

2021年7月12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、下記24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。）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、2021年7月9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 <sup>(注1)</sup>	所在地	取得予定価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)	売買契約締結日 <sup>(注3)</sup>	取得予定日	取得先	取得資金 <sup>(注4)</sup>	決済方法
主要 地方 都市	A-73	S-FORT警固タワー	福岡市 中央区	4,320	2021年 7月12日	2021年 8月3日	サムティ 株式会社	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
	A-74	S-RESIDENCE葵II	名古屋市 東区	1,820					
	A-75	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市 中村区	684					
	A-76	S-FORT箱崎東	福岡市 東区	680					
	A-77	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市 中村区	665					
	A-78	S-FORT金山	名古屋市 中川区	612					
	A-79	S-FORT泉中央	仙台市 泉区	545					
	A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	札幌市 中央区	477					
	A-81	S-FORT八事	名古屋市 天白区	442					
	A-82	S-FORT札幌北5条	札幌市 中央区	405					
	A-83	S-FORT札幌元町	札幌市 東区	385			非開示 <sup>(注5)</sup>		

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	取得先	取得資金 (注4)	決済方法
その他 地方 都市	B-38	S-FORT小倉	北九州市 小倉北区	1,400	2021年 7月12日	2021年 8月3日	サムティ 株式会社	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
	B-39	S-FORT新潟駅前	新潟市 中央区	1,395					
	B-40	S-FORT高崎	群馬県 高崎市	1,098					
	B-41	S-FORT四日市arcam	三重県 四日市市	823					
	B-42	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県 鹿児島市	787					
	B-43	S-FORT 平成けやき通り	熊本市 南区	755					
	B-44	S-FORT四日市zeal	三重県 四日市市	612					
首都圏	C-33	S-FORT中板橋	東京都 板橋区	3,365			サムティ 株式会社		
	C-34	S-FORT亀戸	東京都 江東区	1,248					
	C-35	S-FORT行徳	千葉県 市川市	919					
	C-36	S-FORT船橋海神	千葉県 船橋市	898					
	C-37	S-FORT船橋本町	千葉県 船橋市	768					
	C-38	S-FORT八王子	東京都 八王子市	462					
合計				25,565					

(注1) 現在、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-73	サムティ警固タワー
A-75	レジデンスIA名駅南
A-76	サムティ箱崎東
A-78	エルスタンザ金山
A-79	サムティレジデンス泉中央
A-80	サムティ桑園EAST
A-81	ベルク八事
A-82	セシアスBLUE
A-83	CASA元町
B-38	HIT小倉ビル
B-39	サムティレジデンス新潟米山
B-40	グレイスガーデン高崎
B-41	GRANDUKE四日市arcam
B-42	サムティ鹿児島中央レジデンス
B-43	EMYU平成けやき通り
B-44	GRANDUKE四日市zeal
C-33	アクシルコート中板橋
C-34	メゾン・ラポール
C-35	サムティレジデンス行徳
C-36	サムティレジデンス西船橋
C-37	ウエスト船橋
C-38	いちようマンション

(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 札幌北5条」、「S-FORT 札幌元町」及び「S-FORT 平成けやき通り」につきましては、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 札幌北5条」、「S-FORT 札幌元町」及び「S-FORT 平成けやき通り」につきまして、本投資法人は、当該取得予定資産の取得予定日付で、現所有者とサムティの間で締結された当該取得予定資産に係る不動産売買契約（「S-FORT 平成けやき通り」については信託受託権売買契約）の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契約を、サムティとの間で締結し、

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。

かかる契約上の地位を本社より承継する予定です。

- (注4) 新投資口の発行及び借入金の詳細については、本日付で公表の「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5) 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、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156物件、取得（予定）価格合計は1,438億円になる予定です。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72.6%（主要地方都市47.3%、その他地方都市25.3%）、首都圏比率27.4%となる見込みです。

なお、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（当該選定基準の詳細は、2021年4月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、取得予定資産の賃貸先を選定しています。

## 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。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2021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。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。

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。

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、2021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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（PML値）」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。
- ・ 「賃貸可能面積」欄は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- ・ 「賃貸面積」欄は、2021年5月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「稼働率の推移」欄は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」欄は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。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せんが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2021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2021年5月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要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、2021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

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。

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-73 S-FORT 警固タワー」

物件名称	S-FORT 警固タワー					
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目 13 番 17 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	4,320 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,267.43 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	400% (注)				
	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・車庫				
	延床面積	10,396.97 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008 年 11 月 21 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 20 階建				
	賃貸可能戸数	130 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)	4,380 百万円 (2021 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)	3.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	7,415.36 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	6,774.04 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	17,801 千円				
	敷金・保証金	17,562 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		91.2%	89.7%	93.1%	89.3%	91.4%
物件特性	<p>本物件は、福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅から徒歩約 8 分、福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅から徒歩約 9 分の距離に位置する店舗・事務所付コンパクト・ファミリータイプの物件です。「赤坂」駅から「天神」駅まで地下鉄空港線を利用して約 3 分、「博多」駅まで約 8 分でアクセス可能と、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>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア、金融機関、病院、飲食店舗が存在するほか、小学校、交番、保育園等の公共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) 建築基準法第 59 条の 2 に基づく福岡市総合設計制度の許可を受け、公開空地の設置による容積率の緩和措置 (総合設計により)

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。





容積率:664.15%) の適用を受けています。

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-74 S-RESIDENCE 葵Ⅱ」

物件名称	S-RESIDENCE 葵Ⅱ					
所在地	愛知県名古屋市東区葵三丁目 11 番 22 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,820 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	554.11 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%・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	3,976.37 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2021年2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	95 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）	1,880 百万円（2021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）	5.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,215.72 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,690.22 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	7,772 千円				
	敷金・保証金	4,451 千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		—	15.8%	74.0%	85.3%	83.7%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約2分、JR中央本線・名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅から徒歩約4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。「車道」駅から「名古屋」駅まで地下鉄桜通線を利用して約9分、「栄」駅までは同線を利用し名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」駅乗換えで約6分の乗車時間であり、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、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア、飲食店舗等が存在し利便性が高いことに加え、付近には並木通りや公園の緑地もあり、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、生活利便性及び住環境が良好であり、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-75 S-FORT 名駅南五丁目」

物件名称	S-FORT 名駅南五丁目					
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南五丁目6番20号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	684 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	292.60 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	500%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	1,587.53 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2019年2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	41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）	687 百万円（2021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）	8.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,450.31 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,420.86 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,493 千円				
	敷金・保証金	1,936 千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		87.4%	90.2%	98.0%	98.0%	98.0%
物件特性	<p>本物件は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「ささしまライブ」駅から徒歩約13分の距離に位置する店舗付シングル・コンパクトタイプの物件です。最寄り駅周辺には大規模なオフィスビル等が建ち並ぶほか、「愛知大学」の名古屋キャンパスがあり、サラリーマンだけでなく学生による賃貸需要も見込まれます。また、「名古屋」駅までは高速鉄道あおなみ線を利用して約1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>また、徒歩圏内にコンビニエンスストアやスーパー等があるほか、病院や公園等の公共施設が存在し、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた地域となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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>					

