

2022年7月15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 高橋 雅史
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼
経営管理部長 二澤 秀和
TEL. 03-5220-3841

資産の取得に関するお知らせ

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、後記「1. 取得予定資産の概要」に記載の19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。)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、取得予定資産の一部の取得先であるサムティ株式会社(以下「サムティ」といいます。)及び合同会社サムティブリッジワンについては、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、2022年7月15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. 取得予定資産の概要

エリア区分	物件番号	物件名称(注1)	所在地	取得予定価格(注2) (百万円)	売買契約締結日(注3)	取得予定日(注4)	取得先	取得資金(注5)	決済方法	媒介の有無
主要 地方 都市	A-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都市 伏見区	2,235	2022年 7月15日	2022年 8月2日	サムティ	本日開催の 本投資法人 役員会にて 決議された 新投資口発 行による調 達資金、借 入金及び自 己資金	引渡し 時一括	無
	A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	札幌市 中央区	1,421						
	A-89	S-RESIDENCE桑園	札幌市 中央区	1,081						
	A-90	S-FORT桜川	大阪市 浪速区	743						
	A-91	S-FORT弁天町	大阪市 港区	607			合同会社 サムティブ リッジワン			
	A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	札幌市 中央区	594						
	A-93	S-RESIDENCE名駅	名古屋市 西区	522			サムティ			
	A-94	S-FORT浄心	名古屋市 西区	522						
	A-95	S-FORT桜ノ宮	大阪市 都島区	512						
	A-96	S-RESIDENCE堀田	名古屋市 瑞穂区	475						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

エリア区分	物件番号	物件名称 ^(注1)	所在地	取得予定価格 ^(注2) (百万円)	売買契約締結日 ^(注3)	取得予定日 ^(注4)	取得先	取得資金 ^(注5)	決済方法	媒介の有無		
主要地方都市	A-97	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	2022年 7月15日	2022年 8月2日	サムティ	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による調達資金、借入金及び自己資金	引渡し時一括	無		
その他地方都市	B-48	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388								
	B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906								
	B-50	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720							非開示 ^(注6)	有
	B-51	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720							サムティ	無
	B-52	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	672							合同会社サムティブリッジワン	
	B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650							サムティ	
		B-54	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市							489	
首都圏	C-40	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484								
合計				15,067								

(注1) 現在、一部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。

番号	現在の物件名称
A-90	サムティ桜川レジデンス
A-91	サムティ弁天町レジデンス
A-94	シダーフィールド浄心
A-95	サムティ桜ノ宮レジデンス
A-97	サムティ月寒
B-50	サムティレジデンス新潟笹口
B-52	サムティ鹿児島駅前ベイサイド
B-54	サムティ江坂Fiore
C-40	レキシントン小田原

(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。また、「S-FORT 新潟笹口」については、取得予定価格は、上記に加えて地位譲渡の対価も含まない金額を記載しています。

(注3) 「S-FORT 新潟笹口」については、本日付で、現所有者とサムティの間で当該取得予定資産に係る信託受託権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）が締結されています。そして、当該取得予定資産に係る取得日付で、本売買契約における買主の地位を本投資法人が承継することを内容とした地位譲渡（以下「本地位譲渡」といいます。）契約をサムティと本投資法人の間で締結することにより、本投資法人は、本売買契約上の買主の地位をサムティから承継する予定です。

(注4) 取得予定日は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集等（本日付で公表した「公募及び第三者割当による新投資口発行並びに投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした一般募集等をいいます。）の払込期日その他の状況により、変更されることがあります。

(注5) 新投資口の発行及び借入金の詳細については、本日付で公表した「公募及び第三者割当による新投資口発行並びに投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注6) 取得先の同意が得られていないため非開示としています。

2. 本取得の理由

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。

本取得は、主に本投資法人のメインスポンサーであるサムティのスポンサーサポートを活用し、着実な資産規模の拡大及びポートフォリオの安定性の向上を図るものです。本取得により、本投資法人のポートフォリオは178物件、取得（予定）価格合計は1,626億円になる予定です。また、本取得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75.6%（主要地方都市48.0%、その他地方都市27.5%）、首都圏比率24.4%となる見込みです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、各物件の立地・築年数をはじめとした個別性を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の収益性に貢献する安定したキャッシュフローを期待できることから、本取得は中長期的なポートフォリオクオリティの向上に資するものと判断しました。取得予定資産の詳細及び評価した点については、後記「3. 取得予定資産の内容」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、取得予定資産の賃貸先を選定しています。当該選定基準の詳細については、2022年4月27日付で公表した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針（1）投資方針」をご参照ください。

また、本投資法人において、メインスポンサーが開発する市場競争力の高い賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズの取得可能性を高めるため、利害関係人等からの物件取得についての取得価格上限を一部緩和すべく、2022年6月15日付で、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等との取引規程」（以下「本規程」といいます。）の一部を変更（以下「本変更」といいます。）しました。本変更の概要は以下のとおりです。

【利害関係人等からの物件を取得する場合の価格上限の一部緩和（例外設定）】

本投資法人が、利害関係人等より物件を取得する際の取得価格に関し、従前は一律に鑑定評価額を上限としていましたが、今般、一定の例外を設け、以下の①、②及び③の要件（以下「本要件」と総称します。）をすべて満たす場合に、鑑定評価額の103%を上限として当該物件を取得できるよう、本規程を変更しました。

なお、本変更の詳細については、2022年6月15日付で公表した「資産運用会社における社内規程（利害関係人等との取引規程）の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

- ① サムティが企画・開発を行う「S-RESIDENCE」シリーズにかかる不動産等であること
- ② 所在地が次に掲げる地域のいずれかに存すること
 - 主要地方都市（札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）
- ③ 売主たる利害関係人等に対し、利害関係人等に該当しない第三者より、当該不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が取得する鑑定評価額を超える金額にて取得する意思を表明した書面が提出されていること

取得予定資産のうち、「S-RESIDENCE京都竹田Dormitory」、「S-RESIDENCE円山表参道」、「S-RESIDENCE桑園」、「S-RESIDENCE近代美術館前」、「S-RESIDENCE名駅」及び「S-RESIDENCE堀田」（以下「鑑定評価額超過取得予定資産」と総称します。）は本要件を全て満たしています。そして、鑑定評価額超過取得予定資産に係る取得予定価格は各物件に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額に対し、それぞれ103%以内の価格となっていることから、本投資法人は、本変更後の本規程に照らし、鑑定評価額超過取得予定資産を取得することができます。また、本投資法人は、鑑定評価額超過取得予定資産の築年数が比較的新しいことから、これらの物件は将来的な賃料アップサイドや高い稼働率、柔軟なリーシング運営等に期待ができる物件であると考えています。したがって、各物件の不動産鑑定評価書の内容等を勘案の上、鑑定評価額超過取得予定資産に係る取得予定価格は妥当な金額であると本投資法人は判断しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

3. 取得予定資産の内容

取得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。ただし、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2022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。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（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、2022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、東京海上ディーアール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、2022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。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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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予定資産であっても、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、2022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2022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。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。
- ・ 「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、2022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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-87 S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory」

