

July  
2022

# Japan-Wide Portfolio

サムティ・レジデンシャル投資法人  
(証券コード:3459)

2022年7月15日公表のプレスリリース  
「新投資口発行及び投資口売出しに関する  
お知らせ」等に関する補足説明資料



- 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。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上場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、このような記述は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、その正確性及び安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。

本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。  
投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。

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



01

外部成長 &  
スポンサーサポート

## 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大

- 豊富なスポンサーパイプラインにより、住宅系REITの中でも高い資産規模成長を誇る。**資産規模2,000億円も視野に**
- 本公募増資での取得予定資産は築浅のS-RESIDENCE10物件を含み、既存ポートフォリオの収益性を概ね維持しながら、**クオリティの向上を実現**
- 公募増資の他、第三者割当増資や資産入替等を実施し、物件取得機会を着実に捕捉

02

ポートフォリオ

## 継続的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上とエリア分散の効いた物件取得

- 2019年1月期(第7期)以降、継続的な資産入替を通じて、築年数の若返りを図るなど**ポートフォリオクオリティを向上しつつ、含み益の顕在化を実現**
- 本募集後の本投資法人の保有資産178物件は全国24都道府県に所在し、引き続きエリア分散の効いたポートフォリオを構築

03

内部成長

## 適切なバリューアップ工事等を通じた競争力強化による内部成長

- サムティグループのレジデンス投資実績とノウハウを活かし、コロナ禍においても**高い稼働率と安定的な賃料単価を維持**
- エリア属性や物件特性に合わせたリノベーション工事等の内部成長施策の実施により、資産価値を向上

04

財務戦略 &  
サステナビリティ

## 資産規模の拡大に合わせた健全な財務運営を推進/基本理念に基づいたサステナビリティに関する取組み

- 2022年4月に**長期発行体格付(JCR)がA(安定的)に向上**。借入金の平均残存年数の長期化、固定金利比率の上昇及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進
- 地方における雇用の創出、地方のインフラ及び産業を支える方々への快適な空間提供などを通じ、日本経済を地方都市より活性化していくことを基本理念とする本投資法人ならではの**サステナビリティを推進**



# 01

Japan-Wide Portfolio

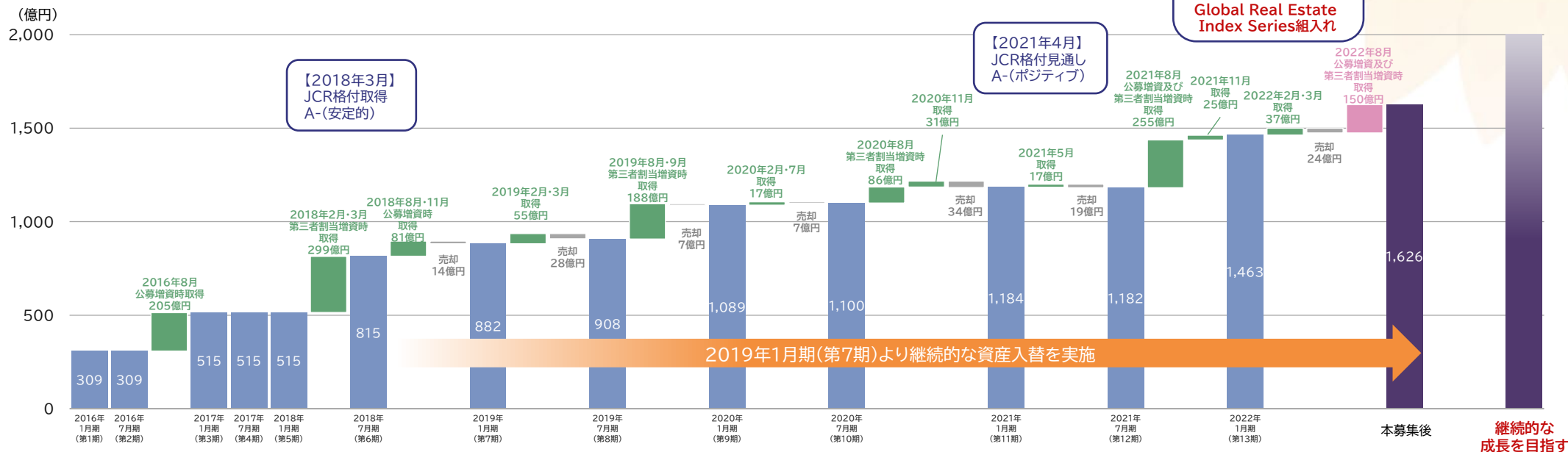
---

外部成長&スポンサーサポート

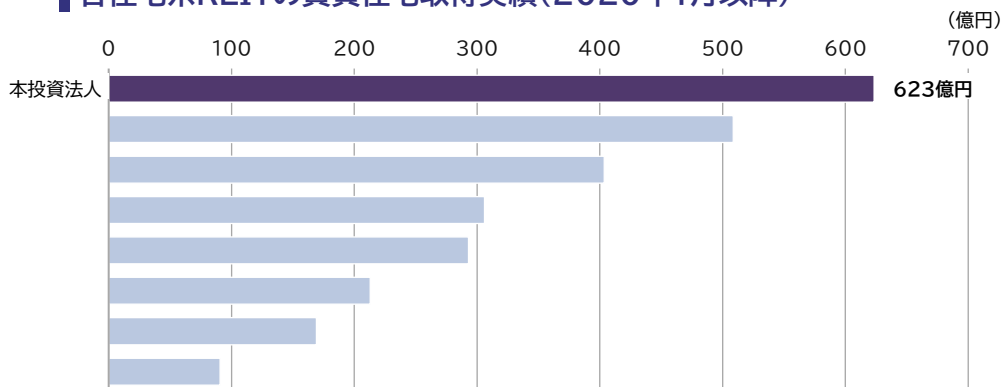
# 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大

- ◆ 上場以来、豊富なスポンサーパイプラインを背景に、継続的な資産規模の拡大を実現
- ◆ 公募増資の他、第三者割当増資や資産入替を実施し、2020年1月以降、住宅系REITの中でも高い取得実績を誇る
- ◆ 2022年6月にFTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れが開始。更なる投資家層の拡大や流動性の向上が期待される

## 継続的な資産規模拡大の推移



## 各住宅系REITの賃貸住宅取得実績(2020年1月以降)

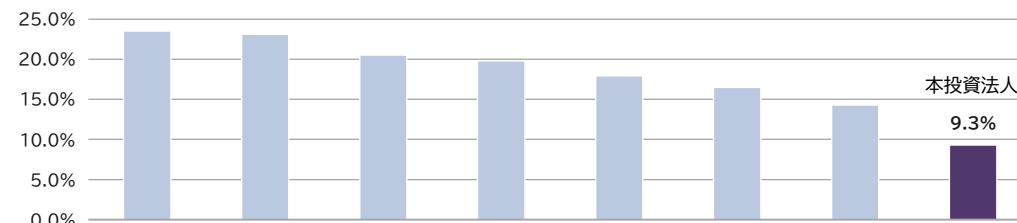


(出所)各社開示資料を基に、本資産運用会社が作成

## FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れ

- 2022年6月20日より新規組入れ開始
- 国内外の機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用している本インデックスへの組入れは、本投資法人における更なる投資家層の拡大や投資口の流動性の向上に寄与する可能性

### <各住宅系REITの外国人保有比率>



(出所)各社開示資料を基に、本資産運用会社が作成

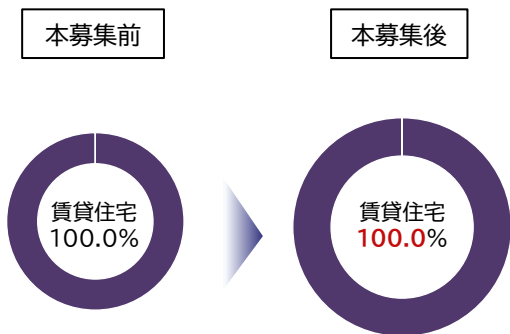


# 本募集前後でのポートフォリオの変化

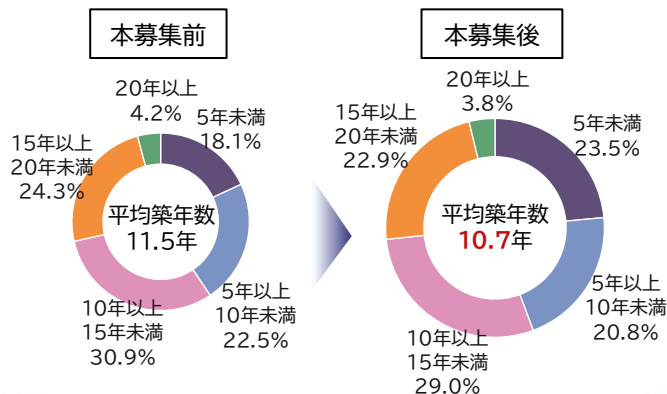
- ◆ 本募集において、19物件150億円(取得予定価格合計)の物件を取得し、本投資法人の資産規模は178物件1,626億円に拡大
- ◆ エリアの分散と戸数の増加を進めるとともに平均築年数3.8年の物件を組入れることで、ポートフォリオの更なる若返りを実現

	本募集前	取得予定資産	本募集後
物件数	159物件	19物件	178物件
取得(予定)価格合計	1,476億円	150億円	1,626億円
鑑定評価額合計	1,611億円	149億円	1,761億円
平均鑑定NOI利回り	5.1%	4.8%	5.1%
平均築年数	11.5年	3.8年	10.7年
賃貸可能戸数	10,036戸	1,142戸	11,178戸
平均稼働率	95.2%	96.4%	95.3%
S-RESIDENCE比率	18.9%	66.3%	23.3%

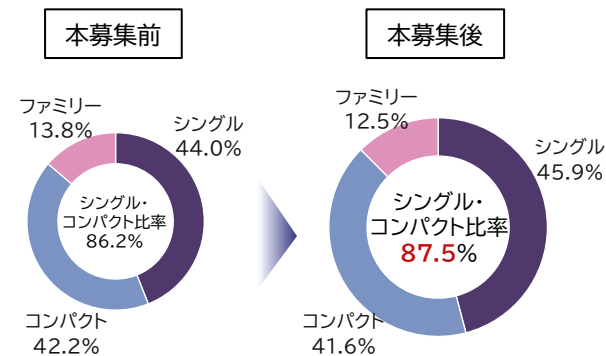
## ● 投資対象比率



## ● 築年数別比率(取得(予定)価格ベース)



## ● 部屋タイプ別比率(面積ベース)



# スポンサー開発ブランド「S-RESIDENCE」の取得

- ◆ 本募集ではサムティグループが自社開発するマンションブランド「S-RESIDENCE」を10物件取得することで、ポートフォリオクオリティの維持・向上に寄与

## 本募集で取得する「S-RESIDENCE」一覧



S-RESIDENCE  
京都竹田Dormitory  
(京都市伏見区)



S-RESIDENCE  
円山表参道  
(札幌市中央区)



S-RESIDENCE桑園  
(札幌市中央区)



S-RESIDENCE  
近代美術館前  
(札幌市中央区)



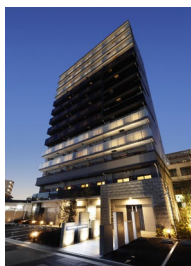
S-RESIDENCE名駅  
(名古屋市西区)



S-RESIDENCE堀田  
(名古屋市瑞穂区)



S-RESIDENCE  
高井田Central  
(大阪府東大阪市)



S-RESIDENCE  
堺市駅前  
(堺市北区)



S-RESIDENCE  
四日市元町  
(三重県四日市市)

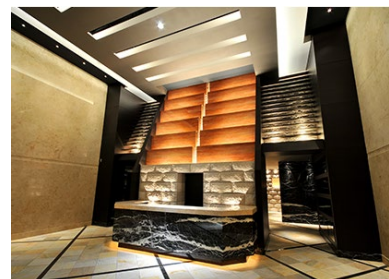


S-RESIDENCE  
一宮駅前  
(愛知県一宮市)

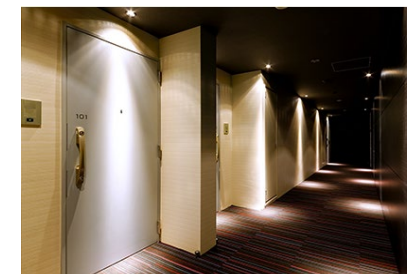
## スポンサー開発ブランド「S-RESIDENCE」

- 「S-RESIDENCE」は、2005年から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
- 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

