

2023年6月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 高橋 雅史
(コード番号：3459)

資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 高橋 雅史
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼
経営管理部長 二澤 秀和
TEL. 03-5220-3841

資産の取得 (S-RESIDENCE 勝川駅前他2物件) 及び
譲渡 (S-FORT 葵他4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、3物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)及び5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下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先及び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 (百万円) (注2)	売買契約 締結日	取得 予定日	取得先	取得 資金 (注3)	決済 方法	媒介の 有無
その他 地方 都市	B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	愛知県 春日井市	1,168	2023年 6月21日	2023年 6月30日	サムティ	自己 資金	引渡し時 一括	無
首都圏	C-041	S-FORT大森山王	東京都 品川区	361						
	C-042	S-FORT上池台	東京都 大田区	353						
合計				1,882						

(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
C-041	スペックレジデンス大森山王
C-042	スペックレジデンス上池台

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

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

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

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先 (注1)	媒介の有無 (注2)	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注3・注5)	想定帳簿価格 (百万円) (注4・注5)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円) (注5)
A-019	S-FORT葵	非開示	有	2023年 6月21日	2023年 11月28日	1,230	878	352
A-037	S-FORT博多東 I				2023年 6月28日	502	425	76
A-038	S-FORT博多東 II					500	417	82
B-019	S-FORT熊大病院前				2023年 11月28日	1,154	1,077	76
B-020	S-FORT熊本船場				2023年 6月28日	1,055	992	62
合計						4,441	3,791	650

(注1) 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「6. 本取引に係る媒介の概要」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) 各価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 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せん。

2. 本取引の理由

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

本投資法人は、資産規模を拡大すると同時に、継続的に資産の入替えを実施し、中長期的な観点からのポートフォリオクオリティの向上に取り組んでまいりました。本取引は、3物件の取得と5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、譲渡益については全額を分配する方針であり、本譲渡に伴う売却代金については、取得予定資産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、スポンサーであるサムティが保有している物件群です。各物件の立地・築年数をはじめとした個別性を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の収益性に貢献する安定したキャッシュフローを期待できることから、本取得は中長期的なポートフォリオクオリティの向上に資するものと判断しました。取得予定資産の詳細及び評価した点については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

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

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、2023年4月27日付で公表した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針（1）投資方針」をご参照ください。）取得予定資産の賃貸先を選定しています。

なお、本取引により、本投資法人のポートフォリオは176物件、取得（予定）価格合計は1,607億円になる予定です。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74.8%（主要地方都市47.6%、その他地方都市27.3%）、首都圏比率25.2%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2023年4月末日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産及び譲渡予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「延床面積」欄は、建物全体の床面積（但し、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、2023年4月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みません。）を記載しています。
- ・ 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上ディーアール株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（PML値）」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）に

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

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、2023年4月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、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おります。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、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、2023年4月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の2023年4月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。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、2023年4月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii. 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii. 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・ 上記各欄に記載の百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・ 上記各欄に記載の金額については、取得予定価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

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

【取得予定資産】

「B-055 S-RESIDENCE 勝川駅前」

物件名称	S-RESIDENCE 勝川駅前					
所在地	愛知県春日井市勝川町六丁目 69 番地 他					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,168 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2023 年 6 月 30 日					
信託期間満了日	2033 年 6 月 30 日					
取得予定年月日	2023 年 6 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,641.55 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	第一種住居地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	3,008.68 m ²				
	建築時期	2023 年 3 月 22 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建				
	賃貸可能戸数	101 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)	1,200 百万円 (2023 年 5 月 31 日)					
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社					
予想最大損失率 (PML 値)	5.6%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,761.34 m ²				
	賃貸面積	874.88 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,015 千円				
	敷金・保証金	293 千円				
稼働率の推移 (注)		2022 年 12 月	2023 年 1 月	2023 年 2 月	2023 年 3 月	2023 年 4 月
		—	—	—	—	31.7%
物件特性	<p>本物件は、JR 中央本線「勝川」駅から徒歩約 5 分、東海交通事業城北線「勝川」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。JR 中央本線「勝川駅」駅から「名古屋」駅及び「栄」駅まで約 18 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは共同住宅・一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、最寄り駅の JR 中央本線「勝川」駅周辺には商業施設や医療モール等を備えた複合施設やコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗などの施設が充実していることから、居住快適性、生活利便性を重視した単身世帯の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

