



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 広島

2025年11月22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	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1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
広島市内、岡山・高松市内の保有物件	10
スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の優位性	12
稼働率の推移	14
資産規模の推移	15
2026年1月期(第21期)の取組み:資産入替及び取得の概要	16
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	17
成長戦略	18
他のJ-REITと比較した分配金利回り	19
本日のまとめ	20
2. Appendix.....	21
2025年7月期(第20期) 決算・財務ハイライト	22
その他投資法人に関する参考情報	27

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の概要

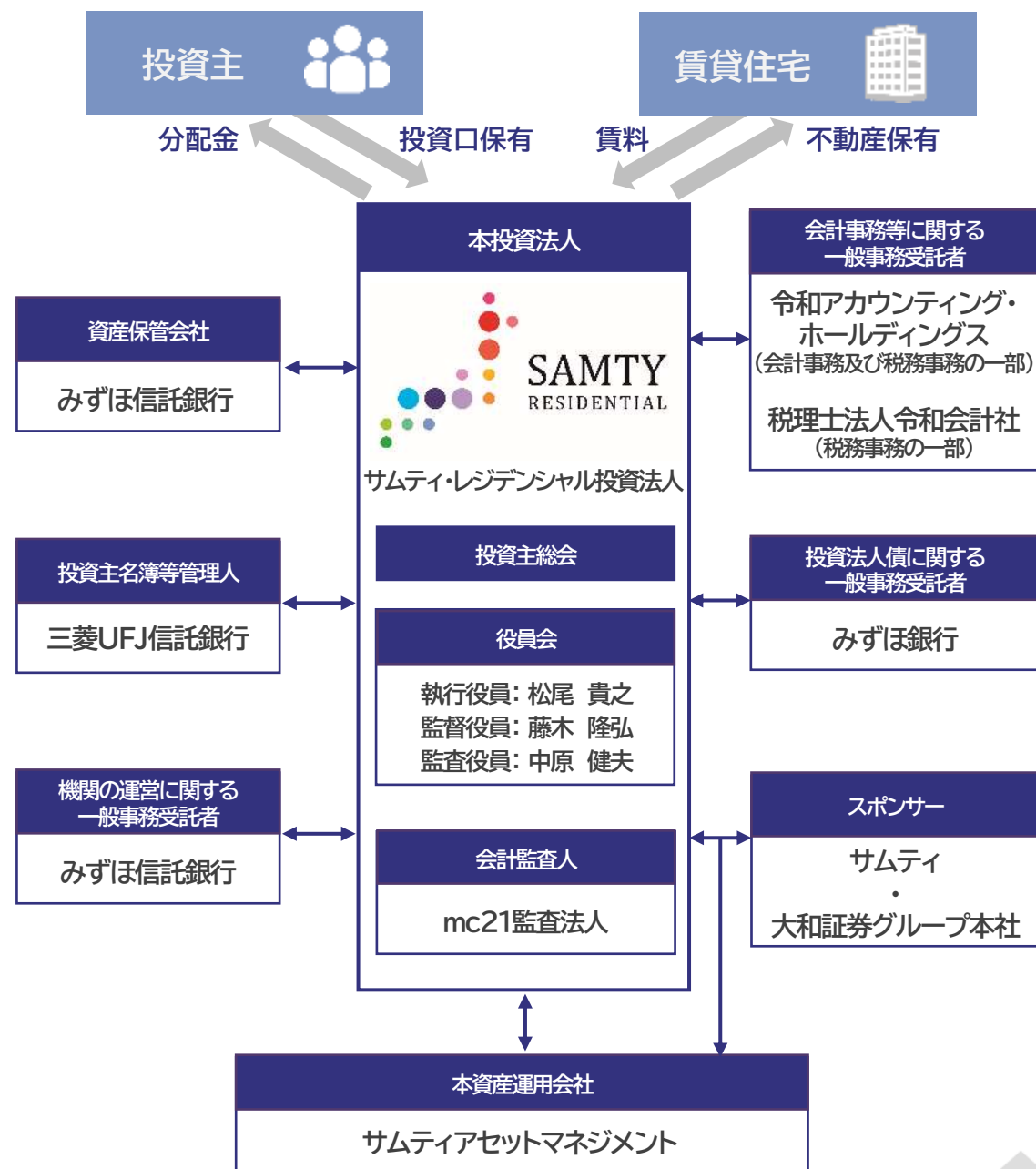


サムティ・レジデンシャル投資法人の基本情報

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	119,700円 (2025年11月14日終値)
1口当たり 予想分配金	3,495円 (2026年1月期予想) 2,600円 (2026年7月期予想)
予想分配金 利 回 り	5.1% (3,495円+2,600円)÷119,700円

本投資法人の仕組み



スポンサーの概要

メインスポンサーであるサムティ及びサブスポンサーである大和証券グループ本社の多岐にわたるスポンサーサポートを活用し、投資主価値の最大化を目指します



メインスポンサー(サムティ)

商号	サムティ株式会社
設立	1982年12月1日
資本金	207億円（2024年12月末時点）

総合不動産グループとしてのリソースやノウハウの活用を通じ、日本全国の幅広い地方都市における物件開発・取得及び効率的な賃貸運営の実現を目指します

◆オリックス・バファローズのオフィシャルスポンサー



2022年シーズンよりオフィシャルスポンサーとして、オリックス・バファローズを継続的に応援しています。今後も「地方創生」の主旨のもと、大阪、そして日本全国の地域経済の活性化に貢献するとともに、当社グループに関わる人々の夢を応援してまいります。

◆アスリート社員がデフリンピック日本代表に選出



サムティ株式会社に所属するアスリート社員の星選手、亀澤選手、中東選手が、2025年11月に日本で初めて開催される「第25回夏季デフリンピック競技大会 東京 2025」の日本代表選手として選出されました。創設100周年を迎える記念すべき本大会において、各競技の頂点をめざして競います。

サブスポンサー(大和証券グループ本社)

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
資本金	2,473億円（2025年3月末現在）

総合証券グループとしての機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大を図るとともに、信用力の上昇によるファイナンスコストの低減を図ります

◆本投資法人は大和証券グループ本社の連結子会社



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

01

安定性の高い
アセットクラスである
レジデンス等への投資



02

主要地方都市を
中心とした
ポートフォリオの分散



03

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

(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.

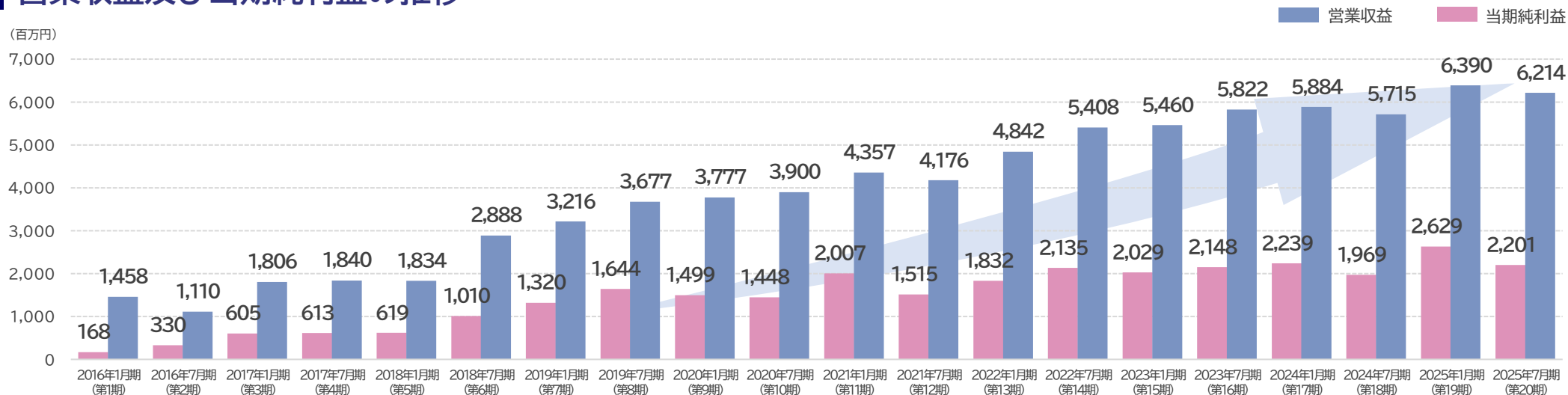
(注1)「レジデンス」とは賃貸住宅のことを指し、「運営型施設」とは、ホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設を指します。

(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。

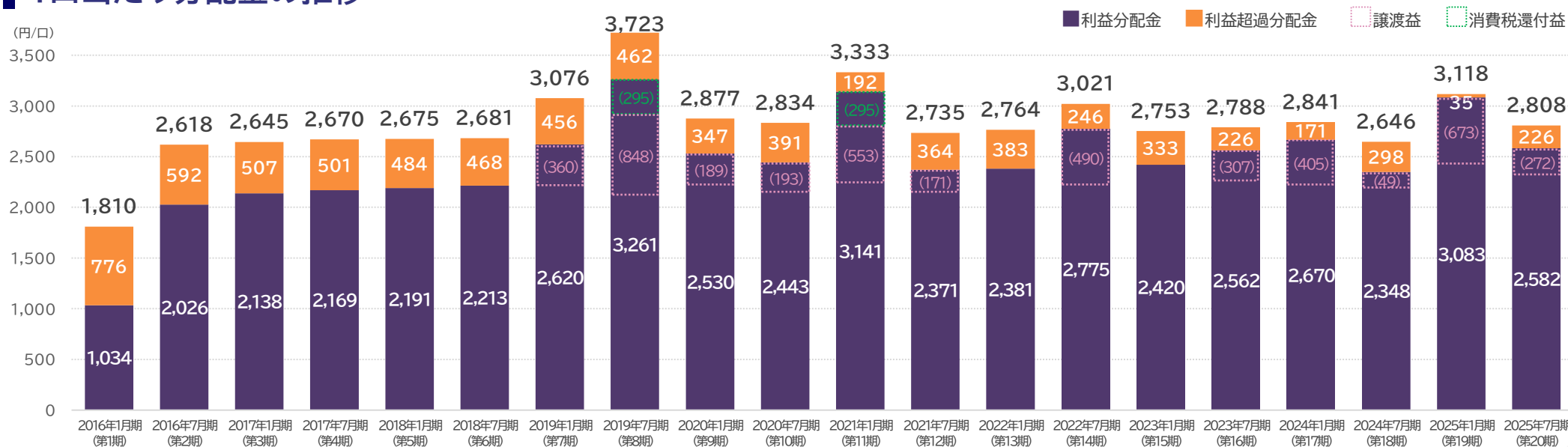
営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金の推移

- 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
- 毎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



