



サムティ・レジデンシャル投資法人のウェブサイト  
<https://www.samty-residential.com/>

保有物件や決算の状況等、様々な情報を発信しています。  
スマートフォンからは、左記QRコードからのアクセスが  
便利です。

# サムティ・レジデンシャル投資法人

証券コード:3459

## J-REITファン in 福岡

2023年12月9日(土)





# 目次

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 1. サムティ・レジデンシャル投資法人の概要・・・・・・・・・・・・・・・・      | 3  |
| サムティ・レジデンシャル投資法人の基本情報                       | 4  |
| スポンサーの概要(サムティ株式会社・株式会社大和証券グループ本社)           | 5  |
| スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の紹介                   | 7  |
| 本投資法人の特徴及びポートフォリオ構築方針                       | 8  |
| ポートフォリオの概要                                  | 9  |
| ポートフォリオマップ                                  | 10 |
| 福岡県の保有物件                                    | 11 |
| 稼働率の推移                                      | 14 |
| 賃料単価の推移                                     | 15 |
| 資産規模の推移                                     | 16 |
| 営業収益及び当期純利益の推移                              | 17 |
| 資産入替の概要                                     | 18 |
| 継続的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上と含み益の顕在化         | 19 |
| 1口当たり分配金の推移                                 | 20 |
| 他のJ-REITと比較した分配金利回り                         | 21 |
| 2. Appendix・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 22 |
| 2023年7月期(第16期) 決算・財務ハイライト                   | 23 |
| 2024年1月期(第17期)及び2024年7月期(第18期)の業績予想         | 29 |
| サステナビリティに関する取組み                             | 31 |

# 1. サムティ・レジデンシャル投資法人の概要

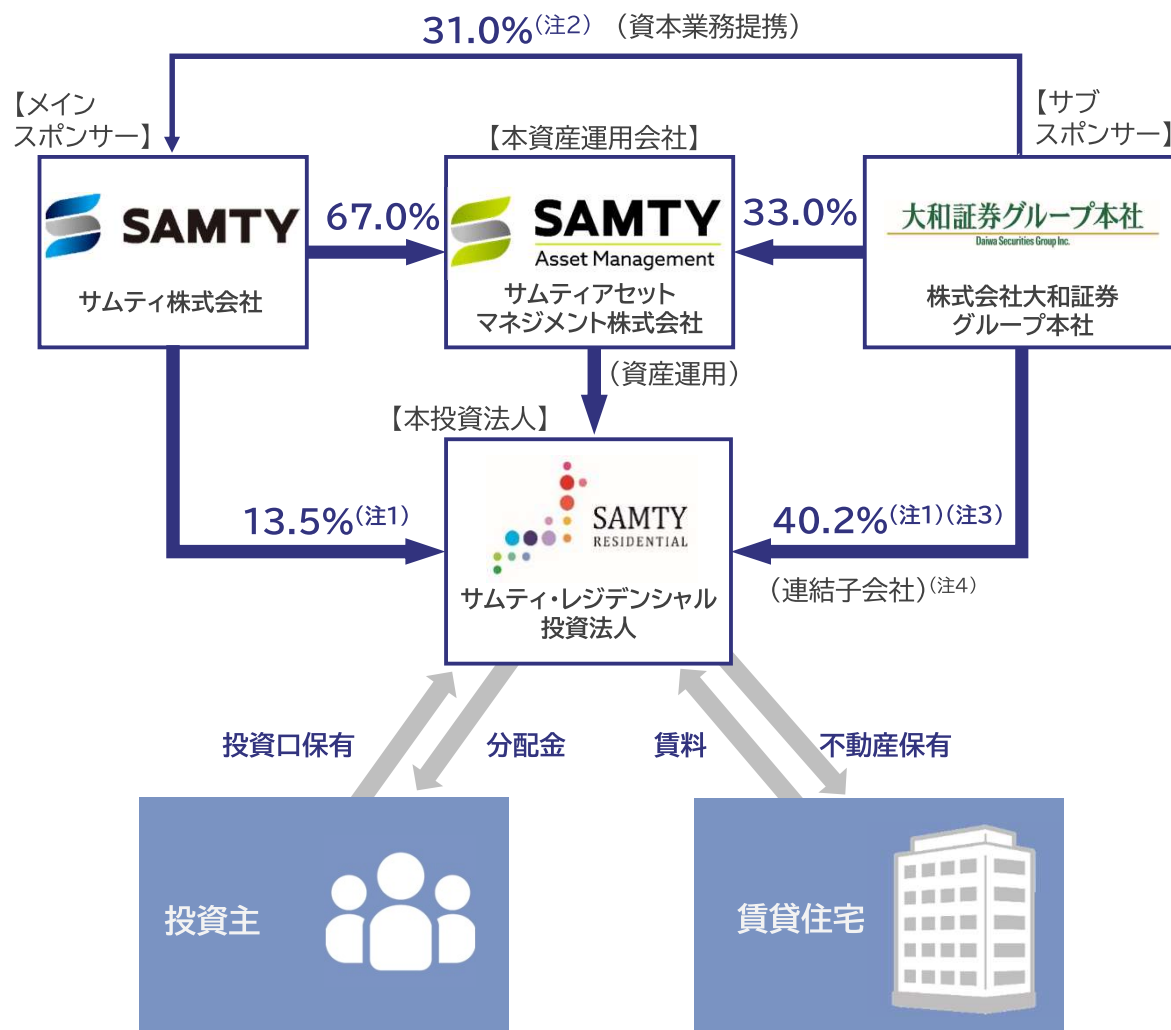


# サムティ・レジデンシャル投資法人の基本情報

## 基本情報

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| 証券コード          | 3459                                                  |
| 上 場 日          | 2015年6月30日                                            |
| 決 算 月          | 1月 ・ 7月                                               |
| 分 配 金 月        | 4月 ・ 10月                                              |
| スポンサー          | (メインスポンサー)<br>サムティ株式会社<br>(サブスポンサー)<br>株式会社大和証券グループ本社 |
| 投 資 対 象        | 賃貸住宅                                                  |
| 投資口価格          | 112,500円<br>(2023年11月30日終値)                           |
| 1口当たり<br>予想分配金 | 2,820円<br>(2024年1月期予想)<br>2,500円<br>(2024年7月期予想)      |
| 予想分配金<br>利 回 り | 4.7%<br>(2,820円+2,500円)÷112,500円                      |

## 本投資法人の仕組み



(注1) 各スポンサーの出資比率の数値は、2023年7月31日時点の保有株式(投資口)数を発行済株式(投資口)数(自己株式(投資口)を含みます。)で除して算出しています。  
(注2) 2023年5月31日時点の株式会社大和証券グループ本社の連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社(2.7%)の持分を含みます。  
(注3) 株式会社大和証券グループ本社の連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社(1.3%)の持分を含みます。  
(注4) 本投資法人は導管性要件における非同族会社要件を充足する予定であり、株式会社大和証券グループ本社との間で非同族会社要件が維持されるために必要な協力をを行う事について合意しています。



# スポンサーの概要(サムティ株式会社・株式会社大和証券グループ本社)

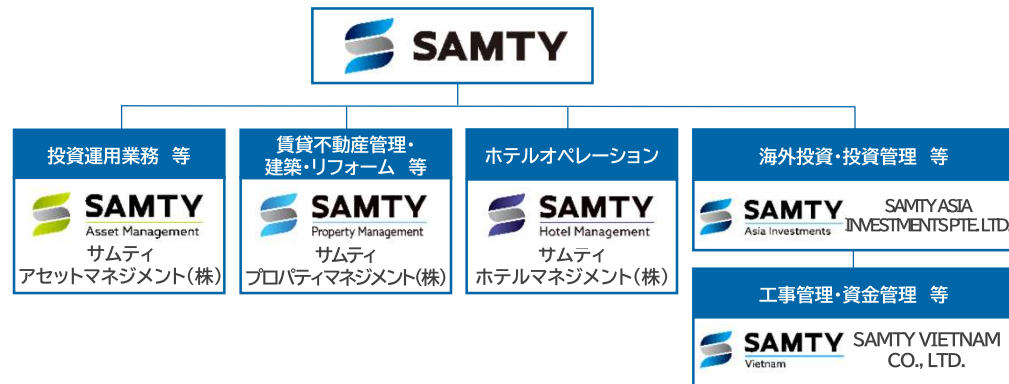
|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| 商 号        | サムティ株式会社                                           |
| 上 場        | 東京証券取引所プライム市場（証券コード:3244）                          |
| 設 立        | 1982年12月1日                                         |
| 本 社<br>所在地 | [大阪本社]大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号<br>[東京本社]東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 |
| 代 表        | 代表取締役社長 小川 靖展                                      |
| 資 本 金      | 207億円（2023年8月末現在）                                  |
| 事 業<br>内 容 | 不動産開発事業/不動産ソリューション事業/<br>不動産賃貸事業/ホテル開発・保有・運営事業 他   |

（「犬のサムティくん」CM公開中）



2021年8月に策定した“不動産を、超えてゆけ。”のスローガンを表現したテレビCMを放送しています。主人公サムティくんの声、テーマソングの歌唱は、タレントのイモトアヤコさんが担当しています。

（サムティグループの概要）



|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| 商 号        | 株式会社大和証券グループ本社                                |
| 上 場        | 東京証券取引所プライム市場（証券コード:8601）                     |
| 設 立        | 1999年4月26日                                    |
| 本 社<br>所在地 | 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号<br>グラントウキョウ ノースタワー          |
| 代 表        | 執行役社長 中田 誠司                                   |
| 資 本 金      | 2,473億円（2023年9月末現在）                           |
| 事 業<br>内 容 | リテール事業 / ホールセール事業 /<br>アセット・マネジメント事業 / 投資事業 他 |

（本投資法人の主要投資主）

| 投資主名                           | 保有投資口数(口) | 保有比率  |
|--------------------------------|-----------|-------|
| 株式会社大和証券グループ本社                 | 326,210   | 38.9% |
| サムティ株式会社                       | 113,383   | 13.5% |
| 株式会社日本カストディ銀行<br>(信託口)         | 50,079    | 6.0%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行<br>株式会社(信託口)    | 43,612    | 5.2%  |
| 近畿産業信用組合                       | 18,400    | 2.2%  |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                | 16,809    | 2.0%  |
| JP MORGAN CHASE<br>BANK 385771 | 10,860    | 1.3%  |
| 大和PIパートナーズ株式会社                 | 10,858    | 1.3%  |

（注）2023年7月期（第16期）末の投資主名簿に基づいています。

40.2%

The background image shows a modern building entrance. On the right, there is a wall made of large, irregular, light-colored stone blocks. To the left of this wall is a glass door or entrance. The floor is made of large, light-colored rectangular tiles. The ceiling is a dark, horizontal structure. The overall lighting is warm and modern.

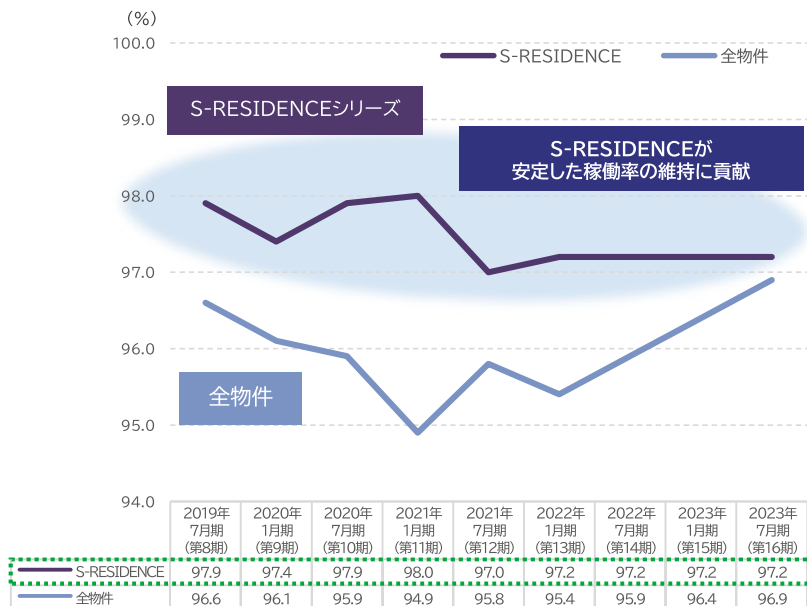
説明会中、こちらのページは、  
本投資法人が保有する「S-RESIDENCE」の  
物件紹介動画が放映されます。



# スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の紹介

- 「S-RESIDENCE」は、2005年よりサムティグループが自社開発する賃貸マンションブランド
- 本投資法人においては36物件を保有し、ポートフォリオクオリティの維持・向上に寄与

## 本投資法人におけるS-RESIDENCE期中平均稼働率の推移(注)



## 「S-RESIDENCE」ブランド

- エリアのニーズを捉えたコンセプト・意匠により、開放感溢れるエントランスや内廊下等を採用し、ホテルのような高級感を演出
- 単身者やDINKsへ訴求する高いデザイン性・居住性を有していることから、早期のリースアップ及び高稼働率の維持が期待できる

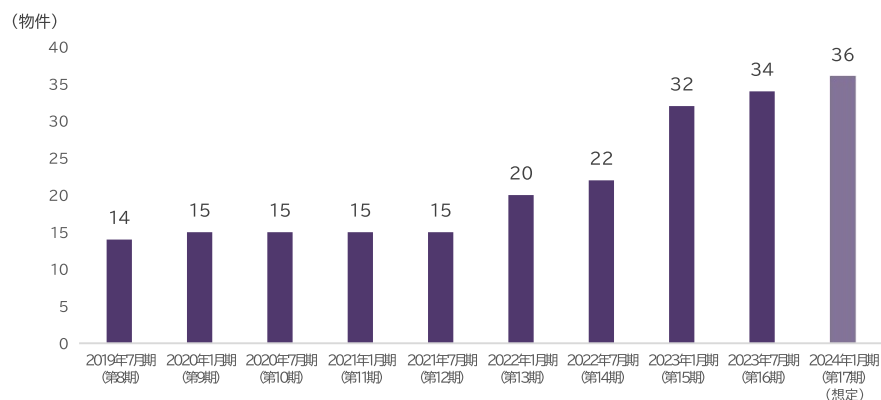


落ち着きと重厚感のあるエントランスホール



プライバシーに配慮したホテルライクな内廊下

## 本投資法人におけるS-RESIDENCE物件数の推移



広々と使い勝手の良い玄関周りの収納



明るくスタイリッシュなバスルームやシステムキッチン



冬の入浴や雨の日も快適な浴室換気暖房乾燥機

(注) 「S-RESIDENCE期中平均稼働率」は、各月末時点における、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。

# 本投資法人の特徴及びポートフォリオ構築方針

## ■ 本投資法人の特徴

①安定性の高い  
アセットクラスである  
レジデンスへの投資



②主要地方都市を  
中心とした  
ポートフォリオの分散



③不動産系及び金融系  
スポンサーによる  
強固なスポンサー体制



## ■ ポートフォリオ構築方針

### 用途別投資比率<sup>(注1)</sup>

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 30㎡未満  
コンパクトタイプ ▶ 戸当たりの専有面積 30㎡以上60㎡未満

### エリア別投資比率<sup>(注2)</sup>

主要地方都市  
50%以上

(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)

その他地方都市  
20%以下

(主要地方都市を除く  
地方都市)

首都圏  
30%程度

(東京都、神奈川県、  
埼玉県、千葉県)

地方都市 70%程度

物件取得パイプライン



安定した資金調達体制

大和証券グループ本社  
Daiwa Securities Group Inc.

(注1) 「レジデンス」とは賃貸住宅のことを指し、「運営型施設」とは、宿泊施設及びヘルスケア施設等の運営型施設を指します。

(注2) 「投資比率」は取得価格(取得に伴う諸費用及び税金は含みません。)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。



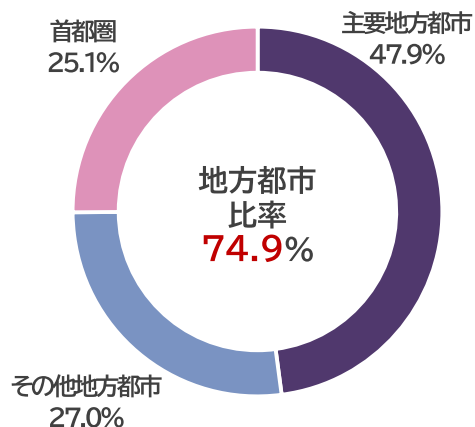
# ポートフォリオの概要

## ポートフォリオハイライト

2023年11月末時点

|        |         |
|--------|---------|
| 物件数    | 180物件   |
| 資産規模   | 1,639億円 |
| 賃貸可能戸数 | 11,234戸 |
| 地方都市比率 | 74.9%   |
| 平均築年数  | 11.7年   |

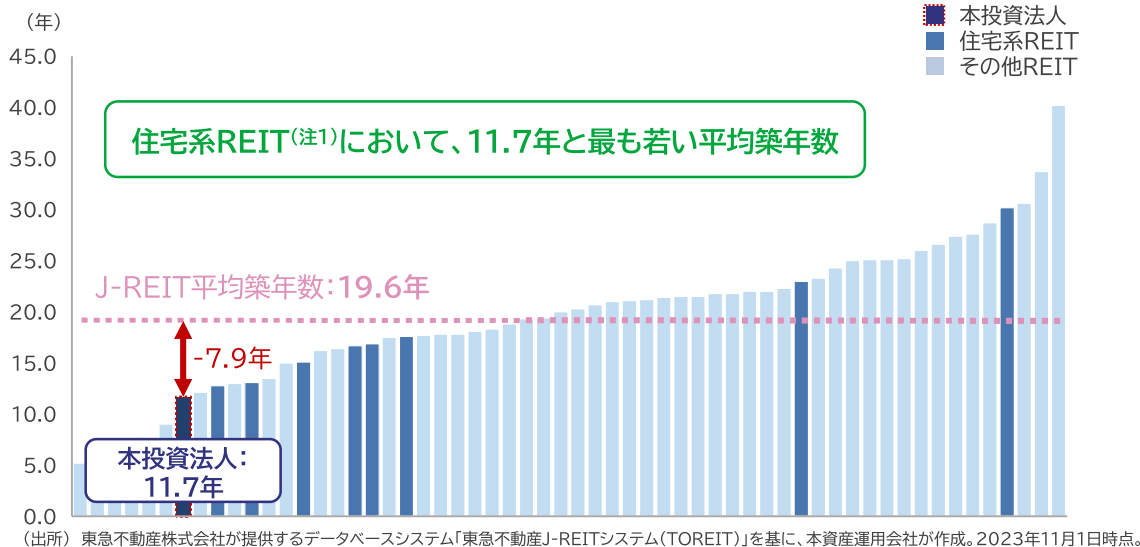
### エリア別投資比率 (取得価格ベース)



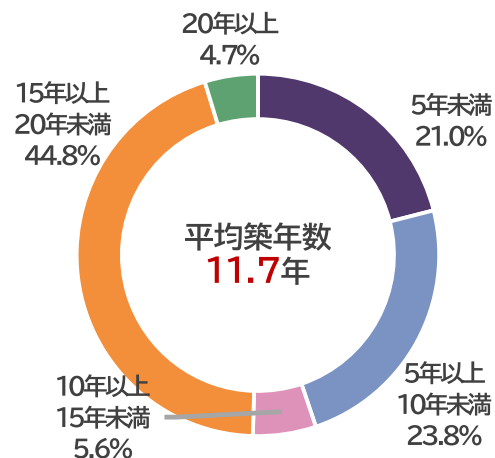
### 投資対象比率



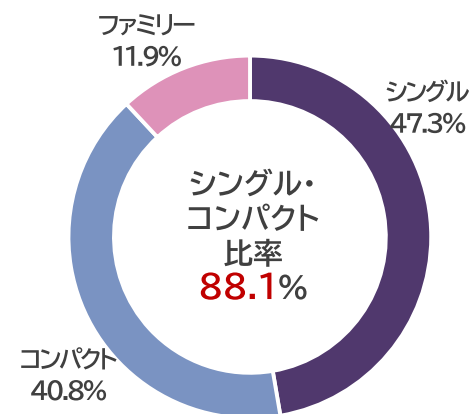
## J-REIT平均築年数(取得価格ベース)



### 築年別投資比率



### 平均面積比率(注2)



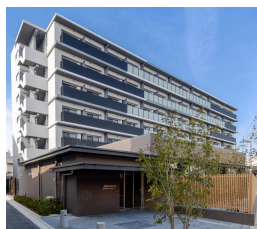
(注1)「住宅系REIT」とは、2023年10月31日時点において、東証が公表している「東証REIT用途別指数」の用途区分が「住宅」とされている投資法人を指します。以下、同じです。

(注2)「平均面積比率」に記載の居室タイプは、各物件の賃貸可能面積を賃貸可能戸数で除し、30㎡未満の物件を「シングル」、30㎡以上60㎡未満の物件を「コンパクト」、60㎡以上の物件を「ファミリー」として算出しています。

