼働率は竣工間もないS-FORT鶴舞marks、S-FORT湘南平塚及び2015年10月1日に取得したS-FORT学園前を除いた数値です。
2015年9月の稼働率はS-FORT鶴舞marks、 S-FORT湘南平塚を含みますが、取得前のS-FORT学園前を除いた数値です。
2016年7月の稼働率は2016年8月に取得した20物件を、2016年8月の稼働率はS-FORT鶴舞cubeを除いた数値です。
また、2018年2月末の稼働率は2018年3月1日に取得したS-FORT大須観音は含んでいません。

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



■上段：49物件（既存物件）　■下段：33物件（2018年2月及び3月取得物件）

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）					
	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	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7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	101.3	101.4	101.5	101.6	101.6	101.6
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	101.3	101.4	101.6	101.7	101.8	101.8
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	100.8	101.2	101.1	101.1	101.2	101.2
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**	**101.2**	**101.4**	**101.5**	**101.5**	**101.6**	**101.6**

調整後賃料単価 2018年2月末 =100	第6期（2018年7月期）					
	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末
主要地方都市（TPA取得）	100.0	100.0	100.1	100.2	100.9	101.0
その他地方都市（TPA 取得）	100.0	100.2	100.2	100.3	100.4	100.4
首都圏（TPA取得）	100.0	100.0	100.2	100.2	100.1	100.2
ポートフォリオ全体（TPA取得）	**100.0**	**100.1**	**100.2**	**100.2**	**100.5**	**100.6**

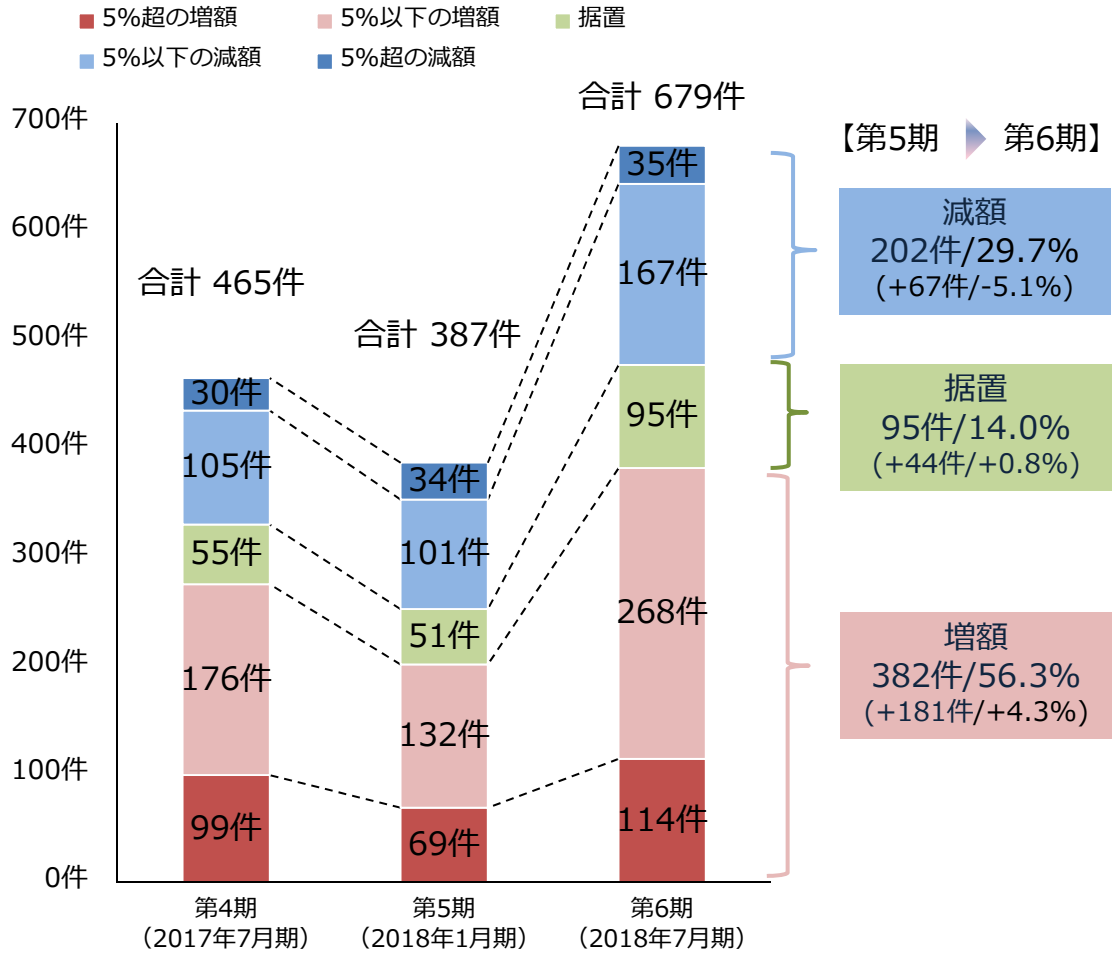
(注)　調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。
調整後賃料単価＝｛月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)｝÷契約面積
エリア毎の調整後賃料単価について、過年度の決算説明会資料では、個別物件毎の調整後賃料単価をエリア毎の物件数に応じて単純平均することにより算出していましたが、第５期から個別物件毎の調整後賃料単価を各エリアにおける各物件の契約面積比率に応じて加重平均することにより算出しています。

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56.3%

■ 入替時の調整後賃料単価（注）の増減（件数/構成比）



(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

第5期-第6期
【増額要因】

- 繁忙期となり入替え件数は第5期より増加
- テナント入替時の交渉により賃料増額を図る
- 引き続き入替時の礼金獲得を営業戦略として推進

第6期
【増額内訳・増額延べ件数】

①交渉による増額	168件
②賃料バランス見直しによる増額	189件
③賃料ギャップ解消による増額	20件
④礼金収受・増額による増額	27件
⑤家具家電設置による増額	5件

第6期
【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	63件
②賃料ギャップによる減額	75件
③礼金未収受による減額	95件

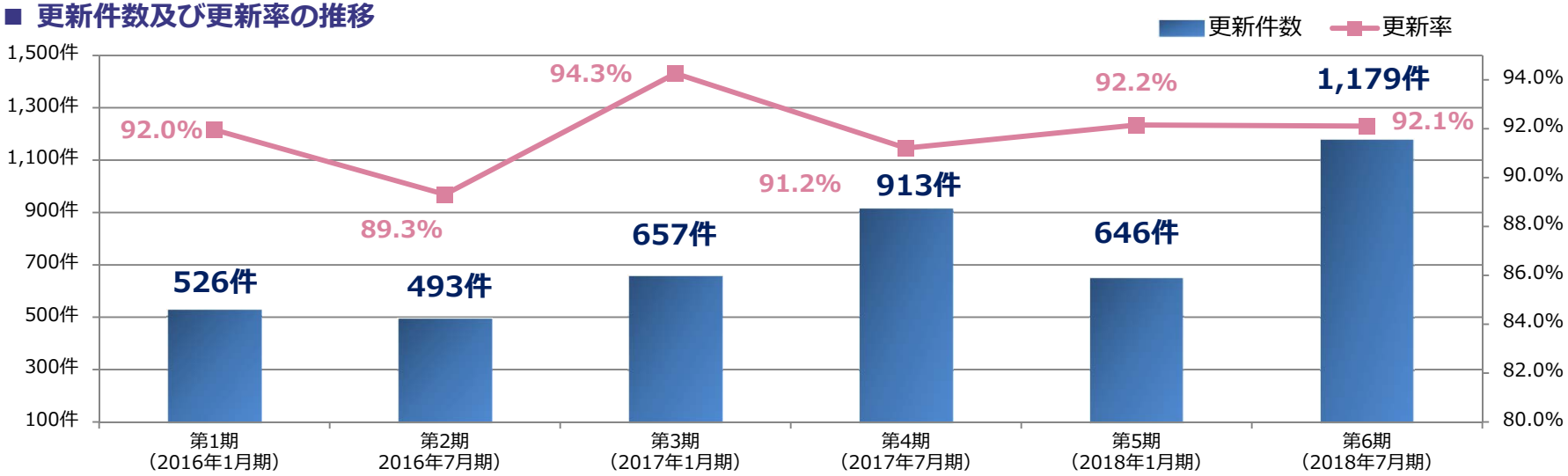
（うち、31件については礼金を除く賃料単価は上昇）

内部成長

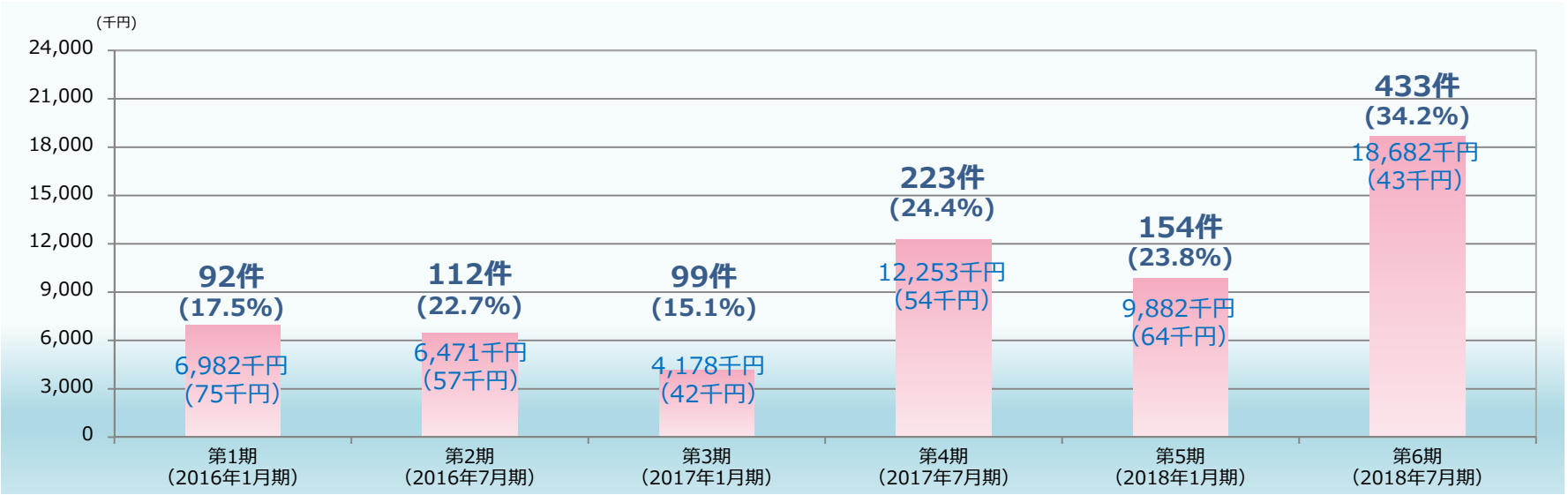
保有物件の更新状況の推移

◆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

今後のリーシング施策①

◆前期低稼働物件の進捗情報

【目標達成物件一覧】

物件名	1月末稼働率	7月末稼働率	目標稼働率	当初目標達成スケジュール	目標達成に向けて講じた取組み
S-FORT 新大阪ravir	89.8%	96.0%	92.0%	4月末迄	・内覧会の開催による物件認知度の向上及びPM会社の変更 ・仲介業者に対する各種手続き関係の改善面及び効率化実施の周知
S-FORT 中島公園	85.6%	95.5%	93.5%	4月末迄	・ポスティングなどによる近隣居住者の住替えニーズの取り込み ・直近の客付成約実績のある仲介業者限定のキャンペーンを実施
S-FORT 車道	79.8%	89.7%	97.1%	4月末迄	・最上階の空室住戸のリノベーションを実施 ・8月末稼働率は100%

