サムティ・レジデンシャル投資法人

（証券コード：3459）

Japan-Wide Portfolio

SAMTY RESIDENTIAL

決算説明資料

2021年1月期（第11期）

2021年3月16日（火）

目次

1 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① 4
新型コロナウイルス感染症の影響② 5

2 決算ハイライト

運用実績サマリー 7
2021年1月期(第11期)決算実績 8
1口当たり分配金の変動要因 9

3 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 11
1口当たり分配金及び資産入替の推移 12
資産規模の推移と今後の資産入替方針 13
ポートフォリオの概要 14
ポートフォリオマップ 15
稼働率の推移 16
賃料単価の推移 17
入替え・更新時の賃料動向 18
その他データの推移 19
保有物件の価値向上のための取り組み事例 20
財務ハイライト① 21
財務ハイライト② 22

4 第12期及び第13期の業績予想並びに成長戦略

2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)の業績予想 24
1口当たり分配金の変動要因 25
キャッシュマネジメントの状況 26
成長戦略及びパイプライン物件の状況 27

5 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 29
サステナビリティに関する取り組み～Environment～ 30
サステナビリティに関する取り組み～Social～ 32
サステナビリティに関する取り組み～Governance～ 34

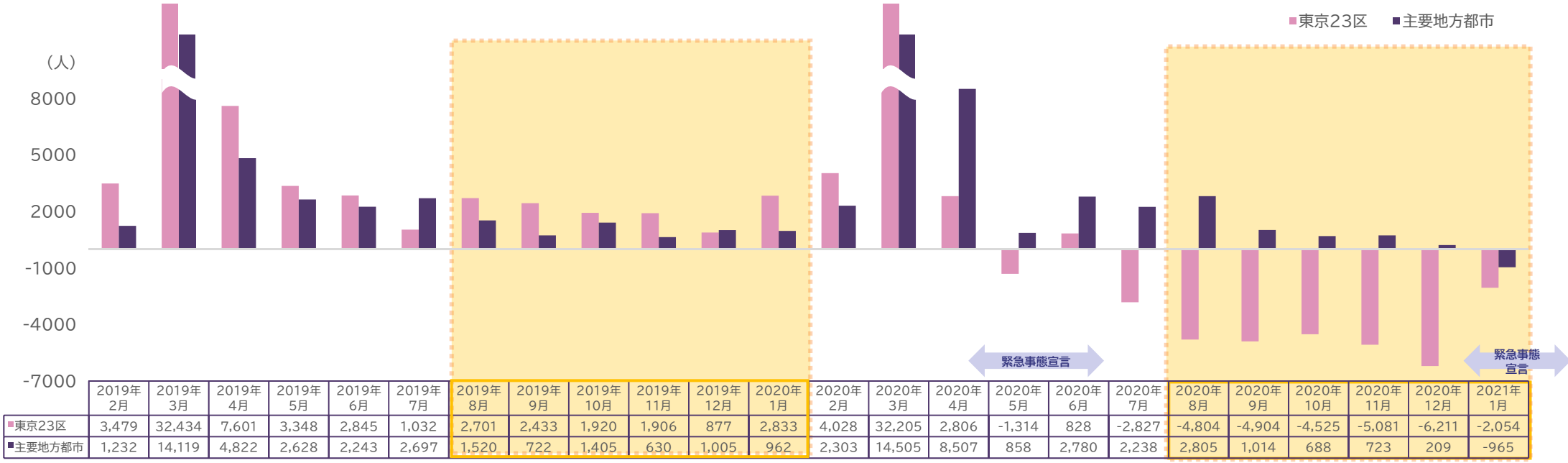
6 Appendix

本投資法人の特徴及びポートフォリオ構築方針 36
本投資法人のスポンサー体制 37
分配方針 38
本投資法人及び本資産運用会社の概要 39
メインスポンサーの概要 40
レジデンス投資に関するマーケット環境①(需要) 41
レジデンス投資に関するマーケット環境②(供給) 42
投資主の状況 43
ポートフォリオ一覧(第11期末時点) 44
個別物件収支(第11期) 47
貸借対照表 51
損益計算書 52
キャッシュ・フロー計算書 53
投資口価格の推移 54

1.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 ①

東京23区及び主要地方都市(注)の転出入の比較



	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年1月
東京23区	3,479	32,434	7,601	3,348	2,845	1,032	2,701	2,433	1,920	1,906	877	2,833	4,028	32,205	2,806	-1,314	828	-2,827	-4,804	-4,904	-4,525	-5,081	-6,211	-2,054
主要地方都市	1,232	14,119	4,822	2,628	2,243	2,697	1,520	722	1,405	630	1,005	962	2,303	14,505	8,507	858	2,780	2,238	2,805	1,014	688	723	209	-965

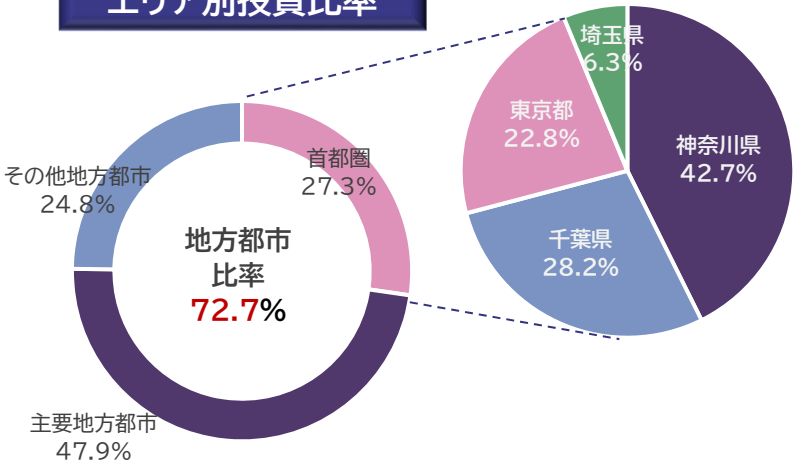
(出所:総務省「住民基本台帳」を基に、本資産運用会社が作成)

ポートフォリオへの影響

- 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%

投資対象比率

エリア別投資比率

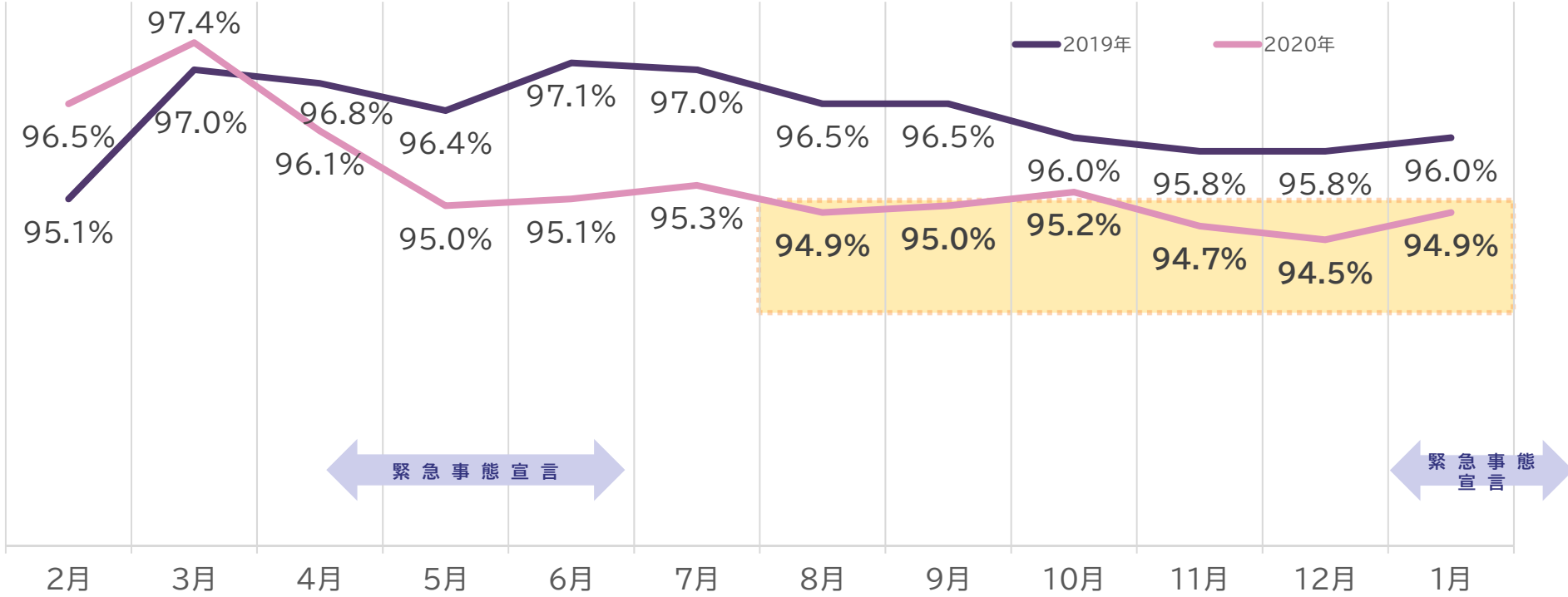


(注)「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の8都市をいいます。

新型コロナウイルス感染症の影響　②

稼働率の推移及び入退去の状況(注1)

稼働率の推移



入退去の状況

		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
2019年	契約率 ①	1.9%	4.8%	3.1%	1.5%	2.0%	1.6%	1.3%	2.3%	1.5%	1.4%	1.4%	1.5%
	解約率 ②	1.6%	3.4%	2.9%	1.5%	1.6%	1.6%	2.2%	1.6%	1.9%	1.3%	1.5%	1.2%
	差異(①−②)	0.3%	1.4%	0.2%	0.0%	0.4%	0.0%	▲0.9%	0.7%	▲0.4%	0.1%	▲0.1%	0.3%
2020年	契約率 ①	2.0%	3.5%	2.4%	1.3%	1.5%	1.8%	1.5%	1.8%	2.0%	1.9%	1.2%	1.7%
	解約率 ②	1.7%	3.7%	3.5%	1.6%	1.5%	1.6%	1.8%	1.4%	1.9%	1.5%	1.3%	1.4%
	差異(①−②)	0.3%	▲0.2%	▲1.1%	▲0.3%	0.0%	0.2%	▲0.3%	0.4%	0.1%	0.4%	▲0.1%	0.3%

(注1)「稼働率」の算出方法は以下の通りです。なお、月末日の退去については、当該月末の契約面積に含まれます。
稼働率:月末時点の契約面積/賃貸可能面積
(注2)「契約率」及び「解約率」の算出方法は以下の通りです。なお、月末日の退去については、当該月末の退去面積に含まれます。
契約率:当月の新規契約面積/賃貸可能面積　解約率:当月の退去面積/賃貸可能面積

2.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**

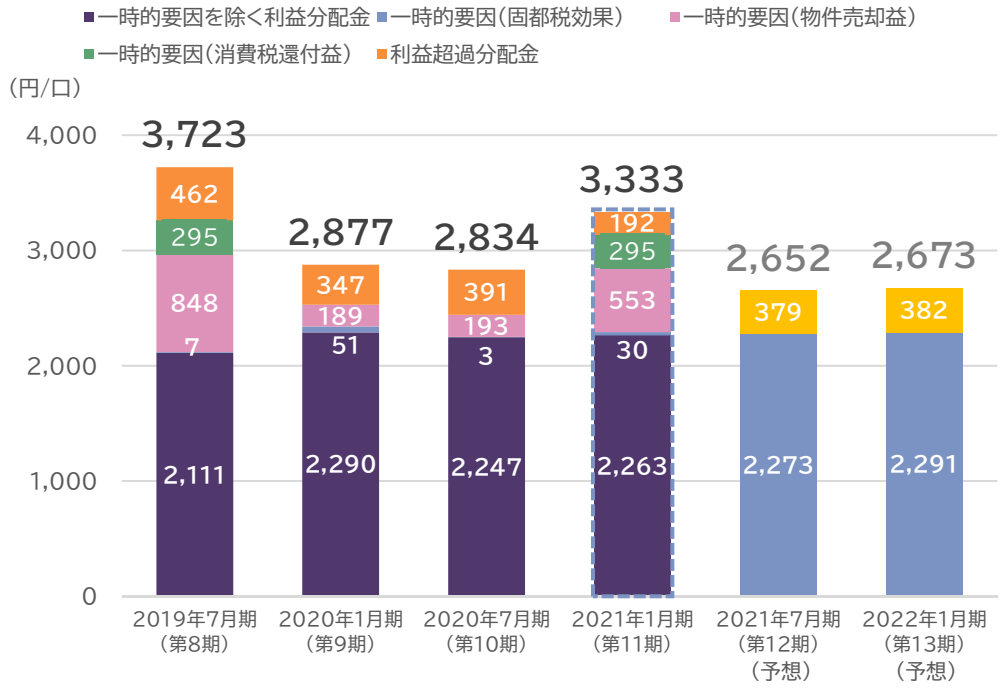
金額 ： 17億円

利率 ： 0.580%

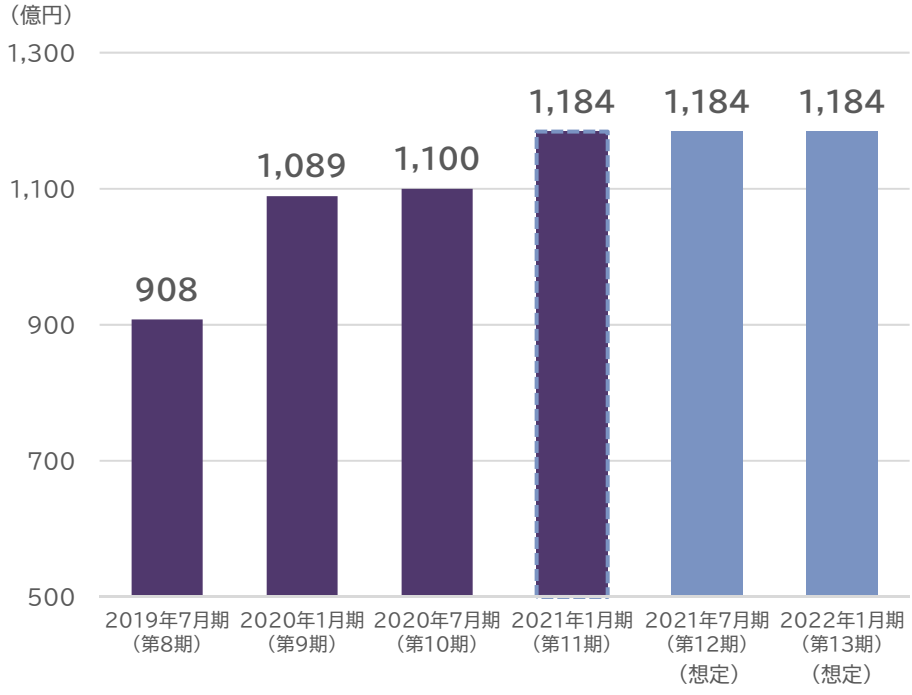
年限 ： 5年

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

(単位:百万円)	①2020年7月期(第10期)実績	2021年1月期(第11期) ②予想(2020年11月18日公表)	2021年1月期(第11期) ③実績	予想比(③−②)	前期比(③−①)
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
ペイアウトレシオ	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)

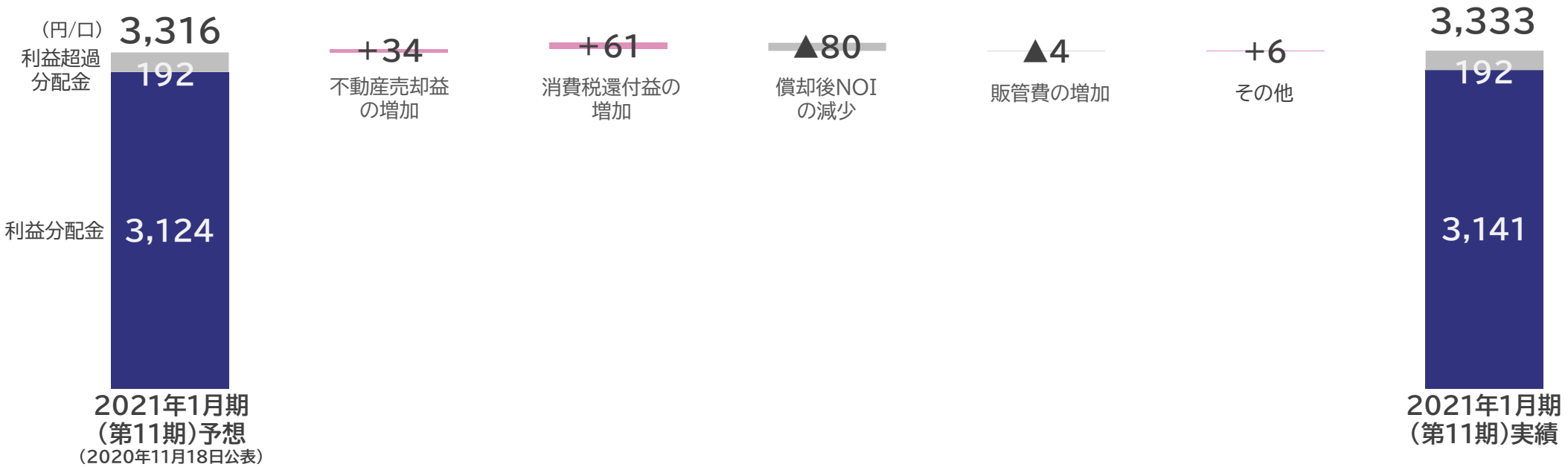
営業収益	賃料・共益費収入の減少	▲39
	不動産売却益の増加	+21
	保険金収入の増加	+10
営業費用	(賃貸事業費用)	
	原状回復費の増加	+22
	リーシング促進費の増加	+8
	(販売費及び一般管理費)	
	控除対象外消費税の増加	+15
経常利益	(営業外収益)	
	消費税還付益の増加	+38

