

2021年10月28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 高橋 雅史
問合せ先 取締役 経営管理部長 二澤 秀和
TEL. 03-5220-3841

資産運用会社によるホテル特化型不動産投資法人の設立並びに
業務の内容及び方法の変更に係る届出書提出の決定に関するお知らせ

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、本日開催の取締役会において、設立企画人として、新たにホテル特化型の投資法人、サムティ・ジャパンホテル投資法人（以下、「ホテルリート」といいます。）を設立するとともに、金融庁長官に対して金融商品取引法第31条第3項及び金融商品取引業等に関する内閣府令第21条に基づく業務の内容及び方法の変更に係る届出を行うことを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. ホテル特化型投資法人の新規設立の趣旨

本投資法人は、2015年3月の設立以来、本投資法人のメインスポンサーであるサムティ株式会社の豊富な物件パイプラインの供給を通じ、首都圏のみならず幅広い地方都市において賃貸住宅等への投資を行い、これらの賃貸借を通じて居住者に安心・安全・快適な住まいを提供するとともに、かかる投資活動により地域の実情や特性に応じた住環境やサービス、就業機会などを創出し、日本経済を地方より活性化することを基本理念とし運用を行っています。この基本理念の下、投資主の皆様には日本全国に分散の図られたポートフォリオへの投資機会を提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指してまいりました。このような中、本資産運用会社はホテルリートを新たに設立することにより、サムティ株式会社及び本資産運用会社が培った首都圏及び地方大都市圏を中心とした不動産開発・取得・運用事業等の豊富なノウハウを活用し、日本国内の多様化する宿泊需要や政府の観光先進国の実現に向けた取組みを背景とした訪日外国人宿泊需要に対応する投資を行い、地方観光資源の活用による地方創生と、将来的に拡大が期待される観光産業の発展に貢献することができると考えています。

なお、2021年10月20日開催の本投資法人の第5回投資主総会において、本投資法人の投資方針・投資対象となる資産の用途を明確化すべく、これまで取得実績のないホテルについて本投資法人の投資対象となる資産の用途から除外する旨の規約の一部変更を行う旨の議案が付議され、原案のとおり承認可決されており、本投資法人とホテルリート間においては投資対象が区分され、重複することはありません。(注1)これに伴い、本資産運用会社の社内規程である「資産運用ガイドライン」についても、同日付でその内容を一部変更しています。(注2)

これに加え、不動産情報の取扱いに関する本資産運用会社の社内規程に必要な変更を行い、当該規程類の変更を2021年11月2日より適用し運用してまいります。

(注1) 詳細につきましては、2021年9月15日付発表の「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 詳細につきましては、2021年10月20日付発表の「資産運用会社における資産運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」を

ご注意：この文書は、本資産運用会社のホテル特化型不動産投資法人の設立並びに業務の内容及び方法の変更に係る届出書提出の決定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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ご参照ください。

(注3) ホテルリートの設立については、関係当局等の承認等が得られることが条件となります。

2. ホテルリートの概要 (予定) (注)

商号	サムティ・ジャパンホテル投資法人
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
執行役員	伊藤 節夫
設立企画人	サムティアセットマネジメント株式会社
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社
投資対象資産	宿泊施設 (ホテル・旅館その他宿泊施設)

3. ホテルリートの設立スケジュール (予定) (注)

設立の届出	2021年11月2日
設立日	2021年11月9日
登録の申請	2021年11月下旬
登録の完了	2021年12月下旬

(注) 上記概要及び設立スケジュールは本日現在の計画であり、実際のスケジュールは、本資産運用会社の社内手続、関係当局の承認等の手続等の進捗により、変更される可能性があります。

4. 業務の内容及び方法の変更届

(1) 変更届出内容

ホテルリートの設立にあたり、本資産運用会社では業務の内容及び方法書について以下の点を変更いたします。

- ① 業務の内容及び方法書で定める運用を行う資産の種類等の見直し
- ② 本資産運用会社の組織 (注)、業務分掌、規程類の整備

- ・ホテルリートの資産運用を行う「ホテルリート運用本部」の新設
- ・本投資法人の資産運用を行う「リート運用本部」は「レジデンシャルリート運用本部」に改称

(注) 詳細につきましては、本日付発表の「資産運用会社における組織の改編、取締役の役職変更並びに重要な使用人の異動及び役職変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) 届出日

2021年11月1日 (予定)

