

2022年2月25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

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、3物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び4物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。本取得と本譲渡をあわせて「本取引」といいます。）を行うことについて下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先及び一部の譲渡予定資産の譲渡先であるサムティ株式会社（以下「サムティ」といいます。）については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2022年2月25日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

エリア区分	物件番号	物件名称(注1)	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(注3)	決済方法
主要地方都市	A-86	S-FORT大正 リヴィエール	大阪市 大正区	1,000	2022年 2月25日	2022年 2月28日	サムティ	自己 資金	引渡し 時一括
その他地方都市	B-47	S-RESIDENCE 千里丘	大阪府 摂津市	1,012					
首都圏	C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	東京都 足立区	1,200					
合計				3,212					

(注1) 一部の物件名称は以下の通りですが、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-86	サムティ大正リバーテラス

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注3) 取得資金には譲渡予定資産の譲渡で得られる資金及び手元資金を充当する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先 ^(注1)	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格 ^(注2) (百万円)	想定帳簿価格 ^(注3) (百万円)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円)
A-16	S-FORT学園前	サムティ	2022年 2月25日	2022年 2月28日	523	444	78
A-21	S-FORT上小田井	非開示		2022年 3月24日	864	736	127
C-03	S-FORT板橋志村	サムティ		2022年 2月28日	740	626	113
C-05	S-FORT登戸				760	638	121
合計					2,887	2,446	440

(注1) 「S-FORT 上小田井」につきまして、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）をいいます。

(注3) 想定帳簿価格は、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。今後譲渡予定日までに変更となる可能性があります。

(注4) 譲渡予定日に一括決済を行う予定です。なお、譲渡で得られる資金は取得予定資産の取得資金に充当されます。

2. 本取引の理由

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

本投資法人は、資産規模を拡大すると同時に、継続的に資産の入替えを実施し、中長期的な観点からのポートフォリオクオリティの向上に取り組んでまいりました。本取引は、3物件の取得と4物件の譲渡により、以下のとおりポートフォリオクオリティの向上並びに含み益の顕在化を図るものです。

譲渡予定資産については、いずれも償却後NOI利回りがポートフォリオ全体と比較して低水準で推移していたことから、中長期的な観点により譲渡が望ましい資産として譲渡先を検討していましたが、今般、譲渡先から鑑定評価額以上の価格提示を受けたこと、並びに取得予定資産の取得により譲渡予定資産の譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化を図ることが可能なことから、このタイミングで譲渡を行い、含み益を顕在化することが投資主利益に資するものと判断し、本譲渡を決定いたしました。なお、譲渡益については全額を分配する方針であり、本譲渡に伴う売却代金については、取得予定資産の取得資金及び運転資金に充当する予定です。

一方、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、スポンサーであるサムティが保有している物件群です。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. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2021年11月15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。

なお、本取引により、本投資法人のポートフォリオは159物件、取得（予定）価格合計は1,476億円になる予定です。また、本取引後のエリア別投資比率は、取得（予定）価格ベースで地方都市比

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

率73.4%（主要地方都市46.8%、その他地方都市26.6%）、首都圏比率26.6%となる見込みです。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

取得予定資産及び譲渡予定資産の個別資産毎の内容は以下に記載の表にまとめたとおりです。但し、賃貸面積、稼働率、月額賃料収入及び敷金・保証金については2022年1月末日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産及び譲渡予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造/階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「延床面積」欄は、建物全体の床面積（但し、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、2022年1月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みません。）を記載しています。
- ・ 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上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1月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、

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

実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

- ・ 「稼働率の推移」欄は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」欄は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しております。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになります。当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2022年1月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の2022年1月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・ 「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1月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii. 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii. 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・ 上記各欄に記載の百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・ 上記各欄に記載の金額については、取得予定価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【取得予定資産】

「A-86 S-FORT 大正リヴィエール」

物件名称	S-FORT 大正リヴィエール					
所在地	大阪府大阪市大正区三軒家西三丁目1番5号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,000 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2月28日					
信託期間満了日	2032年2月28日					
取得予定年月日	2022年2月28日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	786.29 m ² (注)				
	建蔽率	80%				
	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	1,664.78 m ²				
	建築時期	2021年2月2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	66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)	1,010 百万円 (2022年1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)	8.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,524.60 m ²				
	賃貸面積	1,479.17 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,433 千円				
	敷金・保証金	900 千円				
稼働率の推移		2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2022年 1月
		98.4%	100.0%	100.0%	98.5%	97.0%
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「大正」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。「大正」駅から「大阪」駅まで同線利用で約10分、「天王寺」駅までは同線利用により約5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、尻無川や木津川のリバーサイドには緑が多く、周辺にはコンビニエンスストア等の日用品販売店舗等が多く存在するほか、大型ショッピングモール及び大型スーパーに近く商業施設が充実し、住環境及び利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、住環境及び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) 旧市街地建築物法第7条但書による道路境界線後退部分 (約9 m²) を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-47 S-RESIDENCE 千里丘」

