

平成30年1月15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

### 資産運用会社の主要株主の異動に関するお知らせ

本投資法人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において、以下のとおり、平成30年2月1日付けで主要株主の異動が生じることとなりましたので、お知らせいたします。

#### 1. 異動に至った経緯

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅(以下「レジデンス」ということがあります。)として、日本全国の幅広い都市へ分散投資を行うことにより中長期的な投資主価値の向上を目指すことを基本方針とし、平成27年4月15日に8物件(取得価格の合計9,298百万円)のレジデンスを取得して資産運用を開始しました。以降、同年5月1日に2物件(取得価格の合計1,964百万円)、同年7月1日には18物件(取得価格の合計19,238百万円)のレジデンスを追加取得し、上場直後の同年7月1日時点で合計28物件(取得価格の合計30,500百万円)を保有するに至りました(以下、かかる28物件を「上場時取得済資産」といいます。)。さらに、同年10月1日には、レジデンス1物件(S-FORT 学園前(取得価格462百万円)、上場時取得済資産と併せて「第1期取得済資産」といいます。)の追加取得を行いました。さらに、本投資法人は平成28年8月1日を払込期日とする公募増資を実施し、合計20物件(取得価格の合計20,589百万円)の追加取得を行いました(以下、かかる20物件を「第3期取得済資産」といいます。また、第1期取得済資産と第3期取得済資産を併せて「取得済資産」といいます。)。本日現在、49物件(取得価格の合計51,551百万円)のレジデンスを保有しています。

日本経済全体は、企業部門においては、オリンピック関連投資の本格化や人手不足への対応に伴う省力化投資の増加等を背景に、設備投資が緩やかな増加基調を見せております。また、家計部門においては、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しが見られるなど、緩やかな回復基調が続きました。

賃貸マンション市場に関しては、本投資法人が主として投資対象とする主要地方都市において、優良なレジデンスの供給が限定的であることやライフスタイルの変化に伴う世帯数の増加が継続していることにより、需給環境は良好に推移しています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大により、物件の取得競争は激化しており、売買価格は引き続き高値圏で推移しております。

このような環境下において、本投資法人、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。)& サムティ株式会社[(以下「メインスポンサー」ということがあります。)]は、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略をはじめとする各種運用戦略を推進するとともに、中長期的な投資主価値の向上の実現に向けた施策について検討を重ねてまいりましたが、上記のような不動産売買市場の動向に変化の兆しが見られないこと等を踏まえると、本日付の「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」に記載のとおり合計33物件のレジデンスを追加取得し、現時点で一定規模の外部成長を達成することが中長期的な投資主価値の向上の実現に資するものと判断し、そのための資金調達手法の検討を行いました。

そのような中で、平成29年11月下旬、本投資法人及び本資産運用会社は、J-REIT市場に独自の

ご注意：この文書は、本投資法人の資産運用会社の主要株主の異動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。

ネットワークを有する株式会社大和証券グループ本社(以下「大和証券グループ本社」といいます。)より、大和証券グループとしての不動産アセットマネジメントビジネスの更なる拡大のため、本資産運用会社の発行済株式総数の 33%を取得し、本投資法人のスポンサーとして参画すると共に、本投資法人の投資口の発行済投資口総数の 3 分の 1 程度を取得したい旨の提案を受けたため、かかる提案について検討を開始いたしました。

これらの提案のうち、スポンサーとしての参画については、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社と協議を重ねる中で、メインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、同社からもサポートを得ることは上記のような各種運用戦略の推進に資するものであり、中長期的な投資主価値の向上にとっても有益であることを確認しました。その結果、大和証券グループ本社は、本日付で、メインスポンサーとの間で、本資産運用会社の発行済株式総数の 33%を取得する株式譲渡契約及び本資産運用会社の運営等に関する株主間契約を締結しており、本投資法人のサブスポンサーとして参画することとなりました。

また、本投資法人の投資口の取得の提案については、本投資法人及び本資産運用会社は、資金調達手段としての妥当性の観点から大和証券グループ本社に対する第三者割当増資及び公募増資の双方につき検討を行いました。具体的には、本投資法人の投資口価格の推移、資本調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト(公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。)、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から当該提案について検討を行い、特に、公募増資については、大和証券グループ以外の証券会社も含め上記各観点から協議を重ねてまいりました。その結果、公募増資よりも大和証券グループ本社に対する第三者割当増資の方法により資金調達を行うことが、現在の市場環境下においては、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより一定程度希薄化を抑制することができる点で本投資法人にとってのメリットの方が大きいと判断しました。上記に加えて、メインスポンサーによるサポート関係を今後も維持する観点からは、メインスポンサーの本投資法人の投資口の保有割合を一定水準に維持することが望ましいこと、及びメインスポンサーとの間のスポンサー・サポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについてメインスポンサーが真摯に検討する意向である旨が定められていることを勘案して、本投資法人及び本資産運用会社はメインスポンサーに対する第三者割当増資についても大和証券グループ本社及びメインスポンサーと協議を行い、その結果、メインスポンサーに対する第三者割当増資も同時に行うことといたしました。