前期比(③−①)の主な差異要因 (単位:百万円)

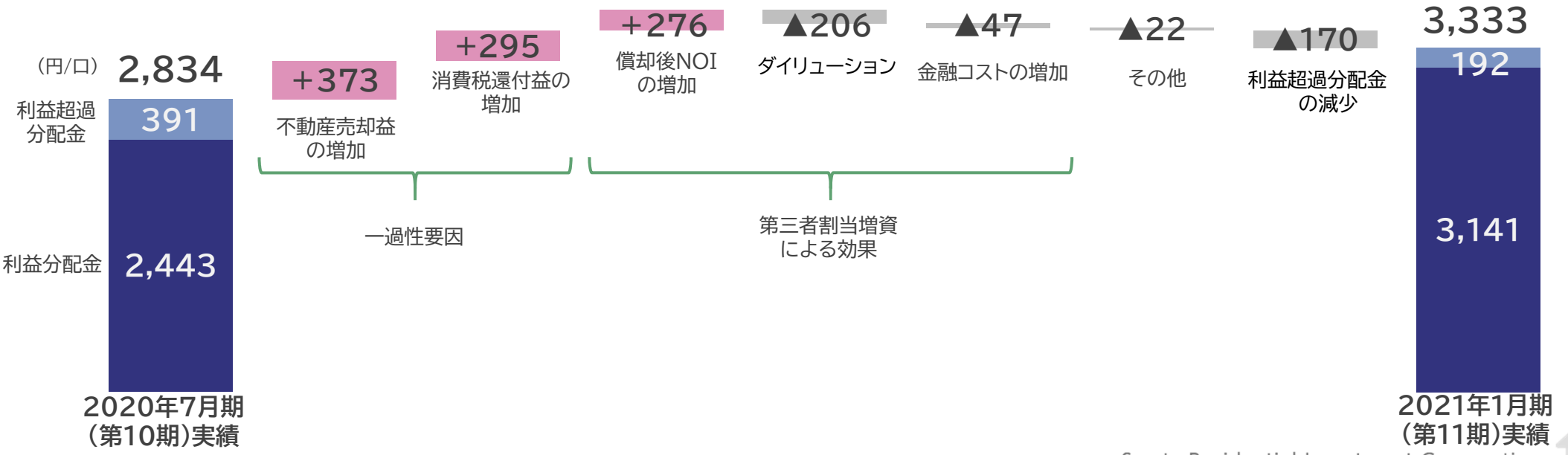
営業収益	不動産売却益の増加	+238
	賃料・共益費収入の増加	+232
営業費用	(賃貸事業費用)	
	減価償却費の増加	+45
	リーシング促進費の減少	▲24
	(販売費及び一般管理費)	
	資産運用報酬の増加	+17
経常利益	(営業外費用)	
	消費税還付益の増加	+188
	融資関連費用の増加	+23

1口当たり分配金の変動要因

2021年1月期(第11期)予想及び実績の変動要因



2020年7月期(第10期)実績及び2021年1月期(第11期)実績の変動要因



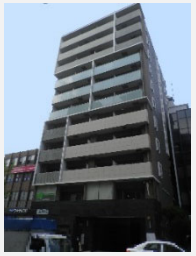
3. 第11期運用状況

第三者割当増資による資産取得及び資産入替の概要

外部成長

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) DBJ Green Building 2020 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

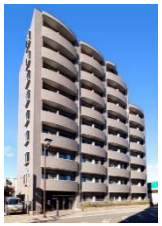
発行決議日	2020年7月17日(金)
払込日	2020年8月3日(月)
新投資口発行数	46,700口
発行価額	100,900円
発行価額の総額	4,712,030,000円
発行後の総投資口数	639,300口
割当先(割当口数)	サムティ株式会社 (27,951口) 株式会社大和証券グループ本社 (18,749口)

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

入替

取得 (6物件)

取得日	2020年11月30日
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%

主要地方都市

5物件
(2,766百万円)

S-FORT熱田六番
(名古屋市熱田区)

その他地方都市

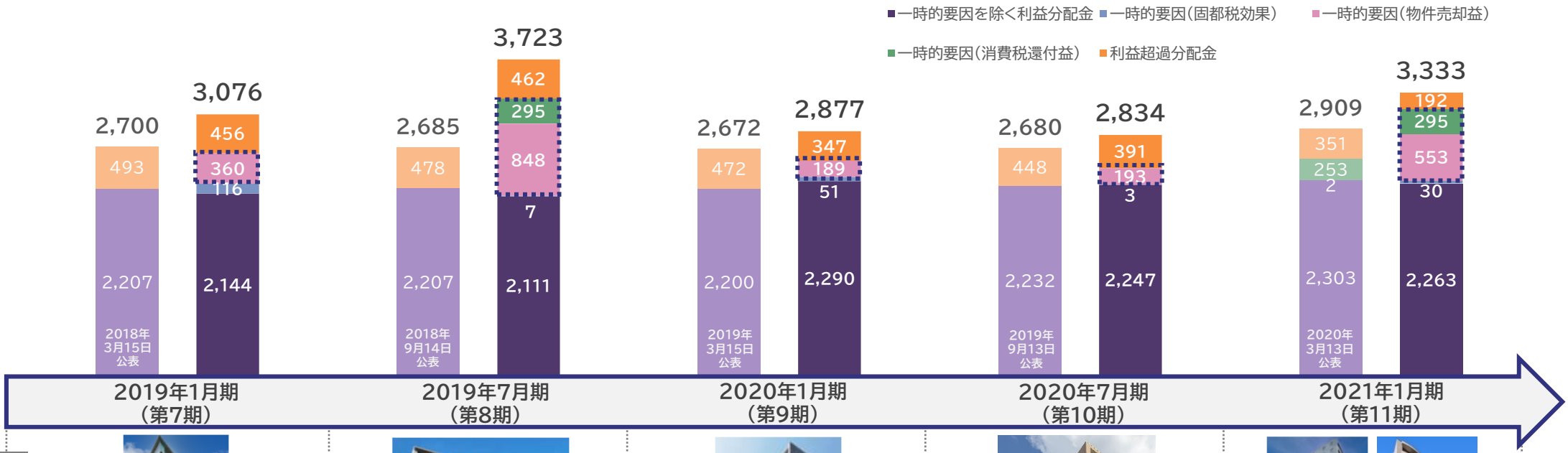
1物件
(426百万円)

S-FORT
熊本県立大学前
(熊本市東区)

(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。

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、毎期予想を上回る



	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)
譲渡					
譲渡価格	1,600百万円	3,300百万円	830百万円	856百万円	3,835百万円
鑑定評価額(注)	1,590百万円	3,270百万円	830百万円	856百万円	3,710百万円
取得					
取得価格	8,127百万円	5,510百万円	18,872百万円	1,784百万円	11,828百万円
鑑定評価額(注)	8,380百万円	5,534百万円	19,084百万円	1,828百万円	11,944百万円

(注) 鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。

資産規模の推移と今後の資産入替方針

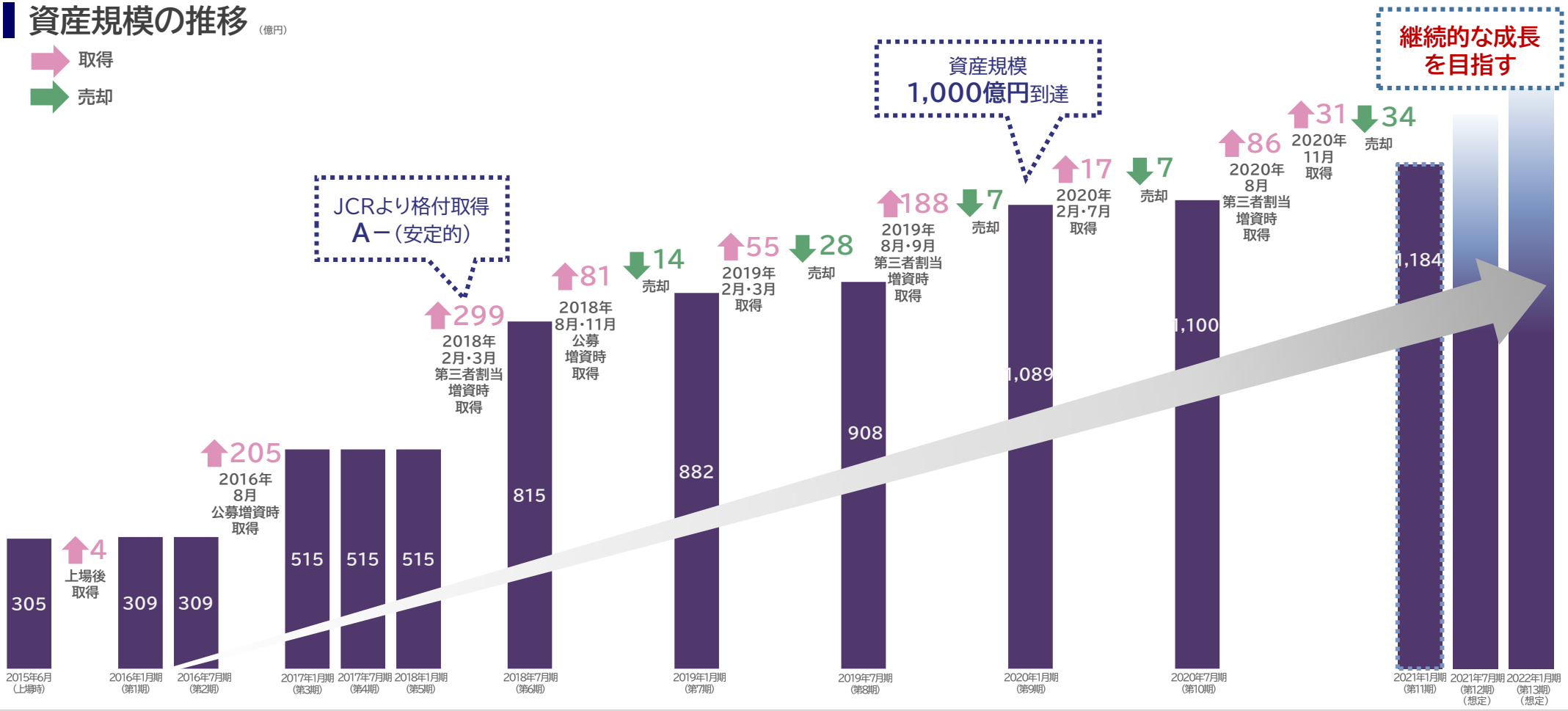
外部成長

◆ 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

今後の入替方針	中長期的な不動産市況、資産価値の増減予測、マーケットにおける競争力低下等業績に与える影響を総合的に勘案し、譲渡を検討

▶ 投資主価値の最大化を実現

資産規模の推移 (億円)



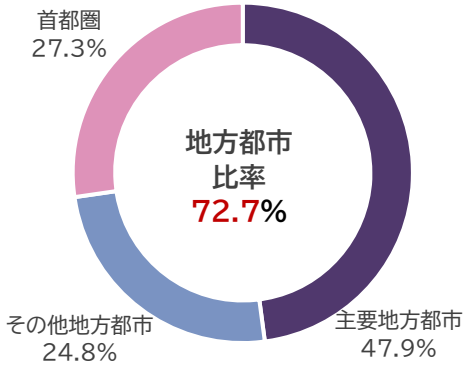
物件数	28	29	29	49	49	49	82	92	96	117	118	132		

ポートフォリオの概要

ポートフォリオハイライト

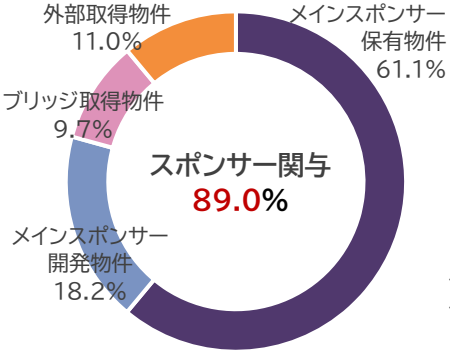
	2020年7月期 (第10期)末時点	2021年1月期 (第11期)末時点
物件数	118物件	132物件
資産規模	1,100億円	1,184億円
賃貸可能戸数	7,644戸	8,306戸
平均築年数	10.5年	10.9年
地方都市比率	71.8%	72.7%
鑑定NOI利回り	5.3%	5.2%

エリア別投資比率

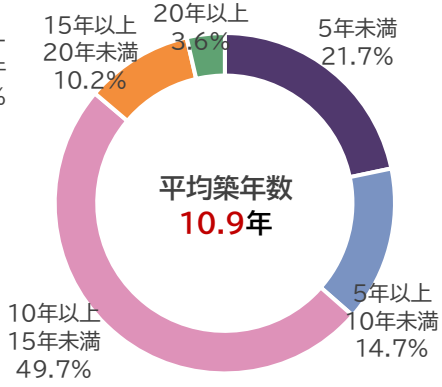


投資対象比率

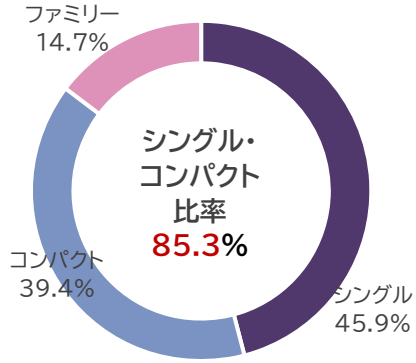
取得先別投資比率



築年別投資比率



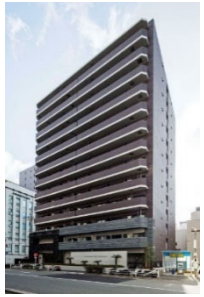
平均面積比率(注)



