

2018年8月10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 川本 哲郎
(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 リート企画部 部長 定塚 泉美
TEL. 03-5220-3841

国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借に関するお知らせ

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、下記11物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。なお、A-43 S-RESIDENCE 新大阪 Ridente、A-44 S-FORT 福島 La Luna、A-45 S-FORT 福島 Libre、A-46 S-FORT 上社、A-47 S-RESIDENCE 宮の森、A-48 S-FORT 東札幌 Nordo、B-21 S-FORT 江坂垂水町、B-23 S-FORT 元浜及びC-22 S-RESIDENCE 松戸の取得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、2018年8月10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	取得予定資産の名称	所在地	取得予定価格 ^(注2) (百万円)	売買契約締結日	取得予定日	取得先	取得資金	決済方法
主要地方都市	A-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	大阪市淀川区	1,338	2018年8月10日	2018年8月28日	サムティ株式会社	2018年8月10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手取金 ^(注5) 、借入金 ^(注6) による資金及び自己資金	引渡し一括決済
	A-44	S-FORT 福島 La Luna ^(注1)	大阪市北区	896					
	A-45	S-FORT 福島 Libre ^(注1)	大阪市福島区	538					
	A-46	S-FORT 上社 ^(注1)	名古屋市名東区	429					
	A-47	S-RESIDENCE 宮の森	札幌市中央区	660					
	A-48	S-FORT 東札幌 Nordo ^(注1)	札幌市白石区	303					
その他地方都市	B-21	S-FORT 江坂垂水町 ^(注1)	大阪府吹田市	774			日生不動産販売株式会社		
	B-22	S-FORT 新潟本町 ^(注1)	新潟市中央区	960					
	B-23	S-FORT 元浜 ^(注1)	浜松市中区	239					
首都圏	C-21	S-FORT 富士見台 ^(注1)	東京都中野区	1,150	サムティ株式会社	非開示 ^(注4)			

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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-22	S-RESIDENCE 松戸 (注3)	千葉県 松戸市	840		2018年 11月26日	サムティ 株式会社		
合 計				8,127					

(注1) 物件名称につきましては、本投資法人による変更後の名称を記載しています。以下同じです。取得予定資産の取得後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定です。なお、現在の物件名称につきましては、以下のとおりです。

番号	現在の物件名称
A-44	サムティ福島LaLuna
A-45	サムティ福島Libre
A-46	サムティ上社
A-48	サムティ東札幌ノルド
B-21	サムティ江坂Vangelo
B-22	GEO本町7番町
B-23	サムティ元浜RESIDENCE
C-21	シャルールメゾン上鷺宮

(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（本件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) 本日現在、未竣工である物件です。

(注4) 取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

(注5) 当該新投資口発行の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しています「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注6) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しています「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注7) 取得予定資産の特定資産の種類につきましては、後記「3. 取得予定資産及び貸借の内容 (1) 取得予定資産の個別資産毎の概要」に記載の取得予定資産の個別資産毎の「特定資産の種類」欄をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産の取得及び貸借は、本投資法人の投資方針である、『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）、『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）に基づき行うものです。

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、将来的に取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも30%程度を目標として投資を行う方針を定めています。上記の方針に従い、首都圏に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市への投資を行っていますが、現在の首都圏における不動産価格の上昇等の市況に鑑み、取得済資産では地方都市への投資比率を取得価格ベースで79.2%に高めています。これは、収益性の維持・向上を図る観点に加え、組入物件数や組入物件の所在都市の拡大、テナント数の増加等の分散の進展によるポートフォリオの安定性の向上を優先させていることも背景にあります。なお、取得予定資産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78.8%（主要地方都市55.6%、その他地方都市23.2%）、首都圏21.2%となる見込みです。今後も、投資方針に従い、着実な資産規模の拡大を目指します。

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、2018年4月27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。

取得予定資産取得に際し、物件を評価した点については、後記「3. 取得予定資産及び貸借の内容 (1) 取得予定資産の個別資産毎の概要」に記載の取得予定資産の個別資産毎の「物件特性」欄をご参照ください。

3. 取得予定資産及び貸借の内容

(1) 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本日現在のものです。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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

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。ただし、取得予定資産のうち、C-22 (S-RESIDENCE 松戸) は、本日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」欄は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「用途」は竣工後に登記予定のものを、「建築時期」欄は本日現在の予定を、「構造/階数」欄及び「延床面積」欄は建築基準法の規定に基づき確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、それぞれ記載しています。
- ・「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（本件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、信託不動産について、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、2018 年 4 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（マスターリース契約の賃料がML会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と賃料固定型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）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又は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、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つていいますので、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、2018 年 4 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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

ス契約の場合には、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースをいい、長期契約（注）されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。A-47（S-RESIDENCE 宮の森）については、2018年8月28日付で締結される予定の株式会社マネッジパートナー及びサムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）との間の賃貸借契約が2018年4月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。なお、本日現在、未竣工であるC-22（S-RESIDENCE 松戸）については記載していません。

- ・「稼働率」欄は、2018年4月末日現在における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。ただし、A-47（S-RESIDENCE 宮の森）については、2018年8月28日付で締結される予定の株式会社マネッジパートナー及びメインスポンサーとの間の賃貸借契約が2018年4月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。なお、本日現在、未竣工であるC-22（S-RESIDENCE 松戸）については記載していません。
- ・「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いません。A-47（S-RESIDENCE 宮の森）については、2018年8月28日付で締結される予定の株式会社マネッジパートナー及びメインスポンサーとの間の賃貸借契約が2018年4月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。なお、本日現在、未竣工であるC-22（S-RESIDENCE 松戸）については記載していません。
- ・「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、2018年4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（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのリースをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）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。A-47（S-RESIDENCE 宮の森）については、2018年8月28日付で締結される予定の株式会社マネッジパートナー及びメインスポンサーとの間の賃貸借契約が2018年4月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。なお、本日現在、未竣工であるC-22（S-RESIDENCE 松戸）については記載していません。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2018年4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。ただし、本日現在、未竣工であるC-22（S-RESIDENCE 松戸）については記載していません。
- ・「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、2018年4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他、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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

- ・下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。
- ・下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。

(注) 「長期契約」とは、一の取得済資産又は取得予定資産を一体的にエンドテナントとして賃借の対象とする場合であって期間が5年を超えるものをいい、マスターリース契約に基づき賃借の対象とする場合を除きます。以下同じです。

A-43 S-RESIDENCE 新大阪 Ridente

物件名称	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	
所在地	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目5番34号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,338 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年8月28日	
信託期間満了日	2028年8月31日	
取得予定年月日	2018年8月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	709.09 m ²
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	用途地域	準工業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,564.22 m ²
	建築時期	2018年1月25日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数	90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)	1,390 百万円 (2018年6月1日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率 (PML 値)	9.0%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,083.41 m ²
	賃貸面積	1,651.45 m ²
	稼働率	79.3%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	5,118 千円
	敷金・保証金	4,664 千円
物件特性	本物件は、阪急宝塚線「三国」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。「三国」駅から阪急宝塚線を利用して「梅田」駅まで約7分でアクセスできるほか、JR東海道本線・大阪メトロ御堂筋線「新大阪」駅にも徒歩圏であることから、「新大阪」駅周辺のビジネスゾーン、並びにビジネスエリアや市内中心部の商業エリアへのアク	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃借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その訂正事項分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。

	<p>セスに優れています。当該エリアは、マンションや商業施設などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。本物件の徒歩圏内には大型商業施設や飲食店などの生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	<p>本物件の敷地は、現在、三国東地区土地区画整理事業による仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日をもって所有権その他の土地に関する権利関係が確定することになります。当該土地区画整理事業の換地処分公告日は2020年3月頃までの予定ですが、公告日は延長される見込みです。なお、土地区画整理境界明示書・土地区画整理境界明示図によると、本物件の地積は702.53㎡とされており登記簿地積と差異があります。</p>

