サムティ・レジデンシャル投資法人

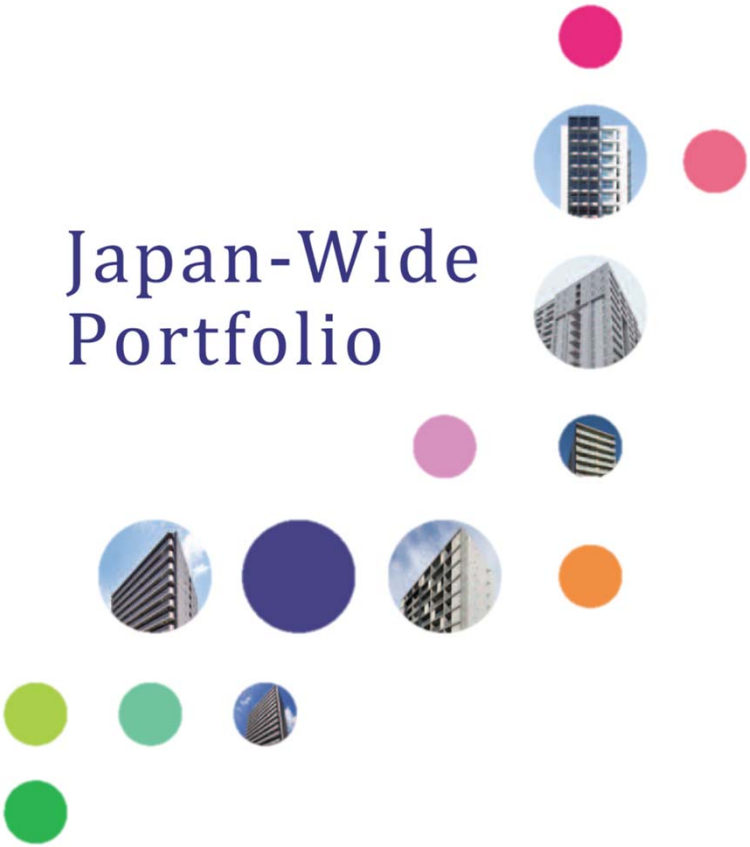
（銘柄CODE：3459）

中間決算説明資料

第1期（2016年1月期）

2015年10月19日

Japan-Wide Portfolio



目次

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴	P.2
2. IPO以降の運用状況及び2016年1月期中間決算の概要	P.8
3. 今後の成長戦略	P.17
Appendix	P.26

Japan-Wide
Portfolio

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴

本投資法人の投資戦略

J-REIT初、全国の主要地方都市のレジデンスを投資対象の中心とする魅力

安定性

全国の主要地方都市への
分散投資による
安定性の向上

成長性

全国主要地方都市が
投資対象
=投資機会が豊富

収益性

主要地方都市より
期待される
高収益の実現

サムティグループの活用

サムティグループ物件開発
「S-RESIDENCE」シリーズの安定供給
- 優先的売買交渉権の付与
- 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

本投資法人のポートフォリオ構築方針

日本全国のレジデンスへの分散投資を通じた中長期的な投資主価値の向上

1.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

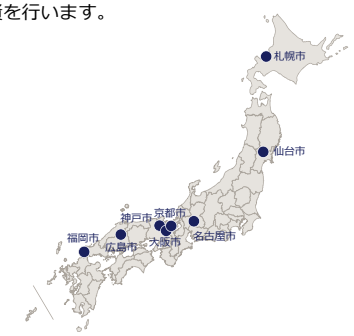
レジデンス	80%以上
運営型施設	20%以下

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

2. エリア別投資方針

✓ 主要地方都市を中心とした投資

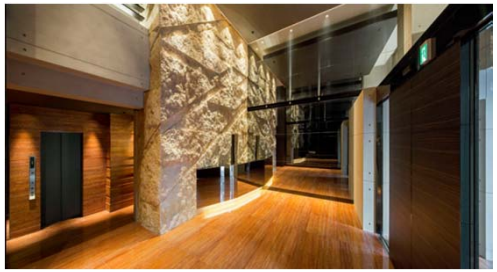
投資エリア区分		投資比率	
地方都市	**主要地方都市** (札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市) 主にターミナル駅への乗り入れや、駅・バスターミナルとの近接性等の利便性を重視しつつ、50%以上の投資を行います。 	50%以上	70%程度
	その他地方都市 (主要地方都市を除く地方都市) 主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼動が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。	20%以下	
首都圏	**東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県** 主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、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	