# ポートフォリオマップ

2023年11月末時点

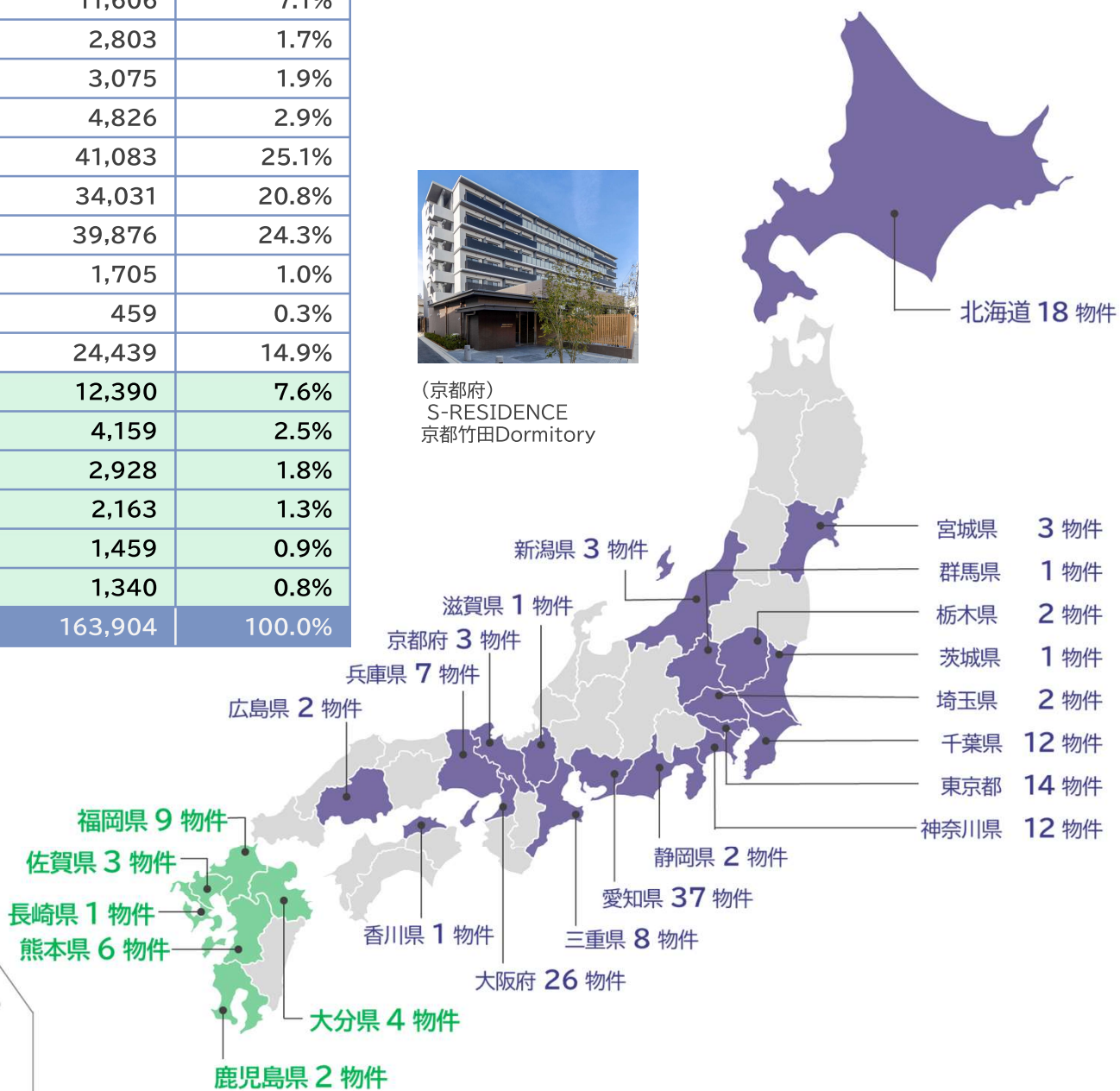
| エリア  | 物件数 | 取得価格合計<br>(百万円) | 投資比率   |
|------|-----|-----------------|--------|
| 北海道  | 18  | 11,606          | 7.1%   |
| 東北   | 3   | 2,803           | 1.7%   |
| 甲信越  | 3   | 3,075           | 1.9%   |
| 北関東  | 4   | 4,826           | 2.9%   |
| 南関東  | 40  | 41,083          | 25.1%  |
| 東海   | 47  | 34,031          | 20.8%  |
| 近畿   | 37  | 39,876          | 24.3%  |
| 中国   | 2   | 1,705           | 1.0%   |
| 四国   | 1   | 459             | 0.3%   |
| 九州   | 25  | 24,439          | 14.9%  |
| 福岡県  | 9   | 12,390          | 7.6%   |
| 熊本県  | 6   | 4,159           | 2.5%   |
| 大分県  | 4   | 2,928           | 1.8%   |
| 佐賀県  | 3   | 2,163           | 1.3%   |
| 鹿児島県 | 2   | 1,459           | 0.9%   |
| 長崎県  | 1   | 1,340           | 0.8%   |
| 合計   | 180 | 163,904         | 100.0% |



(京都府)  
S-RESIDENCE  
京都竹田Dormitory



(熊本県)  
S-FORT水前寺



(北海道)  
S-RESIDENCE  
円山表参道



(宮城県)  
S-FORT榴岡公園



(神奈川県)  
S-RESIDENCE  
横浜反町



(東京都)  
S-RESIDENCE  
北千住reiz



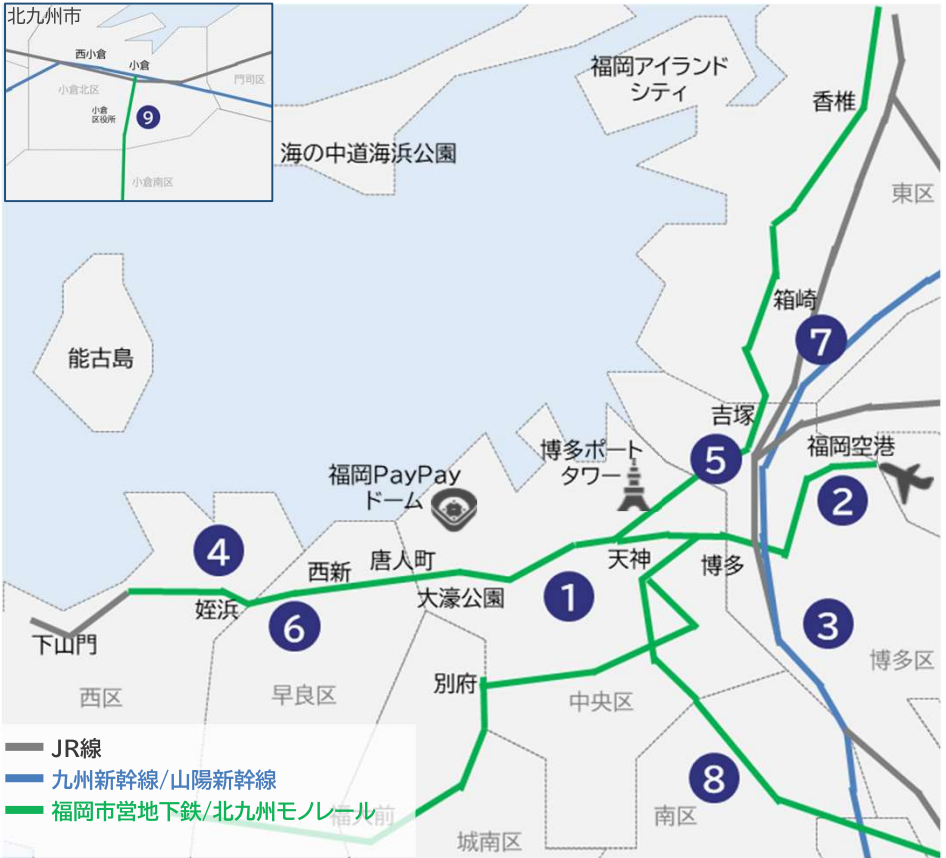
(愛知県)  
S-RESIDENCE  
勝川駅前



(三重県)  
S-FORT四日市arcam  
S-FORT四日市zeal

# 福岡県の保有物件 ①

|      |       |        |       |
|------|-------|--------|-------|
| 資産規模 | 123億円 | 稼働率（注） | 94.5% |
| 総戸数  | 866戸  | 平均築年数  | 16.4年 |



- 福岡県の保有物件
- ※物件詳細は次のページよりご参照ください。
- ① S-FORT警固タワー

② S-FORT福岡東

③ S-FORT筑紫通り

④ S-FORT姪浜

⑤ S-FORT福岡県庁前

⑥ S-FORT室見

⑦ S-FORT箱崎東

⑧ S-FORT高宮

⑨ S-FORT小倉

（注）稼働率は、2023年10月末時点の数値です。以下、同じです。

① S-FORT警固タワー

コンパクト

CASBEE

不動産 2023

環境性能評価

POINT

- ✓ 商業中心地・主要ビジネス街へ好アクセスな警固エリアに立地
- ✓ 徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー、金融機関、病院、飲食店舗のほか、小学校、保育園、交番などの公共施設も充実
- ✓ 1LDK～3LDK、店舗、オフィスで構成され、単身層やDINKs層、ファミリー層まで幅広い需要に対応
- ✓ 洗練されたデザインのエントランス、宅配BOXや浴室乾燥機など分譲マンション仕様の設備を導入
- ✓ 建物の環境性能を評価するCASBEE不動産評価認証において「Aランク」を取得

|      |                                                   |
|------|---------------------------------------------------|
| 所在地  | 福岡市中央区警固二丁目13番17号                                 |
| アクセス | 福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅 徒歩約8分、<br>福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅 徒歩約9分 |
| 竣工時期 | 2008年11月                                          |
| 戸数   | 130戸                                              |
| 稼働率  | 94.8%                                             |

【シングルタイプ】

シングル

戸当たり専有面積  
30㎡未満

【コンパクトタイプ】

コンパクト

戸当たり専有面積  
30㎡以上60㎡未満

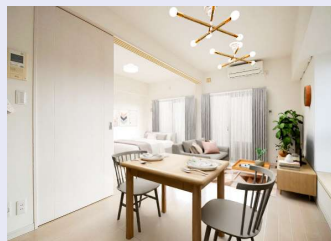


# 福岡県の保有物件 ②

## ② S-FORT福岡東



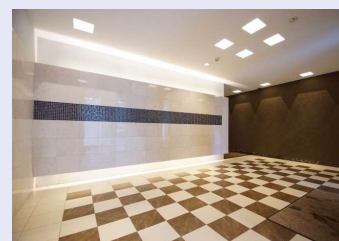
|      |                         |
|------|-------------------------|
| 所在地  | 福岡市博多区榎田一丁目3番55号        |
| アクセス | 福岡市駅地下鉄空港線「東比恵」駅 徒歩約10分 |
| 竣工時期 | 2007年5月                 |
| 戸数   | 135戸                    |
| 稼働率  | 94.4%                   |



## ③ S-FORT筑紫通り



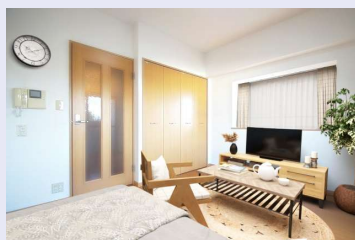
|      |                                                     |
|------|-----------------------------------------------------|
| 所在地  | 福岡市博多区博多駅南四丁目4番10号                                  |
| アクセス | 西鉄バス「山王一丁目」停留所 徒歩約1分<br>JR各線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅 徒歩約20分 |
| 竣工時期 | 2006年7月                                             |
| 戸数   | 90戸                                                 |
| 稼働率  | 97.8%                                               |



## ④ S-FORT姪浜



|      |                      |
|------|----------------------|
| 所在地  | 福岡市西区姪の浜三丁目4番26号     |
| アクセス | 福岡市地下鉄空港線「姪浜」駅 徒歩約9分 |
| 竣工時期 | 2006年7月              |
| 戸数   | 50戸                  |
| 稼働率  | 89.8%                |



## ⑤ S-FORT福岡県庁前



|      |                          |
|------|--------------------------|
| 所在地  | 福岡市博多区千代四丁目2番8号          |
| アクセス | 福岡市営地下鉄箱崎線「千代県庁口」駅 徒歩約2分 |
| 竣工時期 | 2008年1月                  |
| 戸数   | 104戸                     |
| 稼働率  | 94.2%                    |

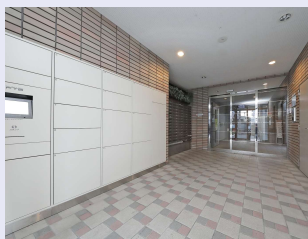


# 福岡県の保有物件 ③

## ⑥ S-FORT室見



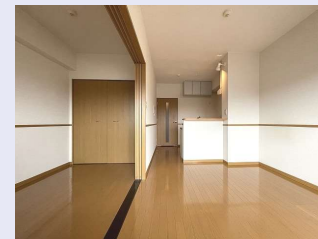
|      |                       |
|------|-----------------------|
| 所在地  | 福岡市早良区南庄六丁目6番17号      |
| アクセス | 福岡市営地下鉄空港線「室見」駅 徒歩約8分 |
| 竣工時期 | 1997年3月               |
| 戸数   | 87戸                   |
| 稼働率  | 100.0%                |



## ⑦ S-FORT箱崎東



|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 所在地  | 福岡市東区松島三丁目20番8号                |
| アクセス | 西鉄バス「浜田」・JR九州バス「筑前浜田」停留所 徒歩約8分 |
| 竣工時期 | 2007年1月                        |
| 戸数   | 66戸                            |
| 稼働率  | 96.8%                          |



## ⑧ S-FORT高宮



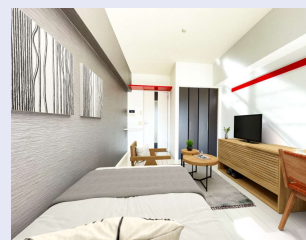
|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 所在地  | 福岡市南区野間三丁目8番18号                              |
| アクセス | 西鉄バス「野間四丁目」停留所 徒歩約2分<br>西鉄天神大牟田線「高宮」駅 徒歩約13分 |
| 竣工時期 | 2008年2月                                      |
| 戸数   | 82戸                                          |
| 稼働率  | 98.8%                                        |



## ⑨ S-FORT小倉



|      |                      |
|------|----------------------|
| 所在地  | 北九州市小倉北区中津口一丁目10番30号 |
| アクセス | 北九州モノレール「旦過」駅 徒歩約12分 |
| 竣工時期 | 2008年10月             |
| 戸数   | 122戸                 |
| 稼働率  | 88.4%                |

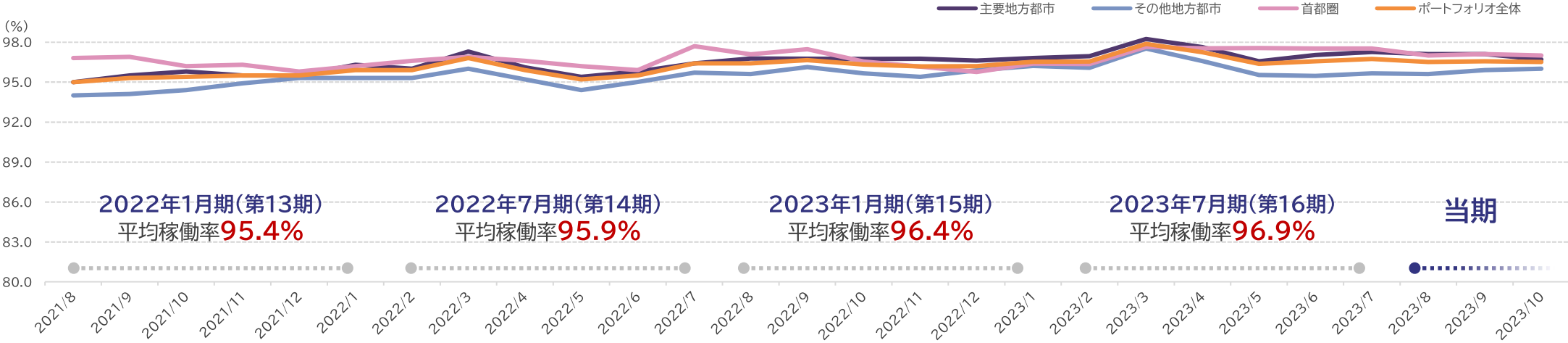




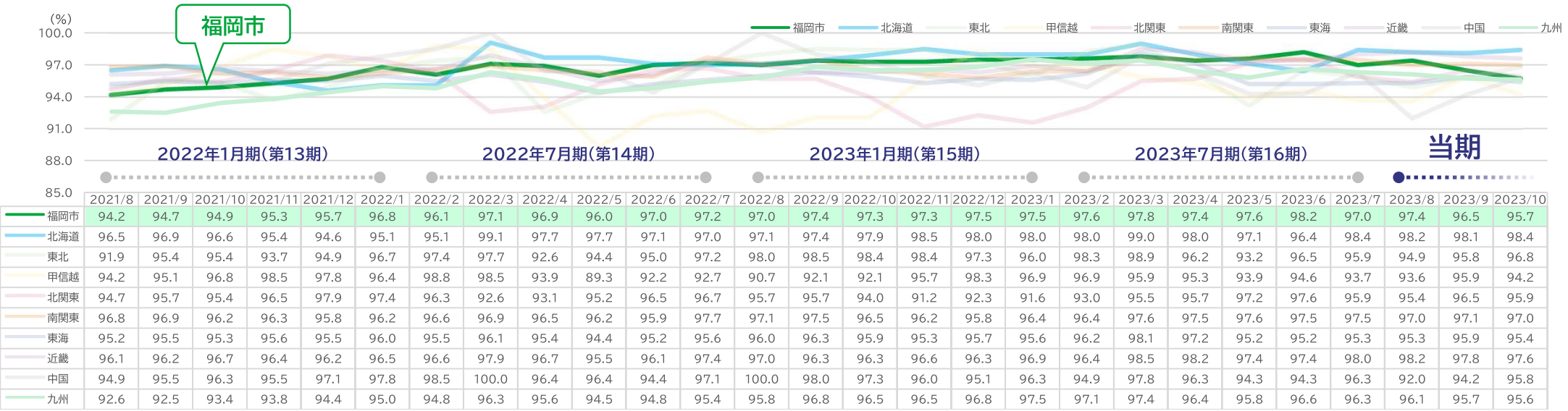
# 稼働率の推移

## エリア別稼働率の推移

2023年7月期(第16期)ポートフォリオ全体の稼働率は**96.9%**と上場以来最高水準に到達



## 地域別稼働率の推移



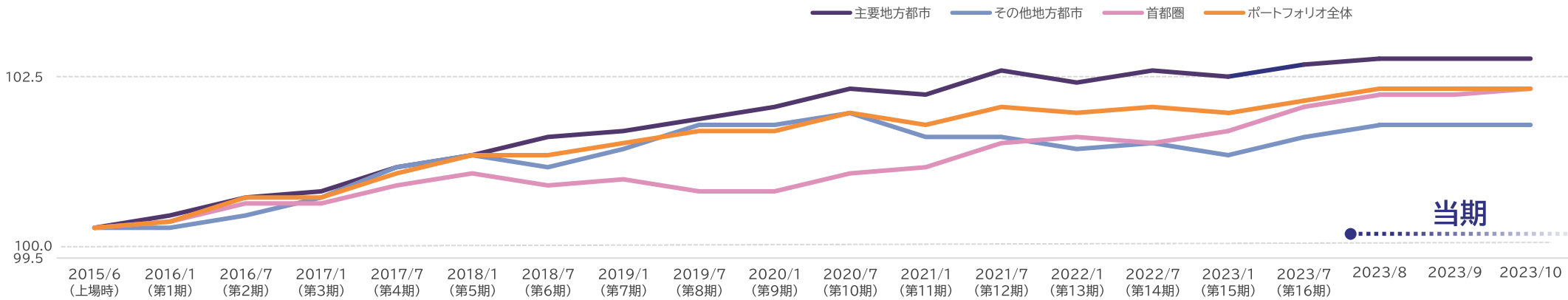
(注)「稼働率」は、各月末時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



# 賃料単価の推移

## 調整後賃料単価の推移

- 2015年の上場以来、着実に賃料を増額し、NOI(運用純収益)の最大化に寄与

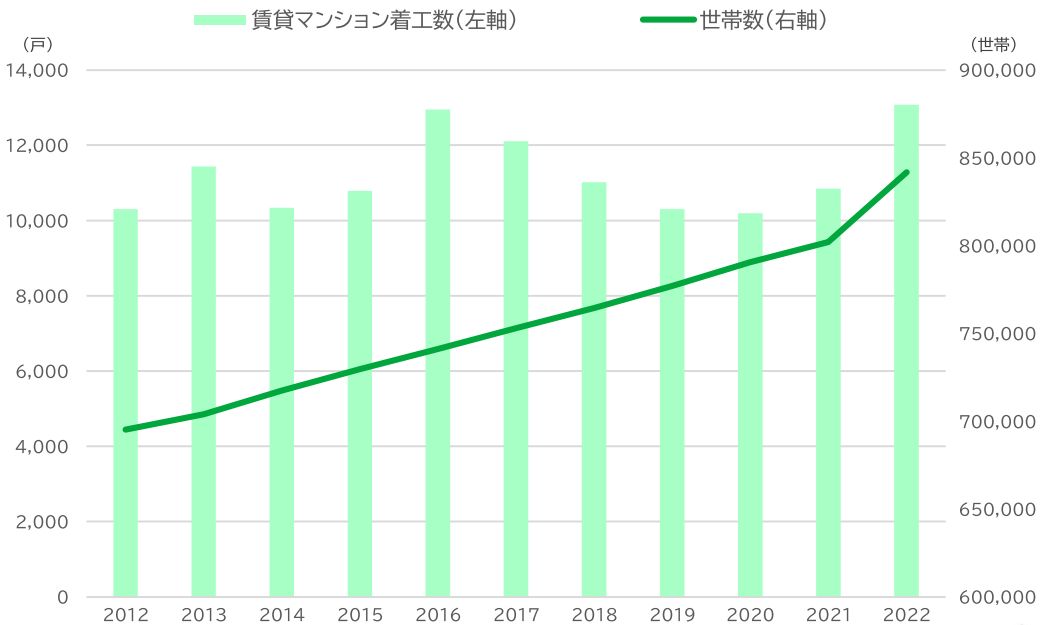


(注1)「調整後賃料単価」は、右記の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。調整後賃料単価={ 月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積  
(注2) 上場時(2015年6月末)の調整後賃料単価を100として、指数化しています。