A-44 S-FORT 福島 La Luna

物件名称	S-FORT 福島 La Luna	
所在地	大阪府大阪市北区大淀南三丁目11番15号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	896 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年8月28日	
信託期間満了日	2028年8月31日	
取得予定年月日	2018年8月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	497.14㎡
	建蔽率	80% (注1)
	容積率	300%
	用途地域	第2種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	1,671.24㎡ (注2)
	建築時期	2016年1月4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	48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	バススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	923 百万円 (2018年6月1日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	9.5%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,473.04㎡
	賃貸面積	1,448.86㎡
	稼働率	98.4%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,251 千円

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

敷金・保証金	198 千円
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「福島」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「福島」駅からJR線、阪神電鉄線を利用して大阪市のビジネスと商業の中心部である「梅田」エリアまで約2分でアクセス可能であり、本物件から自転車などを利用してアクセス可能なことからビジネスエリアや商業エリア中心部への交通利便性に優れています。当該エリアは、マンション、オフィスビル、商業施設などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅周辺は店舗などの各種商業施設が充実しており生活利便性は良好であることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	該当事項はありません。

(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90%となります。

(注2) 付属建物(集塵庫) 6.56㎡があります。

A-45 S-FORT 福島 Libre

物件名称	S-FORT 福島 Libre	
所在地	大阪府大阪市福島区海老江三丁目 24 番 44 号	
特定資産の種類	不動産(現物)	
取得予定価格	538 百万円	
信託受託者	-	
信託設定日	-	
信託期間満了日	-	
取得予定年月日	2018 年 8 月 28 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	359.31 ㎡
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.76 ㎡
	建築時期	2016 年 8 月 1 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	賃貸可能戸数	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)	539 百万円 (2018 年 6 月 1 日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率(PML値)	9.1%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	900.72 ㎡
	賃貸面積	876.08 ㎡

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

稼働率	97.3%
テナント総数	1
月額賃料収入	2,657 千円
敷金・保証金	600 千円
物件特性	<p>本物件は、大阪シティバス「鷺洲六丁目」停留所から徒歩約1分、阪神本線「野田」駅、大阪メトロ千日前線「野田阪神」駅まで徒歩約13分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「鷺洲六丁目」停留所からバス利用で「野田」駅、「野田阪神」駅まで約5分で行けるほか、「大阪」駅まで約14分でアクセス可能です。また、「野田阪神」駅から「なんば」駅まで約9分と、ビジネスエリアや商業エリア中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。駅周辺には飲食店、スーパー、家電量販店などの生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	<p>本物件の南東側全面道路は都市計画道路であり、事業が着手された場合、本物件の南東部分につき、敷地面積が減少します。なお、事業進捗状況は未着手です。</p>

A-46 S-FORT 上社

物件名称	S-FORT 上社	
所在地	愛知県名古屋市名東区上社四丁目 17 番 1	
特定資産の種類	不動産（現物）	
取得予定価格	429 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	2018 年 8 月 28 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	375.00 m ²
	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	1,217.90 m ²
	建築時期	2004 年 2 月 17 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建
	賃貸可能戸数	42 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）	430 百万円 （2018 年 6 月 1 日）	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率（PML 値）	3.7%	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,029.42 m ²
賃貸面積	1,004.91 m ²
稼働率	97.6%
テナント総数	1
月額賃料収入	2,458 千円
敷金・保証金	1,986 千円
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「上社」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。「上社」駅から東山線を利用して「栄」駅まで約20分、「伏見」駅まで約22分、「名古屋」駅まで約25分と主要なビジネスエリアや商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能ことから市内中心部へのアクセスに優れています。また、本物件の西方には名古屋第二環状自動車道「上社」I.C.が存していることから、名古屋市外周部のほか、県外への車を利用してのアクセスにも優れたエリアとなっています。当該エリアは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。駅周辺には多数の店舗が存することから生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者、周辺や沿線の大学に通う学生の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	該当事項はありません。

A-47 S-RESIDENCE 宮の森

物件名称	S-RESIDENCE 宮の森	
所在地	北海道札幌市中央区宮の森三条十丁目2番7号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	660 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年8月28日	
信託期間満了日	2028年8月31日	
取得予定年月日	2018年8月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,149.49 m ²
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第1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	2,755.64 m ²
	建築時期	2017年11月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	賃貸可能戸数	22戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社マネッジパートナー	
ML会社	株式会社マネッジパートナー	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	679 百万円 (2018年6月1日)	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
予想最大損失率 (PML 値)	4.8%
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,954.81 m ²
賃貸面積	1,954.81 m ²
稼働率	100.0%
テナント総数	1
月額賃料収入	3,570 千円
敷金・保証金	-
物件特性	<p>本物件は、JR北海道バス「彫刻美術館入口」停留所から徒歩約4分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「彫刻美術館入口」停留所からバス利用で札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅まで約7分、「西28丁目」駅から東西線を利用して「大通」駅まで約7分、「大通」駅で札幌市営地下鉄南北線に乗り換えて「さっぽろ」駅まで約15分と市内中心部へのアクセスは良好です。当該エリアは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。周辺には円山公園や大倉山などがあり緑豊かな自然を享受できる環境になっています。本物件は周辺マンションとの比較において設備の機能性、快適性は十分であり標準以上のグレードを有しています。また、敷地内に大型車の駐車可能な屋内駐車場やタイヤ置場を具備しており、車通勤を含めたビジネスエリアへ通勤するファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	該当事項はありません。

(注1) 本物件については2018年8月28日付で、本物件の信託受託者と株式会社マネッジパートナーとの間でパススルー型マスターリース契約を、株式会社マネッジパートナーと本物件の売主であるメインスポンサーとの間で全貸室部分(賃貸面積1,954.81 m²)を対象とする賃貸借契約を締結する予定であり、その契約書の概要は次のとおりです。

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2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	42	2018年8月28日から2020年7月31日まで	-
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：貸主は6ヶ月、借入人は3ヶ月以上の予告期間において書面通知を行うことにより、2019年8月1日以降に本契約を終了させることができます。 契約の更改：契約期間終了日の1ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。			

(注2) 「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。

(注3) 本物件はメインスポンサーが開発した竣工後間もない物件であり、2018年7月末時点のエンドテナントベースの稼働率は36.2%ですが、本物件の取得は、特に物件の仕様や品質の面から、本投資法人のポートフォリオの質的向上による投資主価値の最大化に資するものと考えられることから、メインスポンサーによる一定期間の賃料保証を受けたうえで本物件の取得を判断しました。本投資法人は、メインスポンサーによる賃料保証期間(2018年8月28日から2019年7月31日まで)において、本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と取得後の機動的なリースアップを図ることで、早期の稼働率向上を目指します。

A-48 S-FORT 東札幌 Nordo

物件名称	S-FORT 東札幌 Nordo
所在地	北海道札幌市白石区菊水七条四丁目1番10号
特定資産の種類	不動産(現物)
取得予定価格	303百万円
信託受託者	-

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び貸借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その訂正事項分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。

信託設定日	-	
信託期間満了日	-	
取得予定年月日	2018年8月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	664.71 m ²
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,438.91 m ²
	建築時期	2005年2月13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	24戸	
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社マネッジパートナー	
ML会社	株式会社マネッジパートナー	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	304百万円 (2018年6月1日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	5.0%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,204.96 m ²
	賃貸面積	1,104.44 m ²
	稼働率	91.7%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	1,669千円
	敷金・保証金	1,537千円
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「東札幌」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「東札幌」駅から札幌市営地下鉄東西線を利用して「大通」駅まで約6分、「大通」駅で札幌市営地下鉄南北線に乗り換えて「さっぽろ」駅まで約12分と市内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアでは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。徒歩圏内には店舗や大型商業施設などが存することから生活利便性は良好であり、ビジネスエリアへ通勤するDINKSやファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	<p>本物件の敷地に設置されているプレハブ倉庫(合計約26m²)について、検査済証の取得が未了となっていますが、建築基準法適合判定を行う資格を有する者による建築基準法への適合性に関する見解により、当該プレハブ倉庫の増築については、その基礎部分を除き、建築基準法に適合していることが確認されています。基礎部分に係る建築基準法の適合性については、関係告示規定(平成12年建告第1347号及び平成12年建告第1456号)の求める基礎と倉庫脚部との緊結性を満足するものかについて確認されていないものの、構造の安全性の検討の結果、転倒しないとの見解も確認できており、使用状況下における実態上は、大きな問</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