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

(注) 本物件は 2023 年 3 月竣工のため、2023 年 4 月末時点での稼働率は 31.7%ですが、直近までリーシングは順調に進捗しています。募集条件等近隣物件との差別化により、稼働率の早期改善を図ってまいります。

「C-041 S-FORT 大森山王」

物件名称	S-FORT 大森山王				
所在地	東京都品川区西大井四丁目 22 番 20 号				
特定資産の種類	不動産（現物）				
取得予定価格	361 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	2023 年 6 月 30 日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	171.10 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	411.47 m ²			
	建築時期	2016 年 9 月 16 日			
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建			
賃貸可能戸数	15 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）	371 百万円（2023 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				
予想最大損失率（PML 値）	5.2%				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	404.91 m ²				
賃貸面積	404.91 m ²				
テナント総数	1				
月額賃料収入	1,525 千円				
敷金・保証金	1,431 千円				
稼働率の推移	2022 年	2023 年	2023 年	2023 年	2023 年
	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月
	79.5%	79.5%	89.8%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、都営浅草線「馬込」駅から徒歩約 11 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。「馬込」駅から「品川」駅まで約 15 分、「日本橋」駅までは約 24 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、当該エリアは共同住宅・小規模店舗等が建ち並ぶ住商混在地域であり、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケットなどの日常利便施設が存在するほか、最寄り駅である「馬込」駅周辺には区役所出張所など公共施設が充実していることから、居住快適性、生活利便性を重視した単身世帯・DINKs 層の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>				
特記事項	該当事項はありません。				

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

「C-042 S-FORT 上池台」

物件名称	S-FORT 上池台					
所在地	東京都大田区上池台四丁目2番13号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	353 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	2023 年 6 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	163.65 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%・200% (注1)				
	用途地域	準住居地域・第一種中高層住居専用地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	387.79 m ²				
	建築時期	2017 年 3 月 9 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	14 戸				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	356 百万円（2023 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					
予想最大損失率（PML 値）	6.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	386.02 m ²				
	賃貸面積	286.69 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,092 千円				
	敷金・保証金	1,021 千円				
稼働率の推移 (注2)		2022 年 12 月	2023 年 1 月	2023 年 2 月	2023 年 3 月	2023 年 4 月
		55.3%	48.8%	36.8%	67.9%	74.3%
物件特性	<p>本物件は、東急池上線「長原」駅から徒歩約 10 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「長原」駅から「五反田」駅まで約 9 分、「渋谷」駅までは約 24 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、当該エリアは共同住宅・戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、最寄り駅である「長原」駅に商店街が隣接し、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、物販飲食店舗などの近隣住民向けサービス店舗が集積していることから、居住快適性、生活利便性を重視した単身世帯・DINKs 層の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	本物件の敷地は、都市計画道路への用地提供により本物件建築時から面積が減少しているため、本物件建物は指定建蔽率及び指定容積率を超過					

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

	しており、既存不適格建物になります。したがって、建替の際は現況と同規模の建物は建築できません。
--	---

(注1) 対象となる面積を加重平均した容積率は210.61%です。

(注2) 2023年4月末時点での稼働率は74.3%ですが、立地特性を活かし、モデルルームの設置等近隣物件との差別化により、稼働率の早期改善を図ってまいります。

【譲渡予定資産】

「A-019 S-FORT 葵」

物件名称	S-FORT 葵				
所在地	愛知県名古屋市中区葵二丁目14番5号				
特定資産の種類	不動産（現物）				
取得価格	870百万円				
信託受託者	-				
信託設定日	-				
信託期間満了日	-				
取得年月日	2016年8月2日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	319.65 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			
	延床面積	1,927.03 m ²			
	建築時期	2016年3月7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	28戸				
鑑定評価額（価格時点）	1,080百万円（2023年1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	1,842.68 m ²				
賃貸面積	1,842.68 m ²				
テナント総数	1				
月額賃料収入	4,790千円				
敷金・保証金	1,881千円				
稼働率の推移	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。				