## 地域別平均賃料単価の推移



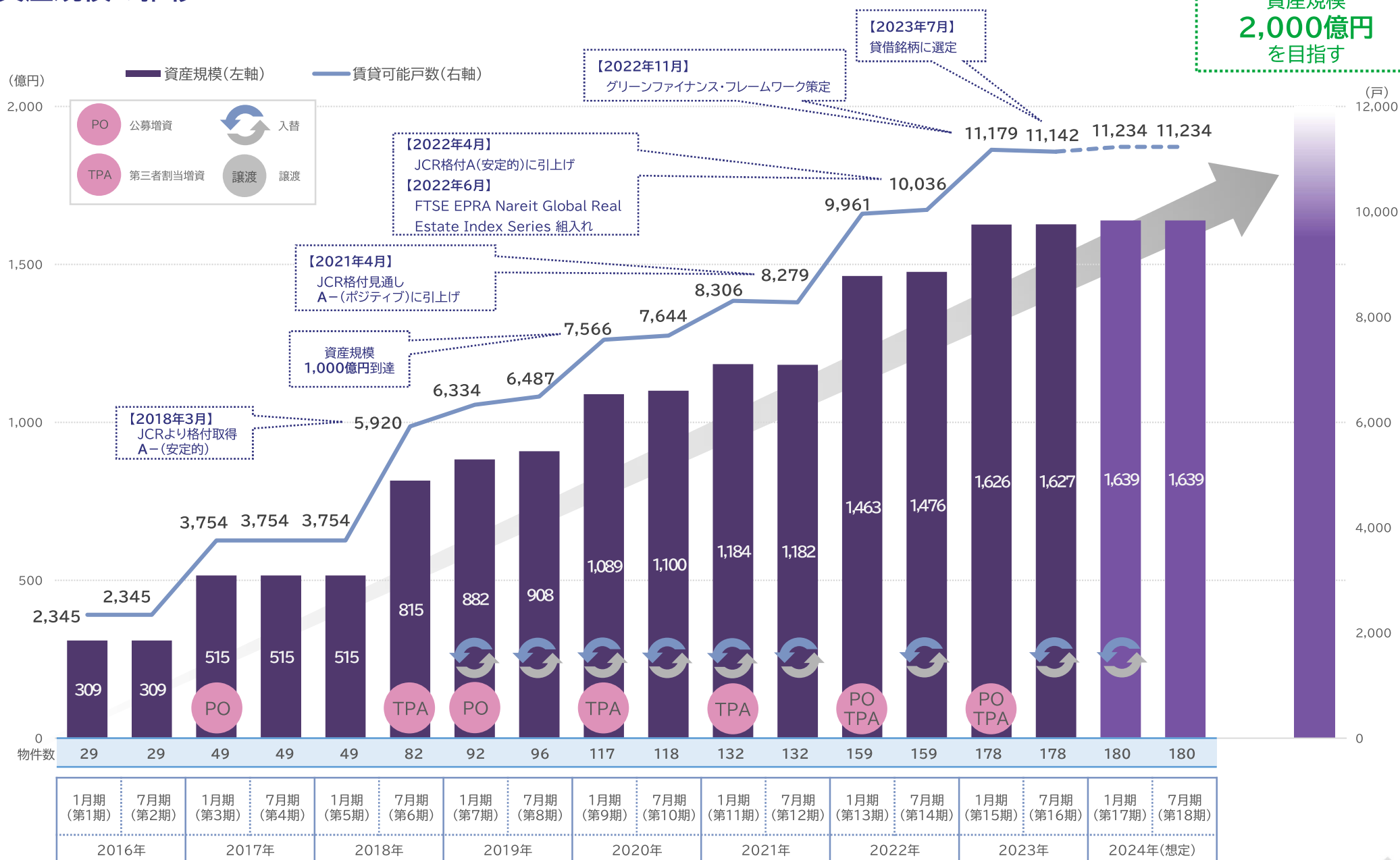
## (ご参考)福岡市のマーケット環境



出所:国土交通省「住宅着工統計」を基に、株式会社三井住友トラスト基礎研究所が作成

# 資産規模の推移

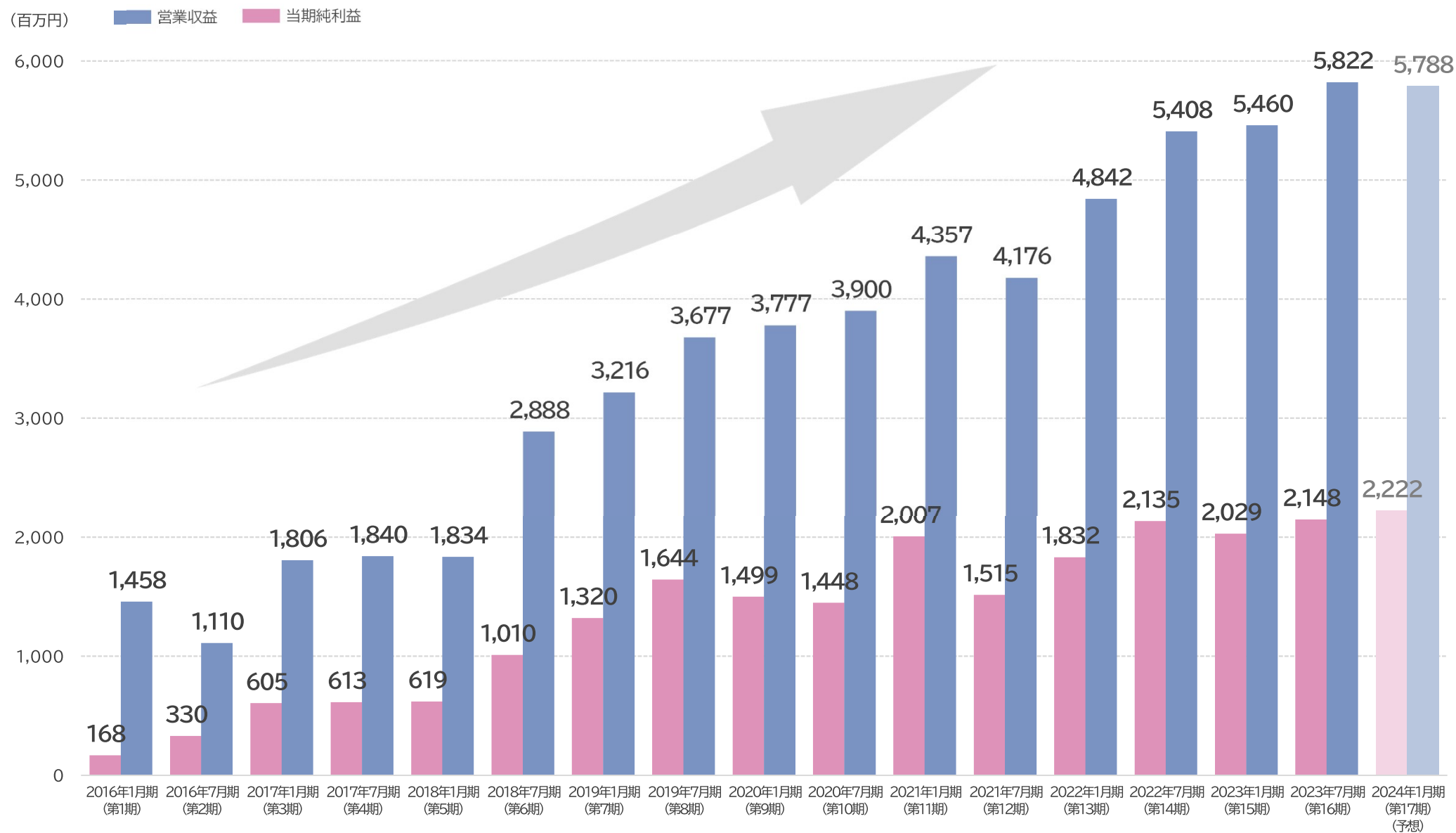
## 資産規模の推移(注)



(注) 上記数値はいずれも各期末時点の数値を記載しています。

# 営業収益及び当期純利益の推移

- 資産規模の拡大に伴い、収益面においても継続的に成長を実現
- 每期着実に利益計上ができており、分配金として投資主様へ還元





# 資産入替の概要

- 2023年11月28日に2物件譲渡、2023年11月30日に4物件取得
- 鑑定評価額以上の譲渡による含み益の顕在化に加え、平均築年数2.4年<sup>(注1)</sup>の築浅物件の取得によりポートフォリオクオリティの向上を実現

## <資産譲渡>

| 2023年11月28日 譲渡（2物件）   |                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名                   | S-FORT葵<br> |
| 所在地                   | 名古屋市東区                                                                                       |
| 譲渡価格                  | 2,384百万円                                                                                     |
| 鑑定評価額                 | 2,190百万円                                                                                     |
| 平均築年数 <sup>(注1)</sup> | 13.4年                                                                                        |



## <資産取得>

| 2023年11月30日 取得（4物件）      |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | 主 要 地 方 都 市                                                                         |                                                                                     | そ の 他 主 要 都 市                                                                       | 首 都 圏                                                                               |
| 物 件 名                    | S-RESIDENCE上飯田West                                                                  | S-RESIDENCE西町                                                                       | S-FORT高松中野町                                                                         | S-FORT鶴見中央                                                                          |
|                          |  |  |  |  |
| 所 在 地                    | 名古屋市北区                                                                              | 札幌市西区                                                                               | 香川県高松市                                                                              | 横浜市鶴見区                                                                              |
| 取 得 価 格                  | 1,100百万円                                                                            | 940百万円                                                                              | 459百万円                                                                              | 617百万円                                                                              |
| 鑑 定 評 価 額                | 1,140百万円                                                                            | 960百万円                                                                              | 474百万円                                                                              | 632百万円                                                                              |
| 竣 工 時 期                  | 2023年1月                                                                             | 2023年3月                                                                             | 2020年2月                                                                             | 2017年2月                                                                             |
| 賃 貸 可 能 戸 数              | 88戸                                                                                 | 61戸                                                                                 | 39戸                                                                                 | 31戸                                                                                 |
| 鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup> | 4.8%                                                                                | 4.7%                                                                                | 5.4%                                                                                | 4.2%                                                                                |

## ポートフォリオの推移

| 2023年1月期末<br>(第15期)        |         | 譲渡                 | 取得                 | 入替                                     | 2023年7月期末<br>(第16期)                        | 入替                     | 2024年1月期末<br>(第17期)(想定)                                          |
|----------------------------|---------|--------------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 物件数                        | 178物件   | 3月譲渡               | 5月取得               | 6月譲渡                                   | 6月取得                                       | 11月譲渡                  | 11月取得                                                            |
| 取得価格合計                     | 1,626億円 | S-FORT車道           | S-RESIDENCE南門山     | S-FORT博多東Ⅰ<br>S-FORT博多東Ⅱ<br>S-FORT熊本船場 | S-RESIDENCE勝川駅前<br>S-FORT大森山王<br>S-FORT上池台 | S-FORT葵<br>S-FORT熊本病院前 | S-RESIDENCE上飯田West<br>S-RESIDENCE西町<br>S-FORT高松中野町<br>S-FORT鶴見中央 |
| 賃貸可能戸数                     | 11,179戸 | 1物件<br>譲渡価格<br>5億円 | 1物件<br>取得価格<br>4億円 | 3物件<br>譲渡価格<br>合計 20億円                 | 3物件<br>取得価格<br>合計 18億円                     | 2物件<br>譲渡価格<br>合計 23億円 | 4物件<br>取得価格<br>合計 31億円                                           |
| 平均築年数 <sup>(注1)</sup>      | 11.2年   |                    |                    |                                        |                                            |                        |                                                                  |
| 平均鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup> | 5.0%    |                    |                    |                                        |                                            |                        |                                                                  |
|                            |         |                    |                    |                                        | 178物件                                      |                        | 180物件                                                            |
|                            |         |                    |                    |                                        | 1,627億円                                    |                        | 1,639億円                                                          |
|                            |         |                    |                    |                                        | 11,142戸                                    |                        | 11,234戸                                                          |
|                            |         |                    |                    |                                        | 11.5年                                      |                        | 11.8年                                                            |
|                            |         |                    |                    |                                        | 5.0%                                       |                        | -                                                                |

(注1) 譲渡物件及び取得物件の「平均築年数」はそれぞれ当該時点、ポートフォリオの推移の「平均築年数」は、各期末時点の取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 「鑑定NOI利回り」「平均鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書取得時点の鑑定NOIを取得価格で除した数値の小数第2位を切り捨てて記載しています。本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

# 継続的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上と含み益の顕在化

- 継続して物件取得や資産入替を行い、2023年11月の2物件の譲渡による譲渡益は全額分配する方針

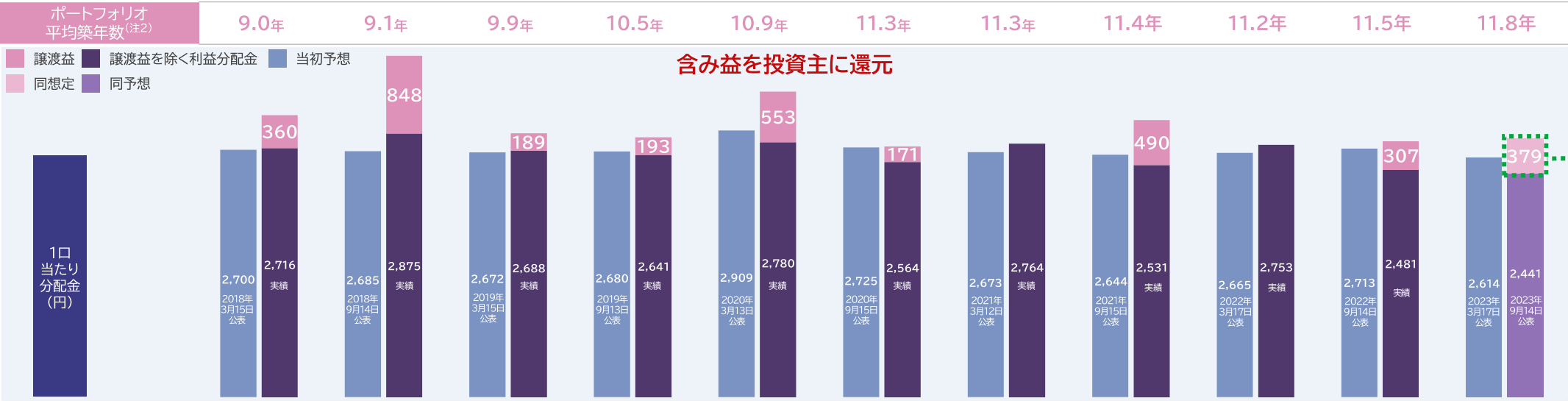
## スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替

PO 公募増資    TPA 第三者割当増資

| 取得 |             | 2019年1月期<br>(第7期) | 2019年7月期<br>(第8期) | 2020年1月期<br>(第9期) | 2020年7月期<br>(第10期) | 2021年1月期<br>(第11期) | 2021年7月期<br>(第12期) | 2022年1月期<br>(第13期) | 2022年7月期<br>(第14期) | 2023年1月期<br>(第15期) | 2023年7月期<br>(第16期) | 2024年1月期<br>(第17期)<br>(想定) |
|----|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
|    |             | PO                |                   | TPA               |                    | TPA                |                    | TPA/PO             |                    | TPA/PO             |                    |                            |
|    | 取得価格合計      | 8,127百万円          | 5,510百万円          | 18,872百万円         | 1,784百万円           | 11,828百万円          | 1,787百万円           | 28,104百万円          | 3,752百万円           | 15,067百万円          | 2,292百万円           | 3,116百万円                   |
|    | 鑑定評価額合計(注1) | 8,380百万円          | 5,534百万円          | 19,084百万円         | 1,828百万円           | 11,944百万円          | 1,810百万円           | 28,396百万円          | 3,827百万円           | 14,948百万円          | 2,340百万円           | 3,206百万円                   |
|    | 平均築年数(注2)   | 3.9年              | 2.8年              | 11.2年             | 13.7年              | 11.2年              | 10.6年              | 8.8年               | 0.6年               | 3.8年               | 2.4年               | 2.4年                       |

競争力が低下している物件や修繕費等の増加が見込まれる物件を収益性の高い物件や築浅物件に入替え、ポートフォリオクオリティを向上

|    |                         | 入替       | 入替       | 入替     | 入替     | 入替       | 入替       | 入替 | 入替       | 入替 | 入替       |          |
|----|-------------------------|----------|----------|--------|--------|----------|----------|----|----------|----|----------|----------|
| 譲渡 | 譲渡（予定）価格合計              | 1,600百万円 | 3,300百万円 | 830百万円 | 856百万円 | 3,835百万円 | 2,087百万円 | -  | 2,887百万円 | -  | 2,587百万円 | 2,384百万円 |
|    | 鑑定評価額合計 <sup>(注1)</sup> | 1,590百万円 | 3,270百万円 | 830百万円 | 856百万円 | 3,710百万円 | 2,087百万円 | -  | 2,809百万円 | -  | 2,346百万円 | 2,190百万円 |
|    | 平均築年数 <sup>(注2)</sup>   | 10.8年    | 11.5年    | 11.9年  | 14.1年  | 16.4年    | 13.3年    | -  | 17.2年    | -  | 18.2年    | 13.4年    |

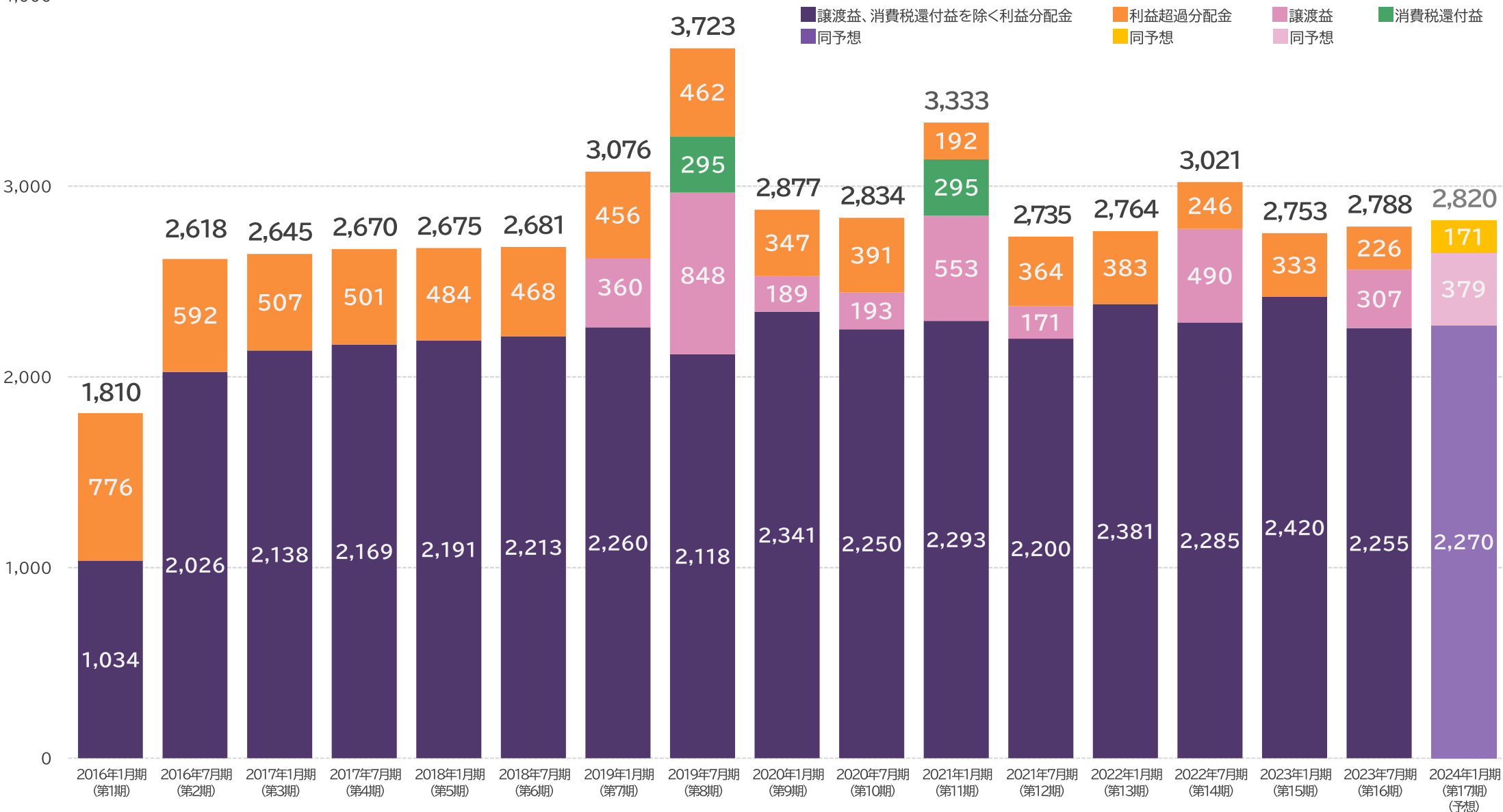


(注1) 鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。  
(注2) 「平均築年数」は譲渡及び取得時点、「ポートフォリオ平均築年数」は各期末時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 1口当たり分配金の推移

- 一時的要因を除く利益分配金は上場以降着実に成長しつつ、安定的に推移
- 物件の譲渡益は一部または全部を分配金へ充当することにより分配金の上積みを実現

(円/口)  
4,000





# 他のJ-REITと比較した分配金利回り

分配金利回りはJ-REIT平均や他の住宅系REITと比較しても上回る水準

|          |                         |                    |
|----------|-------------------------|--------------------|
| 投資口価格    | 112,500円（2023年11月30日終値） |                    |
| 1口当たり分配金 | 2,820円(2024年1月期実績)      | 2,500円(2024年7月期予想) |
| 1口当たりNAV | 121,700円                |                    |
| 投資口数     | 838,726口                |                    |

## 分配金利回り比較

(%)  
7.0  
6.0  
5.0  
4.0  
3.0  
2.0  
1.0  
0.0

本投資法人  
4.7%

J-REIT平均利回り  
4.2%

東証プライム  
市場株式利回り  
2.2%

- 本投資法人
- 住宅系REIT
- その他REIT
- J-REIT平均利回り
- 東証プライム市場株式利回り

(注1)2023年11月30日時点(各社開示資料より算出)  
(注2)東証プライム市場株式配当利回り平均は2023年11月時点

## 2. Appendix



A modern, minimalist living room with a dark grey sofa, a glass coffee table, and a dining area in the background. The room features light-colored wooden flooring and white walls. The sofa has two cushions, one white and one brown. The coffee table is a simple metal frame with a glass top, holding a small potted plant and a book. In the background, there is a dining table with two chairs and a kitchen area with a white refrigerator. The overall atmosphere is clean and bright.