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。

特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐車場を賃借する予定です。
------	--

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-76 S-FORT 箱崎東」

物件名称	S-FORT 箱崎東					
所在地	福岡県福岡市東区松島三丁目 20 番 8 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	680 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,240.00 m <sup>2</sup>				
	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	2,562.65 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 1 月 10 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	株式会社 Good リアルエステート					
ML 会社	株式会社 Good リアルエステート					
ML 種類	パススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	684 百万円 (2021 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)	4.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,360.60 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,360.60 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,501 千円				
	敷金・保証金	3,574 千円				
	稼働率の推移	2020 年 12 月	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、西鉄バス「浜田」停留所及び JR 九州バス「筑前浜田」停留所から徒歩約 8 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。同停留所からは JR「博多」駅まで通じており、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。</p> <p>また、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア等の商業施設が存在し、「博多」駅周辺には商業施設、物販店舗、飲食店舗等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性が良好であり、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-77 S-RESIDENCE 名駅南」

物件名称	S-RESIDENCE 名駅南					
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目 15 番 6 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	665 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	274.22 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	600% (注)				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,167.45 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2021 年 1 月 8 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	44 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)	668 百万円 (2021 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)	7.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,072.06 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,047.95 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,954 千円				
	敷金・保証金	998 千円				
稼働率の推移		2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		34.0%	77.3%	100.0%	100.0%	97.8%
物件特性	<p>本物件は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「ささしまライブ」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。最寄り駅の周辺には大規模なオフィスビル等が建ち並ぶほか、「愛知大学」の名古屋キャンパスがあり、サラリーマンだけでなく学生による安定的な賃貸需要も見込まれます。また、「名古屋」駅まで名古屋臨海高速鉄道あおなみ線を利用して約 1 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>また、徒歩圏内にコンビニエンスストアやスーパー等の便利施設があるほか、病院や公園等の公共施設が存在し、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた地域となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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>					

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。

特記事項

本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐車場を賃借する予定です。

(注) 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画による建築物の容積率の最高限度（地区計画基準容積率：500%）の制限があります。

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-78 S-FORT 金山」

物件名称	S-FORT 金山					
所在地	愛知県名古屋市中川区八熊一丁目5番20号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	612 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	490.51 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,486.75 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008年3月3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	44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）	613 百万円（2021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）	6.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,380.28 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,096.32 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,655 千円				
	敷金・保証金	200 千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		88.5%	83.7%	83.7%	81.6%	79.4%
物件特性	<p>本物件は、JR 東海道本線・中央本線「金山」駅から徒歩約8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。「名古屋」駅まで JR 中央本線を利用して約5分、名古屋市営地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約8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。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー等が存在し利便性が高いことに加え、閑静な街並みが形成されています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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-79 S-FORT 泉中央」

物件名称	S-FORT 泉中央					
所在地	宮城県仙台市泉区市名坂字石止 45 番 2 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	545 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	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,590.65 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%				
	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	共同住宅				
	延床面積	2,335.98 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 3 月 1 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	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)	550 百万円 (2021 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)	12.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,159.25 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,957.64 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,310 千円				
	敷金・保証金	3,773 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		94.9%	97.9%	92.8%	92.8%	90.7%
物件特性	<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅及び「八乙女」駅から、徒歩約 14 分の距離に位置するコンパクト、ファミリータイプの物件です。最寄り駅である「泉中央」駅から地下鉄南北線を利用して「広瀬通」駅まで約 14 分、「仙台」駅まで約 15 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。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー等が存在し、「泉中央」駅周辺にはショッピングモール、銀行、泉区役所等があり、生活利便性が高い地域です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、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-80 S-RESIDENCE 桑園 EAST」

物件名称	S-RESIDENCE 桑園 EAST					
所在地	北海道札幌市中央区北7条西十一丁目3番					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	477 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	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	504.66 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,721.05 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2021 年 2 月 12 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	45 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）	481 百万円（2021 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）	5.7%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,500.45 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,500.45 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,834 千円				
	敷金・保証金	653 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		—	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 函館本線「桑園」駅から徒歩約 8 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。また同路線の隣駅「札幌」駅も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。また、徒歩圏内にコンビニエンスストアや飲食店のほか、大型ショッピングセンター「イオン札幌桑園」が立地し利便性が高いことに加え、南東方には「北海道大学植物園」があり、周辺には緑が多く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、生活利便性及び住環境が良好であり、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-81 S-FORT 八事」

物件名称	S-FORT 八事					
所在地	愛知県名古屋市天白区八事山 345					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	442 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	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	374.52 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,212.91 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2009 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	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）	447 百万円（2021 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	1,023.54 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	974.80 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,515 千円				
	敷金・保証金	1,327 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		95.2%	92.9%	95.2%	95.2%	95.2%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「八事」駅から徒歩約 6 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。地下鉄鶴舞線・名城線を利用して「栄」駅まで約 20 分、「名古屋」駅までは約 20 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。「八事」駅周辺には大型ショッピングセンター「イオン八事店」等が存在し利便性が高いことに加え、本物件の周辺は住宅を主とする閑静なエリアであることから、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、生活利便性及び住環境が良好であり、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>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐</p>					

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。

車場を賃借する予定です。
--------------

<p>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。</p>
--

「A-82 S-FORT 札幌北 5 条」

物件名称	S-FORT 札幌北 5 条					
所在地	北海道札幌市中央区北 5 条西十六丁目 2 番 8 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	405 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	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	423.20 m <sup>2</sup> (注)				
	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	2,158.97 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2004 年 2 月 1 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	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）	414 百万円（2021 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	1,643.20 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,573.52 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,527 千円				
	敷金・保証金	1,260 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		85.4%	91.7%	97.9%	93.6%	95.8%
物件特性	<p>本物件は、JR 函館本線「桑園」駅から徒歩約 10 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「桑園」駅から「札幌」駅まで JR 函館本線を利用して約 3 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。また、徒歩圏内にコンビニエンスストアや大型ショッピングセンター「イオン札幌桑園」等が存在し利便性が高いことに加え、小学校、公園、病院、銀行等の生活施設が整い、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、生活利便性及び住環境が良好であり、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>本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の本物件に係る不動産売買契約書において、当該契約は、本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の「S-FORT 札幌元町」及び「S-FORT 平成けや</p>					

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。

	<p>き通り」の2物件並びにその他サムティが買主となる9物件の計11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約と不可分一体の取引であり、これらの一部のみを終了させることはできず、契約当事者がこれらの契約のいずれか一つをその契約の定めに従い解除するときは、他の11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約のすべてについても解除することができると定められています。このため、本投資法人のコントロールが及ばないサムティ及び売主間の取得予定資産以外の物件の売買契約に関して生じた事由により本投資法人が本物件を取得できなくなる可能性があります。</p>
--	--

