

平成30年1月15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

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

本投資法人は、平成30年1月15日、以下のとおり、第三者割当により新投資口を発行すること(以下「本第三者割当増資」といいます。)について決定しましたので、お知らせいたします。

1. 新投資口発行要領

(1) 発行新投資口数	173,600 口	
(2) 発行価額	1口当たり 87,000 円	
(3) 発行価額の総額	15,103,200,000 円	
(4) 募集又は割当方法	第三者割当による。	
(5) 申込期間	平成30年1月31日(水)	
(6) 払込期日	平成30年2月1日(木)	
(7) 割当予定先及び割当口数	株式会社大和証券グループ本社	161,700 口
	サムティ株式会社	11,900 口
(8) 申込単位	1口以上1口単位	
(9) 募集事務受託者	大和証券株式会社	
(10) 前記各号については、	金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。	

2. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	283,000 口
発行による増加投資口数	173,600 口
発行後発行済投資口の総口数	456,600 口

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅(以下「レジデンス」といいます。)として、日本全国の幅広い都市へ分散投資を行うことにより中長期的な投資主価値の向上を目指すことを基本方針とし、平成27年4月15日に8物件(取得価格の合計 9,298 百万円)のレジデンスを取得して資産運用を開始しました。以降、同年5月1日に2物件(取得価格の合計 1,964 百万円)、同年7月1日には 18 物件(取得価格の合計 19,238 百万円)のレジデンスを追加取得し、上場直後の同年7月1日時点で合計 28 物件(取得価格の合計 30,500 百万円)を保有するに至りました(以下、かかる28物件を「上場時取得済資産」といいます。)。さらに、同年10月1日には、レジデンス1物件(S-FORT 学園前(取得価格 462 百万円)、上場時取得済資産と併せて「第1期取得済資産」といいます。)の追加取得を行いました。さらに、本投資法人は平成28年8月1日を払込期日とする公募増資を実施し、合計 20 物件(取得価格の合計 20,589 百万円)の追加取得を行いました。

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

た(以下、かかる 20 物件を「第3期取得済資産」といいます。また、第1期取得済資産と第3期取得済資産を併せて「取得済資産」といいます。)。本日現在、49 物件(取得価格の合計 51,551 百万円)のレジデンスを保有しています。

日本経済全体は、企業部門においては、オリンピック関連投資の本格化や人手不足への対応に伴う省力化投資の増加等を背景に、設備投資が緩やかな増加基調を見せております。また、家計部門においては、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しが見られるなど、緩やかな回復基調が続きました。

賃貸マンション市場に関しては、本投資法人が主として投資対象とする主要地方都市において、優良なレジデンスの供給が限定的であることやライフスタイルの変化に伴う世帯数の増加が継続していることにより、需給環境は良好に推移しています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大により、物件の取得競争は激化しており、売買価格は引き続き高値圏で推移しております。

このような環境下において、本投資法人、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。)及びサムティ株式会社(以下「メインスポンサー」といいます。))は、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略をはじめとする各種運用戦略を推進するとともに、中長期的な投資主価値の向上の実現に向けた施策について検討を重ねてまいりましたが、上記のような不動産売買市場の動向に変化の兆しが見られないこと等を踏まえると、本日付の「国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおり合計 33 物件のレジデンスを追加取得し、現時点で一定規模の外部成長を達成することが中長期的な投資主価値の向上の実現に資するものと判断し、そのための資金調達手法の検討を行いました。

そのような中で、平成 29 年 11 月下旬、本投資法人及び本資産運用会社は、J-REIT マーケットに独自のネットワークを有する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」といいます。))より、大和証券グループとしての不動産アセットマネジメントビジネスの更なる拡大のため、本資産運用会社の発行済株式総数の 33%を取得し、本投資法人のスポンサーとして参画すると共に、本投資法人の投資口の発行済投資口総数の 3 分の 1 程度を取得したい旨の提案を受けたため、かかる提案について検討を開始いたしました。

これらの提案のうち、スポンサーとしての参画については、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社と協議を重ねる中で、メインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、同社からもサポートを得ることは上記のような各種運用戦略の推進に資するものであり、中長期的な投資主価値の向上にとっても有益であることを確認しました。その結果、大和証券グループ本社は、本日付で、メインスポンサーとの間で、本資産運用会社の発行済株式総数の 33%を取得する株式譲渡契約及び本資産運用会社の運営等に関する株主間契約を締結しており、本投資法人のサブスポンサーとして参画することとなりました。

