

ダイワJ-REITキャラバン福岡

サムティ・レジデンシャル投資法人 (証券コード:3459)

Japan-Wide Portfolio



2021年4月22日(木)

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
メインスポンサー・サムティ株式会社の概要	5
本投資法人の特徴及びポートフォリオ構築方針	6
レジデンス投資に関するマーケット環境	7
稼働率及び賃料単価の推移	8
ポートフォリオの概要	9
ポートフォリオマップ	10
福岡市の保有物件一覧	11
1口当たり分配金及び資産入替の推移	12
資産規模の推移	13
成長戦略及び主なパイプライン物件	14
第1期からの1口当たり分配金の推移	15
2. Appendix	16
新型コロナウイルス感染症の影響	17
2021年1月期(第11期) 決算ハイライト	20
2021年1月期(第11期) 運用状況	23
2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)の業績予想	29
サステナビリティに関する取り組み	31
その他投資法人に関する参考情報	38

1. サムティ・レジデンシャル投資法人の概要

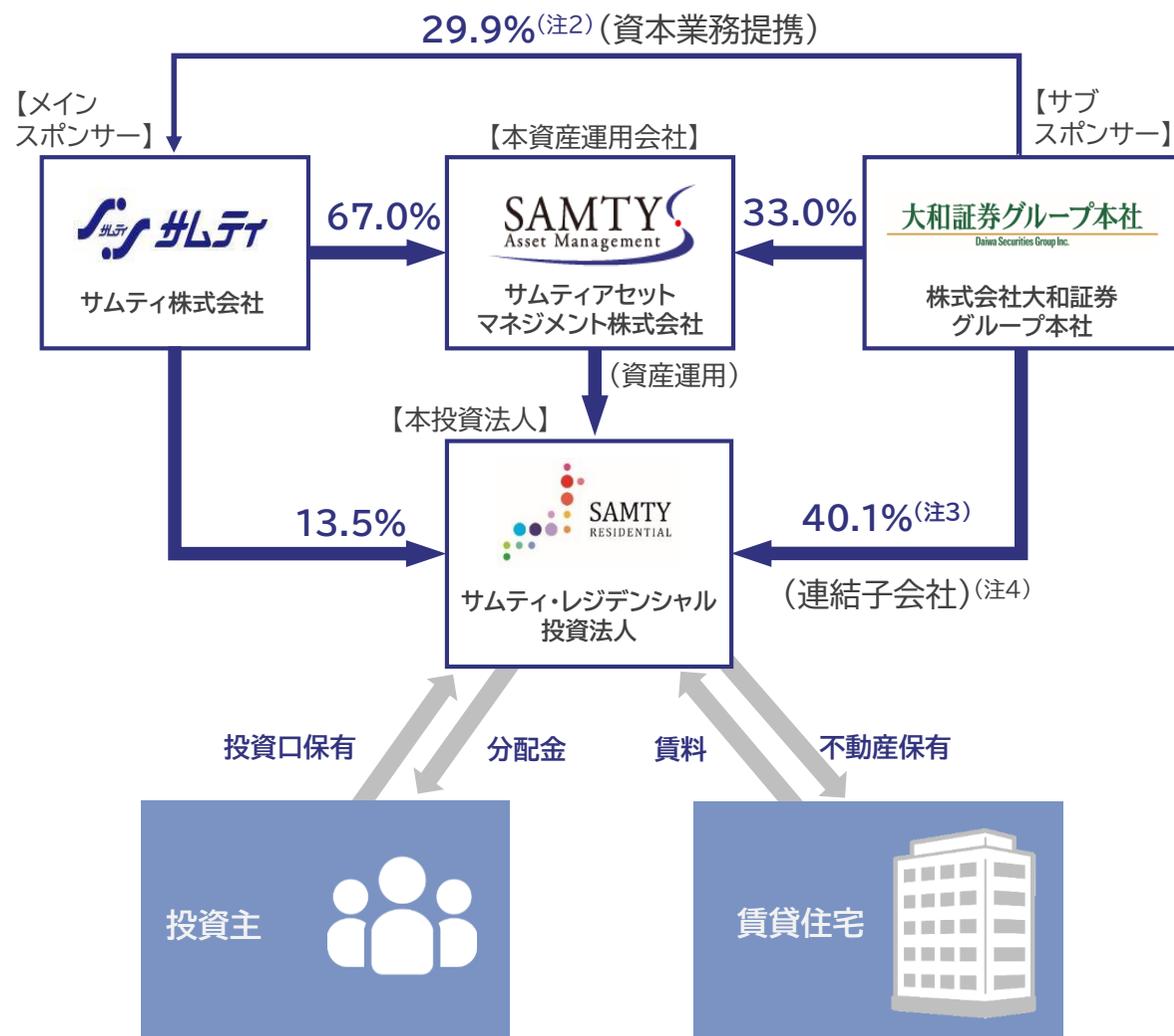
S-RESIDENCE ESAKA

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	117,200円 (2021年4月14日終値)
1口当たり 予想分配金	2,652円 (2021年7月期予想) 2,673円 (2022年1月期予想)
予想分配金 利回り	4.5% (2,652円+2,673円)÷117,200円

本投資法人の仕組み



(注1) 上記記載の数値は、2021年1月期(第11期)末の出資比率を表記しています。

(注2) 2019年6月14日付で払込が完了した新株予約権付社債がすべて転換された場合の数値です。また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率(2.7%)を含みます。詳細につきましては、サムティ株式会社の2019年11月期決算説明資料をご参照ください。

(注3) 株式会社大和証券グループ本社の子会社である大和PIパートナーズ株式会社(1.7%)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行う事について合意しています。

メインスポンサー・サムティ株式会社の概要

上場	東京証券取引所一部 (銘柄コード:3244)
設立	1982年12月1日
本社所在地	[大阪本社]大阪市淀川区西中島四丁目3番24号 [東京本社]東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
資本金	16,227百万円(2020年11月末日時点)
事業内容	不動産事業 / 不動産賃貸事業 / 不動産企画・設計 他

(サムティのCM紹介)



(サムティグループの概要)



スポンサーブランド「S-RESIDENCE」

2005年よりサムティグループが自社開発する高級規格の賃貸マンションブランド



落ち着きと重厚感のあるエントランスホール



明るくスタイリッシュな水回り



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

(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.

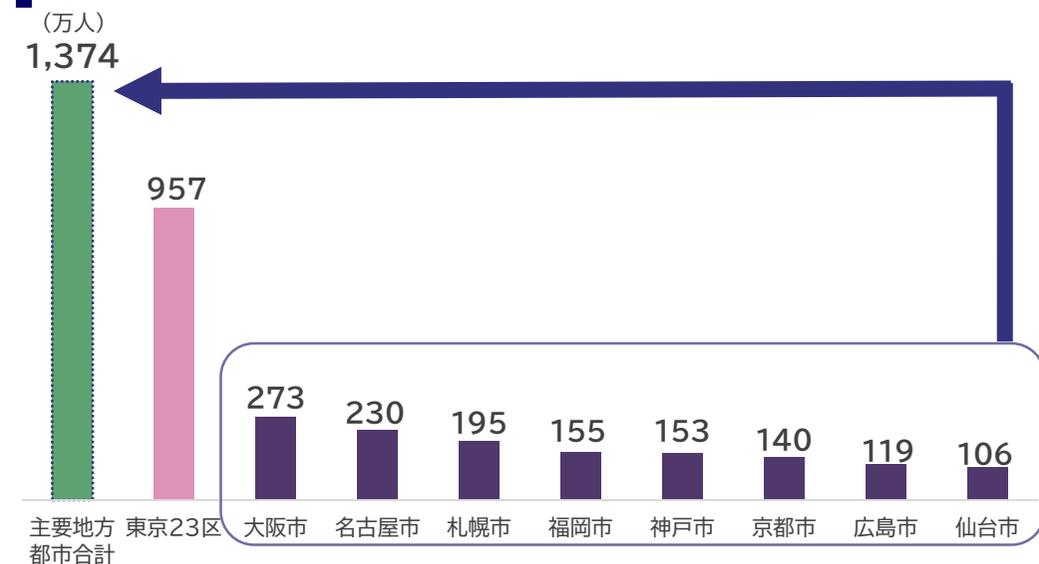
(注1)「レジデンス」とは賃貸住宅のことを指し、「運営型施設」とは、ホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設を指します。

(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。

レジデンス投資に関するマーケット環境

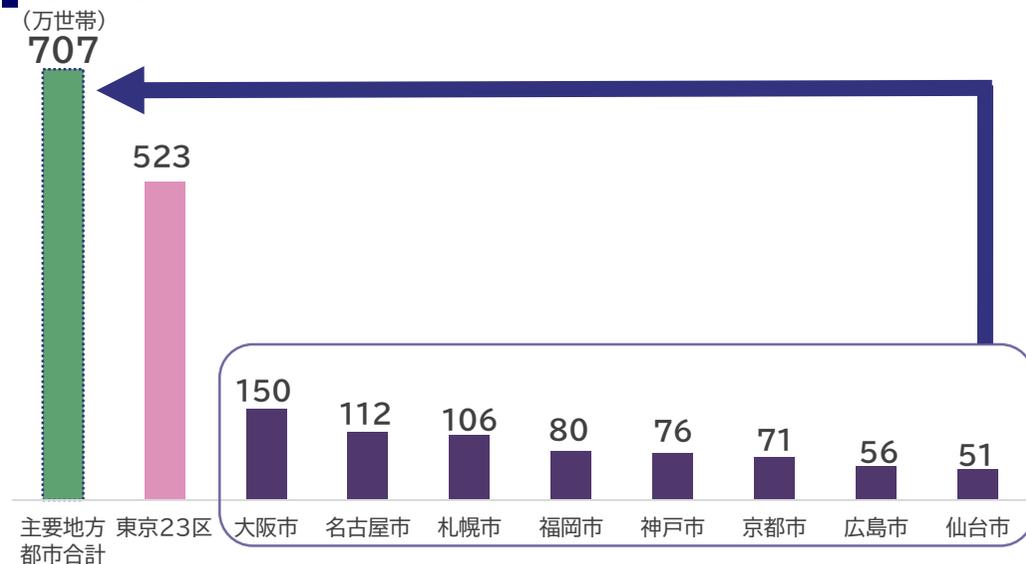
主要地方都市において、人口の流入や世帯数の増加等を背景として、レジデンスへの底堅い賃貸需要が存在すると考えられる

都市別人口数



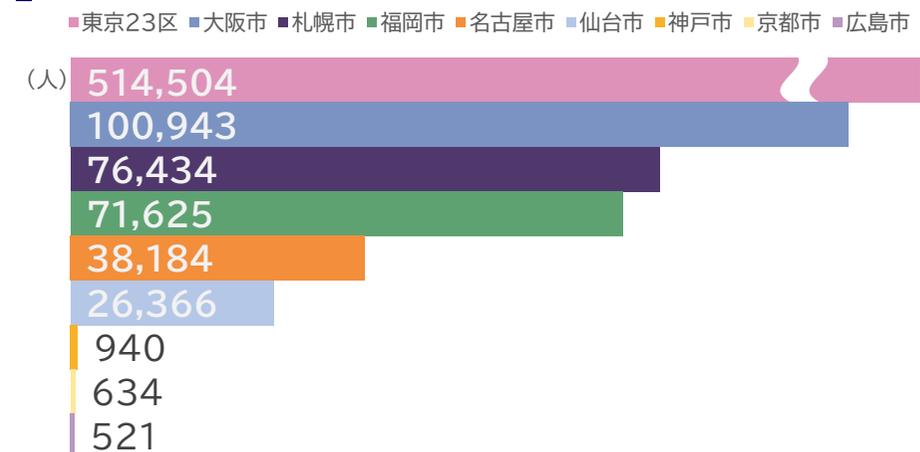
(注) 2020年1月1日時点の数値です。
(出所:総務省「住民基本台帳」を基に、本資産運用会社が作成)

都市別世帯数



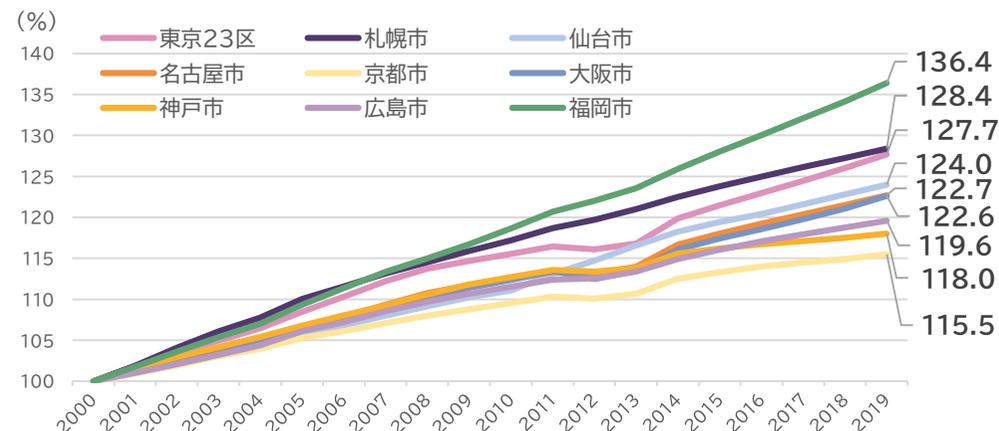
(注) 2020年1月1日時点の数値です。
(出所:総務省「住民基本台帳」を基に、本資産運用会社が作成)

都市別転入超過数



(注) 2011~2019年の累積値です。
(出所:総務省「住民基本台帳移動報告」を基に、株式会社三井住友トラスト基礎研究所が作成)

都市別世帯数伸び率

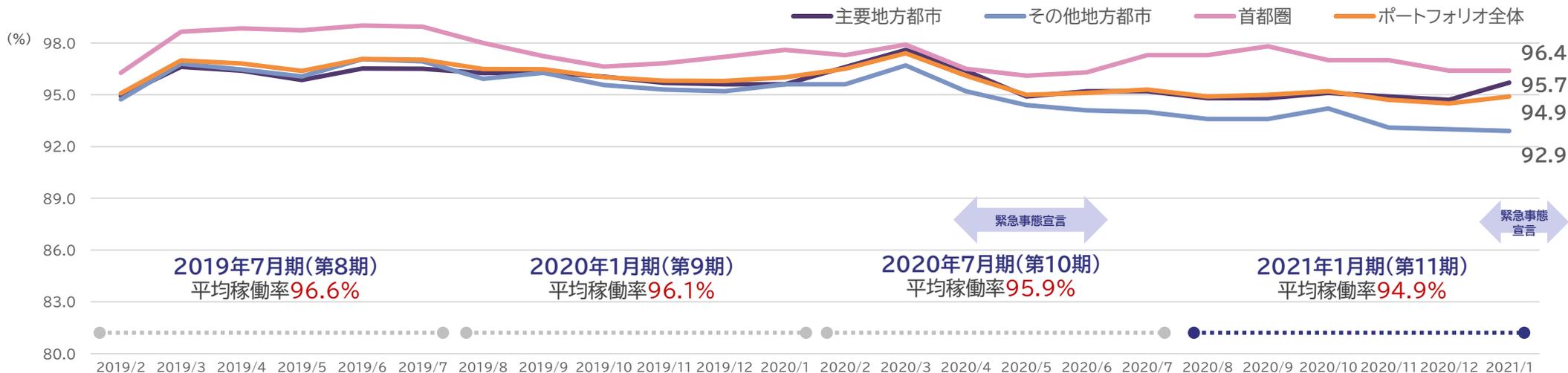


(注) 2000年の数値を100%として、指数化しています。
(出所:総務省「住民基本台帳」等を基に、本資産運用会社が作成)