1口当たり分配金の推移



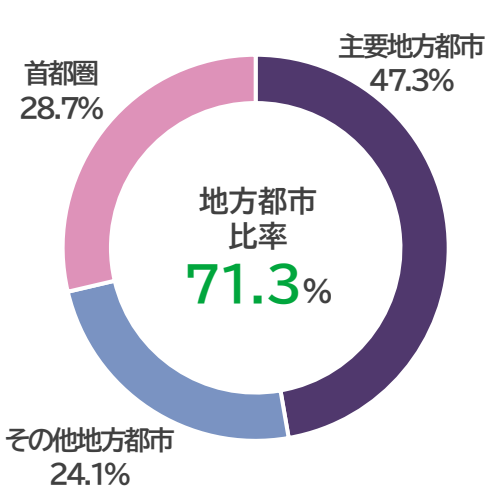
ポートフォリオの概要

ポートフォリオハイライト

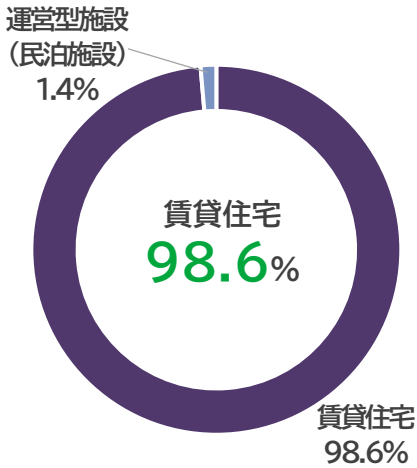
2025年11月1日時点

物件数	189物件
資産規模	1,713億円
賃貸可能戸数	11,462戸
地方都市比率	71.3%
平均築年数（注1）	12.1年

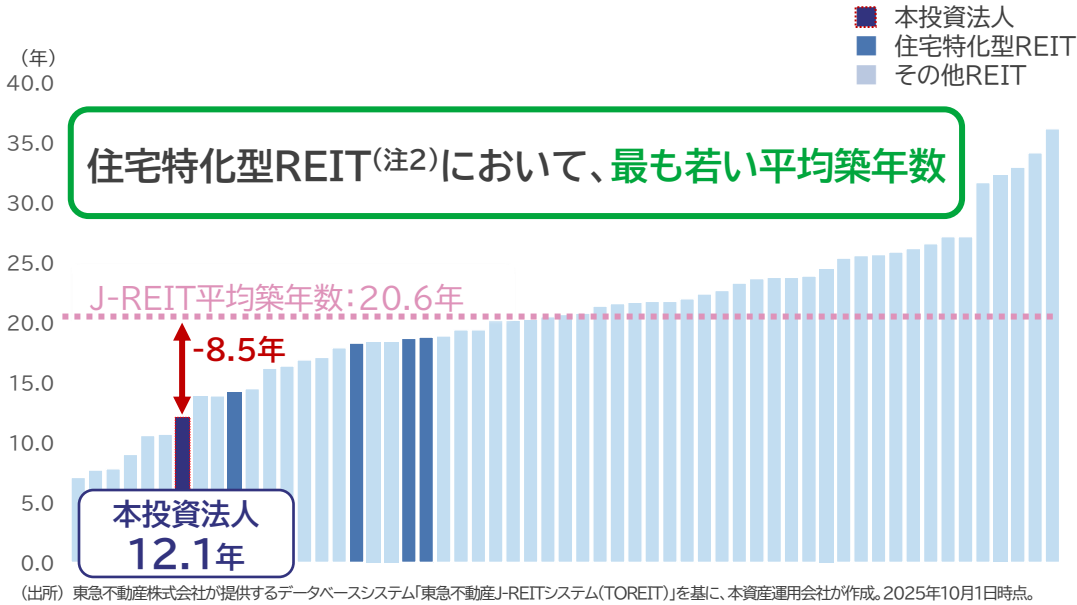
【エリア別投資比率】



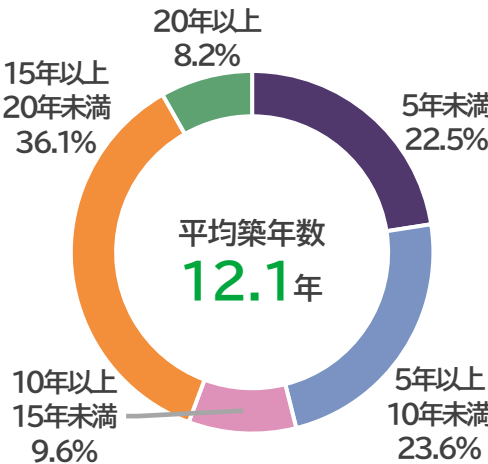
【投資対象比率】



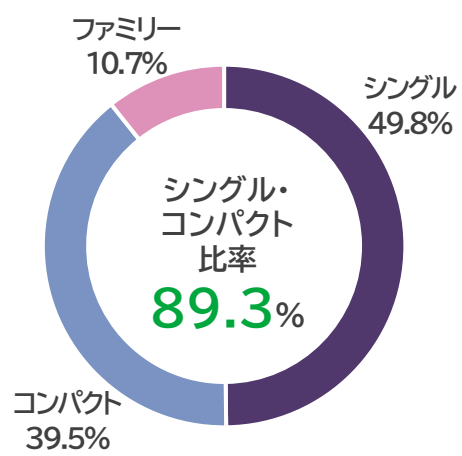
J-REIT平均築年数（取得価格ベース）



【築年別投資比率】(注1)



【部屋タイプ別比率】(注3)



(注1) 「平均築年数」は2025年10月1日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) 「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3) 「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

2025年11月1日時点

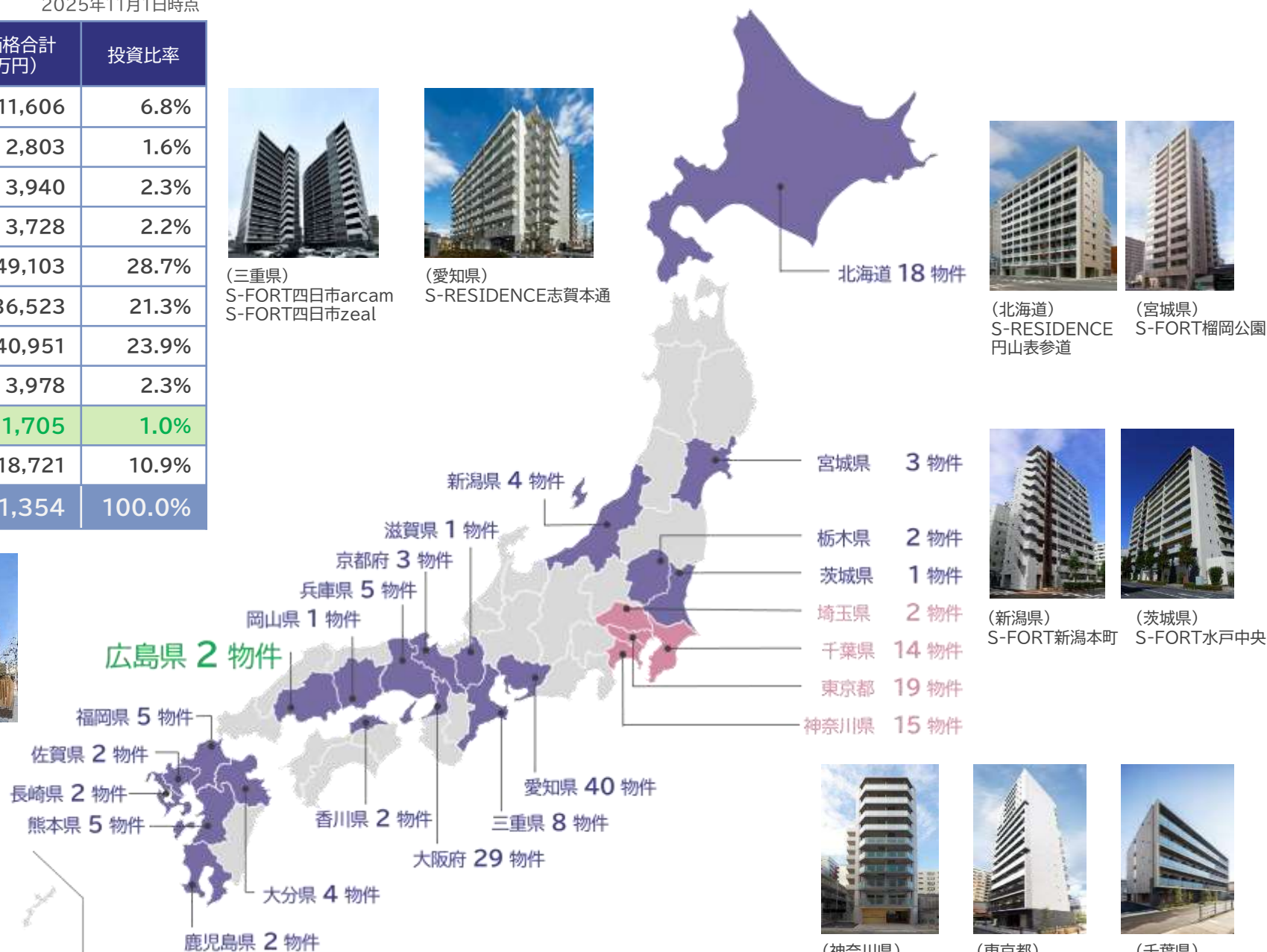
エリア	物件数	取得価格合計 (百万円)	投資比率
北海道	18	11,606	6.8%
東北	3	2,803	1.6%
甲信越	4	3,940	2.3%
北関東	3	3,728	2.2%
南関東	50	49,103	28.7%
東海	48	36,523	21.3%
近畿	38	40,951	23.9%
中国・四国	5	3,978	2.3%
うち広島県	2	1,705	1.0%
九州	20	18,721	10.9%
合 計	189	171,354	100.0%



(三重県)
S-FORT四日市arcam
S-FORT四日市zeal



(愛知県)
S-RESIDENCE志賀本通



(兵庫県)
S-RESIDENCE
神戸磯上通



(京都府)
S-RESIDENCE
京都竹田Dormitory



(福岡県)
S-FORT警固タワー



(大阪府)
S-RESIDENCE
難波Briller



(北海道)
S-RESIDENCE
円山表参道



(宮城県)
S-FORT榴岡公園



(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

広島市内の保有物件

S-FORT中広通り

シングル



所在地	広島市西区中広町二丁目20番1号
アクセス	広島電鉄横川線「寺町」電停 徒歩約9分
竣工時期	2007年3月
戸数	74戸
間取り	1K、事務所、店舗
取得価格	885百万円
鑑定評価額	927百万円
稼働率	94.8%

S-FORT鶴見町

コンパクト

ファミリー



所在地	広島市中区鶴見町7番10号
アクセス	広島電鉄皆実線「比治山橋」電停 徒歩約6分
竣工時期	2008年10月
戸数	51戸
間取り	1R、2LDK、2SLDK、3LDK
取得価格	820百万円
鑑定評価額	859百万円
稼働率	98.5%

(注)各物件の鑑定評価額は2025年7月末時点の不動産鑑定評価書に基づく数値、稼働率は2025年10月末時点の数値を記載しています。

岡山・高松市内の保有物件

S-RESIDENCE表町

シングル

コンパクト



所在地	岡山市北区表町三丁目10番21号
アクセス	岡山電気軌道東山線「西大寺町」電停 徒歩約1分
竣工時期	2023年3月
戸数	84戸
間取り	1K、1LDK
取得価格	1,084百万円
鑑定評価額	1,140百万円
稼働率	97.6%

S-FORT高松中野町

コンパクト



所在地	香川県高松市中野町1番7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	2020年2月
戸数	39戸
間取り	1K
取得価格	459百万円
鑑定評価額	479百万円
稼働率	89.7%



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
間取り	1R、1DK、2LDK
取得価格	730百万円
鑑定評価額	805百万円
稼働率	88.2%

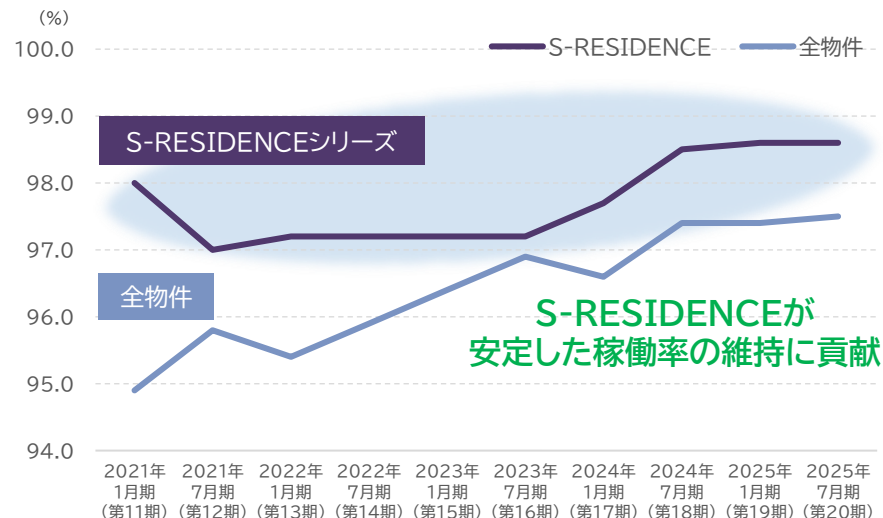


(注)各物件の鑑定評価額は2025年7月末時点の不動産鑑定評価書に基づく数値、稼働率は2025年10月末時点の数値を記載しています。

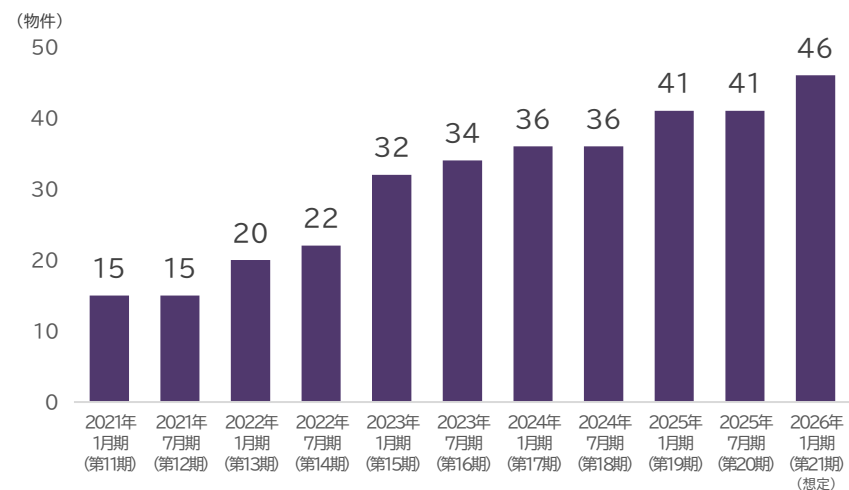
スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の優位性

- 「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
- 本投資法人では46物件^(注1)を保有し、ポートフォリオクオリティの向上に寄与

S-RESIDENCE期中平均稼働率の推移^(注2)



S-RESIDENCE物件数の推移



「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



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) 2025年9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。

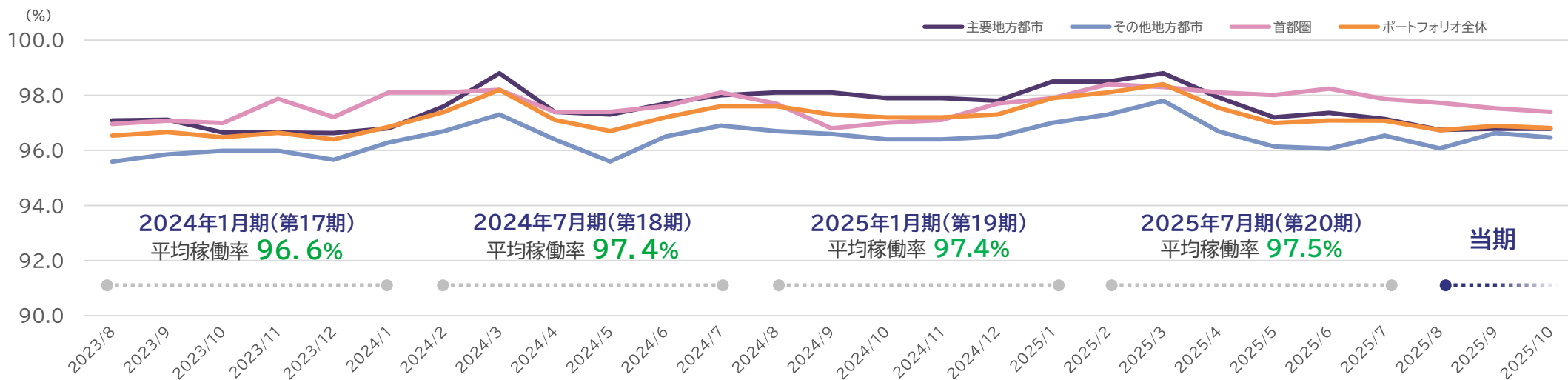
A modern interior hallway with a polished floor, marble-clad walls, and glass doors. The ceiling features recessed lighting and security cameras. A white text box is centered over the image.