(注) 建築基準法第42条第1項5号に基づく私道負担部分(約3.91㎡)を含みます。

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-83 S-FORT 札幌元町」

物件名称	S-FORT 札幌元町					
所在地	北海道札幌市東区北 23 条東十七丁目 3 番 11 号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	385 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	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	472.86 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,552.11 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 6 月 19 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	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）	405 百万円（2021 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）	4.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,363.97 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,328.66 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,284 千円				
	敷金・保証金	2,652 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		94.8%	94.8%	97.4%	97.4%	97.4%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩約 4 分の距離に位置する店舗付コンパクトタイプの物件です。「さっぽろ」駅まで地下鉄東豊線を利用して約 10 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。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、大型スーパー等が存在し利便性が高いことに加え、周辺には公園もあり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、生活利便性及び住環境が良好であり、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>本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の本物件に係る不動産売買契約書において、当該契約は、本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の「S-FORT 札幌北 5 条」及び「S-FORT 平成けやき通り」の 2 物件並びにその他サムティが買主となる 9 物件の計 11</p>					

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。

	<p>物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約と不可分一体の取引であり、これらの一部のみを終了させることはできず、契約当事者がこれらの契約のいずれか一つをその契約の定めに従い解除するときは、他の 11 物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約のすべてについても解除することができるものと定められています。このため、本投資法人のコントロールが及ばないサムティ及び売主間の取得予定資産以外の物件の売買契約に関して生じた事由により本投資法人が本物件を取得できなくなる可能性があります。</p>
--	---

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-38 S-FORT 小倉」

物件名称	S-FORT 小倉					
所在地	福岡県北九州市小倉北区中津口一丁目 10 番 30 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,400 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	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	2,073.88 m <sup>2</sup> (注)				
	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・店舗				
	延床面積	5,196.72 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008 年 10 月 19 日				
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建				
	賃貸可能戸数	122 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)	1,420 百万円 (2021 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)	2.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	5,006.68 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	4,623.80 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	8,002 千円				
	敷金・保証金	4,872 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		92.2%	93.9%	96.6%	95.5%	92.4%
物件特性	<p>本物件は、北九州モノレール「旦過」駅から徒歩約 12 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。「旦過」駅から「小倉」駅まで北九州モノレールを利用して約 2 分と、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、徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っているほか、大型商業施設である「チャチャタウン小倉」へも車で約 5 分でアクセス可能と、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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) 私道負担部分 (約 12 m<sup>2</sup>) を含みます。

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-39 S-FORT 新潟駅前」

物件名称	S-FORT 新潟駅前					
所在地	新潟県新潟市中央区米山一丁目 10 番 24 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,395 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	967.17 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	3,538.66 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2020 年 9 月 16 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	94 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)	1,410 百万円 (2021 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)	9.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,303.57 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,639.43 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,123 千円				
	敷金・保証金	5,660 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		28.8%	42.5%	69.2%	77.5%	79.9%
物件特性	<p>本物件は、JR「新潟」駅より徒歩約 6 分に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>最寄り駅である「新潟」駅は上越新幹線その他、在来線 3 路線（信越本線、白新線、越後線）が利用可能であり、新潟県の主要各所への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、住職接近性を重視する「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	本物件は、新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱に定められる必要駐車台数が確保されていない状態にあります。新潟市役所建築行政課の					

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。

見解では、入居者から要望のない現状においては是正を求める指示・指導は行わないとのことですが、新潟市長宛の確約書において、入居者からの要望があった場合には、建物所有者にて近隣に駐車場を確保するものとされています。

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。

「B-40 S-FORT 高崎」

物件名称	S-FORT 高崎					
所在地	群馬県高崎市通町5番3号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,098 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,095.65 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	600% (注)				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	4,146.14 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007年10月3日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建				
	賃貸可能戸数	48戸				
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)	1,100 百万円 (2021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)	1.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,775.68 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	3,622.70 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,428 千円				
	敷金・保証金	9,309 千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		97.9%	100.0%	95.7%	95.7%	95.9%
物件特性	<p>本物件は、JR「高崎」駅より徒歩約8分に位置するファミリータイプの物件です。「高崎」駅から県庁所在地のある「前橋」駅までJR両毛線を利用して約15分、「東京」駅までJR上越新幹線・北陸新幹線を利用して約1時間と交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは共同住宅を中心にホテルや戸建住宅もみられる住宅地域であり、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー、病院等の生活利便施設が存在するほか、主要商業施設の「高崎高島屋」、「高崎OPA」等が集積し、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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) 前面道路幅員による規制及び特定道路による緩和により基準容積率は555%です。

ご注意：この文書は、本投資法人の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-41 S-FORT 四日市 arcam」

物件名称	S-FORT 四日市 arcam					
所在地	三重県四日市市元町二丁目2番4号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	823 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	823.43 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,716.26 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2015年9月25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	42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）	825 百万円（2021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）	7.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,604.42 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,604.42 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,360 千円				
	敷金・保証金	8,103 千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		97.6%	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9分の距離に位置するファミリータイプの物件です。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鉄道等の複数路線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29分と名古屋市内への交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは一般住宅、共同住宅等が存在する住宅地域であり、駅周辺には百貨店や複合型商業施設等の生活利便施設が整っているほか、古くからの商店街が広がり、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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-42 S-FORT 鹿児島中央」

物件名称	S-FORT 鹿児島中央					
所在地	鹿児島県鹿児島市西千石町 10 番 3 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	787 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	404.01 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	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・事務所				
	延床面積	2,400.44 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2013 年 7 月 13 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建				
	賃貸可能戸数	64 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）	789 百万円（2021 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）	6.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,260.21 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,150.24 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,577 千円				
	敷金・保証金	7,837 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		100.0%	97.0%	94.2%	95.1%	95.1%
物件特性	<p>本物件は、JR「鹿児島中央」駅から徒歩約 10 分、鹿児島市電「加治屋町」電停から徒歩約 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。当該エリアは営業所、事務所、店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、鹿児島市都心部に位置し、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、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-43 S-FORT 平成けやき通り」

物件名称	S-FORT 平成けやき通り					
所在地	熊本県熊本市南区平田二丁目 20 番 18 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	755 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,871.73 m <sup>2</sup>				
	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	4,280.67 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 3 月 9 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	90 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)	761 百万円 (2021 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)	14.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,699.42 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,662.35 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,736 千円				
	敷金・保証金	765 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		78.8%	74.4%	73.1%	73.1%	72.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 豊肥本線「平成」駅から約 1.6 km、熊本都市バス「平田二丁目」停留所から徒歩約 2 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「平成」駅から「熊本」駅まで JR 豊肥本線を利用して約 4 分と、市内の主要エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは幹線道路沿いに低層共同住宅や店舗、事務所が見られる商住混在地域で、周辺には多くの生活利便施設が整っていることから、生活利便性を重視する社会人等からの賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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>本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の本物件に係る信託受益権売買契約書において、当該契約は、本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の「S-FORT 札幌北 5 条」及び「S-FORT 札幌元町」の 2 物件並びにその他サムティが買主となる 9 物件の計 11 物</p>					

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。

件に係る不動産売買契約又は信託受益売買契約と不可分一体の取引であり、これらの一部のみを終了させることはできず、契約当事者がこれらの契約のいずれか一つをその契約の定めに従い解除するときは、他の11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約のすべてについても解除することができる定められています。このため、本投資法人のコントロールが及ばないサムティ及び売主間の取得予定資産以外の物件の売買契約に関して生じた事由により本投資法人が本物件を取得できなくな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-44 S-FORT 四日市 zeal」

