



Japan-Wide Portfolio

サムティ・レジデンシャル投資法人

2024年8月27日及び
2024年9月13日公表の
プレスリリースに関する補足説明資料

2024年9月13日



本資料は、情報提供を目的としてサムティ・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)及びサムティアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成したものであり、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、2024年9月13日現在の本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の2024年9月13日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又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、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。

本投資法人の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します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 サムティ・レジデンシャル投資法人(証券コード:3459)

資産運用会社 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、加入協会:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会)

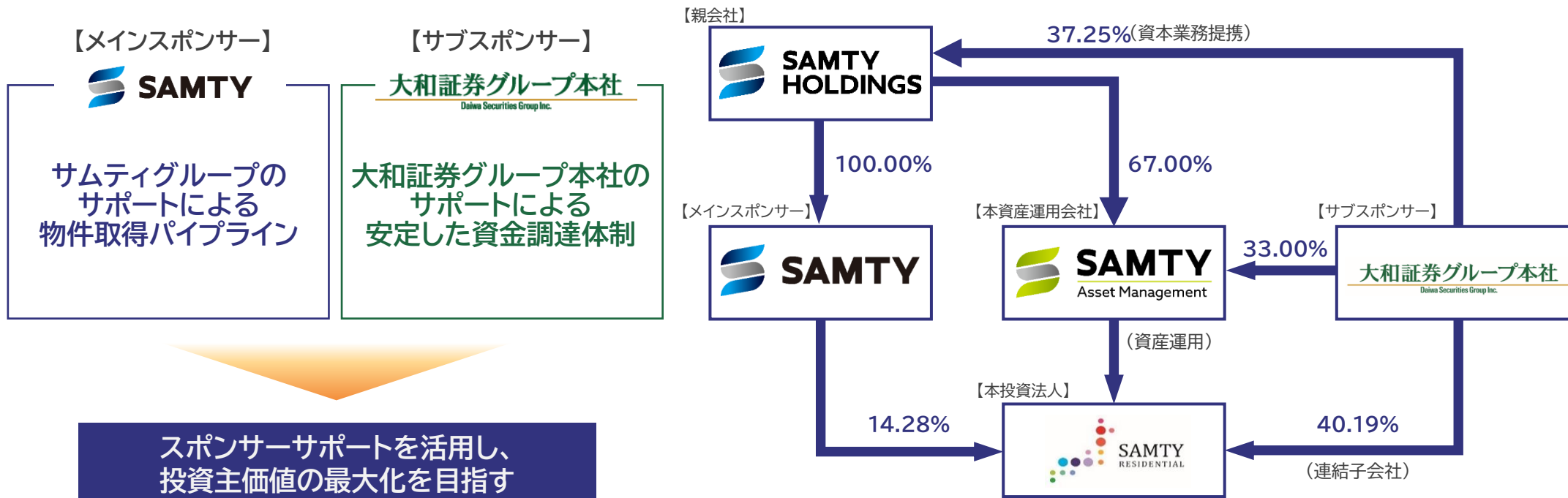
第三者割当増資の概要

- ◆ スポンサーであるサムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社を割当先とする第三者割当増資を実施
- ◆ セイムボート出資の継続により、強固なスポンサーサポートが引き続き期待できる

第三者割当増資の概要

発行決議日	2024年9月13日(金)
払込日(予定)	2024年9月24日(火)
発行新投資口数	14,000口
1口当たり発行価額	100,400円
発行価額の総額	1,405,600,000円
発行後の総投資口数	852,726口

割当予定先及び割当口数	サムティ株式会社	8,400口
	株式会社大和証券グループ本社	5,600口
第三者割当増資後の投資口数及び保有割合(見込み)		
サムティ株式会社	113,383口 13.52% ⇒ 121,783口 14.28%	
株式会社大和証券グループ本社	326,210口 38.89% ⇒ 331,810口 38.91%	