## 「S-RESIDENCE」ブランドの施工例



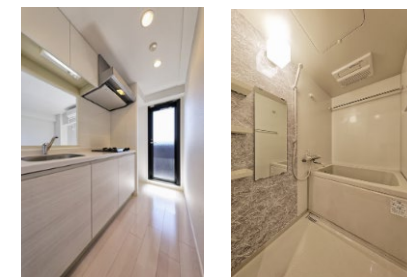
落ち着きと重厚感のある  
エントランスホール



プライバシーに配慮した  
ホテルライクな内廊下



広々と使い勝手の良い  
玄関周りの収納



明るくスタイリッシュな水回り

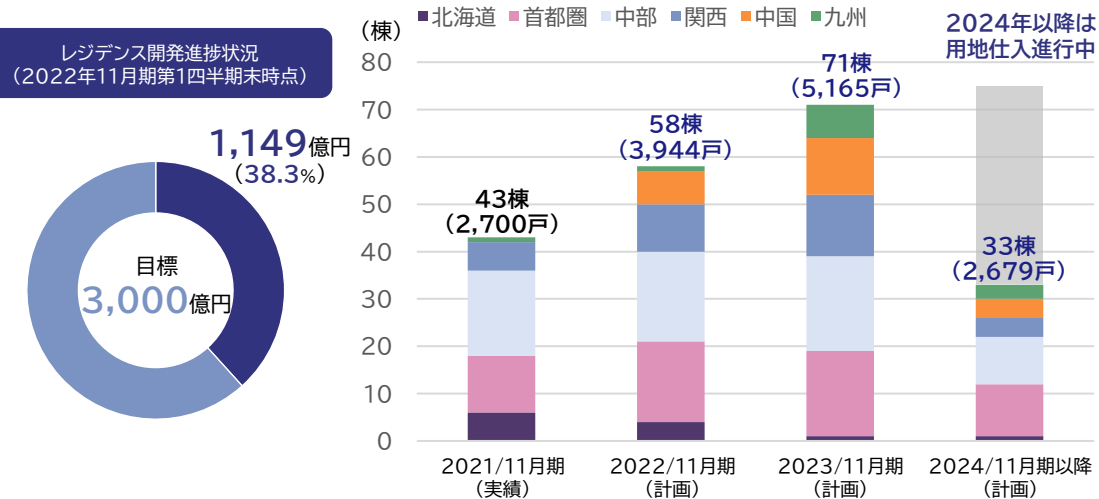


# スポンサーサポートによる成長支援

- ◆ メインスポンサーであるサムティ株式会社の開発計画及び不動産取得は順調に進捗しており、今後も本投資法人の継続的な外部成長が期待される

## スポンサーのレジデンス開発計画

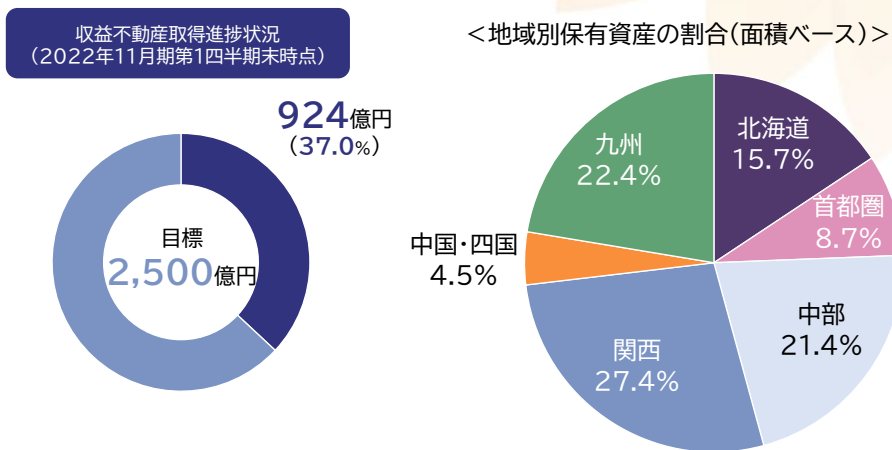
- 2021年-2025年におけるレジデンスの開発目標額は3,000億円であり、2022年11月期第1四半期末までに1,149億円の開発が進捗



(出所)サムティ株式会社「2022年11月期第1四半期決算説明資料」

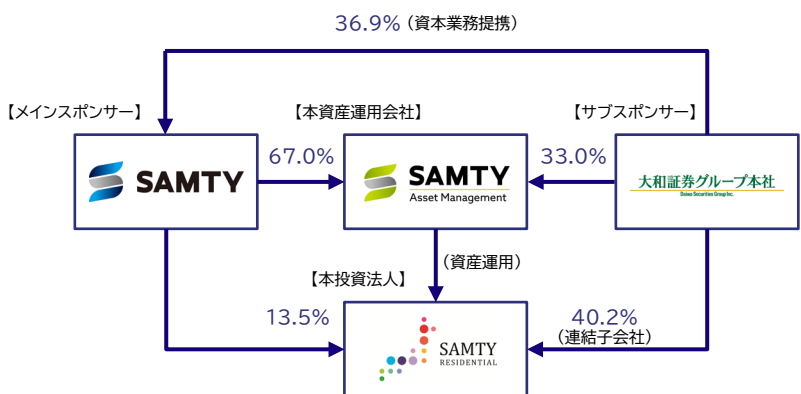
## スポンサーの収益不動産取得計画

- 2021年-2025年における収益不動産の取得目標額は2,500億円であり、2022年11月期第1四半期末までに924億円の取得が完了
- エリア分散が効いたバランスの取れたポートフォリオを構築



(出所)サムティ株式会社「2022年11月期第1四半期決算説明資料」

## スポンサーサポートの概要及び体制



### スポンサーサポート



サムティ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



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
- ✓ プリッジファンドの組成サポート
- ✓ 人材確保の協力





# 02

Japan-Wide Portfolio

---

ポートフォリオ

# 継続的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上と含み益の顕在化

- ◆ 2019年1月期(第7期)以降、継続して資産入替を行い、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
- ◆ その結果、住宅系REITの中でも平均築年数が相対的に若いポートフォリオを形成し、ポートフォリオクオリティの向上を実現

## スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替



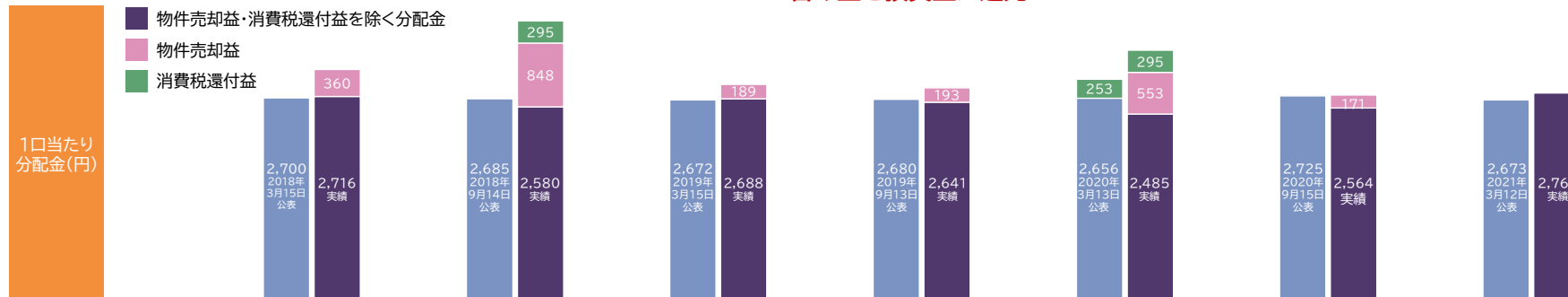
		2019年1月期 (第7期)	2019年7月期 (第8期)	2020年1月期 (第9期)	2020年7月期 (第10期)	2021年1月期 (第11期)	2021年7月期 (第12期)	2022年1月期 (第13期)	2022年7月期 (第14期)
取得	取得価格合計	8,127百万円	5,510百万円	18,872百万円	1,784百万円	11,828百万円	1,787百万円	28,104百万円	3,752百万円
	鑑定評価額合計	8,380百万円	5,534百万円	19,084百万円	1,828百万円	11,944百万円	1,810百万円	28,396百万円	3,827百万円
	平均築年数	3.9年	2.8年	11.2年	13.7年	11.2年	10.6年	8.8年	0.6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

		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)
譲渡	譲渡価格合計	1,600百万円	3,300百万円	830百万円	856百万円	3,835百万円	2,087百万円	-	2,887百万円
	鑑定評価額合計	1,590百万円	3,270百万円	830百万円	856百万円	3,710百万円	2,087百万円	-	2,809百万円
	平均築年数	10.8年	11.5年	11.9年	14.1年	16.4年	13.3年	-	17.2年

ポートフォリオ 平均築年数	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)
平均築年数	9.0年	9.1年	9.9年	10.5年	10.9年	11.3年	11.3年	-

## 含み益を投資主に還元

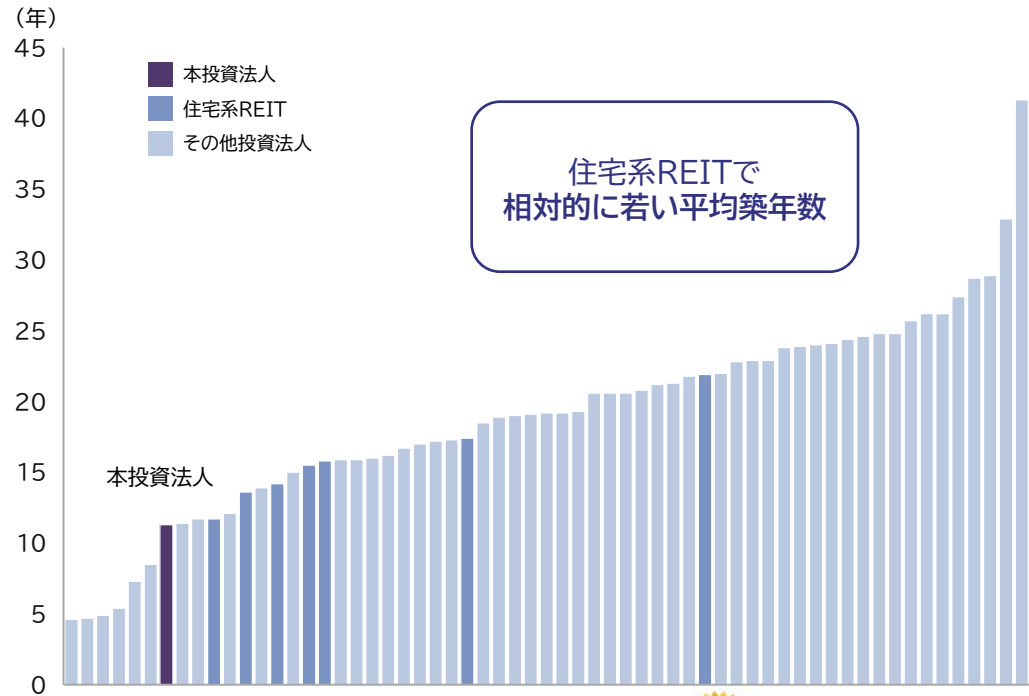


# 継続した資産入替によって実現した平均築年数が相対的に若いポートフォリオ

## 近年の資産取得及び入替事例

物件数	2021年7月期末 (第12期)	取得		2022年1月期末 (第13期)	入替		2022年7月期末 (第14期)(想定)	取得予定	2023年1月期末 (第15期)(想定)
	132物件	8月取得	11月取得	159物件	2月取得	2月・3月売却	159物件	8月取得予定	178物件
取得(予定)価格合計	1,182億円	公募及び 第三者割当 増資	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ S-RESIDENCE 浅間町 S-FORT 宇都宮南大通り	1,463億円	S-FORT一宮本町 S-FORT大正 リヴィエール S-RESIDENCE 千里丘 S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT上小田井 S-FORT学園前 S-FORT板橋志村 S-FORT登戸	1,476億円	公募及び 第三者割当 増資	1,626億円
賃貸可能戸数	8,279戸			9,961戸			10,036戸		11,178戸
平均築年数	11.3年			11.3年			11.4年		11.2年
平均鑑定NOI利回り	5.2%			5.1%			5.1%		5.1%
				24物件 取得価格合計 255億円			3物件 取得価格合計 25億円		4物件 取得価格合計 37億円