【対応継続物件一覧】

物件名	1月末稼働率	7月末稼働率	目標稼働率	目標達成に向けたスケジュール	低稼働の原因（現状）	改善策
S-FORT 静岡本通	85.7%	82.1%	96.4%	5月末迄 ↓ （再設定） 12月末迄	・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い。 ・法人契約などの首都圏の仲介会社経由のニーズの取りこぼし ・敷地内駐車場の不足	・PM会社及びサブPM会社の変更を実施 ・居室のリノベーション（照明・クロス変更など）を実施予定 ・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、秋口の法人需要の取り込みを目指す ・物件近隣の空き駐車場を確保
S-FORT 鶴舞cube	89.0%	86.2%	94.4%	4月末迄 ↓ （再設定） 11月末迄	・高級賃貸物件仲介業者等へのアプローチを行うなど、ターゲットの取込に注力したことにより、第6期中（3月）に満室となるも、6月～7月にかけてファミリータイプの解約が発生	・エアコンが未完備であった居室にエアコンを設置 ・8月後半から10月前半にかけての法人需要を取り込むべく、家具家電付きの居室を準備

(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。

内部成長

今後のリーシング施策②

◆今期低稼働物件の情報と今後の改善計画

物件名	7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
S-FORT 葵一丁目	87.0%	92.5%	12月末迄	・間取りに対するニーズを取り込めていないこと ・法人契約の予算賃料価格帯に合致していないこと	・リノベーションにより間取りを変更 ・上下階の賃料バランスの見直しを行い、下層階を法人予算内の価格帯に変更
S-FORT 葵	78.6%	92.9%	12月末迄	・敷地内の駐車場に空きがなく、また近隣の敷地外駐車場の確保ができず、競合となる分譲賃貸との優位性・差別化が図れなかったため	・近隣の敷地外駐車場の確保（稼働状況により近接するS-RESIDENCE物件の駐車場を敷地外利用も検討）
S-FORT 北山王	78.2%	92.7%	12月末迄	・中下層階の賃料価格帯が高層階と比べて高賃料設定となっていたこと ・栄駅や金山駅などのターミナル駅周辺の物件との差別化ができていなかったこと	・階数や間取り別に賃料設定の見直しを検討 ・居室により初期費用緩和プランの導入を検討 ・室内設備の充実及び物件グレードをアピールできる募集図面の作成
S-FORT 北円山	81.6%	92.2%	11月末迄	・1階店舗の入れ替わり時期と重なり、空室面積が多くなったこと ・競合物件に比べ、店舗部分の賃料設定が低く、住居部分の賃料設定が高くなっていたこと	・8月より１階店舗に新規テナント入居予定 ・店舗部分の賃料設定を見直しを実施済み。住居部分においても賃料バランスの見直しを検討
S-FORT 神戸三宮北	89.0%	93.4%	10月末迄	・３月以降の解約が続き、埋戻しができなったため ・近隣に賃料価格帯の低い新築物件の建築が相次いだこと ・法人の異動時期がずれ込んだことと、学生需要が想定より下回ったこと	・３月中に共用部のリノベーションを実施 ・７月に無料インターネット設備を導入 ・モデルルームを設置し、上記工事と設備投資の周知徹底を行う ・法人向け施策の実施及び外国籍テナント専門業者へのアプローチを行う
S-FORT 住道	85.7%	92.9%	12月末迄	・賃料価格帯が、大阪市中心部にある同グレート物件と競合していたこと ・近隣競合物件と間取りが類似している１Kタイプにおいて、差別化が不十分であったこと	・コンセプトルームの改修し、他物件との差別化を図る ・無料インターネット設備の導入 ・上下階の賃料バランスを見直し、法人予算内の価格帯へ変更
S-FORT 西宮	87.6%	93.5%	10月末迄	・空室住戸の大半が1口コンロの部屋であったこと、また無料インターネット設備の導入が未実施であったことから、設備面において顧客のニーズを十分に満たすことができていなかったこと	・個人向けのリーシング施策（初期費用軽減プランの実施や、居室内のグレードなど視覚に訴えかける募集図面の使用など）の実施 ・法人向けリーシングプラン（閑散期の需要に合わせて礼金・賃料バランスの見直し）の検討 ・女性客からのニーズが高い2口コンロへの改修 ・無料インターネット設備の導入
S-FORT 相模原	88.6%	94.3%	10月末迄	・賃料価格帯の安い物件等、周辺競合物件との差別化が図れなかったこと	・水廻りに棚を設置するなど、収納性を高め生活利便性を高める ・ターミナル駅を中心に広域にリーシング営業を行い、比較的予算に余裕のある層の確保を狙うとともに、成約実績の多い仲介会社限定のキャンペーンを実施

内部成長

収益・ユーザビリティ・物件価値向上の施策

SAMTY RESIDENTIAL

◆リノベーションにより共用部のイメージや居室のレイアウトを大きく変更。
新たな住空間を演出することで、幅広い顧客層へのアプローチを図る。

A-20 S-FORT車道

リノベーション事例（間取り・設備の変更）

4LDK（124.96㎡）の比較的広い居室。外資系法人の短期契約の満了後、国内法人や個人の富裕層をターゲットとした改修を実施する。

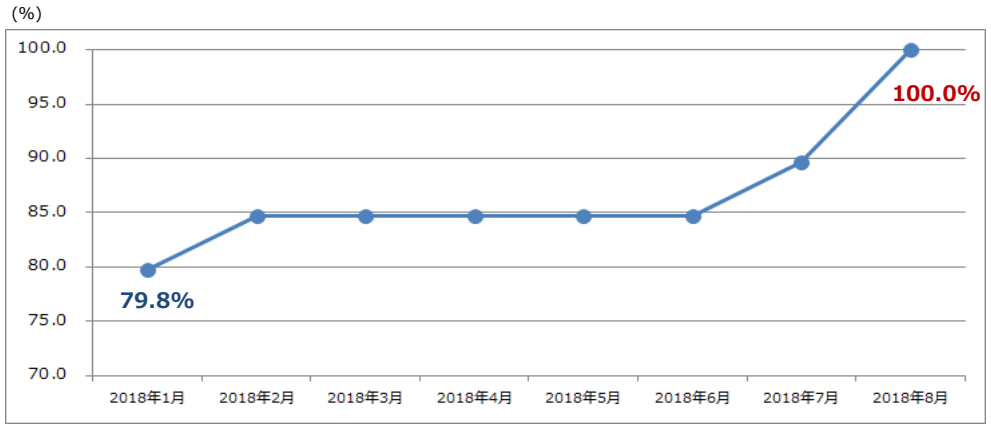
■ 昔ながらの和室仕様。収納スペースはあるものの、幅が狭く使い勝手が限られている。

■ 間仕切りにより、採光が十分取り込めていない。

【 改修後、国内法人と短期解約違約条項つき契約を締結】

■ 従来の畳を琉球畳に張り替えることで、スタイリッシュな印象に

■ 和室の一室を洋室に変更し、収納スペースを拡充。間仕切りを無くし、より開放感のある間取りにすることで幅広い顧客ニーズに答える

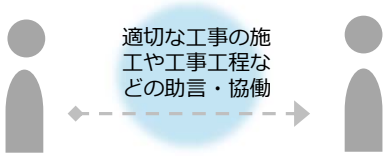


内部成長

収益・ユーザビリティ・物件価値向上の施策

◆サムティグループの活用によるリノベーション・改修工事

サムティプロパティマネジメント㈱との連携により、大規模修繕や設備工事の実施時に助言を受け、最適な工事工程・クオリティの確保を図る。またコスト面においても他社との比較において適正な価格での修繕発注が可能に。



～コスト削減額～
（S-FORT四日市元町）

・サムティPM社見積額：7,000千円（採用）
・A社見積額：7,450千円（+450千円）
・B社見積額：7,600千円（+600千円）

【サムティプロパティマネジメント㈱への工事発注例】

■ S-FORT四日市元町（外壁打診・タイル補修工事）

物件の資産価値を保全するため、計画的な調査・工事を行う。

■ S-FORT神戸三宮北（共用部の改修）

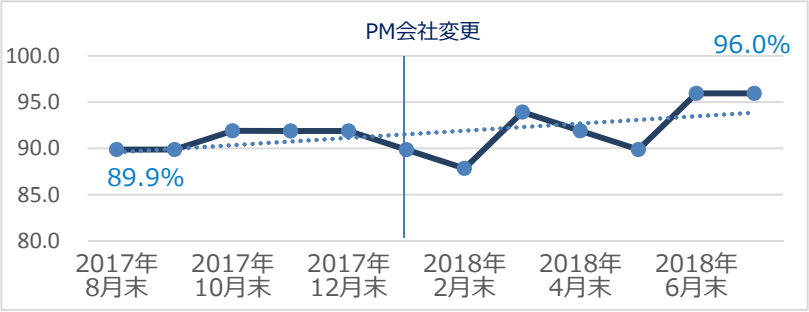
エレベーター扉の塗装の塗替えや廊下のカーペットを張り替えを実施し、共用部全体を明るいイメージに。

～コスト削減額～
・サムティPM社見積額：1,600千円（採用）
・A社見積額：1,750千円（+150千円）
・B社見積額：1,700千円（+100千円）

◆物件や地域特性に合わせたプロパティマネジメント会社の選定・変更により、リーシング力の強化を図る

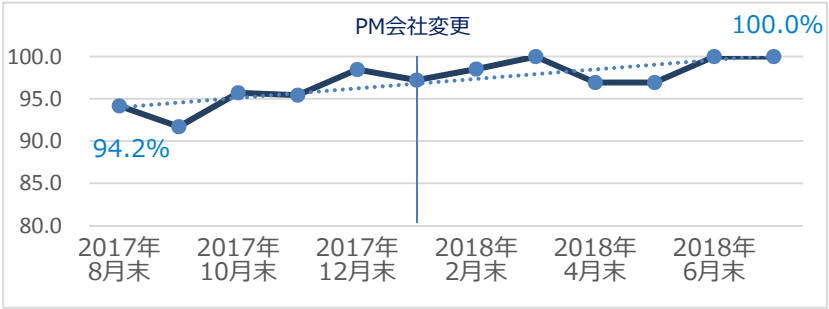
【S-FORT新大阪ravir】

新入学や転勤などの異動の少ない閑散期の解約発生後は空室期間が長くなる傾向にあったが、サムティグループの連携を活用し、大阪を本拠地として近隣エリア内でのリーシング実績があるサムティプロパティマネジメント㈱にPM会社を変更したことで、閑散期も順調な埋戻しに繋がった。



【S-FORT蒔田公園】

閑散期の解約後、低稼働が続く傾向があったが、首都圏エリアで実績のある㈱長谷工ライブネットにPM会社を変更。
同社と連携を取り、戦略的なリーシング活動を行うことで閑散期も安定的に高稼働を維持することに成功。