物件名称	S-FORT 四日市 zeal					
所在地	三重県四日市市元町 2 番 13 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	612 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	696.42 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,028.71 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2015 年 9 月 25 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	42 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)	614 百万円 (2021 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)	7.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,876.98 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,787.60 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,144 千円				
	敷金・保証金	4,885 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		100.0%	97.6%	97.6%	95.2%	95.2%
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 9 分の距離に位置するファミリータイプの物件です。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鉄道等の複数路線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 29 分と名古屋市内への交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは一般住宅、共同住宅等が存在する住宅地域であり、駅周辺には百貨店や複合型商業施設等の生活利便施設が整っているほか、古くからの商店街が広がり、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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-33 S-FORT 中板橋」

物件名称	S-FORT 中板橋					
所在地	東京都板橋区弥生町 72 番 6 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	3,365 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	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,527.54 m <sup>2</sup> (注1)				
	建蔽率	80%・60%				
	容積率	400%・300%				
	用途地域	近隣商業地域・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	5,106.19 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008 年 3 月 24 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建				
	賃貸可能戸数	141 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 (注2)					
鑑定評価額 (価格時点)	3,370 百万円 (2021 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)	6.0%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,946.25 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	- (注2)				
	テナント総数	- (注2)				
	月額賃料収入	- (注2)				
	敷金・保証金	- (注2)				
稼働率の推移		2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)
物件特性	<p>本物件は、東武東上線「中板橋」駅から徒歩約 8 分に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「中板橋」駅から「池袋」駅まで東武東上線を利用して約 8 分、「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗換えて「東京」駅まで約 30 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。</p> <p>また、「中板橋」駅周辺には、「中板橋商店街」が存在し、多数の飲食店・物販店舗が集積し生活利便性も高いことから、東京都心に勤務する社会人単身世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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) 自主管理歩道部分 (約 116 m<sup>2</sup>) 並びに建築基準法第 42 条第 1 項 3 号に基づく私道負担部分 (約 67 m<sup>2</sup>) 及び建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 48.72 m<sup>2</sup>) を含みます。

(注2) 本物件は、2021 年 5 月 31 日時点において、未稼働です。また、本物件は 2021 年 8 月 3 日付で、本物件の信託受託者とサム

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。



ティプロパティマネジメント株式会社との間でパ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サムティとの間で賃貸借契約が締結される予定です。当該契約は、2021年8月3日における空室数を上限として、原則として2022年7月31日までサムティ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、2021年8月3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 <sup>(注3)</sup>	2021年8月3日から2023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：借主は、2022年8月1日以降または本契約の対象住戸が残り7戸となった時は、協議の上、本契約を終了させることができます。但し、2021年8月3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3) 「月額賃料」は、2021年8月3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。上記中途解約の規定に基づき、貸室賃貸借契約が一部解除された場合にはサムティから支払われる月額賃料は減少します。

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。

「C-34 S-FORT 亀戸」

物件名称	S-FORT 亀戸					
所在地	東京都江東区亀戸九丁目6番13号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,248百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	682.20 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%・60%・60%				
	容積率	500%・400%・300%				
	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				
	延床面積	3,129.26 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2006年12月14日				
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建				
	賃貸可能戸数	35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)	1,260百万円(2021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)	4.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,577.48 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,504.45 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,664千円				
	敷金・保証金	6,141千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		97.2%	97.2%	94.3%	94.3%	97.2%
物件特性	<p>本物件は、都営新宿線「東大島」駅から徒歩約11分の距離に位置するファミリータイプの物件です。</p> <p>「東大島」駅から「新宿」駅まで都営新宿線を利用して約27分、「小川町」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗換えて「東京」駅まで約25分と、都内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>また、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア等の生活利便施設があるほか、「亀戸中央公園」や「大島小松川公園」などの公共施設も徒歩圏内にあり、充実した住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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。

「C-35 S-FORT 行徳」

物件名称	S-FORT 行徳					
所在地	千葉県市川市行徳駅前三丁目 15 番 17 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	919 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	666.09 m <sup>2</sup>				
	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	1,405.32 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2021 年 1 月 18 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	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)	922 百万円 (2021 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)	6.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,283.80 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	982.60 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,324 千円				
	敷金・保証金	3,122 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		0.0%	0.0%	39.3%	74.6%	76.5%
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約 10 分に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「行徳」駅から「大手町」駅まで東京メトロ東西線を利用して約 25 分と東京都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。</p> <p>周辺には、日用品・衣料品を扱う総合スーパーが存在しており、居住環境及び生活利便性を兼ね備えた立地条件を有していることから、東京都心に勤務する社会人単身世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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-36 S-FORT 船橋海神」

物件名称	S-FORT 船橋海神					
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目 1441 番 1 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	898 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021 年 8 月 3 日					
信託期間満了日	2031 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	770.40 m <sup>2</sup>				
	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	1,631.82 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2020 年 11 月 12 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	64 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)	901 百万円 (2021 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)	4.8%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,512.96 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,512.96 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,736 千円				
	敷金・保証金	4,224 千円				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		0.0%	21.9%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 総武線及び東京メトロ東西線「西船橋」駅から徒歩約 12 分に位置するシングルタイプの物件です。京成本線、JR 総武線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道東葉高速線の 4 社 6 路線の利用が可能であり、「西船橋」駅から「大手町」駅まで東京メトロ東西線を利用して約 25 分と、都心ビジネスエリアへのアクセスに優れています。また、本物件周辺には食品スーパーほか各種の飲食・物販店舗が存在しており、生活利便性も良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い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-37 S-FORT 船橋本町」

物件名称	S-FORT 船橋本町					
所在地	千葉県船橋市本町二丁目3番21号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	768 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2021年8月3日					
信託期間満了日	2031年8月31日					
取得予定年月日	2021年8月3日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	330.60 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%・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	1,527.19 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2008年1月15日				
	構造/階数	鉄筋鉄骨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）	773 百万円（2021年5月1日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリエアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML値）	4.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,235.10 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,210.31 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,931 千円				
	敷金・保証金	3,543 千円				
	稼働率の推移	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月
		94.0%	90.0%	94.0%	98.0%	98.0%
物件特性	<p>本物件は、京成本線「京成船橋」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。JR線「船橋」駅へは徒歩8分、京成本線「大神宮下」駅へは徒歩約11分と、2路線3駅が利用可能です。「船橋」駅からJR総武本線を利用して「東京」駅まで約25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。「京成船橋」駅及び「船橋」駅周辺は、「シャポー船橋」や「船橋フェイス」、「東武百貨店」等の商業施設が集積し利便性が高いことに加え、薬局、病院や市役所等の生活施設が整っていることから、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、生活利便性及び住環境が良好であり、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-38 S-FORT 八王子」