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

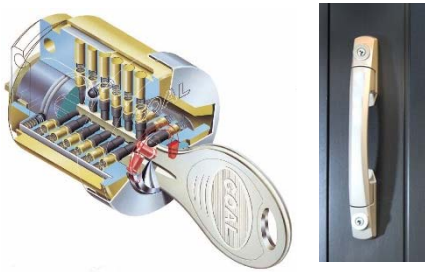
S-RESIDENCE
神戸磯上通

日常から私的空間へと迎え入れる
落ち着きのあるエントランスホール



モダンテイストな洗面化粧台

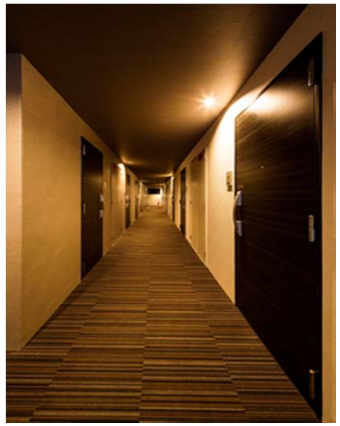
防犯性に優れた
ディンプルキーのダブルロック



冬の入浴や雨の日も快適な
浴室換気暖房乾燥機

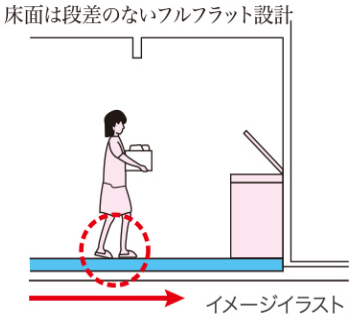
モニター付きの
ハンズフリーインターホン

プライバシーにも配慮した
ホテルライクな内廊下



広々と使い勝手の良い
玄関周りの収納

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

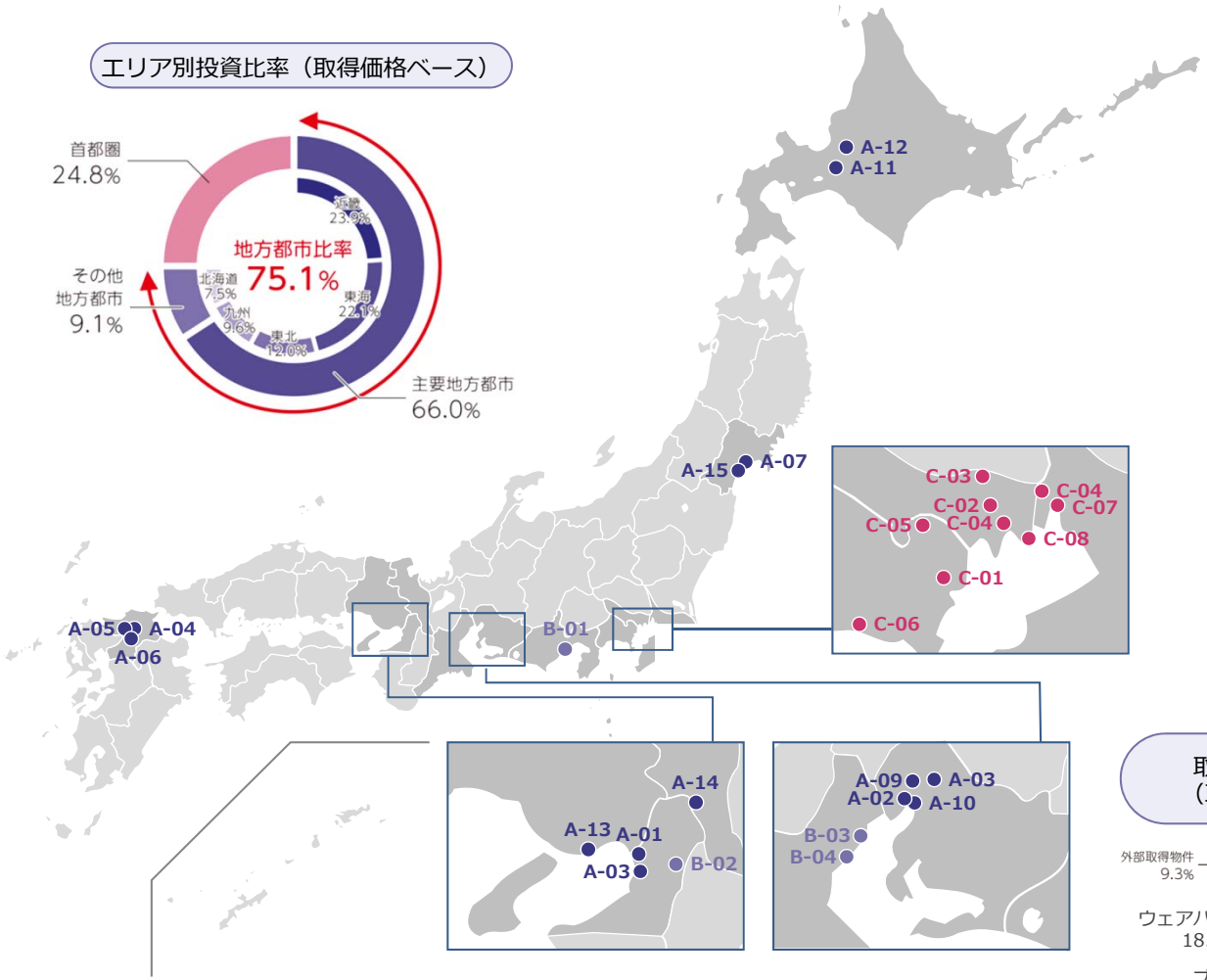
洗浄や暖房機能など多彩な
快適機能を備えたトイレ

遮音性に優れたクッションフロア

ポートフォリオの概要（2015年8月31日時点）

ポートフォリオマップ

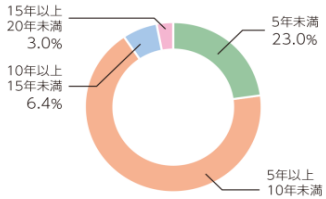
エリア別投資比率（取得価格ベース）



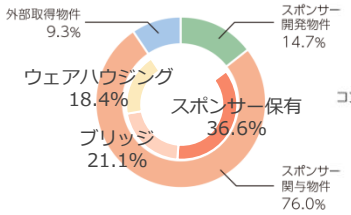
資産規模	305億円
物件数	28物件
稼働率	94.3% (93.6%)
平均築年数	7.1年
平均鑑定NOI利回り	5.4%
平均実績NOI利回り	5.7%

（注）：稼働率はS-FORT湘南平塚、S-FORT鶴舞marksを除く8月末時点の数値です。
カッコ内は上記2物件を含めた稼働率です。

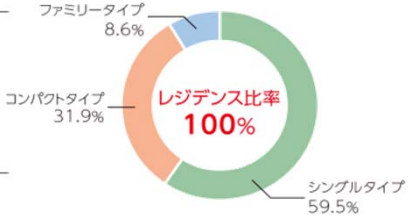
築年数別比率
（取得価格ベース）



取得先別投資比率
（取得価格ベース）



レジデンス戸当たり平均面積比率
（取得価格ベース）

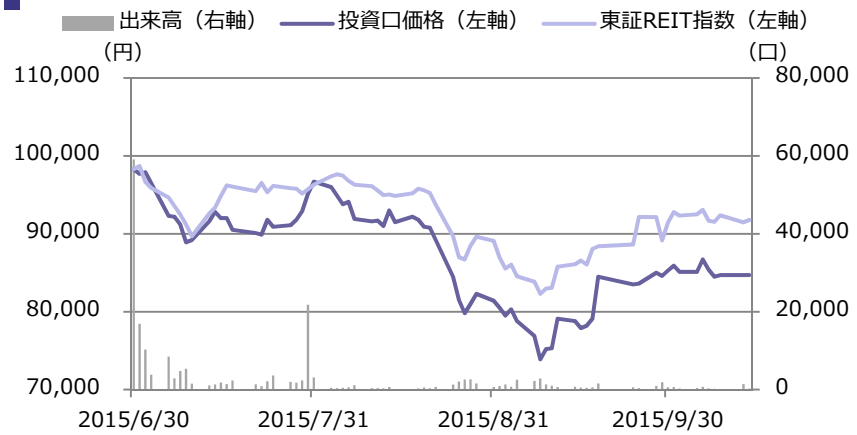


IPO概要

IPOの概要

発行決議日	平成27年5月29日（金）
上場日（受渡日）	平成27年6月30日（火）
公開価格	**102,000円** ● 目論見書記載価格　100,000円 ● 仮条件　100,000円-102,000円
オファリング数量	総数 **161,000口**　内訳 ● 公募：153,340口 ● ＯＡ：7,660口
オファリング金額	16,422,000,000　円
幹事証券	大和証券

投資口価格チャート



（注）東証REIT指数については、6/30における本投資法人の投資口価格を基に指数化

取得物件一覧

	物件番号	物件名	所在地	取得価格（百万円）	取得時鑑定評価額（百万円）	取得時鑑定NOI利回り（%）
主要地方都市						
	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	640	5.5
	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	2,890	2,910	6.0
	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	750	756	6.0
	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	1,180	5.7
	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	1,000	5.7
	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	799	5.7
	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	1,350	5.7
	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	2,050	5.4
	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	1,080	5.6
	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	730	5.4
	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	1,600	5.8
	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	700	5.8
	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	2,490	5.3
	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	745	796	6.1
	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	2,330	2,370	6.0
その他地方都市						
	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	303	6.3
	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	1,420	1,440	5.9
	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	504	6.9
	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	614	7.3
首都圏						
	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	1,010	5.3
	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	927	4.7
	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	646	4.8
	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	873	4.9
	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	666	4.9
	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	825	5.5
	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	736	5.4
	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	1,130	5.3
	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	811	5.1
合計		**28物件**		**30,500**	**30,936**	**5.6**

2. IPO以降の運用状況及び2016年1月期中間決算の概要

エグゼクティブ・サマリー

SAMTY RESIDENTIAL

外部成長

物件取得による資産規模の拡大、及びポートフォリオの分散を推進

- 築浅かつ好立地で、高い競争力を持つ「S-FORT学園前」を取得

新規取得1物件

取得価格：462百万円

鑑定NOI利回り：5.8%

内部成長

既存設備の見直し等により資産価値を向上

- 物件取得後のリーシング強化により稼働率上昇

稼働率:

上場時　（H27.6月末) 92.8%

中間期末（H27.8月末) 94.3%

財務戦略

バランスの取れたレンダーフォーメーションによる強固な財務体質の構築

- 借入の分散・長期化を実現
- 借入を活用した機動的な物件取得

平均借入期間：3.8年

長期借入比率：92.2%

平均借入金利：0.9%

（2015年8月31日時点）

各運用施策の成果として、分配金予想を上方修正及び1口当たりNAVの安定的成長を実現

	(上場時)	(新規物件取得後)	(修正後)
分配金予想 (注1)	第１期：1,444円	1,482円(+2.6%)	1,512円(+2.0%)
	第２期：2,552円	2,591円(+1.5%)	2,591円
1口当たりNAV (注2)	92,598円（中間期末）		92,684円（新規物件取得後）

（注1）分配金には利益超過分配金を含みます。
（注2）（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、新規物件取得後については、取得価格を帳簿価格として計算しています。

外部成長

外部成長への取り組み　新規物件の取得

物件名	S-FORT学園前
所在地	札幌市豊平区
アクセス	地下鉄東豊線「学園前」から約3分
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2006年10月
取得価格	462百万円
鑑定価格	476百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
取得先	合同会社Aegis

【物件概要】
本物件は、札幌市営地下鉄「学園前」駅から徒歩約3分の距離に位置する、シングル・コンパクトタイプの物件です。「学園前」駅から「豊水すすきの」駅まで地下鉄を利用して約2分、「さっぽろ」駅まで約6分と、札幌市街地中心部へのアクセスにも優れています。　「北海学園大学」、「北海商科大学」があるほか、徒歩約10分圏には、「北海道立総合体育センター」、「緑化植物園豊平公園緑のセンター」が存し、また、本物件周辺には病院、日用品店舗等があり豊かな居住環境が形成されています。
以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。

区分	タームローン	借入先	残高（百万円）	固定変動	利率	借入日	返済期限
短期	2	三井住友銀行 福岡銀行	462	変動	基準金利+0.4%	2015/10/1	2016/9/30

外部成長

ポートフォリオの推移

	IPO時点	中間決算期末（2015年８月31日）	S-FORT学園前	新規物件取得後
ポートフォリオハイライト				
物件数	28物件	28物件	1物件	29物件
取得価格合計	30,500百万円	30,500百万円	462百万円	30,962百万円
鑑定評価額合計	30,936百万円	31,483百万円	476百万円	31,959百万円
鑑定NOI	1,716百万円	1,714百万円	27百万円	1,742百万円
鑑定NOI利回り	5.6%	5.4%	5.8%	5.5%
稼働率（注1）	94.3%	94.3% (93.6%)	94.4%	94.3%（注2） (93.7%)
賃貸可能戸数	2,297戸	2,297戸	48戸	2,345戸
財務基盤ハイライト				
LTV		51.1%（注3）		51.5%（注4）
1口当たりNAV（注5）		92,598円		92,684円
NAV倍率（注6）		0.88倍		0.93倍

(注1)稼働率はS-FORT湘南平塚及びS-FORT鶴舞marksを除く 2015年8月末日時点における数値です。カッコ内は左記2物件を含めた稼働率です。
IPO時点の稼働率は左記2物件を除く各取得済み資産及び取得予定資産の2015年3月末日時点における数値です。

(注2)稼働率はS-FORT湘南平塚、S-FORT鶴舞marks及び2015年10月1日付で取得したS-FORT学園前を除く2015年8月末日時点における 数値です。カッコ内は左記3物件を含めた稼働率です。

