

2019年1月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

資産運用会社名

サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 増田 洋介
問合せ先 リート企画部 部長 定塚 泉美
TEL. 03-5220-3841

国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに
国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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、5物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本件取得」といいます。）及び貸借並びに2物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡及び貸借解消（以下「本件譲渡」といい、「本件取得」と「本件譲渡」を併せて「本件資産入替」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、本件取得及び本件譲渡の相手方は、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、2019年1月25日開催の本投資法人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. 本件資産入替の理由

本投資法人は、昨今の不動産市況を鑑み、保有物件の中で、築年数が経過し資本的支出が相当額見込まれる物件、人口が減少傾向にある地域の物件、保有物件の近隣に競合となる新築物件が建設され、リーシングに影響が出ると予想される物件等、課題がある物件については売却の検討を行います。ただし、安定的な成長を継続するため、物件の売却のみは行わず、物件の取得と物件の売却を同時に実施し、物件入替後の資産総額が拡大する取組を行っていく方針です。

本件譲渡予定資産のうち、「A-02 S-FORT 山王」につきましては、保有資産の中でも最も規模が大きく、一定の築年数が経過しており、近い将来に大規模修繕工事によるコストの増加は避けられないこと、平成28年3月15日付にて公表しました「平成28年1月期の運用状況の予想の修正について」3. 修正の理由(1)に記載の通り、テナントからの預り敷金のうち退去時償却部分について、取得時に一括で償却し、収益計上を行っており、将来にわたりテナント退去時において費用負担が大きくなること、また、「B-02 S-FORT 住道」につきましては、所在エリアが人口減少傾向にあることに加えて近隣に競合となる新築物件が建築されること等を考慮すると需要に不安があること等の理由から、当該2物件を譲渡し、新築3物件を含む安定的な運用が見込まれる5物件との入替を行うことが望ましいと判断しました。なお、不動産売却益の分配金に与える影響及び期中収益の最大化を勘案し、物件の譲渡を第7期末及び第8期末に分けて行うことと致しました。

取得予定資産の取得及び貸借は、本投資法人の投資方針である、『安定性』（全国の厳選されたレジデンスへの分散投資）、『成長性』（主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大）、『収益性』（厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現）に基づき行うものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、将来的に取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも30%程度を目標として投資を行う方針を定めています。上記の方針に従い、首都圏に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市への投資を行っていますが、現在の首都圏における不動産価格の上昇等の市況に鑑み、取得済資産では地方都市への投資比率を取得価格ベースで78.8%に高めています。これは、収益性の維持・向上を図る観点に加え、組入物件数や組入物件の所在都市の拡大、テナント数の増加等の分散の進展によるポートフォリオの安定性の向上を優先させていることも背景にあります。なお、本件資産入替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77.3%（主要地方都市55.3%、その他地方都市22.0%）、首都圏22.7%となる見込みです。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2018年10月30日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、取得予定資産の賃貸先を選定しています。

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

2. 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	取得予定資産の名称	所在地	取得予定価格 ^(注2) (百万円)	売買契約締結日	取得予定日	取得先	取得資金	決済方法
主要地方都市	A-49	S-RESIDENCE 葵	名古屋市東区	1,484	2019年1月25日	2019年2月28日	サムティ株式会社	2019年1月25日開催の本投資法人役員会にて決議された本件譲渡の売却代金、借入金 ^(注3) による資金及び自己資金	引渡し時一括決済
	A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	名古屋市北区	1,150		2019年3月29日			
	A-51	S-FORT 神戸小河通 ^(注1)	神戸市兵庫区	599					
その他地方都市	B-24	S-FORT 熊本呉服町 ^(注1)	熊本市中央区	599					
首都圏	C-23	S-RESIDENCE 本八幡	千葉県市川市	1,678					
合計				5,510					