物件名称	S-FORT 八王子					
所在地	東京都八王子市千人町二丁目3番10号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	462 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	2021 年 8 月 3 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	196.37 m <sup>2</sup> (注)				
	建蔽率	80%				
	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・店舗				
	延床面積	1,295.30 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2001 年 3 月 21 日				
	構造/階数	鉄筋鉄骨コンクリート造コンクリート屋根 10 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）	464 百万円（2021 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）	5.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,049.43 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,049.43 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,834 千円				
	敷金・保証金	—				
	稼働率の推移	2021 年 1 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
		89.7%	91.8%	87.8%	95.8%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 中央本線「西八王子」駅から徒歩4分に位置するシングルタイプの物件です。最寄り駅への接近性が良好であるほか、「西八王子」駅から JR 中央本線を利用して「八王子」駅まで約3分、「新宿」駅まで約40分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスが可能です。周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア等の日用品店舗や病院等の生活利便施設が整っています。また、JR 中央本線沿線には多数の大学が存在することから、学生や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) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約8 m<sup>2</sup>）を含みます。

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札幌北5条」、「S-FORT札幌元町」及び「S-FORT平成けやき通り」につきまして、取得先は国内法人ですが、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、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	大阪本社：大阪市淀川区西中島四丁目3番24号 東京本社：東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売他
(5) 資 本 金	16,227百万円(2021年2月28日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 純 資 産	74,385百万円(2020年11月30日現在)
(8) 総 資 産	241,519百万円(2020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(17.19%) 森山 茂(7.44%) 松下 一郎(3.73%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(3.35%) 大和PIパートナーズ株式会社(3.10%) 笠城 秀彬(3.02%) 有限会社剛ビル(2.98%) 江口 和志(1.99%) 有限会社ファイブセクト(1.63%) 株式会社日本カストディ銀行(信託口)(1.45%) (いずれも2020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7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、本取得を行うにあたり、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。

(1) 名 称	サムティホテルマネジメント株式会社
(2) 所 在 地	大阪府大阪府中央区南本町四丁目5番7号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺内 孝春
(4) 事 業 内 容	主にホテル業
(5) 資 本 金	50百万円(2020年11月30日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1944年3月22日
(7) 純 資 産	1,910百万円(2020年11月30日現在)

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。



(8) 総 資 産	2,180 百万円 (2020 年 11 月 30 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	サムティ株式会社 (100%) (2020 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、本資産運用会社の親会社であるサムティが発行済株式の全てを保有する子会社であり、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、本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間には、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、上記の通り、本資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

### 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 警固タワー (福岡県福岡市中央区警固二丁目 13 番 17 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 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11月	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 葵Ⅱ (愛知県名古屋市東区葵三丁目 11 番 22 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得（2021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 2018年 7 月（土地取得）	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 名駅南五丁目 (愛知県名古屋市市中村区名駅南五丁目 6 番 20 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 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 2019年12月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 箱崎東 (福岡県福岡市東区松島三丁目 20 番 8 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 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 2018年 5 月	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 名駅南	① サムティ株式会社	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。

(愛知県名古屋市名東区 名駅南三丁目15番6号)	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(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9月(土地取得)	
S-FORT 金山 (愛知県名古屋市名東区 八熊一丁目5番20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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2021年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 泉中央 (宮城県仙台市泉区市名 坂字石止45番2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 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2月	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 桑園 EAST (北海道札幌市中央区北 7条西十一丁目3番)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得(2021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
S-FORT 八事 (愛知県名古屋市天白区 八事山345)	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 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 2019年3月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 小倉 (福岡県北九州市小倉北 区中津口一丁目10番30 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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2021年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 新潟駅前 (新潟県新潟市中央区米 山一丁目10番24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 ④ 1,345百万円 ⑤ 2021年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 高崎 (群馬県高崎市通町5番 3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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2020年12月	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。

S-FORT 四日市 arcam (三重県四日市市元町二丁目2番4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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2021年6月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 鹿児島中央 (鹿児島県鹿児島市西千石町10番3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 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 2015年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 四日市 zeal (三重県四日市市元町2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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2021年6月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 中板橋 (東京都板橋区弥生町72番6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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2021年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 亀戸 (東京都江東区亀戸九丁目6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 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3月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 行徳 (千葉県市川市行徳駅前三丁目15番17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 ④ 862百万円 ⑤ 2021年2月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 船橋海神 (千葉県船橋市海神町南一丁目1441番1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 ④ 800百万円 ⑤ 2020年12月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 船橋本町 (千葉県船橋市本町二丁目3番21号)	① サムティホテルマネジメント株式会社 ② 本資産運用会社の関係会社 ③ 投資目的で取得 ④ 661百万円 ⑤ 2020年8月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 八王子 (東京都八王子市千人町二丁目3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 ④ 非開示 <sup>(注)</sup> ⑤ 2021年5月	特別な利害関係にある者以外

(注) 現所有者(現信託受益者)の取得価格(前所有者(前信託受益者)における売却価格)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2021年6月末時点における「S-FORT 金山」、「S-FORT 小倉」、「S-

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。

FORT 高崎]、「S-FORT 四日市 arcam]、「S-FORT 四日市 zeal]、「S-FORT 中板橋] 及び「S-FORT 八王子] の帳簿価格はそれぞれ、637 百万円、1,435 百万円、1,141 百万円、819 百万円、611 百万円、3,186 百万円及び 445 百万円です。現所有者の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. 本取得に係る媒介の概要

該当事項はありません。

## 7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、「1. 取得予定資産の概要」に記載の通り、「S-FORT札幌北5条」、「S-FORT札幌元町」及び「S-FORT平成けやき通り」につき、取得予定日付で、現所有者とサムティの間で締結された当該3物件に係る不動産売買契約（「S-FORT平成けやき通り」については信託受益権売買契約）の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契約をサムティとの間で締結し、かかる契約上の地位を同社より承継する予定です。本投資法人は、かかる契約上の地位譲渡の対価として、サムティに対し、15百万円（1物件につき5百万円）を支払う予定です。

上記3物件に関し、本投資法人は、本投資法人による将来の取得機会を確保するため、サムティに対し、前述の売買契約の締結並びに、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かかる契約上の地位を本投資法人に譲渡することを依頼しました。かかる地位譲渡は、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、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、2021年7月12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2022年1月期（第13期）（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（第14期）（2022年2月1日～2022年7月31日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「2022年1月期（第13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-73 S-FORT 警固タワー」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT警固タワー	
鑑定評価額	4,380,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	4,380,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	4,440,000	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）	237,715	
ア）潜在総収益	253,662	実績を基に査定
イ）空室等損失等	15,947	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	51,215	
維持管理費	6,318	見積書等により査定
PMフィー	3,282	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	8,108	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,960	過去実績等により査定
修繕費	11,582	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	17,015	実績を基に査定
損害保険料	691	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,256	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	186,499	
(4) 一時金の運用益	103	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	4,400	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)）	182,203	
(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	4,310,000	
割引率	3.9%	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	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	4,050,000	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	
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。