稼働率及び賃料単価の推移

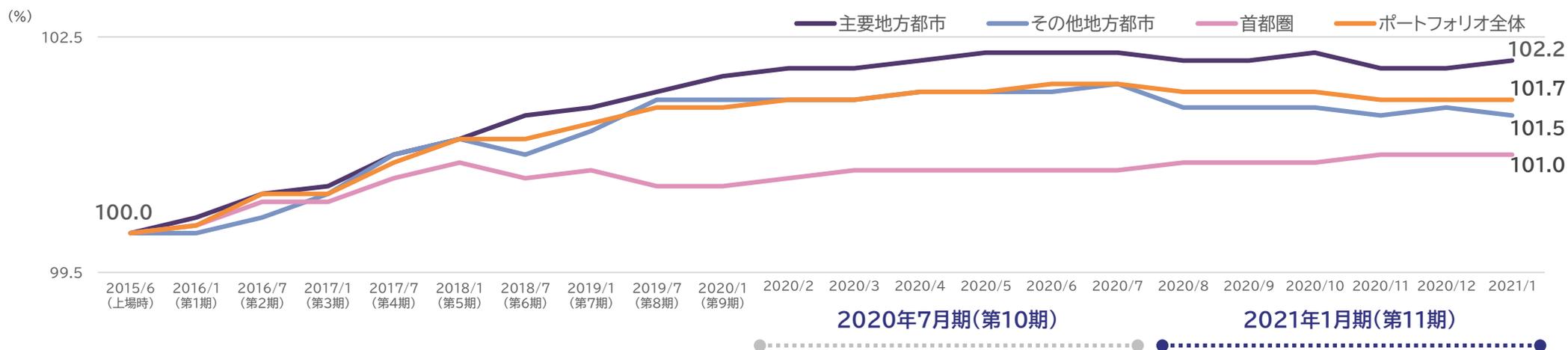
エリア別稼働率の推移

- コロナ禍において、若干の稼働率低下が見られたものの、足元の稼働率は回復傾向
- 2021年2月のポートフォリオ全体の稼働率は95.1%



調整後賃料単価の推移

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



(注1) 「調整後賃料単価」は、以下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。

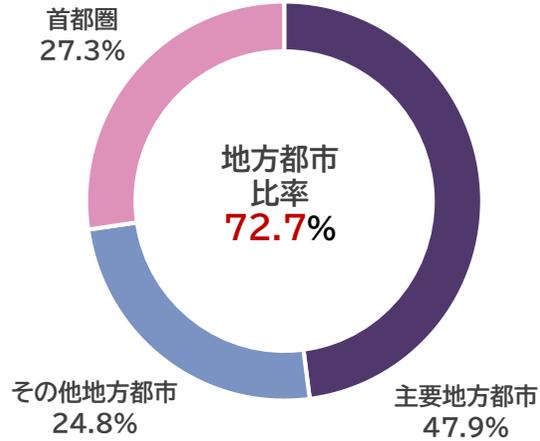
ポートフォリオの概要

■ ポートフォリオハイライト

2021年1月期
(第11期)末時点

物件数	132物件
資産規模	1,184億円
賃貸可能戸数	8,306戸
平均築年数	10.9年
地方都市比率	72.7%
鑑定NOI利回り	5.2%

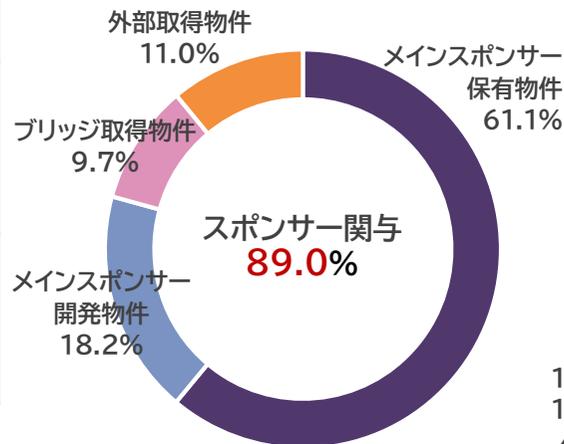
エリア別投資比率



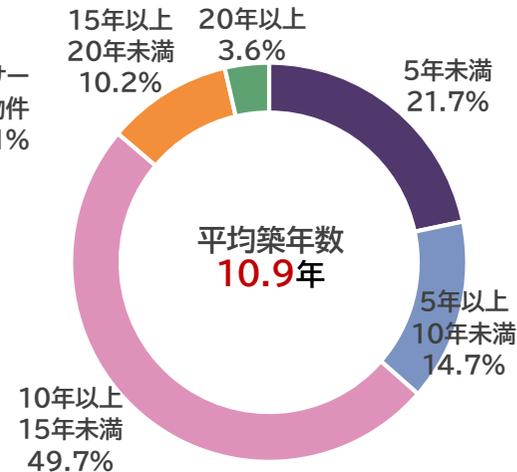
投資対象比率



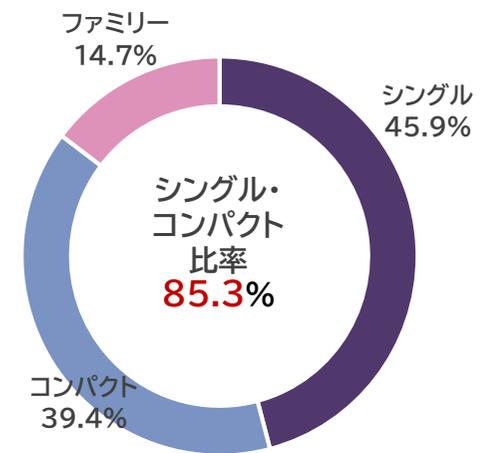
取得先別投資比率



築年別投資比率



平均面積比率(注)



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

ポートフォリオマップ

エリア	物件数	取得価格合計 (百万円)	投資比率
北海道	10	6,029	5.1%
東北	2	2,258	1.9%
甲信越	1	960	0.8%
北関東	2	2,419	2.0%
南関東	32	32,304	27.3%
東海	32	23,026	19.4%
近畿	28	30,984	26.2%
中国	2	1,705	1.4%
九州	23	18,731	15.8%
合計	132	118,417	100.0%



(兵庫県)
S-RESIDENCE
神戸磯上通



(大阪府)
S-RESIDENCE
難波Brillier



(福岡県)
S-FORT福岡東



(三重県)
S-FORT
四日市西新地



(愛知県)
S-RESIDENCE葵



(北海道)
S-FORT北大前



(宮城県)
S-FORT榴岡公園



(茨城県)
S-FORT水戸中央



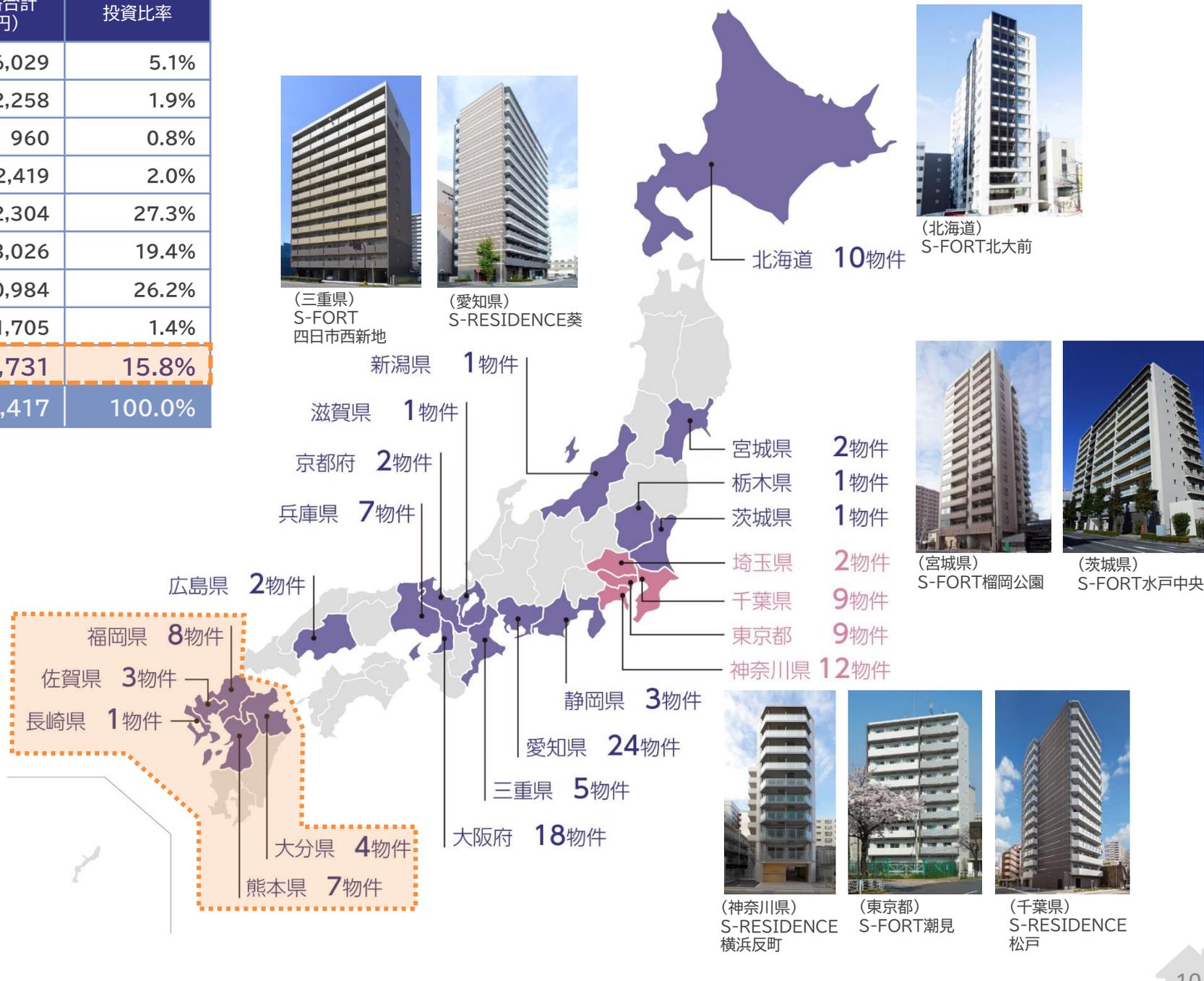
(神奈川県)
S-RESIDENCE
横浜反町



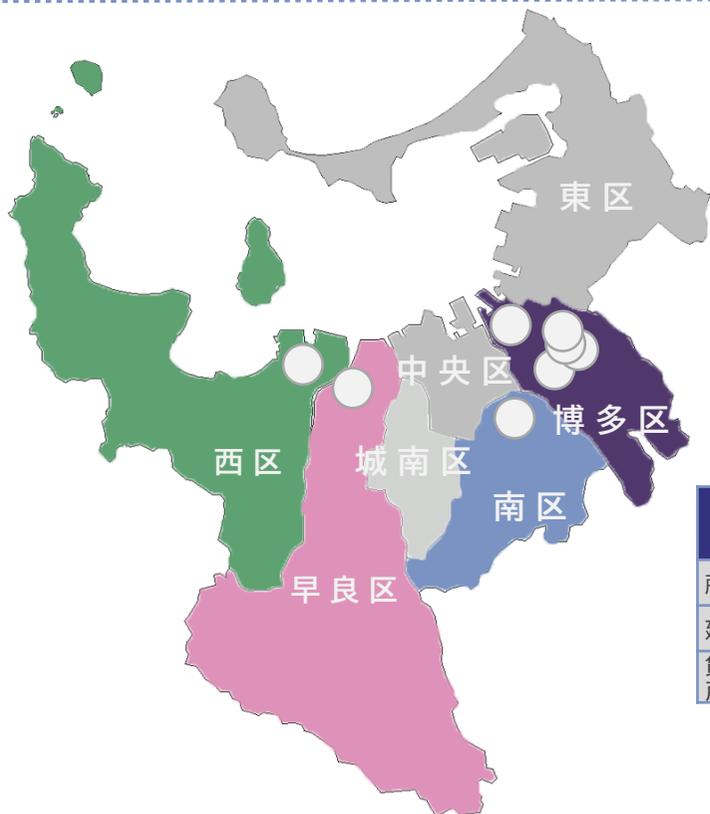
(東京都)
S-FORT潮見



(千葉県)
S-RESIDENCE
松戸



福岡市の保有物件一覧



	S-FORT筑紫通り
所在地	博多区博多駅南四丁目4番10号
建築時期	2006年7月
賃貸可能戸数	90戸



	S-FORT福岡県庁前
所在地	博多区千代四丁目2番8号
建築時期	2008年1月
賃貸可能戸数	104戸



	S-FORT高宮
所在地	南区野間三丁目8番18号
建築時期	2008年2月
賃貸可能戸数	82戸



	S-FORT博多東 I・博多東II
所在地	博多区榎田一丁目10番地7 他
建築時期	2003年2月
賃貸可能戸数	35戸・35戸



	S-FORT福岡東
所在地	博多区榎田一丁目3番55号
建築時期	2007年5月
賃貸可能戸数	135戸



	S-FORT姪浜
所在地	西区姪の浜三丁目4番26号
建築時期	2006年7月
賃貸可能戸数	50戸



	S-FORT室見
所在地	早良区南庄六丁目6番17号
建築時期	1997年3月
賃貸可能戸数	87戸

1口当たり分配金及び資産入替の推移

- ◆ 2019年1月期(第7期)より継続して資産入替を実施し、ポートフォリオのクオリティ改善を図る
- ◆ 1口当たり分配金は、資産入替・取得を通じ、每期予想を上回る

■ 一時的要因を除く利益分配金
 ■ 一時的要因(固都税効果)
 ■ 一時的要因(物件売却益)

