

2019年8月9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 増田 洋介  
問合せ先 取締役 経営管理部長 二澤 秀和  
TEL. 03-5220-3841

資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ

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、22物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借並びに1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。本取得と本譲渡をあわせて「本取引」といいます。）を行うことについて下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。なお、取得予定資産の取得先及び譲渡予定資産の譲渡先であるサムティ株式会社については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2019年8月9日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

エリア区分	物件番号	物件名称 <sup>(注1)</sup>	所在地	取得予定価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)	売買契約締結日	取得予定日	取得先	取得資金 <sup>(注3)</sup>	決済方法
主要地方都市	A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	2019年8月9日	2019年8月26日	サムティ株式会社	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金	引渡し時一括
	A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538					
	A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	456					
	A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342					
	A-56	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331					
	A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557					
	A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766		2019年9月30日			
	A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530					
	A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297		2019年8月26日			
	A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	482					
その他	B-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	417					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

地方都市	B-26	S-FORT 江坂LIBERTS	大阪府 吹田市	340					
	B-27	S-FORT 乙川	愛知県 半田市	657					
	B-28	S-FORT 佐賀天神	佐賀県 佐賀市	738					
	B-29	S-FORT 長崎大学病院前	長崎県 長崎市	1,340					
	B-30	S-FORT 熊本慶徳	熊本市 中央区	454					
首都圏	C-24	S-FORT 錦糸町	東京都 墨田区	1,510					
	C-25	S-FORT 駒沢大学	東京都 世田谷区	528					
	C-26	S-FORT 横浜青葉台	横浜市 青葉区	5,400					
	C-27	S-FORT 青葉しらとり台	横浜市 青葉区	846					
	C-28	S-FORT 川崎神明町	川崎市 幸区	609					
	C-29	S-FORT 本八幡Mairie	千葉県 市川市	678					
合計				18,872					

(注1) 現在の物件名称は以下のとおりですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。なお、「C-26」については、前所有者（前信託受益者）より、現在の物件名称の開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

番号	現在の物件名称
A-52	サムティ桜川南
A-53	サムティ福島EBIE
A-54	LiveCasa都島内代
A-55	サムティ都島KERS
A-56	サムティ大今里西
A-57	S-RESIDENCE千種
A-58	サムティ桜山RESIDENCE
A-59	サムティレジデンスN15
A-60	サムティラファイエ南郷通
A-61	サムティ姪浜
B-25	サムティ江坂垂水町レジデンス
B-26	サムティ江坂LIBERTS
B-27	La Stella
B-28	サムティ佐賀天神
B-29	サムティ長崎大学病院前
B-30	サンレジデンス慶徳
C-24	プレスティウイン錦糸町
C-25	サムティレジデンス駒沢大学
C-26	非開示
C-27	サムティレジデンス青葉台
C-28	アトラクト
C-29	シャイロ本八幡

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に要する諸費用（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。

(注3) 新投資口の発行及び借入金の概要については、本日付で公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## (2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先	契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡予定価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	想定帳簿価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価格の 差額 (百万円)
A-03	S-FORT藤が丘	サムティ株式会社	2019年 8月9日	2020年 1月31日	830	711	118

(注1) 譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買金額）をいいます。

(注2) 想定帳簿価格は、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。今後譲渡予定日までに変更となる可能性があります。

(注3) 譲渡予定日に一括決済を行う予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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. 本取引の理由

本投資法人は、主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資により、『安定性』（全国の厳選されたレジデンスへの分散投資）・『成長性』（主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大）及び『収益性』（厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現）を追求したポートフォリオの構築を目指しています。

本取引は、22物件の取得と1物件の譲渡を行うことにより、ポートフォリオの規模の拡大及び安定性の向上を図るものです。本取引により、本投資法人のポートフォリオは117物件、取得（予定）価格合計は1,089億円に拡大する予定です。また、本取引後のエリア別投資比率は、取得（予定）価格ベースで地方都市比率72.3%（主要地方都市50.3%、その他地方都市21.9%）、首都圏比率27.7%となる見込みです。

取得予定資産については、いずれも本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、各物件の立地等を含めた個別性及び将来的な賃料のアップサイドを期待できる点等を総合的に勘案し、本取得を決定いたしました。各物件の詳細及び評価した点については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2019年4月26日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、取得予定資産の賃貸先を選定しています。

一方で、譲渡予定資産の稼働率はポートフォリオ全体の平均稼働率と比べると相対的に低位で推移しており、東海地方の主要ターミナル駅である「名古屋」駅からの立地・築年数等を総合的に勘案すると、今後のリーシング及び成長性の面において課題がある物件であると認識していました。係る状況下、譲渡先より取得意向表明を受け、譲渡予定価格が鑑定評価額以上であることから、現時点で譲渡を行うことが最善であると判断いたしました。なお、譲渡益については全額分配方針であり、本譲渡に伴う売却代金については、将来の物件の取得資金及び修繕費の支払資金等に充当する予定です。

## 3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

取得予定資産及び譲渡予定資産の個別資産毎の内容は以下に記載の表にまとめたとおりです。但し、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2019年6月末日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産及び譲渡予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。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。但し、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。
- 「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（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。
- 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法第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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

- ・ 「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。以下「都市計画法」といいます。）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（但し、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、2019年6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せん。）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、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（以下「東京海上日動」）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、2019年6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。但し、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。
- ・ 「稼働率の推移」欄は、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載しています。
- ・ 「テナント総数」欄は、本投資法人又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おります。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- ・ 「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、2019年6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2019年6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。但し、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

す。

- ・ 「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、本資産運用会社が独自に調査した内容も踏まえて不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄は、2019年6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、取得予定価格及び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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

【取得予定資産】

「A-52 S-FORT 桜川南」

物件名称	S-FORT 桜川南					
所在地	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目6番26号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,056百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2019年8月26日					
信託期間満了日	2029年8月31日					
取得年月日	2019年8月26日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	466.77 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・駐輪場・車庫				
	延床面積	3,017.79 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007年11月29日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建				
	賃貸可能戸数	100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)	1,090百万円(2019年6月1日)					
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社					
予想最大損失率(PML値)	9.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,458.43 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,434.21 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,158千円				
	敷金・保証金	0千円				
	稼働率の推移	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
		87.1%	88.1%	89.1%	94.1%	99.0%
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「芦原橋」駅から徒歩約7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。</p> <p>上記環状線に加え、南海高野線「芦原町」駅、Osaka Metro(地下鉄)千日前線「桜川」駅、JR関西本線「難波」駅と複数駅・路線が徒歩圏内であるほか、全国有数の商業集積地である「難波・心斎橋エリア」へも徒歩約10分でアクセス可能と、交通利便性に優れています。</p> <p>また、周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-53 S-FORT 福島 EBIE」

物件名称	S-FORT 福島 EBIE					
所在地	大阪府大阪市福島区海老江八丁目 14 番 2 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	538 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	288.90 m <sup>2</sup> (注)				
	建蔽率	80%				
	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	1,246.69 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2012 年 8 月 15 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	36 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）	538 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	9.0%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,044.72 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	899.41 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,370 千円				
	敷金・保証金	800 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		97.2%	94.4%	88.9%	83.4%	86.1%
物件特性	<p>本物件は、阪神本線「淀川」駅から徒歩約 4 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「淀川」駅から阪神本線を利用して「梅田」駅まで約 6 分で行けるほか、JR 東西線「海老江」駅、Osaka Metro(地下鉄)千日前線「野田阪神」駅、阪神本線「野田」駅と複数駅・路線が徒歩圏内であり、大阪のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れています。</p> <p>また、阪神高速道路「海老江」出入口 (IC) に近接し、大阪市外周部のほか、府外への車を利用してのアクセスも可能です。</p> <p>当該エリアは、マンションや戸建住宅、(工場・作業場) が立ち並び、スーパーマーケット、区役所、郵便局等の生活利便施設も充実していることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身世帯や DINKS 層の堅調な賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 2.84 m<sup>2</sup>) を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-54 S-FORT 都島内代」

物件名称	S-FORT 都島内代					
所在地	大阪府大阪市都島区内代町一丁目 11 番 7 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	456 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	265.85 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	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	838.48 m <sup>2</sup> (注1)				
	建築時期	2019 年 1 月 23 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建				
	賃貸可能戸数	28 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	459 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	14.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	789.74 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	789.74 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,265 千円				
	敷金・保証金	100 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		- (注2)	- (注2)	- (注2)	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro 谷町線「野江内代」駅から徒歩約 5 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。</p> <p>「野江内代」駅から谷町線を利用して「東梅田」駅まで約 8 分で行けるほか、おおさか東線「JR 野江」駅、京阪本線「野江」駅と複数駅・路線の利用が可能であり、大阪市市街地中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層共同住宅を中心に低層店舗も建ち並ぶ住商混在地域で、周辺は落ち着いた居住環境が形成されていることから、職住近接を重視した社会人単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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) 附属建物（集塵庫）3.16 m<sup>2</sup>があります。