物件名称		S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory				
所在地		京都府京都市伏見区竹田七瀬川町 15 番地 12				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得予定価格		2,235 百万円				
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社				
信託設定日		2022 年 8 月 2 日				
信託期間満了日		2032 年 8 月 31 日				
取得予定年月日		2022 年 8 月 2 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,853.50 m ²				
	建蔽率	60%・80% (注1)				
	容積率	200%・300% (注1)				
	用途地域	第一種住居地域・近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	寄宿舍				
	延床面積	4,168.15 m ² (注2)				
	建築時期	2022 年 2 月 21 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	185 戸				
担保設定の有無		なし				
PM 会社		株式会社学生情報センター				
ML 会社		シグマジパン株式会社 (注3)				
ML 種類		賃料固定型 (注3)				
鑑定評価額 (価格時点)		2,170 百万円 (2022 年 5 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)		14.4%				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,233.80 m ²				
	賃貸面積	3,233.80 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	10,424 千円				
	敷金・保証金	0 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性		<p>本物件は、京都市営地下鉄烏丸線・近鉄京都線「竹田」駅から徒歩約 5 分の距離に位置するシングルタイプの学生寮です。両路線の「竹田」駅から、JR・私鉄各線「京都」駅まで約 5 分でアクセス可能であり、商業中心地への交通利便性に優れています。</p> <p>徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケットや公園等が存在し、利便性及び住環境に優れています。</p> <p>また、周辺には龍谷大学 (深草キャンパス)、京都美術工芸大学 (京都東山キャンパス)、京都教育大学等が存在し、学生の下宿需要が見込まれます。以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>				
特記事項		該当事項はありません。				

(注1) 対象となる面積を加重平均した建蔽率は 67.61%、容積率は 238.06%です。また、準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 77.61%となります。

(注2) 附属建物 (寄宿舍) 236.39 m²があります。

(注3) 本物件については、2022 年 8 月 2 日付で、信託受託者及び ML 会社並びに本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約を締結する予定であり、概要は以下のとおりです。ただし、当該賃料固定型マスターリース契約の締結日は、一般募集等の払込期日その他の状況により、変更されることがあります。なお、2023 年 3 月末までは ML 種類はパススルー型となるものの、当該期間において、信託受託者は、売主であるサムティより、満室想定賃料相当額から当該 ML 契約に基づき支払われる賃料相当額を差引いた金額を保証賃料相当額として受領します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料（百万円） ^(注)	契約期間	敷金・保証金（百万円）
シグマジヤパン株式会社	125	2022年8月2日から2042年3月31日まで	-
<p>賃料改定：貸主及び借主は、2027年4月1日から同年9月30日までの間に、賃料の改定協議を行うものとし、この協議により決定した賃料は、2028年4月1日より適用されます。また、2029年4月1日から2029年9月30日までの間にも、賃料の改定協議を行うものとし、この協議により決定した賃料は、2030年4月1日より適用されます。なお、上記に定める期間を除き、賃料の改定協議を行うことはできません。</p> <p>中途解約：貸主及び借主は、賃貸借期間中に自己都合による解約をすることができません。ただし、貸主及び借主は、2032年3月31日までは、12ヶ月前に予告のうえ解約日から2032年3月31日までの賃料相当額を中途解約違約金として支払うことで解約できるものとし、なお、解約日から2032年3月31日までの期間が6ヶ月に満たない場合は、貸主及び借主は、中途解約違約金として6ヶ月の賃料相当額を支払うことで解約できます。</p> <p>契約の変更：貸主又は借主から、契約期間終了日の12ヶ月前までに相手方に対して当該契約の更新を希望する旨の書面による通知があり、両者合意に至った場合、契約は更新されます。</p>			

(注)「年間賃料」は、月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額と上記(注3)の記載に基づき信託受託者がサムティより受領する保証賃料相当額の合計額を記載しており、月額賃料は、貸室賃貸借契約書に表示された月額賃料（共益費は含まれますが、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、百万円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-88 S-RESIDENCE 円山表参道」

物件名称	S-RESIDENCE 円山表参道					
所在地	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,421百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2022年8月2日					
信託期間満了日	2032年8月31日					
取得予定年月日	2022年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	849.18㎡				
	建蔽率	80% (注)				
	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・店舗				
	延床面積	4,154.86㎡				
	建築時期	2021年3月5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	89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)	1,380百万円(2022年5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)	4.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,344.79㎡				
	賃貸面積	3,344.79㎡				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	7,148千円				
	敷金・保証金	6,396千円				
	稼働率の推移	2022年 1月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 4月	2022年 5月
		99.1%	99.1%	100.0%	96.7%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約8分の距離に位置する店舗付シングル・コンパクト・ファミリータイプの物件です。「西18丁目」駅から「大通」駅まで約4分、「さっぽろ」駅までは約14分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは高層の店舗付共同住宅、共同住宅、低層の店舗等が建ち並ぶほか、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、公園、小学校、保育園などの施設も充実していることから、職住近接性、居住の利便性を重視した単身層やDINKs層、ファミリー層の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物及び角地緩和により、許容建蔽率は100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-89 S-RESIDENCE 桑園」

物件名称	S-RESIDENCE 桑園					
所在地	北海道札幌市中央区北八条西十九丁目 35 番 10 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,081 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2022 年 8 月 2 日					
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,553.69 m ²				
	建蔽率	60% (注)				
	容積率	200%				
	用途地域	第二種住居地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	店舗・共同住宅				
	延床面積	3,873.40 m ²				
	建築時期	2021 年 3 月 3 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	51 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)	1,050 百万円 (2022 年 5 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)	1.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,007.01 m ²				
	賃貸面積	2,895.94 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,325 千円				
	敷金・保証金	4,185 千円				
稼働率の推移		2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		95.6%	93.2%	98.2%	93.0%	96.3%
物件特性	<p>本物件は、JR 各線「桑園」駅から徒歩約 10 分の距離に位置する店舗付コンパクト・ファミリータイプの物件です。「桑園」駅から「札幌」駅まで約 3 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは店舗付共同住宅、共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶほか、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、飲食店舗、大型商業施設、公園、小学校、保育園などの施設も充実していることから生活利便性を重視する DINKs 層やファミリー層の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 角地緩和により、許容建蔽率は 70%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-90 S-FORT 桜川」

物件名称	S-FORT 桜川					
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町三丁目2番10号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	743 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	2022 年 8 月 2 日					
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	348.56 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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・駐輪場				
	延床面積	1,456.92 m ²				
	建築時期	2007 年 3 月 23 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	33 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)	744 百万円 (2022 年 5 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)	10.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,300.10 m ²				
	賃貸面積	1,221.10 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,476 千円				
	敷金・保証金	97 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		91.2%	97.3%	97.3%	93.9%	93.9%
物件特性	<p>本物件は、阪神なんば線「桜川」駅から徒歩約2分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。阪神なんば線のほか、Osaka Metro (地下鉄) 千日前線「桜川」駅まで徒歩約4分、南海高野線(汐見橋線)「汐見橋」駅まで徒歩約3分と複数路線の利用が可能です。最寄り駅である阪神なんば線「桜川」駅から「大阪難波」駅まで約2分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。都心への近接性に優ることから、職住近接性を重視した单身層、DINKs 層の需要が見込まれます。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、大型商業施設などの生活利便施設が充実しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-91 S-FORT 弁天町」