5. 利益相反防止体制

ホテルリートの設立に伴い、本資産運用会社は、本投資法人及びホテルリート並びに私募ファンドの資産運用業務を受託することとなる予定です。このことにより発生するおそれのある投資機会の競合による各運用先の利益相反を防止する観点から、本資産運用会社は「業務の基本方針及び業務運営の原則並びに投資運用の基本方針」において、各運用先において投資対象とする資産区分を明確化いたします。当該規程の主な内容は以下のとおりです。

(1) アコモデーションアセット (賃貸住宅、ホテル・旅館その他宿泊施設及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同様です。) の場合

(ア) アコモデーションアセットのうち、賃貸住宅、宿泊施設 ((a) 1 取得対象あたりの取得価格が10億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設 (旅館業法上の宿泊施設を運営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含みますが、民泊 (家具等の備置その他一定の環境整備等をした上で宿泊サービスを提供する住居若しくは宿泊施設をいいます。以下同じです。) を含みません。) 及びこれらの付帯施設、並びに (b) 民泊及びこれらの付帯施設をいいます。) 及びヘルスケア施設 (主たる用途を、高齢者の居住の安

ご注意: この文書は、本資産運用会社のホテル特化型不動産投資法人の設立並びに業務の内容及び方法の変更に係る届出書提出の決定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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- 定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含むがこれらに限られません。)等については、本投資法人による取得の検討を優先し、その売買情報については、レジデンシャルリート運用本部に優先的に伝達します。
- (イ) アコモデーションアセットのうち、ホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法上の宿泊施設を営むための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含み、1取得対象あたりの取得価格が10億円以上のものに限り、なお、民泊は含まないものとします。）及びこれらの付帯施設については、ホテルリートによる取得の検討を優先し、その売買情報については、ホテルリート運用本部に優先的に伝達します。
- (ウ) ファンド投資運用部において取得したアコモデーションアセット売買情報についてもレジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部の一方に優先的に伝達します。
- (エ) レジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部は、ファンド投資運用部からアコモデーションアセット売買情報を受領した場合には、遅滞なく取得の方針等を決定します。
- (オ) レジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部が購入を見送った場合、ファンド投資運用部に情報がリリースされます。
- (カ) レジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部より、バリュアップ期間や次回PO（公募増資）までの期間に係るブリッジ依頼があった場合、スポンサー又は当社が投資顧問契約を締結する私募ファンドにて一時的に取得することを検討します（ウェアハウジングサポート、ブリッジファンド組成）。
- (2) アコモデーションアセット以外については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報は、ファンド投資運用部に伝達し、ファンド投資運用部は、遅滞なく取得の方針等を決定します。
- (3) アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外の両方が含まれた複数物件の売買（例えばバルクセールにおける一括売却の場合等）の情報については、レジデンシャルリート運用本部（(1)(ア)に該当するアコモデーションアセットが含まれる場合）、ホテルリート運用本部（(1)(イ)に該当するアコモデーションアセットが含まれる場合）及びファンド投資運用部のいずれにも伝達され、アコモデーションアセットのうち(1)(ア)に該当するアコモデーションアセットについてはレジデンシャルリート運用本部において、アコモデーションアセットのうち(1)(イ)に該当するアコモデーションアセットについてはホテルリート運用本部において、アコモデーションアセット以外についてはファンド投資運用部において取得の方針、個別物件各々の取得価格等を検討します。当該物件の購入の決定は、各本部及び部が算定した個別物件の取得価格の合計以下の価格で交渉が可能な場合にのみ行い、レジデンシャルリート運用本部、ホテルリート運用本部又はファンド投資運用部のいずれかが各アセットについて購入を見送った場合には、当該物件の購入は見送ることとなります。
- (4) 1つの物件中に、アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外が含まれている場合の物件の売買情報については、主たる用途(注)が(1)(ア)記載のアコモデーションアセットの場合は、レジデンシャルリート運用本部に、主たる用途が(1)(イ)記載のアコモデーションアセットの場合は、ホテルリート運用本部に、主たる用途がアコモデーションアセット以外の場合は、ファンド投資運用部に情報が伝達され、伝達された部において取得の方針、取得価格等を検討し、購入の決定を行います。
- (注) 「主たる用途」とは、当該1物件当たりの賃貸可能面積に対する当該用途に対応する賃貸面積比率が50%以上である場合をいいます。

6. 今後の見通し

ホテルリートの設立並びに業務の内容及び方法の変更に係る届出が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2021年9月15日付発表の「2021年7月期 決算短信 (REIT)」に記載された2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想に変更はございません。

以 上

* 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、本資産運用会社のホテル特化型不動産投資法人の設立並びに業務の内容及び方法の変更に係る届出書提出の決定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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。