## 各上場REITのポートフォリオの平均築年数(取得(予定)価格ベース)



(出所)東急不動産株式会社が提供するデータベースシステム「TOREIT」を基に、本資産運用会社が作成

## 2022年7月期(第14期)取得済資産

**[B-46] S-FORT一宮本町** 愛知県一宮市

BELS 認証取得 2021年8月竣工

**[A-86] S-FORT大正リヴィエール** 大阪府大正区

2021年2月竣工

**[B-47] S-RESIDENCE千里丘** 大阪府摂津市

2021年9月竣工

**[C-39] S-RESIDENCE北千住reiz** 東京都足立区

2021年9月竣工



# 札幌市及び名古屋市周辺のポートフォリオ概要

- ◆ 札幌市は魅力あるまちづくりを推進しており、2030年には北海道新幹線の延伸が予定され、更なる発展が期待される
- ◆ 名古屋市では、「名古屋」駅を中心としたリニア開業のインパクトを活かした都市づくりがなされている

## 札幌市への投資比率(取得(予定)価格ベース)

本募集前 4.6% ➡ 本募集後 6.3%

## 札幌市における取得済資産及び取得予定資産

札幌市は市制100年を迎える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」を策定予定であり、魅力あるまちづくりを推進しています。

「札幌」駅周辺では複数の再開発計画が進行中であり、2030年には北海道新幹線の札幌への延伸・開業も予定されています。

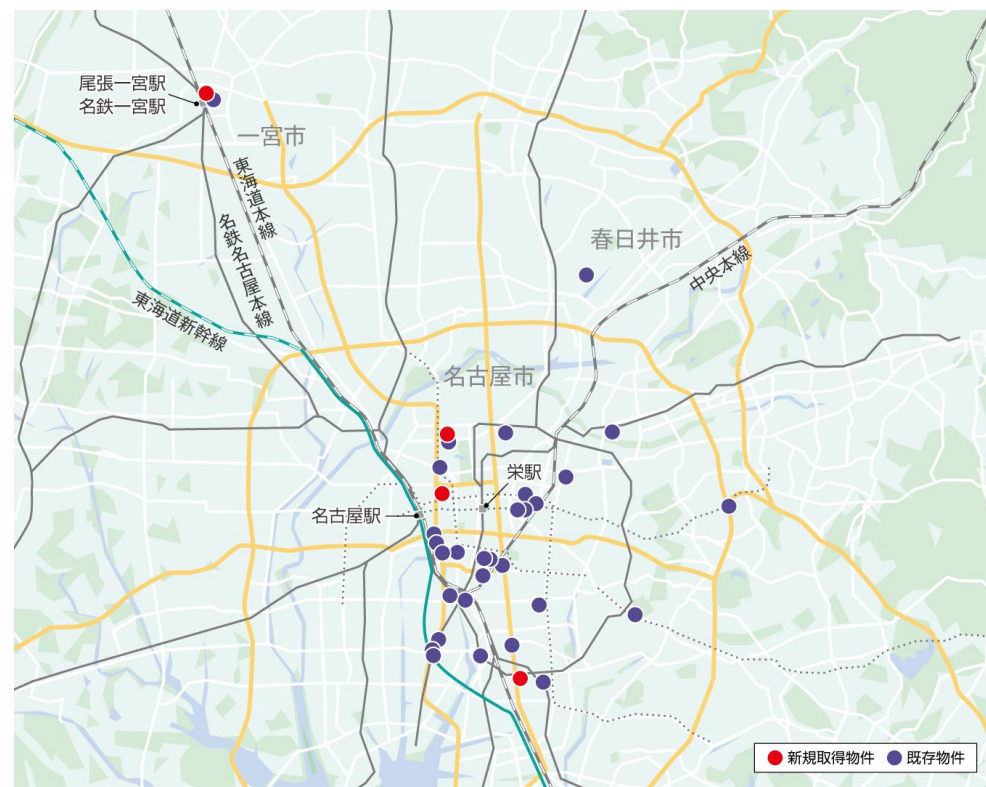


## 名古屋市周辺への投資比率(取得(予定)価格ベース)

本募集前 15.8% ➡ 本募集後 15.7%

## 名古屋市周辺における取得済資産及び取得予定資産

「リニア開業によるインパクトを活かし、多様な産業と高次の都市機能が集積した世界へ飛躍する都市づくり」を基本理念とした「名古屋都市計画区域マスタープラン(2019)」を策定し、「名古屋」駅を中心とした都市拠点の集積によるまちなか住居を誘導する都市づくりを愛知県が主導しています。



# 03

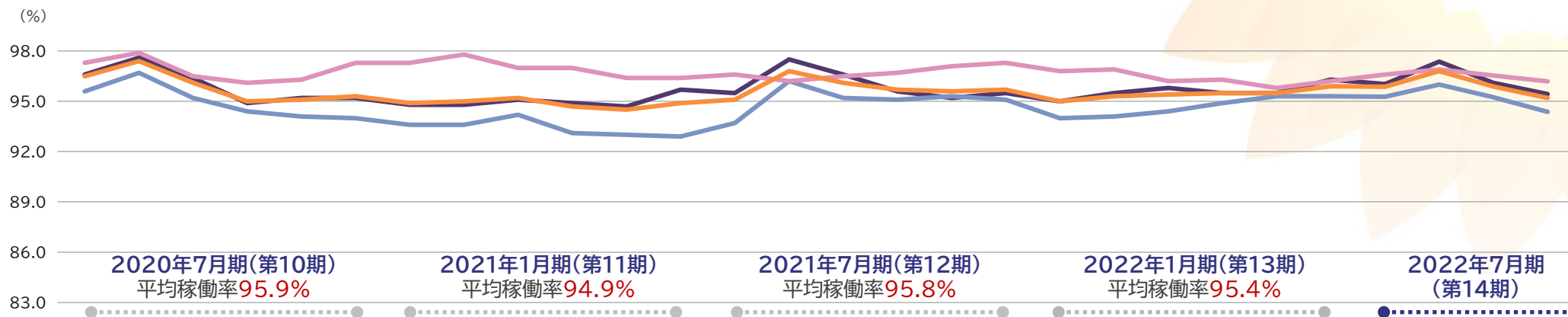
Japan-Wide Portfolio

---

内部成長

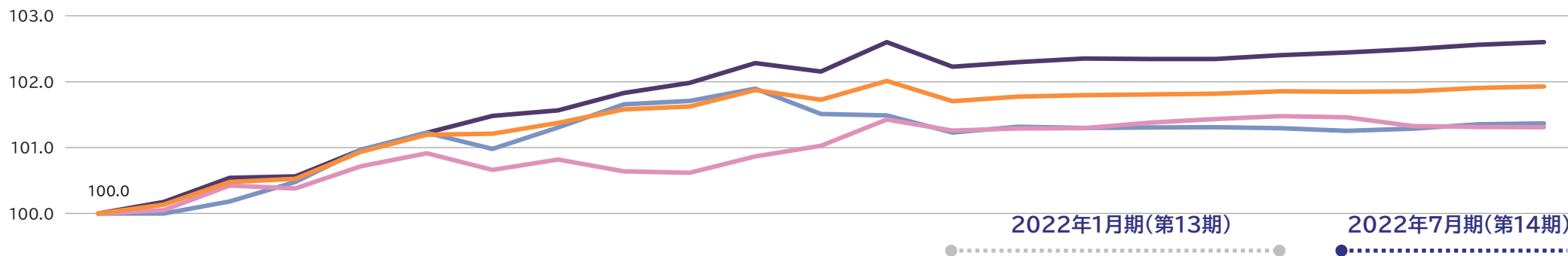
# エリア別稼働率及び調整後賃料単価の推移

## エリア別稼働率の推移



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
■ 主要地方都市	96.6	97.6	96.4	94.9	95.2	94.8	94.8	94.8	95.1	94.9	94.7	95.7	95.5	97.5	96.6	95.6	95.2	95.5	95.0	95.5	95.8	95.5	95.5	96.3	96.0	97.4	96.1	95.4
■ その他地方都市	95.6	96.7	95.2	94.4	94.1	94.0	93.6	93.6	94.2	93.1	93.0	92.9	93.7	96.2	95.2	95.1	95.3	95.1	94.0	94.1	94.4	94.9	95.3	95.3	95.3	96.0	95.2	94.4
■ 首都圏	97.3	97.9	96.5	96.1	96.3	97.3	97.3	97.8	97.0	97.0	96.4	96.4	96.6	96.2	96.5	96.7	97.1	97.3	96.8	96.9	96.2	96.3	95.8	96.2	96.6	96.9	96.5	96.2
■ ポートフォリオ全体	96.5	97.4	96.1	95.0	95.1	95.3	94.9	95.0	95.2	94.7	94.5	94.9	95.1	96.8	96.1	95.7	95.6	95.7	95.0	95.3	95.4	95.5	95.5	95.9	95.9	96.8	95.9	95.2

## 調整後賃料単価(指数化)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)	2020/7 (第10期)	2021/1 (第11期)	2021/7 (第12期)	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
■ 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	102.3	102.2	102.6	102.2	102.3	102.4	102.3	102.3	102.4	102.4	102.5	102.6	102.6
■ 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	101.9	101.5	101.5	101.2	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	101.4	101.4
■ 首都圏	100.0	100.1	100.4	100.4	100.7	100.9	100.7	100.8	100.6	100.6	100.9	101.0	101.4	101.3	101.3	101.3	101.4	101.4	101.5	101.5	101.3	101.3	101.3
■ 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	101.9	101.7	102.0	101.7	101.8	101.8	101.8	101.8	101.9	101.8	101.9	101.9	101.9



# 適切なバリューアップ工事等を通じた競争力強化による内部成長

- ◆ 専有部バリューアップ工事や大規模修繕を通し、物件の競争力を向上させ、内部成長につなげることを企図
- ◆ フリーキャッシュを資産価値向上のための施策に積極的に活用

## 専有部バリューアップ工事

### 【A-73】S-FORT警固タワー 福岡市中央区

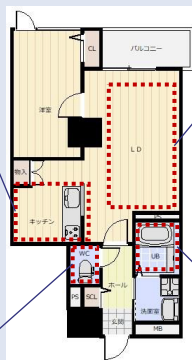
リーシング促進及び賃料上昇を企図した  
リノベーション工事を実施

月額賃料24.3%増額

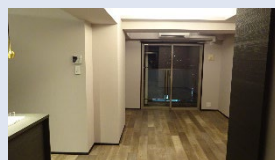
【キッチン】  
システムキッチン交換



【トイレ】  
タンクレストイレ、カウンター付  
手洗い設置



【リビング】  
クロス・フロアタイル・照明交換



【バスルーム】  
ユニットバス交換

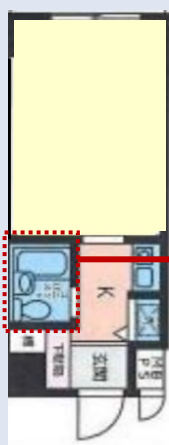


### 【C-24】S-FORT錦糸町 東京都墨田区

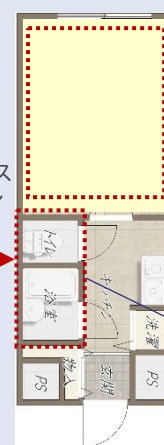
入居者の居住快適性や物件競争力向上を企図  
したリノベーション(間取り変更)工事を実施