## 2023年7月期(第16期) 決算・財務ハイライト



# 運用実績サマリー

## 外部成長

### ■ 資産取得(2023年5月・6月)

物件数 : 4物件(取得価格:22億円)

### ■ 資産譲渡(2023年3月・6月)

物件数 : 4物件(譲渡価格:25億円)

(2023年11月<sup>(注1)</sup>)  
物件数 : 2物件 譲渡予定価格:23億円

## 内部成長

### ■ 稼働率

期中平均 : 96.9%

### ■ 調整後賃料単価<sup>(注2)</sup>

(2023年1月末時点の保有178物件の推移)

2023年 1月期末 : 101.9

2023年 7月期末 : 102.3

## 財務運営・サステナビリティ

### ■ グリーンローンを含むリファイナンスの実施(2023年7月)

借入金額 : 55億円

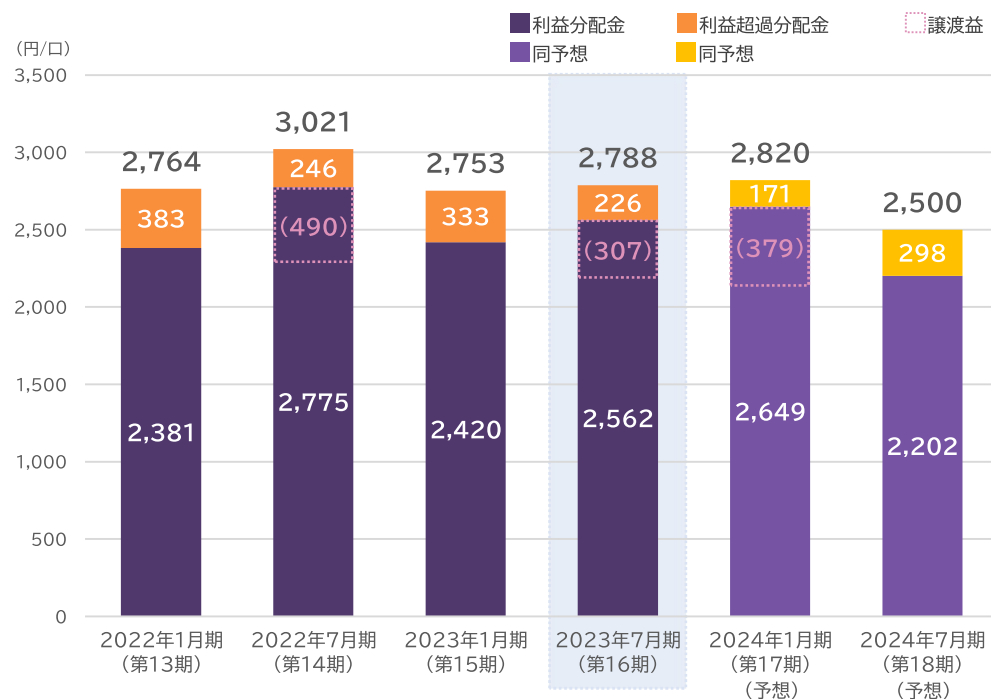
(うちグリーンローン:23億円)

### ■ CASBEE 不動産評価認証取得

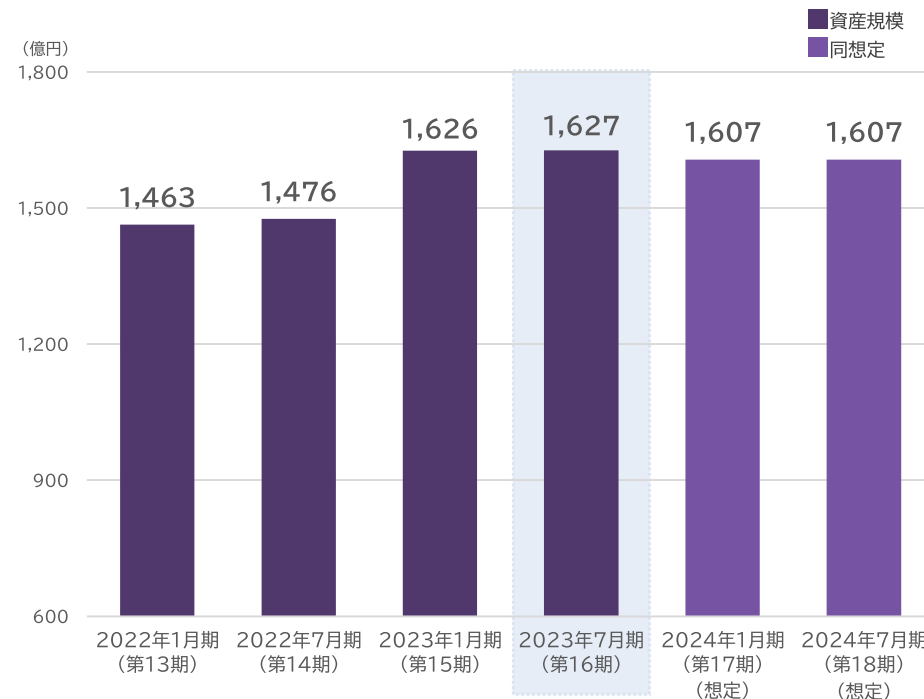
物件数 : 3物件(2023年6月)

物件数 : 2物件(2023年8月)<sup>(注1)</sup>

## 1口当たり分配金の推移



## 資産規模の推移



(注1) 2024年1月期(第17期)の取組みです。

(注2) 上場時(2015年6月末)の調整後賃料単価を100として、指数化しています。

(注3) 本書において、金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同様です。

# 2023年7月期(第16期)決算実績

(単位:百万円)

|       | ①2023年<br>1月期<br>(第15期)実績 | 2023年7月期(第16期) |       |              |              |
|-------|---------------------------|----------------|-------|--------------|--------------|
|       |                           | ②予想            | ③実績   | 予想比<br>(③-②) | 前期比<br>(③-①) |
| 営業収益  | 5,460                     | 5,802          | 5,822 | +19          | +362         |
| 営業費用  | 2,922                     | 3,167          | 3,190 | +23          | +268         |
| 営業利益  | 2,537                     | 2,635          | 2,632 | ▲3           | +94          |
| 経常利益  | 2,030                     | 2,145          | 2,149 | +3           | +118         |
| 当期純利益 | 2,029                     | 2,144          | 2,148 | +3           | +118         |

|                  |        |        |        |     |       |
|------------------|--------|--------|--------|-----|-------|
| 1口当たり<br>分配金合計   | 2,753円 | 2,788円 | 2,788円 | ±0円 | +35円  |
| 1口当たり<br>利益分配金   | 2,420円 | 2,557円 | 2,562円 | +5円 | +142円 |
| 1口当たり<br>利益超過分配金 | 333円   | 231円   | 226円   | ▲5円 | ▲107円 |

|          |          |          |          |       |         |
|----------|----------|----------|----------|-------|---------|
| 発行済投資口数  | 838,726口 | 838,726口 | 838,726口 | ±0口   | ±0口     |
| パイアウトレシオ | 74.1%    | 72.0%    | 72.1%    | +0.1% | ▲1.9%   |
| 1口当たりNAV | 118,744円 | -        | 121,367円 | -     | +2,623円 |
| 物件数      | 178物件    | 178物件    | 178物件    | ±0物件  | ±0物件    |

## 予想比(③-②)の主な差異要因(単位:百万円)

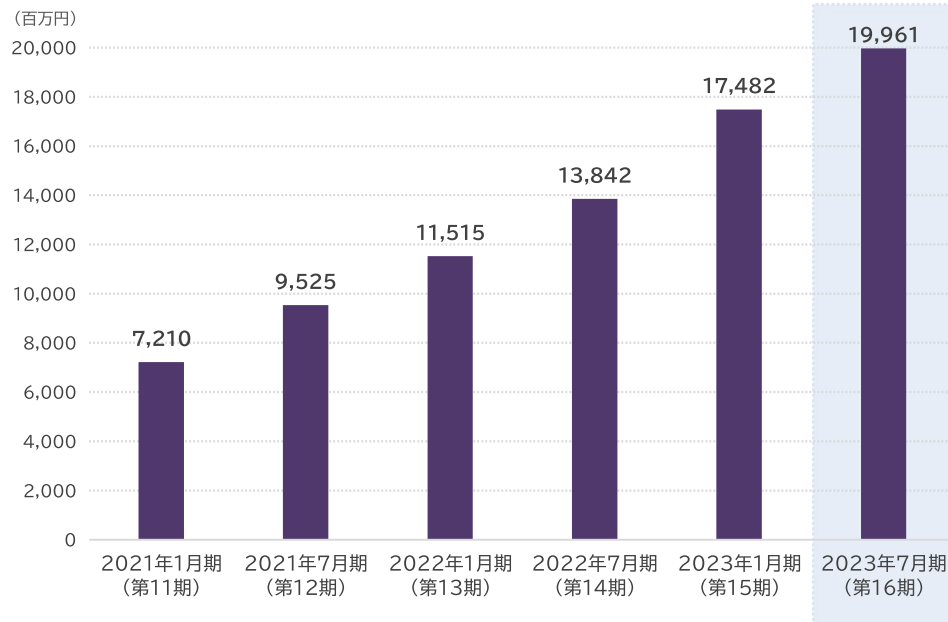
|      |              |     |
|------|--------------|-----|
| 営業収益 | 不動産譲渡益の増加    | +14 |
|      | 原状回復費収入の増加   | +10 |
|      | 賃料・共益費収入の増加  | +8  |
| 営業費用 | (賃貸事業費用)     |     |
|      | 修繕費・原状回復費の増加 | +17 |
|      | リーシング促進費の増加  | +9  |
|      | 水道光熱費の減少     | ▲7  |
|      | (販売費及び一般管理費) |     |
| 経常利益 | 公租公課の増加      | +10 |
|      | (営業外費用)      |     |
|      | 融資関連費用の減少    | ▲6  |

## 前期比(③-①)の主な差異要因(単位:百万円)

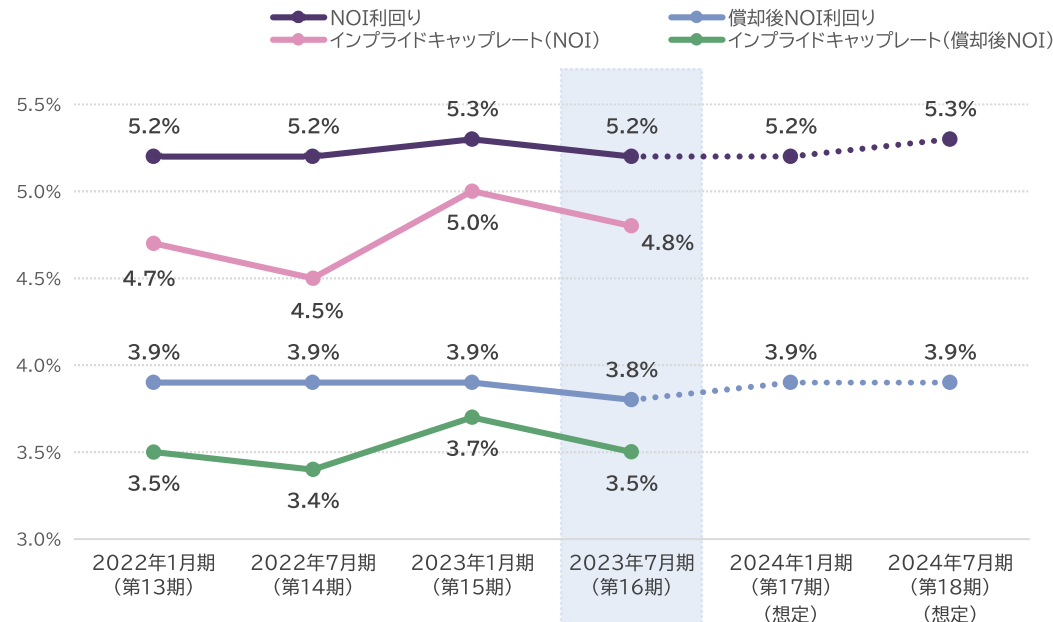
|      |              |      |
|------|--------------|------|
| 営業収益 | 不動産譲渡益の増加    | +257 |
|      | 礼金収入の増加      | +36  |
| 営業費用 | (賃貸事業費用)     |      |
|      | リーシング促進費の増加  | +75  |
|      | 修繕費・原状回復費の増加 | +73  |
|      | (販売費及び一般管理費) |      |
|      | 資産運用報酬の増加    | +37  |
|      | 物件調査費用の増加    | +14  |
|      | 公租公課の増加      | +7   |
| 経常利益 | (営業外費用)      |      |
|      | 融資関連費用の減少    | ▲22  |

# その他データの推移

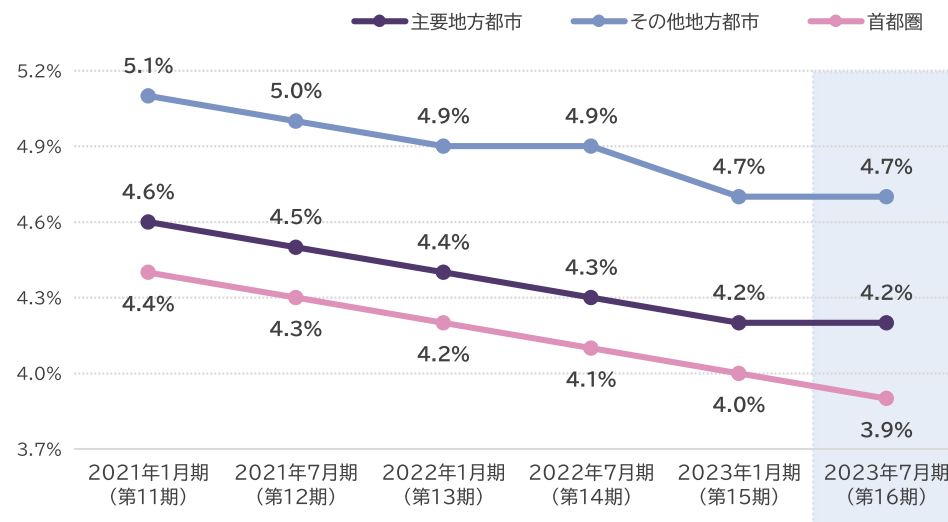
## 鑑定評価含み益の推移



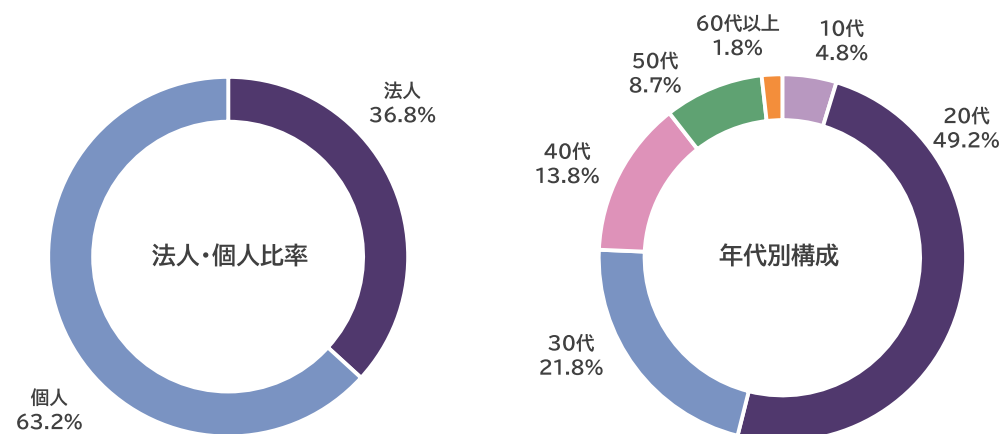
## ポートフォリオ利回り等の推移(注1)



## 鑑定評価還元利回りの推移



## テナント属性別構成(注2)



(注1) 「インプライドキャップレート」は以下の計算式で算出しています。

インプライドキャップレート=ポートフォリオNOI(年率換算)÷(期末時価総額+ネット有利子負債+預り敷金+保証金)

(注2) 2023年7月期(第16期)末の保有物件の内、固定型ML物件を除きます。

# 財務ハイライト(2023年7月期末時点)(1)

## 主要財務指標一覧

| 有利子負債残高   | 総資産LTV | 格付け(JCR) |
|-----------|--------|----------|
| 85,150百万円 | 49.7%  | A(安定的)   |
| 長期負債比率    | 固定金利比率 | 平均残存年数   |
| 86.1%     | 71.5%  | 3.3年     |

## 当期の借入概要(2023年7月リファイナンス)

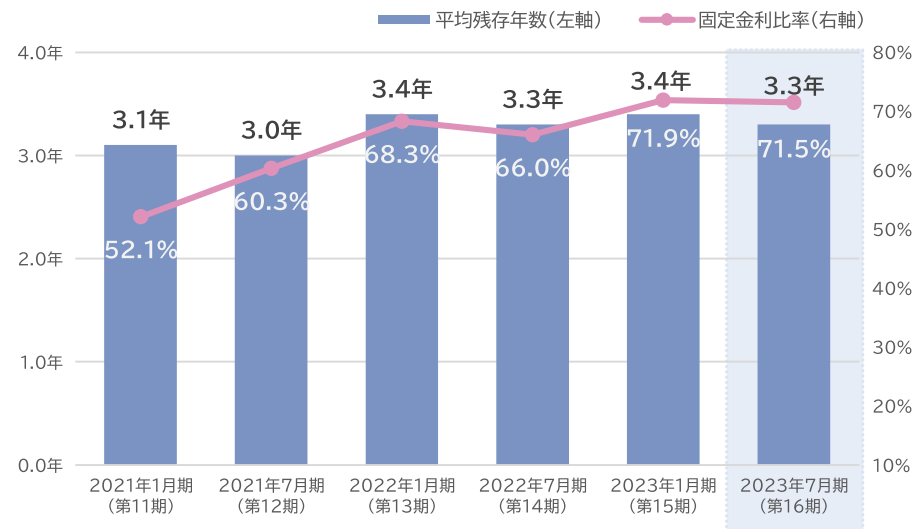
| 返済概要       |                          |        |
|------------|--------------------------|--------|
| 返済額        | 5,250百万円                 | 400百万円 |
| 平均金利(注1)   | 基準金利+0.70%<br>基準金利+0.55% | 0.96%  |
| 平均借入年数(注1) | 4.4年                     | 5.1年   |
| 固定/変動      | 変動                       | 固定     |

(うち、150百万円は手元資金を充当)

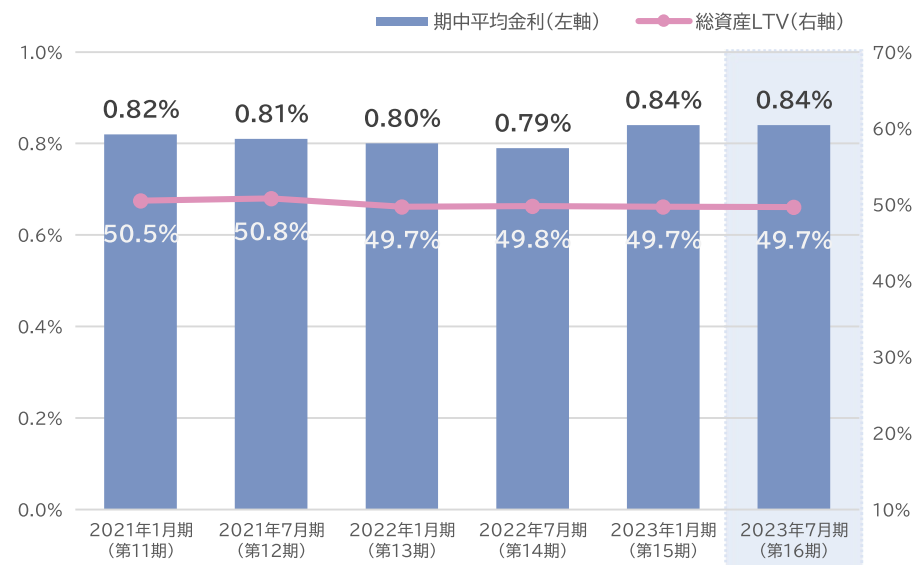
| 調達概要       |                | グリーンローン    | 投資対象となる<br>グリーンビルディング                                                               |
|------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 調達額        | 3,200百万円       | 2,300百万円   | DBJ Green Building<br>2022 ★★★                                                      |
| 平均金利(注1)   | 基準金利+<br>0.60% | 基準金利+0.60% |  |
| 平均借入年数(注1) | 5.0年           | 5.0年       |                                                                                     |
| 固定/変動      | 変動             | 変動         |                                                                                     |

(注1)「平均金利」及び「平均借入年数」は調達時の数値で加重平均して計算し、金利は小数第3位、借入年数は小数点第2位を四捨五入しています。  
(注2) 各期末の金利を加重平均して計算し、小数第3位を四捨五入しています。

