

平成 28 年 3 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 川本 哲郎
(コード番号:3459)

資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 増田 洋介
問合せ先 取締役 経営管理部長 藤原 剛
TEL. 03-5220-3841

資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ

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。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、本投資法人の資産(匿名組合出資持分)の取得(以下「本取得」といいます。)につき決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産	不動産を信託財産とする信託(以下「本信託」といいます。)の受益権(以下「本受益権」といいます。)を運用資産とする匿名組合出資持分
(2) 資産名称	合同会社ブリッジサード 匿名組合出資持分(注1)
(3) 信託対象不動産	S-RESIDENCE 新大阪駅前 S-RESIDENCE 江坂 will Do 神楽町 リベール宇都宮 I ヒューマンハイム相模原 (注2)
(4) 出資金額	合計 20 百万円(匿名組合出資等総額のうち 0.6%)
(5) 契約締結日	平成 28 年 3 月 23 日
(6) 出資持分取得日	平成 28 年 3 月 24 日(予定)
(7) 出資持分取得資金	自己資金による

(注1) 合同会社ブリッジサード(以下「本合同会社」といいます。)を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分(以下「本匿名組合出資持分」といいます。)です。匿名組合の詳細については、後記「4.取得予定資産の詳細(1)出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。

(注2) 本合同会社は、平成 28 年 3 月 25 日付で本受益権を取得する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針に基づき、本取得を通じて将来的な資産規模の機動的な成長機会を確保するため、本取得を決定しました。

本投資法人は、本取得に伴い、本信託にかかる信託対象不動産又は本受益権(以下総称して「信託対象不動産等」といいます。)の取得に係る優先交渉権を獲得しています。かかる優先交渉権の獲得により、本投資法人は、自己又は第三者をして信託対象不動産等を取得する義務を負うことはありませんが、優先交渉権の行使により機動的に優良な賃貸住宅を取得する機会を確保することができることとなり、中長期的な観点から、本投資法人の資産規模の拡大と収益性の向上に資するものと考えています。

もともと、かかる優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、現時点で、本投資法人又は本投資法人の指定する本投資法人の関連会社(以下合わせて「本投資法人等」といいます。)が信託対象不動産等

ご注意：この文書は、本投資法人の資産(匿名組合出資持分)の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