また、本投資法人の投資口の取得の提案については、本投資法人及び本資産運用会社は、資金調達手段としての妥当性の観点から大和証券グループ本社に対する第三者割当増資及び公募増資の双方につき検討を行いました。具体的には、本投資法人の投資口価格の推移、資本調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト(公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。)、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から当該提案について検討を行い、特に、公募増資については、大和証券グループ以外の証券会社も含め上記各観点から協議を重ねてまいりました。その結果、公募増資よりも大和証券グループ本社に対する第三者割当増資の方法により資金調達を行うことが、現在の市場環境下においては、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより一定程度希薄化を抑制することができる点で本投資法人にとってのメリットの方が大きいと判断しました(具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、「7. 発行条件等の合理性」をご参照ください。)。上記に加えて、メインスポンサーによるサポート関係を今後も維持する観点からは、メインスポンサーの本投資法人の投資口の保有割合を一定水準に維持することが望ましいこと、及びメインスポンサーとの間の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メインスポンサーが真摯に検討する意向である旨が定められていることを勘案して、本投資法人及び本資産運用会社はメインスポンサーに対する第三者割当増資についても大和証券グループ本社及びメインスポンサーと協議を行い、その結果、メインスポンサーに対する第三者割当増資も同時に行うことといたしました。

なお、本第三者割当増資及び国内不動産の取得により、平成 30 年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は、従来予想の1口当たり 2,670 円から変更はないものの、平成 31 年1月期は、平成

30年7月期から30円(1.1%)増加した、1口当たり2,700円となることが見込まれることから、かかる観点からも、本投資法人の投資主の価値向上に資するものと考えております(運用状況及び分配金の予想に関する詳細については、本日付の「平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。)

大和証券グループ本社は、本日現在上場REITである「大和証券オフィス投資法人」(保有物件55件・取得価格506,341百万円)、「日本ヘルスケア投資法人」(保有物件22件・取得価格19,318百万円)及び住宅特化型非上場REITである「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」を運用している大和リアル・エステート・アセットマネジメント株式会社(以下「大和リアル」といいます。)並びに「日本賃貸住宅投資法人」(保有物件199件・取得価格225,906百万円)を運用している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「ミカサ」といいます。)を傘下に持ち、J-REIT市場において安定かつ豊富な運用実績を築き上げております。大和証券グループでは、2015年4月に公表した中期経営計画「Passion for the Best 2017」において「資産運用力の強化」を掲げ、不動産アセットマネジメントビジネスの拡大を積極的に推進しており、本投資法人及び本資産運用会社に出資することは、当該ビジネスの更なる拡大、ひいては大和証券グループの企業価値の向上に繋がると判断したとのことです。

本投資法人及び本資産運用会社は、本日付で、大和証券グループ本社との間で、本投資法人の持続的かつ安定的な成長へ向け、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を内容とするスポンサー・サポート契約を締結しており、本資産運用会社は大和証券グループ本社より非常勤取締役1名の派遣を受ける予定です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、総合証券グループとしての大和証券グループの機能・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・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資について豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での大和証券グループ本社によるサポートを得ると共に、大和証券グループ本社の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することで、本投資法人の投資主価値の更なる向上を目指してまいります。

なお、大和証券グループ本社の本資産運用会社株式取得及びこれに関連する一連の取組みの下で、本投資法人及び本資産運用会社は、上述のとおり、大和証券グループ本社を新たにサブスポンサーとして迎え入れ、一定のサポートを受ける予定ですが、従前どおりサムティ株式会社をメインスポンサーとし、メインスポンサーから引き続き多岐にわたるサポートを得る予定であり、引き続きサムティグループ^(注)を活用しながら主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資を行う方針です。また、大和証券グループ本社傘下の大和リアル及びミカサは、本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型の上場REITや非上場REITの運用を行っていますが、本資産運用会社と大和リアル及びミカサの投資運用は、従前どおり、それぞれ独自の判断に基づき行われる点に変わりはありません。本資産運用会社は、本株式譲渡後も、従来と同様、資産運用に関して守秘義務を徹底するとともに、本投資法人のステークホルダーの皆様のために全力を尽くしてまいります。

(注)サムティ株式会社及びメインスポンサーの連結子会社(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。)並びにメインスポンサーが自らが出資しているメインスポンサー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。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

15,103,200,000円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

	具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
①	取得予定資産(33物件)の取得資金の一部	15,103百万円	平成30年2月

※取得予定資産の詳細については、本日付で公表した「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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. 発行後の有利子負債比率の見込み

