

2020年6月30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、1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、2020年6月30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
首都圏	C-30	S-FORT船橋 roots	千葉県船橋市	815	2020年6月30日	2020年7月31日	サムティ株式会社	自己資金	引渡し時一括

(注1) 現在の物件名称は「ガルダ船橋本町」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。

(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) 取得資金には譲渡予定資産の譲渡で得られる資金を充当する予定です。

##### (2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先	売買契約締結日	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-14	S-FORT 京都西大路	サムティ株式会社	2020年6月30日	2020年7月31日	856	731	124

(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。なお、譲渡で得られる資金は取得予定資産の取得資金に充当されます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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、1物件の取得と1物件の譲渡により、ポートフォリオの安定性と収益性の向上及び含み益の顕在化を企図するものです。本取引により、本投資法人のポートフォリオは118物件、取得（予定）価格合計は1,100億円になる予定です。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71.8%（主要地方都市49.2%、その他地方都市22.6%）、首都圏比率28.2%となる見込みです。

取得予定資産については、本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、商業施設等が集積する「船橋」駅や「京成船橋」駅に近く利便性が高いこと、都心又は隣接市に通勤・通学する単身世帯からの底堅い賃貸需要が見込める点等を勘案して本取得を決定いたしました。取得予定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、2020年4月28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、譲渡予定資産につきましては、譲渡先であるサムティ株式会社より取得意向表明を受け、ポートフォリオのキャッシュフローの安定性、並びに譲渡予定価格が鑑定評価額以上であり含み益の顕在化による投資主の利益を実現できる点等を勘案し、譲渡を決定いたしました。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、取得予定資産の取得資金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2020年5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。
- ・ 「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、

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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。

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、2020年5月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- ・ 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、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、2020年5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、2020年5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、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2020年5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。
- ・ 「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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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。

基本的性格、特徴等を記載しています。

- ・ 「特記事項」欄は、2020年5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。

【取得予定資産】

「C-30 S-FORT 船橋 roots」

物件名称	S-FORT 船橋 roots					
所在地	千葉県船橋市本町三丁目 9 番 27 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	815 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2020 年 7 月 31 日					
信託期間満了日	2030 年 7 月 31 日					
取得予定年月日	2020 年 7 月 31 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	419.83 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	1,266.30 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 9 月 28 日				
	構造/階数	鉄骨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	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)	818 百万円 (2020 年 4 月 10 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)	4.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,201.50 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,181.15 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,938 千円				
	敷金・保証金	3,896 千円				
	稼働率の推移	2020 年 1 月	2020 年 2 月	2020 年 3 月	2020 年 4 月	2020 年 5 月
		94.9%	93.2%	98.3%	98.3%	98.3%
物件特性	<p>本物件は、JR 総武本線「船橋」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>「船橋」駅から「東京」駅まで約 30 分、「新宿」駅まで約 50 分、そのほか、京成本線「京成船橋」駅から「京成上野」駅へ約 30 分と都心への接近性は良好です。</p> <p>駅周辺には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	<p>本信託土地の西側一部が都市計画道路の計画区域内に存在しています。本信託土地の西側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、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-14 S-FORT 京都西大路」

物件名称	S-FORT 京都西大路					
所在地	京都府京都市下京区西七条中野町 29 番地 1					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	745 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 7 月 1 日					
信託期間満了日	2025 年 6 月 30 日					
取得年月日	2015 年 7 月 1 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	496.88 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%/60% <sup>(注)</sup>				
	容積率	400%/200% <sup>(注)</sup>				
	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・店舗				
	延床面積	1,739.41 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2006 年 6 月 20 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	71 戸 (住戸 70 戸、店舗 1 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)	856 百万円 (2020 年 1 月 31 日)					
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所					
予想最大損失率 (PML 値)	9.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,657.31 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,604.26 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,378 千円				
	敷金・保証金	1,300 千円				
稼働率の推移		2020 年 1 月	2020 年 2 月	2020 年 3 月	2020 年 4 月	2020 年 5 月
		93.8%	95.3%	96.8%	96.8%	96.8%
特記事項	本物件の最高の高さは 21.95m となります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が 31m から 20m に変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。					

(注) 対象となる面積を加重平均した基準建蔽率は 77.53%、基準容積率は 375.36%です

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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。

#### 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 東京本社：東京都千代田区丸の内一丁目8番3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他
(5) 資 本 金	16,184 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982 年 12 月 1 日
(7) 純 資 産	71,627 百万円 (2019 年 11 月 30 日現在)
(8) 総 資 産	218,803 百万円 (2019 年 11 月 30 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社大和証券グループ本社 (16.95%) 森山 茂 (7.33%) 松下 一郎 (3.67%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (3.63%) 大和 PI パートナーズ株式会社 (3.05%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (3.03%) 有限会社剛ビル (2.97%) 笠城 秀彬 (2.90%) 江口 和志 (1.96%) 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) (1.73%) (いずれも 2019 年 11 月 30 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 9.85% 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 5 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。

#### 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 船橋 roots (千葉県船橋市本町三丁目 9 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	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。

	④ 810 百万円	
	⑤ 2019 年 9 月	

## 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船橋roots」及び譲渡予定資産である「S-FORT京都西大路」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7月期（第10期）の運用状況及び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、2021年1月期（第11期）における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。



## 9. 鑑定評価書の概要

### 【取得予定資産】

「C-30 S-FORT 船橋 roots」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋roots	
鑑定評価額	818,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2020年4月10日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	818,000	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	828,000	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）	47,885	
ア）潜在総収益	49,933	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,048	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,813	
維持管理費	1,368	見積書等により査定
PMフィー	930	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,005	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	785	過去実績等により査定
修繕費	2,087	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,238	実績を基に査定
損害保険料	93	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	305	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	38,071	
(4) 一時金の運用益	35	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	852	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)）	37,254	
(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	807,000	
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	358,000	
土地比率	74.3%	
建物比率	25.7%	
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-14 S-FORT 京都西大路」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT京都西大路		
鑑定評価額	856,000千円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2020年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	856,000	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	866,000	一期間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）	54,304	
	ア）潜在総収益	58,892	実績等を基に査定
	イ）空室等損失等	4,588	現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	11,712	
	維持管理費	2,172	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	PMフィー	1,025	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	2,151	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	2,100	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	1,015	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	2,879	実績を基に査定
	損害保険料	70	実績を基に査定
	その他費用	300	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	42,592	
	(4) 一時金の運用益	4	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	1,052	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)）	41,544	
	(7) 還元利回り	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
	DCF法による価格	846,000	
	割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
	最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	599,000	
	土地比率	58.1%	
	建物比率	41.9%	
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（本取引後）

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)
C-30	S-FORT船橋roots	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,930	275,600

(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。

参考資料 2 外観写真及び地図

C-30 S-FORT 船橋 roots



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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（本取引後）

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-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	2.2	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
A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.8	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-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	1.3	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	1,340	1.2	2019年8月26日
B-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.4	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-31	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	969	0.9	2020年2月3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
C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.7	2020年7月31日
			110,004	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。