

サムティ・レジデンシャル投資法人  
(証券コード:3459)

# Japan-Wide Portfolio

## 2025年7月30日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

- 国内不動産信託受益権の取得(S-FORT古出来fiore 他8物件)並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡(S-FORT福岡県庁前 他8物件)に関するお知らせ
- 2026年1月期(第21期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について



Sumi

Sumi  
Land

Sumi  
Camp

2025年7月30日

# 資産入替の概要

## 資産入替のポイント

| 入替                                                                                                                                                                                                | 取得                                                                                                         | 譲渡                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 資産入替によるポートフォリオクオリティの向上<br>平均築年数 <b>3.8年</b> 取得資産  <b>16.7年</b> 譲渡資産<br>S-RESIDENCE比率 <b>29.1%</b> (第20期予想比+2.1%) | 新たなエリア(岡山市)に進出<br>» ポートフォリオの更なる分散化<br>岡山市・・・<br>全国的にも非常に優れた交通の広域拠点性を有し、高次の都市機能が集積していることから安定した賃貸需要が見込まれるエリア | 譲渡代金は将来を含む取得資金に充当、<br>鑑定評価額を上回る譲渡価格により<br>含み益を顕在化<br>譲渡益 <b>1,217</b> 百万円 |

## 資産入替の概要

<取得> 9物件

|        |            |        |      |
|--------|------------|--------|------|
| 取得予定日  | 2025年8月29日 | 平均築年数  | 3.8年 |
| 取得予定価格 | 8,656百万円   | 賃貸可能戸数 | 541戸 |

|            | 主要地方都市                                                                                                | その他地方都市                                                                                             | 首都圏                                                                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名        | S-RESIDENCE熱田II<br> | S-RESIDENCE表町<br> | S-FORT板橋本町<br> |
| 物件数        | 4物件                                                                                                   | 1物件                                                                                                 | 4物件                                                                                                |
| 取得予定価格     | 4,027百万円                                                                                              | 1,084百万円                                                                                            | 3,545百万円                                                                                           |
| 鑑定評価額      | 4,210百万円                                                                                              | 1,140百万円                                                                                            | 3,638百万円                                                                                           |
| 平均築年数      | 3.3年                                                                                                  | 2.5年                                                                                                | 4.7年                                                                                               |
| 賃貸可能戸数     | 289戸                                                                                                  | 84戸                                                                                                 | 168戸                                                                                               |
| 平均鑑定NOI利回り | 4.6%                                                                                                  | 5.0%                                                                                                | 4.2%                                                                                               |

<譲渡> 9物件

|        |          |
|--------|----------|
| 譲渡予定価格 | 8,935百万円 |
| 譲渡益    | 1,217百万円 |

|        | 2025年8月22日<br>譲渡予定                                                                                              | 2025年8月27日<br>譲渡予定                                                                                            |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名    | S-FORT福岡県庁前<br>(福岡市博多区)<br> | S-FORT守山<br>(名古屋市守山区)<br> |
| 物件数    | 7物件                                                                                                             | 2物件                                                                                                           |
| 譲渡益    | 761百万円                                                                                                          | 456百万円                                                                                                        |
| 譲渡予定価格 | 6,130百万円                                                                                                        | 2,805百万円                                                                                                      |
| 鑑定評価額  | 5,981百万円                                                                                                        | 2,760百万円                                                                                                      |
| 平均築年数  | 15.9年                                                                                                           | 18.3年                                                                                                         |



# 2025年7月期(第20期)及び2026年1月期(第21期)の1口当たり分配金予想の変化

## 分配金予想のポイント

施 策

長期保有資産の買換え特例を活用し、  
譲渡益の一部を内部留保(173円/1口)