の取得を決定しているものでも、本投資法人等が信託対象不動産等を取得できることを保証するものでもありません。

なお、本匿名組合出資持分の取得の決定に際しては、各信託対象不動産について以下の点を評価しました。

物件名	物件特性
S-RESIDENCE 新大阪駅前	<p>本物件は、JR 東海道本線「新大阪」駅から徒歩約4分と駅前エリアに所在するシングルタイプ及びコンパクトタイプの物件です。</p> <p>最寄りの新大阪駅からは新幹線利用が可能であるほか、「梅田」駅、「なんば」駅等の市内中心部や、京都、神戸方面へのアクセスに優れています。また、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等が集積し、生活利便性は良好です。建物は、エントランス、内装等においてデザイン性が高く、住宅設備、防犯システム等も整っていることから利便性、快適性、安全性に優れ、賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
S-RESIDENCE 江坂	<p>本物件は、地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプ及びコンパクトタイプを有する物件です。江坂駅からは「新大阪」駅、「梅田」駅、「なんば」駅等の市内中心部へのアクセスは良好です。また、江坂駅周辺にはショッピングセンター、コンビニエンスストア、飲食店舗等が集積し、生活利便性は良好です。建物は、デザイン性、グレードが高く、賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
will Do 神楽町	<p>本物件は、JR 山陽本線、地下鉄西神山手線・海岸線「新長田」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。当駅からは「三ノ宮」駅や大阪方面へのアクセスは良好です。</p> <p>新長田駅の駅前エリアに所在し、周辺は区画整然としており、飲食店、コンビニエンスストア等の生活利便施設も多く、居住環境も良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>
リベール宇都宮 I	<p>本物件は、JR 東北本線「宇都宮」駅から徒歩約9分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。</p> <p>本物件が所在する「宇都宮」駅東口エリアは、駅から通じる鬼怒通り沿いを中心にオフィスエリアが形成されており、国内大手自動車メーカーを中心として、電機メーカー、製薬会社、機械工業等の大規模工業団地が存することから、これらの地域への接近性を指向する通勤者を中心とした住宅需要は強く、市内でも人気の高いエリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>
ヒューマンハイム相模原	<p>本物件は、JR 横浜線「相模原」駅から徒歩約4分の距離に位置する、シングルタイプの物件です。</p> <p>相模原市及び周辺都市に通勤・通学する大学生や社会人を中心に、単身者向けの住戸に対する需要が底堅く、本物件の周辺には商店街や総合病院等の生活利便施設も揃っているなど、利便性での優位性が認められます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3. 本匿名組合出資持分の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社ブリッジサード						
匿名組合契約の有効期間	平成 35 年3月 31 日まで						
匿名組合出資等の総額	3,290 百万円						
匿名組合契約の概要	<p>今回、本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th colspan="2">合同会社ブリッジサード(注4)</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">(資産) 不動産信託受益権等(注1): 8,290 百万円</td> <td style="width: 50%;">(負債) ノンリコース・ローン: 5,000 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">(資本) 匿名組合出資金等(注2)(注3): 3,290 百万円</td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額の合計は、8,442 百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資金等総額のうち、本投資法人は 20 百万円(約 0.6%)を出資する予定です。</p> <p>(注3) 本資産運用会社の株主であるサムティ株式会社が合同会社ブリッジサードに 320 百万円(約 9.7%)の匿名組合出資を行うことを予定しています。なお、サムティ株式会社は、本資産運用会社の完全親会社であることから、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>(注4) 阪急インベストメント・パートナーズ株式会社が合同会社ブリッジサードのアセットマネージャーとなります。なお、本投資法人及び資産運用会社と、同社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>計 算 期 間 : 毎年3月1日から5月末日、6月1日から8月末日、9月1日から11月末日、12月1日から翌年2月末日までの各[3]ヶ月間です。但し、最初の計算期間は、平成 28 年3月 24 日から平成 28 年5月末日までとし、最後の計算期間の末日は匿名組合契約の終了日までとなります。</p> <p>損 益 分 配 : 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益又は損失を損益分配割合に応じて各出資者に分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。但し、匿名組合事業から生じる利益がある場合で、出資者において負担した未処理の累積損失額がある場合には、当該利益はまず累積損失額に充当されます。</p>	合同会社ブリッジサード(注4)		(資産) 不動産信託受益権等(注1): 8,290 百万円	(負債) ノンリコース・ローン: 5,000 百万円	(資本) 匿名組合出資金等(注2)(注3): 3,290 百万円	
合同会社ブリッジサード(注4)							
(資産) 不動産信託受益権等(注1): 8,290 百万円	(負債) ノンリコース・ローン: 5,000 百万円						
(資本) 匿名組合出資金等(注2)(注3): 3,290 百万円							
優先交渉権の概要	<p>期 間 : 平成 28 年3月 25 日から平成 31 年3月 25 日又は本投資法人が優先交渉権を放棄(かかる優先交渉権の放棄は本投資法人から営業者に対する書面で通知をもって行う。)した日のいずれか早い日までの間(以下「優先購入期間」といいます。)</p> <p>権 利 の 内 容 : 営業者に対して、優先購入期間中に、書面により信託対象不動産等の購入を申し出ること、優先的に信託対象不動産等の取得(全部の取得に限られます。)に関する交渉を営業者との間で行うことができます。営業者は、優先購入期間中、原則として、本投資法人以外の者に対して、信託対象不動産等の売却活動及び情報提供行為を行わないものとされています。</p> <p>優先交渉権の行使条件 : 優先交渉権の行使に関しては、以下の条件を全て満たすこととされています。</p>						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ① 売買実行日が優先購入期間中の営業日であること。
- ② 信託対象不動産等の購入価格が、金 7,930 百万円を超えないこと。
- ③ 信託対象不動産等の売買における売却代金は、匿名組合の優先出資者が負担する匿名組合契約に関連する債務の支払等を可能とする金額であること。

