



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ファン東京 **2024年11月30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
本投資法人の特徴及びポートフォリオ構築方針	6
営業収益、当期純利益及び一口当たり分配金の推移	7
ポートフォリオの概要	8
ポートフォリオマップ	9
各エリアの保有物件	10
スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の優位性	12
稼働率の推移	14
賃料単価の推移	15
資産規模の推移	16
資産取得の概要	17
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	18
成長戦略	19
他のJ-REITと比較した分配金利回り	21
2. Appendix	22
2024年7月期(第18期) 決算・財務ハイライト	23
サステナビリティに関する取組み	29
その他投資法人に関する参考情報	37

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の概要

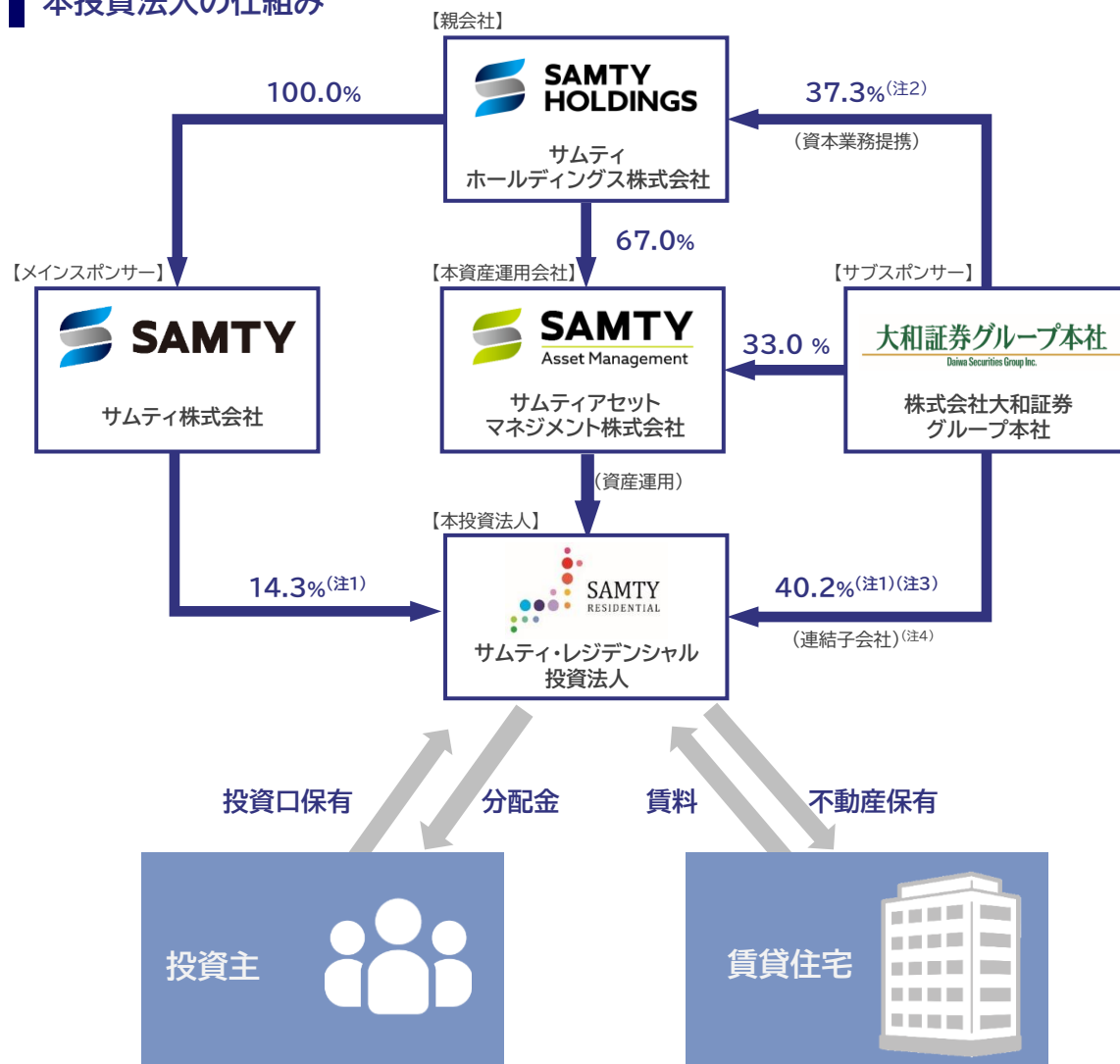


サムティ・レジデンシャル投資法人の基本情報

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) サムティ株式会社 (サブスポンサー) 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	92,600円 (2024年11月22日終値)
1口当たり 予想分配金	2,749円 (2025年1月期予想) 2,616円 (2025年7月期予想)
予想分配金 利回り	5.8% (2,749円+2,616円)÷92,600円

本投資法人の仕組み



- (注1) 本書時点の体制図を記載しています。本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社は、2024年10月11日開催の取締役会において、Song Bidco 合同会社によるサムティホールディングス株式会社の普通株式に対する公開買付けに関して、賛同の意見を表明すること及び応募を推奨することを決議いたしました。詳細は、サムティホールディングス株式会社が公表の一連のプレスリリース等をご参照ください。なお、各スポンサーの比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、資本業務提携契約を締結しておりますが、サムティの持株会社体制移行に伴い、2024年6月3日付で当該資本業務提携契約はサムティの親会社であるサムティホールディングス株式会社へ承継されています。なお、2024年6月末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(2.4%)の持分を含み記載しています。
- (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
設立	1982年12月1日
本所在地	[大阪本社]大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号 [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 (2024年6月3日時点)
事業内容	不動産開発事業/不動産ソリューション事業/ 不動産賃貸事業/ホテル開発・保有・運営事業 他

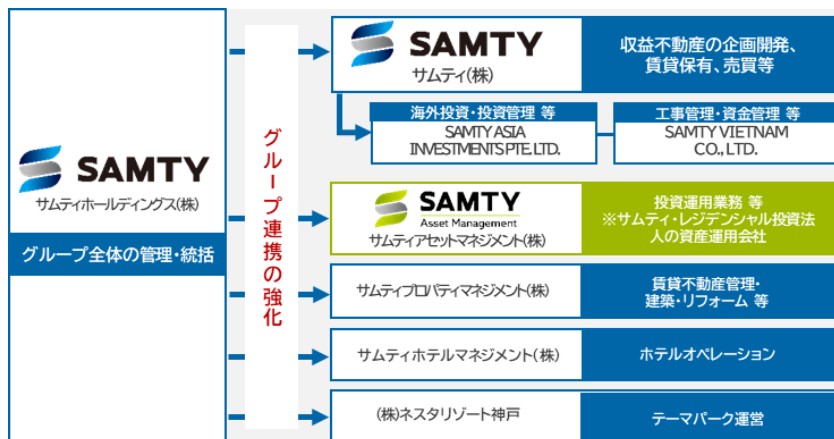
商号	株式会社大和証券グループ本社
上場	東京証券取引所プライム市場 (証券コード:8601)
設立	1999年4月26日
本所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー
代表	代表執行役社長 荻野 明彦
資本金	2,473億円 (2024年3月末現在)
事業内容	ウェルスマネジメント事業 /アセットマネジメント事業/ グローバル・マーケット&インバーストメント・バンキング事業 他

サムティくんCM第5弾「分ければしあわせ増える篇」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。

グループ概要



本投資法人の主要投資主(注)

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	331,810	38.9%
サムティ株式会社	121,783	14.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,255	5.7%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	47,166	5.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,806	2.3%
近畿産業信用組合	18,400	2.2%
大和PIパートナーズ株式会社	10,858	1.3%



(注)所有投資口数及び保有比率は、2024年7月31日時点の所有投資口数に、第三者割当増資にてサムティ及び大和証券グループ本社に割り当てた 8,400口及び5,600口をそれぞれ追加して算出しています。

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^(注1)

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^(注2)

主要地方都市
50%以上

その他地方都市
20%以下

首都圏
30%程度

(札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、
大阪市、神戸市、広島市及び福岡市)

(主要地方都市を除く
地方都市)

(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



SAMTY



安定した資金調達体制

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

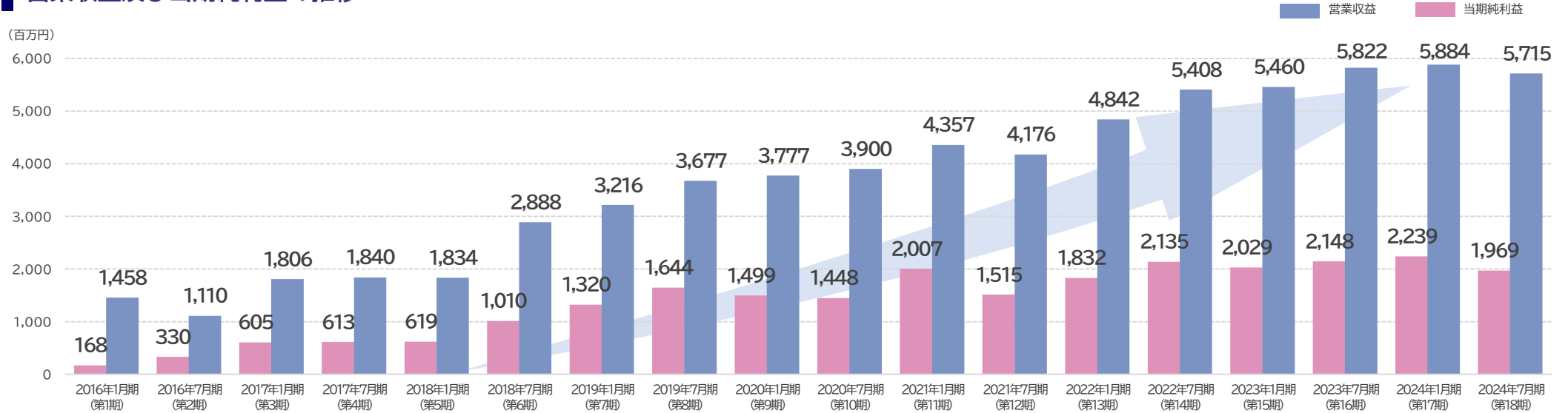
(注1) 「レジデンス」とは賃貸住宅のことを指し、「運営型施設」とは、宿泊施設及びヘルスケア施設等の運営型施設を指します。

(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。

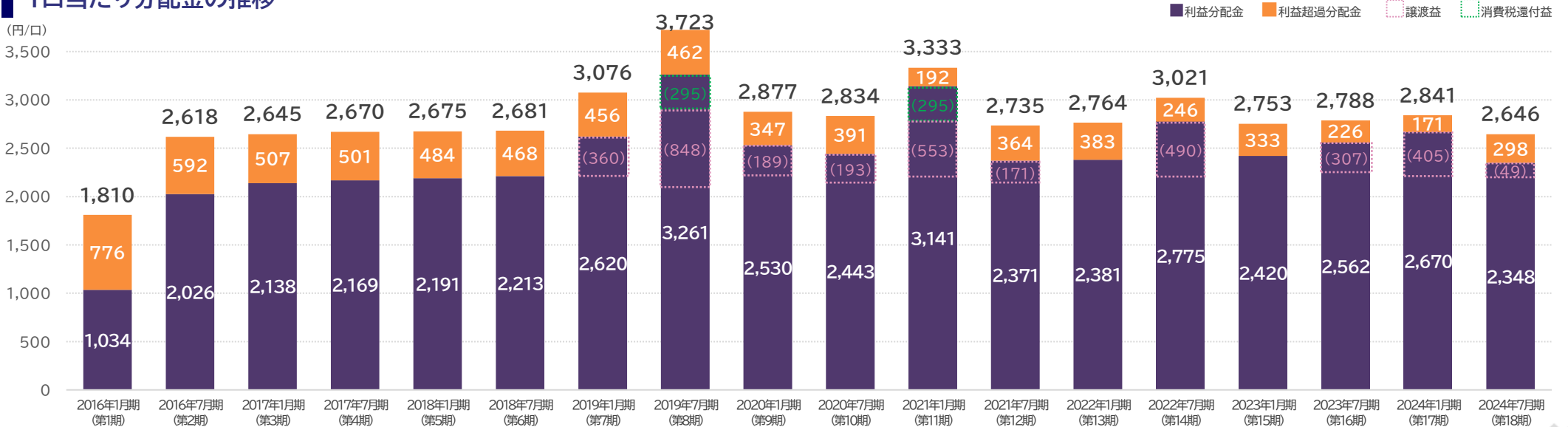
営業収益、当期純利益及び一口当たり分配金の推移

- 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

営業収益及び当期純利益の推移



一口当たり分配金の推移



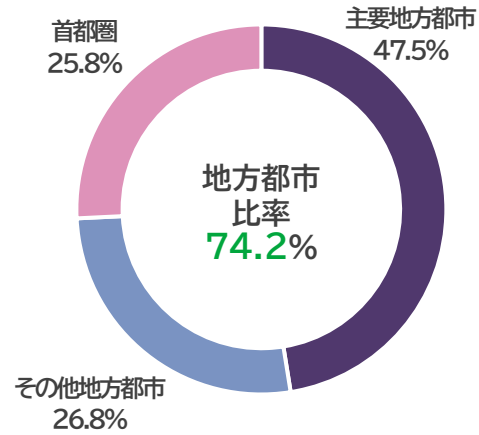
ポートフォリオの概要

ポートフォリオハイライト

2024年10月1日時点

物件数	191物件
資産規模	1,710億円
賃貸可能戸数	11,717戸
地方都市比率	74.2%
平均築年数	12.1年

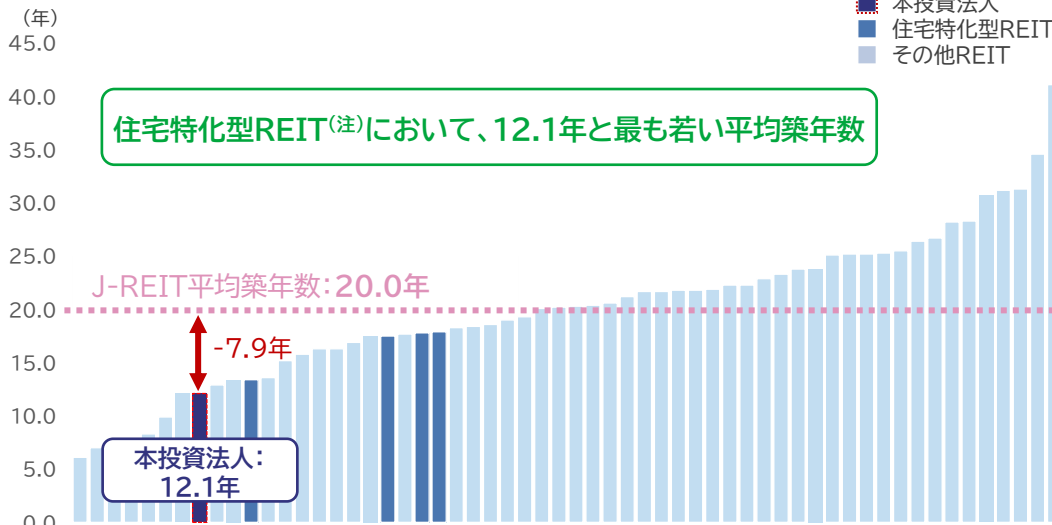
【エリア別投資比率】



【投資対象比率】

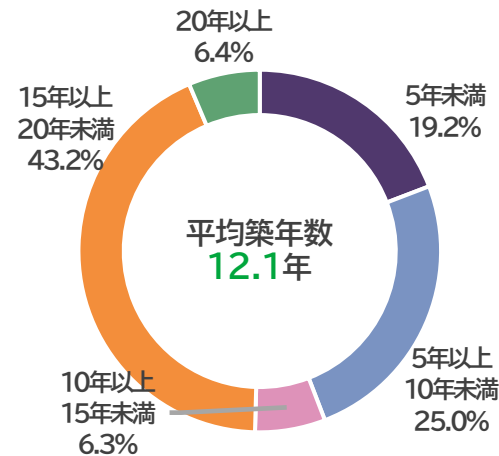


J-REIT平均築年数(取得価格ベース)