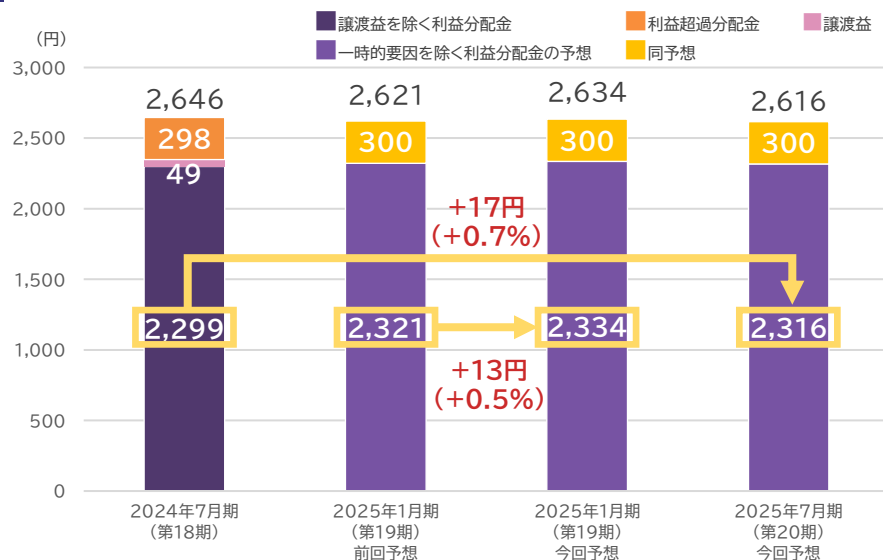
本取組みによる効果

- ◆ 2024年8月に2物件(取得価格19億円)、第三者割当増資及び借入において10物件(取得予定価格61億円)を取得し、資産規模を拡大
- ◆ 築浅のスポンサー開発物件「S-RESIDENCE」を組入れることで、本取組み後の平均築年数は12.1年とポートフォリオの更なる若返りを実現

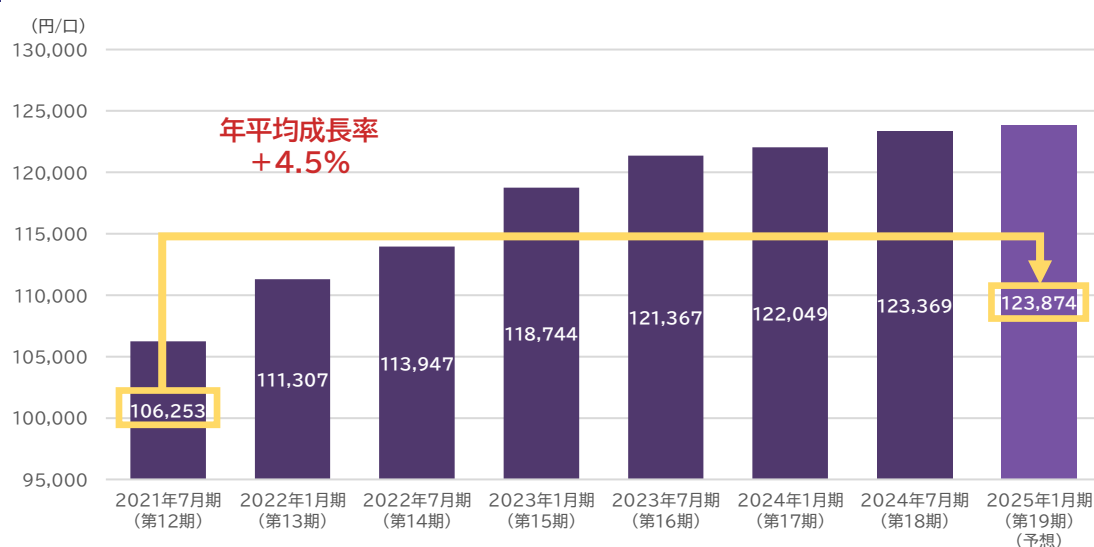
本取組みによるポートフォリオの変化

	2024年7月期 (第18期)	2024年8月 取得済資産	本第三者割当増資による 取得予定資産	本取組み後
物件数	179物件	2物件	10物件	191物件
取得(予定)価格合計	1,629億円	19億円	61億円	1,710億円
鑑定評価額合計	1,857億円	20億円	64億円	1,942億円
平均鑑定NOI利回り	5.0%	4.2%	4.6%	5.0%
平均築年数	12.3年	3.1年	5.0年	12.1年
S-RESIDENCE比率	25.5%	56.3%	51.0%	26.8%
賃貸可能戸数	11,144戸	108戸	465戸	11,717戸
平均稼働率	97.6%	96.4%	96.5%	97.6%
総資産LTV	50.0%	-	-	51.0%