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

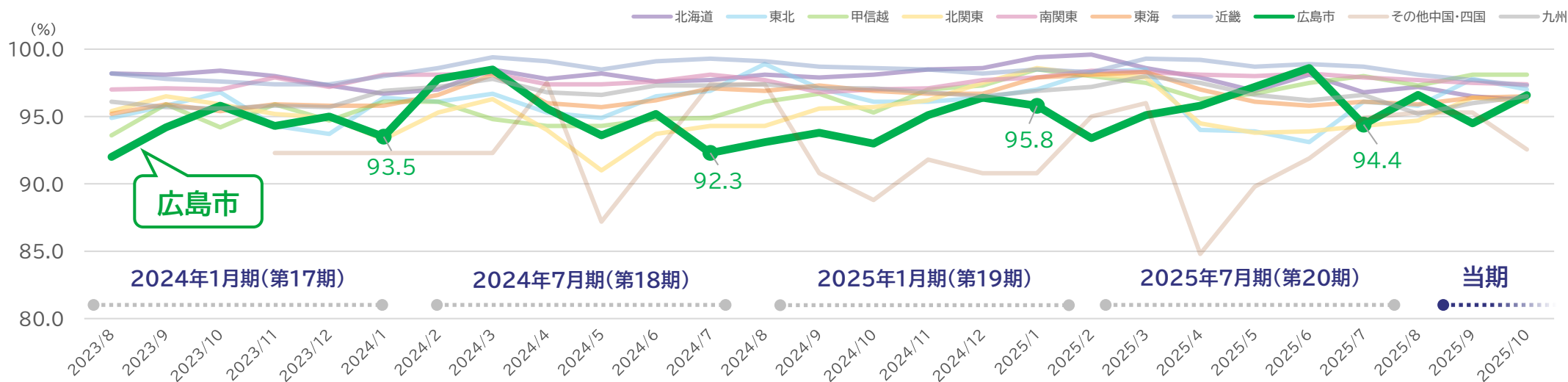
エリア別稼働率の推移

2025年7月期(第20期)ポートフォリオ全体の平均稼働率は**97.5%**と**過去最高を更新**



地域別稼働率の推移

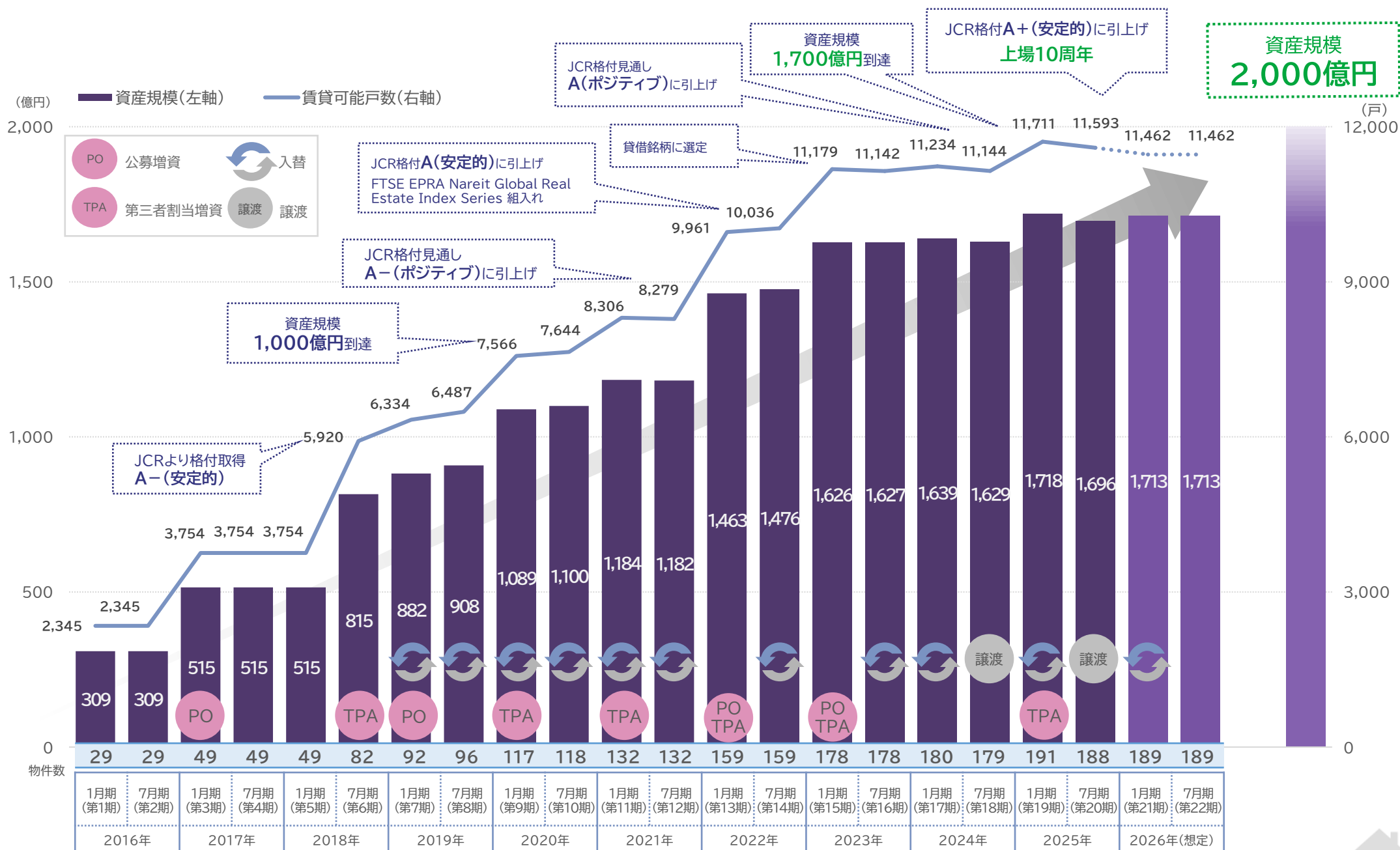
広島市の保有物件は**90%以上**の稼働率を維持し、**堅調に推移**



(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。

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、資産規模拡大を実現



(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。

2026年1月期(第21期)の取組み:資産入替及び取得の概要

- 2025年8月に入替にて**9物件の取得**及び**9物件の譲渡**、2025年9月に**1物件取得**し、含み益の顕在化及びポートフォリオクオリティの向上を実現
- 譲渡益の一部は将来の安定運用のため任意積立金として内部留保する予定

<資産入替>		取得 2025年8月			譲渡 2025年8月		<資産取得>		取得 2025年9月	
物 件 名	主要地方都市	その他地方都市	首都圏		物 件 名	主要地方都市	物 件 名	首都圏		
	S-RESIDENCE熱田II (名古屋市熱田区)	S-RESIDENCE表町 (岡山市北区)	S-FORT西船橋libre (千葉県船橋市)	S-FORT守山 (名古屋市守山区)		S-RESIDENCE横濱吉野町 (横浜市南区)				
	9物件			9物件				1物件		
	8,656百万円			7,716百万円				730百万円		
	8,988百万円			8,935百万円				762百万円		
	3.8年			8,741百万円				3.1年		
物 件 数					物 件 数					
取 得 価 格					取 得 価 格					
鑑 定 評 価 額 (注1)					鑑 定 評 価 額 (注1)					
平 均 築 年 数 (注2)					平 均 築 年 数 (注2)					
賃 貸 可 能 戸 数					賃 貸 可 能 戸 数					
平均鑑定NOI利回り(注1)					譲 渡 益					

物 件 数	9物件	物 件 数	9物件	物 件 数	1物件
取 得 価 格	8,656百万円	取 得 価 格	7,716百万円	取 得 価 格	730百万円
鑑 定 評 価 額 (注1)	8,988百万円	譲 渡 価 格	8,935百万円	鑑 定 評 価 額 (注1)	762百万円
平 均 築 年 数 (注2)	3.8年	鑑 定 評 価 額 (注1)	8,741百万円	築 年 数 (注2)	3.1年
賃 貸 可 能 戸 数	541戸	平 均 築 年 数 (注2)	16.7年	賃 貸 可 能 戸 数	40戸
平均鑑定NOI利回り(注1)	4.5%	譲 渡 益	1,217百万円	鑑 定 NOI 利 回 り (注1)	4.2%

ポートフォリオの推移

2024年7月期末 (第18期)		入 替		2025年1月期末 (第19期)	譲 渡	2025年7月期末 (第20期)	入 替		2026年1月期末 (第21期)(想定)
物 件 数	179物件	8・9・11月取得	12・1月譲渡	191物件	7月譲渡	188物件	8・9月取得	8月譲渡	189物件
取得価格合計	1,629億円	S-FORT 新潟白山公園	S-FORT新大阪ravr	1,718億円	S-FORT北山王	1,696億円	S-FORT古出来fiore	S-FORT福岡東	1,713億円
賃貸可能戸数	11,144戸	S-RESIDENCE 熱田一番	S-FORT神戸三宮北 他	11,711戸	S-FORT元浜	11,593戸	S-RESIDENCE 横濱吉野町 他	S-FORT福岡県庁前	11,462戸
平均築年数(注2)	12.3年	BONコンドミニアム 難波恵美須 他	6物件	12.1年	S-FORT高崎	12.6年	10物件	S-FORT高宮 他	12.4年
平均鑑定 NOI利回り(注1)	5.0%	18物件	譲渡価格 合計 56億円	5.0%	3物件	5.0%	取得価格 合計 93億円	9物件	—
		取得価格 合計 138億円		譲渡価格 合計 24億円				譲渡価格 合計 89億円	

(注1) 取得資産の「鑑定評価額」は8月取得物件について2025年5月1日時点、9月取得予定物件について2025年8月1日時点、譲渡資産は2025年5月末時点の不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
「平均鑑定NOI利回り」及び「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。
(注2) 取得資産の「平均築年数」及び「築年数」は取得日時点、譲渡資産の「平均築年数」は譲渡日時点、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。

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入替を行い、収益性の向上と平均築年数の若返りとともに含み益の顕在化を実現
- 譲渡益の一部を分配することで投資主への還元を図る

戦略ポイント「スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替」

戦略ポイント「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
		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)	2025年1月期 (第19期)	2025年7月期 (第20期)	2026年1月期 (第21期) (想定)		
		PO/TPA		PO/TPA				TPA				
取得	取得価格合計 (百万円)	28,104	3,752	15,067	2,292	3,116	-	13,959	-	9,386		
	鑑定評価額合計 ^(注1) (百万円)	28,396	3,827	14,948	2,340	3,206	-	14,468	-	9,750		
	平均築年数 ^(注2)	8.8年	0.6年	3.8年	2.4年	2.4年	-	6.2年	-	3.8年		

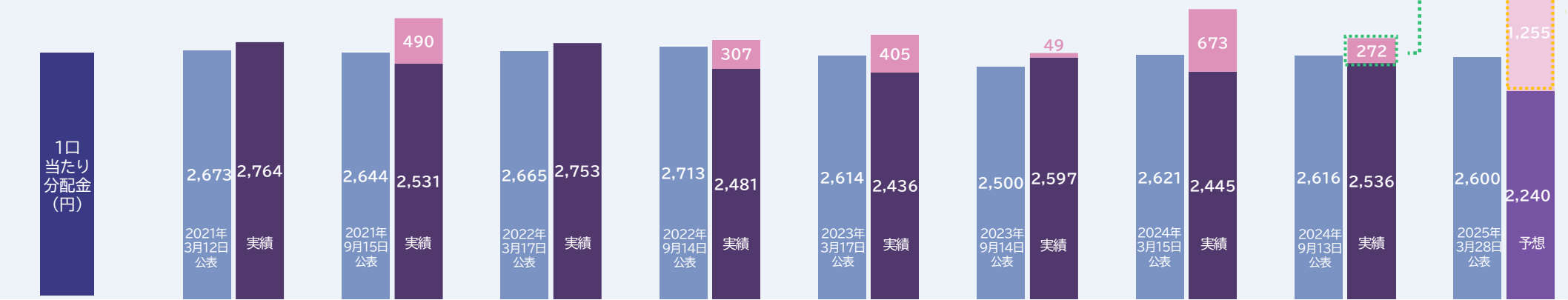
競争力が低下している物件や修繕費等の増加が見込まれる物件を収益性の高い物件や築浅物件に入替え、ポートフォリオクオリティを向上

		入替		入替		入替		入替		入替	
譲渡	譲渡(予定)価格合計 (百万円)	-	2,887	-	2,587	2,384	1,140	5,674	2,433		8,935
	鑑定評価額合計 ^(注1) (百万円)	-	2,809	-	2,346	2,220	1,060	5,499	2,313		8,741
	平均築年数 ^(注2)	-	17.2 ^年	-	18.2 ^年	13.4 ^年	18.7 ^年	17.2 ^年	16.0 ^年		16.7 ^年

ポートフォリオ平均築年数	11.3年	11.4年	11.2年	11.5年	11.8年	12.3年	12.1年	12.6年	12.4年
S-RESIDENCE比率	17.6%	18.9%	23.3%	24.3%	25.3%	25.5%	26.7%	27.0%	29.4%