月額賃料2.6%増額

Before



After



3点ユニットバス  
からバス・トイレ  
別に分離

【洋室】  
クロス・フロアタイル交換



【バスルーム・トイレ】 節水型トイレ設置



## 大規模修繕

### 【A-04】S-FORT筑紫通り 福岡市博多区

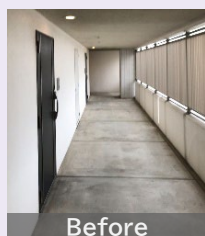
#### 工事理由

築15年を経過し、外壁・躯体を  
中心に浮きやひび割れが散見  
され、相応の劣化が見られるこ  
とから、工事を実施

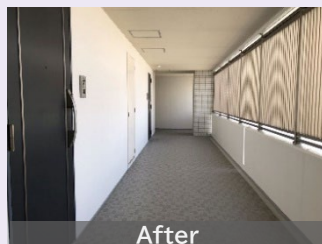
#### 主な工事

躯体改修、外壁タイル補修・張替  
え、屋上防水改修、共用廊下の  
シート張替え 等

【廊下】

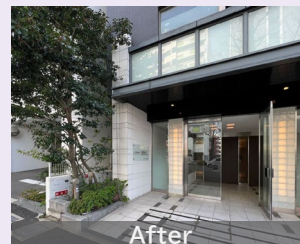


Before



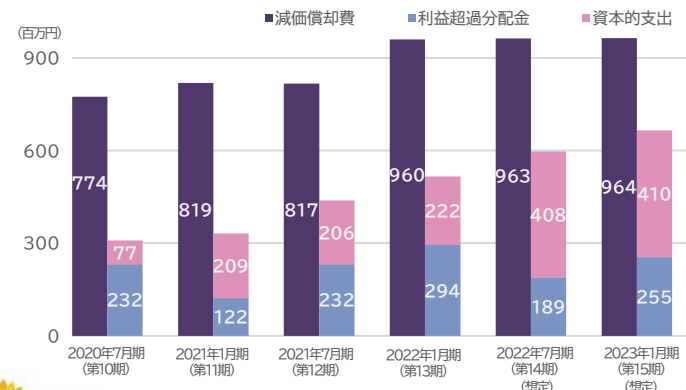
After

【エントランス】



After

## フリーキャッシュの使途



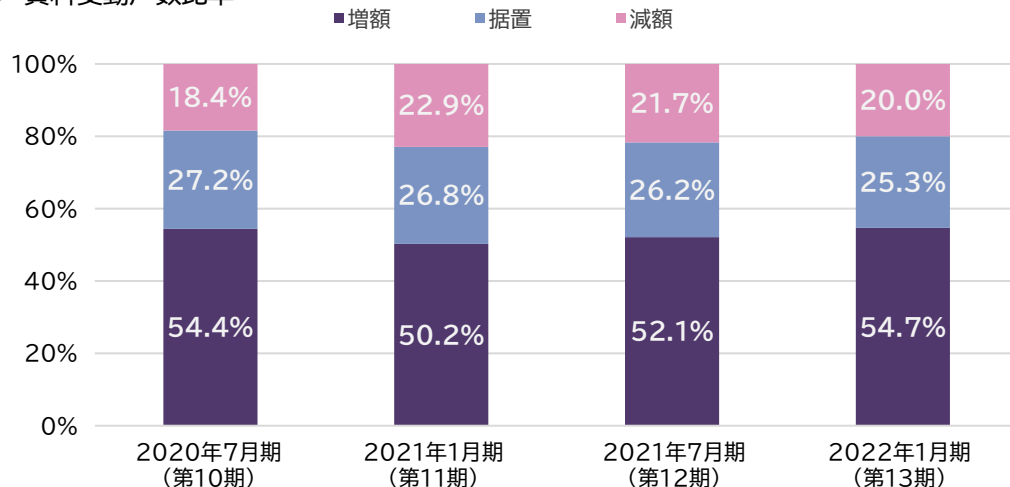


# 入替時の賃料動向及び資産価値向上のための取組み

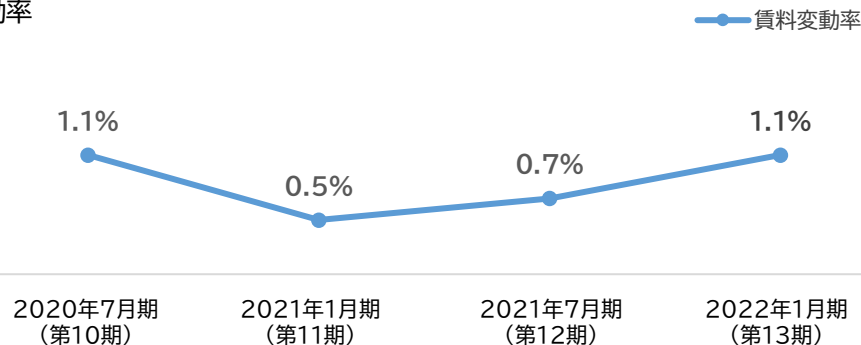
## 入替時の賃料動向(2022年1月期(第13期))

	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	152戸(20.0%)	12,080	11,486	▲593	▲4.9%
据置	192戸(25.3%)	16,563	16,563	±0	±0.0%
増額	415戸(54.7%)	34,839	36,152	+1,313	+3.8%
合計	759戸 (100.0%)	63,483	64,203	+719	+1.1%

### 賃料変動戸数比率



### 賃料変動率



## 資産価値向上のための取組み事例

### ◆無料インターネットの導入

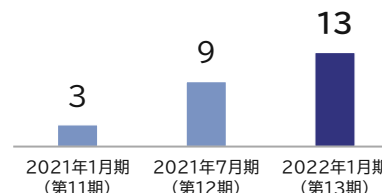
新型コロナウイルス感染症を契機としたテレワークの定着化に伴い、入居者の利便性や満足度向上、物件の競争力強化のため、順次無料インターネットを導入

<導入済物件数>

【導入物件例】

139物件/178物件

<直近期導入件数>



C-18  
S-FORT戸田公園

C-33  
S-FORT中板橋

### ◆シェアサイクル・カーシェアリングの設置

入居者のライフスタイルを踏まえ、一部物件において、シェアサイクルのサイクルポート設置やカーシェアリングの導入により、入居者の利便性向上や健康促進、CO<sub>2</sub>排出量削減等に貢献

<シェアサイクル>

<カーシェアリング>

【導入物件例】

【導入物件例】



C-24  
S-FORT錦糸町



C-04  
S-FORT潮見

### ◆電子ブレーカーの導入

共同住宅の共有部等で使用する「低圧電源」において、電子ブレーカーの導入により電気基本料金の削減を実現し、每期継続的に導入を促進

<導入済物件数>

99物件/178物件

### ◆デジタルサイネージの設置

一部の物件において、デジタルサイネージを設置。入居者への訴求力や視認性が向上することにより、各物件における各種取組みの啓発を推進。適時適切な情報を迅速に発信することができ、入居者の利便性向上が見込める。



# 04

Japan-Wide Portfolio

---

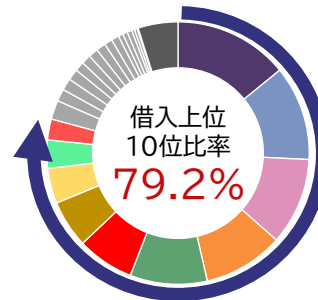
財務戦略&サステナビリティ

- ◆ 2022年4月、長期発行体格付(JCR)がA-(ポジティブ)からA(安定的)へ向上
- ◆ 借入金の平均残存年数の長期化、固定金利比率の上昇及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進
- ◆ 資金調達手法の多様化や借入条件の改善を目的に第二回投資法人債を発行し、10年債の調達に成功

## 主要財務指標一覧(本募集後)

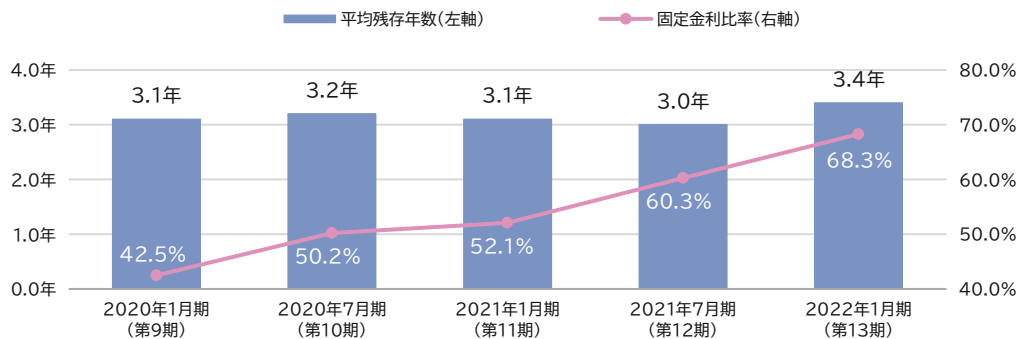
有利子負債残高	総資産LTV	長期発行体格付(JCR)
85,435百万円	49.7%	A(安定的)
長期負債比率	固定金利比率	平均残存年数
86.3%	69.2%	3.5年

## 有利子負債一覧

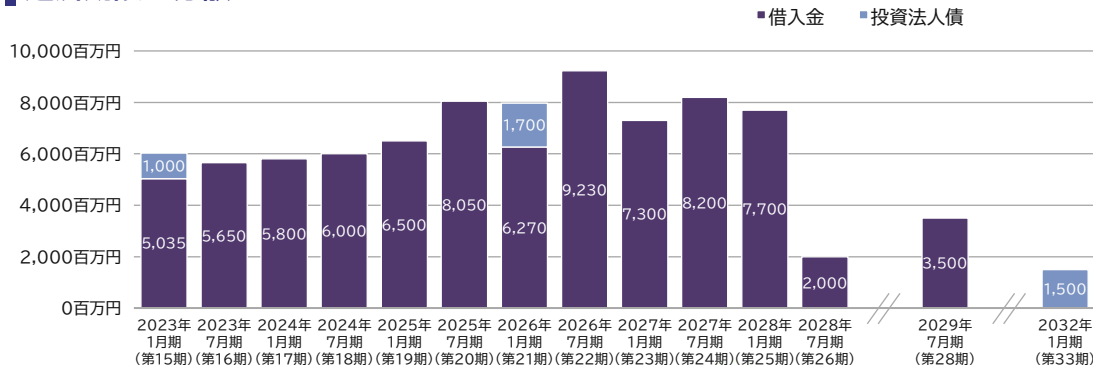


● **レンダーフォーメーション**  
取引金融機関26社の強固なバンクフォーメーションをベースに、適切かつスピーディーな資金調達により、安定的な資産運用を推進しています

## 平均残存年数及び固定金利比率の推移



## 返済期限の分散



調達先(借入上位)	残高(百万円)	比率	調達先	残高(百万円)	比率
株式会社三井住友銀行	12,055	14.1%	株式会社十八親和銀行	2,000	2.3%
株式会社みずほ銀行	9,975	11.7%	株式会社広島銀行	1,300	1.5%
株式会社新生銀行	9,175	10.7%	株式会社横浜銀行	1,250	1.5%
株式会社あおぞら銀行	8,450	9.9%	株式会社熊本銀行	1,180	1.4%
株式会社福岡銀行	8,125	9.5%	株式会社ゆうちょ銀行	1,000	1.2%
株式会社西日本シティ銀行	6,000	7.0%	株式会社佐賀銀行	1,000	1.2%
株式会社りそな銀行	5,000	5.9%	株式会社百五銀行	1,000	1.2%
株式会社肥後銀行	3,700	4.3%	株式会社山口銀行	1,000	1.2%
株式会社香川銀行	2,975	3.5%	株式会社第四北越銀行	850	1.0%
株式会社関西みらい銀行	2,200	2.6%	株式会社三十三銀行	800	0.9%
			株式会社鹿児島銀行	500	0.6%
			株式会社静岡銀行	500	0.6%
			第一生命保険株式会社	500	0.6%
			株式会社千葉銀行	300	0.4%
			富国生命保険相互会社	300	0.4%
			株式会社大分銀行	100	0.1%
合計(①)	67,655	79.2%	投資法人債(公募)	3,200	3.7%
			投資法人債(私募)	1,000	1.2%
			合計(②)	17,780	20.8%
			合計(①+②)	85,435	100.0%

## 2年連続となる投資法人債(公募)の発行

	年限	発行金額	利率	債券格付	発行日	償還日
第一回無担保投資法人債	5年	17億円	0.58%	JCR:A-	2020年12月16日(水)	2025年12月16日(火)
第二回無担保投資法人債	10年	15億円	0.85%	JCR:A-	2021年12月8日(水)	2031年12月8日(月)



## 本投資法人の基本理念

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

### 本投資法人の基本理念(一部抜粋)

本投資法人は、首都圏に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市において、(中略)居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを目指しています。さらに、学術施設近隣の学生向けマンションや保育施設等の子育て支援に係る施設が附属するような不動産についても、積極的に投資を検討する方針です。

本投資法人は、かかる投資活動を通じ、中長期的な取組みとして本投資法人が資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、(中略)住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を、創意工夫をもって積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考えており、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念としています。