本取組みによる1口当たり分配金への効果



1口当たりNAVの推移



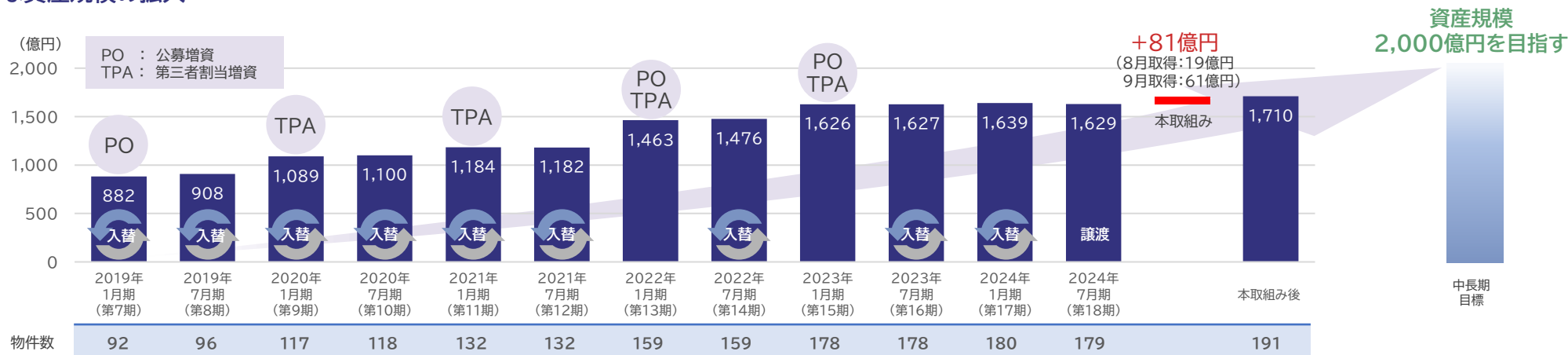
ポートフォリオクオリティの向上及び継続的な資産規模の拡大

- ◆ 「S-RESIDENCE」をはじめとする競争力の高い築浅物件を取得し、戦略的にポートフォリオクオリティを向上
- ◆ コーポレートアクションの継続により、本取組み後の資産規模は1,710億円に到達予定。今後も中長期目標の2,000億円達成に向けた外部成長を継続することにより、収益安定性の高い強固なポートフォリオ構築を目指す

戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

	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)	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)	本取組み	<今後の入替方針>	
取得	取得(予定)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	-	8,143	スポンサー開発物件である 「S-RESIDENCE」をはじめとする 競争力の高い築浅物件の取得
	鑑定評価額合計 (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	-	8,516	
	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	3.8年	2.4年	2.4年	-	4.6年	
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	-	収益性が低下した物件や修繕費等の 費用増が見込まれる物件の譲渡
	鑑定評価額合計 (百万円)	1,590	3,270	830	856	3,710	2,087	-	2,809	-	2,346	2,220	1,060	-	
	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	-	18.2年	13.4年	18.7年	-	
ポートフォリオ 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	11.4年	11.2年	11.5年	11.8年	12.3年	12.1年	ポートフォリオクオリティの向上	
S-RESIDENCE比率	18.9%	23.1%	19.8%	19.6%	18.2%	18.2%	17.6%	18.9%	23.3%	24.3%	25.3%	25.5%	26.8%		