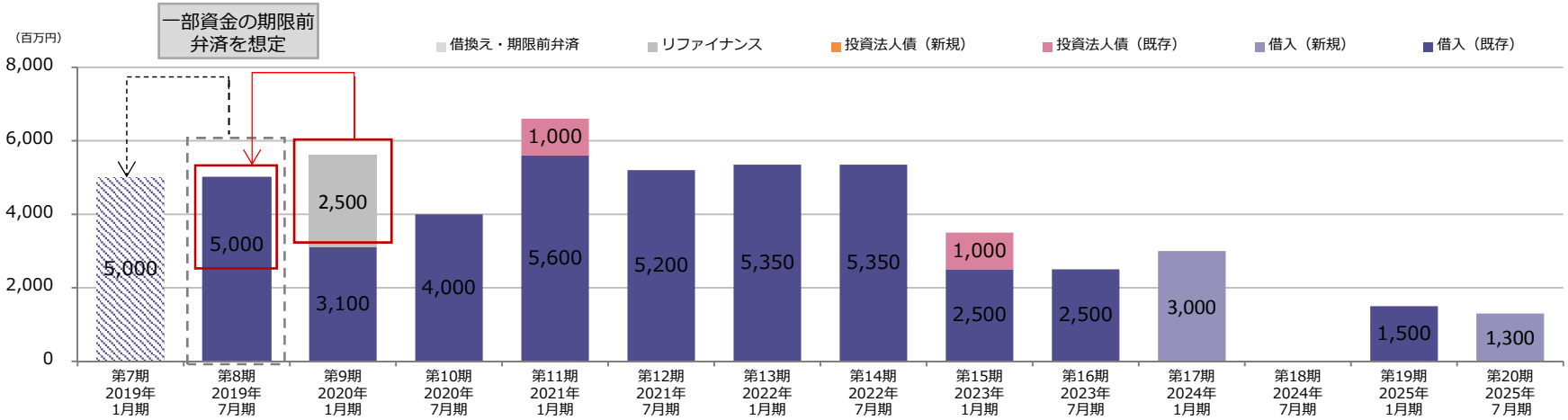
財務ハイライト

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）	第三者割当増資（2018年3月1日時点）	第6期末（2018年7月31日時点）	投資口追加発行後（2018年11月26日時点）
有利子負債総額	287億円	286億円	284億円	448億円	446億円	489億円
平均残存期間	2.7年	2.3年	2.2年	3.0年	2.8年	2.8年
長期負債比率 ①	98.1%	98.6%	99.3%	99.6%	100.0%	100.0%
長期負債比率 ②	98.1%	81.1%	90.5%	94.0%	88.8%	78.3%
固定化比率	18.1%	18.2%	18.3%	29.1%	30.5%	30.5%
総資産ＬＴＶ	51.5%	51.5%	51.4%	51.5%	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



（注）第三者割当増資時の総資産LTVは、有利子負債を総資産額（第5期末の総資産額に2018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。また、投資口追加発行後の総資産LTVは、有利子負債を総資産（第6期末の総資産額に2018年8月28日及び11月26日に取得予定の新規11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。

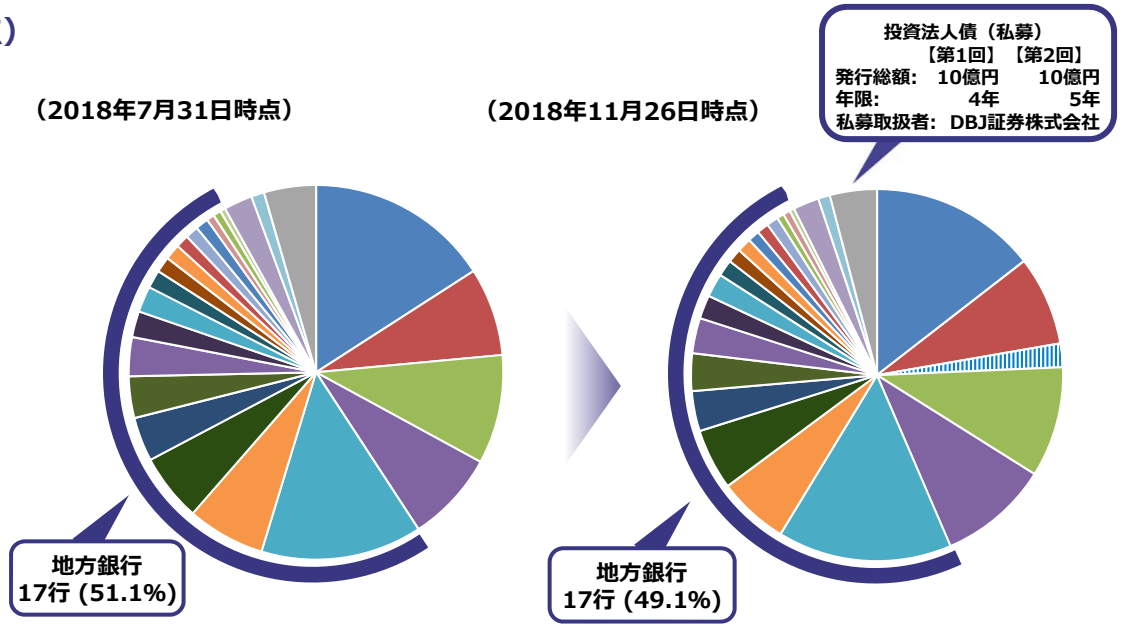
財務ハイライト

◆有利子負債の内訳（2018年11月26日時点）

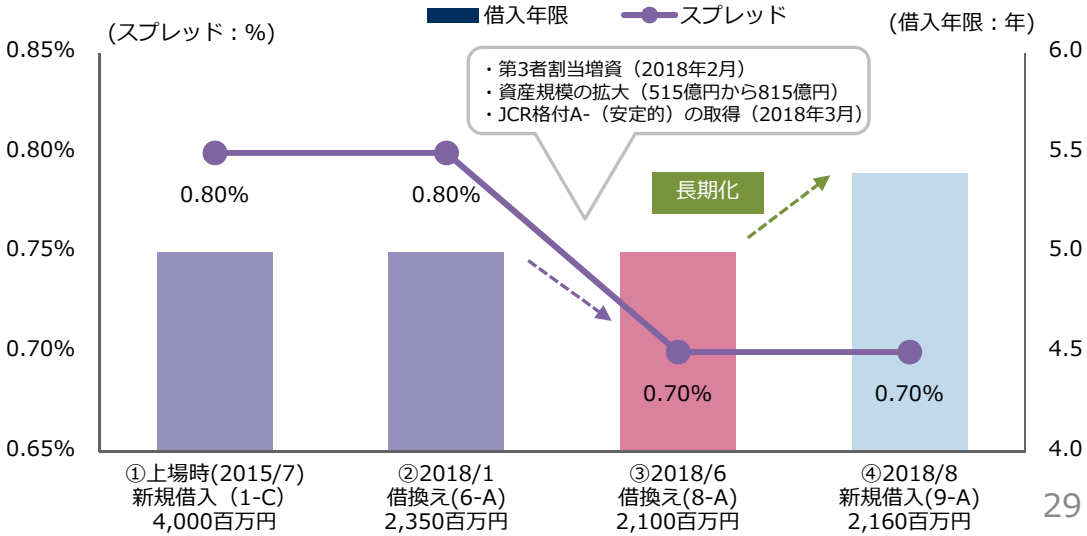
	銀行名	借入金額合計	内訳
都市銀行	三井住友銀行	7,090百万円	14.5%
	りそな銀行	3,800百万円	7.8%
	みずほ銀行	1,000百万円	2.0%
大手銀行	あおぞら銀行	4,700百万円	9.6%
	新生銀行	4,700百万円	9.6%
地方銀行	福岡銀行	7,410百万円	15.2%
	香川銀行	3,000百万円	6.1%
	親和銀行	2,600百万円	5.3%
	東京スター銀行	1,700百万円	3.5%
	熊本銀行	1,600百万円	3.3%
	肥後銀行	1,500百万円	3.1%
	佐賀銀行	1,000百万円	2.0%
	百五銀行	1,000百万円	2.0%
	三重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

（注）新規借入先について薄赤色でハイライトしています。

（2018年7月31日時点）　（2018年11月26日時点）



■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

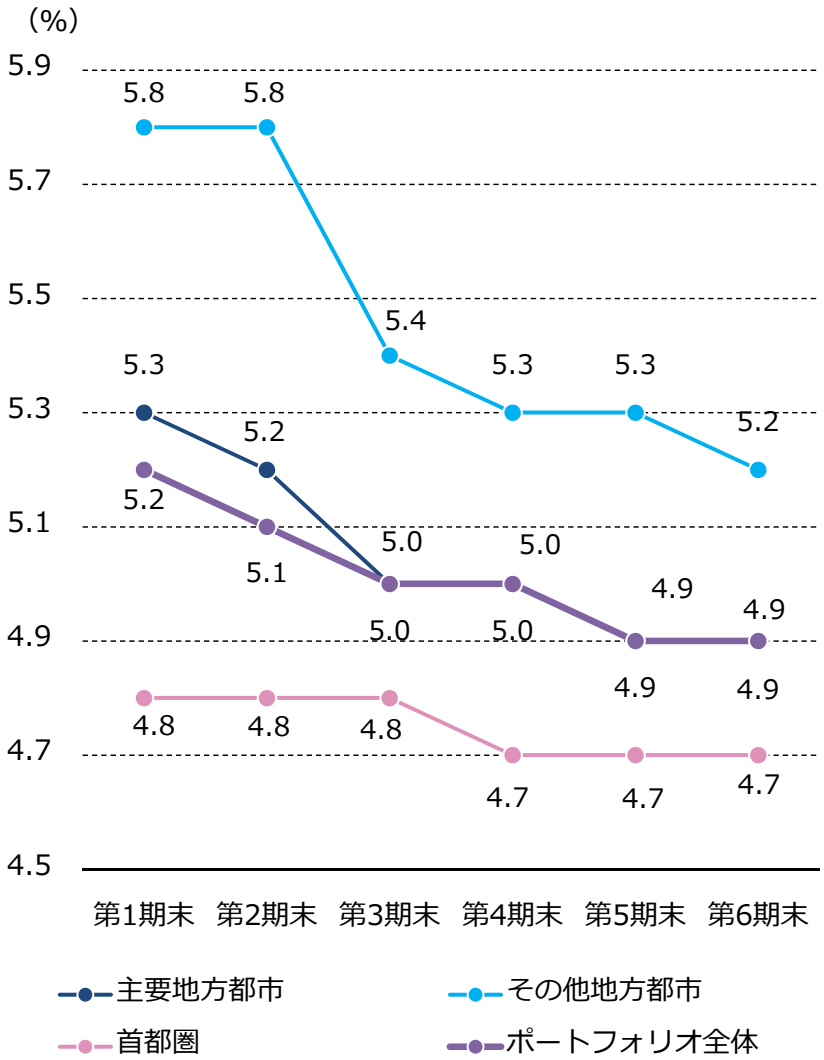
	鑑定評価額（百万円）			第6期末帳簿価格（百万円）	含み損益（百万円）
	第5期	第6期	増減額		
第1期-第5期取得物件(49物件)					
主要地方都市	38,363	38,461	98	35,521	2,940
その他地方都市	8,431	8,461	30	7,966	495
首都圏	9,864	9,928	64	9,180	748
小計	56,658	56,850	192	52,668	4,182
第3者割当増資取得物件(33物件)					
主要地方都市	-	11,454	-	11,529	-75
その他地方都市	-	11,356	-	11,620	-264
首都圏	-	8,316	-	8,330	-14
小計	-	31,126	-	31,480	-354
合計	56,658	87,976	-	84,147	3,829