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

番号	現在の物件名称
A-51	サムティキャナル神戸
B-24	サムティ熊本呉服町

(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（本件売買契約書等に記載された不動産等の売却代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注3) 当該借入金の詳細につきましては、取引銀行と協議中のため確定次第速やかに公表いたします。

(注4) 取得予定資産の特定資産の種類につきましては、後記「3. 取得予定資産及び貸借の内容（1）取得予定資産の個別資産毎の概要」に記載の取得予定資産の個別資産毎の「特定資産の種類」欄をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先	契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注2)	想定帳簿価格 (百万円) (注3)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円)
B-02	S-FORT住道	サムティ株式会社	2019年 1月25日	2019年 1月31日	1,600	1,400	188
A-02	S-FORT山王			2019年 7月31日	3,300	2,851	429

(注1) 決済方法は、いずれも譲渡予定日に一括決済を行う予定です。なお、S-FORT 山王の売却代金は取得予定資産の取得のための借入金の返済に充当されます。

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

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

3. 取得予定資産及び賃借の内容

(1) 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

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2018年11月30日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造/階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）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、信託の受託者を記載しています。
- ・「建蔽率」欄は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産によっては、表中に記載の「建蔽率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建蔽率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建蔽率に換算して記載しています。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、表中に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法第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、2018年11月30日現在における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料がML会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と非パススルー型マスターリース契約（賃料固定型マスターリースを含むパススルー型マスターリース契約以外のマスターリース契約をいいます。）の別を記載しています。
- ・「予想最大損失率（PML 値）」は、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェ

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び賃借解消（資産入替）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。

ンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定された PML 値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想予想最大損失率（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、2018 年 11 月 30 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。C-23 S-RESIDENCE 本八幡については、2019 年 1 月 21 日付で締結されたテナントとサムティ株式会社との間の賃貸借契約が 2018 年 11 月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。
- ・「稼働率」欄は、2018 年 11 月 30 日現在における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。C-23 S-RESIDENCE 本八幡については、2019 年 1 月 21 日付で締結されたテナントとサムティ株式会社との間の賃貸借契約が 2018 年 11 月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。
- ・「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、2018 年 11 月 30 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。また、C-23 S-RESIDENCE 本八幡については、2019 年 1 月 21 日付で締結されたテナントとサムティ株式会社との間の賃貸借契約が 2018 年 11 月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。
なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の 2018 年 11 月 30 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。なお、C-23 S-RESIDENCE 本八幡については、2019 年 1 月 21 日付で締結されたテナントとサムティ株式会社との間の賃貸借契約が 2018 年 11 月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。
- ・「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、本資産運用会社が独自に調査した内容も踏まえて不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・「特記事項」欄は、2018 年 11 月 30 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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

- ・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（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

A-49 S-RESIDENCE 葵

物件名称	S-RESIDENCE 葵	
所在地	愛知県名古屋市東区葵二丁目 12 番 27 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,484 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2月28日	
信託期間満了日	2029年2月28日	
取得年月日	2019年2月28日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	405.70 m ²
	建蔽率	80% (注1)
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,650.56 m ²
	建築時期	2018年9月4日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	賃貸可能戸数	95 戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社ミニネット	
ML会社	株式会社ミニネット	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	1,490 百万円 (2019年1月1日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率 (PML 値)	6.1%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,393.73 m ²
	賃貸面積	506.15 m ²
	稼働率	21.1% (注2)
	テナント総数	1
	月額賃料収入	1,513 千円
	敷金・保証金	1,119 千円
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「新栄町」駅から地下鉄東山線を利用して「栄」駅まで一駅約3分と市内中心部へのアクセスに優れた2018年9月竣工の物件です。周辺にはスーパーマーケット、医院、郵便局等の生活利便施設が充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	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) 2019年1月22日時点の稼働率は39.1%です。本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と本物件取得後の機動的なリースアップを図ることで、早期の稼働率向上を目指します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃貸並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