(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。

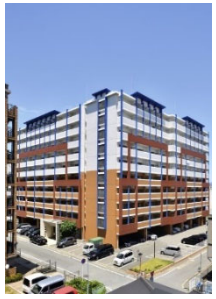
ポートフォリオマップ

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

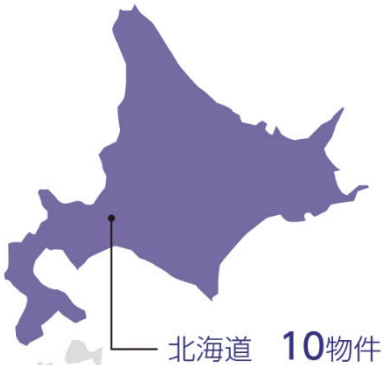
（大阪府）
S-RESIDENCE
難波Briller

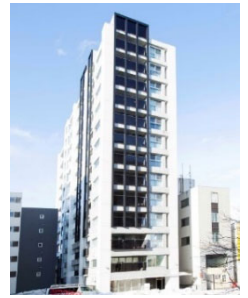


（福岡県）
S-FORT福岡東

（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

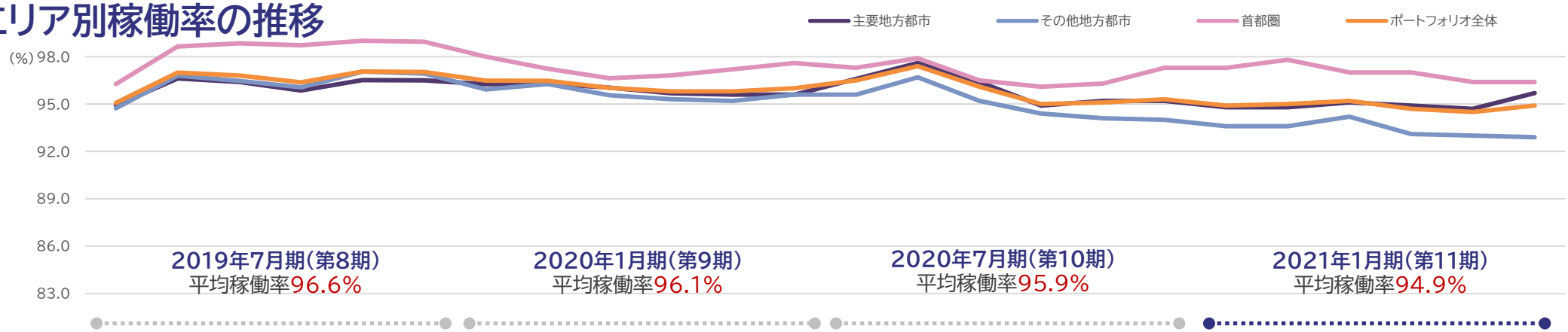
（神奈川県）
S-RESIDENCE
横浜反町

（東京都）
S-FORT潮見

（千葉県）
S-RESIDENCE
松戸

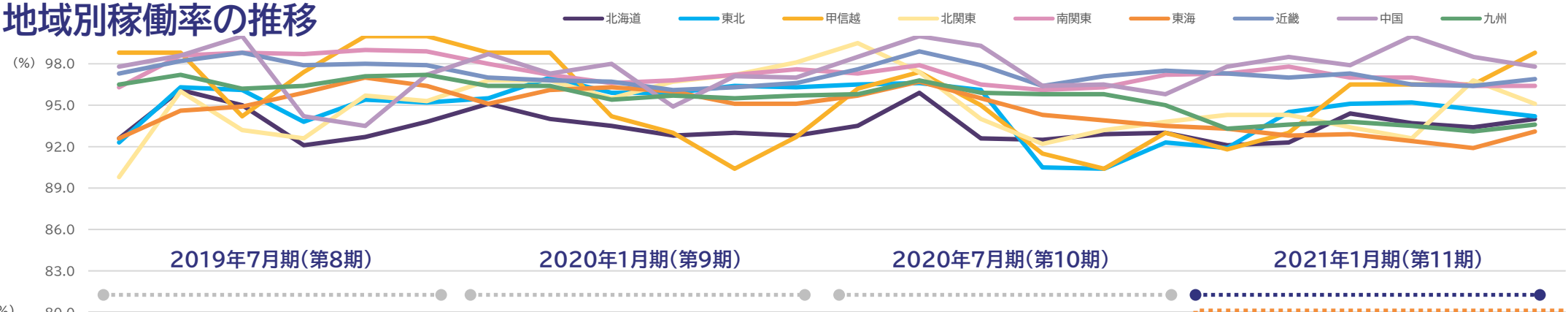
稼働率の推移

エリア別稼働率の推移



	2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6	2019/7	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
主要地方都市	94.9	96.6	96.4	95.9	96.5	96.5	96.3	96.3	96.0	95.7	95.6	95.6	96.6	97.6	96.4	94.9	95.2	95.2	94.8	94.8	95.1	94.9	94.7	95.7
その他地方都市	94.7	96.8	96.5	96.1	97.1	96.9	95.9	96.3	95.6	95.3	95.2	95.6	95.6	96.7	95.2	94.4	94.1	94.0	93.6	93.6	94.2	93.1	93.0	92.9
首都圏	96.3	98.6	98.8	98.7	99.0	98.9	98.0	97.2	96.6	96.8	97.2	97.6	97.3	97.9	96.5	96.1	96.3	97.3	97.3	97.8	97.0	97.0	96.4	96.4
ポートフォリオ全体	95.1	97.0	96.8	96.4	97.1	97.0	96.5	96.5	96.0	95.8	95.8	96.0	96.5	97.4	96.1	95.0	95.1	95.3	94.9	95.0	95.2	94.7	94.5	94.9

地域別稼働率の推移

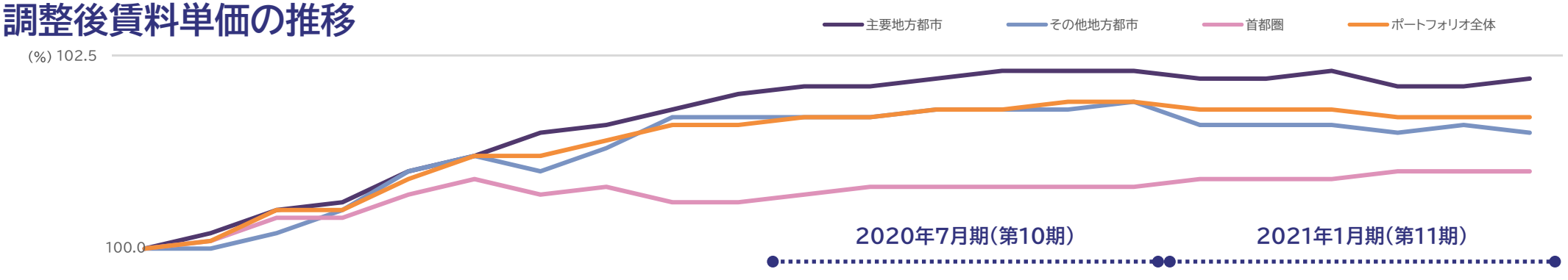


投資比率(%)		2019/2	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6	2019/7	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
5.1	北海道	92.6	96.1	95.0	92.1	92.7	93.8	95.1	94.0	93.5	92.8	93.0	92.8	93.5	95.9	92.6	92.5	92.9	93.0	92.1	92.3	94.4	93.7	93.4	94.0
1.9	東北	92.3	96.3	96.1	93.8	95.4	95.2	95.5	97.0	95.9	95.9	96.4	96.3	96.5	96.6	96.1	90.5	90.4	92.3	91.9	94.5	95.1	95.2	94.7	94.2
0.8	甲信越	98.8	98.8	94.2	97.4	100.0	100.0	98.8	98.8	94.2	93.0	90.4	92.7	96.2	97.4	95.0	91.5	90.4	93.0	91.8	93.0	96.5	96.5	96.5	98.8
2.0	北関東	89.8	96.0	93.2	92.6	95.7	95.3	96.8	96.8	95.5	96.7	97.2	98.1	99.5	97.4	94.0	92.2	93.2	93.8	94.3	94.3	93.4	92.6	96.8	95.1
27.3	南関東	96.3	98.6	98.8	98.7	99.0	98.9	98.0	97.2	96.6	96.8	97.2	97.6	97.3	97.9	96.5	96.1	96.3	97.2	97.3	97.8	97.0	97.0	96.4	96.4
19.4	東海	92.6	94.6	94.9	95.9	97.0	96.4	95.1	96.1	96.3	96.0	95.1	95.1	95.7	96.7	95.5	94.3	93.9	93.5	93.3	92.8	92.9	92.4	91.9	93.1
26.2	近畿	97.3	98.2	98.8	97.9	98.0	97.9	97.0	96.8	96.7	96.1	96.3	96.6	97.6	98.9	97.9	96.4	97.1	97.5	97.3	97.0	97.3	96.5	96.4	96.9
1.4	中国	97.8	98.6	100.0	94.2	93.5	97.2	98.7	97.3	98.0	94.9	97.1	97.0	98.5	100.0	99.3	96.4	96.5	95.8	97.8	98.5	97.9	100.0	98.5	97.8
15.8	九州	96.5	97.2	96.2	96.4	97.1	97.2	96.4	96.4	95.4	95.7	95.5	95.7	95.8	96.8	95.9	95.8	95.8	95.0	93.3	93.6	93.8	93.5	93.1	93.6

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

賃料単価の推移

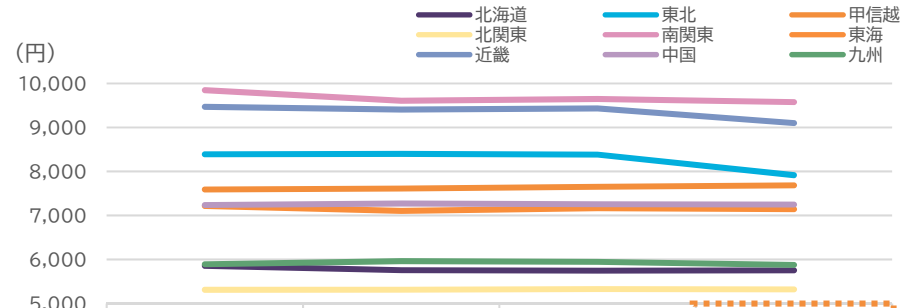
調整後賃料単価の推移



	2015/6 (上場時)	2016/1 (第1期)	2016/7 (第2期)	2017/1 (第3期)	2017/7 (第4期)	2018/1 (第5期)	2018/7 (第6期)	2019/1 (第7期)	2019/7 (第8期)	2020/1 (第9期)	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
主要地方都市	100.0	100.2	100.5	100.6	101.0	101.2	101.5	101.6	101.8	102.0	102.1	102.1	102.2	102.3	102.3	102.3	102.2	102.2	102.3	102.1	102.1	102.2
その他地方都市	100.0	100.0	100.2	100.5	101.0	101.2	101.0	101.3	101.7	101.7	101.7	101.7	101.8	101.8	101.8	101.9	101.6	101.6	101.6	101.5	101.6	101.5
首都圏	100.0	100.1	100.4	100.4	100.7	100.9	100.7	100.8	100.6	100.6	100.7	100.8	100.8	100.8	100.8	100.8	100.9	100.9	100.9	101.0	101.0	101.0
ポートフォリオ全体	100.0	100.1	100.5	100.5	100.9	101.2	101.2	101.4	101.6	101.6	101.7	101.7	101.8	101.8	101.9	101.9	101.8	101.8	101.8	101.7	101.7	101.7

(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。

地域別平均賃料単価の推移



	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)
北海道	5,857	5,756	5,747	5,752
東北	8,391	8,399	8,381	7,916
甲信越	7,591	7,611	7,651	7,685
北関東	5,312	5,315	5,328	5,320
南関東	9,847	9,609	9,647	9,577
東海	7,216	7,104	7,163	7,143
近畿	9,470	9,409	9,434	9,101
中国	7,237	7,272	7,254	7,249
九州	5,892	5,963	5,948	5,877

(ご参考)マンション賃料インデックス

	2020年 第3四半期	前期比 (2020年第2四半期)	前年同期比 (2019年第3四半期)
札幌市	115.92	0.40	▲4.87
仙台市	117.90	1.87	1.05
名古屋市	108.06	▲1.12	▲3.77
京都市	109.18	1.93	2.00
大阪市	110.03	▲1.20	▲3.42
福岡市	114.07	0.69	1.37

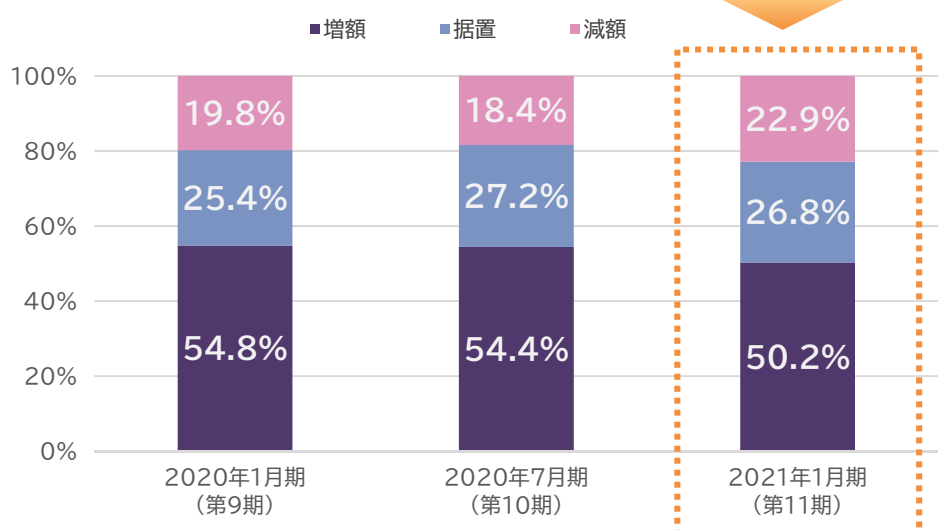
(注) 記載の数値は、2009年第1四半期のシングルタイプ(18㎡以上30㎡未満)における賃料単価を100として指数化しています。
出所:マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)を元に本資産運用会社が作成

