

2025年3月28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  
TEL. 03-5220-3841

国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ  
(S-FORT 北山王 他2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。）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、3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。）を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本譲渡に係る媒介者であるサムティ株式会社（以下「サムティ」といいます。）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第201条の2に基づき、本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. 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先 (注1)	媒介の有無 (注2)	売買契約締結 予定日	譲渡 予定日	譲渡予定 価格 (注3) (百万円)	想定帳簿 価格 (注4) (百万円)	譲渡予定価格 と想定帳簿 価格の差額 (百万円)	譲渡損益 (注5) (百万円)
A-033	S-FORT北山王	株式会社F BM ホールディングス	有	2025年 3月28日	2025年 7月31日	914	806	107	83
B-023	S-FORT元浜	株式会社 エフ・ビー・エム				300	234	65	58
B-040	S-FORT高崎	株式会社F BM ホールディングス				1,219	1,117	102	70
合計						2,433	2,158	275	211

(注1) 詳細については後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注2) 詳細については後記「5. 本譲渡に係る媒介の概要」をご参照ください。

(注3) 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（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）をいいます。

(注4) 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5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格及び譲渡関連諸費用との差額として算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注6) 各価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 譲渡予定日に一括決済を行う予定です。なお、譲渡で得られる資金は手元資金とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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. 本譲渡の理由

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。これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替を通じたポートフォリオクオリティの維持・向上を推進してきました。

譲渡予定資産については、いずれも安定した稼働を維持し、本投資法人の運営に寄与しておりますが、ポートフォリオ全体の水準に比べ築年数が経過しており、今後、修繕費等の増加が見込まれる等収益力が弱含む可能性があります。中長期的に本投資法人の安定した収益の確保とポートフォリオクオリティの維持・向上を目指す中で、譲渡予定資産の売却を検討しておりました。今般、譲渡予定資産のエリアを高く評価している譲渡先より鑑定評価額以上での取得表明があり、また、本譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化が見込めることから、含み益を顕在化することが投資主利益に資するものと判断し本譲渡を決定いたしました。なお、本譲渡益は投資主に分配金として還元する方針であり、本譲渡に伴う売却代金については手元資金とします。

本譲渡により、本投資法人のポートフォリオは188物件、取得価格合計は1,696億円になる予定です。また、本譲渡後のエリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.6%（主要地方都市48.1%、その他地方都市25.5%）、首都圏比率26.4%となる見込みです。

## 3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産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2025年1月末日現在の情報です。本表については、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。
- ・ 「取得価格」欄は、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。
- ・ 「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、2025年1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。）

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

を記載しています。

- ・ 「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、2025年1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います。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いません。なお、マスターリースの導入がなされている取得資産であっても、当該マスターリースの導入に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について借関係が存在することになりませんが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。
- ・ 「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、2025年1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2025年1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、2025年1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、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

「A-033 S-FORT 北山王」

物件名称	S-FORT 北山王					
所在地	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目2番2号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	841 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2018年2月1日					
信託期間満了日	2028年1月31日					
取得年月日	2018年2月1日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	542.81 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	1,961.49 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2012年8月28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				
鑑定評価額（価格時点）	913 百万円（2025年1月31日）					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,757.61 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,757.61 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,294 千円				
	敷金・保証金	100 千円				
	稼働率の推移	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月
		97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項	該当事項はありません。					

「B-023 S-FORT 元浜」

物件名称	S-FORT 元浜				
所在地	静岡県浜松市中央区元浜町33番地の28				
特定資産の種類	不動産（現物）				
取得価格	239 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	2018年8月28日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	215.97 m <sup>2</sup>			
	建蔽率	80%			
	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	1,293.40 m <sup>2</sup>			
	建築時期	2007年3月6日			

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

	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	34 戸				
鑑定評価額（価格時点）		260 百万円（2025 年 1 月 31 日）				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,010.60 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	862.00 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,619 千円				
	敷金・保証金	1,002 千円				
	稼働率の推移	2024 年 9 月	2024 年 10 月	2024 年 11 月	2024 年 12 月	2025 年 1 月
		100.0%	100.0%	94.1%	85.3%	85.3%
特記事項		該当事項はありません。				

