

2024年11月22日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 松尾 貴之
(コード番号: 3459)

資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 阿部 浩亮
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼
経営管理部長 長島 幸久
TEL. 03-5220-3841

2025年1月期(第19期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について

サムティ・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年9月13日付で公表した「2024年7月期 決算短信(REIT)」に記載の2025年1月期(第19期)(2024年8月1日~2025年1月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について、お知らせいたします。

記

1. 運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について

2025年1月期(第19期)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり利益超過分配金
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(円)	(円)	(円)
前回発表予想 (A)	5,717	2,563	1,991	1,990	2,634	2,334	300
今回発表予想 (B)	5,865	2,702	2,123	2,122	2,749	2,489	260
増減額 (B-A)	147	138	131	131	115	155	▲40
増減率	2.6%	5.4%	6.6%	6.6%	4.4%	6.6%	▲13.3%

(参考) 1口当たり予想当期純利益(予想当期純利益÷予想期末投資口数)

2025年1月期(第19期): 予想期末発行済投資口数 852,726口、1口当たり予想当期純利益 2,489円

(注1) 上記予想については、別紙「2025年1月期(第19期)における運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行及び本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 表示単位未満の数値は切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の2025年1月期(第19期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 開示の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得（BON コンドミニアム難波恵美須 他5物件）及び国内不動産信託受益権の譲渡（S-FORT 新大阪 ravir 他1物件）に関するお知らせ」（以下「本お知らせ」といいます。）にてお知らせした資産の取得及び譲渡に伴い、2024年9月13日付で公表した2025年1月期（第19期）（2024年8月1日～2025年1月31日）の予想の前提に変更が生じたため、2025年1月期（第19期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正を行うものです。

なお、2025年7月期（第20期）における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.samty-residential.com/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年1月期（第19期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

2025年1月期（第19期）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2025年1月期：2024年8月1日～2025年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年1月期：本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権191物件（以下「取得済資産」といいます。）及び本お知らせにおいて公表した取得予定の6物件（以下、「取得予定資産」といいます。）の合計197物件について、本お知らせにおいて公表した譲渡予定の2物件（以下、「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡が行われる予定であることを除き、2025年1月期末まで保有し続けること及びこれら以外に新規物件の取得が行われないこと並びに保有物件の処分が行われないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、本投資法人による保有物件数が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、取得済資産に関しては本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を、取得予定資産に関しては各物件の現所有者等より提供を受けた情報をそれぞれ基準として、賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。 匿名組合出資持分による受取配当金については、営業者であるイーリス1号合同会社のキャッシュフローの裏付けとなる信託対象不動産の稼働状況及び営業者で発生する費用の想定値を考慮したうえで想定しています。 本お知らせにて公表した2物件の不動産譲渡益を見込んでいます。ただし、不動産譲渡益については現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。上記以外の不動産等譲渡損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、取得済資産に関しては本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を、取得予定資産に関しては各物件の現所有者等より提供を受けた情報をそれぞれ基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含まない）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）については、2025年1月期に4,512百万円を想定しています。 費用計上する固定資産税及び都市計画税等は2025年1月期に378百万円を想定しています。なお、一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は2百万円を想定しており、2025年7月期からは、これらの物件の固定資産税及び都市計画税等として13百万円の費用計上を想定しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、2025年1月期に1,163百万円を想定しています。 建物の修繕費については、サムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が策定する中長期の修繕計画を基に、2025年1月期に220百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額する又は追加で発生する可能性があることから、実際に必要となる建物の修繕費は予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口発行費用の償却分として、2025年1月期に6百万円を想定しています。 投資法人債発行費用の償却分として、2025年1月期に4百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、2025年1月期に566百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が86,050百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円です。 2025年1月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換えを行うことを前提としています。また、取得予定資産の取得に際し5,900百万円の借入れを実行することを前提としています。 以上の前提から、2025年1月期末における有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が91,950百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円となることを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年1月期（第19期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数 852,726 口を前提としています。 ・上記の他に 2025 年 1 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1 口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない) は変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 ・2025 年 1 月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの実現性等に鑑みると、当該計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。 ・2025 年 1 月期においては、減価償却費として 1,163 百万円を見込む一方で、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の 6 か月平均額は 224 百万円に留まるため、当該計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出 (CAPEX) を目的とした積み立てや運転資金等として必要となることが見込まれる資金相当額及び上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えるための資金相当額に係る一定の資金留保を行ったとしても、十分なフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。 ・以上を勘案し、本日現在において、2025 年 1 月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として 221 百万円を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ (当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金を含む分配金総額の割合をいいます。) の水準も勘案しており、ペイアウトレシオは 71.4% となります。また、当該利益超過分配金総額は、当該計算期間において発生すると見込まれる減価償却費の 19.1% に相当する金額となる見込みです。 ・利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等については、2024 年 10 月 30 日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第 1 ファンドの状況 / 2 投資方針」をご参照ください。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2025 年 1 月期 (第 19 期) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。