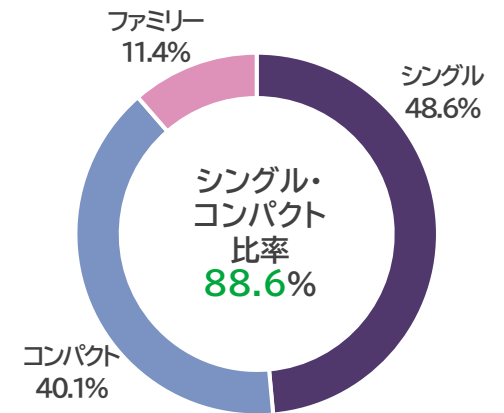


■ 本投資法人
■ 住宅特化型REIT
■ その他REIT

【築年別投資比率】



【部屋タイプ別比率】(注2)



(出所) 東急不動産株式会社が提供するデータベースシステム「東急不動産J-REITシステム(TOREIT)」を基に、本資産運用会社が作成。2024年10月1日時点。

(注1) 「住宅特化型REIT」とは一般社団法人不動産証券化協会のウェブサイト内「銘柄一覧(運用資産)」にて運用対象及び運用タイプが「住宅特化」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。以下同じです。

ポートフォリオマップ

2024年10月1日時点

エリア	物件数	取得価格合計 (百万円)	投資比率
北海道	18	11,606	6.8%
東北	3	2,803	1.6%
甲信越	4	3,940	2.3%
北関東	4	4,826	2.8%
南関東	44	44,079	25.8%
東海	48	34,756	20.3%
近畿	39	40,849	23.9%
中国	2	1,705	1.0%
四国	2	1,189	0.7%
九州	27	25,323	14.8%
合計	191	171,077	100.0%



(三重県)
S-FORT四日市arcam
S-FORT四日市zeal



(愛知県)
S-RESIDENCE葵



(北海道)
S-RESIDENCE桑園



(兵庫県)
S-RESIDENCE
神戸磯上通



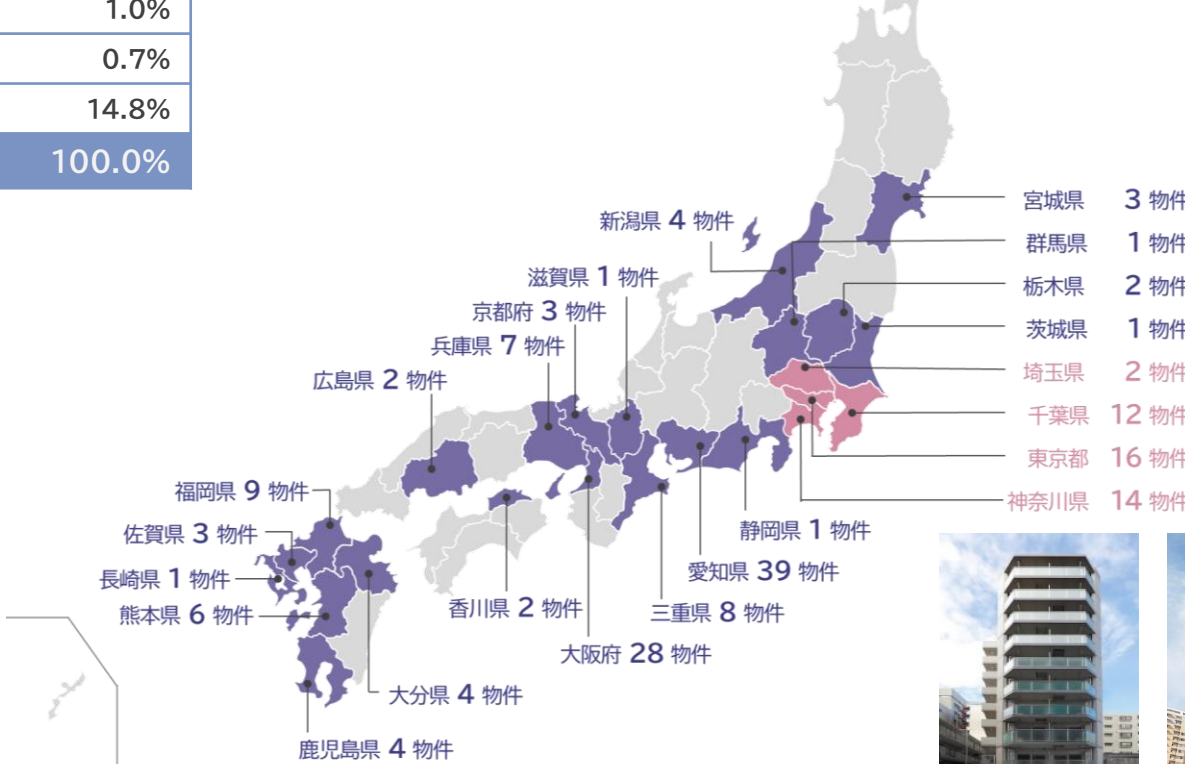
(大阪府)
S-RESIDENCE
難波Brillier



(福岡県)
S-FORT筑紫通り



(香川県)
S-FORT高松中野町



(新潟県)
S-FORT新潟本町



(茨城県)
S-FORT水戸中央



(神奈川県)
S-RESIDENCE
横浜反町



(東京都)
S-RESIDENCE
北千住reiz



(千葉県)
S-RESIDENCE
本八幡

各エリアの保有物件(1)

北海道

① S-RESIDENCE円山表参道

シングル コンパクト ファミリー



所在地	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号
アクセス	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅徒歩約8分
竣工時期	2021年3月
戸数	89戸
稼働率	98.1%



東北・甲信越

② S-FORT榴岡公園

シングル コンパクト ファミリー



所在地	宮城県仙台市宮城野区原町一丁目3番66号
アクセス	JR仙石線「宮城野原」駅徒歩約8分
竣工時期	2008年2月
戸数	94戸
稼働率	94.8%



北関東

③ S-FORT宇都宮南大通り

コンパクト ファミリー



所在地	栃木県宇都宮市南大通り三丁目1番1号
アクセス	JR宇都宮線他「宇都宮」駅徒歩約9分
竣工時期	2021年8月
戸数	70戸
稼働率	94.0%



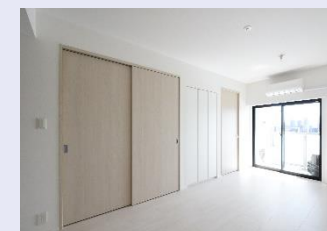
南関東

④ S-RESIDENCE北千住reiz

シングル コンパクト



所在地	東京都足立区千住龍田町6番24号
アクセス	JR常磐線他「北千住」駅徒歩圏内
竣工時期	2021年9月
戸数	46戸
稼働率	98.2%



各エリアの保有物件(2)

東海

⑤ S-RESIDENCE葵II

シングル コンパクト



所在地	愛知県名古屋市東区葵三丁目11番22号
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅徒歩約2分、JR中央本線他「千種」駅徒歩約4分
竣工時期	2021年2月
戸数	95戸
稼働率	97.6%



近畿

⑥ S-RESIDENCE京都竹田Dormitory

シングル



所在地	京都府京都市伏見区竹田七瀬川町15番地12
アクセス	京都市営地下鉄丸線他「竹田」駅徒歩約5分
竣工時期	2022年2月
戸数	185戸
稼働率	100.0%



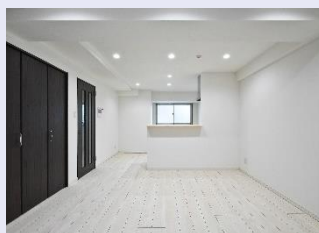
中国・四国

⑦ S-FORT栗林公園北

コンパクト ファミリー



所在地	香川県高松市中野町1番1号
アクセス	JR高徳線「栗林公園北口」駅徒歩約7分
竣工時期	2022年2月
戸数	54戸
稼働率	83.3%



九州

⑧ S-FORT警固タワー

コンパクト ファミリー



所在地	福岡県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	99.3%

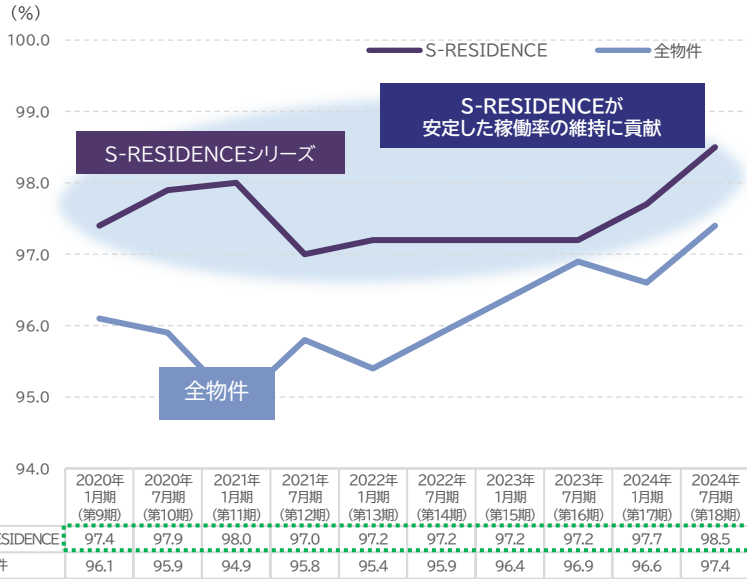


スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の優位性

- 「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
- 2024年8月・9月に「S-RESIDENCE」5物件取得し、41物件^(注1)に拡大、ポートフォリオクオリティの向上に寄与

本投資法人におけるS-RESIDENCE期中平均稼働率の推移^(注2)