譲渡益
譲渡益を除く分配金
同想定
同予想
当初予想

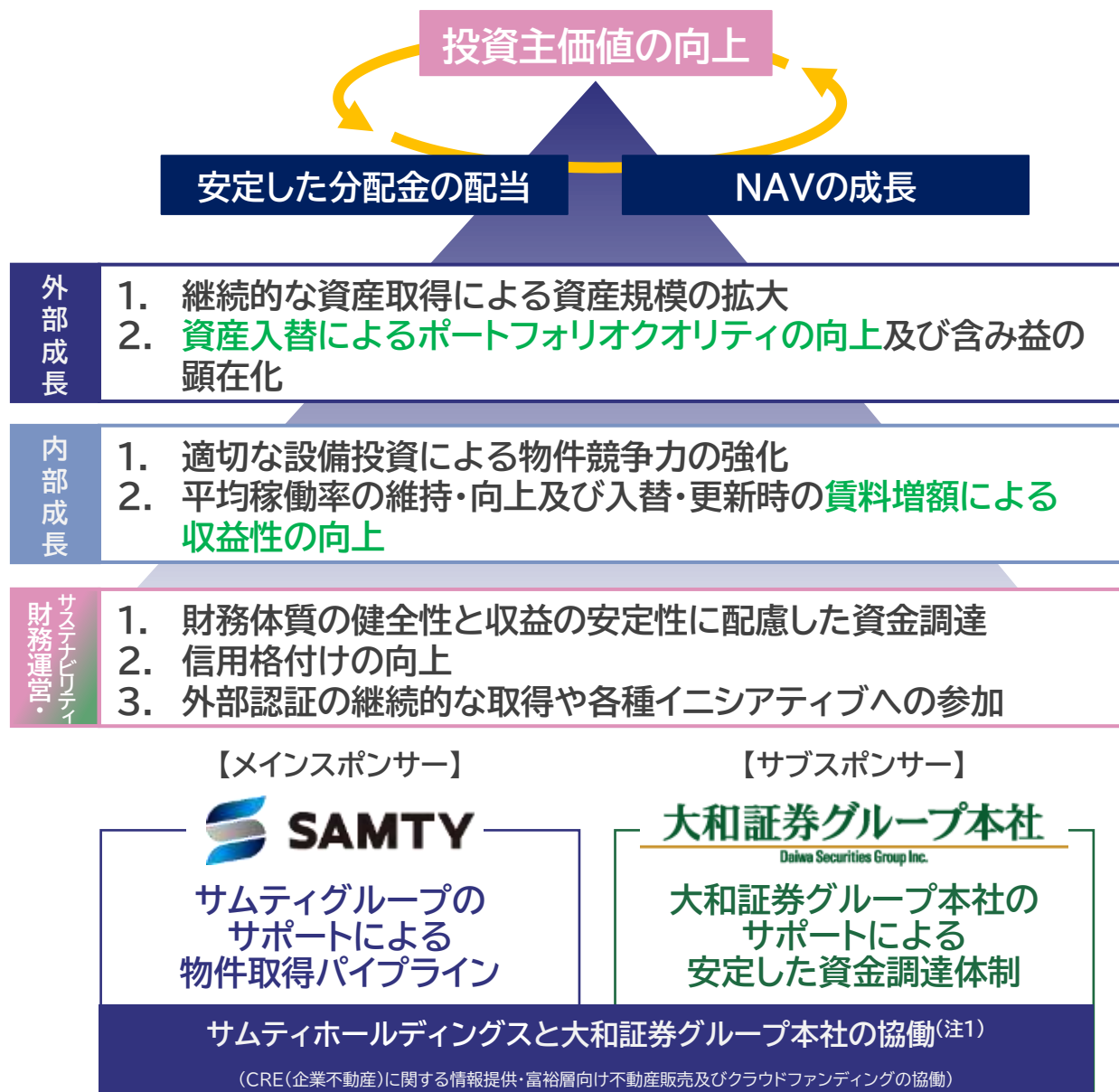
含み益を投資主に還元



(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(予定)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

外部環境の変化を踏まえた適切なポートフォリオ戦略を推進し、中長期的な投資主価値の向上を目指す



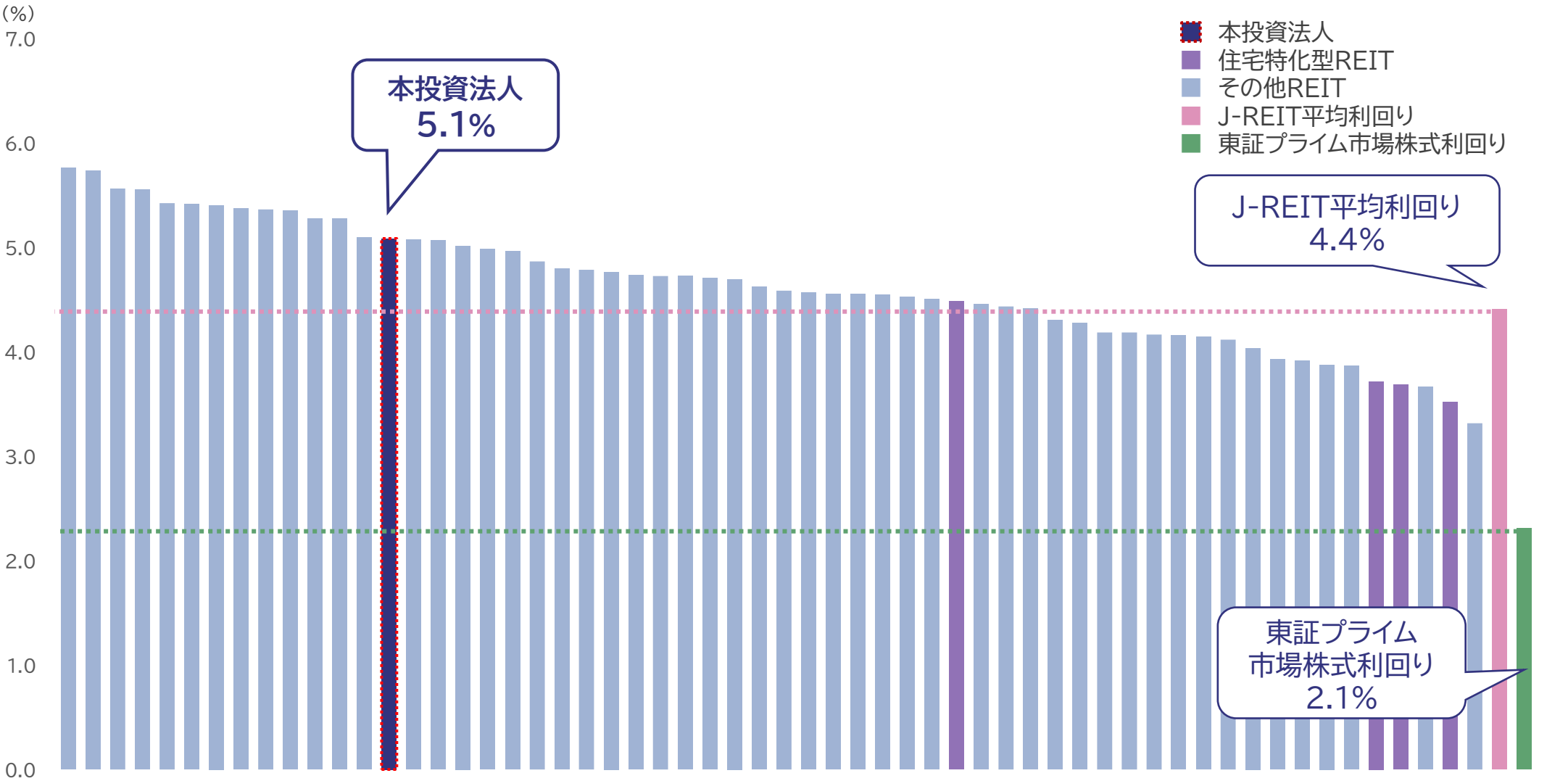
(注1) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しており、サムティの持株会社体制移行に伴い、2024年6月3日付で当該資本業務提携契約は親会社であるサムティホールディングス株式会社へ承継しています。
(注2) 本資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

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	119,700円（2025年11月14日終値）	
1口当たり予想分配金	3,495円(2026年1月期予想)	2,600円(2026年7月期予想)
1口当たりNAV	124,889円	
投資口数	852,726口	



(注1)2025年11月14日時点(各社開示資料より算出)の数値を記載しています。
(注2)東証プライム市場株式配当利回り平均は2025年10月の平均値を記載しています。

サムティ・レジデンシャル投資法人の特徴

1

主要地方都市を中心に、厳選されたレジデンスへ分散投資
地域経済の活性化と地方創生にも貢献

2

メインスポンサーはサムティ、サブスポンサーは大和証券グループ本社
強固なスポンサー体制により持続可能な運用を実現

3

住宅特化型REITにおいて平均築年数が最も若く、ハイクオリティな物件を保有
高稼働率の維持と賃料単価の上昇

4

戦略的な資産の入替により、ポートフォリオクオリティの向上を実現
投資主価値の最大化を目指す

2. Appendix



2025年7月期(第20期) 決算・財務ハイライト



2025年7月期(第20期) 運用実績サマリー

外部成長

- 資産譲渡(2025年7月)
物件数 : 3物件(譲渡価格:24億円)
譲渡益 : 231百万円

【2026年1月期(第21期)の取組み】

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| 資産取得(2025年8月・9月) | 資産譲渡(2025年8月) |
| 物件数 : 10物件 | 物件数 : 9物件 |
| 取得価格 : 93億円 | 譲渡価格 : 89億円 |
| 資産規模は1,713億円(189物件)に ^(注1) | |

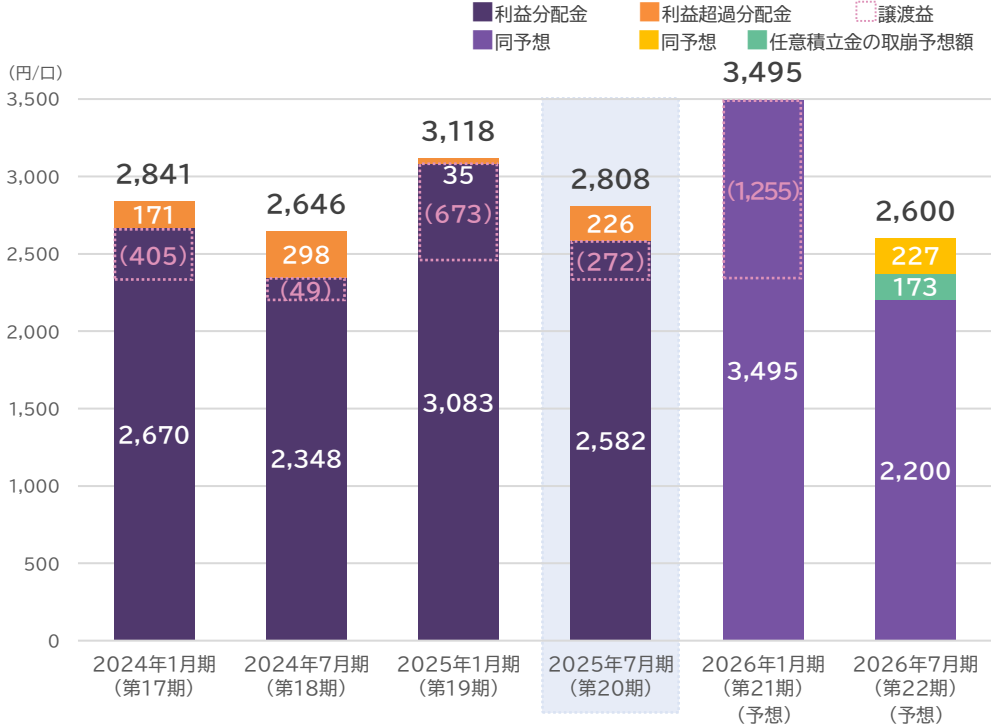
内部成長

- 稼働率
期中平均 : 97.5%(過去最高を更新)
- 調整後賃料単価^(注2)
(2025年1月末時点の保有188物件の推移)
2025年1月末 : 102.9
2025年7月末 : 103.3

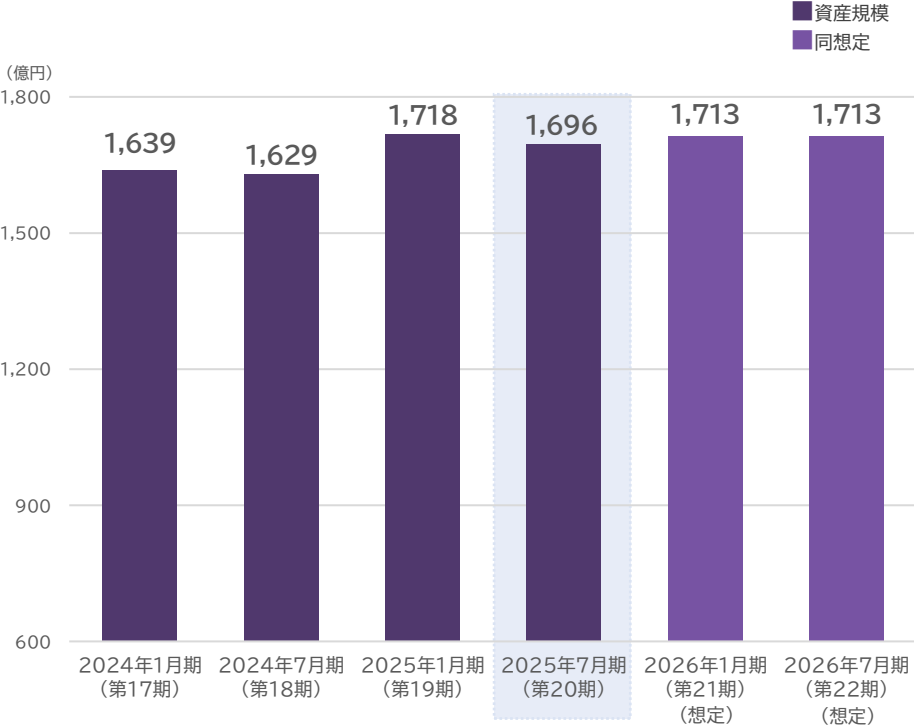
財務運営・サステナビリティ

- 格付会社による評価
2025年5月に実施されたJCR格付けレビューにより「A+(**安定的**)」に引上げ
- DBJ Green Building 認証再取得
2物件(2025年4月)
3物件(2025年7月)
- CASBEE 不動産評価認証取得
3物件(2025年6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2026年1月期(第21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。

