



サムティ・レジデンシャル投資法人

証券コード:3459

決算説明資料

2026年7月期（第22期）

2026年9月16日(水)

目次

1 決算ハイライト

2026年7月期(第22期)運用実績サマリー	4
2026年7月期(第22期)決算実績	5
1口当たり分配金の変動要因	6
1口当たり分配金等の推移	7

2 2026年7月期(第22期)運用状況

資産規模の推移	9
ポートフォリオの概要	10
稼働率の推移	11
賃料単価の推移	12
入替・更新時の賃料動向	13
その他データの推移	14
保有物件の価値向上のための取組み事例	15
財務ハイライト	17

3 成長戦略並びに第23期及び第24期の業績予想、 中期成長目標

成長戦略	20
2027年1月期(第23期)の取組み:資産の譲渡及び 取得の概要	23
スポンサーサポートによる成長支援	24
2027年1月期(第23期)及び2027年7月期(第24期) の業績予想	25
1口当たり分配金の変動要因	26
中期成長目標	27

4 サステナビリティに関する取組み

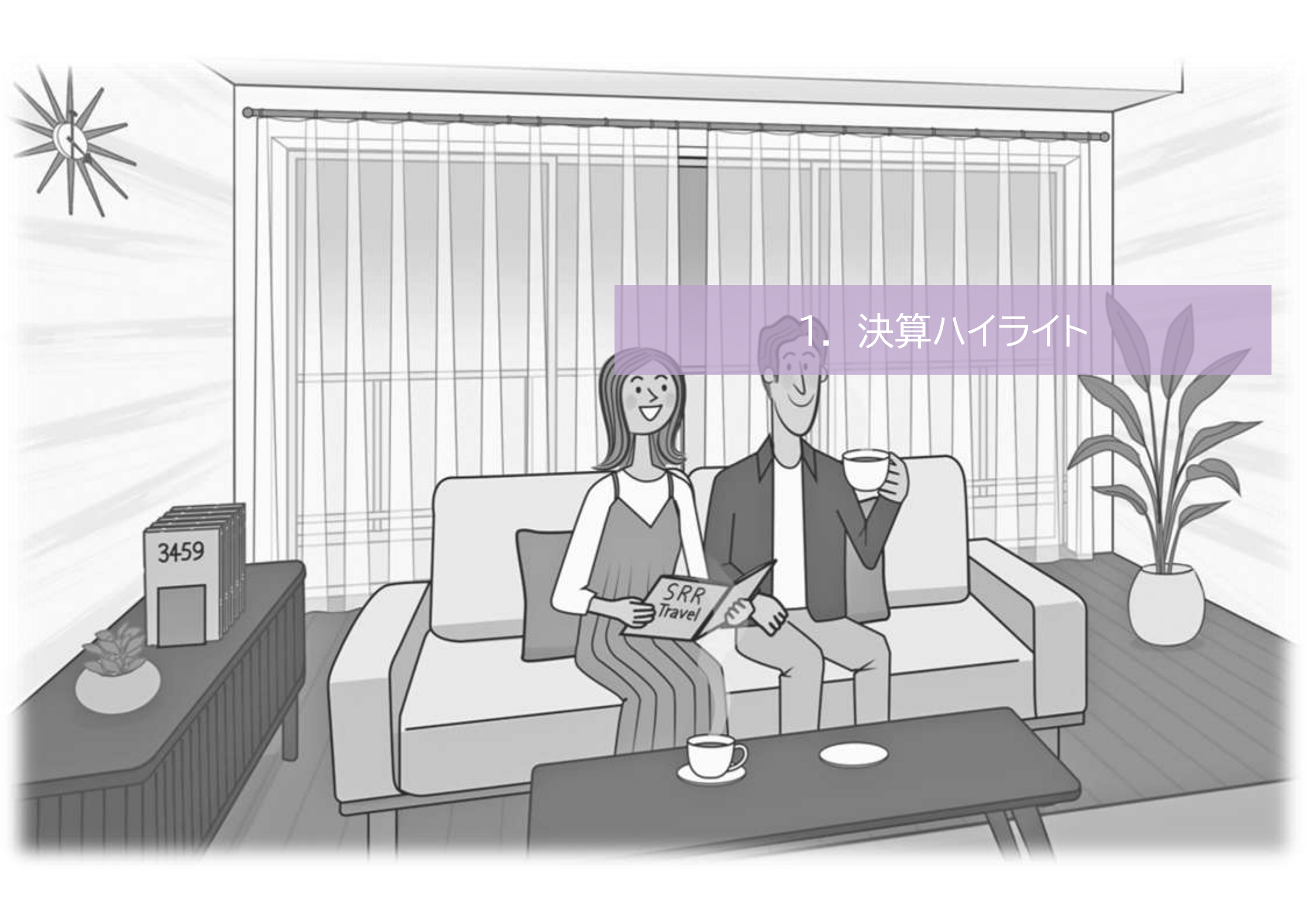
当期のサステナビリティに関する取組み	29
--------------------	----

5 投資エリア特集

マーケット概況～札幌市～	31
--------------	----

6 Appendix

本投資法人の特徴及びポートフォリオ構築方針	33
資本効率を意識したキャッシュマネジメント	34
サステナビリティに関する取組み	35
本投資法人の概要	41
本資産運用会社の概要	42
スポンサーの概要(サムティ株式会社・株式会社大和証券 グループ本社)	43
サムティグループのビジネスモデル	44
スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の優位性	45
レジデンス投資に関するマーケット環境	46
投資主の状況	48
ポートフォリオ一覧(2026年7月末時点)	49
貸借対照表	53
損益計算書	54
キャッシュ・フロー計算書	55
投資口価格の推移	56



1. 決算ハイライト

2026年7月期(第22期) 運用実績サマリー

運用状況

稼働率

期中平均：96.7%

調整後賃料単価^(注1)

(2026年1月末時点の保有189物件の推移)

2026年1月末：104.0

2026年7月末：105.3

2027年1月期(第23期)の取組み

資産譲渡(2026年8月)

2物件 総額14億円

資産取得(予定)(2026年9月)

2物件 総額27億円

資産規模は1,729億円(189物件)に^(注2)

財務運営

リファイナンスの実施(2026年7月)

借入期間の分散により金利コストの増加を抑制

借入額 92.3 億円

平均借入年数 5.2 年

株式会社大垣共立銀行との新規取引開始

資金調達先の分散による財務基盤の安定性向上



サステナビリティ

CASBEE 不動産評価認証の取得(2026年5月)

今期取得物件数 3 物件

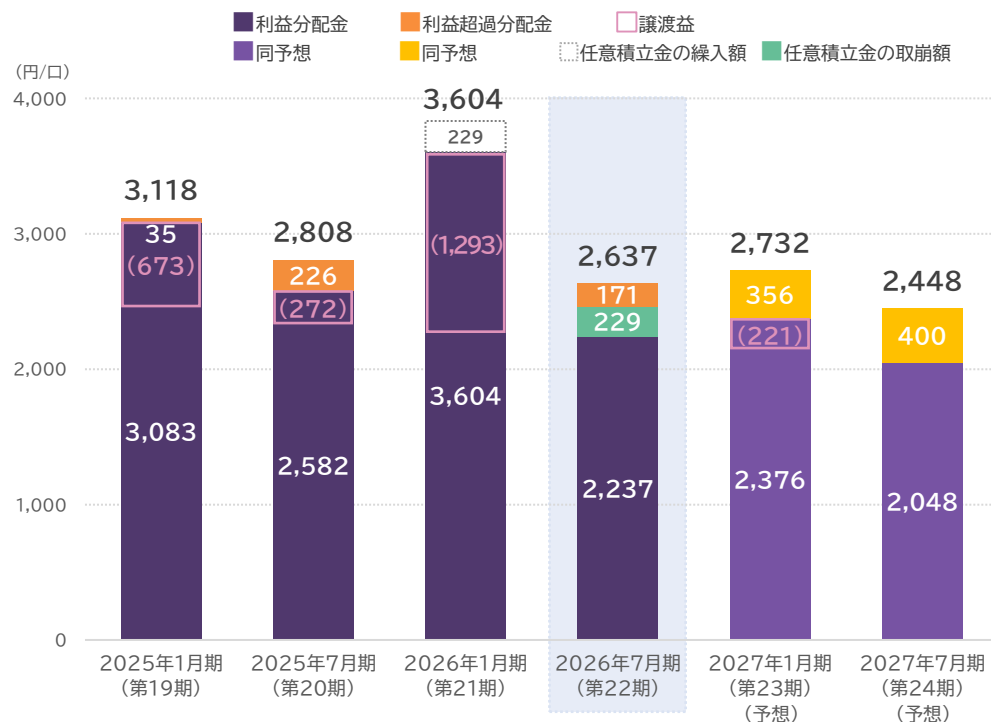
S-RESIDENCE葵
S-FORT豊平三条
S-FORT古出来fiore



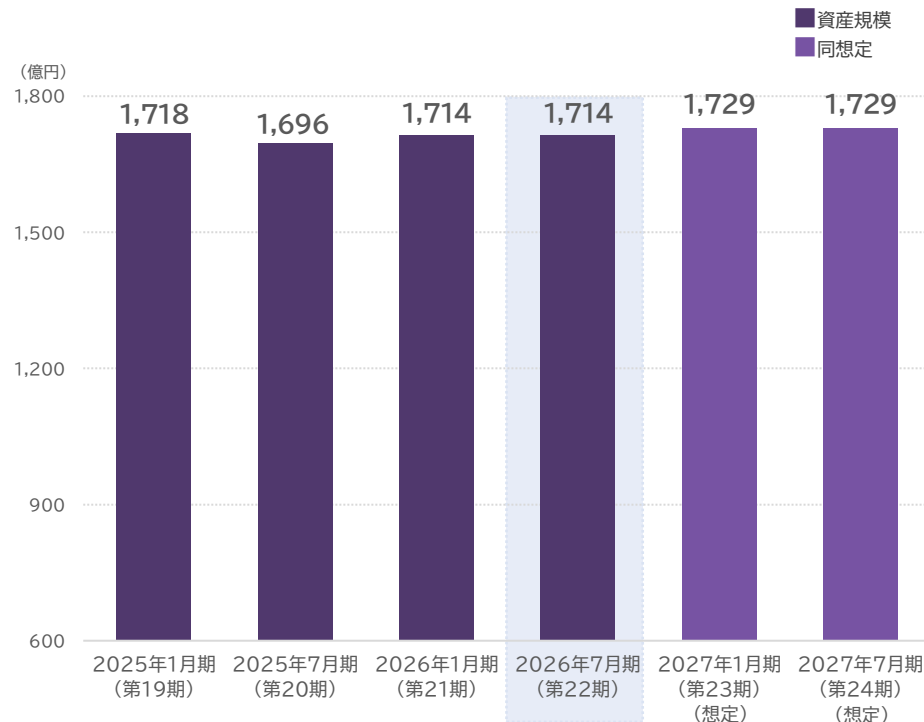
環境認証物件数 39 物件

認証取得割合 36.9% (延床面積比)

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)資産規模は2027年1月期(第23期)末の想定です。

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

2026年7月期(第22期) 決算実績

(単位:百万円)	①2026年 1月期 (第21期) 実績	2026年7月期(第22期)			
		②予想	③実績	予想比 (③－②)	前期比 (③－①)
営業収益	7,106	5,936	5,972	+36	▲1,133
賃貸事業収入	5,348	5,407	5,421	+13	+72
その他賃貸事業収入	446	528	551	+23	+104
不動産譲渡益等	1,311	-	-	-	▲1,311
営業費用	3,173	3,300	3,320	+20	+146
賃貸事業費用	2,372	2,522	2,551	+28	+179
営業費用	1,247	1,398	1,429	+30	+182
減価償却費	1,124	1,123	1,122	▲1	▲2
販売費及び一般管理費	801	777	768	▲8	▲32
営業利益	3,933	2,635	2,652	+16	▲1,280
経常利益	3,269	1,877	1,908	+31	▲1,360
当期純利益	3,268	1,876	1,907	+31	▲1,360
1口当たり分配金合計	3,604円	2,600円 ^(注)	2,637円 ^(注)	+37円	▲967円
1口当たり 利益分配金	3,604円	2,429円	2,466円	+37円	▲1,138円
1口当たり 利益超過分配金	0円	171円	171円	±0円	+171円
発行済投資口数	852,726口	852,726口	852,726口	±0口	±0口
パイアウトレシオ	70.0%	73.9%	74.2%	+0.3%	+4.2%
1口当たりNAV	124,965円	-	128,411円	-	+3,446円

予想比(③-②)の主な差異要因(単位:百万円)		
営業収益	礼金・更新料収入の増加	+24
	賃料・共益費収入の増加	+13
	保険料収入の減少	▲5
営業費用	(賃貸事業費用)	
	修繕費・原状回復費の増加	+35
	リーシング促進費の減少	▲8
	(販売費及び一般管理費)	
	一般事務委託費の減少	▲5
営業外費用	IR関連費用の減少	▲2
	融資関連費用の減少	▲8

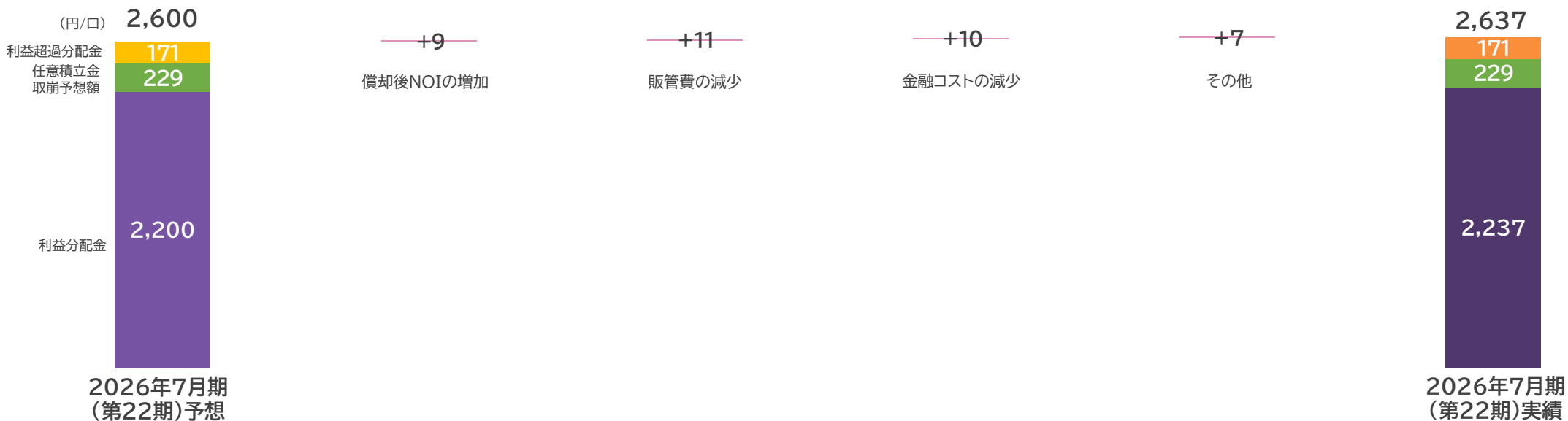
前期比(③-①)の主な差異要因(単位:百万円)		
営業収益	不動産譲渡益の剥落	▲1,297
	礼金・更新料収入の増加	+84
	賃料・共益費収入の増加	+72
営業費用	(賃貸事業費用)	
	修繕費・原状回復費の増加	+65
	リーシング促進費の増加	+62
	公租公課(固都税)の増加	+27
	(販売費及び一般管理費)	
	資産運用報酬の減少	▲54
	公租公課の増加	+16
	物件調査費用の増加	+10
営業外費用	融資関連費用の増加	+77