A-50 S-RESIDENCE 志賀本通

物件名称	S-RESIDENCE 志賀本通	
所在地	愛知県名古屋市北区志賀本通一丁目 43 番地	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,150 百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年3月29日	
信託期間満了日	2029年3月29日	
取得年月日	2019年3月29日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	564.17 m ²
	建蔽率	80% (注1)
	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	2,483.82 m ²
	建築時期	2019年1月8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	88戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	1,160 百万円 (2019年1月1日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率 (PML 値)	8.7%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,217.60 m ²
	賃貸面積	- (注2)
	稼働率	- (注2)
	テナント総数	1
	月額賃料収入	- (注2)
	敷金・保証金	- (注2)
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「志賀本通」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「志賀本通」駅から地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れた2019年1月竣工の物件です。</p> <p>周辺には食店舗、スーパー等の生活利便施設もみられ、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 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2) 本物件は、本日現在竣工はしていますが、入居開始前であることから、「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、記載していません。なお、入居開始は2019年2月1日を予定しています。本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と本物件取得後の機動的なリースアップを図ることで、早期の稼働率向上を目指します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃貸並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び賃貸解消（資産入替）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。

A-51 S-FORT 神戸小河通

物件名称	S-FORT 神戸小河通	
所在地	兵庫県神戸市兵庫区小河通二丁目1番8号	
特定資産の種類	不動産（現物）	
取得予定価格	599 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3月29日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	733.24 m ²
	建蔽率	60%
	容積率	218.37%
	用途地域	第二種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,623.76 m ² (注)
	建築時期	2008年6月18日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ板ぶき5階建
	賃貸可能戸数	46戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	600 百万円 (2019年1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)	9.9%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,322.64 m ²
	賃貸面積	1,143.04 m ²
	稼働率	86.4%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,816 千円
	敷金・保証金	1,419 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 山陽本線「兵庫」駅から徒歩約8分、地下鉄海岸線「中央市場前」駅から徒歩約10分に所在するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「兵庫」駅から JR 山陽本線利用で「三ノ宮」駅まで約7分と都心へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは戸建住宅、マンションを中心として事業所等も散見される比較的閑静な住宅街です。近隣にはイオンモール神戸南があり、生活利便施設もみられ、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 附属建物 (集塵庫) 5.00 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（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃貸並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

B-24 S-FORT 熊本呉服町

物件名称	S-FORT 熊本呉服町	
所在地	熊本県熊本市中央区呉服町二丁目 36 番 6 号	
特定資産の種類	不動産（現物）	
取得予定価格	599 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 3 月 29 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	589.04 m ²
	建蔽率	80% (注)
	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	2,715.29 m ²
	建築時期	2006 年 2 月 16 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	54 戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社明和不動産管理	
ML会社	株式会社明和不動産管理	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	604 百万円 (2019 年 1 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)	7.6%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,290.68 m ²
	賃貸面積	2,132.28 m ²
	稼働率	93.1%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,272 千円
	敷金・保証金	2,217 千円
物件特性	<p>本物件は、熊本市電線「呉服町」駅から徒歩約 1 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「呉服町」駅から熊本市電線を利用して約 8 分の「辛島町」駅周辺の熊本市中央区桜町の旧熊本交通センター跡地においては、バスターミナル、商業施設、映画館、ホテルなどを含む大規模な市街地再開発事業が進められています。また、当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビルが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されており、店舗や飲食店等の生活利便施設が整っていることから、ビジネスや商業の中心エリアへのアクセスに優れ、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 角地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（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃貸並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