「B-040 S-FORT 高崎」

物件名称		S-FORT 高崎				
所在地		群馬県高崎市通町 5 番 3 号				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得価格		1,098 百万円				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日		2021 年 8 月 3 日				
信託期間満了日		2031 年 8 月 31 日				
取得年月日		2021 年 8 月 3 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,095.65 m <sup>2</sup>				
	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	4,146.14 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 10 月 3 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	48 戸				
鑑定評価額（価格時点）		1,140 百万円（2025 年 1 月 31 日）				
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,775.68 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	3,701.90 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,605 千円				
	敷金・保証金	9,111 千円				
	稼働率の推移	2024 年 9 月	2024 年 10 月	2024 年 11 月	2024 年 12 月	2025 年 1 月
		97.9%	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%
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及び特定道路による緩和により基準容積率は 555% です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。



#### 4. 譲渡先の概要

##### S-FORT北山王・S-FORT高崎

(1) 名称	株式会社F B Mホールディングス
(2) 所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番地11
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 古谷 太郎
(4) 事業内容	適法な事業を営む会社の株式・持分を保有することによる当該会社の事業活動の支配及び管理、有価証券の保有及び売買、不動産の取得・保有・処分・賃貸及び管理、宅地建物取引業、経営コンサルティング業、前各号に附帯又は関連する一切の業務
(5) 資本金	1千万円
(6) 設立年月日	2024年5月1日
(7) 純資産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総資産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	株式会社F l o s マネジメント 51.00%
(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	本日現在において、当該会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。
人的関係	
取引関係	
関連当事者への該当状況	本日現在において、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

##### S-FORT元浜

(1) 名称	株式会社エフ・ビー・エム
(2) 所在地	東京都台東区浅草橋一丁目22番16号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 古谷 太郎
(4) 事業内容	アセットマネジメント業務、不動産売買賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務、不動産コンサルティング業務、清掃管理業務、衛生管理業務、設備管理業務、警備・防災業務、設備建築業務、介護サービス業務、その他管理業務
(5) 資本金	2千万円
(6) 設立年月日	1977年4月2日
(7) 純資産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総資産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	株式会社F B Mホールディングス 100.00%
(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	本日現在において、当該会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。
人的関係	
取引関係	
関連当事者への該当状況	本日現在において、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

## 5. 本譲渡に係る媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪市淀川区西宮原一丁目 8 番 39 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業等
(5) 資 本 金	20,725 百万円 (2024 年 6 月 3 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982 年 12 月 1 日
(7) 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 14.28% を保有する主要な投資主です。本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。
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 10 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、メイン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、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社であり、本資産運用会社の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本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、本譲渡を行うにあたり、当該利害関係者人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

### (2) 媒介手数料

媒介者には、24,338千円（税抜）を媒介手数料として支払います。

## 6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は買主は、相手方に本契約の違反がある場合には、相手方に対し、相当の期間を定めて違反事由の是正解消を催告し、当該期間中に是正解消がなされない場合に本契約を解除することができ、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、本売買契約では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと本投資法人は判断しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

#### 7. 本譲渡の日程（予定）

譲渡決定日及び売買契約締結日 : 2025年3月28日

代金受取及び物件引渡日 : 2025年7月31日

#### 8. 今後の見通し

本譲渡を踏まえた2025年7月期（第20期）（2025年2月1日～2025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、本日付で公表した「2025年7月期（第20期）運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について」をご参照ください。なお、2026年1月期（第21期）（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況への影響は軽微であり、2025年3月14日付で公表した「2025年1月期 決算短信（REIT）」に記載された運用状況の予想より変更はありません。



## 9. 鑑定評価書の概要

「A-033 S-FORT 北山王」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT北山王	
鑑定評価額	913,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年1月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	913,000	DCF法による収益価格を標準として、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	926,000	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）	50,982	
ア）潜在総収益	53,860	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,877	現況稼働率、市場空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	11,534	
維持管理費	1,068	実績等により査定
PMフィー	1,003	現行契約により査定
テナント募集費用等	1,658	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	632	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,986	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,554	実績を基に査定
損害保険料	102	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,529	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,448	
(4) 一時金の運用益	3	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,473	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))	37,978	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	907,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	827,000	
土地比率	60.2%	
建物比率	39.8%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

「B-023 S-FORT 元浜」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT元浜	
鑑定評価額	260,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年1月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	260,000	DCF法による収益価格を標準として、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	263,000	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）	21,616	
ア）潜在総収益	22,716	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,100	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	7,811	
維持管理費	1,440	現行契約に基づき類似不動産の水準を参考に査定
PMフィー	634	現行契約に基づき類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	957	実績及び類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	476	実績及び類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,703	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	1,617	実績を基に査定
損害保険料	62	現行契約に基づき類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	919	類似不動産と提示資料を基に査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	13,804	
(4)一時金の運用益	15	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	913	エンジニアリングレポートにCMフィーを考慮のうえ査定
(6)純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	12,907	
(7)還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定
DCF法による価格	259,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	206,000	
土地比率	38.0%	
建物比率	62.0%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

