

2023年11月16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（匿名組合出資持分）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、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）につき決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得予定資産	不動産を信託財産とする信託（以下「本信託」といいます。）の受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	イーリス1号合同会社 B-1号匿名組合出資持分 ^(注1)
信託対象不動産 ^(注2)	Attirant 板橋本町 CASA グレコ サムティレジデンス西船橋 libre サムティレジデンス船橋海神 GRANDUKE 古出来 fiore S-RESIDENCE 堀田 North S-RESIDENCE 山王 S-RESIDENCE 表町 S-RESIDENCE 熱田 II
出資金額	合計 100 百万円（匿名組合出資等総額のうち 3.8%）
契約締結日	2023 年 11 月 27 日（予定）
出資持分取得日	2023 年 11 月 27 日（予定）
出資持分取得資金	自己資金による

(注1) イーリス1号合同会社（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合に係るB-1号匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。匿名組合の詳細については、後記「3. 本匿名組合出資持分の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。

(注2) 本合同会社は、2023年11月29日付で本受益権を取得する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針に基づき、本取得を通じて将来的な資産規模の機動的な成長機会を確保するため、本取得を決定しました。

本投資法人は、本取得に伴い、本信託にかかる信託対象不動産又は本受益権（以下総称して「信託対象不動産等」といいます。）の取得に係る優先交渉権を獲得する予定です。かかる優先交渉権の獲得により、本投資法人は、自己又は第三者をして信託対象不動産等を取得する義務を負うことはありませんが、優先交渉権の行使により機動的に優良な賃貸住宅を取得する機会を確保することができることとなり、中長期的な観点から、本投資法人の資産規模の拡大及び収益性の向上に資するものと考えています。

もともと、かかる優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、現時点で、本投資法人又は本投資法人の指定する本投資法人の関連会社（以下合わせて「本投資法人等」といいます。）が信託対象不動産等の取得を決定しているものでも、本投資法人等が信託対象不動産等を取得できることを保証するものでもありません。

3. 本匿名組合出資持分の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	イーリス1号合同会社				
匿名組合契約の有効期間	2028年11月29日まで				
匿名組合出資等の総額	2,630百万円				
匿名組合契約の概要	<p>今回、本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">イーリス1号合同会社 <small>(注3)</small></th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 <small>(注1)</small></p> <p style="text-align: right;">: 9,180 百万円</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン</p> <p style="text-align: right;">: 6,550 百万円</p> <hr/> <p>(匿名組合出資金等) <small>(注2)</small></p> <p>A号匿名組合出資金</p> <p style="text-align: right;">: 2,100 百万円</p> <hr/> <p>B号匿名組合出資金</p> <p style="text-align: right;">: 530 百万円</p> </td> </tr> </table> <p><small>(注1)</small> 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額の合計は、9,083百万円です。</p> <p><small>(注2)</small> 匿名組合出資金総額のうち、B号匿名組合出資として本投資法人は100百万円(約3.8%)、本資産運用会社の株主であるサムティ株式会社は430百万円(約16.3%)、A号匿名組合出資として国内一般事業会社は2,100百万円(約79.8%)を出資する予定です。なお、サムティ株式会社は、本資産運用会社の親会社であることから、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に定める利害関係人等に該当します。当該国内一般事業会社の名称については、先方の合意を得られないため、非開示としますが、当該国内一般事業会社と本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p><small>(注3)</small> 本合同会社のアセットマネージャーの名称については、先方の合意が得られないため非開示としていますが、国内のアセットマネージャーとなります。なお、当該アセットマネージャーと本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>計 算 期 間 : 毎年10月1日から12月末日、1月1日から3月末日、4月1日から6月末日、7月1日から9月末日までの各3ヶ月間です。ただし、最初の計算期間は、2023年11月27日から2024年3月末日までとし、最後の計算期間の末日は匿名組合契約の終了日となります。</p> <p>損 益 分 配 : 各計算期間において匿名組合事業から利益が生じた場合、営業者は、A号匿名組合出資金に一定の割合を乗じた金額に充つるまでA号匿名組合員に利益を分配し、そ</p>	イーリス1号合同会社 <small>(注3)</small>		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 <small>(注1)</small></p> <p style="text-align: right;">: 9,180 百万円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン</p> <p style="text-align: right;">: 6,550 百万円</p> <hr/> <p>(匿名組合出資金等) <small>(注2)</small></p> <p>A号匿名組合出資金</p> <p style="text-align: right;">: 2,100 百万円</p> <hr/> <p>B号匿名組合出資金</p> <p style="text-align: right;">: 530 百万円</p>
イーリス1号合同会社 <small>(注3)</small>					
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 <small>(注1)</small></p> <p style="text-align: right;">: 9,180 百万円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン</p> <p style="text-align: right;">: 6,550 百万円</p> <hr/> <p>(匿名組合出資金等) <small>(注2)</small></p> <p>A号匿名組合出資金</p> <p style="text-align: right;">: 2,100 百万円</p> <hr/> <p>B号匿名組合出資金</p> <p style="text-align: right;">: 530 百万円</p>				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