「A-037 S-FORT 博多東 I」

物件名称	S-FORT 博多東 I				
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地7				
特定資産の種類	不動産（現物）				
取得価格	389百万円				
信託受託者	-				
信託設定日	-				
信託期間満了日	-				
取得年月日	2018年2月1日				
土地	所有形態	所有権			

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

	敷地面積	539.23 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・店舗				
	延床面積	1,132.54 m ²				
	建築時期	2003年2月23日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 10階建				
	賃貸可能戸数	35戸				
鑑定評価額（価格時点）		428百万円（2023年1月31日）				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,034.20 m ²				
	賃貸面積	1,006.41 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,012千円				
	敷金・保証金	749千円				
	稼働率の推移	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
		100.0%	94.2%	85.7%	100.0%	97.3%
特記事項		該当事項はありません。				

「A-038 S-FORT 博多東Ⅱ」

物件名称		S-FORT 博多東Ⅱ				
所在地		福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地22				
特定資産の種類		不動産（現物）				
取得価格		382百万円				
信託受託者		-				
信託設定日		-				
信託期間満了日		-				
取得年月日		2018年2月1日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	539.22 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・店舗				
	延床面積	1,132.54 m ²				
	建築時期	2003年2月23日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 10階建				
	賃貸可能戸数	35戸				
鑑定評価額（価格時点）		428百万円（2023年1月31日）				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,034.20 m ²				
	賃貸面積	918.56 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,831千円				
	敷金・保証金	857千円				

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

稼働率の推移	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
	97.1%	97.1%	100.0%	97.3%	88.8%
特記事項	該当事項はありません。				

「B-019 S-FORT 熊大病院前」

物件名称	S-FORT 熊大病院前				
所在地	熊本県熊本市中央区本荘三丁目2番22号				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得価格	1,125百万円				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2017年8月1日				
信託期間満了日	2027年7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	1,052.90 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	4,160.25 m ²			
	建築時期	2006年2月21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	99戸				
鑑定評価額（価格時点）	1,110百万円（2023年1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	3,458.07 m ²			
	賃貸面積	3,207.82 m ²			
	テナント総数	1			
	月額賃料収入	5,535千円			
	敷金・保証金	1,153千円			
稼働率の推移	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
	96.6%	100.0%	97.3%	96.0%	92.8%
特記事項	該当事項はありません。				

「B-020 S-FORT 熊本船場」

物件名称	S-FORT 熊本船場				
所在地	熊本県熊本市中央区船場町下一丁目23番地				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得価格	1,010百万円				
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	664.69 m ²			
	建蔽率	80%			
	容積率	500%			

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

	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	3,357.18 m ²				
	建築時期	2008年1月18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	91戸				
鑑定評価額（価格時点）		1,000百万円（2023年1月31日）				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,224.24 m ²				
	賃貸面積	3,051.55 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,391千円				
	敷金・保証金	2,380千円				
	稼働率の推移	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
		91.1%	95.8%	96.6%	96.6%	94.6%
特記事項		該当事項はありません。				

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 本取得の取得先

取得先は、本資産運用会社の親会社であるサムティです。取得先の概要については、後記「6. 本取引に係る媒介の概要」をご参照ください。

(2) 本譲渡の譲渡先

譲渡先は、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、当該特別目的会社と本投資法人及び本資産運用会社の間には、資本関係・人的関係及び取引関係はなく、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。

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-RESIDENCE 勝川駅前 (愛知県春日井市勝川町六丁目 69番地 他)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得 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 2021年3月（土地取得）	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 大森山王 (東京都品川区西大井四丁目 22番20号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示 ^(注) ⑤ 2022年11月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 上池台 (東京都大田区上池台四丁目2)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社	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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番 13 号)	③ 投資目的で取得 ④ 非開示 ^(注) ⑤ 2022年11月	
---------	---	--

(注) 現所有者の取得価格については、前所有者より取得価格の開示の同意が得られないため非開示としていますが、現所有者の2023年5月末時点における帳簿価格は、S-FORT 大森山王は358百万円、S-FORT 上池台は350百万円です。帳簿価格及び不動産鑑定評価書の内容等を勘案し、本投資法人の取得価格は妥当な金額であると判断しています。

