

2025年7月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 松尾 貴之
(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 阿部 浩亮
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼
経営管理部長 長島 幸久
TEL. 03-5220-3841

国内不動産信託受益権の取得 (S-FORT 古出来fiore 他8物件) 並びに
国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡 (S-FORT 福岡県庁前 他8物件) 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、9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9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、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決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本譲渡に係る媒介者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第201条の2に基づき、本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(注3)	取得先	取得資金(注4)	決済方法	媒介の有無
主要 地方 都市	A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市千種区	1,186	2025年 8月1日	2025年 8月29日	イーリス 1号 合同会社	自己資金	引渡し時 一括	無
	A-109	S-RESIDENCE熱田II	名古屋市熱田区	1,094						
	A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区	1,018						
	A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市 中川区	729						
その他 地方 都市	B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市 北区	1,084						

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

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 ^(注3)	取得先	取得資金 ^(注4)	決済方法	媒介の有無	
首都圏	C-049	S-FORT西船橋libre	千葉県船橋市	1,058	2025年 8月1日	2025年 8月29日	イーリス 1号 合同会社	自己資金	引渡し時 一括	無	
	C-050	S-FORT板橋本町	東京都板橋区	973							
	C-051	S-FORT船橋海神East	千葉県船橋市	942							
	C-052	S-FORT八王子堀之内	東京都八王子市	572							
合計				8,656							

(注1) 現在、一部の物件名称は以下のとおりですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。

番号	現在の物件名称	番号	現在の物件名称
A-108	GRANDUKE古出来fiore	C-051	サムティレジデンス船橋海神
C-049	サムティレジデンス西船橋libre	C-052	CASAグレコ
C-050	Attirant板橋本町		

(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) 取得予定日は、各取得予定資産に係る不動産売買契約書等に記載された取得予定年月日を記載しています。

(注4) 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。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先 ^(注1)	媒介の有無 ^(注2)	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡予定価格 ^(注3) (百万円)	想定帳簿価格 ^(注4) (百万円)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円)	譲渡損益 ^(注5) (百万円)
A-005	S-FORT福岡県庁前	非開示	有	2025年 7月31日	2025年 8月22日	1,230	898	331	293
A-006	S-FORT高宮					990	676	313	282
A-061	S-FORT姪浜					560	475	84	68
B-016	S-FORT大分駅前					980	860	119	81
B-028	S-FORT佐賀天神					800	738	61	10
B-042	S-FORT鹿児島中央					840	798	41	15
B-052	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド					730	696	33	10
A-024	S-FORT福岡東	非開示	有	2025年 8月21日	2025年 8月27日	2,295	1,824	470	423
A-064	S-FORT守山					510	466	43	33
合計						8,935	7,435	1,499	1,217

(注1) 譲渡先はいずれも国内の特別目的会社ですが、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。

(注2) 詳細については後記「5. 本譲渡に係る媒介の概要」をご参照ください。

(注3) 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4) 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5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格及び譲渡関連諸費用との差額として算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注6) 各価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 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及び将来の取得資金に充当されます。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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. 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、9物件の取得と9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、いずれも安定した稼働を維持し、本投資法人の運営に寄与しておりますが、本投資法人のポートフォリオ全体の水準に比べ築年数が経過していることや、投資エリアのバランスを鑑みるなかで、譲渡先を検討していました。今般、譲渡先から鑑定評価額を上回る価格での提示を受けたこと、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、本譲渡益については一部を投資主に分配金として還元する一方、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、一部を将来の安定運用のために圧縮積立金として内部留保する予定であり、本譲渡に伴う売却代金については取得予定資産及び将来の取得資産の取得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、各物件の立地・築年数をはじめとした個性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、2025年4月28日付で公表した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針（1）投資方針」をご参照ください。）取得予定資産の賃貸先を選定しています。

なお、本取引及び2025年3月28日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（S-FORT北山王他2物件）」において公表した2025年7月31日に譲渡予定の3物件の譲渡により、本投資法人のポートフォリオは188物件、取得（予定）価格合計は1,706億円になる予定です。また、本取引後のエリア別投資比率は、取得（予定）価格ベースで地方都市比率71.6%（主要地方都市47.5%、その他地方都市24.2%）、首都圏比率28.4%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2025年5月末日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産及び譲渡予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

- ・ 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「延床面積」欄は、建物全体の床面積（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、2025年5月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- ・ 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上ディーアール株式会社（以下「東京海上」）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りますので、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、2025年5月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、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承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2025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2025年5月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・ 「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、本資産運用会社が独自に調査した内容も踏まえて不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄は、2025年5月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii. 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii. 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・ 上記各欄に記載の百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・ 上記各欄に記載の金額については、取得予定価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-108 S-FORT 古出来 fiore」

物件名称	S-FORT 古出来 fiore					
所在地	愛知県名古屋市千種区古出来三丁目3番5号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,186 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2025年8月29日					
信託期間満了日	2035年8月31日					
取得予定年月日	2025年8月29日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	813.43 m ²				
	建蔽率	80% (注1)				
	容積率	400%・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	2,777.97 m ²				
	建築時期	2020年9月9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	65				
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)	1,240 百万円 (2025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)	7.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,626.00 m ²				
	賃貸面積	2,586.00 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,911 千円				
	敷金・保証金	3,015 千円				
	稼働率の推移	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
		98.5%	98.5%	100.0%	98.5%	98.5%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約15分、名古屋市営地下鉄東山線及び桜通線「今池」駅から徒歩約16分、名古屋市営バス及び名鉄バス「古出来町」停留所から徒歩約1分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「名古屋」駅まで約11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、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には庭園「徳川園」や「千種公園」等の緑地が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。					

(注1) 角地緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(注2) 対象となる面積を加重平均した容積率は324.21%です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-109 S-RESIDENCE 熱田Ⅱ」