物件名称	S-FORT 弁天町					
所在地	大阪府大阪市港区市岡二丁目6番2号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	607 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	2022 年 8 月 2 日					
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	366.90 m ²				
	建蔽率	80%・60% (注1)				
	容積率	400%・200% (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・駐輪場				
	延床面積	1,433.31 m ² (注2)				
	建築時期	2008 年 1 月 19 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	50 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 (2022 年 5 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)	9.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,231.50 m ²				
	賃貸面積	1,108.35 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,779 千円				
	敷金・保証金	0 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		94.0%	90.0%	94.0%	90.0%	90.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約 12 分、大阪シティバス「夕風」停留所から徒歩約 3 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「弁天町」駅から「大阪」駅まで約 7 分、「新大阪」駅まで約 15 分でアクセス可能であり、「夕風」停留所から「大阪駅前」、「なんば」行きほか 3 系統の路線が利用可能であることから、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、家電量販店などの複合ショッピングセンター、病院、飲食店舗が存在するほか、区役所、郵便局などの施設も充実しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 対象となる面積を加重平均した建蔽率は 76%、容積率は 360.07%です。また、準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 86.00%となります。

(注2) 附属建物 (ゴミ置場) 4.12 m²があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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-92 S-RESIDENCE 近代美術館前」

物件名称	S-RESIDENCE 近代美術館前					
所在地	北海道札幌市中央区大通西十八丁目1番10号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	594百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	386.04 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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	1,738.75 m ²				
	建築時期	2021年9月1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	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）	577百万円（2022年5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）	5.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,531.93 m ²				
	賃貸面積	1,493.56 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,061千円				
	敷金・保証金	1,759千円				
	稼働率の推移	2022年 1月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 4月	2022年 5月
		97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西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。札幌市営地下鉄東西線のほか、札幌市電「西15丁目」停留場より一条線及び山鼻線の利用が可能です。「西18丁目」駅から「さっぽろ」駅まで約9分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、公園などの生活施設が徒歩10分圏内に整っており生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-93 S-RESIDENCE 名駅」

物件名称	S-RESIDENCE 名駅				
所在地	愛知県名古屋市中区那古野二丁目 22 番 19 号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	522 百万円				
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社				
信託設定日	2022 年 8 月 2 日				
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日				
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	210.00 ㎡			
	建蔽率	80% (注)			
	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	925.95 ㎡			
	建築時期	2021 年 1 月 28 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)	507 百万円 (2022 年 5 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)	9.4%				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	788.00 ㎡				
賃貸面積	788.00 ㎡				
テナント総数	1				
月額賃料収入	2,429 千円				
敷金・保証金	1,784 千円				
稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
	100.0%	96.7%	93.9%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約 5 分、名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」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。各線「名古屋」駅までは徒歩でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への近接性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは中高層マンション、店舗付きマンション、店舗兼住宅等が混在しているほか、徒歩圏内に商店街、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、大型商業施設が存在するなど利便施設が集積しており、生活利便性を重視する単身者の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>				
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 準防火地域内耐火建築物及び角地緩和により、許容建蔽率は 100% となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-94 S-FORT 浄心」

物件名称	S-FORT 浄心					
所在地	愛知県名古屋市中区上名古屋二丁目2番3号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	522 百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	549.19 m ²				
	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・倉庫				
	延床面積	1,155.57 m ²				
	建築時期	2007 年 2 月 19 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）	524 百万円（2022 年 5 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）	8.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,008.00 m ²				
	賃貸面積	952.00 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,226 千円				
	敷金・保証金	1,981 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		86.1%	86.1%	88.9%	86.1%	94.4%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」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。「浄心」駅から「丸の内」駅まで約3分、「伏見」駅まで約5分、「名古屋」駅及び「栄」駅までは「伏見」駅で乗り換えて約15分でアクセス可能であり、主要ビジネス街及び商業中心地への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等の生活利便施設が充実しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-95 S-FORT 桜ノ宮」

物件名称	S-FORT 桜ノ宮					
所在地	大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	512百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	265.28㎡				
	建蔽率	60% ^(注)				
	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				
	延床面積	890.31㎡				
	建築時期	2021年2月11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	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）	521百万円（2022年5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）	12.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	795.64㎡				
	賃貸面積	745.48㎡				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,233千円				
	敷金・保証金	300千円				
稼働率の推移		2022年 1月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 4月	2022年 5月
		77.9%	96.9%	96.9%	96.9%	93.7%
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「桜ノ宮」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「桜ノ宮」駅から「大阪」駅まで約4分、「天王寺」駅まで約21分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れているほか、兵庫県、京都府方面へのアクセスも便利です。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、病院、飲食店舗が存在しており、都心への近接性や生活利便性を重視する単身者の需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-96 S-RESIDENCE 堀田」

物件名称	S-RESIDENCE 堀田					
所在地	愛知県名古屋市長区瑞穂区苗代町 28 番 19 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	475 百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	310.41 m ²				
	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				
	延床面積	999.79 m ²				
	建築時期	2020 年 10 月 6 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	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）	462 百万円（2022 年 5 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）	6.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	885.96 m ²				
	賃貸面積	885.96 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,455 千円				
	敷金・保証金	448 千円				
稼働率の推移		2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「堀田」駅から徒歩約 4 分、名鉄名古屋本線「堀田」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。名古屋市営地下鉄名城線「堀田」駅から「栄」駅まで約 17 分、名鉄名古屋本線「堀田」駅から「名鉄名古屋」駅まで約 10 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、飲食店舗、郵便局、公園などの生活施設が徒歩 10 分圏内に整っており、生活利便性が優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 90% となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-97 S-FORT 月寒」

物件名称	S-FORT 月寒					
所在地	北海道札幌市豊平区月寒中央通五丁目1番1号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	326 百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	328.14 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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	1,266.54 m ²				
	建築時期	2021 年 2 月 22 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	34 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）	328 百万円（2022 年 5 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）	4.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,135.05 m ²				
	賃貸面積	1,135.05 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,982 千円				
	敷金・保証金	228 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		97.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」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。「月寒中央」駅から「さっぽろ」駅まで約10分でアクセス可能であり、市内中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは戸建住宅、中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域ですが、周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、公園などの生活利便施設が充実しており、住環境は優れています。</p> <p>「さっぽろ」駅及び「札幌」駅周辺のオフィスに勤務する単身世帯や学生等の需要が期待されます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-48 S-RESIDENCE 高井田 Central」

物件名称	S-RESIDENCE 高井田 Central					
所在地	大阪府東大阪市西堤二丁目3番13号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,388百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2022年8月2日					
信託期間満了日	2032年8月31日					
取得予定年月日	2022年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	838.63㎡				
	建蔽率	80% ^(注)				
	容積率	400%				
	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	4,157.44㎡				
	建築時期	2022年2月3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	138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)	1,400百万円(2022年5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)	9.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,220.54㎡				
	賃貸面積	3,150.95㎡				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	8,659千円				
	敷金・保証金	3,400千円				
	稼働率の推移	2022年 1月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 4月	2022年 5月
		—	8.7%	53.5%	96.4%	97.8%
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro(地下鉄)中央線「高井田」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。Osaka Metro(地下鉄)中央線のほかJRおおさか東線「高井田中央」駅の利用が可能です。「高井田」駅から「京橋」駅まで約10分、「大阪」駅まで約20分、「高井田中央」駅から「新大阪」駅まで約20分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、飲食店舗が多く建ち並んでおり、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-49 S-RESIDENCE 堺市駅前」