(注) 分配金合計には、任意積立金の取崩額229円/口(全額)を含んでいます。

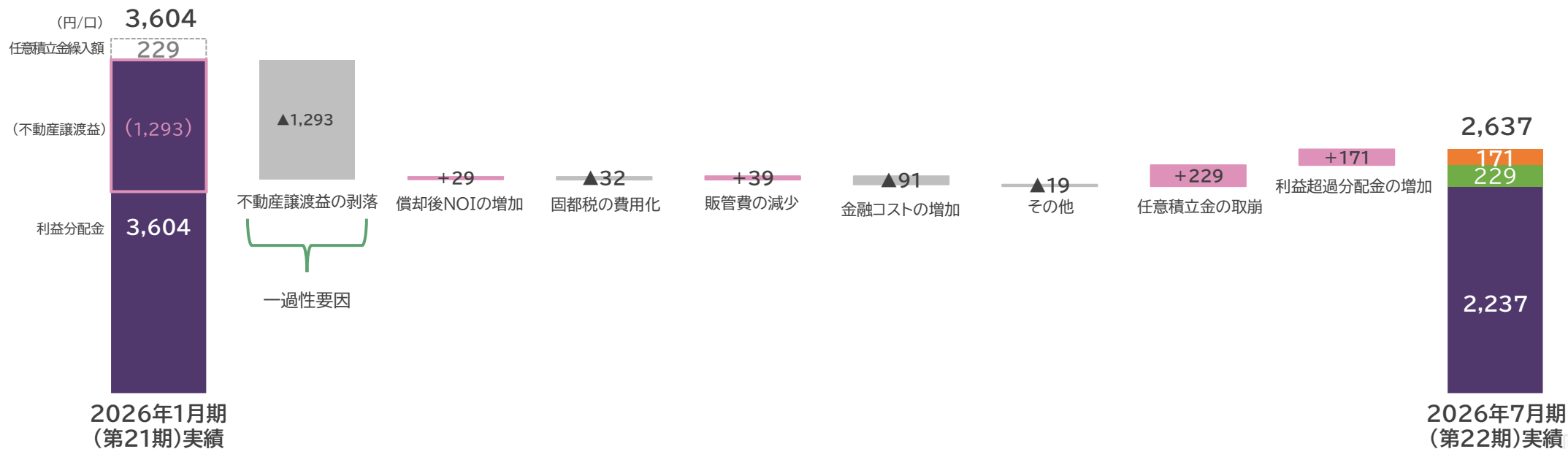


1口当たり分配金の変動要因

2026年7月期(第22期)予想及び実績の変動要因



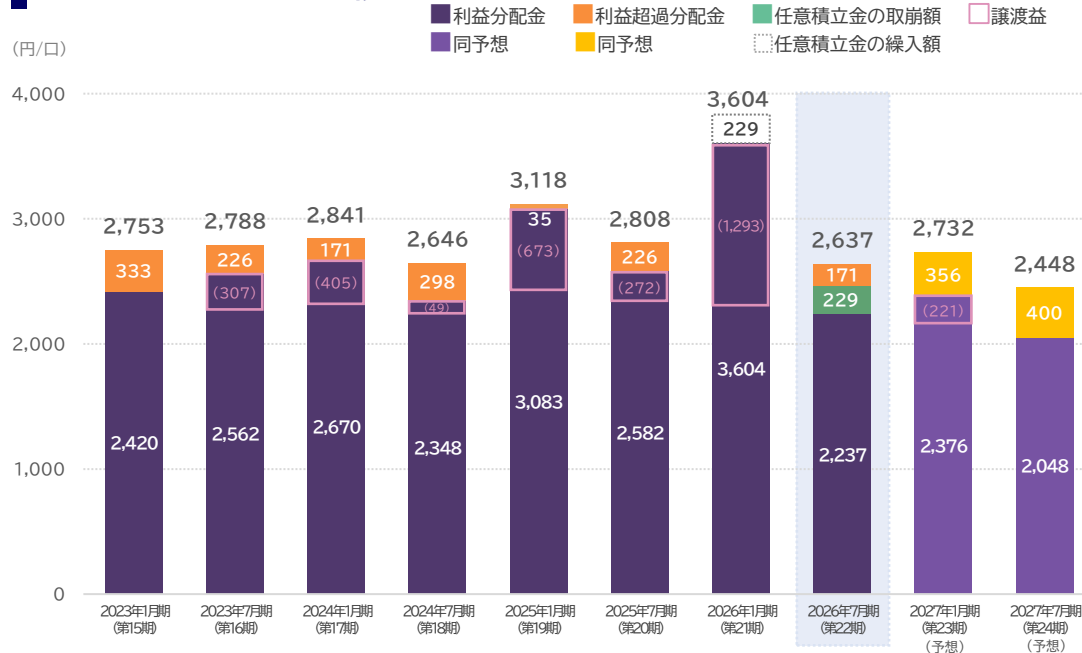
2026年1月期(第21期)実績及び2026年7月期(第22期)実績の変動要因



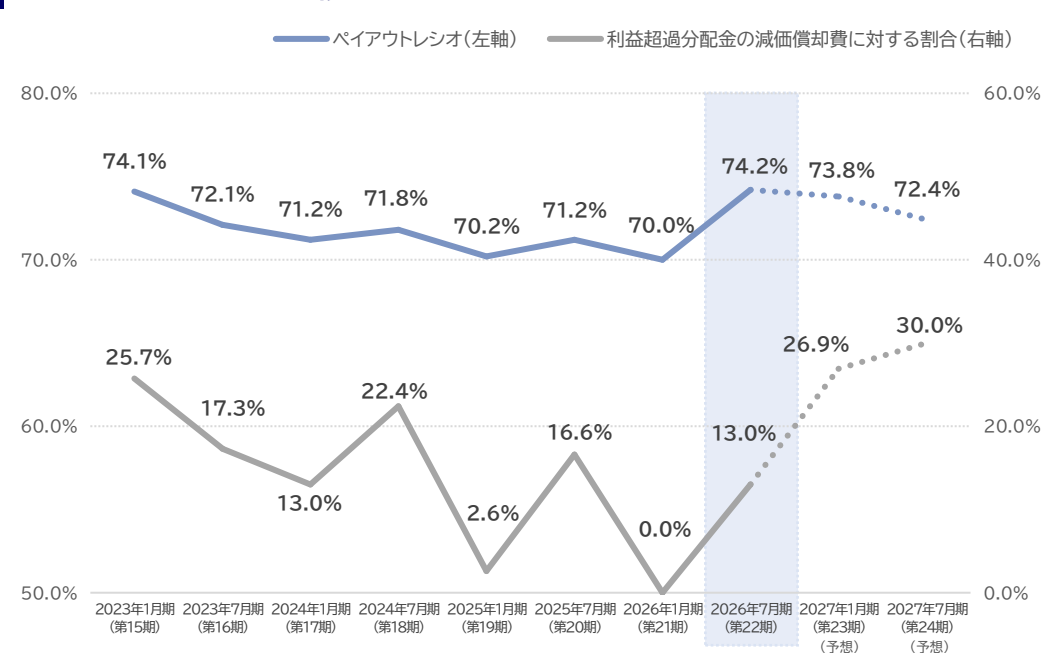


1口当たり分配金等の推移

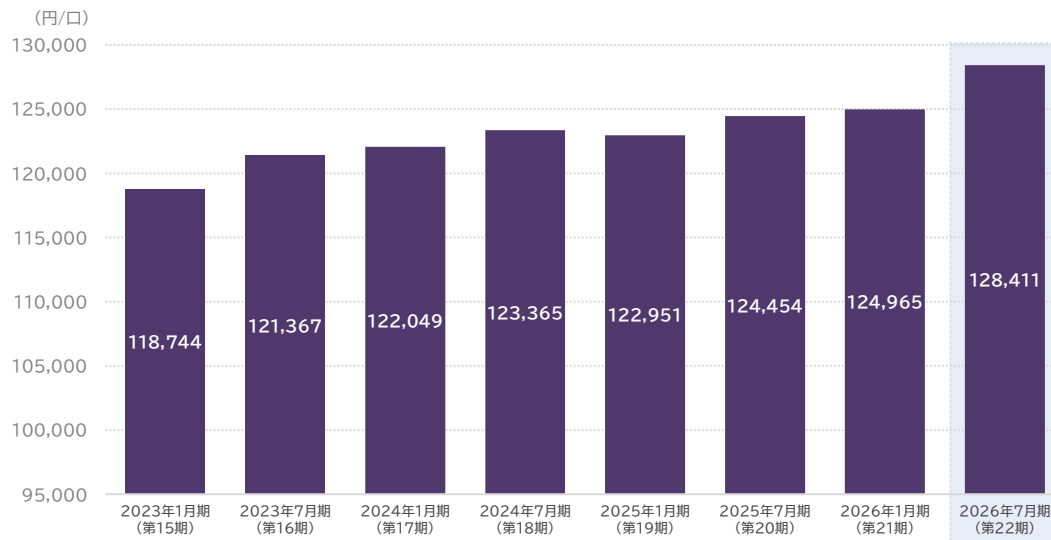
1口当たり分配金の推移



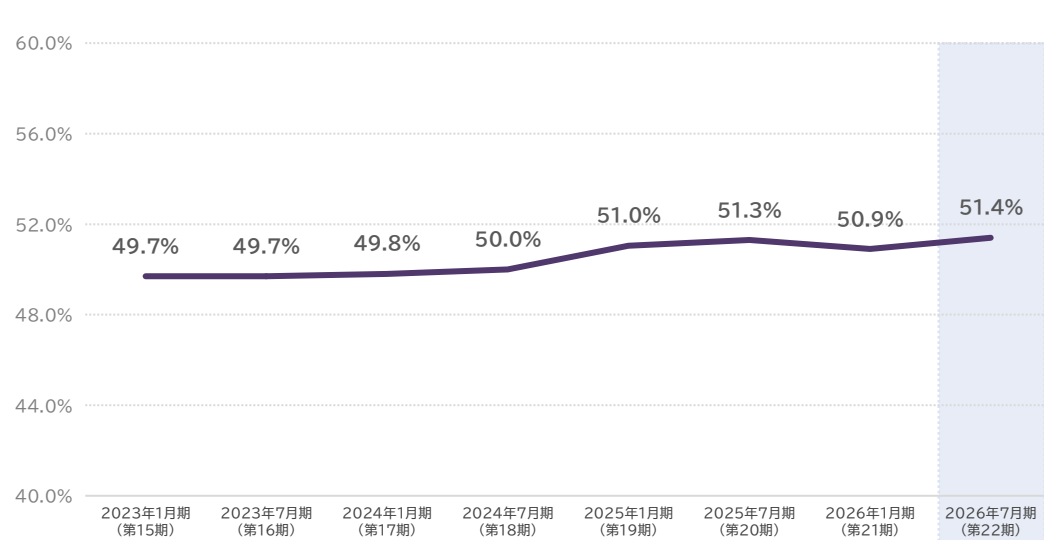
パイアウトレシオの推移



1口当たりNAVの推移

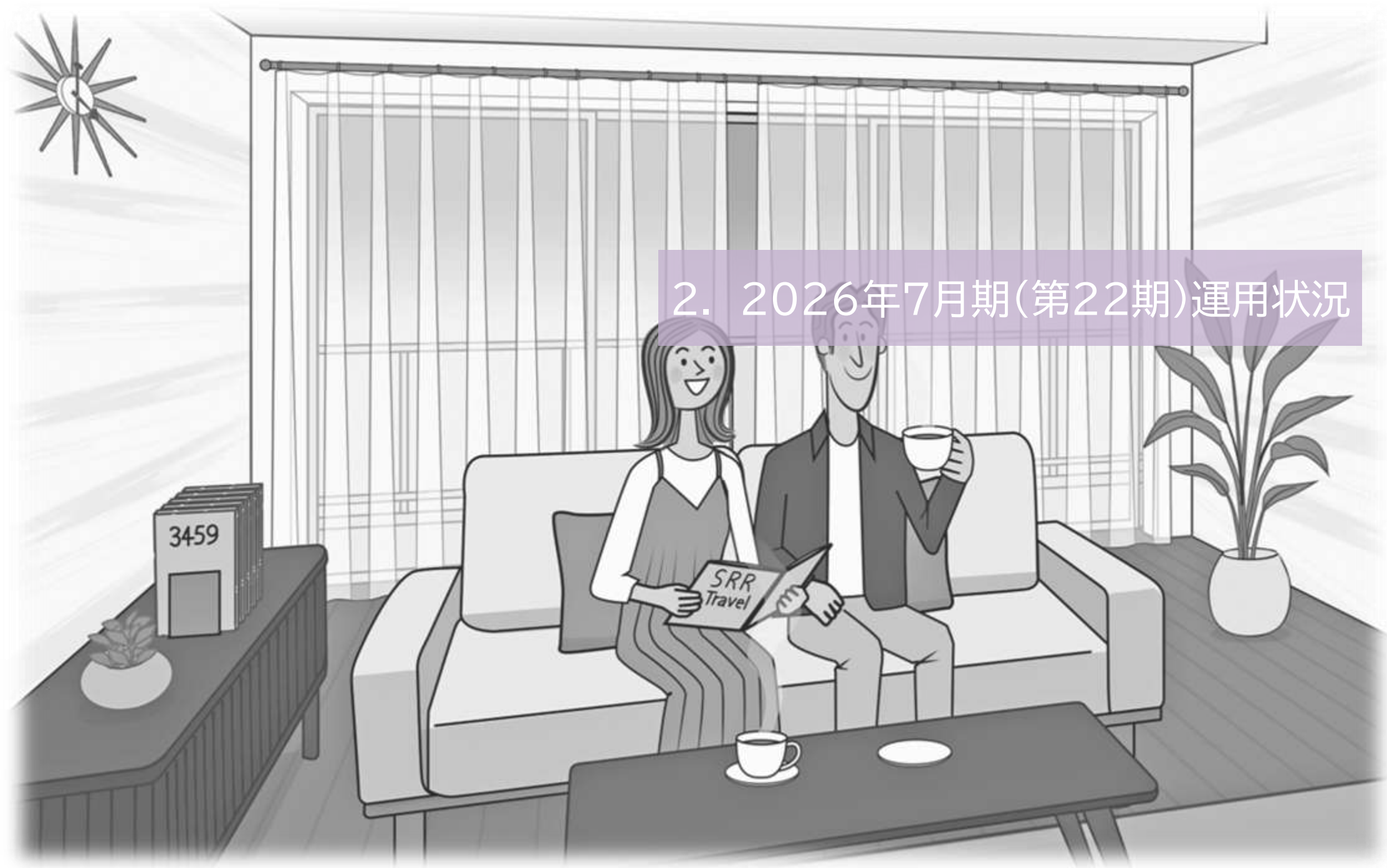


LTVの推移



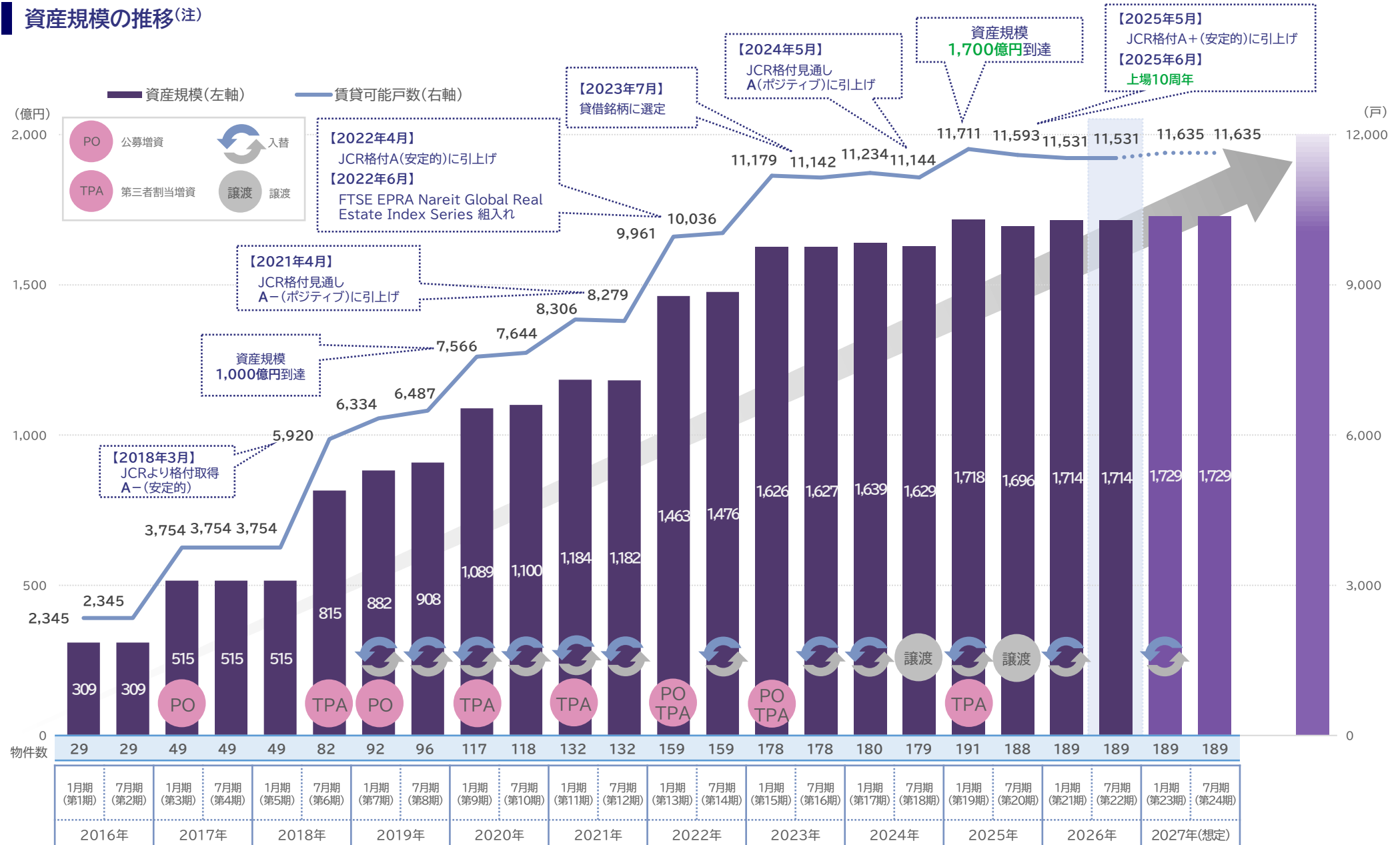
(注) 各期末時点における「1口当たりNAV」とは、本資産運用会社算定の不動産評価額に基づく1口当たり純資産額をいい、貸借対照表に記載される純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

2. 2026年7月期(第22期)運用状況



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

資産規模の推移(注)



(注) 上記数値はいずれも各期末時点の数値を記載しています。

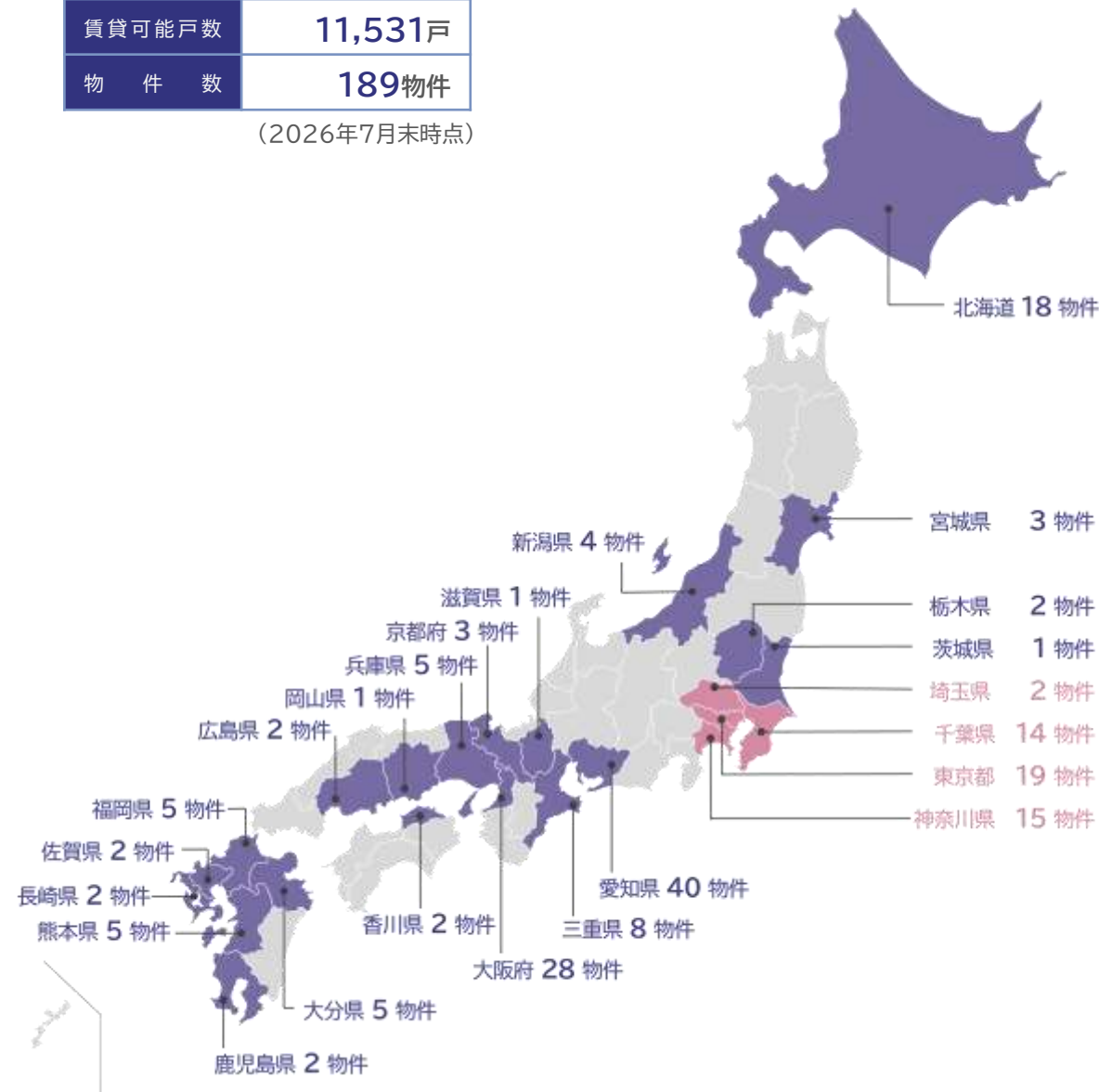


ポートフォリオの概要

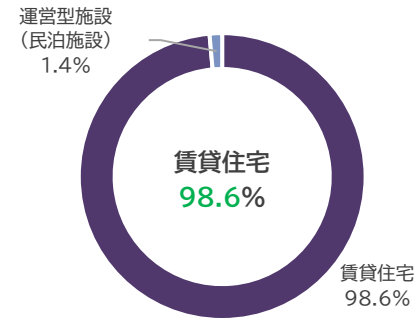
外部成長

資産規模	1,714億円
賃貸可能戸数	11,531戸
物件数	189物件

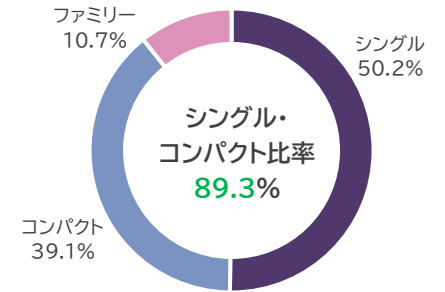
(2026年7月末時点)



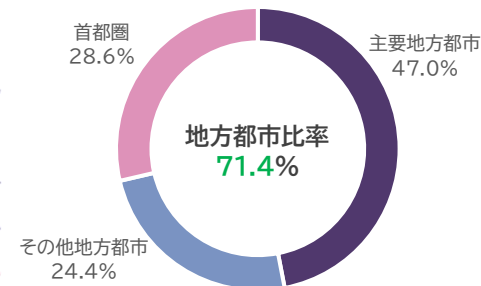
【投資対象比率】



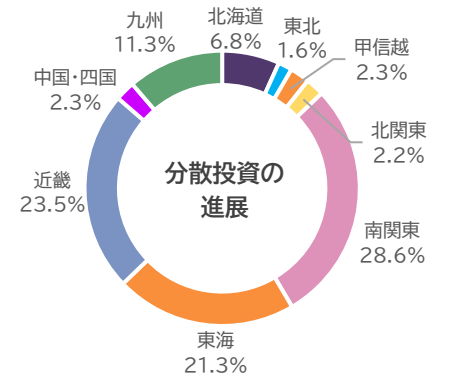
【部屋タイプ別比率】



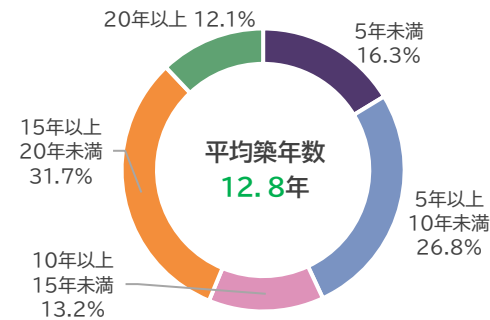
【エリア別投資比率】



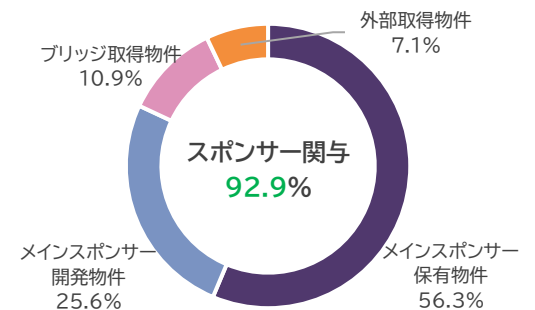
【地域別投資比率】



【築年別投資比率】

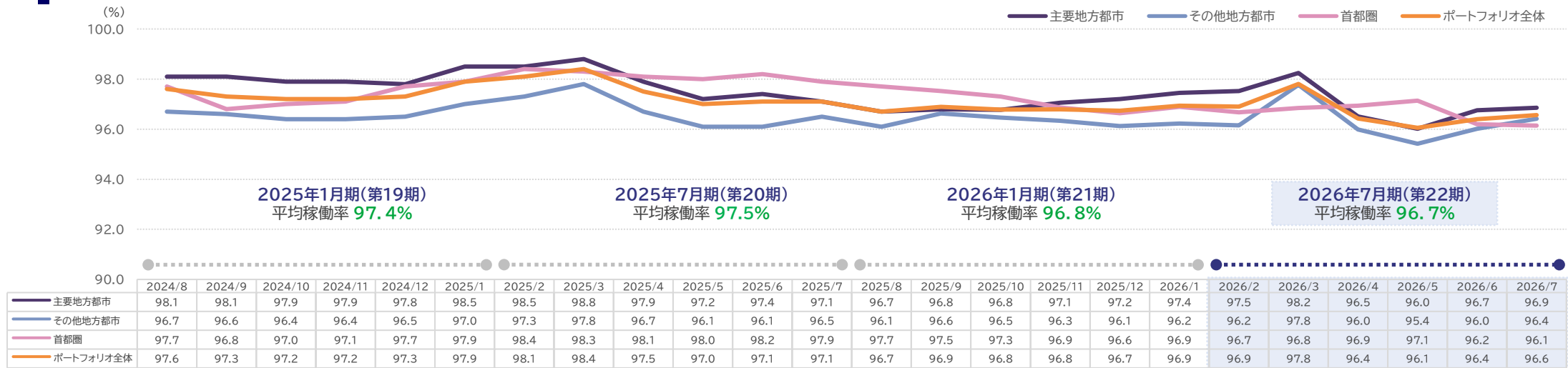


【取得先別投資比率】

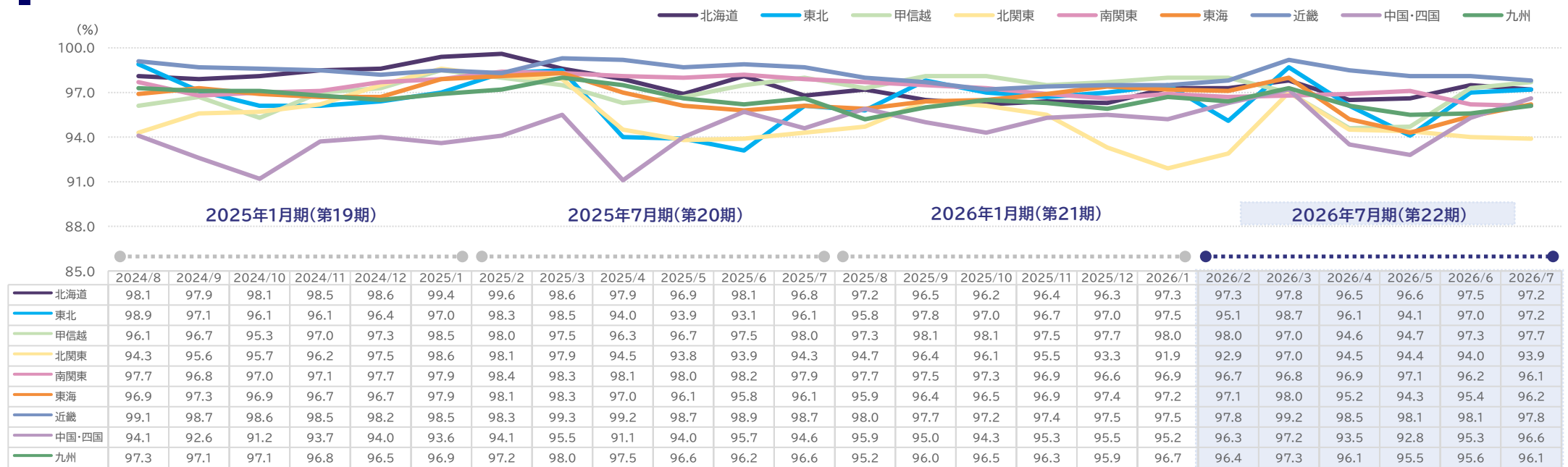


2026年7月期(第22期)ポートフォリオ全体の平均稼働率は**96.7%**と安定した稼働を維持

エリア別稼働率の推移



地域別稼働率の推移



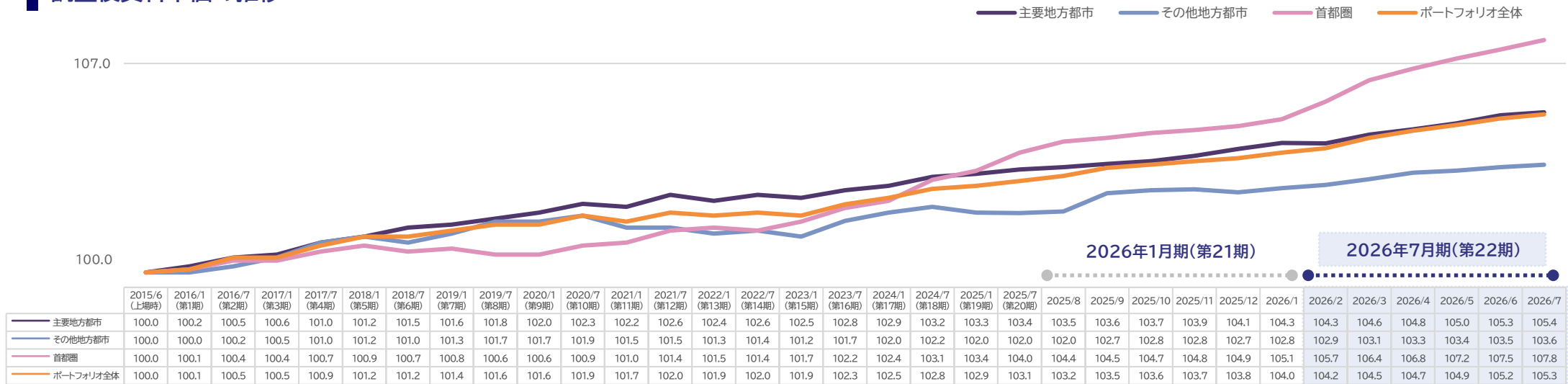
(注)「稼働率」は、各月末時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



賃料単価の推移

内部成長

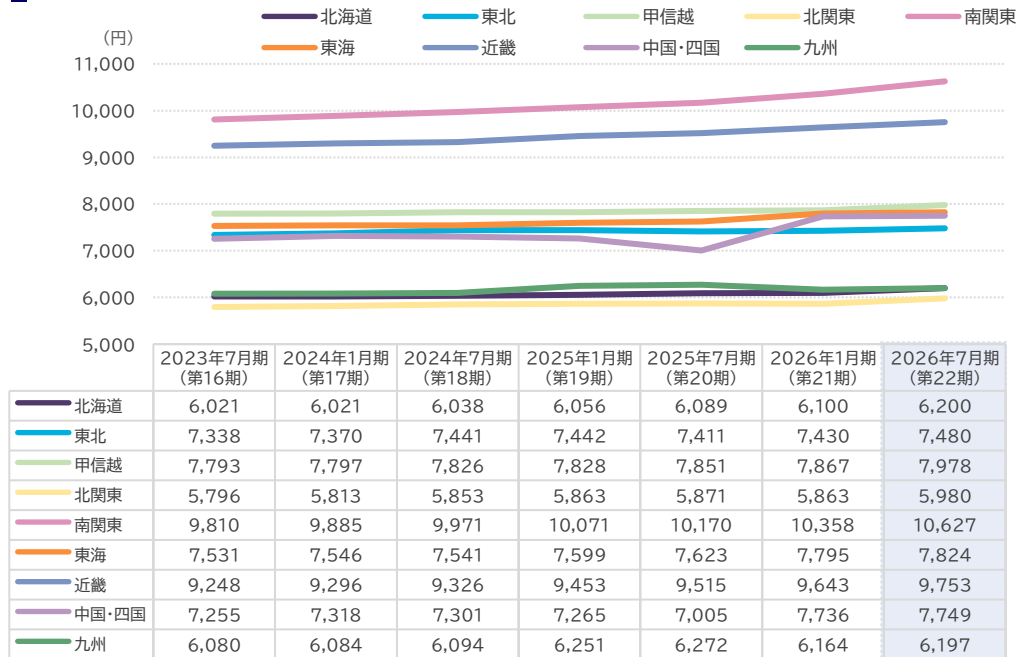
調整後賃料単価の推移



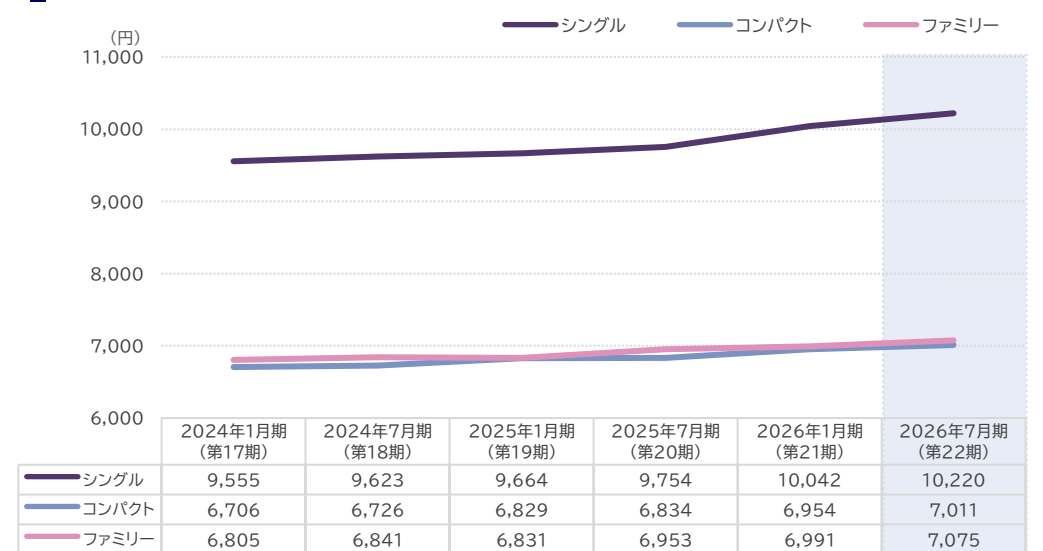
(注1)「調整後賃料単価」は、右記の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。調整後賃料単価={月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積

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

地域別平均賃料単価の推移



部屋タイプ別平均賃料単価の推移



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

入替時の賃料変動率+9.1%、更新時の増額戸数比率 33.1%と高水準で推移

入替時の賃料動向(月額)

	戸数(比率)	賃料増減額(千円)	賃料変動率
増額	1,160(85.2%)	+10,422	+11.0%
据置	80(5.9%)	±0	±0.0%
減額	122(9.0%)	▲404	▲4.4%
合計	1,362(100.0%)	+10,017	+9.1%

	戸数比率			賃料変動率
	増額	据置	減額	
シングル	90.2%	4.0%	5.7%	+10.7%
コンパクト	74.7%	9.4%	15.9%	+6.1%
ファミリー	93.0%	4.7%	2.3%	+10.5%
S-RESIDENCE	94.0%	3.0%	3.0%	+9.8%
S-FORT	81.1%	7.2%	11.7%	+8.9%

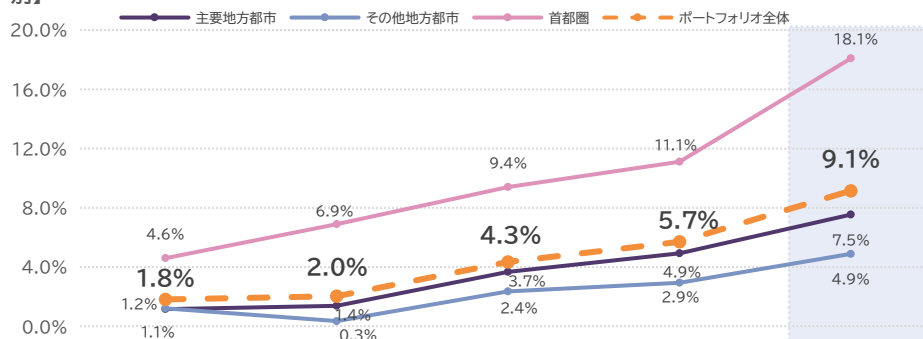
内訳

更新時の賃料動向(月額)

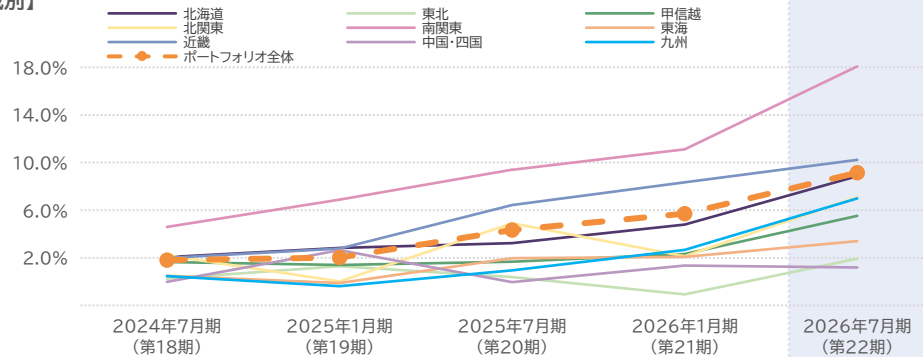
	戸数(比率)	前共込賃料(千円)	現共込賃料(千円)	賃料増減額(千円)	賃料変動率
増額	797(33.1%)	67,306	68,950	+1,644	+2.4%
据置	1,610(66.9%)	129,735	129,735	±0	±0.0%
減額	1(0.0%)	70	66	▲4	▲5.7%
合計	2,408(100.0%)	197,112	198,752	+1,640	+0.8%