継続的な資産規模の拡大



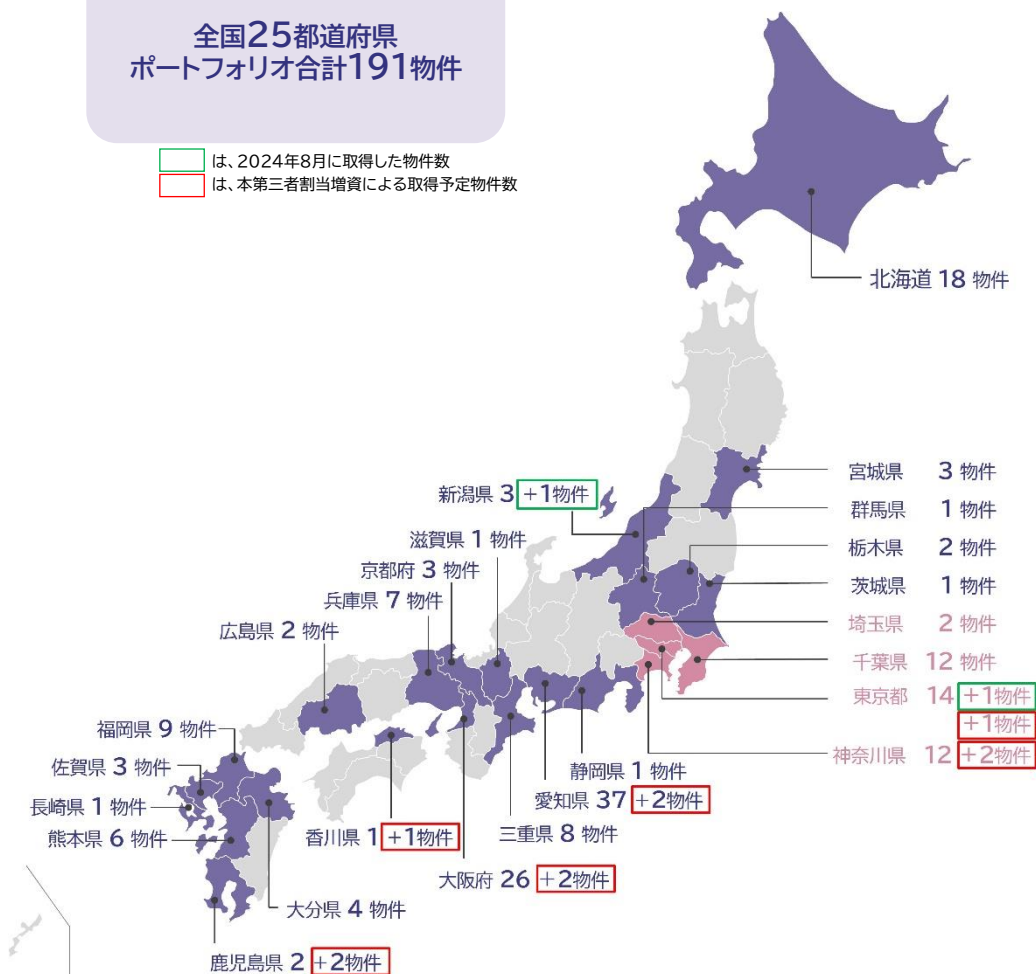
本取組み後のポートフォリオ

- ◆ 主要地方都市を中心とした日本全国の幅広い都市において、安定した賃料水準を見込めるレジデンスを厳選し分散投資
- ◆ 地方都市の活性化等により、首都圏のみならず地方都市においても今後の賃料増額に期待

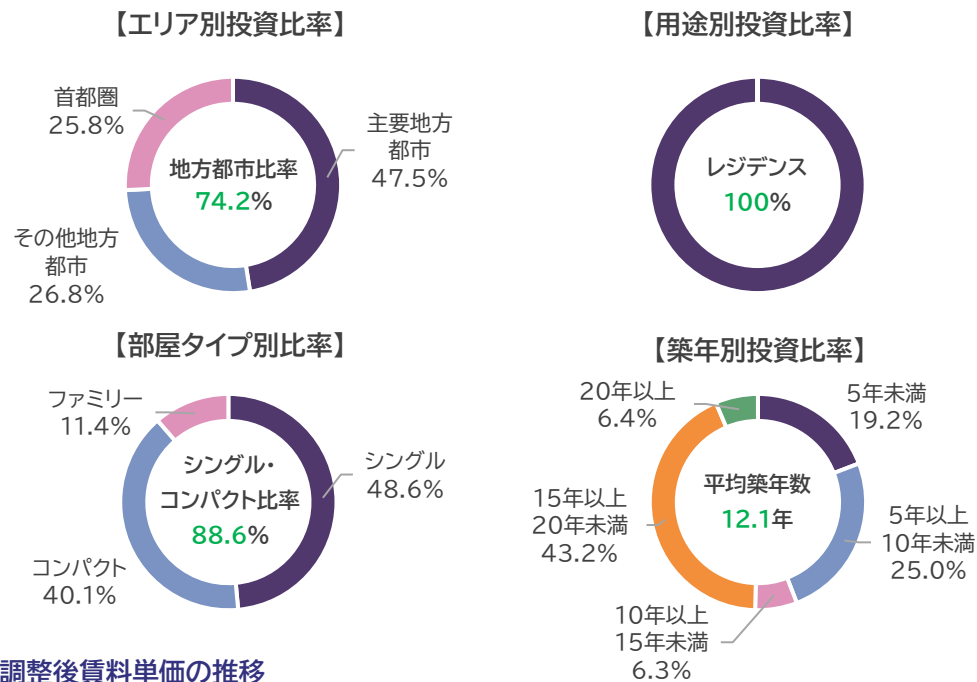
エリア分散の効いたポートフォリオ(本取組み後)

全国25都道府県
ポートフォリオ合計191物件

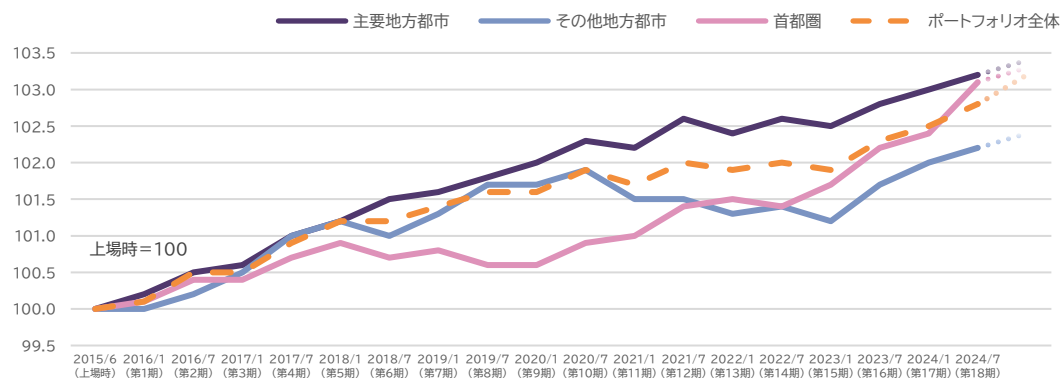
緑色は、2024年8月に取得した物件数
赤色は、本第三者割当増資による取得予定物件数



