

2019年3月29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 高橋 雅史
(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 二澤 秀和
TEL. 03-5220-3841

国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、2019年1月25日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」（以下「本お知らせ」といいます。）において公表しました下記4物件（以下「本物件」といいます。）について取得を完了しました。

また、当該公表時点において未定であった「A-50 S-RESIDENCE 志賀本通」及び「C-23 S-RESIDENCE 本八幡」の賃貸面積、稼働率、月額収入及び敷金・保証金について内容が確定しましたので、改めて物件概要をお知らせいたします。なお、本お知らせからの変更箇所には、下線を付しております。

記

1. 国内不動産の取得完了

<取得資産>

| 物件番号 | 取得資産の名称 | 所在地 | 取得価格 ^(注) (百万円) |
|---------|-----------------|--------|------------------------------|
| 主要地方都市 | | | |
| A-50 | S-RESIDENCE志賀本通 | 名古屋市北区 | 1,150 |
| A-51 | S-FORT神戸小河通 | 神戸市兵庫区 | 599 |
| その他地方都市 | | | |
| B-24 | S-FORT熊本呉服町 | 熊本市中央区 | 599 |
| 首都圏 | | | |
| C-23 | S-RESIDENCE本八幡 | 千葉県市川市 | 1,678 |
| 合計 | | | 4,026 |

(注) 取得価格は、取得資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得完了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。

A-50 S-RESIDENCE 志賀本通

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 志賀本通 | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市北区志賀本通一丁目 43 番地 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,150 百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2019年3月29日 | |
| 信託期間満了日 | 2029年3月29日 | |
| 取得年月日 | 2019年3月29日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 564.17 m ² |
| | 建蔽率 | 80% (注1) |
| | 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 | 2,483.82 m ² |
| | 建築時期 | 2019年1月8日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 |
| 賃貸可能戸数 | 88戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 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) | 1,160 百万円 (2019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) | 8.7% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 2,217.60 m ² |
| | 賃貸面積 | <u>1,714.28</u> |
| | 稼働率 | <u>77.3%</u> (注2) |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | <u>4,547 千円</u> |
| | 敷金・保証金 | <u>2,519 千円</u> |
| 物件特性 | <p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「志賀本通」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>「志賀本通」駅から地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れた2019年1月竣工の物件です。</p> <p>周辺には食店舗、スーパー等の生活利便施設もみられ、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給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> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

(注1) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

(注2) 竣工後間もないため、本日現在の稼働率は77.3%と本投資法人のポートフォリオ稼働率と比べやや低い水準ですが、本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と本物件取得後の機動的なリースアップを図ることで、早期の稼働率向上を目指します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得完了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。

C-23 S-RESIDENCE 本八幡

| | | |
|-----------------|--|-------------------------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 本八幡 | |
| 所在地 | 千葉県市川市南八幡五丁目7番16号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,678 百万円 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2019年3月29日 | |
| 信託期間満了日 | 2029年3月29日 | |
| 取得年月日 | 2019年3月29日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1,110.49 m ² |
| | 建蔽率 | 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 | 2,602.54 m ² |
| | 建築時期 | 2019年1月3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 | 100戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 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) | 1,680 百万円 (2019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) | 5.7% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 2,180.26 m ² |
| | 賃貸面積 | <u>2,180.26 m²</u> |
| | 稼働率 (注1) | <u>100%</u> |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | <u>8,000 千円</u> |
| | 敷金・保証金 | <u>8,000 千円</u> |
| 物件特性 | <p>本物件は、都営新宿線「本八幡」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。「本八幡」駅は総武線及び都営新宿線の2路線が利用可能で「東京」駅まで約30分と都内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは駅前商業地の背後に存する、戸建住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域です。駅周辺にはスーパーマーケット、医院、郵便局等の生活利便施設が充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給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> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

(注) 本物件については、2019年1月21日付でテナントとサムティ株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、2019年3月29日付でマスターリース会社が当該建物賃貸借契約の貸主の地位を承継しました。その概要は以下のとおりです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得完了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。

| 建物賃貸借契約の概要 | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------|
| テナントの名称 | 年間賃料（百万円） ^(注1) | 契約期間 | 敷金・保証金（百万円） |
| 非開示 ^(注2) | 96 | 2019年2月1日から2022年1月31日まで | 8 |
| 賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：契約期間の更新日以降は、賃借人は3ヶ月以上の予告期間において解約申出を行うことにより、本契約の一部を解除できるとされています。かかる解約申出は6ヶ月に1回のみとし、1回の解約申出により解約が可能なのは1階層分までとされています。 契約の更改：契約期間終了日の3ヶ月前までに賃借人から書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。また、賃借人が契約更新を行わず契約期間満了により終了させることができる住戸は1階層分を上限とされています。 | | | |

(注1) 「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、建物賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費は含まれますが、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。また、賃料は2019年4月1日より発生します。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

(注2) テナントより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

2. 今後の見通し

本物件取得は、本投資法人が2019年3月15日付で公表した2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の業績に織り込み済みであり、当該業績予想に変更はありません。

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：<https://www.samty-residential.com>

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得完了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。