## 地方物件への投資機会の提供

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

地方における保有物件数	141物件
地方における物件総額	1,229億円
本投資法人の投資主数	15,467人

## 地方における雇用の創出

### ◆サテライトオフィス開設を通じた主要地方都市における雇用の創出

本資産運用会社は、2021年12月10日付でアセットマネジメント本部を新設し、主要地方都市(札幌・名古屋・大阪・広島・福岡)にサテライトオフィスを開設しました。サテライトオフィスの人員には積極的にその地域の人材を採用し、雇用の創出を通じて地方創生を推進していきます。

### ◆PM・BM業者の採用を通じた地方における雇用の創出

本投資法人は、保有物件のPM・BM業者にその地域の特性を熟知した地元の企業を積極的に採用することで、地方に新たな雇用の創出し、地方都市経済の活性化に貢献しています。

## 地方のインフラ、産業を支える方々へ快適な空間を提供

### [B-29] S-FORT長崎大学病院前 長崎県長崎市

大学や大学病院が付近にあることから、学生や病院職員の賃貸需要が見込まれ、地方のインフラ施設として居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供しています。



### [C-10] S-RESIDENCE横須賀中央 神奈川県横須賀市

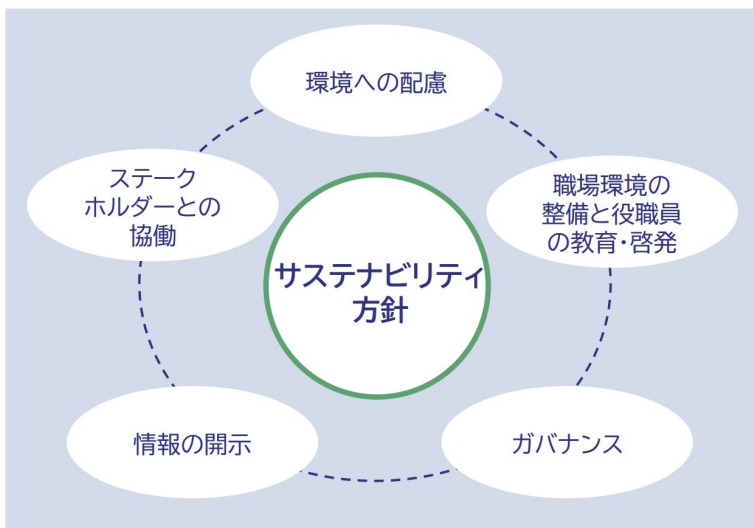
近隣の公的病院の社宅として長期の賃貸契約を締結しており、長期的に安定したキャッシュフローが見込めます。地域の医療体制を支える方々に快適な生活空間を提供するだけでなく、1階には保育園が入居していることから、地域の方々の住み続けられるまちづくりに貢献しています。



# サステナビリティに関する取組み ～サステナビリティ方針～

## サステナビリティ方針

本資産運用会社は資産運用に際し、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。



## サステナビリティ推進定例会議

サステナビリティ推進体制規定に基づき、3ヶ月に1回以上定例会議を開催

	テーマ
2021年6月	GRESB回答書提出に向けた最終確認
2021年9月	GRESB仮評価結果と今後の課題、新たな取組みについて
2021年11月	GRESB仮評価結果の精査と翌年の本評価に向けた課題改善について・新たな取組みの進捗
2022年2月	GRESB本参加に向けた取組みの進捗について
2022年5月	GRESB回答書の進捗共有、省エネ・GHG(温室効果ガス)削減ポリシー・EMS(環境管理システム)に基づく実施状況報告

## 推進中の取組み

### 2021年GRESBリアルエステイト仮評価取得

仮評価を受け、以下の取組みを推進

- 省エネ・GHG(温室効果ガス)削減ポリシー及びEMS(環境管理システム)運用マニュアルを2022年4月1日付で策定
- 環境パフォーマンス目標策定及び実績の把握

### 2022年GRESBリアルエステイト評価取得を目指す

2022年10月、評価結果公表予定



# サステナビリティに関する取組み ~Environment~

## 外部評価機関による環境認証の取得物件一覧

	2022年4月19日認証取得 B-46 S-FORT一宮本町	物件数 11物件 延床面積 36,166.84㎡ 認証取得割合 (延床面積比) 9.3%	
	DBJ Green Building 取得準備中	B-47 S-RESIDENCE千里丘	C-39 S-RESIDENCE北千住reiz
DBJ Green Building ★★★	2022年4月22日認証取得 A-84 S-RESIDENCE浄心Ⅱ		
	A-62 S-FORT大阪同心	B-45 S-FORT宇都宮南大通り	A-71 S-FORT熱田花町
DBJ Green Building ★★	A-31 S-FORT鶴舞reale	C-23 S-RESIDENCE本八幡	A-74 S-RESIDENCE葵Ⅱ
	B-05 S-RESIDENCE江坂	B-39 S-FORT新湯駅前	A-11 S-FORT中島公園

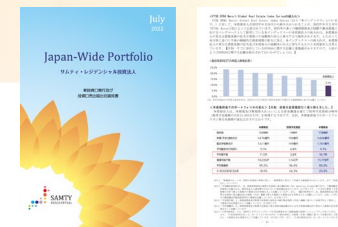
環境認証取得推進への取組みを通じて、環境負荷の低減を目指します

## 本資産運用会社における取組み事例

### 本募集における新規取組み

#### ◆目論見書電子化

- 環境負荷の低減を目的とし、目論見書の電子交付によるオフリングを実施
- 本募集において想定される、紙の使用枚数A4用紙約90万枚分を削減可能



#### ◆環境配慮素材の使用

- 投資主向け資産運用報告等の印刷物に環境に配慮したFSC森林認証紙、ペジダブルリンクを使用
- 2022年からは投資主向けの郵送物封筒にエコ素材を使用

## 保有物件への取組み事例

#### ◆共用部照明にLED照明を採用

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、環境負荷の低減を推進

#### ◆廃棄物分別管理

- 廃棄物の適切な分別管理を行い、一部物件においてはオゾン脱臭装置の設置により、ごみの臭気対策を実施
- 限りある資源の活用のため3R(リデュース・リユース・リサイクル)の啓蒙ポスターを掲示

#### ◆省エネ・省資源に配慮した住宅設備の設置

節水型の水栓及び便器や複層ガラスなどを採用することで、省エネ・省資源や環境負荷の低減を促進

#### ◆再生可能エネルギーの活用

一部の物件において、屋上の太陽光発電設備の設置や再生可能エネルギーの電力プラン活用を検討中

#### ◆電子ブレーカーの導入

使用電力量削減のため、照明のLED化とともに順次切り替えを推進

#### ◆グリーンリース条項の締結

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



## 入居者、地域・社会(コミュニティ)への取組み

### 2022年1月期(第13期) 新規取組み

#### ◆社会貢献型自動販売機の設定

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。製品購入を通じて寄付を行うことができる身近な社会貢献ツールとして、地域に貢献



A-70 S-FORT室見  
【支援先】日本赤十字社



B-33 S-FORT江坂公園  
【支援先】認定NPO法人  
グリーンバード

#### ◆災害支援型自動販売機の設定

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。自動販売機ならではの機能を活用した支援を行うことで、地域に貢献



C-26 S-FORT横浜青葉台

#### ◆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台風や地震などの災害に備え、屋上防水工事等の防災設備の導入や、防災ポスターの設置を順次推進

#### ◆宅配ボックスの設置

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CO<sub>2</sub>排出量の削減を目指し、宅配ボックスを順次設置

宅配ボックス  
設置物件数

167物件/178物件



A-37 S-FORT博多東1

#### ◆AEDの設置

入居者、地域住民の方々への安心・安全に貢献するべく、AED(自動体外式除細動器)の設置を推進

## 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、和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。
- 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、資産運用報告に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、滋賀、千葉、熊本を特集しました。
- 日本国内の機関投資家、欧州・アジア等の海外の機関投資家への訪問や電話会議を定期的実施しています。



投資主宛に毎期発行する資産運用報告  
における地方都市特集の一例



2021年12月  
大和インベスター・リレーションズ主催  
ダイワJ-REITキャラバン横浜に登壇

## 本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

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
- 研修支援、社内研修の実施
- 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」
- 従業員満足度調査の実施



## 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実施状況

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。2022年1月～2022年6月の研修実施状況は以下の通りです。

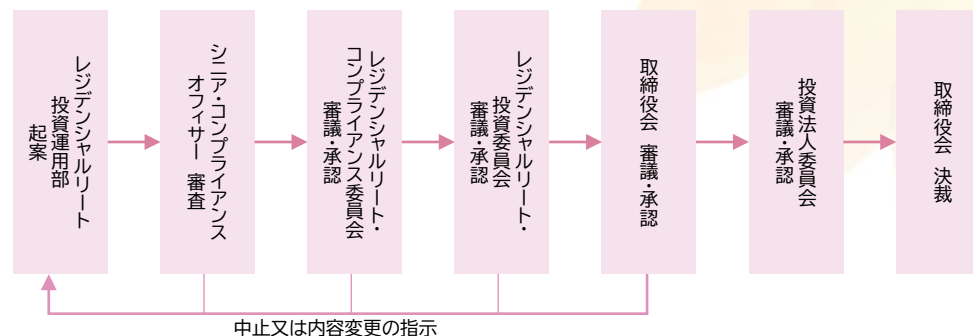
	テーマ
2022年1月	GRESBについて/ESG投資の動向/環境社会への取組み
2022年2月	コンプライアンスの基礎知識 (コンプライアンス違反への事前・事後対応)
2022年3月	社内不正防止～不正発生のメカニズム～
2022年4月	ネットリテラシー～SNSとの付き合い方～
2022年5月	契約書作成・確認のポイント
2022年6月	ハラスメント総論

## 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本資産運用会社の役職員が、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

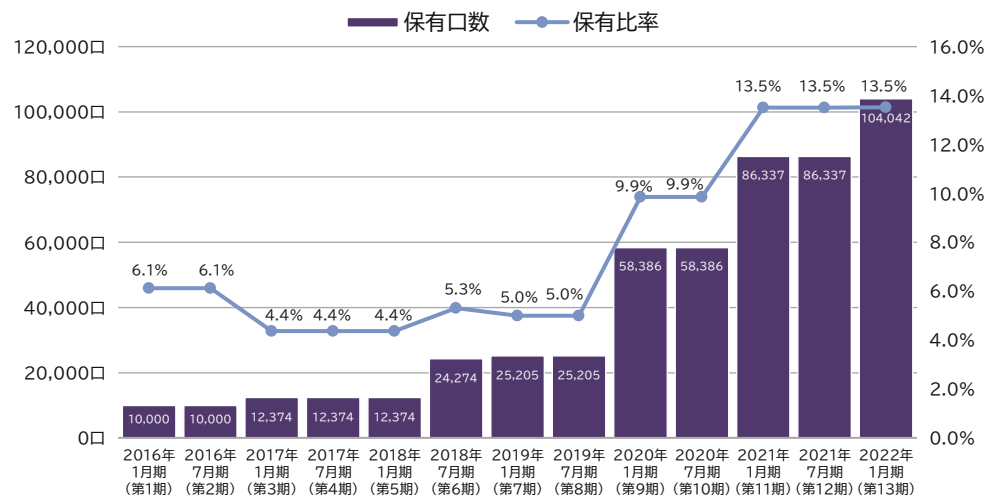
本投資法人における資産の取得又は売却については、透明性のある意思決定プロセスで運用します。利害関係人等との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。



## メインスポンサーであるサムティ株式会社によるセიმ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。

### ●サムティ株式会社による本投資法人投資口の保有推移





# 05

Japan-Wide Portfolio

---

取得予定資産

# 本募集における取得予定資産一覧

- ◆ 本募集により、19物件(主要地方都市11物件、その他地方都市7物件、首都圏1物件)、計15,067百万円の物件を取得。その結果、本投資法人のポートフォリオは24都道府県、178物件に分散

