

平成 29 年 3 月 10 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	合同会社ブリッジフォース B号匿名組合出資持分（注1）
(3) 信託対象不動産 （注2）	S-RESIDENCE 緑橋駅前 S-RESIDENCE 横浜反町 サムティ西宮レジデンス S-FORT 豊平三条 S-FORT 青葉上杉 トロワボヌール本町 カレッジスクエア保谷 CQ レジデンス玉川学園
(4) 出資金額	合計 250 百万円（匿名組合出資等総額のうち 7.8%）
(5) 契約締結日	平成 29 年 3 月 10 日
(6) 出資持分取得日	平成 29 年 3 月 13 日（予定）
(7) 出資持分取得資金	自己資金による

（注1）合同会社ブリッジフォース（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 B号匿名組合出資持分（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 29 年 3 月 15 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、

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。

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 緑橋駅前	<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線及び今里線「緑橋」駅から徒歩約2分の距離に位置する、シングルタイプの物件です。</p> <p>「緑橋」駅からは、地下鉄の利用で「本町」駅まで約7分、「梅田」駅まで約20分、「心斎橋」駅まで約9分と、ビジネス、商業の中心地への交通利便性に優れています。</p> <p>本物件の周辺には金融機関やコンビニエンスストア、スーパーマーケット等の商業施設もあり、生活利便性に優れた物件です。</p> <p>また、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ます。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
S-RESIDENCE 横浜反町	<p>本物件は東京急行電鉄東横線「反町」駅から徒歩約6分、京浜急行電鉄本線「神奈川」駅から徒歩約8分、JR京浜東北線「東神奈川」駅から徒歩約9分の距離に位置する、シングルタイプの物件です。</p> <p>「反町」駅からは東急東横線の利用で「横浜」駅まで約1分、「元町・中華街」駅まで約10分、「渋谷」駅まで約35分、また、JR京浜東北線の利用で「品川」駅、「東京」駅等へもアクセス可能であり、ビジネス、商業の中心地への交通利便性に優れています。</p> <p>本物件の周辺には、区役所、医療機関、スーパーマーケット等もあり、近隣には「反町公園」が存し、居住環境も良好です。</p> <p>また、建物のグレードとデザイン性は高く、住宅設備、防犯システム等も整っています。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
サムティ西宮レジデンス	<p>本物件は阪神電鉄阪神本線「西宮」駅から徒歩約3分の距離に位置する、店舗付シングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「西宮」駅からは阪神本線を利用して「神戸三宮」駅、「梅田」駅まで約15分でアクセス可能であるほか、阪神なんば線利用で近鉄「大阪難波」駅にも約35分と、ビジネス、商業の中心地への交通利便性に優れています。また周辺にはスーパーマーケットや飲食店舗等があり、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
S-FORT 豊平三条	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅から徒歩約8分、同東豊線「学園前」駅から徒歩約11分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「菊水」駅、「学園前」駅のいずれからも「さっぽろ」駅等の札幌市街中心部への交通利便性に優れています。また、本物件の西方には豊平川が流れており、近隣には重要文化財である豊平館や八窓庵等を有する「中島公園」が存するほか、商業施設等もあり、居住環</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。