賃料変動率

【エリア別】

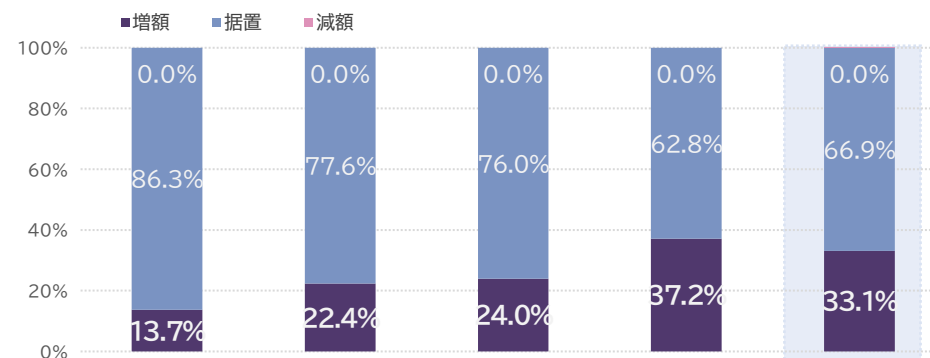


【地域別】

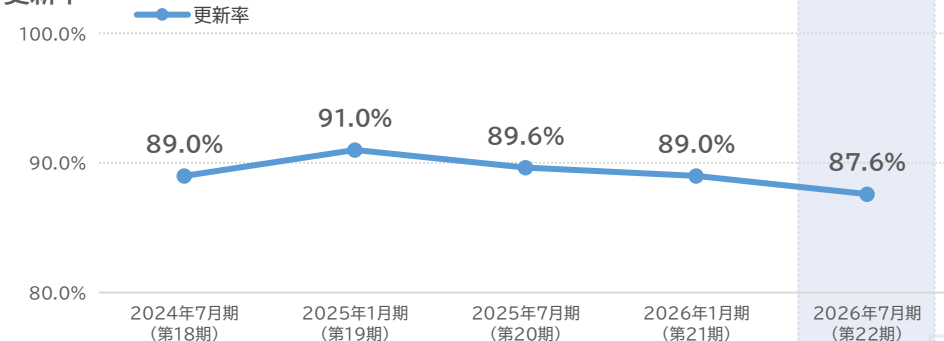


(注1) 賃料には共益費を含みます。
(注2) 2026年7月期(第22期)末の保有物件のうち、固定型ML物件を除きます。

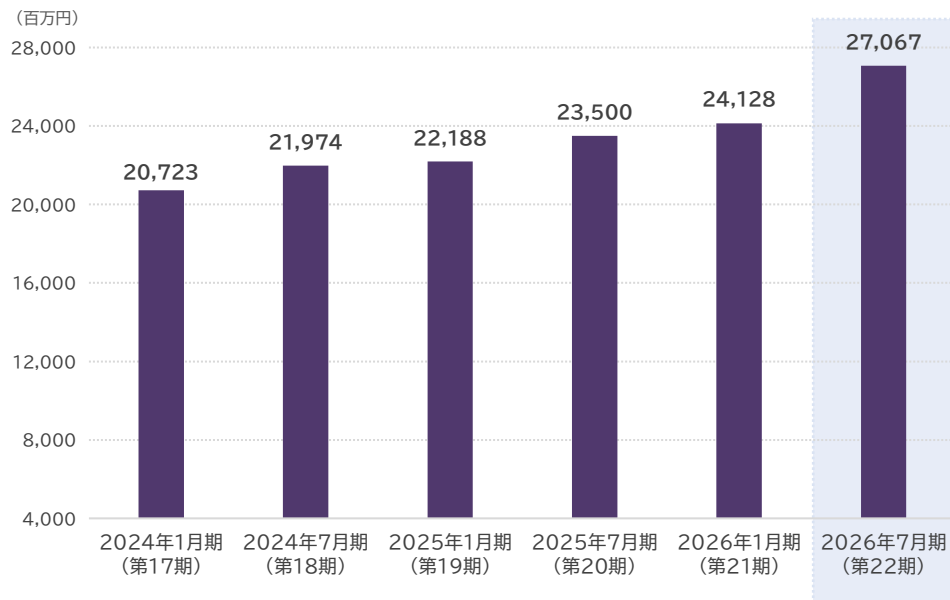
賃料変動戸数比率



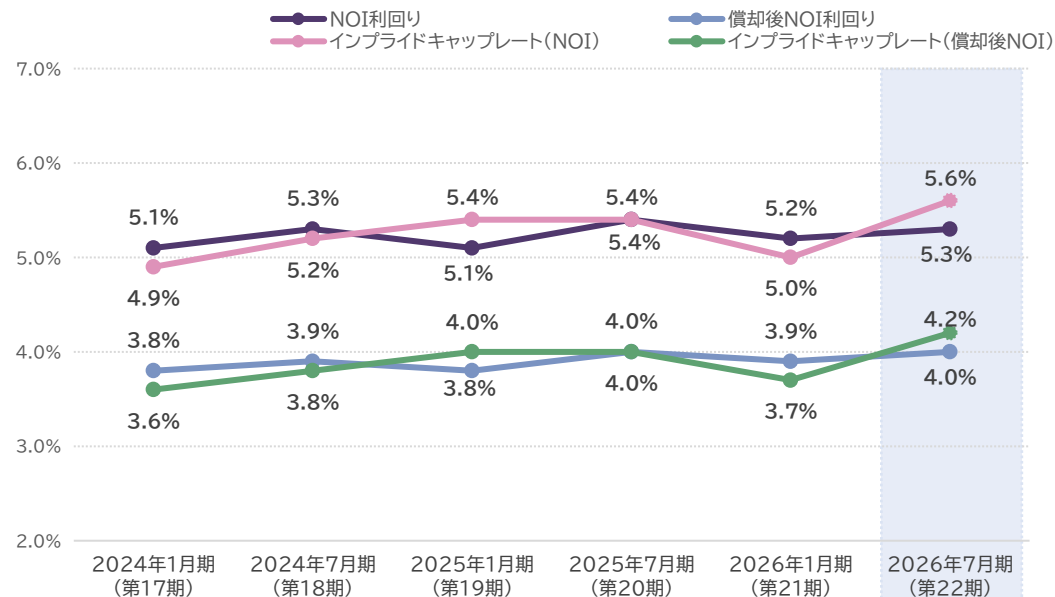
更新率



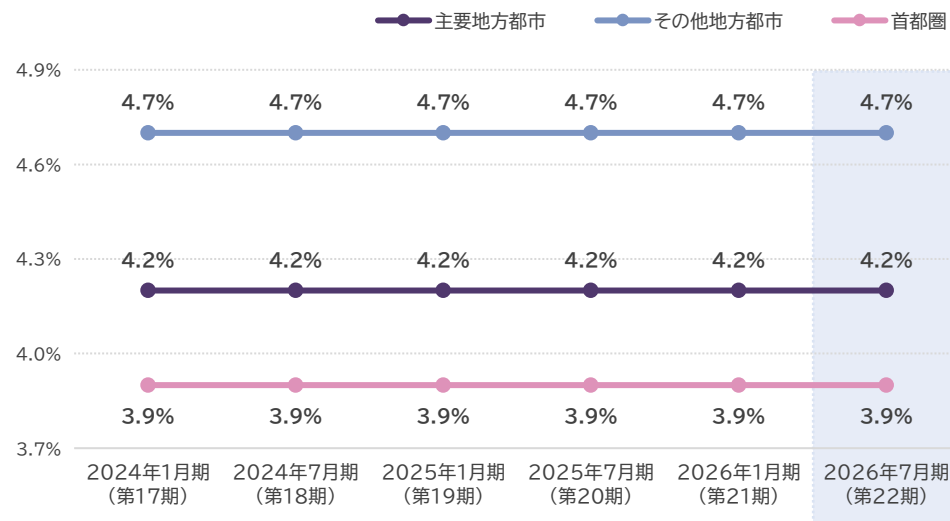
鑑定評価含み益の推移



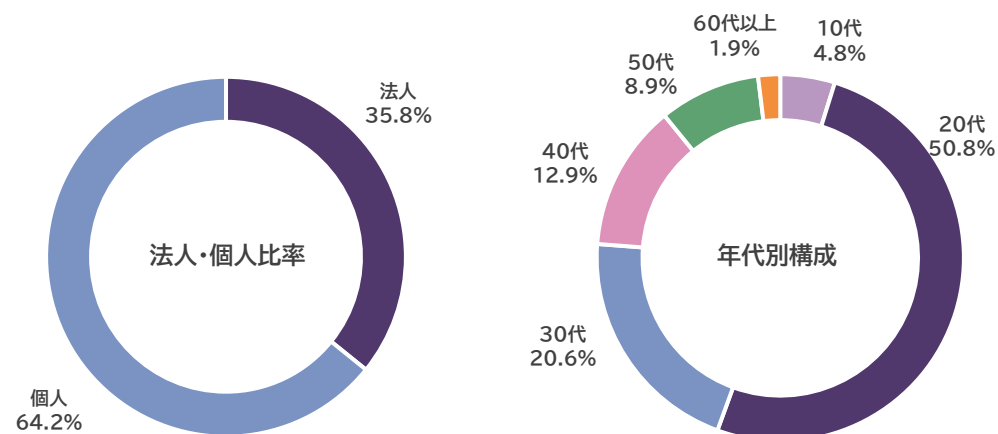
ポートフォリオ利回り等の推移(注1)



鑑定評価還元利回りの推移



テナント属性別構成(注2)



(注1) 「インプライドキャップレート」は以下の計算式で算出しています。

$$\text{インプライドキャップレート} = \text{ポートフォリオNOI (年率換算)} \div (\text{期末時価総額} + \text{ネット有利子負債} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金})$$
 (注2) 2026年7月期(第22期)末の保有物件のうち、固定型ML物件を除きます。



PM各社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に発見し、適時適切な対応を講じる

IoT機器の導入

スマートロック等 IoT設備の導入により、入居者の利便性向上や物件の競争力を強化

- ・ 募集賃料 +35.4%増額
- ・ 利便性向上によるダウンタイム短縮を見込む



S-FORT中板橋
東京都板橋区



【IoTゲートウェイ】
さまざまな機器を無線でつなぎ、インターネット経由での遠隔操作を可能にする機器



【サイレン】
ドア・窓センサーと連動した大音量警報で、侵入者を威嚇し、周囲へ異常を通知

【スマート照明】
アプリから照明本体やエアコンなど赤外線対応の家電も操作可能なスマートシーリングライトを設置

【温度センサー】
温度・湿度を検知。設定温度でエアコンやカーテンを連動可能



【ドア・窓センサー】
ドアや窓の開閉を検知してアプリに通知
リアルタイムでの確認に加え、ログの確認も可能

【スマートロック】
アプリに加え、ICカードやテンキーでも施錠、解錠が可能

大規模修繕

中長期修繕計画に基づき、優先度を判定のうえ実施物件を選定し、工事時期の平準化を図っています。

当期 実施物件

・S-FORT新瑞橋 ・S-FORT高砂町 ・S-FORT小田原栄町

来期以降実施予定物件

・S-FORT桜山 ・S-FORT福住 ・S-FORT乙川
・S-FORT湖南梅影Ⅰ（注） ・S-FORTたまプラーザ

（注） 本物件は、S-FORT湖南梅影Ⅰ、S-FORT湖南梅影Ⅱ、S-FORT梅影町で構成されています。

◆ 施工一例 S-FORT小田原栄町（神奈川県小田原市）

経年劣化が見られた外構壁を、重厚感のあるダークカラーに一新

Before



After



物件の競争力強化や資産価値の維持向上及び入居者満足度の向上に向けた取組みを推進

宅配物置き配サービスの導入

オートロック対応物件にて宅配物の置き配が可能となるサービスを継続的に推進



導入物件数 **149**物件/189物件

効果

- ・宅配ボックスや対面配送に加えて配達方法の選択肢が増えることで、入居者の利便性向上
- ・再配達の減少によるCO₂排出量の削減が期待される

宅配型トランクルームサービスの導入

一部物件にて入居者が無料で利用することができる宅配型トランクルームサービスを継続



依頼(集荷/配送)



保管



自社用車にて配送



環境整備された施設にて保管

効果

- ・収納空間の確保が難しいシングルタイプの物件においても、ゆとりある居住環境を提供
- ・入居者の居住快適性向上及び物件競争力の強化

スマート置き配システム(Pabbit)の導入

一部の物件において、共用部のオートロックを伝票番号で解錠できる宅配支援システムを導入



S-RESIDENCE勝川駅前



S-RESIDENCE横浜大通り公園

効果

- ・なりすまし防止機能による不審者の排除や入館記録のログ管理により、セキュリティを強化
- ・設備導入の省スペース化及び低コスト化による物件の価値向上が期待される

カーシェア・駐車場のサブリース

カーシェア・駐車場のサブリースを追加導入し、空きスペースの活用により収益力向上を図る



S-FORT小倉

当期実施物件数

11物件

【効果】
月額304千円収益向上

(注) 増車、リプレイス分を含みます。

宅配ボックスの増設

毎年行う入居者アンケートにて宅配ボックス増設のニーズが高いことを把握、住戸数に対しボックス数が不足していると考えられる物件を優先的に増設

導入物件数 **183**物件/189物件

効果

- ・入居者の利便性や満足度の向上とともに再配達減少によるCO₂削減が見込まれる

継続的な取組み

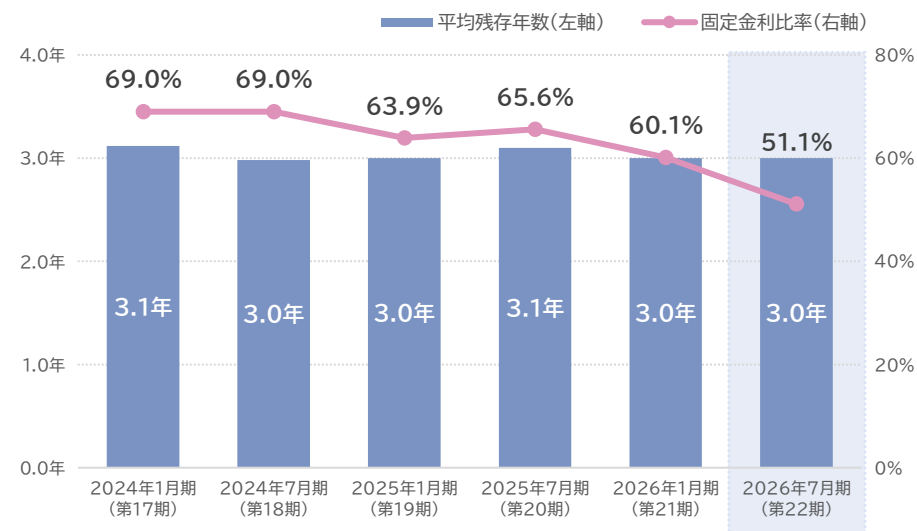
※ 各施策の詳細 P.37以降

施策	合計(/189物件)
共用部照明のLED化	171 物件
電子ブレーカー導入	122 物件
再生可能エネルギー電力プラン導入	118 物件
シェアリングサービス導入(自動車・自転車・電動キックボード)	37 物件
無料インターネット導入	178 物件
デジタルサイネージの設置	119 物件

主要財務指標一覧

有利子負債残高	総資産LTV	格付(JCR)
91,650百万円	51.4%	A+ (安定的)
長期負債比率	固定金利比率	平均残存年数
83.1%	51.1%	3.0年

平均残存年数及び固定金利比率の推移



当期の借入概要(2026年7月リファイナンス)

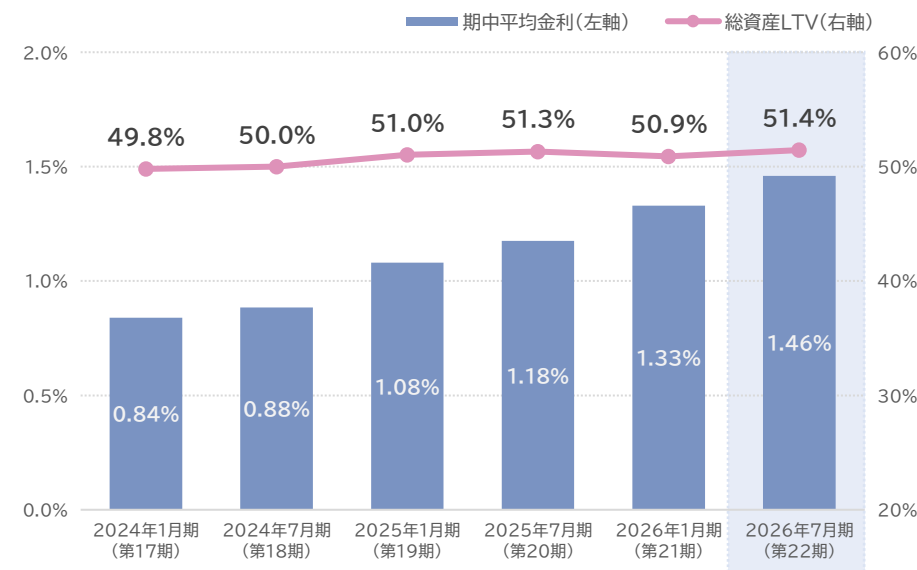
返済概要		
総額	8,230百万円	1,000百万円
平均借入年数(注1)	5.9年	6.0年
固定 / 変動	固定	変動

調達概要	
総額	9,230百万円
平均借入年数(注1)	5.2年
固定 / 変動	変動



レンダーフォーメーションの拡充に向けて新たな金融機関との対話を積極的に重ね、より安定的な資金調達と市況を踏まえた機動的な財務運営基盤の構築が進捗しました。

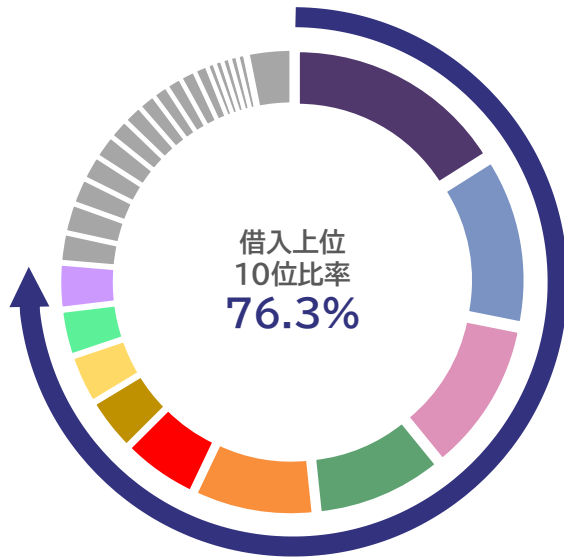
期中平均金利及び総資産LTVの推移(注2)



(注1)「平均借入年数」は調達時の数値で加重平均して計算し、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 各期末の金利を加重平均して計算し、小数第3位を四捨五入しています。

有利子負債一覧

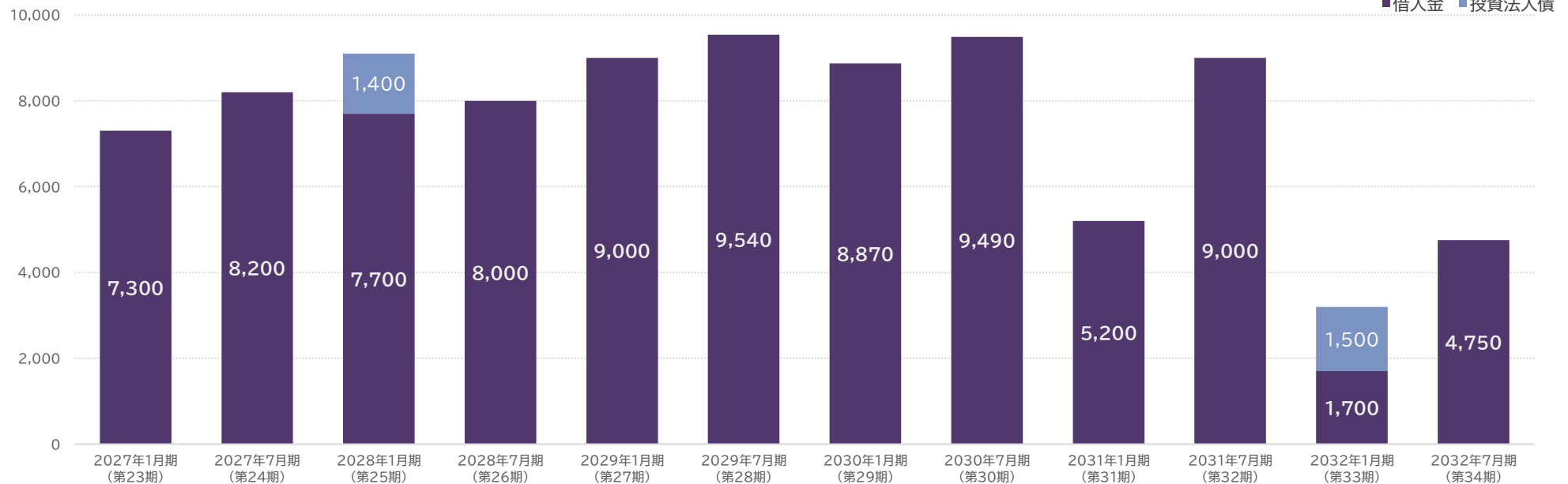


調達先(借入上位10行)	残高 (百万円)	比率
株式会社三井住友銀行	14,705	16.0%
株式会社みずほ銀行	11,075	12.1%
株式会社SBI新生銀行	10,075	11.0%
株式会社あおぞら銀行	8,450	9.2%
株式会社福岡銀行	7,990	8.7%
株式会社りそな銀行	5,000	5.5%
株式会社西日本シティ銀行	3,500	3.8%
株式会社肥後銀行	3,200	3.5%
株式会社関西みらい銀行	3,000	3.3%
株式会社香川銀行	2,975	3.2%
合計①	69,970	76.3%

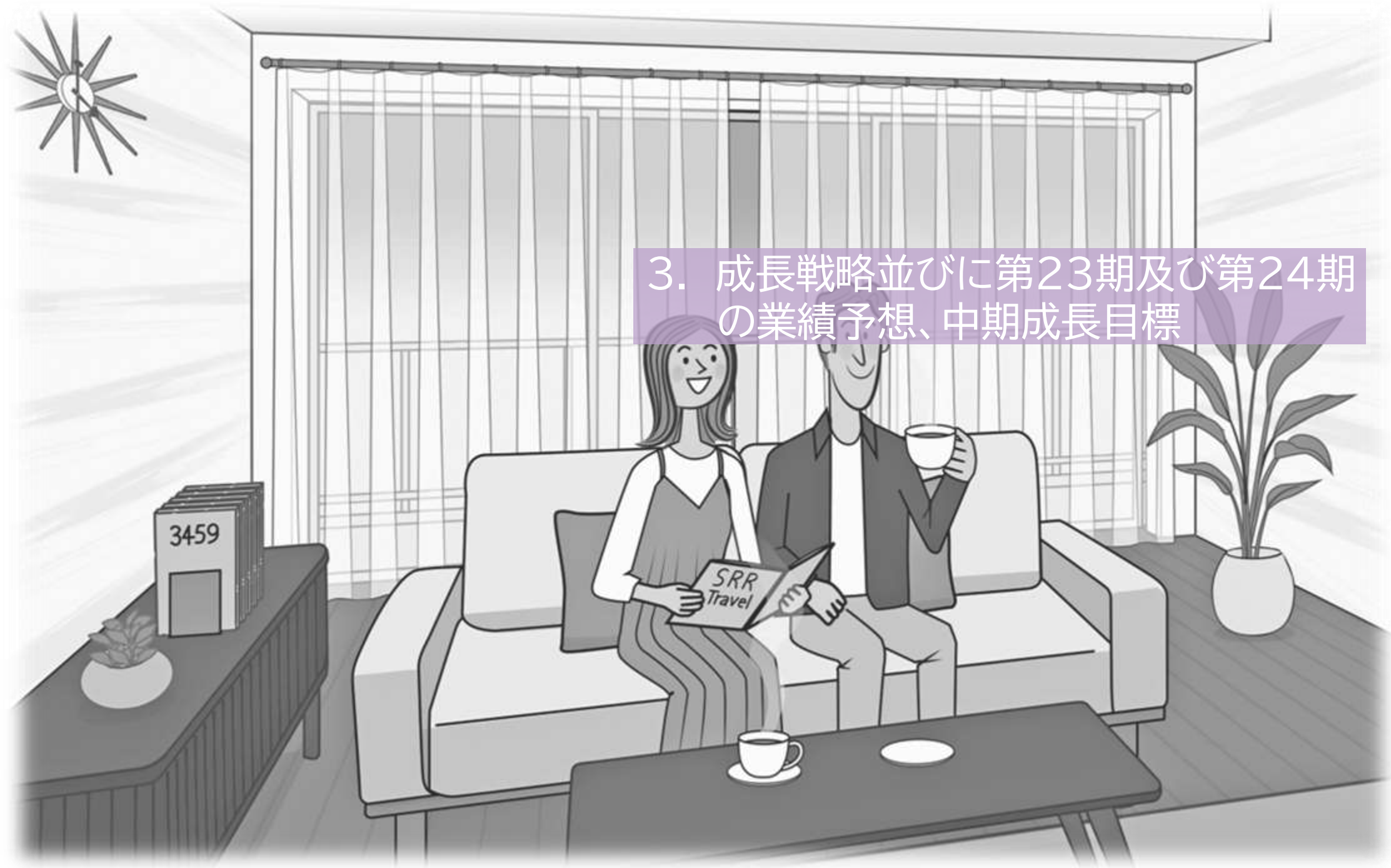
調達先	残高 (百万円)	比率
株式会社十八親和銀行	1,900	2.1%
株式会社広島銀行	1,900	2.1%
株式会社大和ネクスト銀行	1,700	1.9%
株式会社三十三銀行	1,600	1.7%
株式会社静岡銀行	1,550	1.7%
株式会社千葉銀行	1,300	1.4%
株式会社横浜銀行	1,250	1.4%
株式会社熊本銀行	1,130	1.2%
株式会社ゆうちょ銀行	1,000	1.1%
株式会社百五銀行	1,000	1.1%
株式会社山口銀行	1,000	1.1%
株式会社第四北越銀行	850	0.9%
株式会社佐賀銀行	500	0.5%
株式会社鹿児島銀行	500	0.5%
株式会社七十七銀行	500	0.5%
株式会社大垣共立銀行 ※新規	500	0.5%
第一生命保険株式会社	500	0.5%
株式会社大分銀行	100	0.1%
投資法人債	2,900	3.2%
合計②	21,680	23.7%
合計(①+②)	91,650	100.0%

返済期限の分散

(百万円)



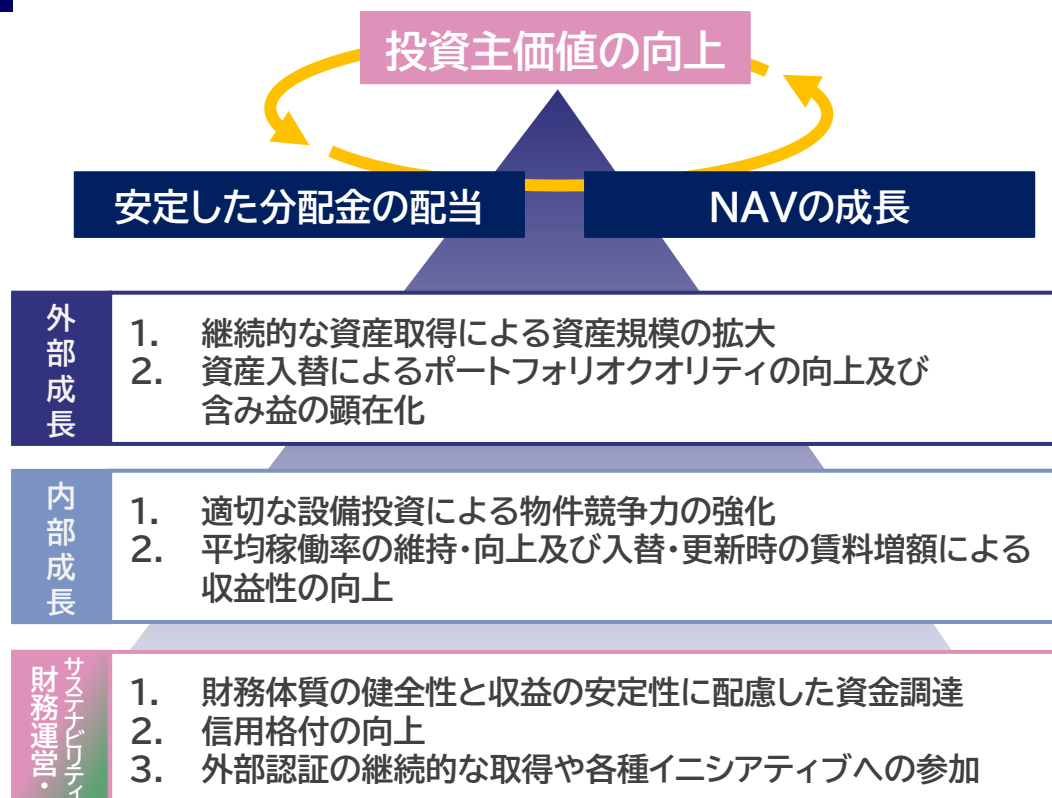
3. 成長戦略並びに第23期及び第24期の業績予想、中期成長目標



成長戦略(1)

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

方針



【メインスポンサー】



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の
サポートによる
安定した資金調達体制

サムティホールディングスと大和証券グループ本社の協働(注1)

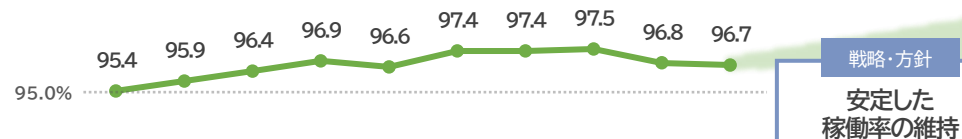
(CRE(企業不動産)に関する情報提供・富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングの協働)