物件番号	物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	賃貸可能戸数 (戸)	稼働率(%)	築年数(年)
<b>主要地方都市</b>								
A-87	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	2,235	2,170	5.1	185	100.0	0.4
A-88	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	1,380	4.6	89	100.0	1.4
A-89	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	1,050	4.8	51	96.3	1.4
A-90	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	744	4.6	33	93.9	15.4
A-91	S-FORT弁天町	大阪市港区	607	609	4.6	50	90.0	14.5
A-92	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	594	577	4.6	40	97.5	0.9
A-93	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	522	507	4.2	32	100.0	1.5
A-94	S-FORT浄心	名古屋市西区	522	524	4.6	36	94.4	15.5
A-95	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	512	521	4.1	32	93.7	1.5
A-96	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	475	462	4.6	36	100.0	1.8
A-97	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	328	5.0	34	100.0	1.4
<b>その他地方都市</b>								
B-48	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388	1,400	5.1	138	97.8	0.5
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	908	4.7	84	98.9	0.4
B-50	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720	720	5.3	59	79.7	0.6
B-51	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720	722	5.3	60	100.0	1.2
B-52	S-FORT鹿児島駅前バイサイド	鹿児島県鹿児島市	672	674	5.2	60	96.7	6.3
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650	675	5.1	55	100.0	0.9
B-54	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	489	491	4.5	28	96.4	13.4
<b>首都圏</b>								
C-40	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484	486	5.1	40	85.0	13.5
合計/平均			15,067	14,948	4.8	1,142	96.4	3.8

※本募集で取得予定の「S-RESIDENCE」をハイライトしています。



## 【A-87】 S-RESIDENCE京都竹田Dormitory

シングル

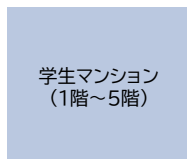


所在地	京都府京都市伏見区竹田七瀬川町15番地12
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線・近鉄京都線「竹田」駅から徒歩約5分
取得予定価格	2,235百万円
鑑定評価額	2,170百万円
賃貸可能戸数	185戸
竣工時期	2022年3月
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	100.0%
オペレーター	株式会社学生情報センター

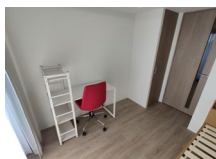


### 学生マンションと一般向けレジデンスの併設

- 学生マンションと一般向けレジデンスの併設により、幅広い需要の取込みが可能に
- 1階～5階の学生専用フロアは1階の食堂で栄養のある食事を提供
- 6階～7階の一般フロアはシェアキッチンやワーキングラウンジ、シアートルームが共用部として利用可能



学生マンション  
(1階～5階)



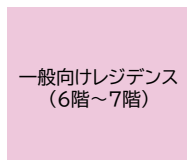
居室



カフェテリア・食堂



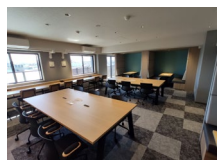
夕食(イメージ)



一般向けレジデンス  
(6階～7階)



シェアキッチン



ワーキングラウンジ



シアートルーム

(出所)株式会社学生情報センター



Samty Residential Investment Corporation



### 京都の学生人口

京都市は他の政令指定都市と比較し、人口千人あたりの学生割合が群を抜いていることから、京都は「学生の街」と言われており、学生の下宿需要の取込みが期待できる。

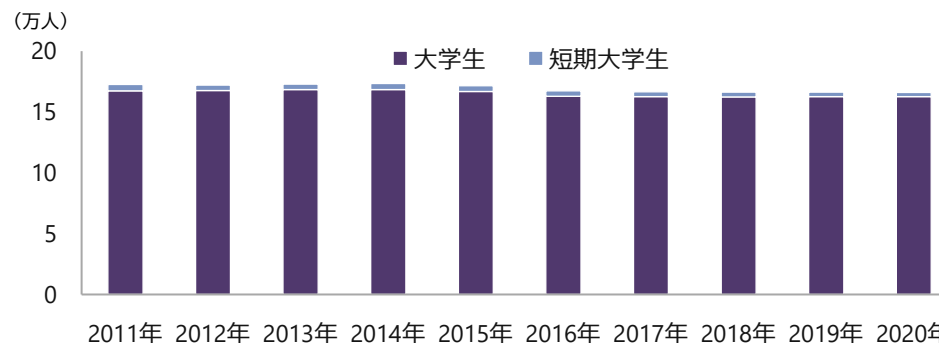
#### 【政令指定都市別】人口千人あたりの学生数

順位	都市	学生数(人)
1	京都市	104.0
2	東京(23区)	57.6
3	福岡市	46.3
4	神戸市	46.3
5	仙台市	45.2

(出所)令和3年度学校基本調査及び令和3年住民基本台帳を基に、本資産運用会社が作成

### 京都における学生数の推移

- 京都においても少子化が進行しているものの、大学進学率の上昇等により、学生数は概ね横ばいに推移
- 安定的な学生数の推移を背景に、今後の学生マンションの需要は堅調であると考えられる。



(出所)各年度の文部科学省「学校基本調査」を基に、本資産運用会社が作成

### 学生の下宿需要

周辺の大学へは自転車での通学も可能であることから、大学付近の下宿を希望する学生からの需要につながると考えられる。

#### 周辺の大学と学生数

学校名	キャンパス	学生数(人)
龍谷大学	深草キャンパス	11,373
京都女子大学	東山キャンパス	5,779
京都教育大学	本学	1,331
京都美術工芸大学	京都東山キャンパス	972
合計		19,455

(出所)株式会社学生情報センター

### 「株式会社学生情報センター」について

近隣にキャンパスを構え、総学生数約2万人を有する龍谷大学の関連会社と業務提携し、「学生マンション紹介業務」と「開発提携業務」の委託を受けている。

(出所)株式会社学生情報センター

#### 株式会社学生情報センターの概要

本社所在地	京都府京都市
親会社	東急不動産ホールディングス株式会社
提携学校数	649校(2022年4月現在)
管理運営数	約52,000室(2022年4月1日現在)

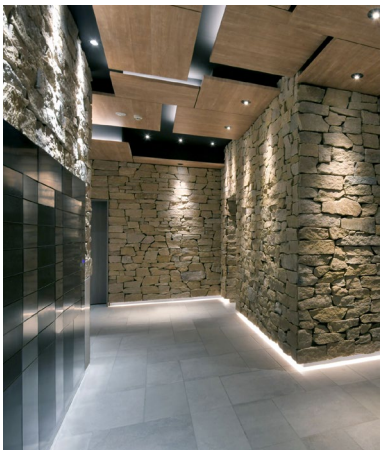
## 【A-88】 S-RESIDENCE円山表参道

シングル コンパクト ファミリー



- ◆ 札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約8分の距離に位置し、「西18丁目」駅から「大通」駅まで約4分、「さっぽろ」駅までは約14分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れている。
- ◆ 徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、飲食店舗、大型商業施設、公園、小学校、保育園などの施設が充実
- ◆ シングル・コンパクト・ファミリータイプで構成される全89戸の物件で、単身層やDINKs層、ファミリー層まで幅広い需要が見込まれる。

所在地	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号
アクセス	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約8分
取得予定価格	1,421百万円
鑑定評価額	1,380百万円
賃貸可能戸数	89戸
竣工時期	2021年3月
鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	100.0%



## 【A-89】 S-RESIDENCE桑園

コンパクト ファミリー



- ◆ JR各線「桑園」駅から徒歩約10分の距離に位置し、「桑園」駅から「札幌」駅まで約3分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れている。
- ◆ コンパクト・ファミリータイプで構成される全51戸の物件で、DINKs層やファミリー層の需要が見込まれる。



所在地	北海道札幌市中央区北八条西十九丁目35番10号
アクセス	JR函館本線「桑園」駅から徒歩約10分
取得予定価格	1,081百万円
鑑定評価額	1,050百万円
賃貸可能戸数	51戸
竣工時期	2021年3月
鑑定NOI利回り	4.8%
稼働率	96.3%



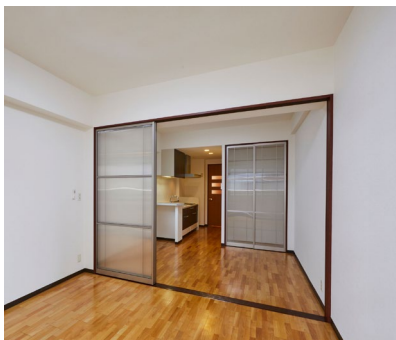
## 【A-90】 S-FORT桜川

コンパクト



- ◆ 阪神なんば線「桜川」駅から徒歩約2分、Osaka Metro(地下鉄)千日前線「桜川」駅まで徒歩約4分、南海高野線(汐見橋線)「汐見橋」駅まで徒歩約3分と複数路線の利用が可能な交通利便性に優れた物件
- ◆ 最寄り駅である阪神なんば線「桜川」駅から「大阪難波」駅まで約2分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れている。
- ◆ 都心への近接性に優ることから、職住近接性を重視した单身層、DINKs層の需要が見込まれる。

所在地	大阪府大阪市浪速区幸町三丁目2番10号
アクセス	阪神なんば線「桜川」駅から徒歩約2分
取得予定価格	743百万円
鑑定評価額	744百万円
賃貸可能戸数	33戸
竣工時期	2007年3月
鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	93.9%



## 【A-91】 S-FORT弁天町

シングル



- ◆ JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約12分、大阪シティバス「夕風」停留所から徒歩約3分の距離に位置する物件
- ◆ 徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、家電量販店などの複合ショッピングセンター、病院、飲食店舗が存在するほか、区役所、郵便局などの施設も充実

所在地	大阪府大阪市港区市岡二丁目6番2号
アクセス	JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約12分
取得予定価格	607百万円
鑑定評価額	609百万円
賃貸可能戸数	50戸
竣工時期	2008年1月
鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	90.0%



## 【A-92】 S-RESIDENCE近代美術館前

コンパクト



- ◆ 札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約4分の距離に位置し、札幌市営地下鉄東西線のほか、札幌市電「西15丁目」停留場より一条線及び山鼻線の利用が可能
- ◆ 「西18丁目」駅から「さっぽろ」駅まで約9分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れている。
- ◆ コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、公園などの生活施設が徒歩10分圏内に整っており生活利便性が良好

所在地	北海道札幌市中央区大通西十八丁目1番10号
アクセス	地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約4分
取得予定価格	594百万円
鑑定評価額	577百万円
賃貸可能戸数	40戸
竣工時期	2021年9月
鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	97.5%



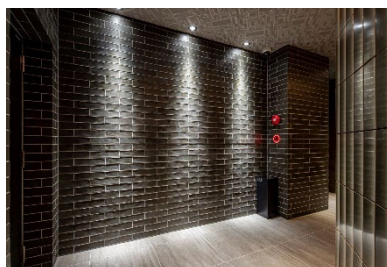
## 【A-93】 S-RESIDENCE名駅

シングル



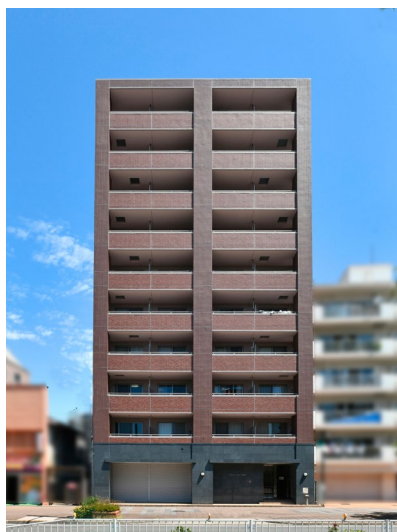
- ◆ 名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分、名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅から徒歩約8分の距離に位置し、各線「名古屋」駅までは徒歩でアクセス可能であるなど商業中心地及び主要ビジネス街への近接性に優れている。
- ◆ 徒歩圏内に商店街、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、大型商業施設が存在するなど便利施設が集積
- ◆ 生活利便性、交通利便性を重視する単身者の需要が見込まれる。

所在地	愛知県名古屋市西区那古野二丁目22番19号
アクセス	地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分
取得予定価格	522百万円
鑑定評価額	507百万円
賃貸可能戸数	32戸
竣工時期	2021年1月
鑑定NOI利回り	4.2%
稼働率	100.0%



## 【A-94】 S-FORT浄心

シングル



- ◆ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅から徒歩約4分の距離に位置し、「浄心」駅から「丸の内」駅まで約3分、「伏見」駅まで約5分、「名古屋」駅及び「栄」駅までは「伏見」駅で乗り換えて約15分でアクセス可能であり、主要ビジネス街及び商業中心地への交通利便性に優れている。
- ◆ 徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等の生活利便施設が充実

所在地	愛知県名古屋市西区上名古屋二丁目2番3号
アクセス	地下鉄鶴舞線「浄心」駅から徒歩約4分
取得予定価格	522百万円
鑑定評価額	524百万円
賃貸可能戸数	36戸
竣工時期	2007年3月
鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	94.4%