(注2) 建築直後のリーシング期間であり、現所有者より当該期間の稼働率開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。



「A-55 S-FORT 都島 KERS」

物件名称	S-FORT 都島 KERS					
所在地	大阪府大阪市都島区中野町四丁目 8 番 15 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	342 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	249.65 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
	用途地域	第二種中高層住居専用地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	794.07 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2013 年 6 月 25 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
	賃貸可能戸数	20 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）	342 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	13.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	720.69 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	720.69 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,794 千円				
	敷金・保証金	410 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 大阪環状線「桜ノ宮」駅から徒歩約 3 分の距離に位置する店舗付シングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「桜ノ宮」駅から大阪環状線を利用して「大阪」駅まで約 5 分と、ビジネス・商業エリア中心部へのアクセスは良好です。また、「大阪」駅からは Osaka Metro（地下鉄）や複数の私鉄の利用が可能なおことから、各方面への交通利便性に優れています。</p> <p>また、周辺には桜の名所として知られる桜之宮公園が存するほか、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の店舗も充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-56 S-FORT 大今里西」

物件名称	S-FORT 大今里西					
所在地	大阪府大阪市東成区大今里西一丁目 24 番 18 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	331 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	226.60 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	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	836.42 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2014 年 7 月 18 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 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）	331 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	13.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	643.77 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	643.77 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,809 千円				
	敷金・保証金	87 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		100.0%	96.5%	93.1%	96.5%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro(地下鉄)千日前線「今里」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。</p> <p>「今里」駅から千日前線を利用して「なんば駅」駅まで約8分と、大阪市街地中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアはマンションや戸建住宅を中心に、コンビニエンスストアやスーパーマーケット、医院などの低層店舗が建ち並ぶ落ち着いた居住環境が形成されていることから、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-57 S-RESIDENCE 千種」

物件名称	S-RESIDENCE 千種					
所在地	愛知県名古屋市千種区内山三丁目 14 番 14 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	557 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	259.35 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	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	1,357.19 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2019 年 1 月 15 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建				
	賃貸可能戸数	44 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	560 百万円（2019 年 6 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）	6.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,003.97 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,003.97 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,056 千円				
	敷金・保証金	1,687 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		38.7%	88.7%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅から徒歩約 4 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「千種」駅から地下鉄東山線を利用して「栄」駅まで約 4 分、「名古屋」駅まで約 10 分と市内中心部へのアクセスに優れた 2019 年 1 月竣工の物件です。</p> <p>周辺にはスーパーマーケットや飲食店舗、商業施設等の生活利便性が充実しており、交通便利性と生活利便性を兼ね備えた住環境が形成されています。</p> <p>また、建物はエントランス、内装等においてデザイン性が高く、住宅設備、防犯システムも整っています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-58 S-FORT 桜山」

物件名称	S-FORT 桜山					
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区駒場町二丁目6番1号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	766 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2019年8月26日					
信託期間満了日	2029年8月31日					
取得年月日	2019年8月26日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	551.76 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%・300% (注)				
	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	2,120.50 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007年1月10日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
	賃貸可能戸数	59戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	771 百万円 (2019年6月1日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率 (PML 値)	7.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,794.42 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,611.76 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,931 千円				
	敷金・保証金	3,651 千円				
	稼働率の推移	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
		93.2%	89.9%	86.5%	88.1%	89.8%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「桜山」駅から徒歩約3分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「桜山」駅から地下鉄桜通線を利用して「久屋大通」駅まで約11分、「名古屋」駅まで約16分と、市内商業中心地、主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>周辺には「名古屋市立大学」、「名古屋市立大学病院」、「名古屋市博物館」があるほか、高等学校等が多く立地していることから文教地区としての側面も有し、また瑞穂通り沿いには多くの飲食店、物販店、金融機関等が集積し、生活利便性も充実しています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>					

(注) 対象となる面積を加重平均した基準容積率は345.23%です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-59 S-FORT 札幌 N15」

物件名称	S-FORT 札幌 N15					
所在地	北海道札幌市東区北十五条東五丁目 1 番 31 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	530 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 9 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,127.95 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80% (注)				
	容積率	300%				
	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・事務所				
	延床面積	2,616.01 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2004 年 2 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	54 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社タカラ					
ML会社	株式会社タカラ					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	535 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリエアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	3.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,082.33 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,006.61 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,244 千円				
	敷金・保証金	1,164 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		91.4%	93.6%	95.2%	98.4%	96.4%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「東区役所前」駅から徒歩約 7 分の距離に位置する事務所付コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「東区役所前」駅から地下鉄東豊線を利用して「さっぽろ」駅まで約 4 分、「豊水すすきの」駅まで約 8 分と、市内のビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>周辺には各種物販店や飲食店、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等もあり、生活利便性は良好です。</p> <p>また近隣には「北海道大学病院」、「北海道大学」や専門学校等があり、学生や職員等からの安定的な賃貸需要も見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い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) 建蔽率は本来 80%ですが、角地緩和により 90%となっています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-60 S-FORT 南郷通」

物件名称	S-FORT 南郷通					
所在地	北海道札幌市白石区南郷通二十丁目南 2 番 41 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	297 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	756.00 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	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	1,350.82 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 4 月 12 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建				
	賃貸可能戸数	31 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社タカラ					
ML会社	株式会社タカラ					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	303 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	4.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,191.88 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,116.19 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,709 千円				
	敷金・保証金	1,560 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		93.6%	93.6%	96.9%	90.5%	93.6%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷 18 丁目」駅から徒歩約 4 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。</p> <p>「南郷 18 丁目」駅から地下鉄東西線を利用して「大通」駅まで約 14 分、JR「札幌」駅までは「大通」駅乗り換えて約 15 分と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアはマンションや戸建住宅が建ち並ぶ中に事業所等も見られる地域であり、公園などの自然も比較的多く見られる落ち着いた居住環境が形成されています。</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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-61 S-FORT 姪浜」

物件名称	S-FORT 姪浜					
所在地	福岡県福岡市西区姪の浜三丁目4番26号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	482 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	416.39 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	400% (注)				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	1,437.06 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2006 年 7 月 25 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	50 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社 Good リアルエステート					
ML会社	株式会社 Good リアルエステート					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	484 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	6.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,364.28 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,281.96 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,683 千円				
	敷金・保証金	1,965 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		92.2%	92.2%	94.0%	94.0%	94.0%
物件特性	<p>本物件は、福岡市地下鉄空港線「姪浜」駅から徒歩約 9 分の距離に位置する店舗付シングルタイプの物件です。</p> <p>「姪浜」駅から地下鉄空港線を利用して「天神」駅まで約 14 分、「博多」駅まで約 20 分、福岡高速道路出入り口「姪浜」IC へは車で約 5 分と、交通利便性に優れています。</p> <p>また、駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店等があるほか、大型商業施設である「マリノアシティ福岡」へも車で約 5 分でアクセス可能と、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的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) 前面道路幅員の関係により基準容積率は 360%となっています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-25 S-FORT 江坂 Salita」

物件名称	S-FORT 江坂 Salita					
所在地	大阪府吹田市垂水町三丁目 20 番地 9					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	417 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	282.84 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	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	1,004.31 m <sup>2</sup> (注)				
	建築時期	2015 年 6 月 28 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建				
	賃貸可能戸数	30 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）	420 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	13.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	755.40 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	755.40 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,306 千円				
	敷金・保証金	1,839 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro(地下鉄)御堂筋線「江坂」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。</p> <p>「江坂」駅から御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約 5 分、「梅田」駅まで約 11 分、「なんば」駅まで約 20 分と、主要なビジネスエリアや商業エリアへ乗り換えなしで移動可能と、交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアで、駅周辺には商業施設や飲食店等が集積することから生活利便性は高く、関西圏の単身者、ファミリー層のみならず、転勤者や学生の底堅い需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	本物件は、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。					

(注) 附属建物（集塵庫）3.68m<sup>2</sup>があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-26 S-FORT 江坂 LIBERTS」