物件名称	S-RESIDENCE 千里丘					
所在地	大阪府摂津市千里丘一丁目 14 番 20 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,012 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 2 月 28 日					
信託期間満了日	2032 年 2 月 28 日					
取得予定年月日	2022 年 2 月 28 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	481.09 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,051.47 m ²				
	建築時期	2021 年 9 月 22 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建				
	賃貸可能戸数	75 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 1 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)	7.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,898.25 m ²				
	賃貸面積	1,898.25 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,335 千円				
	敷金・保証金	500 千円				
	稼働率の推移	2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月
		—	—	81.9%	97.5%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 東海道本線「千里丘」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。「千里丘」駅から「新大阪」駅まで鉄道利用で約 9 分、「大阪」駅まで鉄道利用で約 14 分と、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>当該エリアは府道沿いに位置する共同住宅、店舗、事務所等が建ち並ぶ地域で、付近にはコンビニエンスストアや飲食店等の多くの利便施設が存在するなど、生活利便性が良好なエリアとなっています。</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。					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-39 S-RESIDENCE 北千住 reiz」

物件名称	S-RESIDENCE 北千住 reiz					
所在地	東京都足立区千住龍田町6番24号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,200百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2022年2月28日					
信託期間満了日	2032年2月28日					
取得予定年月日	2022年2月28日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	661.15 m ² (注1)				
	建蔽率	80%				
	容積率	500%・300% (注2)				
	用途地域	商業地域・近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,649.47 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 15階建				
	賃貸可能戸数	46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)	1,210百万円 (2021年12月31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)	5.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,432.67 m ²				
	賃貸面積	1,255.92 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,350千円				
	敷金・保証金	4,294千円				
	稼働率の推移	2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2022年 1月
		—	—	34.9%	68.3%	87.7%
物件特性	<p>本物件は、ターミナル駅である JR 常磐線他「北千住」駅から徒歩圏内に位置する、シングル・コンパクトタイプの物件です。「北千住」駅周辺は店舗及び事務所等が建ち並ぶ高度商業地域であり都心としての機能を有するほか、「北千住」駅から「東京」駅まで上野東京ライン利用により約18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、隅田川のリバーサイドや周囲の公園に緑が多く、周辺にはコンビニエンスストアやスーパー等の日用品販売店舗等が多く存在し、駅前には大型ショッピングモールや駅ビル等が充実しているため、住環境及び利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、住環境及び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) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約18.85 m²) を含みます。

(注2) 対象となる面積を加重平均した基準容積率は240%です。

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

【譲渡予定資産】

「A-16 S-FORT 学園前」

物件名称	S-FORT 学園前					
所在地	北海道札幌市豊平区豊平6条七丁目1番23号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	462 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2015年10月1日					
信託期間満了日	2025年9月30日					
取得年月日	2015年10月1日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	888.55 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	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	2,167.96 m ²				
	建築時期	2006年10月11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	48戸				
鑑定評価額（価格時点）	523 百万円（2022年1月31日）					
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,757.28 m ²				
	賃貸面積	1,698.11 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,707 千円				
	敷金・保証金	884 千円				
	稼働率の推移	2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2022年 1月
		98.6%	98.6%	91.5%	94.7%	96.6%
特記事項	該当事項はありません。					

「A-21 S-FORT 上小田井」

物件名称	S-FORT 上小田井				
所在地	愛知県名古屋市西区二方町6番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得価格	720 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	2016年8月1日				
信託期間満了日	2026年7月31日				
取得年月日	2016年8月1日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,453.65 m ²			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	用途地域	工業地域			
建物	所有形態	所有権			
	用途	共同住宅			
	延床面積	2,695.03 m ²			

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

	建築時期	2000年4月27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				
鑑定評価額（価格時点）		786百万円（2022年1月31日）				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,624.40 m ²				
	賃貸面積	2,624.40 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,418千円				
	敷金・保証金	3,201千円				
	稼働率の推移	2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2022年 1月
	97.5%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	
特記事項		本物件の最高の高さは、32.30mとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に高度地区の高さの最高限度が31mに変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。				