物件名称	S-RESIDENCE 熱田Ⅱ					
所在地	愛知県名古屋市長区熱田区横田一丁目7番8号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,094百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2025年8月29日					
信託期間満了日	2035年8月31日					
取得予定年月日	2025年8月29日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	516.03 m ² (注1)				
	建蔽率	80% (注2)				
	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	2,624.60 m ² (注3)				
	建築時期	2023年2月13日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建				
	賃貸可能戸数	84				
担保設定の有無	なし					
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML種類	バススルー型					
鑑定評価額(価格時点)	1,140百万円(2025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)	6.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,969.32 m ²				
	賃貸面積	1,897.81 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,386千円				
	敷金・保証金	1,489千円				
	稼働率の推移	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
		100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	96.4%
物件特性	<p>本物件は、JR東海道本線「熱田」駅から徒歩約5分、名古屋市営地下鉄名城線「熱田神宮西」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「名古屋」駅まで約8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、徒歩圏内にショッピングモール、コンビニエンスストア等が存在し、利便性が高い一方で、付近には熱田神宮公園や神宮東公園等の緑地が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。					

(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約0.33 m²)を含みます。

(注2) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

(注3) 附属建物(集塵庫)15.29 m²があります。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-110 S-RESIDENCE 堀田 North」

物件名称	S-RESIDENCE 堀田 North					
所在地	愛知県名古屋瑞穂区大喜新町一丁目4番2号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,018 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2025年8月29日					
信託期間満了日	2035年8月31日					
取得予定年月日	2025年8月29日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	617.06 m ² (注1)				
	建蔽率	80% (注2)				
	容積率	400%・300% (注3)				
	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	2,295.01 m ²				
	建築時期	2023年1月16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	84				
担保設定の有無	なし					
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	1,070 百万円 (2025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)	6.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,985.90 m ²				
	賃貸面積	1,961.05 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,478 千円				
	敷金・保証金	1,532 千円				
	稼働率の推移	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
		97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	98.7%
物件特性	<p>本物件は、名鉄名古屋本線「神宮前」駅及び「堀田」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「神宮前」駅から「名鉄名古屋町」駅まで約8分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアはホームセンター、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店舗等が多く建ち並んでおり生活利便性に優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性が良好であり、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。					

(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約10.80 m²) を含みます。

(注2) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(注3) 対象となる面積を加重平均した容積率は344.10%です。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-111 S-RESIDENCE 山王」

物件名称	S-RESIDENCE 山王					
所在地	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目 20 番 22 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	729 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2025 年 8 月 29 日					
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	490.85 m ²				
	建蔽率	60% (注)				
	容積率	300%				
	用途地域	準工業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,620.48 m ²				
	建築時期	2022 年 11 月 10 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	56				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	760 百万円 (2025 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)	6.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,415.12 m ²				
	賃貸面積	1,389.85 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,708 千円				
	敷金・保証金	1,079 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		98.2%	96.4%	98.2%	96.4%	98.2%
物件特性	<p>本物件は、名鉄名古屋本線「山王」駅から徒歩約 5 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「名鉄名古屋」駅まで約 3 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、カフェテリア、飲食店舗等が存在し、利便性が高い一方で、付近には病院や郵便局のほか、河川沿いの遊歩道や公園等の緑地が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。					

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-063 S-RESIDENCE 表町」

物件名称	S-RESIDENCE 表町					
所在地	岡山県岡山市北区表町三丁目 10 番 21 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,084 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2025 年 8 月 29 日					
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	474.25 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	容積率	500%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,569.06 m ²				
	建築時期	2023 年 3 月 13 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	84				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	1,140 百万円 (2025 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)	2.0%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,290.82 m ²				
	賃貸面積	2,266.47 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,895 千円				
	敷金・保証金	2,066 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		98.9%	96.8%	100.0%	98.9%	98.9%
物件特性	<p>本物件は、岡山電気軌道東山線「西大寺町」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。JR 山陽本線「岡山」駅から道路距離約 2 km に位置し、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、周辺には百貨店、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等が集積し、利便性が高い一方で、付近には病院、美術館、市民会館や公園のほか、岡山城や岡山後楽園が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。					

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-049 S-FORT 西船橋 libre」

物件名称	S-FORT 西船橋 libre					
所在地	千葉県船橋市西船四丁目 30 番 27					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,058 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2025 年 8 月 29 日					
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	583.50 m ²				
	建蔽率	80% (注)				
	容積率	200%				
	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	1,241.98 m ²				
	建築時期	2022 年 4 月 21 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建				
	賃貸可能戸数	51				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	1,060 百万円 (2025 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)	5.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,172.49 m ²				
	賃貸面積	1,149.85 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,466 千円				
	敷金・保証金	4,626 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	98.1%
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線・JR 総武線他各線「西船橋」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。「大手町」駅まで約 23 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、「西船橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等が集積しており生活利便性に優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性が良好であり、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。					

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-050 S-FORT 板橋本町」

物件名称	S-FORT 板橋本町					
所在地	東京都板橋区大和町 13 番 6 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	973 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	2025 年 8 月 29 日					
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	323.95 m ²				
	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	1,120.22 m ²				
	建築時期	2023 年 3 月 13 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	賃貸可能戸数	33				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	1,010 百万円 (2025 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)	7.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,015.16 m ²				
	賃貸面積	1,015.16 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,080 千円				
	敷金・保証金	4,021 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		100.0%	100.0%	94.5%	92.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩約 2 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。「大手町」駅まで約 21 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗等が存在し、利便性が高い一方で、付近には病院や郵便局のほか公園等の緑地が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。					

(注) 前面道路幅員による規制により、容積率は 327% となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-051 S-FORT 船橋海神 East」