物件名称	S-FORT 江坂 LIBERTS				
所在地	大阪府吹田市江坂二丁目3番26号				
特定資産の種類	不動産（現物）				
取得予定価格	340 百万円				
信託受託者	-				
信託設定日	-				
信託期間満了日	-				
取得年月日	2019 年 8 月 26 日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	273.90 m <sup>2</sup>			
	建蔽率	60%			
	容積率	300%			
	用途地域	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	670.47 m <sup>2</sup> (注1)			
	建築時期	2008 年 3 月 11 日			
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
	賃貸可能戸数	24 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）	340 百万円（2019 年 6 月 1 日）				
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社				
予想最大損失率（PML 値）	6.0%				
賃貸借の概要					
	賃貸可能面積	613.08 m <sup>2</sup>			
	賃貸面積	486.58 m <sup>2</sup>			
	テナント総数	1			
	月額賃料収入	1,416 千円			
	敷金・保証金	467 千円			
稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
	91.7%	87.7%	83.7%	83.7%	79.4%(注2)
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro（地下鉄）御堂筋線「江坂」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「江坂」駅からOsaka Metro（地下鉄）御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、主要なビジネスエリア・商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能です。</p> <p>また、駅周辺は各種商業施設が充実しており生活利便性は良好であることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>				
特記事項	<p>本物件は、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、吹田市総務交通室の見解では、現行の条例に適合していない状態について、是正を求める指示・指導は行わないものの、将来の確認申請を伴う増改築時、大規模修繕又は再建築等には現行の条例に適合させる必要があると</p>				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

	のことで。
--	-------

(注1) 附属建物(集塵庫) 3.12㎡があります。

(注2) 近隣の他物件との差別化を目的とした居室の改修等のリーシング施策により、稼働率の早期改善を図って参ります。

「B-27 S-FORT 乙川」

物件名称	S-FORT 乙川					
所在地	愛知県半田市乙川町 12 番					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	657 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2019 年 8 月 26 日					
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	3,999.06 ㎡ <sup>(注)</sup>				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	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	4,110.74 ㎡				
	建築時期	2010 年 2 月 7 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	63 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社ミニネット					
ML会社	株式会社ミニネット					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額(価格時点)	660 百万円(2019 年 6 月 1 日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率(PML値)	10.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,250.36 ㎡				
	賃貸面積	3,191.00 ㎡				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,085 千円				
	敷金・保証金	3,119 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		92.2%	98.4%	98.2%	100.0%	98.2%
物件特性	<p>本物件は、JR 武豊線「乙川」駅から徒歩約 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。</p> <p>当該エリアは戸建住宅を中心に賃貸マンションやアパート等が建ち並び静かな住環境が形成され、徒歩圏内には、「パワードーム半田」、「カインズ半田店」、「三洋堂書店乙川店」等の大型店舗や飲食店が集積しており、生活利便性は良好です。</p> <p>また JR 武豊線以南の港湾部は大工業地帯があり、これらの企業へのアクセス性にも優れています。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸需要において比較的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) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分(約 19.8 ㎡)を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-28 S-FORT 佐賀天神」

物件名称	S-FORT 佐賀天神					
所在地	佐賀県佐賀市天神一丁目2番59号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	738 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2019年8月26日					
信託期間満了日	2029年8月31日					
取得年月日	2019年8月26日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,016.78 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	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	2,989.64 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008年10月7日				
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建				
	賃貸可能戸数	72戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社福德不動産					
ML会社	株式会社福德不動産					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	739 百万円（2019年6月1日）					
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社					
予想最大損失率（PML値）	8.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,895.36 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,663.07 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,415 千円				
	敷金・保証金	112 千円				
	稼働率の推移	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
		96.8%	94.7%	93.0%	92.0%	92.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 長崎本線「佐賀」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「佐賀」駅から長崎本線を利用して「博多」駅まで約60分（特急利用で約40分）と、博多方面へのアクセスも比較的良好です。</p> <p>当該エリアはマンション、事務所ビル、低層店舗等が建ち並ぶ商住混在地域で、駅周辺には商業施設や市役所・金融機関等の生活利便施設も充実していることから、立地条件を重視する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-29 S-FORT 長崎大学病院前」

物件名称	S-FORT 長崎大学病院前					
所在地	長崎県長崎市浜口町4番5号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,340百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2019年8月26日					
信託期間満了日	2029年8月31日					
取得年月日	2019年8月26日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	974.91 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	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	4,195.49 m <sup>2</sup> (注)				
	建築時期	2007年2月22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	110戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社福德不動産					
ML会社	株式会社福德不動産					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額(価格時点)	1,340百万円(2019年6月1日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率(PML値)	12.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,721.97 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	3,532.32 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	7,288千円				
	敷金・保証金	3,057千円				
	稼働率の推移	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
		94.5%	96.9%	94.1%	94.0%	94.9%
物件特性	<p>本物件は、長崎電気軌道「大学病院」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。</p> <p>「大学病院」駅から「長崎駅前」駅まで約9分、「市民会館」駅まで約14分、「新地中華街」駅まで約17分と市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアはマンション、飲食店舗ビルや店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域で、近隣には「長崎大学病院」があることから当該学生や職員等からの賃貸需要も見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い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) 附属建物(集塵庫) 8.52m<sup>2</sup>があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-30 S-FORT 熊本慶徳」

物件名称	S-FORT 熊本慶徳					
所在地	熊本県熊本市中央区通町 33 番地、34 番地、35 番地					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	454 百万円					
信託受託者	-					
信託設定日	-					
信託期間満了日	-					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	350.23 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80% (注)				
	容積率	600%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	1,653.39 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2014 年 3 月 1 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	38 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社明和不動産管理					
ML会社	株式会社明和不動産管理					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	460 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	10.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,582.77 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,500.87 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,647 千円				
	敷金・保証金	1,685 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		97.5%	94.8%	97.4%	97.4%	94.8%
物件特性	<p>本物件は、熊本市電 A 系統「慶徳校前」駅から徒歩約 4 分の距離に位置する店舗付コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「慶徳校前」駅から市電 A 系統を利用して「熊本」駅まで約 5 分、市内中心部である「熊本城・市役所前」駅まで約 9 分と市内の主要エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の店舗付共同住宅のほか、築古の事務所も見られる商住混在地域で、市内中心エリアまで徒歩圏内に存することから、立地条件を重視する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い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) 防火地域内の耐火建築物についての緩和により基準建蔽率は 100%となっています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「C-24 S-FORT 錦糸町」

物件名称	S-FORT 錦糸町					
所在地	東京都墨田区横川四丁目1番2号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,510百万円					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					
信託設定日	2019年8月26日					
信託期間満了日	2029年8月31日					
取得年月日	2019年8月26日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	559.57 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%・60% (注1)				
	容積率	500%・300% (注1)				
	用途地域	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	2,253.41 m <sup>2</sup> (注2)				
	建築時期	1992年9月24日				
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建				
	賃貸可能戸数	93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)	1,640百万円(2019年6月1日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率(PML値)	6.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,956.87 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,797.42 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,923千円				
	敷金・保証金	3,899千円				
	稼働率の推移	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
		99.0%	95.7%	96.7%	94.9%	91.9%
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約7分の距離に位置する事務所付シングルタイプ中心の物件です。</p> <p>「錦糸町」駅から東京メトロ半蔵門線を利用して「大手町」駅まで約13分、JR線を利用して「東京」駅まで約8分と、都内の主要ビジネスエリアへ乗り換えなしでアクセスが可能です。また、本物件が接する四ツ目通り沿いには生活利便施設が揃っており、周辺には大型商業施設も存する等、住環境も充実しています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場においての比較的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) 防火地域内耐火建築物、2つの用途地域に跨ることを考慮し、対象となる面積を加重平均した基準建蔽率は85.77%、基準容積率は405.14%となります。

(注2) 管理人室(48.16m<sup>2</sup>)、塵芥集積所(10.65m<sup>2</sup>)、集会室(32.15m<sup>2</sup>)、共同住宅11階建(1,429.34m<sup>2</sup>)及び共同住宅5階建(512.85m<sup>2</sup>)を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「C-25 S-FORT 駒沢大学」