保有物件の鑑定評価額・Cap Rateの状況

■ 第6期末における鑑定評価額及びCap Rateの変化

	物件数	
	第5期末比	
	鑑定評価額の変化	Cap Rateの変化
上昇	20	0
変化なし	29	29
下落	0	20

Cap Rateの推移



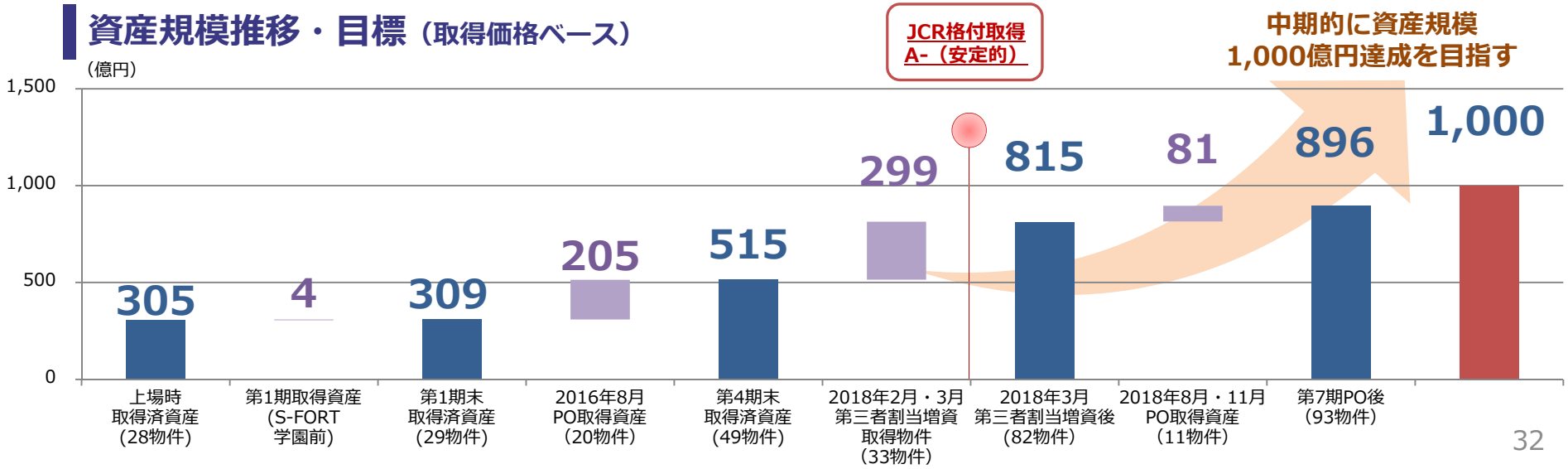
（注1）Cap Rateは少数第2位を四捨五入して表示しています。
（注2）第１期末から第２期末のCap Rateは29物件の鑑定評価書の数値です。また第3期末から第6期末のCap Rateは、第3期に取得した20物件を含む49物件の鑑定評価書の数値です。

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 格付の向上

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(TPA) | 新規取得物件(2018年8月)

	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
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

			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東区葵２丁目	名古屋市東区	95戸	2018年	主要地方都市
		②	S-RESIDENCE北区西天満３丁目	大阪市北区	180戸	2019年	主要地方都市
		③	S-RESIDENCE西区南堀江３丁目	大阪市西区	55戸	2019年	主要地方都市
		④	S-RESIDENCE北区志賀本通	名古屋市北区	88戸	2019年	主要地方都市
		⑤	S-RESIDENCE千種区内山３丁目	名古屋市千種区	44戸	2019年	主要地方都市
		⑥	S-RESIDENCE本郷３丁目	名古屋市名東区	77戸	2019年	主要地方都市
		⑦	S-RESIDENCE北区志賀本通１丁目・神明町	名古屋市北区	108戸	2019年	主要地方都市
		⑧	S-RESIDENCE旭ヶ丘	札幌市中央区	36戸	2019年	主要地方都市
		⑨	S-RESIDENCE北区黒川本通２丁目	名古屋市北区	105戸	2020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	2019年	その他地方都市
		⑪	S-RESIDENCE南八幡５丁目	千葉県市川市	100戸	2019年	首都圏
	【保有・ウェアハウジング】	⑫	サムティ幟町	広島市中区	60戸	2008年	主要地方都市
		⑬	サムティ大濠公園	福岡市中央区	50戸	1997年	主要地方都市
			合計 13物件		1,151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
（大和証券グループ本社との連携によりブリッジ）

■エスペリア
ホテル長崎
長崎県長崎市

■サムティ日本橋
中洲ホテルPJ
東京都中央区

【賃貸用不動産】

■名古屋市中区
戸数：56戸

■札幌市西区
戸数：26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。

サステナビリティに関する取り組み

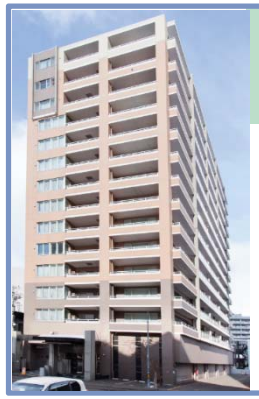
DBJ Green Building認証の取得

【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7期及び第8期の業績予想

（百万円）

	第6期実績（2018年7月期）	第7期 業績予想（2019年1月期）	第6期実績と第7期業績予想の差異	第8期 業績予想（2019年7月期）	第7期業績予想と第8期業績予想の差異
営業収益	2,888	3,079	191	3,167	88
賃貸事業収入	2,875	3,079	203	3,167	88
匿名組合分配収益	12	-	▲12	-	-
営業費用	1,483	1,614	130	1,762	147
賃貸事業費用	1,200	1,212	12	1,343	130
賃貸諸費用	438	420	▲17	454	33
公租公課	113	113	0	198	84
減価償却費	647	677	30	689	11
賃貸事業利益	1,687	1,866	178	1,824	▲42
その他営業費用	283	402	118	419	17
資産運用報酬	127	225	97	240	15
その他の費用	155	176	21	178	2
営業利益	1,404	1,464	59	1,404	▲59
営業外損益	▲392	▲329	63	▲291	37
経常利益	1,011	1,135	123	1,113	▲21
法人税等	0	1	0	1	0
当期純利益	1,010	1,134	123	1,112	▲21
1口当たり分配金	2,681円	2,700円	+19円	2,685円	▲15円
1口当たり分配金（利益超過分配金を除く）	2,213円	2,250円	37円	2,207円	▲43円
1口当たり利益超過分配金	468円	450円	▲18円	478円	28円

（注）第7期及び第8期の業績予想とは2018年9月14日付、2018年7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7期：2018年8月1日～2019年1月31日
第8期：2019年2月1日～2019年7月31日

■ 運用資産
第7期：93物件　/　第8期： 93物件

■ 期中平均稼働率
第7期： 96.3 %　/　第8期： 96.4%

■ 期末時点の有利子負債残高
第7期：48,900百万円 / 第8期：48,900百万円

■ 発行済投資口数（本日現在の発行済投資口数）
第7期：504,100口 / 第8期：504,100口

■ 資本的支出予定額
第7期：99百万円　/　第8期：99百万円

第6期実績と第7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　+191百万円

■ 賃貸事業費用
・物件数の増加に伴う管理委託費用、修繕費等の増加　+15百万円
・閑散期による原状回復費、リーシング促進費の減少　▲27百万円

■ 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減少　+63百万円

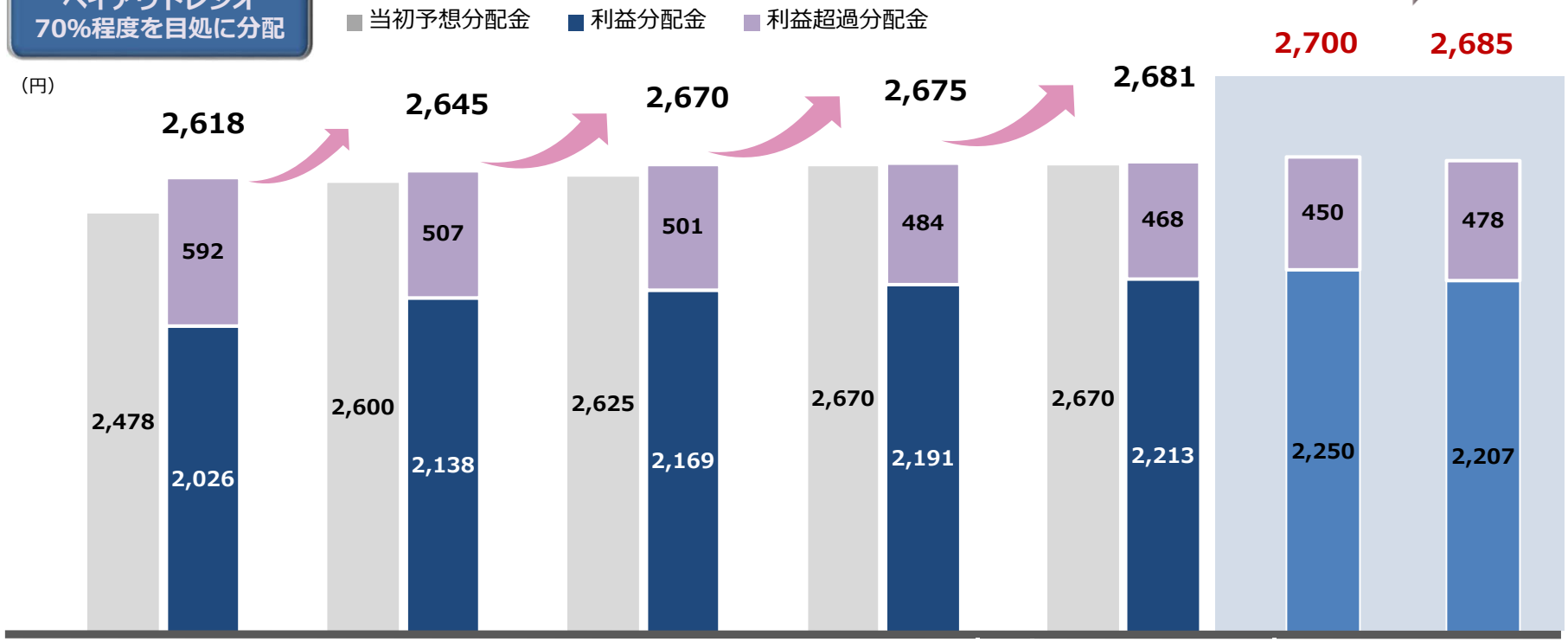
分配金推移・見通し

◆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



	第2期分配金 (2016年7月期) (確定分配金)		第3期分配金 (2017年1月期) (確定分配金)		第4期分配金 (2017年7月期) (確定分配金)		第5期分配金 (2018年1月期) (確定分配金)		第6期分配金 (2018年7月期) (確定分配金)		第7期分配金 (2019年1月期) (予想分配金)	第8期分配金 (2019年7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%	75.1%

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5期及び第6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6期】利益超過分配額：859百万円