戦略ポイント「内部成長」

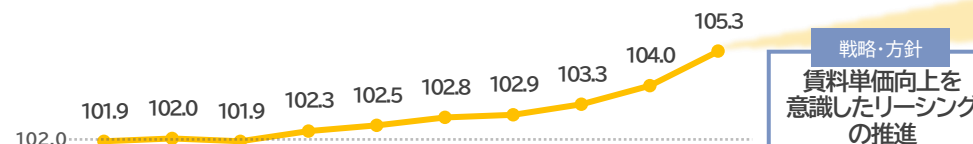
賃料増額による継続的な収益性向上を目指す

◆期中平均稼働率/調整後賃料単価/入替時賃料変動率 の推移

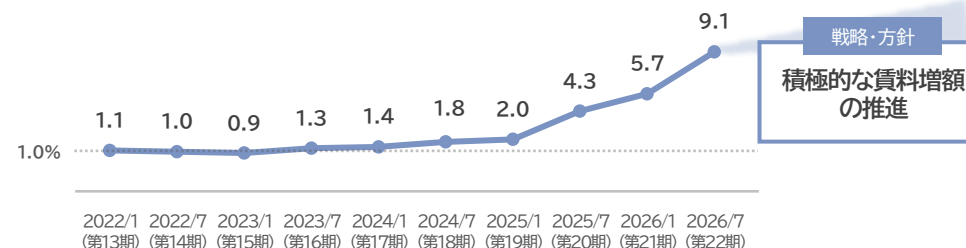
<期中平均稼働率>



<調整後賃料単価> (上場時=100)



<入替時賃料変動率>



◆サムティグループの活用

- ・ スポンサーが開発又は保有している一部の物件について、本投資法人に優先的売買交渉権が付与されています
- ・ サムティプロパティマネジメント株式会社は全国各地の物件を管理・運営しており、PM業務のプロフェッショナル集団として本投資法人において約半数の物件を管理しています

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

成長戦略(2)

- 幅広いスポンサーサポートの活用により、ポートフォリオクオリティの向上に貢献する外部成長を目指す
- 財務状況や不動産市況を勘案した機動的な資産取得及び入替に取り組む

戦略ポイント「外部成長」

2026年9月18日取得(予定)

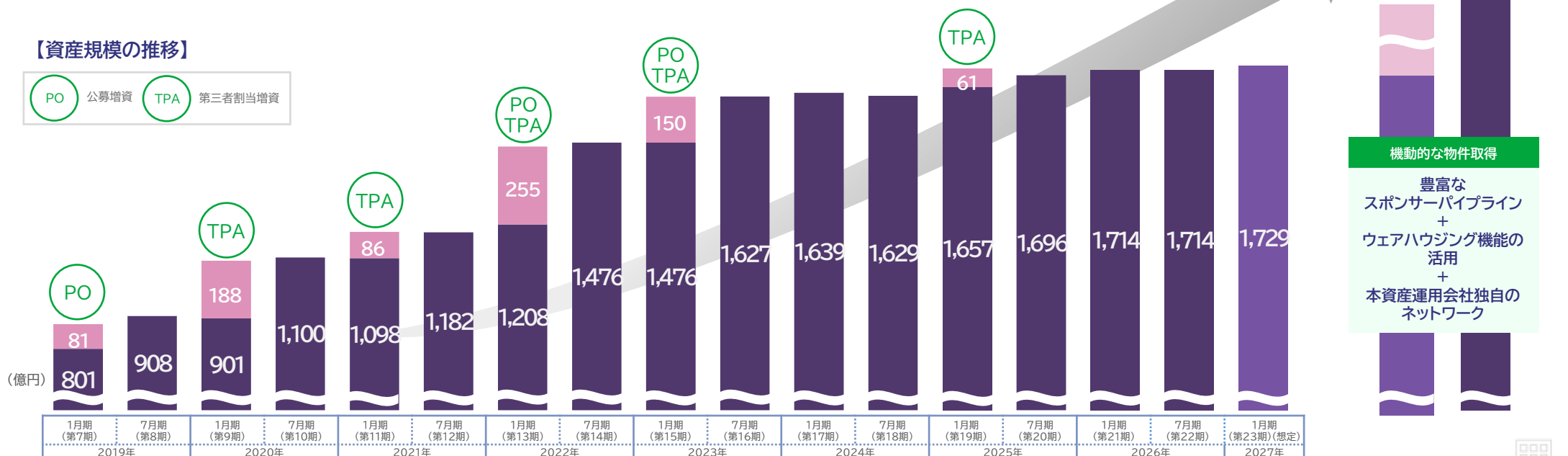


S-RESIDENCE 堺blaze
堺市堺区
112戸



S-RESIDENCE 小松原afford
鹿児島県鹿児島市
68戸

【資産規模の推移】



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



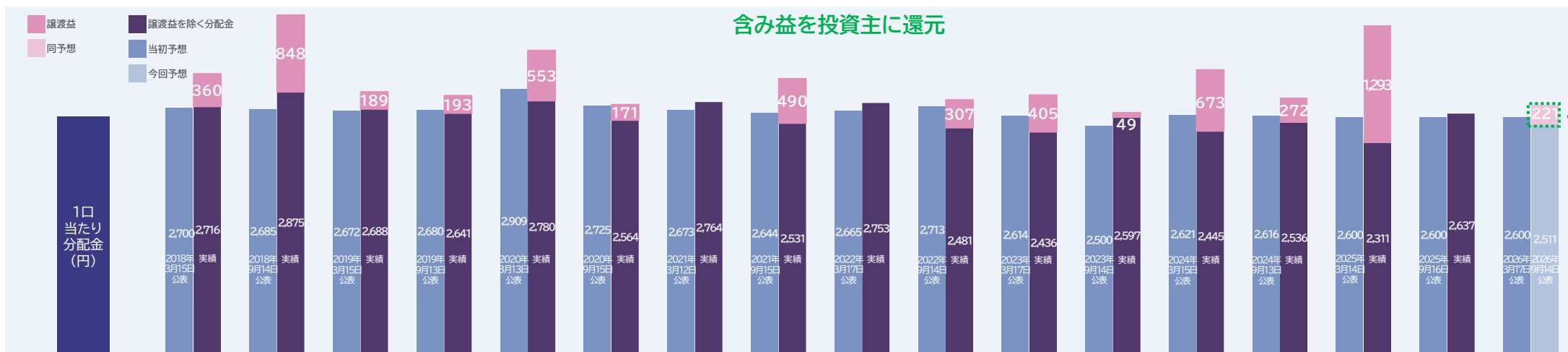
成長戦略(3)

- 継続して物件取得や入替を行い、収益性の向上と平均築年数の若返りを推進するとともに含み益の顕在化を実現
- 譲渡益の一部を分配することで投資主への還元を図る

戦略ポイント「スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替」

PO	公募増資	TPA	第三者割当増資
----	------	-----	---------

		2019年1月期 (第7期)	2019年7月期 (第8期)	2020年1月期 (第9期)	2020年7月期 (第10期)	2021年1月期 (第11期)	2021年7月期 (第12期)	2022年1月期 (第13期)	2022年7月期 (第14期)	2023年1月期 (第15期)	2023年7月期 (第16期)	2024年1月期 (第17期)	2024年7月期 (第18期)	2025年1月期 (第19期)	2025年7月期 (第20期)	2026年1月期 (第21期)	2026年7月期 (第22期)	2027年1月期 (第23期) (想定)
		PO		TPA		TPA		PO/TPA		PO/TPA				TPA				
取得	取得価格合計 (百万円)	8,127	5,510	18,872	1,784	11,828	1,787	28,104	3,752	15,067	2,292	3,116	-	13,959	-	11,220	-	2,742
	鑑定評価額合計 ^(注1) (百万円)	8,380	5,534	19,084	1,828	11,944	1,810	28,396	3,827	14,948	2,340	3,206	-	14,468	-	11,669	-	2,860
	平均築年数 ^(注2)	3.9年	2.8年	11.2年	13.7年	11.2年	10.6年	8.8年	0.6年	3.8年	2.4年	2.4年	-	6.2年	-	3.6年	-	1.1年
競争力が低下している物件や修繕費等の増加が見込まれる物件を収益性の高い物件や築浅物件に入替え、ポートフォリオクオリティを向上																		
譲渡	譲渡価格合計 (百万円)	1,600	3,300	830	856	3,835	2,087	-	2,887	-	2,587	2,384	1,140	5,674	2,433	10,808	-	1,449
	鑑定評価額合計 ^(注1) (百万円)	1,590	3,270	830	856	3,710	2,087	-	2,809	-	2,346	2,220	1,060	5,499	2,313	10,539	-	1,393
	平均築年数 ^(注2)	10.8年	11.5年	11.9年	14.1年	16.4年	13.3年	-	17.2年	-	18.2年	13.4年	18.7年	17.2年	16.0年	16.5年	-	12.7年
ポートフォリオ平均築年数 ^(注2)		9.0年	9.1年	9.9年	10.5年	10.9年	11.3年	11.3年	11.4年	11.2年	11.5年	11.8年	12.3年	12.1年	12.6年	12.3年	12.8年	13.1年
S-RESIDENCE比率 ^(注3)		18.9%	23.1%	19.8%	19.6%	18.2%	18.2%	17.6%	18.9%	23.3%	24.3%	25.3%	25.5%	26.7%	27.0%	30.1%	30.1%	31.4%



(注1) 鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。
(注2) 「平均築年数」は譲渡及び取得時点、「ポートフォリオ平均築年数」は各期末時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「S-RESIDENCE」比率は、ポートフォリオに占める「S-RESIDENCE」を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

2027年1月期(第23期)の取組み:資産の譲渡及び取得の概要

- 2026年8月に**2物件**譲渡、2026年9月に**2物件**取得を予定しており、資産規模は1,729億円に
- 資産の譲渡及び取得により、含み益の顕在化及びポートフォリオクオリティの向上を実現

<資産譲渡>

物 件 名	2026年8月	
	その他地方都市	その他地方都市
		
	S-FORT江坂垂水町 (大阪府吹田市)	S-FORT江坂Fiore (大阪府吹田市)
取 得 価 格	774百万円	489百万円
譲 渡 価 格	936百万円	512百万円
鑑 定 評 価 額 (注1)	899百万円	494百万円
築 年 数 (注2)	9.7年	17.4年
譲 渡 益	186百万円	2百万円

<資産取得(予定)>

物 件 名	2026年9月	
	その他地方都市	その他地方都市
		
	S-RESIDENCE堺blaze (堺市堺区)	S-RESIDENCE小松原afford (鹿児島県鹿児島市)
取 得 予 定 価 格	1,780百万円	962百万円
鑑 定 評 価 額 (注1)	1,850百万円	1,010百万円
築 年 数 (注2)	0.9年	1.6年
賃 貸 可 能 戸 数	112戸	68戸
鑑定NOI利回り(注1)	4.8%	5.2%

ポートフォリオの推移

	2025年7月期末 (第20期)	入替		2026年1月期末 (第21期)	2026年7月期末 (第22期)	譲渡	取得(予定)	2027年1月期末 (第23期)(想定)
物 件 数	188物件	8・9・12月取得	8・12月譲渡	189物件	189物件	8月譲渡	9月取得(予定)	189物件
取 得 価 格 合 計	1,696億円	S-RESIDENCE熱田II S-RESIDENCE横濱吉野町 S-RESIDENCE堺浜寺broad 他 12物件 取得価格 合計 112億円	S-FORT福岡東 S-FORT高宮 S-FORT江坂公園 他 11物件 譲渡価格 合計108億円	1,714億円	1,714億円	S-FORT江坂垂水町 S-FORT江坂Fiore 2物件 譲渡価格 合計14億円	S-RESIDENCE堺blaze S-RESIDENCE小松原afford 2物件 取得予定価格 合計 27億円	1,729億円
賃 貸 可 能 戸 数	11,593戸			11,531戸	11,531戸			11,635戸
平均築年数(注2)	12.6年			12.3年	12.8年			13.1年
平 均 鑑 定 NOI利回り(注1)	5.0%			5.0%	5.1%			—

(注1) 譲渡資産の「鑑定評価額」は2026年1月31日時点、取得予定物件については2026年7月31日時点の不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

「平均鑑定NOI利回り」及び「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書取得時点の鑑定NOIを取得価格で除して記載しています。本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注2) 取得資産の「築年数」は取得日時点、譲渡資産の「築年数」は譲渡日時点、ポートフォリオの推移の「平均築年数」は、各期末時点の取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

スポンサーサポートによる成長支援

S-RESIDENCEシリーズの開発状況(注1)

総物件数	総戸数
410物件	28,571戸



S-RESIDENCE城南通りabreast
広島市西区



S-RESIDENCE長津田aside
横浜市緑区



S-RESIDENCE堺atklas
堺市堺区



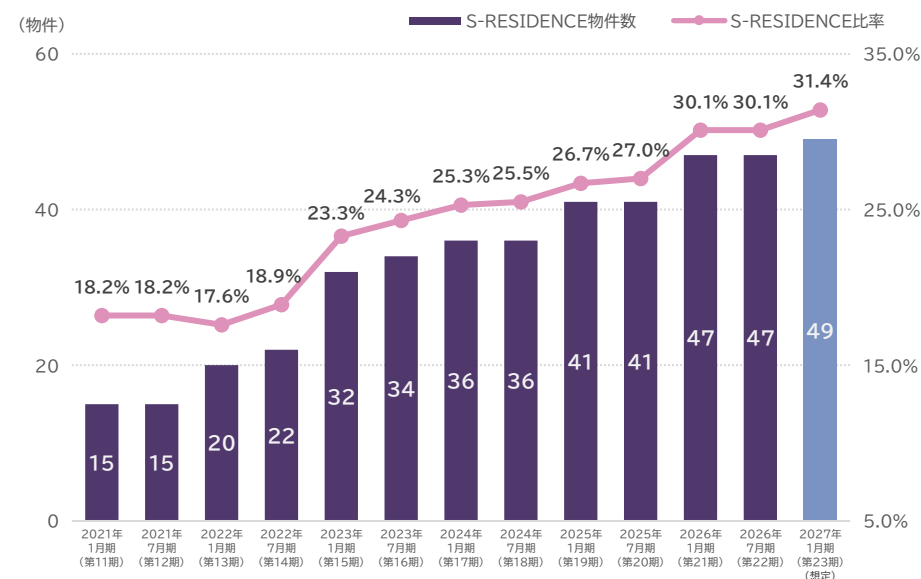
S-RESIDENCE尾頭橋clarity
名古屋市中川区

- スポンサー開発ブランド「S-RESIDENCE」は全国各都市に展開、合計410物件、28,571戸が竣工済み
(注2:2026年7月末時点)
- 本投資法人のS-RESIDENCEシリーズ保有比率は上昇、今後もスポンサーサポートによるパイプライン拡充が期待される

パイプライン総額(注2)

約485億円

本投資法人におけるS-RESIDENCE物件数の推移(注3)



(出所) サムティ株式会社のウェブサイトに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 上記は事業主であるサムティ株式会社の自社開発ブランド「S-RESIDENCE」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はありません。

(注2) 本書の日付現在の情報に基づくものであり、今後変更される可能性があります。パイプライン総額は取得価格を保证するものではなく、また、本投資法人は取得を決定しているものではありません。

(注3) 「S-RESIDENCE」比率は、ポートフォリオに占める「S-RESIDENCE」を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。



2027年1月期(第23期)及び2027年7月期(第24期)の業績予想

(単位:百万円)

	①2026年 7月期 (第22期) 実績	2027年1月期(第23期)		2027年7月期(第24期)	
		②予想	第22期実績比 (②-①)	③予想	第23期予想比 (③-②)
営業収益	5,972	6,118	+145	6,083	▲34
賃貸事業収入	5,421	5,493	+71	5,532	+39
その他賃貸事業収入	551	437	▲114	551	+114
不動産譲渡益等	-	188	+188	-	▲188
営業費用	3,320	3,168	▲152	3,338	+170
賃貸事業費用	2,551	2,416	▲135	2,562	+145
営業費用	1,429	1,286	▲143	1,424	+138
減価償却費	1,122	1,130	+8	1,137	+7
販売費及び一般管理費	768	751	▲17	775	+24
営業利益	2,652	2,950	+297	2,745	▲204
経常利益	1,908	2,028	+119	1,748	▲280
当期純利益	1,907	2,026	+118	1,747	▲279
1口当たり分配金合計	2,637円(注)	2,732円	+95円	2,448円	▲284円
1口当たり 利益分配金	2,466円	2,376円	▲90円	2,048円	▲328円
1口当たり 利益超過分配金	171円	356円	+185円	400円	+44円
発行済投資口数	852,726口	852,726口	±0口	852,726口	±0口
パイアウトレシオ	74.2%	73.8%	▲0.4%	72.4%	▲1.4%

【想定稼働率】
第23期:95.8% 第24期:95.8%

第22期実績比(②-①)の主な差異要因(単位:百万円)

営業収益	不動産譲渡益の増加	+188
	礼金・更新料収入の減少	▲85
	賃料・共益費収入の増加	+71
営業費用	(賃貸事業費用)	
	修繕費・原状回復費の減少	▲64
	リーシング促進費の減少	▲49
	委託費の減少	▲19
	(販売費及び一般管理費)	
	公租公課の減少	▲24
	物件調査費用の減少	▲10
営業外費用	融資関連費用の増加	+171

第23期予想比(③-②)の主な差異要因(単位:百万円)

営業収益	不動産譲渡益の剥落	▲188
	礼金・更新料収入の増加	+78
	賃料・共益費収入の増加	+39
営業費用	(賃貸事業費用)	
	リーシング促進費の増加	+46
	修繕費・原状回復費の増加	+42
	公租公課(固都税)の増加	+19
	(販売費及び一般管理費)	
	公租公課の増加	+24
	物件調査費用の増加	+10
営業外費用	融資関連費用の増加	+83

(注)分配金合計には、任意積立金の取崩額229円/口(全額)を含んでいます。

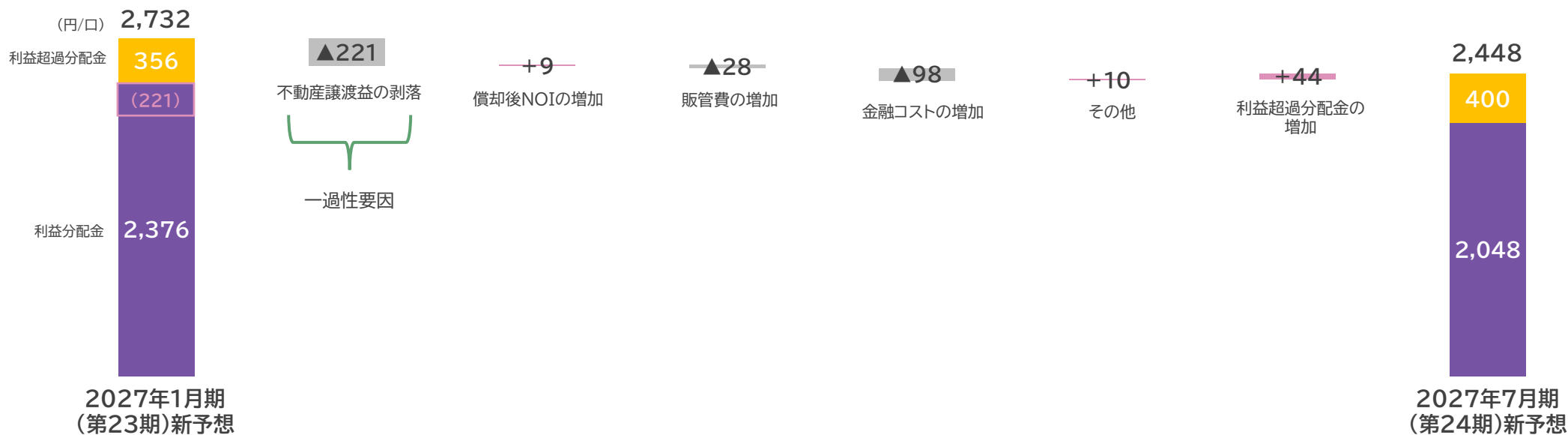


1口当たり分配金の変動要因

2026年7月期(第22期)実績及び2027年1月期(第23期)新予想の変動要因

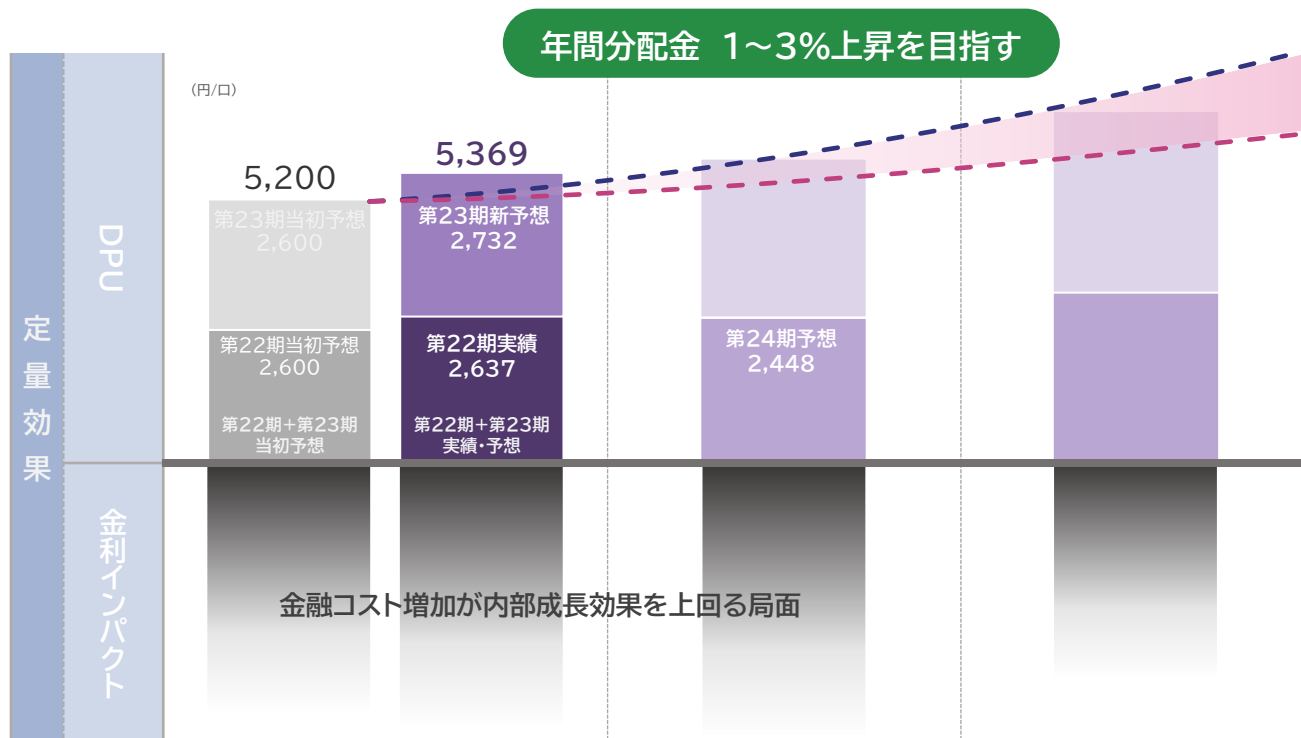


2027年1月期(第23期)新予想及び2027年7月期(第24期)予想の変動要因

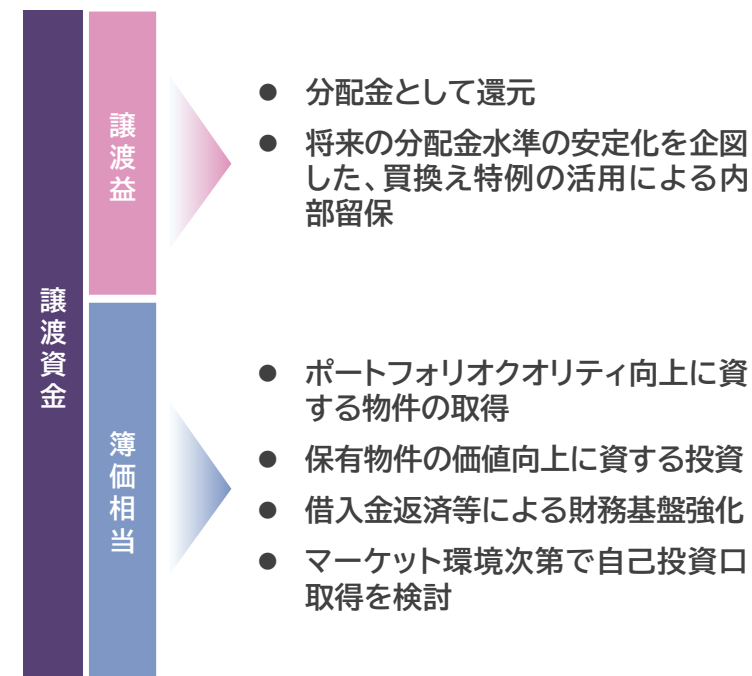


中期成長目標

分配金成長イメージ



売却代金の活用について



成長戦略



01 内部成長

賃料上昇を通じた分配金成長の追求

- 入替時・更新時の賃料増額を継続し、高水準の賃料変動率を維持



02 外部成長

利回りと安定性を高める厳選取得

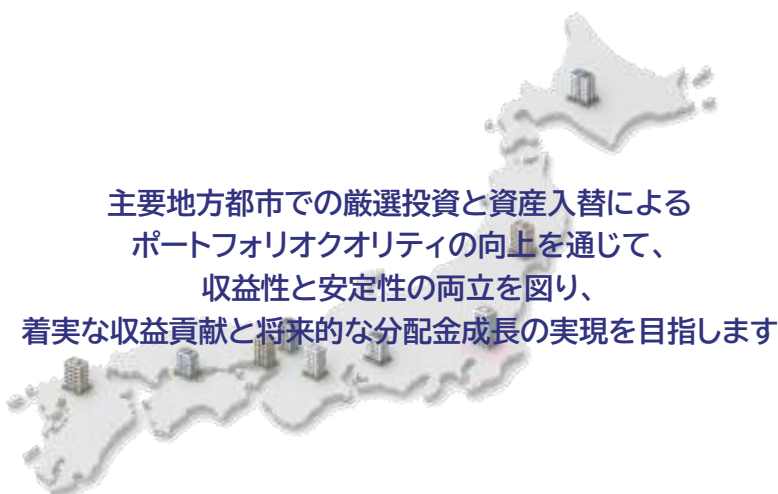
- 地方都市における厳選投資を通じ、収益基盤の強化を推進
- スポンサーパイプラインを活用した継続的な取得により、ポートフォリオの安定性向上