物件名称	S-FORT 駒沢大学					
所在地	東京都世田谷区上馬四丁目 40 番 3 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	528 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	2019 年 4 月 25 日					
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	270.39 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	第二種中高層住居専用地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	593.88 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2018 年 2 月 3 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	16 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）	528 百万円（2019 年 6 月 1 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）	6.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	536.60 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	536.60 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,206 千円				
	敷金・保証金	2,386 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約 10 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。</p> <p>「駒沢大学」駅から「渋谷」駅まで約 8 分、「渋谷」駅での乗り換えにより「新宿」駅まで約 20 分、「大手町」駅まで約 30 分で移動可能であり、都内主要中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>また、近隣には広大な敷地を有する「駒沢オリンピック公園」や「蛇崩川緑道」等、緑豊かな住環境が形成されている一方、周辺にはスーパーや飲食店が建ち並び、世田谷区の中心的な商業地である「三軒茶屋」へも 1 駅と、生活利便性は良好です。</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、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「C-26 S-FORT 横浜青葉台」

物件名称	S-FORT 横浜青葉台					
所在地	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目 34 番地 1					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	5,400 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	2019 年 8 月 26 日					
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	6,600.44 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%・60%				
	容積率	150%・150%				
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	9,906.95 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008 年 9 月 12 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	153 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）	5,410 百万円（2019 年 6 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	5.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	9,277.19 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	9,277.19 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	23,077 千円				
	敷金・保証金	39,233 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		- (注)	- (注)	96.9%	98.4%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「青葉台」駅から徒歩約 12 分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「青葉台」駅から田園都市線を利用して「渋谷」駅まで約 26 分、半蔵門線直通の急行利用で「大手町」駅まで約 44 分と都心・都心各所へのアクセスに優れています。また、物件至近には「桜台団地前」停留所があり、東急電鉄運営の循環バスの利用も可能です。</p> <p>駅周辺には、「青葉台東急スクエア」、「明治屋青葉台ストア」と「成城石井青葉台店」等の各種スーパーのほか、物販・飲食店舗、金融機関、クリニック等のサービス店等の多種多様な店舗が集積しており、生活利便性が高いエリアとなっております。</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) 前所有者（前信託受益者）が賃料固定型マスターリース契約を結んでいたことから、当該期間の稼働率開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。



「C-27 S-FORT 青葉しらとり台」

物件名称	S-FORT 青葉しらとり台					
所在地	神奈川県横浜市青葉区しらとり台 21 番 4 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	846 百万円					
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2019 年 8 月 26 日					
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,764.00 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%・50% (注)				
	容積率	200%・80% (注)				
	用途地域	準住居地域・第一種低層住居専用地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,282.77 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2002 年 9 月 30 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	37 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	847 百万円 (2019 年 6 月 1 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)	6.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,179.25 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,995.50 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,762 千円				
	敷金・保証金	5,542 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		92.0%	94.5%	94.1%	91.6%	91.6%
物件特性	<p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「田奈」駅から徒歩約 7 分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「田奈」駅から「渋谷」駅までは、「青葉台」駅で急行に乗り換えて約 40 分と、都内へのアクセスは比較的良好です。</p> <p>当該エリアはマンションや一般住宅等が建ち並ぶ国道沿い背後の高台に位置する住宅地域で周辺には公園が存するなど、良好な住環境が形成されています。</p> <p>また徒歩圏には各種スーパーマーケット・コンビニエンスストア等が存し、生活利便施設が揃っています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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) 対象となる面積を加重平均した許容建蔽率は 54.37%、許容容積率は 132.50%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「C-28 S-FORT 川崎神明町」

物件名称	S-FORT 川崎神明町					
所在地	神奈川県川崎市幸区神明町二丁目 29 番地 8					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	609 百万円					
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2019 年 8 月 26 日					
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	343.28 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	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	1,110.31 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2015 年 9 月 22 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建				
	賃貸可能戸数	32 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（2019 年 6 月 1 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）	6.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	994.63 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	994.63 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,007 千円				
	敷金・保証金	2,904 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%
物件特性	<p>本物件は JR 南武線「矢向」駅から徒歩約 13 分の距離に位置するシングルタイプを中心に、コンパクト・ファミリータイプも有する物件です。「矢向」駅から JR 南武線を利用して「川崎」駅まで約 4 分と川崎市内の中心エリアへの近接性に優れるほか、「川崎」駅を經由して東京、大手町、銀座、新宿等の都内主要中心部への通勤・通学も可能と、交通利便性は良好です。</p> <p>また周辺には大型小売店舗や緑豊かな「南河原公園」が存するなど、居住環境と生活利便性を重視する社会人単身世帯やファミリー層の需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<p>本信託土地の北西側一部が都市計画施設区域内に存在しています。</p> <p>本信託土地の北西側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路採用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「C-29 S-FORT 本八幡 Mairie」

物件名称	S-FORT 本八幡 Mairie					
所在地	千葉県市川市八幡一丁目 16 番 9 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	678 百万円					
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2019 年 8 月 26 日					
信託期間満了日	2029 年 8 月 31 日					
取得年月日	2019 年 8 月 26 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	390.21 m <sup>2</sup> (注)				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	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	975.49 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2009 年 8 月 5 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
	賃貸可能戸数	40 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)	678 百万円 (2019 年 6 月 1 日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率 (PML 値)	2.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	826.18 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	826.18 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,097 千円				
	敷金・保証金	2,614 千円				
	稼働率の推移	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 総武本線「本八幡」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。</p> <p>「本八幡」駅から JR 総武本線を利用して「錦糸町」駅まで約 20 分、「秋葉原」駅等を経由して「東京」駅まで約 30 分と、都心への近接性は良好です。</p> <p>また駅周辺には「ib' s(アイビス)」、「パティオ本八幡」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性も高いことから、都内のビジネスエリアへ通勤する社会人単身世帯の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) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 22 m<sup>2</sup>) を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

【譲渡予定資産】

「A-03 S-FORT 藤が丘」

物件名称	S-FORT 藤が丘					
所在地	愛知県名古屋市中東区姫若町 12					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	750 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2015 年 4 月 15 日					
信託期間満了日	2025 年 4 月 30 日					
取得年月日	2015 年 4 月 15 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	700.06 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60% (注1)				
	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	2,105.34 m <sup>2</sup> (注2)				
	建築時期	2008 年 2 月 23 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建				
	賃貸可能戸数	80 戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML会社	株式会社長谷工ライブネット					
ML種類	パススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	830 百万円 (2019 年 6 月 30 日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率 (PML 値)	14.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,960.00 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,813.00 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,465 千円				
	敷金・保証金	2,482 千円				
稼働率の推移		2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 5 月	2019 年 6 月
		92.5%	92.5%	90.0%	87.5%	92.5%
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 建蔽率は本来 60%ですが、準防火地域内の耐火建築物または準耐火建築物の緩和により 70%、また角地緩和により 80%となっています。

(注2) 附属建物 (ゴミ置場) 16.61 m<sup>2</sup>があります。

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪本社：大阪市淀川区西中島四丁目 3 番 24 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 森山 茂 代表取締役 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売等
(5) 資 本 金	16,184 百万円 (2019 年 5 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982 年 12 月 1 日
(7) 純 資 産	62,438 百万円 (2018 年 11 月 30 日現在)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借並びに譲渡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。

(8) 総 資 産	162,500 百万円 (2018 年 11 月 30 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	森山 茂 (13.22%) 松下 一郎 (9.34%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (3.65%) 江口 和志 (3.42%) 有限会社剛ビル (3.38%) 大和 PI パートナーズ株式会社 (3.19%) 笠城 秀彬 (3.06%) 山沢 滋 (3.02%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (2.43%) ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部) (1.87%) (いずれも 2019 年 5 月 31 日現在)
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 5.0%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の 67.0%を保有する会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 2 名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち 6 名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

## 5. 物件取得者等の状況（特別な利害関係にある者からの物件取得）

以下の表において、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期を記載しています。

物件の名称 (所在地)	現所有者 (現信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)
S-FORT 桜川南 (大阪府大阪市浪速区塩草三丁目 6 番 27 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 1,040 百万円 ⑤ 2018 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 福島 EBIE (大阪府大阪市福島区海老江八丁目 14 番 2 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 550 百万円 ⑤ 2018 年 9 月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 都島内代 (大阪府大阪市都島区内代町一丁目 11 番 7 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 466 百万円 ⑤ 2019 年 2 月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