	<p>境及び生活利便性は良好です。 以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
S-FORT 青葉上杉	<p>本物件は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩約3分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。 「北四番丁」駅からは地下鉄南北線を利用して地下鉄「仙台」駅まで約5分と、市内中心部へのアクセスが良好です。また、「北四番丁」駅周辺は仙台市役所や県庁を中心に官公庁が集積するエリアに隣接し、「勾当台通」「北四番丁」通りを軸に、両幹線沿いにオフィスビルが立ち並ぶ商業地域が形成されているほか、近隣には「東北大学」等の教育施設、「東北大学病院」をはじめとする医療機関や生活利便設備等もあり、交通利便性と生活利便性に優れています。 以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
トロワボヌール本町	<p>本物件は東武鉄道野田線「塚田」駅から徒歩約6分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。 「塚田」駅からは東武鉄道野田線の利用で「新船橋駅」まで約2分、「船橋」駅まで約4分、JR 総武線の利用で「東京」駅まで約35分でアクセス可能であり、交通利便性に優れています。 また本物件の近隣には大型家電量販店、ホームセンター等があるほか、「新船橋」駅前にはイオンモール船橋、「船橋」駅周辺には船橋市役所や多数の物販、飲食店舗が集積し、生活利便性も良好です。 以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
カレッジスクエア保谷	<p>本物件は、西武鉄道池袋線「保谷」駅から徒歩約10分の距離に位置する、シングルタイプの学生専用マンションです。 「保谷」駅からは西武鉄道池袋線を利用して「池袋」駅まで約20分、「池袋」駅から東京メトロ丸ノ内線への乗り換えで「東京」駅へも約40分と、都内中心部へのアクセスに優れています。 本物件は公園、医療機関、郵便局や日用品店舗等にも徒歩圏内であり、生活利便性も良好です。 以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
CQ レジデンス玉川学園	<p>本物件は小田急電鉄小田原線「玉川学園前」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。 「玉川学園前」駅からは小田急小田原線を利用して「新宿」駅まで約35分、JR 横浜線への乗り換えで「新横浜」駅まで約35分、東京メトロ千代田線への乗り換えで「渋谷」駅へも約40分と、都内中心部や商業、ビジネス中心部へのアクセスに優れています。また、「玉川学園前」駅周辺には玉川学園が存し、スーパーマーケットや日用品雑貨店等がある他、桜の名所としても有名で、居住環境も良好です。 以上の特性から、同一需要圏内の賃貸市場において、比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>

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	合同会社ブリッジフォース					
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	3,185 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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ブリッジフォース (注4)</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 (注1) : 9,198 百万円</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン : 6,013 百万円</p> <p>(匿名組合出資金等)</p> <p>A 号匿名組合出資金 : 2,540 百万円</p> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <p>B 号匿名組合出資金 (注2) (注3) : 645 百万円</p> </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、9,102 百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資金総額のうち、本投資法人は、250 百万円 (約 7.8%) を B 号匿名組合出資として出資する予定です。</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フォースに 395 百万円 (約 12.4%) の B 号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) 合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャーの名称については、先方の合意を得られないため、開示できません。なお、当該アセットマネージャーと本投資法人及び本資産運用会社との間に特別の利害関係はありません。</p> <p>計 算 期 間 : 毎年 3 月 1 日から 8 月末日、9 月 1 日から翌年 2 月末日までの各 6 ケ月間です。但し、最初の計算期間は、平成 29 年 3 月 13 日から平成 29 年 8 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 (但し、利益については、A 号匿名組合出資金に対して一定の割合で A 号匿名組合員に分配された残額) 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>		合同会社ブリッジフォース (注4)		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 (注1) : 9,198 百万円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン : 6,013 百万円</p> <p>(匿名組合出資金等)</p> <p>A 号匿名組合出資金 : 2,540 百万円</p> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <p>B 号匿名組合出資金 (注2) (注3) : 645 百万円</p>
合同会社ブリッジフォース (注4)						
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 (注1) : 9,198 百万円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン : 6,013 百万円</p> <p>(匿名組合出資金等)</p> <p>A 号匿名組合出資金 : 2,540 百万円</p> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <p>B 号匿名組合出資金 (注2) (注3) : 645 百万円</p>					
優先交渉権の概要	期 間 :	平成 29 年 3 月 15 日から平成 32 年 3 月 15 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。)				
	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				

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。

	<p>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、以下の条件等を全て満たすこととされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 8,786 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、営業者が負うノンリコース・ローンに係る一切の債務の支払、本件受益権の信託に係る未払債務（もしあれば）、A 号匿名組合員に対する一切の債務の支払等を可能とする金額であること。 <p>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扱できるとは限りません。</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。

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。

- ・「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。
- ・「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。
- ・「建ぺい率」欄は、原則として建築基準法第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。かかる建ぺい率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）（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（ただし、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29年1月31日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）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又は委託予定のプロパティ・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又は締結予定の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。）から收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な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29年1月31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29年1月31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29年1月31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