物件名称	S-FORT 船橋海神 East					
所在地	千葉県船橋市海神三丁目 8 番 8					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	942 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2025 年 8 月 29 日					
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	709.11 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	第一種住居地域・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	1,462.22 m ²				
	建築時期	2021 年 2 月 22 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建				
賃貸可能戸数	55					
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)	987 百万円 (2025 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)	1.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,391.81 m ²				
	賃貸面積	1,366.26 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,287 千円				
	敷金・保証金	4,815 千円				
稼働率の推移		2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		94.5%	100.0%	96.4%	96.4%	98.2%
物件特性	<p>本物件は、京成電鉄京成本線「海神」駅から徒歩約 8 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「東京」駅まで約 35 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、「船橋」駅及び「京成船橋」駅周辺も徒歩圏内であり、百貨店、コンビニエンスストア、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には病院や郵便局のほか、公園等の緑地が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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-052 S-FORT 八王子堀之内」

物件名称	S-FORT 八王子堀之内					
所在地	東京都八王子市堀之内三丁目 30 番 5 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	572 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2025 年 8 月 29 日					
信託期間満了日	2035 年 8 月 31 日					
取得予定年月日	2025 年 8 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	548.54 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	準住居地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	1,036.57 m ²				
	建築時期	2014 年 2 月 28 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	29				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	581 百万円 (2025 年 5 月 1 日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率 (PML 値)	13.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	993.63 m ²				
	賃貸面積	967.35 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,719 千円				
	敷金・保証金	5,135 千円				
稼働率の推移		2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		97.4%	97.4%	97.4%	94.7%	97.4%
物件特性	<p>本物件は、京王相模原線「京王堀之内」駅から徒歩約 5 分の距離に位置する店舗付シングルタイプの物件です。「新宿」駅まで約 33 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。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、ディスカウントストア、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には診療所や郵便局のほか、並木通りの遊歩道や公園の緑地があり良好な住環境を形成しています。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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-005 S-FORT 福岡県庁前」

物件名称	S-FORT 福岡県庁前					
所在地	福岡県福岡市博多区千代四丁目 2 番 8 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	979 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 4 月 15 日					
信託期間満了日	2035 年 4 月 30 日					
取得年月日	2015 年 4 月 15 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	669.25 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	2,895.99 m ²				
	建築時期	2008 年 1 月 21 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	104				
鑑定評価額 (価格時点)	1,200 百万円 (2025 年 5 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	2,566.72 m ²				
	賃貸面積	2,566.72 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,144 千円				
	敷金・保証金	1,478 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		98.1%	97.1%	94.2%	97.1%	100.0%
特記事項	該当事項はありません。					

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-006 S-FORT 高宮」

物件名称	S-FORT 高宮					
所在地	福岡県福岡市南区野間三丁目 8 番 18 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	794 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 3 月 30 日					
信託期間満了日	2035 年 3 月 31 日					
取得年月日	2015 年 5 月 1 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	726.48 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	2,626.05 m ² (注)				
	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根 10 階建				
	賃貸可能戸数	82				
鑑定評価額 (価格時点)	977 百万円 (2025 年 5 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	2,105.13 m ²				
	賃貸面積	2,080.29 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,802 千円				
	敷金・保証金	2,530 千円				
稼働率の推移		2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		100.0%	100.0%	97.6%	94.1%	98.8%
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 附属建物 (プロバン庫) 8.77 m²があります。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-024 S-FORT 福岡東」

物件名称	S-FORT 福岡東					
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目3番55号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	1,900 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	2007年5月28日					
信託期間満了日	2026年7月31日					
取得年月日	2016年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	2,843.38 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	準工業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	5,762.97 m ²				
	建築時期	2007年5月7日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建				
	賃貸可能戸数	135				
鑑定評価額（価格時点）	2,260 百万円（2025年5月31日）					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	5,584.41 m ²				
	賃貸面積	5,366.36 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	9,892 千円				
	敷金・保証金	3,033 千円				
稼働率の推移		2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
		98.6%	98.5%	99.2%	97.6%	96.1%
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、通信ケーブルの埋設維持のため、建築物や工作物を建築せずに通路又は駐車場とし、通信ケーブルの埋設替え等のための掘削工事を行うことを目的とする地役権が設定されています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-061 S-FORT 姪浜」

物件名称		S-FORT 姪浜				
所在地		福岡県福岡市西区姪の浜三丁目4番26号				
特定資産の種類		不動産（現物）				
取得価格		482 百万円				
信託受託者		-				
信託設定日		-				
信託期間満了日		-				
取得年月日		2019 年 8 月 26 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	416.39 m ²				
	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				
	延床面積	1,437.06 m ²				
	建築時期	2006 年 7 月 25 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	賃貸可能戸数	50				
鑑定評価額（価格時点）		552 百万円（2025 年 5 月 31 日）				
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,364.28 m ²				
	賃貸面積	1,364.28 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,987 千円				
	敷金・保証金	1,513 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		92.1%	94.0%	96.4%	100.0%	100.0%
特記事項		該当事項はありません。				

(注) 前面道路幅員の関係により基準容積率は 360%となっています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-064 S-FORT 守山」

物件名称		S-FORT 守山				
所在地		愛知県名古屋市守山区廿軒家 24 番 4 号				
特定資産の種類		不動産（現物）				
取得価格		460 百万円				
信託受託者		-				
信託設定日		-				
信託期間満了日		-				
取得年月日		2020 年 8 月 3 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	571.29 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	近隣商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,762.24 m ²				
	建築時期	2007 年 3 月 20 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	54				
鑑定評価額（価格時点）		500 百万円（2025 年 5 月 31 日）				
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,590.84 m ²				
	賃貸面積	1,534.52 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,948 千円				
	敷金・保証金	1,233 千円				
	稼働率の推移	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	96.5%
特記事項		該当事項はありません。				