入替え・更新時の賃料動向

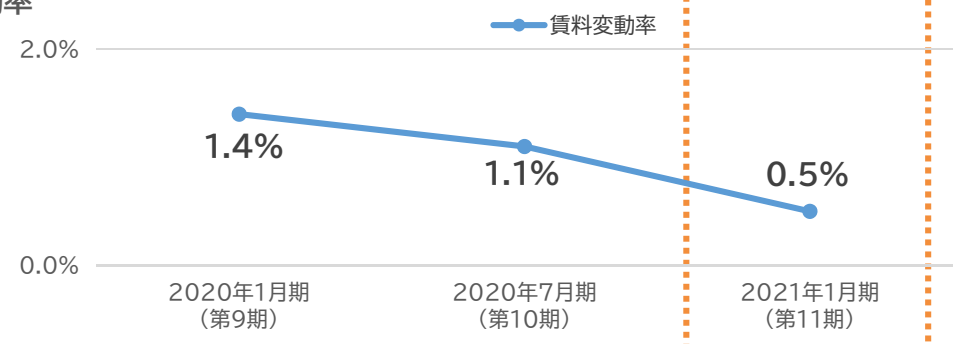
入替え時の賃料動向

	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%

賃料変動
戸数比率

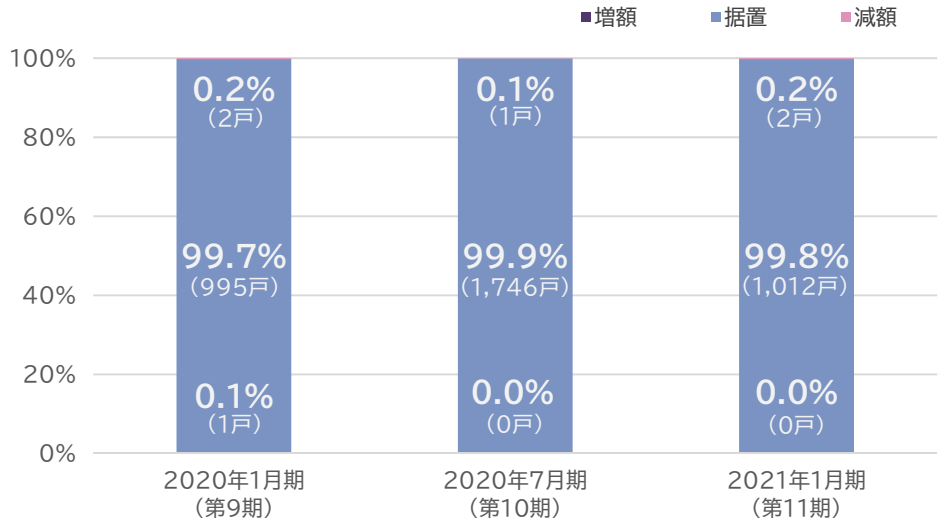


賃料変動率

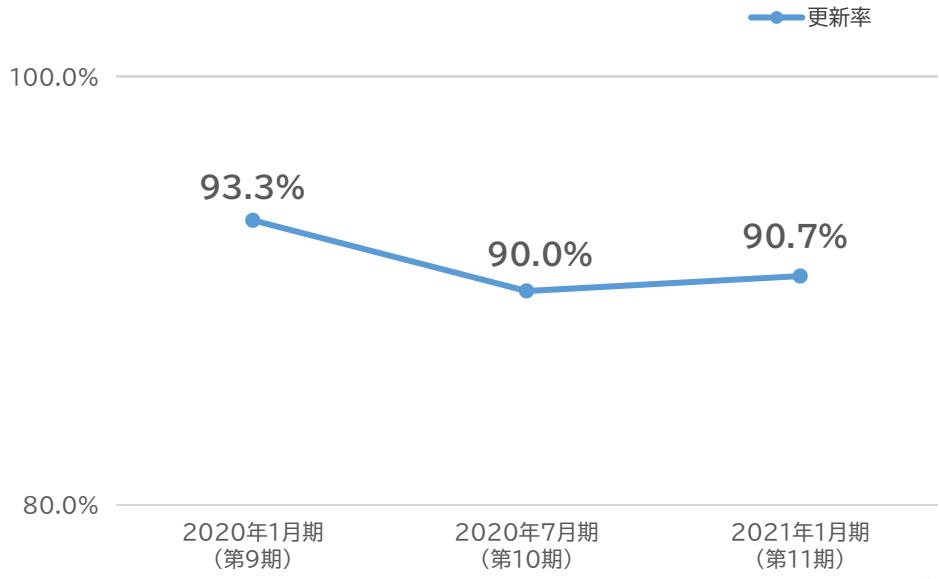


（注）上記の「賃料」には、共益費を含みます。

更新時の賃料変動戸数比率

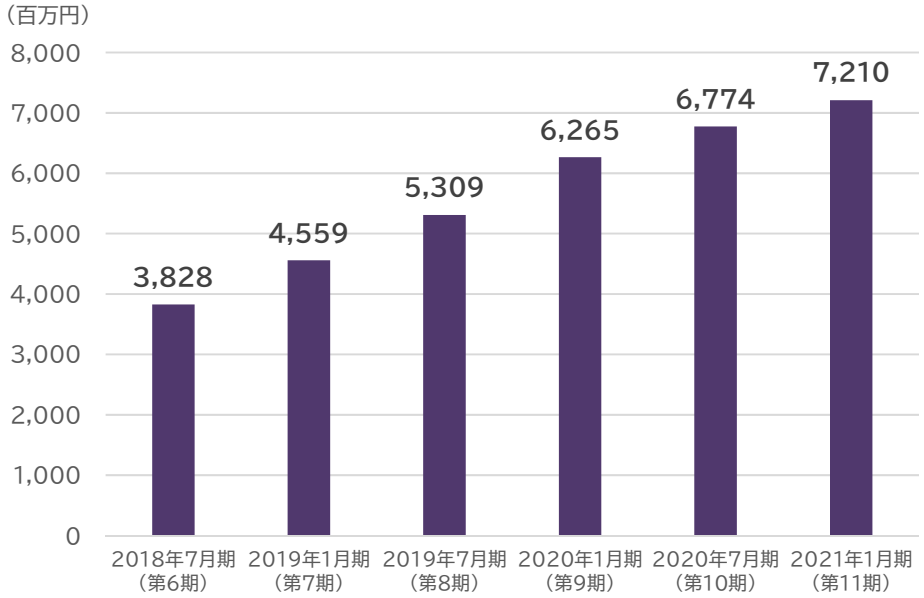


更新率の推移

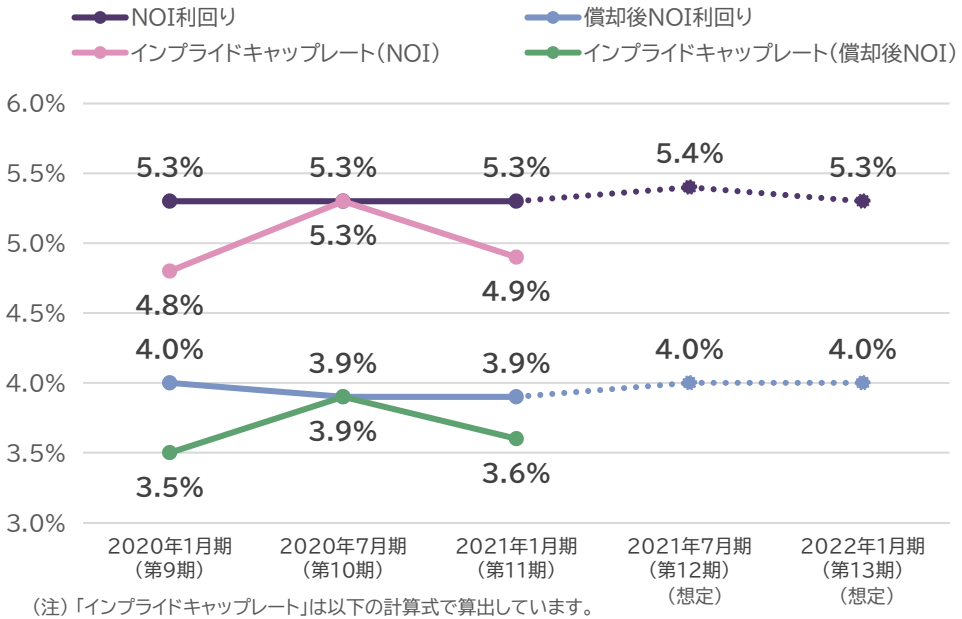


その他データの推移

鑑定評価含み益の推移

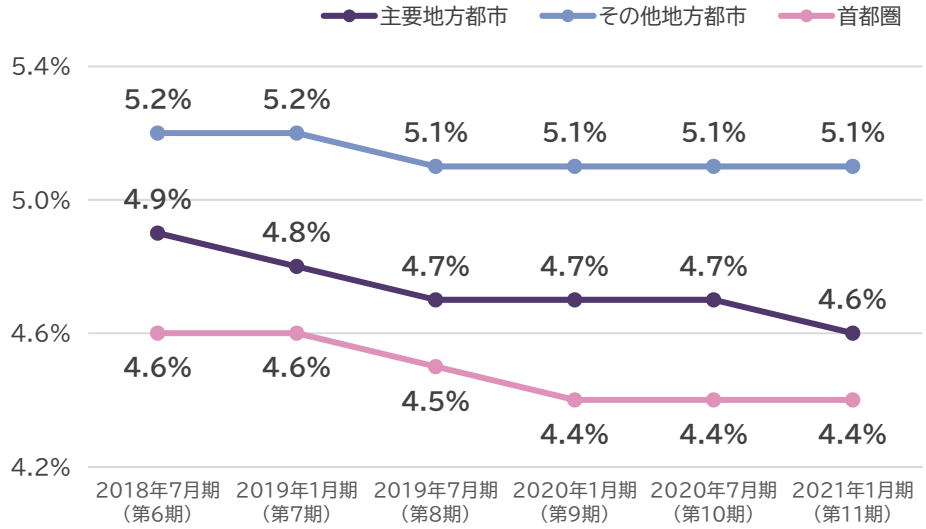


ポートフォリオ利回り等の推移

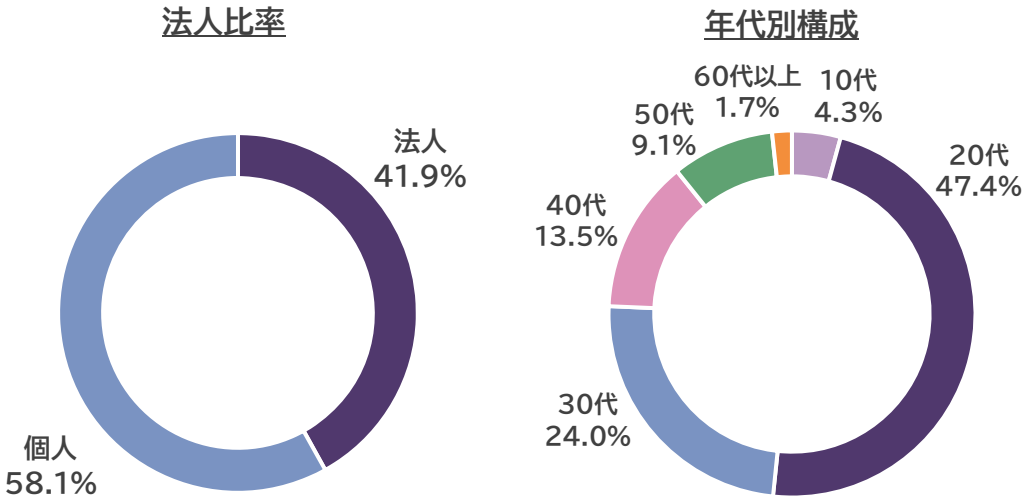


（注）「インプライドキャップレート」は以下の計算式で算出しています。
インプライドキャップレート＝ポートフォリオNOI（年率換算）÷（期末時価総額＋ネット有利子負債＋預り敷金・保証金）

鑑定評価還元利回りの推移



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

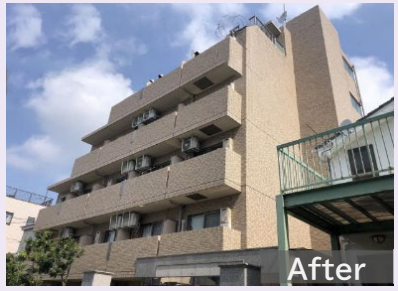
◆ PMとのオンライン定例会を月1回以上開催し、リーシングや工事状況の共有を図り、連携を強化
⇒物件毎の問題点を早期発見し、適時適切な対応を講じる

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

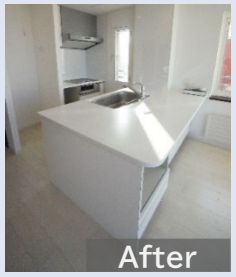
主な工事
間取り変更、内装リニューアル

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

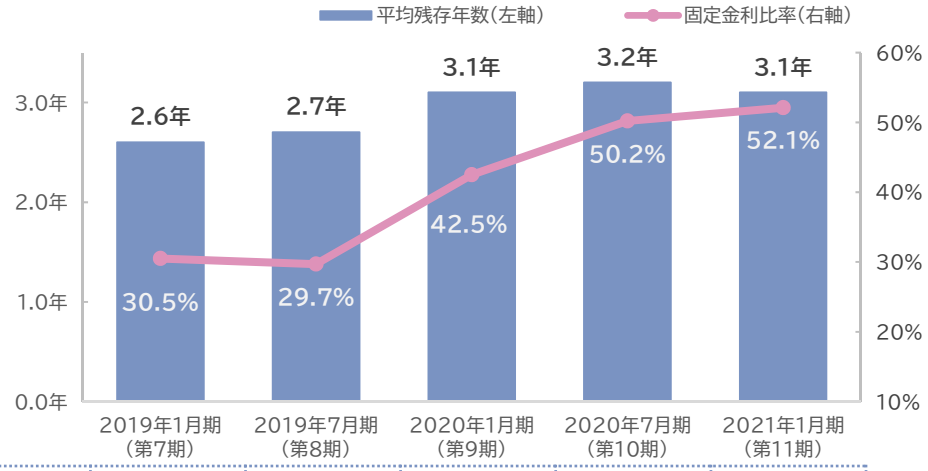
新型コロナウイルス感染症拡大による在宅勤務需要の増加に伴い、入居者の利便性や満足度向上、物件の競争力強化のため、順次無料インターネットの導入を進めています

財務ハイライト①

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

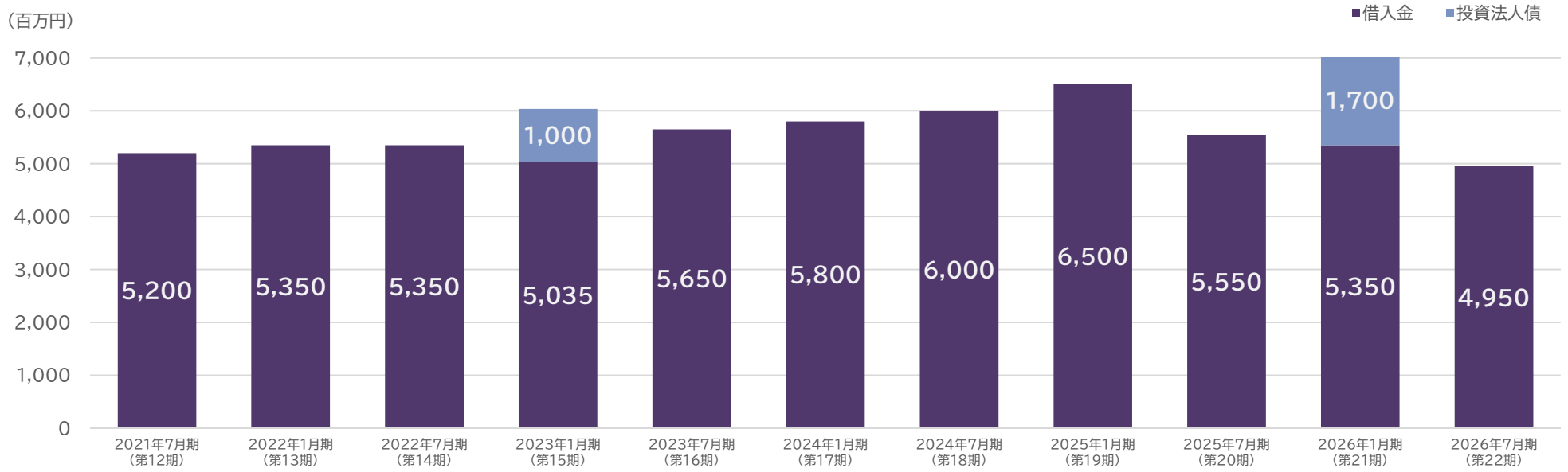
平均残存年数及び固定金利比率の推移



期末平均金利(注)	0.83%	0.83%	0.83%	0.81%	0.82%

（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

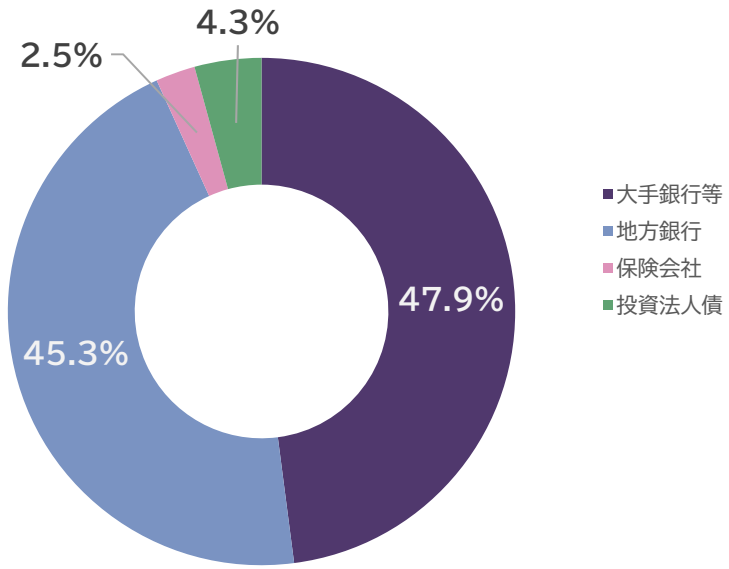


財務ハイライト②

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

4. 第12期及び第13期の業績予想並びに成長戦略

2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)の業績予想

(単位:百万円)

	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)
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
ペイアウトレシオ	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)

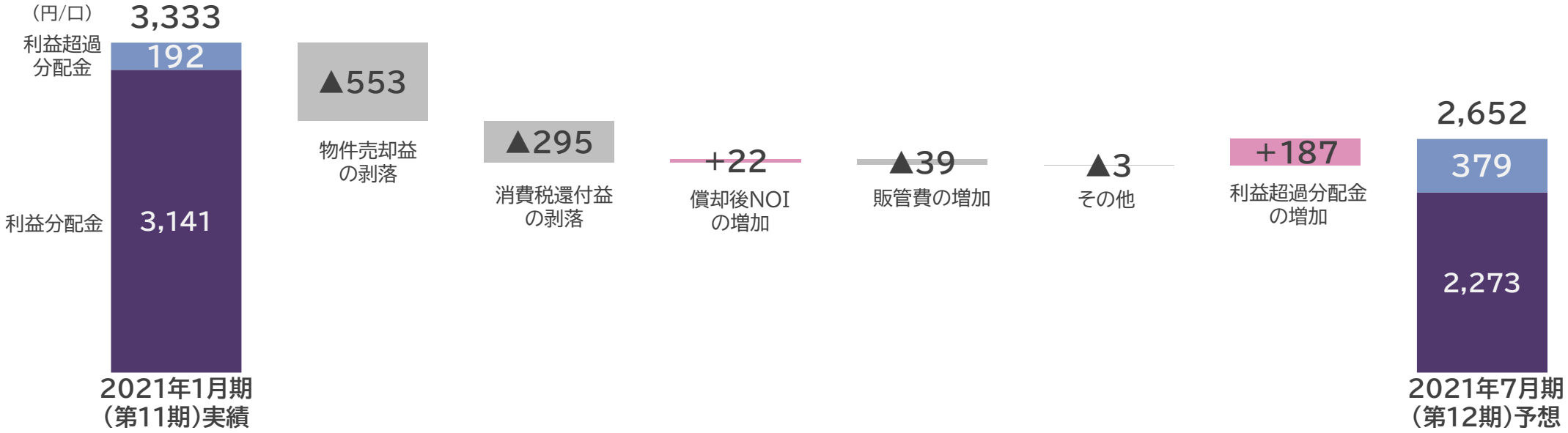
営業収益	不動産売却益の剥落	▲353
	その他賃貸事業収入の増加	+53
	賃料・共益費収入の増加	+14
営業費用	(賃貸事業費用)	
	公租公課(固都税)の増加	+28
	委託費の増加	+9
	リーシング促進費の増加	+5
	(販売費及び一般管理費)	
	継続鑑定費用の増加	+10
	資産運用報酬の増加	+6
経常利益	(営業外収益)	
	消費税還付益の剥落	▲188

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)	
	継続鑑定費用の減少	▲7
経常利益	(営業外費用)	
	融資関連費用の増加	+9