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。

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、駐車場やトラッ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 29 年 1 月 31 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、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・「特記事項」欄は、平成 29 年 1 月 31 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 緑橋駅前

物件名称	S-RESIDENCE 緑橋駅前	
所在地	大阪府大阪市東成区中本二丁目 13 番 3 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 29 年 3 月 15 日	
信託期間満了日	平成 49 年 3 月 31 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	720.54 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	600% / 300%
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	4,041.08 m ²
	建築時期	平成 28 年 10 月 3 日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 13 階建
賃貸可能戸数	148 戸	
担保設定の有無	有	
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
ML 種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	1,950 百万円 平成 28 年 11 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)	12.8%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	3,691.67 m ²	
賃貸面積	2,474.03 m ²	
稼働率	67.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	6 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。

(2) S-RESIDENCE 横浜反町

物件名称	S-RESIDENCE 横浜反町	
所在地	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目 14 番 6 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 29 年 3 月 15 日	
信託期間満了日	平成 49 年 3 月 31 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	198.61 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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	953.33 m ²
	建築時期	平成 28 年 11 月 16 日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 10 階建
賃貸可能戸数	36 戸	
担保設定の有無	有	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種類	賃料固定型	
鑑定評価額 (価格時点)	686 百万円 平成 29 年 1 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	772.38 m ²	
賃貸面積	772.38 m ²	
稼働率	100%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	3 百万円	
敷金・保証金	3 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。

(3) サムティ西宮レジデンス

物 件 名 称	サムティ西宮レジデンス	
所 在 地	兵庫県西宮市戸田町5番31号	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成29年3月15日	
信 託 期 間 満 了 日	平成49年3月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	655.22 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・店舗
	延 床 面 積	2,976.19 m ²
	建 築 時 期	平成21年3月9日
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 10階建
賃 貸 可 能 戸 数	102戸	
担 保 設 定 の 有 無	有	
P M 会 社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
M L 会 社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
M L 種 類	パススルー型	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,480百万円 平成28年11月1日	
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
予 想 最 大 損 失 率 (PML 値)	9.4%	
賃 貸 借 の 概 要		
賃 貸 可 能 面 積	2,887.26 m ²	
賃 貸 面 積	2,862.54 m ²	
稼 働 率	99.1%	
テ ナ ン ト 総 数	1	
月 額 賃 料 収 入	7百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	2百万円	
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) S-FORT 豊平三条

物件名称	S-FORT 豊平三条	
所在地	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1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24年5月1日	
信託期間満了日	平成39年3月15日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	748.94 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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	3,432.05 m ² (注)
	建築時期	平成20年3月14日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 10階建
賃貸可能戸数	63戸	
担保設定の有無	有	
PM会社	株式会社タカラ	
ML会社	株式会社タカラ	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	785百万円 平成28年11月1日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率 (PML値)	4.5%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,868.75 m ²	
賃貸面積	2,585.54 m ²	
稼働率	90.1%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	4百万円	
敷金・保証金	4百万円	
特記事項	本物件の南東側接面道路は都市計画道路であり、未整備の隅切り部分の整備が実施された場合、本物件の北東隅切り部分につき、敷地面積が減少します。	

(注) 附属建物 (集塵庫) 3.84 m²があります。

(5) S-FORT 青葉上杉

物件名称	S-FORT 青葉上杉	
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目 16 番 28 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 19 年 11 月 8 日	
信託期間満了日	平成 39 年 3 月 15 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	555.30 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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	2,389.56 m ²
	建築時期	平成 19 年 10 月 18 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	66 戸	
担保設定の有無	有	
PM 会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML 会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML 種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	967 百万円 平成 28 年 11 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)	4.8%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,073.06 m ²	
賃貸面積	1,853.96 m ²	
稼働率	89.4%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	4 百万円	
敷金・保証金	7 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。