■ 一時的要因(消費税還付益)
 ■ 利益超過分配金



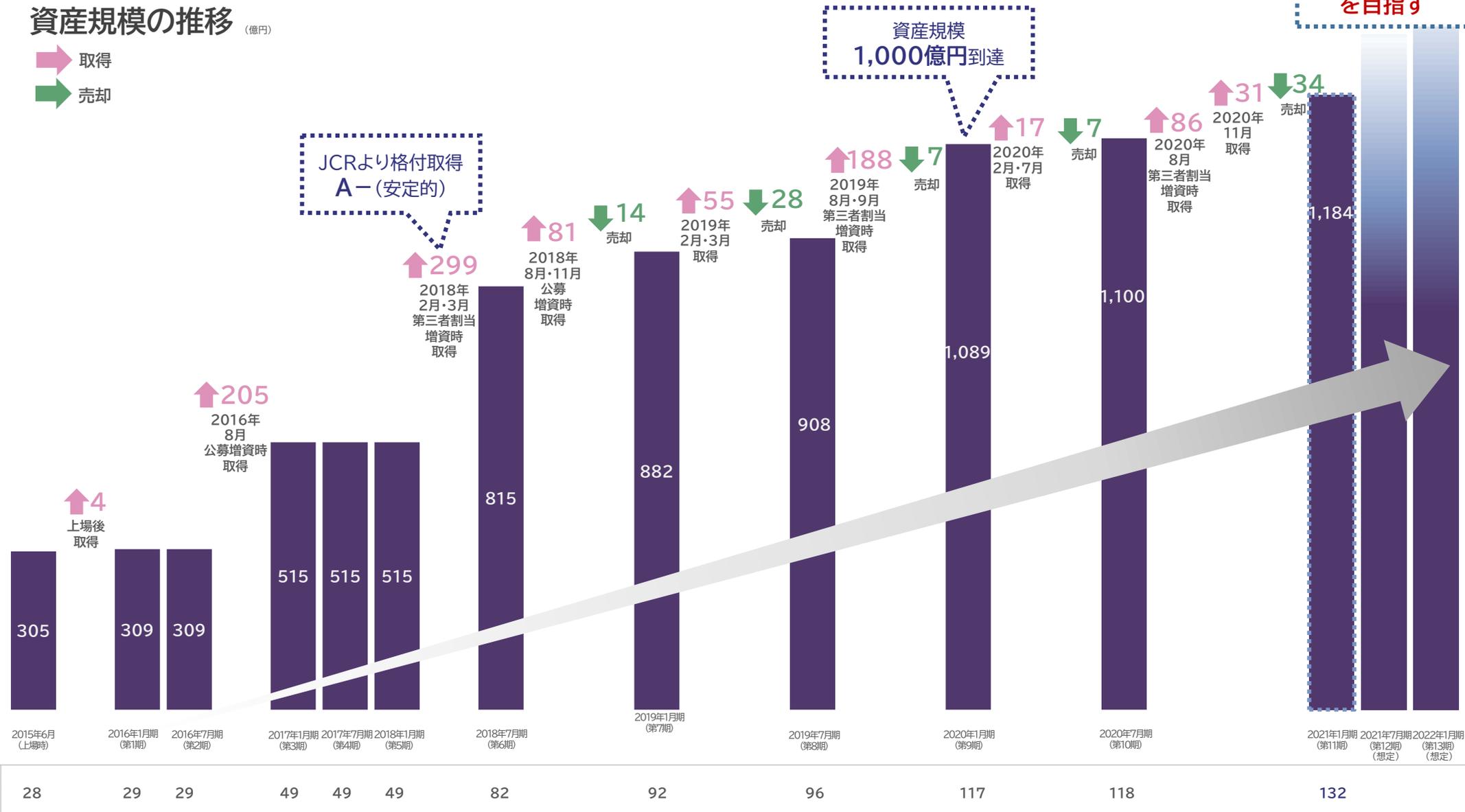
(注) 鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。

資産規模の推移

◆ 公募増資及び第三者割当増資による資産取得、第7期から継続して行う資産入替を通じ、資産規模拡大の実現とポートフォリオのクオリティ向上を実現

資産規模の推移 (億円)

↑ 取得
↓ 売却



成長戦略及び主なパイプライン物件

成長戦略

外部成長

1. 継続的な物件取得による資産規模の拡大
2. 資産入替えによるポートフォリオのクオリティ向上及び含み益の顕在化

内部成長

1. 適切な設備投資による物件競争力の強化
2. 平均稼働率の維持・向上による収益性の向上

財務運営

1. 財務コストの低減
2. 借入金の長期化及び固定化
3. 信用格付けの向上



サムティ警固タワー

物件名	サムティ警固タワー
住所	福岡市中央区警固二丁目 13番17号
建築年月	2008年11月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付20階建
総戸数	130戸(住戸126戸、店舗4戸)

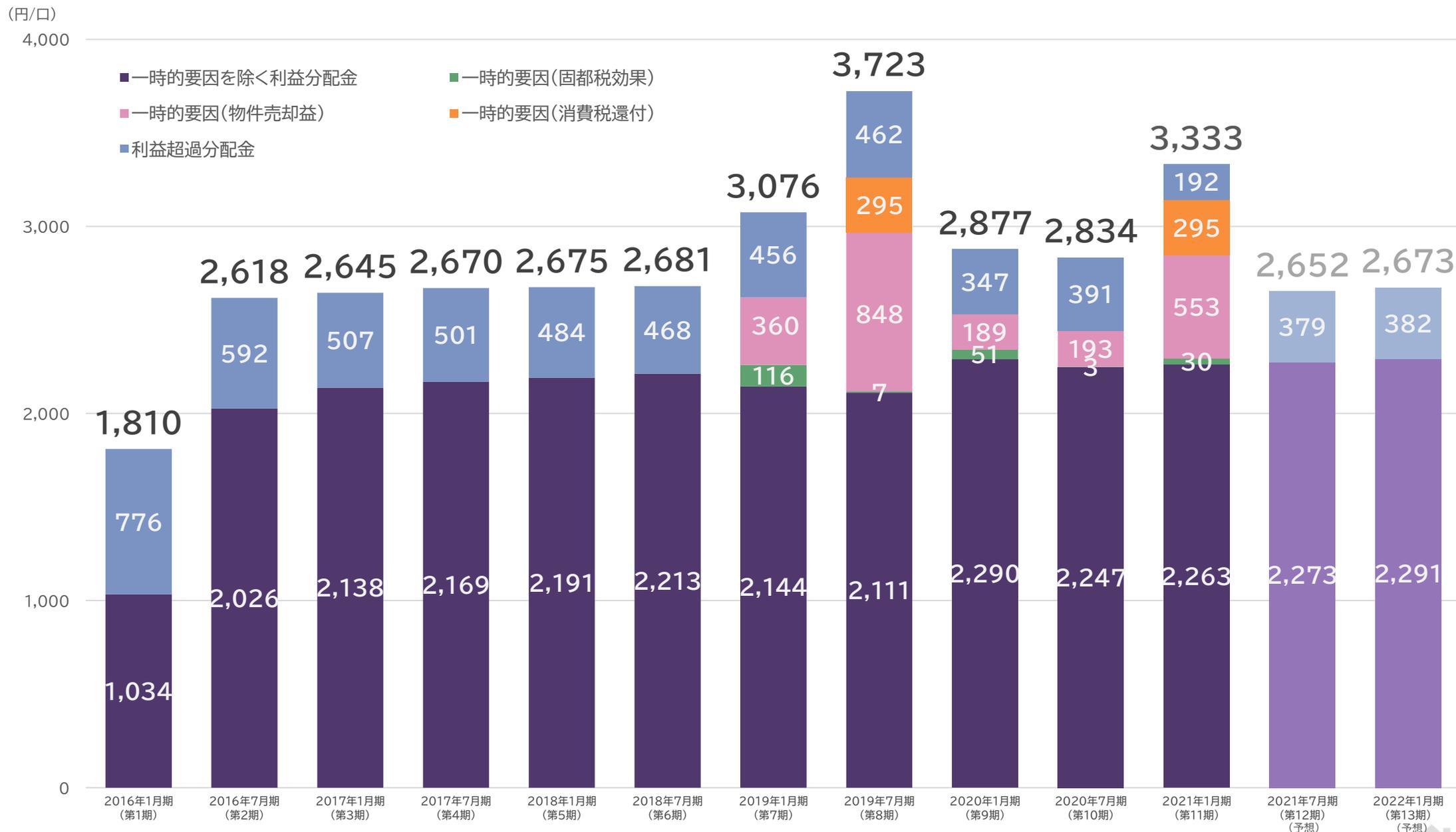
主なパイプライン物件

	物件名	所在地	竣工
主要 地方 都市	札幌市中央区北7条西11丁目計画	北海道	2021年03月
	サムティレジデンス泉中央	宮城県	2007年03月
	S-RESIDENCE御器所	愛知県	2020年06月
	名古屋市中村区名駅南3丁目	愛知県	2021年01月
	名古屋市東区葵3丁目	愛知県	2021年02月
	名古屋市西区上名古屋2丁目	愛知県	2021年09月
	名古屋市西区浅間1丁目	愛知県	2021年10月
	エルザセンティア筒井	愛知県	2007年04月
	レジデンシア名駅南	愛知県	2019年02月
	サムティレジデンス東山公園	愛知県	1989年12月
	サムティ堀田通RESIDENCE	愛知県	2019年04月
	GRANDUKE金山Ferio	愛知県	2017年09月
	バルク八事	愛知県	2009年03月
	エルスタンザ金山	愛知県	2008年03月
	サムティ警固タワー	福岡県	2008年11月
	サムティ箱崎東	福岡県	2007年01月
その他 地方 都市	宇都宮南大通り三丁目計画	栃木県	2021年08月
	グレイスガーデン高崎	群馬県	2007年10月
	サムティレジデンス春日井	愛知県	1989年05月
	GRANDUKE四日市arcam	三重県	2015年09月
	GRANDUKE四日市zeal	三重県	2015年09月
	フローラル堀木	三重県	2005年02月
	GEO米山1	新潟県	2020年09月
	HIT小倉ビル	福岡県	2008年10月
	サムティ鹿児島中央レジデンス	鹿児島県	2013年07月
	首都 圏	メゾン・ラポール	東京都
アクシルコート中板橋		東京都	2009年03月
ウエスト船橋		千葉県	2008年10月
LEO西船橋PJ		千葉県	2020年11月

(注)本日現在、本ページに記載されている物件の取得は決定していません。

第1期からの1口当たり分配金の推移

- ◆ 一時的要因を除く利益分配金はコロナ禍においても下げることなく着実に成長
- ◆ 物件売却益は投資主の皆様へ還元



2. Appendix

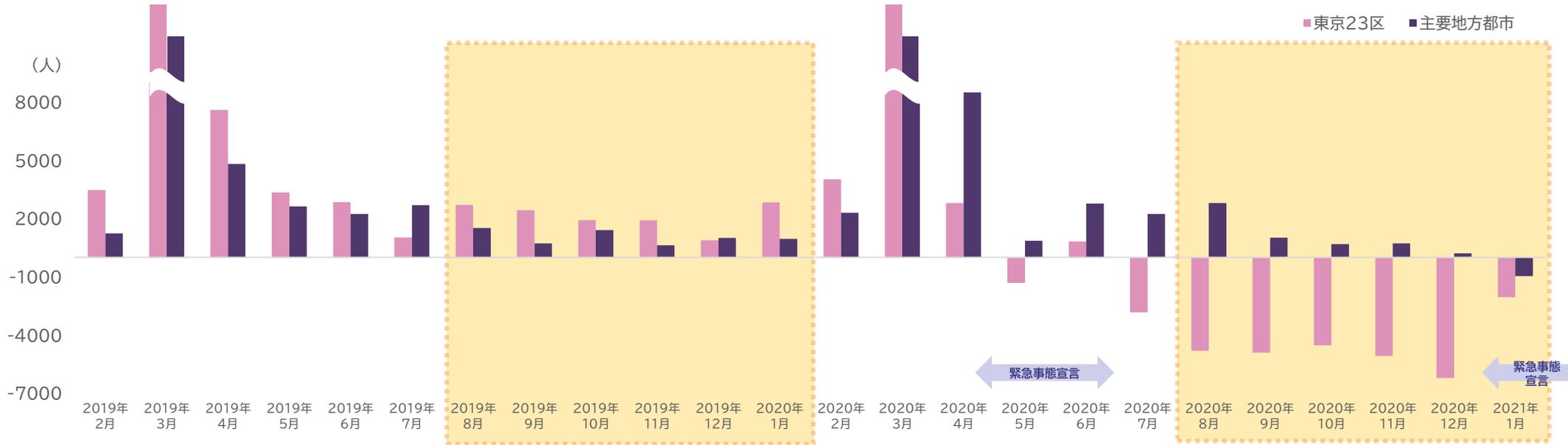


新型コロナウイルス感染症の影響



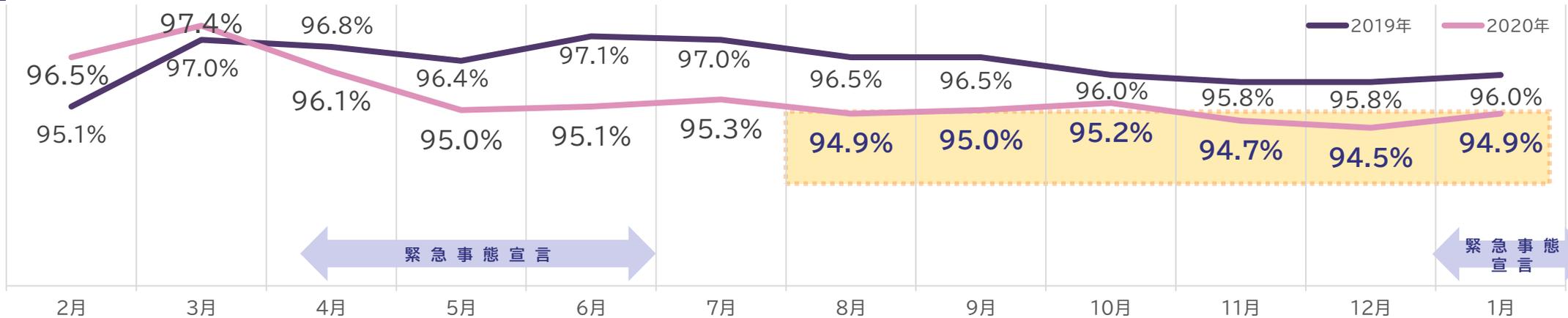
新型コロナウイルス感染症の影響

東京23区及び主要地方都市(注)の転出入の比較



(出所:総務省「住民基本台帳」を基に、本資産運用会社が作成)