## 平均残存年数及び固定金利比率の推移



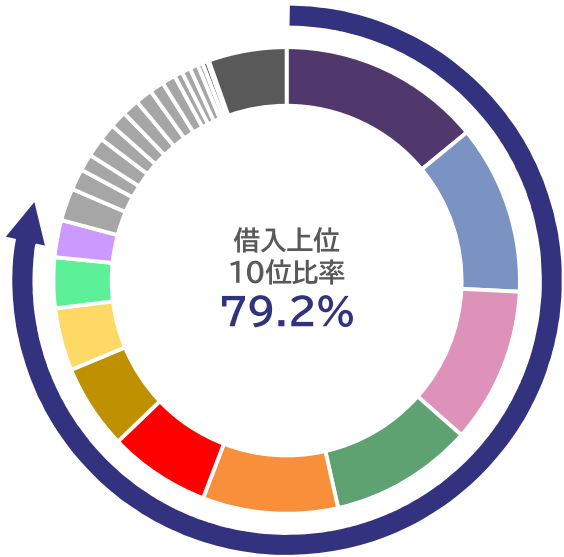
## 期中平均金利及び総資産LTVの推移(注2)





# 財務ハイライト(2023年7月期末時点)(2)

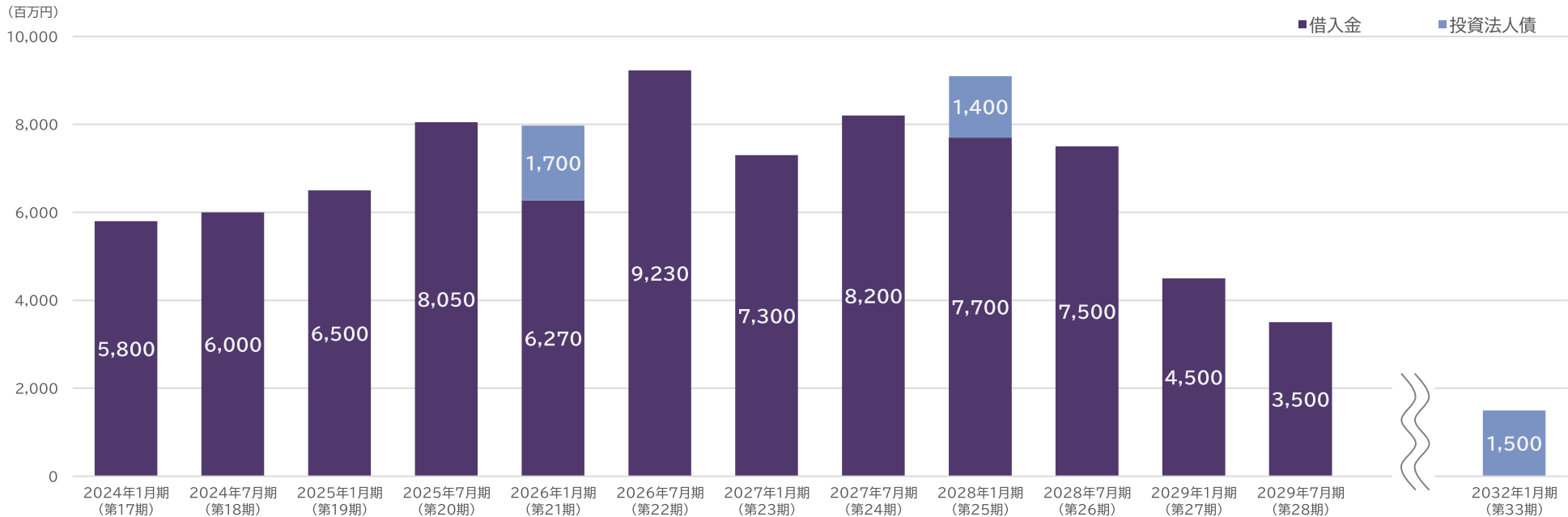
## 有利子負債一覧



| 調達先(借入上位10行) | 残高<br>(百万円) | 比率    |
|--------------|-------------|-------|
| 株式会社三井住友銀行   | 11,955      | 14.0% |
| 株式会社みずほ銀行    | 9,975       | 11.7% |
| 株式会社SBI新生銀行  | 9,175       | 10.8% |
| 株式会社あおぞら銀行   | 8,450       | 9.9%  |
| 株式会社福岡銀行     | 7,990       | 9.4%  |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 6,000       | 7.0%  |
| 株式会社りそな銀行    | 5,000       | 5.9%  |
| 株式会社肥後銀行     | 3,700       | 4.3%  |
| 株式会社香川銀行     | 2,975       | 3.5%  |
| 株式会社関西みらい銀行  | 2,200       | 2.6%  |
| 合計①          | 67,420      | 79.2% |

| 調達先        | 残高<br>(百万円) | 比率     |
|------------|-------------|--------|
| 株式会社十八親和銀行 | 1,900       | 2.2%   |
| 株式会社横浜銀行   | 1,250       | 1.5%   |
| 株式会社熊本銀行   | 1,130       | 1.3%   |
| 株式会社ゆうちょ銀行 | 1,000       | 1.2%   |
| 株式会社広島銀行   | 1,000       | 1.2%   |
| 株式会社佐賀銀行   | 1,000       | 1.2%   |
| 株式会社百五銀行   | 1,000       | 1.2%   |
| 株式会社山口銀行   | 1,000       | 1.2%   |
| 株式会社第四北越銀行 | 850         | 1.0%   |
| 株式会社三十三銀行  | 800         | 0.9%   |
| 株式会社鹿児島銀行  | 500         | 0.6%   |
| 株式会社静岡銀行   | 500         | 0.6%   |
| 第一生命保険株式会社 | 500         | 0.6%   |
| 株式会社千葉銀行   | 300         | 0.4%   |
| 富国生命保険相互会社 | 300         | 0.4%   |
| 株式会社大分銀行   | 100         | 0.1%   |
| 投資法人債      | 4,600       | 5.4%   |
| 合計②        | 17,730      | 20.8%  |
| 合計(①+②)    | 85,150      | 100.0% |

## 返済期限の分散



The background image shows a bright, modern interior. On the left, there is a dining area with a dark wood table and four chairs. A vase of yellow flowers sits on the table. In the center, a glass coffee table holds a magazine and a small plant. To the right, a dark grey sofa is adorned with a white and brown striped pillow. The room features light-colored wooden flooring and white walls. In the background, a kitchen area with a white refrigerator is visible through an open doorway. Two framed abstract artworks hang on the wall above a bed or sofa in the distance.

## 2024年1月期(第17期)及び 2024年7月期(第18期)の業績予想

# 2024年1月期(第17期)及び2024年7月期(第18期)の業績予想

2024年1月期(第17期)は2物件の譲渡により更なる分配金の引上げ(第16期実績比+32円)を見込む

| (単位:百万円)         | ①2023年<br>7月期<br>(第16期)<br>実績 | 2024年1月期(第17期) |                  | 2024年7月期(第18期) |                  |
|------------------|-------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                  |                               | ②予想            | 第16期実績比<br>(②-①) | ③予想            | 第17期予想比<br>(③-②) |
| 営業収益             | 5,822                         | 5,788          | ▲34              | 5,517          | ▲270             |
| 営業費用             | 3,190                         | 3,065          | ▲125             | 3,164          | +99              |
| 営業利益             | 2,632                         | 2,723          | +90              | 2,352          | ▲370             |
| 経常利益             | 2,149                         | 2,223          | +74              | 1,848          | ▲375             |
| 当期純利益            | 2,148                         | 2,222          | +73              | 1,847          | ▲375             |
| 1口当たり<br>分配金合計   | 2,788円                        | 2,820円         | +32円             | 2,500円         | ▲320円            |
| 1口当たり<br>利益分配金   | 2,562円                        | 2,649円         | +87円             | 2,202円         | ▲447円            |
| 1口当たり<br>利益超過分配金 | 226円                          | 171円           | ▲55円             | 298円           | +127円            |
| 発行済投資口数          | 838,726口                      | 838,726口       | ±0口              | 838,726口       | ±0口              |
| パイアウトレシオ         | 72.1%                         | 71.2%          | ▲0.8%            | 71.2%          | ▲0%              |
| 物件数              | 178物件                         | 176物件          | ▲2物件             | 176物件          | ±0物件             |

| 【想定稼働率】<br>(第17期)96.2% (第18期)96.7% |              |      |
|------------------------------------|--------------|------|
| 第16期実績比(②-①)の主な差異要因 (単位:百万円)       |              |      |
| 営業収益                               | 不動産譲渡益の増加    | +60  |
|                                    | 原状回復費収入の減少   | ▲36  |
|                                    | 礼金収入の減少      | ▲35  |
| 営業費用                               | (賃貸事業費用)     |      |
|                                    | リーシング促進費の減少  | ▲56  |
|                                    | 修繕費・原状回復費の減少 | ▲52  |
|                                    | (販売費及び一般管理費) |      |
| 経常利益                               | 公租公課の増加      | +10  |
|                                    | (営業外費用)      |      |
|                                    | 融資関連費用の増加    | +15  |
| 第17期予想比(③-②)の主な差異要因 (単位:百万円)       |              |      |
| 営業収益                               | 不動産譲渡益の剥落    | ▲318 |
|                                    | 原状回復費収入の増加   | +44  |
|                                    | 賃料・共益費収入の減少  | ▲39  |
|                                    | 保険金収入の減少     | ▲26  |
| 営業費用                               | (賃貸事業費用)     |      |
|                                    | リーシング促進費の増加  | +50  |
|                                    | 修繕費・原状回復費の増加 | +35  |
|                                    | (販売費及び一般管理費) |      |
| 経常利益                               | 資産運用報酬の減少    | ▲18  |
|                                    | (営業外費用)      |      |
|                                    | 融資関連費用の増加    | +4   |

## サステナビリティに関する取組み





# 本投資法人の基本理念

## 本投資法人の基本理念

ポートフォリオの70%程度を地方のレジデンスが占める唯一の上場REITとして、本投資法人は、資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、地方創生を推進する地方自治体に対する側面的なサポートになると考えています。

### 本投資法人の基本理念(一部抜粋)

本投資法人は、首都圏に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市において、(中略)居住者に安心、安全かつ快適なつろげる住まいを提供することを目指しています。さらに、学術施設近隣の学生向けマンションや保育施設等の子育て支援に係る施設が附属するような不動産についても、積極的に投資を検討する方針です。

本投資法人は、かかる投資活動を通じ、中長期的な取組みとして本投資法人が資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、(中略)住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を、創意工夫をもって積極的に推し進める**地方自治体に対する側面的なサポートになると考えており、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念**としています。

## 地方物件への投資機会の提供

ポートフォリオの70%程度を地方都市に投資する本投資法人は、地方所在の不動産に小口投資する機会を投資家の皆様に提供しています。

地方における保有物件数 139物件

地方における物件総額 1,223億円

本投資法人の投資主数 15,191名

(注) 上記数値は2023年7月末時点の数値を記載しています。

## 地方における雇用の創出

### ◆サテライトオフィス開設を通じた主要地方都市における雇用の創出

本資産運用会社は、サムティ株式会社等が全国の主要地方都市において開発・保有する賃貸物件のリーシングマネジメント業務を行うアセットマネジメント本部を設置し、札幌・名古屋・大阪・広島・福岡にサテライトオフィスを開設しています。サテライトオフィスの人員には積極的にその地域の人材を採用し、雇用の創出を通じて地方創生を推進していきます。

### ◆PM・BM業者の採用を通じた地方における雇用の創出

本投資法人は、保有物件のPM・BM業者にその地域の特性を熟知した地元の企業を積極的に採用することで、地方に新たな雇用を創出し、地方都市経済の活性化に貢献しています。

## 地方のインフラ、産業を支える方々へ快適な空間を提供

S-FORT長崎大学病院前 長崎県長崎市

大学や大学病院が付近にあることから、学生や病院職員の賃貸需要が見込まれ、地方のインフラ施設として居住者に安心、安全かつ快適なつろげる住まいを提供しています(「長崎県福祉のまちづくり条例」に適合)。

2023年8月にCASBEE不動産評価認証を取得し、高い環境性能であることが評価されています。



S-RESIDENCE横須賀中央 神奈川県横須賀市

近隣の公的病院の社宅として長期の賃貸契約を締結しており、長期的に安定したキャッシュフローが見込めます。地域の医療体制を支える方々に快適な生活空間を提供するだけではなく、1階には保育園が入居していることから、地域の方々の住み続けられるまちづくりに貢献しています。

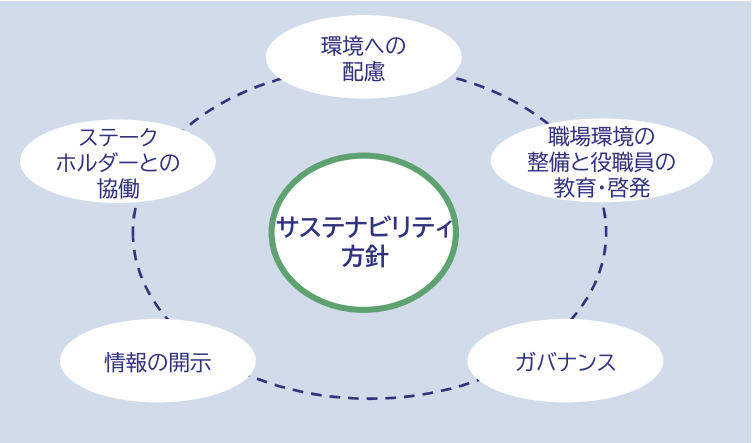


# サステナビリティに関する取組み

## サステナビリティ方針・推進体制

環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)に配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、これを実践していきます。

本方針を実践する為に、サステナビリティ推進事務局を設置し、各種ポリシーや目標、各種施策を検討し、立案します。事務局は、原則として3ヶ月に1回以上定例会議を開催し、執行責任者の指示により必要な事務を行います。



## 推進強化に向けた内部体制の構築

### ◆ポリシーの構築

上記「サステナビリティ方針」に掲げる個別項目を実現するため各種ポリシーを策定し、取組みを推進しています。直近では、2022年12月に「サステナブル調達ポリシー」を策定、また、2023年度中に「気候変動対策・レジリエンスポリシー」を策定する予定です。

### ◆マテリアリティ(重要課題)の特定

サステナビリティ推進事務局での協議により、マテリアリティ(重要課題)を特定しています。

### ◆グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境問題の解決に資する投資への資金調達(グリーンファイナンス)を通じて、持続可能な環境・社会の実現に貢献するためグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

|         | 調達残高(百万円) | 未充当額(百万円) |
|---------|-----------|-----------|
| グリーンボンド | 1,400     | —         |
| グリーンローン | 2,300     | —         |
| 合計      | 3,700     | —         |

第16期 新規取組み

## サステナビリティに関する外部イニシアティブへの参画

### ◆TCFDへの賛同・開示



本資産運用会社は「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」の提言に賛同しました。また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。TCFD提言に基づいた開示をすべく準備を進めています。

### ◆GRESBリアルエステイトへの参加



体制面の強化や保有物件への環境負荷低減の為の具体的施策の推進

### 2023年10月 評価結果公表(★★)

- サステナビリティ推進体制規程に基づく定例会議にて、保有物件や社内規程・体制の課題を把握
- 保有物件に対する環境パフォーマンスデータについて、専用のシステムを導入し、正確且つ効率的な数値把握を推進
- 環境パフォーマンスデータについて、国際保証業務基準に基づく第三者保証の取得
- PM会社・サプライヤー向け「サステナブル調達ポリシー」に基づき、外部ステークホルダーと更なる連携に努める

本投資法人および資産運用会社におけるサステナビリティに関する取組み全般について開示しています。詳細は、以下URLよりご参照ください。

URL: <https://www.samty-residential.com/ja/esg/index.html>



# サステナビリティに関する取組み(1)-① ~Environment~

## 外部評価機関による環境認証の取得状況(2023年11月末時点)

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| 物件数               | 29 物件        |
| 延床面積              | 117,730.09 ㎡ |
| 認証取得割合<br>(延床面積比) | 27.6 %       |

(注)1物件が複数の環境認証・評価を取得している場合は、1物件としてカウントしています。

DBJ Green Building(全 16物件)



DBJ Green Building  
2022

非常に優れた  
「環境・社会への配慮」  
がなされた建物

12物件



DBJ Green Building  
2022

優れた  
「環境・社会への配慮」  
がなされた建物

4物件

CASBEE 不動産 (全 5物件)



Sランク  
2物件



Aランク  
11物件

BELS (全 1物件)



この住様のエネルギー消費量 **20%削減**  
2022年4月19日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

★★★★★  
1物件

### ◆2023年11月1日 新規認証取得物件

<CASBEE 不動産>



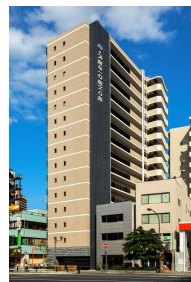
S-FORT大阪同心  
Sランク  
★★★★★



S-FORT筑紫通り  
Aランク  
★★★★



S-RESIDENCE神戸磯上通  
Aランク  
★★★★



S-RESIDENCE神戸元町  
Aランク  
★★★★



S-FORT警固タワー  
Aランク  
★★★★



S-RESIDENCE南円山  
Aランク  
★★★★



S-FORT水戸中央  
Aランク  
★★★★



S-FORT大分駅前  
Aランク  
★★★★

## 保有物件の環境目標・パフォーマンス

### ◆目標(目標年2025年)

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| 年間総エネルギー消費量原単位       | 2020年実績比で5%削減<br>(年平均1%)(注) |
| エネルギー消費に由来する年間GHG排出量 |                             |

### ◆環境パフォーマンス実績

| 項目／単位                  |                            | 2020年度      | 2021年度      | 2022年度      | 削減率<br>(対2020年比原単位ベース) |
|------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| 電力消費量                  | 総消費量(kWh)                  | 2,711,481.6 | 3,103,343.8 | 3,617,195.0 | ▲11.1%                 |
|                        | 原単位(kWh/㎡)                 | 34.1        | 28.9        | 30.3        |                        |
| t-CO <sub>2</sub> e排出量 | 総消費量(t-CO <sub>2</sub> e)  | 1,267.4     | 1,481.7     | 1,480.0     | ▲22.0%                 |
|                        | 原単位(t-CO <sub>2</sub> e/㎡) | 0.0159      | 0.0138      | 0.0124      |                        |

(注)Scope1(共用部における化石燃料の消費によるGHG排出)及びScope2(共用部にて消費される電気によるGHG排出)の削減目標です。



# サステナビリティに関する取組み(1)-② ~Environment~

## 保有物件への取組み事例

### ◆再生可能エネルギーの活用によるCO<sub>2</sub>排出量削減

- 一部物件の共用部使用電力について、再生可能エネルギーの電力プランを導入
- さらに、一部導入物件は再生可能エネルギー由来のトラッキング付非化石証書の持つ環境価値を付加したプランであり、実質的に再生可能エネルギー100%の電気となり、環境省が推進する再生可能エネルギー使用に関する国際的イニシアティブであるRE100に適合

導入物件数 6物件/178物件

### ◆共用部照明器具のLED化

エントランスや廊下等の共用部照明にLEDを採用することで、電気使用量の削減、環境負荷低減を推進

導入物件数 97物件/178物件



### ◆グリーンリース条項<sup>(注1)</sup>の締結

PM会社やテナントと協働し、環境負荷の低減を図るグリーンリース条項の締結を推進

締結割合 56.8%<sup>(注2)</sup>

(注1)ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。  
(注2)2023年4月末時点のポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める割合です。

### ◆省エネ・省資源に配慮した住宅設備の設置

節水型の水栓及び便器や複層ガラスなどを採用することにより、省エネ・省資源や環境負荷の低減を促進

### ◆電子ブレーカーの導入

使用電力量削減のため、照明のLED化と共に順次切替えを推進

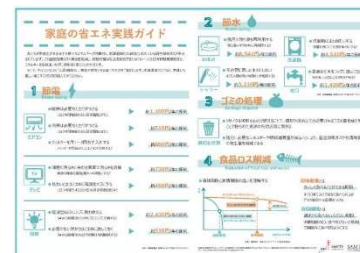
(注)2023年7月末時点の数値を記載しています。以下、同じです。

### ◆廃棄物分別管理及び環境改善

- 廃棄物の適切な分別管理を行い、一部物件においては天井埋め込みのオゾン脱臭装置の設置により、ごみの臭気対策を実施
- 家庭の省エネ実践ガイドや、限りある資源の活用のための3R(リデュース・リユース・リサイクル)啓蒙ポスターを掲示



(天井埋め込み型オゾン脱臭装置)



## その他の取組み事例

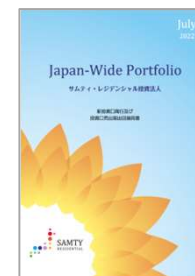
### ◆投資主向け印刷物のエコ素材使用

- 投資主向け資産運用報告等の印刷物において、環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用
- 2022年より、投資主向けの郵送物封筒についてもエコ素材を使用したものに変更



### ◆目論見書電子化

- 2022年8月の公募増資において、環境負荷の低減を目的として、目論見書の電子交付を実施
- 公募増資において想定される紙の使用枚数A4用紙約90万枚分を削減





# サステナビリティに関する取組み(2)-① ~Social~

## 入居者、地域・社会(コミュニティ)への取組み

### ◆宅配物置き配サービスの導入

宅配ボックスや対面配送に加えて配達方法の選択肢が増えることで、入居者の利便性向上が見込め、物件の差別化を図ることができるだけでなく、再配達によるCO<sub>2</sub>排出量の削減が期待されることから、ESGへの取組み効果も期待できる

導入物件数

94物件/178物件

【仕組み】

オートロック対応住宅のエントランスに専用のデバイス機器を設置し、配達情報・配達員・解錠等の情報を管理・制御することで、連携している各種置き配サービスを実現



### ◆IoT機器の導入

専用のデバイスを設置することにより、家電の操作やドアロック等をスマートフォンから遠隔で行うことや、カメラ・センサーによる居室の見守り等、入居者の利便性・安全性・満足度の向上を図る

電気消費量のモニタリングにより、エネルギーマネジメントが可能となり、省エネをはじめとするESGへの取組みも期待できる



### ◆社会貢献型・災害支援型自動販売機の設置

自動販売機の売上金の一部を社会貢献活動や環境保全活動を行っている団体などへ寄付する社会貢献型自動販売機や、災害発生時に自動販売機内の製品を無償提供する機能を搭載した災害支援型自動販売機を設置