C-23 S-RESIDENCE 本八幡

物件名称	S-RESIDENCE 本八幡	
所在地	千葉県市川市南八幡五丁目7番16号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,678 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年3月29日	
信託期間満了日	2029年3月29日	
取得年月日	2019年3月29日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,110.49 m ²
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,602.54 m ²
	建築時期	2019年1月3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	100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)	1,680 百万円 (2019年1月1日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率 (PML 値)	5.7%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,180.26 m ²
	賃貸面積	- (注)
	稼働率 (注1)	- (注)
	テナント総数	1
	月額賃料収入	- (注)
	敷金・保証金	- (注)
物件特性	<p>本物件は、都営新宿線「本八幡」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「本八幡」駅は総武線及び都営新宿線の2路線が利用可能で「東京」駅まで約30分と都内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは駅前商業地の背後に存する、戸建住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域です。駅周辺にはスーパーマーケット、医院、郵便局等の生活利便施設が充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 本物件については、2019年1月21日付でテナントとサムティ株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、2019年3月29日付でマスターリース会社が当該建物賃貸借契約の貸主の地位を承継する予定です。その概要は以下のとおりです。なお、上記稼働率につきましては、当該建物賃貸借契約が2018年11月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び賃貸並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注1)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
非開示(注2)	96	2019年2月1日から2022年1月31日まで	8
賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：契約期間の更新日以降は、賃借人は3ヶ月以上の予告期間において解約申出を行うことにより、本契約の一部を解除できるとされています。かかる解約申出は6ヶ月に1回のみとし、1回の解約申出により解約が可能なのは1階層分までとされています。 契約の更改：契約期間終了日の3ヶ月前までに賃借人から書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。また、賃借人が契約更新を行わず契約期間満了により終了させることができる住戸は1階層分を上限とされています。			

(注1) 「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、建物賃貸借契約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。また、賃料は2019年4月1日より発生します。なお、百万円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

(注2) テナントより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る2019年1月25日付信託受益権売買契約及び不動産売買契約(以下総称して「本契約1」といいます。)並びに譲渡予定資産のうち、S-FORT 山王に係る信託受益権譲渡契約(以下「本契約2」といいます。)については、契約締結後から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われるため、本契約1及び本契約2はフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等に該当することとなっています。取得予定資産の譲渡人又は譲渡予定資産の譲受人が本契約1及び本契約2の違反(重大な表明保証違反を含む。)をした場合には、事前の書面による催告により、契約の解除ができ、当該違反をした当事者の相手方は、違反をした当事者に対して損害賠償、損害・損失補填等を請求することができます。また、本契約1については、譲渡実行日までに取得予定資産の譲受人が満足する内容の資金調達(保有する物件の売却を含む。)を行うことができない場合、その他一定の場合には、譲受人の売買代金の支払義務は発生せず、譲受人は直ちに本契約1及び本契約2を解除することができます。したがって、フォワード・コミットメント等を履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

(3) 取得先の概要

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 森山 茂 代表取締役 江口 和志
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、仲介及び鑑定 2. 不動産の所有、管理及び賃借 3. 住宅の建設及び販売 4. 土地の開発、造成及び販売 5. 土木・建築工事の請負、設計、施工並びに監理 6. 駐車場の経営及び管理 7. 不動産特定共同事業法に基づく事業 8. 特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 9. 投資顧問業 10. 金融商品取引業 11. 貸金業 12. ホテル、レストラン、レジャー・流通施設、有料老人ホーム等の所有、賃借及び経営 13. 有価証券の売買、保有、運用 14. 前各号に附帯関連する一切の事業

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び賃借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消(資産入替)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。

(5) 資 本 金	15,935 百万円 (2018 年 11 月 30 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1987 年 12 月 1 日
(7) 純 資 産	62,438 百万円 (2018 年 11 月 30 日現在)
(8) 総 資 産	162,500 百万円 (2018 年 11 月 30 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	森山 茂 (13.75%) 松下 一郎 (9.50%) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) (5.93%) (いずれも 2018 年 5 月 31 日現在)
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本日現在本投資法人の発行済投資口総数の 5.0%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%を保有する会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 3 名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち 4 名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約書、投資口の保有に関する確約書並びに商標使用権許諾契約書を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(4) 利害関係人等との取引