本投資法人は、取得予定資産(以下「本物件」といいます。)である33物件を取得した場合も従前と同程度のLTVの水準を維持するべく本第三者割当増資及び新規借入れ(注1)の規模の検討を行いました。その結果、本第三者割当増資及び新規借入れによる調達資金により簿価LTV(注2)は平成29年7月末時点の51.5%から51.6%に、時価LTV(注2)は平成29年7月末時点の48.8%から49.3%になる見込みです。なお、本物件取得直後の期末である平成30年7月末時点の期末総資産有利子負債比率(LTV)(注3)は51.2%になる見込みです。

(注1) 新規借入れの詳細につきましては、本日付「資金の借入れ並びに既存借入金の一部借換え及び一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 簿価LTV及び時価LTVは、それぞれ各時点の各数値を使用して、以下の計算式により算出しています。

簿価LTV＝有利子負債総額(※1)÷総資産額(※2)

時価LTV＝有利子負債総額÷(総資産額±含み損益額(※3))

※1 有利子負債総額は、平成29年7月末時点については同時点における有利子負債総額を、本物件の取得後については平成29年7月末時点における有利子負債総額に新規借入予定額15,400百万円及び新規投資法人債発行予定額1,000百万円を加え、平成30年1月31日に期限前弁済を予定している借入金200百万円を減じた額を、それぞれ用いています。

※2 総資産額は、平成29年7月末時点については同時点における貸借対照表計上額を、本物件の取得後については平成29年7月末時点における貸借対照表計上額に本第三者割当増資による払込金額15,103百万円、新規借入予定額15,400百万円及び新規投資法人債発行予定額1,000百万円を加え、平成30年1月31日に期限前弁済を予定している借入金200百万円を減じた額を、それぞれ用いています。※3 含み損益額は、平成29年7月末時点については同時点における保有物件の帳簿価額と鑑定評価額の差額であり、本物件の取得後については平成29年7月末時点の含み損益額に取得予定資産である33物件の取得予定価格と取得時の鑑定評価額の差額を加えた金額となります。

(注3) 期末総資産有利子負債比率(LTV)は、平成30年7月末時点における有利子負債の見込額を平成30年7月末時点における総資産の見込額で除して算出しています。なお、平成30年7月末時点の見込額については、本日現在の情報に基づき暫定的に算出しているものであり、今後の新規借入れ又は既存借入れの返済、不動産市場等の推移、保有物件の減価償却の状況、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の金額は変動する可能性があります。

6. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当増資による調達資金は、物件の取得資金の一部に充当することを予定しております。本第三者割当増資及び本物件の取得により、平成30年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は、従来予想の1口当たり2,670円から変更はないものの、平成31年1月期は、平成30年7月期から30円(1.1%)増加した、1口当たり2,700円となることを見込まれることから、かかる観点からも、上記資金使途は本投資法人の投資主価値の向上に資するものであると考えており、資金使途として合理性があるものと判断しております。

7. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

払込価額については、本第三者割当増資が平成30年1月期に係る1口当たり予想分配金2,670円を受け取る権利にかかる権利落ち後である、平成30年7月期初に払い込まれることを考慮し、本役員会決議日の前営業日(平成30年1月12日)終値である93,000円から3.58%(小数点第3位を四捨五入)のディスカウントをした89,670円から予想分配金を控除した87,000円といたしました。

かかる払込価額としたのは、本投資法人を取り巻く業界、市場動向が日々変化しており、発行決議直前の一時的な価格変動や市場環境の一時的な変化等を緩和する観点から、一定期間の平均値も合わせて考慮することが望ましいと考えたこと、他J-REITにおける新投資口発行時の基準価格に対するディスカウント率の事例を考慮したこと、本第三者割当増資により1口当たりNAV及び一口当たり純資産の低下が見込まれる一方で、割当先の一社である大和証券グループ本社が新スポンサーとして加わり、現スポンサーであるサ

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

ムティ株式会社とともに本投資法人をサポートすることによる中長期的な価値向上が期待されること等を総合的に勘案し、割当先との交渉を行った結果です。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、投資主の最大限の利益を確保するための価格交渉を真摯に行い、マーケットの変動を踏まえ、大和証券グループ本社の当初提案金額から上積みを得て、本日、最終的に合意に至ったものです。