題はないものと推測されることが確認されています。

B-21 S-FORT 江坂垂水町

物件名称	S-FORT 江坂垂水町	
所在地	大阪府吹田市垂水町三丁目5番13号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	774 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年8月28日	
信託期間満了日	2028年8月31日	
取得予定年月日	2018年8月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	436.43 m ²
	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	1,639.60 m ²
	建築時期	2016年11月10日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	賃貸可能戸数	48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)	788 百万円 (2018年6月1日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	11.5%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,267.30 m ²
	賃貸面積	729.97 m ²
	稼働率	57.6% (注)
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,257 千円
	敷金・保証金	1,774 千円
物件特性	<p>本物件は、大阪メトロ御堂筋線「江坂」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「江坂」駅から御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、主要なビジネスエリアや商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能なことから市内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。また駅周辺には多数の商業施設や店舗が存することから生活利便性は高く、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

特記事項	該当事項はありません。
------	-------------

(注) 2018年7月末時点の稼働率は83.3%です。

B-22 S-FORT 新潟本町

物件名称	S-FORT 新潟本町	
所在地	新潟県新潟市中央区本町通七番町 1082 番地	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	960 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年8月28日	
信託期間満了日	2028年8月31日	
取得予定年月日	2018年8月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	549.25 m ²
	建蔽率	80% (注1)
	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
	延床面積	2,807.99 m ²
	建築時期	2018年3月12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	83 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	バススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	967 百万円 (2018年6月1日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率 (PML 値)	10.3%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,604.25 m ²	
賃貸面積	1,303.15 m ²	
稼働率	50.0% (注2)	
テナント総数	1	
月額賃料収入	2,968 千円	
敷金・保証金	2,794 千円	
物件特性	<p>本物件は、新潟交通バス「本町」停留所より徒歩約3分に位置するコンパクトタイプの物件です。本物件が存する「古町」エリアは、各金融機関、行政機関、大型商業施設などが集積し、旧来より新潟市の中心地として発展してきたエリアになっています。また、飲食店など多種の店舗が軒を連ねるアーケード街などの生活利便施設なども充実しているほか、「本町」停留所から「新潟」駅までバス利用で約8分と、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

(注1) 角地緩和により許容建蔽率は90%となります。

(注2) 2018年7月末時点の稼働率は60.5%です。本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と本物件取得後の機動的なリースアップを図ることで、早期の稼働率向上を目指します。

B-23 S-FORT 元浜

物件名称	S-FORT 元浜	
所在地	静岡県浜松市中区元浜町 33 番地の 28	
特定資産の種類	不動産（現物）	
取得予定価格	239 百万円	
信託受託者	-	
信託設定日	-	
信託期間満了日	-	
取得予定年月日	2018 年 8 月 28 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	215.97 m ²
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,293.40 m ²
	建築時期	2007 年 3 月 6 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	34 戸	
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷エライブネット	
ML会社	株式会社長谷エライブネット	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	240 百万円 (2018 年 6 月 1 日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	14.2%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,010.60 m ²	
賃貸面積	980.90 m ²	
稼働率	97.1%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	1,811 千円	
敷金・保証金	2,514 千円	
物件特性	<p>本物件は、遠州鉄道線「遠州病院」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。「遠州病院」駅から遠州鉄道線を利用して「新浜松」駅まで約2分、またバス利用で浜松市街地中心部へアクセス可能と、交通利便性に優れています。当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。西方には浜松城公園、浜松市美術館などがあり緑や文化も享受できる環境となっています。同市内は大手メーカーなどの本社が存するほか、本物件の徒歩圏内には浜松総合庁舎や総合病院などがあり、周辺や市内ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

	以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。
特記事項	該当事項はありません。

C-21 S-FORT 富士見台

物件名称	S-FORT 富士見台	
所在地	東京都中野区上鷺宮四丁目 16 番 13 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,150 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018 年 8 月 28 日	
信託期間満了日	2028 年 8 月 31 日	
取得予定年月日	2018 年 8 月 28 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	878.98 m ² (注)
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,462.20 m ²
	建築時期	2008 年 8 月 28 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	賃貸可能戸数	61 戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	スターツアメニティー株式会社	
ML会社	スターツアメニティー株式会社	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	1,270 百万円 (2018 年 6 月 1 日)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
予想最大損失率 (PML 値)	6.7%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,054.86 m ²	
賃貸面積	1,892.77 m ²	
稼働率	92.1%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	5,628 千円	
敷金・保証金	5,205 千円	
物件特性	<p>本物件は、西武池袋線「富士見台」駅から徒歩約 1 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「富士見台」駅から西武池袋線を利用して「池袋」駅まで約 10 分、「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗り換えて「大手町」駅まで約 40 分とビジネスエリアや商業エリアの中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅周辺には多種の店舗などの生活利便施設が充実しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者や DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有して</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃貸借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その訂正事項分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。

	いるものと考えられます。
特記事項	該当事項はありません。

(注) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 37.39 m²) 及び同条第 1 項第 5 号に基づく私道負担部分 (81.00 m²) を含みます。

C-22 S-RESIDENCE 松戸

物件名称	S-RESIDENCE 松戸	
所在地	千葉県松戸市本町 5 番 7 (注 2)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	840 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018 年 11 月 26 日	
信託期間満了日	2028 年 11 月 30 日	
取得予定年月日	2018 年 11 月 26 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	257.18 m ²
	建蔽率	80% (注 1)
	容積率	360% (注 1)
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅 (注 2)
	延床面積	1,668.12 m ² (注 2)
	建築時期	2018 年 10 月 (注 3)
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 (注 2)
	賃貸可能戸数	52 戸 (注 2)
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)	850 百万円 (2018 年 6 月 1 日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率 (PML 値)	3.4%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,180.53 m ²
	賃貸面積	- (注 4)
	稼働率	- (注 4)
	テナント総数	- (注 4)
	月額賃料収入	- (注 4)
	敷金・保証金	- (注 4)
物件特性	<p>本物件は、JR 常磐線「松戸」駅から徒歩約 3 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「松戸」駅から常磐線や東京メトロ千代田線を利用して「上野」駅まで約 19 分、「大手町」駅まで約 35 分とビジネスエリアや商業エリアの都内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅周辺には多種の店舗などが存することから生活利便性は良好であり、都心接近性の双方を志向する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

	以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。
特記事項	本物件は、本日現在、未竣工です。なお、2018年8月10日付で締結した本件信託受益権売買契約において、本新投資口の払込期日以後に決済を行うことが企図されており、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、本件信託受益権売買契約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）等に該当することとなっています。譲渡人又は譲受人が本件信託受益権売買契約の違反（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を請求することができます。また、譲渡実行日までに本件信託受益権売買契約の定める内容で本物件が建築されない場合、本投資口の発行の全部又は一部が完了され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、譲受人は直ちに本件信託受益権売買契約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。

(注1) 防火地域内耐火建築物、特定道路緩和により、許容建蔽率は100%、許容容積率は539.64%となります。

(注2) 未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「用途」は竣工後に登記予定のものを、「延床面積」、「構造/階数」及び「賃貸可能戸数」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、それぞれ記載しています。

(注3) 建築時期は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、建築時期が変更される場合があります。

(注4) 本物件は、本日現在、未竣工であることから、「賃貸面積」、「稼働率」、「テナント総数」、「月額賃料収入」及び「敷金・保証金」については、記載していません。なお、竣工後については、2018年11月26日付で、本物件の信託受託者とサムティプロパティマネジメント株式会社との間でバススルー型マスターリース契約を、サムティプロパティマネジメント株式会社と本物件の売主であるメインスポンサーとの間で賃貸借契約が締結される予定です。当該契約は、2018年11月26日における空室数を上限として、2019年7月31日までサムティ株式会社がエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、2018年11月26日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティ株式会社の賃借の対象とはなりません。

貸室賃貸借契約書の概要

テナントの名称	月額賃料 (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	未決定 (注5)	2018年11月26日から2020年11月25日まで	-