「C-03 S-FORT 板橋志村」

物件名称		S-FORT 板橋志村				
所在地		東京都板橋区坂下一丁目26番5号				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得価格		645百万円				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託設定日		2014年10月17日				
信託期間満了日		2024年10月17日				
取得年月日		2015年7月1日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	420.50 m ²				
	建蔽率	80%・60%				
	容積率	300%・200%				
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,382.40 m ²				
	建築時期	2008年2月23日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋7階建				
	賃貸可能戸数	32戸				
鑑定評価額（価格時点）		740百万円（2022年1月31日）				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,119.54 m ²				
	賃貸面積	1,089.44 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,328千円				
	敷金・保証金	3,578千円				
	稼働率の推移	2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2022年 1月
	100.0%	97.3%	97.3%	91.8%	97.3%	

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

「C-05 S-FORT 登戸」

物件名称	S-FORT 登戸				
所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸 3369 番 1 号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得価格	666 百万円				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定日	2005 年 12 月 21 日				
信託期間満了日	2024 年 10 月 3 日				
取得年月日	2015 年 7 月 1 日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	338.45 m ²			
	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	1,186.81 m ²			
	建築時期	2005 年 9 月 12 日			
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
	賃貸可能戸数	40 戸			
鑑定評価額（価格時点）	760 百万円（2021 年 1 月 31 日）				
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要					
	賃貸可能面積	1,022.10 m ²			
	賃貸面積	946.24 m ²			
	テナント総数	1			
	月額賃料収入	3,227 千円			
	敷金・保証金	3,071 千円			
稼働率の推移	2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月
	97.5%	95.0%	95.0%	95.0%	92.6%
特記事項	本物件敷地は、現在、川崎市による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。なお、当該土地区画整理事業の換地処分公告日は2024年3月頃の予定ですが、公告日が変更される可能性があります。				

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

「S-FORT上小田井」の譲渡先は、国内の事業法人ですが、譲渡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、当該会社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、当該会社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	大阪本社：大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号 東京本社：東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売他
(5) 資 本 金	20,595百万円(2021年11月30日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 純 資 産	103,028百万円(2021年11月30日現在)
(8) 総 資 産	349,194百万円(2021年11月30日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社大和証券グループ本社(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22名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本取引を行うにあたり、当該利害関係者人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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. 物件取得者等の状況（特別な利害関係にある者からの物件取得）

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

物件の名称 (所在地)	現所有者（現信託受益者）	前所有者（前信託受益者）
S-FORT 大正リヴィエール (大阪府大阪市大正区三軒家西三丁目1番5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 ^(注) ⑤ 2021年2月	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 千里丘 (大阪府摂津市一丁目14番20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 2019年10月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 北千住 reiz (東京都足立区千住龍田町6番24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 2018年11月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外

(注) 現所有者の取得価格については、前所有者より取得価格の開示の同意が得られないため非開示としていますが、現所有者の2022年1月末時点における帳簿価格は917百万円です。帳簿価格及び不動産鑑定評価書の内容等を勘案し、本投資法人の取得価格は妥当な金額であると判断しています。

6. 本取引に係る媒介の概要

(1) 本取得に係る媒介の概要

該当事項はありません。

(2) 本譲渡に係る媒介の概要

「S-FORT上小田井」の譲渡に係る媒介者はサムティであり、媒介手数料は25百万円（税別）です。当該物件以外の物件につきまして、該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本取引を踏まえた2022年7月期（第14期）（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（第15期）（2022年8月1日～2023年1月31日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「2022年7月期（第14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1月期（第15期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 鑑定評価書の概要