また、予想分配金控除前の払込価額 89,670 円は、本役員会決議日の直前1ヶ月間(平成 29 年 12 月 13 日から平成 30 年 1 月 12 日)の終値の平均値 91,195 円(円未満を四捨五入)からは 1.67%のディスカウント、同直前3ヶ月間(平成 29 年 10 月 13 日から平成 30 年 1 月 12 日)の終値の平均値 89,208 円(円未満を四捨五入)からは 0.52%のプレミアム、同直前6ヶ月間(平成 29 年 7 月 13 日から平成 30 年 1 月 12 日)の終値の平均値 87,175 円(円未満を四捨五入)からは 2.86%のプレミアムであります。さらに、本払込価額は、本役員会決議日の直前1ヶ月間の終値の平均値 91,195 円からは 4.60%のディスカウント、同3ヶ月間の終値の平均値 89,208 円からは 2.48%のディスカウント、同6ヶ月間の終値の平均値 87,175 円からは 0.20%のディスカウントとなっております。日本証券業協会が定める「第三者割当増資の取扱いに関する指針」を参照し、本払込価額は本役員会決議日の前営業日終値並びに直前1ヶ月平均、直前3ヶ月平均及び直前6ヶ月平均の各終値の平均値に 0.9 を乗じた額以上の価額であること、並びに、払込価額は直前6ヶ月平均とほぼ同額であり、公募増資を実施した場合の資本調達コストや条件決定までの投資口価格変動リスク等に鑑みると、直前1ヶ月平均、直前3ヶ月平均及び前営業日終値からのディスカウント幅も合理的な水準であることから、本発行価額に合理性はあるものと考えられます。また、本発行価額の決定に際しては、上記のとおり大和証券グループ本社との間で真摯な価格交渉を行った他、マーケットの動向や公募増資に係る大和証券グループ以外の証券会社との協議内容も勘案しており、本発行価額は公正に決定された公正な価額であると考えております。

(2)発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当により、発行済投資口数が 283,000 口から 456,600 口へと約 61.3%増加することにより既存投資口に希薄化が生じますが、現スポンサーであり投資主でもあるサムティ株式会社に加えて、本資産運用会社の株式の譲渡を受ける大和証券グループ本社を割当先として本第三者割当増資を実施することにより、取得予定資産の取得による資産規模の拡大を通じた収益の安定性の向上に加えて、本投資法人の財務基盤の強化が図られるとともに信用力が上昇することで借入コストの削減が期待できます。

また、大和証券グループ本社による物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報の提供、本投資法人向けブリッジファンド組成、本資産運用会社に対する人材確保への協力等のサポートの提供等、大和証券グループ本社の有する情報ネットワークや金融・資本市場でのノウハウを活用することで更なる成長が期待でき、中長期的な視点においては本投資法人の投資主価値の向上へと繋がる施策であると考えています。

さらに、本第三者割当を通じて、サムティ株式会社は、本第三者割当後の発行済投資口数の見込みである 456,600 口に対し 5.31%を保有する見込みであり、セიმボート出資の比率を本第三者割当前の水準(4.37%)よりも引き上げることで、従来にも増したスポンサーとしてのサポート姿勢の強化が期待できると考えています。

以上の理由により、本第三者割当における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと考えています。

8. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

(1) 名 称	株式会社大和証券グループ本社			
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号			
(3) 代表者の役職・氏名	執行役社長 中田 誠司			
(4) 事 業 内 容	金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配			
(5) 資 本 金	2,473 億円(平成 29 年9月 30 日現在)			
(6) 設 立 年 月 日	昭和 18 年 12 月 27 日			
(7) 発 行 済 株 式 数	1,699,378,772 株(平成 29 年 11 月 10 日現在)			
(8) 決 算 期	3月期			
(9) 従 業 員 数	(連結)13,836 人(平成 29 年3月 31 日現在)			
(10) 主 要 取 引 先	—			
(11) 主 要 取 引 銀 行	三井住友銀行、三井住友信託銀行など			
(12)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4.94%		
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.68%		
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 (常任代理人株式会社みずほ銀行)	3.82%		
	パークレイズ証券株式会社	2.00%		
大株主及び持株比率 (平成 29 年9月 30 日 現 在)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1.87%		
	太陽生命保険株式会社	1.83%		
	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人株式会社みずほ銀行)	1.56%		
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社・ 三井住友信託退給口	1.46%		
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1)	1.45%		
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口2)	1.42%		
(13)	投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係			
	資 本 関 係 (平成 30 年1月 15 日 現 在)	当該会社は本投資法人の投資口を保有しておりませんが、当該会社の 子会社である大和PIパートナーズ株式会社は本投資法人の投資口 10,858 口を保有しております。		
	人 的 関 係	該当事項はありません。		
	取 引 関 係	該当事項はありません。		
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。ま た、当該会社及び関係会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連 当事者には該当しません。		
(14)	最近3年間の経営成績及び財政状態			
	決算期	平成 27 年3月期	平成 28 年3月期	平成 29 年3月期
	連 結 純 資 産	1,434,680 百万円	1,313,005 百万円	1,343,433 百万円
	連 結 総 資 産	23,001,585 百万円	20,420,818 百万円	19,827,296 百万円
	1 株 当 たり 連 結 純 資 産(円)	725.27 円	720.86 円	745.80 円
	連 結 営 業 収 益	659,396 百万円	653,711 百万円	616,497 百万円
	連 結 純 営 業 収 益	532,220 百万円	514,815 百万円	472,750 百万円
	連 結 経 常 利 益	184,578 百万円	165,148 百万円	135,623 百万円
	親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	148,490 百万円	116,848 百万円	104,067 百万円
	1 株 当 たり 連 結 当 期 純 利 益(円)	87.07 円	68.25 円	61.53 円
	1 株 当 たり 配 当 金(円)	30.00 円	29.00 円	26.00 円