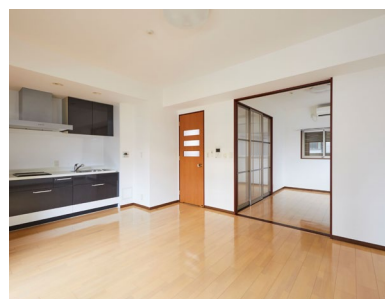
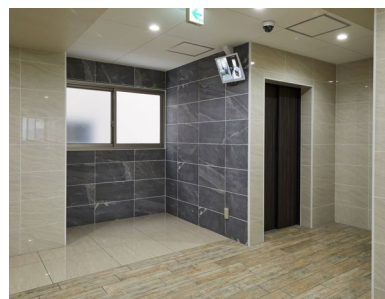
## 【A-95】 S-FORT桜ノ宮

シングル



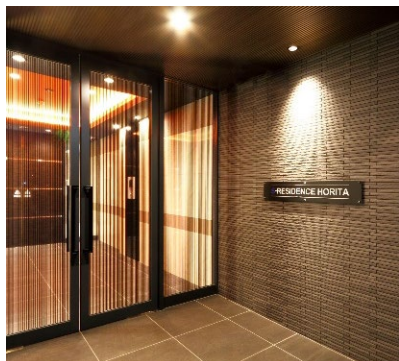
- ◆ JR大阪環状線「桜ノ宮」駅から徒歩約5分の距離に位置し、「桜ノ宮」駅から「大阪」駅まで約4分、「天王寺」駅まで約21分でアクセス可能であるなど、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れているほか、兵庫県、京都府方面へのアクセスも便利な物件
- ◆ 徒歩圏内にコンビニエンスストア、病院、飲食店舗が存在しており、都心への近接性や生活利便性を重視する単身者の需要が期待できる。

所在地	大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号
アクセス	JR大阪環状線「桜ノ宮」駅から徒歩約5分
取得予定価格	512百万円
鑑定評価額	521百万円
賃貸可能戸数	32戸
竣工時期	2021年2月
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	93.7%



## 【A-96】 S-RESIDENCE堀田

シングル



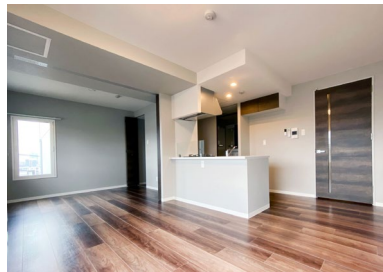
- ◆ 名古屋市営地下鉄名城線「堀田」駅から徒歩約4分、名鉄名古屋本線「堀田」駅から徒歩約10分の距離に位置し、複数路線の利用が可能
- ◆ 名古屋市営地下鉄名城線「堀田」駅から「栄」駅まで約17分、名鉄名古屋本線「堀田」駅から「名鉄名古屋」駅まで約10分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れている。
- ◆ コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、飲食店舗、郵便局、公園などの生活施設が徒歩10分圏内に整っており、生活利便性に優れている。

所在地	愛知県名古屋市瑞穂区苗代町28番19号
アクセス	地下鉄名城線「堀田」駅から徒歩約4分
取得予定価格	475百万円
鑑定評価額	462百万円
賃貸可能戸数	36戸
竣工時期	2020年10月
鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	100.0%



## 【A-97】 S-FORT月寒

コンパクト



- ◆ 札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」駅から徒歩約4分の距離に位置し、「月寒中央」駅から「さっぽろ」駅まで約10分でアクセス可能であり、市内中心部への交通利便性に優れている。
- ◆ 共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域だが、周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、公園などの生活利便施設が充実し、優れた住環境を有する。
- ◆ 「さっぽろ」駅及び「札幌」駅周辺のオフィスに勤務する単身世帯や学生等の需要が期待される。

所在地	北海道札幌市豊平区月寒中央通五丁目1番1号
アクセス	地下鉄東豊線「月寒中央」駅から徒歩約4分
取得予定価格	326百万円
鑑定評価額	328百万円
賃貸可能戸数	34戸
竣工時期	2021年2月
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率	100.0%





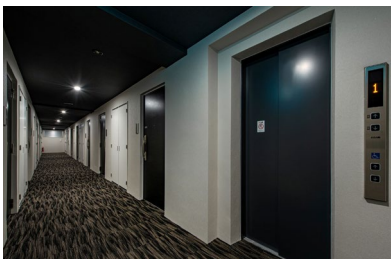
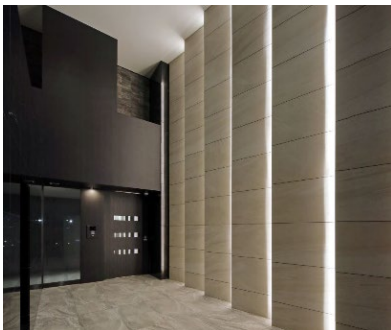
## 【B-48】 S-RESIDENCE高井田Central

シングル



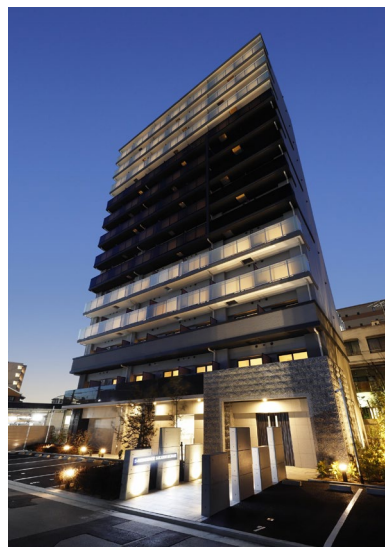
- ◆ Osaka Metro(地下鉄)中央線「高井田」駅から徒歩約9分の距離に位置し、Osaka Metro(地下鉄)中央線のほかJRおおさか東線「高井田中央」駅の利用が可能
- ◆ 「高井田」駅から「京橋」駅まで約10分、「大阪」駅まで約20分、「高井田中央」駅から「新大阪」駅まで約20分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れている。
- ◆ 徒歩圏内にコンビニエンスストア、飲食店舗が多く建ち並んでおり、生活利便性は良好

所在地	大阪府東大阪市西堤二丁目3番13号
アクセス	Osaka Metro中央線「高井田」駅から徒歩約9分
取得予定価格	1,388百万円
鑑定評価額	1,400百万円
賃貸可能戸数	138戸
竣工時期	2022年2月
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	97.8%



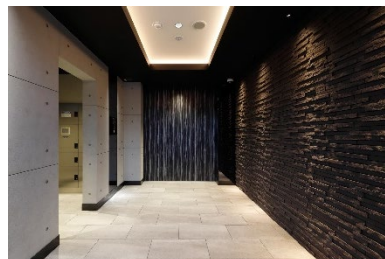
## 【B-49】 S-RESIDENCE堺市駅前

シングル



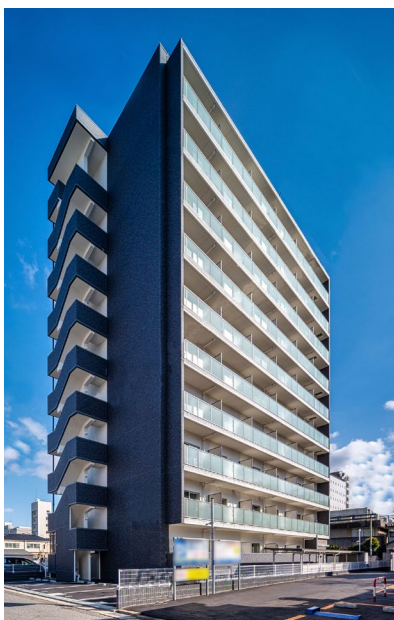
- ◆ JR阪和線「堺市」駅から徒歩約2分の距離に位置し、「堺市」駅から「天王寺」駅まで約8分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れている。
- ◆ 飲食店や小売店が建ち並ぶ商店街が存在し生活利便性は良好
- ◆ 居住快適性、利便性を重視する社会人単身者や住宅としての使用を前提とする法人等の需要が期待される。

所在地	大阪府堺市北区東雲東町一丁目4番32号
アクセス	JR阪和線「堺市」駅から徒歩約2分
取得予定価格	906百万円
鑑定評価額	908百万円
賃貸可能戸数	84戸
竣工時期	2022年2月
鑑定NOI利回り	4.7%
稼働率	98.9%



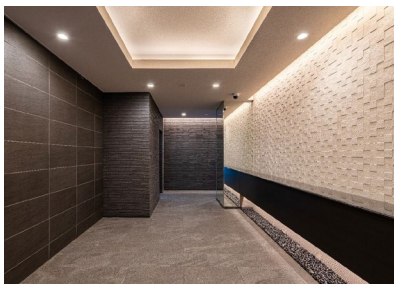
## 【B-50】 S-FORT新潟笹口

シングル



- ◆ 北陸地方随一のターミナル駅であるJR各線「新潟」駅から徒歩約6分の距離に位置し、上越新幹線の他、在来線3路線（信越本線、白新線、越後線）の利用が可能であり交通利便性に優れている。
- ◆ 商住混在地域であり、駅周辺には飲食・物販店等の生活利便施設が充実しており、職住近接性を重視する「新潟」駅周辺のオフィスに通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれる。
- ◆ 「新潟」駅南口エリアは、近年、再開発事業により駅周辺が整備され、利便性が向上しつつあり、将来的に更なる発展が期待される。

所在地	新潟県新潟市中央区笹口二丁目8番4号
アクセス	JR各線「新潟」駅から徒歩約6分
取得予定価格	720百万円
鑑定評価額	720百万円
賃貸可能戸数	59戸
竣工時期	2022年1月
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	79.7%



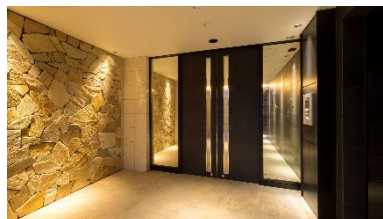
## 【B-51】 S-RESIDENCE四日市元町

シングル



- ◆ 都心としての機能を有する近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約11分の距離に位置し、近鉄名古屋線のほか、近鉄湯の山線及び四日市あすなろう鉄道の利用が可能であるなど、交通利便性に優れている。
- ◆ 「近鉄名古屋」駅まで近鉄名古屋線を利用して約30分と名古屋市内への通勤・通学が可能
- ◆ 大規模商業施設、アーケード型商店街、飲食店舗等生活利便施設が多数集積する等、生活利便性に優れている。

所在地	三重県四日市市元町1番17号
アクセス	近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約11分
取得予定価格	720百万円
鑑定評価額	722百万円
賃貸可能戸数	60戸
竣工時期	2021年6月
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	100.0%



## 【B-52】 S-FORT鹿児島駅前バイサイド

コンパクト



- ◆ JR鹿児島本線「鹿児島」駅から徒歩約4分、鹿児島市電「桜島棧橋通」停留場から徒歩約1分の距離に位置し、「鹿児島」駅から「鹿児島中央」駅まで約5分、「桜島棧橋通」停留場から「天文館通」停留場まで約8分でアクセス可能であり、鹿児島市内中心部への交通利便性に優れている。
- ◆ 共同住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域で、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されている。
- ◆ 職住近接性を重視した単身世帯等を中心とした需要が期待される。

所在地	鹿児島県鹿児島市小川町12番4号
アクセス	JR鹿児島本線「鹿児島」駅から徒歩約4分
取得予定価格	672百万円
鑑定評価額	674百万円
賃貸可能戸数	60戸
竣工時期	2016年4月
鑑定NOI利回り	5.2%
稼働率	96.7%



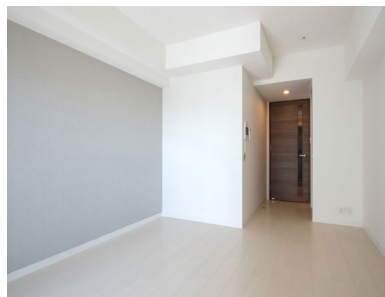
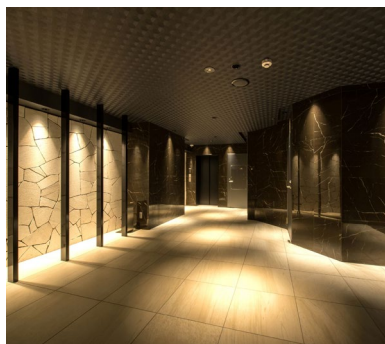
## 【B-53】 S-RESIDENCE一宮駅前