	<p>の残額を各B号匿名組合員の出資の割合に応じて各B号匿名組合員に分配します。また、各計算期間において匿名組合事業から損失が生じた場合、営業者は、各B号匿名組合員の出資の割合に応じて各B号匿名組合員に損失を分配し、その残額をA号匿名組合員に分配します。各匿名組合員に分配される損失は、当該匿名組合員の出資金残高が1円となるまでの金額を上限とし、全ての匿名組合員に分配できない損失がある場合には当該損失は営業者に分配されます。なお、匿名組合事業から利益が生じた場合に、営業者及び各匿名組合員に分配された未処理の損失累積額があるときは、当該利益は、A号匿名組合員に対する利益の分配前に、営業者の損失累積額及びA号匿名組合員の損失累積額の順にそれぞれ充当され、A号匿名組合員に対する利益の分配後B号匿名組合員に対する利益の分配前に、B号匿名組合員の損失累積額に充当されます。</p>
<p>優先交渉権の概要</p>	<p>期 間 : 営業者による本受益権の取得日から2025年3月31日までの期間。 ただし、当該期間（以下「優先購入意向表明期間」といいます。）において、本投資法人が信託対象不動産等の購入意向に関する書面による申出（以下「買入申出」といいます。）を営業者に対して行った場合には、2025年8月31日までの期間となります。また、本投資法人が買入申出を撤回した場合は、当該撤回を行った日までの期間となります。 （上記の期間の変更を含め、以下「優先購入期間」といいます。）</p>
	<p>権 利 の 内 容 : 本投資法人は、営業者に対して、優先購入意向表明期間中に、買入申出を行うことで、優先的に信託対象不動産等の取得（全部の取得に限られます。）に関する交渉を営業者との間で行うことができます。営業者は、優先購入期間中、第三者（本投資法人等以外の者をいいます。）に対する信託対象不動産等の情報提供行為、第三者との間で信託対象不動産等の売買契約を締結すること及び信託対象不動産等を第三者に売却することができないものとされています。</p>
<p>優先交渉権の行使条件</p>	<p>優先交渉権の行使に関しては、以下の条件を含む所定の条件を全て満たすことが必要とされています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 売買実行日が2025年8月1日から2025年8月31日（ただし、本投資法人が要請し、全ての匿名組合員の同意が得られた場合には、2025年2月1日から2025年2月28日の期間についても対象となります。）中の営業日であること。 ② 信託対象不動産等の購入価格を、金8,606百万円又はA号匿名組合員の出資金の全額が償還され、かつ、A号匿名組合員の利回りが5%以上となることが合理的に見込まれる金額のいずれか高い金額とすること。 ③ 信託対象不動産等の購入価格が、営業者が負うノンリコース・ローンに係る一切の債務を完済するに足る金額であること。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

	<p>そ の 他 : 本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本投資法人等が信託対象不動産等の取得義務を負うものではありません。また、本優先交渉権に基づく信託対象不動産等の取得にあたっては、営業者との合意が条件となるため、必ずしも信託対象不動産等を取得できるとは限りません。</p>
--	---

4. 信託対象不動産の概要

信託対象不動産の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。ただし、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 2023 年 9 月末日現在の情報です。また、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。ただし、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。
- ・ 「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。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。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（ただし、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、2023年9月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）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又は委託予定のプロパティ・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又は締結予定の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と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、デュー・デリジェンスの一環として、東京海上ディーアール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を、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、2023年9月末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。ただし、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、2023年9月末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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

載しています。

- ・ 「テナント総数」欄は、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います。
- ・ 「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、2023年9月末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2023年9月末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。ただし、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。
- ・ 「特記事項」欄は、2023年9月末日現在において、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、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