S-FORT 都島 KERS (大阪府大阪市都島区中の町四丁目 8 番 15 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 344百万円 ⑤ 2018年9月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 大今里西 (大阪府大阪市東成区大今里西一丁目 24 番 18 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 339百万円 ⑤ 2018年9月	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 千種 (愛知県名古屋市千種区内山三丁目 14 番 14 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 2019年1月建築 ④ 非開示(開発目的のため記載を省略します。) ⑤ 2017年4月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 桜山 (愛知県名古屋市瑞穂区駒場町二丁目 6 番 1 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2017年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 札幌 N15 (北海道札幌市東区北一五条東五丁目 1 番 31 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2015年7月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 南郷通 (北海道白石区南郷通二十丁目南 2 番 41 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2015年10月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 姪浜 (福岡県福岡市西区姪の浜三丁目 4 番 26 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2016年7月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 江坂 Salita (大阪府吹田市垂水町三丁目 20 番地 9)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2016年1月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 江坂 LIBERTS	① サムティ株式会社	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

(大阪府吹田市江坂二丁目3番26号)	② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2018年3月	
S-FORT 乙川 (愛知県半田市乙川町12)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2018年2月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 佐賀天神 (佐賀県佐賀市天神一丁目2番59号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2015年11月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 長崎大学病院前 (長崎県長崎市浜口町4番5号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2014年3月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 熊本慶徳 (熊本県熊本市中央区通町33番地、34番地、35番地)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2014年12月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 錦糸町 (東京都墨田区横川四丁目1番2号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 1,539百万円 ⑤ 2019年3月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 駒沢大学 (東京都世田谷区上馬四丁目40番3号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(注) ⑤ 2019年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 横浜青葉台 (神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目34番地1)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(注) ⑤ 2019年3月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 青葉しらとり台 (神奈川県横浜市青葉区)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

しらとり台 21 番 4 号)	④ 非開示 (現所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2018 年 3 月	
S-FORT 川崎神明町 (神奈川県川崎市幸区神明町 2 番 29)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示 (現所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2018 年 4 月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 本八幡 Mairie (千葉県市川市八幡一丁目 16 番 9 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 671 百万円 ⑤ 2019 年 4 月	特別な利害関係にある者以外

(注) 現所有者 (現信託受益者) の取得価格 (前所有者 (前信託受益者) における売却価格) については、前所有者より取得価格の開示の同意が得られないため非開示としていますが、現所有者の 2019 年 6 月末時点における「S-FORT 駒沢大学」及び「S-FORT 横浜青葉台」の帳簿価格は、それぞれ 508 百万円及び 5,300 百万円です。現所有者の帳簿価格及び不動産鑑定評価書の内容等を勘案し、本投資法人の取得価格は妥当な金額であると判断しています。

## 6. フォワード・コミットメント等に関する事項

### (1) フォワード・コミットメント等に該当する資産

取得予定資産である「S-FORT 札幌 N15」及び譲渡予定資産である「S-FORT 藤が丘」に係る信託受益権譲渡契約 (以下それぞれ「本契約 1」及び「本契約 2」といいます。) については、当該契約締結後から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われるため、本契約 1 及び本契約 2 はフォワード・コミットメント (先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約) 等に該当します。

### (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

取得予定資産の譲渡人又は譲渡予定資産の譲受人が当該契約の違反 (重大な表明保証違反を含む。) をした場合には、事前の書面による催告により、契約の解除ができ、当該違反をした当事者の相手方は、違反をした当事者に対して損害賠償、損害・損失補填等を請求することができます。また、本契約 1 については、引渡日までに取得予定資産の譲受人 (本投資法人を指します。以下同様です。) が満足する内容の資金調達を行うことができない場合、その他一定の場合には、譲受人の売買代金の支払義務は発生せず、譲受人は直ちに本契約 1 を解除することができます。したがって、フォワード・コミットメント等を履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

## 7. 本取引に係る媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 今後の見通し

本取引を踏まえた 2020 年 1 月期 (第 9 期) (2019 年 8 月 1 日～2020 年 1 月 31 日) 及び 2020 年 7 月期 (第 10 期) (2020 年 2 月 1 日～2020 年 7 月 31 日) における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「2020 年 1 月期 (第 9 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 2020 年 7 月期 (第 10 期) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。



## 9. 鑑定評価書の概要

### 【取得予定資産】

「A-52 S-FORT 桜川南」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT桜川南		
鑑定評価額	1,090,000千円		
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2019年6月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	1,090,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定	
直接還元法による価格	1,100,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
	(1) 運営収益（ア）－イ）	70,897	
	ア）潜在総収益	75,105	実績を基に査定
	イ）空室等損失等	4,208	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
	(2) 運営費用	16,554	
	維持管理費	3,210	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
	PMフィー	2,154	類似不動産及び見積りを基に査定
	テナント募集費用等	3,571	地域の慣行と退去率を基に査定
	水道光熱費	982	類似不動産の水準を基に査定
	修繕費	2,382	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
	公租公課	4,033	実績を基に査定
	損害保険料	222	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	0	－
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	54,343	
	(4) 一時金の運用益	0	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
	(5) 資本的支出	1,476	エンジニアリングレポートを基に査定
	(6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)）	52,867	
	(7) 還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,070,000		
	割引率	4.6%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
	最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	716,000		
	土地比率	65.2%	
	建物比率	34.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-53 S-FORT 福島 EBIE」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福島EBIE	
鑑定評価額	538,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	538,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	548,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	32,728	
ア) 潜在総収益	34,618	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,890	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	7,983	
維持管理費	1,523	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	968	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,578	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	872	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	911	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	2,033	実績を基に査定
損害保険料	98	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	0	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,745	
(4) 一時金の運用益	7	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	647	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	24,105	
(7) 還元利回り	4.4%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	527,000	
割引率	4.2%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	466,000	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-54 S-FORT 都島内代」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT都島内代	
鑑定評価額	459,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	459,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	467,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	26,490	
ア) 潜在総収益	27,915	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,425	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	5,823	
維持管理費	1,440	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	520	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,022	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	458	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	455	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	1,669	実績を基に査定
損害保険料	67	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	192	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,667	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	136	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	20,531	
(7) 還元利回り	4.4%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	451,000	
割引率	4.2%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	391,000	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-55 S-FORT 都島 KERS」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT都島KERS	
鑑定評価額	342,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	342,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	346,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	20,977	
ア) 潜在総収益	21,822	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	845	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	5,250	
維持管理費	1,080	見積書等により査定
PMフィー	414	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	836	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	392	過去実績等により査定
修繕費	731	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,517	実績等を基に査定
損害保険料	72	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	207	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	15,726	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	167	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	15,558	
(7) 還元利回り	4.5%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	338,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	287,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-56 S-FORT 大今里西」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大今里西	
鑑定評価額	331,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	331,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	337,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア）－イ）	20,929	
ア）潜在総収益	22,094	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,165	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	5,454	
維持管理費	1,385	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	632	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,034	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	257	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	452	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	1,567	実績を基に査定
損害保険料	62	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	65	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	15,475	
(4) 一時金の運用益	0	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	299	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)）	15,176	
(7) 還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	325,000	
割引率	4.3%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	321,000	
土地比率	64.7%	
建物比率	35.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-57 S-RESIDENCE 千種」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE千種	
鑑定評価額	560,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年6月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	560,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	556,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア）－イ）	35,605	
ア）潜在総収益	37,573	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,968	標準的な空室率により査定
(2) 運営費用	9,951	
維持管理費	1,265	見積書等に基づき査定
PMフィー	698	実績を基に査定
テナント募集費用等	1,348	退去率を基に査定
水道光熱費	722	類似事例に基づき査定
修繕費	1,074	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	3,901	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	157	類似事例に基づき査定
その他費用	784	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	25,653	
(4) 一時金の運用益	12	近時における金融資産の収益率等より査定
(5) 資本的支出	630	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	25,036	
(7) 還元利回り	4.5%	同一需給圏内の類似地域における取引利回りを比較検討し割引率との関係も留意して査定
DCF法による価格	562,000	
割引率	4.6%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	620,000	
土地比率	39.1%	
建物比率	60.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-58 S-FORT 桜山」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜山	
鑑定評価額	771,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	771,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	779,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	55,852	
ア) 潜在総収益	58,974	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	3,121	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,258	
維持管理費	1,260	見積書等により査定
PMフィー	1,096	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,506	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	521	過去実績等により査定
修繕費	4,882	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	3,617	実績等を基に査定
損害保険料	176	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	3,198	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,594	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,990	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	36,604	
(7) 還元利回り	4.7%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	762,000	
割引率	4.5%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	545,000	
土地比率	59.8%	
建物比率	40.2%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT札幌N15	
鑑定評価額	535,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	535,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	538,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	41,057	
ア) 潜在総収益	43,338	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,280	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,008	
維持管理費	1,529	見積書等により査定
PMフィー	809	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,455	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,618	過去実績等により査定
修繕費	2,370	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	3,600	実績等を基に査定
損害保険料	178	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	445	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	29,049	
(4) 一時金の運用益	13	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	542	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	28,520	
(7) 還元利回り	5.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	531,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	501,000	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	