「A-74 S-RESIDENCE 葵Ⅱ」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	
鑑定評価額	1,880,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,880,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	1,920,000	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）	105,680	
ア）潜在総収益	113,458	実績を基に査定
イ）空室等損失等	7,778	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	21,505	
維持管理費	2,334	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	2,113	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	3,397	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	1,751	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	2,537	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	7,684	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	406	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,281	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	84,174	
(4) 一時金の運用益	79	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	1,794	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	82,459	
(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	1,860,000	
割引率	4.1%	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	1,870,000	
土地比率	50.1%	
建物比率	49.9%	
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-75 S-FORT 名駅南五丁目」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT名駅南五丁目	
鑑定評価額	687,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	687,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	700,000	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）	42,412	
ア）潜在総収益	44,553	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,140	標準的な空室率により査定
(2)運営費用	11,877	
維持管理費	1,182	見積書等により査定
PMフィー	840	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,561	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	452	過去実績等により査定
修繕費	1,375	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	3,255	実績を基に査定
損害保険料	170	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	3,039	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	30,535	
(4)一時金の運用益	39	近時における金融資産の収益率等より査定
(5)資本的支出	682	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)）	29,893	
(7)還元利回り	4.3%	同一需給圏内の類似地域における取引利回りを比較検討し割引率との関係も留意して査定
DCF法による価格	681,000	
割引率	4.4%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.5%	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	1,030,000	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

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-76 S-FORT 箱崎東」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT箱崎東	
鑑定評価額	684,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	684,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	690,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア－イ）	47,782	
ア）潜在総収益	50,292	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,509	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,605	
維持管理費	960	見積書等により査定
PMフィー	955	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,356	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	599	過去実績等により査定
修繕費	3,573	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	3,482	実績を基に査定
損害保険料	178	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	498	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	36,177	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	1,660	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)）	34,517	
(7) 還元利回り	5.0%	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	677,000	
割引率	4.8%	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	414,000	
土地比率	54.3%	
建物比率	45.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-77 S-RESIDENCE 名駅南」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE名駅南	
鑑定評価額	668,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	668,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	669,000	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）	38,343	
ア）潜在総収益	40,157	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,814	標準的な空室率により査定
(2) 運営費用	10,380	
維持管理費	1,032	見積書等により査定
PMフィー	760	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,652	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	578	過去実績等により査定
修繕費	1,079	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	3,092	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	134	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,050	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	27,963	
(4) 一時金の運用益	12	近時における金融資産の収益率等より査定
(5) 資本的支出	538	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)）	27,438	
(7) 還元利回り	4.1%	同一需給圏内の類似地域における取引利回りを比較検討し割引率との関係も留意して査定
DCF法による価格	667,000	
割引率	4.2%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	759,000	
土地比率	66.0%	
建物比率	34.0%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

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-78 S-FORT 金山」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT金山	
鑑定評価額	613,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	613,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	621,000	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）	40,461	
ア）潜在総収益	42,453	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,992	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	10,557	
維持管理費	1,128	見積書等により査定
PMフィー	809	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,819	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	751	過去実績等により査定
修繕費	2,391	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	2,890	実績を基に査定
損害保険料	109	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	657	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	29,903	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	1,330	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)）	28,573	
(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	605,000	
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	260,000	
土地比率	57.3%	
建物比率	42.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-79 S-FORT 泉中央」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT泉中央	
鑑定評価額	550,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	550,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	552,000	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）	43,752	
ア）潜在総収益	46,053	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,301	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,051	
維持管理費	1,478	見積書等により査定
PMフィー	858	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,239	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	783	過去実績等により査定
修繕費	2,745	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	3,556	実績を基に査定
損害保険料	153	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	235	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	31,700	
(4) 一時金の運用益	38	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,477	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)）	29,261	
(7) 還元利回り	5.3%	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	547,000	
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	5.5%	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	397,000	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	
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。

「A-80 S-RESIDENCE 桑園 EAST」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE 桑園EAST	
鑑定評価額	481,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	481,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	487,000	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)	32,366	
ア) 潜在総収益	33,998	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,631	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,763	
維持管理費	1,089	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	633	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	1,065	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	1,089	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,111	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	3,065	実績 (建物は想定) を基に査定
損害保険料	163	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	545	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	23,603	
(4) 一時金の運用益	23	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	741	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	22,884	
(7) 還元利回り	4.7%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	479,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	589,000	
土地比率	36.0%	
建物比率	64.0%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地の潜在的な需要が強いこと等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

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-81 S-FORT 八事」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT八事		
鑑定評価額	447,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年5月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	447,000	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関連付けて査定	
直接還元法による価格	450,000	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）	29,627	
	ア）潜在総収益	31,199	実績を基に査定
	イ）空室等損失等	1,572	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
	(2) 運営費用	7,725	
	維持管理費	1,084	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	591	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	989	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
	水道光熱費	780	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
	修繕費	1,350	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	2,080	実績を基に査定
	損害保険料	125	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	723	類似不動産及び実績等により査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,901	
	(4) 一時金の運用益	21	一時金の運用実態等を勘案して査定
	(5) 資本的支出	1,230	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
	(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	20,692	
	(7) 還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準として査定
	DCF法による価格	445,000	
	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	4.8%	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	389,000		
土地比率	55.1%		
建物比率	44.9%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

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-82 S-FORT 札幌北5条」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT札幌北5条	
鑑定評価額	414,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	414,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	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）	31,093	
ア）潜在総収益	32,932	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,839	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	9,535	
維持管理費	1,980	類似不動産の水準を参考に見積や実績を基に査定
PMフィー	610	類似不動産及び見積を基に査定
テナント募集費用等	1,175	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	954	過去実績等により査定
修繕費	1,767	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	2,468	実績を基に査定
損害保険料	213	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	368	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,558	
(4) 一時金の運用益	23	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	992	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)）	20,589	
(7) 還元利回り	4.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	408,000	
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	313,000	
土地比率	55.7%	
建物比率	44.3%	
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-83 S-FORT 札幌元町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT札幌元町	
鑑定評価額	405,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	405,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	410,000	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）	28,418	
ア）潜在総収益	29,896	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,478	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,065	
維持管理費	1,485	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	561	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	779	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	742	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,180	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	2,438	実績を基に査定
損害保険料	153	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)）	20,352	
(4) 一時金の運用益	31	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	697	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	19,686	
(7) 還元利回り	4.8%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	403,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.0%	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	405,000	
土地比率	50.9%	
建物比率	49.1%	
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-38 S-FORT 小倉」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT小倉	
鑑定評価額	1,420,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,420,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	1,430,000	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）	102,934	
ア）潜在総収益	112,672	実績を基に査定
イ）空室等損失等	9,738	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	26,753	
維持管理費	3,024	見積書等により査定
PMフィー	2,058	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	4,385	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,235	過去実績等により査定
修繕費	6,278	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	8,103	実績を基に査定
損害保険料	367	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,301	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	76,180	
(4) 一時金の運用益	6	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	3,190	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)）	72,997	
(7) 還元利回り	5.1%	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	1,400,000	
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	5.3%	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	1,140,000	
土地比率	68.1%	
建物比率	31.9%	
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。