1口当たり分配金の変動要因

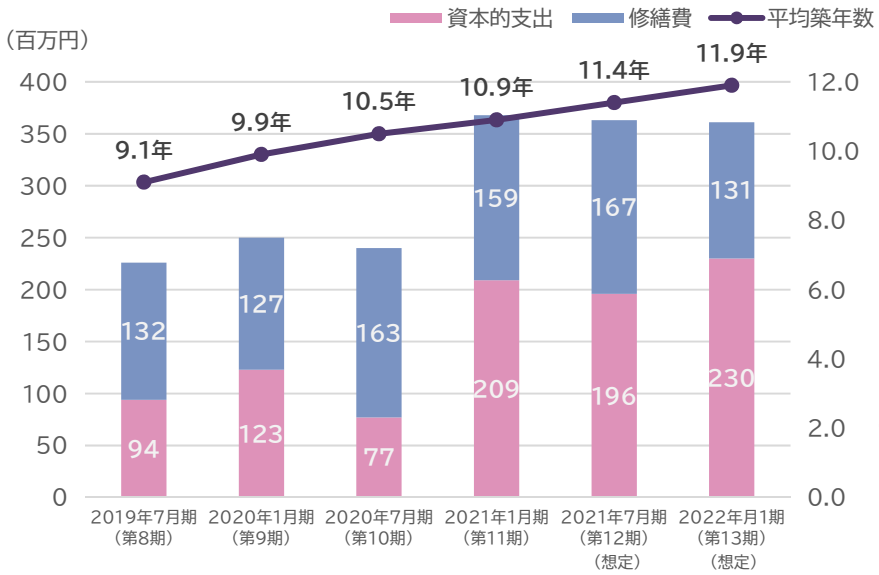
2021年1月期(第11期)実績及び2021年7月期(第12期)予想の変動要因



2021年7月期(第12期)予想及び2022年1月期(第13期)予想の変動要因

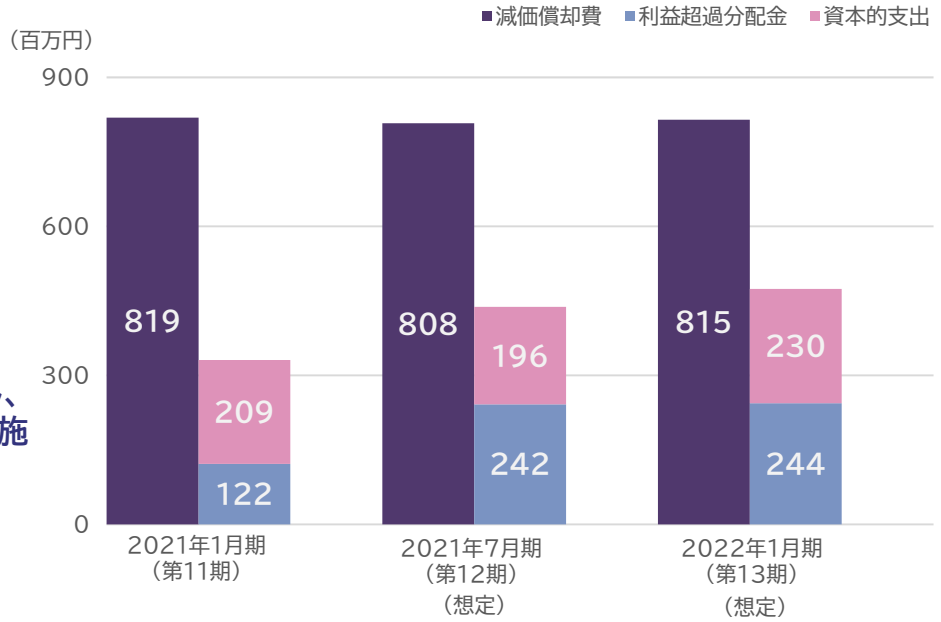
キャッシュマネジメントの状況

工事費及び平均築年数の推移

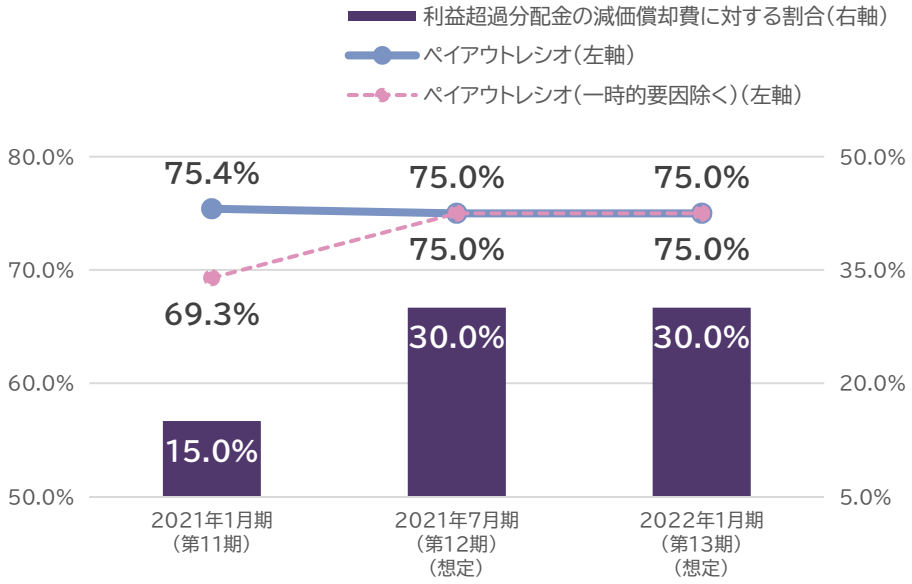


平均築年数等を考慮し、
戦略的なCAPEXを実施

フリーキャッシュの使途



ペイアウトレシオ



次期以降の取組み

◆建物の機能維持・向上のため、以下3物件において大規模修繕を実施、2021年7月期(第12期)中に完了の見込みです

- S-FORT静岡本通
- S-FORT福岡県庁前
- S-FORT水前寺

◆大規模修繕の他、台風や地震などの災害に備えた工事を予定しています

<屋上防水工事>

- S-FORT福岡東
- S-FORT元浜
- S-FORT知恩院前

成長戦略及びパイプライン物件の状況

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

【メインスポンサー】

サムティ

サムティグループの
サポートによる
物件取得パイプライン

【サブスポンサー】

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

大和証券グループ本社の
サポートによる
安定した資金調達体制

サムティグループと大和証券グループ本社の協働(注)

(CRE(企業不動産)に関する情報提供・富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングの協働)

(注) 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います。

主なパイプライン物件

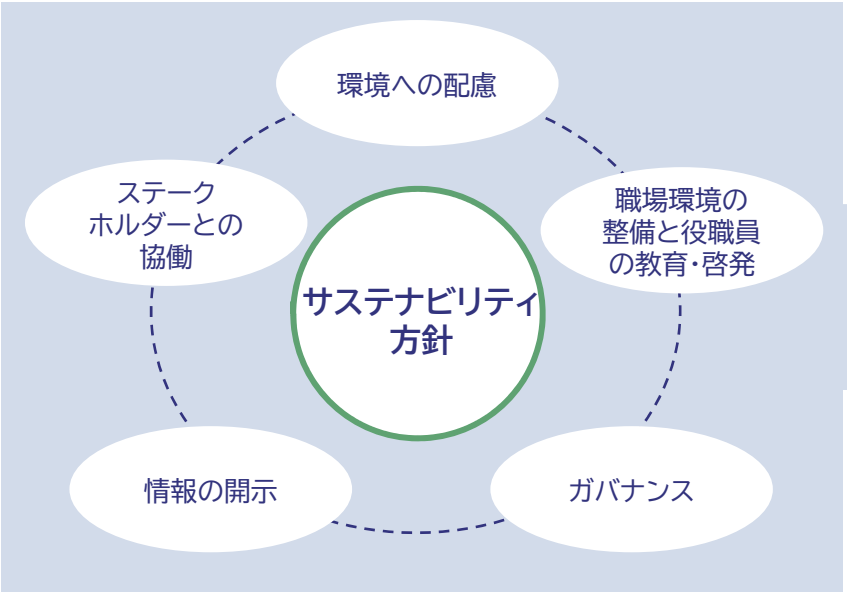
	物件名	所在地	竣工
主要地方都市	札幌市中央区北7条西11丁目計画	北海道	2021年03月
	サムティレジデンス泉中央	宮城県	2007年03月
	S-RESIDENCE御器所	愛知県	2020年06月
	名古屋市中村区名駅南3丁目	愛知県	2021年01月
	名古屋市東区葵3丁目	愛知県	2021年02月
	名古屋市西区上名古屋2丁目	愛知県	2021年09月
	名古屋市西区浅間1丁目	愛知県	2021年10月
	エルザセンティア筒井	愛知県	2007年04月
	レジデンシア名駅南	愛知県	2019年02月
	サムティレジデンス東山公園	愛知県	1989年12月
	サムティ堀田通RESIDENCE	愛知県	2019年04月
	GRANDUKE金山Ferio	愛知県	2017年09月
	ベルク八事	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	2006年12月
	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。

5.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

<環境（Environment）>

<社会（Social）>

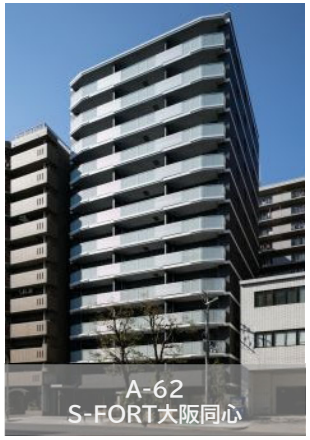
サステナビリティに関する取り組み ～Environment～

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

DBJ Green Building 2020

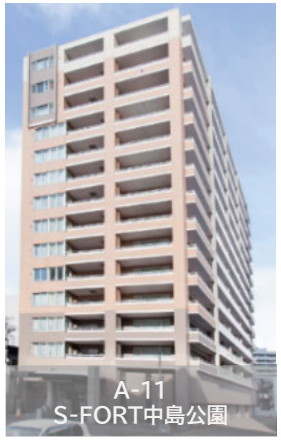


A-62
S-FORT大阪同心

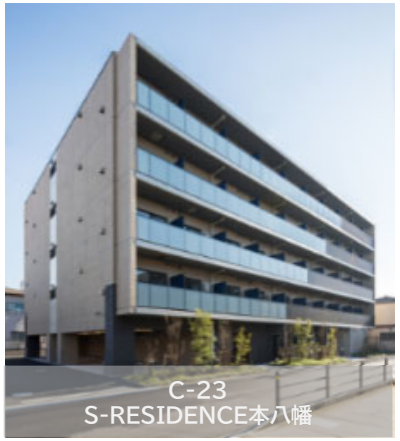
DBJ Green Building 2020

A-31
S-FORT鶴舞reale

DBJ Green Building 2019

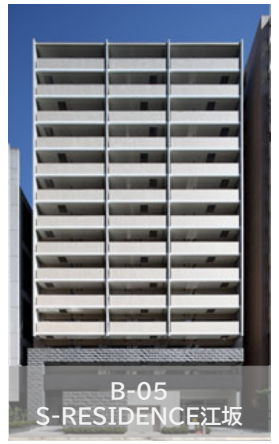


A-11
S-FORT中島公園



C-23
S-RESIDENCE本八幡

DBJ Green Building 2019



B-05
S-RESIDENCE江坂

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

2021年

<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

2022年の評価取得を目指します

GRESB®

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

VEGETABLE OIL INK

FSC www.fsc.org ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080

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。

◆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CO^2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>

<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に実施しています。

（投資主宛に毎期発行する資産運用報告における地方都市特集の一例）

◆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

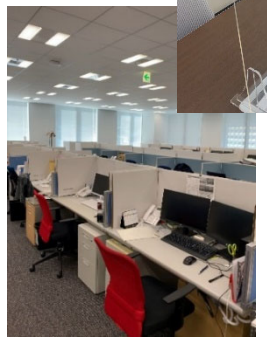
高い専門性と幅広い知識を備えた人材を育成し、その能力を充分に発揮できる働きやすい職場環境を構築するため、以下の取り組みを行っています。

・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。

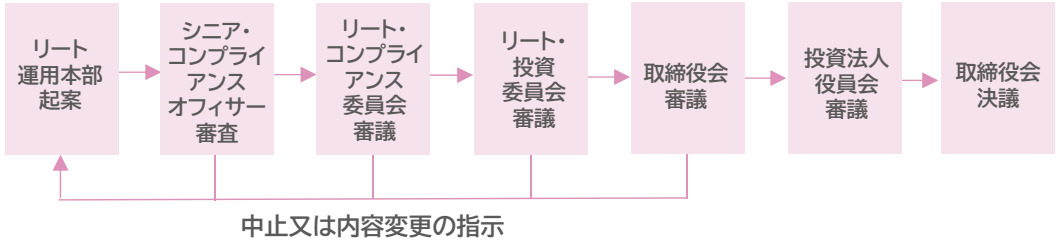
・在宅勤務規程の制定、施行
・社員全員にノートPC及びスマートフォン配布
・緊急事態宣言解除後も引き続き在宅勤務を推奨し、出社抑制
・時差出勤の奨励
・Web会議システムの導入
・各デスクへのパーテーション設置
・打ち合わせスペースに飛沫飛散防止のアクリルパネル設置
・消毒剤の設置



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イムボート出資

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

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

6. Appendix

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)

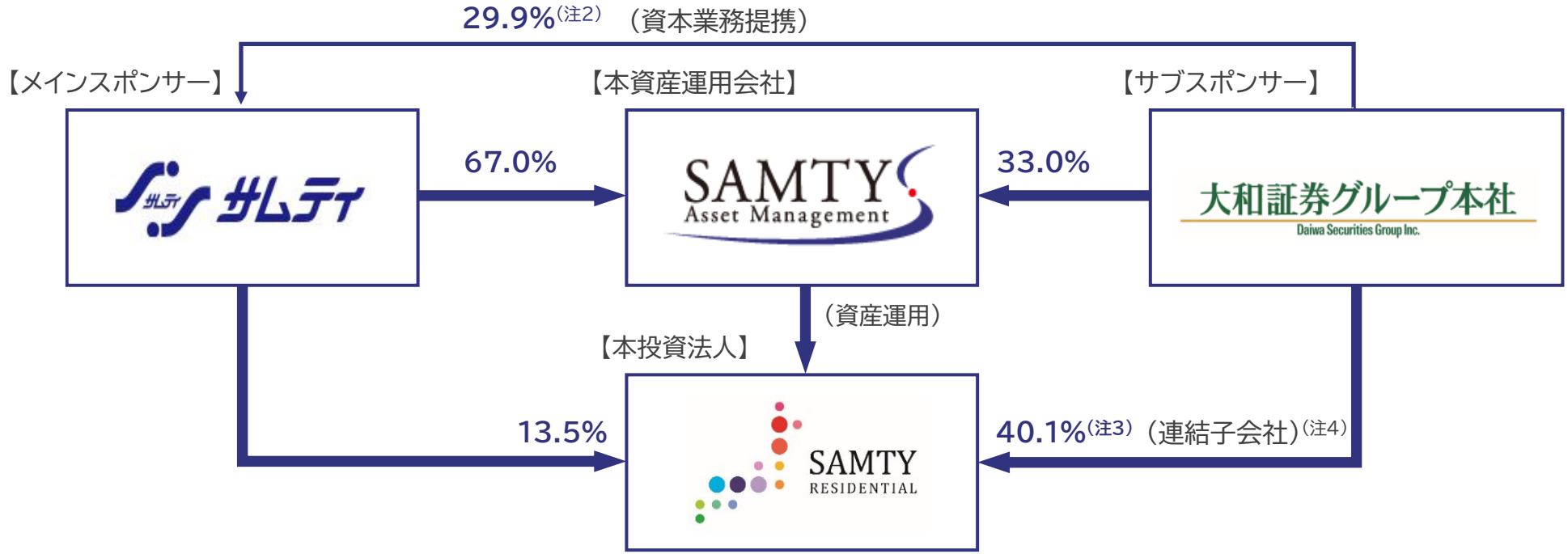
地方都市 70%程度

物件取得パイプライン × サムティ

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。

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

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 Daiwa 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。

分配方針

キャッシュマネジメント戦略

外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案して資金配分を検討

◆建物等の機能維持のための資本的支出

◆手元運転資金等の確保

分配後のキャッシュから、下記の各施策に最適配分

利益超過分配を含む投資主への還元

◆有利子負債削減等による財務基盤の強化

◆ポートフォリオの収益力向上に資する投資

（注）本投資法人は、ポートフォリオの特性を踏まえ、建物等の機能維持のための資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等に充当後のフリーキャッシュフローを、その時々の状況に応じて、最適に配分します。

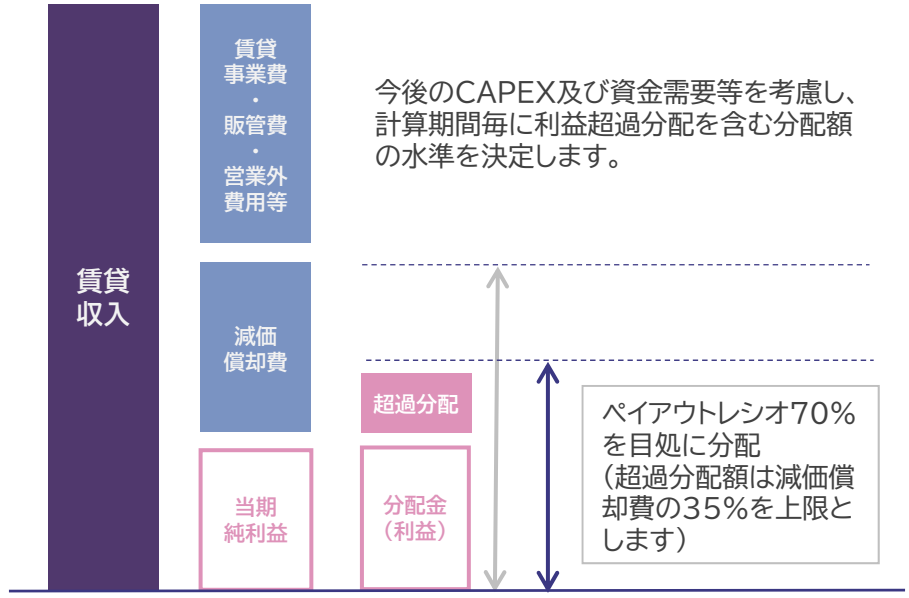
利益超過分配のイメージ

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右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