「A-60 S-FORT 南郷通」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT南郷通	
鑑定評価額	303,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	303,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	305,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	24,323	
ア) 潜在総収益	25,697	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	1,374	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,936	
維持管理費	866	見積書等により査定
PMフィー	474	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,022	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	648	過去実績等により査定
修繕費	1,384	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,981	実績等を基に査定
損害保険料	82	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	475	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	17,386	
(4) 一時金の運用益	16	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	926	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	16,476	
(7) 還元利回り	5.4%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	301,000	
割引率	5.2%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	233,000	
土地比率	61.4%	
建物比率	38.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「A-61 S-FORT 姪浜」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT姪浜	
鑑定評価額	484,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	484,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	488,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	33,701	
ア) 潜在総収益	35,726	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,024	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,347	
維持管理費	1,404	見積書等により査定
PMフィー	668	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	775	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	450	過去実績等により査定
修繕費	1,332	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	2,334	実績等を基に査定
損害保険料	119	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	262	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,354	
(4) 一時金の運用益	22	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,970	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	24,406	
(7) 還元利回り	5.0%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	479,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	277,000	
土地比率	50.9%	
建物比率	49.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂Salita	
鑑定評価額	420,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	420,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	424,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	27,316	
ア) 潜在総収益	29,634	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,317	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,367	
維持管理費	984	見積書等により査定
PMフィー	534	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,494	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	411	過去実績等により査定
修繕費	1,015	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,912	実績等を基に査定
損害保険料	129	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	885	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	19,949	
(4) 一時金の運用益	15	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	473	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	19,492	
(7) 還元利回り	4.6%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	415,000	
割引率	4.4%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	417,000	
土地比率	54.9%	
建物比率	45.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

「B-26 S-FORT 江坂 LIBERTS」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂LIBERTS	
鑑定評価額	340,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	340,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	345,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	22,474	
ア) 潜在総収益	23,577	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	1,103	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	5,904	
維持管理費	1,128	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	437	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,010	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	422	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,124	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	1,330	実績を基に査定
損害保険料	71	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	382	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	16,570	
(4) 一時金の運用益	8	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	1,755	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	14,823	
(7) 還元利回り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	334,000	
割引率	4.1%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	304,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT乙川	
鑑定評価額	660,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	660,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	664,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	54,546	
ア) 潜在総収益	57,560	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	3,013	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,711	
維持管理費	1,584	見積書等により査定
PMフィー	1,044	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,325	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,359	過去実績等により査定
修繕費	2,847	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	5,194	実績等を基に査定
損害保険料	447	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	908	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,834	
(4) 一時金の運用益	31	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,701	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,164	
(7) 還元利回り	5.6%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	656,000	
割引率	5.4%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	875,000	
土地比率	54.5%	
建物比率	45.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

「B-28 S-FORT 佐賀天神」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT佐賀天神	
鑑定評価額	739,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	739,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	748,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア）－イ）	57,468	
ア）潜在総収益	61,280	実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,812	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	13,109	
維持管理費	1,824	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	1,466	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	2,241	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	841	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	2,422	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	3,592	実績を基に査定
損害保険料	243	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	480	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	44,359	
(4) 一時金の運用益	22	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	1,742	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	42,639	
(7) 還元利回り	5.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	729,000	
割引率	5.5%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	442,000	
土地比率	35.2%	
建物比率	64.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-29 S-FORT 長崎大学病院前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT長崎大学病院前	
鑑定評価額	1,340,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,340,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,340,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	100,796	
ア) 潜在総収益	106,255	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	5,459	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	21,391	
維持管理費	4,176	見積書等により査定
PMフィー	2,778	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	3,050	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	945	過去実績等により査定
修繕費	2,750	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	6,513	実績等を基に査定
損害保険料	316	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	859	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	79,404	
(4) 一時金の運用益	136	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	5,568	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	73,972	
(7) 還元利回り	5.5%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,330,000	
割引率	5.3%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	756,000	
土地比率	53.6%	
建物比率	46.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、安定した賃料が収受できる立地等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-30 S-FORT 熊本慶徳」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊本慶徳	
鑑定評価額	460,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	460,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	463,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	32,139	
ア) 潜在総収益	33,825	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	1,685	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,238	
維持管理費	840	見積書等により査定
PMフィー	639	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,260	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	574	過去実績等により査定
修繕費	1,067	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	2,384	実績等を基に査定
損害保険料	183	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	287	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,901	
(4) 一時金の運用益	27	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	388	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	24,540	
(7) 還元利回り	5.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	456,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	363,000	
土地比率	33.1%	
建物比率	66.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。



「C-24 S-FORT 錦糸町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT 錦糸町	
鑑定評価額	1,640,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,640,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,660,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	89,055	
ア) 潜在総収益	92,787	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	3,732	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,171	
維持管理費	1,797	見積書等により査定
PMフィー	1,771	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	3,897	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	682	過去実績等により査定
修繕費	2,466	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	3,531	実績等を基に査定
損害保険料	204	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	818	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	73,883	
(4) 一時金の運用益	35	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	978	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	72,940	
(7) 還元利回り	4.4%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,620,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	576,000	
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、築年による減価と比較して、安定した賃料が収受できる立地条件にあること等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

「C-25 S-FORT 駒沢大学」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT駒沢大学	
鑑定評価額	528,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	528,000	DCF法による収益価格を標準とし直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	539,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	25,393	
ア) 潜在総収益	26,716	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,323	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	4,609	
維持管理費	900	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定
PMフィー	503	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	783	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	194	過年度実績を参考に査定
修繕費	539	エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定
公租公課	1,135	実績に基づき査定
損害保険料	65	類似不動産の保険料を基に査定
その他費用	486	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,783	
(4) 一時金の運用益	19	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	320	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	20,482	
(7) 還元利回り	3.8%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	523,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りと比較等から査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	789,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT横浜青葉台	
鑑定評価額	5,410,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	5,410,000	DCF法による収益価格を標準とし直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	5,460,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	291,663	
ア) 潜在総収益	308,177	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	16,514	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	61,056	
維持管理費	16,539	見積書等により査定
PMフィー	5,585	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	10,329	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,716	過去実績等により査定
修繕費	5,809	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	19,640	実績等を基に査定
損害保険料	931	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	505	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	230,606	
(4) 一時金の運用益	206	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,377	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	229,435	
(7) 還元利回り	4.2%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	5,350,000	
割引率	4.0%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	4,210,000	
土地比率	80.5%	
建物比率	19.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

「C-27 S-FORT 青葉しらとり台」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT青葉しらとり台	
鑑定評価額	847,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	847,000	DCF法による収益価格を標準とし直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	865,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	54,056	
ア) 潜在総収益	58,150	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	4,094	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,760	
維持管理費	2,280	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定
PMフィー	1,052	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	1,415	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	1,028	過年度実績を参考に査定
修繕費	2,268	エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定
公租公課	4,146	実績に基づき査定
損害保険料	252	類似不動産の保険料を基に査定
その他費用	316	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,296	
(4) 一時金の運用益	41	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	4,160	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,177	
(7) 還元利回り	4.3%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	839,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,130,000	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT川崎神明町	
鑑定評価額	609,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	609,000	DCF法による収益価格を標準とし直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	617,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	34,130	
ア) 潜在総収益	36,234	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,103	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,977	
維持管理費	1,236	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定
PMフィー	677	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	1,084	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	360	過年度実績を参考に査定
修繕費	1,212	エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定
公租公課	2,176	実績に基づき査定
損害保険料	129	類似不動産の保険料を基に査定
その他費用	100	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	27,153	
(4) 一時金の運用益	25	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	643	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	26,535	
(7) 還元利回り	4.3%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	606,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りと比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	724,000	
土地比率	64.7%	
建物比率	35.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT本八幡Mairie	
鑑定評価額	678,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	678,000	DCF法による収益価格を標準とし直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	687,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	37,676	
ア) 潜在総収益	39,997	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,320	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,904	
維持管理費	1,584	見積書等により査定
PMフィー	719	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,431	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	599	過去実績等により査定
修繕費	775	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,613	実績等を基に査定
損害保険料	109	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	71	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	30,772	
(4) 一時金の運用益	28	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	556	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,244	
(7) 還元利回り	4.4%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	668,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	413,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