有利子負債削減等による財務基盤の強化

【第1期～第6期】借入返済額：18,912百万円

ポートフォリオの収益力向上に資する投資

【第1期～第6期】ブリッジファンドへの投資額：270百万円

分配方針②

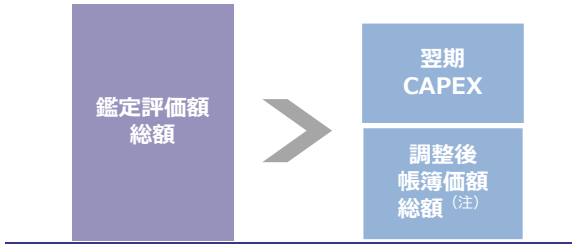
◆利益超過分配

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。

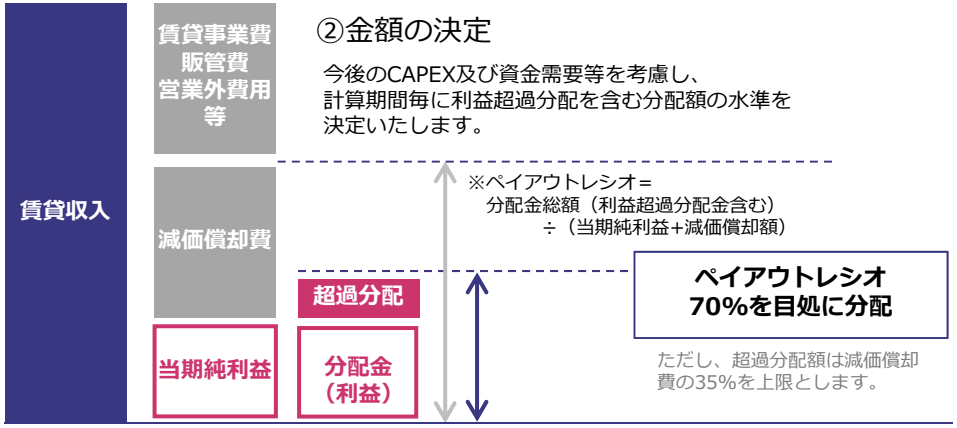
■利益超過分配のイメージ

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

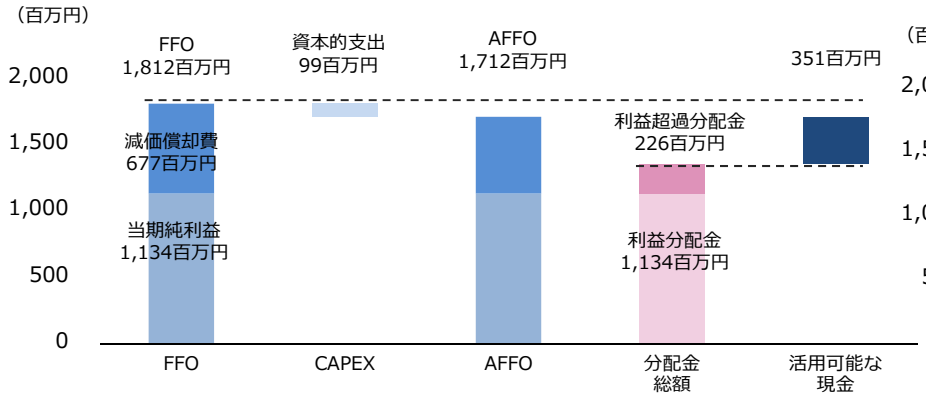


②金額の決定

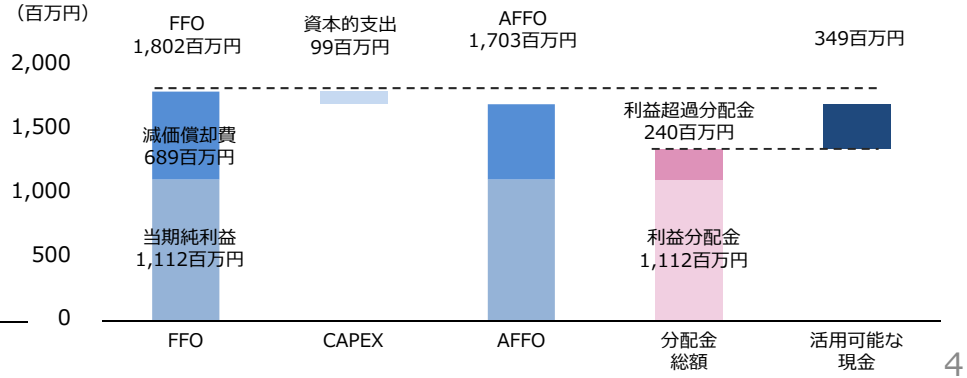
今後のCAPEX及び資金需要等を考慮し、計算期間毎に利益超過分配を含む分配額の水準を決定いたします。

◆キャッシュフローの見通し

■ 第7期(2019年1月期)



■ 第8期(2019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 **8.6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

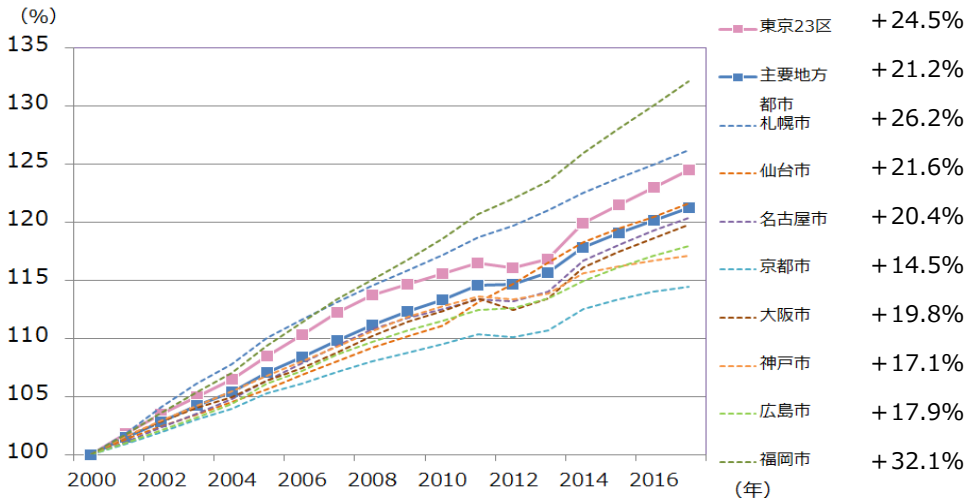
→ 物件取得総額に対するCAPEXの割合は低水準に推移する見込み

※平均築年数は2018年7月31日時点保有している全82物件に2018年8月及び11月に取得予定の11物件を含めた93物件の建築時期を基に、2018年7月31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（2000年＝100%）



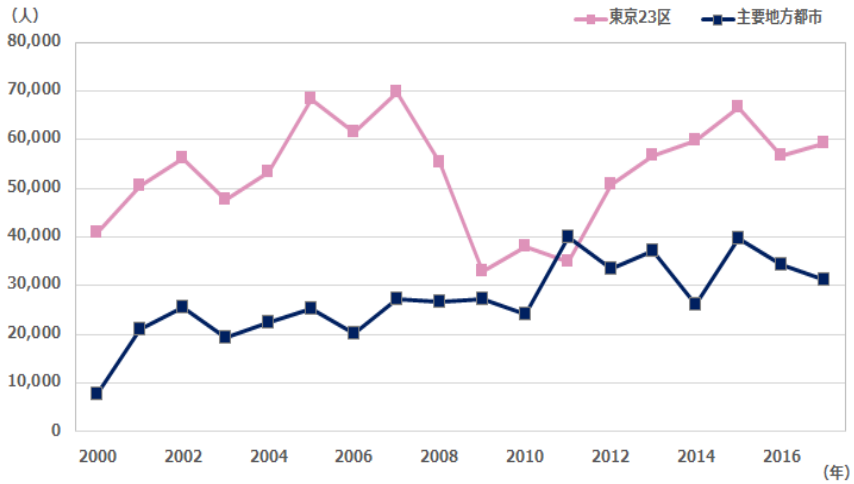
2000年から2017年までの伸び率

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

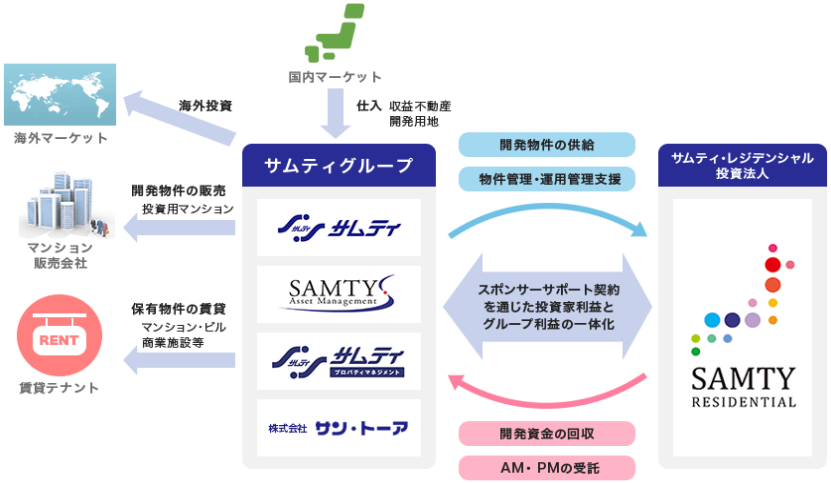
◆サムティ株式会社について

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	84億円（2018年5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　46,317百万円 （2018年11月期　第2四半期）
	経常利益　7,908百万円 （2018年11月期　第2四半期）
従業員数	107名（2018年5月末現在） ※連結ベース195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」

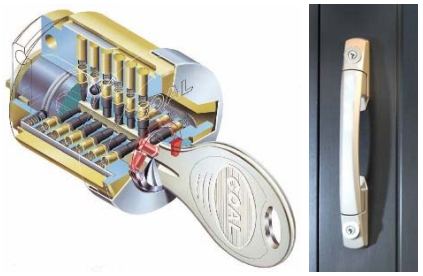
SAMTY RESIDENTIAL

◆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

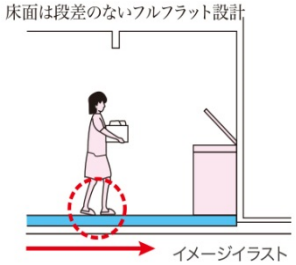
明るくスタイリッシュな水回り

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）

■ 2018年2月1日及び3月1日新規取得物件
■ 2018年8月28日及び11月26日新規取得（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	1,220	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	2,360	5.3	154
		A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	1,020	1,230	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	1,660	5.7	75
		A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	690	759	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	2,810	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	825	5.9	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	5.8	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	5.1	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	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	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82物件については2018年7月末時点の、新規11物件については2018年6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

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 2018年2月1日及び3月1日新規取得物件
■ 2018年8月28日及び11月26日新規取得（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	1,990	5.0	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	1,660	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	1,270	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	455	5.6	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	5.5	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	386	5.3	35
	■	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	シングル	515	519	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	5.0	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	1,390	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	923	4.7	48
	■	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	シングル	538	539	4.7	36
	■	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	シングル	429	430	5.7	42
	■	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	ファミリー	660	679	5.4	22
	■	A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	コンパクト	303	304	5.7	24

（注）鑑定評価額は既存82物件については2018年7月末時点の、新規11物件については2018年6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 その他地方都市

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 2018年2月1日及び3月1日新規取得物件
■ 2018年8月28日及び11月26日新規取得（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	5.9	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	542	6.7	54
		B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	580	621	6.9	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	5.0	138
		B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	612	643	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	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	6.2	127
		B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	375	399	6.6	46
	■	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	シングル/コンパクト	1,412	1,500	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	1,820	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	1,020	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	911	5.7	91
	■	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	シングル	277	289	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	788	5.0	48
	■	B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	コンパクト	960	967	5.6	83
	■	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	シングル	239	240	6.0	34

（注）鑑定評価額は既存82物件については2018年7月末時点の、新規11物件については2018年6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　④ 首都圏

保有資産一覧（本書の日付現在の保有資産）

■ 2018年2月1日及び3月1日新規取得物件
■ 2018年8月28日及び11月26日新規取得（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	1,070	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	688	4.9	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	695	4.9	40
		C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	818	975	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	781	5.2	47
		C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	シングル	1,130	1,220	5.3	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	742	5.7	60
	■	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	シングル	587	605	4.9	45
	■	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	ファミリー	520	533	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	953	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	1,270	5.1	61
	■	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	シングル	840	850	4.6	52
合計			93 物件			89,642	96,356	5.4	6,460

（注）鑑定評価額は既存82物件については2018年7月末時点の、新規11物件については2018年6月1日時点の価格を記載しています。
尚、C-22 S-RESIDENCE松戸については、2018年11月26日の取得を予定しています。

個別物件収支（1）2018年7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			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
（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	(%)	0.8	3.5	0.9	1.4	1.2	1.0	1.6
	期末帳簿価額	(百万円)	636	2,905	737	1,172	990	792	1,358
（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	(㎡)	1,238.56	7,416.64	1,788.50	3,583.84	2,492.68	1,931.25	3,382.50
	稼働率	(%)	95.9	91.1	91.3	96.7	97.1	91.7	93.7
（7）損益情報	①運用日数		181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計	(千円)	20,570	112,671	29,971	44,448	35,877	28,412	51,726
	賃貸事業収入		18,676	102,749	26,726	40,190	33,995	27,113	45,654
	その他賃貸事業収入		1,893	9,922	3,245	4,258	1,882	1,299	6,071
	③賃貸事業費用合計	(千円)	8,289	24,404	8,889	9,504	8,385	6,756	12,132
	管理委託費		1,140	5,881	1,581	1,516	1,470	1,232	2,233
	公租公課		1,316	8,131	1,982	2,996	2,423	2,029	2,859
	水道光熱費		289	830	305	468	366	305	1,593
	修繕費		2,048	5,164	1,957	2,441	1,741	1,483	2,793
	保険料		33	176	45	93	61	60	82
	信託報酬		496	296	296	296	296	296	296
	その他賃貸事業費用		2,965	3,924	2,721	1,692	2,024	1,349	2,273
	④NOI（=②-③）	(千円)	12,280	88,266	21,081	34,944	27,492	21,655	39,594
	⑤減価償却費	(千円)	4,676	26,734	10,174	10,859	9,273	8,814	12,314
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤）	(千円)	7,604	61,532	10,906	24,084	18,219	12,841	27,279
	⑦資本的支出	(千円)	429	947	321	643	150	321	321
	⑧NCF（=④-⑦）	(千円)	11,851	87,319	20,759	34,300	27,342	21,333	39,272