「B-39 S-FORT 新潟駅前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT新潟駅前	
鑑定評価額	1,410,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,410,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	1,430,000	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）	92,390	
ア）潜在総収益	97,121	実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,730	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,292	
維持管理費	2,316	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	2,696	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	1,704	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	1,677	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,743	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	4,770	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	546	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	838	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	76,098	
(4) 一時金の運用益	67	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	2,058	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	74,107	
(7) 還元利回り	5.2%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	1,400,000	
割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.4%	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	1,260,000	
土地比率	39.5%	
建物比率	60.5%	
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-40 S-FORT 高崎」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT高崎	
鑑定評価額	1, 100, 000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1, 100, 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関連付けて査定
直接還元法による価格	1, 110, 000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア - イ)	85, 656	
ア) 潜在総収益	92, 266	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	6, 610	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	27, 331	
維持管理費	4, 162	見積書等により査定
PMフィー	2, 313	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	4, 166	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2, 741	過去実績等により査定
修繕費	6, 856	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	5, 638	実績を基に査定
損害保険料	282	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1, 169	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	58, 324	
(4) 一時金の運用益	64	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2, 940	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	55, 449	
(7) 還元利回り	5. 0%	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, 090, 000	
割引率	4. 8%	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	568, 000	
土地比率	52. 1%	
建物比率	47. 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-41 S-FORT 四日市 arcam」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT四日市arcam	
鑑定評価額	825,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	825,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	832,000	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）	56,844	
ア）潜在総収益	60,127	実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,282	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	14,075	
維持管理費	1,464	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	1,121	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	1,319	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	945	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,771	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	3,707	実績を基に査定
損害保険料	280	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	3,465	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	42,769	
(4) 一時金の運用益	77	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	1,266	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	41,581	
(7) 還元利回り	5.0%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	822,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	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	691,000	
土地比率	24.5%	
建物比率	75.5%	
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-42 S-FORT 鹿児島中央」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島中央	
鑑定評価額	789,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	789,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	792,000	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）	53,946	
ア）潜在総収益	56,785	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,839	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,477	
維持管理費	1,386	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	1,078	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	1,859	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	738	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	2,210	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	4,221	実績を基に査定
損害保険料	229	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	753	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	41,469	
(4) 一時金の運用益	71	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	1,141	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	40,398	
(7) 還元利回り	5.1%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	787,000	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	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	797,000	
土地比率	51.3%	
建物比率	48.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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-43 S-FORT 平成けやき通り」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT平成けやき通り		
鑑定評価額	761,000千円		
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2021年5月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	761,000	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関連付けて査定	
直接還元法による価格	774,000	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）	64,235	
	ア）潜在総収益	68,859	実績を基に査定
	イ）空室等損失等	4,624	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	19,659	
	維持管理費	2,244	類似不動産の水準を参考に見積や実績を基に査定
	PMフィー	1,200	類似不動産及び見積を基に査定
	テナント募集費用等	2,382	地域の慣行と退去率を基に査定
	水道光熱費	3,491	過去実績等により査定
	修繕費	4,150	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	4,876	実績を基に査定
	損害保険料	300	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	1,016	類似不動産及び実績等により査定
	(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	44,576	
	(4)一時金の運用益	0	
	(5)資本的支出	3,549	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)）	41,027	
	(7)還元利回り	5.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
	DCF法による価格	748,000	
	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	5.5%	還元利回りに、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	725,000		
	土地比率	45.7%	
	建物比率	54.3%	
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。



「B-44 S-FORT 四日市 zeal」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT四日市zeal	
鑑定評価額	614,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	614,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	620,000	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）	41,790	
ア）潜在総収益	44,093	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,303	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,942	
維持管理費	1,392	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	818	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	1,417	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	681	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,671	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	2,926	実績を基に査定
損害保険料	217	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	818	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	31,847	
(4) 一時金の運用益	43	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	911	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	30,979	
(7) 還元利回り	5.0%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	611,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	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	550,000	
土地比率	26.6%	
建物比率	73.4%	
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。

「C-33 S-FORT 中板橋」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT中板橋	
鑑定評価額	3,370,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	3,370,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	3,470,000	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）	175,003	
ア）潜在総収益	184,585	類似不動産及び提示資料を基に査定
イ）空室等損失等	9,581	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	35,095	
維持管理費	4,305	見積書等により査定
PMフィー	3,325	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	6,406	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,697	過去実績等により査定
修繕費	4,965	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	10,267	実績を基に査定
損害保険料	1,027	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,100	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	139,908	
(4) 一時金の運用益	125	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	4,590	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)）	135,443	
(7) 還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動等勘案して査定
DCF法による価格	3,320,000	
割引率	3.9%	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	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	3,260,000	
土地比率	79.6%	
建物比率	20.4%	
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。

「C-34 S-FORT 亀戸」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT 亀戸	
鑑定評価額	1,260,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,260,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,280,000	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)	72,764	
ア) 潜在総収益	76,799	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	4,034	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	18,116	
維持管理費	3,060	見積書等により査定
PMフィー	1,403	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,080	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	749	過去実績等により査定
修繕費	4,607	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	5,340	実績を基に査定
損害保険料	197	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	678	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	54,648	
(4) 一時金の運用益	52	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,060	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))	53,640	
(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	1,240,000	
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	821,000	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	
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。

「C-35 S-FORT 行徳」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT行徳	
鑑定評価額	922,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	922,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	953,000	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)	50,789	
ア) 潜在総収益	53,523	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,734	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,459	
維持管理費	1,983	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	987	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	2,180	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	884	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,390	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	3,984	実績 (建物は想定) を基に査定
損害保険料	148	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	900	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,330	
(4) 一時金の運用益	36	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	261	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	38,104	
(7) 還元利回り	4.0%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	909,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	1,150,000	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地の潜在的な需要が強いこと等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

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-36 S-FORT 船橋海神」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋海神	
鑑定評価額	901,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	901,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	936,000	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)	52,081	
ア)潜在総収益	55,310	実績を基に査定
イ)空室等損失等	3,228	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,179	
維持管理費	1,740	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	1,011	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	2,245	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	933	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,148	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	4,011	実績(建物は想定)を基に査定
損害保険料	155	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	933	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	39,902	
(4)一時金の運用益	37	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	632	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6)純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	39,307	
(7)還元利回り	4.2%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	886,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	994,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地の潜在的な需要が強いこと等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

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-37 S-FORT 船橋本町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋本町	
鑑定評価額	773,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	773,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	783,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア - イ)	47,129	
ア) 潜在総収益	49,665	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,535	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,431	
維持管理費	1,716	見積書等により査定
PMフィー	916	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,370	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	627	過去実績等により査定
修繕費	2,007	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	3,382	実績を基に査定
損害保険料	98	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	313	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	35,698	
(4) 一時金の運用益	34	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,290	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))	34,442	
(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	763,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	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	307,000	
土地比率	69.4%	
建物比率	30.6%	
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。