(注3)2015年8月31日時点の有利子負債残高17,350百万円/総資産合計33,920百万円で算定しています。

(注4)2015年8月31日時点の有利子負債残高17,350百万円に2015年10月1日付で借入れた短期借入金（462百万円）を加算し、2015年8月31日時点の総資産合計33,920百万円に2015年10月1日付で取得したS-FORT学園前の取得価格（462百万円）を加算して算定しています。

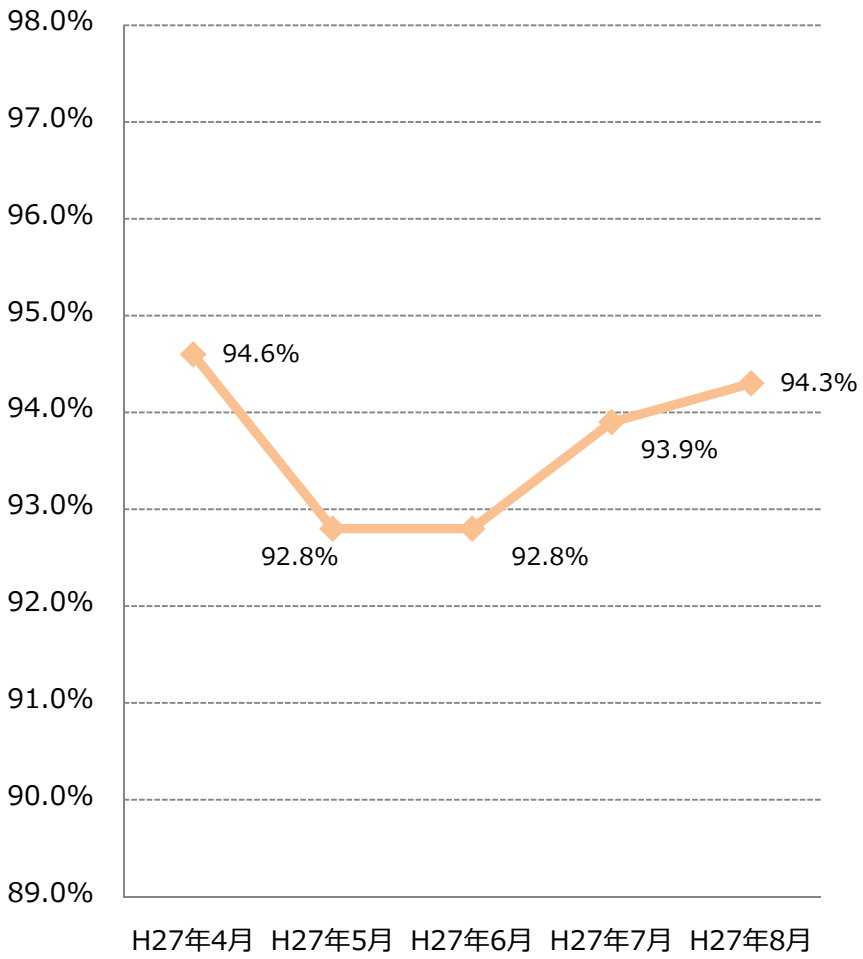
（注5）出資総額+含み損益（鑑定評価額－帳簿価格）/ 発行済投資口数で算定しています。但し、新規物件取得後については、取得価格を帳簿価格として計算しています。

（注6）1口当たりNAV / 1口あたり投資口価格(2015年8月31日時点：81,400円、2015年10月1日時点：85,900円）で算定しています。

内部成長

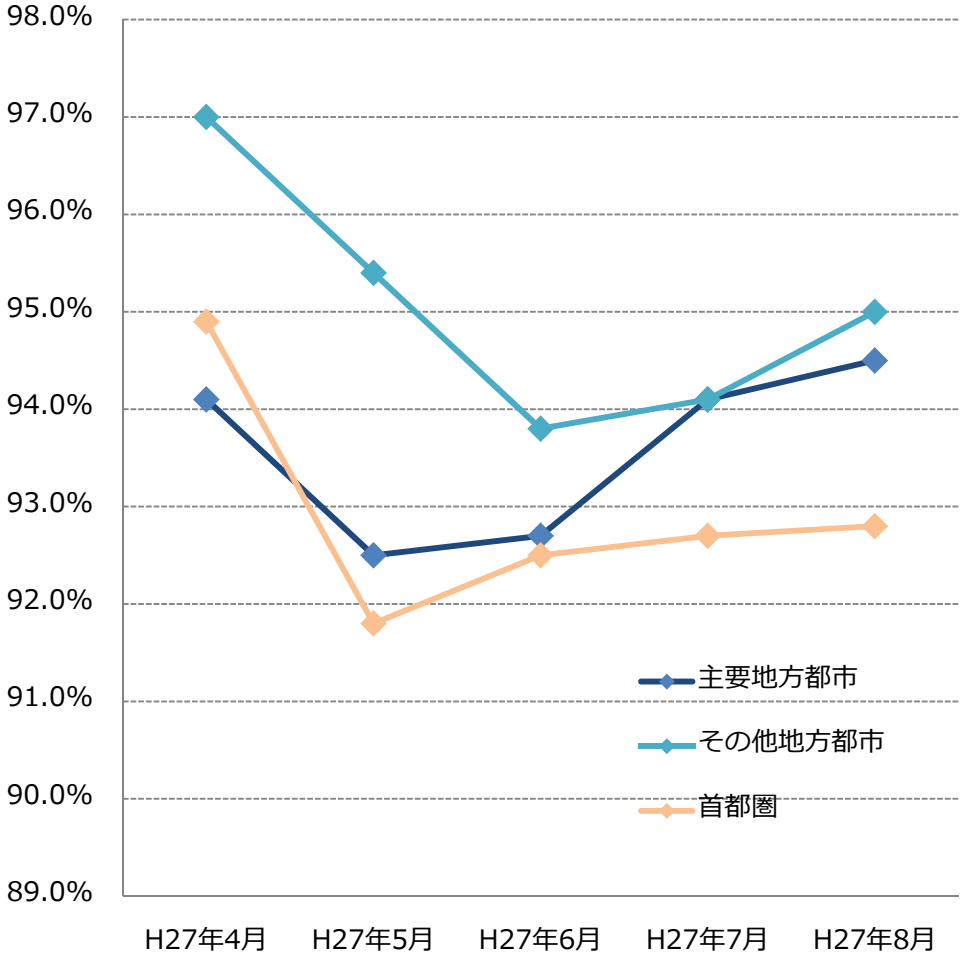
稼働率の推移

稼働率推移 （4月-8月）



＊S-FORT鶴舞marks及びS-FORT湘南平塚は新築物件のため、S-FORT学園前は取得前につき含まれておりません。

地域別稼働率推移 （4月-8月）



＊S-FORT鶴舞marks及びS-FORT湘南平塚は新築物件のため、S-FORT学園前は取得前につき含まれておりません。

8月末稼働率	
	主要地方都市 ： 94.5% (93.7%)
	その他地方都市 ： 95.0%
	首都圏 ： 92.8% (91.0%)

＊カッコ内の数値は、主要地方都市：S-FORT鶴舞marks及びS-FORT学園前、首都圏：S-FORT湘南平塚を含んだものです。

財務ハイライト（2016年1月期中間決算期末）

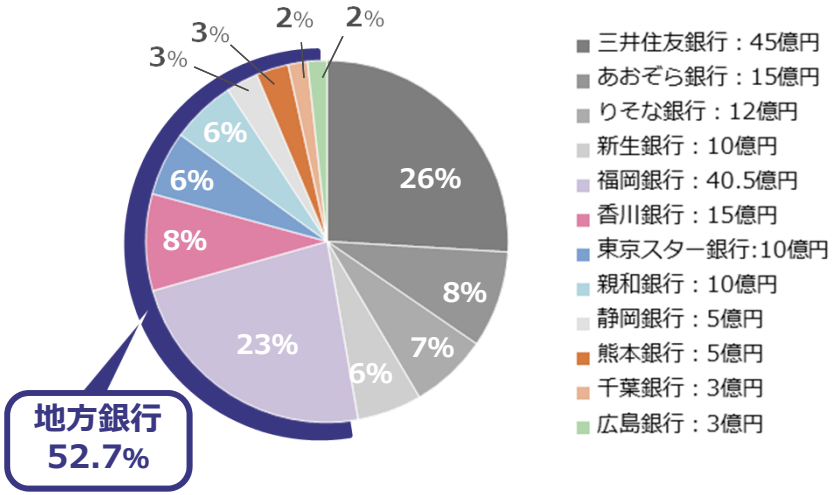
借入れ一覧

区分	タームローン	借入先	残高（百万円）	固定変動	利率	借入日	返済期限
長期	1-A	三井住友銀行及び福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	変動	基準金利+0.6%	2015/7/1	2018/6/30
長期	1-B		5,000	変動	基準金利+0.7%	2015/7/1	2019/6/30
長期	1-C		4,000	変動	基準金利+0.8%	2015/7/1	2020/6/30
長期	1-D		2,000	変動	基準金利+0.9%	2015/7/1	2021/6/30
短期	1-E	三井住友銀行 福岡銀行	1,350	変動	基準金利+0.4%	2015/7/1	2016/6/30
借入合計			17,350				