2019年及び2020年の稼働率の比較



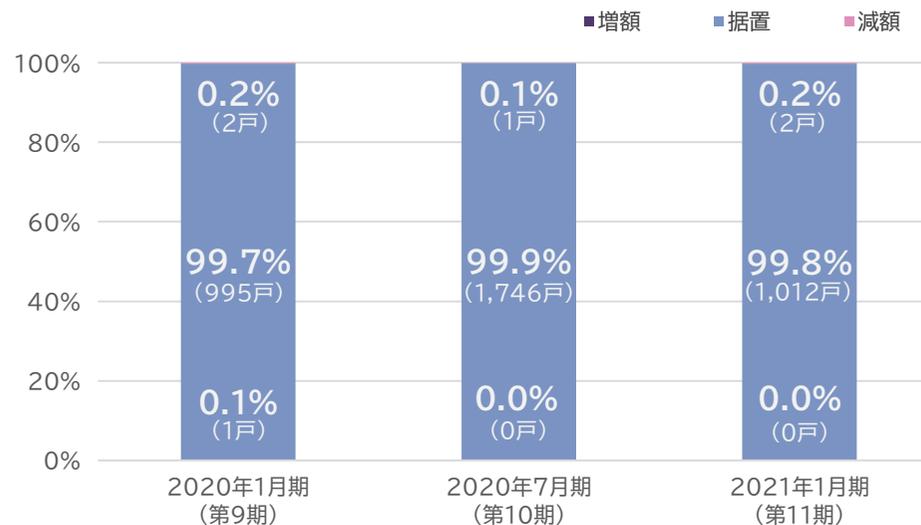
- 東京23区から近隣郊外への人口流出が確認できるものの、主要地方都市の人口動態に特段の動きは見られない。
- 第11期の賃料減額及び支払猶予要請は、全テナントのうち2件のみ。
- 一方で、足元の稼働率は弱含んでおり、第12期及び第13期における業績予想上の想定稼働率を保守的に設定。
 ✓ 第12期:95.3% 第13期:95.4%

入替え・更新時の賃料動向

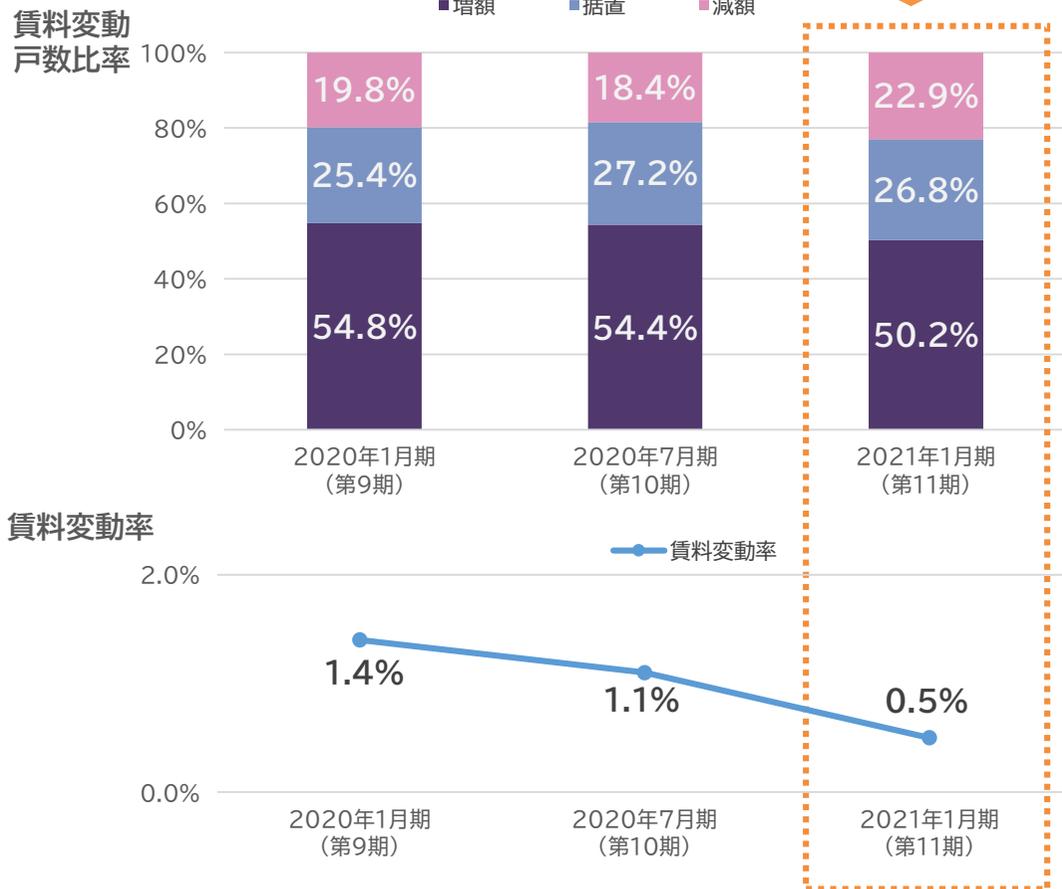
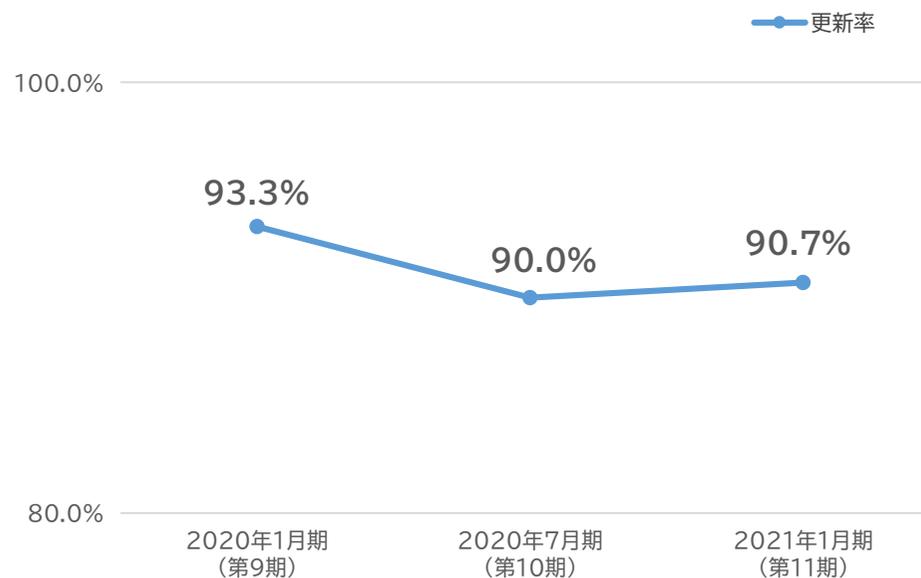
入替え時の賃料動向

	戸数(比率)	前共込賃料 (千円)	現共込賃料 (千円)	賃料増減額 (千円)	賃料変動率
減額	148戸(22.9%)	13,127	12,513	▲613	▲4.7%
据置	173戸(26.8%)	15,632	15,632	-	-
増額	324戸(50.2%)	25,393	26,289	+895	3.5%
合計	645戸(100%)	54,152	54,434	+282	+0.5%

更新時の賃料変動戸数比率



更新率の推移



(注) 上記の「賃料」には、共益費を含みます。

2021年1月期(第11期) 決算ハイライト



運用実績サマリー

外部成長

- 新規取得(2020年8月・11月)
2020年8月：10物件(取得価格:86億円)
2020年11月：6物件(取得価格:31億円)
- 物件売却(2020年11月)
物件数：2物件
売却益：353百万円(譲渡価格:38億円)

内部成長

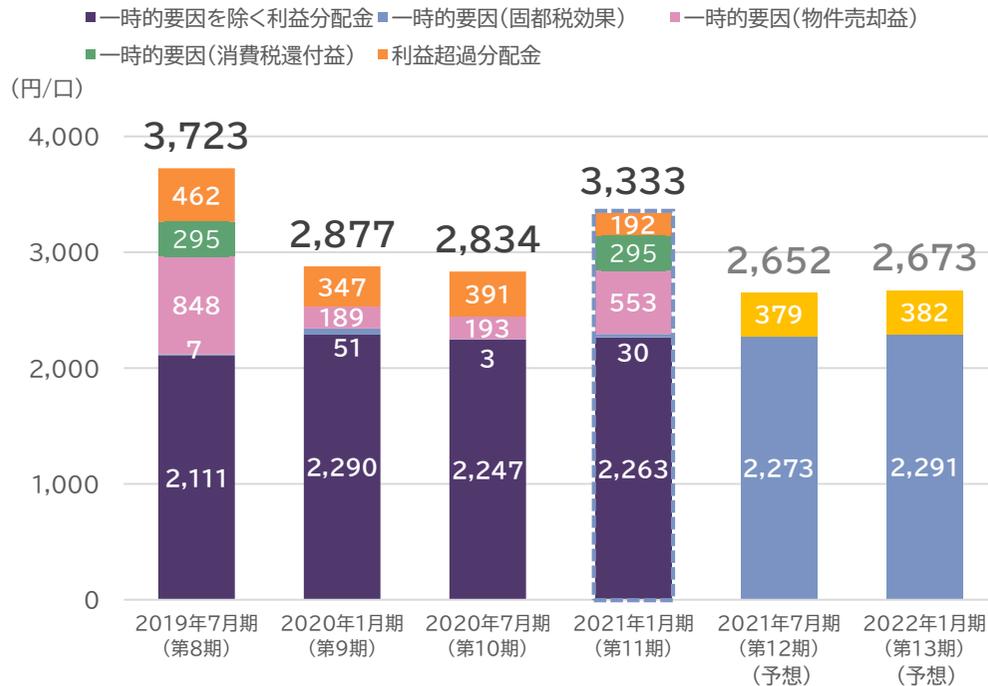
- 稼働率
期中平均：94.9%
- 調整後賃料単価^(注1)
(2020年7月末時点の保有118物件の推移)
2020年7月期末：101.9%
2021年1月期末：102.0%

財務運営

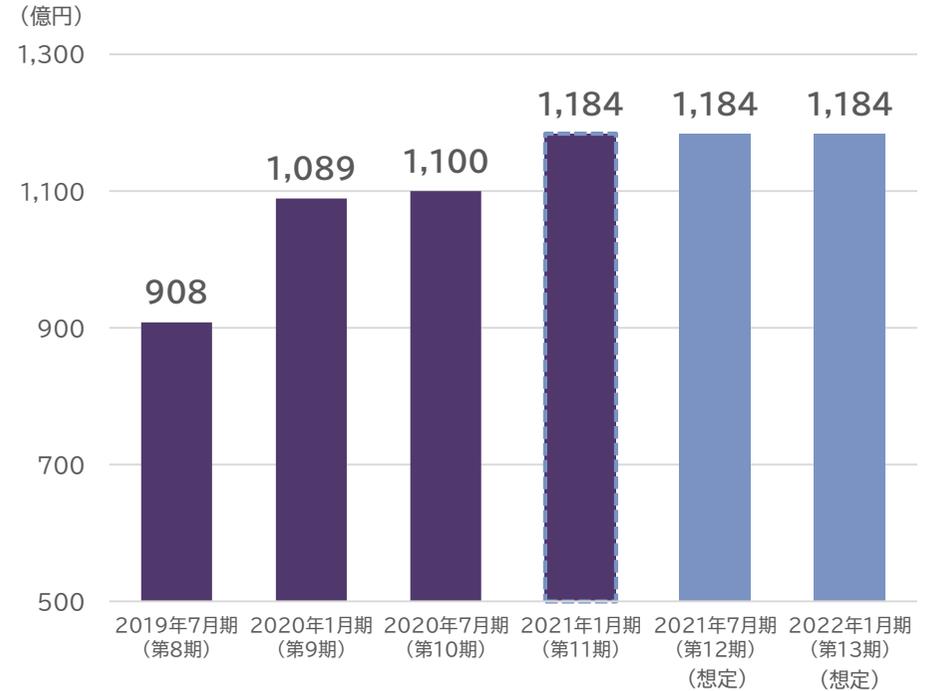
- 第1回無担保投資法人債発行
金額：17億円
利率：0.580%
年限：5年

返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図る

1口当たり分配金の推移



資産規模の推移



(注1) 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2) 表中の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。

2021年1月期(第11期)決算実績

	①2020年 7月期 (第10期)実績 (単位:百万円)	2021年1月期(第11期)		予想比 (③-②)	前期比 (③-①)
		②予想 (2020年11月18 日公表)	③実績		
営業収益	3,900	4,366	4,357	▲9	+456
営業費用	2,123	2,163	2,186	+22	+62
営業利益	1,776	2,203	2,171	▲32	+394
経常利益	1,449	1,998	2,008	+10	+559
当期純利益	1,448	1,997	2,007	+10	+559

1口当たり 分配金合計	2,834円	3,316円	3,333円	+17円	+499円
1口当たり 利益分配金	2,443円	3,124円	3,141円	+17円	+698円
1口当たり 利益超過分配金	391円	192円	192円	±0円	▲199円

発行済投資口数	592,600口	639,300口	639,300口	±0口	+46,700口
パイアウトレシオ	75.6%	75.2%	75.4%	+0.2%	▲0.2%
1口当たりNAV	102,630円	-	102,805円	-	+175円
物件数	118物件	132物件	132物件	±0物件	+14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・共益費収入の減少	▲39
	不動産売却益の増加	+21
	保険金収入の増加	+10
営業費用	(賃貸事業費用)	
	原状回復費の増加	+22
	リーシング促進費の増加	+8
	(販売費及び一般管理費)	
経常利益	控除対象外消費税の増加	+15
	(営業外収益)	
	消費税還付益の増加	+38

(単位:百万円)

前期比(③-①)の主な差異要因 (単位:百万円)		
営業収益	不動産売却益の増加	+238
	賃料・共益費収入の増加	+232
営業費用	(賃貸事業費用)	
	減価償却費の増加	+45
	リーシング促進費の減少	▲24
	(販売費及び一般管理費)	
経常利益	資産運用報酬の増加	+17
	(営業外費用)	
	消費税還付益の増加	+188
	融資関連費用の増加	+23

2021年1月期(第11期) 運用状況



第三者割当増資による資産取得及び資産入替の概要

取得資産の概要(2020年8月)

主要地方都市	その他地方都市	首都圏	
4物件 (3,325百万円)  S-FORT大阪同心 (大阪市北区) 	4物件 (4,050百万円) S-FORT江坂公園 (大阪府吹田市) 	2物件 (1,261百万円) S-FORTたまプラーザ (川崎市宮前区) 	
物件数	10物件	平均築年数(注1)	11.4年
取得予定価格合計	8,636百万円	鑑定NOI(注2)	462百万円
賃貸可能戸数	658戸	鑑定NOI利回り(注2)	5.4%

第三者割当増資の概要

発行決議日	2020年7月17日(金)
払込日	2020年8月3日(月)
新投資口発行数	46,700口
発行価額	100,900円
発行価額の総額	4,712,030,000円
発行後の総投資口数	639,300口
割当先(割当口数)	サムティ株式会社 (27,951口) 株式会社大和証券グループ本社 (18,749口)

資産入替の概要(2020年11月)