6. 本取引に係る媒介の概要

(1) 本取得に係る媒介の概要

該当事項はありません。

(2) 本譲渡に係る媒介の概要

媒介者は国内の事業会社及び本資産運用会社の親会社であるサムティの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。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。

① 媒介者の概要

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売他
(5) 資 本 金	20,657百万円(2023年2月28日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 純 資 産	107,757百万円(2023年2月28日現在)
(8) 総 資 産	433,037百万円(2023年2月28日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社大和証券グループ本社(28.36%) 森山 茂(6.46%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(6.08%) 笠城 秀彬(2.81%) 松下 一郎(2.73%) 大和PIパートナーズ株式会社(2.69%) 有限会社剛ビル(2.62%) 江口 和志(1.73%) 有限会社ファイブセクト(1.31%) 株式会社日本カストディ信託銀行(信託口)(0.96%) (いずれも2022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9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、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本譲渡を行うにあたり、当該利害関係者等との取引規程に定める意

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

	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、サムティ株式会社には、66,628千円（税抜）を媒介手数料として支払います。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡のうち、S-FORT 葵及びS-FORT 熊大病院前に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人若しくは買主のいずれかが故意若しくは過失により本売買契約上の債務を履行せず、又は、本売買契約に定める本投資法人の表明保証事項若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、当該違反をした当事者の相手方は、違反をした当事者に対して損害賠償、損害・損失補填等を請求することができます。本売買契約では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

8. 今後の見通し

本取引を踏まえた2023年7月期（第16期）（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（第17期）（2023年8月1日～2024年1月31日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「2023年7月期（第16期）及び2024年1月期（第17期）の運用状況並びに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。

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

9. 鑑定評価書の概要

【取得予定資産】

「B-055 S-RESIDENCE 勝川駅前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE勝川駅前	
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	2023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を比較考量し査定
直接還元法による価格	1,230,000	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）	79,614	
ア）潜在総収益	84,414	類似不動産の水準を基に査定
イ）空室等損失等	4,800	標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	18,451	
維持管理費	2,172	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	1,557	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	2,701	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	1,503	類似不動産の水道光熱費を参考に査定
修繕費	2,650	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	5,823	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	313	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,729	類似不動産の水準を基に査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	61,163	
(4) 一時金の運用益	28	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	859	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	60,333	
(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	1,180,000	
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	1,180,000	
土地比率	38.9%	
建物比率	61.1%	
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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「C-041 S-FORT 大森山王」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大森山王	
鑑定評価額	371,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2023年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	371,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を比較考量し査定
直接還元法による価格	378,000	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）	18,122	
ア）潜在総収益	18,878	類似不動産の水準を基に査定
イ）空室等損失等	755	標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	4,322	
維持管理費	894	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	351	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	1,236	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	88	類似不動産の水道光熱費を参考に査定
修繕費	501	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	987	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	43	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	220	類似不動産の水準を基に査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	13,800	
(4) 一時金の運用益	13	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	217	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	13,596	
(7) 還元利回り	3.6%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	364,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	338,000	
土地比率	86.7%	
建物比率	13.3%	
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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「C-042 S-FORT 上池台」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT上池台	
鑑定評価額	356,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2023年5月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	356,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を比較考量し査定
直接還元法による価格	362,000	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）	17,667	
ア）潜在総収益	18,403	類似不動産の水準を基に査定
イ）空室等損失等	736	標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	4,104	
維持管理費	894	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	342	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	1,165	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	83	類似不動産の水道光熱費を参考に査定
修繕費	476	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	890	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	42	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	208	類似不動産の水準を基に査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	13,563	
(4) 一時金の運用益	12	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	182	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	13,393	
(7) 還元利回り	3.7%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	349,000	
割引率	3.4%	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	3.9%	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	292,000	
土地比率	82.5%	
建物比率	17.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。	

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

【譲渡予定資産】
「A-019 S-FORT 葵」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT 葵	
鑑定評価額	1,080,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリエアーズ株式会社	
価格時点	2023年1月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,080,000	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	1,090,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア－イ）	58,126	
ア) 潜在総収益	61,326	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	3,199	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	13,120	
維持管理費	1,440	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,158	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	735	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,862	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,745	実績を基に査定
損害保険料	88	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,009	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	45,006	
(4) 一時金の運用益	20	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	183	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))	44,843	
(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	1,060,000	
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	713,000	
土地比率	69.0%	
建物比率	31.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