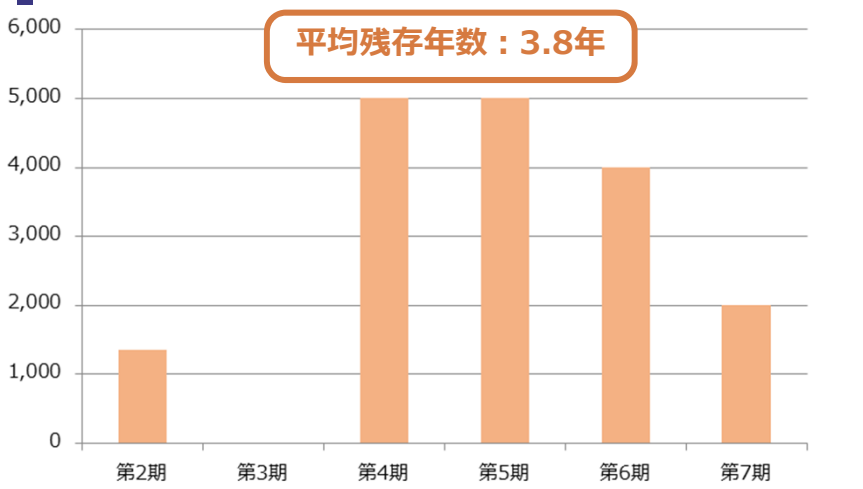
財務の状況

平均残存期間	3.8年
平均借入金利	0.9%
長期借入金比率	92.2%
総資産LTV	51.1%

借入の状況



返済期限の分散状況



鑑定評価額の推移

鑑定評価サマリー

	物件数	2015年１月期（中間決算）		上場時		上場時点との比較	
		鑑定評価額（百万円）	Cap Rate（%）	鑑定評価額（百万円）	Cap Rate（%）	鑑定評価額（百万円）	Cap Rate（%）
主要地方都市	15	20,879	5.4	20,451	5.5	428	▲ 0.1
その他地方都市	4	2,885	5.9	2,861	6.1	24	▲ 0.2
首都圏	9	7,719	4.9	7,624	5.0	95	▲ 0.1
合計	28	31,483	5.3	30,936	5.4	547	▲ 0.1

＊Cap Rateは、鑑定評価書の直接還元法による還元利回りから加重平均にて算出しています。

上場後の鑑定評価及びCap Rateの変化

		物件数
鑑定評価額の変化	上昇	27
	変化なし	1
	下落	0
Cap Rateの変化	改善	26
	変化なし	2
	悪化	0

中間貸借対照表及び中間損益計算書の概要

- 2016年１月期中間期の計算期間は2015年３月15日から2015年８月31日までの170日間
- 実質的な資産運用期間の日数は2015年７月１日からの62日間

中間貸借対照表概要（百万円）

	2015年8月31日 現在
流動資産	**1,421**
有形固定資産	**32,373**
無形固定資産	**-**
投資その他の資産	**124**
固定資産合計	**32,498**
繰延資産	**-**
資産合計	**33,920**
流動負債	**1,852**
固定負債	**16,190**
負債合計	**18,042**
純資産合計	**15,877**
負債純資産合計	**33,920**

中間損益計算書概要（百万円）

	自：2015年3月16日 至：2015年8月31日
賃貸事業収入	**472**
その他賃貸事業収入	**39**
営業収益	**511**
不動産賃貸事業費用	**221**
不動産賃貸事業損益（NOI）	**289**
営業費用	**78**
営業利益	**211**
営業外収益	**0**
営業外費用	**348**
経常損失	**▲136**
中間純損失	**▲137**

業績予想の修正

	修正後		修正前	
	第1期	第2期	第1期	第2期
賃貸事業収入	**1,390百万円**	**1,070百万円**	**1,374百万円**	**1,070百万円**
賃貸諸費用	217百万円	233百万円	197百万円	233百万円
公租公課	ー百万円	75百万円	ー百万円	75百万円
減価償却費	365百万円	268百万円	367百万円	268百万円
賃貸事業費用	582百万円	501百万円	565百万円	501百万円
賃貸事業利益	**807百万円**	**569百万円**	**809百万円**	**569百万円**
資産運用報酬	91百万円	76百万円	91百万円	76百万円
その他の費用	113百万円	64百万円	111百万円	64百万円
営業利益	**602百万円**	**427百万円**	**606百万円**	**427百万円**
営業外損益	▲482百万円	▲98百万円	▲493百万円	▲98百万円
経常利益	**119百万円**	**329百万円**	**113百万円**	**329百万円**
法人税等	0百万円	0百万円	ー百万円	ー百万円
当期純利益	**119百万円**	**329百万円**	**113百万円**	**329百万円**
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	**730円**	**2,017円**	**695円**	**2,017円**
1口当たり利益超過分配金	782円	574円	787円	574円
1口当たり分配金合計（利益超過分配金を含む）	**1,512円**	**2,591円**	**1,482円**	**2,591円**

主な変動要因（第1期）

- 稼動が想定より上昇したことによる営業収益の増加
- テナントの入替が想定以上に発生したこと等によるリーシング促進費用、原状回復費用等の賃貸事業費用が増加
- 本投資法人の上場・公募関連費用の減少
- 本投資法人上場時及び資産追加取得時における融資関連費用の増加

前提条件

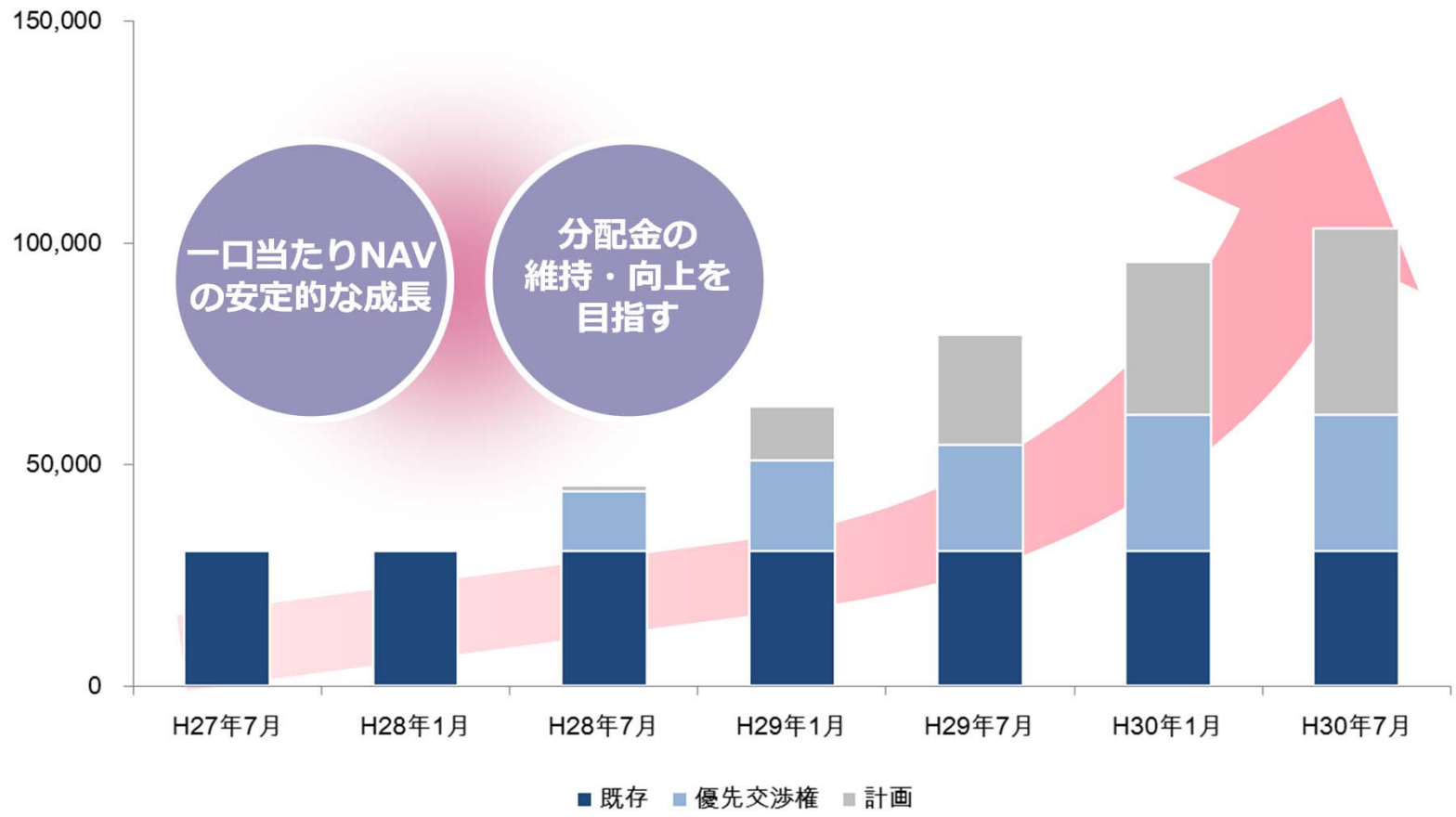
- 第1期計算期間：2015年３月15日～2016年１月31日
  第2期計算期間：2016年２月１日～2016年７月31日
- 運用資産
  29物件（本日現在取得済物件数）
- 月末稼働率の期中平均
  第1期：**92.2**%
  第2期：**94.6**%
- 有利子負債
  17,812百万円
  （平成28年7月末まで新規での借入、期限前弁済は行わない前提）
- 発行済投資口数
  163,340口
  （平成28年7月末まで新投資口の発行は行わない前提）
- 資本的支出　予定額
  第1期：**12**百万円
  第2期：　**9**百万円