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-016 S-FORT 大分駅前」

物件名称	S-FORT 大分駅前				
所在地	大分県大分市中央町三丁目1番4号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得価格	904 百万円				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2018年2月1日				
信託期間満了日	2028年1月31日				
取得年月日	2018年2月1日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	552.72 m ²			
	建蔽率	80%			
	容積率	500%			
	用途地域	商業地域			
建物	所有形態	所有権			
	用途	共同住宅			
	延床面積	2,772.19 m ²			
	建築時期	2007年3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	91				
鑑定評価額 (価格時点)	972 百万円 (2025年5月31日)				
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,662.36 m ²				
賃貸面積	2,662.36 m ²				
テナント総数	1				
月額賃料収入	5,051 千円				
敷金・保証金	5,281 千円				
稼働率の推移	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項	該当事項はありません。				

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-028 S-FORT 佐賀天神」

物件名称	S-FORT 佐賀天神					
所在地	佐賀県佐賀市天神一丁目2番59号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	738 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2019年8月26日					
信託期間満了日	2029年8月31日					
取得年月日	2019年8月26日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,016.78 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	2,989.64 m ²				
	建築時期	2008年10月7日				
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建				
	賃貸可能戸数	72				
鑑定評価額 (価格時点)	754 百万円 (2025年5月31日)					
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,895.36 m ²				
	賃貸面積	2,834.46 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,802 千円				
	敷金・保証金	2,452 千円				
稼働率の推移		2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月
		100.0%	100.0%	95.5%	96.2%	97.9%
特記事項	該当事項はありません。					

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-042 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 ²				
	建蔽率	80% (注)				
	容積率	600%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・事務所				
	延床面積	2,400.44 m ²				
	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				
鑑定評価額 (価格時点)	798 百万円 (2025 年 5 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	2,260.21 m ²				
	賃貸面積	2,202.15 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,576 千円				
	敷金・保証金	5,677 千円				
稼働率の推移		2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		94.1%	94.1%	96.8%	98.7%	97.4%
特記事項	該当事項はありません。					

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-052 S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド」

物件名称	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド					
所在地	鹿児島県鹿児島市小川町 12 番 4 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	672 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2022 年 8 月 2 日					
信託期間満了日	2032 年 8 月 31 日					
取得年月日	2022 年 8 月 2 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	362.28 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・倉庫				
	延床面積	2,054.76 m ²				
	建築時期	2016 年 4 月 15 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建				
	賃貸可能戸数	60				
鑑定評価額 (価格時点)	728 百万円 (2025 年 5 月 31 日)					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,990.92 m ²				
	賃貸面積	1,958.86 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,931 千円				
	敷金・保証金	2,200 千円				
稼働率の推移		2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月
		96.4%	94.9%	100.0%	96.7%	98.4%
特記事項	該当事項はありません。					

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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

(1) 本取得の取得先

(1) 名 称	イーリス1号合同会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 イーリス1号一般社団法人 職務執行者 鄭 武壽
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
(5) 資 本 金	100,000 円
(6) 設 立 年 月 日	2023年10月6日
(7) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人は約 3.8%の匿名組合出資を、本資産運用会社と親会社を同一とするサムティは約 16.3%の匿名組合出資をそれぞれ行っています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等に定める利害関係者に該当しませんが、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等の取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

(注) イーリス1号合同会社は、裏付資産の譲渡資金を、本投資法人を含む出資者に分配したうえで解散する予定です。本投資法人におけるイーリス1号合同会社匿名組合出資持分の詳細につきましては、2023年11月16日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本譲渡の譲渡先

譲渡先は、いずれも譲渡予定資産の譲受けのために設立する国内の特別目的会社ですが、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、当該会社及びその実質的な出資者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、当該会社及びその実質的な出資者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。

5. 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

媒介者はS-FORT福岡東、S-FORT守山については本資産運用会社と親会社を同一とするサムティが、S-FORT福岡県庁前、S-FORT高宮、S-FORT姪浜、S-FORT大分駅前、S-FORT佐賀天神、S-FORT鹿児島中央、S-FORT鹿児島駅前ベイサイドについては国内の事業会社及びサムティの2社ですが、事業会社については投信法上及び本資産運用会社の社内規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。なお、サムティの概要及び媒介手数料については下記のとおりです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

① 媒介者の概要

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪市淀川区西宮原一丁目 8 番 39 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業等
(5) 資 本 金	20,725 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982 年 12 月 1 日
(7) 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 14.3%を保有する主要な投資主です。本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。
人 的 関 係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 2 名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち 13 名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、メインスポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本譲渡を行うにあたり、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。

② 媒介手数料

媒介者 2 社のうち、サムティには、89,350 千円 (税抜) を媒介手数料として支払います。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

6. 物件取得者等の状況（特別な利害関係にある者からの物件取得）

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

物件の名称 (所在地)	現所有者 (現信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-FORT 古出来 fiore (愛知県名古屋市 千種区古出来三丁 目3番5号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示（現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤ 2021年5月	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 熱田Ⅱ (愛知県名古屋市 熱田区横田一丁目 7番8号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 開発目的で取得（2023年2月建築） ④ 非開示（現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤ 2020年12月（土地取得）	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 堀田 North (愛知県名古屋市 瑞穂区大喜新町一 丁目4番2号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 開発目的で取得（2023年1月建築） ④ 非開示（現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤ 2021年2月（土地取得）	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

物件の名称 (所在地)	現所有者 (現信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 山王 (愛知県名古屋市 中川区西日置二丁 目 20 番 22 号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 開発目的で取得(2022年11月建築) 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7月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外
S-RESIDENCE 表町 (岡山県岡山市北 区表町三丁目 10 番 21 号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 開発目的で取得(2023年3月建築) 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10月(土地取得)	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 西船橋 libre (千葉県船橋市西 船四丁目 30 番 27)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 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 2022年5月	特別な利害関係にある者以外