物件名称	S-RESIDENCE 堺市駅前					
所在地	大阪府堺市北区東雲東町一丁目4番32号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	906 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2022年8月2日					
信託期間満了日	2032年8月31日					
取得予定年月日	2022年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	690.18 m ²				
	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				
	延床面積	2,262.96 m ²				
	建築時期	2022年2月28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	84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)	908 百万円 (2022年5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)	11.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,985.52 m ²				
	賃貸面積	1,962.93 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,379 千円				
	敷金・保証金	800 千円				
	稼働率の推移	2022年 1月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 4月	2022年 5月
		—	17.1%	73.3%	98.9%	98.9%
物件特性	<p>本物件は、JR 阪和線「堺市」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「堺市」駅から「天王寺」駅まで約8分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該地域は共同住宅、一般住宅、店舗付住宅等が見られるほか、飲食店や小売店が建ち並ぶ商店街が存在し生活利便性は良好です。居住快適性、利便性を重視する社会人単身者や社宅としての使用を前提とする法人等の需要が期待されます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<p>本信託土地の南側一部が都市計画施設(都市計画道路及び堺市駅前広場)の拡幅予定区域内に存在しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期は未定ですが、将来的に事業決定され、本信託土地が収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-50 S-FORT 新潟笹口」

物件名称	S-FORT 新潟笹口					
所在地	新潟県新潟市中央区笹口二丁目8番4号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	720 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2022 年 8 月 2 日					
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	590.73 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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	1,911.95 m ²				
	建築時期	2022 年 1 月 11 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	59 戸					
担保設定の有無	なし					
PM 会社	日生不動産株式会社					
ML 会社	日生不動産株式会社					
ML 種類	パススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	720 百万円 (2022 年 5 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)	10.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,762.61 m ²				
	賃貸面積	1,404.65 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,370 千円				
	敷金・保証金	3,079 千円				
稼働率の推移		2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		—	—	76.3%	76.3%	79.7%
物件特性	<p>本物件は、JR 各線「新潟」駅から徒歩約 6 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。最寄り駅である「新潟」駅は北陸地方随一のターミナル駅であり、上越新幹線その他、在来線 3 路線（信越本線、白新線、越後線）の利用が可能です。都心としての機能を有する「新潟」駅周辺至近に位置しており、交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは中高層の共同住宅を中心に、店舗も見られる商住混在地域であり、駅周辺には飲食・物販店等の生活利便施設が充実していることから、職住近接性を重視する「新潟」駅周辺のオフィスに通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>本物件が位置する「新潟」駅南口エリアは、近年、再開発事業により駅周辺が整備され、利便性が向上しつつあり、将来的に更なる発展が期待されます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物による緩和及び新潟市建築基準法施行細則（昭和 35 年新潟県規則第 82 号。その後の改正を含みます。）の規定による緩和により、許容建蔽率は 100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-51 S-RESIDENCE 四日市元町」

物件名称	S-RESIDENCE 四日市元町					
所在地	三重県四日市市元町 1 番 17 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	720 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2022 年 8 月 2 日					
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	391.63 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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	1,648.46 m ²				
	建築時期	2021 年 6 月 7 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	60 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)	722 百万円 (2022 年 5 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)	7.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,497.48 m ²				
	賃貸面積	1,497.48 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,228 千円				
	敷金・保証金	3,454 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約 11 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。都心としての機能を有する「近鉄四日市」駅至近に位置しており、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。同駅は近鉄名古屋線のほか、近鉄湯の山線及び四日市あすなろう鉄道が乗り入れるターミナル駅であり、「近鉄名古屋」駅まで近鉄名古屋線を利用して約 30 分と名古屋市内への通勤・通学も可能です。</p> <p>「近鉄四日市」駅周辺は大規模商業施設、アーケード型商店街、飲食店舗等生活利便施設が多数集積する等、生活利便性に優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-52 S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド」

物件名称	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド				
所在地	鹿児島県鹿児島市小川町 12 番 4 号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	672 百万円				
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社				
信託設定日	2022 年 8 月 2 日				
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日				
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	362.28 m ²			
	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・倉庫			
	延床面積	2,054.76 m ²			
	建築時期	2016 年 4 月 15 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	60 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)	674 百万円 (2022 年 5 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)	7.2%				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,990.92 m ²				
賃貸面積	1,926.00 m ²				
テナント総数	1				
月額賃料収入	3,870 千円				
敷金・保証金	3,368 千円				
稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
	96.8%	95.1%	98.3%	93.3%	96.7%
物件特性	<p>本物件は、JR 鹿児島本線「鹿児島」駅から徒歩約 4 分、鹿児島市電「桜島 棧橋通」停留場から徒歩約 1 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「鹿児島」駅から「鹿児島中央」駅まで約 5 分、「桜島 棧橋通」停留場から「天文館通」停留場まで約 8 分でアクセス可能であり、鹿児島市内中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは中高層の共同住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域で、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ることから、職住近接性を重視した単身世帯等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、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>				
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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-53 S-RESIDENCE 一宮駅前」

物件名称	S-RESIDENCE 一宮駅前					
所在地	愛知県一宮市栄二丁目7番9号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	650 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2022年8月2日					
信託期間満了日	2032年8月31日					
取得予定年月日	2022年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	338.86 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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	1,532.81 m ²				
	建築時期	2021年8月24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	55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)	675 百万円 (2022年5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)	8.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,311.75 m ²				
	賃貸面積	1,311.75 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,734 千円				
	敷金・保証金	1,182 千円				
	稼働率の推移	2022年 1月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 4月	2022年 5月
		25.5%	49.1%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 東海道本線「尾張一宮」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「尾張一宮」駅から「名古屋」駅まで約11分でアクセス可能であり、最寄り駅周辺は高層の事務所や店舗等が建ち並ぶ高度商業地域を形成しており、交通利便性、生活利便性に優れています。徒歩圏内に日用品店舗、飲食店等があり利便性が高いことに加え、周辺には公園も存在するため良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 準防火地域内耐火建築物及び角地緩和により、許容建蔽率は100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-54 S-FORT 江坂 Fiore」

物件名称	S-FORT 江坂 Fiore					
所在地	大阪府吹田市南吹田五丁目 15 番 28 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	489 百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	385.92 m ²				
	建蔽率	60% (注1)				
	容積率	300% (注2)				
	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	975.63 m ² (注3)				
	建築時期	2009 年 2 月 28 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造スレートぶき 8 階建				
	賃貸可能戸数	28 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）	491 百万円（2022 年 5 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）	11.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	868.84 m ²				
	賃貸面積	837.81 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,246 千円				
	敷金・保証金	480 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		82.1%	82.1%	85.7%	96.4%	96.4%
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro（地下鉄）御堂筋線及び北大阪急行南北線「江坂」駅から徒歩約 14 分、JR おおさか東線「南吹田」駅から徒歩約 14 分、両駅に通じる阪急バス「南小学校前」停留所まで徒歩約 4 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「江坂」駅から「新大阪」駅まで約 4 分、「梅田」駅まで約 11 分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、北側のフラワーロード沿いにコンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店舗が存在するほか、「江坂」駅周辺には商業施設、物販店舗、飲食店舗等が集積しており、生活利便性に優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注 1) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 70%となります。

(注 2) 前面道路幅員による規制により、容積率は 240%となります。

(注 3) 附属建物（集塵庫）3.71 m²があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

「C-40 S-FORT 小田原栄町」

物件名称	S-FORT 小田原栄町					
所在地	神奈川県小田原市栄町一丁目 17 番 35 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	484 百万円					
信託受託者	—					
信託設定日	—					
信託期間満了日	—					
取得予定年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	270.58 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	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	1,154.85 m ²				
	建築時期	2009 年 1 月 22 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	40 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）	486 百万円（2022 年 5 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	1,003.20 m ²				
	賃貸面積	852.72 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,466 千円				
	敷金・保証金	2,918 千円				
	稼働率の推移	2022 年 1 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
		90.0%	90.0%	95.0%	87.5%	85.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 他各線「小田原」駅から徒歩約 7 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「小田原」駅から JR 東海道本線を利用して「横浜」駅まで約 54 分、「東京」駅まで上野東京ラインを利用して約 85 分でアクセス可能なほか、東海道新幹線も利用可能です。</p> <p>「小田原」駅周辺には、地下街「ハルネ小田原」や「ミナカ小田原」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性が高いことから、神奈川県内に勤務する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 100%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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. 取得先の概要