S-FORT宇都宮南大通り  
【支援先】日本赤十字社



S-FORT江坂公園  
【支援先】認定NPO法人グリーンバード



S-FORT横浜青葉台  
災害支援型自動販売機

### ◆宅配ボックスの設置

入居者の利便性向上のみならず、配達業者の再配達を減少させることによるCO<sub>2</sub>排出量の削減を目指し、宅配ボックスを順次設置

導入物件数

172物件/178物件



S-FORT熱田六番

### ◆防災への取組み

入居者への安心・安全な居住空間を提供するため、一部の物件において、台風や地震などの災害に備え、屋上防水工事等、防災設備の導入や、エレベーター内防災キャビネット・防災ポスターの設置を順次推進



<防災キャビネット内設置備品>

S-FORT西郊通



<防災マップ>

### ◆AEDの設置

入居者、地域住民の方々への安心・安全に貢献するべく、AED(自動体外式除細動器)の設置を推進



S-FORT横浜青葉台

### ◆階段利用促進啓発

入居者の健康促進を目的として、一部の物件において、エレベーター横に階段利用を促すポスターを設置



### ◆テナント向け満足度調査の実施

アンケート結果を基にプロパティ・マネジメント会社とのフィードバック会合を行い、テナント満足度向上を目的に設備導入の検討、運営体制の見直しを推進

# サステナビリティに関する取組み(2)-② ~Social~

## 投資家に対する取組み/情報開示について

### ◆積極的な情報開示とIR活動

全ての投資主の皆様に対する適切な情報開示を重視し、見やすさを念頭に置いた資料作成やウェブサイトの構築、適時開示、日英での情報開示を行っています。

保有物件の所在地における台風や地震等の災害発生時、ホームページ等にて、積極的に物件の状況等の情報開示を行っています。

資産運用報告において、本投資法人の「日本経済を地方都市から活性化していく」という理念のもと、地方都市の特集記事を掲載しています。これまでに、大阪、京都、新潟、福岡、北海道、長崎、静岡、滋賀、千葉、熊本、愛知を特集しました。

日本国内の機関投資家、欧州・アジア等の海外の機関投資家とのWebや電話での会議を定期的に実施しています。



投資主宛に毎期発行する資産運用報告における地方都市特集の一例



【2023年4月】  
ラジオNIKKEI  
「朝イチマーケットスクエアサザイ」に出演  
(パーソナリティのスプリングキャピタル代表  
井上哲男氏と)



【2023年11月】  
ラジオNIKKEI  
「吉崎誠二の5時から“誠”論」に出演  
(パーソナリティの住宅・不動産総合研究所理事長  
吉崎誠二氏と)

## 資産運用会社の従業員に向けた取組み

### ◆能力開発・人材教育研修、働きやすい職場環境の構築

高い専門性と幅広い知識を備えた人材を育成し、その能力を十分に発揮できる働きやすい職場環境を構築するため、以下の取組みを行っています。

- 資格取得支援
- 研修支援、社内研修の実施
- 定期健康診断の実施
- ワークライフバランスの促進
- 内部通報制度「サムティアセット・ホットライン」
- 従業員満足度調査の実施
- 休憩スペースの設置



- 在宅勤務規程の制定、施行
- 在宅勤務と出社勤務を組み合わせたハイブリット勤務の実施
- フリーアドレス制の導入
- 社員全員にノートPC及びスマートフォンを貸与
- Web会議システムの導入
- 情報セキュリティ強化のための社内システム刷新



| 【 資 格 保 有 状 況 】             | 人 数 |
|-----------------------------|-----|
| 宅 地 建 物 取 引 士 ( 注 )         | 57  |
| 不 動 産 証 券 化 協 会 認 定 マ ス タ ー | 16  |
| 不 動 産 鑑 定 士                 | 4   |

(注) 資格試験合格者を含みます。



# サステナビリティに関する取組み(3) ~Governance~

## コンプライアンス

### ◆コンプライアンス社内体制

本資産運用会社は法令遵守を経営方針にあげ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてシニア・コンプライアンスオフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な本投資法人の法令等遵守体制を確立します。

### ◆コンプライアンス研修

毎月テーマを決め、コンプライアンス研修を全役職員向けに実施しています。  
2023年2月～2023年8月の研修実施状況は以下の通りです。

| 開催月      | テーマ                    |
|----------|------------------------|
| 2023年 2月 | コンプライアンスの基礎知識          |
| 2023年 3月 | 金融リスクマネジメント&サイバーセキュリティ |
| 2023年 4月 | インサイダー取引規制             |
| 2023年 5月 | 反社会的勢力への反応             |
| 2023年 6月 | コンプライアンス 2023年度版       |
| 2023年 7月 | 情報管理                   |
| 2023年 8月 | 続発する不祥事を防ぐ金融コンプライアンス対策 |

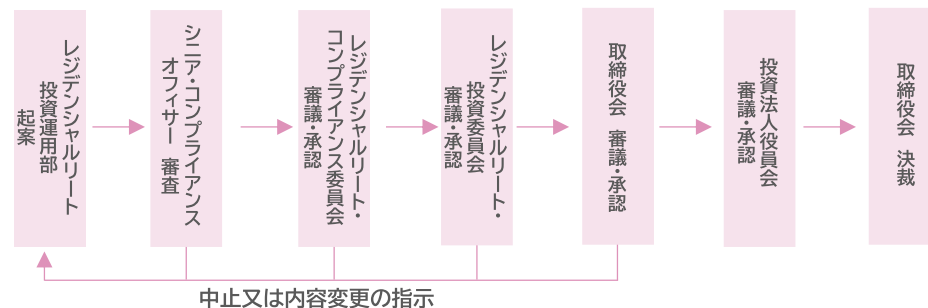
## 投資口累積投資制度及び持投資口制度

サムティ株式会社及びサムティアセットマネジメント株式会社の役職員が、本制度を通して本投資法人の業績への意識を高めること及び本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的としています。

## 利害関係人等との取引に係る意思決定手続き

本投資法人における資産の取得又は譲渡については、透明性のある意思決定プロセスで運用します。

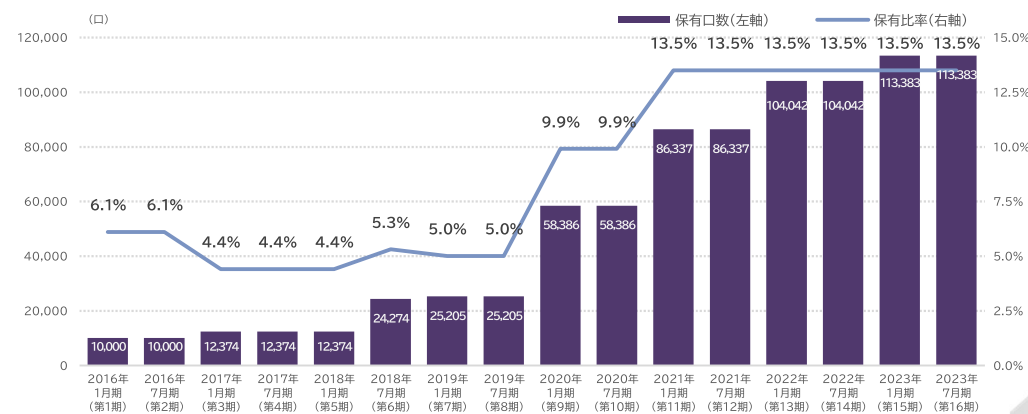
利害関係人等との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。



## メインスポンサー サムティ株式会社によるセイムボート出資

本投資法人は、投資主とスポンサーの利害を一致させるため、メインスポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

2023年7月末時点の保有口数は113,383口、保有比率は13.5%です。





## その他投資法人に関する参考情報





# 本投資法人及び本資産運用会社の概要

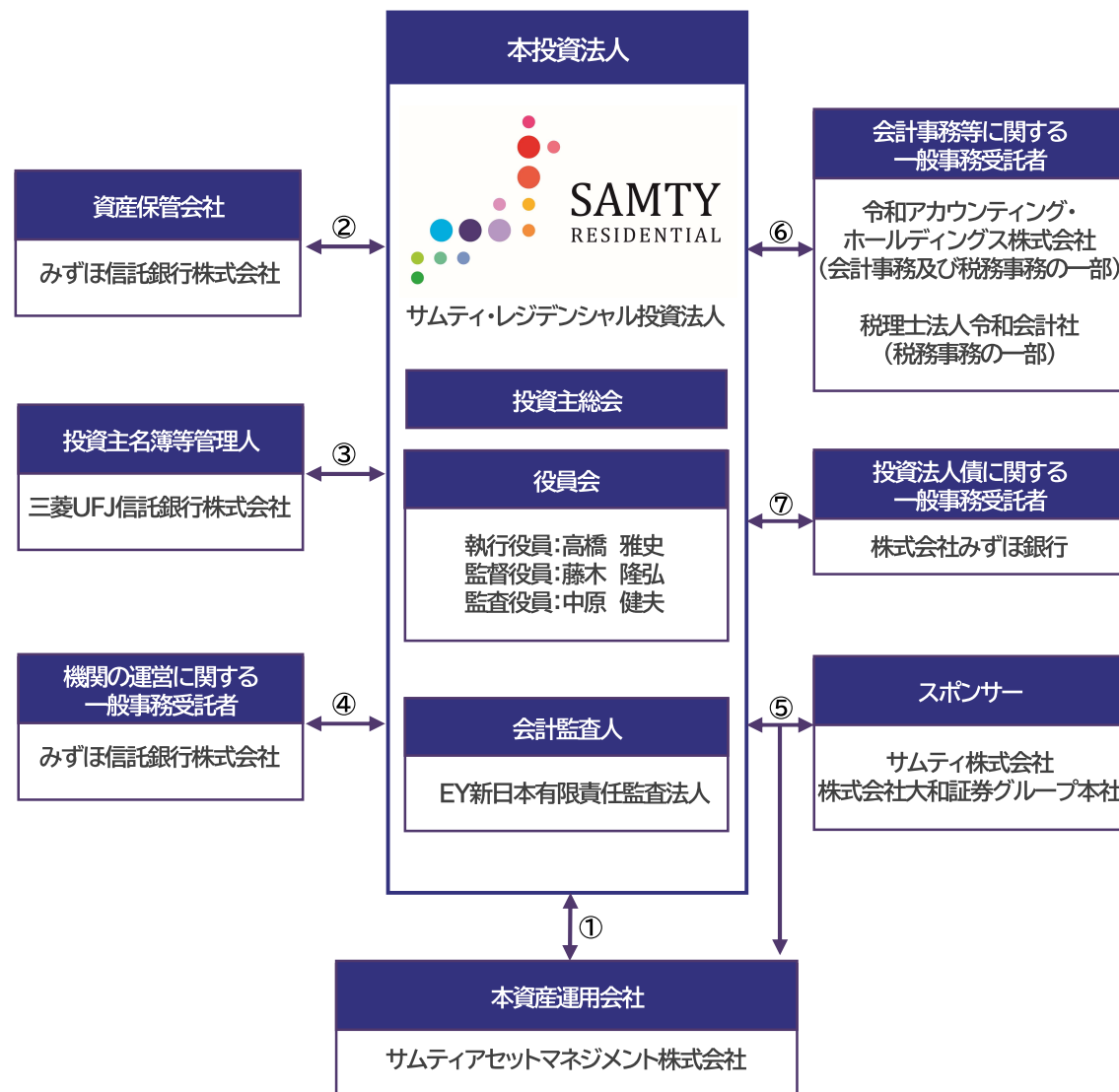
## 本投資法人の概要

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 名称    | サムティ・レジデンシャル投資法人<br>(略称:SRR) |
| 証券コード | 3459                         |
| 所在地   | 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号            |
| 執行役員  | 高橋 雅史                        |
| 上場日   | 2015年6月30日                   |
| 決算月   | 1月・7月                        |

## 本資産運用会社の概要

|         |                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称      | サムティアセットマネジメント株式会社                                                                                |
| 所在地     | 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号                                                                                 |
| 代表取締役社長 | 高橋 雅史                                                                                             |
| 設立      | 2007年8月17日                                                                                        |
| 資本金     | 1億2千万円(2023年10月27日時点)                                                                             |
| 株主      | サムティ株式会社 67.0%<br>(東京証券取引所プライム市場 証券コード 3244)<br>株式会社大和証券グループ本社 33.0%<br>(東京証券取引所プライム市場 証券コード8601) |
| 事業内容    | 投資運用業、不動産投資顧問業、宅地建物取引業、及び賃貸住宅管理業                                                                  |

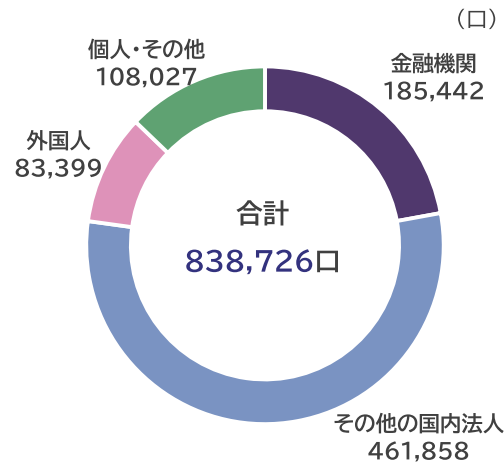
## 本投資法人の仕組み



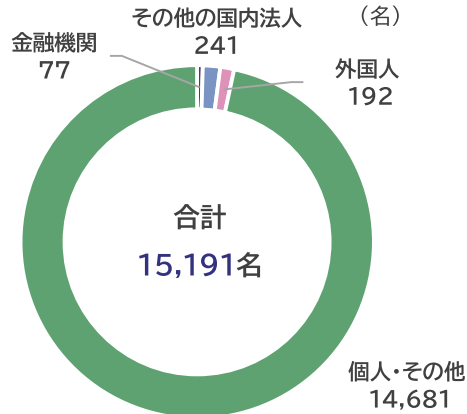
①資産運用業務委託契約 ②資産保管業務委託契約 ③投資口事務代行委託契約 ④一般事務委託契約(機関運営事務)  
⑤スポンサーサポート契約 ⑥会計事務委託契約及び税理士業務に関する業務委託契約 ⑦財務・発行及び支払代理契約

# 投資主の状況(2023年7月期(第16期)末時点)

## 所有者別投資口数



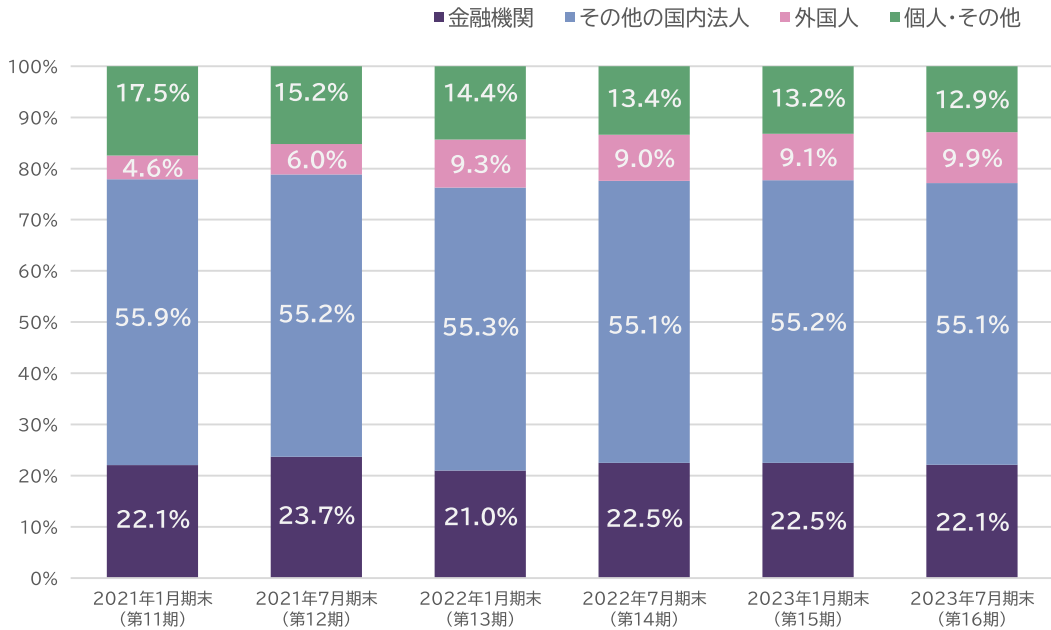
## 所有者別投資主数



## 主要投資主一覧

| 投資主名                           | 保有投資口数<br>(口) | 保有比率  |
|--------------------------------|---------------|-------|
| 株式会社大和証券グループ本社                 | 326,210       | 38.9% |
| サムティ株式会社                       | 113,383       | 13.5% |
| 株式会社日本カストディ銀行<br>(信託口)         | 50,079        | 6.0%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行<br>株式会社(信託口)    | 43,612        | 5.2%  |
| 近畿産業信用組合                       | 18,400        | 2.2%  |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                | 16,809        | 2.0%  |
| JP MORGAN CHASE<br>BANK 385771 | 10,860        | 1.3%  |
| 大和PIパートナーズ株式会社                 | 10,858        | 1.3%  |
| 大同信用組合                         | 6,044         | 0.7%  |
| 大阪厚生信用金庫                       | 5,820         | 0.7%  |
| 主要投資主(上位10名)                   | 602,075       | 71.8% |