「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

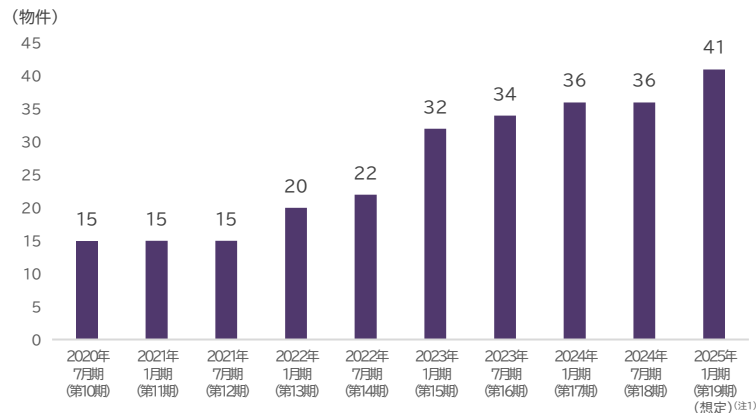


落ち着きと重厚感のあるエントランスホール



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1) 2024年10月末時点の数値を記載しています。

(注2) 「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。

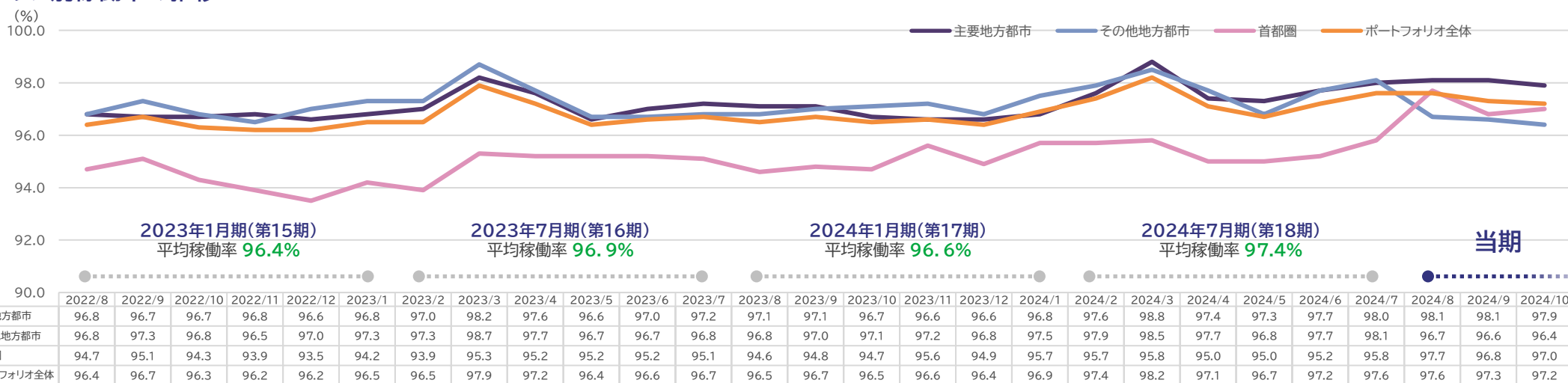


説明会中、こちらのページは、
本投資法人が保有する「S-RESIDENCE」の
物件紹介動画が放映されます。

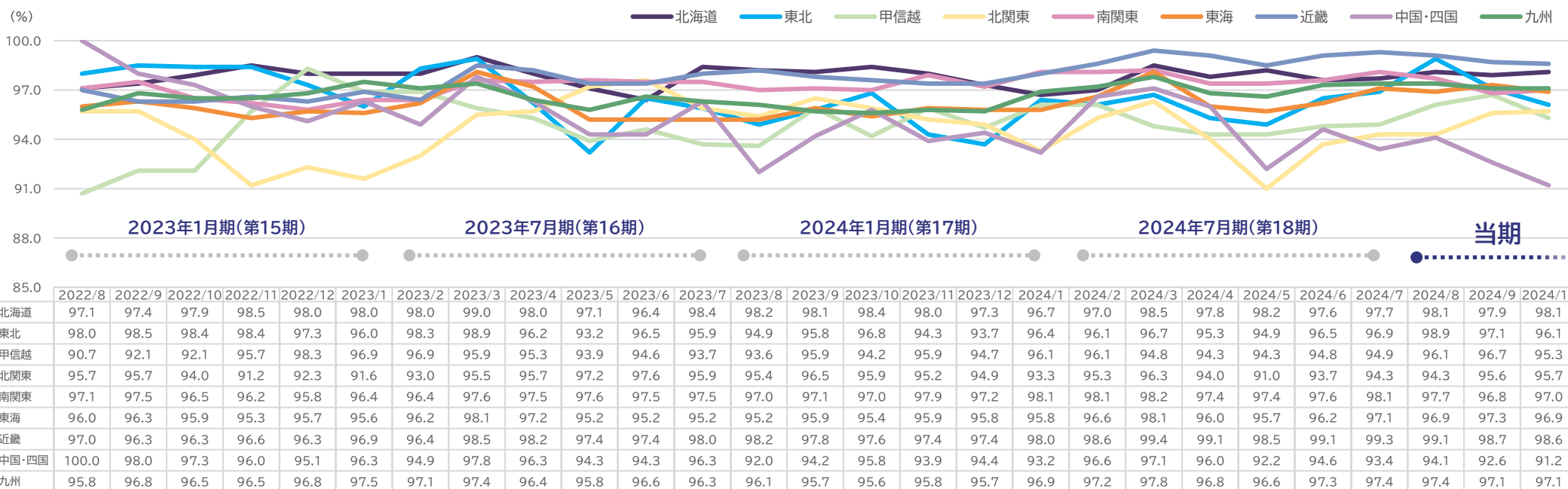
稼働率の推移

2024年7月期(第18期)ポートフォリオ全体の平均稼働率は過去最高水準の97.4%

エリア別稼働率の推移



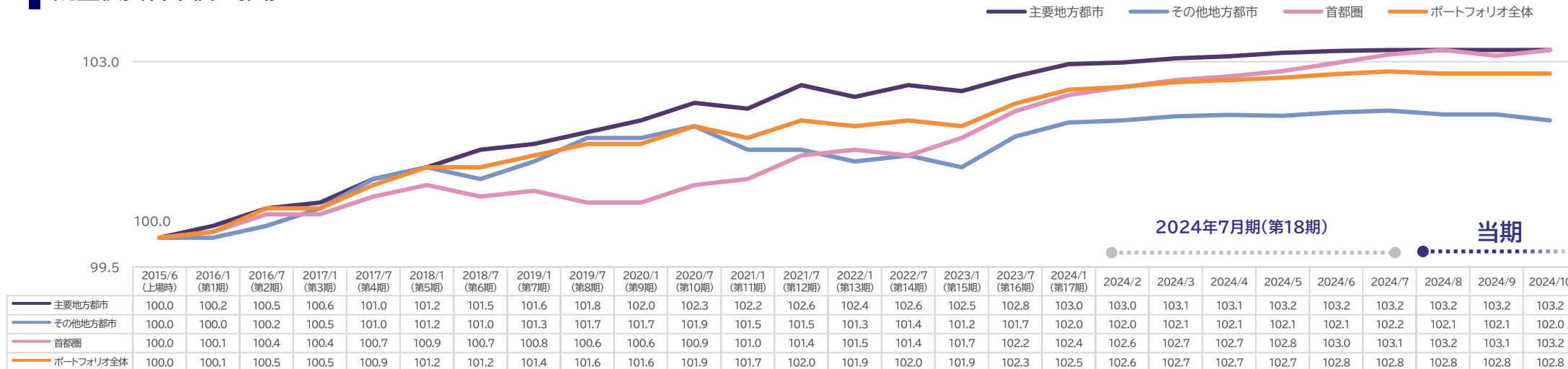
地域別稼働率の推移



(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。

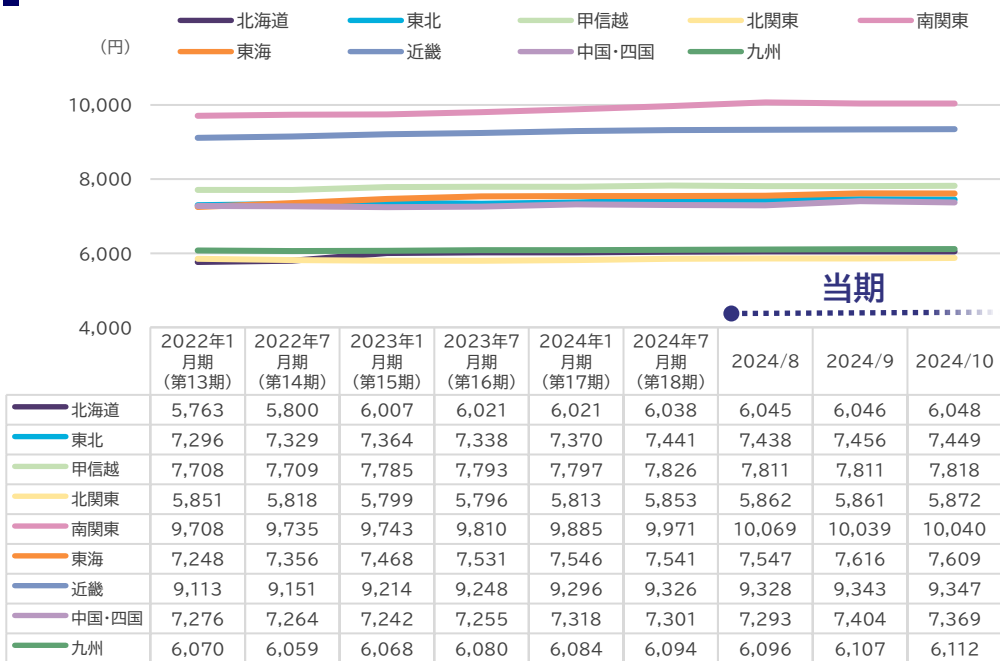
賃料単価の推移

調整後賃料単価の推移

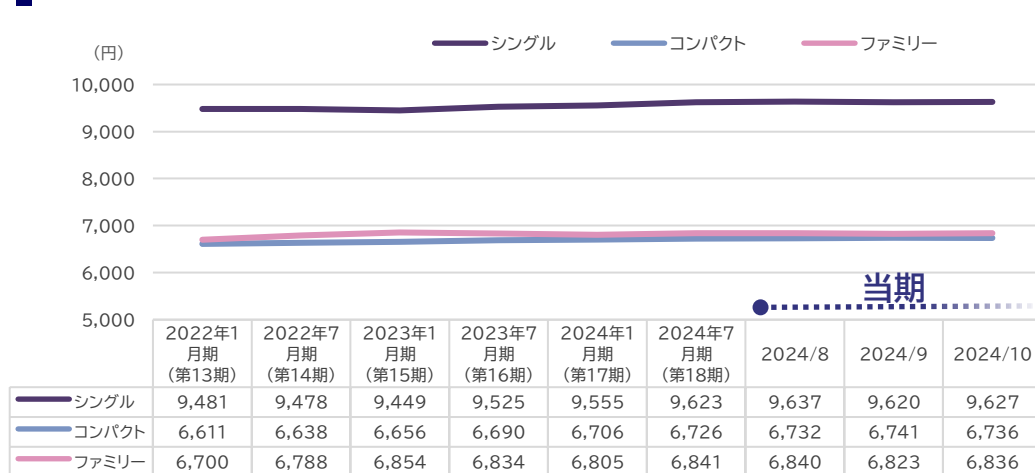


(注1) 「調整後賃料単価」は、右記の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。調整後賃料単価={月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積
 (注2) 上場時(2015年6月末)の調整後賃料単価を100として、指数化しています。

地域別平均賃料単価の推移



部屋タイプ別平均賃料単価の推移

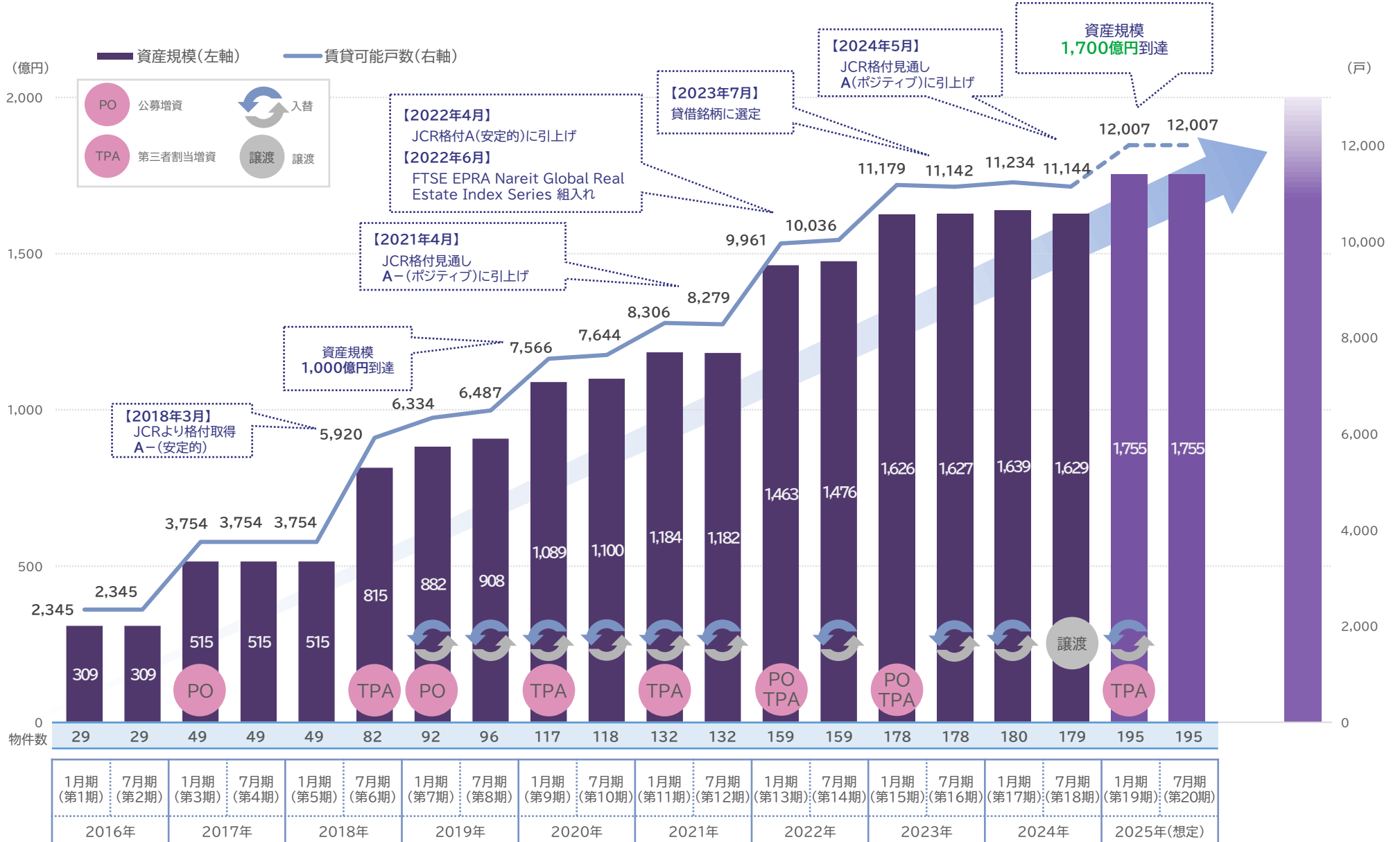


(注) 「シングルタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡以上60㎡未満、「ファミリータイプ」とは戸当たりの平均専有面積が60㎡以上の物件として、算出しています。(以下同じです)

資産規模の推移

公募増資や第三者割当増資による資産取得、入替等を通じ、資産規模拡大とポートフォリオクオリティの向上を実現

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。

資産取得の概要

2024年8月に2物件、2024年9月に10物件、2024年11月に6物件を取得し、資産規模1,755億円に拡大

物件名	2024年8月取得(2物件)		2024年9月取得(10物件)			2024年11月取得(6物件)		
	その他主要都市	首都圏	主要地方都市	その他主要都市	首都圏	主要地方都市	その他主要都市	首都圏
	1物件(865百万円)	1物件(1,116百万円)	4物件(2,668百万円)	3物件(1,614百万円)	3物件(1,880百万円)	3物件(3,081百万円)	2物件(1,986百万円)	1物件(749百万円)
								
	S-FORT新潟白山公園 (新潟市中央区)	S-RESIDENCE三田慶大前 (東京都港区)	S-RESIDENCE熱田一番 (名古屋市熱田区)	S-FORT栗林公園北 (香川県高松市)	S-RESIDENCE玉川学園前 (東京都町田市)	BONコンドミニアム難波恵比須 (大阪市浪速区)	S-FORT長崎興善町 (長崎県長崎市)	S-FORT八王子南 (東京都八王子市)
取得価格	1,981百万円		6,162百万円			5,816百万円		
鑑定評価額	2,072百万円		6,444百万円			5,952百万円		
平均築年数(注1)	3.1年		5.0年			8.5年		
賃貸可能戸数	108戸		465戸			395戸		
平均鑑定NOI利回り(注2)	4.2%		4.6%			4.8%		

ポートフォリオの推移

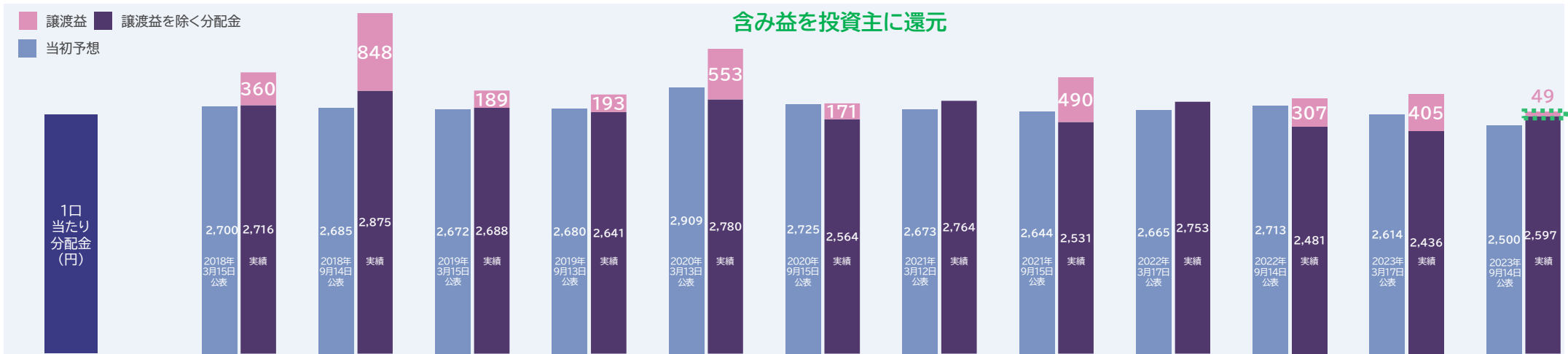
	2024年1月期末 (第17期)	譲渡	2024年7月期末 (第18期)	取得	取得	入替	2025年1月期末 (第19期)(想定)
物件数	180物件	6月譲渡	179物件	8月取得	9月取得	11月取得	195物件
取得価格合計	1,639億円		1,629億円	S-FORT 新潟白山公園	第三者割当 増資	BONコンドミニアム 難波恵比須 オーステイ新大阪南船場ホテル アパートメント S-FORT西九条 S-FORT長崎興善町 S-FORT大分岩田町 S-FORT八王子南	1,755億円
賃貸可能戸数	11,234戸	S-FORT 静岡天王町	11,144戸	S-RESIDENCE 三田慶大前		S-FORT新大阪ravir S-FORT東別院	12,007戸
平均築年数(注1)	11.8年	1物件 譲渡価格 11億円	12.3年	2物件 取得価格 18億円	10物件 取得価格 61億円	2物件 譲渡(予定)価格 合計15億円	12.2年
平均鑑定NOI利回り(注2)	5.0%		5.0%				-

(注1) 取得物件の「平均築年数」は取得日時点、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) 「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

- 2024年6月に**1物件譲渡**、譲渡益は全額分配することで投資主様への還元を図る
- 継続して資産取得や入替**を行い、収益性の向上と平均築年数の若返りを推進するとともに含み益の顕在化を実現

		2019年1月期 (第7期)		2019年7月期 (第8期)		2020年1月期 (第9期)		2020年7月期 (第10期)		2021年1月期 (第11期)		2021年7月期 (第12期)		2022年1月期 (第13期)		2022年7月期 (第14期)		2023年1月期 (第15期)		2023年7月期 (第16期)		2024年1月期 (第17期)		2024年7月期 (第18期)	
		PO				TPA				TPA				PO/TPA				PO/TPA							
取得	取得価格合計 (百万円)	8,127	5,510	18,872	1,784	11,828	1,787	28,104	3,752	15,067	2,292	3,116	-												
	鑑定評価額合計 ^(注1) (百万円)	8,380	5,534	19,084	1,828	11,944	1,810	28,396	3,827	14,948	2,340	3,206	-												
	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	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替	入替
譲渡	譲渡価格合計 (百万円)	1,600	3,300	830	856	3,835	2,087	-	2,887	-	2,587	2,384	1,140												
	鑑定評価額合計 ^(注1) (百万円)	1,590	3,270	830	856	3,710	2,087	-	2,809	-	2,346	2,220	1,060												
	平均築年数 ^(注2)	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	18.7年												
ポートフォリオ平均築年数		9.0年	9.1年	9.9年	10.5年	10.9年	11.3年	11.3年	11.4年	11.2年	11.5年	11.8年	12.3年												
S-RESIDENCE比率		18.9%	23.1%	19.8%	19.6%	18.2%	18.2%	17.6%	18.9%	23.3%	24.3%	25.3%	25.5%												