(1) Attirant 板橋本町

物件名称	Attirant 板橋本町	
所在地	東京都板橋区大和町 13 番 6 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2023 年 4 月 28 日	
信託期間満了日	2033 年 11 月 30 日	
土 地	所有形態	所有権
	敷地面積	323.95 m ²
	建蔽率	80%
	容積率	600% (注)
	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	1,120.22 m ²
	建築時期	2023 年 3 月 13 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	33 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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,030 百万円 (2023 年 11 月 1 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)	7.0%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,015.16 m ²
	賃貸面積	808.74 m ²
	稼働率	79.7%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,023 千円
	敷金・保証金	265 千円
物件特性	<p>本物件は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩約 2 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。「大手町」駅まで約 21 分でアクセス可能であり、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、スーパーマーケット、飲食店舗等が存在し、利便性が高い一方で、付近には病院や郵便局のほか公園等の緑地があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

(注) 前面道路幅員による規制により、容積率は 327%となります。

(2) CASA グレコ

物件名称	CASA グレコ	
所在地	東京都八王子市堀之内三丁目 30 番 5 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023 年 11 月 29 日	
信託期間満了日	2033 年 11 月 30 日	
土 地	所有形態	所有権
	敷地面積	548.54 m ²
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準住居地域
建 物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,036.57 m ²
	建築時期	2014 年 2 月 28 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	賃貸可能戸数	29 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	
鑑定評価額 (価格時点)	609 百万円 (2023 年 11 月 1 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)	0.0%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	993.63 m ²
	賃貸面積	967.35 m ²
	稼働率	97.4%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,768 千円
	敷金・保証金	5,249 千円
物件特性	<p>本物件は、京王相模原線「京王堀之内」駅から徒歩約 5 分の距離に位置する店舗付シングルタイプの物件です。「新宿」駅まで約 33 分でアクセス可能であり、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、ディスカウントストア、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には診療所や郵便局のほか、並木通りの遊歩道や公園の緑地があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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) サムティレジデンス西船橋 libre

物件名称	サムティレジデンス西船橋 libre	
所在地	千葉県船橋市西船四丁目 30 番 27	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	583.50 m ²
	建蔽率	80% (注)
	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	1,241.98 m ²
	建築時期	2022年4月21日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	賃貸可能戸数	51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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,070 百万円 (2023年11月1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)	4.1%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,172.49 m ²
	賃貸面積	1,149.85 m ²
	稼働率	98.1%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,483 千円
	敷金・保証金	4,215 千円
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線・JR 総武線他各線「西船橋」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「大手町」駅まで約23分でアクセス可能であり、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、「西船橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等が集積しており生活利便性に優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性が良好であり、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。	

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(4) サムティレジデンス船橋海神

物件名称	サムティレジデンス船橋海神	
所在地	千葉県船橋市海神三丁目 8 番 8	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土 地	所有形態	所有権
	敷地面積	709.11 m ²
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域
建 物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,462.22 m ²
	建築時期	2021年2月22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	55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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,000百万円 (2023年11月1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)	4.8%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,391.81 m ²
	賃貸面積	1,265.34 m ²
	稼働率	90.9%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,322千円
	敷金・保証金	4,148千円
物件特性	<p>本物件は、京成電鉄京成本線「海神」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「東京」駅まで約35分でアクセス可能であり、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、「船橋」駅及び「京成船橋」駅周辺も徒歩圏内であり、百貨店、コンビニエンスストア、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には病院や郵便局のほか、公園等の緑地があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

(5) GRANDUKE 古出来 fiore

物件名称	GRANDUKE 古出来 fiore	
所在地	愛知県名古屋市千種区古出来三丁目 3 番 5 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	813.43 m ²
	建蔽率	80% (注1)
	容積率	400%・300% (注2)
	用途地域	商業地域・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	2,777.97 m ²
	建築時期	2020年9月9日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
	賃貸可能戸数	65 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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,260 百万円 (2023年11月1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)	10.8%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,626.00 m ²
	賃貸面積	2,465.00 m ²
	稼働率	93.9%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	5,932 千円
	敷金・保証金	3,020 千円
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約 15 分、名古屋市営地下鉄東山線及び桜通線「今池」駅から徒歩約 16 分、名古屋市営バス「古出来町」停留所から徒歩約 1 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「名古屋」駅まで約 11 分でアクセス可能であり、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、スーパーマーケット、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には庭園「徳川園」や「千種公園」等の緑地があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

(注1) 角地緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(注2) 対象となる面積を加重平均した容積率は324.21%です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

(6) S-RESIDENCE 堀田 North

物件名称	S-RESIDENCE 堀田 North	
所在地	愛知県名古屋市長区瑞穂区大喜新町一丁目4番2号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	617.06 m ² (注1)
	建蔽率	80% (注2)
	容積率	400%・300% (注3)
	用途地域	商業地域・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	2,295.01 m ²
	建築時期	2023年1月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	賃貸可能戸数	84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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,080百万円 (2023年11月1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)	9.5%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,985.90 m ²
	賃貸面積	1,676.90 m ²
	稼働率	84.4%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	5,483千円
	敷金・保証金	995千円
物件特性	<p>本物件は、名鉄名古屋本線「神宮前」駅及び「堀田」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「神宮前」駅から「名鉄名古屋町」駅まで約8分でアクセス可能であり、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、当該エリアはホームセンター、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店舗等が多く建ち並んでおり生活利便性に優れています。以上の特性から、交通利便性及び生活利便性が良好であり、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。	