3. 今後の成長戦略

運用目標

運用資産目標：3年以内に資産規模1,000億円達成
中長期的に更なる成長を目指す

（資産規模：百万円）

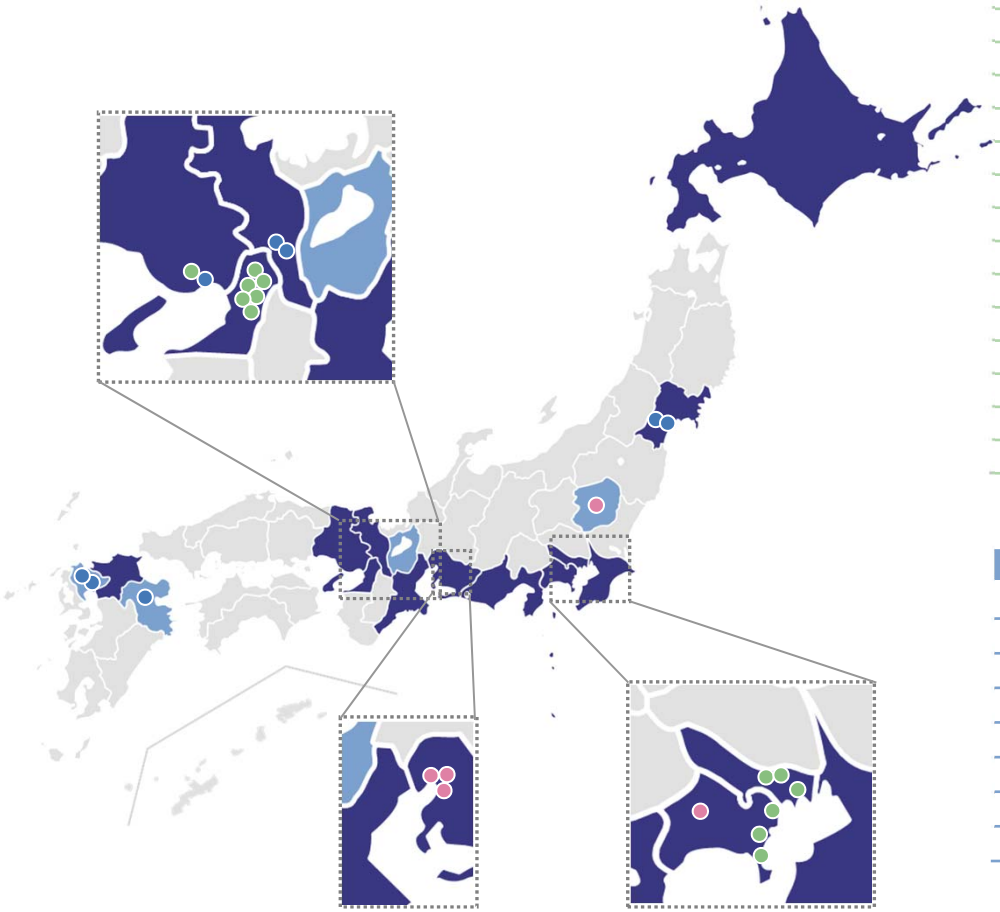


成長戦略

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** ➢ 15物件の「S-RESIDENCE」について優先的売買交渉権を保有 **② スポンサーサポートによる物件取得** ➢ スポンサー保有の取得検討中物件：8棟　648戸 **③ 資産運用会社独自のルートを活用した物件取得** ➢ 第三者保有の取得検討中物件：5棟　193戸 **④ 差別化されたポートフォリオ構築方針の活用** ➢ 同業他社との共同での物件取得を検討
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** ➢ S-FORT日本橋箱崎 / S-FORT静岡本通等を始めとしたリノベーション **② 運用コストの削減** ➢ 保険料、原状回復発注費用等の見直し **③ サブリース契約を活用した収益の安定化** ➢ S-RESIDENCE神戸磯上通の駐車場部分をサブリース契約へ変更
財務戦略	**① 借入期間の長期化と負債コストの低減** ➢ 平均残存年数3.8年、平均調達コスト0.9%での銀行借入を実現 （2015年8月31日時点） **② バンクフォーメーションの拡充** ➢ 地方銀行を始めとした新規レンダーの開拓 **③ 将来的な格付取得**

外部成長

今後のパイプライン(優先的売買交渉権を付与された物件及び取得交渉中の物件)



保有28物件が所在する都道府県

初めて投資を行う都道府県

スポンサーが開発中の優先的売買交渉権を付与された物件

	名称（仮）	住所	戸数	エリア
①	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	167戸	主要地方都市 ＊H27年10月竣工
②	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	138戸	その他地方都市＊H27年9月竣工
③	S-RESIDENCE神戸西元町	神戸市中央区	81戸	主要地方都市
④	S-RESIDENCE淀屋橋	大阪市中央区	84戸	主要地方都市
⑤	S-RESIDENCE緑橋SF	大阪市東成区	148戸	主要地方都市
⑥	S-RESIDENCE深江橋EAST	大阪市東成区	144戸	主要地方都市
⑦	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪市淀川区	224戸	主要地方都市
⑧	S-RESIDENCE都島	大阪市都島区	120戸	主要地方都市
⑨	S-RESIDENCE両国	東京都墨田区	36戸	首都圏
⑩	S-RESIDENCE東池袋	東京都豊島区	40戸	首都圏
⑪	S-RESIDENCE横須賀	神奈川県横須賀市	24戸	首都圏
⑫	S-RESIDENCE川崎	川崎市川崎区	43戸	首都圏
⑬	S-RESIDENCE新宿5丁目	東京都新宿区	65戸	首都圏
⑭	S-RESIDENCE横浜	横浜市神奈川区	36戸	首都圏
⑮	S-RESIDENCE桜上水	東京都杉並区	43戸	首都圏

スポンサー保有の取得検討中物件

	住所	戸数	エリア
①	大分県大分市	92戸	その他地方都市
②	神戸市長田区	168戸	主要地方都市
③	仙台市青葉区	91戸	主要地方都市
④	仙台市若林区	59戸	主要地方都市
⑤	京都市中京区	47戸	主要地方都市
⑥	京都市東山区	18戸	主要地方都市
⑦	佐賀県佐賀市	127戸	その他地方都市
⑧	佐賀県佐賀市	46戸	その他地方都市

第三者保有の取得検討中物件

エリア	住所	棟数	戸数(合計)
主要地方都市	名古屋市	3棟	88戸
その他地方都市	栃木県	1棟	52戸
首都圏	相模原市	1棟	53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。

内部成長

リノベーション実施例

C-02 S-FORT日本橋箱崎 例①

3点ユニットバス

バス・トイレのスペースを分離することにより、より清潔で快適な空間を提供

B-01 S-FORT静岡本通 例②

電気コンロ

IHへ変更することで、稼働率の向上を図る

今後も継続的なリノベーションを立案・実施し、資産価値の向上を目指します。

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
- 将来的な格付けの取得

分配金戦略：利益超過分配方針①

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

当投資法人のポートフォリオの特徴

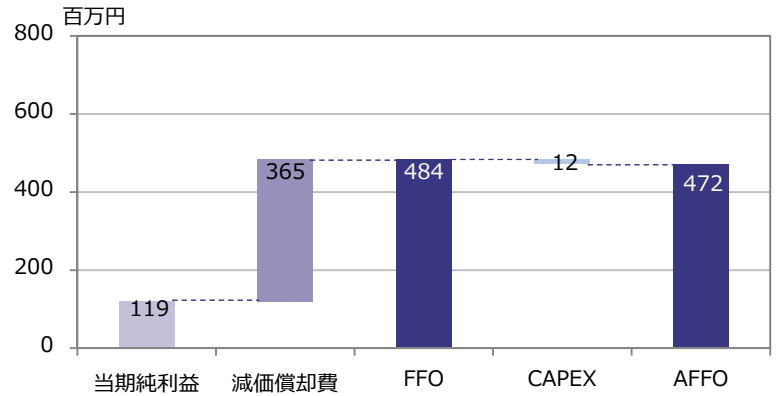
本投資法人のポートフォリオは築浅物件を中心として構成されております。また、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人はスポンサーより新築好立地の「S-RESIDENCE」の優先的売買交渉権が付与されるため、同特徴が今後も維持されると考えられます。