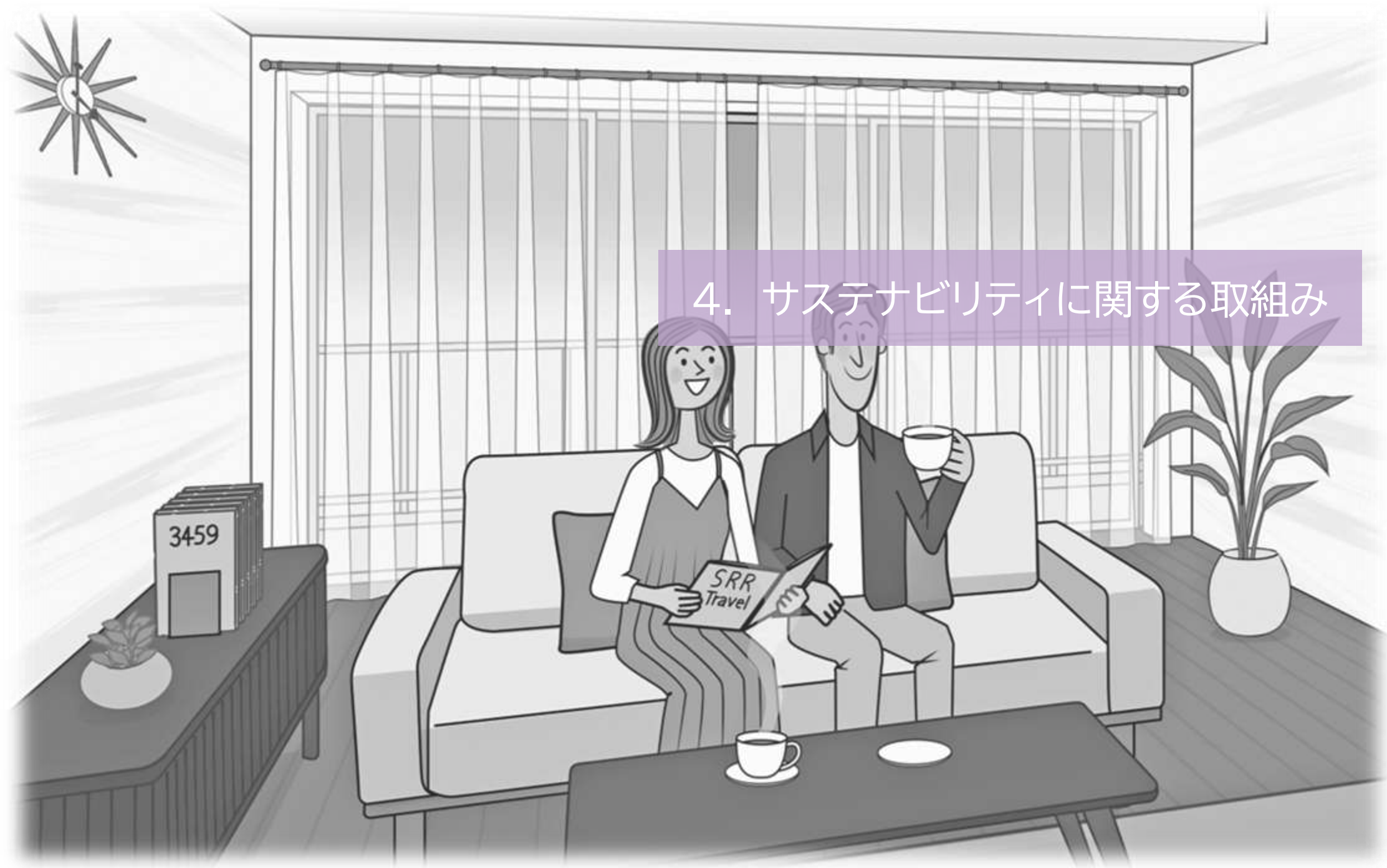
03 資産譲渡・入替

譲渡益の活用による投資主還元の強化

- 資産規模の約1～3%を毎年譲渡し、ポートフォリオクオリティの向上及び含み益の顕在化



4. サステナビリティに関する取組み



当期のサステナビリティに関する取組み

CASBEE不動産評価認証取得

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、省エネや室内快適性など建築物の環境性能を総合的に評価・格付けするシステムです。

当期は保有3物件において「Aランク」を新規取得しました。

ポートフォリオ全体における環境認証取得割合
(延床面積ベース)

(目標) (2026年7月末実績)

30%以上 >>>> 36.9%



S-RESIDENCE 葵
(名古屋市東区)



S-FORT 豊平三条
(札幌市豊平区)

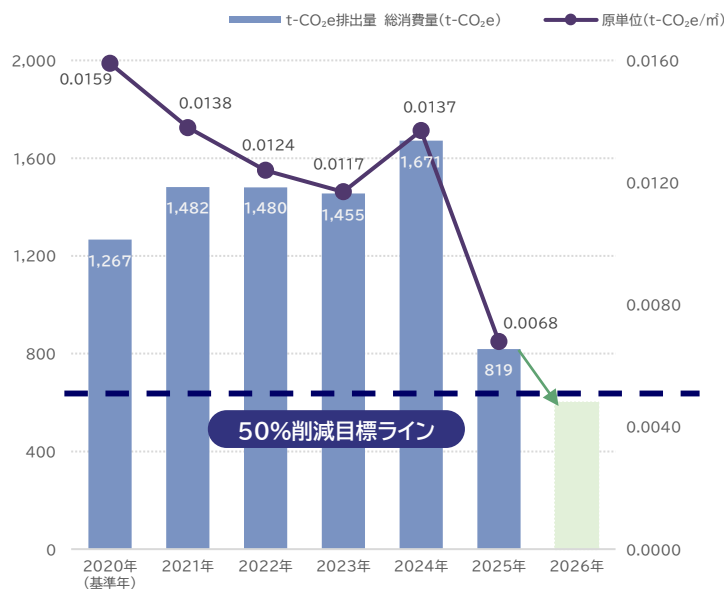


S-FORT 古出来fiore
(名古屋市千種区)

再生可能エネルギーの導入拡大による省エネ化の推進

12物件で共用部電力を再生可能エネルギーへ切り替え(一部実質再エネ100%)、5物件で共用部LED化を実施しました。

これらによりGHG総排出量は2020年比35.4%削減となり、環境目標である「2020年比50%削減」は来年度に達成する見込みです。



GHG排出量削減目標と削減実績

2030年までに
50%削減
(2020年対比)

削減実績
35.4%削減
(2020年対比)

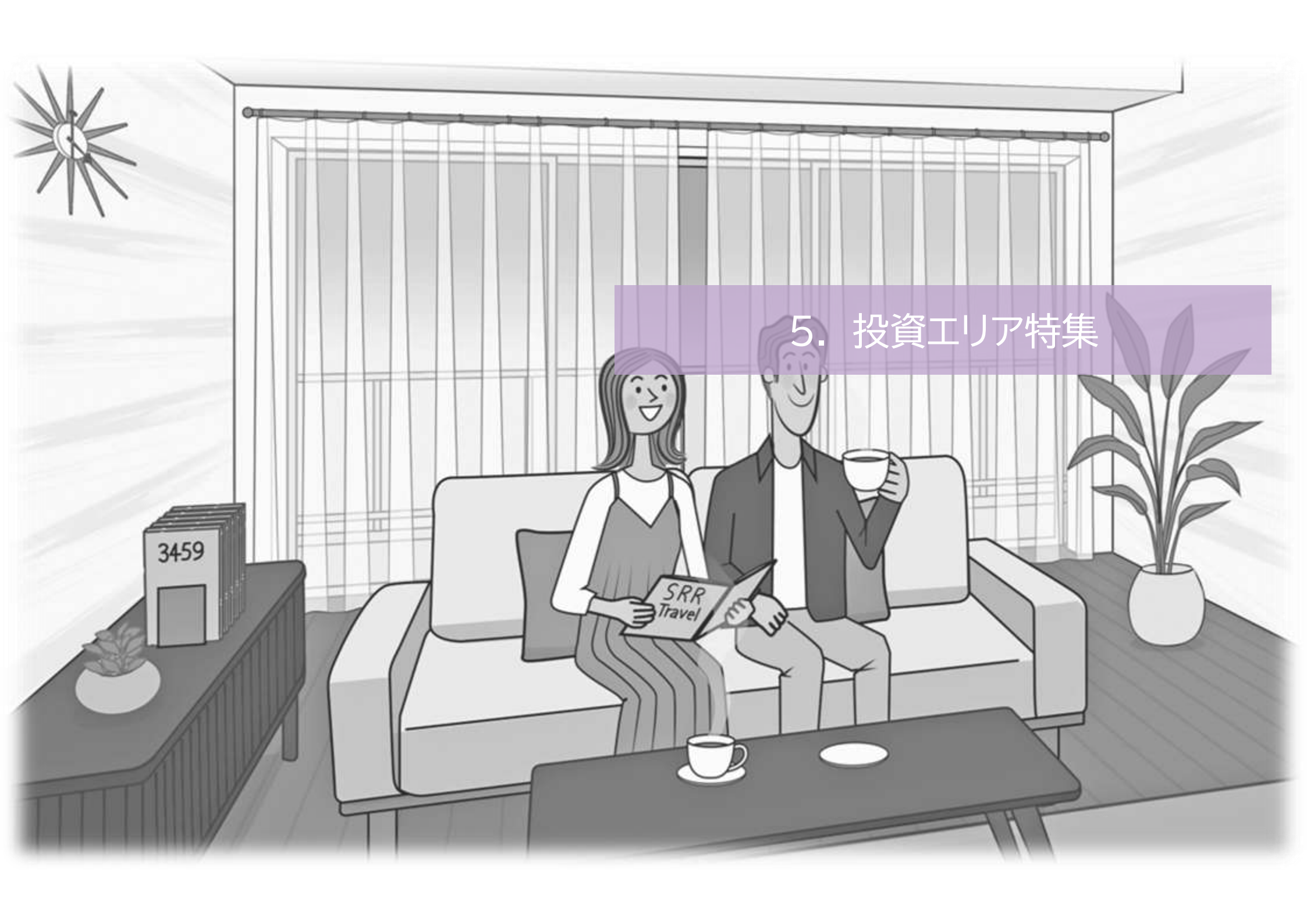
✓ 来年度に目標達成の見込み

(注)原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。
また、Scope2(共用部に消費される電気に由来するGHG排出)分をマーケット基準にて算出しています。

2025年度 サステナビリティレポート発行

ステークホルダーの皆さまに向けて年1回「サステナビリティレポート」を発行するとともに、サステナビリティ個別サイトにて「環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)」の各種取組みを開示しています。





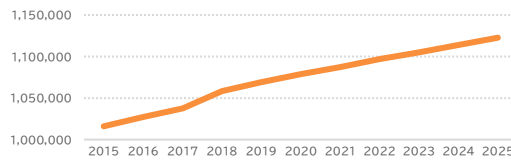
5. 投資エリア特集

マーケット概況～札幌市～

本投資法人の特徴(一部抜粋)

主要地方都市においても、エリアや立地等によっては、人口流入や世帯数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ており、全国の厳選されたレジデンスへの分散投資により安定性を確保します。

札幌市の世帯数は増加傾向(注1)



◆ 札幌市のポートフォリオ状況(注2)

物件数	18物件
(S-RESIDENCE)	7物件
(部屋タイプ)	コンパクト: 15物件 ファミリー: 3物件
資産規模	116億円
投資比率	6.8%
総戸数	821戸
期中平均稼働率	97.2%



エリアの特徴

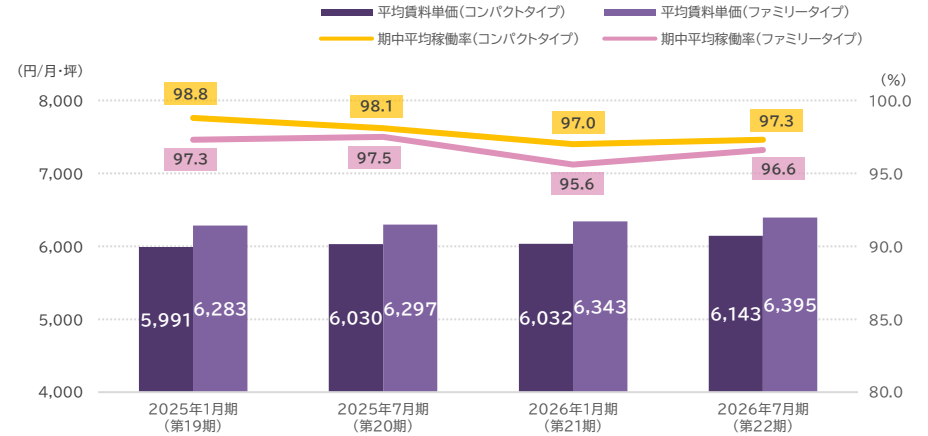
- 札幌市は2022年に、ヒト・モノ・投資・情報を引きつけ、都市としての価値を創造し、高めていくためのまちづくりの基本指針となる「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定
- 札幌駅周辺では複数の再開発計画が進行中であり北海道新幹線の札幌への延伸・開業も予定されている

物件管理担当者より

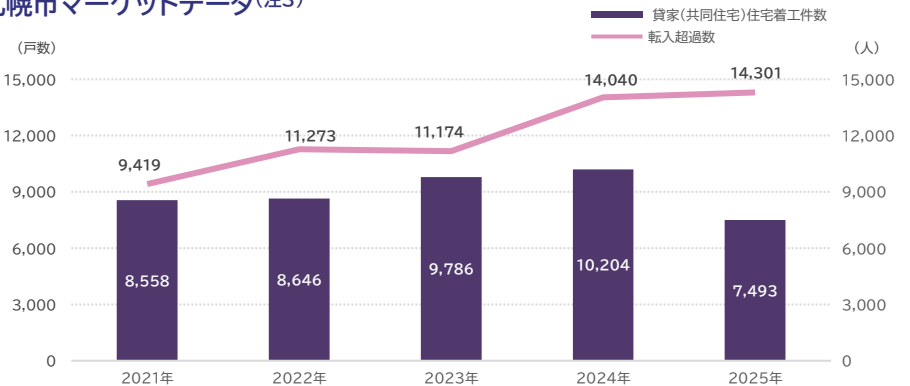
札幌市では、築10年超の物件ではエアコン未設置の住戸も少なくないなか、本投資法人においては、退去時リフォームに合わせてエアコンの標準設備化を推進しています。構造上設置が難しい住戸にもポータブルエアコンを導入するなど、物件特性に応じた柔軟な対応により、入居者の快適性を高めるとともに、競合物件との差別化と募集競争力の向上を図っています。



◆ 札幌市内保有物件のパフォーマンス



◆ 札幌市マーケットデータ(注3)



エリアの賃貸住宅の需給環境

- 札幌市は転入超過数が高水準にて推移、人口流入・世帯数増加が継続する一方、賃貸住宅着工件数は2024年をピークに減少に転じ、需給の引き締まりが進行
- 本投資法人保有物件においても期中平均稼働率95%台後半～98%台と高稼働を維持・今後も安定的な稼働を見込む



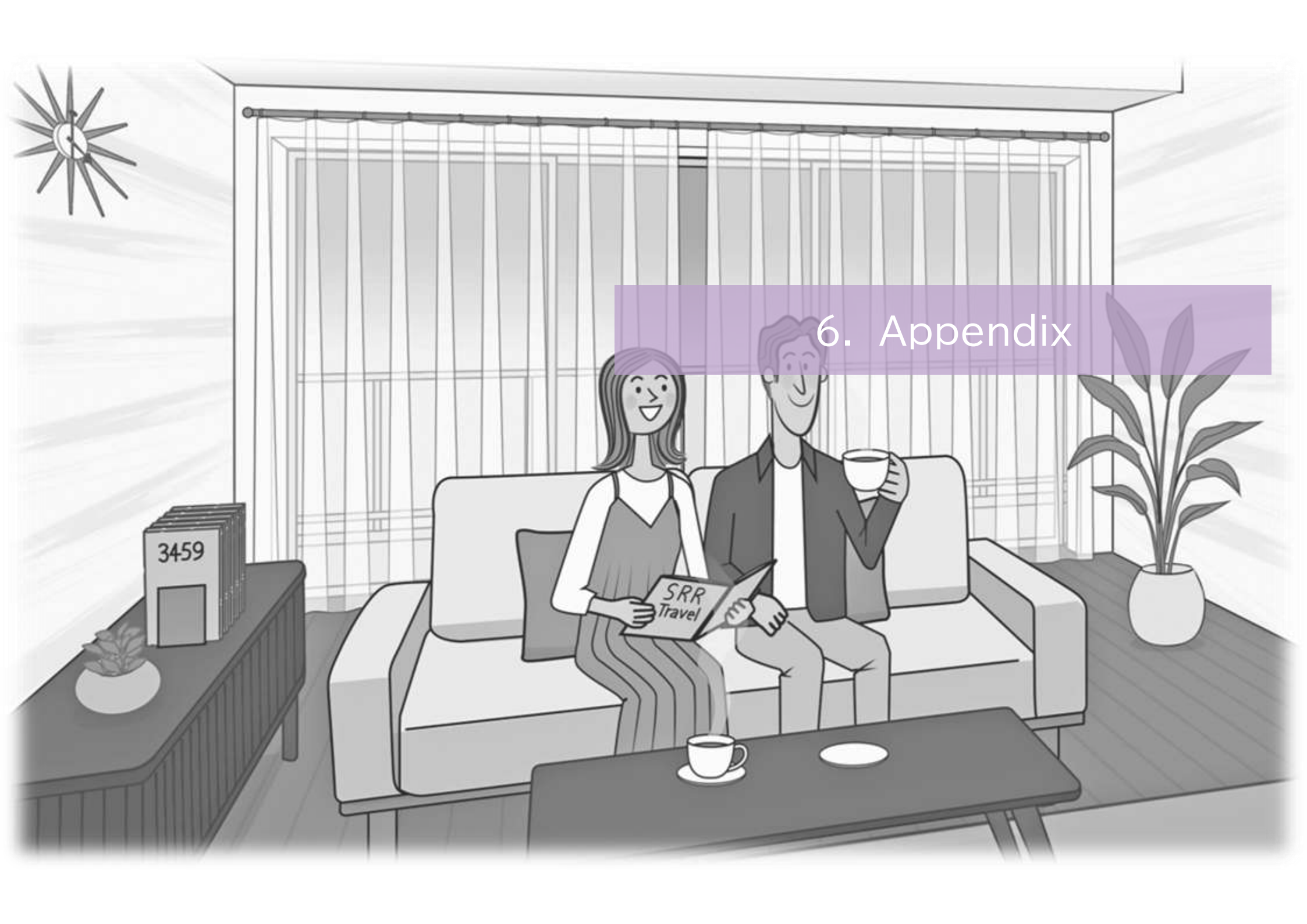
エアコン及びFF式ヒーターやファンコンベクターの設置により、季節を問わず快適な室温環境を実現

寒冷地ならではのパネルヒーターや融雪機能付き駐車場

(注1) 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に、本資産運用会社が作成

(注2) 2026年7月末時点の数値を記載しています。

(注3) 住宅着工件数:国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」を基に、本資産運用会社が作成
転入超過数:総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に、本資産運用会社が作成



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

01

安定性の高い
アセットクラスである
レジデンス等への投資



02

主要地方都市を
中心とした
ポートフォリオの分散



03

不動産系及び金融系
スポンサーによる
強固なスポンサー体制



ポートフォリオ構築方針

用途別投資比率^(注1)

レジデンス
80%以上

運営型施設
20%以下

シングル・コンパクトタイプの物件重視

シングルタイプ

▶ 戸当たりの専有面積 30㎡未満

コンパクトタイプ

▶ 戸当たりの専有面積 30㎡以上60㎡未満

エリア別投資比率^(注2)

主要地方都市
50%以上

(札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、
大阪市、神戸市、広島市及び福岡市)

その他地方都市
20%以下

(主要地方都市を除く
地方都市)

首都圏
30%程度

(東京都、神奈川県、
埼玉県、千葉県)

地方都市 70%程度

物件取得パイプライン



安定した資金調達体制

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

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

(注2) 「投資比率」は取得価格(取得に伴う諸費用及び税金は含みません。)を基準としています。なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

資本効率を意識したキャッシュマネジメント

- 戦略的な資産入替やポートフォリオの収益性向上により得た手元資金について、資本コストを意識し有効活用
- 資本効率向上に資する取組みも検討し、最適な投資主価値向上を目指す

キャッシュマネジメント方針

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分配を検討

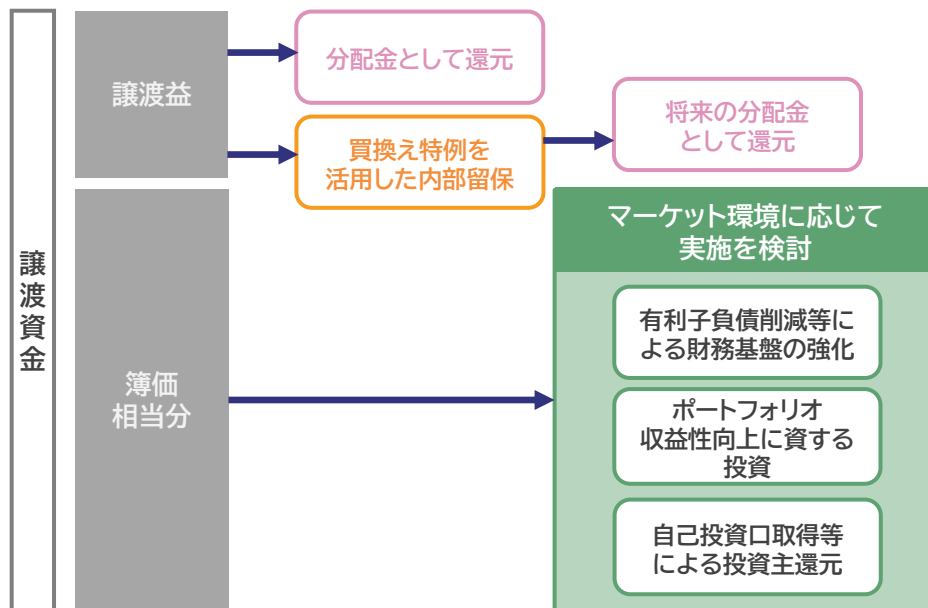
建物等の機能維持の
ための資本的支出

手元運転資金等の確保

資本効率を意識した適時適切な
キャピタルアロケーションを検討

キャピタルアロケーションの考え方

- 資産譲渡や入替によって得た譲渡資金について、適時適切なキャピタルアロケーションを検討
- 安定的かつ継続的な分配金維持のため買換え特例を活用し、各期の分配状況に合わせて柔軟に内部留保の取崩しを行う



利益超過分配の考え方

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

①実施の可否の決定

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

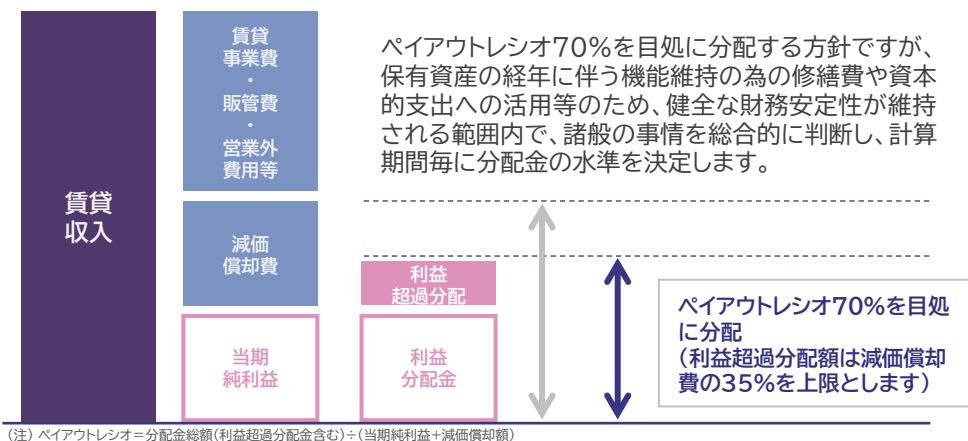
(注) 取得時の付随費用相当額を除く

鑑定評価額
総額



翌期
CAPEX
調整後
帳簿価額
総額(注)

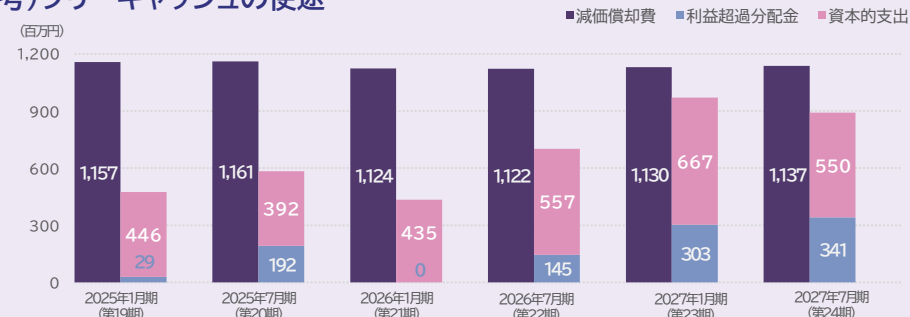
②利益超過分配金額の決定



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

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

(参考)フリーキャッシュの使途



サステナビリティに関する取組み

本投資法人の基本理念

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

地方物件への投資機会の提供

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

地方における保有物件数 139物件

地方における物件総額 1,223億円

本投資法人の投資主数 16,407名

(注) 上記数値は2026年7月末時点の数値を記載しています。

地方における雇用の創出

- ・ サテライトオフィス開設を通じた主要地方都市における雇用
- ・ PM・BM業者の採用を通じた地方における雇用

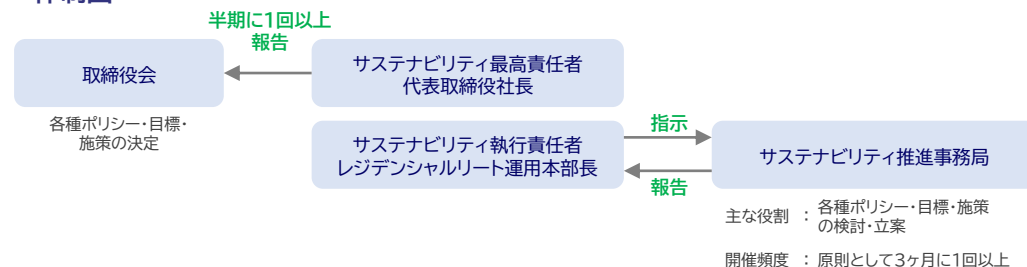
マテリアリティ(重要課題)の特定

マテリアリティ(重要課題)		関連するSDGs
E	環境負荷の軽減	6 安全な水とトイレを世界中に、7 再生可能エネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、12 消費の責任、13 気候変動に具体的な対策を、15 陸の豊かさを保ち増進する
	サステナビリティに関する外部認証及び外部評価の取得	
S	PM会社及びオペレータとの協働	
	地域社会への貢献	3 健全な生活のために目標を達成する、8 働きがいと経済成長、11 持続可能な都市とコミュニティ、17 持続可能なパートナーシップを促進する
	入居者満足度の向上	
	役職員の育成とサステナビリティ意識向上	
G	ステークホルダーとの対話	16 平和と公正な社会を築く
	公正で透明性の高いコーポレートガバナンス	17 持続可能なパートナーシップを促進する
	コンプライアンスの徹底	

サステナビリティ方針・推進体制

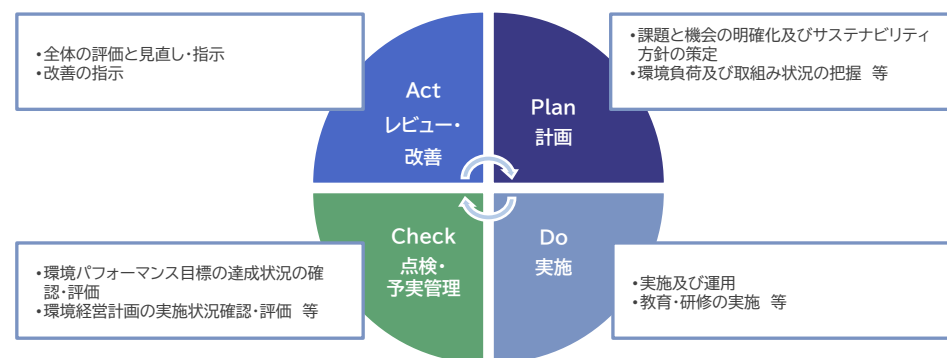
環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)に配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、これを実践していきます。

体制図



環境管理システム(EMS)の構築

「サステナビリティ方針」に掲げる個別項目を実現するため、PDCAサイクルに基づく環境管理システム(EMS)を構築し、実践しています。



サステナビリティに関する取組み ~Environment~

環境パフォーマンス目標

2050年までに
GHG排出量^(注)ネットゼロ

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

ポートフォリオ全体における
環境認証取得割合30%以上
(延床面積ベース)

2030年まで
水使用量を増加させない
(2020年対比、原単位ベース)

(注) Scope1(共用部における化石燃料の消費によるGHG排出)及びScope2(共用部にて消費される電気によるGHG排出)を合計した排出量です。

保有物件の環境パフォーマンス実績^(注1)

項目/単位	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度		削減率 (2020年対比)
	基準年	実績	実績	実績	実績	実績	カバー率 ^(注2)	
電力消費量	総消費量 (MWh)	2,711.5	3,103.3	3,617.2	3,565.5	3,526.3	3,450.9	100.0%
	原単位 (MWh/m)	0.0341	0.0289	0.0303	0.0281	0.0275	0.0277	100.0%
t-CO ₂ e 排出量	総消費量 (t-CO ₂ e)	1,267.4	1,481.7	1,480.0	1,455.4	1,670.9	819.2	100.0%
	原単位 (t-CO ₂ e/m)	0.0159	0.0138	0.0124	0.0117	0.0137	0.0068	100.0%
水使用量	総使用量 (m)	1,689.0	1,561.0	1,758.0	1,797.9	1,677.7	2,049.3	100.0%
	原単位 (m/m)	0.0283	0.0214	0.0219	0.0208	0.0196	0.0255	100.0%

(注1) 原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。また、Scope2(共用部にて消費される電気)に由来するGHG排出分をマーケット基準にて算出しています。

(注2) カバー率は延床面積ベースです。

サステナビリティに関する外部イニシアティブへの参画



外部評価機関による環境認証の取得状況 (2026年7月末時点)