賃料改定：賃料改定条項はありません。

中途解約：貸主は6ヶ月、賃借人は3ヶ月以上の予告期間において書面通知を行うことにより、2019年8月1日以降に本契約を終了させることができます。ただし、2019年7月31日以前においても、テナントが当該貸室賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃借人たるサムティプロパティマネジメント株式会社に斡旋し、サムティプロパティマネジメント株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、サムティ株式会社は、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、その対象とする住戸に限り、サムティプロパティマネジメント株式会社との間の貸室賃貸借契約を解除できます。

(注5) 「月額賃料」は2018年11月26日時点における本物件の稼働状況に応じて決定されます。

(注6) 本物件は、本日現在未竣工の物件ですが、今回の取得予定資産については、本物件を含む築年数が1年未満の物件が3物件含まれており、取得後の平均築年数は8.8年から8.3年に低下する見込みです。本物件の取得はポートフォリオ全体の平均築年数の低下に寄与するものと考えます。また、本件信託受益権売買契約において2018年10月末日までの竣工を期限としていること、メインスポンサーとの間で賃貸借契約の締結が予定されており、本物件から安定的な収益が確保できる等未竣工であることに起因するリスクの対応状況も勘案し、取得を決定しました。

(2) 取得先の概要

S-RESIDENCE 新大阪 Ridente、S-FORT 福島 La Luna、S-FORT 福島 Libre、S-FORT 上社、S-RESIDENCE 宮の森、S-FORT 東札幌 Nordo、S-FORT 江坂垂水町、S-FORT 元浜、S-RESIDENCE 松戸

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 森山 茂 代表取締役 江口 和志

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、仲介及び鑑定 2. 不動産の所有、管理及び賃借 3. 住宅の建設及び販売 4. 土地の開発、造成及び販売 5. 土木・建築工事の請負、設計、施工並びに監理 6. 駐車場の経営及び管理 7. 不動産特定共同事業法に基づく事業 8. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 9. 投資顧問業 10. 金融商品取引業 11. 貸金業 12. ホテル、レストラン、レジャー・流通施設、有料老人ホーム等の所有、賃借及び経営 13. 有価証券の売買、保有、運用 14. 前各号に附帯関連する一切の事業
(5) 資本金	8,482百万円（2018年5月31日現在）
(6) 設立年月日	1987年12月1日
(7) 純資産	44,630百万円（2018年5月31日現在）
(8) 総資産	154,859百万円（2018年5月31日現在）
(9) 大株主及び持株比率	森山 茂（13.75%） 松下 一郎（9.50%） 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口）（5.93%） （いずれも2018年5月31日現在）
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本日現在本投資法人の発行済投資口総数の6.12%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100%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3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4名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約書、投資口の保有に関する確約書並びに商標使用権許諾契約書を締結しています。
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、本資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

S-FORT 新潟本町

(1) 名称	日生不動産販売株式会社
(2) 所在地	新潟市中央区上近江四丁目1番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 内藤 博
(4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸借及び管理 2. 宅地の造成、土地の分譲 3. 都市開発、地域開発、宅地造成等の事業に関するコンサルティ

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

	<p>ング業務</p> <p>4. 建築工事、土木工事及び設備工事の設計、施工、監理</p> <p>5. 内装仕上げ工事の企画、設計、監理</p> <p>6. ビルの管理及び清掃</p> <p>7. 総合リース業</p> <p>8. スポーツ施設、ゲームセンター等の娯楽施設の経営</p> <p>9. リラクゼーションサロン及びマッサージサロンの経営</p> <p>10. ホテル、旅館の運営、管理</p> <p>11. 食堂、喫茶店の経営</p> <p>12. 食料品、たばこ、酒類、清涼飲料水、医薬品、新聞、書籍及び日用品雑貨の販売</p> <p>13. 損害保険代理及び生命保険募集に関する業務</p> <p>14. 信託受益権の売買、仲介及び斡旋</p> <p>15. 労働者派遣事業</p> <p>16. 第二種金融商品取引業</p> <p>17. 前各号に付帯又は関連する一切の事業</p>
(5) 資本金	5,000 万円
(6) 設立年月日	2008 年 4 月 15 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	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。
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
(11) 本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等に定める利害関係者に該当しません。

なお、「S-FORT 富士見台」の取得先は、国内の一般事業会社ですが、売主より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。売主は本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。

(3) 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先であるサムティ株式会社は、本資産運用会社の親会社(出資割合 67%)であり、投信法に規定する利害関係人等に定める利害関係人等に該当し、かつ、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上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、サムティ株式会社との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。

4. 物件取得者等の状況

以下の表においては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・理由等を記載して

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

います。なお、「S-FORT 新潟本町」及び「S-FORT 富士見台」は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

物件の名称 (所在地)	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
S-RESIDENCE 新大阪 Ridente (所在地) 大阪府大阪市淀川区 西宮原二丁目 5番34号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 2018年1月新築	特別な利害関係にある者以外	
	—		
	2014年12月 (土地取得)		
S-FORT 福島 La Luna (所在地) 大阪府大阪市北区 大淀南三丁目 11番15号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	非開示（前所有者が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。）		
	2017年4月		
S-FORT 福島 Libre (所在地) 大阪府大阪市福島区 海老江三丁目 24番44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	
	非開示（前所有者が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。）		
	2016年12月		
S-FORT 上社 (所在地) 愛知県名古屋市名東区 上社四丁目17番1	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	非開示（前所有者が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。）		
	2015年3月		
S-RESIDENCE 宮の森 (所在地) 北海道札幌市中央区 宮の森三条十丁目 2番7号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 2017年11月新築	特別な利害関係にある者以外	
	—		
	2016年11月		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

	(土地取得)		
S-FORT 東札幌 Nordo (所在地) 北海道札幌市白石区 菊水七条四丁目 1 番 10 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	
	非開示 (前所有者が 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。)	—	
	2016 年 3 月	—	
S-FORT 江坂垂水町 (所在地) 大阪府吹田市垂水町 三丁目 5 番 13 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	
	非開示 (前所有者が 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。)		
	2017 年 2 月		
S-FORT 元浜 (所在地) 静岡県浜松市中区 元浜町 33 番地の 28	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	
	非開示 (前所有者が 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。)	—	
	2016 年 10 月	—	
S-RESIDENCE 松戸 (所在地) 千葉県松戸市本町 5 番 7	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 2018 年 10 月新築	特別な利害関係にある者以外	
	—	—	
	2017 年 2 月 (土地取得)	—	

(注1) 「取得 (譲渡) 価格」は、物件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 (本件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) 前所有者・信託受益者における取得価格 (前々所有者・信託受益者における売却価格) については、前々所有者・信託受益者等より前所有者・信託受益者における取得価格の開示の同意が得られないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産 (不動産信託受益権及び不動産 (現物)) の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

①S-FORT 新潟本町

(1) 名 称	野村不動産株式会社
(2) 所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 宮嶋 誠一
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の所有、貸借ならびに管理 2. 不動産の売買ならびにその仲介および鑑定 3. 宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成および販売 4. 建築ならびに土木工事の設計、監理および請負 5. ホテル、レストラン、スポーツ施設等の所有、貸借および経営 6. 不動産特定共同事業法による不動産特定共同事業 7. 特定目的会社、特別目的会社（「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 8. 金融商品取引法による第二種金融商品取引業および投資助言・代理業 9. 電気通信事業法による一般第二種電気通信事業 10. 抵当証券の売買および売買の仲介 11. 家具装飾および室内設備の販売および請負ならびにインテリアコーディネート業務 12. 損害保険代理業ならびに生命保険の募集に関する業務 13. 煙草、印紙、切手および飲食物の販売 14. 信用保証業務 15. 前各号に附帯する一切の業務
(5) 資 本 金	20 億円
(6) 設 立 年 月 日	1928 年 10 月 13 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	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。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

②S-FORT 富士見台

(1) 名 称	スターツコーポレートサービス株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目 1 番 8 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 村石 豊隆
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買ならびに仲介 2. 建築ならびに土木工事の請負 3. 賃貸建物のサブリースおよび管理運営 4. 借上社宅および社有社宅管理の業務代行事業

