

2026 年 9 月 18 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 経営管理本部長 兼
経営管理部長 原 健
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 blaze 及び S-RESIDENCE 小松原 afford)

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、2026 年 9 月 14 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(S-RESIDENCE 堺 blaze 及び S-RESIDENCE 小松原 afford)」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 blaze」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、2026 年 9 月 14 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（S-RESIDENCE 堺 blaze 及び S-RESIDENCE 小松原 afford）」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-066	S-RESIDENCE堺blaze	堺市堺区	1,780
	B-067	S-RESIDENCE小松原afford	鹿児島県鹿児島市	962
合計				2,742

(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-066 S-RESIDENCE 堺 blaze」

物件名称		S-RESIDENCE 堺 blaze				
所在地		大阪府堺市堺区熊野町東一丁 1 番 17				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得予定価格		1,780 百万円				
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社				
信託設定日		2026 年 9 月 18 日				
信託期間満了日		2036 年 9 月 30 日				
取得予定年月日		2026 年 9 月 18 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	723.53 m ²				
	建蔽率	80% ^(注1)				
	容積率	400%・600% ^(注2)				
	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	3,209.56 m ²				
	建築時期	2025 年 10 月 17 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	112				
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		バススルー型 ^(注3)				
鑑定評価額（価格時点）		1,850 百万円（2026 年 7 月 31 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）		9.3%				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,947.84 m ²				
	賃貸面積	2,947.84 m ² ^(注3)				
	テナント総数	1 ^(注3)				
	月額賃料収入	6,285 千円 ^(注3)				
	敷金・保証金	2,652 千円 ^(注3)				
稼働率の推移		2026 年 2 月	2026 年 3 月	2026 年 4 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月
		16.5% ^(注3)	40.4% ^(注3)	50.2% ^(注3)	56.3% ^(注3)	58.9% ^(注3)
物件特性		本物件は、阪堺電気軌道阪堺線「大小路」停留場から徒歩約 2 分、南海電気鉄道南海本線「堺」駅から徒歩約 12 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「堺」駅から「なんば」駅まで約 11 分、「梅田」駅まで約 30 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、飲食店舗等が集積していることから、交通利便性・生活利便性を重視する単身者層の賃貸需要が見込まれます。 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。				
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基準容積率は420.83%です。

(注3) 本物件は、竣工後 2025 年 11 月 27 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、

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。

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います。また、本物件は2026年9月18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2027年1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、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。

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	2,715	2026年9月18日から2027年1月31日まで	-
賃料改定：賃料改定条項はありません。 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、2027年1月31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。			

（注4）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、2026年9月14日付公表の「2026年7月期 決算短信（REIT）」に記載された2027年1月期（第23期）（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（第24期）（2027年2月1日～2027年7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/>