個別物件収支（2）2018年7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		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)	2,020	1,020	722	1,590	690	2,470	745
	投資比率 (%)	2.5	1.3	0.9	2.0	0.8	3.0	0.9
	期末帳簿価額 (百万円)	2,055	1,062	721	1,639	711	2,506	757
（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 (㎡)	3,465.45	2,640.00	1,706.59	5,030.65	2,115.36	4,197.33	1,569.24
	稼働率 (%)	95.4	95.2	93.1	95.0	92.5	96.0	94.7
（7）損益情報	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	69,650	36,324	23,186	58,873	24,503	87,209	27,941
	賃貸事業収入	64,046	33,056	20,981	54,958	23,157	79,145	25,234
	その他賃貸事業収入	5,604	3,268	2,204	3,915	1,346	8,064	2,706
	③賃貸事業費用合計 (千円)	14,203	6,376	6,504	14,028	6,395	13,205	7,796
	管理委託費	2,545	1,702	1,217	2,731	990	2,710	1,796
	公租公課	4,635	1,576	1,655	4,799	1,572	5,026	1,443
	水道光熱費	781	238	203	1,079	422	538	1,046
	修繕費	2,158	870	1,244	1,241	1,191	2,250	1,508
	保険料	103	55	38	120	52	115	45
	信託報酬	394	296	296	394	296	394	296
	その他賃貸事業費用	3,584	1,637	1,849	3,661	1,870	2,168	1,660
	④NOI（=②-③） (千円)	55,446	29,948	16,681	44,845	18,108	74,004	20,144
	⑤減価償却費 (千円)	13,849	9,746	7,501	14,120	5,300	18,373	6,511
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤） (千円)	41,597	20,201	9,180	30,725	12,807	55,631	13,632
	⑦資本的支出 (千円)	321	321	441	7,770	321	-	584
	⑧NCF（=④-⑦） (千円)	55,124	29,626	16,240	37,074	17,786	74,004	19,559

個別物件収支（3）2018年7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		2015年7月1日	2015年10月1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
（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 (%)	2.9	0.6	3.1	1.3	1.1	0.5	0.9
	期末帳簿価額 (百万円)	2,309	475	2,551	1,135	929	418	770
（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 (㎡)	5,026.47	1,597.87	4,534.98	1,900.50	1,447.82	1,089.24	2,624.40
	稼働率 (%)	91.7	90.9	100.0	87.0	78.6	89.7	100.0
（7）損益情報	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	89,898	16,989	86,376	32,291	27,917	13,543	28,028
	賃貸事業収入	80,314	15,552	79,309	28,410	25,667	11,769	25,253
	その他賃貸事業収入	9,583	1,436	7,066	3,880	2,249	1,774	2,775
	③賃貸事業費用合計 (千円)	21,295	4,567	15,525	8,559	5,047	4,073	6,511
	管理委託費	4,252	741	3,199	1,459	1,241	882	1,103
	公租公課	6,268	1,283	4,850	2,230	1,171	1,041	2,016
	水道光熱費	647	465	845	311	204	160	337
	修繕費	6,628	1,115	2,534	1,307	611	1,204	1,425
	保険料	144	48	151	70	53	34	67
	信託報酬	296	276	296	296	-	-	296
	その他賃貸事業費用	3,057	636	3,647	2,884	1,765	750	1,263
	④NOI（=②-③） (千円)	68,602	12,421	70,850	23,731	22,869	9,470	21,517
	⑤減価償却費 (千円)	27,322	4,723	18,999	7,383	4,893	2,529	6,672
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤） (千円)	41,280	7,698	51,851	16,347	17,976	6,941	14,845
	⑦資本的支出 (千円)	1,925	-	-	321	321	3,522	1,481
	⑧NCF（=④-⑦） (千円)	66,677	12,421	70,850	23,409	22,547	5,947	20,035

個別物件収支（4）2018年7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		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	2016年8月2日	2016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 (%)	0.8	0.7	2.3	1.5	2.3	1.0	0.6
	期末帳簿価額 (百万円)	731	591	1,976	1,230	1,907	825	509
（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	1,259.55	5,359.71	2,169.67	4,696.29	1,735.95	1,049.01
	稼働率 (%)	96.4	86.2	96.0	100.0	95.8	100.0	100.0
（7）損益情報	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	25,441	21,948	65,000	40,014	72,707	23,249	14,797
	賃貸事業収入	22,150	19,083	57,603	38,132	67,926	23,248	14,797
	その他賃貸事業収入	3,291	2,864	7,396	1,882	4,780	0	0
	③賃貸事業費用合計 (千円)	5,591	5,463	12,673	6,134	12,571	1,726	1,152
	管理委託費	1,394	1,384	2,180	1,626	2,352	-	-
	公租公課	1,210	996	3,907	2,893	4,347	1,364	788
	水道光熱費	174	122	394	332	450	-	-
	修繕費	1,192	879	4,304	342	2,937	10	25
	保険料	50	44	149	78	127	47	29
	信託報酬	-	296	296	296	296	296	296
	その他賃貸事業費用	1,569	1,739	1,441	565	2,060	8	13
	④NOI（＝②-③） (千円)	19,850	16,485	52,326	33,880	60,135	21,522	13,645
	⑤減価償却費 (千円)	4,503	4,114	13,384	9,932	12,441	6,070	3,580
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤） (千円)	15,346	12,370	38,942	23,947	47,693	15,451	10,065
	⑦資本的支出 (千円)	321	1,251	636	-	-	683	-
	⑧NCF（＝④-⑦） (千円)	19,528	15,233	51,690	33,880	60,135	20,838	13,645

個別物件収支（5）2018年7月期

（1）投資エリア			主要地方都市						
（2）物件番号			A-29	A-30	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35
（3）物件名称			S-FORT 宮町	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
（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3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)	1,085	1,846	1,571	1,147	841	449	762
	投資比率	(%)	1.3	2.3	1.9	1.4	1.0	0.6	0.9
	期末帳簿価額	(百万円)	1,108	1,936	1,647	1,223	882	473	805
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	2,213.12	3,691.67	3,597.72	2,514.12	1,757.61	1,699.11	2,868.75
	賃貸面積	(㎡)	2,068.64	3,691.67	3,522.84	2,514.12	1,375.06	1,640.52	2,623.89
	稼働率	(%)	93.5	100.0	97.9	100.0	78.2	96.6	91.5
（7）損益情報	①運用日数		181	181	181	153	181	181	181
	②賃貸事業収益合計	(千円)	38,348	60,372	50,147	33,260	21,868	15,695	31,146
	賃貸事業収入		33,399	57,864	45,480	31,784	20,655	13,756	26,551
	その他賃貸事業収入		4,949	2,508	4,667	1,476	1,212	1,939	4,595
	③賃貸事業費用合計	(千円)	10,719	11,845	3,397	3,012	5,172	2,357	4,540
	管理委託費		1,788	2,341	1,817	1,394	981	932	1,360
	公租公課		1,851	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費		1,290	542	212	214	250	133	640
	修繕費		4,009	1,834	228	208	1,530	732	796
	保険料		60	100	81	51	47	39	66
	信託報酬		296	296	296	249	296	-	296
	その他賃貸事業費用		1,422	6,730	760	893	2,067	520	1,380
	④NOI（=②-③）	(千円)	27,629	48,527	46,749	30,248	16,695	13,338	26,606
	⑤減価償却費	(千円)	9,131	13,059	10,819	6,085	5,826	2,639	6,844
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤）	(千円)	18,498	35,468	35,930	24,162	10,869	10,698	19,761
	⑦資本的支出	(千円)	3,300	288	150	2,562	160	1,277	-
	⑧NCF（=④-⑦）	(千円)	24,329	48,238	46,599	27,686	16,534	12,060	26,606

個別物件収支（6）2018年7月期

（1）投資エリア			主要地方都市						
（2）物件番号			A-36	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42
（3）物件名称			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	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉
（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
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	425	389	382	515	885	820	918
	投資比率	(%)	0.5	0.5	0.5	0.6	1.1	1.0	1.1
	期末帳簿価額	(百万円)	458	409	409	544	921	857	958
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	1,613.38	1,034.20	1,034.20	884.88	2,127.92	2,006.49	2,072.84
	賃貸面積	(㎡)	1,317.12	974.14	1,034.20	787.63	2,072.74	1,853.42	2,041.34
	稼働率	(%)	81.6	94.2	100.0	89.0	97.4	92.4	98.5
（7）損益情報	①運用日数		181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計	(千円)	17,074	14,975	14,635	15,597	29,695	26,015	35,003
	賃貸事業収入		14,948	11,910	11,668	15,160	27,582	23,446	32,766
	その他賃貸事業収入		2,125	3,065	2,967	437	2,113	2,569	2,237
	③賃貸事業費用合計	(千円)	3,369	2,525	2,472	3,492	4,308	4,333	4,361
	管理委託費		834	735	716	870	1,505	1,289	1,578
	公租公課		-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費		532	568	564	264	212	234	376
	修繕費		1,343	535	372	1,274	1,134	1,065	634
	保険料		40	28	28	31	48	47	53
	信託報酬		-	-	-	-	296	296	296
	その他賃貸事業費用		617	658	790	1,050	1,111	1,399	1,420
	④NOI（=②-③）	(千円)	13,705	12,449	12,162	12,105	25,387	21,682	30,642
	⑤減価償却費	(千円)	3,249	2,381	2,340	2,730	5,354	5,763	7,166
	⑥賃貸事業利益（=④-⑤）	(千円)	10,456	10,067	9,822	9,374	20,033	15,918	23,476
	⑦資本的支出	(千円)	2,420	1,276	8,253	4,324	1,071	273	434
	⑧NCF（=④-⑦）	(千円)	11,285	11,172	3,909	7,780	24,316	21,408	30,208

個別物件収支（7）2018年7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
（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
（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
（5）価格情報	取得価格 (百万円)	297	1,420	480	580	2,323	612	630
	投資比率 (%)	0.4	1.7	0.6	0.7	2.8	0.8	0.8
	期末帳簿価額 (百万円)	300	1,415	504	599	2,379	633	677
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積 (㎡)	911.40	3,332.16	1,691.28	2,286.69	3,739.30	2,330.64	2,192.48
	賃貸面積 (㎡)	748.65	2,855.84	1,691.28	2,175.45	3,739.30	2,152.92	2,192.48
	稼働率 (%)	82.1	85.7	100.0	95.1	100.0	92.4	100.0
（7）損益情報	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	9,718	53,441	22,666	27,151	77,694	25,175	28,287
	賃貸事業収入	9,354	44,758	19,706	22,287	69,345	23,581	23,748
	その他賃貸事業収入	363	8,683	2,959	4,863	8,348	1,593	4,538
	③賃貸事業費用合計 (千円)	3,092	11,793	5,064	8,912	17,574	6,361	6,562
	管理委託費	962	1,776	1,410	1,599	2,447	1,532	1,506
	公租公課	854	2,879	1,119	1,629	4,099	2,291	1,419
	水道光熱費	202	1,655	755	1,141	343	462	918
	修繕費	294	2,517	624	2,635	3,233	950	1,084
	保険料	24	87	37	53	135	59	56
	信託報酬	496	496	296	296	296	296	-
	その他賃貸事業費用	257	2,381	821	1,556	7,019	768	1,577
	④NOI（＝②-③） (千円)	6,626	41,647	17,602	18,238	60,120	18,813	21,724
	⑤減価償却費 (千円)	3,144	14,937	6,271	7,414	14,938	5,383	6,129
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤） (千円)	3,481	26,710	11,330	10,824	45,181	13,430	15,594
	⑦資本的支出 (千円)	804	2,471	7,835	321	-	321	236
	⑧NCF（＝④-⑦） (千円)	5,821	39,176	9,767	17,916	60,120	18,491	21,487

