

平成 27 年 9 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 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

国内不動産信託受益権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、下記物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件 番号	取得予定資産の名称 ^(注1)	所在地	取得予定価格 ^(注2) (百万円)
主要地方都市			
A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	462

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 9 月 28 日
 (2) 取得予定日 : 平成 27 年 10 月 1 日
 (3) 取得先 : 後記「2. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 新規借入れ及び手元資金^(注3)
 (5) 決済方法 : 引渡し時一括決済

(注1) 物件名称につきましては、本投資法人による変更後の名称を記載しております。以下同じです。なお、変更前の名称につきましては添付資料「参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧」をご参照ください。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買金額)をいいます。

(注3) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本物件取得は、本投資法人の投資方針である、『安定性』(全国の厳選されたレジデンスへの分散投資)、『成長性』(主要地方都市を中心とした新規投資の継続によりポートフォリオの規模拡大)、『収益性』(厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現)に基づき行うものです。

期中の賃料収入を確保できることに加え、投資金額が小額であり、LTV に与える影響も小さいことから、取得の原資を全額借入とすることにより、機動的に取得することが可能となりました。なお、本物件取得後のエリア別投資比率は、地方都市比率 75.5%(主要地方都市 66.6%、その他地方都市 9.0%)、首都圏 24.5%となります。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

但し、賃貸面積、稼働率、月額賃料収入及び敷金・保証金については平成27年8月31日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

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。但し、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。
- ・「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・「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、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産によっては、表中に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい率に換算して記載しています。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、表中に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法第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（但し、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27年8月31日現在における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・「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から収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。）と非パススルー型マスターリース契約（賃料固定型マスターリースを含むパススルー型マスターリース契約以外の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、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して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、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27年8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。但し、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27年8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、本投資法人又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。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。

- ・「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 27 年8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ント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。なお、千円未満は切り捨てて、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 27 年 8 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。
- ・「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・「特記事項」欄は、平成 27 年8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、取得価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	S-FORT 学園前	
所在地	北海道札幌市豊平区豊平6条七丁目1番 23 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	462 百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 27 年 10 月 1 日	
信託期間満了日	平成 37 年 9 月 30 日	
取得年月日	平成 27 年 10 月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	888.55 m ²
	建ぺい率	61.30%
	容積率	199.85%
	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	2,167.96 m ²
	建築時期	平成 18 年 10 月 11 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	賃貸可能戸数	48
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社マネッジパートナー	
ML会社	株式会社マネッジパートナー	
ML種類	パススルー型	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

鑑定評価額 (価格時点)	476 百万円 (平成 27 年8月 21 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)	1.6%
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,757.28 m ²
賃貸面積	1,659.07 m ²
稼働率	94.4%
テナント総数	1
月額賃料収入	2,664 千円
敷金・保証金	2,481 千円
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄「学園前」駅から徒歩約3分の距離に位置する、シングル・コンパクトタイプの物件です。「学園前」駅から「豊水すすきの」駅まで地下鉄を利用して約2分、「さっぽろ」駅まで約6分と、札幌市街地中心部へのアクセスにも優れています。近隣には「北海学園大学」、「北海道立総合体育センター」、「緑化植物園豊平公園緑のセンター」が存し、また、本物件周辺には病院、日用品店舗等があり豊かな居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、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。

(2) 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社 Aegis
(2) 所 在 地	東京都港区六本木三丁目 16 番 26 号ハリファックスビル
(3) 代表者の役職・氏名	東京都港区六本木三丁目 16 番 26 号ハリファックスビル 代表社員 一般社団法人 Aegis 職務執行者 三品貴仙
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有および処分 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. 前各号に掲げる事業に附帯または関連する事業
(5) 資 本 金	100 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 18 年 11 月 2 日
(7) 純 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
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。

(3) 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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. 物件取得者等の状況

取得予定資産については、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成 27 年 9 月 28 日
代金支払日、物件引渡日	平成 27 年 10 月 1 日

7. 今後の見通し

本物件取得を踏まえた平成 28 年 1 月期(平成 27 年 3 月 16 日～平成 28 年 1 月 31 日)及び平成 28 年 7 月期(平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日)における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「平成 28 年 1 月期及び平成 28 年 7 月期の運用状況の予想の修正について」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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. 鑑定評価書の概要

A-16 S-FORT 学園前

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT学園前	
鑑定評価額	476,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年8月21日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	476,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	480,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア-イ)	34,450	
ア)潜在総収益	36,683	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	2,233	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	7,022	
維持管理費	893	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	688	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,275	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	396	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	897	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,667	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	206	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	0	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	27,428	
(4)一時金の運用益	50	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	605	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	26,873	
(7)還元利回り	5.6%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	472,000	
割引率	5.4%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	446,000	
土地比率	39.0%	
建物比率	61.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

- * 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>

<添付資料>

- 参考資料 1 建物状況調査報告書の概要
- 参考資料 2 外観写真及び地図
- 参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料1 建物状況調査報告書の概要

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
A-16	S-FORT学園前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 8月	0	0	8,637	399,500

(注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。但し、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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 外観写真及び地図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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3 本投資法人のポートフォリオ一覧

エリア	番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得時期
主要地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	2.1	平成27年 4月15日
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市巾川区	2,890	9.3	平成27年 4月15日
主要地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	750	2.4	平成27年 4月15日
主要地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	3.8	平成27年 5月1日
主要地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	3.2	平成27年 4月15日
主要地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	2.6	平成27年 5月1日
主要地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	4.3	平成27年 4月15日
主要地方都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	6.5	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	3.3	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	2.3	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	5.1	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	2.2	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	8.0	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	745	2.4	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	2,330	7.5	平成27年 7月1日
主要地方都市	A-16	S-FORT学園前(注3)	札幌市豊平区	462	1.5	平成27年 10月1日
その他地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	1.0	平成27年 4月15日
その他地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	1,420	4.6	平成27年 4月15日
その他地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	1.6	平成27年 7月1日
その他地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	1.9	平成27年 7月1日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	3.2	平成27年 4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	3.0	平成27年 7月1日
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	2.1	平成27年 7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	2.8	平成27年 7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	2.2	平成27年 7月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	2.6	平成27年 7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	2.4	平成27年 7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	3.6	平成27年 7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	2.6	平成27年 7月1日
合計			-	30,962	100.0	-

(注1) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件信託受益権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。

(注2) 「投資比率」は、取得資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を小数第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。

(注3) 現在の物件名称は下表のとおりです。取得後速やかに物件名称を上表記載の名称に変更する予定です。

番号	現在の物件名称
A-16	モデュール学園前

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。