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

「A-037 S-FORT 博多東 I」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT博多東 I		
鑑定評価額	428,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2023年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	428,000	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	432,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
(1) 運営収益（ア－イ）	27,532		
ア）潜在総収益	28,948	類似不動産及び実績を基に査定	
イ）空室等損失等	1,415	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定	
(2) 運営費用	7,645		
維持管理費	911	類似不動産及び見積書等により査定	
PMフィー	522	類似不動産及び実績等により査定	
テナント募集費用等	898	類似不動産及び実績等により査定	
水道光熱費	1,500	類似不動産及び過去実績等により査定	
修繕費	1,638	エンジニアリングレポートを基に査定	
公租公課	1,745	実績を基に査定	
損害保険料	61	類似不動産の水準を基に査定	
その他費用	366	類似不動産及び実績等により査定	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	19,887		
(4) 一時金の運用益	19	金利等を参考に査定	
(5) 資本的支出	1,343	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))	18,563		
(7) 還元利回り	4.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定	
DCF法による価格	426,000		
割引率	4.1%	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	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	415,000		
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	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

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

「A-038 S-FORT 博多東Ⅱ」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT博多東Ⅱ		
鑑定評価額	428,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2023年1月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	428,000	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	432,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
(1) 運営収益（ア－イ）	27,538		
ア）潜在総収益	28,954	類似不動産及び実績を基に査定	
イ）空室等損失等	1,415	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定	
(2) 運営費用	7,639		
維持管理費	911	類似不動産及び見積書等により査定	
PMフィー	522	類似不動産及び実績等により査定	
テナント募集費用等	898	類似不動産及び実績等により査定	
水道光熱費	1,500	類似不動産及び過去実績等により査定	
修繕費	1,638	エンジニアリングレポートを基に査定	
公租公課	1,739	実績を基に査定	
損害保険料	61	類似不動産の水準を基に査定	
その他費用	366	類似不動産及び実績等により査定	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	19,899		
(4) 一時金の運用益	19	金利等を参考に査定	
(5) 資本的支出	1,334	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))	18,585		
(7) 還元利回り	4.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定	
DCF法による価格	426,000		
割引率	4.1%	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	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	415,000		
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	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

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

「B-019 S-FORT 熊大病院前」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊大病院前	
鑑定評価額	1,110,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2023年1月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,110,000	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	1,100,000	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）	76,745	
ア）潜在総収益	80,629	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,883	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	18,391	
維持管理費	2,642	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,448	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,471	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	3,514	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,898	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5,735	実績を基に査定
損害保険料	203	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	476	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	58,354	
(4) 一時金の運用益	15	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	3,327	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))	55,042	
(7) 還元利回り	4.9%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,110,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	410,000	
土地比率	47.1%	
建物比率	52.9%	
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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-020 S-FORT 熊本船場」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊本船場	
鑑定評価額	1,000,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2023年1月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,000,000	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	1,010,000	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）	68,750	
ア）潜在総収益	73,435	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,684	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,846	
維持管理費	1,961	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,358	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,785	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	819	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	2,860	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5,500	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	399	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	52,904	
(4) 一時金の運用益	25	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	4,384	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))	48,546	
(7) 還元利回り	4.8%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,000,000	
割引率	4.6%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	714,000	
土地比率	41.9%	
建物比率	58.1%	
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	

* 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

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

参考資料 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)
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	日本建築検査協会株式会社	2023年6月	-	-	20,497	626,855
C-041	S-FORT大森山王	日本建築検査協会株式会社	2023年6月	-	-	4,253	79,613
C-042	S-FORT上池台	日本建築検査協会株式会社	2023年6月	-	-	3,805	81,457