【譲渡予定資産】

「A-03 S-FORT 藤が丘」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT藤が丘	
鑑定評価額	830,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月30日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	830,000	DCF法による収益価格を標準とし直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	837,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア）－イ）	57,629	
ア）潜在総収益	61,218	実績等を基に査定
イ）空室等損失等	3,588	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,354	
維持管理費	1,344	現行のPM業務契約条件に基づき査定
PMフィー	1,135	現行のPM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	2,449	現行のPM業務契約条件に基づき査定
水道光熱費	585	実績を考慮して査定
修繕費	2,213	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,956	実績に基づき査定
損害保険料	91	実績に基づき査定
その他費用	578	実績を考慮して査定
(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	45,275	
(4) 一時金の運用益	23	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	938	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)）	44,360	
(7) 還元利回り	5.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	822,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	331,000	
土地比率	52.3%	
建物比率	47.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

- \* 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：<https://www.samty-residential.com>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

<添付資料>

- 参考資料 1 建物状況調査報告書の概要
- 参考資料 2 外観写真及び地図
- 参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧

以上



参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額 (注1) (千円)	短期修繕費用の見積額 (注2) (千円)	長期修繕費用の見積額 (注3) (千円)	建物再調達価格 (注4) (千円)
A-52	S-FORT 桜川南	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	-	-	21,084	554,164
A-53	S-FORT 福島EBIE	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	-	-	9,246	245,677
A-54	S-FORT 都島内代	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	-	-	1,941	168,391
A-55	S-FORT 都島KERS	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	-	-	3,482	156,839
A-56	S-FORT 大今里西	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	-	-	4,273	153,949
A-57	S-RESIDENCE 千種	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年5月	-	-	3,706	314,800
A-58	S-FORT 桜山	日本管財株式会社	2019年6月	-	-	65,700	548,000
A-59	S-FORT 札幌N15	日本建築検査協会株式会社	2018年11月	-	-	12,938	567,516
A-60	S-FORT 南郷通	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	-	-	12,300	253,294
A-61	S-FORT 姪浜	株式会社東京カンテイ	2018年11月	-	-	25,600	381,800
B-25	S-FORT 江坂Salita	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	-	-	9,401	223,651
B-26	S-FORT 江坂LIBERTS	株式会社東京カンテイ	2019年6月	-	-	25,070	177,700
B-27	S-FORT 乙川	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	-	-	25,432	852,154
B-28	S-FORT 佐賀天神	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	-	-	24,892	608,377
B-29	S-FORT 長崎大学病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年5月	-	-	64,278	1,022,100
B-30	S-FORT 熊本慶徳	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	-	-	7,600	345,849
C-24	S-FORT 錦糸町	日本建築検査協会株式会社	2019年3月	-	-	13,981	461,416
C-25	S-FORT 駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	2019年5月	-	-	6,801	131,800
C-26	S-FORT 横浜青葉台	日本建築検査協会株式会社	2019年3月	-	-	31,461	2,247,553
C-27	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	2019年5月	-	-	55,445	505,700
C-28	S-FORT 川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	2019年5月	-	-	15,082	258,700
C-29	S-FORT 本八幡Mairie	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	-	-	7,929	208,863

(注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。但し、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

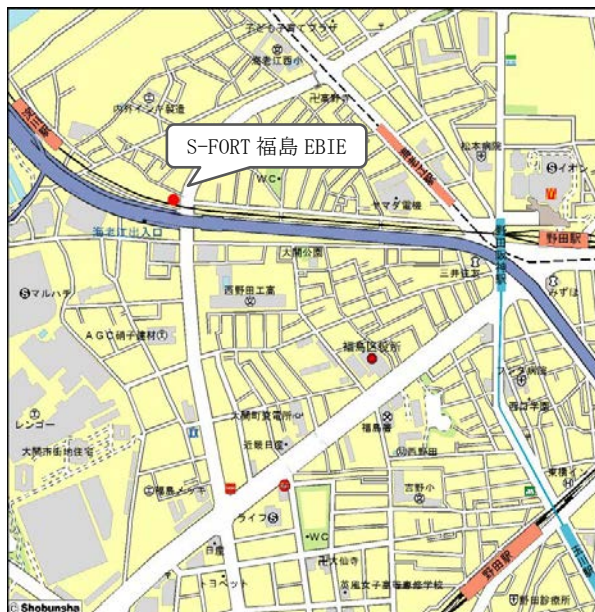
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料 2 外観写真及び地図