そ の 他 : 本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本投資法人等が信託対象不動産等の取得義務を負うものではありません。また、本優先交渉権に基づく信託対象不動産等の取得にあたっては、営業者との合意が条件となるため、必ずしも信託対象不動産等を取得できるとは限りません。

4. 信託対象不動産の概要

信託対象不動産の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者を記載しています。
- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・「建ぺい率」欄は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産によっては、表中に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい率に換算して記載しています。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、表中に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「延床面積」欄は、建物全体の床面積(但し、附属建物の床面積は除きます。)を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄は、平成28年2月29日現在における賃貸が可能となる戸数を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している賃借人を記載しています。
- ・「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約(マスターリース契約の賃料が、ML会社がエンドテナント(実際の利用者たる転借人をいいます。)から収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。)と賃料固定型マスターリース契約(マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。)の別を記載しています。
- ・「予想最大損失率(PML 値)」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値(予想最大損失率)を記載しています。なお、「予想最大損失率(PML 値)」とは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。
- ・「賃貸可能面積」欄は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能となる住宅及び店舗等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- ・「賃貸面積」欄は、平成28年2月29日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント(ただし、賃料固定型マスターリースを締結する場合には当該マスターリースのレシーをいいます。)との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積(貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積)のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。)を記載しています。
- ・「稼働率」欄は、平成28年2月29日現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント総数」欄は、信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しております。
- ・「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、平成28年2月29日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント(ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいいます。)との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の平成28年2月29日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

金額控除後の金額を記載しています。

- ・「特記事項」欄は、平成 28 年 2 月 29 日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・上記各欄に記載の百分率(%)での数値の表記については、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。
- ・上記各欄に記載の金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(1) S-RESIDENCE 新大阪駅前

物件名称	S-RESIDENCE 新大阪駅前	
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目 18 番 31 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 28 年 3 月 25 日	
信託期間満了日	平成 38 年 3 月 24 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	786.56 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	4,930.18 m ²
	建築時期	平成 27 年 9 月 24 日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 15 階建
賃貸可能戸数	167 戸	
担保設定の有無	無	
P M 会社	グッドワークス株式会社	
M L 会社	グッドワークス株式会社	
M L 種類	賃料固定型(注5)	
鑑定評価額 (価格時点)	2,650 百万円 平成 28 年 2 月 1 日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率(PML 値)	6.6%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	4,534.98 m ²	
賃貸面積	4,534.98 m ²	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	12 百万円	
敷金・保証金	1 百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注5) 本物件については、平成 28 年 3 月 25 日付で信託受託者及びグッドワークス株式会社との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されています。もともと、当該賃料固定型マスターリース契約は、当該月の 1 日において締結されているエンドテナントとの間の転貸借契約(但し、貸室以外のものを除きます。)に定める月額賃料の合計額が、居室賃料及び共益費の合計額の 90%相当額(以下「リーシング目標水準」といいます。)を超えた月の翌月から、パススルー型マスターリース契約に移行します。

(2) S-RESIDENCE 江坂

物件名称	S-RESIDENCE 江坂	
所在地	大阪府吹田市広芝町 12 番 31 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 28 年 3 月 25 日	
信託期間満了日	平成 38 年 3 月 24 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	717.00 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	600% / 400% (注6)
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	4,684.77 m ²
	建築時期	平成 27 年 9 月 4 日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 14 階建
賃貸可能戸数	138 戸	
担保設定の有無	無	
P M 会社	グッドワークス株式会社	
M L 会社	グッドワークス株式会社	
M L 種類	賃料固定型(注7)	
鑑定評価額 (価格時点)	2,480 百万円 平成 28 年 2 月 1 日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率(PML 値)	6.7%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	3,739.30 m ²	
賃貸面積	3,739.30 m ²	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	11 百万円	
敷金・保証金	4 百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注6) 対象地の基準容積率は 554.92%です。