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

4. 物件取得者等の状況

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

物件の名称 (所在地)	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
S-RESIDENCE 葵 (所在地) 愛知県名古屋市中区 葵二丁目 12 番 27 号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 2018 年 9 月新築	特別な利害関係にある者以外	
	— 2016 年 7 月 (土地取得)	—	
S-RESIDENCE 志賀本通 (所在地)	① サムティ株式会社 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、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

愛知県名古屋市北区 志賀本通一丁目 43番地	③ 2019年1月新築		
	—	—	
	2017年3月 (土地取得)	—	
S-FORT 神戸小河通 (所在地) 兵庫県神戸市兵庫区 小河通二丁目 1番8号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の 親会社 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある 者以外	
	非開示（前所有者が1年 を超えて物件を所有して いるため記載を省略しま す。）	—	
	2017年6月	—	
S-FORT 熊本呉服町 (所在地) 熊本県熊本市中央区 呉服町二丁目 36番6号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の 親会社 ③ 投資目的で取得	特別な利害関係にある 者以外	
	非開示（前所有者が1年 を超えて物件を所有して いるため記載を省略しま す。）	—	
	2016年1月	—	
S-RESIDENCE 本八幡 (所在地) 千葉県市川市南八幡五 丁目7番16号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の 親会社 ③ 2019年1月新築	特別な利害関係にある 者以外	
	—		
	2016年12月 (土地取得)		

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

5. 本件取得における媒介の概要

該当事項はありません。

6. 取得の日程

S-RESIDENCE 葵

取得決定日、売買契約締結日	2019年1月25日
代金支払日、物件引渡日	2019年2月28日

S-RESIDENCE 志賀本通、S-FORT 神戸小河通、S-FORT 熊本呉服町、S-RESIDENCE 本八幡

取得決定日、売買契約締結日	2019年1月25日
代金支払日、物件引渡日	2019年3月29日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益
権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

7. 鑑定評価書の概要

A-49 S-RESIDENCE 葵

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE葵	
鑑定評価額	1,490,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,490,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,500,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	87,052	
ア) 潜在総収益	92,278	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	5,225	類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	18,983	
維持管理費	2,096	見積書に基づく
PMフィー	1,708	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	1,625	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	1,148	類似事例に基づき査定
修繕費	2,086	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	8,607	2018年度実績、依頼者提示資料に基づき査定
損害保険料	143	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	1,566	依頼者提示資料等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	68,068	
(4) 一時金の運用益	61	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	552	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	67,578	
(7) 還元利回り	4.5%	同一需給圏内の類似地域における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,480,000	
割引率	4.6%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,330,000	
土地比率	37.8%	
建物比率	62.2%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

A-50 S-RESIDENCE 志賀本通

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE志賀本通	
鑑定評価額	1,160,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,160,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,160,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	70,726	
ア) 潜在総収益	74,646	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	3,919	類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	16,099	
維持管理費	1,809	見積書に基づく
PMフィー	1,388	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	1,982	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	798	類似事例に基づき査定
修繕費	2,244	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	6,032	2018年度実績、依頼者提示資料に基づき査定
損害保険料	147	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	1,697	依頼者提示資料等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	54,626	
(4) 一時金の運用益	50	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,323	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	53,353	
(7) 還元利回り	4.6%	同一需給圏内の類似地域における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,160,000	
割引率	4.7%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,220,000	
土地比率	38.2%	
建物比率	61.8%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