「C-38 S-FORT 八王子」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT八王子	
鑑定評価額	464,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	464,000	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関連付けて査定
直接還元法による価格	466,000	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)	32,269	
ア) 潜在総収益	33,888	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,618	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,583	
維持管理費	2,016	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	640	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	1,380	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	454	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,063	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	1,998	実績を基に査定
損害保険料	124	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	904	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	23,686	
(4) 一時金の運用益	37	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	876	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	22,847	
(7) 還元利回り	4.9%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	463,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回り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	324,000	
土地比率	61.8%	
建物比率	38.2%	
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-73	S-FORT警固タワー	株式会社東京カンテイ	2021年5月	-	-	116,800	2,182,000
A-74	S-RESIDENCE葵II	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	15,217	812,785
A-75	S-FORT名駅南五丁目	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	7,172	340,948
A-76	S-FORT箱崎東	株式会社東京カンテイ	2021年5月	1,200	200	35,200	544,000
A-77	S-RESIDENCE名駅南	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	5,188	269,365
A-78	S-FORT金山	株式会社東京カンテイ	2021年5月	80	300	27,900	349,000
A-79	S-FORT泉中央	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	34,203	487,207
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	5,945	327,527
A-81	S-FORT八事	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	18,389	250,893
A-82	S-FORT札幌北5条	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	14,173	425,758
A-83	S-FORT札幌元町	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	12,945	307,328
B-38	S-FORT小倉	株式会社東京カンテイ	2021年2月	-	-	59,400	1,070,000
B-39	S-FORT新潟駅前	株式会社東京カンテイ	2021年4月	-	-	10,700	686,000
B-40	S-FORT高崎	株式会社東京カンテイ	2021年5月	-	-	50,000	900,000
B-41	S-FORT四日市arcam	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	11,846	561,211
B-42	S-FORT鹿児島中央	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	21,787	458,278
B-43	S-FORT平成けやき通り	株式会社東京カンテイ	2021年5月	-	-	50,700	1,003,000
B-44	S-FORT四日市zeal	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	9,859	434,779
C-33	S-FORT中板橋	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	63,275	1,015,991
C-34	S-FORT亀戸	株式会社東京カンテイ	2021年5月	500	400	23,000	627,000
C-35	S-FORT行徳	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	9,479	296,443
C-36	S-FORT船橋海神	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	8,359	310,047
C-37	S-FORT船橋本町	株式会社東京カンテイ	2021年5月	-	-	24,900	299,000
C-38	S-FORT八王子	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	-	-	13,258	249,353

(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。

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。

- (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。

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

A-73 S-FORT 警固タワー



A-74 S-RESIDENCE 葵 II



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-75 S-FORT 名駅南五丁目



A-76 S-FORT 箱崎東

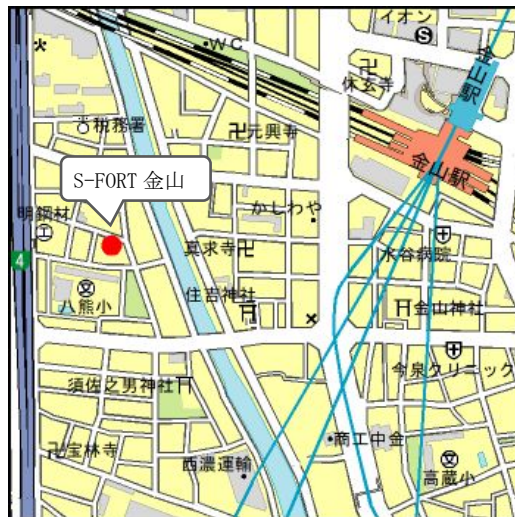


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

A-77 S-RESIDENCE 名駅南



A-78 S-FORT 金山



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-79 S-FORT 泉中央



A-80 S-RESIDENCE 桑園EAST



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-81 S-FORT 八事



A-82 S-FORT 札幌北5条



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-83 S-FORT 札幌元町



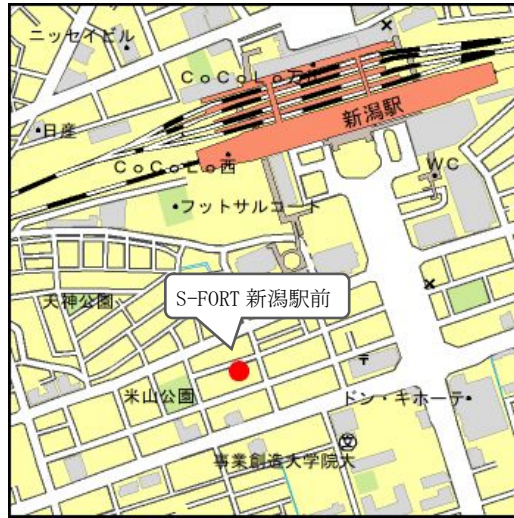
B-38 S-FORT 小倉



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-39 S-FORT 新潟駅前



B-40 S-FORT 高崎



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-41 S-FORT 四日市 arcam、B-44 S-FORT 四日市 zeal



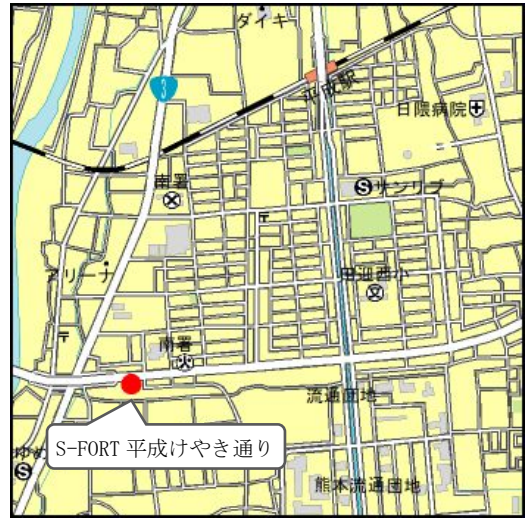
B-42 S-FORT 鹿児島中央



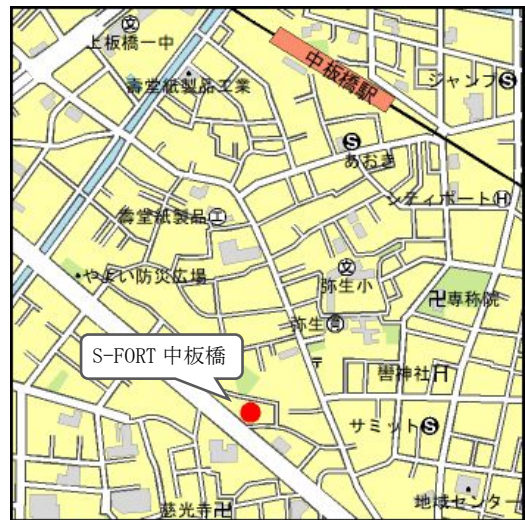
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



B-43 S-FORT 平成けやき通り



C-33 S-FORT中板橋



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-34 S-FORT 亀戸



C-35 S-FORT行徳



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-36 S-FORT船橋海神



C-37 S-FORT船橋本町



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。



C-38 S-FORT八王子



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）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	0.6	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-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	462	0.3	2015年10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-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	720	0.5	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	0.4	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	0.5	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

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-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
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	0.5	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	3.0	2021年8月3日
A-74	S-RESIDENCE葵II	名古屋市東区	1,820	1.3	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
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	1.3	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-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	新潟県中央区	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	0.5	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	福岡県北九州市	1,400	1.0	2021年8月3日
B-39	S-FORT新潟駅前	新潟県新潟市	1,395	1.0	2021年8月3日
B-40	S-FORT高崎	群馬県高崎市	1,098	0.8	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	熊本県熊本市	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
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-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	0.4	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-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	0.5	2015年7月1日
C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.6	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	0.6	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
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

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-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	千葉県市川市	1,678	1.2	2019年3月29日
C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	1.1	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	3.8	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	千葉県市川市	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	0.5	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	0.9	2021年8月3日
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
			143,807	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。