物件数	39 物件
延床面積	158,062.42 m ²
認証取得割合 (延床面積比)	36.9 %

環境認証取得推進への
取組みを通じて、
環境負荷の低減を目指します

DBJ Green Building認証(全 5物件)



極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされた建物
1物件



非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされた建物
4物件

CASBEE 不動産評価認証(全 33物件)



Sランク
★★★★★
2物件



Aランク
★★★★★
31物件

BELS認証(全 1物件)



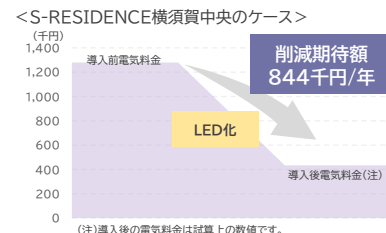
★★★★★
1物件

サステナビリティに関する取組み ~Environment~

環境に配慮した取組み

◆共用部照明器具のLED化

- エントランスや廊下等の共用部照明にLEDを採用することで、電気使用量の削減、環境負荷低減を推進
- 使用電力量削減のため、照明のLED化とともに電子ブレーカーを導入、順次切替え



◆再生可能エネルギーの導入推進

- 共用部で使用する電力について、再生可能エネルギー電力プランの導入を推進
- 一部物件においては、トラッキング付非化石証書を活用した環境価値付加プランを導入することで、実質再生可能エネルギー100%電力を達成し、国際基準である「RE100」に適合した環境配慮型の運用を実現

◆スマート置き配システム(Pabbit)の導入

- 共用部のオートロックを伝票番号で解錠できる宅配支援システムを導入
- 再配達削減によるCO₂排出量の低減や宅配ドライバーの負荷軽減が期待される



◆EV充電設備「Terra Charge」導入

カーボンニュートラル実現に向けたEV充電インフラの拡充という社会貢献のほか、入居者の利便性向上によるリーシング促進を目的として、一部の物件においてEV充電設備を導入



◆グリーンリース条項^(注1)の締結

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

締結割合

86.0%^(注2)

(注1) ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。

(注2) 2026年4月末時点のポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占める割合です。

◆投資主向け印刷物のエコ素材使用

投資主向け資産運用報告等の印刷物や郵送物封筒において、環境に配慮したエコ素材や印刷方法を採用



◆省エネ・省資源に配慮した住宅設備の設置

節水型の水栓や便器、複層ガラスの採用、雨水タンクの設置などの取組みを推進

◆ロードヒーティングの遠隔監視装置の設置

ロードヒーティングの稼働を遠隔監視装置で操作することで、不必要な稼働を抑制することが可能となり、稼働に係る燃料費を削減

◆廃棄物分別管理、環境改善

- 天井埋め込みオゾン脱臭装置の設置によるごみの臭気対策や分別管理の徹底
- 限りある資源の活用のための3R(リデュース・リユース・リサイクル)ポスターの掲示

◆テナントへの啓発

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

<節水効果のあるタッチレス水栓を導入>



<天井埋込型オゾン脱臭装置>



<省エネ実践ガイド(例)>



サステナビリティに関する取組み ~Social~

入居者、地域・社会(コミュニティ)への取組み

◆宅配ボックスの設置・増設/宅配物置き配サービスの導入

入居者の利便性向上のみならず、配達業者の再配達を減少させることによるCO₂排出量の削減を目指し、設置及び導入を推進

導入後も、入居者アンケートを基に
宅配ボックスの入替や増設を実施



◆シェアリングサービスの導入

空きスペースの有効利用による収益性向上や入居者や地域住民の方々の利便性向上、健康促進に加え、CO₂排出量削減等にも貢献



◆宅配型トランクルームサービスの導入

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



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



◆IoT機器の導入

- 専用のデバイスを設置することにより、家電の操作やドアロック等をスマートフォンから遠隔で行うことや、カメラ・センサーによる居室の見守り等、入居者の利便性・安全性・満足度の向上を図る
- 電気消費量のモニタリングにより、エネルギー管理が可能となり、省エネをはじめとするESGへの取組みも期待される

◆テナント向け満足度調査の実施

アンケート結果を基にPM会社とのフィードバック会合を行い、テナント満足度向上を目的に設備導入の検討、運営体制の見直しを行う

◆防災への取組み

入居者への安心・安全な居住空間を提供するため、一部の物件において、防災キャビネットをはじめとする各種防災設備の導入や、入居者への防災備蓄品の配布を推進



入居者に配布する防災備蓄品
(一例)

◆社会貢献型・災害支援型自動販売機の設置

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



寄付型 兼 災害対応型 自動販売機
【支援先】日本動物愛護協会



【支援先】認定NPO法人
ゴールドリボン・ネットワーク

◆デジタルサイネージの設置

入居者に対する防災、省エネの意識づくりのため各種コンテンツを表示

【表示コンテンツ例】

- 防災マップ等の防災情報
- 環境配慮に関する各種啓発ポスター
- 建物管理情報
- 地域の生活情報
- 本投資法人の紹介動画
- 電力消費量・水使用量



◆AEDの設置

入居者、地域住民の方々への安心・安全に貢献するべく、一部の物件においてAED(自動体外式除細動器)を設置



サステナビリティに関する取組み ~Social~

投資家に対する取組み/情報開示について

◆積極的な情報開示とIR活動

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

保有物件の所在地における台風、水害、地震等の災害発生時に、webサイト等にて、積極的に物件の状況等の情報開示を行っています。

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

個人投資家への活動は、実地開催の会社説明イベントへの参加を中心に、情報発信及び双方向のコミュニケーションの機会を設けています。対話を通じて、継続的なエンゲージメント機会の創出に取り組んでいます。



2025年度
サステナビリティレポート



【2025年10月】
ダイワJ-REITキャラバン in 大阪

資産運用会社の従業員に向けた取組み

◆能力開発・人材教育研修、働きやすい職場環境の構築

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

- 資格取得支援
- 従業員満足度調査の実施
- 多様性ある働き方の促進
(在宅勤務規程の制定、時間休や時差出勤、フレックスタイム制度の実施)
- 研修支援、社内研修の実施
- ワークライフバランスへの支援
- 快適な職場環境の整備(休憩スペース設置やフリーアドレス制導入)
- 内部通報制度「サムティアセット・ホットライン」
本資産運用会社内に「ハラスメント窓口」を設置
- 定期健康診断の実施
- 衛生委員会の設置(役職員の労働衛生水準の向上並びに健康の保持・促進)
- 女性活躍推進及び次世代育成支援に関する行動計画の策定・推進

【 資 格 保 有 状 況 】	人 数
宅地建物取引士 ^(注)	83名
不動産証券化協会認定マスター ^(注)	23名
不動産鑑定士	4名

(注) 資格試験合格者を含みます。

資産運用会社によるアスリート雇用

サムティグループは、人を大切にする企業の実現に向けてサステナビリティ基本方針を掲げ、人権の尊重や差別・ハラスメントの防止等に積極的に取り組んでいます。

本資産運用会社では、サムティグループのサステナビリティ基本方針及び当社のサステナビリティ方針に基づきアスリート採用を行っています。アスリートが世界で活躍できるよう支援を行い、安心して競技に取り組める環境づくりに努めてまいります。



永田 務 Tsutomu Nagata

2015年6月	サロマ湖100kmウルトラマラソン兼世界選手権代表選考会	2位
2015年9月	IAU 100km世界選手権	
2021年2月	びわ湖毎日マラソン	
2021年9月	東京2020パラリンピック マラソン	3位
2022年2月	別府大分毎日マラソン	
2024年6月	アジアトライアスロンパラ選手権 PTS5	優勝
2025年3月	ワールドトライアスロンパラカップ	5位
2025年5月	ワールドトライアスロンパラシリーズ	3位
2025年10月	アジアトライアスロンパラ選手権	2位
2026年3月	ワールドトライアスロンパラシリーズ	8位
2026年4月	ワールドトライアスロンパラカップ	6位
2026年7月	ワールドトライアスロンパラカップ	7位

サステナビリティに関する取組み ~Governance~

コンプライアンス

◆コンプライアンス社内体制

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

◆コンプライアンス研修

毎月テーマを決め、コンプライアンス研修を全役職員向けに実施しています。2026年4月～2026年9月の研修実施状況は以下のとおりです。

開催月	テーマ
2026年 4月	情報管理研修
2026年 5月	反社会的勢力の排除と対応
2026年 6月	インサイダー取引規制研修
2026年 7月	コンプライアンス総論
2026年 8月	コンダクト・リスク / ビジネスと人権
2026年 9月	情報セキュリティ研修

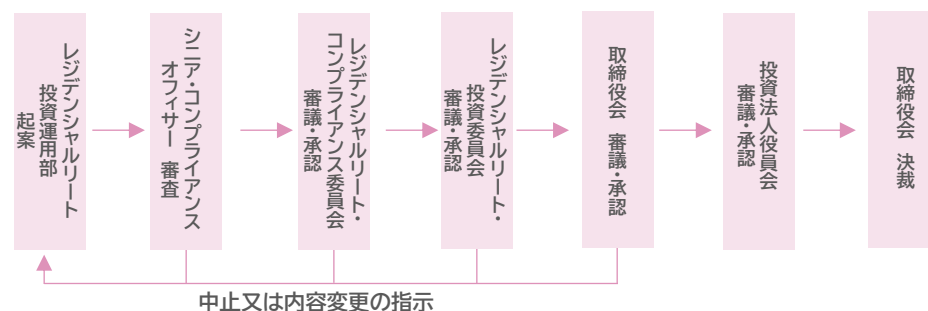
投資口累積投資制度及び持投資口制度

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

利害関係人等との取引に係る意思決定手続き

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

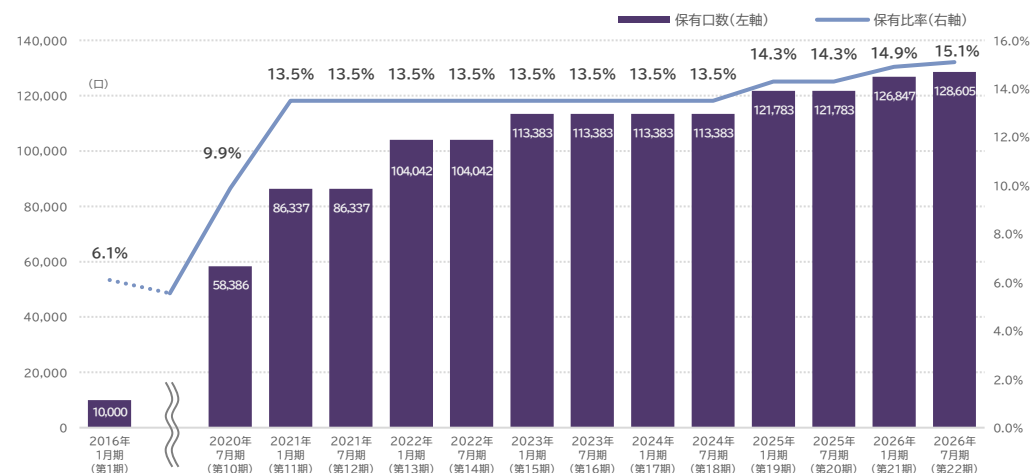
利害関係人等との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。



メインスポンサー サムティ株式会社によるセイムボート出資

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

2026年7月末時点の保有口数は128,605口、保有比率は15.1%です。

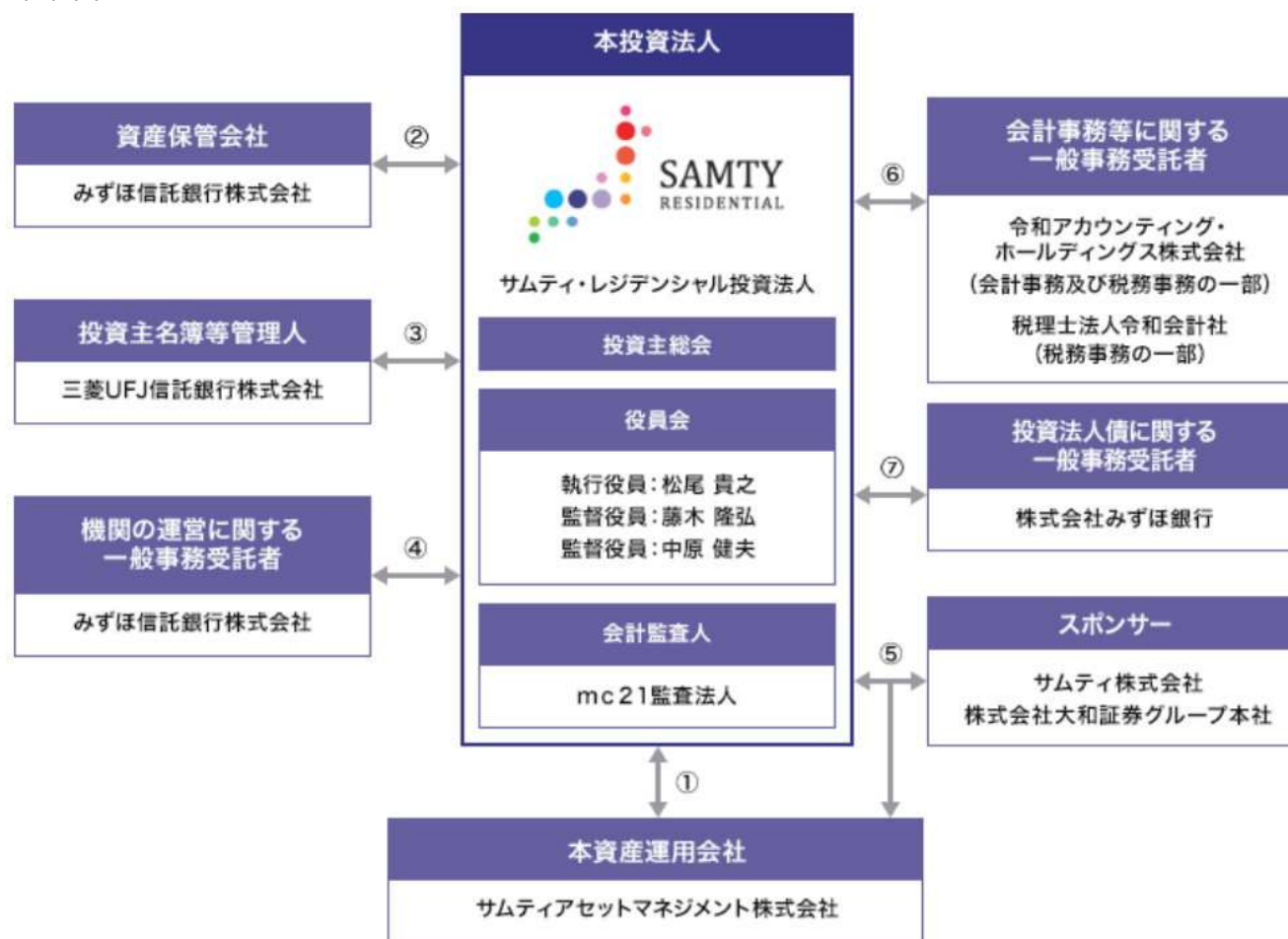


本投資法人の概要

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)	所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
執 行 役 員	松尾 貴之	上 場 日	2015年6月30日
証 券 コ ー ド	3459	決 算 月	1月・7月

<仕組図>



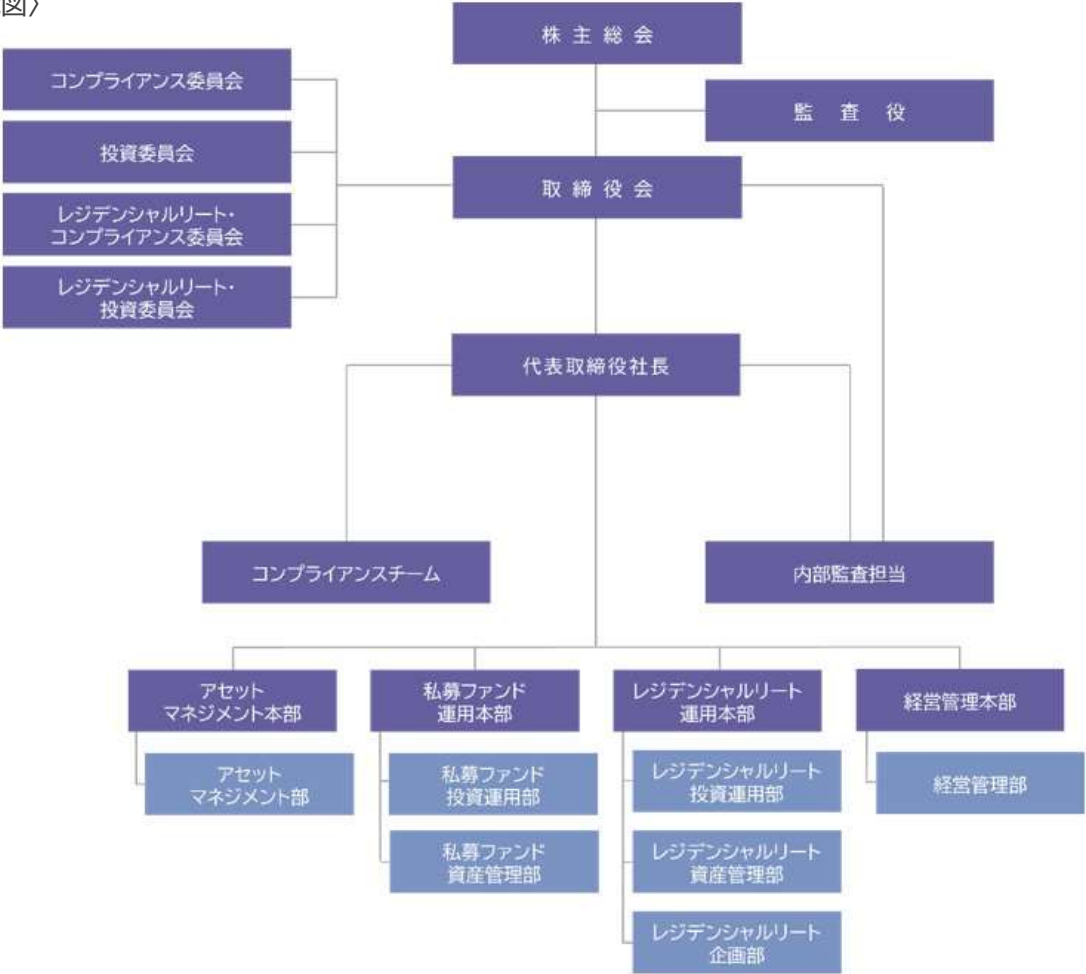
- ①資産運用業務委託契約 ②資産保管業務委託契約 ③投資口事務代行委託契約 ④一般事務委託契約(機関運営事務)
⑤スポンサーサポート契約 ⑥会計事務委託契約及び税理士業務に関する業務委託契約 ⑦財務・発行及び支払代理契約



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	株 主	サムティホールディングス株式会社 67.0%
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号		
代 表 取 締 役 社 長	阿部 浩亮		株式会社大和証券グループ本社 33.0% (東京証券取引所プライム市場 証券コード 8601)
設 立	2007年8月17日		
資 本 金	1億2千万円(2026年4月28日時点)	事 業 内 容	投資運用業、不動産投資顧問、宅地建物取引業、 賃貸住宅管理業

〈組織図〉



スポンサーの概要(サムティ株式会社・株式会社大和証券グループ本社)

メインスポンサーの概要

商号	サムティ株式会社
設立	1982年12月1日
本所在地	[大阪本社]大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号 [東京本社]東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
代表	代表取締役社長 寺内 孝春
資本金	207億円（2025年12月末時点）
事業内容	不動産開発事業/不動産ソリューション事業/ 不動産賃貸事業/ホテル開発・保有・運営事業 他

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開発・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

サムティグループの取組み

◆サムティ硬式野球部の活躍



サムティグループは、ネスタリゾート神戸(兵庫県三木市)を拠点とする「サムティ硬式野球部」の活動を通じて、地域の発展に寄与するとともに、誰もが夢をもって成長できる社会の実現に貢献しています。クラブハウス・室内練習場・選手寮を整備し、兵庫県より球場ネーミングライツを取得した「サムティドリームスタジアム」を本拠地として、都市対抗野球及び日本選手権での優勝を目指しています。

◆グループ横断の会員サービス「SAMTY ID」始動



サムティグループは、新たな会員サービス「SAMTY ID」を開始しました。現在は、グループ各施設でご利用いただける会員限定のクーポンや情報配信などの特典を提供しています。今後は、ひとつのIDでグループが運営するホテルやテーマパークをご利用いただける仕組みや、ポイント制度の導入を予定しており、グループ各事業の顧客接点を一体化することで、サービスの利便性向上とグループ全体の顧客基盤の拡大を目指しています。

サブスポンサーの概要

商号	株式会社大和証券グループ本社
上場	東京証券取引所プライム市場（証券コード:8601）
設立	1999年4月26日
本所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウ ノースタワー
代表	代表執行役社長 荻野 明彦
資本金	2,473億円（2026年3月末現在）
事業内容	ウェルスマネジメント事業/アセットマネジメント事業/ グローバル・マーケット&インベストメント・バンキング事業他

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低減
- 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

大和証券グループ本社のグループ構造

2026年7月末時点における株式会社大和証券グループ本社の本投資法人の投資口保有比率は40.2%であり、本投資法人は大和証券グループ本社の連結子会社という位置付けになります。



サムティグループのビジネスモデル

キャピタルゲインビジネス

「不動産開発事業」

賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズやホテル「S-PERIA」シリーズ等、不動産ファンド向け賃貸マンションやホテル、オフィスビル等の開発・供給を行う、サムティグループのデベロッパービジネスを担う基盤事業

「不動産ソリューション事業」

REITや法人顧客等への供給(売却)を目的とし、不動産市場からポテンシャルの高い既存の収益不動産を取得し、バリューアップ等を施し再販を行う事業

「海外事業」

アジア諸国等への不動産及びプロジェクト等への投資・ファイナンスを行う、グループの成長ドライバー事業

2020年12月より、ベトナム最大手デベロッパーと共同し、ハノイ市でのスマートシティ開発プロジェクト(分譲住宅事業)に参画

インカムゲインビジネス

「不動産賃貸事業」

自社開発及び外部から取得した物件を保有し、安定的な収入を得る事業で、インカムゲインビジネスの中核的な位置付けです。その他、REITからの出資配当も本事業セグメントに含まれる

「ホテル賃貸・運営事業」

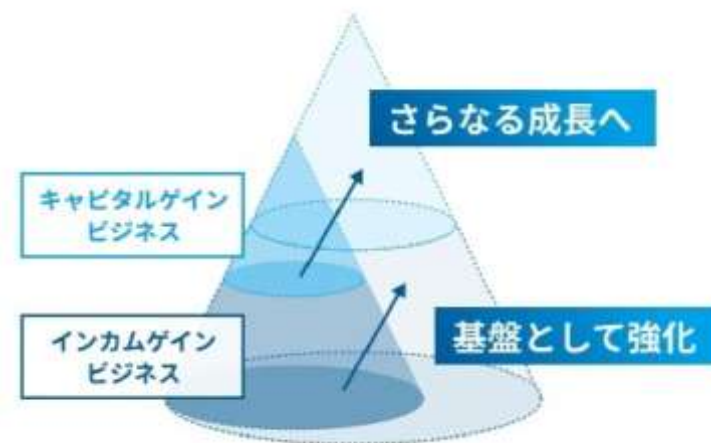
サムティが保有しているホテルや、サムティグループが運用を行うホテル等から、客室収入や継続的なマネジメントフィーを得ている

その他、ホテル関連ファンド等へ出資して得る配当収入についても本事業セグメントに含まれる

「不動産管理事業」

主にREITが保有する物件のアセットマネジメント(AM)やプロパティマネジメント(PM)業務の受託によるフィーの収受のほか、外部物件の工事・リフォームや分譲マンション管理等の事業も展開

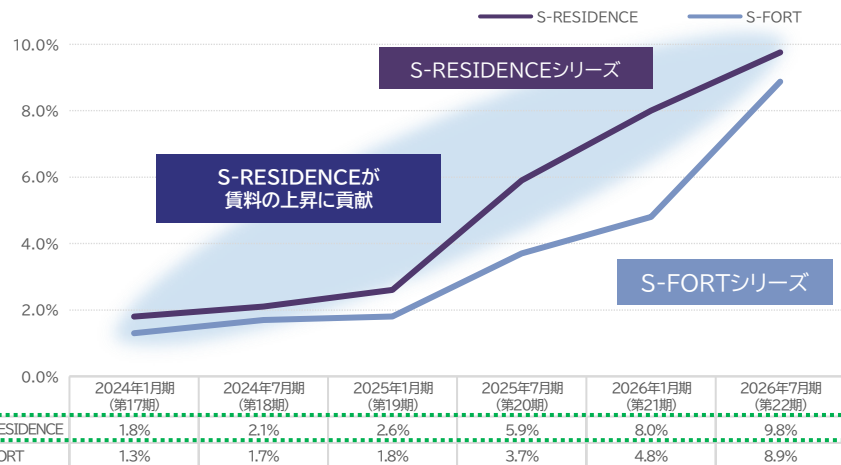
ビジネスモデル(国内)



スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の優位性

- 「S-RESIDENCE」は、2005年よりサムティグループが自社開発する賃貸マンションブランド
- 2026年9月に「S-RESIDENCE」2物件の取得を予定しており、49物件に拡大、ポートフォリオクオリティの向上に寄与