譲渡(2物件)	
譲渡日	2020年11月27日
取得価格	3,415百万円
譲渡価格	3,835百万円
築年数(注1)	16.0年
譲渡益	353百万円



S-FORT片平



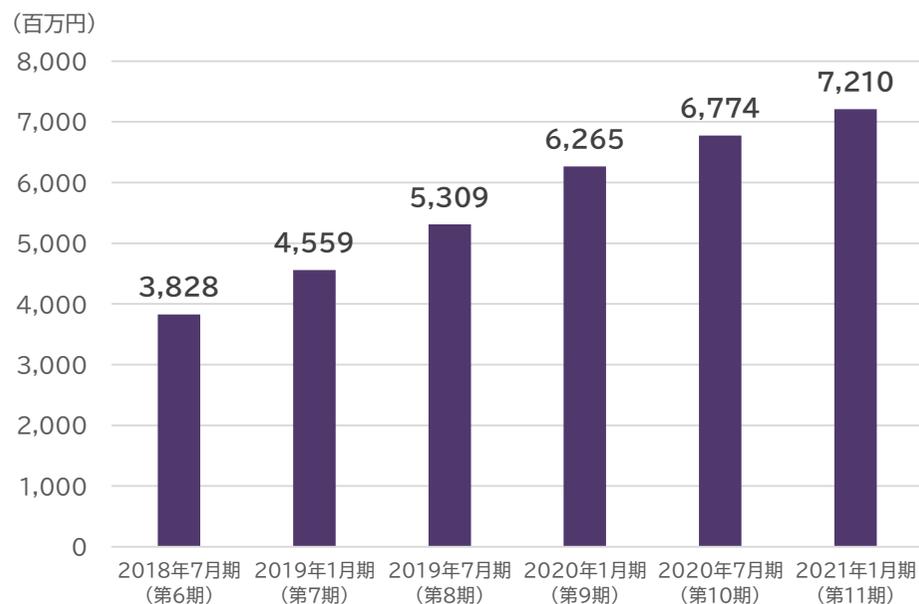
S-FORT宮町

取得(6物件)		主要地方都市	その他地方都市
取得日	2020年11月30日	5物件 (2,766百万円)  S-FORT熱田六番 (名古屋市熱田区)	1物件 (426百万円)  S-FORT熊本県立大学前 (熊本市東区)
取得価格	3,192百万円		
賃貸可能戸数	285戸		
築年数(注1)	10.7年		
鑑定NOI(注2)	166百万円		
鑑定NOI利回り(注2)	5.2%		

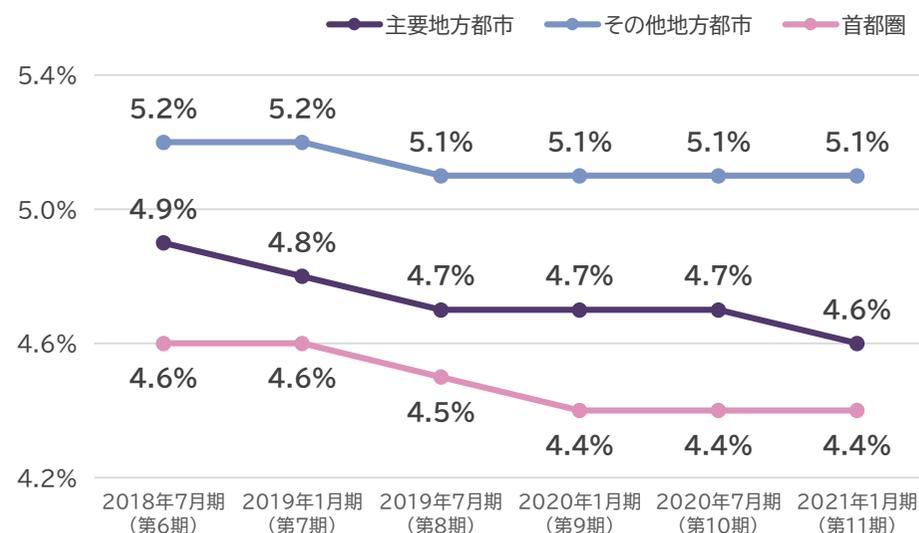
(注1) 2020年8月取得物件は2020年8月3日時点、2020年11月譲渡物件は2020年7月期(第10期)末時点、2020年11月取得物件は2020年11月30日時点の数値を記載しています。

(注2) 鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りは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。また、鑑定NOIは、不動産鑑定評価書に記載された金額を記載しています。

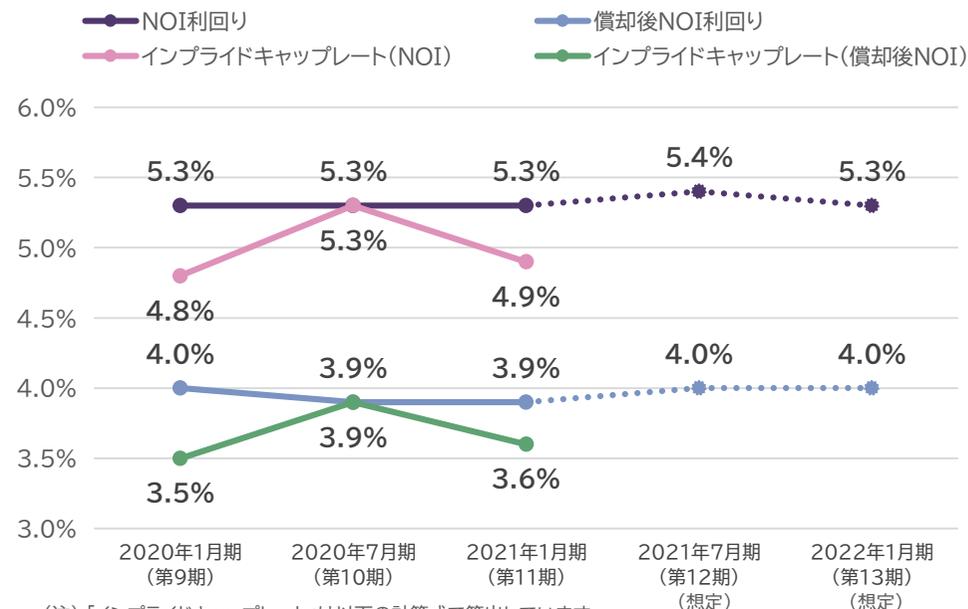
■ 鑑定評価含み益の推移



■ 鑑定評価還元利回りの推移

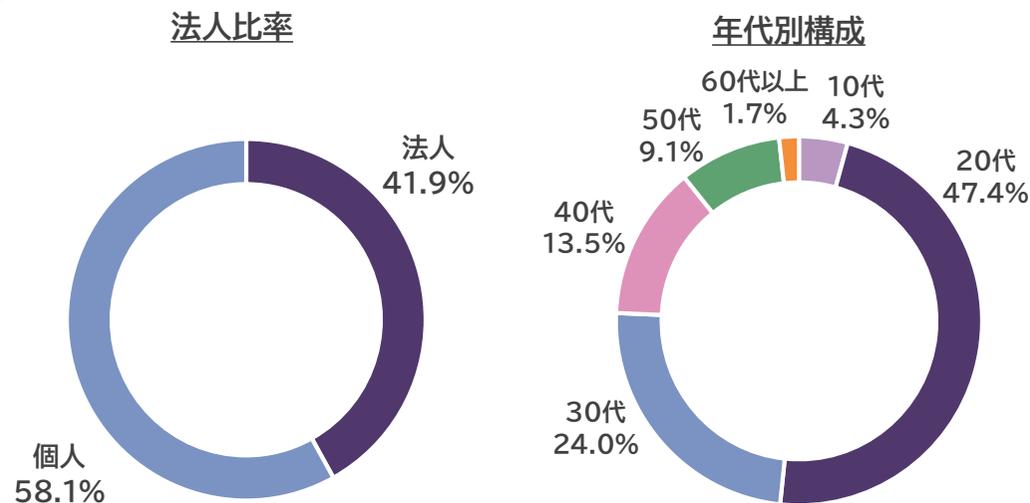


■ ポートフォリオ利回り等の推移



(注) 「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)

■ テナント属性別構成(注)



(注) 2021年1月期(第11期)末の保有物件の内、固定型ML物件を除きます。

保有物件の価値向上のための取り組み事例

- ◆ PMとのオンライン定例会を月1回以上開催し、リーシングや工事状況の共有を図り、連携を強化
⇒物件毎の問題点を早期発見し、適時適切な対応を講じる

大規模修繕

S-FORT舞浜

工事理由

築17年を経過し、東京湾からの海風を受ける立地でもあり、外壁を中心に相応の劣化が見られるため

主な工事

外壁補修、屋上屋根防水工事、共用廊下下地補修、バルコニー内壁補修



S-FORT佐賀本庄

工事理由

築15年を経過し、顕著な劣化は見られないものの、外壁補修や防水工事の早期実施の必要があると判断したため

S-FORT佐賀天神

工事理由

築12年を経過し、海風を受ける立地特性があり、タイルのひび割れや浮き等、外壁を中心に相応の劣化が見られるため

バリューアップ工事

S-FORT福岡東

主な工事

間取り変更、内装リニューアル

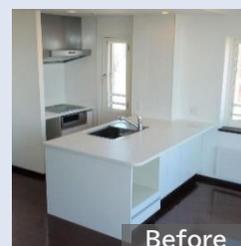
月額賃料16.7%増額を実現
室内イメージ向上による
新規リーシングへ貢献



S-FORT中島公園

主な工事

フローリング張り替え



明るく開放的な印象に刷新



その他の取り組み

新型コロナウイルス感染症拡大による在宅勤務需要の増加に伴い、入居者の利便性や満足度向上、物件の競争力強化のため、順次無料インターネットの導入を進めています

主要財務指標一覧

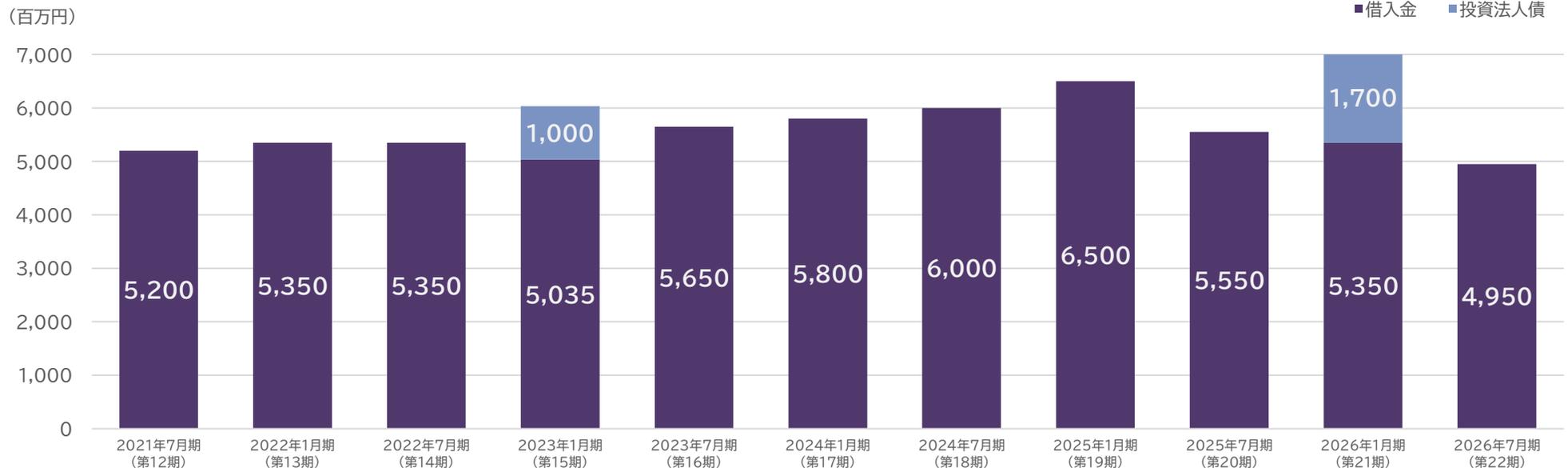
有利子負債残高	総資産LTV	格付け(JCR)
63,435 百万円	50.5%	A- (安定的)
長期負債比率	固定金利比率	平均残存年数
83.4%	52.1%	3.1 年

平均残存年数及び固定金利比率の推移



(注)各決算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。

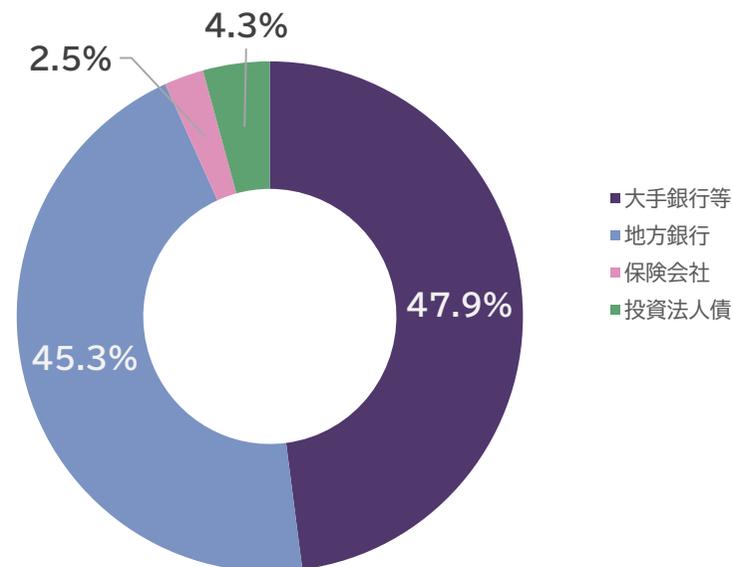
返済期限の分散



有利子負債一覧

調達先		借入金額合計 (百万円)	借入比率
大手銀行等	株式会社新生銀行	7,175	11.3%
	株式会社三井住友銀行	6,865	10.8%
	株式会社みずほ銀行	6,475	10.2%
	株式会社あおぞら銀行	5,550	8.7%
	株式会社りそな銀行	4,350	6.9%
地方銀行	株式会社福岡銀行	8,145	12.8%
	株式会社西日本シティ銀行	4,000	6.3%
	株式会社香川銀行	2,875	4.5%
	株式会社肥後銀行	2,200	3.5%
	株式会社十八親和銀行	2,000	3.2%
	株式会社関西みらい銀行	1,700	2.7%
	株式会社熊本銀行	1,200	1.9%
	株式会社三重銀行	1,000	1.6%
	株式会社佐賀銀行	1,000	1.6%
	株式会社百五銀行	1,000	1.6%
	株式会社栃木銀行	600	0.9%
	株式会社静岡銀行	500	0.8%
	株式会社東京スター銀行	500	0.8%
	株式会社みなと銀行	500	0.8%
	株式会社大分銀行	400	0.6%
	株式会社広島銀行	300	0.5%
	株式会社千葉銀行	300	0.5%
株式会社鹿児島銀行	300	0.5%	
株式会社足利銀行	200	0.3%	
保険会社	富国生命保険相互会社	1,100	1.7%
	第一生命保険株式会社	500	0.8%
投資法人債		2,700	4.3%
上記合計		63,435	100.0%

レンダーフォーメーション



投資法人債発行の概要

名 称	サムティ・レジデンシャル投資法人 第1回無担保投資法人債
年 限	5年
発 行 金 額	17億円
利 率	0.580%
条 件 決 定 日	2020年12月10日(木)
払 込 日	2020年12月16日(水)
償 還 日	2025年12月16日(火)
主幹事証券会社	大和証券、SMBC日興証券、みずほ証券
格 付	JCR : A-
財 務 代 理 人	みずほ銀行