## 投資主比率の推移



# ポートフォリオ一覧(第16期:2023年7月末時点)(1)

| エリア                   | 物件番号  | 物件名                   | 所在地     | 居室タイプ<br>(平均面積ベース) | 取得時期       | ML種別                   | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率 | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定NOI利回り | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 賃貸戸数<br>(戸) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 稼働率    |
|-----------------------|-------|-----------------------|---------|--------------------|------------|------------------------|---------------|------|-----------------|----------------|----------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------|
| 2023年<br>11月28日<br>譲渡 | A-001 | S-FORT新大阪ravir        | 大阪市淀川区  | シングル               | 2015/4/15  | バススルー型                 | 635           | 0.4% | 641             | 730            | 5.1%     | 49            | 46          | 1,290.84      | 1,212.00    | 93.9%  |
|                       | A-004 | S-FORT筑紫通り            | 福岡市博多区  | コンパクト              | 2015/5/1   | バススルー型                 | 1,170         | 0.7% | 1,110           | 1,430          | 5.4%     | 90            | 89          | 3,706.56      | 3,664.96    | 98.9%  |
|                       | A-005 | S-FORT福岡県庁前           | 福岡市博多区  | シングル               | 2015/4/15  | バススルー型                 | 979           | 0.6% | 930             | 1,200          | 5.5%     | 104           | 102         | 2,566.72      | 2,517.36    | 98.1%  |
|                       | A-006 | S-FORT高宮              | 福岡市南区   | シングル               | 2015/5/1   | バススルー型                 | 794           | 0.5% | 706             | 964            | 5.5%     | 82            | 80          | 2,105.13      | 2,055.45    | 97.6%  |
|                       | A-007 | S-FORT福岡公園            | 仙台区宮城野区 | コンパクト              | 2015/4/15  | バススルー型                 | 1,340         | 0.8% | 1,362           | 1,600          | 5.8%     | 94            | 90          | 3,609.49      | 3,408.58    | 94.4%  |
|                       | A-008 | S-RESIDENCE難波Brillier | 大阪市浪速区  | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型                 | 2,020         | 1.2% | 1,917           | 2,680          | 5.1%     | 154           | 145         | 3,631.60      | 3,420.45    | 94.2%  |
|                       | A-009 | S-FORT鶴舞marks         | 名古屋市中区  | ファミリー              | 2015/7/1   | バススルー型                 | 1,020         | 0.6% | 966             | 1,540          | 5.8%     | 42            | 39          | 2,772.00      | 2,574.00    | 92.9%  |
|                       | A-010 | S-FORT六番町             | 名古屋市中区  | コンパクト              | 2015/7/1   | バススルー型                 | 722           | 0.4% | 664             | 860            | 5.0%     | 56            | 54          | 1,833.29      | 1,770.11    | 96.6%  |
|                       | A-011 | S-FORT中島公園            | 札幌市中央区  | ファミリー              | 2015/7/1   | バススルー型                 | 1,590         | 1.0% | 1,548           | 1,780          | 5.3%     | 75            | 74          | 5,292.65      | 5,239.33    | 99.0%  |
|                       | A-012 | S-FORT北大前             | 札幌市北区   | コンパクト              | 2015/7/1   | バススルー型                 | 690           | 0.4% | 663             | 873            | 5.6%     | 59            | 59          | 2,287.22      | 2,287.22    | 100.0% |
|                       | A-013 | S-RESIDENCE 神戸磯上通     | 神戸市中央区  | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型                 | 2,470         | 1.5% | 2,341           | 3,260          | 5.5%     | 166           | 161         | 4,372.45      | 4,229.61    | 96.7%  |
|                       | A-017 | S-RESIDENCE新大阪駅前      | 大阪市東淀川区 | シングル               | 2016/8/2   | バススルー型                 | 2,489         | 1.5% | 2,362           | 3,210          | 5.0%     | 167           | 167         | 4,534.98      | 4,534.98    | 100.0% |
|                       | A-019 | S-FORT葵               | 名古屋市中区  | ファミリー              | 2016/8/2   | バススルー型                 | 870           | 0.5% | 881             | 1,110          | 5.2%     | 28            | 27          | 1,842.68      | 1,776.87    | 96.4%  |
|                       | A-022 | S-FORT鶴舞arts          | 名古屋市中区  | ファミリー              | 2016/8/2   | バススルー型                 | 680           | 0.4% | 686             | 910            | 5.6%     | 28            | 28          | 1,988.56      | 1,988.56    | 100.0% |
|                       | A-023 | S-FORT鶴舞cube          | 名古屋市中区  | コンパクト              | 2016/8/2   | バススルー型                 | 570           | 0.4% | 550             | 731            | 5.4%     | 32            | 32          | 1,460.64      | 1,460.64    | 100.0% |
|                       | A-024 | S-FORT福岡東             | 福岡市博多区  | コンパクト              | 2016/8/2   | バススルー型                 | 1,900         | 1.2% | 1,873           | 2,230          | 5.2%     | 135           | 131         | 5,584.41      | 5,436.49    | 97.4%  |
|                       | A-025 | S-RESIDENCE神戸元町       | 神戸市中央区  | シングル               | 2016/8/2   | バススルー型                 | 1,200         | 0.7% | 1,133           | 1,500          | 5.3%     | 81            | 79          | 2,169.67      | 2,122.50    | 97.8%  |
|                       | A-026 | S-FORT神戸神楽町           | 神戸市長田区  | シングル               | 2016/8/2   | バススルー型                 | 1,858         | 1.1% | 1,793           | 2,440          | 6.2%     | 168           | 157         | 4,900.32      | 4,579.53    | 93.5%  |
|                       | A-027 | S-FORT二条城前            | 京都市中京区  | コンパクト              | 2016/8/2   | 資料固定型                  | 812           | 0.5% | 781             | 954            | 4.9%     | 47            | 47          | 1,735.95      | 1,735.95    | 100.0% |
|                       | A-028 | S-FORT知恩院前            | 京都市東山区  | コンパクト              | 2016/8/2   | 資料固定型                  | 500           | 0.3% | 486             | 565            | 4.6%     | 18            | 18          | 1,049.01      | 1,049.01    | 100.0% |
|                       | A-030 | S-RESIDENCE緑橋駅前       | 大阪市東成区  | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型                 | 1,846         | 1.1% | 1,808           | 2,350          | 5.1%     | 148           | 146         | 3,691.67      | 3,641.89    | 98.7%  |
|                       | A-031 | S-FORT鶴舞reale         | 名古屋市中区  | ファミリー              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 1,571         | 1.0% | 1,540           | 2,040          | 5.3%     | 56            | 56          | 3,597.72      | 3,597.72    | 100.0% |
|                       | A-032 | S-FORT大須観音            | 名古屋市中区  | シングル               | 2018/3/1   | バススルー型                 | 1,147         | 0.7% | 1,151           | 1,450          | 5.4%     | 84            | 83          | 2,514.12      | 2,491.16    | 99.1%  |
|                       | A-033 | S-FORT北山王             | 名古屋市中川区 | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 841           | 0.5% | 827             | 908            | 4.7%     | 36            | 34          | 1,757.61      | 1,656.25    | 94.2%  |
|                       | A-034 | S-FORT新瑞橋             | 名古屋市中区  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 449           | 0.3% | 457             | 475            | 5.1%     | 29            | 29          | 1,699.11      | 1,699.11    | 100.0% |
|                       | A-035 | S-FORT豊平三条            | 札幌市豊平区  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 762           | 0.5% | 769             | 871            | 5.7%     | 63            | 61          | 2,868.75      | 2,753.89    | 96.0%  |
|                       | A-036 | S-FORT北円山             | 札幌市中央区  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 425           | 0.3% | 428             | 483            | 5.3%     | 49            | 46          | 1,613.38      | 1,519.30    | 94.2%  |
|                       | A-039 | S-FORT神戸三宮北           | 神戸市中央区  | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型                 | 515           | 0.3% | 528             | 561            | 4.8%     | 45            | 44          | 884.88        | 864.36      | 97.7%  |
|                       | A-040 | S-FORT中広通り            | 広島市西区   | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型                 | 885           | 0.5% | 874             | 919            | 4.9%     | 74            | 74          | 2,127.92      | 2,127.92    | 100.0% |
|                       | A-041 | S-FORT鶴見町             | 広島市中区   | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 820           | 0.5% | 811             | 837            | 4.8%     | 51            | 48          | 2,006.49      | 1,851.69    | 92.3%  |
|                       | A-042 | S-FORT青葉上杉            | 仙台市青葉区  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型                 | 918           | 0.6% | 945             | 1,110          | 5.5%     | 66            | 62          | 2,072.84      | 1,948.50    | 94.0%  |
|                       | A-043 | S-RESIDENCE新大阪Ridente | 大阪市淀川区  | シングル               | 2018/8/28  | バススルー型                 | 1,338         | 0.8% | 1,320           | 1,630          | 4.6%     | 90            | 89          | 2,083.41      | 2,060.47    | 98.9%  |
|                       | A-044 | S-FORT福島La Luna       | 大阪市北区   | コンパクト              | 2018/8/28  | バススルー型                 | 896           | 0.6% | 885             | 1,070          | 4.5%     | 48            | 48          | 1,473.04      | 1,473.04    | 100.0% |
|                       | A-045 | S-FORT福島Libre         | 大阪市福島区  | シングル               | 2018/8/28  | バススルー型                 | 538           | 0.3% | 537             | 643            | 4.7%     | 36            | 36          | 900.72        | 900.72      | 100.0% |
|                       | A-046 | S-FORT上社              | 名古屋市中区  | シングル               | 2018/8/28  | バススルー型                 | 429           | 0.3% | 432             | 453            | 5.2%     | 42            | 36          | 1,029.42      | 882.36      | 85.7%  |
|                       | A-047 | S-RESIDENCE宮の森        | 札幌市中央区  | ファミリー              | 2018/8/28  | バススルー型                 | 660           | 0.4% | 655             | 722            | 5.1%     | 22            | 22          | 1,954.81      | 1,954.81    | 100.0% |
|                       | A-048 | S-FORT東札幌Nordor       | 札幌市白石区  | コンパクト              | 2018/8/28  | バススルー型                 | 303           | 0.2% | 304             | 334            | 5.6%     | 24            | 24          | 1,204.96      | 1,204.96    | 100.0% |
|                       | A-049 | S-RESIDENCE葵          | 名古屋市中区  | シングル               | 2019/2/28  | バススルー型                 | 1,484         | 0.9% | 1,460           | 1,800          | 4.7%     | 95            | 94          | 2,393.73      | 2,368.53    | 98.9%  |
|                       | A-050 | S-RESIDENCE志賀本通       | 名古屋市中区  | シングル               | 2019/3/29  | バススルー型                 | 1,150         | 0.7% | 1,131           | 1,300          | 4.7%     | 88            | 83          | 2,217.60      | 2,091.77    | 94.3%  |
|                       | A-051 | S-FORT神戸小川通           | 神戸市兵庫区  | シングル               | 2019/3/29  | バススルー型                 | 599           | 0.4% | 608             | 627            | 5.1%     | 46            | 46          | 1,322.64      | 1,322.64    | 100.0% |
|                       | A-052 | S-FORT桜川南             | 大阪市浪速区  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型                 | 1,056         | 0.6% | 1,080           | 1,210          | 5.3%     | 100           | 97          | 2,458.43      | 2,383.14    | 96.9%  |
|                       | A-053 | S-FORT福島EBIE          | 大阪市福島区  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型                 | 538           | 0.3% | 547             | 625            | 5.0%     | 36            | 36          | 1,044.72      | 1,044.72    | 100.0% |
|                       | A-054 | S-FORT都島内代            | 大阪市都島区  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型                 | 456           | 0.3% | 463             | 486            | 4.4%     | 28            | 27          | 789.74        | 763.64      | 96.7%  |
|                       | A-055 | S-FORT都島KERS          | 大阪市都島区  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型                 | 342           | 0.2% | 350             | 372            | 4.6%     | 20            | 20          | 720.69        | 720.69      | 100.0% |
|                       | A-056 | S-FORT大今里西            | 大阪市東成区  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型                 | 331           | 0.2% | 337             | 359            | 4.6%     | 29            | 27          | 643.77        | 599.50      | 93.1%  |
|                       | A-057 | S-RESIDENCE千種         | 名古屋市中区  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型                 | 557           | 0.3% | 558             | 655            | 4.7%     | 44            | 41          | 1,003.97      | 936.76      | 93.3%  |
|                       | A-058 | S-FORT桜山              | 名古屋市中区  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型                 | 766           | 0.5% | 780             | 758            | 4.7%     | 59            | 57          | 1,794.42      | 1,733.22    | 96.6%  |
|                       | A-059 | S-FORT札幌N15           | 札幌市東区   | コンパクト              | 2019/9/30  | バススルー型                 | 530           | 0.3% | 556             | 565            | 5.3%     | 55            | 51          | 2,229.91      | 2,083.27    | 93.4%  |
|                       | A-060 | S-FORT南郷通             | 札幌市白石区  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型                 | 297           | 0.2% | 304             | 325            | 5.7%     | 31            | 31          | 1,191.66      | 1,191.66    | 100.0% |
|                       | A-061 | S-FORT桜浜              | 福岡市西区   | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型                 | 482           | 0.3% | 485             | 535            | 5.4%     | 50            | 47          | 1,364.28      | 1,224.96    | 89.8%  |
|                       | A-062 | S-FORT大阪同心            | 大阪市北区   | ファミリー              | 2020/8/3   | バススルー型                 | 1,765         | 1.1% | 1,790           | 1,910          | 4.3%     | 36            | 35          | 2,597.52      | 2,524.84    | 97.2%  |
|                       | A-063 | S-FORT東別院             | 名古屋市中区  | コンパクト              | 2020/8/3   | バススルー型                 | 720           | 0.4% | 731             | 736            | 4.6%     | 56            | 54          | 1,684.48      | 1,624.32    | 96.4%  |
|                       | A-064 | S-FORT守山              | 名古屋市中区  | シングル               | 2020/8/3   | バススルー型                 | 460           | 0.3% | 481             | 497            | 5.5%     | 54            | 52          | 1,590.84      | 1,529.72    | 96.2%  |
|                       | A-065 | S-FORT神宮南             | 名古屋市中区  | シングル               | 2020/8/3   | バススルー型                 | 380           | 0.2% | 399             | 459            | 5.8%     | 39            | 34          | 1,003.64      | 879.67      | 87.6%  |
|                       | A-066 | S-FORT熱田六番            | 名古屋市中区  | シングル               | 2020/11/30 | バススルー型                 | 734           | 0.5% | 763             | 809            | 4.8%     | 57            | 54          | 1,637.41      | 1,558.36    | 95.2%  |
|                       | A-067 | S-FORT北千種             | 名古屋市中区  | コンパクト              | 2020/11/30 | バススルー型                 | 662           | 0.4% | 690             | 744            | 4.8%     | 40            | 38          | 1,600.00      | 1,520.00    | 95.0%  |
|                       | A-068 | S-FORT西郷通             | 名古屋市中区  | ファミリー              | 2020/11/30 | バススルー型                 | 395           | 0.2% | 410             | 400            | 5.1%     | 24            | 24          | 1,463.48      | 1,463.48    | 100.0% |
|                       | A-069 | S-FORT福住              | 札幌市豊平区  | コンパクト              | 2020/11/30 | バススルー型                 | 310           | 0.2% | 324             | 318            | 5.2%     | 29            | 29          | 1,151.44      | 1,151.44    | 100.0% |
|                       | A-070 | S-FORT室見              | 福岡市早良区  | シングル               | 2020/11/30 | 資料固定型<br>(駐車場のみバススルー型) | 665           | 0.4% | 682             | 727            | 5.2%     | 87            | 87          | 1,848.00      | 1,848.00    | 100.0% |

# ポートフォリオ一覧(第16期:2023年7月末時点)(2)

| エリア             | 物件番号  | 物件名                      | 所在地     | 居室タイプ<br>(平均面積ベース) | 取得時期       | ML種別   | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率 | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定NO1利回り | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 賃貸戸数<br>(戸) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 稼働率    |
|-----------------|-------|--------------------------|---------|--------------------|------------|--------|---------------|------|-----------------|----------------|----------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------|
| 主要<br>地方<br>都市  | A-071 | S-FORT熱田花町               | 名古屋市熱田区 | コンパクト              | 2021/5/31  | バススルー型 | 836           | 0.5% | 867             | 922            | 4.5%     | 36            | 33          | 1,510.56      | 1,385.12    | 91.7%  |
|                 | A-072 | S-FORT堀田通                | 名古屋市瑞穂区 | シングル               | 2021/5/31  | バススルー型 | 487           | 0.3% | 517             | 541            | 4.9%     | 35            | 31          | 1,030.40      | 912.21      | 88.5%  |
|                 | A-073 | S-FORT警固タワー              | 福岡市中央区  | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 4,320         | 2.7% | 4,423           | 4,570          | 4.3%     | 130           | 127         | 7,415.36      | 7,246.18    | 97.7%  |
|                 | A-074 | S-RESIDENCE葵Ⅱ            | 名古屋市東区  | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 1,820         | 1.1% | 1,896           | 2,030          | 4.6%     | 95            | 94          | 3,215.72      | 3,190.20    | 99.2%  |
|                 | A-075 | S-FORT名駅南五丁目             | 名古屋市中村区 | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 684           | 0.4% | 710             | 746            | 4.4%     | 41            | 35          | 1,450.31      | 1,226.13    | 84.5%  |
|                 | A-076 | S-FORT箱崎東                | 福岡市東区   | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 680           | 0.4% | 706             | 724            | 5.4%     | 66            | 65          | 2,360.60      | 2,328.04    | 98.6%  |
|                 | A-077 | S-RESIDENCE名駅南           | 名古屋市中村区 | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 665           | 0.4% | 689             | 718            | 4.2%     | 44            | 43          | 1,072.06      | 1,047.44    | 97.7%  |
|                 | A-078 | S-FORT金山                 | 名古屋市中川区 | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 612           | 0.4% | 635             | 636            | 4.6%     | 44            | 44          | 1,380.28      | 1,380.28    | 100.0% |
|                 | A-079 | S-FORT泉中央                | 仙台市泉区   | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 545           | 0.3% | 566             | 586            | 5.7%     | 40            | 40          | 2,159.25      | 2,159.25    | 100.0% |
|                 | A-080 | S-RESIDENCE桑園EAST        | 札幌市中央区  | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 477           | 0.3% | 510             | 521            | 5.0%     | 45            | 45          | 1,500.45      | 1,500.45    | 100.0% |
|                 | A-081 | S-FORT八事                 | 名古屋市天白区 | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 442           | 0.3% | 464             | 456            | 4.8%     | 42            | 40          | 1,023.54      | 974.80      | 95.2%  |
|                 | A-082 | S-FORT札幌北5条              | 札幌市中央区  | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 405           | 0.2% | 437             | 426            | 5.3%     | 48            | 47          | 1,643.20      | 1,608.36    | 97.9%  |
|                 | A-083 | S-FORT札幌南町               | 札幌市東区   | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 385           | 0.2% | 415             | 432            | 5.3%     | 33            | 32          | 1,363.97      | 1,326.34    | 97.2%  |
|                 | A-084 | S-RESIDENCE浄心Ⅱ           | 名古屋市西区  | シングル               | 2021/11/30 | バススルー型 | 787           | 0.5% | 820             | 899            | 5.0%     | 58            | 57          | 1,486.62      | 1,461.36    | 98.3%  |
|                 | A-085 | S-RESIDENCE浅間町           | 名古屋市西区  | シングル               | 2021/11/30 | バススルー型 | 443           | 0.3% | 472             | 524            | 4.9%     | 36            | 34          | 843.75        | 796.95      | 94.5%  |
|                 | A-086 | S-FORT大正ロヴィエール           | 大阪市大正区  | シングル               | 2022/2/28  | バススルー型 | 1,000         | 0.6% | 1,047           | 1,020          | 4.1%     | 66            | 66          | 1,524.60      | 1,524.60    | 100.0% |
|                 | A-087 | S-RESIDENCE京都竹田Dormitory | 京都市伏見区  | シングル               | 2022/8/2   | 賃料固定型  | 2,235         | 1.4% | 2,361           | 2,300          | 5.1%     | 185           | 185         | 3,233.80      | 3,233.80    | 100.0% |
|                 | A-088 | S-RESIDENCE円山表参道         | 札幌市中央区  | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 1,421         | 0.9% | 1,489           | 1,430          | 4.7%     | 89            | 89          | 3,344.79      | 3,344.79    | 100.0% |
|                 | A-089 | S-RESIDENCE桑園            | 札幌市中央区  | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 1,081         | 0.7% | 1,145           | 1,090          | 4.9%     | 51            | 51          | 3,007.01      | 3,007.01    | 100.0% |
|                 | A-090 | S-FORT桜川                 | 大阪市浪速区  | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 743           | 0.5% | 766             | 756            | 4.5%     | 33            | 32          | 1,300.10      | 1,265.13    | 97.3%  |
|                 | A-091 | S-FORT弁天町                | 大阪市港区   | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 607           | 0.4% | 631             | 610            | 4.5%     | 50            | 49          | 1,231.50      | 1,206.87    | 98.0%  |
|                 | A-092 | S-RESIDENCE近代美術館前        | 札幌市中央区  | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 594           | 0.4% | 639             | 595            | 4.7%     | 40            | 38          | 1,531.93      | 1,454.77    | 95.0%  |
|                 | A-093 | S-RESIDENCE名駅            | 名古屋市西区  | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 522           | 0.3% | 546             | 543            | 4.2%     | 32            | 30          | 788.00        | 738.95      | 93.8%  |
|                 | A-094 | S-FORT浄心                 | 名古屋市西区  | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 522           | 0.3% | 547             | 528            | 4.4%     | 37            | 37          | 1,104.80      | 1,104.80    | 100.0% |
|                 | A-095 | S-FORT桜ノ宮                | 大阪市都島区  | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 512           | 0.3% | 542             | 547            | 4.1%     | 32            | 32          | 795.64        | 795.64      | 100.0% |
|                 | A-096 | S-RESIDENCE堀田            | 名古屋市瑞穂区 | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 475           | 0.3% | 512             | 470            | 4.6%     | 36            | 35          | 885.96        | 861.42      | 97.2%  |
|                 | A-097 | S-FORT月寒                 | 札幌市豊平区  | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 326           | 0.2% | 358             | 344            | 5.0%     | 34            | 34          | 1,135.05      | 1,135.05    | 100.0% |
|                 | A-098 | S-RESIDENCE南円山           | 札幌市中央区  | ファミリー              | 2023/5/8   | バススルー型 | 410           | 0.3% | 441             | 433            | 5.0%     | 13            | 13          | 1,102.05      | 1,102.05    | 100.0% |
|                 | B-003 | S-FORT四日市元町              | 三重県四日市市 | コンパクト              | 2015/7/1   | バススルー型 | 480           | 0.3% | 445             | 639            | 6.9%     | 54            | 53          | 1,691.28      | 1,660.83    | 98.2%  |
|                 | B-004 | S-FORT鈴鹿                 | 三重県鈴鹿市  | コンパクト              | 2015/7/1   | バススルー型 | 580           | 0.4% | 607             | 698            | 6.7%     | 69            | 67          | 2,286.69      | 2,225.79    | 97.3%  |
|                 | B-005 | S-RESIDENCE江坂            | 大阪府吹田市  | シングル               | 2016/8/2   | バススルー型 | 2,323         | 1.4% | 2,235           | 2,880          | 4.9%     | 138           | 129         | 3,739.30      | 3,531.04    | 94.4%  |
|                 | B-006 | S-FORT宇都宮                | 栃木県宇都宮市 | コンパクト              | 2016/8/2   | バススルー型 | 612           | 0.4% | 591             | 768            | 5.8%     | 52            | 51          | 2,330.64      | 2,286.21    | 98.1%  |
|                 | B-007 | S-FORT四日市西新地             | 三重県四日市市 | コンパクト              | 2016/8/2   | バススルー型 | 630           | 0.4% | 620             | 801            | 6.6%     | 60            | 55          | 2,192.48      | 1,979.48    | 90.3%  |
|                 | B-008 | S-FORT佐賀本店               | 佐賀県佐賀市  | コンパクト              | 2016/8/2   | 賃料固定型  | 1,050         | 0.6% | 995             | 1,180          | 5.8%     | 127           | 127         | 4,972.84      | 4,972.84    | 100.0% |
|                 | B-009 | S-FORT佐賀医大前              | 佐賀県佐賀市  | コンパクト              | 2016/8/2   | 賃料固定型  | 375           | 0.2% | 388             | 450            | 6.5%     | 46            | 46          | 1,507.35      | 1,507.35    | 100.0% |
|                 | B-010 | S-FORT西宮                 | 兵庫県西宮市  | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,412         | 0.9% | 1,405           | 1,670          | 5.2%     | 102           | 99          | 2,887.26      | 2,794.96    | 96.8%  |
|                 | B-011 | S-FORT西宮上ヶ原              | 兵庫県西宮市  | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型 | 789           | 0.5% | 778             | 914            | 4.9%     | 62            | 62          | 1,546.28      | 1,546.28    | 100.0% |
|                 | B-012 | S-FORT水戸中央               | 茨城県水戸市  | ファミリー              | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,807         | 1.1% | 1,855           | 2,340          | 5.5%     | 80            | 80          | 6,503.80      | 6,503.80    | 100.0% |
|                 | B-013 | S-FORT津新町                | 三重県津市   | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型 | 767           | 0.5% | 763             | 852            | 5.9%     | 69            | 65          | 2,463.30      | 2,320.50    | 94.2%  |
|                 | B-014 | S-FORT三重大学前              | 三重県津市   | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型 | 599           | 0.4% | 598             | 645            | 5.8%     | 62            | 62          | 1,874.88      | 1,874.88    | 100.0% |
|                 | B-015 | S-FORT高砂町                | 大分県大分市  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,015         | 0.6% | 985             | 1,100          | 5.5%     | 92            | 87          | 3,588.84      | 3,316.02    | 92.4%  |
|                 | B-016 | S-FORT大分駅前               | 大分県大分市  | シングル               | 2018/2/1   | 賃料固定型  | 904           | 0.6% | 879             | 975            | 5.5%     | 91            | 91          | 2,662.36      | 2,662.36    | 100.0% |
|                 | B-017 | S-FORT大分大手町              | 大分県大分市  | シングル               | 2018/2/1   | 賃料固定型  | 277           | 0.2% | 277             | 318            | 5.6%     | 35            | 35          | 905.80        | 905.80      | 100.0% |
|                 | B-018 | S-FORT水前寺                | 熊本市中央区  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,332         | 0.8% | 1,334           | 1,360          | 5.2%     | 119           | 113         | 4,256.91      | 4,070.59    | 95.6%  |
|                 | B-019 | S-FORT熊本病院前              | 熊本市中央区  | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,125         | 0.7% | 1,087           | 1,110          | 5.1%     | 99            | 92          | 3,458.07      | 3,217.83    | 93.1%  |
| その他<br>地方<br>都市 | B-021 | S-FORT江坂垂水町              | 大阪府吹田市  | シングル               | 2018/8/28  | バススルー型 | 774           | 0.5% | 759             | 908            | 4.9%     | 48            | 46          | 1,267.30      | 1,211.18    | 95.6%  |
|                 | B-022 | S-FORT新潟本町               | 新潟市中央区  | コンパクト              | 2018/8/28  | バススルー型 | 960           | 0.6% | 968             | 1,060          | 5.5%     | 83            | 76          | 2,604.25      | 2,384.09    | 91.5%  |
|                 | B-023 | S-FORT元浜                 | 浜松市中区   | シングル               | 2018/8/28  | バススルー型 | 239           | 0.1% | 244             | 259            | 5.7%     | 34            | 28          | 1,010.60      | 832.30      | 82.4%  |
|                 | B-024 | S-FORT熊本奥服町              | 熊本市中央区  | コンパクト              | 2019/3/29  | バススルー型 | 599           | 0.4% | 655             | 604            | 5.2%     | 54            | 46          | 2,290.68      | 1,945.68    | 84.9%  |
|                 | B-025 | S-FORT江坂Salita           | 大阪府吹田市  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型 | 417           | 0.3% | 424             | 439            | 4.6%     | 30            | 30          | 755.40        | 755.40      | 100.0% |
|                 | B-026 | S-FORT江坂LIBERTS          | 大阪府吹田市  | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型 | 340           | 0.2% | 352             | 359            | 4.7%     | 24            | 24          | 613.08        | 613.08      | 100.0% |
|                 | B-027 | S-FORT乙川                 | 愛知県半田市  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 657           | 0.4% | 665             | 689            | 6.0%     | 63            | 59          | 3,250.36      | 3,032.40    | 93.3%  |
|                 | B-028 | S-FORT佐賀天神               | 佐賀県佐賀市  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 738           | 0.5% | 761             | 785            | 5.9%     | 72            | 68          | 2,895.36      | 2,723.10    | 94.1%  |
|                 | B-029 | S-FORT長崎大学病院前            | 長崎県長崎市  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 1,340         | 0.8% | 1,328           | 1,470          | 5.8%     | 110           | 109         | 3,721.97      | 3,682.97    | 99.0%  |
|                 | B-030 | S-FORT熊本慶徳               | 熊本市中央区  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 454           | 0.3% | 461             | 453            | 4.9%     | 38            | 36          | 1,582.77      | 1,499.82    | 94.8%  |
|                 | B-031 | S-FORT静岡天王町              | 静岡市葵区   | シングル               | 2020/2/3   | バススルー型 | 969           | 0.6% | 1,088           | 1,060          | 5.7%     | 90            | 86          | 2,649.60      | 2,515.29    | 94.9%  |
|                 | B-032 | S-FORT湖南梅影Ⅰ              | 滋賀県湖南市  | コンパクト              | 2020/8/3   | 賃料固定型  | 1,465         | 0.9% | 1,482           | 1,650          | 7.3%     | 181           | 181         | 5,813.49      | 5,813.49    | 100.0% |
|                 | B-033 | S-FORT江坂公園               | 大阪府吹田市  | コンパクト              | 2020/8/3   | バススルー型 | 1,260         | 0.8% | 1,282           | 1,320          | 4.3%     | 55            | 55          | 1,869.20      | 1,869.20    | 100.0% |
|                 | B-034 | S-FORT大分寿町               | 大分県大分市  | コンパクト              | 2020/8/3   | バススルー型 | 732           | 0.4% | 741             | 786            | 5.8%     | 82            | 79          | 3,067.08      | 2,918.58    | 95.2%  |
|                 | B-035 | S-FORT保田窪                | 熊本市中央区  | コンパクト              | 2020/8/3   | バススルー型 | 593           | 0.4% | 607             | 608            | 5.8%     | 79            | 76          | 3,040.33      | 2,908.46    | 95.7%  |
|                 | B-036 | S-FORT熊本県立大学前            | 熊本市東区   | コンパクト              | 2020/11/30 | バススルー型 | 426           | 0.3% | 481             | 429            | 5.6%     | 48            | 48          | 1,495.20      | 1,495.20    | 100.0% |