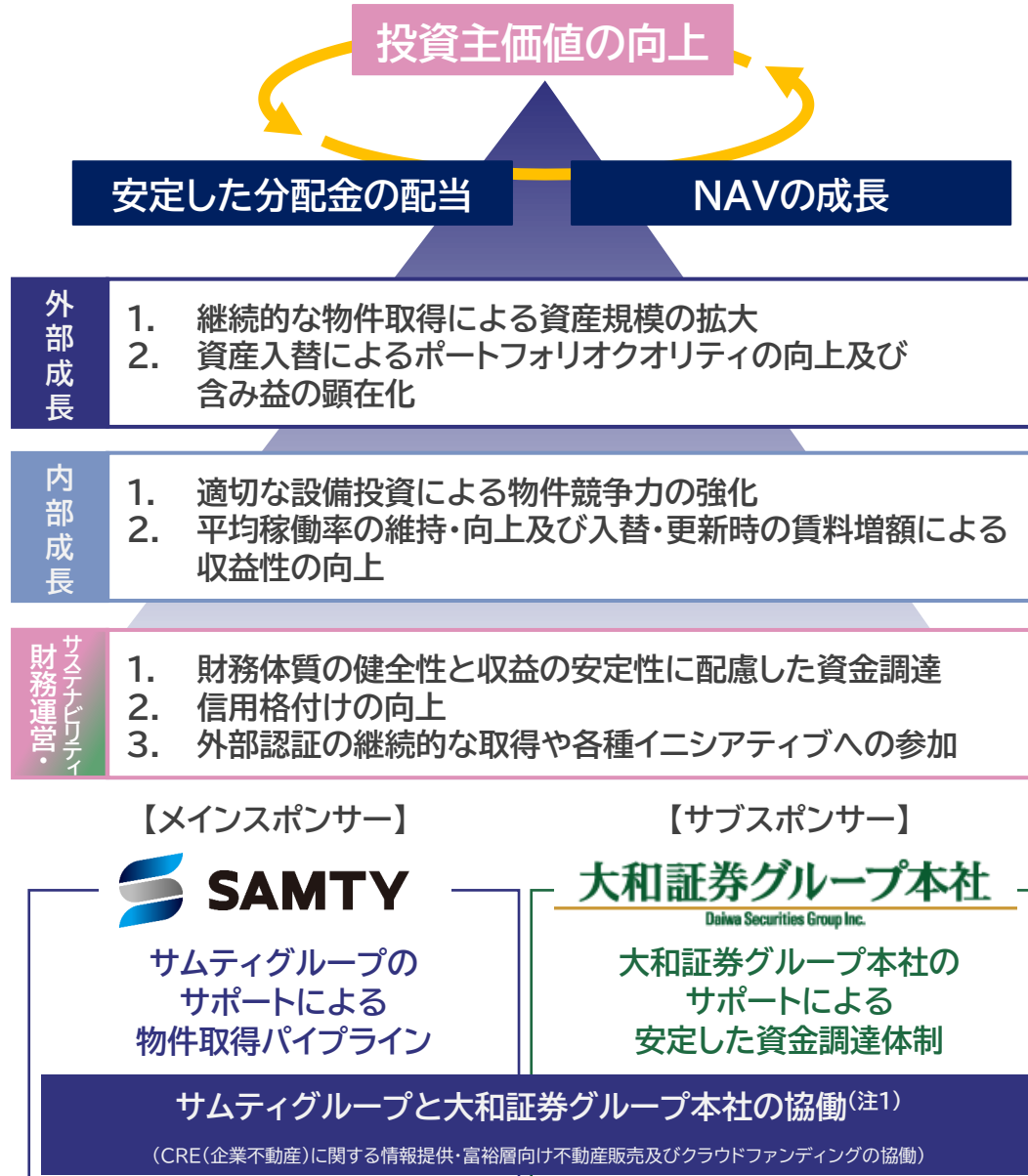
(注1) 鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。

(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。

成長戦略(1)

スポンサーサポートを通じた外部成長と高稼働率、賃料増額の維持による内部成長によって、安定的な投資主価値向上を目指す

成長方針



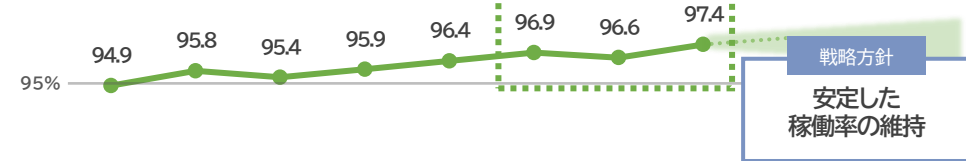
戦略ポイント①「内部成長」

- ・ポートフォリオクオリティの向上により、賃料単価の緩やかな上昇を維持しつつ、高い稼働率を実現
- ・インフレーションや金利上昇等、運用コストの増加リスクが顕在化する中で、直近では入替時の賃料変動率が上昇

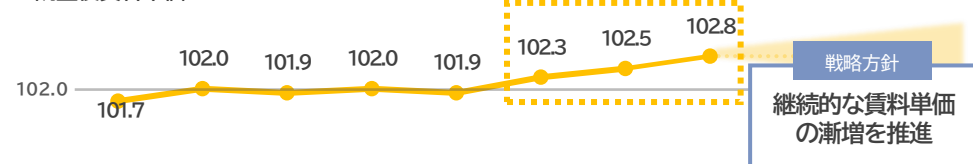
⇒賃料増額による更なる収益性向上を推進

◆期中平均稼働率/調整後賃料単価/入替時賃料変動率の推移

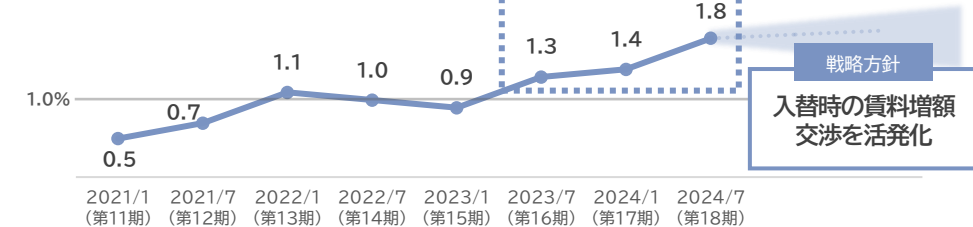
<期中平均稼働率>



<調整後賃料単価>(上場時=100)



<入替時賃料変動率>



◆サムティグループの活用

サムティプロパティマネジメント株式会社は全国各地の物件を管理・運営しており、PM業務のプロフェッショナル集団として本投資法人において約半数の物件を管理しています

(注1) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しており、サムティの持株会社体制移行に伴い、2024年6月3日付で当該資本業務提携契約は親会社であるサムティホールディングス株式会社へ承継しています。
(注2) 資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

成長戦略(2)

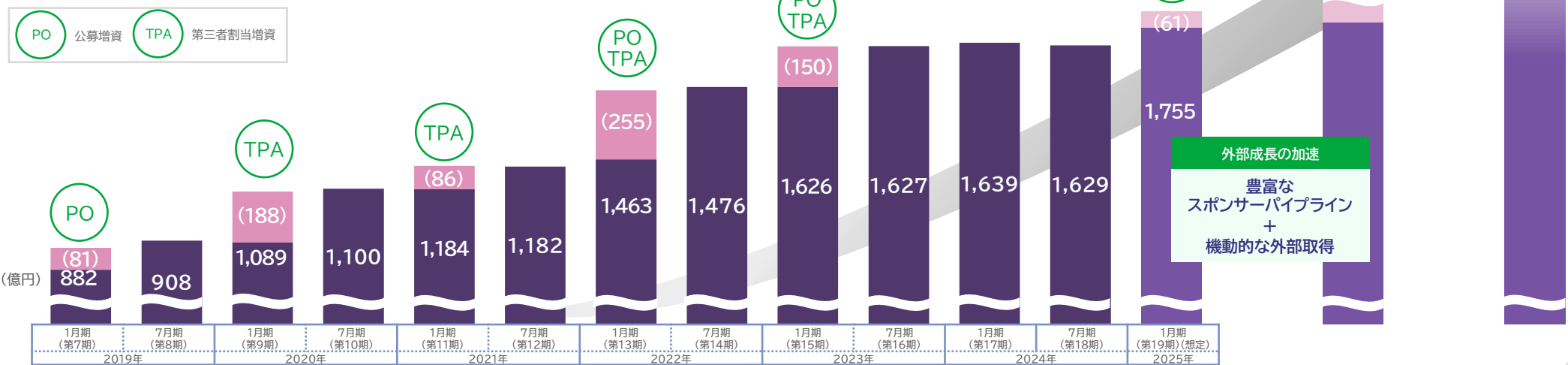
- 第19期においては、2024年8月に2物件(取得価格19億円)を取得、2024年9月に第三者割当増資及び借入にて10物件(取得価格61億円)、2024年11月に借入にて6物件(取得価格58億円)を取得
- スポンサーサポートの活用により、資産規模2,000億円の達成と更なる資産規模の拡大を目指す

戦略ポイント②「外部成長」

◆2024年8月取得資産(19億円)	◆2024年9月取得資産(61億円)	◆2024年11月取得資産(58億円)
 <p>S-RESIDENCE三田慶大前 東京都港区 29戸</p>	 <p>S-RESIDENCE熱田一番 名古屋市熱田区 84戸</p>	 <p>BONコンドミニアム 難波恵比須 大阪市浪速区 45戸</p>
 <p>S-FORT新潟白山公園 新潟市中央区 79戸</p>	 <p>S-RESIDENCE東海通 名古屋市熱田区 60戸</p>	 <p>オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント 大阪市東淀川区 48戸</p>
	 <p>S-RESIDENCE玉川学園前 東京都町田市 56戸</p>	 <p>S-FORT西九条 大阪市此花区 46戸</p>
	 <p>S-RESIDENCE横浜大通り公園 横浜市南区 30戸</p>	 <p>S-FORT長崎興善町 長崎県長崎市 122戸</p>
	 <p>S-FORT難波西 大阪市浪速区 43戸</p>	 <p>S-FORT大分岩田町 大分県大分市 88戸</p>
	 <p>S-FORT新大阪East 大阪市東淀川区 25戸</p>	 <p>S-FORT八王子南 東京都八王子市 46戸</p>
	 <p>S-FORT栗林公園北 香川県高松市 54戸</p>	
	 <p>S-FORT鹿児島Blossom 鹿児島県鹿児島市 41戸</p>	
	 <p>S-FORT鹿児島鴨池 鹿児島県鹿児島市 33戸</p>	
	 <p>S-FORT横須賀海岸通り 神奈川県横須賀市 39戸</p>	

資産規模
2,000億円

【資産規模の推移】



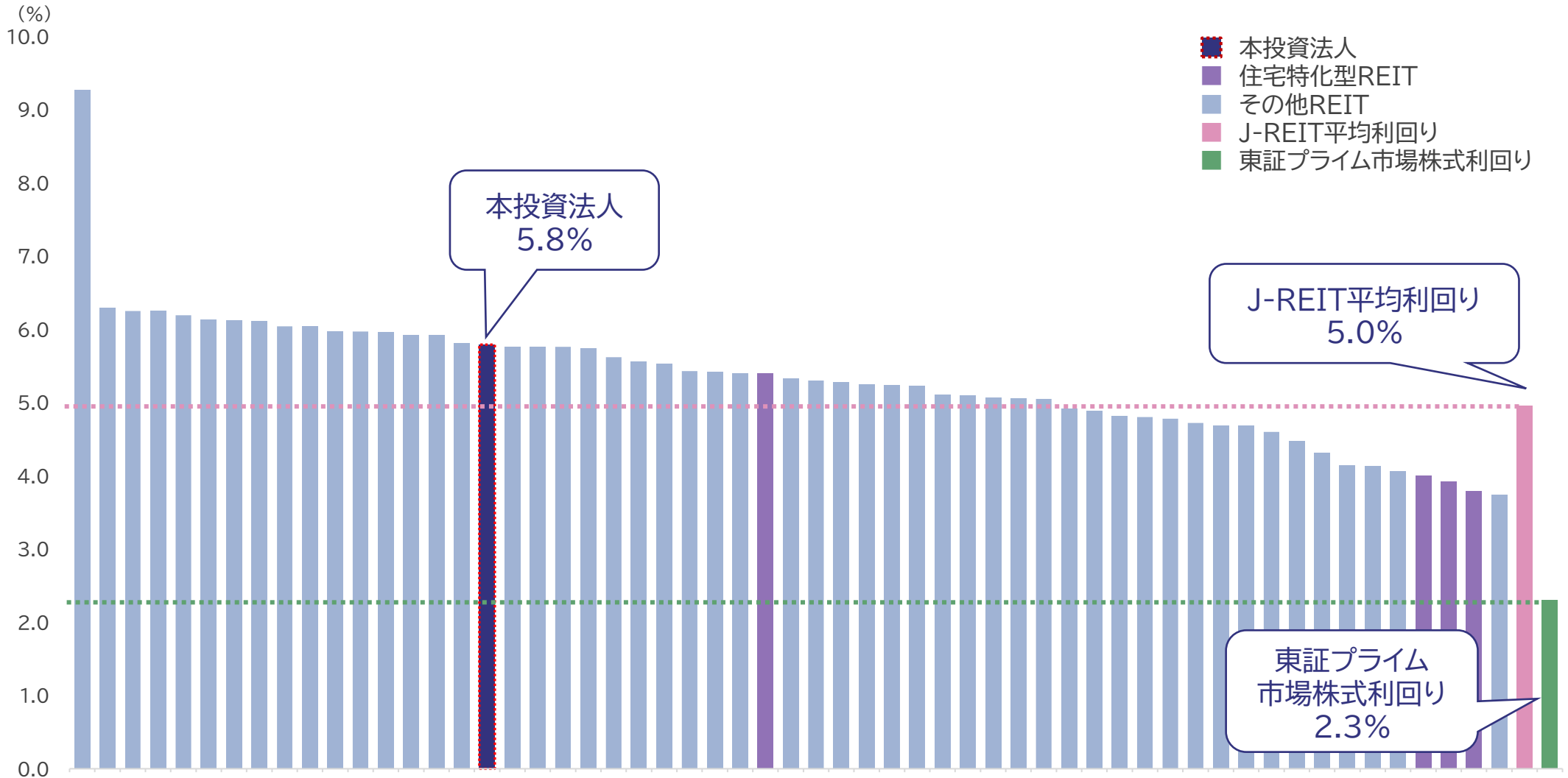
(注1) 上記数値はいずれも各期末時点の数値を記載しています。
 (注2) 資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保障するものではありません。

他のJ-REITと比較した分配金利回り

分配金利回りはJ-REIT平均や他の住宅特化型REITと比較しても上回る水準

分配金利回り比較

投資口価格	92,600円 (2024年11月22日終値)	
1口当たり分配金	2,749円(2025年1月期実績)	2,616円(2025年7月期予想)
1口当たりNAV	123,100円	
投資口数	852,726口	



(注1) 2024年11月22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2024年10月時点

2. Appendix



2024年7月期(第18期) 決算・財務ハイライト



2024年7月期(第18期) 運用実績サマリー

外部成長

■ 資産譲渡(2024年6月)

物件数 : 1物件(譲渡価格:11億円)
譲渡益 : 41百万円

【2025年1月期(第19期)の取組み】

資産取得(2024年8月)	資産取得(2024年9月)	資産入替(2024年11月)
物件数 : 2物件	物件数 : 10物件	譲渡:2物件(15億円)
取得価格 : 19億円	取得価格 : 61億円	取得:6物件(58億円)

資産規模は1,755億円(195物件)に拡大^(注1)

内部成長

■ 稼働率

期中平均 : 97.4%(運用開始以来 過去最高)

■ 調整後賃料単価^(注2)

(2024年1月末時点の保有179物件の推移)