(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約10.80 m²) を含みます。

(注2) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(注3) 対象となる面積を加重平均した容積率は344.10%です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

(7) S-RESIDENCE 山王

物件名称	S-RESIDENCE 山王	
所在地	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目 20 番 22 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	490.85 m ²
	建蔽率	60% (注)
	容積率	300%
	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	1,620.48 m ²
	建築時期	2022年11月10日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	賃貸可能戸数	56 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	
鑑定評価額 (価格時点)	764 百万円 (2023 年 11 月 1 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)	9.3%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,415.12 m ²
	賃貸面積	1,314.04 m ²
	稼働率	92.9%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,739 千円
	敷金・保証金	1,072 千円
物件特性	<p>本物件は、名鉄名古屋本線「山王」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「名鉄名古屋」駅まで約3分でアクセス可能であり、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、カフェテリア、飲食店舗等が存在し、利便性が高い一方で、付近には病院や郵便局のほか、河川沿いの遊歩道や公園等の緑地があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70%となります。

(8) S-RESIDENCE 表町

物件名称	S-RESIDENCE 表町	
所在地	岡山県岡山市北区表町三丁目 10 番 21 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	474.25 m ²
	建蔽率	80% (注)
	容積率	500%
	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	2,569.06 m ²
	建築時期	2023年3月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	賃貸可能戸数	33 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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,130 百万円 (2023年11月1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)	10.9%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,290.82 m ²
	賃貸面積	1,717.91 m ²
	稼働率	75.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	5,964 千円
	敷金・保証金	2,330 千円
物件特性	<p>本物件は、岡山電気軌道東山線「西大寺町」電停から徒歩約1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。JR山陽本線「岡山」駅から道路距離約2kmに位置し、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、周辺には百貨店、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等が集積し、利便性が高い一方で、付近には病院、美術館、市民会館や公園のほか、岡山城や岡山後楽園があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

(注) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

(9) S-RESIDENCE 熱田 II

物件名称	S-RESIDENCE 熱田 II	
所在地	愛知県名古屋市熱田区横田一丁目7番8号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年11月29日	
信託期間満了日	2033年11月30日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	516.03 m ² (注1)
	建蔽率	80% (注2)
	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	2,624.60 m ² (注3)
	建築時期	2023年2月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	賃貸可能戸数	84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	
鑑定評価額 (価格時点)	1,140百万円 (2023年11月1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)	8.6%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,969.32 m ²
	賃貸面積	1,618.84 m ²
	稼働率	82.2%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	5,530千円
	敷金・保証金	1,529千円
物件特性	<p>本物件は、JR 東海道本線「熱田」駅から徒歩約5分、名古屋市営地下鉄名城線「熱田神宮西」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「名古屋」駅まで約8分でアクセス可能であり、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、徒歩圏内にショッピングモール、コンビニエンスストア等が存在し、利便性が高い一方で、付近には熱田神宮公園や神宮東公園等の緑地があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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。	

(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約0.33 m²) を含みます。

(注2) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

(注3) 附属建物 (集塵庫) 15.29 m²があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産 (匿名組合出資持分) 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。

5. 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	イーリス1号合同会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 イーリス1号一般社団法人 職務執行者 鄭 武壽
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
資本金	100,000円
設立年月日	2023年10月6日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 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、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。なお、当該会社に対し、本投資法人は約3.8%の匿名組合出資を、本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社は約16.3%の匿名組合出資をそれぞれ行う予定です。
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。また、当該会社の関係者及び関連会社は、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。

6. 決済方法

下記「7. 取得の日程」に記載のとおりです。

7. 取得の日程

2023年11月16日	取得決定
2023年11月27日	B-1号匿名組合契約締結・出資（予定）
2023年11月29日	不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し（予定）

8. 今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による、2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況への影響はありません。なお、2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況への影響については、軽微です。

（添付資料）

- 参考資料1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要
- 参考資料2 信託対象不動産の外観写真及び地図

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（匿名組合出資持分）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 1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

