

2021年11月30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 経営管理本部長 兼  
経営管理部長 二澤 秀和  
TEL. 03-5220-3841

### 資産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、2021年11月15日付「資産の取得に関するお知らせ」において公表しました3物件の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

また、当該公表時点において未定であった賃貸面積、テナント総数、月額賃料収入、敷金・保証金について内容が確定したため、改めて物件概要をお知らせいたします。なお、2021年11月15日付「資産の取得に関するお知らせ」からの変更箇所には、下線を付しています。

### 記

#### 1. 資産の取得完了

<取得資産>

物件番号	取得資産の名称	所在地	取得価格 <sup>(注)</sup> (百万円)
主要地方都市			
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	787
A-85	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	443
その他地方都市			
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	1,309
合計			2,539

(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(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、本投資法人の資産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。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。

## 2. 取得資産の内容

「A-84 S-RESIDENCE 浄心Ⅱ」

物件名称	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ				
所在地	愛知県名古屋市中区上名古屋二丁目16番2号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	787 百万円				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定日	2021 年 11 月 30 日				
信託期間満了日	2031 年 11 月 30 日				
取得予定年月日	2021 年 11 月 30 日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	769.16 m <sup>2</sup> (注1)			
	建蔽率	80%			
	容積率	200%			
	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	1,631.16 m <sup>2</sup>			
	建築時期	2021 年 8 月 24 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	58 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	バススルー型 (注2)				
鑑定評価額 (価格時点)	801 百万円 (2021 年 9 月 30 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)	8.7%				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,486.62 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	1,486.62 m <sup>2</sup> (注2)				
テナント総数	1 (注2)				
月額賃料収入	4,143 千円 (注2)				
敷金・保証金	500 千円 (注2)				
稼働率の推移	2021 年 6 月	2021 年 7 月	2021 年 8 月	2021 年 9 月	2021 年 10 月
	- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)	34.6% (注2)
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「浄心」駅から「名古屋」駅までは名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅を経由して乗車時間約6分、「栄」駅までは名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅を経由して乗車時間約7分であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー等が存在するほか、公園などの公共施設も充実しているため、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた地域となっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の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) 建築基準法第42条第1項第1号に基づく私道負担部分(約0.37㎡)を含みます。

(注2) 本物件は、竣工後2021年9月30日にサムティ株式会社(以下「サムティ」といいます。)が建設会社から引き渡しを受け、現在リーシングを行っております。また、本物件は2021年11月30日付で、本物件の信託受託者とサムティプロパティマネ

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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。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。

ジメント株式会社との間でパススルー型マスターリース契約を、サムティプロパティマネジメント株式会社と本物件の売主であるサムティとの間で賃貸借契約が締結されています。当該契約は、2021年11月30日における空室数を上限として、原則として2023年11月29日までサムティがエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、2021年11月30日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティの賃借の対象とはなりません。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	月額賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金 (千円)
サムティ株式会社	4,049	2021年11月30日から2023年11月29日まで	-
<p>賃料改定：賃料改定条項はありません。</p> <p>中途解約：借主は、2022年11月29日以降または本契約の対象住戸が残り2戸となった時は、協議の上、本契約を終了させることができます。但し、2021年11月30日以前においても、テナントが当該貸室賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃貸人たるサムティプロパティマネジメント株式会社に斡旋し、サムティプロパティマネジメント株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、サムティは、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、その対象とする住戸に限り、サムティプロパティマネジメント株式会社との間の貸室賃貸借契約を解除できます。</p>			

(注3) 上記中途解約の規定に基づき、貸室賃貸借契約が一部解除された場合にはサムティから支払われる月額賃料は減少します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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。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。

「A-85 S-RESIDENCE 浅間町」

物件名称	S-RESIDENCE 浅間町					
所在地	愛知県名古屋市西区浅間一丁目5番6号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	443 百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2021 年 11 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	221.34 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	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	971.24 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2021 年 10 月 8 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	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 <sup>(注1)</sup>					
鑑定評価額（価格時点）	457 百万円（2021 年 9 月 30 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）	8.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	843.75 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	843.75 m <sup>2</sup> <sup>(注1)</sup>				
	テナント総数	1 <sup>(注1)</sup>				
	月額賃料収入	2,446 千円 <sup>(注1)</sup>				
	敷金・保証金	193 千円 <sup>(注1)</sup>				
稼働率の推移		2021 年 6 月	2021 年 7 月	2021 年 8 月	2021 年 9 月	2021 年 10 月
		— <sup>(注1)</sup>	— <sup>(注1)</sup>	— <sup>(注1)</sup>	— <sup>(注1)</sup>	16.7% <sup>(注1)</sup>
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「浅間町」駅から徒歩約2分に位置するシングルタイプの物件です。「浅間町」駅から名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅を經由して乗車時間約6分、「栄」駅までは名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅を經由して乗車時間約7分であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>「浅間町」駅周辺には、多数の飲食店、日用品店舗等が集積し生活利便性も高く、病院や小学校、公園等が存在し住環境に優ることから、「名古屋」駅や「栄」駅周辺の都市部に勤務する社会人単身世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<p>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、名古屋市と協議の上で、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例施行細則における駐</p>					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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。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。