A-51 S-FORT 神戸小河通

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT神戸小河通	
鑑定評価額	600,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	600,000	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、収益還元法による収益価格を査定
直接還元法による価格	607,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア-イ)	39,516	
ア) 潜在総収益	41,225	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	1,709	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2) 運営費用	7,699	
維持管理費	1,091	ER等をもとに査定
PMフィー	790	予定のPM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	862	予定のPM業務契約条件に基づき査定
水道光熱費	480	実績を考慮して査定
修繕費	1,364	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,610	2018年度実績に基づき査定
損害保険料	124	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	376	類似事例を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	31,816	
(4) 一時金の運用益	-	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	2,692	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	29,124	
(7) 還元利回り	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	592,000	
割引率	4.6%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	496,000	
土地比率	70.2%	
建物比率	29.8%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

B-24 S-FORT 熊本呉服町

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊本呉服町	
鑑定評価額	604,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	604,000	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、収益還元法による収益価格を査定
直接還元法による価格	608,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	44,048	
ア) 潜在総収益	46,580	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	2,531	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2) 運営費用	9,511	
維持管理費	1,297	ER等をもとに査定
PMフィー	870	予定のPM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	1,003	予定のPM業務契約条件に基づき査定
水道光熱費	748	実績を考慮して査定
修繕費	1,551	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,507	2018年度実績に基づき査定
損害保険料	209	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	323	類似事例を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,537	
(4) 一時金の運用益	21	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	1,730	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	32,829	
(7) 還元利回り	5.4%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	599,000	
割引率	5.2%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	438,000	
土地比率	52.1%	
建物比率	47.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

C-23 S-RESIDENCE 本八幡

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE本八幡	
鑑定評価額	1,680,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,680,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,730,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	97,155	
ア) 潜在総収益	103,994	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	6,839	類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2) 運営費用	20,691	
維持管理費	3,139	見積書に基づく
PMフィー	1,863	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	5,984	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	784	類似事例に基づき査定
修繕費	1,967	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	6,017	2018年度実績、依頼者提示資料に基づき査定
損害保険料	156	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	777	依頼者提示資料等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	76,463	
(4) 一時金の運用益	75	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	638	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	75,901	
(7) 還元利回り	4.4%	同一需給圏内の類似地域における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,660,000	
割引率	4.4%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,920,000	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	
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鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

8. 譲渡予定資産の内容

(1) 譲渡予定資産の概要

A-02 S-FORT 山王

物件名称	S-FORT 山王	
所在地	愛知県名古屋市中川区山王一丁目2番29号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,890 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	2025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	2,152.92 m ² (注)
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	8,777.74 m ²
	建築時期	2008年1月23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	230戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	3,270 百万円 (2019年1月1日)	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	6.7%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	8,138.40 m ²
	賃貸面積	7,330.13 m ²
	稼働率	90.1%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	16,595 千円
	敷金・保証金	5,500 千円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 道路を挟んだ場所に別途敷地内駐車場 (363.14 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（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

B-02 S-FORT 住道

物件名称	S-FORT 住道	
所在地	大阪府大東市住道二丁目4番	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,420 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	2025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	857.98 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	4,685.77 m ² (注)
	建築時期	2008年4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	126戸
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷エライブネット	
ML会社	株式会社長谷エライブネット	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	1,590 百万円 (2019年1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)	11.1%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	3,332.16 m ²	
賃貸面積	2,755.86 m ²	
稼働率	82.7%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	6,849 千円	
敷金・保証金	2,390 千円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 附属建物 (集塵庫) 16.20 m²があります。

(2) 譲渡先の概要

上記3. 取得予定資産の内容 (2) 取得先の概要を参照ください。

(3) 利害関係人等との取引

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

9. 本件譲渡における媒介の概要

該当事項はありません。

10. 鑑定評価書の内容

A-02 S-FORT 山王

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT山王	
鑑定評価額	3,270,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	3,270,000	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、収益還元法による収益価格を査定
直接還元法による価格	3,300,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	223,488	
ア) 潜在総収益	239,023	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	15,534	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2) 運営費用	48,148	
維持管理費	6,240	ER等をもとに査定
PMフィー	4,461	現行のPM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	6,271	現行のPM業務契約条件に基づき査定
水道光熱費	1,772	実績を考慮して査定
修繕費	10,793	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	16,260	実績に基づき査定
損害保険料	356	実績に基づき査定
その他費用	1,993	実績を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	175,340	
(4) 一時金の運用益	10	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	6,945	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	168,405	
(7) 還元利回り	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	3,240,000	
割引率	4.9%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
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鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