本取組み後におけるポートフォリオの主要指標(取得(予定)価格ベース)



調整後賃料単価の推移



本取組みにおける取得(予定)資産一覧

- ◆ 2024年8月に2物件取得、第三者割当増資及び借入により10物件を取得予定
- ◆ 「S-RESIDENCE」を新たに5物件取得し、ポートフォリオクオリティの維持・向上を図る

2024年8月30日取得資産

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (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)
その他地方都市								
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	865	902	5.3	79	95.1	0.5
首都圏								
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	1,116	1,170	3.4	29	100.0	5.2
合計/平均			1,981	2,072	4.2	108	96.4	3.1

2024年9月25日取得予定資産

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)
主要地方都市								
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	961	1,010	4.6	84	98.8	0.7
A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	734	773	4.7	60	98.4	2.9
A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	624	653	4.2	43	95.5	5.8
A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	349	366	4.3	25	100.0	13.7
その他地方都市								
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	730	768	5.2	54	93.3	2.6
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	500	521	5.1	41	84.6	6.6
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	384	400	5.2	33	100.0	8.6
首都圏								
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	927	951	4.2	56	100.0	1.7
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区	522	549	4.2	30	100.0	1.4
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	431	453	4.9	39	100.0	20.7
合計/平均			6,162	6,444	4.6	465	96.5	5.0

※本取組みで取得または取得予定の「S-RESIDENCE」をハイライトしています。



本取組みにおける取得(予定)資産 (S-RESIDENCEシリーズ)

[C-044] S-RESIDENCE三田慶大前 2024年8月30日取得 シングル コンパクト



- ◆ 「三田」駅から「大手町」駅までは約8分、「田町」駅から「品川」駅までは約4分であり、近隣地域自体が都心部に位置しています。また、当該エリアは住商混在地域であり、徒歩圏内に生活利便施設が充実している一方で、落ち着いた街並みであり、良好な住環境を形成しています。
- ◆ 徒歩圏内には大学キャンパスがあり、都心部への近接性に優れていることから、学生やDINKs層の需要が見込まれます。

所在地	東京都港区芝五丁目2番16		
アクセス	都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約5分 JR山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約7分		
取得価格	1,116百万円	鑑定評価額	1,170百万円
竣工時期	2019年7月	賃貸可能戸数	29戸
鑑定NOI利回り	3.4%	稼働率	100.0%



[C-045] S-RESIDENCE玉川学園前 2024年9月25日取得予定 シングル



- ◆ 「玉川学園前」駅から「新宿」駅まで約35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ます。
- ◆ 駅周辺には生活利便施設が立ち並ぶとともに、文教地区として閑静な街並みが広がっています。また、都下有数の商業地域である「町田」駅が隣接しており、学生のみならず、都心勤務の単身者からの需要も見込まれます。

所在地	東京都町田市玉川学園二丁目17番18号		
アクセス	小田急小田原線「玉川学園前」駅から徒歩約5分		
取得予定価格	927百万円	鑑定評価額	951百万円
竣工時期	2023年1月	賃貸可能戸数	56戸
鑑定NOI利回り	4.2%	稼働率	100.0%

[C-046] S-RESIDENCE横浜大通り公園 2024年9月25日取得予定 シングル



- ◆ 「伊勢佐木長者町」駅から「横浜」駅まで約11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ます。
- ◆ 徒歩圏内に商店街があることから、スーパーマーケットや飲食店舗等が集積し、利便性が高い一方で、付近には「大通り公園」や河川等の自然も多く、良好な住環境を形成しています。

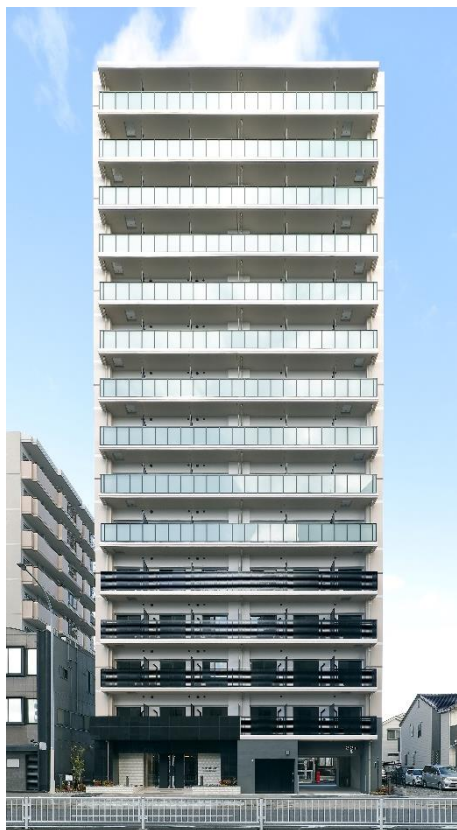
所在地	神奈川県横浜市南区真金町二丁目21番地14		
アクセス	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅から徒歩約6分		
取得予定価格	522百万円	鑑定評価額	549百万円
竣工時期	2023年4月	賃貸可能戸数	30戸
鑑定NOI利回り	4.2%	稼働率	100.0%