**2021年7月期(第12期)及び
2022年1月期(第13期)の業績予想**

2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)の業績予想

	① 2021年1月期 (第11期)実績	② 2021年7月期 (第12期)予想	前期比 (②-①)	③ 2022年1月期 (第13期)予想	予想比 (③-②)
(単位:百万円)					
営業収益	4,357	4,073	▲283	4,024	▲49
営業費用	2,186	2,266	+80	2,197	▲68
営業利益	2,171	1,807	▲363	1,826	+19
経常利益	2,008	1,454	▲554	1,466	+11
当期純利益	2,007	1,453	▲554	1,465	+11

1口当たり 分配金合計	3,333円	2,652円	▲681円	2,673円	+21円
1口当たり 利益分配金	3,141円	2,273円	▲868円	2,291円	+18円
1口当たり 利益超過分配金	192円	379円	+187円	382円	+3円

発行済投資口数	639,300口	639,300口	±0口	639,300口	±0口
パイアウトレシオ	75.4%	75.0%	▲0.4%	75.0%	±0%
物件数	132物件	132物件	±0物件	132物件	±0物件

前期比(②-①)の主な差異要因		(単位:百万円)
営業収益	不動産売却益の剥落	▲353
	その他賃貸事業収入の増加	+53
	賃料・共益費収入の増加	+14
営業費用	(賃貸事業費用)	
	公租公課(固都税)の増加	+28
	委託費の増加	+9
	リーシング促進費の増加	+5
	(販売費及び一般管理費)	
	継続鑑定費用の増加	+10
経常利益	資産運用報酬の増加	+6
	(営業外収益)	
	消費税還付益の剥落	▲188

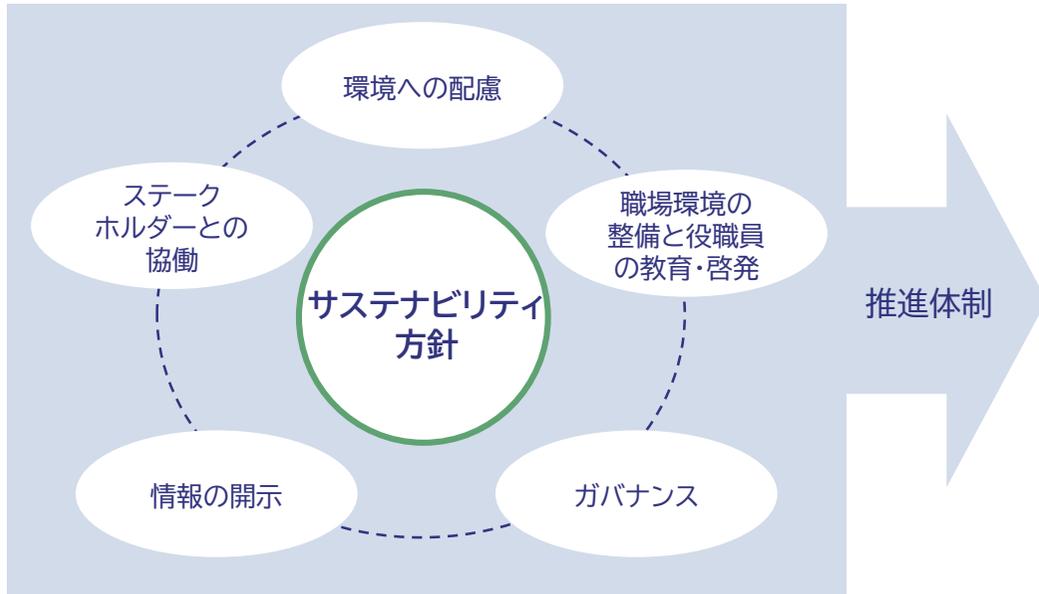
予想比(③-②)の主な差異要因		(単位:百万円)
営業収益	礼金収入の減少	▲22
	原状回復費収入の減少	▲19
	更新料収入の減少	▲15
営業費用	(賃貸事業費用)	
	原状回復費の減少	▲36
	リーシング促進費の減少	▲25
	委託費の減少	▲8
	(販売費及び一般管理費)	
経常利益	継続鑑定費用の減少	▲7
	(営業外費用)	
	融資関連費用の増加	+9

サステナビリティに関する取り組み



サステナビリティに関する取り組み

◆ 本投資法人の資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社は、環境・社会・ガバナンスに配慮しサステナビリティを推進する取り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、2021年1月26日に「サステナビリティ方針」「サステナビリティ推進体制規程」を制定しました。



- 代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者とし、体制の整備、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括します
- リート運用本部長をサステナビリティ執行責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括します
- サステナビリティ推進事務局を設置し、原則として3ヶ月に1回以上定例会議を開催します
- 方針や目標を実現するための具体的な施策については、最高責任者が取締役会において半期に1回以上報告を行います
- 目標に対する課題や指摘事項については、原則として翌期の目標に織り込むことにより、継続的にフォローアップを行います

ウェブサイト「サステナビリティへの取り組み」ページをリニューアル



- 5つのページを新たに追加
- ▶ サステナビリティの方針・体制
 - ▶ 環境(Environment)
 - ▶ 社会(Social)
 - ▶ ガバナンス(Governance)
 - ▶ 外部評価・認証



サステナビリティに関する取り組み ~Environment~

外部評価機関による環境認証の取得

DBJ Green Building認証取得物件一覧

第11期 新規取得					
 <p>DBJ Green Building 2020</p>  <p>A-62 S-FORT大阪同心</p>	 <p>DBJ Green Building 2020</p>  <p>A-31 S-FORT鶴舞reale</p>	 <p>DBJ Green Building 2019</p>  <p>A-11 S-FORT中島公園</p>	 <p>DBJ Green Building 2019</p>  <p>C-23 S-RESIDENCE本八幡</p>	 <p>DBJ Green Building 2019</p>  <p>B-05 S-RESIDENCE江坂</p>	

今後の取り組み

GRESBリアルエステイト評価の取得に向け、社内体制の整備等準備を推進しています



<1月26日>
サステナビリティ方針・
推進規程制定
評価取得に向けた社内
研修実施

2022年の評価取得を
目指します



その他の取り組み

投資主向け資産運用報告等の印刷物において、
環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用



サステナビリティに関する取り組み ~Environment~

保有物件の取り組み事例

◆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のLED化による、電気使用量の削減を推進しています



今後も引き続き切り替えを推進し、電気使用量削減に取り組みます

◆電子ブレーカーの導入

使用電力量削減のため、照明のLED化と共に順次切り替えを推進しています

導入期	物件数
第10期	16
第11期	9

◆グリーンリース条項^(注)の締結

PM会社やテナントと協働し、環境負担の低減を図るグリーンリース条項の締結を推進しています

(注)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担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。

◆各種ポスターの掲示

省エネ・食品ロス軽減・ゴミ分別のポスター掲示を推進しています
一部の物件において、英語対応のポスターを掲示しています



◆各種IoT設備の導入推進

居住者の利便性を高める設備の導入を計画・推進しています



サステナビリティに関する取り組み ~Social~

入居者、地域・社会(コミュニティ)への取り組み

◆AED(自動体外式除細動器)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)の設置を推進しています



◆宅配ボックスの設置

入居者の利便性向上や再配達の減少によるCO²排出量の削減を目指し、順次宅配ボックスの設置を実施しています



◆無料インターネットの導入

入居者の利便性や満足度向上、物件の競争力強化のため、順次無料インターネットの導入を進めています

◆カーシェアリング・シェアサイクルの設置

入居者のライフスタイルを踏まえ、一部の物件において、カーシェアリングの導入や自転車シェアリングサービスのサイクルポートを設置することで、入居者の利便性向上や健康促進、CO²排出量削減等にご貢献しています

<カーシェアリング>

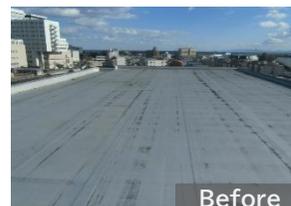


<シェアサイクル>



◆防災設備の導入や防災ポスターの設置

入居者への安心・安全な居住空間を提供するため、一部の物件において、台風や地震などの災害に備え、屋上防水工事等、防災設備の導入や防災ポスターの設置を順次進めています



<屋上防水工事>



S-FORT大塚中心 ご入居の皆様

災害時避難場所のご案内

災害発生時に避難が必要な場合、下記の避難場所へ避難してください。避難場所について事前にご確認いただき、ご家族や友人、知人の皆様と情報共有していただくことをおすすめいたします。

周辺の避難場所：東天満公園、大阪市立原町総合高等学校



防災・災害に関する情報は左のQRコードから大阪市北区HPにてご確認ください。

<防災マップ>

サステナビリティに関する取り組み ~Social~

投資家に対する取り組み/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、札幌、長崎、静岡を特集しました。

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への訪問や電話会議を定期的実施しています。



(投資主宛に毎期発行する資産運用報告における地方都市特集の一例)

◆普及・啓蒙活動

認知度向上を目的として、説明会の開催や各種IRイベントへの参加を積極的に行っています。第11期は、オンラインやラジオでの説明会に参加しました。今後は、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を鑑みながら適宜適切な方法で投資主の皆様とコミュニケーションを図って参ります。



2020年11月25日、ラジオNIKKEI「朝イチマーケットスクエアアサザイ」に出演しました。
パーソナリティのスプリングキャピタル代表 井上哲男氏と。

上記の他、2020年11月11日に、SBI証券にてオンライン説明会を開催しました。

資産運用会社の従業員に向けた取り組み

◆能力開発・人材教育研修

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、以下の取り組みを行っています。

- ・資格取得支援
- ・研修支援
- ・定期健康診断の実施
- ・ワークライフバランスの促進
- ・内部通報制度「サムティアセット・ホットライン」



2021年1月25日に東京都が推進する「テレワーク東京ルール」実践企業に認定されました

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、従業員の安全な労働環境確保と事業継続の観点から資産運用会社において様々な取り組みを行っています。

- ・在宅勤務規程の制定、施行
- ・社員全員にノートPC及びスマートフォン配布
- ・緊急事態宣言解除後も引き続き在宅勤務を推奨し、入社抑制
- ・時差出勤の奨励
- ・Web会議システムの導入
- ・各デスクへのパーテーション設置
- ・打ち合わせスペースに飛沫飛散防止のアクリルパネル設置
- ・消毒剤の設置

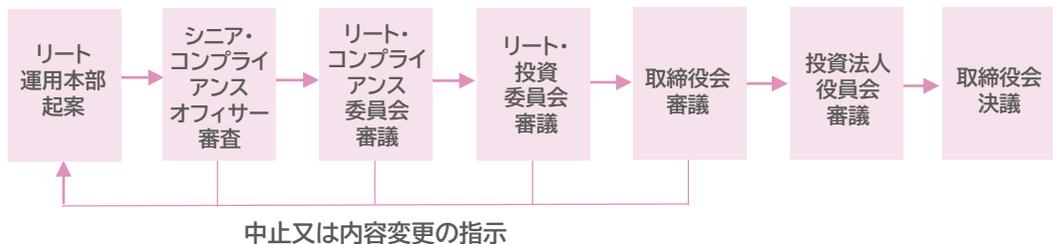


サステナビリティに関する取り組み ~Governance~

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売却については、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。



運用報酬体系

投資法人が本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額×0.45%(年率)
運用報酬Ⅱ	(当期末分配可能金額×5.0%)×(直前期末総資産額-500億円) ／直前期末総資産額(注1)
取得報酬	取得価額×1.0%(注2)
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%
合併報酬	新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が 承継し又は保有するものの合併の効力発生日における評価額 ×1.0%(上限)

(注1)直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から500億円を控除した金額が負の数値となる場合はかかる金額は0とします。

なお、「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益(但し、負ののれん発生益を除きます。)に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

(注2)取得した資産が信託受益権であり、利害関係人以外からの取得である場合、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。)第46条に規定される報酬の上限額(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)から当該信託受益権の媒介手数料を減算した金額に0.5を乗じた金額(1円未満切捨て。)に当該信託受益権の取得価額の1.0%を加算した金額を取得報酬とします。

投資口累積投資及び持投資口制度

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へ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。

メインスポンサー・サムティ株式会社によるセムボート出資

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

コンプライアンス・ESG研修

コンプライアンス遵守、リスク管理を通じたガバナンスの強化を目的に、役職員向けの研修を定期的に行っています。また、サステナビリティ方針を実践する為、ESG研修や啓蒙活動を行い、役職員の意識向上に努めています。

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う在宅勤務中も毎月テーマを決め、オンラインで研修を行っています。

2020年10月～2021年2月の研修実施状況は以下の通りです。

	テーマ
2020年10月	コンティンジェンシープラン
2020年11月	投信協会公表資料による事例研究
2020年12月	コンプライアンスの基礎
2021年1月	個人情報保護法
2021年1月	サステナビリティについて
2021年2月	顧客情報の管理



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

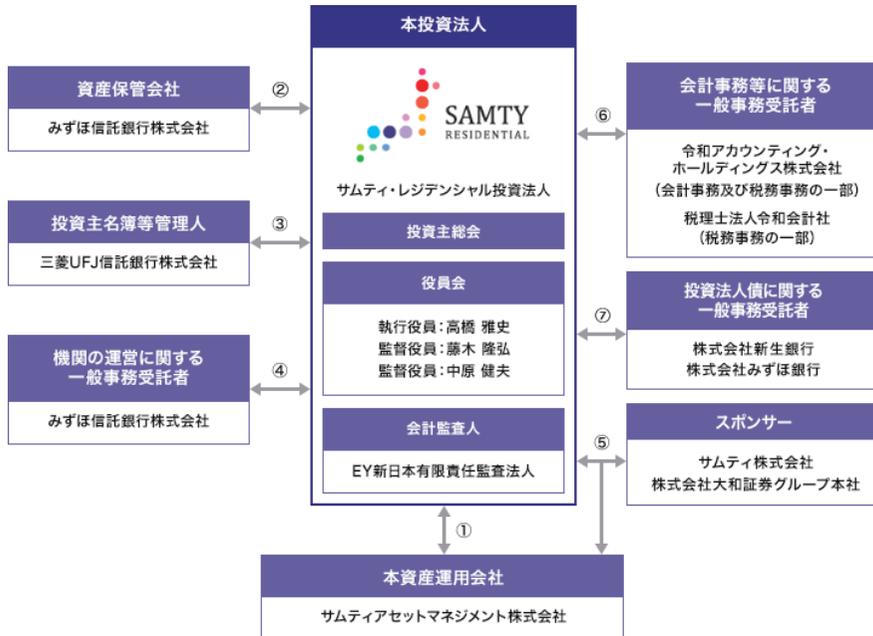
本投資法人の概要

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	高橋 雅史
上場日	2015年6月30日
決算月	1月・7月