「S-FORT新潟笹口」に係る取得先の同意が得られていないため非開示としています。なお、同物件に係る取得先は国内法人です。また、当該法人と本投資法人及び本資産運用会社の間には、資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該法人は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪府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	20,595百万円(2022年2月28日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 純 資 産	99,299百万円(2022年2月28日現在)
(8) 総 資 産	371,014百万円(2022年2月28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(28.40%) 森山 茂(6.47%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(6.01%) 松下 一郎(2.99%) 大和 PI パートナーズ株式会社(2.69%) 有限会社剛ビル(2.63%) 笠城 秀彬(2.58%) 江口 和志(1.73%) 有限会社ファイブセクト(1.58%) 株式会社日本カストディ銀行(信託口)(1.27%) (いずれも2021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13.5%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16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。本投資法人は、2022年1月期(第13期)において、当該会社より23物件の資産を取得し、2022年7月期(第14期)において、当該会社より3物件の資産を取得し、当該会社に3物件を譲渡しています。
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、本取得を行うにあたり、本規程に定める意思決定手続を経ています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

(1) 名 称	合同会社サムティブリッジワン
(2) 所 在 地	大阪府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	代表社員 サムティ株式会社 職務執行者 三品貴仙
(4) 事 業 内 容	不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理等
(5) 資 本 金	10 万円 (2022 年 5 月 2 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	2022 年 3 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	サムティ株式会社 (100%) (2022 年 5 月 2 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	本投資法人と当該会社の間には、資本関係はありませんが、本 資産運用会社の親会社であるサムティが当該会社に対し 100%の 出資を行っています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき 人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、当該会社と直接の取引関係はありませんが、本 資産運用会社及び当該会社の親会社であるサムティとのメイン スポンサーサポート契約に基づき、サムティから多様なスポン サーサポートを受けています。また、本資産運用会社は当該会 社から不動産管理業務等を受託しています。
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が、本 資産運用会社の親会社の子会社であり、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、本取得を行うにあたり、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)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory (京都府京都市伏見 区竹田七瀬川町 15 番 地 12)	① サムティ ② 本資産運用会社の親 会社 ③ 開発目的で取得 (2022年3月建築) ④ 非開示（現所有者が 1 年を超えて物件 (土地)を所有して いるため記載を省略 します。） ⑤ 2020年11月（土地取 得)	特別な利害関係にある者 以外	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

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)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 円山表参道 (北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021年3月建築) ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件(土地)を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2019年12月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 桑園 (北海道札幌市中央区北八条西十九丁目35番10号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021年3月建築) ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件(土地)を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2020年1月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 桜川 (大阪府大阪市浪速区幸町三丁目2番10号)	① サムティ 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 2021年3月	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 弁天町 (大阪府大阪市港区市岡二丁目6番2号)	① サムティ 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 2021年3月	特別な利害関係にある者以外	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

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)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 近代美術館前 (北海道札幌市中央区大通西十八丁目1番10号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021年9月建築) ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件(土地)を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2020年6月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 名駅 (愛知県名古屋市中区那古野二丁目22番19号)	① 合同会社サムティブリッジワン ② 本資産運用会社の親会社であるサムティが100%の匿名組合出資を行う不動産私募ファンド ③ 投資目的で取得 ④ 458百万円 ⑤ 2022年3月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021年1月建築) ④ 非開示(前所有者が1年を超えて物件(土地)を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2019年9月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 浄心 (愛知県名古屋市中区上名古屋二丁目2番3号)	① サムティ 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 2021年4月	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 桜ノ宮 (大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号)	① サムティ 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 2021年4月	特別な利害関係にある者以外	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

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)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 堀田 (愛知県名古屋市長 穂区苗代町 28 番 19 号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親 会社 ③ 開発目的で取得 (2020年10月建築) ④ 非開示(現所有者が 1年を超えて物件 (土地)を所有して いるため記載を省略 します。) ⑤ 2018年10月(土地取 得)	特別な利害関係にある者 以外	特別な利害関係にある者 以外
S-FORT 月寒 (北海道札幌市豊平 区月寒中央通五丁目 1番1号)	① サムティ 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 2021年3月	特別な利害関係にある者 以外	特別な利害関係にある者 以外
S-RESIDENCE 高井田 Central (大阪府東大阪市西 堤二丁目3番13号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親 会社 ③ 開発目的で取得 (2022年2月建築) ④ 非開示(現所有者が 1年を超えて物件 (土地)を所有して いるため記載を省略 します。) ⑤ 2020年3月(土地取 得)	特別な利害関係にある者 以外	特別な利害関係にある者 以外
S-RESIDENCE 堺市駅前 (大阪府堺市北区東 雲東町一丁目4番32 号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親 会社 ③ 開発目的で取得 (2022年2月建築) ④ 非開示(現所有者が 1年を超えて物件 (土地)を所有して いるため記載を省略 します。) ⑤ 2020年2月(土地取 得)	特別な利害関係にある者 以外	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

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)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 四日市元町 (三重県四日市市元町1番17号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021年6月建築) ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件(土地)を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2019年1月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド (鹿児島県鹿児島市小川町12番4号)	① サムティ 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9月	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 一宮駅前 (愛知県一宮市栄二丁目7番9号)	① 合同会社サムティブリッジワン ② 本資産運用会社の親会社であるサムティが100%の匿名組合出資を行う不動産私募ファンド ③ 投資目的で取得 ④ 585百万円 ⑤ 2022年3月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021年8月建築) ④ 非開示(前所有者が1年を超えて物件(土地)を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2019年7月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 江坂 Fiore (大阪府吹田市南吹田五丁目15番28号)	① サムティ 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 2021年4月	特別な利害関係にある者以外	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

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)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-FORT 小田原栄町 (神奈川県小田原市 栄町一丁目 17 番 35 号)	① サムティ 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 2020年12月	特別な利害関係にある者 以外	特別な利害関係にある者 以外

6. 本取得に係る媒介の概要

「S-FORT新潟笹口」の取得に係る媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

7. 利害関係人等との取引

前記「1. 取得予定資産の概要」に記載のとおり、「S-FORT新潟笹口」については、本日付で、現所有者とサムティの間で本売買契約が締結されています。そして、当該取得予定資産に係る取得日付で、本地位譲渡契約をサムティと本投資法人の間で締結することにより、本投資法人は、本売買契約上の買主の地位をサムティから承継する予定です。

上記物件に関し、本投資法人による将来の取得機会を確保するため、本売買契約を締結すること、将来本投資法人が取得予定資産の取得を希望した際には本投資法人に対して本地位譲渡を行うことを、本投資法人はサムティに対して依頼していました。本地位譲渡は、本投資法人による将来の物件取得機会の提供を目的とした、メインスポンサーであるサムティによるサポートの一環として無償で行われるものです。

サムティについては、投信法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、2022年7月15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。