(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。

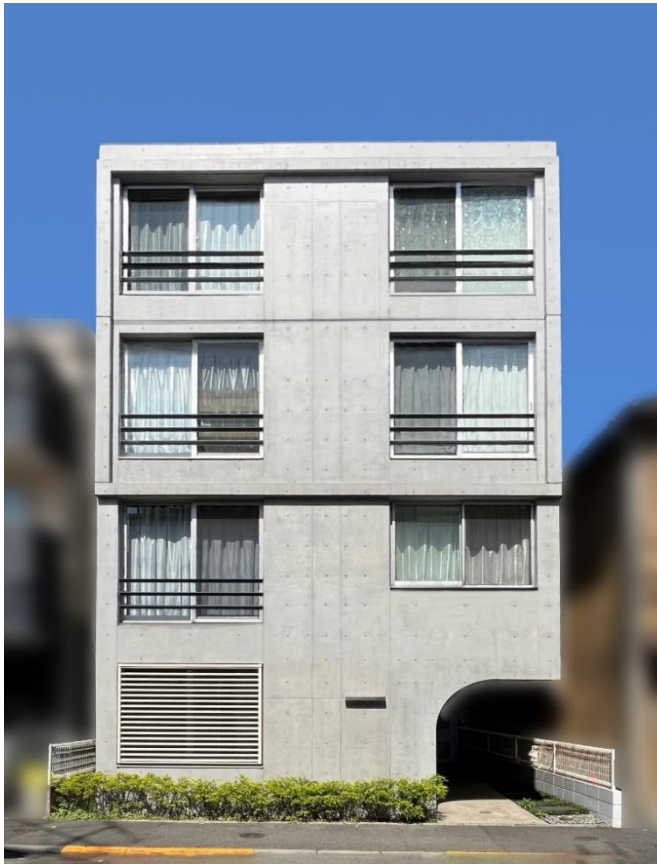
(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

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



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



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



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

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取引後）

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	取得（予定）日 （注3）
A-001	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	0.4	2015年4月15日
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-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	0.6	2015年4月15日
A-006	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.5	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Briller	大阪市浪速区	2,020	1.3	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	1.0	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	1.5	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	0.4	2016年8月2日
A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	1.2	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	1.2	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	1.0	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-033	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.5	2018年2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	0.5	2018年2月1日
A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.3	2018年2月1日
A-039	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.3	2018年2月1日
A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.6	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	0.6	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	0.6	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	0.7	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

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

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） (注1)	投資比率 （%） (注2)	取得（予定）日 (注3)
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	0.5	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
A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	482	0.3	2019年8月26日
A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	1,765	1.1	2020年8月3日
A-063	S-FORT東別院	名古屋市中区	720	0.4	2020年8月3日
A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	460	0.3	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	0.5	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	2.7	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	0.3	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	1.4	2022年8月2日
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	0.9	2022年8月2日
A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	0.7	2022年8月2日
A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	0.5	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	0.4	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	0.3	2023年5月8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

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

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	取得（予定）日 （注3）
B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.4	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	0.7	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-010	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	0.9	2018年2月1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	0.5	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-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	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-018	S-FORT水前寺	熊本市中央区	1,332	0.8	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-023	S-FORT元浜	浜松市中区	239	0.1	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-025	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	417	0.3	2019年8月26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-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	738	0.5	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-031	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	969	0.6	2020年2月3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	0.8	2020年8月3日
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.5	2020年8月3日
B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	593	0.4	2020年8月3日
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.3	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	0.9	2021年8月3日
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395	0.9	2021年8月3日
B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市	1,098	0.7	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-042	S-FORT鹿児島島中央	鹿児島県鹿児島市	787	0.5	2021年8月3日
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755	0.5	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	0.9	2022年8月2日
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	0.6	2022年8月2日

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

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） (注1)	投資比率 （%） (注2)	取得（予定）日 (注3)
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
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	672	0.4	2022年8月2日
B-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
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	0.6	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	0.5	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	0.4	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	0.6	2018年2月1日
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.2	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	3.4	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	2.1	2021年8月3日
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248	0.8	2021年8月3日
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	919	0.6	2021年8月3日
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898	0.6	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

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

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） <small>（注1）</small>	投資比率 （%） <small>（注2）</small>	取得（予定）日 <small>（注3）</small>
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	353	0.2	2023年6月30日
	合計	-	160,788	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。取得予定資産に係る取得予定日は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

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