2025年7月期(第20期) 決算実績

	①2025年 1月期 (第19期)実績	2025年7月期(第20期)			
		②予想(注)	③実績	予想比 (③-②)	前期比 (③-①)
(単位:百万円)					
営業収益	6,390	6,152	6,214	+61	▲176
営業費用	3,174	3,328	3,385	+56	+210
営業利益	3,215	2,823	2,828	+4	▲387
経常利益	2,630	2,192	2,201	+9	▲428
当期純利益	2,629	2,191	2,201	+9	▲428

1口当たり 分配金合計	3,118円	2,796円	2,808円	+12円	▲310円
1口当たり 利益分配金	3,083円	2,570円	2,582円	+12円	▲501円
1口当たり 利益超過分配金	35円	226円	226円	±0円	+191円

発行済投資口数	852,726口	852,726口	852,726口	±0口	±0口
パイアウトレシオ	70.2%	71.0%	71.2%	+0.2%	+1.0%
1口当たりNAV	122,951円	-	124,454円	-	+1,503円
物件数	191物件	188物件	188物件	±0物件	▲3物件

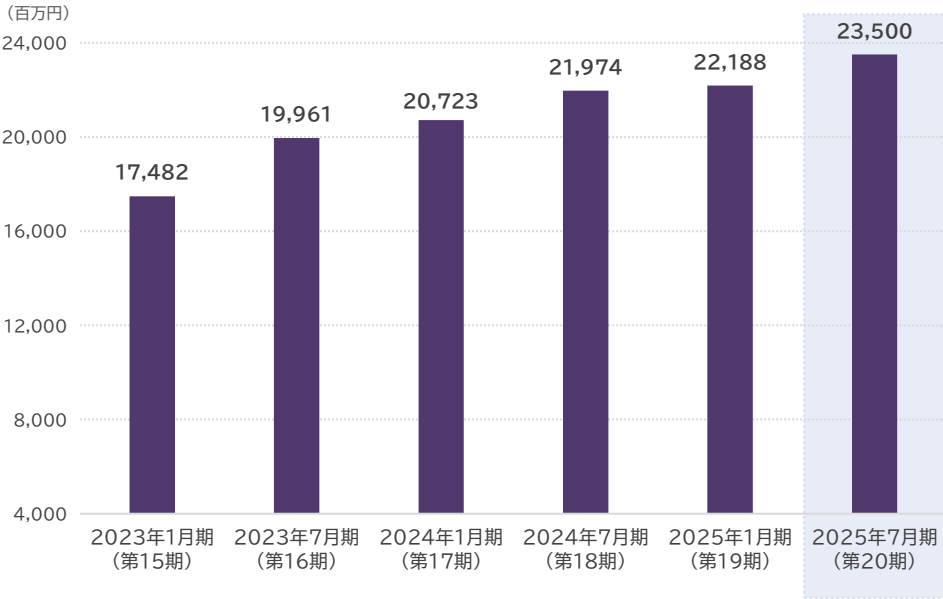
予想比(③-②)の主な差異要因(単位:百万円)		
営業収益	賃料・共益費収入の増加	+34
	不動産譲渡益の増加	+19
	解約違約金収入の増加	+7
営業費用	(賃貸事業費用)	
	修繕費・原状回復費の増加	+59
	リーシング促進費の減少	▲22
	水道光熱費の増加	+13

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	▲342
	賃料・共益費収入の増加	+64
	礼金・更新料収入の増加	+63
営業費用	(賃貸事業費用)	
	修繕費・原状回復費の増加	+83
	リーシング促進費の増加	+34
	公租公課(固都税)の増加	+29
	(販売費及び一般管理費)	
営業外費用	公租公課の増加	+25
	物件調査費用の増加	+13
	融資関連費用の増加	+39

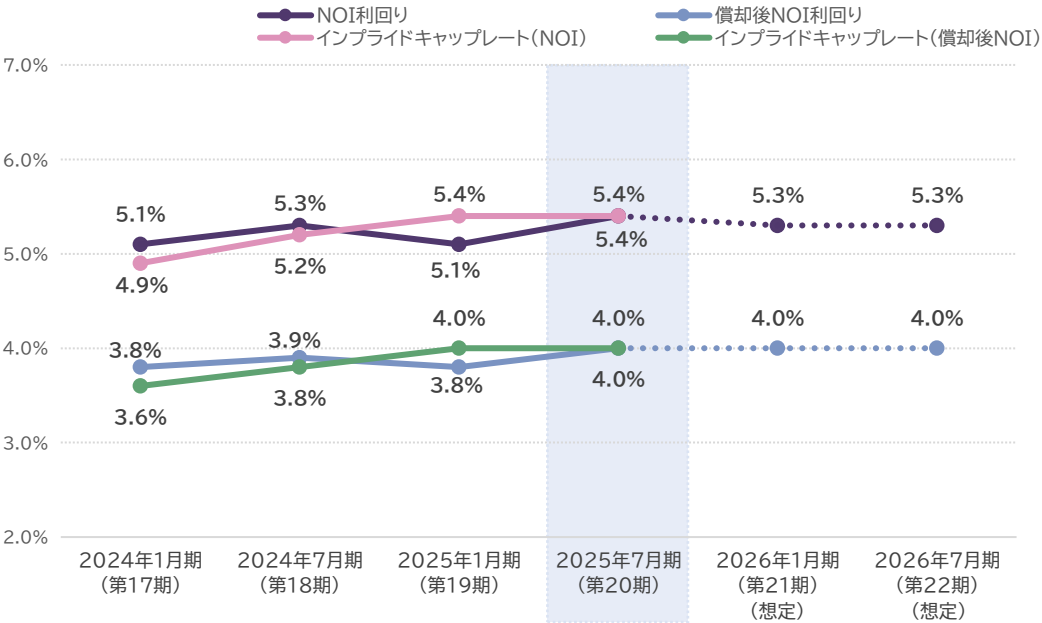
(注) 2025年3月28日付で公表した「2025年7月期(第20期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について」に記載の数値です。

その他データの推移

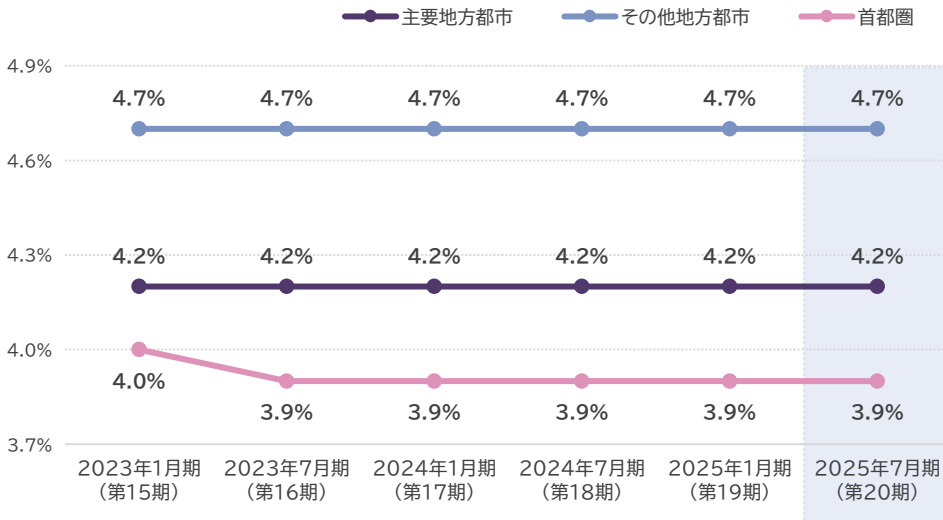
鑑定評価含み益の推移



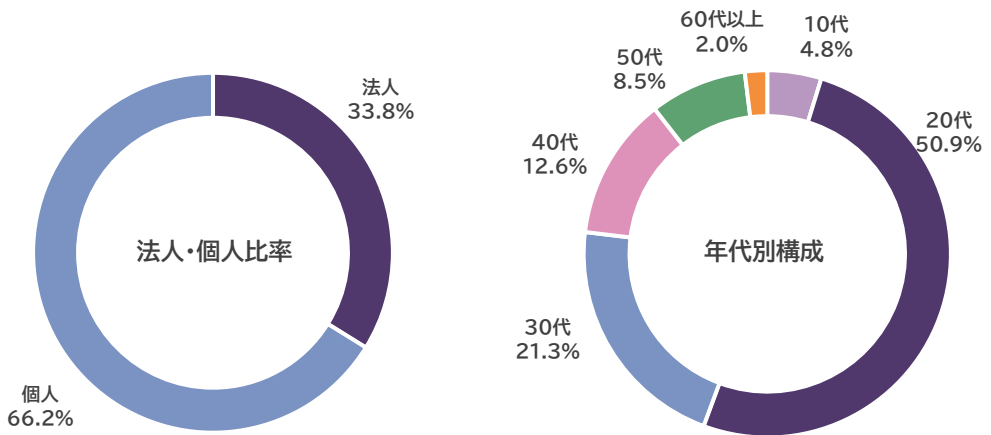
ポートフォリオ利回り等の推移(注1)



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) 2025年7月期(第20期)末の保有物件のうち、固定型ML物件を除きます。

財務ハイライト

主要財務指標一覧

有利子負債残高	総資産LTV	格付け(JCR)
91,650百万円	51.3%	A+ (安定的)
長期負債比率	固定金利比率	平均残存年数
81.2%	65.6%	3.1年

JCR格付けレビュー「A+ (安定的)」に引上げ

- 〈引上げの主な理由〉
- ポートフォリオクオリティの維持・向上に継続的に取り組んだ結果、ポートフォリオの地域別投資の分散は進展し、平均築年数は低位で推移しているながら保有物件のパフォーマンスは全体として良好である
 - 財務面では、レバレッジコントロールや資金調達状況からみて健全な運営が維持されている

⇒以上を踏まえ、格付けを1ノッチ引上げ

当期の借入概要(2025年7月リファイナンス)

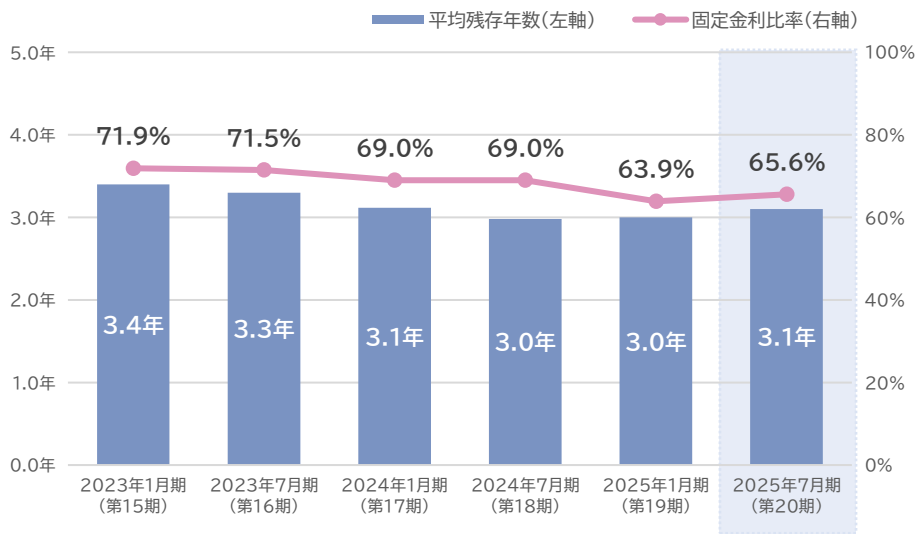
	返済概要		期限前弁済概要
総額	5,550百万円	2,500百万円	1,000百万円
平均借入年数(注1)	5.9年	4.0年	0.7年
固定 / 変動	固定	変動	変動

リファイナンス時の交渉により、固定金利比率は上昇

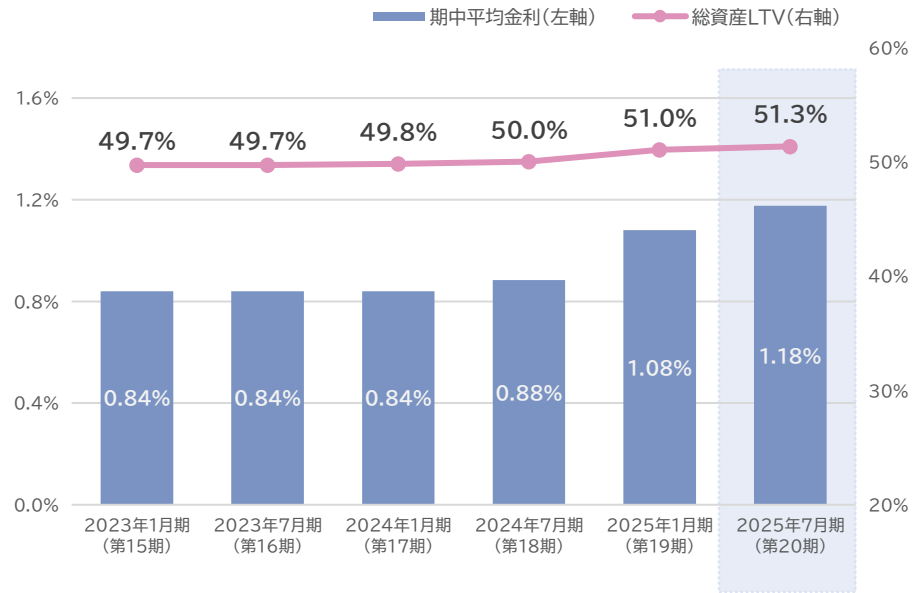
	調達概要	
総額	7,050百万円	2,000百万円
平均借入年数(注1)	5.3年	5.8年
固定 / 変動	固定	変動