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

物件の名称 (所在地)	現所有者 (現信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-FORT 板橋本町 (東京都板橋区大和町13番6号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 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 2023年4月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 船橋海神 East (千葉県船橋市海神三丁目8番8)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2021年5月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 八王子堀之内 (東京都八王子市堀之内三丁目30番5号)	① イーリス1号合同会社 ② 本投資法人及び本資産運用会社と親会社を同一とするサムティ株式会社が各々約3.8%、約16.3%の匿名組合出資する不動産私募ファンド 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 2023年11月	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示(現所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) ⑤ 2021年12月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

7. 本取引の日程（予定）

（1）本取得

取 得 決 定 日 : 2025年7月30日
売 買 契 約 締 結 日 : 2025年8月1日
代金支払及び物件引渡日 : 2025年8月29日

（2）本譲渡

S-FORT 福岡県庁前、S-FORT 高宮、S-FORT 姪浜、S-FORT 大分駅前、S-FORT 佐賀天神、
S-FORT 鹿児島中央、S-FORT 鹿児島駅前ペイサイド

譲 渡 決 定 日 : 2025年7月30日
売 買 契 約 締 結 日 : 2025年7月31日
代金受取及び物件引渡日 : 2025年8月22日

S-FORT 福岡東、S-FORT 守山

譲 渡 決 定 日 : 2025年7月30日
売 買 契 約 締 結 日 : 2025年8月21日
代金受取及び物件引渡日 : 2025年8月27日

8. 今後の見通し

本取引を踏まえた2026年1月期（第21期）（2025年8月1日～2026年1月31日）における本投資法人の運用状況の予想については、本日付で公表した「2026年1月期（第21期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について」をご参照ください。

なお、2025年3月28日付で公表した「2025年7月期（第20期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について」に記載の2025年7月期（第20期）（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想については、変更ありません。

9. 鑑定評価書の概要

【取得予定資産】

「A-108 S-FORT 古出来 fiore」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT古出来fiore	
鑑定評価額	1,240,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,240,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,260,000	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）	71,844	
ア）潜在総収益	76,598	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,754	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,098	
維持管理費	1,788	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,410	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	3,300	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,906	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	1,754	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5,352	実績を基に査定
損害保険料	182	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	406	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	55,746	
(4) 一時金の運用益	25	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	1,618	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))	54,153	
(7) 還元利回り	4.3%	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	1,220,000	
割引率	4.1%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに対象不動産の地域制・個別性等を勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	1,160,000	
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-109 S-RESIDENCE 熱田Ⅱ」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	
鑑定評価額	1,140,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,140,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	1,140,000	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）	66,151	
ア）潜在総収益	69,654	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,503	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	18,122	
維持管理費	1,417	類似不動産及び実績等により査定
PMフィー	1,290	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,751	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,417	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,998	エンジニアリングレポート等を基に査定
公租公課	7,272	実績を基に査定
損害保険料	254	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,719	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48,028	
(4) 一時金の運用益	13	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,272	エンジニアリングレポート等を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	46,769	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	1,140,000	
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	4.3%	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	1,090,000	
土地比率	48.1%	
建物比率	51.9%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-110 S-RESIDENCE 堀田 North」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE堀田North	
鑑定評価額	1,070,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,070,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	1,070,000	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）	65,208	
ア）潜在総収益	68,736	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,527	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	18,201	
維持管理費	1,787	類似不動産及び実績等により査定
PMフィー	1,280	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,711	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	953	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,963	エンジニアリングレポート等を基に査定
公租公課	6,992	実績を基に査定
損害保険料	231	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,282	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47,007	
(4) 一時金の運用益	22	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,155	エンジニアリングレポート等を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	45,875	
(7) 還元利回り	4.3%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	1,070,000	
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	4.5%	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	984,000	
土地比率	47.6%	
建物比率	52.4%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-111 S-RESIDENCE 山王」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE山王	
鑑定評価額	760,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	760,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	766,000	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)	45,024	
ア) 潜在総収益	47,451	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,426	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,330	
維持管理費	1,409	類似不動産及び実績等により査定
PMフィー	883	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,876	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	662	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,710	エンジニアリングレポート等を基に査定
公租公課	4,367	実績を基に査定
損害保険料	160	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,260	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32,694	
(4) 一時金の運用益	9	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,280	エンジニアリングレポート等を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	31,423	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	757,000	
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	4.3%	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	900,000	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-063 S-RESIDENCE 表町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE表町	
鑑定評価額	1,140,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,140,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,150,000	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)	70,866	
ア) 潜在総収益	74,861	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	3,995	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,687	
維持管理費	2,064	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,370	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,735	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,827	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	1,692	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5,488	実績を基に査定
損害保険料	158	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	353	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	54,179	
(4) 一時金の運用益	27	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	1,256	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))	52,950	
(7) 還元利回り	4.6%	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	1,120,000	
割引率	4.4%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに対象不動産の地域制・個別性等を勘案して査定
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	759,000	
土地比率	32.8%	
建物比率	67.2%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-049 S-FORT 西船橋 libre」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT西船橋libre	
鑑定評価額	1,060,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,060,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	1,080,000	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)	52,449	
ア)潜在総収益	55,188	類似不動産及び実績を基に査定
イ)空室等損失等	2,739	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	9,800	
維持管理費	1,750	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,041	類似不動産及び見積書等により査定
テナント募集費用等	1,739	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	425	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	1,207	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,079	実績を基に査定
損害保険料	132	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	425	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	42,648	
(4)一時金の運用益	38	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	653	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))	42,034	
(7)還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定
DCF法による価格	1,050,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引事例等から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家調査を参考にして査定
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	1,050,000	
土地比率	73.9%	
建物比率	26.1%	
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	収益価格を標準に、積算価格を参考として査定	