1. 平均築年数 **7.1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

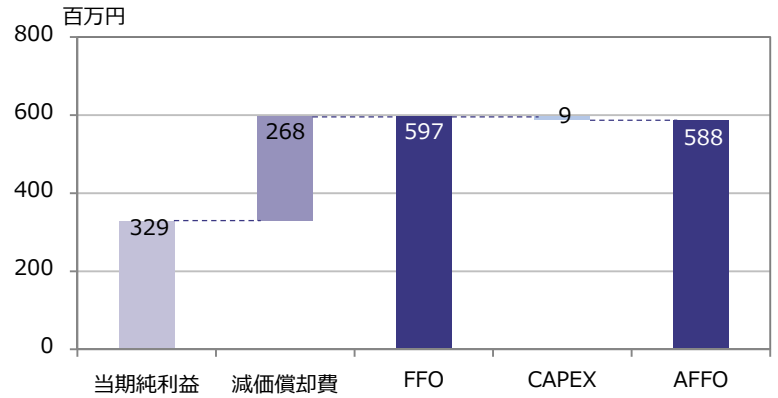
物件取得総額に対する
CAPEXの割合は低水準に推移する見込み

Funds From Operations（FFO）の見通し

■第一期



■第二期



※FFO=当期純利益＋減価償却費-不動産売却損益
AFFO= FFO－資本的支出額

分配金戦略：利益超過分配方針②

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

上記資金充当後のフリーキャッシュフローを、下記の各施策に最適配分

利益超過分配等による投資主への還元

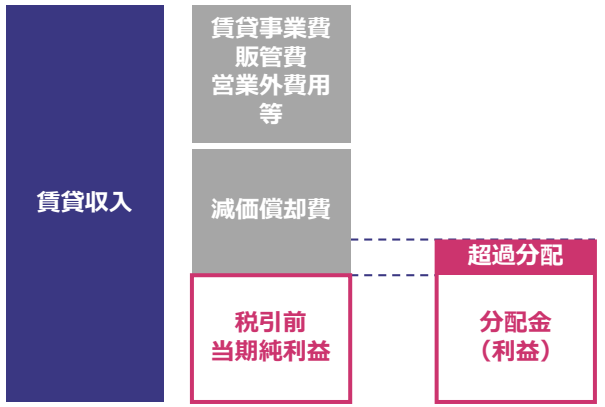
有利子負債削減等による財務基盤の強化

ポートフォリオの収益力向上に資する投資

利益超過分配

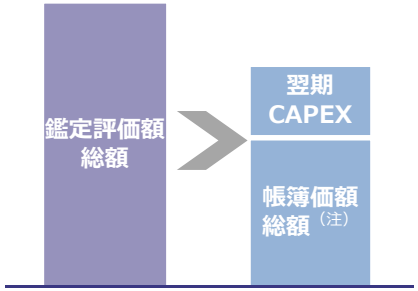
本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、利益超過分配を行うことがあります。但し、利益超過分配に当たっては、投資主価値の毀損を避けるために、本投資法人の財務状況、及び将来の資本的支出等の額を勘案し、以下の要件を満たす場合に行うこととします。

■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

今後の資本的支出、及び資金需要等を考慮し、計算期間毎に利益超過分配の水準を決定いたします。

■第一期、第二期の実施方針

1 減価償却費相当額の**35%**を目途

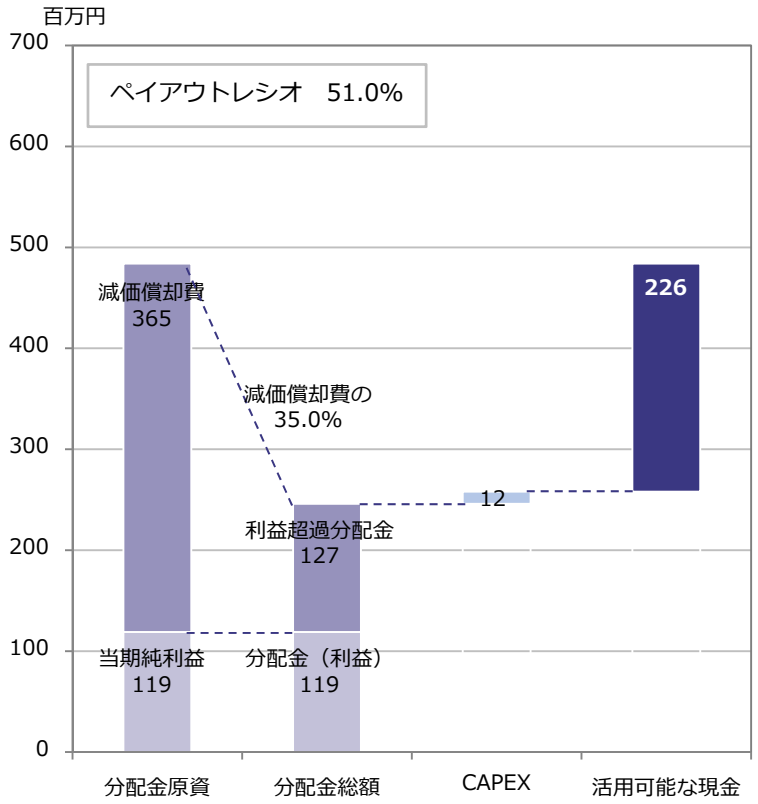
2 競合J-REITのペイアウトレシオ水準**70%**程度を上回らない

※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）

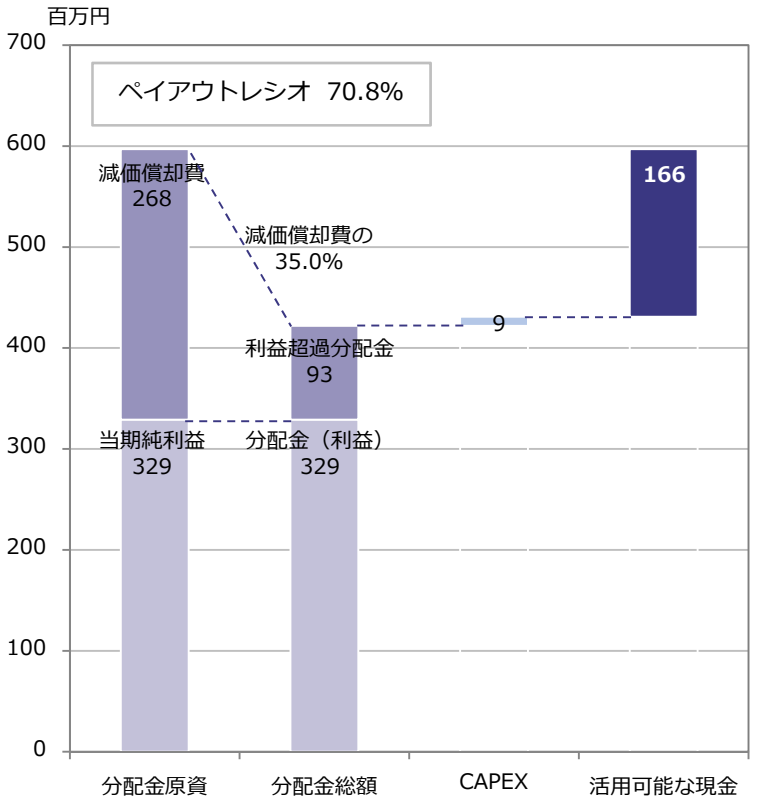
分配金戦略：利益超過分配方針③

キャッシュフローの見通し

■第一期



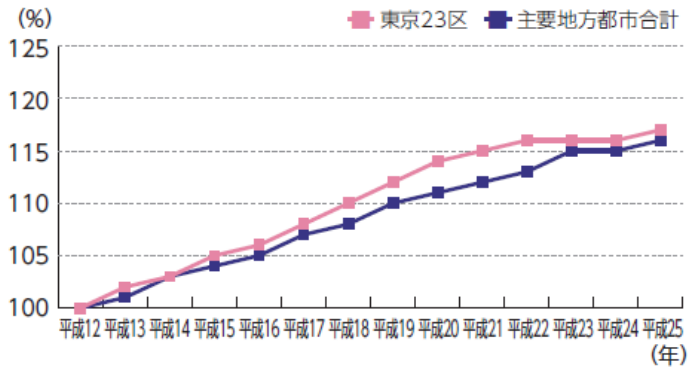
■第二期



Appendix

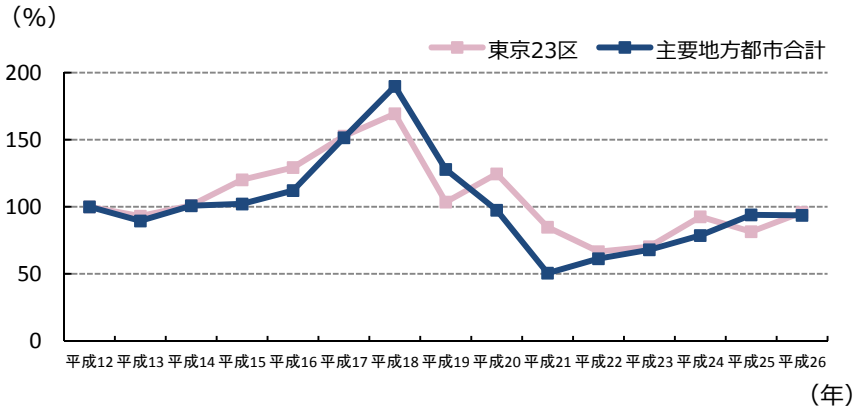
（ご参考）地方レジデンス投資の特徴

世帯数伸び率（平成12年＝100）



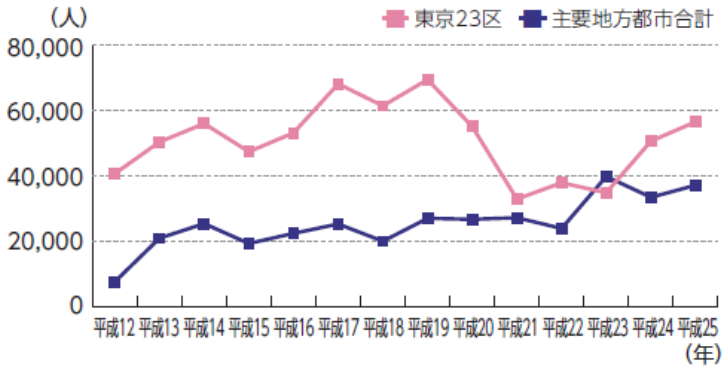
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