【取得予定資産】

「A-86 S-FORT 大正リヴィエール」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT大正リヴィエール		
鑑定評価額	1,010,000千円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2022年1月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	1,010,000	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を比較考量し査定	
直接還元法による価格	1,020,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
	(1) 運営収益（ア）－イ）	54,831	
	ア）潜在総収益	57,881	類似不動産の水準を基に査定
	イ）空室等損失等	3,049	標準的な空室率を考慮して査定
	(2) 運営費用	12,671	
	維持管理費	1,994	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
	PMフィー	1,094	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
	テナント募集費用等	2,441	類似不動産の水準を基に査定
	水道光熱費	548	類似不動産の水道光熱費を参考に査定
	修繕費	1,332	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
	公租公課	3,982	実績（建物は想定）を基に査定
	損害保険料	71	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	1,206	類似不動産の水準を基に査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	42,160	
	(4) 一時金の運用益	7	一時金の運用実態等を勘案して査定
	(5) 資本的支出	538	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
	(6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)）	41,629	
	(7) 還元利回り	4.1%	類似用途の利回りを基準として査定
	DCF法による価格	1,000,000	
	割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
	最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	872,000		
土地比率	52.5%		
建物比率	47.5%		
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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-47 S-RESIDENCE 千里丘」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE千里丘	
鑑定評価額	1,050,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年1月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,050,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を比較考量し査定
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）	61,870	
ア）潜在総収益	65,093	類似不動産の水準を基に査定
イ）空室等損失等	3,222	標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	15,587	
維持管理費	1,822	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	1,214	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	3,991	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	683	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,876	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	5,062	実績(建物は想定)を基に査定
損害保険料	132	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	804	類似不動産の水準を基に査定
(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	46,283	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	882	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	45,401	
(7) 還元利回り	4.3%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	1,050,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	832,000	
土地比率	36.4%	
建物比率	63.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「C-39 S-RESIDENCE 北千住 reiz」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-RESIDENCE北千住reiz		
鑑定評価額	1,210,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年12月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	1,210,000	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を比較考量し査定	
直接還元法による価格	1,240,000	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）	59,241	
	ア）潜在総収益	62,341	類似不動産の新規賃料の水準及び中長期的競争力を勘案のうえ査定
	イ）空室等損失等	3,099	標準的な空室率を考慮して査定
	(2) 運営費用	11,104	
	維持管理費	2,031	類似不動産の維持管理費水準及び提示資料に基づく見積書により査定
	PMフィー	1,156	類似不動産のPMフィー水準及び提示資料に基づく見積書により査定
	テナント募集費用等	1,757	類似不動産の水準を基に査定
	水道光熱費	519	類似不動産の水準を基に査定
	修繕費	1,058	類似不動産の水準に基づき、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
	公租公課	3,533	実績（建物は想定）を基に査定
	損害保険料	168	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	879	類似不動産の水準及び提示資料より査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	48,137	
	(4) 一時金の運用益	43	
	(5) 資本的支出	968	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)）	47,212	
	(7) 還元利回り	3.8%	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	1,200,000	
	割引率	3.6%	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	4.0%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	1,200,000		
	土地比率	67.6%	
	建物比率	32.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【譲渡予定資産】

「A-16 S-FORT 学園前」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT 学園前		
鑑定評価額	523,000千円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2022年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	523,000	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	525,000	一期間の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
	(1) 運営収益（ア）－イ）	33,715	
	ア）潜在総収益	36,238	実績等を基に査定
	イ）空室等損失等	2,523	現標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
	(2) 運営費用	8,222	
	維持管理費	840	現行契約等を基に査定
	PMフィー	672	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	1,851	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	900	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	1,000	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	2,610	実績を基に査定
	損害保険料	89	実績を基に査定
	その他費用	260	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	25,493	
	(4) 一時金の運用益	7	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
	(5) 資本的支出	848	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)）	24,652	
	(7) 還元利回り	4.7%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
	DCF法による価格	520,000	
	割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定
	最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
	積算価格	464,000	
	土地比率	50.6%	
	建物比率	49.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「A-21 S-FORT 上小田井」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT上小田井		
鑑定評価額	786,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	786,000	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	789,000	一期間の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
	(1) 運営収益（ア）－イ）	50,421	
	ア）潜在総収益	54,847	実績等を基に査定
	イ）空室等損失等	4,426	現標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
	(2) 運営費用	12,210	
	維持管理費	1,128	現行契約等を基に査定
	PMフィー	997	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	1,574	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	952	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	2,262	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	3,996	実績を基に査定
	損害保険料	143	実績を基に査定
	その他費用	1,156	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	38,210	
	(4) 一時金の運用益	39	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
	(5) 資本的支出	1,963	エンジニアリングレポートを基に査定
	(6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)）	36,286	
	(7) 還元利回り	4.6%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
	DCF法による価格	784,000	
	割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定
	最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
	積算価格	727,000	
	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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-03 S-FORT 板橋志村」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT板橋志村		
鑑定評価額	740,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	740,000	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	753,000	一期間の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
	(1) 運営収益（ア）－イ）	38,839	
	ア）潜在総収益	40,861	実績等を基に査定
	イ）空室等損失等	2,022	現標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
	(2) 運営費用	8,894	
	維持管理費	1,490	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	PMフィー	769	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	1,363	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	487	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	1,664	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	2,648	実績を基に査定
	損害保険料	70	実績を基に査定
	その他費用	400	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	29,945	
	(4) 一時金の運用益	30	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
	(5) 資本的支出	591	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)）	29,383	
	(7) 還元利回り	3.9%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
	DCF法による価格	734,000	
	割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定
	最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
	積算価格	534,000	
	土地比率	70.0%	
	建物比率	30.0%	
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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-05 S-FORT 登戸」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT 登戸		
鑑定評価額	760,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	760,000	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	774,000	一期間の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
	(1) 運営収益（ア）－イ）	39,867	
	ア）潜在総収益	42,028	実績等を基に査定
	イ）空室等損失等	2,161	現標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
	(2) 運営費用	8,487	
	維持管理費	1,320	現行契約等を基に査定
	PMフィー	712	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	1,370	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	445	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	1,422	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	2,229	実績を基に査定
	損害保険料	66	実績を基に査定
	その他費用	921	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	31,379	
	(4) 一時金の運用益	30	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
	(5) 資本的支出	453	エンジニアリングレポートを基に査定
	(6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)）	30,956	
	(7) 還元利回り	4.0%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
DCF法による価格	754,000		
	割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定
	最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	403,000		
	土地比率	65.3%	
	建物比率	34.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