2023年  
11月28日  
譲渡



# ポートフォリオ一覧(第16期:2023年7月末時点)(3)

| エリア             | 物件番号  | 物件名                   | 所在地      | 居室タイプ<br>(平均面積ベース) | 取得時期       | ML種別   | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率   | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定NOI利回り | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 賃貸戸数<br>(戸) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 稼働率    |
|-----------------|-------|-----------------------|----------|--------------------|------------|--------|---------------|--------|-----------------|----------------|----------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------|
| その他<br>地方<br>都市 | B-037 | S-FORT春日井             | 愛知県春日井市  | ファミリー              | 2021/5/31  | バススルー型 | 464           | 0.3%   | 484             | 507            | 5.7%     | 37            | 36          | 2,398.34      | 2,330.24    | 97.2%  |
|                 | B-038 | S-FORT小倉              | 北九州市小倉北区 | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 1,400         | 0.9%   | 1,440           | 1,450          | 5.3%     | 122           | 111         | 5,006.68      | 4,549.24    | 90.9%  |
|                 | B-039 | S-FORT新潟駅前            | 新潟市中央区   | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 1,395         | 0.9%   | 1,461           | 1,460          | 5.3%     | 94            | 87          | 3,303.57      | 3,041.77    | 92.1%  |
|                 | B-040 | S-FORT新潟              | 群馬県高崎市   | ファミリー              | 2021/8/3   | バススルー型 | 1,098         | 0.7%   | 1,147           | 1,120          | 5.2%     | 48            | 43          | 3,775.68      | 3,391.60    | 89.8%  |
|                 | B-041 | S-FORT四日市arcam        | 三重県四日市市  | ファミリー              | 2021/8/3   | バススルー型 | 823           | 0.5%   | 869             | 850            | 5.0%     | 42            | 41          | 2,604.42      | 2,542.41    | 97.6%  |
|                 | B-042 | S-FORT鹿児島中央           | 鹿児島県鹿児島市 | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 787           | 0.5%   | 820             | 797            | 5.1%     | 64            | 62          | 2,260.21      | 2,184.17    | 96.6%  |
|                 | B-043 | S-FORT平成けやき通り         | 熊本市南区    | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 755           | 0.5%   | 794             | 788            | 5.9%     | 90            | 87          | 3,699.42      | 3,571.88    | 96.6%  |
|                 | B-044 | S-FORT四日市zeal         | 三重県四日市市  | コンパクト              | 2021/8/3   | バススルー型 | 612           | 0.4%   | 647             | 627            | 5.0%     | 42            | 42          | 1,876.98      | 1,876.98    | 100.0% |
|                 | B-045 | S-FORT宇都宮南大通り         | 栃木県宇都宮市  | コンパクト              | 2021/11/30 | バススルー型 | 1,309         | 0.8%   | 1,376           | 1,370          | 5.0%     | 70            | 66          | 3,258.30      | 3,042.00    | 93.4%  |
|                 | B-046 | S-FORT一宮本町            | 愛知県一宮市   | シングル               | 2022/2/25  | バススルー型 | 540           | 0.3%   | 585             | 613            | 5.3%     | 48            | 46          | 1,224.96      | 1,173.92    | 95.8%  |
|                 | B-047 | S-RESIDENCE千里丘        | 大阪府摂津市   | シングル               | 2022/2/28  | バススルー型 | 1,012         | 0.6%   | 1,070           | 1,170          | 4.8%     | 75            | 75          | 1,898.25      | 1,898.25    | 100.0% |
|                 | B-048 | S-RESIDENCE高井田Central | 大阪府東大阪市  | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 1,388         | 0.9%   | 1,479           | 1,510          | 5.3%     | 138           | 138         | 3,220.54      | 3,220.54    | 100.0% |
|                 | B-049 | S-RESIDENCE堺市駅前       | 堺市北区     | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 906           | 0.6%   | 957             | 978            | 4.8%     | 84            | 84          | 1,985.52      | 1,985.52    | 100.0% |
|                 | B-050 | S-FORT新潟盛口            | 新潟市中央区   | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 720           | 0.4%   | 791             | 742            | 5.1%     | 59            | 59          | 1,762.61      | 1,762.61    | 100.0% |
|                 | B-051 | S-RESIDENCE四日市元町      | 三重県四日市市  | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 720           | 0.4%   | 776             | 757            | 5.3%     | 60            | 59          | 1,497.48      | 1,472.26    | 98.3%  |
|                 | B-052 | S-FORT鹿児島駅前ベイサイド      | 鹿児島県鹿児島市 | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 672           | 0.4%   | 716             | 719            | 5.2%     | 60            | 59          | 1,990.92      | 1,956.30    | 98.3%  |
|                 | B-053 | S-RESIDENCE一宮駅前       | 愛知県一宮市   | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 650           | 0.4%   | 693             | 711            | 5.0%     | 55            | 52          | 1,311.75      | 1,240.20    | 94.5%  |
| 首都圏             | B-054 | S-FORT江坂Fiore         | 大阪府吹田市   | コンパクト              | 2022/8/2   | バススルー型 | 489           | 0.3%   | 514             | 493            | 4.4%     | 28            | 27          | 868.84        | 837.81      | 96.4%  |
|                 | B-055 | S-RESIDENCE勝川駅前       | 愛知県春日井市  | シングル               | 2023/6/30  | バススルー型 | 1,168         | 0.7%   | 1,256           | 1,200          | 5.3%     | 101           | 75          | 2,761.34      | 2,050.50    | 74.3%  |
|                 | C-001 | S-FORT蒔田公園            | 横浜市南区    | シングル               | 2015/4/15  | バススルー型 | 987           | 0.6%   | 910             | 1,260          | 5.0%     | 70            | 69          | 1,607.40      | 1,587.15    | 98.7%  |
|                 | C-002 | S-FORT日本橋箱崎           | 東京都中央区   | コンパクト              | 2015/7/1   | バススルー型 | 925           | 0.6%   | 992             | 1,180          | 4.6%     | 36            | 35          | 1,114.38      | 1,076.47    | 96.6%  |
|                 | C-004 | S-FORT潮見              | 東京都江東区   | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型 | 866           | 0.5%   | 823             | 1,090          | 5.0%     | 52            | 50          | 1,042.48      | 1,002.46    | 96.2%  |
|                 | C-006 | S-FORT湘南平塚            | 神奈川県平塚市  | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型 | 818           | 0.5%   | 788             | 1,110          | 5.8%     | 66            | 66          | 1,717.46      | 1,717.46    | 100.0% |
|                 | C-007 | S-FORT西船橋             | 千葉県船橋市   | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型 | 732           | 0.4%   | 693             | 889            | 5.2%     | 47            | 44          | 1,397.64      | 1,285.55    | 92.0%  |
|                 | C-008 | S-FORT舞浜              | 千葉県浦安市   | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型 | 1,130         | 0.7%   | 1,136           | 1,430          | 5.3%     | 83            | 80          | 1,726.56      | 1,664.08    | 96.4%  |
|                 | C-009 | S-FORT市川              | 千葉県市川市   | シングル               | 2015/7/1   | バススルー型 | 809           | 0.5%   | 845             | 916            | 4.9%     | 51            | 51          | 1,255.90      | 1,255.90    | 100.0% |
|                 | C-010 | S-RESIDENCE横須賀中央      | 神奈川県横須賀市 | コンパクト              | 2016/8/2   | 賃料固定型  | 850           | 0.5%   | 808             | 1,010          | 6.0%     | 25            | 25          | 1,492.09      | 1,492.09    | 100.0% |
|                 | C-012 | S-FORT保谷              | 東京都西東京市  | シングル               | 2018/2/1   | 賃料固定型  | 645           | 0.4%   | 634             | 929            | 5.8%     | 60            | 60          | 1,177.94      | 1,177.94    | 100.0% |
|                 | C-013 | S-FORT玉川学園前           | 東京都町田市   | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型 | 587           | 0.4%   | 589             | 704            | 4.6%     | 45            | 45          | 978.75        | 978.75      | 100.0% |
|                 | C-014 | S-FORT鶴川              | 東京都町田市   | ファミリー              | 2018/2/1   | バススルー型 | 520           | 0.3%   | 570             | 696            | 5.3%     | 30            | 29          | 1,886.70      | 1,823.81    | 96.7%  |
|                 | C-015 | S-RESIDENCE横浜反町       | 横浜市神奈川区  | シングル               | 2018/2/1   | 賃料固定型  | 627           | 0.4%   | 616             | 789            | 5.0%     | 36            | 36          | 772.38        | 772.38      | 100.0% |
|                 | C-016 | S-FORT茅ヶ崎             | 神奈川県茅ヶ崎市 | コンパクト              | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,137         | 0.7%   | 1,124           | 1,290          | 4.8%     | 36            | 31          | 1,382.17      | 1,158.77    | 83.8%  |
|                 | C-017 | S-FORT川口並木            | 埼玉県川口市   | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型 | 1,110         | 0.7%   | 1,097           | 1,260          | 4.7%     | 70            | 69          | 1,457.51      | 1,436.86    | 98.6%  |
|                 | C-018 | S-FORT戸田公園            | 埼玉県戸田市   | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型 | 914           | 0.6%   | 900             | 1,080          | 4.9%     | 62            | 61          | 1,438.71      | 1,415.08    | 98.4%  |
|                 | C-019 | S-FORT船橋塚田            | 千葉県船橋市   | コンパクト              | 2018/2/1   | 賃料固定型  | 1,900         | 1.2%   | 1,890           | 2,020          | 4.9%     | 117           | 117         | 5,640.60      | 5,640.60    | 100.0% |
|                 | C-020 | S-FORT柏               | 千葉県柏市    | シングル               | 2018/2/1   | バススルー型 | 536           | 0.3%   | 538             | 596            | 4.9%     | 37            | 37          | 983.06        | 983.06      | 100.0% |
|                 | C-021 | S-FORT富士見台            | 東京都中野区   | コンパクト              | 2018/8/28  | バススルー型 | 1,150         | 0.7%   | 1,177           | 1,640          | 5.2%     | 61            | 60          | 2,054.86      | 2,017.13    | 98.2%  |
|                 | C-022 | S-RESIDENCE松戸         | 千葉県松戸市   | シングル               | 2018/11/26 | バススルー型 | 840           | 0.5%   | 831             | 990            | 4.7%     | 52            | 52          | 1,180.53      | 1,180.53    | 100.0% |
|                 | C-023 | S-RESIDENCE本八幡        | 千葉県市川市   | シングル               | 2019/3/29  | 賃料固定型  | 1,678         | 1.0%   | 1,671           | 1,950          | 4.5%     | 100           | 100         | 2,180.26      | 2,180.26    | 100.0% |
|                 | C-024 | S-FORT錦糸町             | 東京都墨田区   | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型 | 1,510         | 0.9%   | 1,530           | 1,740          | 4.6%     | 93            | 91          | 1,956.87      | 1,916.51    | 97.9%  |
|                 | C-025 | S-FORT駒沢大学            | 東京都世田谷区  | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 528           | 0.3%   | 534             | 589            | 3.9%     | 16            | 16          | 536.60        | 536.60      | 100.0% |
|                 | C-026 | S-FORT横浜青葉台           | 横浜市青葉区   | ファミリー              | 2019/8/26  | バススルー型 | 5,400         | 3.3%   | 5,436           | 5,860          | 4.2%     | 153           | 152         | 9,274.43      | 9,198.32    | 99.2%  |
|                 | C-027 | S-FORT青葉しらとり台         | 横浜市青葉区   | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 846           | 0.5%   | 874             | 897            | 4.7%     | 37            | 36          | 2,179.25      | 2,124.00    | 97.5%  |
|                 | C-028 | S-FORT川崎神明町           | 川崎市幸区    | コンパクト              | 2019/8/26  | バススルー型 | 609           | 0.4%   | 613             | 684            | 4.4%     | 32            | 32          | 994.63        | 994.63      | 100.0% |
|                 | C-029 | S-FORT本八幡Mairie       | 千葉県市川市   | シングル               | 2019/8/26  | バススルー型 | 678           | 0.4%   | 684             | 725            | 4.3%     | 40            | 36          | 826.18        | 743.52      | 90.0%  |
|                 | C-030 | S-FORT船橋roots         | 千葉県船橋市   | シングル               | 2020/7/31  | バススルー型 | 815           | 0.5%   | 830             | 841            | 4.5%     | 59            | 57          | 1,201.50      | 1,160.80    | 96.6%  |
|                 | C-031 | S-FORTたまプラーザ          | 川崎市宮前区   | コンパクト              | 2020/8/3   | バススルー型 | 648           | 0.4%   | 659             | 714            | 4.5%     | 29            | 28          | 1,367.88      | 1,322.78    | 96.7%  |
|                 | C-032 | S-FORT小田原             | 神奈川県小田原市 | シングル               | 2020/8/3   | バススルー型 | 613           | 0.4%   | 622             | 653            | 5.3%     | 49            | 47          | 1,279.24      | 1,225.86    | 95.8%  |
|                 | C-033 | S-FORT中板橋             | 東京都板橋区   | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 3,365         | 2.1%   | 3,438           | 3,500          | 3.9%     | 141           | 136         | 3,946.25      | 3,801.53    | 96.3%  |
|                 | C-034 | S-FORT亀戸              | 東京都江東区   | ファミリー              | 2021/8/3   | バススルー型 | 1,248         | 0.8%   | 1,285           | 1,340          | 4.3%     | 35            | 34          | 2,577.48      | 2,504.45    | 97.2%  |
|                 | C-035 | S-FORT行徳              | 千葉県市川市   | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 919           | 0.6%   | 947             | 988            | 4.1%     | 50            | 48          | 1,283.80      | 1,233.84    | 96.1%  |
|                 | C-036 | S-FORT船橋海神            | 千葉県船橋市   | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 898           | 0.6%   | 929             | 952            | 4.3%     | 64            | 63          | 1,512.96      | 1,489.32    | 98.4%  |
|                 | C-037 | S-FORT船橋本町            | 千葉県船橋市   | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 768           | 0.5%   | 792             | 815            | 4.6%     | 50            | 48          | 1,235.10      | 1,185.74    | 96.0%  |
|                 | C-038 | S-FORT八王子             | 東京都八王子市  | シングル               | 2021/8/3   | バススルー型 | 462           | 0.3%   | 486             | 491            | 5.1%     | 46            | 42          | 1,049.43      | 962.23      | 91.7%  |
|                 | C-039 | S-RESIDENCE北千住reiz    | 東京都足立区   | コンパクト              | 2022/2/28  | バススルー型 | 1,200         | 0.7%   | 1,244           | 1,270          | 4.0%     | 46            | 46          | 1,432.67      | 1,432.67    | 100.0% |
|                 | C-040 | S-FORT小田原栄町           | 神奈川県小田原市 | シングル               | 2022/8/2   | バススルー型 | 484           | 0.3%   | 510             | 496            | 5.1%     | 40            | 38          | 1,003.20      | 953.04      | 95.0%  |
|                 | C-041 | S-FORT大森山王            | 東京都品川区   | シングル               | 2023/6/30  | バススルー型 | 361           | 0.2%   | 374             | 372            | 3.8%     | 15            | 14          | 404.91        | 382.47      | 94.5%  |
|                 | C-042 | S-FORT上池台             | 東京都大田区   | シングル               | 2023/6/30  | バススルー型 | 353           | 0.2%   | 367             | 357            | 3.9%     | 14            | 10          | 386.02        | 261.52      | 67.7%  |
| 合計178物件         |       |                       |          |                    |            |        | 162,783       | 100.0% | 164,629         | 184,591        | 5.0%     | 11,142        | 10,786      | 376,845.03    | 364,555.23  | 96.7%  |

# 2023年11月新規取得物件一覧(参考)

| エリア     | 物件番号  | 物件名                | 所在地    | 取得時期        | 種類    | 竣工時期    | ML種別   | 取得価格<br>(百万円) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 賃貸可能面積<br>(㎡) |
|---------|-------|--------------------|--------|-------------|-------|---------|--------|---------------|---------------|---------------|
| 主要地方都市  | A-099 | S-RESIDENCE上飯田West | 名古屋市北区 | 2023年11月30日 | シングル  | 2023年1月 | バススルー型 | 1,100         | 88            | 2,126.96      |
|         | A-100 | S-RESIDENCE西町      | 札幌市西区  |             | コンパクト | 2023年3月 | バススルー型 | 940           | 61            | 2,699.52      |
| その他地方都市 | B-056 | S-FORT高松中野町        | 香川県高松市 |             | コンパクト | 2020年2月 | バススルー型 | 459           | 39            | 1,196.75      |
| 首都圏     | C-043 | S-FORT鶴見中央         | 横浜市鶴見区 |             | シングル  | 2017年2月 | バススルー型 | 617           | 31            | 672.04        |
| 計4物件    |       |                    |        |             |       |         |        | 3,116         | 219           | 6,695.27      |

# 投資口価格の推移



(注1) 2023年11月30日時点

(注2) 「東証REIT指数」は、本投資法人の上場日(2015年6月30日)の投資口価格に基づき指数化しています

# ディスクレームー

- 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。なお、その際は、契約締結前交付書面(または目論見書)等の内容を十分にお読みください。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の定める諸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、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等により、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







見やすく読みまちがえにくい  
ユニバーサルデザインフォント  
を採用しています。