

2025 年 12 月 22 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 松尾 貴之
(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 阿部 浩亮
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼
経営管理部長 長島 幸久
T E L. 03-5220-3841

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ (S-RESIDENCE 堺浜寺 broad 他 1 物件)

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、2025 年 12 月 12 日付「国内不動産信託受益権の取得（S-RESIDENCE 堺浜寺 broad 他 1 物件）並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡（S-FORT 都島内代 他 1 物件）に関するお知らせ」において公表しました 2 物件の取得を完了しましたので、下記のとおり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-RESIDENCE 堺浜寺 broad」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、2025 年 12 月 12 日付「国内不動産信託受益権の取得（S-RESIDENCE 堺浜寺 broad 他 1 物件）並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡（S-FORT 都島内代 他 1 物件）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＞

エリア 区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 ^(注) (百万円)
その他 地方 都市	B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	堺市西区	1,139
	B-065	S-FORT大分長浜町	大分県大分市	695
合計				1,834

(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。

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得資産の内容

「B-064 S-RESIDENCE 堺浜寺 broad」

物件名称		S-RESIDENCE 堺浜寺 broad				
所在地		大阪府堺市西区浜寺石津町西一丁3番18				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得予定価格		1,139 百万円				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日		2025 年 12 月 22 日				
信託期間満了日		2035 年 12 月 31 日				
取得予定年月日		2025 年 12 月 22 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	790.58 m ²				
	建蔽率	80%・60% <small>(注1)</small>				
	容積率	300%・200% <small>(注1)</small>				
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,285.77 m ²				
	建築時期	2025 年 3 月 21 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	88				
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 <small>(注2)</small>				
鑑定評価額（価格時点）		1,190 百万円（2025 年 10 月 31 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）		11.5%				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,974.15 m ²				
	賃貸面積	1,974.15 m ² <small>(注2)</small>				
	テナント総数	1 <small>(注2)</small>				
	月額賃料収入	4,950 千円 <small>(注2)</small>				
	敷金・保証金	2,771 千円 <small>(注2)</small>				
	稼働率の推移	2025 年 6 月	2025 年 7 月	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月
		2.4% <small>(注2)</small>	2.4% <small>(注2)</small>	7.1% <small>(注2)</small>	9.4% <small>(注2)</small>	48.4% <small>(注2)</small>
物件特性		本物件は、南海電気鉄道南海本線「石津川」駅から徒歩約6分の距離に立地するシングルタイプの物件です。南海本線「なんば」駅まで約27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。また、徒歩圏内に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、付近には公園や河川があり良好な住環境を形成しています。 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。				
特記事項		該当事項はありません。				

(注1) 対象となる面積を加重平均した許容建蔽率は72.01%、許容容積率は260.53%となります。

(注2) 本物件は、竣工後2025年4月24日にサムティ株式会社（以下「サムティ」といいます。）が建設会社から引き渡しを受け、同日付で、サムティ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が締結され、現在サムティプロパティマネジメント株式会社がリーシングを行っております。また、本物件は2025年12月22日付で、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との間で賃貸借契約が締結されています。当該契約は、当該契約締結日における空室数を上限として、原則として2026年6月30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、当該契約締結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。

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	月額賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金 (千円)
サムティ株式会社	2,051	2025年12月22日から2026年6月30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：サムティは、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（以下「本契約」といいます。）の対象住戸が残り5戸未満となった時は、通知の上、本契約を終了させることができます。但し、本契約は、2026年6月30日以前においても、①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、かつ②当該新規の賃貸借契約においてフリーレント期間が定められている場合において、サムティが上記賃貸借期間の範囲内で当該フリーレント期間の賃料共益費相当額を補償したことを解除条件として、その対象とする住戸について、終了します。</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、本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2025年9月16日付発表の「2025年7月期 決算短信（REIT）」に記載された2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の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、本投資法人の国内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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。