本取組みにおける取得(予定)資産 (S-RESIDENCEシリーズ)

【A-101】 S-RESIDENCE熱田一番

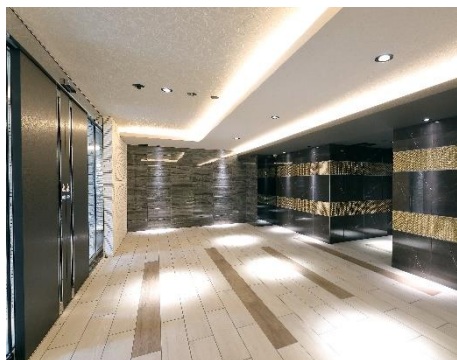
2024年9月25日取得予定

シングル



- ◆ 「六番町」駅から「栄」駅までは約15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ます。
- ◆ 徒歩圏内にショッピングモールや家電量販店、ドラッグストア等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には日本庭園や河川等の自然も多く、良好な住環境を形成しています。

所在地	愛知県名古屋市熱田区一番一丁目20番23号		
アクセス	名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅から徒歩約11分		
取得予定価格	961百万円	鑑定評価額	1,010百万円
竣工時期	2024年1月	賃貸可能戸数	84戸
鑑定NOI利回り	4.6%	稼働率	98.8%



【A-102】 S-RESIDENCE東海通

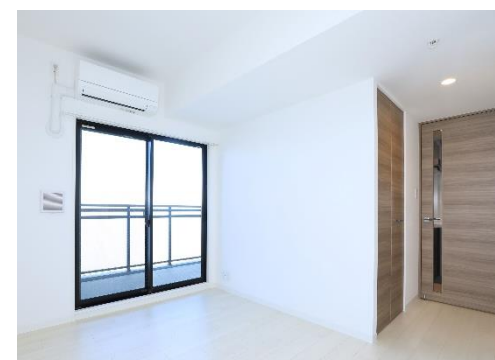
2024年9月25日取得予定

シングル



- ◆ 「東海通」駅から「名古屋」駅までは約16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ます。
- ◆ 徒歩圏内にショッピングモール、コンビニエンスストア等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には公園等の緑地や河川があり良好な住環境を形成しています。

所在地	愛知県名古屋市熱田区五番町21番11号-2		
アクセス	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅から徒歩約5分		
取得予定価格	734百万円	鑑定評価額	773百万円
竣工時期	2021年11月	賃貸可能戸数	60戸
鑑定NOI利回り	4.7%	稼働率	98.4%



本取組みにおける取得(予定)資産 (S-FORTシリーズ)

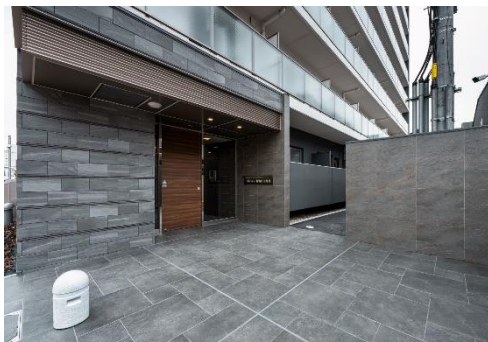
[B-057] S-FORT新潟白山公園 2024年8月30日取得

シングル コンパクト



- ◆ 「市役所前」停留所から「新潟」駅まで約15分でアクセスでき、商業中心地等への交通利便性に優れています。
- ◆ 周辺は繁華街であり、各種生活利便施設が充実している一方、付近には「白山公園」や県民会館等の文化施設が存在し、良好な住環境を形成しています。

所在地	新潟県新潟市中央区東堀前通二番町368番地		
アクセス	新潟交通バス「市役所前」停留所から徒歩約8分		
取得価格	865百万円	鑑定評価額	902百万円
竣工時期	2024年2月	賃貸可能戸数	79戸
鑑定NOI利回り	5.3%	稼働率	95.1%