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

		5. 経営、労務、経理等事務代行業務 6. 不動産の調査ならびに評価鑑定 7. 不動産コンサルティング業 8. 信託受益権の売買事業 9. 各種建築物の設計および工事管理 10. 損害保険の代理業務 11. 金銭の貸付および金銭貸借の媒介 12. 不動産の買取保証業務 13. 労働者派遣事業 14. 有料職業紹介 15. 信託契約代理店事業 16. 前各号に附帯する一切の業務
(5)	資本金	1億円
(6)	設立年月日	2005年10月3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	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。
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、上記①及び②に記載の2物件以外に係る取引については、該当事項はありません。

(2) 媒介手数料

媒介者から同意を得られていないため、非開示としています。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限(取得価格×3%+6万円(ただし、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

6. 今後の見通し

本投資法人の本日付で公表した「2019年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要

A-43 S-RESIDENCE 新大阪 Ridente

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE新大阪Ridente	
鑑定評価額	1,390,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,390,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,400,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

			査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)		77,264	
ア) 潜在総収益		81,641	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等		4,377	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用		15,166	
維持管理費		2,150	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー		1,516	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等		3,599	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費		750	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費		1,875	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課		4,305	土地は2018年度税金資料に基づき査定。建物は推定計上
損害保険料		120	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用		849	過去の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))		62,097	
(4) 一時金の運用益		54	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		600	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))		61,552	
(7) 還元利回り		4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格		1,380,000	
割引率		4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り		4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		1,340,000	
土地比率		46.4%	
建物比率		53.6%	
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			対象不動産の存する地域は、生活利便施設が集積しており、新大阪駅オフィスエリアへのアクセスも良好である。新築物件で設備水準も高く、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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-44 S-FORT 福島 La Luna

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福島La Luna	
鑑定評価額	923,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	923,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	937,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア)ーイ)	53,323	
ア) 潜在総収益	56,221	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	2,898	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	11,438	
維持管理費	1,616	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	1,028	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	2,353	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	1,068	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,757	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	3,176	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	169	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	267	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	41,884	
(4)一時金の運用益	-	預かり一時金の授受を想定しないため、計上しない
(5)資本的支出	672	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	41,212	
(7)還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	917,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	916,000	
土地比率	60.6%	
建物比率	39.4%	
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	対象不動産は、JR「福島」駅から徒歩圏内に所在し、生活利便性が高く、市内各所へのアクセスも良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

A-45 S-FORT 福島 Libre

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	S-FORT福島Libre
鑑定評価額	539,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

価格時点		2018年6月1日	
項目 (単位:千円)		内容	概要等
収益価格		539,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格		548,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)		32,756	
ア) 潜在総収益		34,441	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等		1,685	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用		7,610	
維持管理費		1,140	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー		641	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等		1,438	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費		424	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費		1,245	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課		2,398	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料		46	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用		276	過去の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))		25,145	
(4) 一時金の運用益		-	預かり一時金の授受を想定しないため、計上しない
(5) 資本的支出		506	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))		24,639	
(7) 還元利回り		4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格		535,000	
割引率		4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り		4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		582,000	
土地比率		57.6%	
建物比率		42.4%	
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		対象不動産は、地下鉄「野田阪神」駅から約13分に位置し、大阪シティバスを利用すれば梅田までのアクセスは特段問題ない。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

A-46 S-FORT 上社

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT上社		
鑑定評価額	430,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2018年6月1日		
項目 (単位:千円)		内容	概要等
収益価格		430,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格		437,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び貸借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その訂正事項分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。

			査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	31,484		
ア) 潜在総収益	32,863		現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	1,379		対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	7,011		
維持管理費	1,080		見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	622		予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	1,039		想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	373		類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,782		過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	1,620		2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	92		類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	400		過去の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,473		
(4) 一時金の運用益	23		運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,189		エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	22,307		
(7) 還元利回り	5.1%		類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	427,000		
割引率	4.9%		類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%		還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	330,000		
土地比率	56.5%		
建物比率	43.5%		
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			対象不動産は、地下鉄東山線「上社」駅から徒歩圏内に所在しているほか、名古屋第二環状自動車道「上社」I.C.へも近接しており、生活利便性が高く、市内外へのアクセスも良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

A-47 S-RESIDENCE 宮の森

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-RESIDENCE宮の森		
鑑定評価額	679,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2018年6月1日		
項目 (単位: 千円)	内容	概要等	
収益価格	679,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定	
直接還元法による価格	698,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	45,847		
ア) 潜在総収益	48,918	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

	イ) 空室等損失等	3,071	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
	(2) 運営費用	10,230	
	維持管理費	1,310	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
	PMフィー	894	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
	テナント募集費用等	704	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
	水道光熱費	1,064	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
	修繕費	1,788	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
	公租公課	3,376	2018年度実績額に基づき査定
	損害保険料	240	類似不動産の保険料等を参考に査定
	その他費用	851	過去の実績に基づき査定
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	35,617	
	(4) 一時金の運用益	32	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	737	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	34,912	
	(7) 還元利回り	5.0%	類似不動産の複数の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	671,000	
	割引率	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	984,000	
	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		対象不動産は、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅から徒歩圏内に所在し、札幌市中心部へのアクセスは良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

A-48 S-FORT 東札幌 Nordo

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT東札幌Nordو		
鑑定評価額	304,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2018年6月1日		
項目 (単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	304,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定	
直接還元法による価格	308,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	24,563		
ア) 潜在総収益	25,796	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定	
イ) 空室等損失等	1,233	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定	
(2) 運営費用	7,375		
維持管理費	1,075	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定	
PMフィー	468	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

			を行い査定
	テナント募集費用等	725	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
	水道光熱費	1,311	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
	修繕費	1,674	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
	公租公課	1,852	2018年度実績額に基づき査定
	損害保険料	134	類似不動産の保険料等を参考に査定
	その他費用	131	過去の実績に基づき査定
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	17,188	
	(4) 一時金の運用益	16	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	1,201	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	16,002	
	(7) 還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	302,000	
	割引率	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	322,000	
	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			対象不動産は、札幌市営地下鉄東西線「東札幌」駅から徒歩約9分に位置し、札幌市中心部へのアクセスに優れる。ショッピングセンター等も近く生活利便性は概ね良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

B-21 S-FORT 江坂垂水町

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT江坂垂水町		
鑑定評価額	788,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2018年6月1日		
項目 (単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	788,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定	
直接還元法による価格	805,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	49,638		
ア) 潜在総収益	52,683	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定	
イ) 空室等損失等	3,044	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定	
(2) 運営費用	10,951		
維持管理費	1,908	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定	
PMフィー	971	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定	
テナント募集費用等	2,206	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定	
水道光熱費	505	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定	
修繕費	1,817	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

			トにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
	公租公課	2,620	2018年度実績額に基づき査定
	損害保険料	162	類似不動産の保険料等を参考に査定
	その他費用	760	過去の実績等を参考に査定
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	38,687	
	(4) 一時金の運用益	35	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	877	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	37,845	
	(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	781,000	
	割引率	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	631,000	
	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		対象不動産は、地下鉄「江坂」駅から徒歩圏内に所在し、生活利便性が高く、大阪市内各所へのアクセスも良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

B-22 S-FORT 新潟本町

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT新潟本町		
鑑定評価額	967,000千円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2018年6月1日		
項目 (単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	967,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定	
直接還元法による価格	975,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	71,127		
ア) 潜在総収益	74,774	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定	
イ) 空室等損失等	3,647	類似事例の空室率水準等を考慮の上、中長期的な空室率を査定	
(2) 運営費用	16,909		
維持管理費	2,124	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定	
PMフィー	2,078	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定	
テナント募集費用等	2,284	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定	
水道光熱費	780	類似事例等に基づき査定	
修繕費	2,283	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定	
公租公課	6,052	土地は2018年度税金資料に基づき査定。建物は推定計上	
損害保険料	95	類似不動産の保険料等を参考に査定	
その他費用	1,209	依頼者提示資料及び類似事例等に基づき査定	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	54,217		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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)一時金の運用益	52	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	630	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	53,640	
(7)還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	963,000	
割引率	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,010,000	
土地比率	25.2%	
建物比率	74.8%	
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		対象不動産はJR信越本線「新潟」駅北西方1.9kmの「古町」エリアに存し金融機関、大型商業施設が集積するビジネスエリアにも近く、生活利便性は良好である。新築物件で設備水準も高く、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

