

平成 30 年 3 月 1 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（不動産信託受益権）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、平成 30 年 1 月 15 日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表しました S-FORT 大須観音の取得を完了いたしました。

また、当該公表時点において未定であった賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額賃料収入及び敷金・保証金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。

記

1. 国内不動産の取得完了

<取得資産>

A-32 S-FORT 大須観音

物件名称	S-FORT 大須観音	
所在地	愛知県名古屋市中区松原二丁目 10 番 12 号 (注1)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,147 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 30 年 3 月 1 日	
信託期間満了日	平成 40 年 2 月 29 日	
取得年月日	平成 30 年 3 月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	502.24 m ² (注1)
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅 (注1)
	延床面積	2,657.44 m ² (注1)
	建築時期	平成 30 年 1 月 11 日 (注1)
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建 (注1)
	賃貸可能戸数	84 戸 (注1)
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社ミニネット	
ML会社	株式会社ミニネット (注2)	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額	1,250 百万円	

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）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。

(価格時点)	(平成 29 年 11 月 1 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)	5.8%
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	2,514.12 m ²
賃貸面積	2,514.12 m ² (注2)
稼働率	100.0% (注2)
テナント総数	1 (注2)
月額賃料収入	6,201 千円 (注2)
敷金・保証金	5,749 千円 (注2)
物件特性	本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約6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。「大須観音」駅から鶴舞線を利用して「伏見」駅まで約2分、「丸の内」駅まで約3分、「栄」駅まで約4分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。徒歩圏内には、道路沿いにスーパーや飲食店舗等があるほか、駅周辺には「大須商店街」があり飲食をはじめ多種多様な店舗が軒を連ねる生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。 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。
特記事項	該当事項はありません。

(注1)「所在地」は住居表示を記載しています。土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「延床面積」欄、「建築時期」欄及び「構造/階数」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。「賃貸可能戸数」は本日現在における賃貸可能な戸数を記載しています。

(注2) 本日付で、本物件の信託受託者と株式会社ミニネットとの間でバススルー型マスターリース契約を、株式会社ミニネットとサムティ株式会社との間で全貸室部分(賃貸面積 2,514.12 m²)を対象とする賃貸借契約を締結しており、その契約書の概要は次のとおりです。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注3)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	74	平成30年3月1日から平成32年2月29日まで	5

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：貸主は6ヶ月、借借人は3ヶ月以上の予告期間において書面通知を行うことにより、本契約を終了させることができます。
契約の更改：契約期間終了日の1ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。

(注3)「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、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約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、百万円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

2. 今後の見通し

本物件取得は、本投資法人が平成30年1月15日付で公表した「平成30年7月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに平成31年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想について」に織り込み済みであり変更はありません。

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：<http://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)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。