本資産運用会社の概要

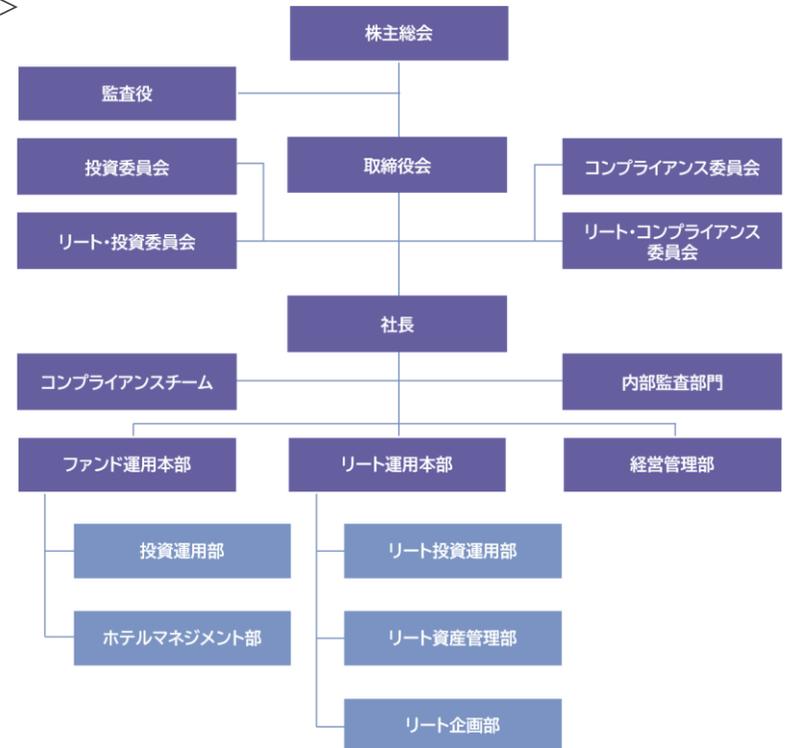
名称	サムティアセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
代表取締役社長	高橋 雅史
設立	2007年8月17日
資本金	1億2千万円(2020年10月29日時点)
株主	サムティ株式会社 67.0% (東証一部上場 証券コード 3244) 株式会社大和証券グループ本社 33.0% (東証一部上場 証券コード 8601)
事業内容	投資運用業、不動産投資顧問業及び宅地建物取引業

<仕組図>

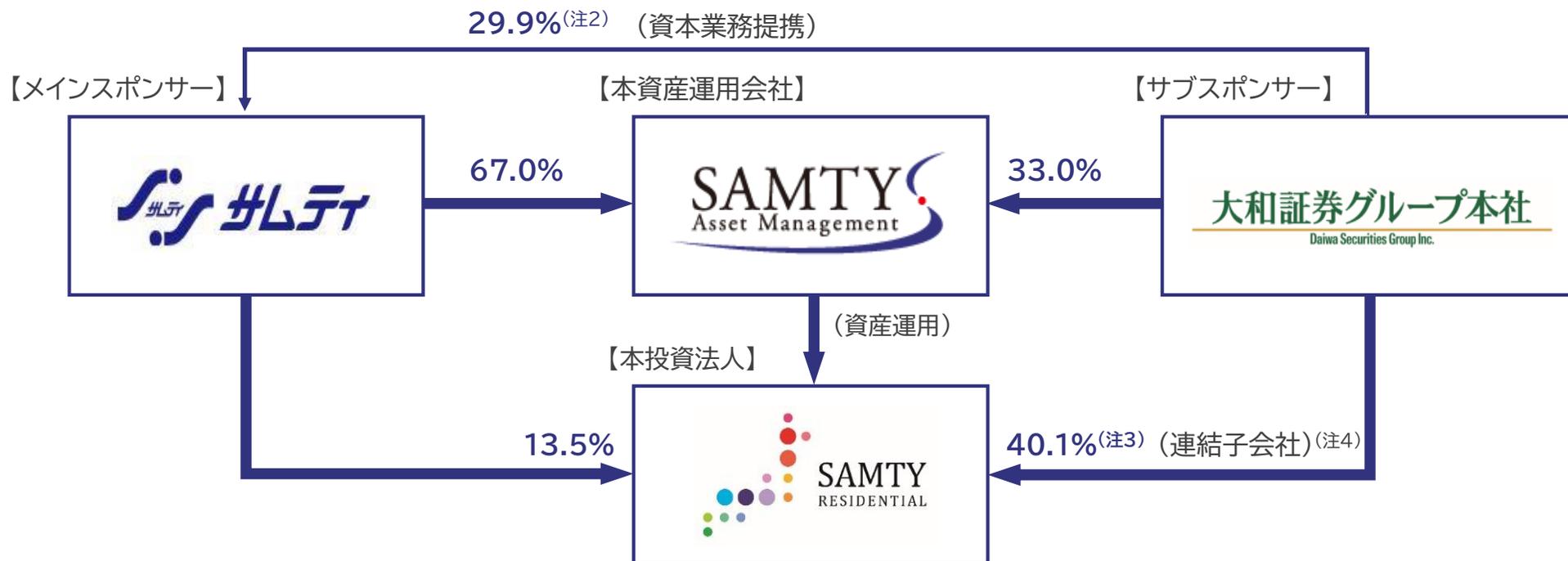


- ①資産運用業務委託契約 ②資産保管業務委託契約 ③投資口事務代行委託契約 ④一般事務委託契約(機関運営事務)
⑤スポンサーサポート契約 ⑥会計事務委託契約及び税理士業務に関する業務委託契約 ⑦財務・発行及び支払代理契約

<組織図>



本投資法人のスポンサー体制



スポンサーサポート



サムティグループが培ってきた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取得及び効率的な賃貸運営の実現を目指します。

- ✓ 新築物件の安定供給
- ✓ 統一ブランド展開による付加価値向上
- ✓ ウェアハウジング機能の提供
- ✓ 人材派遣・運用管理サポートの提供

大和証券グループ本社

Daiva Securities Group Inc.

総合証券グループとしての大和証券グループ本社の機能・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、大和証券グループの強固な財務基盤やネットワークを背景とした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。

- ✓ ファイナンスコストの削減
- ✓ 安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポート
- ✓ ブリッジファンドの組成サポート
- ✓ 人材確保の協力

(注1) 上記記載の数値は、2021年1月期(第11期)末の出資比率を表記しています。

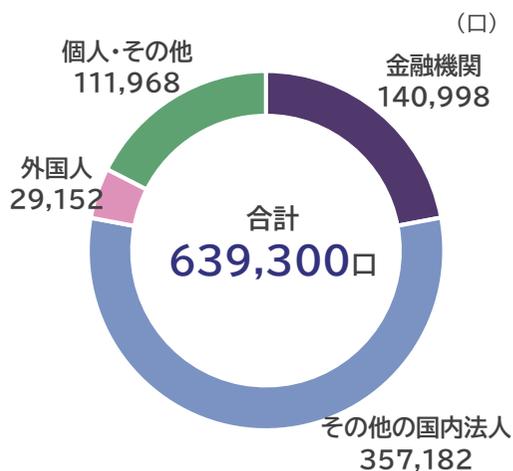
(注2) 2019年6月14日付で払込が完了した新株予約権付社債がすべて転換された場合の数値です。また、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率(2.7%)を含みます。詳細につきましては、サムティ株式会社の2019年11月期決算説明資料をご参照ください。

(注3) 株式会社大和証券グループ本社の子会社である大和PIパートナーズ株式会社(1.7%)の持分を含みます。

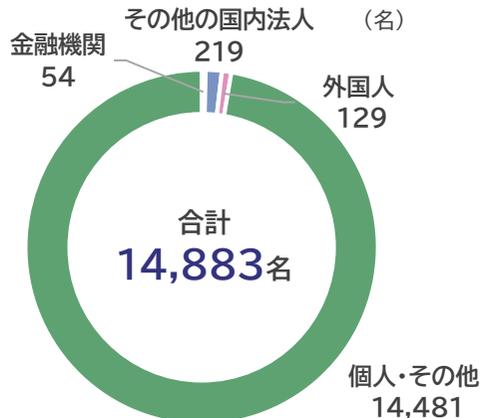
(注4) 本投資法人は導管性要件における非同族会社要件を充足する予定であり、株式会社大和証券グループ本社との間で非同族会社要件が維持されるために必要な協力を行う事について合意しています。

投資主の状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数

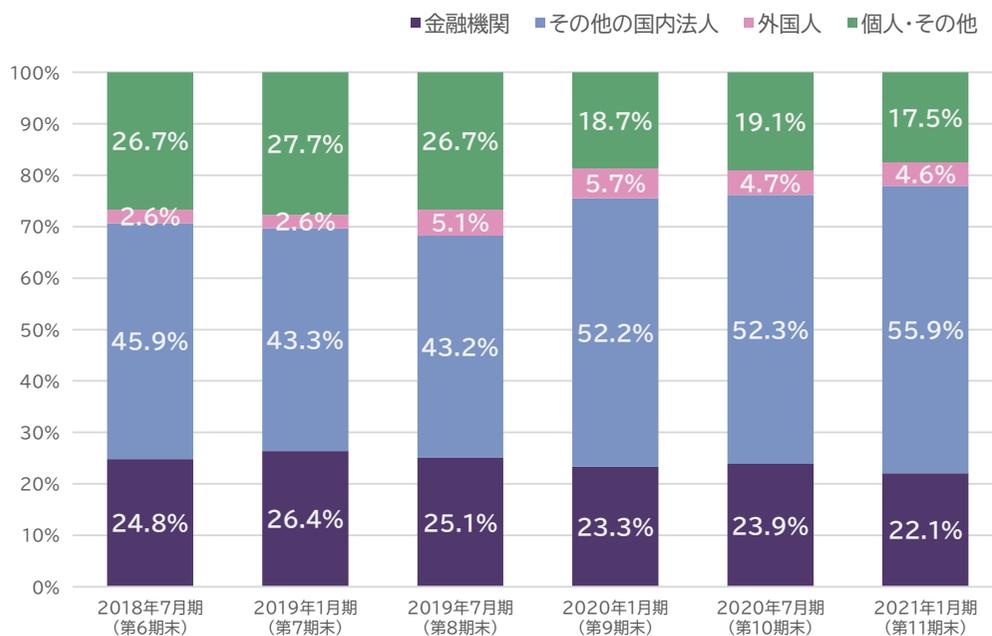


(注1) 「その他の国内法人」に、株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を含みます。
 (注2) 2021年1月期(第11期)末の投資主名簿に基づいています。以下、同様です。

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	245,806	38.4%
サムティ株式会社	86,337	13.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,672	4.8%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	29,577	4.6%
近畿産業信用組合	18,400	2.9%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,597	1.8%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	11,373	1.8%
大和PIパートナーズ株式会社	10,858	1.7%
大同信用組合	5,957	0.9%
大阪厚生信用金庫	5,820	0.9%
主要投資主(上位10名)	456,397	71.4%