2024年1月期末 : 102.5

2024年7月期末 : 102.8

財務運営・サステナビリティ

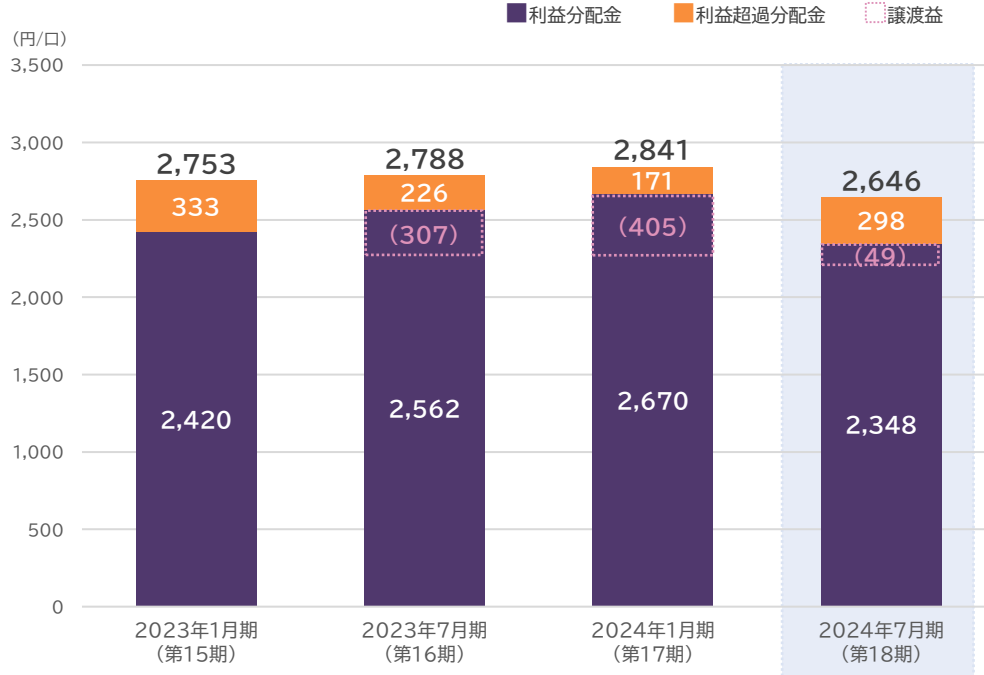
■ 格付会社による評価

2024年5月に実施されたJCR格付けレビューにより「A(ポジティブ)」に見直し引上げ

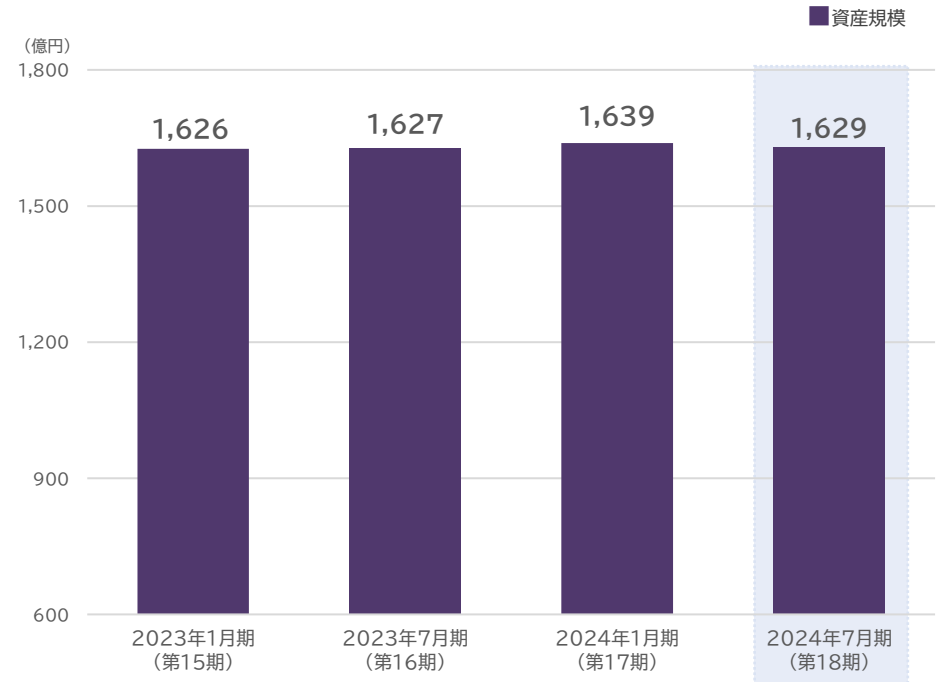
■ CASBEE 不動産評価認証取得

物件数 : 2物件(2024年 5月)
物件数 : 1物件(2024年 7月)

1口当たり分配金の推移



資産規模の推移



(注1)資産規模は2025年1月期(第19期)末の想定です。
(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。

2024年7月期(第18期) 決算実績

	①2024年 1月期 (第17期)実績 <small>(単位:百万円)</small>	2024年7月期(第18期)			
		②予想	③実績	予想比 (③-②)	前期比 (③-①)
営業収益	5,884	5,618	5,715	+97	▲169
営業費用	3,165	3,196	3,248	+51	+83
営業利益	2,719	2,421	2,467	+45	▲252
経常利益	2,240	1,925	1,970	+44	▲270
当期純利益	2,239	1,924	1,969	+44	▲270

1口当たり 分配金合計	2,841円	2,592円	2,646円	+54円	▲195円
1口当たり 利益分配金	2,670円	2,294円	2,348円	+54円	▲322円
1口当たり 利益超過分配金	171円	298円	298円	±0円	+127円

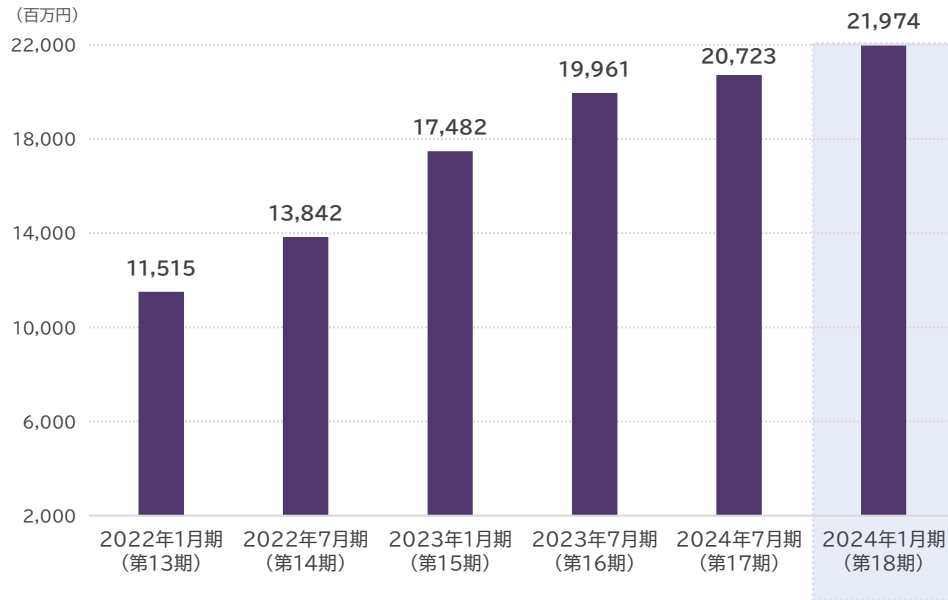
発行済投資口数	838,726口	838,726口	838,726口	±0口	±0口
パイアウトレシオ	71.2%	71.6%	71.8%	+0.2%	+0.6%
1口当たりNAV	122,049円	-	123,369円	-	+1,320円
物件数	180物件	180物件	179物件	▲1物件	▲1物件

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	+41
	賃料・共益費収入の増加	+18
	礼金・更新料収入の増加	+16
営業費用	(賃貸事業費用)	
	リーシング促進費の増加	+45
	修繕費・原状回復費の増加	+18
	(販売費及び一般管理費)	
	公租公課の減少	▲10
営業外費用	融資関連費用の増加	+2

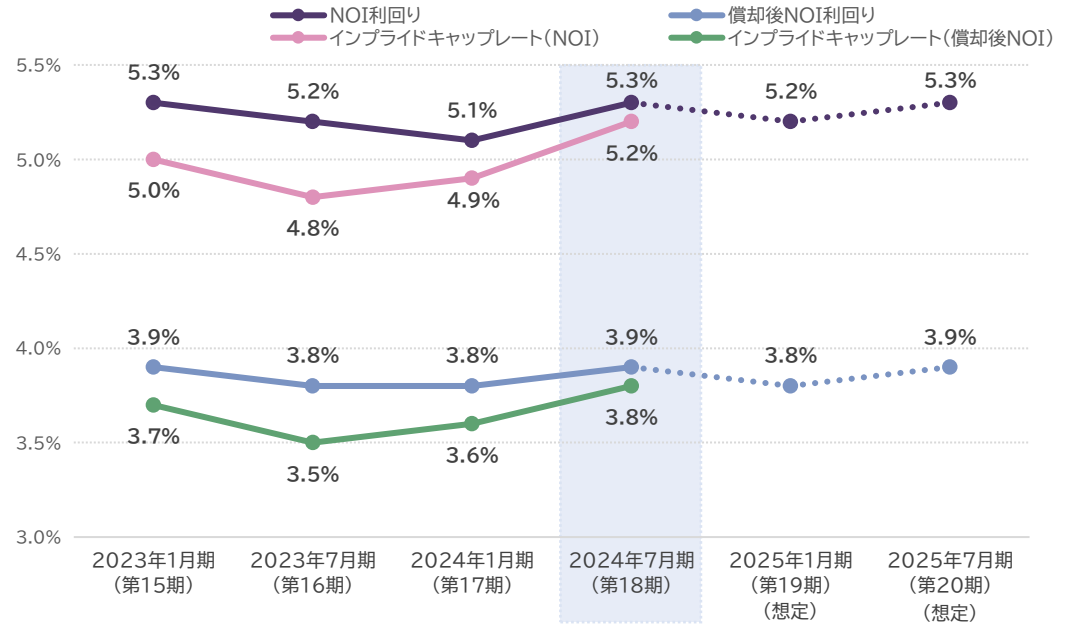
前期比(③-①)の主な差異要因 (単位:百万円)		
営業収益	不動産譲渡益の減少	▲298
	礼金・更新料収入の増加	+71
	賃料・共益費収入の増加	+50
営業費用	(賃貸事業費用)	
	リーシング促進費の増加	+81
	修繕費・原状回復費の減少	▲37
	委託費の増加	+17
	(販売費及び一般管理費)	
	資産運用報酬の減少	▲12
	物件調査費用の増加	+9
営業外費用	融資関連費用の増加	+20

その他データの推移

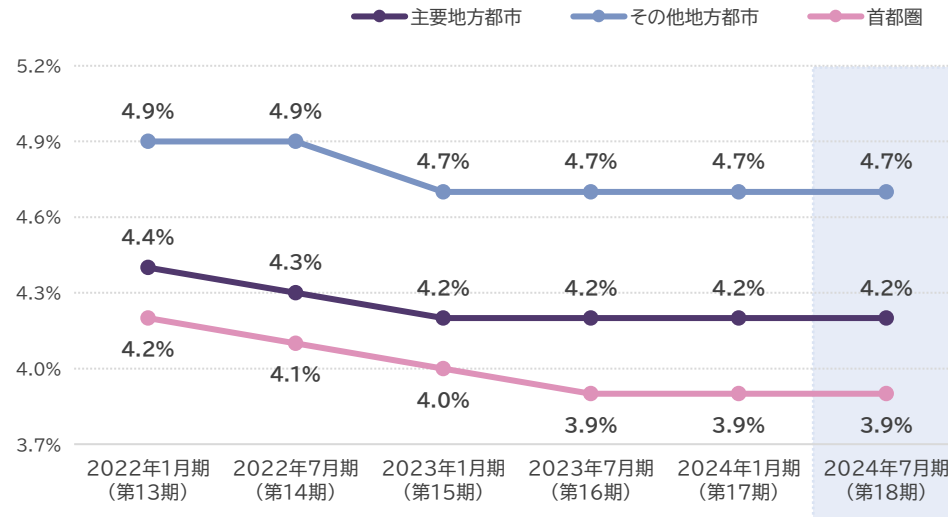
鑑定評価含み益の推移



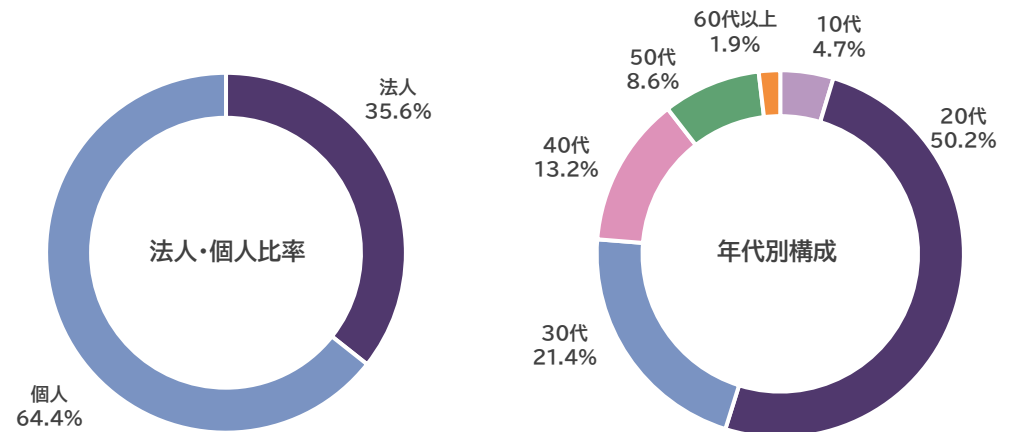
ポートフォリオ利回り等の推移(注1)



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) 2024年7月期(第18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 2024年7月末時点 (1)

主要財務指標一覧

有利子負債残高	総資産LTV	格付け(JCR)
85,650百万円	50.0%	A(ポジティブ)
長期負債比率	固定金利比率	平均残存年数
83.0%	69.0%	3.0年

JCR格付けレビュー「A(ポジティブ)」に見直し引上げ

〈主な格付事由〉

- ▶ 資産規模は緩やかな拡大が見られ、保有物件は全国に幅広く分散しつつも、築浅物件を中心とした新規取得によりポートフォリオ全体の平均築年数は低位で推移しており、質の維持にも一定の配慮がなされている
- ▶ 財務面では、住居系REITとして標準的な範囲でのレバレッジ・コントロールで安定的に運営されており、レンダーフォーメーションや返済期限の分散等、強固な財務基盤の構築が進めている

今後も資産運用会社による安定した投資運用が期待できることから、格付けを据え置くものの、見直しを**ポジティブ**に変更

20247月期(第18期)の借入概要

〈2024年7月 リファイナンス〉

調達額	グリーンローン		グリーン 適 格 資 産
	500百万円	4,500百万円	1,000百万円
借入金利	基準金利+0.6%	基準金利+0.6%	基準金利+0.7%
借入年数	5.0年	5.0年	6.0年
固定 / 変動	変動	変動	変動

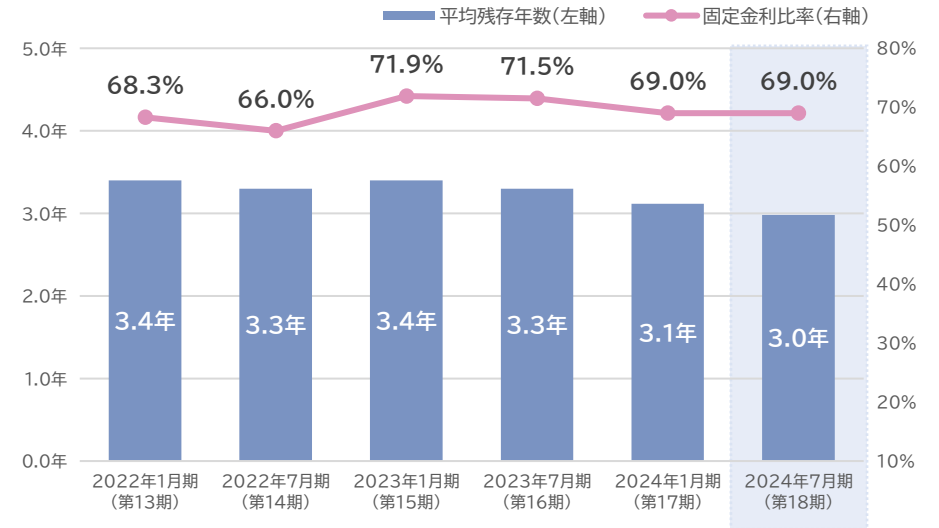


4物件(S-FORT大阪同心 他)