[A-103] S-FORT難波西 2024年9月25日取得予定

シングル



所在地	大阪府大阪市浪速区芦原一丁目2番10		
アクセス	JR大阪環状線「芦原橋」駅から徒歩約6分		
取得予定価格	624百万円	鑑定評価額	653百万円
竣工時期	2018年12月	賃貸可能戸数	43戸
鑑定NOI利回り	4.2%	稼働率	95.5%

- ◆ 「芦原橋」駅から「JR難波」駅まで約12分、「天王寺」駅までは約5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ます。
- ◆ 難波エリアまで徒歩圏内であり、スーパーマーケット等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には公園や河川等の自然があり良好な住環境を形成しています。

[A-104] S-FORT新大阪East 2024年9月25日取得予定

シングル



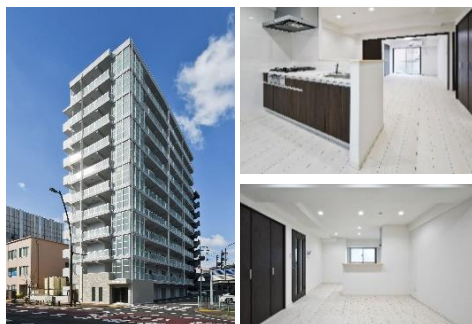
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目13番36号		
アクセス	JR各線・Osaka Metro御堂筋線「新大阪」駅から徒歩約7分		
取得予定価格	349百万円	鑑定評価額	366百万円
竣工時期	2011年1月	賃貸可能戸数	25戸
鑑定NOI利回り	4.3%	稼働率	100.0%

- ◆ 「新大阪」駅から「大阪」駅及び「梅田」駅まで約5分でアクセス可能であり、大阪市内中心部のほか、京都、神戸方面へのアクセスにも優れています。
- ◆ 駅周辺には飲食店舗等の生活利便施設が集積し、生活利便性が高い一方で、付近には公園のほか、市立体育館等の公共施設があり良好な住環境を形成しています。

本取組みにおける取得(予定)資産 (S-FORTシリーズ)

【B-058】 S-FORT栗林公園北 2024年9月25日取得予定

コンパクト ファミリー



所在地	香川県高松市中野町1番1号		
アクセス	JR高徳線「栗林公園北口」駅から徒歩約7分		
取得 予定価格	730百万円	鑑定 評価額	768百万円
竣工時期	2022年2月	賃貸 可能戸数	54戸
鑑定NOI 利回り	5.2%	稼働率	93.3%

- ◆ 「栗林公園北口」駅から「高松」駅まで約6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ます。
- ◆ 大手企業の支社等が立ち並び「中央通り」の背後に位置し、徒歩圏内に飲食店舗等が集積するほか、県庁等の各行政機関も集積する一方、周辺には「栗林公園」等も存在し良好な住環境を形成しています。

【B-060】 S-FORT鹿児島鴨池 2024年9月25日取得予定

シングル コンパクト ファミリー



所在地	鹿児島県鹿児島市鴨池一丁目14番5号		
アクセス	鹿児島市電「鴨池」停留場から徒歩約3分		
取得 予定価格	384百万円	鑑定 評価額	400百万円
竣工時期	2016年3月	賃貸 可能戸数	33戸
鑑定NOI 利回り	5.2%	稼働率	100.0%

- ◆ 「鴨池」停留場から「鹿児島中央」駅まで約20分、「天文館通」停留場まで約15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ます。
- ◆ 周辺にはショッピングモール等の生活利便施設のほか、県庁等の公的施設が充実しています。また大学のキャンパスが徒歩圏内であることから、学生等の幅広い需要が見込まれます。

【B-059】 S-FORT鹿児島Blossom 2024年9月25日取得予定

シングル コンパクト



所在地	鹿児島県鹿児島市南林寺町17番14号		
アクセス	鹿児島市電「新屋敷」停留場から徒歩約13分		
取得 予定価格	500百万円	鑑定 評価額	521百万円
竣工時期	2018年2月	賃貸 可能戸数	41戸
鑑定NOI 利回り	5.1%	稼働率	84.6%

- ◆ 「新屋敷」停留場から「鹿児島中央駅前」停留場まで約16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ます。
- ◆ 天文館エリアまで徒歩圏内であり、生活利便性が高い一方、一帯からは桜島が望め、付近には「天文館公園」が存在するなど、良好な住環境を形成しています。

【C-047】 S-FORT横須賀海岸通り 2024年9月25日取得予定

シングル



所在地	神奈川県横須賀市日の出町三丁目14番地3		
アクセス	京急本線「県立大学」駅から徒歩約8分		
取得 予定価格	431百万円	鑑定 評価額	453百万円
竣工時期	2004年1月	賃貸 可能戸数	39戸
鑑定NOI 利回り	4.9%	稼働率	100.0%