「B-040 S-FORT 高崎」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT高崎	
鑑定評価額	1,140,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年1月31日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,140,000	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	1,150,000	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)	85,233	
ア) 潜在総収益	92,326	類似不動産及び実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	7,092	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	27,336	
維持管理費	3,732	実額相当を採用
PMフィー	2,301	現行契約等を基に査定
テナント募集費用等	3,420	現行契約等を基に査定
水道光熱費	2,741	実額等に基づき査定
修繕費	7,816	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	5,826	実額に基づき査定
損害保険料	204	実績を基に査定
その他費用	1,294	実績を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57,897	
(4) 一時金の運用益	92	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,940	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))	55,049	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,130,000	
割引率	4.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較による方法を併用し、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	593,000	
土地比率	55.1%	
建物比率	44.9%	
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	

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.samty-residential.com/>

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧（本譲渡後）

番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得日 (注3)
A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	0.7	2015年5月1日
A-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	0.6	2015年4月15日
A-006	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.5	2015年5月1日
A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	0.8	2015年4月15日
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	1.2	2015年7月1日
A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.6	2015年7月1日
A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.4	2015年7月1日
A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	0.9	2015年7月1日
A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.4	2015年7月1日
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	1.5	2015年7月1日
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	1.5	2016年8月2日
A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.4	2016年8月2日
A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.3	2016年8月2日
A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	1.1	2016年8月2日
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	0.7	2016年8月2日
A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.1	2016年8月2日
A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.5	2016年8月2日
A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.3	2016年8月2日
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	1.1	2018年2月1日
A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	0.9	2018年2月1日
A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	0.7	2018年3月1日
A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.3	2018年2月1日
A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.4	2018年2月1日
A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.3	2018年2月1日
A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.5	2018年2月1日
A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.5	2018年2月1日
A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	0.5	2018年2月1日
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	0.8	2018年8月28日
A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.5	2018年8月28日
A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.3	2018年8月28日
A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.3	2018年8月28日
A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.4	2018年8月28日
A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.2	2018年8月28日
A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	0.9	2019年2月28日
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	0.7	2019年3月29日
A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.4	2019年3月29日
A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	0.6	2019年8月26日
A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.3	2019年8月26日
A-054	S-FORT都島内代	大阪市都島区	456	0.3	2019年8月26日
A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342	0.2	2019年8月26日
A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331	0.2	2019年8月26日
A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557	0.3	2019年8月26日
A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766	0.5	2019年8月26日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得日 (注3)
A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530	0.3	2019年9月30日
A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297	0.2	2019年8月26日
A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	482	0.3	2019年8月26日
A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	1,765	1.0	2020年8月3日
A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	460	0.3	2020年8月3日
A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	380	0.2	2020年8月3日
A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	0.4	2020年11月30日
A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662	0.4	2020年11月30日
A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395	0.2	2020年11月30日
A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	310	0.2	2020年11月30日
A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	665	0.4	2020年11月30日
A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	836	0.5	2021年5月31日
A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	487	0.3	2021年5月31日
A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320	2.5	2021年8月3日
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820	1.1	2021年8月3日
A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	684	0.4	2021年8月3日
A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680	0.4	2021年8月3日
A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665	0.4	2021年8月3日
A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	612	0.4	2021年8月3日
A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	545	0.3	2021年8月3日
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	477	0.3	2021年8月3日
A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	442	0.3	2021年8月3日
A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	405	0.2	2021年8月3日
A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385	0.2	2021年8月3日
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	787	0.5	2021年11月30日
A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	443	0.3	2021年11月30日
A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	1,000	0.6	2022年2月28日
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	2,235	1.3	2022年8月2日
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	0.8	2022年8月2日
A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	0.6	2022年8月2日
A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	0.4	2022年8月2日
A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	607	0.4	2022年8月2日
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	594	0.4	2022年8月2日
A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	512	0.3	2022年8月2日
A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	475	0.3	2022年8月2日
A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	0.2	2022年8月2日
A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	410	0.2	2023年5月8日
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	1,100	0.6	2023年11月30日
A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	940	0.6	2023年11月30日
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	961	0.6	2024年9月25日
A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	734	0.4	2024年9月25日
A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	624	0.4	2024年9月25日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得日 (注3)
A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	349	0.2	2024年9月25日
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	1,223	0.7	2024年11月29日
A-106	オーステイ新大阪駅前ホテル アパートメント	大阪市東淀川区	1,201	0.7	2024年11月29日
A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	657	0.4	2024年11月29日
B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.3	2015年7月1日
B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.3	2015年7月1日
B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	1.4	2016年8月2日
B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.4	2016年8月2日
B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	630	0.4	2016年8月2日
B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	0.6	2016年8月2日
B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.2	2016年8月2日
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.5	2018年2月1日
B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	1.1	2018年2月1日
B-013	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.5	2018年2月1日
B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.4	2018年2月1日
B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	0.6	2018年2月1日
B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	0.5	2018年2月1日
B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.2	2018年2月1日
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.5	2018年8月28日
B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	0.6	2018年8月28日
B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.4	2019年3月29日
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	340	0.2	2019年8月26日
B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	657	0.4	2019年8月26日
B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	738	0.4	2019年8月26日
B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	1,340	0.8	2019年8月26日
B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.3	2019年8月26日
B-032	S-FORT湖南梅影 I	滋賀県湖南市	1,465	0.9	2020年8月3日
B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	1,260	0.7	2020年8月3日
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.4	2020年8月3日
B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	593	0.3	2020年8月3日
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.3	2020年11月30日
B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	464	0.3	2021年5月31日
B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	1,400	0.8	2021年8月3日
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395	0.8	2021年8月3日
B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	823	0.5	2021年8月3日
B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	787	0.5	2021年8月3日
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755	0.4	2021年8月3日
B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	612	0.4	2021年8月3日
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	1,309	0.8	2021年11月30日
B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	540	0.3	2022年2月25日
B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	1,012	0.6	2022年2月28日
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388	0.8	2022年8月2日
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	0.5	2022年8月2日
B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720	0.4	2022年8月2日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。