B-02 S-FORT 住道

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT住道	
鑑定評価額	1,590,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年1月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,590,000	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、収益還元法による収益価格を査定
直接還元法による価格	1,600,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア-イ)	107,916	
ア) 潜在総収益	113,649	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	5,732	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2) 運営費用	24,031	
維持管理費	2,902	ER等をもとに査定
PMフィー	2,087	現行のPM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	5,089	現行のPM業務契約条件に基づき査定
水道光熱費	3,628	実績を考慮して査定
修繕費	3,868	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,757	実績に基づき査定
損害保険料	175	実績に基づき査定
その他費用	521	実績を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	83,885	
(4) 一時金の運用益	22	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	1,784	エンジニアリング・レポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	82,124	
(7) 還元利回り	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,570,000	
割引率	4.9%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
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鑑定評価額を査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

11. 今後の見通し

本物件取得を踏まえた 2019 年 1 月期 (2018 年 8 月 1 日～2019 年 1 月 31 日) 及び 2019 年 7 月期 (2019 年 2 月 1 日～2019 年 7 月 31 日) における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「2019 年 1 月期及び 2019 年 7 月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。

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

参考資料 2 外観写真及び地図

参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
A-49	S-RESIDENCE 葵	日本管財株式会社	2018年 12月	-	-	8,950	686,000
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	日本建築検査協会株式会 社	2019年 1月	-	-	7,755	629,036
A-51	S-FORT 神戸小河通	日本管財株式会社	2019年 1月	-	70	35,690	387,800
B-24	S-FORT 熊本呉服町	株式会社東京カンテイ	2019年 1月	740	-	24,500	677,300
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	日本管財株式会社	2019年 1月	-	-	6,479	637,000

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

(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。以下同じです。

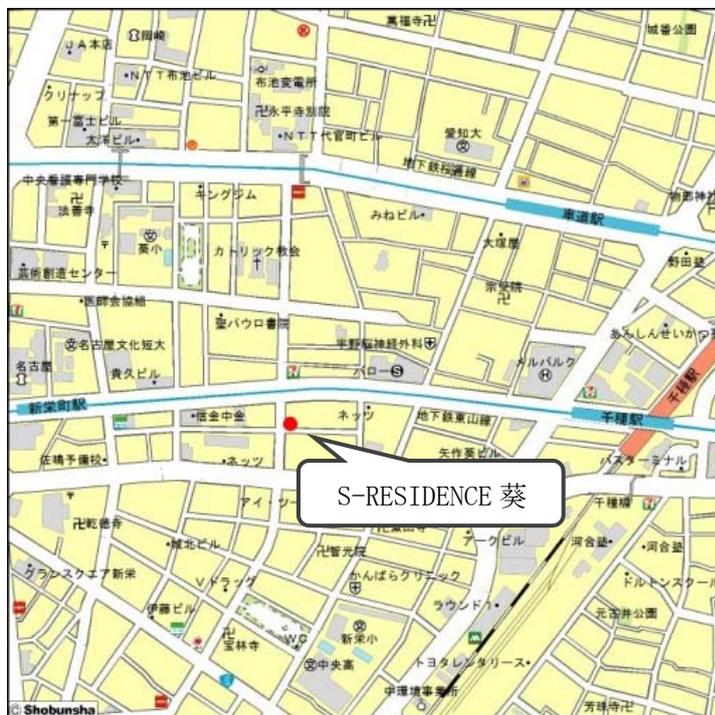
(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