B-23 S-FORT 元浜

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT元浜	
鑑定評価額	240,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	240,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	243,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア-イ)	22,323	
ア)潜在総収益	23,203	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	879	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	8,066	
維持管理費	1,638	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	764	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	725	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	476	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,621	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	1,604	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	118	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	1,117	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	14,257	
(4)一時金の運用益	16	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	913	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
(6)純収益	13,360	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

	(NCF=(3)+(4)-(5))		
	(7)還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	239,000	
	割引率	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	5.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	245,000	
	土地比率	30.0%	
	建物比率	70.0%	
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			対象不動産は、遠鉄「遠州病院」駅から徒歩約6分、JR「浜松」駅から徒歩約17分に位置する。徒歩以外にも鉄道、バスの利用により、浜松市中心部へのアクセスは概ね良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

C-21 S-FORT 富士見台

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT富士見台		
鑑定評価額	1,270,000千円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2018年6月1日		
項目(単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	1,270,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け査定	
直接還元法による価格	1,280,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定	
(1)運営収益(ア)ーイ)	74,036		
ア)潜在総収益	78,553	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定	
イ)空室等損失等	4,517	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定	
(2)運営費用	15,716		
維持管理費	3,200	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定	
PMフィー	1,964	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定	
テナント募集費用等	3,533	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定	
水道光熱費	700	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定	
修繕費	1,141	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定	
公租公課	4,553	2018年度実績額に基づき査定	
損害保険料	259	類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
その他費用	366	過去の実績等を参考に査定	
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	58,320		
(4)一時金の運用益	54	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5)資本的支出	645	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)	
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	57,729		
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
DCF法による価格	1,250,000		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

	割引率	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		1,160,000	
	土地比率	73.0%	
	建物比率	27.0%	
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	対象不動産は西武池袋線「富士見台」駅徒歩約1分と駅前の商業施設が集積しているエリアに近接し、駅生活利便性は良好である。交通利便性にも優れ、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。		

C-22 S-RESIDENCE 松戸

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-RESIDENCE松戸		
鑑定評価額	850,000千円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2018年6月1日		
項目 (単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	850,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定	
直接還元法による価格	865,000	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定	
	(1) 運営収益 (ア) - イ)	48,701	
	ア) 潜在総収益	51,221	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
	イ) 空室等損失等	2,519	類似事例の空室率水準等を考慮の上、中長期的な空室率を査定
	(2) 運営費用	10,318	
	維持管理費	1,487	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
	PMフィー	953	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
	テナント募集費用等	2,611	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
	水道光熱費	424	類似事例等に基づき査定
	修繕費	1,070	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
	公租公課	3,079	土地は2018年度税金資料に基づき査定。建物は推定計上
	損害保険料	107	類似不動産の保険料等を参考に査定
	その他費用	584	類似事例等に基づき査定
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,383	
	(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	355	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定 (CMフィーを含む)
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	38,068	
	(7) 還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格		844,000	
	割引率	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		780,000	
	土地比率	45.4%	
	建物比率	54.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意	対象不動産はJR常磐線「松戸」駅徒歩約3分と駅前の店舗、オフィ		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

した事項

スが集積している繁華性の高い商業地域に近接し、駅生活利便性は良好である。新築物件で設備水準も高く、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。

- * 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>

<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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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

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 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	日本管財株式会社	2018年6月	-	-	8,090	596,000
A-44	S-FORT福島 La Luna	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	18,850	339,100
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	14,132	231,600
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	33,665	239,300
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	14,378	481,400
A-48	S-FORT 東札幌Nordoo	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	24,129	269,100
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	22,135	325,300
B-22	S-FORT新潟本町	日本管財株式会社	2018年6月	-	-	5,960	630,000
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	-	-	19,676	237,600
C-21	S-FORT富士見台	日本建築検査協会株式会社	2018年6月	-	-	9,209	497,075
C-22	S-RESIDENCE 松戸	日本管財株式会社	2018年6月	-	-	3,280	356,000

(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。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。

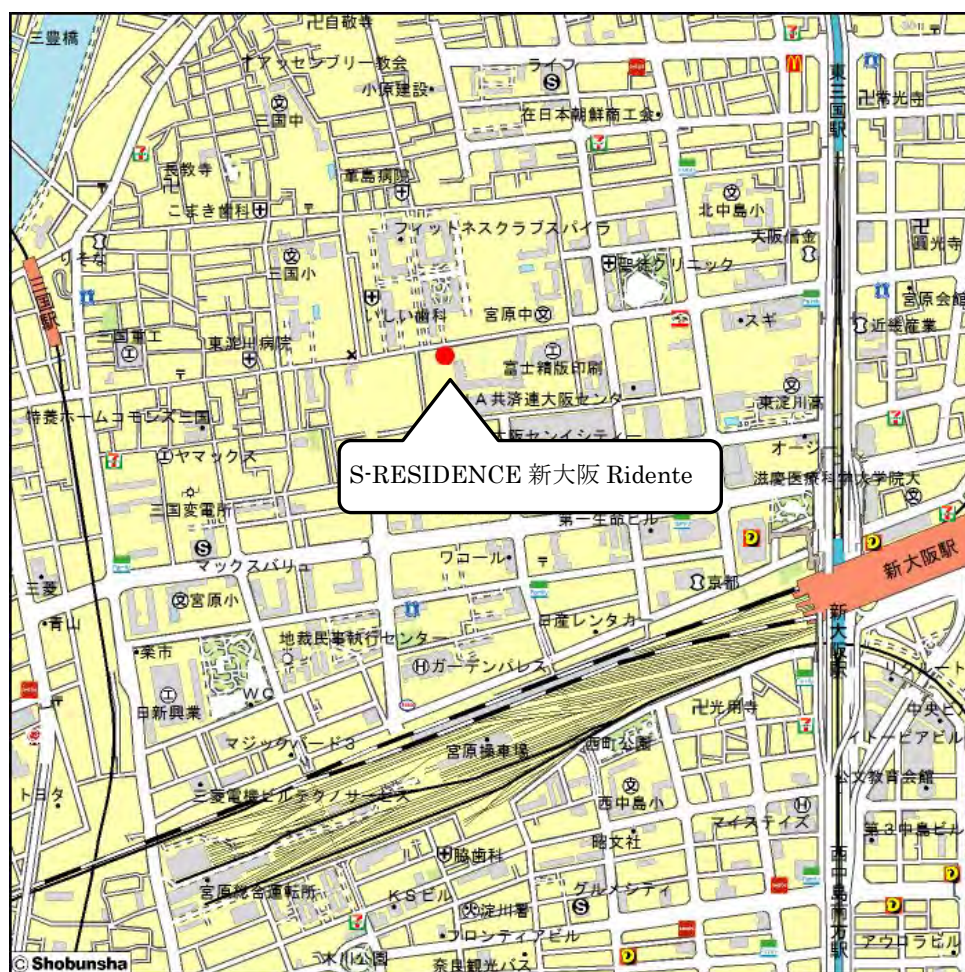
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