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-050 S-FORT 板橋本町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT板橋本町	
鑑定評価額	1,010,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,010,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,030,000	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）	48,504	
ア）潜在総収益	50,546	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,042	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	10,141	
維持管理費	2,208	見積書等により査定
PMフィー	934	見積書等により査定
テナント募集費用等	1,913	見積書等により査定
水道光熱費	479	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	1,111	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,751	実績を基に査定
損害保険料	128	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	614	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 （NOI = (1) - (2)）	38,363	
(4) 一時金の運用益	33	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	216	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)）	38,180	
(7) 還元利回り	3.7%	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	995,000	
割引率	3.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	1,010,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-051 S-FORT 船橋海神 East」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋海神East	
鑑定評価額	987,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	987,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,000,000	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）	52,058
	ア）潜在総収益	54,227
	イ）空室等損失等	2,169
	(2)運営費用	10,616
	維持管理費	1,476
	PMフィー	1,002
	テナント募集費用等	2,108
	水道光熱費	505
	修繕費	1,164
	公租公課	3,170
	損害保険料	158
	その他費用	1,032
	(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,441
	(4)一時金の運用益	44
	(5)資本的支出	358
	(6)純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	41,128
	(7)還元利回り	4.1%
	DCF法による価格	974,000
	割引率	3.9%
	最終還元利回り	4.3%
積算価格	711,000	
	土地比率	67.8%
	建物比率	32.2%
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-052 S-FORT 八王子堀之内」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT八王子堀之内	
鑑定評価額	581,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	581,000	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	590,000	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）	33,483	
ア）潜在総収益	34,958	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,475	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,846	
維持管理費	1,440	見積書等により査定
PMフィー	672	見積書等により査定
テナント募集費用等	1,544	見積書等により査定
水道光熱費	468	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	1,338	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,013	実績を基に査定
損害保険料	112	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	255	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,636	
(4) 一時金の運用益	48	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	919	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))	24,766	
(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	572,000	
割引率	4.0%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
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	335,000	
土地比率	75.8%	
建物比率	24.2%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-005 S-FORT 福岡県庁前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福岡県庁前	
鑑定評価額	1,200,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,200,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	1,210,000	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）	71,254	
ア）潜在総収益	74,769	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,515	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	17,581	
維持管理費	1,332	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,417	類似不動産及び見積書等により査定
テナント募集費用等	3,159	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	744	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	4,319	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,990	実績を基に査定
損害保険料	360	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,257	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	53,672	
(4)一時金の運用益	1	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	4,028	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))	49,645	
(7)還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定
DCF法による価格	1,190,000	
割引率	3.9%	類似不動産の取引事例等から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家調査を参考にして査定
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	790,000	
土地比率	64.4%	
建物比率	35.6%	
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	収益価格を標準に、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-006 S-FORT 高宮」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT高宮	
鑑定評価額	977,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	977,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	988,000	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）	57,093	
ア）潜在総収益	60,320	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,226	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,852	
維持管理費	1,152	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,133	類似不動産及び見積書等により査定
テナント募集費用等	2,218	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	611	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	2,275	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,378	実績を基に査定
損害保険料	368	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	713	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	44,241	
(4) 一時金の運用益	15	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,750	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))	41,506	
(7) 還元利回り	4.2%	類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定
DCF法による価格	972,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引事例等から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家調査を参考にして査定
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	778,000	
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	収益価格を標準に、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-024 S-FORT 福岡東」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福岡東	
鑑定評価額	2,260,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	2,260,000	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からの検証を行い査定
直接還元法による価格	2,280,000	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）	131,253	
ア）潜在総収益	139,735	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	8,481	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	32,304	
維持管理費	1,742	類似不動産及び実績等により査定
PMフィー	2,502	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	8,098	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	938	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	9,598	エンジニアリングレポート等を基に査定
公租公課	8,042	実績を基に査定
損害保険料	725	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	656	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	98,949	
(4) 一時金の運用益	26	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	3,075	エンジニアリングレポート等を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	95,900	
(7) 還元利回り	4.2%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	2,250,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	2,100,000	
土地比率	71.1%	
建物比率	28.9%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-061 S-FORT 姪浜」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT姪浜	
鑑定評価額	552,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	552,000	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	557,000	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）	35,244	
ア）潜在総収益	37,365	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,121	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,667	
維持管理費	1,338	見積書等により査定
PMフィー	717	見積書等により査定
テナント募集費用等	962	見積書等により査定
水道光熱費	544	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	2,099	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,383	実績を基に査定
損害保険料	215	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	406	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,576	
(4) 一時金の運用益	14	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,520	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))	25,071	
(7) 還元利回り	4.5%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	546,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	296,000	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-064 S-FORT 守山」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT守山	
鑑定評価額	500,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	500,000	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	504,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア－イ）	36,528	
ア）潜在総収益	38,874	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,345	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,228	
維持管理費	1,308	見積書等により査定
PMフィー	727	見積書等により査定
テナント募集費用等	1,989	見積書等により査定
水道光熱費	519	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	2,511	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,598	実績を基に査定
損害保険料	246	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,328	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,300	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,600	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))	22,700	
(7) 還元利回り	4.5%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	495,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	248,000	
土地比率	54.4%	
建物比率	45.6%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-016 S-FORT 大分駅前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大分駅前	
鑑定評価額	972,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月31日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	972,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	990,000	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)	62,236	
ア) 潜在総収益	62,361	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	124	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,551	
維持管理費	3,578	類似不動産及び実績等により査定
PMフィー	74	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	62	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	926	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	3,157	エンジニアリングレポート等を基に査定
公租公課	4,219	実績を基に査定
損害保険料	470	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	62	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49,685	
(4) 一時金の運用益	56	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	3,212	エンジニアリングレポート等を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	46,530	
(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	964,000	
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	4.9%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	805,000	
土地比率	47.9%	
建物比率	52.1%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-028 S-FORT 佐賀天神」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT佐賀天神	
鑑定評価額	754,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	754,000	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	762,000	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）	59,798	
ア）潜在総収益	64,097	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,299	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,217	
維持管理費	1,587	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,131	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,415	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,942	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	3,439	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,848	実績を基に査定
損害保険料	392	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	463	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	43,581	
(4) 一時金の運用益	22	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	3,223	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))	40,380	
(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	745,000	
割引率	5.1%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに対象不動産の地域制・個別性等を勘案して査定
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	457,000	
土地比率	54.1%	
建物比率	45.9%	
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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-042 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	798,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	798,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	801,000	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）	53,875	
ア）潜在総収益	56,826	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,951	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	13,529	
維持管理費	1,242	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,077	類似不動産及び見積書等により査定
テナント募集費用等	2,490	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	738	類似不動産及び実績等により査定
修繕費	2,398	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,369	実績を基に査定
損害保険料	274	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	939	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	40,346	
(4) 一時金の運用益	49	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,141	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))	39,253	
(7) 還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定
DCF法による価格	796,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引事例等から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家調査を参考にして査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	700,000	
土地比率	54.4%	
建物比率	45.6%	
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	収益価格を標準に、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-052 S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	
鑑定評価額	728,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	728,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	734,000	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）	47,021	
ア) 潜在総収益	49,595	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,574	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,243	
維持管理費	1,791	類似不動産及び実績等により査定
PMフィー	930	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,286	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	430	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,919	エンジニアリングレポート等を基に査定
公租公課	4,496	実績を基に査定
損害保険料	248	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	141	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,777	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,035	エンジニアリングレポート等を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	33,742	
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	726,000	
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	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	621,000	
土地比率	45.6%	
建物比率	54.4%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