参考資料 2 外観写真及び地図

A-49 S-RESIDENCE 葵



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

A-50 S-RESIDENCE 志賀本通



A-51 S-FORT 神戸小河通



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

B-24 S-FORT 熊本呉服町



C-23 S-RESIDENCE 本八幡



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧

エリア	番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得(予定)時期
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	0.7	2015年4月15日
主要 地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	750	0.8	2015年4月15日
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	1.3	2015年5月1日
主要 地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	1.1	2015年4月15日
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.9	2015年5月1日
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	1.5	2015年4月15日
主要地方 都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	2.2	2015年7月1日
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	1.1	2015年7月1日
主要 地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	1.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	2.7	2015年7月1日
主要 地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	745	0.8	2015年7月1日
主要 地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	2,330	2.6	2015年7月1日
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	462	0.5	2015年10月1日
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	2.7	2016年8月2日
主要 地方都市	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	1,080	1.2	2016年8月1日
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	870	1.0	2016年8月2日
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	400	0.4	2016年8月1日
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	720	0.8	2016年8月1日
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.7	2016年8月2日
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.6	2016年8月2日
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	2.1	2016年8月2日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	1.3	2016年8月2日
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	2.0	2016年8月2日
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.9	2016年8月2日
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.6	2016年8月2日
主要 地方都市	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	1,085	1.2	2016年8月2日
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	2.0	2018年2月1日
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	1.7	2018年2月1日
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	1.3	2018年3月1日
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.9	2018年2月1日
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.5	2018年2月1日
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.8	2018年2月1日
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.5	2018年2月1日
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	389	0.4	2018年2月1日
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	382	0.4	2018年2月1日
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.6	2018年2月1日
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	885	1.0	2018年2月1日
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.9	2018年2月1日
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	1.0	2018年2月1日
主要 地方都市	A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	大阪市淀川区	1,338	1.5	2018年8月28日
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	1.0	2018年8月28日
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.6	2018年8月28日
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.5	2018年8月28日
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.7	2018年8月28日
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.3	2018年8月28日
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	1.6	2019年2月28日
主要 地方都市	A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	1.3	2019年3月29日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

主要 地方都市	A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.7	2019年3月29日
その他 地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	0.3	2015年4月15日
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.5	2015年7月1日
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.6	2015年7月1日
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	2.6	2016年8月2日
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.7	2016年8月2日
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	630	0.7	2016年8月2日
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	1.2	2016年8月2日
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.4	2016年8月2日
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	1.6	2018年2月1日
その他 地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.9	2018年2月1日
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	2.0	2018年2月1日
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.8	2018年2月1日
その他 地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.7	2018年2月1日
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	1.1	2018年2月1日
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	1.0	2018年2月1日
その他 地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.3	2018年2月1日
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	1,332	1.5	2018年2月1日
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	1,125	1.2	2018年2月1日
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	1,010	1.1	2018年2月1日
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.9	2018年8月28日
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	1.1	2018年8月28日
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	0.3	2018年8月28日
その他 地方都市	B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.7	2019年3月29日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	1.1	2015年4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	1.0	2015年7月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）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。

首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	0.7	2015年7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	1.0	2015年7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	0.7	2015年7月1日
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.9	2015年7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.8	2015年7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	1.2	2015年7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉縣市川市	809	0.9	2015年7月1日
首都圏	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.9	2016年8月2日
首都圏	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	585	0.6	2016年8月2日
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.7	2018年2月1日
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.6	2018年2月1日
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.6	2018年2月1日
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.7	2018年2月1日
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	1.3	2018年2月1日
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	1.2	2018年2月1日
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	1.0	2018年2月1日
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	2.1	2018年2月1日
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.6	2018年2月1日
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	1.3	2018年8月28日
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.9	2018年11月26日
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉縣市川市	1,678	1.8	2019年3月29日
合計			-	90,842	100.0	-

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

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産(不動産信託受益権及び不動産(現物))の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消(資産入替)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。