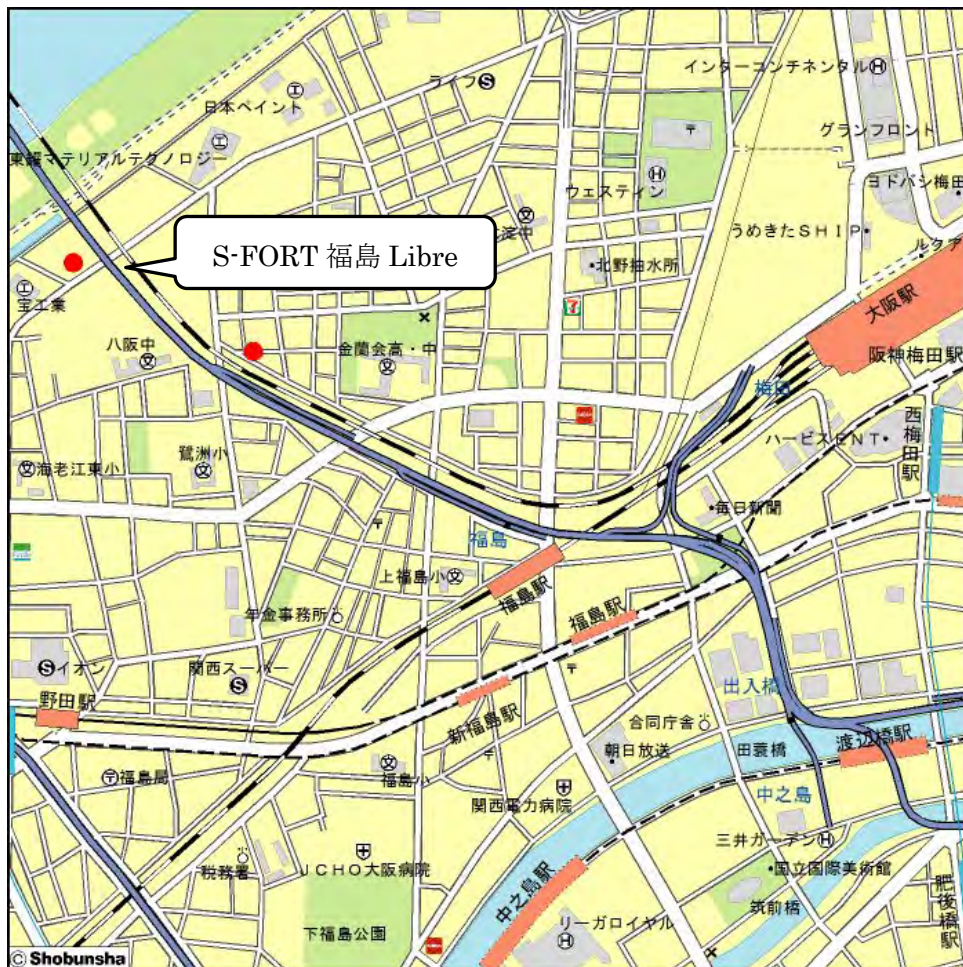
参考資料 2 外観写真及び地図

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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-43 S-RESIDENCE 新大阪 Ridente