(6) トロワボヌール本町

物件名称	トロワボヌール本町	
所在地	千葉県船橋市北本町二丁目 39 番 1 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 9 月 16 日	
信託期間満了日	平成 39 年 3 月 15 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	6,087.67 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	5,884.01 m ² (注)
	建築時期	平成 20 年 3 月 14 日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 10 階建
賃貸可能戸数	117 戸	
担保設定の有無	有	
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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,920 百万円 平成 28 年 11 月 1 日	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	5.2%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	5,640.60 m ²	
賃貸面積	5,640.60 m ²	
稼働率	100%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	9 百万円	
敷金・保証金	18 百万円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の高さは、約 30m となります。本物件は、建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された船橋市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が 31m から 20m に変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。したがって、現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。 ・本物件敷地の一部の上空を東京電力株式会社の高圧の送電線が通過しており、その直下の土地においては建造物の建築に制限を受けます。また、かかる送電線の設置にあたっては、今後、地役権の設定が行われる可能性があります。 	

(注) 附属建物 (ゴミ置場) 19.50 m² があります。

(7) カレッジスクエア保谷

物件名称	カレッジスクエア保谷	
所在地	東京都西東京市東町二丁目6番5号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成29年3月15日	
信託期間満了日	平成49年3月31日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	631.86 m ²
	建ぺい率	60% / 50%
	容積率	200% / 150%
	用途地域	準住居地域、第一種中高層住宅専用地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,345.28 m ²
	建築時期	平成19年3月20日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 6階建
賃貸可能戸数	60戸	
担保設定の有無	有	
PM会社	株式会社毎日コムネット	
ML会社	株式会社毎日コムネット	
ML種類	賃料固定型	
鑑定評価額 (価格時点)	712百万円 平成28年11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)	7.0%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,177.74 m ²	
賃貸面積	1,177.74 m ²	
稼働率	100%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	3百万円	
敷金・保証金	3百万円	
特記事項	本物件建替え等の際には、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づき、その規模や開発行為の内容によって、本物件の南側道路の中心線から3m以内までの部分を道路として拡幅整備を行わなければならない。その場合、本物件と同等規模の建物を再建築することはできません。	

(8) CQ レジデンス玉川学園

物件名称	CQ レジデンス玉川学園	
所在地	東京都町田市玉川学園二丁目 16 番 28 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 29 年 3 月 15 日	
信託期間満了日	平成 49 年 3 月 31 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	991.59 m ²
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	用途地域	第一種低層住居専用地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,295.58 m ² (注)
	建築時期	平成 20 年 2 月 23 日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地下 1 階付き 3 階建
賃貸可能戸数	60 戸	
担保設定の有無	有	
PM 会社	グッドワークス株式会社	
ML 会社	グッドワークス株式会社	
ML 種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	602 百万円 平成 28 年 11 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)	6.8%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	957.00 m ²	
賃貸面積	935.25 m ²	
稼働率	97.7%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	2 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。	

(注) 附属建物 (駐輪場・車庫) 64.10 m²があります。

5. 匿名組合の営業者の概要

(1) 名称	合同会社ブリッジフォース
(2) 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ブリッジフォース 職務執行者 鄭 武壽
(4) 資本金	10万円
(5) 設立年月日	平成29年2月9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。本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、人的関係はありませんが、合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合契約締結の私募の取扱業務を本資産運用会社が受託しています。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7.8%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12.4%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・本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・本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29年3月10日	取得決定
平成29年3月10日	B号匿名組合契約締結
平成29年3月13日	B号匿名組合出資（予定）
平成29年3月15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

本匿名組合出資持分の取得による、第3期（平成29年1月期（平成28年8月1日から平成29年1月31日））の運用状況への影響はありません。なお、第4期（平成29年7月期（平成29年2月1日から平成29年7月31日））の運用状況への影響については、軽微です。