新設住宅着工数（平成12年＝100）



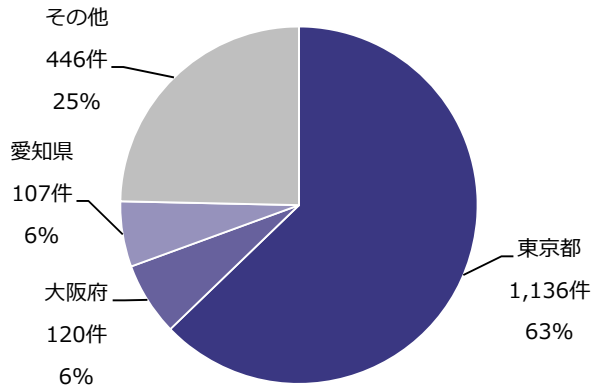
出所：国土交通省総合政策局　情報政策課　建設統計室　「住宅着工統計（年次）」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造/共同住宅）を基に本資産運用会社作成

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

上場J-REITのレジデンスへの投資状況



出所：ARES J-REIT Property Databaseを基に本資産運用会社作成

（注）平成27年10月14日時点における上場J-REITの直近期末の保有レジデンスを集計。

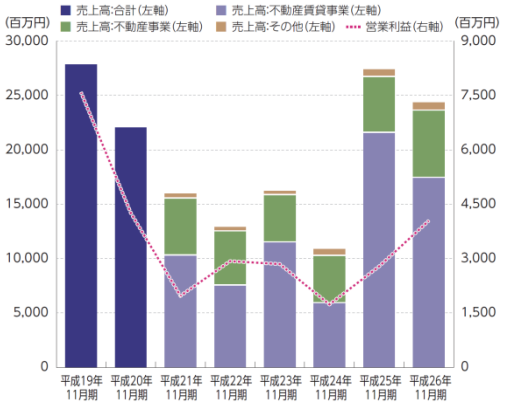
サムティグループの概要

サムティグループの概要

沿革

昭和57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
平成14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際
平成17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
平成19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
平成23年2月	東京支店開設
平成23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
平成24年6月	福岡支店開設
平成24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
平成27年5月	札幌支店開設

サムティグループの業績推移（連結）



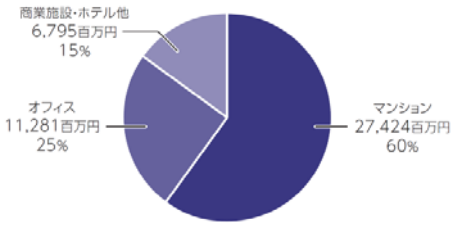
出所：サムティ株式会社有価証券報告書（平成19年11月期乃至平成26年11月期）
（注）平成21年11月期にセグメント変更を行ったため、平成19年11月期及び平成20年11月期の売上高は合計のみを記載

不動産賃貸事業

- サムティグループは、マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル、駐車場を1棟又は区分所有により保有し、個人及び法人テナントに賃貸しております。
- 本店のある関西圏を中心とし、全国の主要地方都市の収益不動産を継続的に取得しております。
- また社内の設計部門、賃貸事業部門に一級建築士を配置し、リースアッププランや資産価値向上を検討、実施する他、サブリースや建物管理等の受託業務も行うなど、幅広いノウハウと経験を蓄積しております。

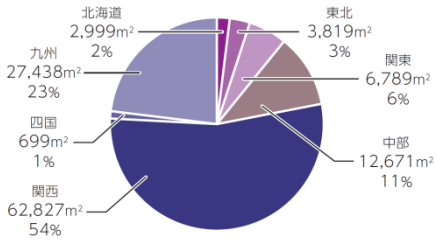
サムティグループの賃貸資産の構成比率

（簿価：平成26年11月末日時点）



サムティグループの賃貸資産/マンションの分布状況

（賃貸面積：平成26年11月末日時点）

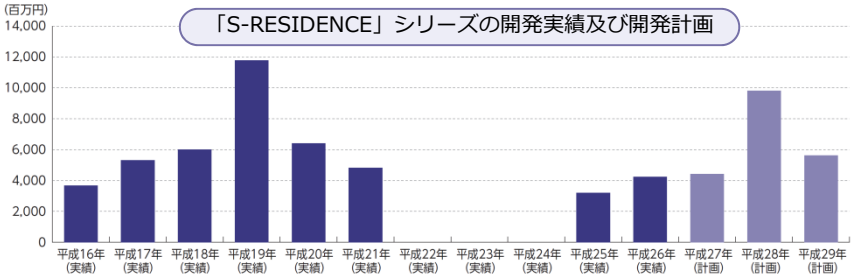


不動産事業

ソリューション事業

サムティグループの自社開発不動産及び第三者より取得した既存の収益不動産等について、外部投資家等への販売を行っております。自社開発不動産の代表的なものとしては、事業用地の仕入れから商品企画開発、建設まで一貫して行う自社ブランドを冠した賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズがあります。サムティグループは、開発及び取得した収益不動産について、入居者募集だけでなく、サムティグループのノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ等を図り、不動産の保有期間中の収益確保に努め、売却価値の最大化を目指します。平成16年以降、28棟（販売価格ベースで455億円）の販売実績があり、その内6棟（販売価格ベースで138億円）が本書の日付現在において上場J-REITに保有されております。

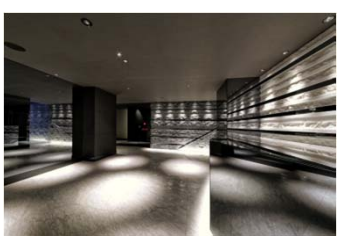
「S-RESIDENCE」シリーズの開発実績及び開発計画



出所：サムティ株式会社の平成27年11月期第1四半期決算説明資料
(注1) 開発実績は、上場J-REIT及び投資ファンド向けに開発した賃貸マンションの売却金額を集計
(注2) 開発計画は、サムティグループが用地取得に係る契約を締結した物件についての想定売却金額を集計。平成27年3月末日時点の数値であり、今後の用地取得に係る契約の増減及び想定売却金額の変更に伴い変更される可能性があります。

S-RESIDENCEブランド

- 「S-RESIDENCE」は、平成17年よりサムティグループが自社開発する高級企画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。



高いデザイン性

女性入居者比率が高い

個別物件収支（1）2016年1月期中間（2015年8月31日時点）

地域区分		主要地方都市							
物件番号		A-01	A-02	A-03	A-04	A-05	A-06	A-07	A-08
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
取得年月日		平成27年4月15日	平成27年4月15日	平成27年4月15日	平成27年5月1日	平成27年4月15日	平成27年5月1日	平成27年4月15日	平成27年7月1日
価格情報	取得価格（百万円）	635	2,890	750	1,170	979	794	1,340	2,020
	構成比率	2.1%	9.5%	2.5%	3.8%	3.2%	2.6%	4.4%	6.6%
	貸借対照表計上額（百万円）	667	3,063	797	1,233	1,042	842	1,432	2,136
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（㎡）	1,107.44	7,822.52	1,862.00	3,213.02	2,418.64	2,005.77	3,543.72	3,562.54
	稼働率（平成27年8月31日）	85.8%	96.1%	95.0%	86.7%	94.2%	95.3%	98.2%	98.1%
損益情報	運用日数	139日間	139日間	139日間	123日間	139日間	123日間	139日間	62日間
	①賃貸事業収益合計（千円）	14,856	80,993	22,602	25,786	26,314	17,994	36,611	21,762
	賃貸事業収入	13,991	75,062	20,133	23,129	25,007	16,860	32,804	20,783
	その他賃貸事業収入	865	5,930	2,469	2,656	1,306	1,134	3,807	979
	②賃貸事業費用合計（千円）	3,398	14,164	3,149	5,223	2,960	3,662	6,031	4,292
	管理委託費	847	3,962	963	1,048	1,229	926	1,489	803
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費	206	804	400	370	297	330	1,193	98
	修繕費	1,125	1,660	431	779	351	760	460	118
	保険料	29	160	41	67	55	43	74	35
	信託報酬	228	228	228	200	228	200	228	135
	その他	960	7,348	1,084	2,755	797	1,399	2,584	3,100
	③NOI（＝①-②）（千円）	11,458	66,828	19,452	20,562	23,354	14,332	30,580	17,470
	④減価償却費（千円）	4,242	20,043	7,697	7,135	6,858	5,822	9,251	5,402
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	7,215	46,784	11,754	13,426	16,495	8,509	21,328	12,067
	⑥資本的支出（千円）	644	295	275	-	407	-	354	-
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	10,814	66,532	19,177	20,562	22,946	14,332	30,225	17,470