(注7) 本物件については、平成 28 年 3 月 25 日付で信託受託者及びグッドワークス株式会社との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されています。もともと、当該賃料固定型マスターリース契約は、当該月の 1 日において締結されているエンドテナントとの間の転貸借契約(但し、貸室以外のものを除きます。)に定める月額賃料の合計額が、居室賃料及び共益費の合計額の 90%相当額(以下「リーシング目標水準」といいます。)を超えた月の翌月から、パススルー型マスターリース契約に移行します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) will Do 神楽町

物件名称	will Do 神楽町	
所在地	兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目3番25号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年3月25日	
信託期間満了日	平成38年3月24日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,709.71 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	5,210.97 m ²
	建築時期	平成19年11月29日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 12階建
賃貸可能戸数	168戸	
担保設定の有無	無	
PM会社	グローバルコミュニティー株式会社	
ML会社	グローバルコミュニティー株式会社	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	2,080百万円 平成28年2月1日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率(PML値)	9.5%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	4,900.32 m ²	
賃貸面積	4,841.94 m ²	
稼働率	98.8%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	11百万円	
敷金・保証金	0百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(4) リベール宇都宮 I

物件名称	リベール宇都宮 I	
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷四丁目2番 23 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 28 年 3 月 25 日	
信託期間満了日	平成 38 年 3 月 24 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	413.00 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,908.71 m ²
	建築時期	平成 19 年 9 月 25 日
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 14 階建
賃貸可能戸数	52 戸	
担保設定の有無	無	
PM 会社	株式会社アパマンショップサブリース	
ML 会社	株式会社アパマンショップサブリース	
ML 種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	639 百万円 平成 28 年 2 月 1 日	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
予想最大損失率(PML 値)	2.8%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,330.64 m ²	
賃貸面積	2,150.58 m ²	
稼働率	92.3%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	3 百万円	
敷金・保証金	6 百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(5) ヒューマンハイム相模原

物件名称	ヒューマンハイム相模原	
所在地	神奈川県相模原市中央区相模原二丁目4番4号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年2月29日	
信託期間満了日	平成38年2月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	359.33 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,467.91 m ²
	建築時期	平成19年1月9日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 12階建
賃貸可能戸数	53戸	
担保設定の有無	無	
PM会社	清水総合開発株式会社	
ML会社	清水総合開発株式会社	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	593百万円 平成28年2月1日	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
予想最大損失率(PML値)	4.7%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,198.26 m ²	
賃貸面積	1,131.15 m ²	
稼働率	94.4%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	3百万円	
敷金・保証金	1百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 匿名組合の営業者の概要

(1) 名称	合同会社ブリッジサード
(2) 所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ブリッジサード 職務執行者 三品 貴仙
(4) 資本金	10 万円
(5) 設立年月日	平成 28 年2月5日
(6) 本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。なお、当該会社に対し、本投資法人は約 0.6%の匿名組合出資を、本資産運用会社の完全親会社であるサムティ株式会社は約 9.7%の匿名組合出資をそれぞれ行う予定です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 決済方法

下記「7.取得の日程」に記載のとおりです。

7. 取得の日程

平成 28 年3月 23 日	取得決定
平成 28 年3月 23 日	匿名組合契約締結
平成 28 年3月 24 日	匿名組合出資(予定)
平成 28 年3月 25 日	不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し(予定)

8. 今後の見通し

平成 28 年7月期(平成 28 年2月1日から平成 28 年7月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

〈添付資料〉

参考資料1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

参考資料2 信託対象不動産の外観写真及び地図

* 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス:<http://www.samty-residential.com>