(注1)「平均借入年数」は調達時の数値で加重平均して計算し、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)



その他投資法人に関する参考情報



利益超過分配金について

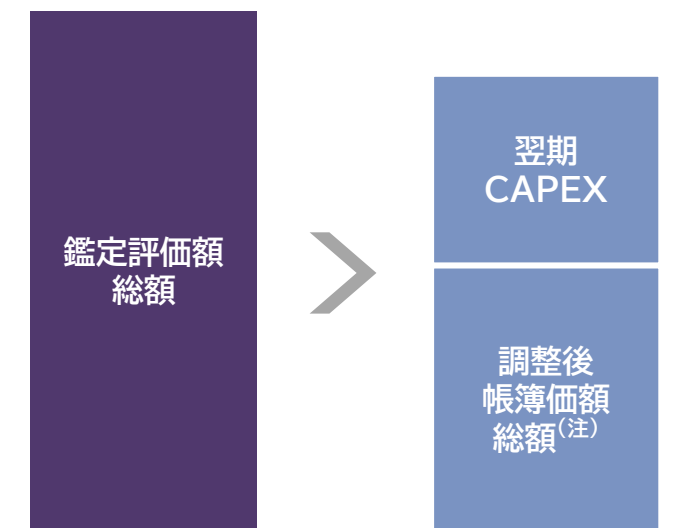
- 利益超過分配金とは、減価償却費等を活用し、投資法人が会計上の利益を上回って支払う分配金のこと
- 分配金水準の維持・安定化を企図

利益超過分配の考え方

キャッシュマネジメントの一環として、内部留保を還元後、以下の条件に基づいて利益超過分配を検討

①実施の可否の決定

中長期の投資主価値の向上を見据え、
本投資法人のポートフォリオが下記の条件を満たす際に、利益超過分配が可能となります。



(注) 取得時の付随費用相当額を除く

②利益超過分配金額の決定



ペイアウトレシオ70%を目処に分配する方針ですが、保有資産の経年に伴う機能維持の為に修繕費や資本的支出への活用等の為、健全な財務安定性が維持される範囲内で、諸般の事情を総合的に判断し、計算期間毎に分配金の水準を決定します。

ペイアウトレシオ70%を目処に分配
(利益超過分配額は減価償却費の35%を上限とします)

(注) $\text{ペイアウトレシオ} = \frac{\text{分配金総額(利益超過分配金含む)}}{\text{(当期純利益 + 減価償却額)}}$

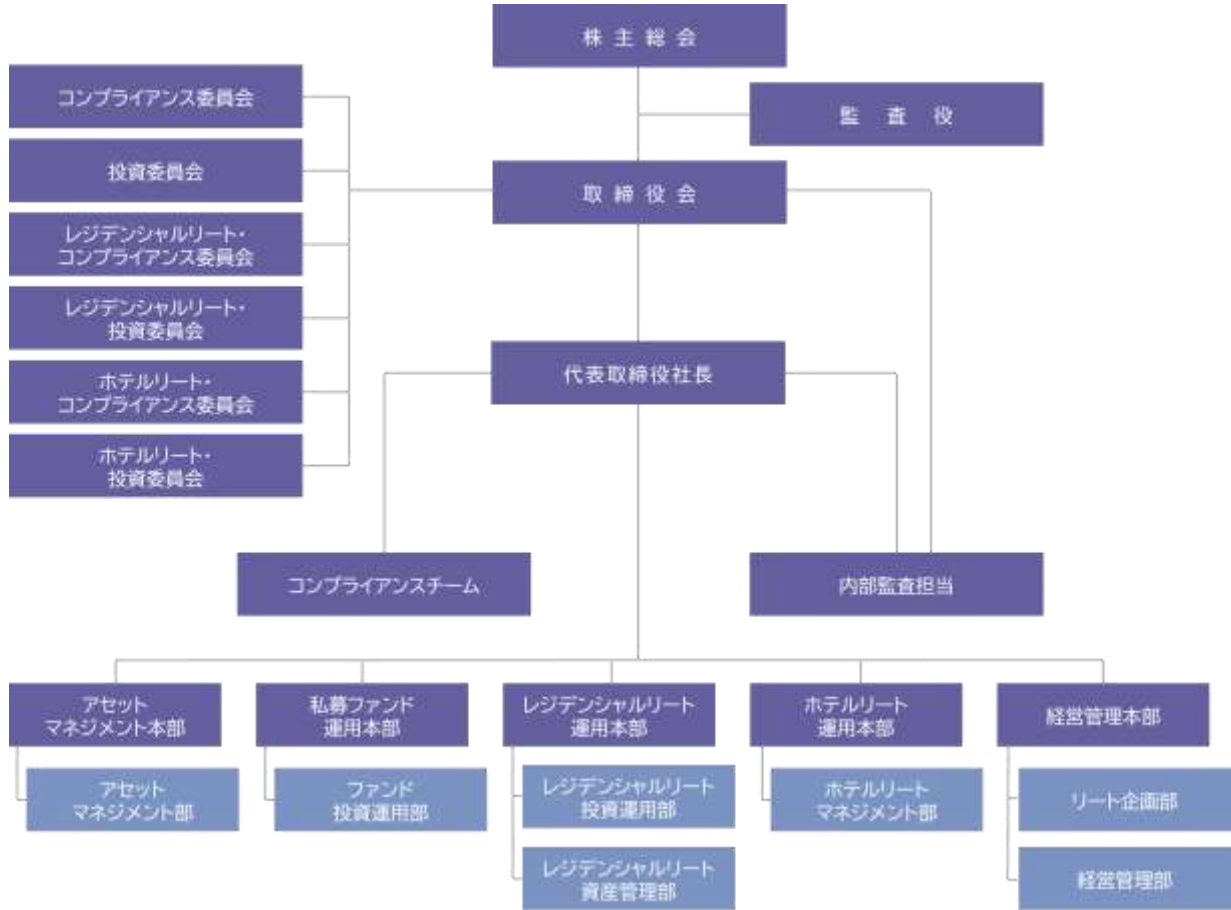
(注) 任意積立金等の内部留保が存在する場合には利益超過分配は実施しない方針です。
ただし、対象営業期間の末日時点の内部留保を全額取り崩す場合には、当該対象営業期間において追加的に利益超過分配を実施することがあります。

本資産運用会社の概要

本資産運用会社の概要

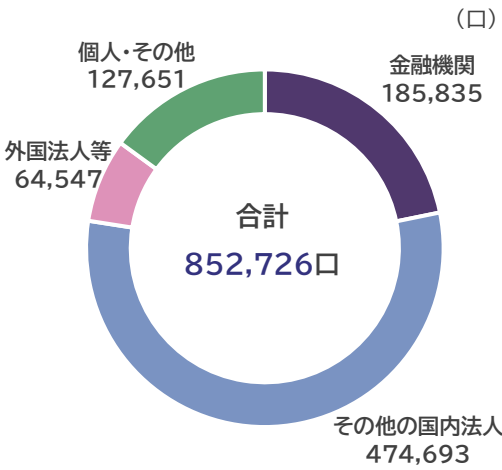
名 称	サムティアセットマネジメント株式会社	株 主	サムティホールディングス株式会社 67.0%
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号		
代 表 取 締 役 社 長	阿部 浩亮		株式会社大和証券グループ本社 33.0% (東京証券取引所プライム市場 証券コード 8601)
設 立	2007年8月17日	事 業 内 容	
資 本 金	1億2千万円(2025年4月28日時点)		投資運用業、不動産投資顧問、宅地建物取引業、 賃貸住宅管理業

〈組織図〉



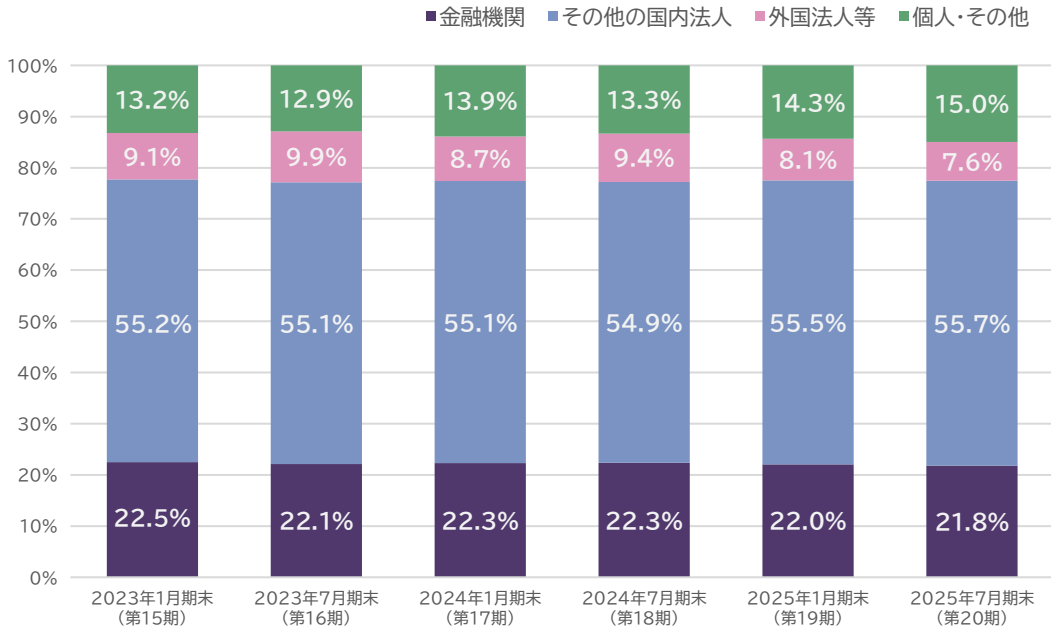
投資主の状況(2025年7月末時点)

所有者別投資口数

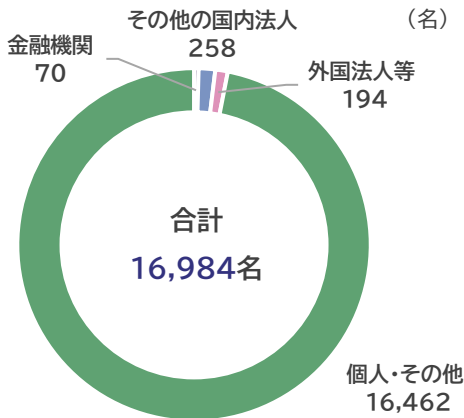


(注1) 「その他の国内法人」に、株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を含みます。
(注2) 2025年7月期(第20期)末の投資主名簿に基づいています。以下、同様です。

投資主比率の推移



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 (口)	保有比率
株式会社大和証券グループ本社	342,668	40.2%
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)	50,049	5.9%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	45,421	5.3%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	19,958	2.3%
近畿産業信用組合	18,400	2.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	7,108	0.8%
大同信用組合	6,044	0.7%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,772	0.7%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,770	0.4%
主要投資主(上位10名)	620,973	72.8%

ポートフォリオ一覧（2025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-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%	1,079	1,460	5.6%	90	88	3,706.56	3,623.36	97.8%
	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%	900	1,210	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%	680	978	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%	1,326	1,600	5.8%	94	89	3,609.49	3,470.36	96.1%
	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%	1,863	2,750	5.2%	154	151	3,631.60	3,562.00	98.1%
	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%	935	1,520	5.9%	42	41	2,772.00	2,706.00	97.6%
	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%	643	860	5.1%	56	52	1,833.29	1,705.38	93.0%
	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	0.9%	1,643	1,810	5.4%	75	71	5,292.65	4,987.39	94.2%
	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%	643	928	5.6%	59	58	2,287.22	2,249.88	98.4%
	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%	2,270	3,300	5.5%	166	164	4,372.45	4,320.25	98.8%
	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%	2,290	3,340	5.3%	167	165	4,534.98	4,486.41	98.9%
	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%	669	915	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%	533	733	5.4%	32	31	1,460.64	1,419.93	97.2%
	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	1.1%	1,828	2,260	5.2%	135	133	5,584.41	5,507.45	98.6%
	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%	1,093	1,520	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%	1,772	2,450	6.2%	168	163	4,900.32	4,754.37	97.0%
	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	812	0.5%	766	942	4.8%	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	賃料固定型	500	0.3%	475	566	4.5%	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%	1,757	2,380	5.2%	148	148	3,691.67	3,691.67	100.0%
	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	0.9%	1,496	2,110	5.5%	56	54	3,597.72	3,478.02	96.7%
	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%	1,123	1,450	5.4%	84	82	2,514.12	2,468.20	98.2%
	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%	450	474	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	0.4%	744	872	5.7%	63	60	2,868.75	2,738.65	95.5%
	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%	417	486	5.4%	49	47	1,613.38	1,550.66	96.1%
	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%	919	927	4.9%	74	69	2,127.92	1,989.97	93.5%
	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%	835	859	4.8%	51	48	2,006.49	1,913.61	95.4%
	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	0.5%	918	1,120	5.5%	66	62	2,072.84	1,949.48	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%	1,290	1,680	4.8%	90	89	2,083.41	2,060.30	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	0.5%	867	1,040	4.5%	48	46	1,473.04	1,403.34	95.3%
	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%	525	619	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%	422	438	5.3%	42	37	1,029.42	906.87	88.1%
	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%	639	728	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%	294	327	5.6%	24	23	1,204.96	1,154.86	95.8%
	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%	1,420	1,760	4.7%	95	88	2,393.73	2,218.82	92.7%
	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%	1,099	1,320	4.7%	88	86	2,217.60	2,167.20	97.7%
	A-051	S-FORT神戸小戸河通	神戸市兵庫区	シングル	2019/3/29	バススルー型	599	0.4%	600	652	4.9%	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%	1,078	1,200	5.3%	100	96	2,458.43	2,361.55	96.1%
	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%	538	601	4.9%	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%	451	476	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%	344	367	4.6%	20	19	720.69	660.69	91.7%
	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%	331	328	4.5%	29	29	643.77	643.77	100.0%
	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%	542	629	4.7%	44	41	1,003.97	936.81	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%	764	770	4.5%	59	57	1,794.42	1,733.36	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%	547	548	5.1%	55	54	2,229.91	2,194.45	98.4%
	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%	306	324	5.4%	31	27	1,191.66	1,041.86	87.4%
	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%	475	552	5.5%	50	50	1,364.28	1,364.28	100.0%