〈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 緑橋駅前	S-RESIDENCE 横浜反町	サムティ西宮 レジデンス
鑑定評価額	1,950,000,000円	686,000,000円	1,480,000,000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	大和不動産鑑定 株式会社
価格時点	平成28年11月1日	平成29年1月1日	平成28年11月1日
収益価格（単位：千円）	1,950,000	686,000	1,480,000
直接還元法による価格	1,980,000	689,000	1,500,000
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	119,455	37,332	92,862
ア) 潜在総収益	125,832	37,332	98,114
イ) 空室等損失等	6,377	-	5,251
(2) 運営費用	23,614	5,092	18,955
維持管理費	3,632	1,686	3,247
PMフィー	2,389	624	1,818
テナント募集費用等	4,599	306	4,061
水道光熱費	1,329	92	1,780
修繕費	3,239	190	2,151
公租公課	7,051	2,079	4,933
損害保険料	179	76	439
その他費用	1,194	37	524
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	95,840	32,239	73,907
(4) 一時金の運用益	-	30	18
(5) 資本的支出	895	570	1,806
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	94,945	31,699	72,119
(7) 還元利回り	4.8%	4.6%	4.8%
DCF法による価格	1,930,000	684,000	1,470,000
割引率	4.9%	4.6%	4.6%
最終還元利回り	5.0%	4.8%	5.0%
積算価格	1,970,000	419,000	1,080,000
土地比率	45.6%	45.6%	50.5%
建物比率	54.4%	54.4%	49.5%

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	S-FORT豊平三条	S-FORT青葉上杉	トロワボヌール本町
鑑定評価額	785,000,000円	967,000,000円	1,920,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	株式会社 谷澤総合鑑定所	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成28年11月1日	平成28年11月1日	平成28年11月1日
収益価格（単位：千円）	785,000	967,000	1,920,000
直接還元法による価格	791,000	977,000	1,930,000
(1) 運営収益 (ア) ーイ)	58,478	68,778	116,932
ア) 潜在総収益	61,372	74,646	117,924
イ) 空室等損失等	2,893	5,868	991
(2) 運営費用	13,528	16,271	21,674
維持管理費	1,524	1,865	5,556
PMフィー	1,168	1,322	120
テナント募集費用等	1,968	2,592	-
水道光熱費	1,353	995	1,842
修繕費	2,069	2,725	3,081
公租公課	5,092	4,336	10,163
損害保険料	246	185	604
その他費用	104	2,247	307
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	44,950	52,507	95,257
(4) 一時金の運用益	42	99	181
(5) 資本的支出	3,866	2,778	4,893
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	41,126	49,828	90,546
(7) 還元利回り	5.2%	5.1%	4.7%
DCF法による価格	782,000	962,000	1,910,000
割引率	5.0%	5.2%	4.5%
最終還元利回り	5.4%	5.3%	4.8%
積算価格	781,000	748,000	1,580,000
土地比率	37.1%	50.9%	65.3%
建物比率	62.9%	49.1%	34.7%

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。

物件名	カレッジスクエア保谷	CQレジデンス玉川学園
鑑定評価額	712,000,000円	602,000,000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11月1日	平成28年11月1日
収益価格（単位：千円）	712,000	602,000
直接還元法による価格	720,000	610,000
(1) 運営収益 (ア) - イ)	39,240	37,720
ア) 潜在総収益	39,240	39,291
イ) 空室等損失等	-	1,571
(2) 運営費用	2,780	8,205
維持管理費	170	1,952
PMフィー	-	721
テナント募集費用等	-	1,509
水道光熱費	-	450
修繕費	213	971
公租公課	2,260	2,440
損害保険料	137	162
その他費用	-	-
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	36,460	29,515
(4) 一時金の運用益	33	-
(5) 資本的支出	496	1,437
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	35,997	28,078
(7) 還元利回り	5.0%	4.6%
DCF法による価格	703,000	594,000
割引率	4.8%	4.4%
最終還元利回り	5.2%	4.8%
積算価格	522,000	552,000
土地比率	60.2%	60.4%
建物比率	39.8%	39.6%

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。

参考資料2 信託対象不動産の外観写真及び地区

(1) S-RESIDENCE 緑橋駅前



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。

(3) サムティ西宮レジデンス



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) S-FORT 豊平三条



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) S-FORT 青葉上杉



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。

(6) トロワボヌール本町



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。

(7) カレッジスクエア保谷



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。

(8) CQ レジデンス玉川学園



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。