本投資法人におけるS-RESIDENCE賃料変動率の推移

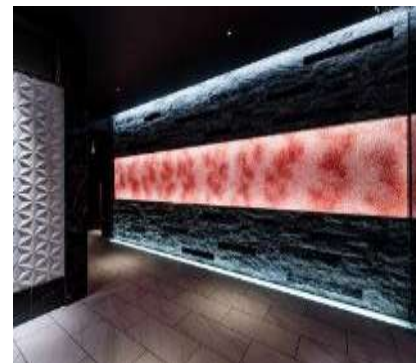


「S-RESIDENCE」ブランド

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

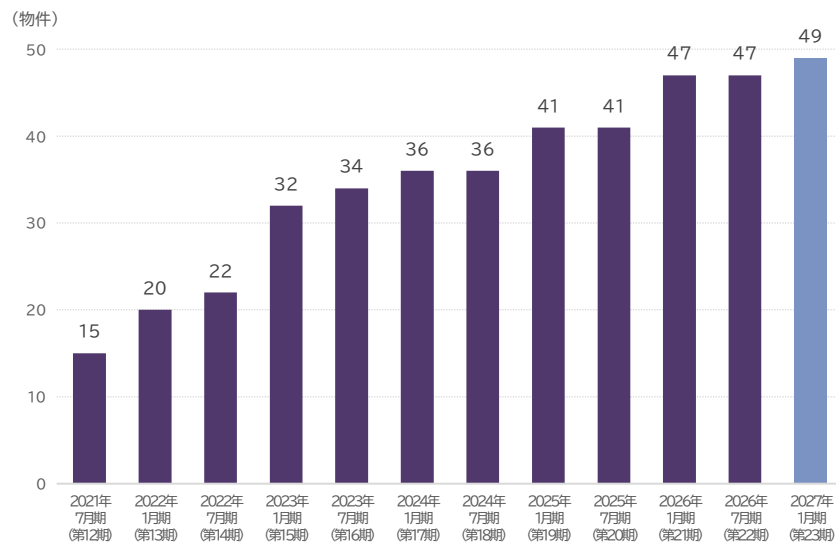


落ち着きと重厚感のあるエントランスホール



プライバシーに配慮したホテルライクな内廊下

本投資法人におけるS-RESIDENCE物件数の推移



広々と使い勝手の良い玄関周りの収納



明るくスタイリッシュなバスルームやシステムキッチン

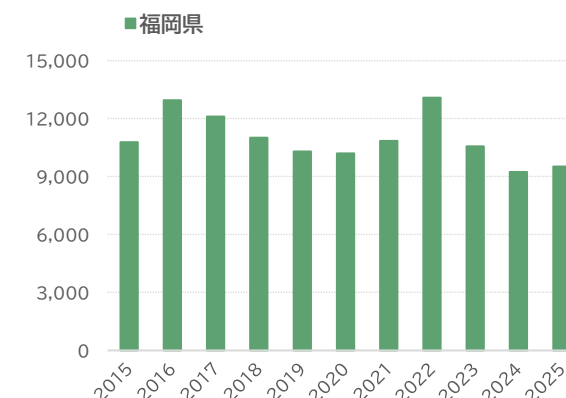
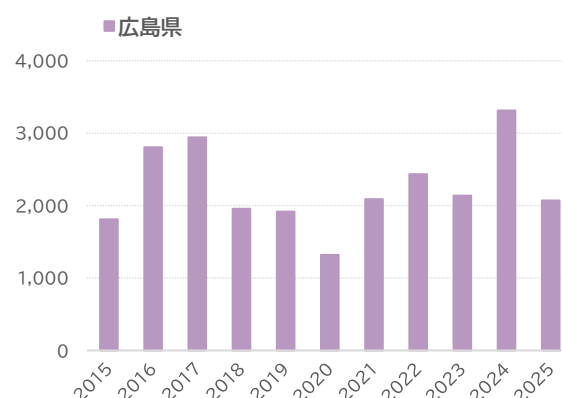
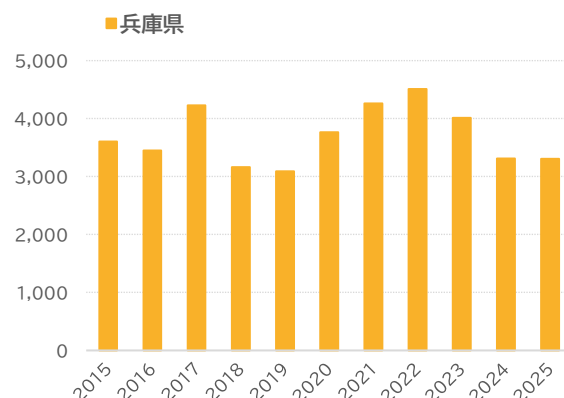
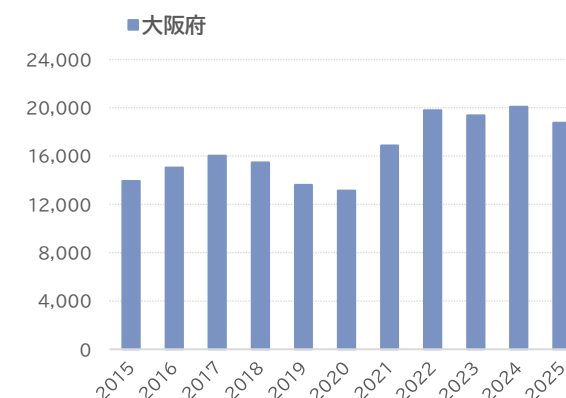
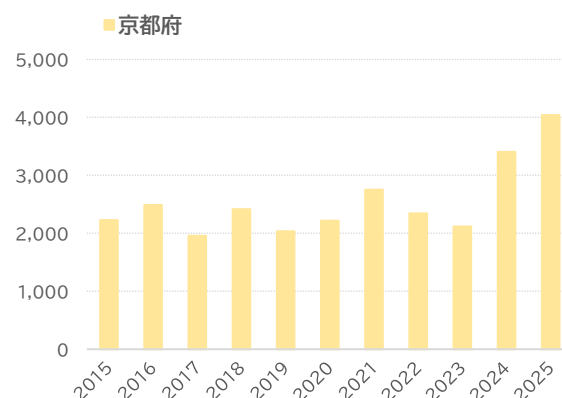
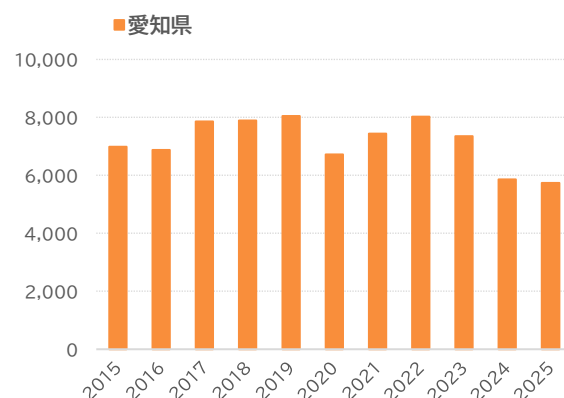
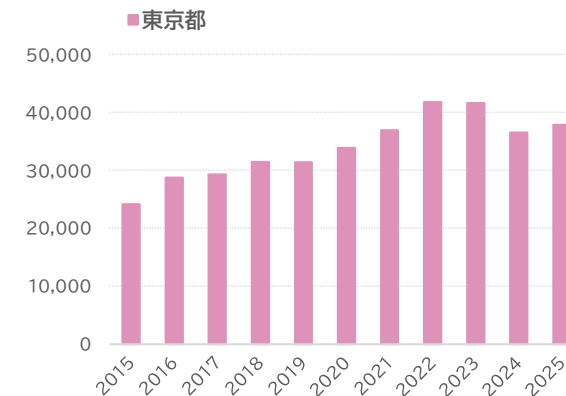
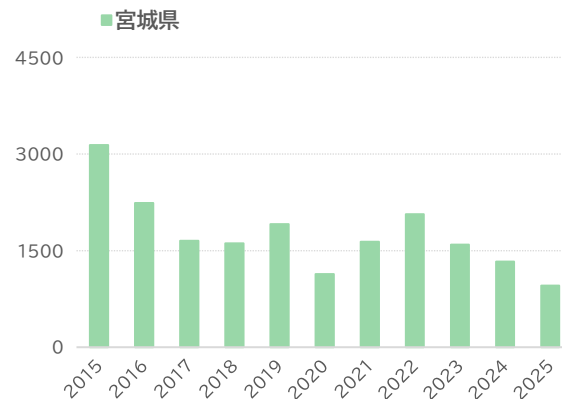
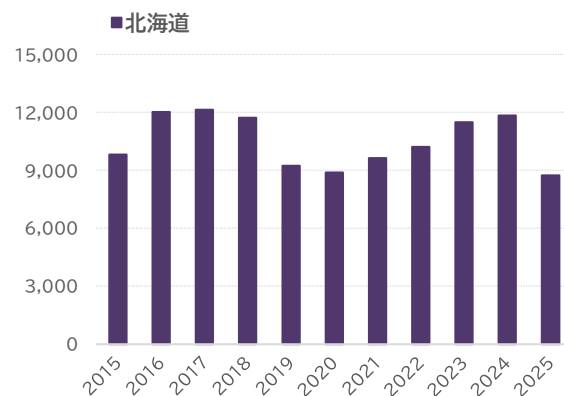


冬の入浴や雨の日も快適な浴室換気暖房乾燥機

レジデンス投資に関するマーケット環境(1)

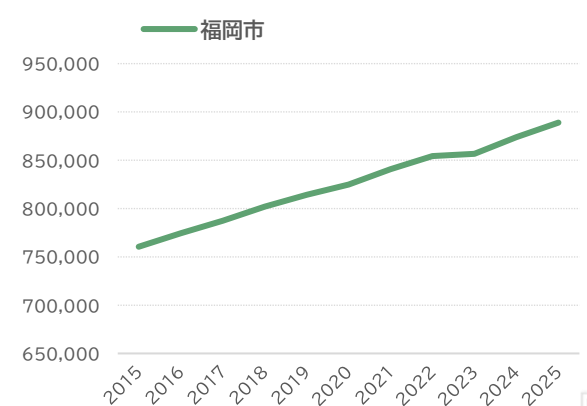
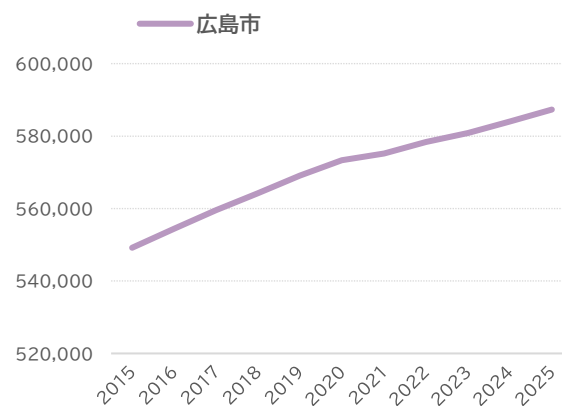
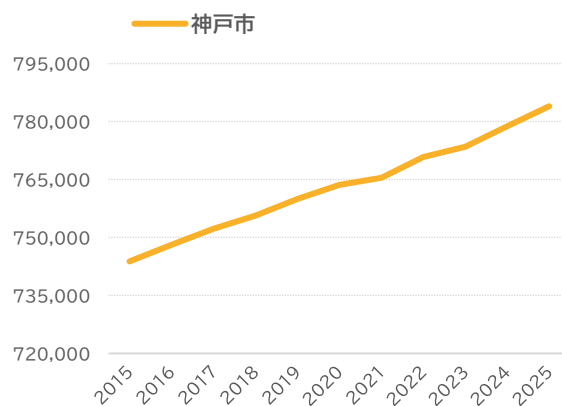
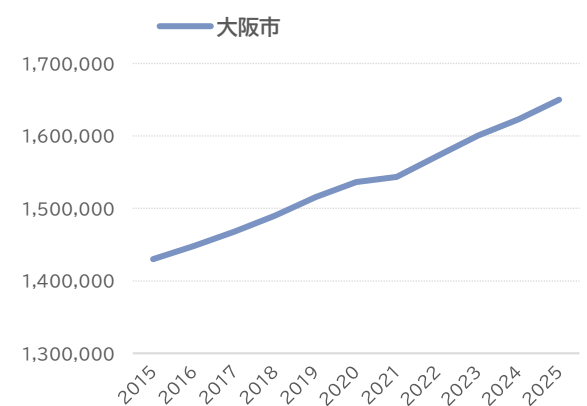
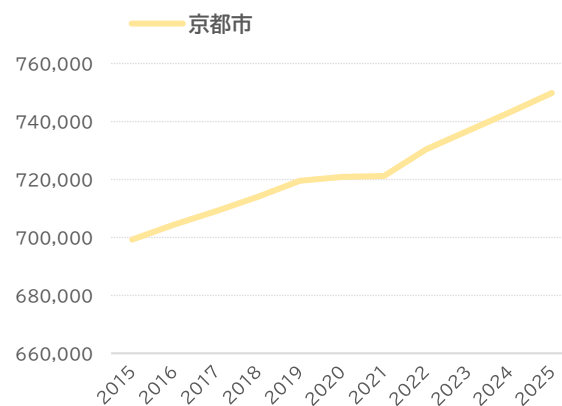
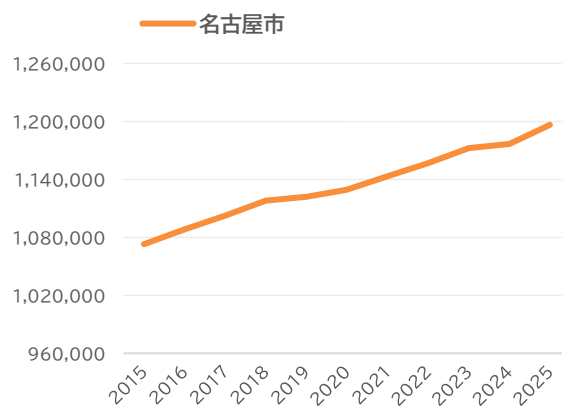
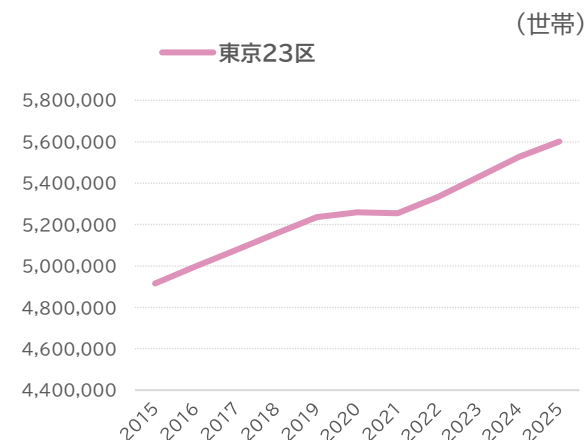
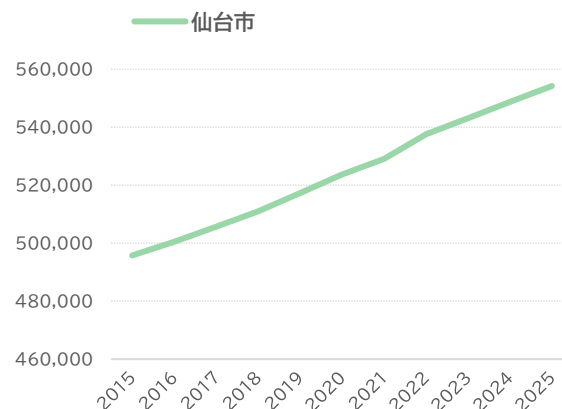
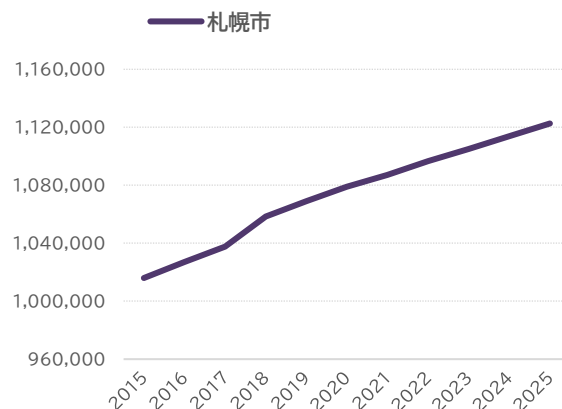
賃貸マンション着工戸数

(戸)



レジデンス投資に関するマーケット環境(2)

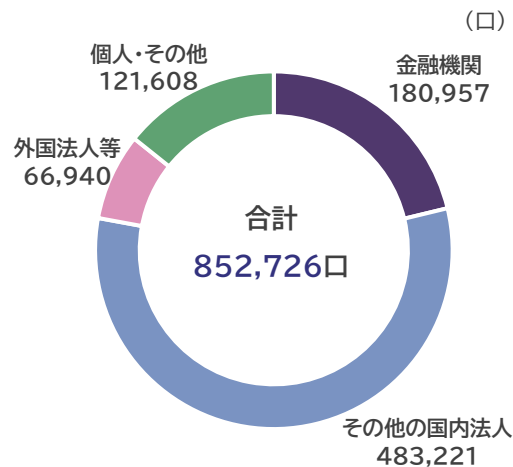
世帯数





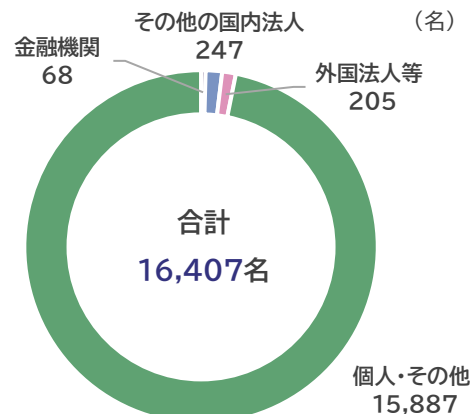
投資主の状況

所有者別投資口数



(注1) 「その他の国内法人」に、株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を含みます。
(注2) 2026年7月期(第22期)末の投資主名簿に基づいています。以下、同様です。

所有者別投資主数

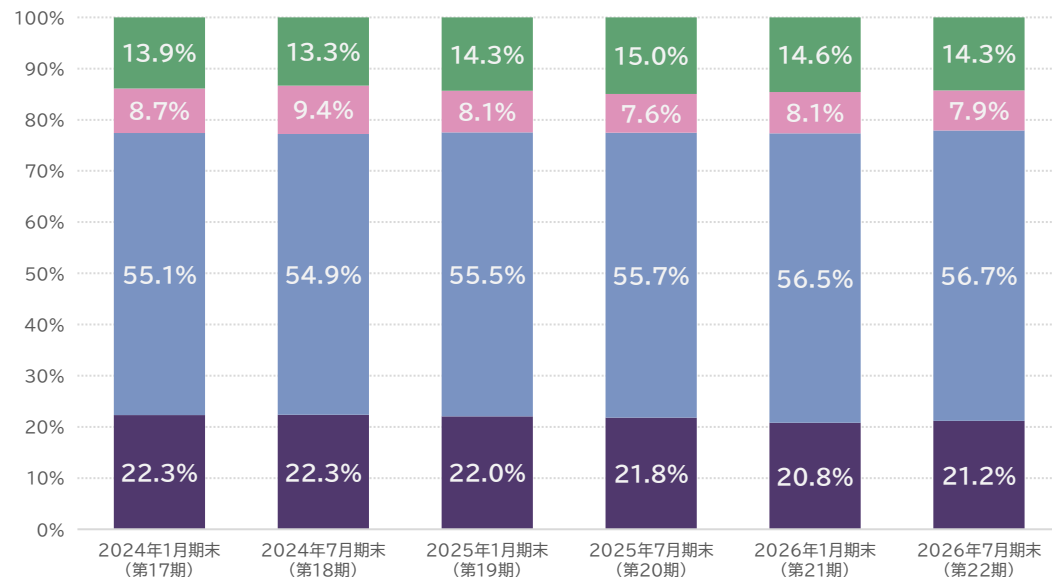


主要投資主一覧

投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率
株式会社大和証券グループ本社	342,668	40.2%
サムティ株式会社	128,605	15.1%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	53,269	6.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	51,616	6.1%
野村信託銀行株式会社（投信口）	19,748	2.3%
近畿産業信用組合	18,400	2.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	6,567	0.8%
大同信用組合	6,044	0.7%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,772	0.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505309	4,243	0.5%
主要投資主(上位10名)	636,932	74.7%

投資主比率の推移

■金融機関 ■その他の国内法人 ■外国法人等 ■個人・その他





ポートフォリオ一覧（2026年7月末時点）(1)

エリア	物件番号	物件名	所在地	居室タイプ (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
主要 地方 都市	A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	コンパクト	2015/5/1	バススルー型	1,170	0.7%	1,062	1,540	6.0%	90	90	3,706.56	3,706.56	100.0%
	A-007	S-FORT福岡公園	仙台市宮城野区	コンパクト	2015/4/15	バススルー型	1,340	0.8%	1,299	1,600	5.8%	94	94	3,609.49	3,609.49	100.0%
	A-008	S-RESIDENCE難波Brillier	大阪市浪速区	シングル	2015/7/1	バススルー型	2,020	1.2%	1,837	2,880	5.4%	154	148	3,631.60	3,491.84	96.2%
	A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	2015/7/1	バススルー型	1,020	0.6%	989	1,470	5.9%	42	38	2,772.00	2,508.00	90.5%
	A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	722	0.4%	637	860	5.1%	56	53	1,833.29	1,739.69	94.9%
	A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	ファミリー	2015/7/1	バススルー型	1,590	0.9%	1,623	1,840	5.5%	75	74	5,292.65	5,218.37	98.6%
	A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	690	0.4%	634	892	5.6%	59	58	2,287.22	2,252.00	98.5%
	A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	シングル	2015/7/1	バススルー型	2,470	1.4%	2,232	3,400	5.7%	166	160	4,372.45	4,174.12	95.5%
	A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	シングル	2016/8/2	バススルー型	2,489	1.5%	2,253	3,480	5.6%	167	163	4,534.98	4,403.04	97.1%
	A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	ファミリー	2016/8/2	バススルー型	680	0.4%	661	898	5.6%	28	26	1,988.56	1,846.52	92.9%
	A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	コンパクト	2016/8/2	バススルー型	570	0.3%	525	717	5.4%	32	32	1,460.64	1,460.64	100.0%
	A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	シングル	2016/8/2	バススルー型	1,200	0.7%	1,074	1,530	5.5%	81	75	2,169.67	2,011.21	92.7%
	A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	シングル	2016/8/2	バススルー型	1,858	1.1%	1,748	2,480	6.2%	168	166	4,900.32	4,841.94	98.8%
	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	812	0.5%	764	943	4.8%	47	47	1,735.95	1,735.95	100.0%
	A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	500	0.3%	469	567	4.5%	18	18	1,049.01	1,049.01	100.0%
	A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	シングル	2018/2/1	バススルー型	1,846	1.1%	1,732	2,500	5.4%	148	144	3,691.67	3,592.97	97.3%
	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市長和区	ファミリー	2018/2/1	バススルー型	1,571	0.9%	1,475	2,160	5.6%	56	53	3,597.72	3,401.06	94.5%
	A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	シングル	2018/3/1	バススルー型	1,147	0.7%	1,108	1,460	5.4%	84	77	2,514.12	2,332.49	92.8%
	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	449	0.3%	530	498	5.3%	29	28	1,699.11	1,640.52	96.6%
	A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	762	0.4%	741	874	5.7%	63	59	2,868.75	2,688.50	93.7%
	A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	425	0.2%	422	490	5.3%	49	46	1,613.38	1,519.30	94.2%
	A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	シングル	2018/2/1	バススルー型	885	0.5%	919	928	4.9%	74	73	2,127.92	2,100.33	98.7%
	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	820	0.5%	825	866	4.9%	51	50	2,006.49	1,944.57	96.9%
	A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	918	0.5%	916	1,130	5.6%	66	61	2,072.84	1,915.04	92.4%
	A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	シングル	2018/8/28	バススルー型	1,338	0.8%	1,274	1,730	4.9%	90	87	2,083.41	2,014.22	96.7%
	A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	コンパクト	2018/8/28	バススルー型	896	0.5%	858	1,050	4.6%	48	46	1,473.04	1,424.68	96.7%
	A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	シングル	2018/8/28	バススルー型	538	0.3%	519	622	4.7%	36	36	900.72	900.72	100.0%
	A-046	S-FORT上社	名古屋市長東区	シングル	2018/8/28	バススルー型	429	0.3%	460	439	5.3%	42	40	1,029.42	980.40	95.2%
	A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	ファミリー	2018/8/28	バススルー型	660	0.4%	632	730	5.2%	22	22	1,954.81	1,954.81	100.0%
	A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	コンパクト	2018/8/28	バススルー型	303	0.2%	292	328	5.6%	24	23	1,204.96	1,154.86	95.8%
	A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市長東区	シングル	2019/2/28	バススルー型	1,484	0.9%	1,402	1,750	4.6%	95	91	2,393.73	2,292.95	95.8%
	A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市長北区	シングル	2019/3/29	バススルー型	1,150	0.7%	1,084	1,330	4.7%	88	86	2,217.60	2,167.54	97.7%
	A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市長庫区	シングル	2019/3/29	バススルー型	599	0.3%	596	665	5.0%	46	42	1,322.64	1,213.76	91.8%
	A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	シングル	2019/8/26	バススルー型	1,056	0.6%	1,069	1,230	5.4%	100	100	2,458.43	2,458.43	100.0%
	A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	シングル	2019/8/26	バススルー型	538	0.3%	534	614	5.0%	36	36	1,044.72	1,044.72	100.0%
	A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	342	0.2%	341	378	4.8%	20	19	720.69	690.69	95.8%
	A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	シングル	2019/8/26	バススルー型	331	0.2%	328	337	4.6%	29	29	643.77	643.77	100.0%
	A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市長千種区	シングル	2019/8/26	バススルー型	557	0.3%	534	635	4.7%	44	43	1,003.97	980.83	97.7%
	A-058	S-FORT桜山	名古屋市長瑞穂区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	766	0.4%	756	770	4.5%	59	57	1,794.42	1,732.96	96.6%
	A-059	S-FORT札幌N15	札幌市長東区	コンパクト	2019/9/30	バススルー型	530	0.3%	543	553	5.2%	55	54	2,229.91	2,194.45	98.4%
	A-060	S-FORT南郷通	札幌市長白石区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	297	0.2%	304	324	5.4%	31	28	1,191.66	1,078.55	90.5%
	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	ファミリー	2020/8/3	バススルー型	1,765	1.0%	1,743	1,970	4.4%	36	36	2,597.52	2,597.52	100.0%
	A-065	S-FORT神宮南	名古屋市長熱田区	シングル	2020/8/3	バススルー型	380	0.2%	383	457	5.7%	39	38	1,003.64	978.65	97.5%
	A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市長熱田区	シングル	2020/11/30	バススルー型	734	0.4%	728	822	4.9%	57	49	1,637.41	1,414.28	86.4%
	A-067	S-FORT北千種	名古屋市長千種区	コンパクト	2020/11/30	バススルー型	662	0.4%	661	751	4.8%	40	39	1,600.00	1,560.00	97.5%



ポートフォリオ一覧（2026年7月末時点）(2)

エリア	物件番号	物件名	所在地	居室タイプ (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
主要 地方 都市	A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	ファミリー	2020/11/30	バススルー型	395	0.2%	405	406	5.2%	24	23	1,463.48	1,402.82	95.9%
	A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	コンパクト	2020/11/30	バススルー型	310	0.2%	317	330	5.4%	29	29	1,151.44	1,151.44	100.0%
	A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	シングル	2020/11/30	資料固定型 (駐車場のみバススルー型)	665	0.4%	676	753	5.3%	87	87	1,848.00	1,848.00	100.0%
	A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	コンパクト	2021/5/31	バススルー型	836	0.5%	843	939	4.6%	36	34	1,510.56	1,425.76	94.4%
	A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	シングル	2021/5/31	バススルー型	487	0.3%	495	571	5.2%	35	34	1,030.40	1,000.53	97.1%
	A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	4,320	2.5%	4,385	4,680	4.4%	130	123	7,415.36	7,066.14	95.3%
	A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	1,820	1.1%	1,834	2,040	4.6%	95	93	3,215.72	3,110.26	96.7%
	A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	684	0.4%	691	777	4.5%	41	39	1,450.31	1,379.54	95.1%
	A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	680	0.4%	691	762	5.7%	66	66	2,360.60	2,360.60	100.0%
	A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	シングル	2021/8/3	バススルー型	665	0.4%	674	734	4.3%	44	44	1,072.06	1,072.06	100.0%
	A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	612	0.4%	614	636	4.6%	44	44	1,380.28	1,380.28	100.0%
	A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	545	0.3%	553	639	6.2%	40	39	2,159.25	2,099.51	97.2%
	A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	477	0.3%	489	545	5.2%	45	45	1,500.45	1,500.45	100.0%
	A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	シングル	2021/8/3	バススルー型	442	0.3%	461	470	4.9%	42	39	1,023.54	950.43	92.9%
	A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	405	0.2%	437	427	5.4%	48	44	1,643.20	1,506.57	91.7%
	A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	385	0.2%	403	438	5.3%	33	33	1,363.97	1,363.97	100.0%
	A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市中区	シングル	2021/11/30	バススルー型	787	0.5%	798	912	5.1%	58	56	1,486.62	1,435.49	96.6%
	A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市中区	シングル	2021/11/30	バススルー型	443	0.3%	456	531	4.9%	36	32	843.75	750.10	88.9%
	A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	シングル	2022/2/28	バススルー型	1,000	0.6%	1,013	1,070	4.3%	66	64	1,524.60	1,479.94	97.1%
	A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	シングル	2022/8/2	資料固定型	2,235	1.3%	2,274	2,290	5.1%	185	185	3,233.80	3,233.80	100.0%
	A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	コンパクト	2022/8/2	バススルー型	1,421	0.8%	1,451	1,490	4.9%	89	88	3,344.79	3,303.49	98.8%
	A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	コンパクト	2022/8/2	バススルー型	1,081	0.6%	1,106	1,140	5.1%	51	51	3,007.01	3,007.01	100.0%
	A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	コンパクト	2022/8/2	バススルー型	743	0.4%	765	777	4.6%	33	33	1,300.10	1,300.10	100.0%
	A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	シングル	2022/8/2	バススルー型	607	0.4%	617	622	4.6%	50	50	1,231.50	1,231.50	100.0%
	A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	コンパクト	2022/8/2	バススルー型	594	0.3%	618	590	4.6%	40	39	1,531.93	1,493.56	97.5%
	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市中区	シングル	2022/8/2	バススルー型	522	0.3%	533	580	4.4%	32	32	788.00	788.00	100.0%
	A-094	S-FORT浄心	名古屋市中区	シングル	2022/8/2	バススルー型	522	0.3%	544	534	4.5%	37	34	1,104.80	1,020.80	92.4%
	A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	シングル	2022/8/2	バススルー型	512	0.3%	529	575	4.3%	32	32	795.64	795.64	100.0%
	A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	シングル	2022/8/2	バススルー型	475	0.3%	494	483	4.7%	36	36	885.96	885.96	100.0%
	A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	コンパクト	2022/8/2	バススルー型	326	0.2%	341	360	5.2%	34	33	1,135.05	1,100.03	96.9%
	A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	ファミリー	2023/5/8	バススルー型	410	0.2%	429	444	5.0%	13	12	1,102.05	1,016.67	92.3%
	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市中区	シングル	2023/11/30	バススルー型	1,100	0.6%	1,145	1,140	4.8%	88	87	2,126.96	2,104.49	98.9%
	A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	コンパクト	2023/11/30	バススルー型	940	0.5%	980	1,000	4.9%	61	58	2,699.52	2,593.98	96.1%
	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	シングル	2024/9/25	バススルー型	961	0.6%	1,006	1,100	4.9%	84	78	1,904.00	1,767.92	92.9%
	A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	シングル	2024/9/25	バススルー型	734	0.4%	769	791	4.8%	60	58	1,425.72	1,378.74	96.7%
	A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	シングル	2024/9/25	バススルー型	624	0.4%	655	660	4.2%	43	42	1,005.83	983.22	97.8%
	A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	シングル	2024/9/25	バススルー型	349	0.2%	365	366	4.3%	25	25	633.55	633.55	100.0%
	A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	コンパクト	2024/11/29	バススルー型	1,223	0.7%	1,255	1,250	4.7%	45	45	1,474.56	1,474.56	100.0%
	A-106	オースティン新大阪駅前ホテルアパートメント	大阪市東淀川区	コンパクト	2024/11/29	バススルー型	1,201	0.7%	1,229	1,220	4.8%	48	48	1,469.88	1,469.88	100.0%
	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	シングル	2024/11/29	バススルー型	657	0.4%	677	718	4.6%	46	44	1,187.96	1,136.40	95.7%
	A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市中区	コンパクト	2025/8/29	バススルー型	1,186	0.7%	1,239	1,230	4.7%	65	61	2,626.00	2,465.00	93.9%
	A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	名古屋市熱田区	シングル	2025/8/29	バススルー型	1,094	0.6%	1,154	1,170	4.5%	84	82	1,969.32	1,921.62	97.6%
	A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区	シングル	2025/8/29	バススルー型	1,018	0.6%	1,075	1,120	4.8%	84	79	1,985.90	1,868.40	94.1%
	A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市中川区	シングル	2025/8/29	バススルー型	729	0.4%	762	766	4.5%	56	55	1,415.12	1,389.85	98.2%