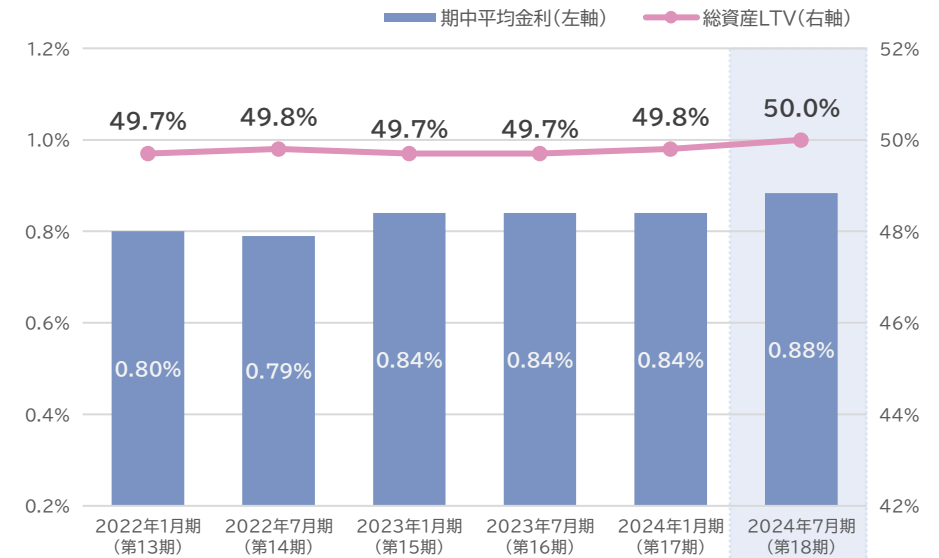
CASBEE
不動産評価認証

Sランク
★★★★★

平均残存年数及び固定金利比率の推移



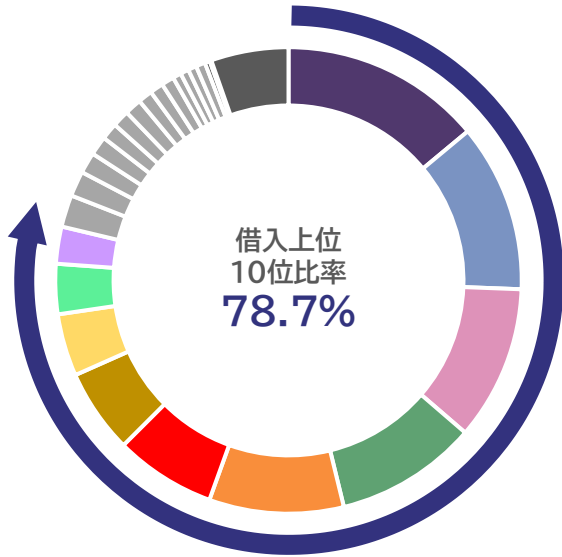
期中平均金利及び総資産LTVの推移(注)



(注) 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。

財務ハイライト 2024年7月末時点 (2)

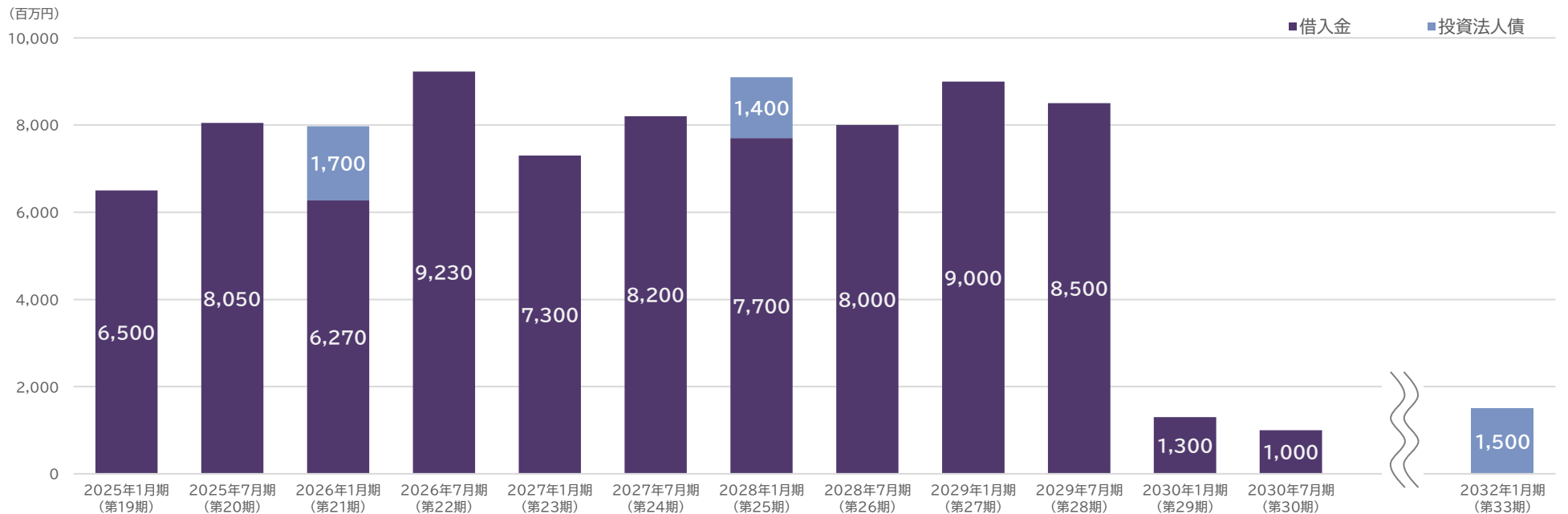
有利子負債一覧



調達先(借入上位10行)	残高 (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	11.6%
株式会社SBI新生銀行	9,175	10.7%
株式会社あおぞら銀行	8,450	9.9%
株式会社福岡銀行	7,990	9.3%
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	5.8%
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	78.7%

調達先	残高 (百万円)	比率
株式会社十八親和銀行	1,900	2.2%
株式会社広島銀行	1,500	1.8%
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%
株式会社静岡銀行	750	0.9%
株式会社千葉銀行	550	0.6%
株式会社佐賀銀行	500	0.6%
株式会社鹿児島銀行	500	0.6%
第一生命保険株式会社	500	0.6%
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	18,230	21.3%
合計(①+②)	85,650	100.0%

返済期限の分散



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、安全かつ快適なく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	1,218億円
本投資法人の投資主数	15,736名

(注) 上記数値は2024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

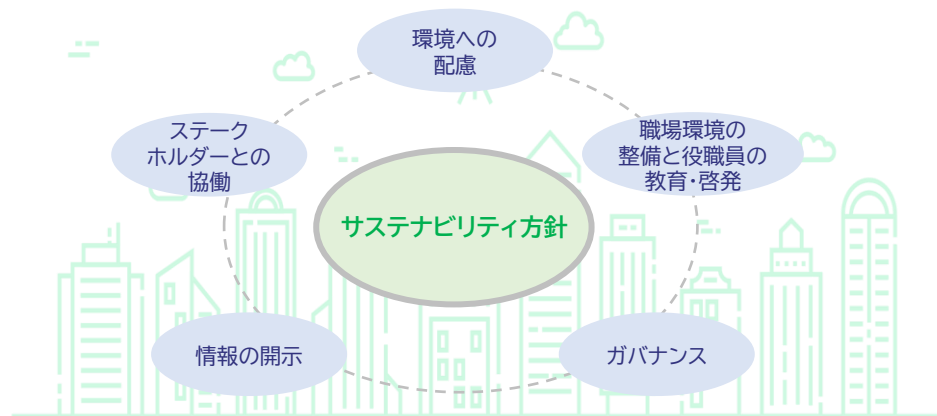
本資産運用会社は、サムティ株式会社等が全国の主要地方都市において開発・保有する賃貸物件のリーシングマネジメント業務を行うアセットマネジメント本部を設置し、札幌・名古屋・大阪・広島・福岡にサテライトオフィスを開設しています。サテライトオフィスの人員には積極的にその地域の人材を採用し、雇用の創出を通じて地方創生を推進していきます。

◆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、地方に新たな雇用の創出し、地方都市経済の活性化に貢献しています。

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。



サステナビリティに関する取組み

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

◆GRESBリアルエステイトへの参加



2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しました。

体制面の強化や
保有物件への環境負荷低減の為の
具体的施策を
推進

- 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引き続き推進
- 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

◆TCFDへの賛同・開示



本資産運用会社は、気候関連課題に関する情報開示を推進するため、2023年8月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」への賛同を表明しました。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参加しました。TCFD提言に基づいた気候関連のリスクと機会を評価し、適切な対策を講じるとともに積極的な情報開示を推進してまいります。

推進強化に向けた取組み

第18期 新規取組み

◆サステナビリティ個別サイトのリニューアル/サステナビリティレポート2023発刊

本投資法人及び本資産運用会社によるサステナビリティに関する取組みをより一層ご理解いただくため、個別サイトをリニューアルするとともに、サステナビリティレポートを発刊しました。持続可能な社会の実現に向けて、今後も様々な取組みを推進してまいります。



個別サイト トップページ



サステナビリティレポート

サステナビリティ個別サイトでは「環境環境(Environment)」「社会(Social)」「ガバナンス(Governance)」の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>

グリーンファイナンス・フレームワークに基づく資金充当状況

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ています。資金充当状況は以下のとおりです。

	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	9,100	-
合計	10,500	-

サステナビリティに関する取組み(1)-① ~Environment~

環境パフォーマンス目標

2050年までに
GHG排出量(注)ネットゼロ

2030年までに
GHG排出量(注)50%削減
(2020年対比、総量ベース)

ポートフォリオ全体における
環境認証取得割合30%以上
(延床面積ベース)

(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)を合計した排出量です。

保有物件の環境パフォーマンス実績

項目/単位		2021年度	2022年度	2023年度	削減率 (対2020年比原単位ベース)
電力消費量	総消費量(kWh)	3,103,343.80	3,617,195.00	3,565,450.20	▲17.5%
	原単位(kWh/m ²)	28.9	30.3	28.1	
t-CO ₂ e排出量	総消費量(t-CO ₂ e)	1,481.70	1,480.00	1,455.40	▲26.5%
	原単位(t-CO ₂ e/m ²)	0.0138	0.0124	0.0117	

(注)Scope2(共用部にて消費される電気)に由来するGHG排出)分をロケーション基準にて算出しています。

外部評価機関による環境認証の取得状況(2024年7月末時点)

物件数	34 物件
延床面積	139,607.82 m ²
認証取得割合 (延床面積比)	32.8 %

環境認証取得推進への
取組みを通じて、
環境負荷の低減を目指します

DBJ Green Building(全 14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
11物件

DBJ Green Building 2022
優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物
3物件

CASBEE 不動産(全 19物件)

Sランク
★★★★★
2物件

Aランク
★★★★★
17物件

BELS(全 1物件)

★★★★★
1物件

◆2024年7月期(第18期)新規認証取得物件 計3物件

<CASBEE不動産認証 Aランク ★★★★★ > S-RESIDENCE西町 S-RESIDENCE勝川駅前 S-FORT鶴舞reale

サステナビリティに関する取組み(1)-② ~Environment~

環境に配慮した取組み

◆シェアリングサービスの導入

一部の物件において、電動アシスト自転車や電動キックボードといったシェアリングサービスのポートを設置し、空きスペースの有効利用による収益性や利便性向上に加え、入居者の健康促進、CO2排出量削減等にも貢献



◆再生可能エネルギーの活用によるCO2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 **8物件/179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
- 使用電力量削減のため、照明のLED化と共に電子ブレーカーを導入、順次切替え

導入物件数 **132物件/179物件**



◆グリーンリース条項(注1)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 **69.1%(注2)**

(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)2024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。

◆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や郵送物封筒において、環境に配慮したエコ素材や印刷方法を採用



その他の取組み

◆省エネ・省資源に配慮した住宅設備の設置

節水型の水栓や便器、複層ガラスの採用、雨水タンクの設置などの取組みを推進

◆廃棄物分別管理、環境改善

- 天井埋め込みオゾン脱臭装置の設置によるごみの臭気対策や分別管理の徹底
- 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)ポスターの掲示

◆テナントへの啓発

省エネ、食品ロス軽減、ごみ分別などのポスターの掲示や、省エネ実践ガイドの配布

<節水効果のあるタッチレス水栓を導入>



<天井埋込型オゾン脱臭装置>



<省エネ実践ガイド(例)>



(注)2024年7月末時点の数値を記載しています。以下、同じです。

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

◆宅配ボックスの設置/宅配物置き配サービスの導入

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CO₂排出量の削減を目指し、設置及び導入を推進しています。

宅配ボックス	174 物件/179物件
宅配物置き配サービス	116 物件/179物件



S-FORT福岡県庁前
入居者の声を活かし、宅配ボックスを増設

◆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、防災キャビネットをはじめとする各種防災設備の導入や、入居者への防災備蓄品の配布を推進しています。



S-RESIDENCE江坂



S-FORT堀田通



<入居者に配布する防災備蓄品(一例)>

◆入居者向けサブスクリプションの導入

一部物件において、入居者は近隣飲食店でランチ・ディナーが1日1回無料(入居後1か月間)となるサービスを導入し、周辺物件との差別化のみならず、「食」を通じた入居者の健康維持・促進や地域活性化、コミュニティ形成に貢献しています。

◆宅配型トランクルームサービスの導入

宅配型の保管サービスの他、サービス利用者間でトランクルーム内で使わなくなったモノを譲渡することも可能であり、「ごみを増やさない、無駄にしない」ことでリユースの促進が期待されます。



保管後の「収納コンシェルジュサービス」の一環としてスマートフォンから手軽に利用可能



◆社会貢献型・災害支援型自動販売機の設置

- 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
- 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を設置



S-FORT横浜青葉台
寄付型 兼 災害対応型 自動販売機
【支援先】日本動物愛護協会



S-RESIDENCE北千住reiz
【支援先】認定NPO法人
ゴールドリボン・ネットワーク

◆テナント向け満足度調査の実施

アンケート結果を基にPM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行っています。

◆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事や、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・満足度の向上を図ります。

電気消費量のモニタリングにより、エネルギー管理が可能となり、省エネをはじめとするESGへの取組みも期待できます。

◆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)の設置を推進します。



S-FORT横浜青葉台

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、東京、香川を特集しました。

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実施しています。



2024年4月に発刊したサステナビリティレポート



【2024年4月】ラジオNIKKEI「REIT TODAY」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・井上綾夏氏と)



【2024年5月】SBI証券「個人投資家向けオンライン説明会」に参加

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
- 従業員満足度調査の実施
- 多様性ある働き方の促進(在宅勤務規程の制定や時差出勤実施)
- 研修支援、社内研修の実施
- ワークライフバランスへの支援

- 快適な職場環境の整備(休憩スペース設置やフリーアドレス制導入)
- 内部通報制度「サムティアセット・ホットライン」
- 定期健康診断の実施
- 衛生委員会の設置(役職員の労働衛生水準の向上並びに健康の保持・促進)



「緑」を意識した快適性の高い執務スペース

【 資 格 保 有 状 況 】	人 数
宅 地 建 物 取 引 士 (注)	67
不 動 産 証 券 化 協 会 認 定 マ ス タ ー (注)	19
不 動 産 鑑 定 士	4

(注)資格試験合格者を含みます。



従業員向け休憩スペース



Web会議対応の来客スペース

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。2024年4月～2024年9月の研修実施状況は以下の通りです。

開催月	テーマ
2024年 4月	情報管理
2024年 5月	反社会的勢力の排除と対応
2024年 6月	セキュリティ人材育成
2024年 7月	情報セキュリティ
2024年 8月	コンプライアンス 2024年度版
2024年 9月	ハラスメント 2024年度版