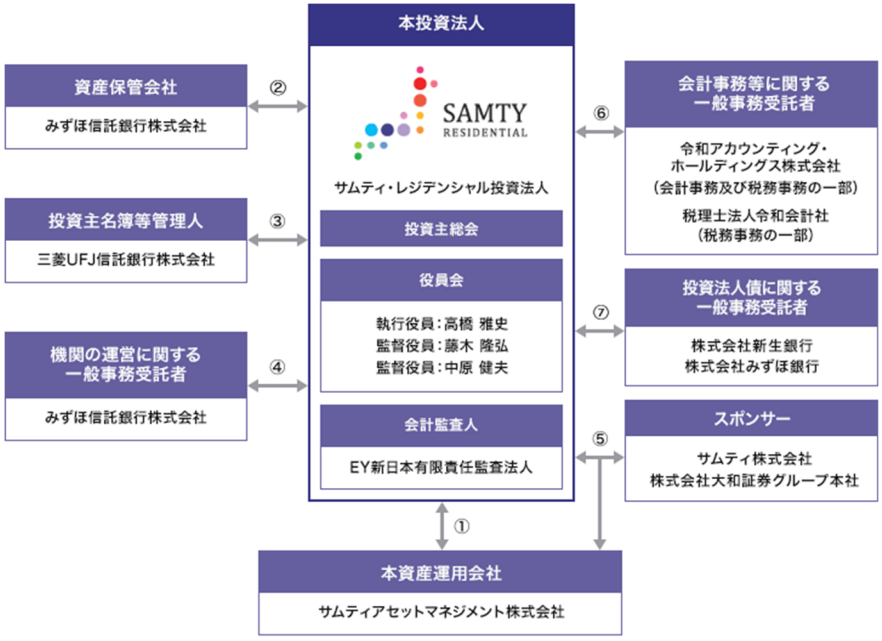
（注）ペイアウトレシオ＝分配金総額（利益超過分配金含む）÷（当期純利益＋減価償却額）

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	髙橋　雅史
上場日	2015年6月30日
決算月	1月・7月

<仕組図>

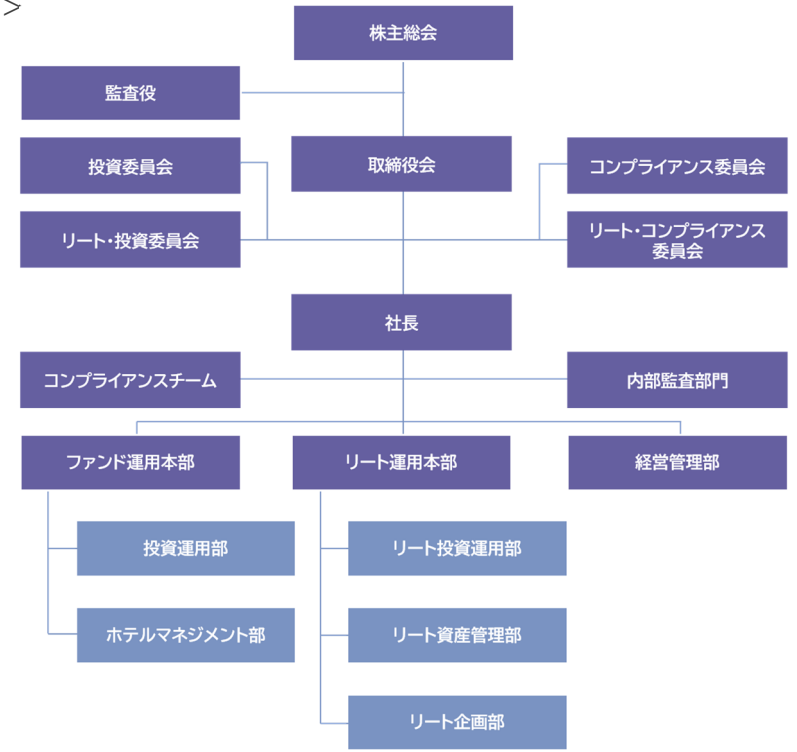


①資産運用業務委託契約　②資産保管業務委託契約　③投資口事務代行委託契約　④一般事務委託契約（機関運営事務）
⑤スポンサーサポート契約　⑥会計事務委託契約及び税理士業務に関する業務委託契約　⑦財務・発行及び支払代理契約

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	髙橋　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

<組織図>



メインスポンサーの概要

サムティ株式会社の概要

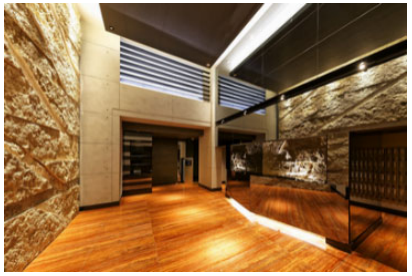
上場	東京証券取引所一部（銘柄コード:3244）
設立	1982年12月1日
本社所在地	大阪本社 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
	東京本社 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　小川 靖展
資本金	16,227百万円（2020年11月末日時点）
事業内容	不動産事業 / 不動産賃貸事業 / 不動産企画・設計　他
業績（連結）（2020年11月期）	売上高　101,120百万円
	経常利益　15,247百万円
従業員数	連結ベース271名（2020年11月末日時点）

（サムティグループの概要）

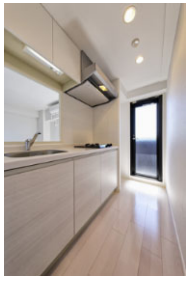
スポンサーブランド「S-RESIDENCE」

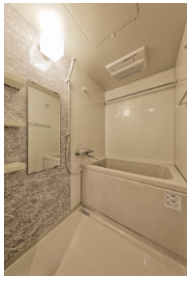
- 「S-RESIDENCE」は、2005年よりサムティグループが自社開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。
- 自然石を贅沢に活用し、吹抜けにより解放感のあるエントランス、ラグジュアリーホテルを彷彿させる間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回りにより高級感を演出する等、主に学生・社会人等の単身者に訴求する高いデザイン性を有しています。

✓ 落ち着きと重厚感のあるエントランスホール

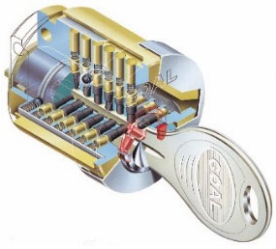


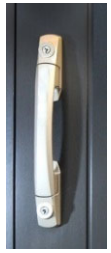
✓ 明るくスタイリッシュな水回り





✓ 防犯性に優れたディンプルキーのダブルロック

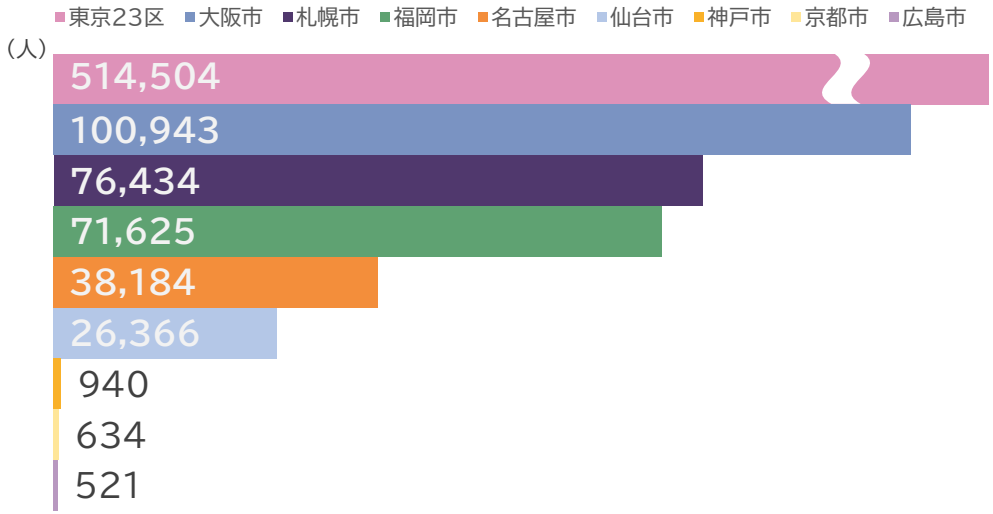




✓ 冬の入浴や雨の日も快適な浴室換気暖房乾燥機

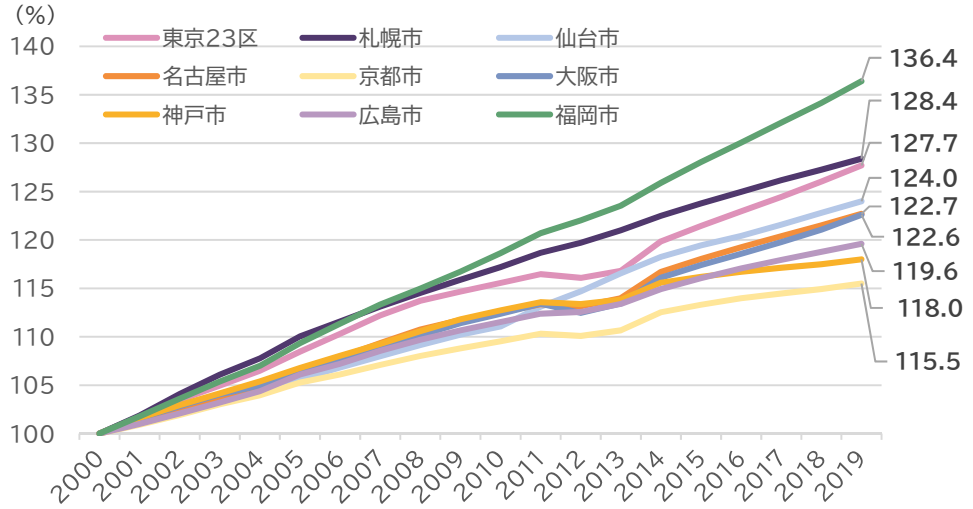
レジデンス投資に関するマーケット環境①（需要）

都市別転入超過数



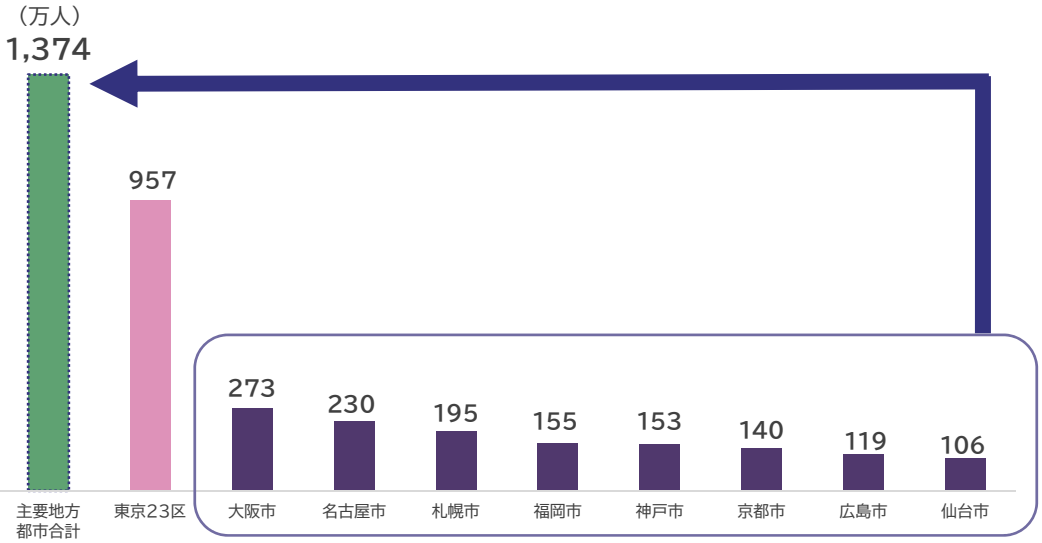
（注）2011～2019年の累積値です。
（出所：総務省「住民基本台帳移動報告」を基に、株式会社三井住友トラスト基礎研究所が作成）

都市別世帯数伸び率



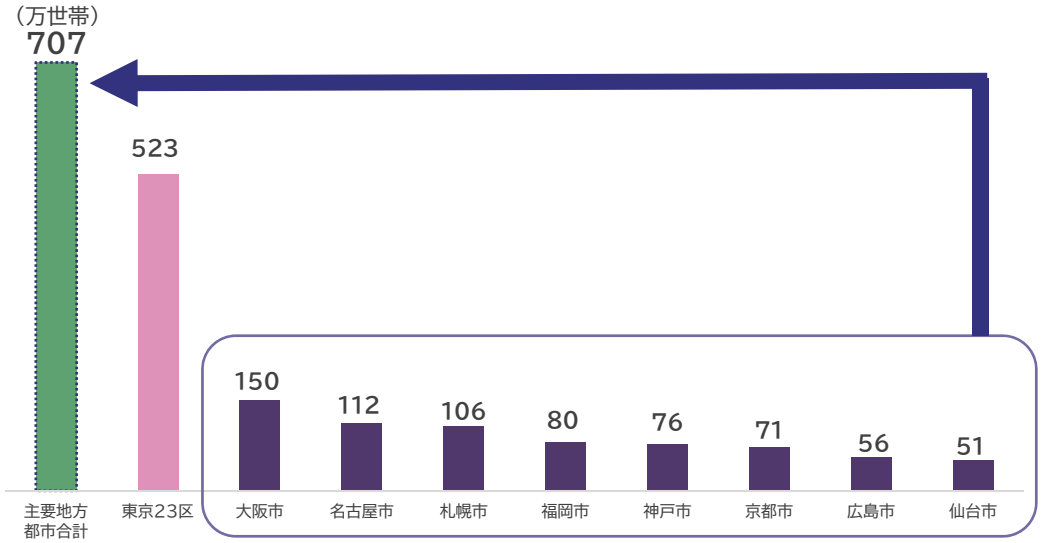
（注）2000年の数値を100%として、指数化しています。
（出所：総務省「住民基本台帳」等を基に、本資産運用会社が作成）

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）

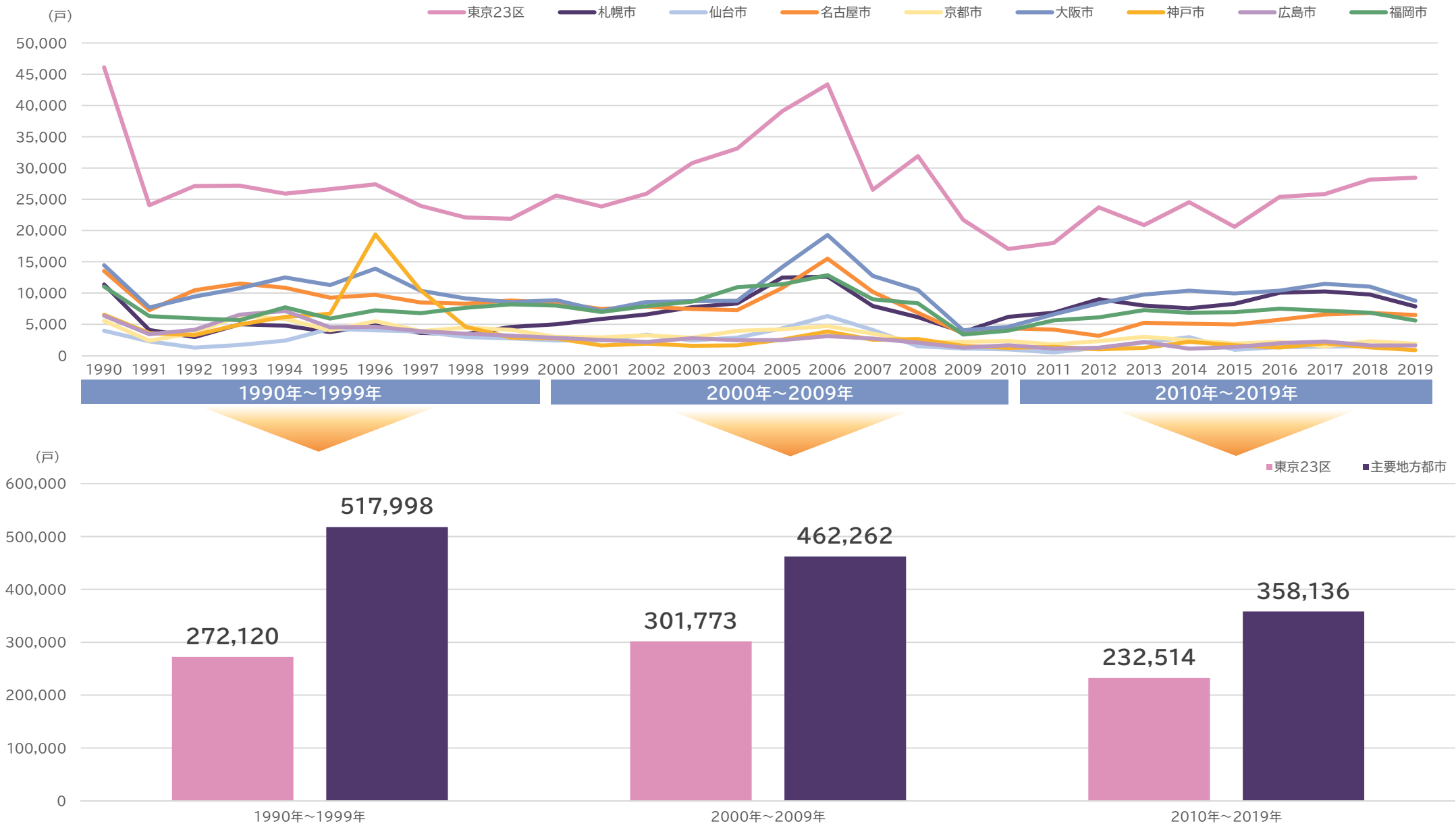
都市別世帯数



（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）

レジデンス投資に関するマーケット環境②（供給）

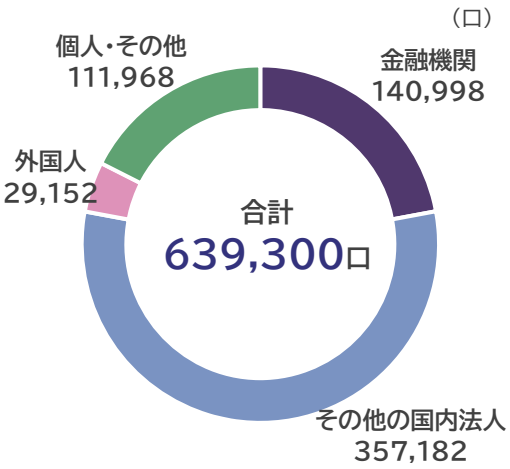
賃貸マンション着工戸数



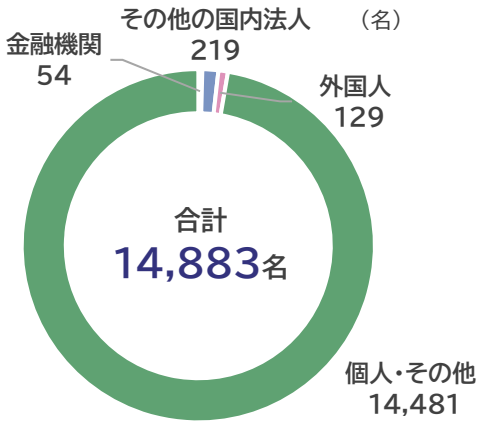
（出所：国土交通省「住宅着工統計」を基に、株式会社三井住友トラスト基礎研究所が作成）