8. 今後の見通し

本取得を踏まえた2023年1月期(第15期)(2022年8月1日～2023年1月31日)及び2023年7月期(第16期)(2023年2月1日～2023年7月31日)における本投資法人の運用状況の予想については、本日付で公表した「2023年1月期(第15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2023年7月期(第16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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

9. 鑑定評価書の概要

「A-87 S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	
鑑定評価額	2,170,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	2,170,000	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	2,240,000	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）	125,100	
ア) 潜在総収益	125,100	予定契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料水準を勘案し査定
イ) 空室等損失等	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃貸形式等を勘案して、非計上
(2) 運営費用	11,298	
維持管理費	0	予定契約に基づき、非計上
PMフィー	0	予定契約に基づき、非計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替えを想定しないため、非計上
水道光熱費	0	予定契約に基づき、非計上
修繕費	1,620	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	8,224	実績を基に査定
損害保険料	443	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,010	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	113,801	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,990	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))	111,810	
(7) 還元利回り	5.0%	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	2,140,000	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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を併用し投資家に対するヒアリング等を参考に査定
最終還元利回り	5.2%	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	1,850,000	
土地比率	45.0%	
建物比率	55.0%	
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、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-88 S-RESIDENCE 円山表参道」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE円山表参道	
鑑定評価額	1,380,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,380,000	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	1,390,000	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）	84,235	
ア）潜在総収益	89,142	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,907	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	19,029	
維持管理費	2,404	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,645	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,780	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,943	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,832	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	7,541	実績を基に査定
損害保険料	242	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	642	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	65,206	
(4) 一時金の運用益	70	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,135	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))	64,141	
(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	1,360,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	1,520,000	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	
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、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-89 S-RESIDENCE 桑園」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE桑園	
鑑定評価額	1,050,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,050,000	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	1,060,000	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）	69,066	
ア）潜在総収益	73,756	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,690	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,876	
維持管理費	2,752	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,355	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,134	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,856	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,549	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	6,499	実績を基に査定
損害保険料	221	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	510	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	52,190	
(4) 一時金の運用益	51	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,127	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))	51,114	
(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	1,040,000	
割引率	4.6%	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	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	1,150,000	
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜川	
鑑定評価額	744,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	744,000	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	757,000	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）	43,837	
ア）潜在総収益	46,114	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,277	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,861	
維持管理費	1,759	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	855	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,710	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,180	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,866	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,023	実績を基に査定
損害保険料	97	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	371	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	33,976	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,198	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))	31,778	
(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	730,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	575,000	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-91 S-FORT 弁天町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT弁天町	
鑑定評価額	609,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5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	616,000	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)	37,341	
ア) 潜在総収益	39,060	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,719	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,553	
維持管理費	1,512	見積書等により査定
PMフィー	763	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	993	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,519	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,594	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	2,351	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	724	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	27,787	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,300	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))	26,487	
(7) 還元利回り	4.3%	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	601,000	
割引率	4.1%	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及び類似の不動産の取引事例との比較から求め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	4.5%	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	272,000	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	
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、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-92 S-RESIDENCE 近代美術館前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE近代美術館前	
鑑定評価額	577,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	577,000	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	583,000	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）	36,351	
ア）潜在総収益	38,245	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,894	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,947	
維持管理費	1,593	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	708	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	890	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,020	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,835	実績を基に査定
損害保険料	104	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	342	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	27,404	
(4) 一時金の運用益	14	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	579	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))	26,839	
(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	570,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	618,000	
土地比率	47.0%	
建物比率	53.0%	
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、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-93 S-RESIDENCE 名駅」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE名駅	
鑑定評価額	507,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	507,000	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	508,000	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)	28,603	
ア) 潜在総収益	30,711	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,107	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,868	
維持管理費	680	見積書等により査定
PMフィー	561	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,074	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	538	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	808	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,526	実績を基に査定
損害保険料	106	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	572	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	21,735	
(4) 一時金の運用益	20	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	426	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))	21,329	
(7) 還元利回り	4.2%	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	506,000	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	646,000	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	
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、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-94 S-FORT 浄心」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT浄心	
鑑定評価額	524,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	524,000	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	530,000	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)	31,711	
ア) 潜在総収益	33,100	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,388	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,666	
維持管理費	1,590	見積書等により査定
PMフィー	629	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,041	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	585	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,119	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	2,000	実績を基に査定
損害保険料	77	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	622	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,045	
(4) 一時金の運用益	16	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	743	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))	23,317	
(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	517,000	
割引率	4.2%	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及び類似の不動産の取引事例との比較から求め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	4.6%	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	292,000	
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-95 S-FORT 桜ノ宮」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜ノ宮	
鑑定評価額	521,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	521,000	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	535,000	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）	27,209	
ア) 潜在総収益	28,655	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,445	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,176	
維持管理費	1,236	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	544	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	885	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	231	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	884	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	1,854	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	449	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	21,033	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	149	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))	20,884	
(7) 還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例から求める方法を標準に、諸条件等を参考に査定
DCF法による価格	515,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	545,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-96 S-RESIDENCE 堀田」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE堀田	
鑑定評価額	462,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	462,000	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	469,000	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）	29,060	
ア) 潜在総収益	30,823	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,763	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,077	
維持管理費	1,358	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	570	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,094	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	395	過去実績等により査定
修繕費	640	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,366	実績を基に査定
損害保険料	70	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	584	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	21,983	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	427	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))	21,556	
(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	454,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	413,000	
土地比率	45.5%	
建物比率	54.5%	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT月寒	
鑑定評価額	328,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	328,000	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	335,000	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)	22,417	
ア) 潜在総収益	23,570	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,153	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,166	
維持管理費	869	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	448	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,017	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	411	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	834	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	1,791	実績を基に査定
損害保険料	118	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	676	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	16,250	
(4) 一時金の運用益	16	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	541	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))	15,726	
(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例から求める方法を標準に、諸条件等を参考に査定
DCF法による価格	325,000	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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を併用し投資家に対するヒアリング等を参考に査定
最終還元利回り	4.9%	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	330,000	
土地比率	26.9%	
建物比率	73.1%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-48 S-RESIDENCE 高井田 Central」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE高井田Central	
鑑定評価額	1,400,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,400,000	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	1,420,000	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）	96,861	
ア）潜在総収益	103,130	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	6,269	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	26,288	
維持管理費	5,119	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,937	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	5,321	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,455	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	2,147	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	8,057	実績を基に査定
損害保険料	258	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	994	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	70,573	
(4) 一時金の運用益	34	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,226	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))	69,381	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,380,000	
割引率	4.7%	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	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	1,530,000	
土地比率	35.4%	
建物比率	64.6%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE堺市駅前	
鑑定評価額	908,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	908,000	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	928,000	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)	58,656	
ア) 潜在総収益	62,902	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	4,246	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,891	
維持管理費	2,076	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,173	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,488	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,455	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,570	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	4,325	実績を基に査定
損害保険料	232	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,569	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	42,765	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,012	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))	41,753	
(7) 還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例から求める方法を標準に、諸条件等を参考に査定
DCF法による価格	899,000	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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を併用し投資家に対するヒアリング等を参考に査定
最終還元利回り	4.7%	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	1,010,000	
土地比率	47.2%	
建物比率	52.8%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-50 S-FORT 新潟笹口」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT新潟笹口	
鑑定評価額	720,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位：千円)	内容	概要等
収益価格	720,000	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	728,000	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)	51,425	
ア) 潜在総収益	54,045	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,619	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	13,576	
維持管理費	2,136	見積書等により査定
PMフィー	1,493	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,071	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,057	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,708	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,224	実績を基に査定
損害保険料	112	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	771	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	37,849	
(4) 一時金の運用益	36	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	752	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))	37,134	
(7) 還元利回り	5.1%	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	716,000	
割引率	5.2%	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	5.3%	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	726,000	
土地比率	37.9%	
建物比率	62.1%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-51 S-RESIDENCE 四日市元町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE四日市元町	
鑑定評価額	722,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	722,000	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	724,000	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）	50,127	
ア) 潜在総収益	52,914	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,786	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,747	
維持管理費	1,386	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	971	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	480	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,108	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,536	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,271	実績を基に査定
損害保険料	186	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,807	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,380	
(4) 一時金の運用益	36	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	744	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))	37,672	
(7) 還元利回り	5.2%	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	721,000	
割引率	5.3%	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	5.4%	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	556,000	
土地比率	22.5%	
建物比率	77.5%	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-52 S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	
鑑定評価額	674,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	674,000	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	680,000	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）	46,343	
ア) 潜在総収益	48,883	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,540	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,288	
維持管理費	1,851	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	915	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,378	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	379	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,910	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,455	実績を基に査定
損害保険料	166	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	231	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	35,055	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,035	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))	34,020	
(7) 還元利回り	5.0%	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	672,000	
割引率	5.1%	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	5.2%	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	675,000	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	
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、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE 一宮駅前	
鑑定評価額	675,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	675,000	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	677,000	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)	43,557	
ア) 潜在総収益	45,977	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,420	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	10,444	
維持管理費	919	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	854	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,682	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	806	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,347	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,014	実績を基に査定
損害保険料	165	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	653	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	33,112	
(4) 一時金の運用益	31	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	662	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))	32,482	
(7) 還元利回り	4.8%	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	674,000	
割引率	4.9%	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	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	613,000	
土地比率	37.4%	
建物比率	62.6%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂Fiore	
鑑定評価額	491,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	491,000	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	498,000	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)	28,522	
ア) 潜在総収益	30,467	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,945	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,703	
維持管理費	1,044	見積書等により査定
PMフィー	618	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	846	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	317	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,718	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	1,897	実績を基に査定
損害保険料	69	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	190	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	21,818	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,400	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))	20,418	
(7) 還元利回り	4.1%	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	484,000	
割引率	3.9%	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及び類似の不動産の取引事例との比較から求め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	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	238,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT小田原栄町	
鑑定評価額	486,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	486,000	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	491,000	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)	34,490	
ア) 潜在総収益	37,167	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,677	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,686	
維持管理費	2,160	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	669	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,759	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	619	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,777	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	1,675	実績を基に査定
損害保険料	77	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	946	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,804	
(4) 一時金の運用益	31	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	769	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))	24,066	
(7) 還元利回り	4.9%	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	481,000	
割引率	4.7%	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及び類似の不動産の取引事例との比較から求め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	5.1%	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	204,000	
土地比率	56.9%	
建物比率	43.1%	
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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