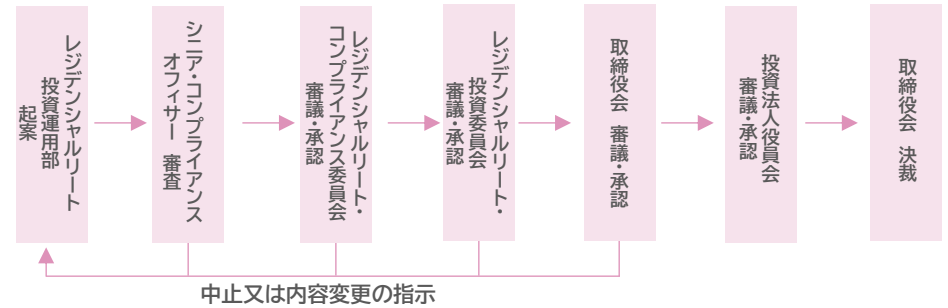
投資口累積投資制度及び持投資口制度

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。

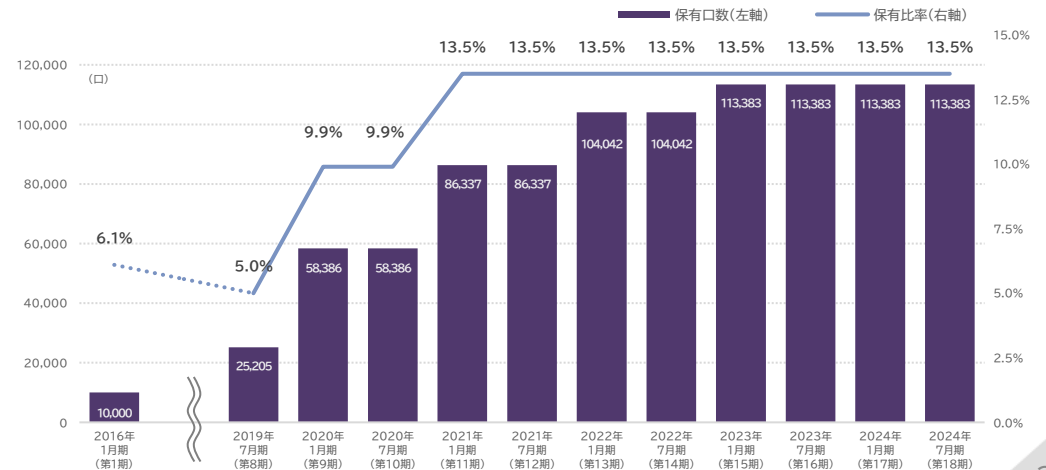
利害関係人等との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。



メインスポンサー サムティ株式会社によるセイムポート出資

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。

2024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

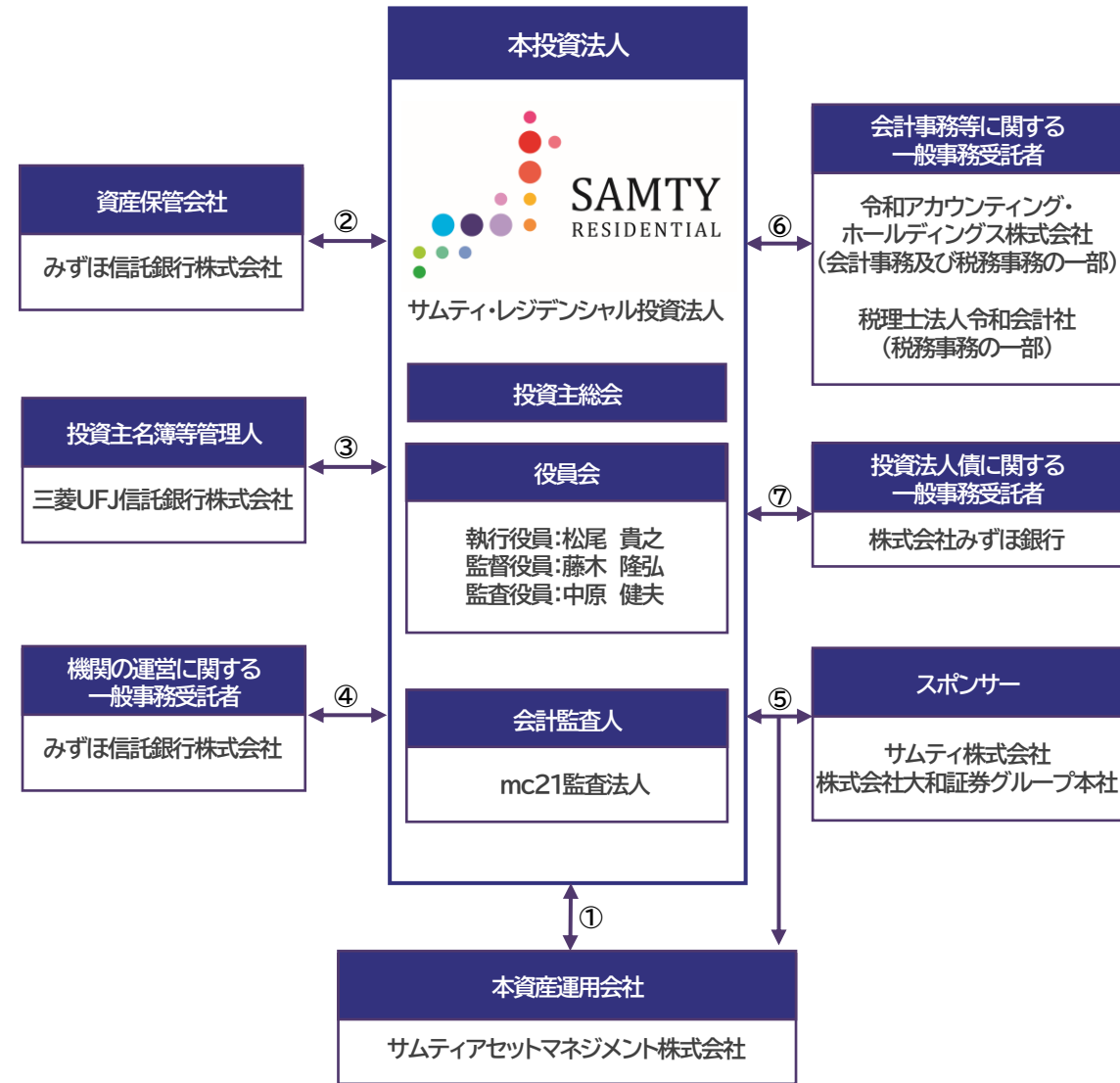
本投資法人の概要

名称	サムティ・レジデンシャル投資法人 (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	松尾 貴之
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	阿部 浩亮
設立	2007年8月17日
資本金	1億2千万円(2024年10月30日時点)
株主	サムティホールディングス株式会社 67.0% 株式会社大和証券グループ本社 33.0%
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

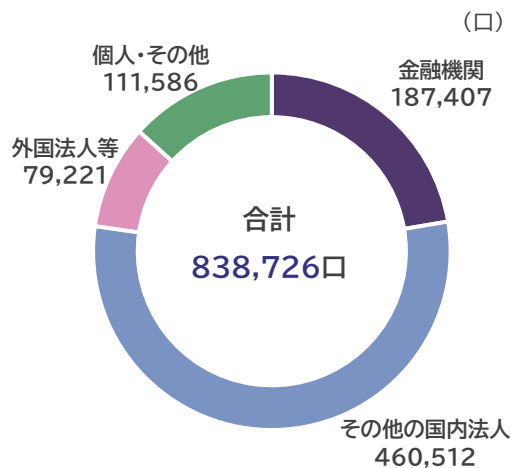
本投資法人の仕組み



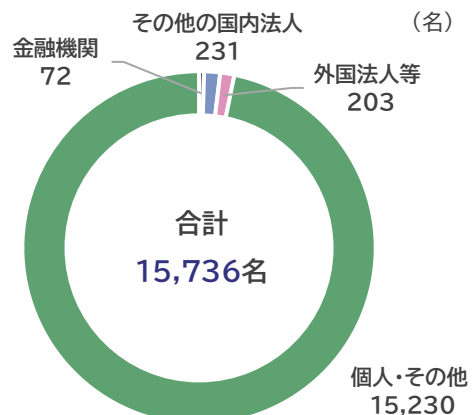
- ①資産運用業務委託契約 ②資産保管業務委託契約 ③投資口事務代行委託契約 ④一般事務委託契約(機関運営事務)
⑤スポンサーサポート契約 ⑥会計事務委託契約及び税理士業務に関する業務委託契約 ⑦財務・発行及び支払代理契約

投資主の状況 2024年7月末時点

所有者別投資口数



所有者別投資主数

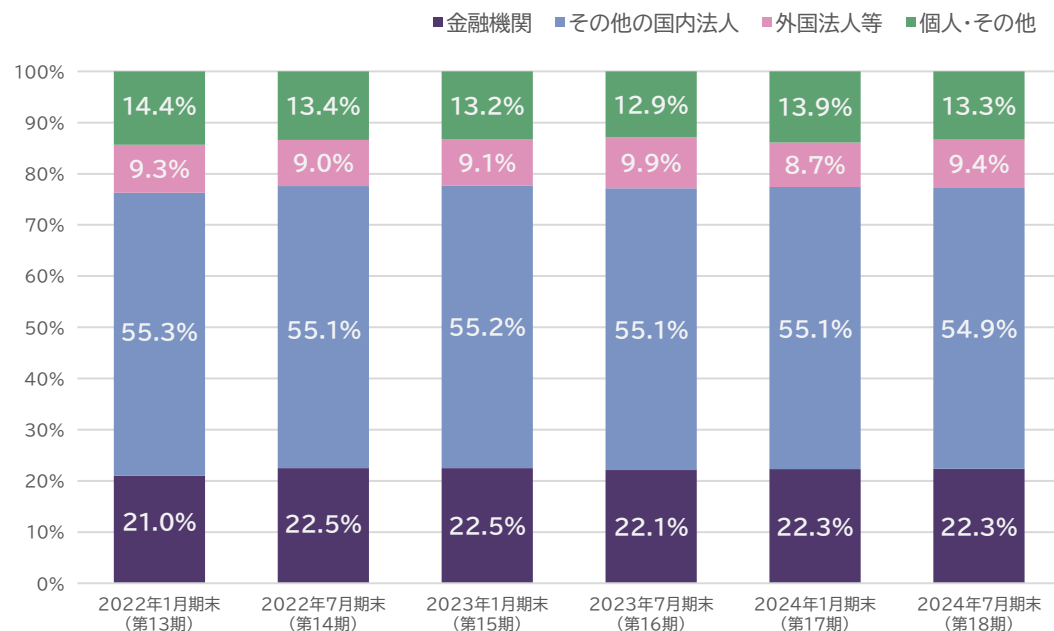


(注1) 「その他の国内法人」に、株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を含みます。
 (注2) 2024年7月期(第18期)末の投資主名簿に基づいています。以下、同様です。

主要投資主一覧

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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,255	5.8%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	47,166	5.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,806	2.4%
近畿産業信用組合	18,400	2.2%
大和PIパートナーズ株式会社	10,858	1.3%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	10,034	1.2%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,408	0.9%
大同信用組合	6,044	0.7%
主要投資主(上位10名)	607,564	72.4%

投資主比率の推移



ポートフォリオ一覧 2024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 (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
主要 地方 都市	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%	634	730	5.1%	49	49	1,290.84	1,290.84	100.0%
	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%	1,089	1,440	5.5%	90	89	3,706.56	3,666.00	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%	918	1,200	5.5%	104	104	2,566.72	2,566.72	100.0%
	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%	690	977	5.6%	82	81	2,105.13	2,080.29	98.8%
	A-007	S-FORT福岡公園	仙台市宮城野区	コンパクト	2015/4/15	バススルー型	1,340	0.8%	1,352	1,600	5.8%	94	91	3,609.49	3,525.43	97.7%
	A-008	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	シングル	2015/7/1	バススルー型	2,020	1.2%	1,890	2,720	5.1%	154	154	3,631.60	3,631.60	100.0%
	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%	946	1,510	5.9%	42	42	2,772.00	2,772.00	100.0%
	A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	722	0.4%	655	862	5.1%	56	55	1,833.29	1,801.70	98.3%
	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%	1,532	1,790	5.4%	75	72	5,292.65	5,031.22	95.1%
	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%	653	902	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%	2,306	3,290	5.5%	166	166	4,372.45	4,372.45	100.0%
	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%	2,327	3,260	5.1%	167	166	4,534.98	4,493.64	99.1%
	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%	678	913	5.6%	28	27	1,988.56	1,917.54	96.4%
	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	0.3%	541	732	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%	1,851	2,230	5.2%	135	132	5,584.41	5,466.30	97.9%
	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%	1,113	1,510	5.3%	81	81	2,169.67	2,169.67	100.0%
	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%	1,770	2,440	6.2%	168	166	4,900.32	4,842.09	98.8%
	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	コンパクト	2016/8/2	貴料固定型	812	0.5%	772	951	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	貴料固定型	500	0.3%	481	563	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%	1,783	2,360	5.1%	148	148	3,691.67	3,691.67	100.0%
	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	ファミリー	2018/2/1	バススルー型	1,571	1.0%	1,518	2,110	5.5%	56	55	3,597.72	3,522.84	97.9%
	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%	1,136	1,450	5.4%	84	80	2,514.12	2,422.28	96.3%
	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%	818	913	4.7%	36	35	1,757.61	1,714.56	97.6%
	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	449	0.3%	453	476	5.1%	29	28	1,699.11	1,640.52	96.6%
	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%	757	872	5.7%	63	61	2,868.75	2,797.95	97.5%
	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%	424	484	5.3%	49	49	1,613.38	1,613.38	100.0%
	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%	523	566	4.8%	45	45	884.88	884.88	100.0%
	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%	929	929	4.9%	74	68	2,127.92	1,962.38	92.2%
	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%	803	855	4.8%	51	47	2,006.49	1,852.45	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%	932	1,110	5.5%	66	65	2,072.84	2,042.20	98.5%
	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%	1,305	1,670	4.7%	90	90	2,083.41	2,083.41	100.0%
	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	0.5%	876	1,040	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%	531	616	4.7%	36	35	900.72	876.08	97.3%
	A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	シングル	2018/8/28	バススルー型	429	0.3%	427	438	5.3%	42	39	1,029.42	955.89	92.9%
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%	647	724	5.2%	22	22	1,954.81	1,954.81	100.0%	
A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	コンパクト	2018/8/28	バススルー型	303	0.2%	298	327	5.6%	24	24	1,204.96	1,204.96	100.0%	
A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	シングル	2019/2/28	バススルー型	1,484	0.9%	1,440	1,780	4.7%	95	93	2,393.73	2,343.33	97.9%	
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	シングル	2019/3/29	バススルー型	1,150	0.7%	1,115	1,320	4.7%	88	83	2,217.60	2,091.60	94.3%	
A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	シングル	2019/3/29	バススルー型	599	0.4%	605	652	4.9%	46	44	1,322.64	1,266.56	95.8%	
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%	1,087	1,230	5.3%	100	99	2,458.43	2,434.21	99.0%	
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%	543	632	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%	457	488	4.4%	28	28	789.74	789.74	100.0%	
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%	347	378	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%	334	350	4.6%	29	28	643.77	621.40	96.5%	
A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	シングル	2019/8/26	バススルー型	557	0.3%	550	661	4.8%	44	41	1,003.97	935.79	93.2%	