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

※ なお、割当先については、東京証券取引所市場第一部に上場しており、同社が東京証券取引所に提出しているコーポレート・ガバナンス報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を東京証券取引所のホームページにて確認することにより、当該割当先の役員又は主要株主は暴力団等とは一切関係がないと本投資法人及び本資産運用会社は判断しております。

(1) 名 称	サムティ株式会社	
(2) 所 在 地	大阪市淀川区西中島四丁目3番 24 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 江口 和志	
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売他	
(5) 資 本 金	8,377 百万円(平成 29 年8月 31 日現在)	
(6) 設 立 年 月 日	昭和 57 年 12 月1日	
(7) 発 行 済 株 式 数	26,822,354 株(平成 29 年 10 月 10 日現在)	
(8) 決 算 期	11 月期	
(9) 従 業 員 数	(連結)173 人(平成 28 年 11 月 30 日現在)	
(10) 主 要 取 引 先	-	
(11) 主 要 取 引 銀 行	三井住友銀行、三菱東京 UFJ 銀行、みずほ銀行、りそな銀行、関西アーバン銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行、東京スター銀行など	
(12) 大株主及び持株比率 (平成 29 年5月 31 日 現 在)	森山 茂 松下 一郎 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) (有)剛ビル 笠城 秀彬 江口 和志 (株)オージーキャピタル 日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口) 森山 純子 (有)ファイブセクト	14.58% 10.07% 6.77% 3.72% 3.19% 3.02% 1.38% 1.35% 1.27% 1.20%
(13) 投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係		
資 本 関 係	当該会社は本投資法人の投資口 12,374 口を保有しております。	
人 的 関 係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 2 名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち 5 名が当該会社からの出向者です。	
取 引 関 係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。また、当該会社は、本投資法人との間で、取得予定資産である、S-FORT 鶴舞 reale、S-FORT 北山王、S-FORT 新瑞橋、S-FORT 北円山、S-FORT 博多東 I、S-FORT 博多東 II、S-FORT 神戸三宮北、S-FORT 中広通り、S-FORT 鶴見町、S-FORT 西宮上ヶ原、S-FORT 水戸中央、S-FORT 津新町、S-FORT 三重大学前、S-FORT 高砂町、S-FORT 大分駅前、S-FORT 大分大手町、S-FORT 水前寺、S-FORT 熊大病院前、S-FORT 熊本船場、S-FORT 鶴川、S-FORT 茅ヶ崎、S-FORT 川口並木、S-FORT 戸田公園及び S-FORT 柏に係る売買契約を締結しています。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本第三者割当を行うにあたり、当該利害関係者人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	平成 26 年 11 月期	平成 27 年 11 月期	平成 28 年 11 月期
連 結 純 資 産	24,966 百万円	28,353 百万円	32,847 百万円
連 結 総 資 産	99,709 百万円	121,728 百万円	141,170 百万円
1 株 当 たり 連 結 純 資 産 (円)	1,047.15 円	1,215.40 円	1,372.75 円
連 結 売 上 高	24,363 百万円	38,458 百万円	52,409 百万円
連 結 営 業 利 益	4,042 百万円	5,932 百万円	8,586 百万円
連 結 経 常 利 益	2,304 百万円	3,872 百万円	6,788 百万円
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	2,304 百万円	4,412 百万円	4,628 百万円
1 株 当 たり 連 結 当 期 純 利 益 (円)	108.21 円	203.98 円	196.42 円
1 株 当 たり 配 当 金 (円)	22.00 円	33.00 円	33.00 円