車場取扱要綱に定める駐車場設置の例外の適用が認められているため、不足する台数の設置義務が免除されております。

(注1) 本物件は、竣工後 2021 年 10 月 29 日にサムティが建設会社から引き渡しを受け、現在リーシングを行っております。また、本物件は 2021 年 11 月 30 日付で、本物件の信託受託者とサムティプロパティマネジメント株式会社との間でバススルー型マスターリース契約を、サムティプロパティマネジメント株式会社と本物件の売主であるサムティとの間で賃貸借契約が締結されています。当該契約は、2021 年 11 月 30 日における空室数を上限として、原則として 2023 年 11 月 29 日までサムティがエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、2021 年 11 月 30 日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティの賃借の対象とはなりません。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	月額賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金 (千円)
サムティ株式会社	2,425	2021年11月30日から2023年11月29日まで	-

賃料改定：賃料改定条項はありません。  
 中途解約：借主は、2022年11月29日以降または本契約の対象住戸が残り1戸となった時は、協議の上、本契約を終了させることができます。但し、2021年11月30日以前においても、テナントが当該貸室賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃借人たるサムティプロパティマネジメント株式会社に斡旋し、サムティプロパティマネジメント株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、サムティは、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、その対象とする住戸に限り、サムティプロパティマネジメント株式会社との間の貸室賃貸借契約を解除できます。

(注2) 上記中途解約の規定に基づき、貸室賃貸借契約が一部解除された場合にはサムティから支払われる月額賃料は減少します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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。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。

「B-45 S-FORT 宇都宮南大通り」

物件名称	S-FORT 宇都宮南大通り					
所在地	栃木県宇都宮市南大通り三丁目1番1号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,309 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年11月30日					
信託期間満了日	2031年11月30日					
取得予定年月日	2021年11月30日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,826.63 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	準工業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	3,427.42 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2021年8月19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	70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 <sup>(注1)</sup>					
鑑定評価額(価格時点)	1,320 百万円(2021年9月30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)	3.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,258.30 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	3,258.30 m <sup>2</sup> <sup>(注1)</sup>				
	テナント総数	1 <sup>(注1)</sup>				
	月額賃料収入	7,162 千円 <sup>(注1)</sup>				
	敷金・保証金	348 千円 <sup>(注1)</sup>				
稼働率の推移		2021年 6月	2021年 7月	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月
		- <sup>(注1)</sup>	- <sup>(注1)</sup>	- <sup>(注1)</sup>	- <sup>(注1)</sup>	5.0% <sup>(注1)</sup>
物件特性	<p>本物件は、JR線「宇都宮」駅から徒歩約9分に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。最寄り駅である「宇都宮」駅は、東北新幹線、東北本線、日光線が利用可能であり、首都圏及び東北地方を結ぶ交通の要衝となっていることから交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア、飲食店舗が存在するほか、小学校、交番、保育園などの公共施設も充実しており、住環境及び利便性が高い地域となっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の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) 本物件は、竣工後2021年9月30日にサムティが建設会社から引き渡しを受け、現在リーシングを行っております。また、本物件は2021年11月30日付で、本物件の信託受託者と株式会社長谷工ライブネットとの間でパススルー型マスターリース契約を、株式会社長谷工ライブネットと本物件の売主であるサムティとの間で賃貸借契約が締結されています。当該契約は、2021年11月30日における空室数を上限として、原則として2023年11月29日までサムティがエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、2021年11月30日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティの賃借の対象とはなりません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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。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。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	月額賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金 (千円)
サムティ株式会社	7,142	2021年11月30日から2023年11月29日まで	-
<p>賃料改定：賃料改定条項はありません。</p> <p>中途解約：借主は、2022年11月29日以降または本契約の対象住戸が残り3戸となった時は、協議の上、本契約を終了させることができます。但し、2021年11月30日以前においても、テナントが当該貸室賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃貸人たる株式会社長谷工ライブネットに斡旋し、株式会社長谷工ライブネットと新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、サムティは、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、その対象とする住戸に限り、株式会社長谷工ライブネットとの間の貸室賃貸借契約を解除できます。</p>			

(注2) 上記中途解約の規定に基づき、貸室賃貸借契約が一部解除された場合にはサムティから支払われる月額賃料は減少します。

### 3. 今後の見通し

上記の内容は、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ありません。

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、本投資法人の資産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。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。