投資主の状況

所有者別投資口数

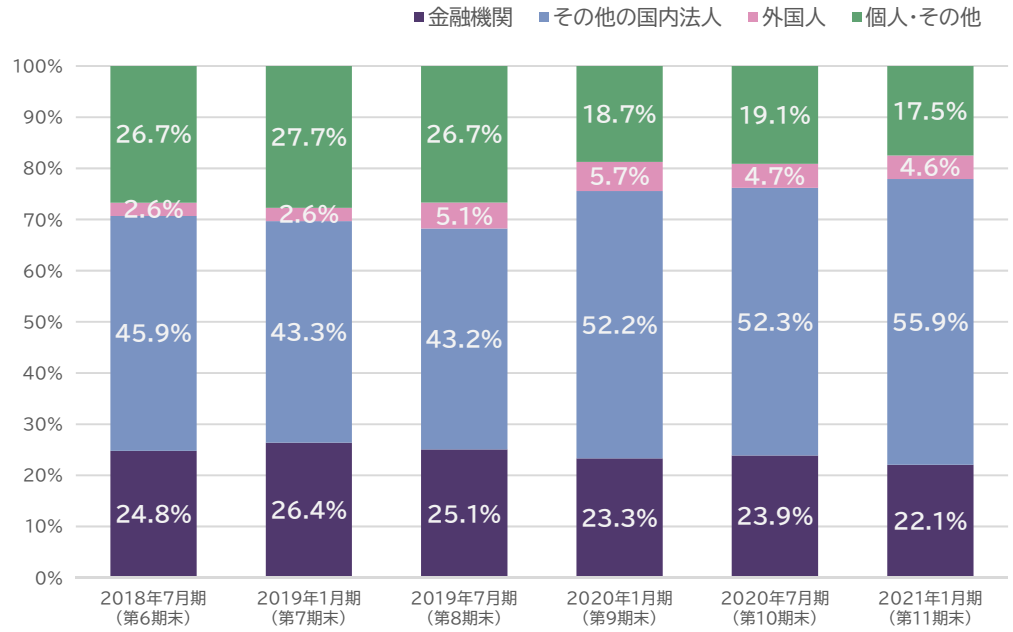


所有者別投資主数



（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。

投資主比率の推移



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%

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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	979	0.8%	945	1,100	5.5%	104	103	2,566.72	2,542.04	99.0%
	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	2015/5/1	パススルー型	794	0.7%	748	876	5.5%	82	82	2,105.13	2,105.13	100.0%
	A-07	S-FORT樋岡公園	仙台市宮城野区	シングル/コンパクト/ファミリー	2015/4/15	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	870	0.7%	906	990	5.3%	28	27	1,842.68	1,776.87	96.4%
	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	ファミリー	2016/8/1	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	京都市中京区	シングル/コンパクト/ファミリー	2016/8/2	賃料固定型	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	賃料固定型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	名古屋市北区	シングル	2019/3/29	パススルー型	1,150	1.0%	1,171	1,190	4.8%	88	86	2,217.60	2,167.20	97.7%
	A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	シングル/コンパクト	2019/3/29	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	331	0.3%	345	339	4.7%	29	28	643.77	621.40	96.5%
	A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	シングル	2019/8/26	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	720	0.6%	748	718	5.1%	56	55	1,684.48	1,654.40	98.2%
	A-64	S-FORT守山	名古屋市守山区	シングル/コンパクト	2020/8/3	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	734	0.6%	792	736	4.9%	57	54	1,637.41	1,521.54	92.9%
	A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	コンパクト	2020/11/30	パススルー型	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	名古屋市熱田区	ファミリー/店舗	2020/11/30	パススルー型	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	パススルー型	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(駐車場のみパススルー型)	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	1,332	1.1%	1,343	1,330	5.4%	119	109	4,256.91	3,878.32	91.1%
	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	コンパクト	2018/2/1	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	417	0.4%	435	424	4.7%	30	23	755.40	579.35	76.7%
	B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	シングル	2019/8/26	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	426	0.4%	454	423	5.8%	48	46	1,495.20	1,426.60	95.4%
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	シングル/コンパクト	2015/4/15	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	645	0.5%	634	725	4.8%	32	29	1,119.54	1,013.47	90.5%
	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	シングル	2015/7/1	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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	パススルー型	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%

個別物件収支(第11期)①

エリア		主要地方都市																			
物件番号		A-01	A-04	A-05	A-06	A-07	A-08	A-09	A-10	A-11	A-12	A-13	A-15	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23
物件名		S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT 高宮	S-FORT 櫛岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT鶴舞 marks	S-FORT 六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT 片平	S-FORT 学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵一丁目	S-FORT 葵	S-FORT 車道	S-FORT 上小田井	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube
損益情報(千円)	(1) 運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	118	184	184	184	184	184	184	184	184
	(2) 賃貸事業収益合計	22,133	45,457	37,030	28,287	51,622	67,691	38,314	24,151	57,115	24,058	89,134	54,613	16,418	85,908	29,131	25,425	15,186	25,773	24,807	20,689
	賃貸事業収入	20,191	40,739	35,193	26,695	45,616	64,404	34,375	22,157	53,064	23,005	78,920	51,048	15,356	80,839	26,484	23,230	13,660	22,875	23,057	18,666
	その他賃貸事業収入	1,942	4,717	1,836	1,592	6,006	3,287	3,939	1,994	4,050	1,053	10,214	3,565	1,061	5,068	2,647	2,194	1,525	2,897	1,749	2,023
	(3) 賃貸事業費用合計	5,488	10,172	6,804	5,989	11,032	11,506	6,216	6,479	17,160	5,665	16,860	12,264	4,098	12,795	8,419	7,911	3,193	6,756	4,391	6,159
	管理委託費	1,158	1,538	1,498	1,240	2,318	2,548	2,121	1,241	2,626	993	2,702	2,729	746	3,194	1,412	1,303	1,011	1,102	1,300	1,244
	公租公課	1,317	3,038	2,428	2,052	2,854	4,668	1,592	1,628	4,782	2,571	5,207	3,130	1,306	4,780	2,235	1,186	1,053	2,002	1,214	1,009
	水道光熱費	210	392	324	247	1,485	697	277	265	753	276	399	480	171	791	273	261	150	361	140	104
	修繕費	1,478	3,270	1,289	1,026	1,135	1,926	1,041	1,704	3,861	674	4,116	2,464	693	1,282	1,363	505	389	1,345	737	1,056
	保険料	35	117	72	74	93	116	67	42	143	64	128	110	49	136	65	44	34	71	47	42
	信託報酬	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	193	283	303	303	-	-	303	-	303
	その他賃貸事業費用	984	1,511	887	1,044	2,840	1,244	813	1,292	4,689	781	4,002	3,155	847	2,307	2,765	4,610	554	1,569	951	2,398
	(4) NOI (=(2)-(3))	16,645	35,284	30,225	22,298	40,589	56,184	32,097	17,672	39,954	18,393	72,274	42,348	12,319	73,113	20,712	17,513	11,992	19,017	20,416	14,530
	(5) 減価償却費	4,432	10,992	9,381	8,848	12,578	13,852	9,707	6,449	15,390	5,302	18,431	15,879	4,827	18,999	7,539	4,929	2,554	5,595	4,503	4,179
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	12,212	24,291	20,844	13,450	28,011	42,331	22,390	11,222	24,563	13,090	53,842	26,469	7,491	54,113	13,172	12,584	9,438	13,421	15,912	10,350
	(7) 資本的支出	796	636	308	-	-	-	-	1,333	5,816	-	2,863	1,659	-	-	-	161	2,135	291	-	124
	(8) NCF (=(4)-(7))	15,848	34,647	29,917	22,298	40,589	56,184	32,097	16,338	34,138	18,393	69,410	40,688	12,319	73,113	20,712	17,351	9,856	18,725	20,416	14,405

エリア		主要地方都市																			
物件番号		A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42	A-43
物件名		S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-FORT 宮町	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山	S-FORT 博多東Ⅰ	S-FORT 博多東Ⅱ	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente
損益情報(千円)	(1) 運用日数	184	184	184	184	184	118	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
	(2) 賃貸事業収益合計	75,074	40,403	72,921	23,249	14,797	24,158	62,095	47,945	42,590	25,735	16,148	30,012	16,484	13,616	13,681	15,979	30,190	27,418	33,285	40,067
	賃貸事業収入	58,689	37,886	69,626	23,248	14,797	20,791	59,985	41,786	39,452	24,373	14,560	27,237	15,573	11,217	11,366	15,440	27,914	24,824	30,980	38,244
	その他賃貸事業収入	16,384	2,517	3,295	0	0	3,367	2,110	6,158	3,137	1,361	1,588	2,774	910	2,399	2,315	539	2,276	2,593	2,305	1,822
	(3) 賃貸事業費用合計	12,595	8,100	10,389	1,928	1,125	6,502	12,284	8,682	7,757	5,238	2,924	8,089	5,833	3,565	3,402	4,920	7,173	7,719	8,421	8,216
	管理委託費	2,214	1,633	2,378	-	-	1,022	2,401	1,760	1,598	1,055	1,016	1,473	857	696	709	900	1,480	1,317	1,510	1,730
	公租公課	3,922	2,847	4,311	1,384	786	928	4,743	2,270	2,765	1,751	1,098	2,724	1,528	823	823	1,168	1,692	1,712	2,172	2,954
	水道光熱費	405	304	398	-	-	855	466	181	236	230	128	413	466	606	573	331	190	203	334	297
	修繕費	4,061	982	1,682	192	-	2,550	1,745	2,088	823	1,062	306	1,742	1,762	646	828	854	1,647	2,542	2,210	1,012
	保険料	145	71	114	40	25	32	114	95	70	54	46	80	48	30	30	35	55	55	60	74
	信託報酬	303	303	303	303	303	193	303	303	303	303	-	303	-	-	-	-	303	303	303	303
	その他賃貸事業費用	1,542	1,957	1,200	8	10	919	2,508	1,982	1,960	780	326	1,351	1,170	761	437	1,630	1,803	1,584	1,828	1,842
	(4) NOI (=(2)-(3))	62,478	32,303	62,531	21,320	13,672	17,656	49,811	39,263	34,832	20,496	13,224	21,923	10,651	10,051	10,279	11,059	23,017	19,699	24,863	31,850
	(5) 減価償却費	13,740	9,983	12,603	4,683	3,666	5,484	13,102	10,831	7,392	5,942	2,733	7,212	3,341	2,582	2,556	3,128	5,560	5,904	7,197	7,937
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	48,738	22,319	49,927	16,636	10,006	12,171	36,708	28,431	27,440	14,554	10,490	14,710	7,309	7,469	7,723	7,931	17,456	13,794	17,666	23,913
	(7) 資本的支出	7,393	-	1,816	-	693	-	-	-	257	161	5,010	971	155	224	-	6,549	384	2,818	323	-
	(8) NCF (=(4)-(7))	55,085	32,303	60,715	21,320	12,978	17,656	49,811	39,263	34,575	20,334	8,214	20,951	10,495	9,826	10,279	4,510	22,632	16,880	24,539	31,850

個別物件収支(第11期)②

エリア		主要地方都市																		
物件番号		A-44	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56	A-57	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62	A-63
物件名		S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15	S-FORT 南郷通	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心	S-FORT 東別院
損益情報(千円)	(1) 運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	182	182
	(2) 賃貸事業収益合計	27,605	16,571	14,421	25,072	12,136	42,770	36,475	19,913	36,381	16,742	13,691	10,597	10,141	18,473	25,557	20,001	12,167	16,725	43,892	22,592
	賃貸事業収入	25,741	14,908	13,161	20,592	10,678	40,643	34,847	18,675	35,458	15,529	13,449	10,453	9,903	17,463	23,030	18,539	10,623	15,786	40,553	21,443
	その他賃貸事業収入	1,864	1,662	1,260	4,480	1,457	2,127	1,627	1,238	923	1,213	242	144	237	1,010	2,527	1,462	1,544	939	3,338	1,148
	(3) 賃貸事業費用合計	4,676	4,311	4,306	4,455	2,793	8,122	7,186	3,672	9,658	3,864	2,278	2,328	2,635	4,772	8,736	5,247	2,714	3,467	8,986	5,855
	管理委託費	1,295	876	808	1,113	669	1,871	1,619	943	1,818	944	837	757	752	1,007	1,140	1,180	644	991	1,865	1,286
	公租公課	1,513	1,355	810	1,324	947	3,388	3,057	1,304	2,332	1,113	1,053	762	834	1,768	1,818	1,822	1,008	1,166	-	-
	水道光熱費	380	435	181	210	281	226	322	290	407	303	109	95	95	219	221	396	186	186	456	231
	修繕費	338	718	1,957	138	595	1,139	654	517	2,965	1,442	-	414	296	559	1,399	1,258	360	711	929	791
	保険料	45	32	33	63	37	84	77	49	72	33	24	23	22	41	68	72	35	48	76	48
	信託報酬	303	-	-	303	-	303	303	-	303	-	-	-	-	-	303	-	-	-	300	300
	その他賃貸事業費用	798	893	516	1,300	262	1,108	1,152	566	1,758	27	253	275	634	1,177	3,784	517	479	363	5,358	3,197
	(4) NOI (=(2)-(3))	22,929	12,259	10,115	20,617	9,342	34,648	29,289	16,240	26,722	12,878	11,413	8,269	7,506	13,700	16,820	14,754	9,452	13,258	34,905	16,736
	(5) 減価償却費	4,639	3,134	3,272	3,915	2,591	10,072	8,004	2,606	5,434	2,564	2,768	1,665	1,630	4,139	4,646	2,767	1,742	4,042	7,818	3,956
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	18,290	9,125	6,842	16,701	6,751	24,576	21,284	13,634	21,288	10,313	8,645	6,603	5,875	9,561	12,174	11,987	7,710	9,215	27,086	12,780
	(7) 資本的支出	-	-	820	-	-	147	-	342	2,126	-	-	507	-	-	475	365	-	336	206	433
	(8) NCF (=(4)-(7))	22,929	12,259	9,294	20,617	9,342	34,500	29,289	15,898	24,596	12,878	11,413	7,762	7,506	13,700	16,345	14,389	9,452	12,921	34,698	16,303