シングル



- ◆ JR東海道本線「尾張一宮」駅から徒歩約5分の距離に位置し、「尾張一宮」駅から「名古屋」駅まで約11分でアクセス可能であり、交通利便性に優れる。
- ◆ 事務所や店舗等が建ち並ぶ高度商業地域を形成しており、生活利便性にも優れている。
- ◆ 徒歩圏内に日用品店舗、飲食店等があり利便性が高いことに加え、周辺には公園も存在するため良好な住環境を形成している。

所在地	愛知県一宮市栄二丁目7番9号
アクセス	JR東海道本線「尾張一宮」駅から徒歩約5分
取得予定価格	650百万円
鑑定評価額	675百万円
賃貸可能戸数	55戸
竣工時期	2021年8月
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	100.0%



## 【B-54】 S-FORT江坂Fiore

コンパクト



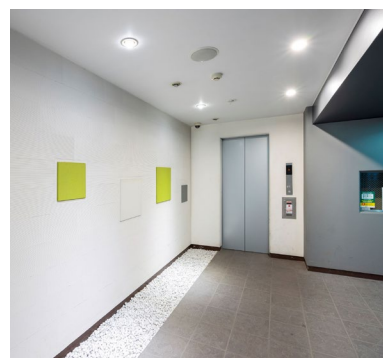
- ◆ Osaka Metro(地下鉄)御堂筋線及び北大阪急行南北線「江坂」駅から徒歩約14分、JRおおさか東線「南吹田」駅から徒歩約14分、両駅に通じる阪急バス「南小学校前」停留所まで徒歩約4分の距離に位置する物件
- ◆ 「江坂」駅から「新大阪」駅まで約4分、「梅田」駅まで約11分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れている。
- ◆ 北側のフラワーロード沿いにコンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店舗が存在する他「江坂」駅周辺には商業施設、物販店舗、飲食店舗等が集積しており、生活利便性に優れている。

所在地	大阪府吹田市南吹田五丁目15番28号
アクセス	Osaka Metro御堂筋線「江坂」駅から徒歩約14分
取得予定価格	489百万円
鑑定評価額	491百万円
賃貸可能戸数	28戸
竣工時期	2009年2月
鑑定NOI利回り	4.5%
稼働率	96.4%



## 【C-40】 S-FORT小田原栄町

シングル



- ◆ JR他各線「小田原」駅から徒歩約7分の距離に位置し、「小田原」駅からJR東海道本線を利用して「横浜」駅まで約54分、「東京」駅まで上野東京ラインを利用して約85分でアクセス可能なほか、東海道新幹線も利用可能
- ◆ 「小田原」駅周辺には、地下街「ハルネ小田原」や「ミナカ小田原」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性に優れている。
- ◆ 神奈川県内に勤務する社会人単身世帯の需要が見込まれる。

所在地	神奈川県小田原市栄町一丁目17番35号
アクセス	JR各線「小田原」駅から徒歩約7分
取得予定価格	484百万円
鑑定評価額	486百万円
賃貸可能戸数	40戸
竣工時期	2009年1月
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	85.0%



*Blank Page*



## 2ページ

- ① 「住宅系REIT」は、東証が公表している「東証REIT用途別指数」の用途区分が「住宅」とされている投資法人をいいます。以下同じです。
- ② 「サムティグループ」は、サムティ株式会社及び同社の連結子会社(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。))第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。)並びに同社が自ら出資している同社の連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

## 4ページ

- ① 「本募集」は、一般募集等及び本第三者割当を指します。以下同じです。
- ② 「一般募集等」は、一般募集と株式会社大和証券グループ本社(以下「大和証券グループ本社」又は「サブスポンサー」ということがあります。)及びサムティ株式会社を割当予定先として行うその他の者に対する割当による新投資口発行を併せたものをいいます。
- ③ 「本第三者割当」は、大和証券株式会社を割当予定先とする第三者割当による新投資口発行をいいます。
- ④ 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」は、金融データの提供サービスを行うFTSE社(FTSE International Limited(通称:FTSE Russell))を指します。以下同じです。)と欧州不動産協会(The European Real Estate Association(通称:EPRA))を指します。以下同じです。)並びに全米不動産投資信託協会(National Association of Real Estate Investment Trusts(通称:NAREIT))を指します。以下同じです。)が協力して開発し、FTSE社が作成・公表する指数であり、国内外の機関投資家によりグローバル不動産投資のベンチマークとして採用されています。
- ⑤ 「各住宅系REITの賃貸住宅取得実績(2020年1月以降)」は、2020年1月1日以降2022年6月30日までの間に各住宅系REITが取得することを開示した賃貸住宅(学生寮を含みます。)に係る取得(予定)価格の合計額を記載しています。ただし、本投資法人については、取得予定資産についても上記取得実績に含めて記載しています。すなわち、本投資法人については、上記期間における開示に本書の日付時点における取得予定資産に係る開示を含み、上記取得価格の合計額に取得予定資産に係る取得予定価格の合計額を含みます。
- ⑥ 「各住宅系REITの外国人保有比率」は、2022年5月31日時点で各住宅系REITが開示する最新資料に基づき、記載しています。

## 5ページ

- ① 「取得予定価格」は、取得予定資産の取得に要し、又は要すると見込まれる諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を億円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。
- ② 「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOI(Net Operating Incomeの略で、不動産鑑定評価書に記載される、運営収益から運営費用を差し引いた運営純収益をいいます。以下同じです。)の合計を取得(予定)価格の合計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。また、「鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIを取得(予定)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、いずれも鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。以下同じです。
- ③ 「平均築年数」は、取得済資産及び取得予定資産の各時点の築年数を取得(予定)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。
- ④ 「平均稼働率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積合計に占める賃貸面積合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑤ 「S-RESIDENCE比率」は、ポートフォリオに占める「S-RESIDENCE」(2005年よりサムティグループが自社開発を行う高級規格の賃貸マンションブランドです。)を取得(予定)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。
- ⑥ 「投資対象比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計に占める本投資法人の各投資対象資産(レジデンス並びに運営型施設等(宿泊施設及びヘルスケア施設等)をいいます。)に関する取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑦ 「築年数別投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計に占める本投資法人の築年数に関する取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑧ 「部屋タイプ別面積比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計に占める本投資法人の各住戸タイプ(シングル、コンパクト、ファミリータイプをいいます。)に関する取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑨ 「シングルタイプ」とは、戸当たりの平均専有面積が30㎡未満の物件をいいます。以下同じです。
- ⑩ 「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㎡未満の物件をいいます。以下同じです。
- ⑪ 「ファミリータイプ」とは、戸当たりの平均専有面積が60㎡以上の物件をいいます。以下同じです。
- ⑫ 「シングル・コンパクト比率」は、シングルの割合とコンパクトの割合を合計したものです。

## 6ページ

- ① 「スポンサー」は、本資産運用会社の大株主であり、メインスポンサーであるサムティ株式会社を指します。以下同じです。
- ② 「DINKs」は、夫婦共稼ぎで収入源が2つあり(Double Income)、かつ子供がいない(No Kids)世帯をいいます。



## 7ページ

- ① 「スポンサーのレジデンス開発計画」は、S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計です。
- ② スポンサーの開発進捗状況及び収益不動産取得進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載しています。
- ③ 「地域別保有資産の割合」は、2022年2月末日現在のサムティグループ連結で保有する販売用不動産及び固定資産の延床面積を基に集計しています。
- ④ 本投資法人がこれらサムティ株式会社が開発又は取得した物件を、将来取得できる保証ありません。
- ⑤ スポンサー体制の出資比率の数値は、2022年2月28日時点の保有株式(投資口)数を発行済株式(投資口)数(自己株式(投資口)を含みます。)で除して算出しています。
- ⑥ 株式会社大和証券グループ本社からサムティ株式会社への出資比率は、2021年11月10日付で払込みが完了した第2回無担保転換社債型新株予約権付社債が転換価額2,806.9円(調整適用日:2022年2月25日時点)にてすべて転換された場合の数値です。また、株式会社大和証券グループ本社の連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社の保有比率を含みます。
- ⑦ 株式会社大和証券グループ本社から本投資法人への出資比率は、大和PIパートナーズ株式会社の保有比率(1.7%)を含みます。

## 10ページ

- ① 「各上場REITのポートフォリオの平均築年数(取得(予定)価格ベース)」は、2022年6月1日時点です。

## 11ページ

- ① 「エリア別投資比率」は、本募集後の取得(予定)資産全体を所在地により主要地方都市、その他地方都市、首都圏に分類し、それぞれ取得価格に基づいて算出したものを、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ② 「主要地方都市」は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市をいいます。以下同じです。
- ③ 「その他地方都市」は、主要地方都市を除く地方都市をいいます。以下同じです。
- ④ 「首都圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。
- ⑤ 「地方都市比率」は、エリア別投資比率のうち、主要地方都市及びその他地方都市の値を合計したものです。
- ⑥ 「地方別投資比率」は、本募集後の取得(予定)資産全体を所在地により北海道、東北、甲信越、北関東、南関東、東海、近畿、中国、九州に分類し、それぞれ取得価格に基づいて算出したものを、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ⑦ 「東北」は青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。  
「甲信越」は山梨県、長野県及び新潟県を指します。  
「北関東」は茨城県、栃木県及び群馬県を指します。  
「南関東」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指し、本投資法人が定義する「首都圏」と同地域を指します。  
「東海」は静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。  
「近畿」は滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。  
「中国」は岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。  
「九州」は福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。
- ⑧ 「都市別人口数」は、2022年5月1日時点です。
- ⑨ 「都市別転入超過数」は、2021年4月～2022年3月までのものです。

## 14ページ

- ① 「調整後賃料単価」は、想定契約期間を4年間として、(月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間))÷契約面積で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ② 「調整後賃料単価(指数化)の推移」グラフにおいて、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。

## 16ページ

- ① 「共込賃料」は、共益費を含んだ賃料です。
- ② 「賃料変動率」は、入替前の共込賃料を基準とし、入替後の共込賃料との増減額を入替前の共込賃料で除して算出したものを小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ③ 「賃料戸数変動率」は、入替前後の賃料が増額、据置、減額した物件の割合を戸数ベースで算出したものを小数第2位を四捨五入して記載しています。



## 18ページ

- ① 「総資産LTV」は、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいい、本募集後の総資産LTVは、(本書の日付現在の有利子負債総額+本借入れに係る借入予定金額)÷(第13期末(2022年1月31日)時点の資産総額+本書の日付現在の第14期取得済資産の想定帳簿価額(減価償却費相当額を除きます。)+取得予定資産の取得予定価格)×100で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、実際の本募集後の総資産LTVと一致するとは限りません。
- ② 「長期負債比率」は、2022年8月2日時点で見込まれる、返済期日までの期間が1年超の有利子負債残高の割合をいいます。
- ③ 「固定金利比率」は、2022年8月2日時点で見込まれる各有利子負債金額に基づいて算出した数値の小数第2位を四捨五入して記入しています。
- ④ 「平均残存年数」は、2022年8月2日時点から返済期限までの期間について2022年8月2日時点で見込まれる、各有利子負債金額に基づいて加重平均した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- ⑤ 「長期発行体格付」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

## 20ページ

- ① 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESB評価の一つであるGRESBリアルエステイト評価は、不動産の既存投資物件や新規開発・大規模改修プロジェクトでの取組みを評価するものです。また、2022年10月の取得を保証するものではありません。

## 21ページ

- ① 「BELS認証」は、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。
- ② 「DBJ Green Building」は、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。
- ③ S-RESIDENCE本八幡、S-FORT中島公園及びS-RESIDENCE江坂については、DBJ Green Building認証の有効期限が2022年7月21日までとなっています。本資料の日付現在、DBJ Green Building認証の更新手続中ですが、更新がなされる保証はありません。
- ④ 目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙65枚(本募集等において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含みません。)、想定必要目論見書を13,931部(前回募集における目論見書の印刷部数13,931部を本計算の前提としています。)と仮定した上、計算しています。

## 26ページ

- ① 「周辺の大学と学生数」は、2021年5月1日時点です。





memo

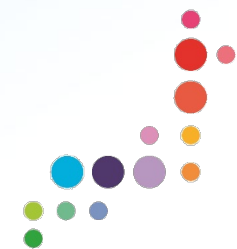
A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page below the 'memo' header.

memo

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

memo

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



SAMTY  
RESIDENTIAL

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。