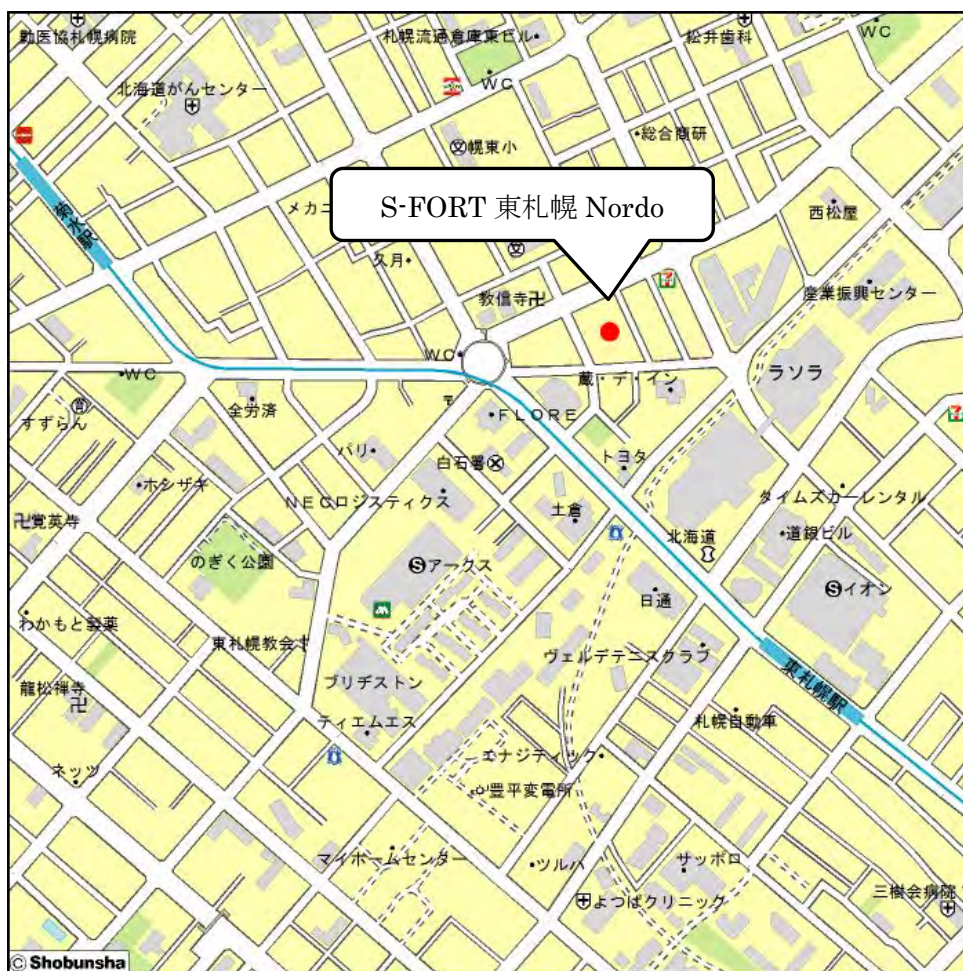
A-45 S-FORT 福島 Libre



A-46 S-FORT 上社



A-48 S-FORT 東札幌 Nordo



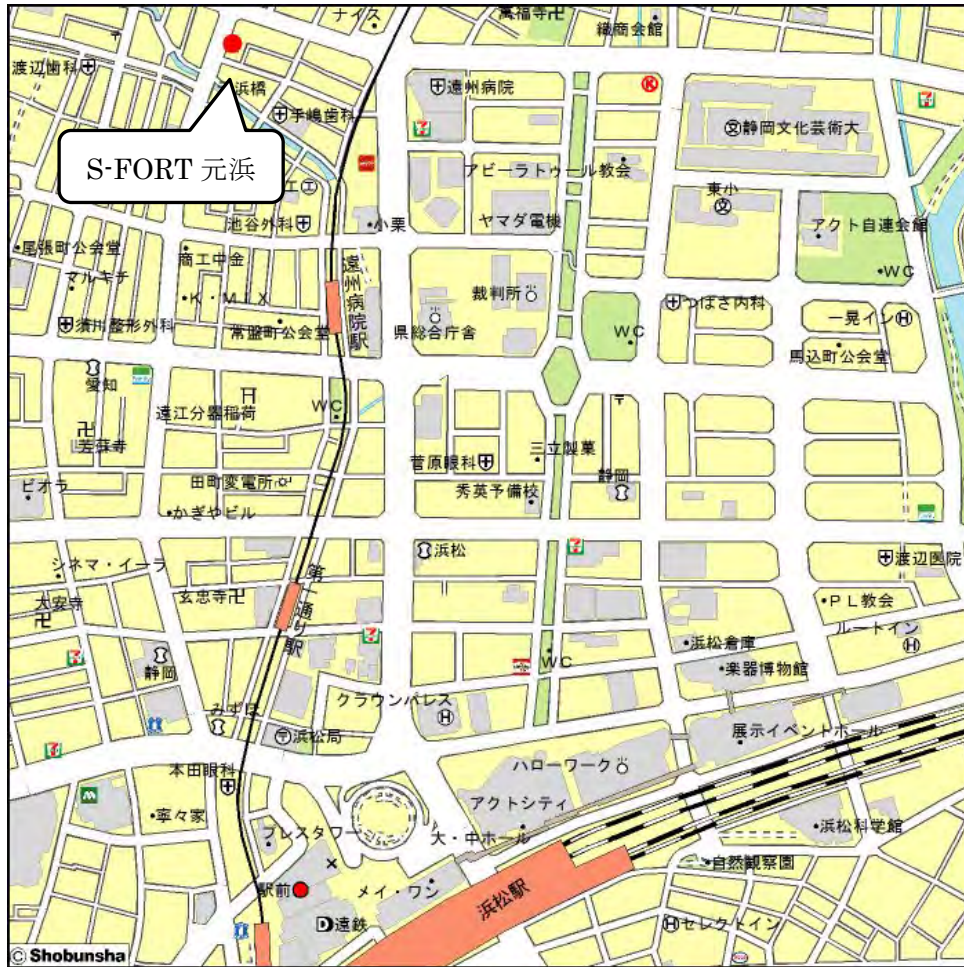
B-21 S-FORT 江坂垂水町



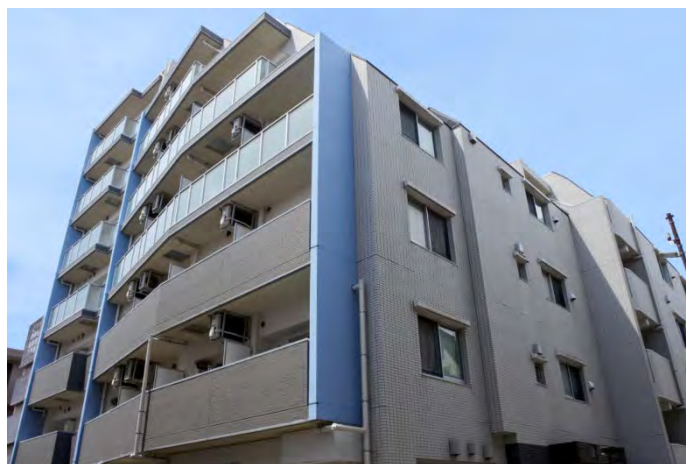
B-22 S-FORT 新潟本町



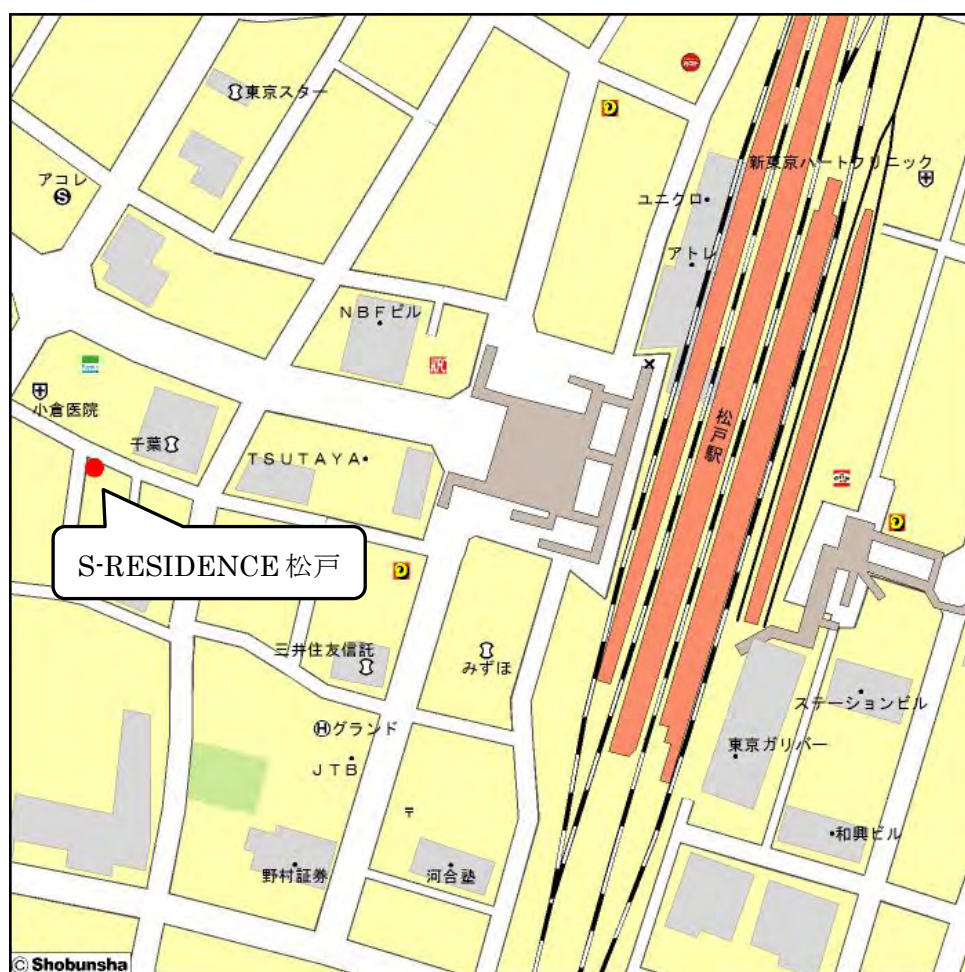
B-23 S-FORT 元浜



C-21 S-FORT 富士見台



C-22 S-RESIDENCE 松戸



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧

エリア	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
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	0.7	2015年4月15日
主要 地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	2,890	3.2	2015年4月15日
主要 地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	750	0.8	2015年4月15日
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	1.3	2015年5月1日
主要 地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	1.1	2015年4月15日
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.9	2015年5月1日
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	1.5	2015年4月15日
主要地方 都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	2.3	2015年7月1日
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	1.1	2015年7月1日
主要 地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	1.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	2.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	745	0.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	2,330	2.6	2015年7月1日
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	462	0.5	2015年10月1日
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	2.8	2016年8月2日
主要 地方都市	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	1,080	1.2	2016年8月1日
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	870	1.0	2016年8月2日
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	400	0.4	2016年8月1日
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	720	0.8	2016年8月1日
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.8	2016年8月2日
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.6	2016年8月2日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	2.1	2016年8月2日
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	1.3	2016年8月2日
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	2.1	2016年8月2日
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.9	2016年8月2日
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.6	2016年8月2日
主要 地方都市	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	1,085	1.2	2016年8月2日
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	2.1	2018年2月1日
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	1.8	2018年2月1日
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	1.3	2018年3月1日
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.9	2018年2月1日
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.5	2018年2月1日
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.9	2018年2月1日
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.5	2018年2月1日
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	389	0.4	2018年2月1日
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	382	0.4	2018年2月1日
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.6	2018年2月1日
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	885	1.0	2018年2月1日
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.9	2018年2月1日
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	1.0	2018年2月1日
主要 地方都市	A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	大阪市淀川区	1,338	1.5	2018年8月28日
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	1.0	2018年8月28日
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.6	2018年8月28日
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.5	2018年8月28日
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.7	2018年8月28日
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.3	2018年8月28日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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その訂正事項分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。

その他 地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	0.3	2015年4月15日
その他 地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	1,420	1.6	2015年4月15日
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.5	2015年7月1日
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.6	2015年7月1日
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	2.6	2016年8月2日
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.7	2016年8月2日
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	630	0.7	2016年8月2日
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	1.2	2016年8月2日
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.4	2016年8月2日
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	1.6	2018年2月1日
その他 地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.9	2018年2月1日
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	2.0	2018年2月1日
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.9	2018年2月1日
その他 地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.7	2018年2月1日
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	1.1	2018年2月1日
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	1.0	2018年2月1日
その他 地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.3	2018年2月1日
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	1,332	1.5	2018年2月1日
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	1,125	1.3	2018年2月1日
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	1,010	1.1	2018年2月1日
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.9	2018年8月28日
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	1.1	2018年8月28日
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	0.3	2018年8月28日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	1.1	2015年4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	1.0	2015年7月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。

首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	0.7	2015年7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	1.0	2015年7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	0.7	2015年7月1日
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.9	2015年7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.8	2015年7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	1.3	2015年7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.9	2015年7月1日
首都圏	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.9	2016年8月2日
首都圏	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	585	0.7	2016年8月2日
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.7	2018年2月1日
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.7	2018年2月1日
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.6	2018年2月1日
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.7	2018年2月1日
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	1.3	2018年2月1日
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	1.2	2018年2月1日
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	1.0	2018年2月1日
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	2.1	2018年2月1日
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.6	2018年2月1日
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	1.3	2018年8月28日
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.9	2018年11月26日
合計			-	89,642	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(本件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、本投資法人の国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分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。