なお、本第三者割当増資及び国内不動産の取得により、平成 30 年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は、従来予想の1口当たり 2,670 円から変更はないものの、平成 31 年1月期は、平成 30 年7月期から 30 円(1.1%)増加した、1口当たり 2,700 円となることを見込まれることから、かかる観点からも、本投資法人の投資主の価値向上に資するものと考えております(運用状況及び分配金の予想に関する詳細については、本日付の「平成 30 年7月期及び平成 31 年1月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。)

大和証券グループ本社は、本日現在上場 REIT である「大和証券オフィス投資法人」(保有物件 55 件・取得価格 506,341 百万円)、「日本ヘルスケア投資法人」(保有物件 22 件・取得価格 19,318 百万円)及び住宅特化型非上場 REIT である「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」を運用している大和リアル・エステート・アセットマネジメント株式会社(以下「大和リアル」といいます。)並びに「日本賃貸住宅投資法人」(保有物件 199 件・取得価格 225,906 百万円)を運用している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「ミカサ」といいます。)を傘下に持ち、J-REIT 市場において安定かつ豊富な運用実績を築き上げております。大和証券グループでは、2015 年4月に公表した中期経営計画「Passion for the Best 2017」において「資産運用力の強化」を掲げ、不動産アセットマネジメントビジネスの拡大を積極的に推進しており、本投資法人及び本資産運用会社に出資することは、当該ビジネスの更なる拡大、ひいては大和証券グループの企業価値の向上に繋がると判断したとのことです。

本投資法人及び本資産運用会社は、本日付で、大和証券グループ本社との間で、本投資法人の持続的かつ安定的な成長へ向け、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を内容とするスポンサー・サポート契約を締結しており、本資産運用会社は大和証券グループ本社より非常勤取締役 1 名の派遣を受ける予定です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、総合証券グループとしての大和証券グループの機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資について豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサ

一による従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での大和証券グループ本社によるサポートを得ると共に、大和証券グループ本社の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することで、本投資法人の投資主価値の更なる向上を目指してまいります。

なお、大和証券グループ本社の本資産運用会社株式取得及びこれに関連する一連の取組みの下で、本投資法人及び本資産運用会社は、上述のとおり、大和証券グループ本社を新たにサブスポンサーとして迎え入れ、一定のサポートを受ける予定ですが、従前どおりサムティ株式会社をメインスポンサーとし、メインスポンサーから引き続き多岐にわたるサポートを得る予定であり、引き続きサムティグループ<sup>(注)</sup>を活用しながら主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資を行う方針です。また、大和証券グループ本社傘下の大和リアル及びミカサは、本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型の上場 REIT や非上場 REIT の運用を行っていますが、本資産運用会社と大和リアル及びミカサの投資運用は、従前どおり、それぞれ独自の判断に基づき行われる点に変わりはありません。本資産運用会社は、本株式譲渡後も、従来と同様、資産運用に関して守秘義務を徹底するとともに、本投資法人のステークホルダーの皆様のために全力を尽くしてまいります。

(注)サムティ株式会社及びメインスポンサーの連結子会社(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和 51 年大蔵省令第 28 号。その後の改正を含みます。)第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。)並びにメインスポンサーが自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。

## 2. 異動が生じる株主の概要

(1) 名 称	株式会社大和証券グループ本社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役社長 中田 誠司
(4) 事 業 内 容	金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配
(5) 資 本 金	2,473 億円(平成 29 年9月 30 日現在)

## 3. 当該株主の所有株式数(議決権の数)及び総株主の議決権の数に対する割合

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数 に対する割合※	大株主順位
異 動 前 (平成 30 年1月 15 日現在)	—	—	—
異 動 後	1,386 個 (1,386 株)	33.0%	第2位

※議決権を有しない株式として発行済株式総数から控除した株式数 0 株  
平成 30 年1月 15 日現在の発行済株式総数 4,200 株

(ご参考)本株式譲渡後の本資産運用会社の株主

名称	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数に対する割合
サムティ株式会社	2,814 個 (2,814 株)	67.0%
株式会社大和証券グループ本社	1,386 個 (1,386 株)	33.0%
合計	4,200 個 (4,200 株)	100.0%

## 4. 異動予定日

平成 30 年2月 1日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産運用会社の主要株主の異動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。

## 5. 今後の見通し

(1) 本投資法人の資産運用委託契約の変更内容  
本日現在、変更の予定はございません。

(2) 本資産運用会社の機構の変更内容  
本日現在、変更の予定はございません。

(3) 資産運用の意思決定機構の変更内容  
本日現在、変更の予定はございません。

(4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容  
本日現在、変更の予定はございません。

(5) 投資方針の変更内容  
本日現在、変更の予定はございません。

(6) スポンサー等との契約の変更内容

本投資法人及び本資産運用会社は、本日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結いたしました。当該契約において、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の更なる成長及び発展を図るとともに、本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供するとともに、本投資法人向けブリッジファンド組成、本資産運用会社に対する人材確保への協力等のサポートを提供するものとされています。

なお、当該契約は、本株式譲渡の実行を条件として効力を生ずるものとされています。

(7) 本投資法人の上場の継続の見込み  
上場を継続する予定です。

(8) 今後の方針等

今後、本件に関し、本投資法人及び本資産運用会社の業務遂行について、開示すべき事項が発生した場合には、速やかにお知らせいたします。

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/>