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

<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（本取得後）

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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 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-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	22,837	885,184
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	16,209	806,968
A-89	S-RESIDENCE 桑園	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	16,099	737,505
A-90	S-FORT 桜川	株式会社東京カンテイ	2022年5月	-	300	31,400	324,000
A-91	S-FORT 弁天町	株式会社東京カンテイ	2022年5月	155	360	20,000	298,000
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	8,266	346,569
A-93	S-RESIDENCE 名駅	株式会社東京カンテイ	2022年5月	-	-	6,600	213,000
A-94	S-FORT 浄心	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	12,045	248,436
A-95	S-FORT 桜ノ宮	株式会社東京カンテイ	2022年5月	-	-	6,743	186,000
A-96	S-RESIDENCE 堀田	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	6,093	232,904
A-97	S-FORT 月寒	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	5,825	241,134
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	17,516	860,517
B-49	S-RESIDENCE 堺市駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	10,318	465,301
B-50	S-FORT 新潟笹口	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	9,254	376,266
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	8,851	371,189
B-52	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	15,329	413,834
B-53	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社東京カンテイ	2022年5月	-	-	8,700	331,000
B-54	S-FORT 江坂Fiore	株式会社東京カンテイ	2022年5月	50	20	24,200	221,000
C-40	S-FORT 小田原栄町	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	-	-	13,452	250,149

(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、取得予定資産を同設計、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。ただし、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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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 2 外観写真及び地図

(注) 本書に掲載されている各物件の写真は、ある特定の時点における各物件の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況とは一致していません。

A-87 S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-88 S-RESIDENCE 円山表参道



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-91 S-FORT 弁天町



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-92 S-RESIDENCE 近代美術館前



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-93 S-RESIDENCE 名駅



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-94 S-FORT 浄心



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-95 S-FORT 桜ノ宮



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-96 S-RESIDENCE 堀田



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-97 S-FORT 月寒



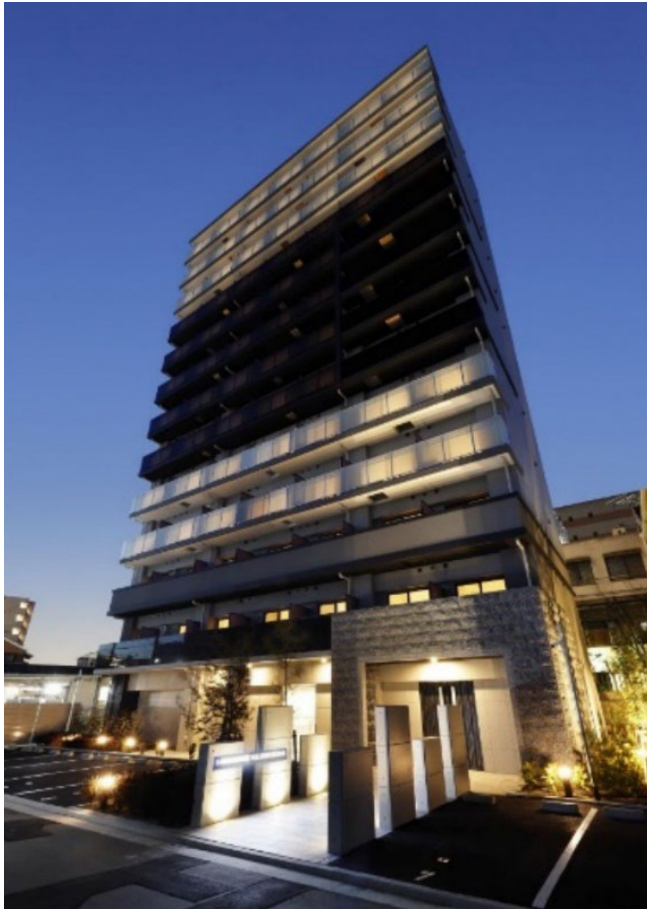
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

B-48 S-RESIDENCE 高井田 Central



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-49 S-RESIDENCE 堺市駅前



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-50 S-FORT 新潟笹口



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-51 S-RESIDENCE 四日市元町



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-52 S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-53 S-RESIDENCE 一宮駅前



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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-54 S-FORT 江坂 Fiore