ポートフォリオ一覧 2024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 (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
主要 地方 都市	A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	766	0.5%	773	758	4.7%	59	57	1,794.42	1,734.02	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%	554	570	5.2%	55	52	2,229.91	2,118.73	95.0%
	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	326	5.6%	31	31	1,191.66	1,191.66	100.0%
	A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	シングル	2019/8/26	バススルー型	482	0.3%	484	552	5.6%	50	49	1,364.28	1,339.44	98.2%
	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%	1,774	1,940	4.3%	36	36	2,597.52	2,597.52	100.0%
	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%	725	735	4.6%	56	50	1,684.48	1,504.00	89.3%
	A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	シングル	2020/8/3	バススルー型	460	0.3%	476	499	5.5%	54	53	1,590.84	1,562.68	98.2%
	A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	シングル	2020/8/3	バススルー型	380	0.2%	395	456	5.7%	39	38	1,003.64	978.65	97.5%
	A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	シングル	2020/11/30	バススルー型	734	0.5%	751	821	4.9%	57	57	1,637.41	1,637.41	100.0%
	A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	コンパクト	2020/11/30	バススルー型	662	0.4%	680	750	4.8%	40	38	1,600.00	1,520.00	95.0%
	A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	ファミリー	2020/11/30	バススルー型	395	0.2%	407	403	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%	320	324	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 (駐車場のみバススルー型)	665	0.4%	682	730	5.2%	87	87	1,848.00	1,848.00	100.0%
	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%	858	934	4.5%	36	34	1,510.56	1,425.76	94.4%
	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%	510	547	5.0%	35	34	1,030.40	1,000.96	97.1%
	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%	4,418	4,570	4.3%	130	127	7,415.36	7,259.88	97.9%
	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%	1,875	2,040	4.6%	95	90	3,215.72	3,031.66	94.3%
	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%	703	752	4.4%	41	41	1,450.31	1,450.31	100.0%
	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%	698	725	5.4%	66	66	2,360.60	2,360.60	100.0%
	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%	683	721	4.3%	44	42	1,072.06	1,023.33	95.5%
	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%	629	636	4.6%	44	43	1,380.28	1,350.54	97.8%
	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%	560	602	5.9%	40	38	2,159.25	2,031.07	94.1%
	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%	503	529	5.1%	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%	462	468	4.9%	42	38	1,023.54	926.06	90.5%
	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	418	5.3%	48	46	1,643.20	1,574.43	95.8%
	A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	385	0.2%	409	437	5.4%	33	33	1,363.97	1,363.97	100.0%
	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%	813	909	5.0%	58	58	1,486.62	1,486.62	100.0%
	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%	466	527	4.9%	36	36	843.75	843.75	100.0%
	A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	シングル	2022/2/28	バススルー型	1,000	0.6%	1,035	1,030	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	資料固定型	2,235	1.4%	2,332	2,290	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%	1,476	1,440	4.7%	89	86	3,344.79	3,219.14	96.2%
	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%	1,132	1,110	5.0%	51	49	3,007.01	2,892.52	96.2%
	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%	763	758	4.6%	33	33	1,300.10	1,300.10	100.0%
	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%	625	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%	632	590	4.6%	40	40	1,531.93	1,531.93	100.0%
	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%	542	550	4.2%	32	32	788.00	788.00	100.0%
	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%	548	529	4.4%	37	35	1,104.80	1,048.80	94.9%
	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%	538	547	4.1%	32	31	795.64	770.56	96.8%
	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%	506	470	4.6%	36	36	885.96	885.96	100.0%
	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%	352	348	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%	438	437	5.0%	13	13	1,102.05	1,102.05	100.0%
	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	シングル	2023/11/30	バススルー型	1,100	0.7%	1,179	1,140	4.8%	88	88	2,126.96	2,126.96	100.0%
	A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	コンパクト	2023/11/30	バススルー型	940	0.6%	1,007	992	4.8%	61	58	2,699.52	2,593.66	96.1%

ポートフォリオ一覧 2024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 (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
その他 地方 都市	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%	434	639	6.9%	54	53	1,691.28	1,655.61	97.9%
	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%	594	699	6.7%	69	67	2,286.69	2,219.16	97.0%
	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%	2,205	2,900	4.9%	138	136	3,739.30	3,692.89	98.8%
	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%	658	773	5.8%	52	50	2,330.64	2,241.00	96.2%
	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%	673	810	6.7%	60	58	2,192.48	2,131.42	97.2%
	B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	1,050	0.6%	974	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%	379	452	6.6%	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%	1,389	1,680	5.2%	102	101	2,887.26	2,863.35	99.2%
	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%	780	915	5.0%	62	61	1,546.28	1,521.28	98.4%
	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%	1,824	2,350	5.5%	80	76	6,503.80	6,144.66	94.5%
	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%	748	852	5.9%	69	69	2,463.30	2,463.30	100.0%
	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%	596	649	5.8%	62	60	1,874.88	1,814.40	96.8%
	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%	982	1,120	5.5%	92	88	3,588.84	3,407.19	94.9%
	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%	869	974	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%	271	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%	1,328	1,350	5.1%	119	119	4,256.91	4,256.91	100.0%
	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%	748	889	4.9%	48	47	1,267.30	1,240.77	97.9%
	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%	953	1,060	5.5%	83	77	2,604.25	2,422.09	93.0%
	B-023	S-FORT元浜	浜松市中央区	シングル	2018/8/28	バススルー型	239	0.1%	239	259	5.7%	34	33	1,010.60	980.80	97.1%
	B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	コンパクト	2019/3/29	バススルー型	599	0.4%	646	601	5.0%	54	54	2,290.68	2,290.68	100.0%
	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%	419	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%	350	363	4.7%	24	24	613.08	613.08	100.0%
	B-027	S-FORTZ川	愛知県半田市	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	657	0.4%	657	699	5.9%	63	60	3,250.36	3,076.24	94.6%
	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%	750	783	5.9%	72	71	2,895.36	2,844.90	98.3%
	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%	1,366	1,470	5.8%	110	103	3,721.97	3,455.88	92.9%
	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%	453	450	4.9%	38	38	1,582.77	1,582.77	100.0%
	B-032	S-FORT湖南梅影 I	滋賀県湖南市	コンパクト	2020/8/3	バススルー型	1,465	0.9%	1,462	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%	1,275	1,320	4.3%	55	53	1,869.20	1,809.20	96.8%
	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%	794	792	5.9%	82	75	3,067.08	2,817.98	91.9%
	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%	596	608	5.7%	79	75	3,040.33	2,916.72	95.9%
	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%	475	429	5.6%	48	46	1,495.20	1,439.20	96.3%
	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%	486	513	5.7%	37	36	2,398.34	2,331.77	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%	1,429	1,450	5.3%	122	115	5,006.68	4,747.24	94.8%
	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%	1,440	1,470	5.3%	94	92	3,303.57	3,243.87	98.2%
	B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市	ファミリー	2021/8/3	バススルー型	1,098	0.7%	1,137	1,140	5.3%	48	46	3,775.68	3,618.36	95.8%
	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%	854	853	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%	809	798	5.2%	64	60	2,260.21	2,103.29	93.1%
	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%	781	788	5.9%	90	85	3,699.42	3,493.37	94.4%
	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%	636	629	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%	1,356	1,380	5.1%	70	64	3,258.30	2,958.56	90.8%
	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%	576	625	5.5%	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%	1,054	1,230	5.0%	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%	1,458	1,530	5.4%	138	136	3,220.54	3,174.73	98.6%
	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%	946	1,000	4.9%	84	83	1,985.52	1,960.62	98.7%
	B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	シングル	2022/8/2	バススルー型	720	0.4%	780	746	5.2%	59	54	1,762.61	1,613.34	91.5%
	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%	763	762	5.4%	60	58	1,497.48	1,447.46	96.7%
	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%	706	728	5.2%	60	57	1,990.92	1,893.24	95.1%
	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%	683	720	5.2%	55	50	1,311.75	1,192.50	90.9%
	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%	511	493	4.4%	28	28	868.84	868.84	100.0%
	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%	1,240	1,210	5.3%	101	101	2,761.34	2,761.34	100.0%
	B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	コンパクト	2023/11/30	バススルー型	459	0.3%	489	481	5.6%	39	38	1,196.75	1,165.84	97.4%

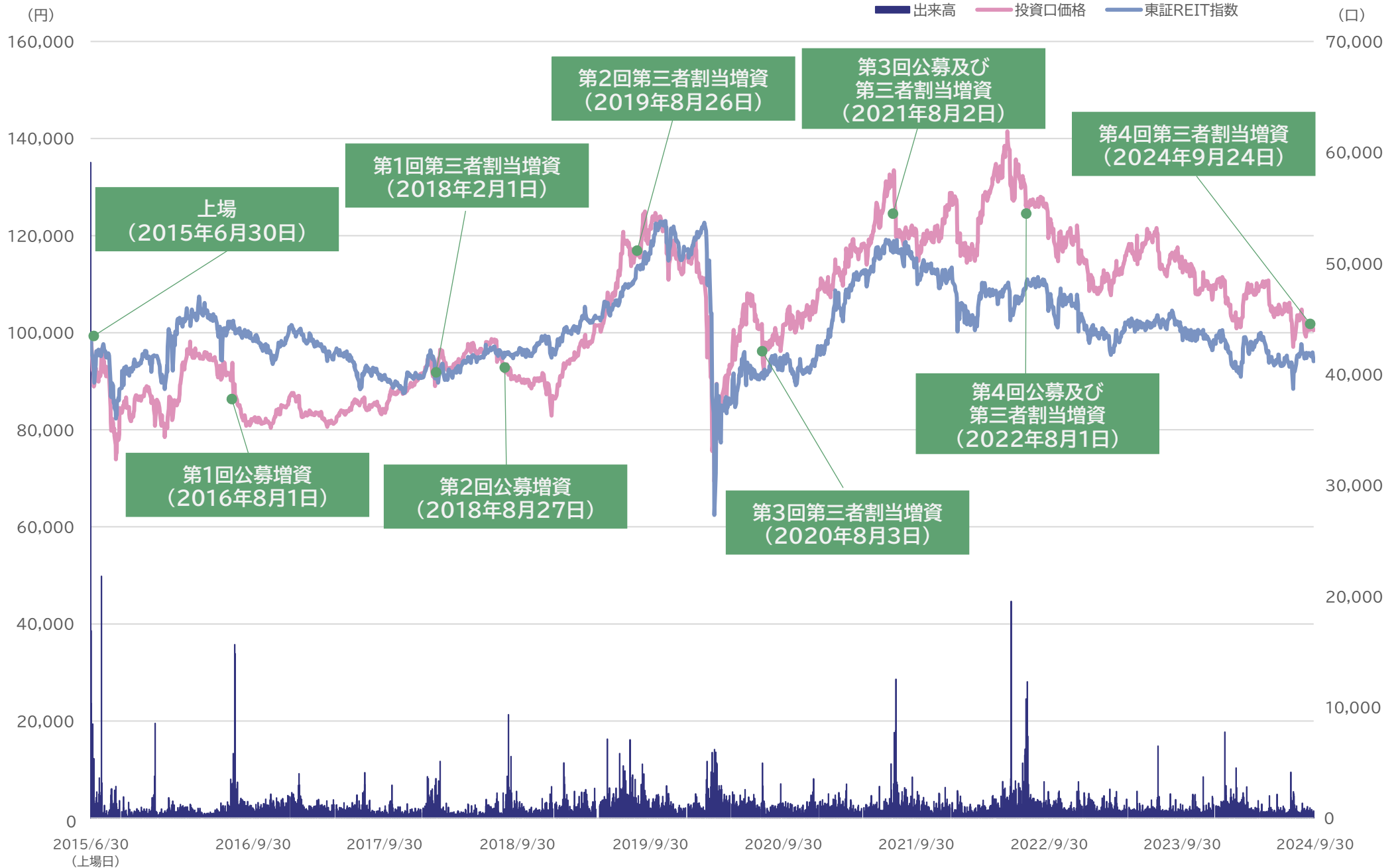
ポートフォリオ一覧 2024年7月末時点 (4)

エリア	物件番号	物件名	所在地	居室タイプ (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	
首都圏	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%	907	1,270	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%	982	1,190	4.7%	36	36	1,114.38	1,114.38	100.0%	
	C-004	S-FORT 湖見	東京都江東区	シングル	2015/7/1	バススルー型	866	0.5%	811	1,110	5.1%	52	51	1,042.48	1,022.47	98.1%	
	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%	775	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%	683	903	5.3%	47	45	1,397.64	1,332.68	95.4%	
	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%	1,132	1,460	5.3%	83	83	1,726.56	1,726.56	100.0%	
	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%	838	928	4.8%	51	49	1,255.90	1,212.26	96.5%	
	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	バススルー型	850	0.5%	792	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%	627	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%	587	704	4.6%	45	43	978.75	935.25	95.6%	
	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%	566	704	5.4%	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	バススルー型	627	0.4%	608	800	5.1%	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%	1,110	1,310	4.9%	36	35	1,382.17	1,362.14	98.6%	
	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%	1,084	1,260	4.7%	70	69	1,457.51	1,436.71	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%	887	1,110	5.0%	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	バススルー型	1,900	1.2%	1,868	2,060	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%	537	606	5.0%	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%	1,223	1,640	5.3%	61	60	2,054.86	2,026.06	98.6%	
	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%	821	995	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	バススルー型	1,678	1.0%	1,656	1,950	4.6%	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%	1,528	1,750	4.7%	93	91	1,956.87	1,916.05	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%	532	589	3.9%	16	15	536.60	496.18	92.5%	
	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%	5,407	5,870	4.2%	153	150	9,274.43	9,047.52	97.6%	
	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%	871	898	4.7%	37	34	2,179.25	2,013.50	92.4%	
	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%	608	688	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%	680	744	4.3%	40	40	826.18	826.18	100.0%	
	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%	823	851	4.4%	59	56	1,201.50	1,140.45	94.9%	
	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%	654	715	4.6%	29	29	1,367.88	1,367.88	100.0%	
	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%	661	655	5.3%	49	46	1,279.24	1,202.00	94.0%	
	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%	3,512	3,500	3.9%	141	139	3,946.25	3,896.96	98.8%	
	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%	1,297	1,360	4.4%	35	34	2,577.48	2,506.70	97.3%	
	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%	941	995	4.1%	50	47	1,283.80	1,208.26	94.1%	
	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%	921	984	4.4%	64	64	1,512.96	1,512.96	100.0%	
	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%	785	828	4.5%	50	50	1,235.10	1,235.10	100.0%	
	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%	481	502	5.2%	46	44	1,049.43	1,005.16	95.8%	
	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%	1,235	1,280	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%	507	506	5.2%	40	37	1,003.20	927.96	92.5%	
	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%	375	377	3.9%	15	15	404.91	404.91	100.0%	
	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	358	3.9%	14	14	386.02	386.02	100.0%	
	C-043	S-FORT 鶴見中央	横浜市鶴見区	シングル	2023/11/30	バススルー型	617	0.4%	663	630	4.2%	31	31	672.04	672.04	100.0%	
	合計179物件							162,934	100.0%	163,744	185,719	5.0%	11,144	10,897	375,589.95	366,654.72	97.6%

(参考)新規取得物件一覧

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 (百万円)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)
主要地方都市	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	2024年9月	シングル	2024年1月	バススルー型	961	84	1,904.00
	A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区		シングル	2021年11月	バススルー型	734	60	1,425.72
	A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区		シングル	2018年12月	バススルー型	624	43	1,005.83
	A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区		シングル	2011年1月	バススルー型	349	25	633.55
	A-105	BONコンドミニアム難波恵比須	大阪市浪速区	2024年11月	コンパクト	2019年11月	バススルー型	1,223	45	1,474.56
	A-106	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント	大阪市東淀川区		コンパクト	2019年8月	バススルー型	1,201	48	252.44
	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区		シングル	2009年1月	バススルー型	657	46	1,187.96
その他地方都市	B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	2024年8月	シングル	2024年2月	バススルー型	865	79	2,259.66
	B-058	S-FORT粟林公園北	香川県高松市	2024年9月	コンパクト	2022年2月	バススルー型	730	54	1,887.40
	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市		コンパクト	2018年2月	バススルー型	500	41	1,381.73
	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市		コンパクト	2016年3月	バススルー型	384	33	1,170.90
	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	2024年11月	シングル	2017年10月	バススルー型	1,075	122	1,992.18
	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市		コンパクト	2018年7月	バススルー型	911	88	3,008.87
首都圏	C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	2024年8月	シングル	2019年7月	バススルー型	1,116	29	794.24
	C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	2024年9月	シングル	2023年1月	バススルー型	927	56	1,444.68
	C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区		シングル	2023年4月	バススルー型	522	30	625.70
	C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市		シングル	2004年1月	バススルー型	431	39	936.12
	C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	2024年11月	シングル	2007年3月	バススルー型	749	46	1,305.44
計18物件								13,959	968	25,908.42

投資口価格の推移



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



SAMTY
Asset Management

memo

A series of horizontal dotted lines for writing.

見やす<読みまぢかえに>い
ユニバーサルデザインソフト
を採用しています。



SAMTY
RESIDENTIAL