≫ 将来の1口当たり分配金の安定化に寄与

1 口 当 た り 分 配 金

譲渡益の分配により、  
前回予想から大幅増配見込み

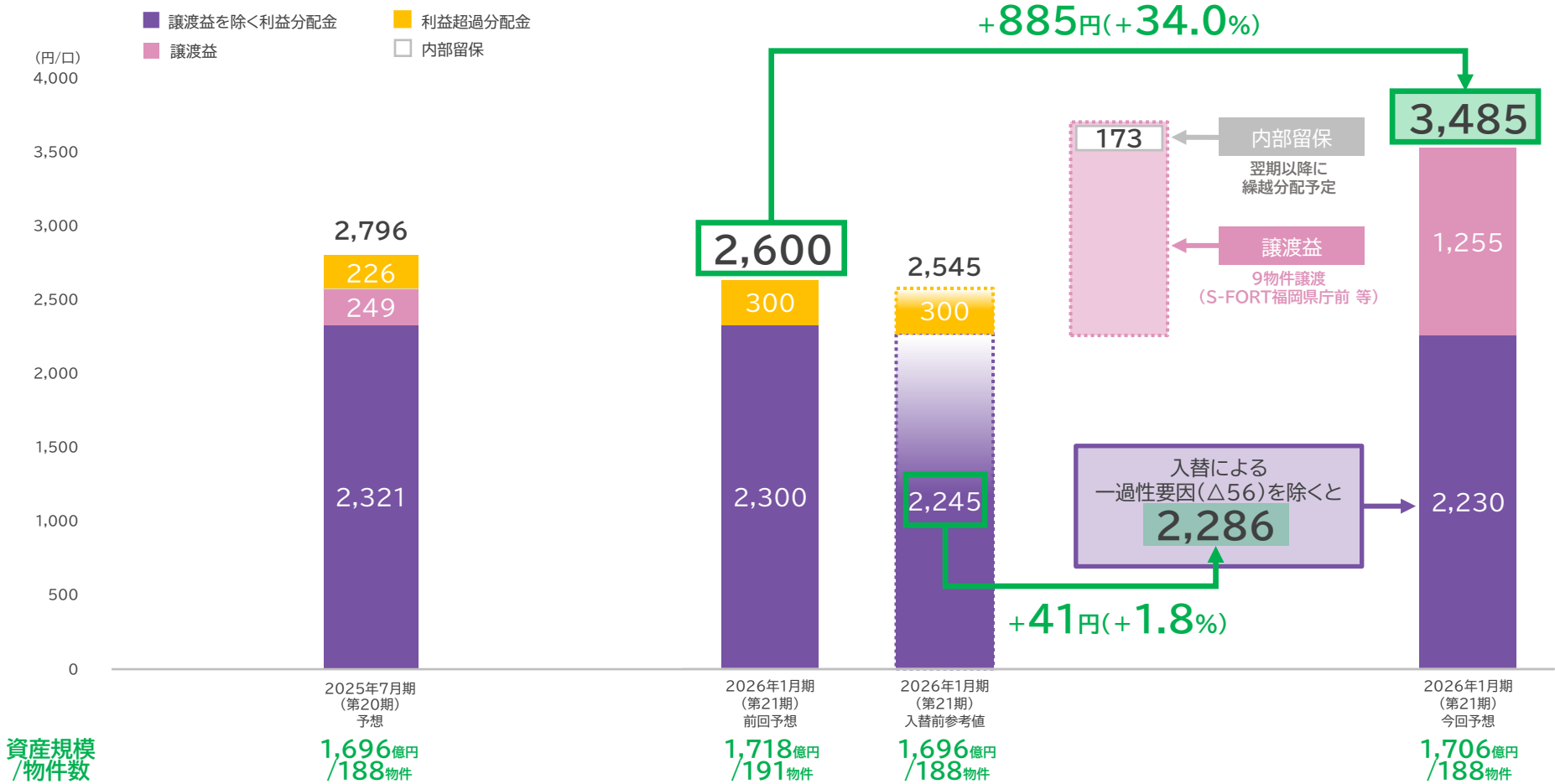
上場10年を迎えた第21期は  
前回予想 +885円/1口

譲 渡 益

継続的な資産入替により収益性を向上しつつ、  
譲渡益を投資主へ還元

第21期 譲渡益のうち  
1,255円/1口を分配見込み

## 1口当たり分配金予想の変化



## 2ページ

- ① 数値及び金額は単位未満を切り捨て、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。
- ② 取得及び譲渡の詳細条件については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得(S-FORT古出来fiore 他8物件)並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡(S-FORT福岡県庁前 他8物件)に関するお知らせ」をご参照ください。
- 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、「その他地方都市」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除く地方都市、「首都圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
- ④ 「譲渡益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価格及び譲渡に係る諸費用を控除した本書の日付現在における想定値を記載しています。
- ⑤ 「平均築年数」は、取得予定日又は譲渡予定日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。
- ⑥ 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、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。

## 3ページ

- ① 2025年7月期(第20期)及び2026年1月期(第21期)の予想は、本書の日付現在における見込額であり、サムティ・レジデンシャル投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。
- ② 「2025年7月期(第20期) 予想」に関する前提条件については、2025年3月28日付で公表した「2025年7月期(第20期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について」を、「2026年1月期(第21期) 前回予想」に関する試算の前提条件については、2025年3月14日付で公表した「2025年1月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
- ③ 「2026年1月期(第21期) 入替前参考値」は、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得(S-FORT古出来fiore 他8物件)並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡(S-FORT福岡県庁前 他8物件)に関するお知らせ」の取得及び譲渡を実施しなかった場合の前提条件で試算した参考値を記載しています。
- ④ 「2026年1月期(第21期) 今回予想」に関する試算の前提条件については、本日付で公表した「2026年1月期(第21期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について」をご参照ください。

# ディスクレームー

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。サムティ・レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。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)

連絡先 : [info@samtyasset.co.jp](mailto:info@samtyasset.co.jp)