ポートフォリオ一覧（2025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-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	1.0%	1,758	1,940	4.3%	36	35	2,597.52	2,524.02	97.2%
	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%	468	500	5.5%	54	53	1,590.84	1,559.68	98.0%
	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%	389	456	5.7%	39	34	1,003.64	880.65	87.7%
	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	0.4%	739	819	4.8%	57	56	1,637.41	1,611.06	98.4%
	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%	670	751	4.8%	40	39	1,600.00	1,560.00	97.5%
	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%	408	402	5.1%	24	21	1,463.48	1,282.22	87.6%
	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%	316	326	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	賃料固定型 (駐車場のみバススルー型)	665	0.4%	679	732	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%	851	932	4.5%	36	29	1,510.56	1,218.48	80.7%
	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%	502	556	5.1%	35	35	1,030.40	1,030.40	100.0%
	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	2.5%	4,397	4,580	4.3%	130	126	7,415.36	7,186.92	96.9%
	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%	1,855	2,040	4.6%	95	95	3,215.72	3,215.72	100.0%
	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%	697	777	4.6%	41	38	1,450.31	1,326.35	91.5%
	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%	698	735	5.5%	66	62	2,360.60	2,211.12	93.7%
	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%	679	724	4.3%	44	44	1,072.06	1,072.06	100.0%
	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%	622	636	4.6%	44	42	1,380.28	1,317.55	95.5%
	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%	554	603	5.9%	40	39	2,159.25	2,115.83	98.0%
	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%	496	543	5.2%	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%	463	469	4.9%	42	39	1,023.54	950.43	92.9%
	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%	435	428	5.4%	48	47	1,643.20	1,609.27	97.9%
	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	32	1,363.97	1,321.43	96.9%
	A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市区	シングル	2021/11/30	バススルー型	787	0.5%	805	911	5.1%	58	58	1,486.62	1,486.62	100.0%
	A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市区	シングル	2021/11/30	バススルー型	443	0.3%	461	528	4.9%	36	35	843.75	820.40	97.2%
	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%	1,024	1,030	4.1%	66	63	1,524.60	1,456.07	95.5%
	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	1.3%	2,302	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	0.8%	1,464	1,450	4.7%	89	88	3,344.79	3,313.79	99.1%
	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	0.6%	1,119	1,120	5.0%	51	50	3,007.01	2,928.26	97.4%
	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	0.4%	762	763	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%	622	611	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%	624	590	4.6%	40	38	1,531.93	1,454.77	95.0%
	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市区	シングル	2022/8/2	バススルー型	522	0.3%	537	560	4.3%	32	30	788.00	738.55	93.7%
	A-094	S-FORT浄心	名古屋市区	シングル	2022/8/2	バススルー型	522	0.3%	546	533	4.5%	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%	533	548	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%	500	477	4.7%	36	34	885.96	836.88	94.5%
	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%	347	353	5.1%	34	32	1,135.05	1,067.21	94.0%
	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	0.2%	433	444	5.0%	13	13	1,102.05	1,102.05	100.0%
	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市区	シングル	2023/11/30	バススルー型	1,100	0.6%	1,162	1,140	4.8%	88	87	2,126.96	2,104.49	98.9%
	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%	992	994	4.9%	61	59	2,699.52	2,624.75	97.2%
	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	シングル	2024/9/25	バススルー型	961	0.6%	1,017	1,070	4.8%	84	83	1,904.00	1,880.78	98.8%
	A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	シングル	2024/9/25	バススルー型	734	0.4%	778	773	4.7%	60	57	1,425.72	1,355.25	95.1%
	A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	シングル	2024/9/25	バススルー型	624	0.4%	660	653	4.2%	43	42	1,005.83	983.22	97.8%
	A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	シングル	2024/9/25	バススルー型	349	0.2%	362	366	4.3%	25	25	633.55	633.55	100.0%
	A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	コンパクト	2024/11/29	バススルー型	1,223	0.7%	1,266	1,250	4.7%	45	45	1,474.56	1,474.56	100.0%
	A-106	オースティン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	2024/11/29	バススルー型	1,201	0.7%	1,238	1,220	4.8%	48	48	1,469.88	1,469.88	100.0%
	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	シングル	2024/11/29	バススルー型	657	0.4%	677	698	4.5%	46	46	1,187.96	1,187.96	100.0%

ポートフォリオ一覧（2025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%	425	643	7.0%	54	52	1,691.28	1,630.38	96.4%
	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	0.3%	583	697	6.7%	69	65	2,286.69	2,151.63	94.1%
	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%	2,176	2,940	5.0%	138	136	3,739.30	3,686.27	98.6%
	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%	646	789	5.9%	52	49	2,330.64	2,196.57	94.2%
	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%	662	819	6.8%	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%	953	1,130	5.7%	127	127	4,972.84	4,972.84	100.0%
	B-009	S-FORT佐賀区大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	375	0.2%	371	451	6.5%	46	46	1,507.35	1,507.35	100.0%
	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%	771	929	5.0%	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%	1,805	2,350	5.5%	80	78	6,503.80	6,323.06	97.2%
	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%	735	850	5.9%	69	66	2,463.30	2,356.20	95.7%
	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%	590	649	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%	959	1,130	5.6%	92	90	3,588.84	3,498.13	97.5%
	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	0.5%	871	972	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%	266	316	5.6%	35	35	905.80	905.80	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%	737	897	4.9%	48	47	1,267.30	1,242.07	98.0%
	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%	938	1,070	5.6%	83	80	2,604.25	2,513.63	96.5%
	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%	636	598	5.0%	54	50	2,290.68	2,121.00	92.6%
	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%	347	339	4.7%	24	23	613.08	586.31	95.6%
	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%	649	648	5.5%	63	59	3,250.36	3,046.84	93.7%
	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	0.4%	739	754	5.9%	72	70	2,895.36	2,784.00	96.2%
	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%	1,356	1,490	5.8%	110	108	3,721.97	3,641.52	97.8%
	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%	445	421	4.7%	38	32	1,582.77	1,339.02	84.6%
	B-032	S-FORT湖南梅影1	滋賀県湖南市	コンパクト	2020/8/3	バススルー型	1,465	0.9%	1,444	1,550	7.2%	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	0.7%	1,340	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%	782	798	5.9%	82	80	3,067.08	2,958.08	96.4%
	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	0.3%	584	610	5.8%	79	74	3,040.33	2,771.97	91.2%
	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%	468	429	5.6%	48	47	1,495.20	1,454.60	97.3%
	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%	483	508	5.6%	37	36	2,398.34	2,334.62	97.3%
	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	0.8%	1,415	1,450	5.3%	122	116	5,006.68	4,784.52	95.6%
	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	0.8%	1,418	1,470	5.4%	94	92	3,303.57	3,222.73	97.6%
	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%	840	857	5.0%	42	40	2,604.42	2,480.40	95.2%
	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%	800	798	5.1%	64	61	2,260.21	2,172.65	96.1%
	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	0.4%	858	781	5.8%	90	86	3,699.42	3,534.72	95.5%
	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%	626	630	5.0%	42	39	1,876.98	1,742.91	92.9%
	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%	1,336	1,380	5.1%	70	62	3,258.30	2,879.54	88.4%
	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%	567	636	5.6%	48	48	1,224.96	1,224.96	100.0%
	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%	1,038	1,280	5.2%	75	74	1,898.25	1,873.65	98.7%
	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	0.8%	1,437	1,560	5.5%	138	137	3,220.54	3,197.61	99.3%
	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	0.5%	935	1,030	5.0%	84	83	1,985.52	1,960.14	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%	769	767	5.3%	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%	750	771	5.4%	60	58	1,497.48	1,447.88	96.7%
	B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイスайд	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%	697	728	5.2%	60	57	1,990.92	1,898.26	95.3%
	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%	674	723	5.1%	55	55	1,311.75	1,311.75	100.0%
	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%	506	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%	1,224	1,210	5.2%	101	100	2,761.34	2,734.00	99.0%
	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%	482	479	5.5%	39	38	1,196.75	1,166.30	97.5%
	B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	シングル	2024/8/30	バススルー型	865	0.5%	951	909	5.3%	79	78	2,259.66	2,232.39	98.8%
	B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	コンパクト	2024/9/25	バススルー型	730	0.4%	782	805	5.5%	54	51	1,887.40	1,761.73	93.3%
	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	コンパクト	2024/9/25	バススルー型	500	0.3%	534	521	5.1%	41	40	1,381.73	1,353.67	98.0%
	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	コンパクト	2024/9/25	バススルー型	384	0.2%	411	400	5.2%	33	31	1,170.90	1,107.38	94.6%
	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	シングル	2024/11/29	バススルー型	1,075	0.6%	1,125	1,070	5.0%	122	110	1,992.18	1,798.19	90.3%
	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	コンパクト	2024/11/29	バススルー型	911	0.5%	972	932	5.5%	88	83	3,008.87	2,843.74	94.5%

ポートフォリオ一覧（2025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%	891	1,240	5.0%	70	66	1,607.40	1,521.85	94.7%
	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	0.5%	980	1,210	4.7%	36	36	1,114.38	1,114.38	100.0%
	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%	800	1,120	5.1%	52	52	1,042.48	1,042.48	100.0%
	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%	762	1,130	6.0%	66	63	1,717.46	1,637.75	95.4%
	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%	681	922	5.4%	47	46	1,397.64	1,353.89	96.9%
	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%	1,119	1,490	5.4%	83	82	1,726.56	1,705.68	98.8%
	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%	830	949	4.8%	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	バススルー型	850	0.5%	779	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%	624	926	5.7%	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	0.3%	581	711	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%	564	733	5.6%	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%	600	799	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%	1,096	1,320	4.9%	36	35	1,382.17	1,339.29	96.9%
	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%	1,071	1,280	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	0.5%	874	1,130	5.1%	62	61	1,438.71	1,416.13	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	1.1%	1,848	2,120	5.1%	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%	533	610	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%	1,214	1,660	5.3%	61	61	2,054.86	2,054.86	100.0%
	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%	811	1,020	4.8%	52	49	1,180.53	1,113.03	94.3%
	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%	1,641	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%	1,521	1,730	4.6%	93	91	1,956.87	1,917.44	98.0%
	C-025	S-FORT 駒沢大寺	東京都世田谷区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	528	0.3%	531	579	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	3.2%	5,375	5,890	4.2%	153	148	9,274.43	8,990.92	96.9%
	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%	865	898	5.3%	37	37	2,179.25	2,179.25	100.0%
	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%	602	691	4.6%	32	30	994.63	943.51	94.9%
	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%	677	757	4.3%	40	38	826.18	784.85	95.0%
	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%	818	874	4.5%	59	57	1,201.50	1,160.70	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%	650	750	4.8%	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%	655	665	5.3%	49	48	1,279.24	1,253.33	98.0%
	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	2.0%	3,491	3,520	3.9%	141	136	3,946.25	3,816.39	96.7%
	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	0.7%	1,368	1,390	4.5%	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	0.5%	941	1,050	4.3%	50	49	1,283.80	1,258.62	98.0%
	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	0.5%	914	1,070	4.8%	64	62	1,512.96	1,465.68	96.9%
	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%	782	850	4.6%	50	45	1,235.10	1,111.59	90.0%
	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%	476	508	5.3%	46	44	1,049.43	1,005.49	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%	1,225	1,280	4.0%	46	44	1,432.67	1,382.17	96.5%
	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%	503	524	5.4%	40	39	1,003.20	978.12	97.5%
	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%	374	390	4.0%	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%	366	363	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%	651	629	4.2%	31	31	672.04	672.04	100.0%
	C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	東京都港区	シングル	2024/8/30	バススルー型	1,116	0.7%	1,144	1,180	3.4%	29	29	794.24	794.24	100.0%
	C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	東京都町田市	シングル	2024/9/25	バススルー型	927	0.5%	971	957	4.3%	56	55	1,444.68	1,418.74	98.2%
	C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	横浜市南区	シングル	2024/9/25	バススルー型	522	0.3%	554	549	4.2%	30	30	625.70	625.70	100.0%
	C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	シングル	2024/9/25	バススルー型	431	0.3%	445	452	4.9%	39	39	936.12	936.12	100.0%
	C-048	S-FORT 八王子南	東京都八王子市	シングル	2024/11/29	バススルー型	749	0.4%	773	796	4.5%	46	43	1,305.44	1,221.19	93.5%
合計188物件							169,684	100.0%	169,885	193,386	5.0%	11,593	11,273	383,194.71	371,992.86	97.08%

投資口価格の推移



(注)「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)