- ◆ 「県立大学」駅から「横浜」駅まで約35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ます。
- ◆ 徒歩圏内に家電量販店やホームセンター、スーパーマーケット等が存在し、生活利便性が高い一方で、一帯は臨海の眺望に優り、付近には「平和中央公園」や「うみかぜ公園」等の緑地も多く、良好な住環境を形成しています。

2ページ

- ① 本書において、特に記載のない限り、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。以下同じです。
- ② サムティ株式会社は、2024年6月3日を効力発生日として、単独株式移転により、「サムティホールディングス株式会社」を設立し、持株会社体制へ移行しました。
- ③ サムティ株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。
- ④ 各スポンサーの出資比率は、2024年7月31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。)で除して算出しており、第三者割当増資後の想定値です。なお、本投資法人の所有投資口比率及び本第三者割当増資後の所有投資口比率は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ⑤ 株式会社大和証券グループ本社からサムティホールディングス株式会社への出資は2024年6月30日時点、本投資法人への出資は2024年7月31日時点であり、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持分を含みます。
- ⑥ 本投資法人は導管性要件における非同族会社要件を充足する予定であり、株式会社大和証券グループ本社との間で非同族会社要件が維持されるために必要な協力をを行う事について合意しています。

3ページ

- ① 「本第三者割当増資」とは、本日付の本投資法人の発行決議に基づき、サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行のことを指します。以下同じです。
- ② 「本取組み」とは、2024年8月27日に公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(S-FORT新潟白山公園及びS-RESIDENCE三田慶大前)」による資産の取得及び本日付で公表した「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(S-RESIDENCE熱田一番 他9物件)」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にかかる一連の取組みを指します。以下同じです。
- ③ 「2024年8月取得済資産」とは、2024年8月30日に取得を完了した「S-FORT 新潟白山公園」及び「S-RESIDENCE三田慶大前」を指します。以下同じです。
- ④ 「S-RESIDENCE」とは、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をいいます。また、「S-RESIDENCE比率」は、ポートフォリオに占める「S-RESIDENCE」を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出して記載しています。以下同じです。
- ⑤ 「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)を記載しています。以下同じです。
- ⑥ 「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の略であり、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、いずれも不動産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。
- ⑦ 「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。以下同じです。
- ⑧ 「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を記載しています。
- ⑨ 「S-RESIDENCE」とは、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をいいます。また、「S-RESIDENCE比率」は、ポートフォリオに占める「S-RESIDENCE」を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出して記載しています。以下同じです。
- ⑩ 本取組み後の総資産LTV想定数値は、一定の前提条件に基づき算出した本資料の日付現在のものです。また、借入れの詳細については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
- ⑪ 1口当たり分配金の試算の前提条件については、本日付で公表した「2024年7月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
- ⑫ 各時点における「1口当たりNAV」とは、以下の各計算式によりそれぞれ求められる不動産鑑定評価額に基づく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。

2021年7月期(第12期)～2024年7月期(第18期)：{各期末日時点の貸借対照表上の出資総額+含み損益(鑑定評価額-帳簿価格)} / 各期末時点における発行済投資口数

2025年1月期(第19期)：{期末日時点の貸借対照表上の想定出資総額+想定含み損益(取得済資産、2024年8月取得済資産及び本第三者割当増資による取得予定資産の鑑定評価額-取得済資産、2024年8月取得済資産及び本第三者割当増資による取得予定資産の想定帳簿価格)} / 本第三者割当増資後の想定発行済投資口数

※想定出資総額は、2024年7月期(第18期)末の出資総額から本第三者割当増資による出資額を加算、及び2025年1月期(第19期)の想定利益超過分配金総額を控除して算出しています。

- ⑩ 2021年7月期(第12期)末からの1年複利計算で算出した年平均成長率を記載しています。

5ページ

- ① 各欄に記載の百分率(%)での数値については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ② 「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ています。
- ③ 「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。
- ④ 「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。
- ⑤ 「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。
- ⑥ 「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。以下同じです。
- ⑦ 「地方別投資比率」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各投資地域(北海道、東北、北関東、南関東(首都圏)、甲信越、北陸、東海、近畿、中国、四国、九州及び沖縄をいいます。)に関する取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計の割合を記載しています。
- ⑧ 「調整後賃料単価」は、{月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積で算出しており、上場時(2015年6月30日)の調整後賃料単価を100として指数化しています。

6ページ

- ① 本取組みで取得または取得予定の「S-RESIDENCE」をハイライトしています。

7ページ

- ① 本書に掲載されている各物件の写真は、ある特定の時点における各物件の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況とは一致していません。以下同じです。



memo

A series of horizontal dotted lines for writing.

memo

A series of horizontal dotted lines for writing.



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。

