

2021年8月3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7月12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24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「S-FORT 中板橋」の賃貸面積、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7月12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-73	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820
A-75	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	684
A-76	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680
A-77	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665
A-78	S-FORT金山	名古屋市中川区	612
A-79	S-FORT泉中央	仙台市泉区	545
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	477
A-81	S-FORT八事	名古屋市天白区	442
A-82	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	405
A-83	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385
その他地方都市			
B-38	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	1,400
B-39	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395
B-40	S-FORT高崎	群馬県高崎市	1,098
B-41	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	823

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。

B-42	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	787
B-43	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755
B-44	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	612
首都圏			
C-33	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365
C-34	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248
C-35	S-FORT行徳	千葉県市川市	919
C-36	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898
C-37	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	768
C-38	S-FORT八王子	東京都八王子市	462
合計			25,565

(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。

## 2. 取得資産「C-33 S-FORT中板橋」の内容

物件名称	S-FORT 中板橋	
所在地	東京都板橋区弥生町 72 番 6 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,365 百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2021 年 8 月 3 日	
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日	
取得年月日	2021 年 8 月 3 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,527.54 m <sup>2</sup> (注1)
	建蔽率	80%・60%
	容積率	400%・300%
	用途地域	近隣商業地域・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	5,106.19 m <sup>2</sup>
	建築時期	2008 年 3 月 24 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
	賃貸可能戸数	141 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 (注2)	
鑑定評価額 (価格時点)	3,370 百万円 (2021 年 5 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)	6.0%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	3,946.25 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,946.25 m <sup>2</sup> (注2)
	テナント総数	1 (注2)
	月額賃料収入	13,579 千円 (注2)
	敷金・保証金	294 千円 (注2)

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。

稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
	- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)
物件特性	<p>本物件は、東武東上線「中板橋」駅から徒歩約8分に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「中板橋」駅から「池袋」駅まで東武東上線を利用して約8分、「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗換えて「東京」駅まで約30分とビジネスエリアや商業エリアの中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>また、「中板橋」駅周辺には、「中板橋商店街」が存在し、多数の飲食店・物販店舗が集積し生活利便性も高いことから、東京都心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	該当事項はありません。				

(注1) 自主管理歩道部分 (約 116 m<sup>2</sup>) 並びに建築基準法第 42 条第 1 項 3 号に基づく私道負担部分 (約 67 m<sup>2</sup>) 及び建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 48.72 m<sup>2</sup>) を含みます。

(注2) 本物件は、2021 年 5 月 31 日時点において、未稼働です。また、本物件は 2021 年 8 月 3 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株式会社 (以下「サムティ」といいます。) 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 8 月 3 日における空室数を上限として、原則として 2022 年 7 月 31 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 8 月 3 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 (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	13 (注3)	2021年8月3日から2023年7月31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8月1日以降または本契約の対象住戸が残り7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8月3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。</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。

### 3. 今後の見通し

上記の内容は、本投資法人が2021年7月12日付「2022年1月期（第13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2022年7月期（第14期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想について」で公表した2022年1月期（第13期）（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（第14期）（2022年2月1日～2022年7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。