エリア		主要地方都市							その他地方都市												
物件番号		A-64	A-65	A-66	A-67	A-68	A-69	A-70	B-01	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14
物件名		S-FORT 守山	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 静岡本通	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前
損益情報(千円)	(1) 運用日数	182	182	63	63	63	63	63	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
	(2) 賃貸事業収益合計	18,419	12,885	7,764	7,244	4,674	4,814	7,844	10,207	21,665	26,394	77,712	24,717	26,964	37,940	12,972	45,033	24,295	62,287	28,569	21,659
	賃貸事業収入	17,388	11,068	7,374	6,647	4,405	3,759	6,757	9,749	19,175	21,568	72,817	23,929	24,316	35,533	12,664	42,228	23,663	56,637	25,279	19,770
	その他賃貸事業収入	1,030	1,817	390	596	269	1,055	1,086	458	2,489	4,826	4,895	788	2,648	2,407	308	2,805	632	5,649	3,290	1,889
	(3) 賃貸事業費用合計	3,030	4,427	1,258	834	1,332	595	864	3,879	5,738	7,724	13,568	5,602	4,610	4,476	1,871	11,258	4,495	13,087	7,260	5,374
	管理委託費	1,052	960	406	349	299	216	69	1,039	1,384	1,569	2,493	1,599	1,508	-	-	2,185	1,613	3,152	1,461	1,143
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	861	1,117	1,570	4,057	2,297	1,424	2,949	958	2,644	1,515	3,949	1,751	1,388
	水道光熱費	222	175	21	40	50	104	499	137	592	1,156	303	346	736	-	-	764	573	639	841	695
	修繕費	655	933	175	-	303	54	152	1,062	1,757	2,027	2,174	739	318	1,090	566	2,681	418	2,237	1,413	1,178
	保険料	49	31	13	20	17	16	19	29	42	63	120	62	53	123	33	79	46	170	59	46
	信託報酬	-	-	103	103	-	-	103	303	303	303	303	303	-	303	303	303	303	303	303	-
	その他賃貸事業費用	1,050	2,325	537	320	662	204	20	445	540	1,034	4,113	252	569	9	9	2,599	24	2,634	1,429	922
	(4) NOI (=(2)-(3))	15,388	8,457	6,506	6,409	3,342	4,218	6,979	6,327	15,927	18,669	64,144	19,114	22,353	33,463	11,101	33,775	19,800	49,199	21,308	16,285
	(5) 減価償却費	3,860	2,674	2,011	1,674	697	688	398	3,267	6,317	7,245	14,945	5,910	6,193	13,045	4,691	8,707	4,493	14,858	7,242	5,003
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	11,527	5,782	4,494	4,735	2,644	3,530	6,580	3,060	9,609	11,424	49,199	13,204	16,160	20,418	6,410	25,067	15,306	34,341	14,065	11,281
	(7) 資本的支出	936	1,447	177	140	151	348	982	123	116	949	-	4,766	233	38,251	571	1,645	-	3,071	197	488
	(8) NCF (=(4)-(7))	14,452	7,010	6,329	6,269	3,190	3,870	5,996	6,204	15,810	17,720	64,144	14,348	22,120	△4,788	10,530	32,129	19,800	46,127	21,110	15,797

個別物件収支(第11期)③

エリア		その他地方都市																		
物件番号		B-15	B-16	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34
物件名		S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 静岡天王町	S-FORT 湖南梅影Ⅰ	S-FORT 江坂公園	S-FORT 大分寿町
損益情報(千円)	(1) 運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	182	182	182
	(2) 賃貸事業収益合計	41,844	31,438	10,636	44,467	37,684	35,164	23,244	35,573	10,822	19,182	12,676	11,080	27,603	31,952	52,075	15,953	36,361	60,901	34,005	28,308
	賃貸事業収入	36,777	30,953	10,563	38,819	32,690	32,504	21,873	34,323	10,025	17,761	12,195	10,131	23,940	28,126	44,415	15,002	34,770	56,789	31,383	25,556
	その他賃貸事業収入	5,067	485	73	5,648	4,994	2,659	1,370	1,250	796	1,420	480	949	3,663	3,825	7,660	951	1,591	4,111	2,621	2,752
	(3) 賃貸事業費用合計	13,350	5,456	2,340	11,806	10,012	8,669	6,091	8,199	3,825	5,016	2,775	2,157	7,008	7,868	10,316	3,324	5,519	5,609	4,583	6,663
	管理委託費	3,350	1,806	1,047	2,511	2,247	1,774	1,316	2,211	1,116	1,068	728	705	1,312	1,420	3,048	810	1,769	2,596	2,542	1,613
	公租公課	2,916	2,103	932	3,134	2,710	2,560	1,673	3,422	802	1,759	977	704	2,604	2,272	3,270	1,203	-	-	-	-
	水道光熱費	1,871	463	69	2,006	1,680	337	161	281	153	270	155	156	898	1,312	343	79	539	1,191	327	882
	修繕費	3,711	669	46	2,060	1,789	2,499	899	483	560	1,001	515	187	1,190	1,024	950	512	1,417	1,239	770	2,002
	保険料	111	84	31	111	102	80	43	79	33	83	30	24	107	77	128	45	80	169	66	82
	信託報酬	303	303	-	303	303	303	303	303	-	-	-	-	303	303	303	-	303	300	300	300
	その他賃貸事業費用	1,084	26	213	1,679	1,178	1,113	1,694	1,417	1,159	834	368	380	590	1,456	2,270	673	1,407	112	575	1,783
	(4) NOI (=(2)-(3))	28,494	25,982	8,295	32,660	27,672	26,495	17,152	27,374	6,997	14,165	9,900	8,922	20,595	24,083	41,759	12,629	30,842	55,291	29,422	21,645
	(5) 減価償却費	11,485	8,091	2,651	10,502	11,300	10,881	5,505	8,081	2,686	4,700	2,358	1,559	4,188	7,196	10,270	3,902	5,154	10,891	3,642	6,861
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	17,008	17,890	5,643	22,157	16,372	15,613	11,646	19,293	4,310	9,465	7,542	7,363	16,407	16,886	31,488	8,726	25,688	44,399	25,779	14,784
	(7) 資本的支出	715	-	-	439	134	118	-	-	459	-	-	672	287	34,100	110	-	1,449	472	1,748	1,415
	(8) NCF (=(4)-(7))	27,778	25,982	8,295	32,221	27,538	26,376	17,152	27,374	6,537	14,165	9,900	8,250	20,308	△10,016	41,648	12,629	29,393	54,818	27,673	20,229

エリア		その他地方都市		首都圏																	
物件番号		B-35	B-36	C-01	C-02	C-03	C-04	C-05	C-06	C-07	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
物件名		S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園
損益情報(千円)	(1) 運用日数	182	63	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
	(2) 賃貸事業収益合計	21,239	6,083	33,944	27,680	20,522	26,926	21,163	32,020	25,495	38,693	27,525	29,640	19,882	19,620	18,764	18,848	18,403	32,990	32,652	29,050
	賃貸事業収入	19,659	4,997	31,259	24,314	19,530	24,805	20,170	30,503	24,296	34,524	25,630	29,520	18,590	19,620	18,603	17,031	18,360	31,428	32,330	27,815
	その他賃貸事業収入	1,580	1,085	2,685	3,366	992	2,120	993	1,516	1,199	4,169	1,894	120	1,291	0	161	1,817	43	1,561	321	1,235
	(3) 賃貸事業費用合計	5,960	689	7,269	3,791	4,702	4,948	3,922	5,980	6,093	5,674	7,660	3,761	6,617	1,815	3,767	4,275	2,890	4,610	5,456	5,174
	管理委託費	2,411	385	2,176	1,457	1,341	1,633	1,292	1,682	1,302	1,884	2,188	1,417	1,485	-	1,099	1,362	1,152	1,691	1,900	1,658
	公租公課	-	-	1,969	1,316	1,311	1,375	1,094	1,769	1,364	1,392	1,551	2,274	1,317	1,146	1,225	1,522	1,244	1,585	1,887	1,518
	水道光熱費	452	31	257	383	208	435	167	134	127	488	657	-	285	-	166	157	133	95	200	276
	修繕費	1,738	79	1,418	265	739	861	619	1,048	1,795	891	1,988	-	2,394	320	621	917	-	540	589	717
	保険料	99	18	57	37	35	43	33	44	35	43	42	48	39	35	38	55	27	42	51	46
	信託報酬	300	-	303	303	303	303	303	303	303	303	405	-	202	303	303	-	303	303	303	303
	その他賃貸事業費用	957	175	1,085	27	762	296	411	997	1,165	668	827	21	892	9	311	260	28	351	522	652
	(4) NOI (=(2)-(3))	15,279	5,393	26,675	23,889	15,820	21,978	17,241	26,039	19,401	33,019	19,865	25,878	13,265	17,804	14,997	14,573	15,512	28,379	27,195	23,876
	(5) 減価償却費	5,595	1,031	8,092	4,799	3,663	6,238	4,593	6,479	5,055	7,189	3,580	7,725	3,972	3,907	3,604	2,367	4,225	6,827	6,702	6,397
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	9,684	4,361	18,583	19,090	12,156	15,739	12,647	19,559	14,346	25,829	16,284	18,152	9,293	13,896	11,392	12,205	11,287	21,552	20,493	17,479
	(7) 資本的支出	2,656	133	2,615	983	-	1,087	125	727	323	37,059	-	-	-	654	3,887	-	-	-	109	-
	(8) NCF (=(4)-(7))	12,623	5,259	24,059	22,905	15,820	20,890	17,116	25,312	19,077	△4,039	19,865	25,878	13,265	17,149	11,109	14,573	15,512	28,379	27,086	23,876

個別物件収支(第11期)④

エリア		首都圏														合計
物件番号		C-19	C-20	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32	
物件名		S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	
損益情報(千円)	(1) 運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	182	182	–
	(2) 賃貸事業収益合計	56,895	17,528	38,193	25,730	49,524	42,436	13,086	152,954	27,556	19,536	17,971	23,781	19,937	21,645	4,003,718
	賃貸事業収入	52,517	16,583	35,230	24,367	48,000	40,726	12,543	134,742	24,911	17,521	16,919	22,988	17,907	19,944	3,690,298
	その他賃貸事業収入	4,377	944	2,962	1,363	1,524	1,709	543	18,212	2,644	2,014	1,052	793	2,029	1,701	313,420
	(3) 賃貸事業費用合計	10,119	5,425	7,340	4,840	7,168	7,736	2,555	34,459	7,066	4,967	5,454	3,664	4,954	4,795	841,813
	管理委託費	3,078	1,166	2,061	1,471	2,287	2,045	756	14,179	2,261	1,231	1,178	1,396	1,793	1,652	205,804
	公租公課	5,135	1,048	2,342	1,508	3,656	1,774	545	9,449	2,105	984	811	-	-	-	235,603
	水道光熱費	546	242	200	248	322	281	28	766	311	148	182	188	232	337	49,711
	修繕費	898	1,516	1,570	398	194	1,724	366	4,424	1,598	1,642	2,071	1,441	1,657	1,201	159,008
	保険料	150	34	64	45	78	59	15	281	64	34	29	36	42	36	8,363
	信託報酬	303	-	303	303	303	303	253	303	303	303	303	303	300	300	28,861
	その他賃貸事業費用	7	1,417	796	863	325	1,547	589	5,053	421	621	877	297	926	1,266	154,461
	(4) NOI (=(2)-(3))	46,775	12,102	30,852	20,890	42,355	34,700	10,531	118,495	20,489	14,568	12,516	20,117	14,982	16,850	3,161,905
	(5) 減価償却費	10,394	3,187	5,020	5,047	7,369	3,977	1,142	16,381	2,523	2,836	2,010	3,179	2,640	4,454	819,431
	(6) 賃貸事業利益 (=(4)-(5))	36,381	8,914	25,832	15,842	34,986	30,722	9,389	102,113	17,966	11,732	10,505	16,937	12,342	12,395	2,342,474
	(7) 資本的支出	1,448	1,009	449	-	-	-	-	2,871	4,582	-	-	1,467	1,056	673	209,297
	(8) NCF (=(4)-(7))	45,327	11,092	30,403	20,890	42,355	34,700	10,531	115,624	15,906	14,568	12,516	18,649	13,925	16,176	2,952,607

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（2020年7月31日）	当期（2021年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,691,159	2,490,107
信託現金及び信託預金	1,783,331	1,932,211
営業未収入金	12,610	21,473
前払費用	145,837	149,370
未収消費税等	–	157,007
その他	16,860	1,912
流動資産合計	3,649,798	4,752,081
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,299,564	8,127,890
構築物	4,326	5,807
機械及び装置	7,598	8,417
工具、器具及び備品	17,755	21,332
土地	8,283,777	9,466,655
信託建物	46,752,175	48,673,068
信託構築物	18,169	17,914
信託機械及び装置	505,724	496,088
信託工具、器具及び備品	69,203	79,714
信託土地	48,833,433	53,453,128
信託建設仮勘定	2,255	–
有形固定資産合計	111,793,983	120,350,019
無形固定資産		
ソフトウェア	3,575	3,119
無形固定資産合計	3,575	3,119
投資その他の資産		
繰延税金資産	20	7
差入敷金及び保証金	10,811	11,464
長期前払費用	332,934	330,063
投資その他の資産合計	343,767	341,535
固定資産合計	112,141,326	120,694,674
繰延資産		
投資口交付費	23,043	23,518
投資法人債発行費	13,199	27,980
繰延資産合計	36,242	51,499
資産合計	115,827,368	125,498,254

	前期（2020年7月31日）	当期（2021年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	160,318	290,752
短期借入金	2,000,000	–
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	–
1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	10,550,000
未払金	65,579	90,334
未払費用	1,233	5,276
未払分配金	11,891	12,573
未払消費税等	49,273	–
未払法人税等	1,037	751
前受金	554,314	593,774
預り金	13,610	14,477
流動負債合計	9,057,257	11,557,941
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,700,000
長期借入金	49,785,000	50,185,000
預り敷金及び保証金	69,643	74,089
信託預り敷金及び保証金	422,886	448,249
固定負債合計	51,277,529	53,407,338
負債合計	60,334,787	64,965,280
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	55,572,247	60,284,277
出資総額控除額	△ 1,527,769	△1,759,476
出資総額（純額）	54,044,477	58,524,801
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,448,102	2,008,173
剰余金合計	1,448,102	2,008,173
投資主資本合計	55,492,580	60,532,974
純資産合計	55,492,580	60,532,974
負債純資産合計	115,827,368	125,498,254

損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）	当期 （自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	3,457,826	3,690,298
その他賃貸事業収入	328,174	313,420
不動産等売却益	114,820	353,612
営業収益合計	3,900,821	4,357,330
営業費用		
賃貸事業費用	1,633,402	1,661,244
資産運用報酬	303,543	321,498
資産保管手数料	5,516	5,595
一般事務委託手数料	39,642	46,674
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	12,000	13,000
その他営業費用	126,741	135,185
営業費用合計	2,123,907	2,186,257
営業利益	1,776,914	2,171,073
営業外収益		
受取利息	11	6
還付加算金	24	－
未払分配金戻入	2,218	1,516
還付消費税等	－	188,744
その他	－	57
営業外収益合計	2,254	190,324
営業外費用		
支払利息	234,212	252,366
投資法人債利息	9,136	6,453
融資関連費用	70,388	78,337
投資口交付費償却	9,941	12,149
投資法人債発行費償却	5,945	3,162
その他	473	369
営業外費用合計	330,097	352,838
経常利益	1,449,071	2,008,559
税引前当期純利益	1,449,071	2,008,559
法人税、住民税及び事業税	1,040	753
法人税等調整額	△11	13
法人税等合計	1,029	767
当期純利益	1,448,042	2,007,791
前期繰越利益	60	381
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,448,102	2,008,173

キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）	当期 （自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）		前期 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）	当期 （自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー			投資活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,449,071	2,008,559	有形固定資産の取得による支出	△114,981	△2,105,592
減価償却費	774,479	819,887	信託有形固定資産の取得による支出	△2,115,267	△10,536,158
受取利息	△11	△6	差入敷金及び保証金の差入による支出	△103	△652
支払利息	243,348	258,819	預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,963	△6,249
投資口交付費償却	9,941	12,149	預り敷金及び保証金の受入による収入	8,057	10,695
投資法人債発行費償却	5,945	3,162	信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,883	△53,446
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,419	△8,863	信託預り敷金及び保証金の受入による収入	41,068	78,808
未収消費税等の増減額（△は増加）	33,228	△157,007	投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,235,074	△12,612,594
未払消費税等の増減額（△は減少）	49,273	△49,273	財務活動によるキャッシュ・フロー		
前払費用の増減額（△は増加）	△22,413	△3,533	短期借入れによる収入	2,000,000	－
営業未払金の増減額（△は減少）	△53,309	104,436	短期借入金の返済による支出	－	△2,000,000
未払金の増減額（△は減少）	△409	24,755	長期借入れによる収入	6,600,000	5,750,000
前受金の増減額（△は減少）	9,605	39,460	長期借入金の返済による支出	△8,600,000	－
長期前払費用の増減額（△は増加）	△62,337	2,870	投資法人債の発行による収入	－	1,700,000
信託有形固定資産の売却による減少額	732,952	3,292,161	投資法人債の償還による支出	－	△1,000,000
その他	△14,165	14,419	投資法人債発行費の支出	－	△17,943
小計	3,152,778	6,361,999	投資口の発行による収入	－	4,712,030
利息の受取額	11	6	投資口交付費の支出	－	△12,624
利息の支払額	△246,342	△254,775	分配金の支払額	△1,702,834	△ 1,677,229
法人税等の支払額	△800	△1,039	財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,702,834	7,454,231
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,905,647	6,106,190	現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,032,261	947,827
			現金及び現金同等物の期首残高	4,506,752	3,474,491
			現金及び現金同等物の期末残高	3,474,491	4,422,318

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。

ディスクレーマー

- 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
RESIDENTIAL

UD FONT
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。