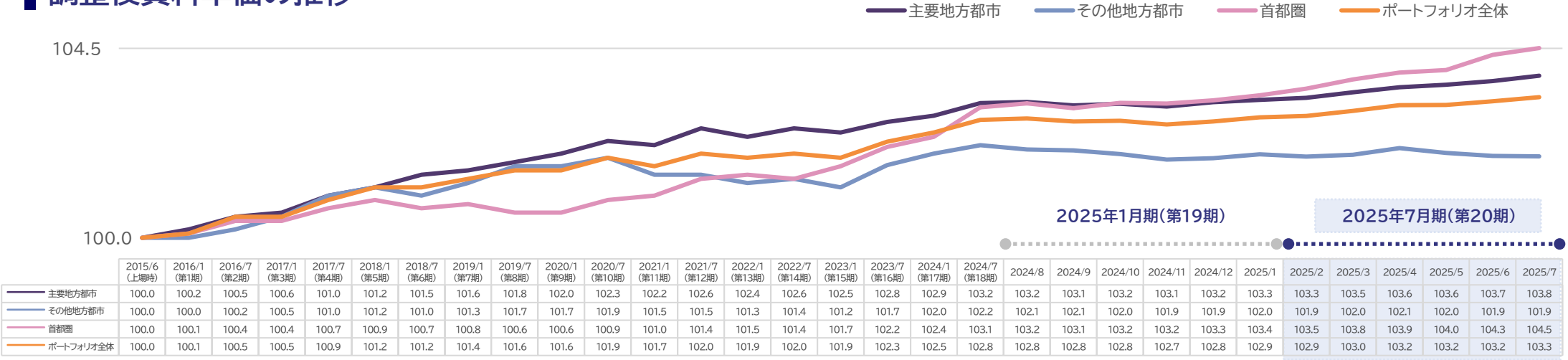
電話:03-5224-5031



SAMTY
Asset Management

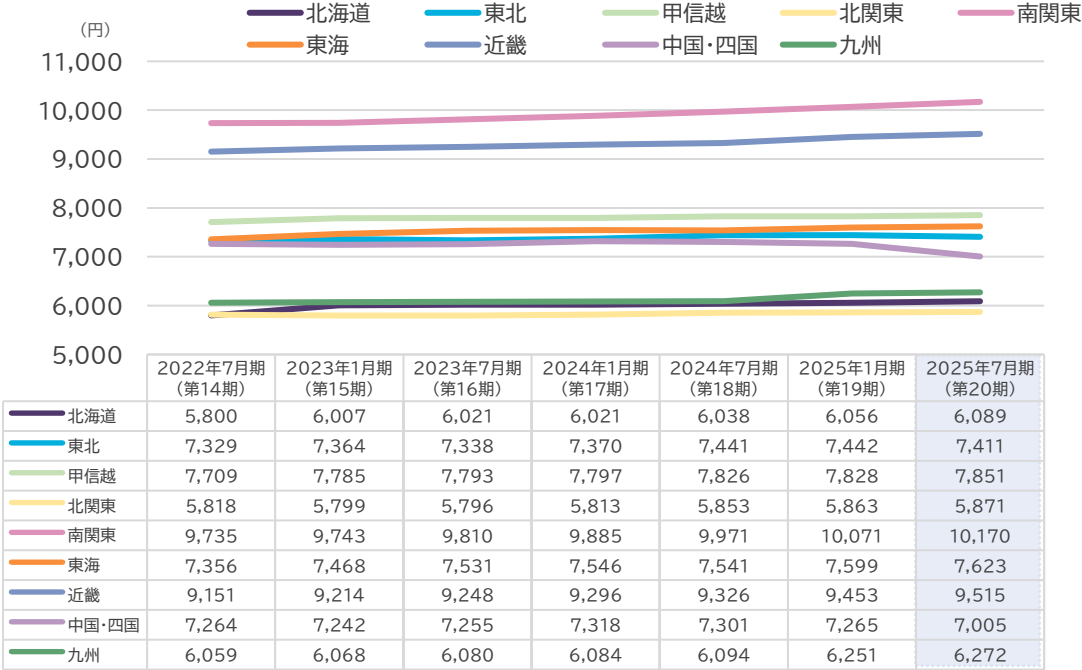
賃料単価の推移

調整後賃料単価の推移

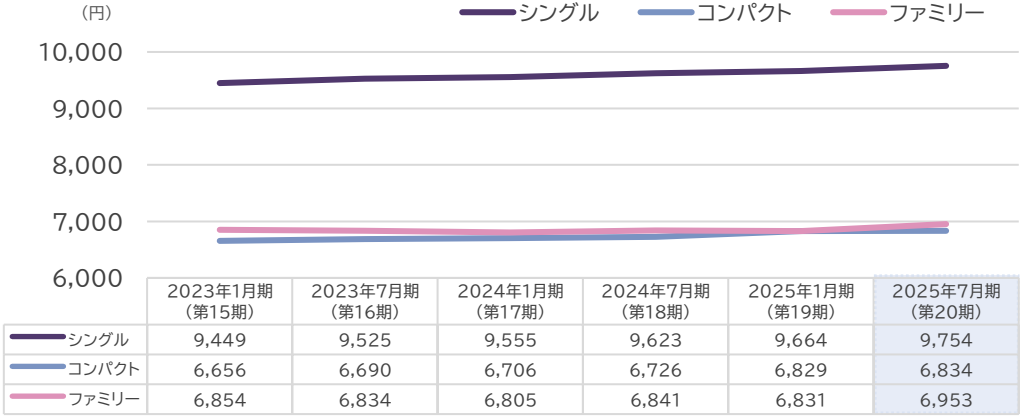


(注1) 「調整後賃料単価」は、右記の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。 調整後賃料単価={ 月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積
(注2) 上場時(2015年6月末)の調整後賃料単価を100として、指数化しています。

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

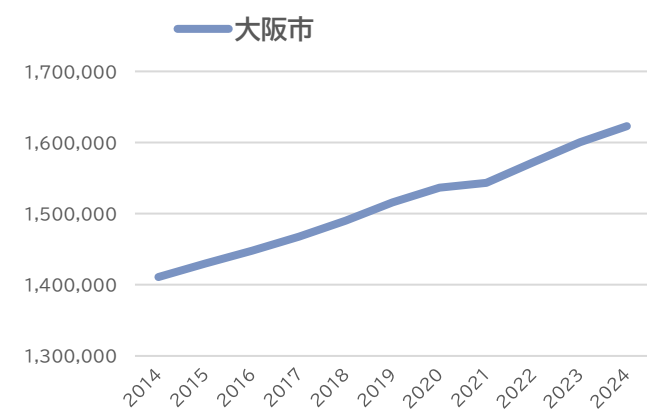
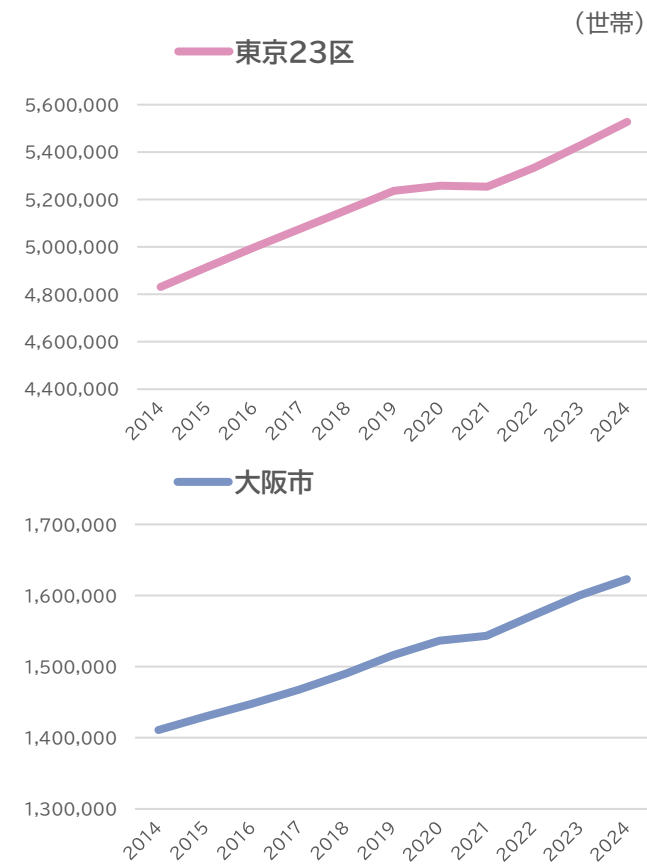
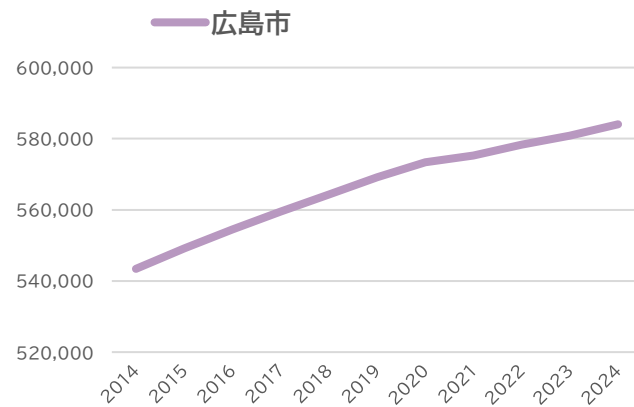
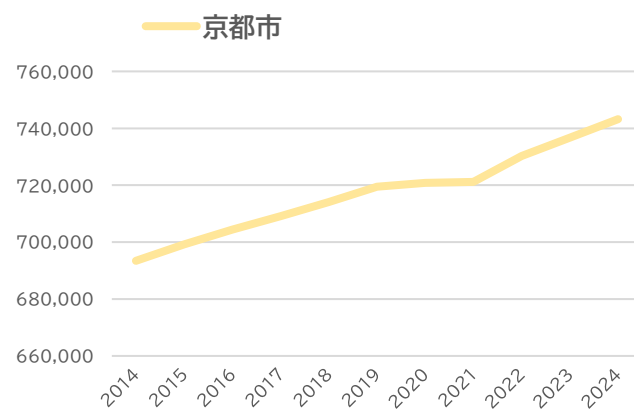
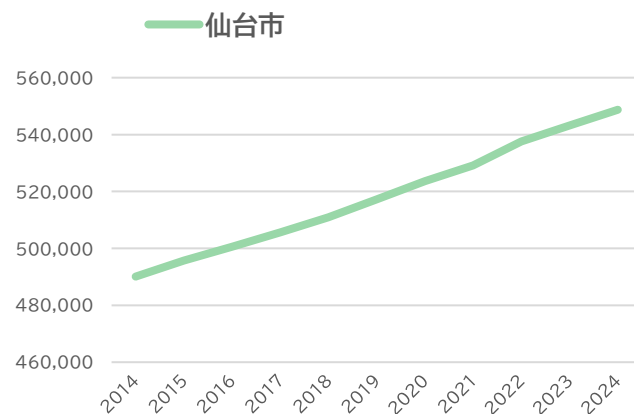
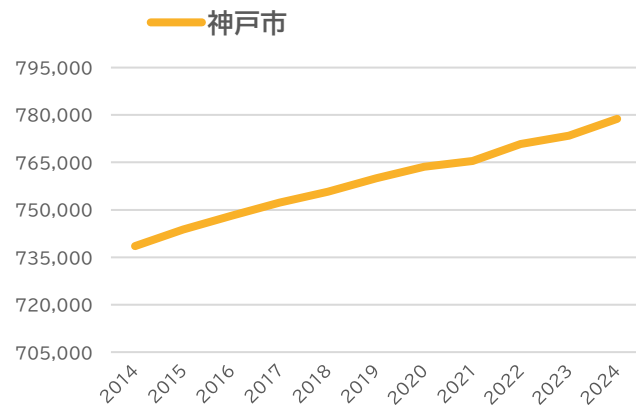
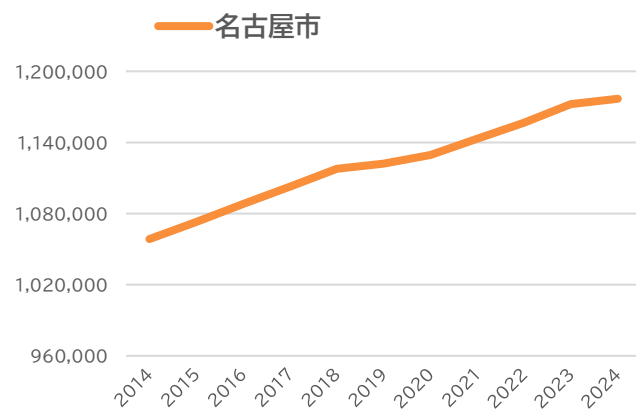
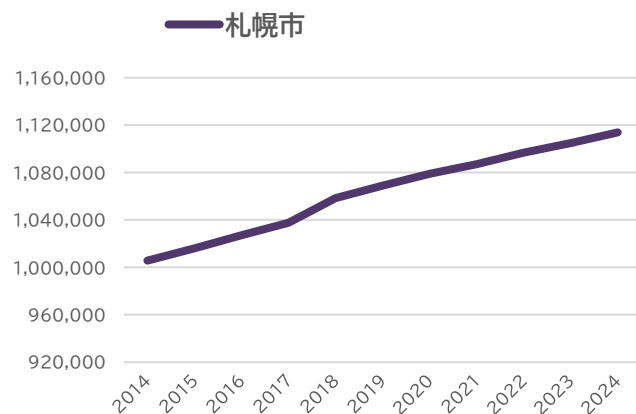


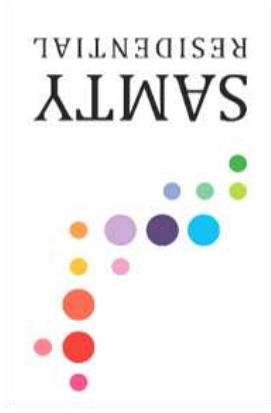
(注) 「シングルタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡以上60㎡未満、「ファミリータイプ」とは戸当たりの平均専有面積が60㎡以上の物件として、算出しています。



レジデンス投資に関するマーケット環境

世帯数の推移





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