(注1)なお、割当先については、東京証券取引所市場第一部に上場しており、同社が東京証券取引所に提出しているコーポレート・ガバナンス報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を東京証券取引所のホームページにて確認することにより、当該割当先の役員又は主要株主は暴力団等とは一切関係がないと本投資法人及び本資産運用会社は判断しております。

(注2)1株当たり配当額は普通株式の年間配当額を記載しております。

(2) 割当予定先を選定した理由

割当先として株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を選定した理由については、「3. 発行の目的及び理由」をご参照ください。

(3) 割当予定先の保有方針

本投資法人は、大和証券グループ本社から、本第三者割当により取得する本投資口の保有方針について、当面の間は継続して保有する意向であることを確認すると共に、サムティ株式会社から、本第三者割当により取得する本投資口については、同社が現在保有する本投資口と同様に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確認しています。また、各割当先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降2年を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨合意しています。

上記に加えて、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、本投資法人が払込期日以降に新たに投資口の募集をしようとする場合で、当該募集の結果発行済投資口総数(自己投資口を除きます。)に対する同社の投資口保有割合が20%を下回るが見込まれる場合は、同社は当該募集に参加する他の投資家と同一の条件により、発行済投資口総数(自己投資口を除きます。)に対する同社の投資口保有割合が20%を維持する限度で本投資法人の当該募集に係る投資口を引き受ける権利を有する旨合意しています。また、サムティ株式会社については、同社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間の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メインスポンサーが真摯に検討する意向である旨が定められています。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

9. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前(平成29年7月31日現在)		募集後	
日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	8.67%	株式会社大和証券グループ本社	35.41%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4.65%	日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	5.37%
サムティ株式会社	4.37%	サムティ株式会社	5.31%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.31%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2.88%
近畿産業信用組合	4.24%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2.67%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2.72%	近畿産業信用組合	2.62%
大阪厚生信用金庫	2.05%	野村信託銀行株式会社(投信口)	1.68%
大同信用組合	1.75%	大阪厚生信用金庫	1.27%
大和PIパートナーズ株式会社	1.49%	大同信用組合	1.08%
笠城 秀彬	1.28%	大和PIパートナーズ株式会社	0.92%

(注) 所有投資口比率につきましては小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(2) 導管性要件の充足に関する事項

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

本日付で公表した「平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

11. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	第2期 平成28年7月期	第3期 平成29年1月期	第4期 平成29年7月期
1口当たり当期純利益(注1)	2,025円	2,138円	2,169円
1口当たり分配金	2,618円	2,645円	2,670円
実績配当性向(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額	99,297円	93,276円	92,800円

(注1)「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第2期163,340口、第3期283,000口、第4期283,000口)で除することにより算出しています。

(注2)「実績配当性向」は、次の算式により算出しています。

$$\text{実績配当性向} = \frac{\text{分配総額(利益超過分配金を含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	第2期 平成28年7月期	第3期 平成29年1月期	第4期 平成29年7月期
始 値	84,200円	88,200円	83,800円
高 値	98,600円	92,900円	87,000円
安 値	79,000円	79,100円	80,300円
終 値	87,200円	83,800円	84,100円

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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 最近6ヶ月間の状況

	平成29年 8月	9月	10月	11月	12月	平成30年 1月(注)
始 値	84,200円	85,000円	85,900円	88,200円	89,600円	91,700円
高 値	85,800円	85,800円	88,900円	89,500円	91,700円	93,200円
安 値	84,000円	83,200円	85,600円	87,300円	88,600円	91,500円
終 値	85,100円	85,800円	88,200円	89,500円	91,600円	93,000円

(注)平成30年1月の投資口価格については平成30年1月12日現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成30年1月12日
始 値	93,200円
高 値	93,200円
安 値	92,900円
終 値	93,000円

(3)最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	平成28年8月1日
調 達 資 金 の 額	10,000,464,840円
払込金額(発行価額)	83,574円
募集時における 発行済投資口数	163,340口
当該募集による 発行投資口数	119,660口
募集後における 発行済投資口総数	283,000口
発行時における 当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における 支出予定時期	平成28年8月
現時点における 充 当 状 況	上記支出予定時期に全額を充当済み

以上

- * 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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。