投資主比率の推移



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。

ポートフォリオ一覧(第11期末時点)①

エリア	物件番号	物件名	所在地	種類	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-01	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	0.5%	616	690	5.3%	49	47	1,290.84	1,238.56	95.9%
	A-04	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	1.0%	1,120	1,310	5.5%	90	88	3,706.56	3,623.94	97.8%
	A-05	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	0.8%	945	1,100	5.5%	104	103	2,566.72	2,452.04	99.0%
	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	2015/5/1	バススルー型	794	0.7%	748	876	5.5%	82	82	2,105.13	2,105.13	100.0%
	A-07	S-FORT福岡公園	仙台市宮城野区	シングル/コンパクト/ファミリー	2015/4/15	バススルー型	1,340	1.1%	1,325	1,490	5.8%	94	89	3,609.49	3,433.58	95.1%
	A-08	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	1.7%	1,986	2,380	5.1%	154	149	3,631.60	3,514.69	96.8%
	A-09	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	0.9%	1,013	1,370	5.9%	42	40	2,772.00	2,640.00	95.2%
	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	シングル/店舗	2015/7/1	バススルー型	722	0.6%	690	797	5.1%	56	51	1,833.29	1,668.54	91.0%
	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	コンパクト/ファミリー	2015/7/1	バススルー型	1,590	1.3%	1,611	1,710	5.6%	75	69	5,292.65	4,886.48	92.3%
	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	2015/7/1	バススルー型	690	0.6%	685	792	5.5%	59	52	2,287.22	2,031.56	88.8%
	A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	神戸市中央区	シングル/コンパクト	2015/7/1	バススルー型	2,470	2.1%	2,418	2,850	5.4%	166	162	4,372.45	4,269.32	97.6%
	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	シングル/コンパクト	2015/10/1	バススルー型	462	0.4%	454	508	5.6%	48	44	1,757.28	1,634.11	93.0%
	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	シングル/コンパクト	2016/8/2	バススルー型	2,489	2.1%	2,456	2,840	5.0%	167	167	4,534.98	4,534.98	100.0%
	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	コンパクト	2016/8/1	バススルー型	1,080	0.9%	1,100	1,150	5.0%	54	45	2,185.20	1,818.60	83.2%
	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	ファミリー	2016/8/2	バススルー型	870	0.7%	906	990	5.3%	28	27	1,842.68	1,776.87	96.4%
	A-20	S-FORT専道	名古屋市東区	ファミリー	2016/8/1	バススルー型	400	0.3%	407	451	5.7%	19	18	1,214.20	1,153.52	95.0%
	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	ファミリー	2016/8/1	バススルー型	720	0.6%	746	774	5.5%	40	37	2,624.40	2,427.57	92.5%
	A-22	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	0.6%	708	821	5.8%	28	27	1,988.56	1,917.54	96.4%
	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	コンパクト/ファミリー	2016/8/2	バススルー型	570	0.5%	570	676	5.7%	32	31	1,460.64	1,380.45	94.5%
	A-24	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	1.6%	1,920	2,050	5.2%	135	134	5,584.41	5,543.26	99.3%
	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	シングル/コンパクト	2016/8/2	バススルー型	1,200	1.0%	1,182	1,400	5.6%	81	81	2,169.67	2,169.67	100.0%
	A-26	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	1.6%	1,853	2,180	6.1%	168	164	4,900.32	4,783.71	97.6%
	A-27	S-FORT二条城前	京都市中央区	シングル/コンパクト/ファミリー	2016/8/2	資料固定型	812	0.7%	799	901	5.1%	47	47	1,735.95	1,735.95	100.0%
	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	コンパクト/ファミリー/店舗	2016/8/2	資料固定型	500	0.4%	495	540	4.8%	18	18	1,049.01	1,049.01	100.0%
	A-30	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	1.6%	1,872	2,090	5.1%	148	146	3,691.67	3,641.50	98.6%
	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	コンパクト/ファミリー	2018/2/1	バススルー型	1,571	1.3%	1,593	1,810	5.3%	56	52	3,597.72	3,328.26	92.5%
	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	シングル/コンパクト	2018/3/1	バススルー型	1,147	1.0%	1,188	1,350	5.5%	84	84	2,514.12	2,514.12	100.0%
	A-33	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	0.7%	855	838	4.7%	36	34	1,757.61	1,663.88	94.7%
	A-34	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	0.4%	466	459	5.4%	29	29	1,699.11	1,699.11	100.0%
	A-35	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	0.6%	805	791	5.8%	63	58	2,868.75	2,643.99	92.2%
	A-36	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	0.4%	443	438	5.3%	49	48	1,613.38	1,582.02	98.1%
	A-37	S-FORT博多東I	福岡市博多区	シングル/コンパクト	2018/2/1	バススルー型	389	0.3%	402	411	5.3%	35	34	1,034.20	1,004.17	97.1%
	A-38	S-FORT博多東II	福岡市博多区	シングル/コンパクト	2018/2/1	バススルー型	382	0.3%	401	411	5.4%	35	34	1,034.20	1,006.41	97.3%
	A-39	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	0.4%	541	531	5.1%	45	42	884.88	826.53	93.4%
	A-40	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	0.7%	898	893	5.2%	74	74	2,127.92	2,127.92	100.0%
	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	コンパクト/ファミリー	2018/2/1	バススルー型	820	0.7%	835	827	5.0%	51	48	2,006.49	1,914.48	95.4%
	A-42	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	0.8%	923	1,030	5.7%	66	61	2,072.84	1,916.94	92.5%
	A-43	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	1.1%	1,359	1,450	4.7%	90	88	2,083.41	2,036.80	97.8%
	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	シングル/コンパクト	2018/8/28	バススルー型	896	0.8%	908	973	4.6%	48	47	1,473.04	1,438.19	97.6%
	A-45	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	0.5%	553	547	4.4%	36	31	900.72	775.80	86.1%
	A-46	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	0.4%	442	441	5.5%	42	34	1,029.42	833.34	81.0%
	A-47	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	0.6%	674	685	5.2%	22	22	1,954.81	1,954.81	100.0%
	A-48	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	0.3%	313	309	5.6%	24	24	1,204.96	1,204.96	100.0%
	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	シングル	2019/2/28	バススルー型	1,484	1.3%	1,510	1,600	4.8%	95	87	2,393.73	2,191.43	91.5%
	A-50	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	1.0%	1,171	1,190	4.8%	88	86	2,217.60	2,167.20	97.7%
	A-51	S-FORT神戸小河道	神戸市兵庫区	シングル/コンパクト	2019/3/29	バススルー型	599	0.5%	619	606	5.3%	46	43	1,322.64	1,239.68	93.7%
	A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	シングル/コンパクト	2019/8/26	バススルー型	1,056	0.9%	1,095	1,130	5.2%	100	97	2,458.43	2,385.77	97.0%
A-53	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	0.5%	558	593	4.9%	36	31	1,044.72	898.57	86.0%	
A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	シングル/コンパクト	2019/8/26	バススルー型	456	0.4%	476	465	4.5%	28	27	789.74	763.64	96.7%	
A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	シングル/コンパクト	2019/8/26	バススルー型	342	0.3%	357	349	4.6%	20	19	720.69	690.69	95.8%	
A-56	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	0.3%	345	339	4.7%	29	28	643.77	621.40	96.5%	
A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市中区	シングル	2019/8/26	バススルー型	557	0.5%	579	578	4.7%	44	43	1,003.97	981.89	97.8%	
A-58	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	0.6%	796	749	4.9%	59	55	1,794.42	1,672.82	93.2%	
A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	コンパクト/事務所	2019/9/30	バススルー型	530	0.4%	556	546	5.5%	55	52	2,229.91	2,123.53	95.2%	
A-60	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	0.3%	312	310	5.9%	31	28	1,191.66	1,077.84	90.4%	
A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	シングル/店舗	2019/8/26	バススルー型	482	0.4%	503	486	5.4%	50	46	1,364.28	1,207.44	88.5%	
A-62	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	1.5%	1,829	1,780	4.4%	36	34	2,597.52	2,452.16	94.4%	
A-63	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	0.6%	748	718	5.1%	56	55	1,684.48	1,654.40	98.2%	
A-64	S-FORT守山	名古屋守山区	シングル/コンパクト	2020/8/3	バススルー型	460	0.4%	486	460	5.5%	54	51	1,590.84	1,503.36	94.5%	
A-65	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	シングル/コンパクト	2020/8/3	バススルー型	380	0.3%	403	402	5.6%	38	31	982.68	807.75	82.2%	
A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	シングル/コンパクト/店舗	2020/11/30	バススルー型	734	0.6%	792	736	4.9%	57	54	1,637.41	1,521.54	92.9%	
A-67	S-FORT北千種	名古屋市中区	コンパクト	2020/11/30	バススルー型	662	0.6%	714	664	4.8%	40	39	1,600.00	1,560.00	97.5%	

ポートフォリオ一覧(第11期末時点)②

エリア	物件番号	物件名	所在地	種類	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-68	S-FORT西郊通	名古屋市長田区	ファミリー/店舗	2020/11/30	バススルー型	395	0.3%	415	395	5.3%	24	24	1,463.48	1,463.48	100.0%
	A-69	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	0.3%	330	313	5.6%	29	28	1,151.44	1,110.11	96.4%
	A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	シングル/コンパクト	2020/11/30	賃料固定型 (駐車場のみバススルー型)	665	0.6%	684	688	5.3%	87	87	1,848.00	1,848.00	100.0%
その他 地方 都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	コンパクト	2015/4/15	バススルー型	297	0.3%	287	310	5.6%	28	20	911.40	651.00	71.4%
	B-03	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	0.4%	473	584	7.0%	54	47	1,691.28	1,478.13	87.4%
	B-04	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	0.5%	564	649	6.8%	69	63	2,286.69	2,064.21	90.3%
	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	シングル/コンパクト	2016/8/2	バススルー型	2,323	2.0%	2,305	2,570	4.9%	138	135	3,739.30	3,656.25	97.8%
	B-06	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	0.5%	617	685	5.8%	52	50	2,330.64	2,240.22	96.1%
	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	コンパクト/ファミリー	2016/8/2	バススルー型	630	0.5%	648	741	6.7%	60	59	2,192.48	2,161.95	98.6%
	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト/事務所	2016/8/2	賃料固定型	1,050	0.9%	1,042	1,100	5.9%	127	127	4,972.84	4,972.84	100.0%
	B-09	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	0.3%	363	411	6.5%	46	46	1,507.35	1,507.35	100.0%
	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	シングル/コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,412	1.2%	1,442	1,540	5.2%	102	98	2,887.26	2,774.74	96.1%
	B-11	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	0.7%	798	858	5.1%	62	60	1,546.28	1,496.52	96.8%
	B-12	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	1.5%	1,834	1,970	5.5%	80	76	6,503.80	6,161.31	94.7%
	B-13	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	0.6%	797	849	6.2%	69	62	2,463.30	2,213.40	89.9%
	B-14	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	0.5%	620	642	6.1%	62	53	1,874.88	1,602.72	85.5%
	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	シングル/コンパクト/ファミリー	2018/2/1	バススルー型	1,015	0.9%	1,028	1,050	5.6%	92	80	3,588.84	3,088.99	86.1%
	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	シングル/コンパクト	2018/2/1	賃料固定型	904	0.8%	915	913	5.7%	91	91	2,662.36	2,662.36	100.0%
	B-17	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%	290	290	5.7%	35	35	905.80	905.80	100.0%
	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	シングル/コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,332	1.1%	1,343	1,330	5.4%	119	109	4,256.91	3,878.32	91.1%
	B-19	S-FORT熊本病院前	熊本市中央区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,125	1.0%	1,132	1,140	5.5%	99	84	3,459.60	2,986.15	86.3%
	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	シングル/コンパクト/ファミリー	2018/2/1	バススルー型	1,010	0.9%	1,018	1,000	5.5%	91	77	3,224.24	2,769.75	85.9%
	B-21	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	0.7%	786	832	4.9%	48	42	1,267.30	1,112.73	87.8%
	B-22	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	0.8%	1,008	973	5.6%	83	82	2,604.25	2,574.12	98.8%
	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	シングル	2018/8/28	バススルー型	239	0.2%	251	246	5.8%	34	31	1,010.60	921.40	91.2%
	B-24	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	0.5%	619	598	5.6%	54	44	2,290.68	1,866.48	81.5%
	B-25	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	0.4%	435	424	4.7%	30	23	755.40	579.35	76.7%
	B-26	S-FORT江坂LIBERTYS	大阪府吹田市	シングル	2019/8/26	バススルー型	340	0.3%	358	344	4.8%	24	23	613.08	586.31	95.6%
	B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	シングル/コンパクト	2019/8/26	バススルー型	657	0.6%	684	671	6.0%	63	60	3,250.36	3,076.24	94.6%
	B-28	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	コンパクト/ファミリー	2019/8/26	バススルー型	738	0.6%	797	743	5.9%	72	70	2,895.36	2,834.46	97.9%
	B-29	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	シングル/コンパクト	2019/8/26	バススルー型	1,340	1.1%	1,374	1,370	6.0%	110	107	3,721.97	3,610.63	97.0%
	B-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	コンパクト/店舗	2019/8/26	バススルー型	454	0.4%	479	453	5.3%	38	36	1,582.77	1,500.87	94.8%
	B-31	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	シングル/コンパクト	2020/2/3	バススルー型	969	0.8%	1,037	1,020	5.8%	90	84	2,649.60	2,465.31	93.0%
	B-32	S-FORT湖南梅影 I	滋賀県湖南市	シングル	2020/8/3	賃料固定型	1,465	1.2%	1,535	1,480	6.9%	180	180	5,813.49	5,813.49	100.0%
	B-33	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	コンパクト/店舗	2020/8/3	バススルー型	1,260	1.1%	1,293	1,270	4.4%	55	53	1,869.20	1,809.20	96.8%
B-34	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	0.6%	773	742	5.8%	82	74	3,067.08	2,826.92	92.2%	
B-35	S-FORT保田窪	熊本市中央区	コンパクト/ファミリー	2020/8/3	バススルー型	593	0.5%	628	586	5.9%	79	61	3,040.33	2,218.75	73.0%	
B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	シングル/コンパクト	2020/11/30	バススルー型	426	0.4%	454	423	5.8%	48	46	1,495.20	1,426.60	95.4%	
首都圏	C-01	S-FORT麹田公園	横浜市南区	シングル/コンパクト	2015/4/15	バススルー型	987	0.8%	944	1,140	5.1%	70	68	1,607.40	1,566.90	97.5%
	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	シングル/コンパクト	2015/7/1	バススルー型	925	0.8%	930	1,060	4.7%	36	32	1,114.38	990.56	88.9%
	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	645	0.5%	634	725	4.8%	32	29	1,119.54	1,013.47	90.5%
	C-04	S-FORT湖見	東京都江東区	シングル	2015/7/1	バススルー型	866	0.7%	849	1,030	5.2%	52	46	1,042.48	922.42	88.5%
	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	シングル	2015/7/1	バススルー型	666	0.6%	648	740	4.8%	40	36	1,022.10	919.04	89.9%
	C-06	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	0.7%	820	1,010	5.9%	66	65	1,717.46	1,692.11	98.5%
	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	シングル/コンパクト	2015/7/1	バススルー型	732	0.6%	713	791	5.1%	47	47	1,397.64	1,397.64	100.0%
	C-08	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	1.0%	1,167	1,290	5.2%	83	77	1,726.56	1,601.44	92.8%
	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	シングル/店舗	2015/7/1	バススルー型	809	0.7%	811	870	5.1%	51	47	1,255.90	1,168.62	93.1%
	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	シングル/保育所	2016/8/2	賃料固定型	850	0.7%	846	946	6.0%	25	25	1,492.09	1,492.09	100.0%
	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	シングル	2016/8/2	バススルー型	585	0.5%	576	627	5.1%	53	48	1,198.26	1,085.70	90.6%
	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	シングル	2018/2/1	賃料固定型	645	0.5%	653	809	5.7%	60	60	1,177.94	1,177.94	100.0%
	C-13	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	0.5%	604	645	4.8%	45	45	978.75	978.75	100.0%
	C-14	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	0.4%	536	587	5.2%	30	29	1,886.70	1,823.81	96.7%
	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	シングル	2018/2/1	賃料固定型	627	0.5%	637	716	5.0%	36	36	772.38	772.38	100.0%
	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	シングル/コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,137	1.0%	1,157	1,180	4.8%	36	34	1,382.17	1,320.08	95.5%
	C-17	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	0.9%	1,129	1,140	4.7%	70	67	1,457.51	1,394.72	95.7%
	C-18	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	0.8%	931	972	4.9%	62	61	1,438.71	1,415.33	98.4%
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	コンパクト	2018/2/1	賃料固定型	1,900	1.6%	1,933	1,940	5.0%	117	117	5,640.60	5,640.60	100.0%	
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	シングル/コンパクト	2018/2/1	バススルー型	536	0.5%	553	561	5.0%	37	37	983.06	983.06	100.0%	
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	シングル/コンパクト	2018/8/28	バススルー型	1,150	1.0%	1,199	1,420	5.2%	61	59	2,054.86	1,990.42	96.9%	
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	シングル	2018/11/26	バススルー型	840	0.7%	856	876	4.7%	52	51	1,180.53	1,158.03	98.1%	
C-23	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	1.4%	1,707	1,710	4.6%	100	100	2,180.26	2,180.26	100.0%	
C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	シングル/事務所	2019/8/26	バススルー型	1,510	1.3%	1,533	1,670	4.9%	93	82	1,956.87	1,728.41	88.3%	

ポートフォリオ一覧(第11期末時点)③

エリア	物件番号	物件名	所在地	種類	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-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	シングル/コンパクト	2019/8/26	バススルー型	528	0.4%	540	531	4.0%	16	15	536.60	496.18	92.5%
	C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	コンパクト/ファミリー	2019/8/26	バススルー型	5,400	4.6%	5,502	5,430	4.2%	153	149	9,274.43	9,014.09	97.2%
	C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	コンパクト/ファミリー	2019/8/26	バススルー型	846	0.7%	870	863	4.8%	37	37	2,179.25	2,179.25	100.0%
	C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	シングル/コンパクト/ファミリー	2019/8/26	バススルー型	609	0.5%	625	624	4.5%	32	32	994.63	994.63	100.0%
	C-29	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	0.6%	692	684	4.5%	40	37	826.18	763.99	92.5%
	C-30	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	0.7%	843	825	4.6%	59	55	1,201.50	1,120.00	93.2%
	C-31	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	0.5%	671	680	4.8%	29	28	1,367.88	1,330.09	97.2%
	C-32	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	0.5%	642	635	5.4%	49	44	1,279.24	1,150.18	89.9%
合計132物件							118,417	100.0%	120,350	127,561	5.2%	8,306	7,890	282,171.69	267,892.07	94.9%

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



Memo

A series of horizontal dashed lines for writing, starting below a solid blue dotted line with circular end caps.



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