個別物件収支（2）2016年1月期中間（2015年8月31日時点）

地域区分		主要地方都市							その他地方都市
物件番号		A-09	A-10	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	B-01
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 静岡本通
取得年月日		平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年4月15日
価格情報	取得価格（百万円）	1,020	722	1,590	690	2,470	745	2,330	297
	構成比率	3.3%	2.4%	5.2%	2.3%	8.1%	2.4%	7.6%	1.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,118	764	1,690	743	2,617	799	2,468	316
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	911.40
	賃貸面積（㎡）	2,376.00	1,672.73	4,917.50	2,201.29	4,298.25	1,426.99	5,252.20	846.30
	稼働率（平成27年8月31日）	85.7%	91.2%	92.9%	96.2%	98.3%	86.1%	95.8%	92.9%
損益情報	運用日数	62日間	62日間	62日間	62日間	62日間	62日間	62日間	139日間
	①賃貸事業収益合計（千円）	10,534	8,020	19,837	8,117	27,963	8,036	27,967	7,782
	賃貸事業収入	9,540	7,441	18,153	7,688	25,929	7,631	26,803	7,245
	その他賃貸事業収入	993	579	1,684	429	2,034	405	1,164	536
	②賃貸事業費用合計（千円）	3,195	1,121	3,123	1,555	2,674	1,071	2,027	3,282
	管理委託費	524	426	789	301	863	453	1,280	1,005
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費	56	54	145	79	159	261	165	103
	修繕費	-	59	494	149	529	82	-	925
	保険料	18	13	41	18	39	15	49	22
	信託報酬	101	101	135	101	135	101	101	227
	その他	2,493	466	1,517	905	946	156	429	999
	③NOI（＝①-②）（千円）	7,338	6,899	16,714	6,562	25,289	6,965	25,940	4,499
	④減価償却費（千円）	3,117	2,476	6,003	1,759	6,088	2,614	9,281	2,331
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	4,221	4,423	10,710	4,802	19,200	4,350	16,658	2,168
	⑥資本的支出（千円）	236	172	526	-	-	141	165	-
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	7,102	6,726	16,188	6,562	25,289	6,823	25,774	4,499

個別物件収支（3）2016年1月期中間（2015年8月31日時点）

地域区分		その他地方都市			首都圏				
物件番号		B-02	B-03	B-04	C-01	C-02	C-03	C-04	C-05
物件名称		S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	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
取得年月日		平成27年4月15日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年4月15日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日
価格情報	取得価格（百万円）	1,420	480	580	987	925	645	866	666
	構成比率	4.7%	1.6%	1.9%	3.2%	3.0%	2.1%	2.8%	2.2%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,501	533	640	1,036	962	674	912	699
賃貸借情報	賃貸可能面積（㎡）	3,332.16	1,691.28	2,286.69	1,609.80	1,114.38	1,119.54	1,042.48	1,022.10
	賃貸面積（㎡）	3,122.04	1,691.28	2,151.63	1,589.55	942.56	994.77	1,042.48	944.25
	稼働率（平成27年8月31日）	93.7%	100.0%	94.1%	98.7%	84.6%	88.9%	100.0%	92.4%
損益情報	運用日数	139日間	62日間	62日間	139日間	62日間	62日間	62日間	62日間
	①賃貸事業収益合計（千円）	40,747	6,635	8,233	23,370	7,892	6,199	9,763	6,023
	賃貸事業収入	35,810	6,422	7,271	21,717	7,142	6,045	8,926	5,868
	その他賃貸事業収入	4,936	213	962	1,652	750	154	837	155
	②賃貸事業費用合計（千円）	4,549	799	1,088	5,382	1,719	847	1,220	1,484
	管理委託費	1,345	451	519	2,461	438	355	783	368
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費	1,576	94	79	409	113	89	162	49
	修繕費	680	-	73	818	553	206	69	91
	保険料	79	12	18	47	12	11	13	10
	信託報酬	228	101	101	227	135	135	135	135
	その他	639	139	295	1,418	466	48	55	828
	③NOI（＝①-②）（千円）	36,197	5,835	7,145	17,988	6,173	5,352	8,542	4,538
	④減価償却費（千円）	11,240	2,063	2,419	7,633	1,570	1,370	2,507	1,771
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	24,957	3,772	4,726	10,354	4,602	3,981	6,035	2,767
	⑥資本的支出（千円）	276	236	141	130	130	-	-	107
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	35,921	5,599	7,003	17,858	6,043	5,352	8,542	4,431

個別物件収支（4）2016年1月期中間（2015年8月31日時点）

地域区分		首都圏				合計
物件番号		C-06	C-07	C-08	C-09	28物件
物件名称		S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	
取得年月日		平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	平成27年7月1日	
価格情報	取得価格（百万円）	818	732	1,130	809	30,500
	構成比率	2.7%	2.4%	3.7%	2.7%	
	貸借対照表計上額（百万円）	891	769	1,178	838	32,373
賃貸借情報	賃貸可能面積（㎡）	1,717.46	1,397.64	1,726.56	1,255.90	70,934.27
	賃貸面積（㎡）	1,380.32	1,178.95	1,643.20	1,209.11	66,417.05
	稼働率（平成27年8月31日）	80.4%	84.4%	95.2%	96.3%	93.6%
損益情報	運用日数	62日間	62日間	62日間	62日間	
	①賃貸事業収益合計（千円）	8,664	7,595	12,414	8,770	511,492
	賃貸事業収入	8,021	7,131	11,314	8,572	472,449
	その他賃貸事業収入	642	464	1,100	198	39,043
	②賃貸事業費用合計（千円）	2,599	955	1,323	1,068	83,971
	管理委託費	480	377	629	770	25,896
	公租公課	-	-	-	-	-
	水道光熱費	41	125	173	52	7,696
	修繕費	96	167	365	69	11,120
	保険料	14	11	15	13	986
	信託報酬	135	135	135	135	4,435
	その他	1,831	137	4	26	33,836
	③NOI（＝①-②）（千円）	6,064	6,640	11,091	7,702	427,521
	④減価償却費（千円）	1,343	2,031	2,250	1,016	137,346
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	4,721	4,608	8,841	6,686	290,174
	⑥資本的支出（千円）	-	130	-	-	4,372
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	6,064	6,510	11,091	7,702	423,148

計算書類：貸借対照表

（単位：千円）

	当中間期 （平成27年８月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	690,689
信託現金及び信託預金	578,273
営業未収入金	5,311
前払費用	43,932
未収消費税等	103,005
その他	727
流動資産合計	1,421,940
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	19,856,604
減価償却累計額	△ 133,188
信託建物（純額）	19,723,416
信託機械及び装置	359,188
減価償却累計額	△ 4,036
信託機械及び装置（純額）	355,151
信託工具、器具及び備品	4,372
減価償却累計額	△ 121
信託工具、器具及び備品（純額）	4,250
信託土地	12,290,904
有形固定資産合計	32,373,722
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,284
長期前払費用	114,505
投資その他の資産合計	124,789
固定資産合計	32,498,512
資産合計	33,920,453

（単位：千円）

	当中間期 （平成27年８月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	29,566
短期借入金	1,350,000
未払金	317,725
未払費用	391
未払法人税等	504
前受金	133,333
預り金	21,077
流動負債合計	1,852,600
固定負債	
長期借入金	16,000,000
信託預り敷金及び保証金	190,018
固定負債合計	16,190,018
負債合計	18,042,618
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	16,015,052
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△ 137,218
剰余金合計	△ 137,218
投資主資本合計	15,877,834
純資産合計	15,877,834
負債純資産合計	33,920,453

計算書類：損益計算書

（単位：千円）

	当中間期 自：平成27年３月16日 至：平成27年８月31日
営業収益	
賃貸事業収入	472,449
その他賃貸事業収入	39,043
営業収益合計	511,492
営業費用	
賃貸事業費用	221,318
資産運用報酬	33,617
資産保管手数料	2,291
一般事務委託手数料	7,600
役員報酬	2,400
その他営業費用	32,320
営業費用合計	299,548
営業利益	211,943
営業外収益	
受取利息	71
営業外収益合計	71
営業外費用	
支払利息	59,943
融資関連費用	159,202
創立費	70,800
投資口交付費	58,784
営業外費用合計	348,729
経常損失（△）	△ 136,714
税引前中間純損失（△）	△ 136,714
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
中間純損失（△）	△ 137,218
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△ 137,218

計算書類：キャッシュフロー計算書

（単位：千円）

	当中間期 自：平成27年３月16日 至：平成27年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失（△）	△ 136,714
減価償却費	137,346
受取利息	△ 71
支払利息	59,943
投資口交付費	58,784
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 5,311
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 103,005
前払費用の増減額（△は増加）	△ 43,932
営業未払金の増減額（△は減少）	29,566
未払金の増減額（△は減少）	93,508
前受金の増減額（△は減少）	133,333
預り金の増減額（△は減少）	21,077
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 114,505
その他	△ 727
小計	129,292
利息の受取額	71
利息の支払額	△ 59,551
営業活動によるキャッシュ・フロー	69,813
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 32,286,852
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,284
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 4,530
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	194,549
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 32,107,118

（単位：千円）

	当中間期 自：平成27年３月16日 至：平成27年８月31日
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	12,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 11,150,000
長期借入れによる収入	16,000,000
投資口の発行による収入	15,956,268
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,306,268
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,268,963
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,268,963

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致します。
- 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