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

C-40 S-FORT 小田原栄町



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	0.4	2015年4月15日
A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	0.7	2015年5月1日
A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	0.6	2015年4月15日
A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.5	2015年5月1日
A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	0.8	2015年4月15日
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	1.2	2015年7月1日
A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.6	2015年7月1日
A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.4	2015年7月1日
A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	1.0	2015年7月1日
A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.4	2015年7月1日
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	1.5	2015年7月1日
A-17	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-19	S-FORT葵	名古屋市東区	870	0.5	2016年8月2日
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	400	0.2	2016年8月1日
A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.4	2016年8月2日
A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.4	2016年8月2日
A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	1.2	2016年8月2日
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	0.7	2016年8月2日
A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.1	2016年8月2日
A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.5	2016年8月2日
A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.3	2016年8月2日
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	1.1	2018年2月1日
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	1.0	2018年2月1日
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	0.7	2018年3月1日
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.5	2018年2月1日
A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.3	2018年2月1日
A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.5	2018年2月1日
A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.3	2018年2月1日
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	389	0.2	2018年2月1日
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	382	0.2	2018年2月1日
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.3	2018年2月1日
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.5	2018年2月1日
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.5	2018年2月1日
A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	0.6	2018年2月1日
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	0.8	2018年8月28日
A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.6	2018年8月28日
A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.3	2018年8月28日
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.3	2018年8月28日
A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.4	2018年8月28日
A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.2	2018年8月28日
A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	0.9	2019年2月28日
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	0.7	2019年3月29日
A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.4	2019年3月29日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	0.6	2019年8月26日
A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.3	2019年8月26日
A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	456	0.3	2019年8月26日
A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342	0.2	2019年8月26日
A-56	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331	0.2	2019年8月26日
A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557	0.3	2019年8月26日
A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766	0.5	2019年8月26日
A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530	0.3	2019年9月30日
A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297	0.2	2019年8月26日
A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	482	0.3	2019年8月26日
A-62	S-FORT大阪同心	大阪市北区	1,765	1.1	2020年8月3日
A-63	S-FORT東別院	名古屋市中区	720	0.4	2020年8月3日
A-64	S-FORT守山	名古屋市守山区	460	0.3	2020年8月3日
A-65	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	380	0.2	2020年8月3日
A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	0.5	2020年11月30日
A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662	0.4	2020年11月30日
A-68	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395	0.2	2020年11月30日
A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	310	0.2	2020年11月30日
A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	665	0.4	2020年11月30日
A-71	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	836	0.5	2021年5月31日
A-72	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	487	0.3	2021年5月31日
A-73	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320	2.7	2021年8月3日
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820	1.1	2021年8月3日
A-75	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-76	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680	0.4	2021年8月3日
A-77	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665	0.4	2021年8月3日
A-78	S-FORT金山	名古屋市中川区	612	0.4	2021年8月3日
A-79	S-FORT泉中央	仙台市泉区	545	0.3	2021年8月3日
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	477	0.3	2021年8月3日
A-81	S-FORT八事	名古屋市天白区	442	0.3	2021年8月3日
A-82	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	405	0.2	2021年8月3日
A-83	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385	0.2	2021年8月3日
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	787	0.5	2021年11月30日
A-85	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	443	0.3	2021年11月30日
A-86	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-87	S-RESIDENCE京都竹田 Dormitory	京都市伏見区	2,235	1.4	2022年8月2日
A-88	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	0.9	2022年8月2日
A-89	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	0.7	2022年8月2日
A-90	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	0.5	2022年8月2日
A-91	S-FORT弁天町	大阪市港区	607	0.4	2022年8月2日
A-92	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	594	0.4	2022年8月2日
A-93	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-94	S-FORT浄心	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-95	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	512	0.3	2022年8月2日
A-96	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	475	0.3	2022年8月2日
A-97	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	0.2	2022年8月2日
B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.3	2015年7月1日
B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.4	2015年7月1日
B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	1.4	2016年8月2日
B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.4	2016年8月2日
B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	630	0.4	2016年8月2日
B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	0.6	2016年8月2日
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.2	2016年8月2日
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	0.9	2018年2月1日
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.5	2018年2月1日
B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	1.1	2018年2月1日
B-13	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.5	2018年2月1日
B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.4	2018年2月1日
B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	0.6	2018年2月1日
B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	0.6	2018年2月1日
B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.2	2018年2月1日
B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	1,332	0.8	2018年2月1日
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	1,125	0.7	2018年2月1日
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	1,010	0.6	2018年2月1日
B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.5	2018年8月28日
B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	0.6	2018年8月28日
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	0.1	2018年8月28日
B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.4	2019年3月29日
B-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	417	0.3	2019年8月26日
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	340	0.2	2019年8月26日
B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	657	0.4	2019年8月26日
B-28	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	738	0.5	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	0.8	2019年8月26日
B-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.3	2019年8月26日
B-31	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	969	0.6	2020年2月3日
B-32	S-FORT湖南梅影 I	滋賀県湖南市	1,465	0.9	2020年8月3日
B-33	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	1,260	0.8	2020年8月3日
B-34	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.4	2020年8月3日
B-35	S-FORT保田窪	熊本市中央区	593	0.4	2020年8月3日
B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.3	2020年11月30日
B-37	S-FORT春日井	愛知県春日井市	464	0.3	2021年5月31日
B-38	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	1,400	0.9	2021年8月3日
B-39	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395	0.9	2021年8月3日
B-40	S-FORT高崎	群馬県高崎市	1,098	0.7	2021年8月3日
B-41	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	823	0.5	2021年8月3日
B-42	S-FORT鹿児島島中央	鹿児島県鹿児島市	787	0.5	2021年8月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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（予定）価格 （注1） （百万円）	投資比率 （注2） （%）	取得（予定）日 （注3）
B-43	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755	0.5	2021年8月3日
B-44	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	612	0.4	2021年8月3日
B-45	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-46	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	540	0.3	2022年2月25日
B-47	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	1,012	0.6	2022年2月28日
B-48	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388	0.9	2022年8月2日
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	0.6	2022年8月2日
B-50	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720	0.4	2022年8月2日
B-51	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720	0.4	2022年8月2日
B-52	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-53	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650	0.4	2022年8月2日
B-54	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	489	0.3	2022年8月2日
C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.6	2015年4月15日
C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	0.6	2015年7月1日
C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	0.5	2015年7月1日
C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.5	2015年7月1日
C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.4	2015年7月1日
C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	0.7	2015年7月1日
C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.5	2015年7月1日
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.5	2016年8月2日
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.4	2018年2月1日
C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.4	2018年2月1日
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.3	2018年2月1日
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.4	2018年2月1日
C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	0.7	2018年2月1日
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	0.7	2018年2月1日
C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	0.6	2018年2月1日
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.2	2018年2月1日
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.3	2018年2月1日
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	0.7	2018年8月28日
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.5	2018年11月26日
C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	1,678	1.0	2019年3月29日
C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	0.9	2019年8月26日
C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.3	2019年8月26日
C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	3.3	2019年8月26日
C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.5	2019年8月26日
C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	609	0.4	2019年8月26日
C-29	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	678	0.4	2019年8月26日
C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.5	2020年7月31日
C-31	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	648	0.4	2020年8月3日
C-32	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	613	0.4	2020年8月3日
C-33	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365	2.1	2021年8月3日
C-34	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248	0.8	2021年8月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
C-35	S-FORT行徳	千葉県市川市	919	0.6	2021年8月3日
C-36	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898	0.6	2021年8月3日
C-37	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	768	0.5	2021年8月3日
C-38	S-FORT八王子	東京都八王子市	462	0.3	2021年8月3日
C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	1,200	0.7	2022年2月28日
C-40	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484	0.3	2022年8月2日
			162,672	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。

(注3) 取得予定資産に係る取得予定日は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集等の払込期日その他の状況により、変更されることがあります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。