* 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 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達価格 (千円) (注4)
A-108	S-FORT古出来fiore	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	23,119	604,700
A-109	S-RESIDENCE熱田II	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	17,439	508,200
A-110	S-RESIDENCE堀田North	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	17,651	461,600
A-111	S-RESIDENCE山王	日本建築検査協会株式会社	2025年6月	-	-	19,667	320,200
B-063	S-RESIDENCE表町	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	17,936	526,400
C-049	S-FORT西船橋libre	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	14,278	265,200
C-050	S-FORT板橋本町	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	9,597	239,900
C-051	S-FORT船橋海神East	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	-	-	9,160	298,000
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本建築検査協会株式会社	2025年6月	-	-	15,370	210,300

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

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

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

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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 2 外観写真及び地図

A-108 S-FORT 古出来 fiore



A-109 S-RESIDENCE 熱田 II



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-110 S-RESIDENCE 堀田 North



A-111 S-RESIDENCE 山王



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-063 S-RESIDENCE 表町



C-049 S-FORT 西船橋 libre

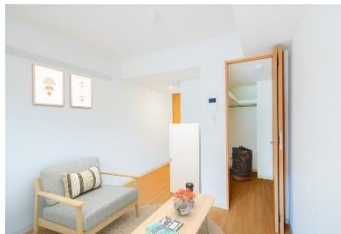


ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-050 S-FORT 板橋本町



C-051 S-FORT 船橋海神 East



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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-052 S-FORT 八王子堀之内