個別物件収支（8）2018年7月期

（1）投資エリア		その他地方都市						
（2）物件番号		B-08	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14
（3）物件名称		S-FORT 佐賀本庄	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
（4）取得年月日		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)	1,050	375	1,412	789	1,807	767	599
	投資比率 (%)	1.3	0.5	1.7	1.0	2.2	0.9	0.7
	期末帳簿価額 (百万円)	1,072	383	1,478	817	1,896	810	638
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積 (㎡)	4,972.84	1,507.35	2,887.26	1,546.28	6,503.80	2,463.30	1,874.88
	賃貸面積 (㎡)	4,972.84	1,507.35	2,528.50	1,521.28	6,091.54	2,463.30	1,874.88
	稼働率 (%)	100.0	100.0	87.6	98.4	93.7	100.0	100.0
（7）損益情報	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	36,223	12,898	43,797	26,021	65,516	33,201	29,283
	賃貸事業収入	35,537	12,649	41,389	23,558	56,746	27,645	22,196
	その他賃貸事業収入	685	248	2,407	2,463	8,770	5,556	7,086
	③賃貸事業費用合計 (千円)	4,120	1,587	6,358	3,435	10,266	5,063	3,842
	管理委託費	-	-	2,123	1,610	3,461	1,520	1,128
	公租公課	2,969	963	-	-	-	-	-
	水道光熱費	-	-	778	679	632	640	662
	修繕費	729	284	1,943	267	2,772	1,306	928
	保険料	118	34	71	40	136	51	40
	信託報酬	296	296	296	296	296	296	-
	その他賃貸事業費用	7	9	1,144	540	2,966	1,248	1,082
	④NOI（＝②-③） (千円)	32,103	11,311	37,438	22,586	55,250	28,138	25,441
	⑤減価償却費 (千円)	13,921	4,590	8,376	4,395	14,171	6,973	4,825
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤） (千円)	18,181	6,720	29,062	18,191	41,079	21,164	20,615
	⑦資本的支出 (千円)	183	107	2,341	166	4,314	1,626	246
	⑧NCF（＝④-⑦） (千円)	31,920	11,203	35,096	22,420	50,936	26,512	25,194

個別物件収支（9）2018年7月期

（1）投資エリア			その他地方都市					
（2）物件番号			B-15	B-16	B-17	B-18	B-19	B-20
（3）物件名称			S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	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
（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
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	1,015	904	277	1,332	1,125	1,010
	投資比率	(%)	1.2	1.1	0.3	1.6	1.4	1.2
	期末帳簿価額	(百万円)	1,077	952	303	1,389	1,185	1,070
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	3,588.84	2,662.36	905.80	4,256.91	3,459.60	3,224.24
	賃貸面積	(㎡)	3,280.78	2,662.36	905.80	4,080.53	3,146.93	3,051.55
	稼働率	(%)	91.4	100.0	100.0	95.9	91.0	94.6
（7）損益情報	①運用日数		181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計	(千円)	39,329	31,663	10,076	51,399	44,723	39,021
	賃貸事業収入		32,676	30,953	10,073	39,945	34,553	34,651
	その他賃貸事業収入		6,653	710	2	11,454	10,170	4,370
	③賃貸事業費用合計	(千円)	10,304	3,174	1,219	10,641	8,538	6,401
	管理委託費		3,166	1,806	915	2,669	2,339	1,926
	公租公課		-	-	-	-	-	-
	水道光熱費		1,853	529	66	1,308	1,219	354
	修繕費		2,349	452	-	3,065	2,310	1,479
	保険料		92	71	27	93	85	69
	信託報酬		296	296	-	296	296	296
	その他賃貸事業費用		2,545	17	210	3,207	2,287	2,275
	④NOI（＝②-③）	(千円)	29,025	28,489	8,856	40,757	36,185	32,620
	⑤減価償却費	(千円)	11,002	7,933	2,648	10,263	11,416	10,777
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	18,022	20,555	6,208	30,494	24,768	21,843
	⑦資本的支出	(千円)	3,230	164	414	120	692	273
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	25,794	28,325	8,442	40,637	35,493	32,346

個別物件収支（10）2018年7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
（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
（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
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	987	925	645	866	666	818	732
	投資比率	(%)	1.2	1.1	0.8	1.1	0.8	1.0	0.9
	期末帳簿価額	(百万円)	980	950	651	877	669	851	736
（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
	賃貸面積	(㎡)	1,609.80	1,028.47	1,055.46	1,022.47	996.95	1,688.45	1,308.87
	稼働率	(%)	100.0	92.3	94.3	98.1	97.5	98.3	93.6
（7）損益情報	①運用日数		181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計	(千円)	34,207	28,296	20,409	30,342	21,570	32,765	25,304
	賃貸事業収入		30,831	24,556	18,768	26,700	20,038	30,152	23,724
	その他賃貸事業収入		3,375	3,739	1,640	3,642	1,532	2,613	1,580
	③賃貸事業費用合計	(千円)	8,045	5,455	5,641	6,814	4,942	6,389	5,488
	管理委託費		2,493	1,652	1,418	1,944	1,348	1,949	1,450
	公租公課		1,984	1,298	1,302	1,356	1,090	1,780	1,359
	水道光熱費		357	382	256	462	201	171	182
	修繕費		1,173	864	1,113	1,756	746	606	1,090
	保険料		52	35	32	39	31	42	34
	信託報酬		496	394	394	394	394	394	394
	その他賃貸事業費用		1,487	827	1,123	859	1,130	1,443	976
	④NOI（＝②-③）	(千円)	26,161	22,841	14,768	23,528	16,627	26,376	19,815
	⑤減価償却費	(千円)	8,411	5,177	4,155	6,103	4,723	6,467	6,074
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	17,749	17,663	10,613	17,425	11,904	19,908	13,740
	⑦資本的支出	(千円)	118	332	321	115	321	-	725
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	26,043	22,508	14,446	23,412	16,305	26,376	19,090

個別物件収支（11）2018年7月期

（1）投資エリア		首都圏						
（2）物件番号		C-08	C-09	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14
（3）物件名称		S-FORT 舞浜	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
（4）取得年月日		2015年7月1日	2015年7月1日	2016年8月2日	2016年8月2日	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)	1,130	809	850	585	645	587	520
	投資比率 (%)	1.4	1.0	1.0	0.7	0.8	0.7	0.6
	期末帳簿価額 (百万円)	1,154	827	884	596	670	612	543
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積 (㎡)	1,726.56	1,255.90	1,492.09	1,198.26	1,177.94	978.75	1,886.70
	賃貸面積 (㎡)	1,705.84	1,234.08	1,492.09	1,061.99	1,177.94	935.25	1,886.70
	稼働率 (%)	98.8	98.3	100.0	88.6	100.0	95.6	100.0
（7）損益情報	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	38,214	27,542	29,640	19,716	19,620	19,538	19,216
	賃貸事業収入	33,883	25,475	29,520	18,175	19,620	17,707	16,831
	その他賃貸事業収入	4,331	2,066	120	1,540	0	1,830	2,384
	③賃貸事業費用合計 (千円)	7,858	6,403	3,808	5,747	333	3,821	2,003
	管理委託費	1,797	2,181	1,417	1,530	-	1,677	1,020
	公租公課	1,390	1,570	2,284	1,335	-	-	-
	水道光熱費	593	777	-	391	-	180	178
	修繕費	1,479	574	29	1,527	-	770	488
	保険料	44	39	55	41	32	33	46
	信託報酬	394	394	-	197	296	296	-
	その他賃貸事業費用	2,156	865	22	725	4	862	270
	④NOI（＝②-③） (千円)	30,356	21,139	25,831	13,968	19,286	15,716	17,212
	⑤減価償却費 (千円)	6,944	3,734	7,710	4,452	3,779	3,356	2,138
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤） (千円)	23,412	17,405	18,121	9,516	15,507	12,360	15,074
	⑦資本的支出 (千円)	3,589	-	-	429	126	736	1,463
	⑧NCF（＝④-⑦） (千円)	26,766	21,139	25,831	13,539	19,160	14,980	15,748

個別物件収支（12）2018年7月期

（1）投資エリア			首都圏					
（2）物件番号			C-15	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
（3）物件名称			S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏
（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
（5）価格情報	取得価格	(百万円)	627	1,137	1,110	914	1,900	536
	投資比率	(%)	0.8	1.4	1.4	1.1	2.3	0.7
	期末帳簿価額	(百万円)	658	1,190	1,163	963	1,968	558
（6）賃貸借情報	賃貸可能面積	(㎡)	772.38	1,382.17	1,457.51	1,438.71	5,640.60	983.06
	賃貸面積	(㎡)	772.38	1,320.08	1,394.97	1,415.43	5,640.60	930.78
	稼働率	(%)	100.0	95.5	95.7	98.4	100.0	94.7
（7）損益情報	①運用日数		181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計	(千円)	18,410	32,406	31,986	29,482	58,110	18,027
	賃貸事業収入		18,360	31,378	31,746	27,810	54,126	15,768
	その他賃貸事業収入		50	1,028	240	1,671	3,984	2,259
	③賃貸事業費用合計	(千円)	1,760	2,323	3,375	3,302	7,196	3,582
	管理委託費		1,152	1,369	1,816	1,503	3,078	1,217
	公租公課		-	-	-	-	-	-
	水道光熱費		162	130	228	236	909	270
	修繕費		-	198	305	375	2,782	993
	保険料		25	39	45	42	124	30
	信託報酬		296	296	287	296	296	-
	その他賃貸事業費用		123	289	692	848	5	1,071
	④NOI（＝②-③）	(千円)	16,649	30,082	28,611	26,180	50,913	14,444
	⑤減価償却費	(千円)	4,218	6,796	6,695	6,391	9,998	2,922
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	(千円)	12,430	23,286	21,915	19,788	40,915	11,521
	⑦資本的支出	(千円)	-	128	-	-	399	155
	⑧NCF（＝④-⑦）	(千円)	16,649	29,954	28,611	26,180	50,514	14,288

計算書類：貸借対照表（1）

（単位：千円）

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	680,374	1,003,479
信託現金及び信託預金	975,119	1,508,337
営業未収入金	4,349	9,498
前払費用	66,944	105,539
未収消費税等	-	93,769
繰延税金資産	11	18
その他	36,010	4,308
流動資産合計	1,762,811	2,724,951
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,212,968	4,077,538
減価償却累計額	△76,006	△127,285
建物（純額）	2,136,961	3,950,253
機械及び装置	-	1,698
減価償却累計額	-	△57
機械及び装置（純額）	-	1,641
工具、器具及び備品	1,849	8,990
減価償却累計額	△268	△574
工具、器具及び備品（純額）	1,580	8,416
土地	1,524,232	4,021,075
信託建物	29,865,892	44,176,029
減価償却累計額	△1,806,912	△2,385,167
信託建物（純額）	28,058,979	41,790,862
信託構築物	13,251	13,251
減価償却累計額	△555	△1,177
信託構築物（純額）	12,695	12,073
信託機械及び装置	469,744	547,966
減価償却累計額	△52,884	△66,976
信託機械及び装置（純額）	416,860	480,989
信託工具、器具及び備品	32,580	41,319
減価償却累計額	△6,255	△9,604
信託工具、器具及び備品（純額）	26,325	31,714
信託土地	20,879,603	33,850,471
有形固定資産合計	53,057,238	84,147,497