ご注意: この文書は、本投資法人の資産(匿名組合出資持分)の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

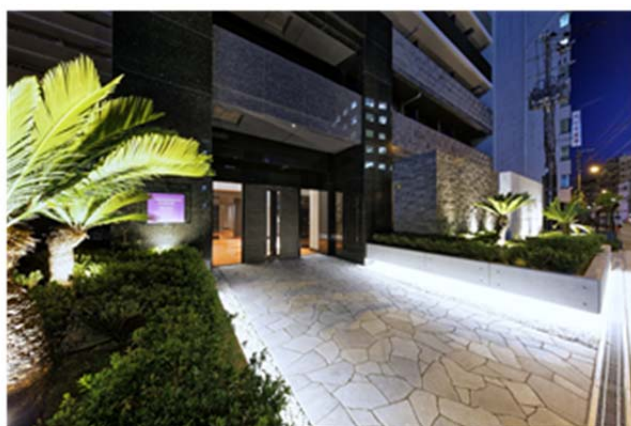
物件名	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-RESIDENCE 江坂	will Do 神楽町
鑑定評価額	2,650,000,000円	2,480,000,000円	2,080,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	株式会社谷澤総合鑑定所	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年2月1日	平成28年2月1日	平成28年2月1日
収益価格(単位:千円)	2,650,000	2,480,000	2,080,000
直接還元法による価格	2,680,000	2,510,000	2,090,000
(1)運営収益(ア-イ)	160,749	149,061	140,420
ア)潜在総収益	168,938	157,210	147,893
イ)空室等損失等	8,188	8,148	7,473
(2)運営費用	28,233	24,974	25,607
維持管理費	3,265	2,019	2,175
PMフィー	3,095	2,926	2,697
テナント募集費用等	7,482	6,842	5,925
水道光熱費	1,632	1,346	1,470
修繕費	4,499	3,787	4,585
公租公課	7,753	7,593	8,319
損害保険料	184	160	153
その他費用	321	298	280
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	132,515	124,087	114,812
(4)一時金の運用益	227	208	0
(5)資本的支出	1,605	1,440	1,760
(6)純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	131,138	122,855	113,052
(7)還元利回り	4.9%	4.9%	5.4%
DCF法による価格	2,630,000	2,470,000	2,080,000
割引率	5.0%	5.0%	5.5%
最終還元利回り	5.1%	5.1%	5.6%
積算価格	2,200,000	2,330,000	1,460,000
土地比率	41.5%	50.5%	50.4%
建物比率	58.5%	49.5%	49.6%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名	リベール宇都宮 I	ヒューマンハイム相模原
鑑定評価額	639,000,000円	593,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年2月1日	平成28年2月1日
収益価格(単位:千円)	639,000	593,000
直接還元法による価格	645,000	599,000
(1)運営収益(ア)－イ)	49,174	40,357
ア)潜在総収益	50,717	43,155
イ)空室等損失等	1,543	2,798
(2)運営費用	11,758	8,906
維持管理費	2,100	1,967
PMフィー	965	783
テナント募集費用等	1,377	1,656
水道光熱費	1,240	1,000
修繕費	1,322	553
公租公課	4,597	2,553
損害保険料	144	88
その他費用	13	306
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	37,416	31,451
(4)一時金の運用益	145	60
(5)資本的支出	2,098	360
(6)純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	35,463	31,151
(7)還元利回り	5.5%	5.2%
DCF法による価格	633,000	587,000
割引率	5.3%	5.0%
最終還元利回り	5.7%	5.4%
積算価格	515,000	377,000
土地比率	33.3%	39.3%
建物比率	66.7%	60.7%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料2 信託対象不動産の外観写真及び地図
(1) S-RESIDENCE 新大阪駅前



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) S-RESIDENCE 江坂



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) will Do 神楽町



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(4) リベール宇都宮 I



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(5) ヒューマンハイム相模原



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。