ポートフォリオ一覧（2026年7月末時点）(3)

エリア	物件番号	物件名	所在地	居室タイプ (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
その他 地方 都市	B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	480	0.3%	474	643	7.0%	54	54	1,691.28	1,691.28	100.0%
	B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	580	0.3%	570	672	6.5%	69	69	2,286.69	2,286.69	100.0%
	B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	シングル	2016/8/2	バススルー型	2,323	1.4%	2,148	3,020	5.2%	138	132	3,739.30	3,592.33	96.1%
	B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	2016/8/2	バススルー型	612	0.4%	646	804	6.0%	52	48	2,330.64	2,151.36	92.3%
	B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	コンパクト	2016/8/2	バススルー型	630	0.4%	652	835	6.8%	60	60	2,192.48	2,192.48	100.0%
	B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	1,050	0.6%	930	1,130	5.7%	127	127	4,972.84	4,972.84	100.0%
	B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	2016/8/2	賃料固定型	375	0.2%	363	451	6.5%	46	46	1,507.35	1,507.35	100.0%
	B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	シングル	2018/2/1	バススルー型	789	0.5%	771	931	5.0%	62	60	1,546.28	1,496.28	96.8%
	B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	ファミリー	2018/2/1	バススルー型	1,807	1.1%	1,828	2,360	5.6%	80	77	6,503.80	6,254.92	96.2%
	B-013	S-FORT津新町	三重県津市	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	767	0.4%	723	848	5.9%	69	69	2,463.30	2,463.30	100.0%
	B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	599	0.3%	581	647	5.8%	62	59	1,874.88	1,784.16	95.2%
	B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,015	0.6%	1,105	1,130	5.6%	92	86	3,588.84	3,399.54	94.7%
	B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	シングル	2018/2/1	賃料固定型	277	0.2%	261	318	5.6%	35	35	905.80	905.80	100.0%
	B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	シングル	2018/8/28	バススルー型	774	0.5%	727	899	4.9%	48	44	1,267.30	1,161.03	91.6%
	B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	コンパクト	2018/8/28	バススルー型	960	0.6%	922	1,100	5.7%	83	81	2,604.25	2,543.99	97.7%
	B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	コンパクト	2019/3/29	バススルー型	599	0.3%	626	599	5.0%	54	53	2,290.68	2,245.44	98.0%
	B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	シングル	2019/8/26	バススルー型	340	0.2%	346	353	4.8%	24	22	613.08	561.99	91.7%
	B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	657	0.4%	641	648	5.5%	63	63	3,250.36	3,250.36	100.0%
	B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	1,340	0.8%	1,335	1,500	5.8%	110	108	3,721.97	3,647.87	98.0%
	B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	454	0.3%	438	420	4.7%	38	35	1,582.77	1,461.92	92.4%
	B-032	S-FORT湖南梅影1	滋賀県湖南市	コンパクト	2020/8/3	バススルー型	1,465	0.9%	1,424	1,520	7.2%	181	181	5,813.49	5,813.49	100.0%
	B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	コンパクト	2020/8/3	バススルー型	732	0.4%	783	809	5.9%	82	79	3,067.08	2,977.02	97.1%
	B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	コンパクト	2020/8/3	バススルー型	593	0.3%	584	602	5.7%	79	75	3,040.33	2,917.46	96.0%
	B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	コンパクト	2020/11/30	バススルー型	426	0.2%	466	449	5.5%	48	43	1,495.20	1,355.20	90.6%
	B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	ファミリー	2021/5/31	バススルー型	464	0.3%	481	511	5.5%	37	36	2,398.34	2,334.62	97.3%
	B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	1,400	0.8%	1,421	1,490	5.4%	122	117	5,006.68	4,779.88	95.5%
	B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	1,395	0.8%	1,397	1,500	5.4%	94	90	3,303.57	3,163.03	95.7%
	B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	ファミリー	2021/8/3	バススルー型	823	0.5%	827	859	5.0%	42	39	2,604.42	2,418.39	92.9%
	B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	755	0.4%	850	780	5.8%	90	82	3,699.42	3,368.46	91.1%
	B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	コンパクト	2021/8/3	バススルー型	612	0.4%	618	631	5.0%	42	42	1,876.98	1,876.98	100.0%
	B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	コンパクト	2021/11/30	バススルー型	1,309	0.8%	1,317	1,380	5.1%	70	63	3,258.30	2,945.89	90.4%
	B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	シングル	2022/2/25	バススルー型	540	0.3%	559	661	5.7%	48	47	1,224.96	1,199.44	97.9%
	B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	シングル	2022/2/28	バススルー型	1,012	0.6%	1,022	1,390	5.5%	75	72	1,898.25	1,820.08	95.9%
	B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	シングル	2022/8/2	バススルー型	1,388	0.8%	1,417	1,640	5.8%	138	135	3,220.54	3,150.65	97.8%
	B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	シングル	2022/8/2	バススルー型	906	0.5%	924	1,070	5.3%	84	82	1,985.52	1,937.41	97.6%
	B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	シングル	2022/8/2	バススルー型	720	0.4%	759	818	5.6%	59	58	1,762.61	1,732.82	98.3%
	B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	シングル	2022/8/2	バススルー型	720	0.4%	737	789	5.5%	60	58	1,497.48	1,447.46	96.7%
	B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	シングル	2022/8/2	バススルー型	650	0.4%	665	742	5.2%	55	50	1,311.75	1,192.50	90.9%
	B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	コンパクト	2022/8/2	バススルー型	489	0.3%	502	494	4.4%	28	28	868.84	868.84	100.0%
	B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	シングル	2023/6/30	バススルー型	1,168	0.7%	1,207	1,220	5.2%	101	98	2,761.34	2,679.32	97.0%
	B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	コンパクト	2023/11/30	バススルー型	459	0.3%	476	481	5.5%	39	37	1,196.75	1,135.39	94.9%
	B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	シングル	2024/8/30	バススルー型	865	0.5%	937	954	5.5%	79	79	2,259.66	2,259.66	100.0%
	B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	コンパクト	2024/9/25	バススルー型	730	0.4%	771	805	5.5%	54	52	1,887.40	1,826.42	96.8%
	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	コンパクト	2024/9/25	バススルー型	500	0.3%	534	527	5.1%	41	38	1,381.73	1,289.20	93.3%
	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	コンパクト	2024/9/25	バススルー型	384	0.2%	411	405	5.2%	33	33	1,170.90	1,170.90	100.0%
	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	シングル	2024/11/29	バススルー型	1,075	0.6%	1,115	1,070	5.0%	122	109	1,992.18	1,780.61	89.4%
	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	コンパクト	2024/11/29	バススルー型	911	0.5%	960	935	5.5%	88	83	3,008.87	2,857.52	95.0%
	B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市北区	シングル	2025/8/29	バススルー型	1,084	0.6%	1,156	1,140	5.0%	84	80	2,290.82	2,175.84	95.0%
	B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	堺市西区	シングル	2025/12/22	バススルー型	1,139	0.7%	1,197	1,210	4.8%	88	88	1,974.15	1,974.15	100.0%
	B-065	S-FORT大分長浜町	大分県大分市	コンパクト	2025/12/22	バススルー型	695	0.4%	740	729	5.2%	64	58	2,020.65	1,810.62	89.6%



ポートフォリオ一覧（2026年7月末時点）(4)

エリア	物件番号	物件名	所在地	居室タイプ (平均面積ベース)	取得時期	ML種別	取得価格 (百万円)	投資比率	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
首都圏	C-001	S-FORT 蒔田公園	横浜市南区	シングル	2015/4/15	バススルー型	987	0.6%	878	1,250	5.1%	70	67	1,607.40	1,538.35	95.7%
	C-002	S-FORT 日本橋箱崎	東京都中央区	コンパクト	2015/7/1	バススルー型	925	0.5%	971	1,230	4.8%	36	36	1,114.38	1,114.38	100.0%
	C-004	S-FORT 潮見	東京都江東区	シングル	2015/7/1	バススルー型	866	0.5%	795	1,170	5.3%	52	50	1,042.48	1,002.46	96.2%
	C-006	S-FORT 湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	2015/7/1	バススルー型	818	0.5%	750	1,140	6.0%	66	64	1,717.46	1,666.76	97.0%
	C-007	S-FORT 西船橋	千葉県船橋市	シングル	2015/7/1	バススルー型	732	0.4%	673	982	5.7%	47	44	1,397.64	1,309.98	93.7%
	C-008	S-FORT 舞浜	千葉県浦安市	シングル	2015/7/1	バススルー型	1,130	0.7%	1,107	1,540	5.6%	83	82	1,726.56	1,705.84	98.8%
	C-009	S-FORT 市川	千葉県市川市	シングル	2015/7/1	バススルー型	809	0.5%	827	951	4.8%	51	51	1,255.90	1,255.90	100.0%
	C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県横須賀市	コンパクト	2016/8/2	バススルー型	850	0.5%	764	997	6.0%	25	25	1,492.09	1,492.09	100.0%
	C-012	S-FORT 保谷	東京都西東京市	シングル	2018/2/1	賃料固定型	645	0.4%	627	904	5.7%	60	60	1,177.94	1,177.94	100.0%
	C-013	S-FORT 玉川学園前	東京都町田市	シングル	2018/2/1	バススルー型	587	0.3%	575	736	4.8%	45	43	978.75	935.25	95.6%
	C-014	S-FORT 鶴川	東京都町田市	ファミリー	2018/2/1	バススルー型	520	0.3%	560	742	5.7%	30	30	1,886.70	1,886.70	100.0%
	C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	横浜市神奈川区	シングル	2018/2/1	バススルー型	627	0.4%	592	827	5.2%	36	36	772.38	772.38	100.0%
	C-016	S-FORT 茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,137	0.7%	1,083	1,330	4.9%	36	34	1,382.17	1,338.33	96.8%
	C-017	S-FORT 川口並木	埼玉県川口市	シングル	2018/2/1	バススルー型	1,110	0.6%	1,059	1,330	4.9%	70	67	1,457.51	1,395.26	95.7%
	C-018	S-FORT 戸田公園	埼玉県戸田市	シングル	2018/2/1	バススルー型	914	0.5%	862	1,160	5.2%	62	61	1,438.71	1,415.08	98.4%
	C-019	S-FORT 船橋塚田	千葉県船橋市	コンパクト	2018/2/1	バススルー型	1,900	1.1%	1,828	2,110	5.1%	117	117	5,640.60	5,640.60	100.0%
	C-020	S-FORT 柏	千葉県柏市	シングル	2018/2/1	バススルー型	536	0.3%	533	624	5.1%	37	37	983.06	983.06	100.0%
	C-021	S-FORT 富士見台	東京都中野区	コンパクト	2018/8/28	バススルー型	1,150	0.7%	1,207	1,690	5.4%	61	59	2,054.86	1,981.81	96.4%
	C-022	S-RESIDENCE 松戸	千葉県松戸市	シングル	2018/11/26	バススルー型	840	0.5%	801	1,080	5.1%	52	50	1,180.53	1,135.53	96.2%
	C-023	S-RESIDENCE 本八幡	千葉県市川市	シングル	2019/3/29	バススルー型	1,678	1.0%	1,627	2,150	5.0%	100	100	2,180.26	2,180.26	100.0%
	C-024	S-FORT 錦糸町	東京都墨田区	シングル	2019/8/26	バススルー型	1,510	0.9%	1,517	1,800	4.8%	93	90	1,956.87	1,892.38	96.7%
	C-025	S-FORT 駒沢大学	東京都世田谷区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	528	0.3%	529	587	4.0%	16	15	536.60	509.98	95.0%
	C-026	S-FORT 横浜青葉台	横浜市青葉区	ファミリー	2019/8/26	バススルー型	5,400	3.1%	5,346	5,940	4.3%	153	140	9,274.43	8,429.36	90.9%
	C-027	S-FORT 青葉しおり台	横浜市青葉区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	846	0.5%	861	899	5.3%	37	37	2,179.25	2,179.25	100.0%
	C-028	S-FORT 川崎神明町	川崎市幸区	コンパクト	2019/8/26	バススルー型	609	0.4%	598	697	4.6%	32	31	994.63	969.07	97.4%
	C-029	S-FORT 本八幡Mairie	千葉県市川市	シングル	2019/8/26	バススルー型	678	0.4%	674	837	4.8%	40	40	826.18	826.18	100.0%
	C-030	S-FORT 船橋roots	千葉県船橋市	シングル	2020/7/31	バススルー型	815	0.5%	813	924	4.8%	59	56	1,201.50	1,140.40	94.9%
	C-031	S-FORT たまプラーザ	川崎市宮前区	コンパクト	2020/8/3	バススルー型	648	0.4%	644	753	4.9%	29	29	1,367.88	1,367.88	100.0%
	C-032	S-FORT 小田原	神奈川県小田原市	シングル	2020/8/3	バススルー型	613	0.4%	653	676	5.4%	49	47	1,279.24	1,226.64	95.9%
	C-033	S-FORT 中板橋	東京都板橋区	シングル	2021/8/3	バススルー型	3,365	2.0%	3,492	3,710	4.0%	141	128	3,946.25	3,591.35	91.0%
	C-034	S-FORT 亀戸	東京都江東区	ファミリー	2021/8/3	バススルー型	1,248	0.7%	1,362	1,440	4.6%	35	34	2,577.48	2,506.70	97.3%
	C-035	S-FORT 行徳	千葉県市川市	シングル	2021/8/3	バススルー型	919	0.5%	934	1,100	4.6%	50	45	1,283.80	1,154.56	89.9%
	C-036	S-FORT 船橋海神	千葉県船橋市	シングル	2021/8/3	バススルー型	898	0.5%	907	1,170	5.2%	64	63	1,512.96	1,489.32	98.4%
	C-037	S-FORT 船橋本町	千葉県船橋市	シングル	2021/8/3	バススルー型	768	0.4%	786	892	4.9%	50	49	1,235.10	1,210.42	98.0%
	C-038	S-FORT 八王子	東京都八王子市	シングル	2021/8/3	バススルー型	462	0.3%	474	524	5.4%	46	43	1,049.43	984.39	93.8%
	C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	東京都足立区	コンパクト	2022/2/28	バススルー型	1,200	0.7%	1,216	1,350	4.2%	46	42	1,432.67	1,271.41	88.7%
	C-040	S-FORT 小田原栄町	神奈川県小田原市	シングル	2022/8/2	バススルー型	484	0.3%	540	551	5.7%	40	36	1,003.20	902.88	90.0%
	C-041	S-FORT 大森山王	東京都品川区	シングル	2023/6/30	バススルー型	361	0.2%	374	395	4.1%	15	14	404.91	384.39	94.9%
	C-042	S-FORT 上池台	東京都大田区	シングル	2023/6/30	バススルー型	353	0.2%	365	376	4.0%	14	14	386.02	386.02	100.0%
	C-043	S-FORT 鶴見中央	横浜市鶴見区	シングル	2023/11/30	バススルー型	617	0.4%	639	629	4.2%	31	31	672.04	672.04	100.0%
	C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	東京都港区	シングル	2024/8/30	バススルー型	1,116	0.7%	1,140	1,250	3.6%	29	27	794.24	737.46	92.9%
	C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	東京都町田市	シングル	2024/9/25	バススルー型	927	0.5%	963	1,010	4.4%	56	54	1,444.68	1,393.42	96.5%
	C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	横浜市南区	シングル	2024/9/25	バススルー型	522	0.3%	550	564	4.2%	30	30	625.70	625.70	100.0%
	C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	シングル	2024/9/25	バススルー型	431	0.3%	448	452	4.9%	39	39	936.12	936.12	100.0%
	C-048	S-FORT 八王子南	東京都八王子市	シングル	2024/11/29	バススルー型	749	0.4%	769	819	4.6%	46	43	1,305.44	1,221.96	93.6%
	C-049	S-FORT 西船橋libre	千葉県船橋市	シングル	2025/8/29	バススルー型	1,058	0.6%	1,094	1,090	4.2%	51	49	1,172.49	1,123.22	95.8%
	C-050	S-FORT 板橋本町	東京都板橋区	コンパクト	2025/8/29	バススルー型	973	0.6%	1,004	1,070	4.1%	33	32	1,015.16	990.16	97.5%
	C-051	S-FORT 船橋海神East	千葉県船橋市	シングル	2025/8/29	バススルー型	942	0.5%	979	1,020	4.5%	55	53	1,391.81	1,341.19	96.4%
	C-052	S-FORT 八王子堀之内	東京都八王子市	コンパクト	2025/8/29	バススルー型	572	0.3%	593	592	4.6%	29	28	993.63	967.35	97.4%
	C-053	S-RESIDENCE 横浜吉野町	横浜市南区	シングル	2025/9/30	バススルー型	730	0.4%	761	781	4.3%	40	36	876.00	788.40	90.0%
合計189物件							171,472	100.0%	171,257	198,324	5.1%	11,531	11,137	377,246.59	364,287.75	96.6%



貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)		前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	4,564,746	3,270,355	営業未払金	635,850	324,530
信託現金及び信託預金	2,665,037	2,611,732	1年内返済予定の長期借入金	16,530,000	15,500,000
営業未収入金	23,056	14,862	未払金	161,359	108,048
前払費用	247,391	245,853	未払費用	8,650	5,859
未収消費税等	－	201,360	未払分配金	15,632	16,314
未収還付法人税等	3,541	354	未払消費税等	269,137	－
その他	126,379	90,604	未払法人税等	691	－
流動資産合計	7,630,153	6,435,123	前受金	906,931	910,655
固定資産			預り金	21,308	16,805
有形固定資産			流動負債合計	18,549,562	16,882,212
建物	10,605,608	10,616,015	固定負債		
構築物	6,416	7,162	投資法人債	2,900,000	2,900,000
機械及び装置	20,993	19,951	長期借入金	72,220,000	73,250,000
工具、器具及び備品	44,369	49,244	預り敷金及び保証金	78,257	79,741
土地	13,212,379	13,212,379	信託預り敷金及び保証金	493,838	509,573
信託建物	65,523,896	64,943,568	固定負債合計	75,692,095	76,739,315
信託構築物	8,979	8,137	負債合計	94,241,658	93,621,527
信託機械及び装置	613,173	606,794	純資産の部		
信託工具、器具及び備品	186,332	194,239	投資主資本		
信託土地	81,599,194	81,599,194	出資総額	86,115,681	86,115,681
有形固定資産合計	171,821,345	171,256,688	出資総額控除額	△3,683,793	△3,683,793
無形固定資産			出資総額(純額)	82,431,887	82,431,887
ソフトウェア	2,249	1,903	剰余金		
無形固定資産合計	2,249	1,903	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,268,588	1,907,895
投資その他の資産			圧縮積立金	－	195,274
繰延税金資産	13	19	剰余金合計	3,268,588	2,103,169
差入敷金及び保証金	11,136	11,057	投資主資本合計	85,700,476	84,535,057
長期前払費用	448,566	429,091	純資産合計	85,700,476	84,535,057
投資その他の資産合計	459,716	440,167	負債純資産合計	179,942,134	178,156,585
固定資産合計	172,283,310	171,698,759			
繰延資産					
投資口交付費	10,574	7,415			
投資法人債発行費	18,095	15,286			
繰延資産合計	28,670	22,702			
資産合計	179,942,134	178,156,585			



損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	5,348,729	5,421,422
その他賃貸事業収入	446,659	551,419
不動産等売却益	1,297,445	－
匿名組合投資利益	13,911	－
営業収益合計	7,106,746	5,972,842
営業費用		
賃貸事業費用	2,372,028	2,551,811
資産運用報酬	527,140	473,044
資産保管手数料	8,444	8,447
一般事務委託手数料	55,329	48,559
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	16,200	16,200
その他営業費用	191,121	219,097
営業費用合計	3,173,326	3,320,219
営業利益	3,933,420	2,652,622
営業外収益		
受取利息	2,527	5,943
還付加算金	168	2
未払分配金戻入	2,480	2,404
その他	753	205
営業外収益合計	5,929	8,555
営業外費用		
支払利息	533,457	611,056
投資法人債利息	16,056	12,290
融資関連費用	109,474	113,525
投資口交付費償却	3,233	3,158
投資法人債発行費償却	4,211	2,809
その他	3,535	9,531
営業外費用合計	669,969	752,372
経常利益	3,269,380	1,908,806
税引前当期純利益	3,269,380	1,908,806
法人税、住民税及び事業税	894	1,005
法人税等調整額	△11	△5
法人税等合計	882	1,000
当期純利益	3,268,498	1,907,805
前期繰越利益	90	89
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,268,588	1,907,895



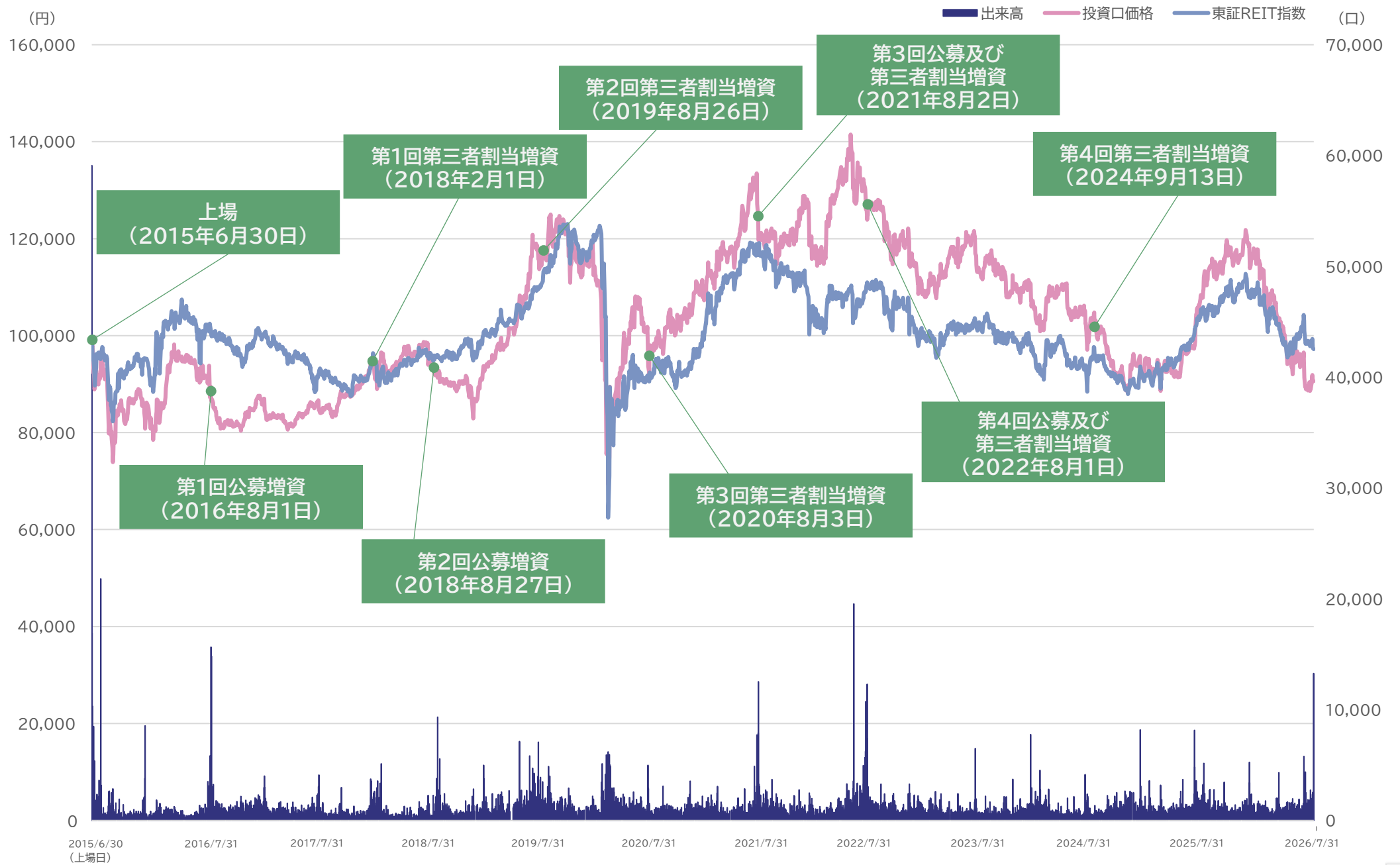
キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)		前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7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	3,269,380	1,908,806	定期預金の預入による支出	△1,000,000	－
減価償却費	1,125,277	1,122,431	有形固定資産の取得による支出	△96,231	△149,672
受取利息	△2,527	△5,943	信託有形固定資産の取得による支出	△12,394,892	△385,875
支払利息	549,514	623,346	差入敷金及び保証金の差入による支出	△17	△11
投資口交付費償却	3,233	3,158	差入敷金及び保証金の返還による収入	17	90
投資法人債発行費償却	4,211	2,809	預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,653	△7,477
営業未収入金の増減額(△は増加)	644	8,194	預り敷金及び保証金の受入による収入	3,539	8,961
未収消費税等の増減額(△は増加)	56,430	△201,360	信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△74,339	△48,302
未払消費税等の増減額(△は減少)	269,137	△269,137	信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,710	64,037
前払費用の増減額(△は増加)	△44,238	1,538	投資有価証券の償還による収入	100,000	－
営業未払金の増減額(△は減少)	354,994	△333,200	投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,395,866	△518,249
未払金の増減額(△は減少)	39,351	△53,311	財務活動によるキャッシュ・フロー		
前受金の増減額(△は減少)	19,218	3,723	長期借入れによる収入	7,970,000	9,230,000
長期前払費用の増減額(△は増加)	△42,709	19,474	長期借入金の返済による支出	△6,270,000	△9,230,000
有形固定資産の売却による減少額	1,390,365	－	投資法人債の償還による支出	△1,700,000	－
信託有形固定資産の売却による減少額	7,861,944	－	分配金の支払額	△2,393,241	△3,070,138
その他	△80,387	28,867	財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,393,241	△3,070,138
小計	14,773,840	2,859,396	現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,561,795	△1,347,696
利息の受取額	2,527	5,943	現金及び現金同等物の期首残高	7,791,579	6,229,784
利息の支払額	△546,628	△626,138	現金及び現金同等物の期末残高	6,229,784	4,882,088
法人税等の還付額	1,935	3,544			
法人税等の支払額	△4,362	△2,053			
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,227,312	2,240,692			



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。



- 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 資産運用業協会会員)
連絡先:info@samtyasset.co.jp



SAMTY
Asset Management



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。



【サムティくん】

サムティの公式キャラクターで、元気なオスのワイヤーフォックステリア。人間で言えば10歳くらい。好奇心、探求心にあふれ、いつも新しい遊びを考えている。とても明るい性格だけど、しゃべり方はなぜか武士っぽい。