A-52 S-FORT 桜川南



A-53 S-FORT 福島 EBIE

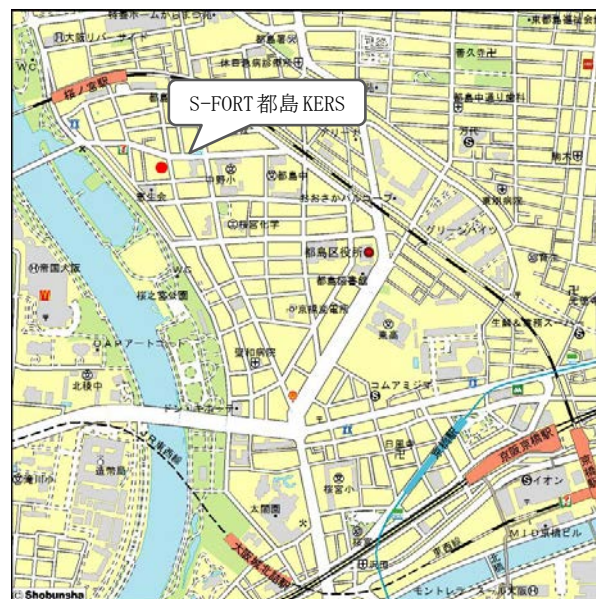


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A-54 S-FORT 都島内代



A-55 S-FORT 都島 KERS

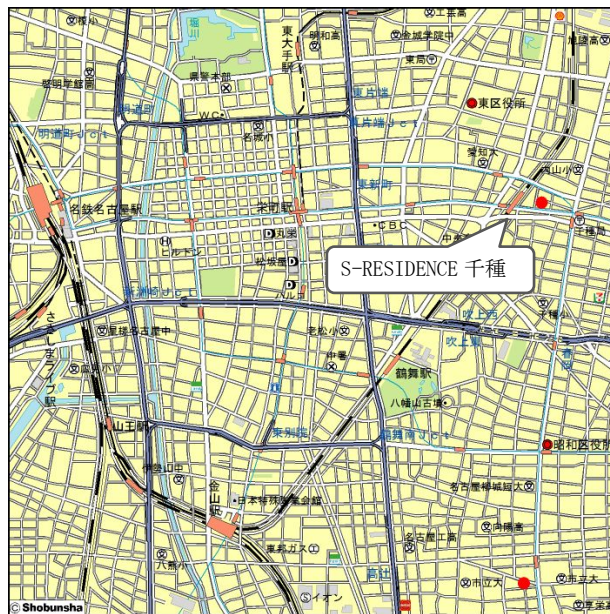


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A-56 S-FORT大今里西

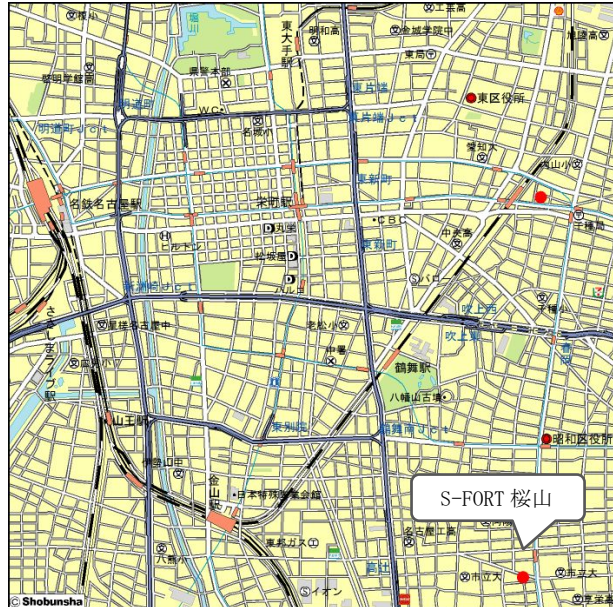


A-57 S-RESIDENCE千種

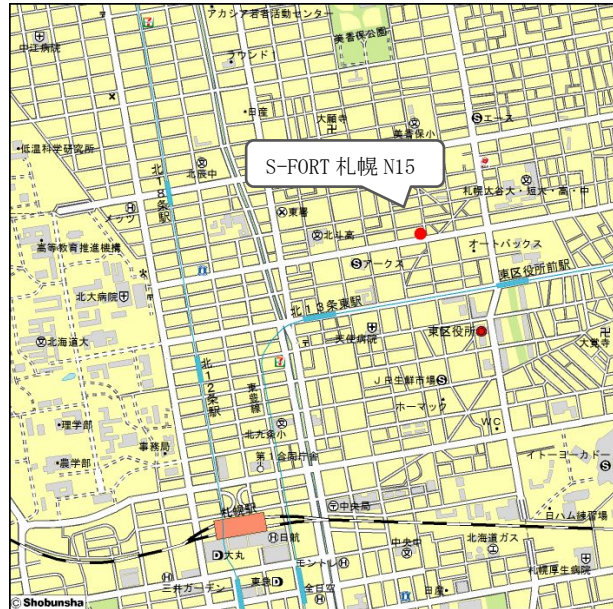


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A-58 S-FORT桜山



A-59 S-FORT札幌N15



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

A-60 S-FORT南郷通



A-61 S-FORT姪浜



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-25 S-FORT江坂Salita



B-26 S-FORT江坂LIBERTS



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-27 S-FORT乙川



B-28 S-FORT佐賀天神



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-29 S-FORT長崎大学病院前



B-30 S-FORT熊本慶徳

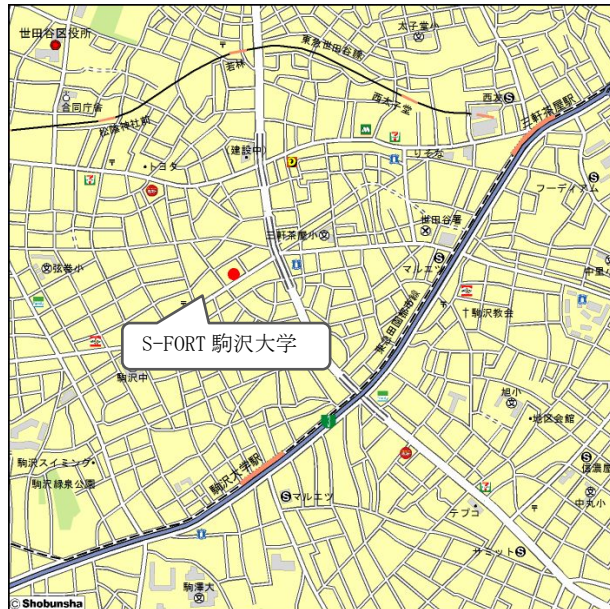


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

C-24 S-FORT錦糸町



C-25 S-FORT駒沢大学



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

C-26 S-FORT横浜青葉台

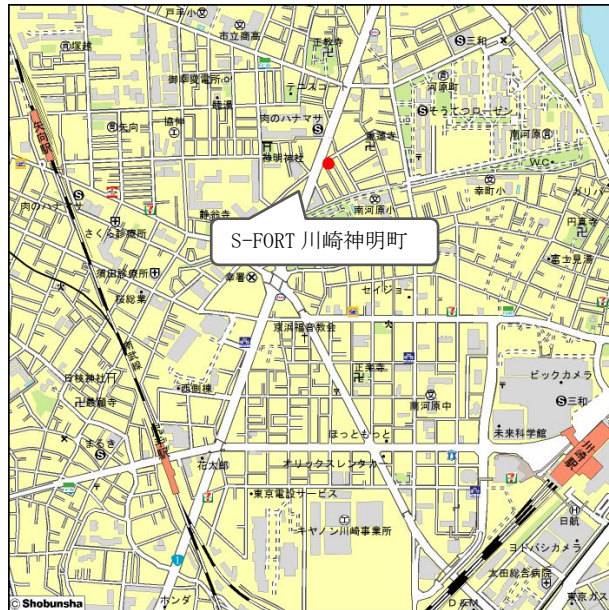


C-27 S-FORT青葉しらとり台



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

C-28 S-FORT川崎神明町



C-29 S-FORT本八幡Mairie



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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 3 本投資法人のポートフォリオ一覧

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （注2）	取得（予定）時期
A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	0.6	2015年4月15日
A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	750	0.7	2015年4月15日
A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	1.1	2015年5月1日
A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	0.9	2015年4月15日
A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.7	2015年5月1日
A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	1.2	2015年4月15日
A-08	S-RESIDENCE難波Brillier	大阪市浪速区	2,020	1.8	2015年7月1日
A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.9	2015年7月1日
A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.7	2015年7月1日
A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	1.4	2015年7月1日
A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.6	2015年7月1日
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	2.3	2015年7月1日
A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	745	0.7	2015年7月1日
A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	2,330	2.1	2015年7月1日
A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	462	0.4	2015年10月1日
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	2.3	2016年8月2日
A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	1,080	1.0	2016年8月1日
A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	870	0.8	2016年8月2日
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	400	0.4	2016年8月1日
A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	720	0.7	2016年8月1日
A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.6	2016年8月2日
A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.5	2016年8月2日
A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	1.7	2016年8月2日
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	1.1	2016年8月2日
A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.7	2016年8月2日
A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.7	2016年8月2日
A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.5	2016年8月2日
A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	1,085	1.0	2016年8月2日
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	1.7	2018年2月1日
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	1.4	2018年2月1日
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	1.0	2018年3月1日
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.8	2018年2月1日
A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.4	2018年2月1日
A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.7	2018年2月1日
A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.4	2018年2月1日
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	389	0.4	2018年2月1日
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	382	0.3	2018年2月1日
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.5	2018年2月1日
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.8	2018年2月1日
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.7	2018年2月1日
A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	0.8	2018年2月1日
A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	大阪市淀川区	1,338	1.2	2018年8月28日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。

A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.8	2018年8月28日
A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.5	2018年8月28日
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.4	2018年8月28日
A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.6	2018年8月28日
A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.3	2018年8月28日
A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	1.4	2019年2月28日
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	1.0	2019年3月29日
A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.5	2019年3月29日
A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	1.0	2019年8月26日
A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.5	2019年8月26日
A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	456	0.4	2019年8月26日
A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342	0.3	2019年8月26日
A-56	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331	0.3	2019年8月26日
A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557	0.5	2019年8月26日
A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766	0.7	2019年8月26日
A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530	0.5	2019年9月30日
A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297	0.3	2019年8月26日
A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	482	0.4	2019年8月26日
B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	0.3	2015年4月15日
B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.4	2015年7月1日
B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.5	2015年7月1日
B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	2.1	2016年8月2日
B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.6	2016年8月2日
B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	630	0.6	2016年8月2日
B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	1.0	2016年8月2日
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.3	2016年8月2日
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	1.3	2018年2月1日
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.7	2018年2月1日
B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	1.6	2018年2月1日
B-13	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.7	2018年2月1日
B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.5	2018年2月1日
B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	0.9	2018年2月1日
B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	0.8	2018年2月1日
B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.3	2018年2月1日
B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	1,332	1.2	2018年2月1日
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	1,125	1.0	2018年2月1日
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	1,010	0.9	2018年2月1日
B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.7	2018年8月28日
B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	0.9	2018年8月28日
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	0.2	2018年8月28日
B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.5	2019年3月29日
B-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	417	0.4	2019年8月26日
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	340	0.3	2019年8月26日
B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	657	0.6	2019年8月26日
B-28	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	738	0.7	2019年8月26日
B-29	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	1,288	1.2	2019年8月26日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.4	2019年8月26日
C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.9	2015年4月15日
C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	0.8	2015年7月1日
C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	0.6	2015年7月1日
C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	0.8	2015年7月1日
C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	0.6	2015年7月1日
C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.7	2015年7月1日
C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.7	2015年7月1日
C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	1.0	2015年7月1日
C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.7	2015年7月1日
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.8	2016年8月2日
C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	585	0.5	2016年8月2日
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.6	2018年2月1日
C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.5	2018年2月1日
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.5	2018年2月1日
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.6	2018年2月1日
C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	1.0	2018年2月1日
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	1.0	2018年2月1日
C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	0.8	2018年2月1日
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.7	2018年2月1日
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.5	2018年2月1日
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	1.0	2018年8月28日
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.8	2018年11月26日
C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	1,678	1.5	2019年3月29日
C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	1.4	2019年8月26日
C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.5	2019年8月26日
C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	4.9	2019年8月26日
C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.8	2019年8月26日
C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	609	0.6	2019年8月26日
C-29	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	678	0.6	2019年8月26日
			109,714	100.0	

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得資産の取得に要する諸費用(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。

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)価格の割合を小数第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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡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。