番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得日 (注3)
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720	0.4	2022年8月2日
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	672	0.4	2022年8月2日
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650	0.4	2022年8月2日
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	489	0.3	2022年8月2日
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	1,168	0.7	2023年6月30日
B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	459	0.3	2023年11月30日
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	865	0.5	2024年8月30日
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	730	0.4	2024年9月25日
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	500	0.3	2024年9月25日
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	384	0.2	2024年9月25日
B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	1,075	0.6	2024年11月29日
B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	911	0.5	2024年11月29日
C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.6	2015年4月15日
C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	0.5	2015年7月1日
C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	866	0.5	2015年7月1日
C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.5	2015年7月1日
C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.4	2015年7月1日
C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	0.7	2015年7月1日
C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.5	2015年7月1日
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.5	2016年8月2日
C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.4	2018年2月1日
C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.3	2018年2月1日
C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.3	2018年2月1日
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.4	2018年2月1日
C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	0.7	2018年2月1日
C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	0.7	2018年2月1日
C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	0.5	2018年2月1日
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.1	2018年2月1日
C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.3	2018年2月1日
C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	0.7	2018年8月28日
C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.5	2018年11月26日
C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	1,678	1.0	2019年3月29日
C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	0.9	2019年8月26日
C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.3	2019年8月26日
C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	3.2	2019年8月26日
C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.5	2019年8月26日
C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	609	0.4	2019年8月26日
C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	678	0.4	2019年8月26日
C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.5	2020年7月31日
C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	648	0.4	2020年8月3日
C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	613	0.4	2020年8月3日
C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365	2.0	2021年8月3日
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248	0.7	2021年8月3日
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	919	0.5	2021年8月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。

番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得日 (注3)
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898	0.5	2021年8月3日
C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	768	0.5	2021年8月3日
C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	462	0.3	2021年8月3日
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	1,200	0.7	2022年2月28日
C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484	0.3	2022年8月2日
C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	361	0.2	2023年6月30日
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	353	0.2	2023年6月30日
C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	617	0.4	2023年11月30日
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	1,116	0.7	2024年8月30日
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	927	0.5	2024年9月25日
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区	522	0.3	2024年9月25日
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	431	0.3	2024年9月25日
C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	749	0.4	2024年11月29日
合計		-	169,684	100.0	-

(注1) 「取得価格」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、取得価格の総額に対する各物件の取得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。

(注3) 「取得日」は、取得済資産に係る売買契約書に記載された取得日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。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。