物件名	Attirant板橋本町	CASAグレコ	サムティレジデンス 西船橋libre
鑑定評価額	1,030,000千円	609,000千円	1,070,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年11月1日
収益価格 (単位：千円)	1,030,000	609,000	1,070,000
直接還元法による価格	1,040,000	613,000	1,070,000
(1) 運営収益 (ア) - イ)	47,600	32,992	53,833
ア) 潜在総収益	50,103	34,568	56,135
イ) 空室等損失等	2,503	1,576	2,302
(2) 運営費用	10,632	6,972	10,131
維持管理費	2,500	1,664	2,250
PMフィー	916	634	1,039
テナント募集費用等	3,089	1,458	1,673
水道光熱費	650	400	600
修繕費	634	748	876
公租公課	2,384	1,978	3,335
損害保険料	103	90	112
その他費用	356	0	246
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	36,968	26,020	43,702
(4) 一時金の運用益	35	49	38
(5) 資本的支出	463	951	804
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	36,540	25,118	42,936
(7) 還元利回り	3.5%	4.1%	4.0%
DCF法による価格	1,010,000	604,000	1,060,000
割引率	3.3%	3.9%	3.8%
最終還元利回り	3.6%	4.2%	4.1%
積算価格	744,000	394,000	794,000
土地比率	73.7%	74.9%	71.7%
建物比率	26.3%	25.1%	28.3%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

物件名	サムティレジデンス 船橋海神	GRANDUKE古出来fiore	S-RESIDENCE堀田North
鑑定評価額	1,000,000千円	1,260,000千円	1,080,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年11月1日
収益価格（単位：千円）	1,000,000	1,260,000	1,080,000
直接還元法による価格	1,010,000	1,260,000	1,090,000
(1) 運営収益 (ア) - イ)	51,548	74,517	64,878
ア) 潜在総収益	53,696	79,579	69,388
イ) 空室等損失等	2,148	5,062	4,510
(2) 運営費用	9,584	18,836	15,798
維持管理費	1,476	2,508	2,725
PMフィー	996	1,464	1,275
テナント募集費用等	1,710	3,882	3,484
水道光熱費	330	2,000	1,400
修繕費	876	2,002	1,504
公租公課	3,287	6,301	4,596
損害保険料	129	273	200
その他費用	780	406	614
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,964	55,681	49,080
(4) 一時金の運用益	43	28	7
(5) 資本的支出	568	1,360	988
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	41,439	54,349	48,099
(7) 還元利回り	4.1%	4.3%	4.4%
DCF法による価格	997,000	1,260,000	1,070,000
割引率	3.9%	4.1%	4.2%
最終還元利回り	4.2%	4.4%	4.5%
積算価格	654,000	1,220,000	1,010,000
土地比率	68.5%	48.3%	48.1%
建物比率	31.5%	51.7%	51.9%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

物件名	S-RESIDENCE山王	S-RESIDENCE表町	S-RESIDENCE熱田Ⅱ
鑑定評価額	764,000千円	1,130,000千円	1,140,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年11月1日
収益価格（単位：千円）	764,000	1,130,000	1,140,000
直接還元法による価格	767,000	1,140,000	1,150,000
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	44,337	72,700	65,430
ア) 潜在総収益	47,195	77,197	69,205
イ) 空室等損失等	2,858	4,497	3,775
(2) 運営費用	11,387	19,369	15,111
維持管理費	1,554	2,704	1,855
PMフィー	880	1,375	1,297
テナント募集費用等	2,414	4,735	3,562
水道光熱費	730	2,500	1,200
修繕費	983	1,460	1,358
公租公課	4,277	6,013	5,108
損害保険料	146	229	227
その他費用	403	353	504
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32,950	53,331	50,319
(4) 一時金の運用益	10	1	18
(5) 資本的支出	755	982	1,100
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	32,205	52,350	49,237
(7) 還元利回り	4.2%	4.6%	4.3%
DCF法による価格	761,000	1,120,000	1,130,000
割引率	4.0%	4.4%	4.1%
最終還元利回り	4.3%	4.7%	4.4%
積算価格	694,000	875,000	1,020,000
土地比率	48.6%	45.2%	46.0%
建物比率	51.4%	54.8%	54.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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 信託対象不動産の外観写真及び地図

(注) 本書に掲載されている物件の写真は、ある特定の時点における物件の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況とは一致していません。

(1) Attirant 板橋本町



(2) CASA グレコ



(3) サムティレジデンス西船橋 libre



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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) サムティレジデンス 船橋海神



(5) GRANDUKE 古出来 fiore



(6) S-RESIDENCE 堀田 North



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。

(7) S-RESIDENCE 山王



(8) S-RESIDENCE 表町



(9) S-RESIDENCE 熱田II



ご注意：この文書は、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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。