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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）日 (注3)
A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	0.7	2015年5月1日
A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	0.8	2015年4月15日
A-008	S-RESIDENCE難波Brillier	大阪市浪速区	2,020	1.2	2015年7月1日
A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.6	2015年7月1日
A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.4	2015年7月1日
A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	0.9	2015年7月1日
A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.4	2015年7月1日
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	1.4	2015年7月1日
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	1.5	2016年8月2日
A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.4	2016年8月2日
A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.3	2016年8月2日
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	0.7	2016年8月2日
A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.1	2016年8月2日
A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.5	2016年8月2日
A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.3	2016年8月2日
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	1.1	2018年2月1日
A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	0.9	2018年2月1日
A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	0.7	2018年3月1日
A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.3	2018年2月1日
A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.4	2018年2月1日
A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.2	2018年2月1日
A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.5	2018年2月1日
A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.5	2018年2月1日
A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	0.5	2018年2月1日
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	0.8	2018年8月28日
A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.5	2018年8月28日
A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.3	2018年8月28日
A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.3	2018年8月28日
A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.4	2018年8月28日
A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.2	2018年8月28日
A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	0.9	2019年2月28日
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	0.7	2019年3月29日
A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.4	2019年3月29日
A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	0.6	2019年8月26日
A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.3	2019年8月26日
A-054	S-FORT都島内代	大阪市都島区	456	0.3	2019年8月26日
A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342	0.2	2019年8月26日
A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331	0.2	2019年8月26日
A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557	0.3	2019年8月26日
A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766	0.4	2019年8月26日
A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530	0.3	2019年9月30日
A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297	0.2	2019年8月26日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	1,765	1.0	2020年8月3日
A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	380	0.2	2020年8月3日
A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	0.4	2020年11月30日
A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662	0.4	2020年11月30日
A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395	0.2	2020年11月30日
A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	310	0.2	2020年11月30日
A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	665	0.4	2020年11月30日
A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	836	0.5	2021年5月31日
A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	487	0.3	2021年5月31日
A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320	2.5	2021年8月3日
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820	1.1	2021年8月3日
A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	684	0.4	2021年8月3日
A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680	0.4	2021年8月3日
A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665	0.4	2021年8月3日
A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	612	0.4	2021年8月3日
A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	545	0.3	2021年8月3日
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	477	0.3	2021年8月3日
A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	442	0.3	2021年8月3日
A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	405	0.2	2021年8月3日
A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385	0.2	2021年8月3日
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	787	0.5	2021年11月30日
A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	443	0.3	2021年11月30日
A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	1,000	0.6	2022年2月28日
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	2,235	1.3	2022年8月2日
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	0.8	2022年8月2日
A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	0.6	2022年8月2日
A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	0.4	2022年8月2日
A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	607	0.4	2022年8月2日
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	594	0.3	2022年8月2日
A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	512	0.3	2022年8月2日
A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	475	0.3	2022年8月2日
A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	0.2	2022年8月2日
A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	410	0.2	2023年5月8日
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	1,100	0.6	2023年11月30日
A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	940	0.6	2023年11月30日
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	961	0.6	2024年9月25日
A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	734	0.4	2024年9月25日
A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	624	0.4	2024年9月25日
A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	349	0.2	2024年9月25日
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	1,223	0.7	2024年11月29日
A-106	オーステイ新大阪駅前ホテル アパートメント	大阪市東淀川区	1,201	0.7	2024年11月29日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	657	0.4	2024年11月29日
A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市千種区	1,186	0.7	2025年8月29日
A-109	S-RESIDENCE熱田II	名古屋市熱田区	1,094	0.6	2025年8月29日
A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区	1,018	0.6	2025年8月29日
A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市中川区	729	0.4	2025年8月29日
B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.3	2015年7月1日
B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.3	2015年7月1日
B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	1.4	2016年8月2日
B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.4	2016年8月2日
B-007	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-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	0.6	2016年8月2日
B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.2	2016年8月2日
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.5	2018年2月1日
B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	1.1	2018年2月1日
B-013	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.4	2018年2月1日
B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.4	2018年2月1日
B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	0.6	2018年2月1日
B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.2	2018年2月1日
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.5	2018年8月28日
B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	0.6	2018年8月28日
B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.4	2019年3月29日
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	340	0.2	2019年8月26日
B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	657	0.4	2019年8月26日
B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	1,340	0.8	2019年8月26日
B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.3	2019年8月26日
B-032	S-FORT湖南梅影I	滋賀県湖南市	1,465	0.9	2020年8月3日
B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	1,260	0.7	2020年8月3日
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.4	2020年8月3日
B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	593	0.3	2020年8月3日
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.2	2020年11月30日
B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	464	0.3	2021年5月31日
B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	1,400	0.8	2021年8月3日
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395	0.8	2021年8月3日
B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	823	0.5	2021年8月3日
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755	0.4	2021年8月3日
B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	612	0.4	2021年8月3日
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	1,309	0.8	2021年11月30日
B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	540	0.3	2022年2月25日
B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	1,012	0.6	2022年2月28日
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388	0.8	2022年8月2日
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	0.5	2022年8月2日
B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720	0.4	2022年8月2日
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720	0.4	2022年8月2日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650	0.4	2022年8月2日
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	489	0.3	2022年8月2日
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	1,168	0.7	2023年6月30日
B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	459	0.3	2023年11月30日
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	865	0.5	2024年8月30日
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	730	0.4	2024年9月25日
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	500	0.3	2024年9月25日
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	384	0.2	2024年9月25日
B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	1,075	0.6	2024年11月29日
B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	911	0.5	2024年11月29日
B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市北区	1,084	0.6	2025年8月29日
C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.6	2015年4月15日
C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	0.5	2015年7月1日
C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	866	0.5	2015年7月1日
C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.5	2015年7月1日
C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.4	2015年7月1日
C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	0.7	2015年7月1日
C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.5	2015年7月1日
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.5	2016年8月2日
C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.4	2018年2月1日
C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.3	2018年2月1日
C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.3	2018年2月1日
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.4	2018年2月1日
C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	0.7	2018年2月1日
C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	0.7	2018年2月1日
C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	0.5	2018年2月1日
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.1	2018年2月1日
C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.3	2018年2月1日
C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	0.7	2018年8月28日
C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.5	2018年11月26日
C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	1,678	1.0	2019年3月29日
C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	0.9	2019年8月26日
C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.3	2019年8月26日
C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	3.2	2019年8月26日
C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.5	2019年8月26日
C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	609	0.4	2019年8月26日
C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	678	0.4	2019年8月26日
C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.5	2020年7月31日
C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	648	0.4	2020年8月3日
C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	613	0.4	2020年8月3日
C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365	2.0	2021年8月3日
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248	0.7	2021年8月3日
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	919	0.5	2021年8月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898	0.5	2021年8月3日
C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	768	0.5	2021年8月3日
C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	462	0.3	2021年8月3日
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	1,200	0.7	2022年2月28日
C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484	0.3	2022年8月2日
C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	361	0.2	2023年6月30日
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	353	0.2	2023年6月30日
C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	617	0.4	2023年11月30日
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	1,116	0.7	2024年8月30日
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	927	0.5	2024年9月25日
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区	522	0.3	2024年9月25日
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	431	0.3	2024年9月25日
C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	749	0.4	2024年11月29日
C-049	S-FORT西船橋libre	千葉県船橋市	1,058	0.6	2025年8月29日
C-050	S-FORT板橋本町	東京都板橋区	973	0.6	2025年8月29日
C-051	S-FORT船橋海神East	千葉県船橋市	942	0.6	2025年8月29日
C-052	S-FORT八王子堀之内	東京都八王子市	572	0.3	2025年8月29日
合計		-	170,624	100.0	-

(注1) 「取得（予定）価格」は、取得済資産及び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2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する各物件の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注3) 「取得（予定）日」は、取得済資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得（予定）日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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。