（単位：千円）

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	259,518	5,898
差入敷金及び保証金	10,428	10,542
長期前払費用	81,490	168,125
投資その他の資産合計	351,436	184,566
固定資産合計	53,408,675	84,332,063
繰延資産		
投資口交付費	13,942	28,229
投資法人債発行費	16,805	37,134
繰延資産合計	30,748	65,364
資産合計	55,202,235	87,122,379

計算書類：貸借対照表（2）

（単位：千円）

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,336	167,304
短期借入金	200,000	–
1年内返済予定の長期借金	2,500,000	5,000,000
未払金	19,094	40,366
未払費用	6,405	7,258
未払分配金	8,603	9,990
未払消費税等	3,581	–
未払法人税等	675	718
前受金	262,856	394,805
預り金	4,532	7,787
流動負債合計	3,122,085	5,628,232
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	24,700,000	37,600,000
預り敷金及び保証金	29,907	46,934
信託預り敷金及び保証金	223,281	363,420
固定負債合計	25,953,188	40,010,354
負債合計	29,075,273	45,638,586
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	26,015,517	41,118,717
出資総額控除額	△508,713	△645,685
出資総額（純額）	25,506,804	40,473,032
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	620,156	1,010,760
剰余金合計	620,156	1,010,760
投資主資本合計	26,126,961	41,483,792
純資産合計	26,126,961	41,483,792
負債純資産合計	55,202,235	87,122,379

計算書類：損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自　2018年8月１日 至　2018年1月31日)	当期 (自　2018年2月１日 至　2018年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1,681,707	2,602,421
その他賃貸事業収入	135,508	273,095
匿名組合分配益	17,764	12,487
営業収益合計	1,834,981	2,888,004
営業費用		
賃貸事業費用	803,495	1,200,247
資産運用報酬	129,063	127,973
資産保管手数料	4,926	5,585
一般事務委託手数料	36,160	50,018
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	59,111	87,335
営業費用合計	1,045,157	1,483,560
営業利益	789,823	1,404,444
営業外収益		
受取利息	2	4
営業外収益合計	2	4
営業外費用		
支払利息	101,580	170,670
投資法人債利息	3,864	9,017
融資関連費用	55,492	198,840
投資口交付費償却	4,690	8,352
投資法人債発行費償却	3,383	5,930
営業外費用合計	169,011	392,812
経常利益	620,814	1,011,635
税引前当期純利益	620,814	1,011,635
法人税、住民税及び事業税	842	986
法人税等調整額	3	△6
法人税等合計	846	979
当期純利益	619,968	1,010,656
前期繰越利益	188	103
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	620,156	1,010,760

計算書類：キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

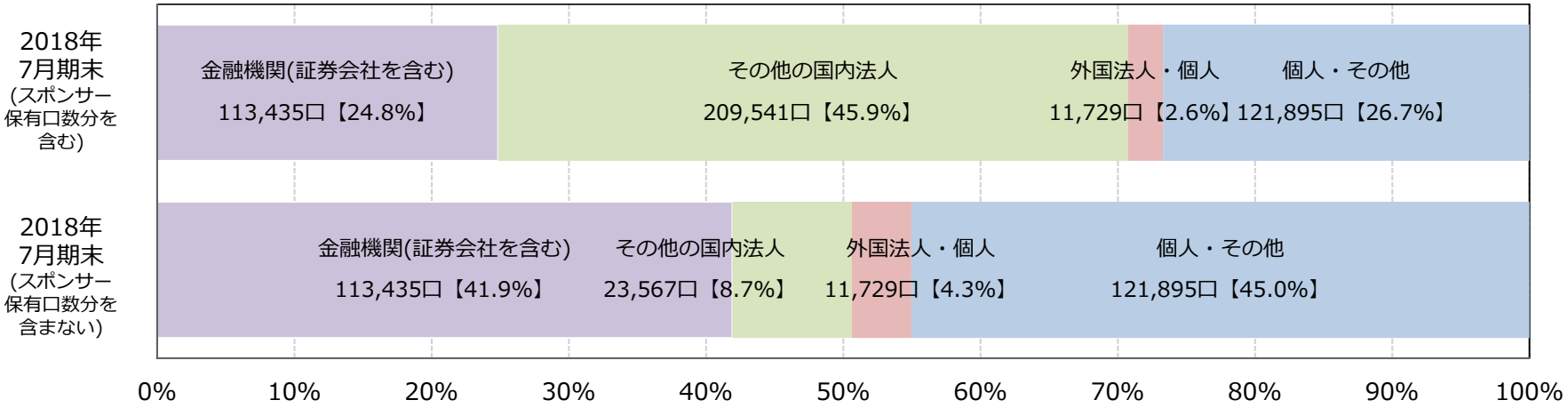
	当期 (自　平成29年8月１日 至　平成30年1月31日)	当期 (自　平成30年2月１日 至　平成30年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	620,814	1,011,635
減価償却費	433,805	647,959
受取利息	△ 2	△4
支払利息	105,445	179,688
投資口交付費償却	4,690	8,352
投資法人債発行費償却	3,383	5,930
営業未収入金の増減額（△は増加）	825	△5,148
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△93,769
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 4,420	△3,581
前払費用の増減額（△は増加）	1,035	△38,595
営業未払金の増減額（△は減少）	16,273	38,746
未払金の増減額（△は減少）	1,505	21,272
前受金の増減額（△は減少）	4,198	131,949
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,518	△86,635
その他	△ 52,515	25,107
小計	1,136,556	1,842,907
利息の受取額	2	4
利息の支払額	△ 105,552	△178,834
法人税等の支払額	△ 2,254	△3,580
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,028,752	1,660,496

（単位：千円）

	当期 (自　平成29年8月１日 至　平成30年1月31日)	当期 (自　平成30年2月１日 至　平成30年7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	△ 11,158	△4,361,924
信託有形固定資産の取得による支出	△ 45,508	△27,364,071
差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△218
差入敷金及び保証金の回収による収入	27	105
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,891	△5,780
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,260	22,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 23,256	△42,455
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,214	182,594
投資有価証券の償還による収入	8,246	266,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 58,067	△31,302,836
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	△200,000
長期借入れによる収入	2,500,000	17,900,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△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
分配金の支払額	△756,622	△755,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 956,622	30,498,662
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	14,062	856,323
現金及び現金同等物の期首残高	1,641,431	1,655,494
現金及び現金同等物の期末残高	1,655,494	2,511,817

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1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末
金融機関(証券会社を含む)	88,799口	95,611口	102,851口	113,435口
その他の国内法人	28,285口	31,195口	36,482口	209,541口
(うち、スポンサー保有口数)	(12,374口)	(12,374口)	(12,374口)	(185,974口)
外国法人・個人	8,038口	6,730口	9,604口	11,729口
個人・その他	157,878口	149,464口	134,063口	121,895口
合計	283,000口	283,000口	283,000口	456,600口

所有者別投資主数	2017年1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末
金融機関(証券会社を含む)	59名	53名	51名	51名
その他の国内法人	262名	235名	216名	198名
(うち、スポンサー保有口数)	(1名)	(1名)	(1名)	(2名)
外国法人・個人	53名	53名	58名	58名
個人・その他	16,906名	16,725名	15,493名	14,329名
合計	17,280名	17,066名	15,818名	14,636名

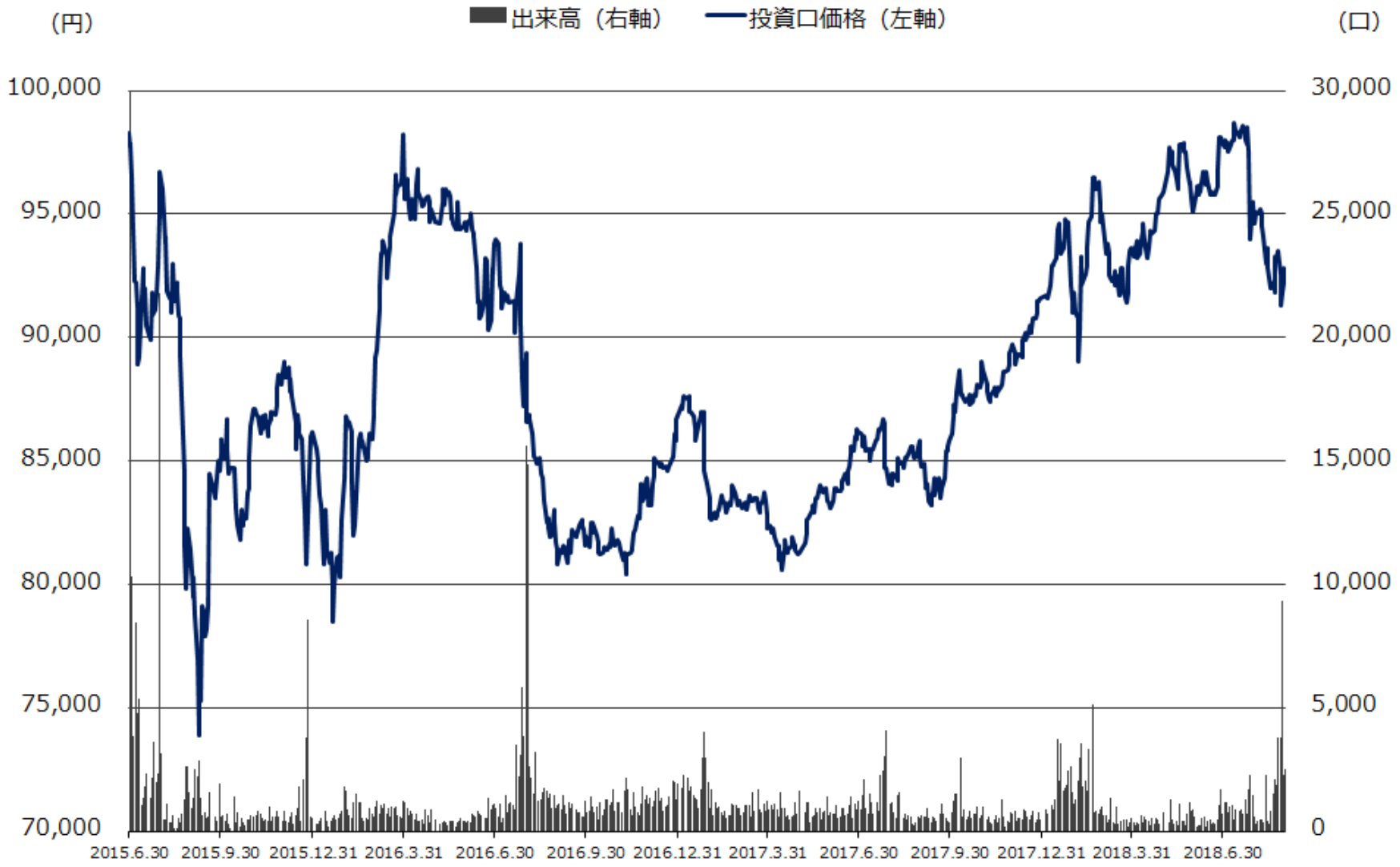
投資主の状況 ② 主要投資主一覧

SAMTY RESIDENTIAL

◆主要投資主一覧（上位10位）2018年7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	161,700	35.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,638	6.27
サムティ株式会社	24,274	5.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	22,195	4.86
近畿産業信用組合	18,400	4.02
大和PIパートナーズ株式会社	10,858	2.37
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,089	1.99
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,984	1.96
大阪厚生信用金庫	5,820	1.27
大同信用組合	4,957	1.08
主要投資主（上位10位）小計	294,915	64.58
投資口数総計	456,600	100.00

投資口価格推移（2015年6月30日 ~ 2018年8月31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