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

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

<添付資料>

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

以上

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額 (注1) (千円)	短期修繕費用の見積額 (注2) (千円)	長期修繕費用の見積額 (注3) (千円)	建物再調達価格 (注4) (千円)
A-86	S-FORT大正 リヴィエール	日本建築検査協会株式会社	2022年1月	-	-	5,558	359,440
B-47	S-RESIDENCE 千里丘	日本建築検査協会株式会社	2022年1月	-	-	6,817	441,512
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	日本建築検査協会株式会社	2022年1月	-	-	5,085	336,400

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

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

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

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

参考資料 2 外観写真及び地図

A-86 S-FORT 大正リヴィエール



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-47 S-RESIDENCE 千里丘



C-39 S-RESIDENCE 北千住 reiz



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

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）時期
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	0.8	2015年5月1日
A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	0.7	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	0.9	2015年4月15日
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	1.4	2015年7月1日
A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.7	2015年7月1日
A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.5	2015年7月1日
A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	1.1	2015年7月1日
A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.5	2015年7月1日
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	1.7	2015年7月1日
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	1.7	2016年8月2日
A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	870	0.6	2016年8月2日
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	400	0.3	2016年8月1日
A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.5	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	1.3	2016年8月2日
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	0.8	2016年8月2日
A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.3	2016年8月2日
A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.6	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	1.3	2018年2月1日
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	1.1	2018年2月1日
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	0.8	2018年3月1日
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.6	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	0.3	2018年2月1日
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	382	0.3	2018年2月1日
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.3	2018年2月1日
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.6	2018年2月1日
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.6	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	0.9	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	0.4	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	1.0	2019年2月28日
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	0.8	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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	0.7	2019年8月26日
A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.4	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	0.4	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	0.4	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	1.2	2020年8月3日
A-63	S-FORT東別院	名古屋市中区	720	0.5	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	0.3	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	0.3	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	0.5	2020年11月30日
A-71	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	836	0.6	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	2.9	2021年8月3日
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820	1.2	2021年8月3日
A-75	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	684	0.5	2021年8月3日
A-76	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680	0.5	2021年8月3日
A-77	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665	0.5	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	0.4	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	0.3	2021年8月3日
A-83	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385	0.3	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	0.7	2022年2月28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	1.6	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	0.7	2016年8月2日
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.3	2016年8月2日
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	1.0	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	1.2	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-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	0.7	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	0.9	2018年2月1日
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	1,125	0.8	2018年2月1日
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	1,010	0.7	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	0.7	2018年8月28日
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	0.2	2018年8月28日
B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.4	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	0.9	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	0.7	2020年2月3日
B-32	S-FORT湖南梅影 I	滋賀県湖南市	1,465	1.0	2020年8月3日
B-33	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	1,260	0.9	2020年8月3日
B-34	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.5	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	0.6	2021年8月3日
B-42	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	787	0.5	2021年8月3日
B-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	0.9	2021年11月30日
B-46	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	540	0.4	2022年2月25日
B-47	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	1,012	0.7	2022年2月28日
C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.7	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	0.6	2015年7月1日
C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.6	2015年7月1日
C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.5	2015年7月1日
C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	0.8	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	0.6	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	0.4	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	0.8	2018年2月1日
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	0.8	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	1.3	2018年2月1日
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.4	2018年2月1日
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	0.8	2018年8月28日
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.6	2018年11月26日
C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉市市川市	1,678	1.1	2019年3月29日
C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	1.0	2019年8月26日
C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.4	2019年8月26日
C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	3.7	2019年8月26日
C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.6	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	千葉市市川市	678	0.5	2019年8月26日
C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.6	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	2.3	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
C-35	S-FORT行徳	千葉市市川市	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	0.8	2022年2月28日
			147,605	100.0	

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

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