

平成 28 年 7 月 11 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 川本 哲郎  
(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 取締役 経営管理部長 藤原 剛  
T E L . 03-5220-3841

国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記 20 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。なお、かかる資産の取得先は、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、平成 28 年 7 月 11 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

エリア区分	物件番号	取得予定資産の名称 (注1)	所在地	取得予定価格 (注2) (百万円)	売買契約締結日	取得予定日	取得先	取得資金	決済方法
主要地方都市	A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	平成 28 年 7 月 11 日	平成 28 年 8 月 2 日	合同会社ブリッジサード	平成 28 年 7 月 11 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金(注4)、投資法人債発行による資金(注5)及び自己資金	引渡し時一括決済
	A-18	S-FORT 葵一丁目	名古屋市東区	1,080		平成 28 年 8 月 1 日	非開示(注3)		
	A-19	S-FORT 葵	名古屋市東区	870		平成 28 年 8 月 2 日	株式会社マルモ		
	A-20	S-FORT 車道	名古屋市東区	400		平成 28 年 8 月 1 日	株式会社 ICHI		
	A-21	S-FORT 上小田井	名古屋市西区	720			非開示(注3)		
	A-22	S-FORT 鶴舞 arts	名古屋市中区	680		平成 28 年 8 月 2 日	株式会社マルモ		
	A-23	S-FORT 鶴舞 cube	名古屋市中区	570			サムティ株式会社		
	A-24	S-FORT 福岡東	福岡市博多区	1,900		平成 28 年 8 月 2 日	非開示(注3)		
	A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	神戸市中央区	1,200			サムティ株式会社		
	A-26	S-FORT 神戸神楽町	神戸市長田区	1,858		合同会社ブリッジサード			
	A-27	S-FORT 二条城前	京都市中京区	812		平成 28 年 8 月 2 日	サムティ株式会社		
	A-28	S-FORT 知恩院前	京都市東山区	500					

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

	A-29	S-FORT 宮町	仙台市 青葉区	1,085				
その他 地方 都市	B-05	S-RESIDENCE 江坂	大阪府 吹田市	2,323			合同会社 ブリッジ サード	
	B-06	S-FORT 宇都宮	栃木県 宇都宮市	612				
	B-07	S-FORT 四日市西新地	三重県 四日市市	630				
	B-08	S-FORT 佐賀本庄	佐賀県 佐賀市	1,050				
	B-09	S-FORT 佐賀医大前	佐賀県 佐賀市	375				
		C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県 横須賀市				
首都圏	C-11	S-FORT 相模原	神奈川県 相模原市	585	合同会社 ブリッジ サード			

(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-18	グランマスト布池公園
A-19	グランデューク葵
A-20	アルカディア筒井
A-21	グランマスト上小田井
A-22	グランデューク千代田3丁目
A-24	シエルズセキュア福岡東
A-26	WillDo神楽町
A-27	グランエターナ二条城前
A-28	グランエターナ知恩院前
A-29	グランドミール宮町
B-06	リベール宇都宮I
B-07	グランデューク西新地
B-08	グランエターナ佐賀
B-09	グランエターナ佐賀医大通
C-11	ヒューマンハイム相模原

(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) 取得先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

(注4) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しています「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注5) 当該投資法人債発行の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しています「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

本物件取得及び貸借は、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。

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、現時点では地方都市への投資比率を取得（予定）価格ベースで82.5%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、本物件取得後のエリア別投資比率は、取得（予定）価格ベースで地方都市比率82.5%（主要地方都市67.4%、その他地方都市15.1%）、首都圏17.5%となる見込みです。今後も、現在の投資方針に従い、着実な資産規模の拡大を目指します。

## 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

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。

なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本日現在のものです。また、以下

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

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。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（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。
- ・「信託受託者」欄は、信託不動産について、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。
- ・「建ぺい率」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ぺい率の上限値を記載しています。かかる建ぺい率の上限値は、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ぺい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（ただし、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、平成 28 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（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。）と賃料固定型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意された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又は不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び日本建築検査協会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、平成 28 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（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースをいい、長期契約（注）されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）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

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

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。A-27 (S-FORT 二条城前)、A-28 (S-FORT 知恩院前)、B-08 (S-FORT 佐賀本庄) 及び B-09 (S-FORT 佐賀医大前) については、平成 27 年 9 月 30 日付で締結された当該物件の信託受託者と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間の賃料固定型マスターリース契約に基づいて記載しています。また、A-17 (S-RESIDENCE 新大阪駅前) 及び B-05 (S-RESIDENCE 江坂) については、平成 28 年 3 月 25 日付で締結された当該物件の信託受託者とグッドワークス株式会社との間のマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約に基づいて記載しています(当該契約上、当月 1 日においてエンドテナントとの賃貸借契約上の賃料及び共益費がリーシング目標水準以上となった月までは賃料固定型、それ以降はパススルー型としており、平成 28 年 4 月末日時点においては賃料固定型となっていました。)。さらに、C-10 (S-RESIDENCE 横須賀中央) については、売主であるサムティ株式会社と賃借人であるテナントとの間の平成 27 年 5 月 29 日付の賃貸借契約に基づいて記載しています。加えて、A-19 (S-FORT 葵) については、平成 28 年 8 月 2 日に締結される予定のグッドワークス株式会社と売主である株式会社マルモとの間の定期建物賃貸借契約が平成 28 年 4 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、当該契約は、平成 28 年 8 月 2 日における空室数を上限として、平成 28 年 8 月 2 日から平成 29 年 1 月 31 日まで株式会社マルモがエンドテナントとして賃借する内容となっており、本日現在において稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋は株式会社マルモの賃借の対象とはなりません。また、当該定期建物賃貸借契約上は、平成 29 年 1 月 31 日以前においても、株式会社マルモが当該定期建物賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃借人たるグッドワークス株式会社に斡旋し、グッドワークス株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、株式会社マルモは、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、グッドワークス株式会社との間の定期建物賃貸借契約を解除できるものとされています。

- ・「稼働率」欄は、平成 28 年 4 月末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。なお、A-22 (S-FORT 鶴舞 arts) 及び A-23 (S-FORT 鶴舞 cube) については、基準日である平成 28 年 4 月末日時点において竣工及び賃貸開始後間もないため、稼働率が他の物件に比べて低くなっています。
- ・「テナント総数」欄は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は 1 と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、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、平成 28 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(ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。)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。A-27 (S-FORT 二条城前)、A-28 (S-FORT 知恩院前)、B-08 (S-FORT 佐賀本庄) 及び B-09 (S-FORT 佐賀医大前) については、平成 27 年 9 月 30 日付で締結された当該物件の信託受託者と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間の賃料固定型マスターリース契約に基づいて記載しています。また、A-17 (S-RESIDENCE 新大阪駅前) 及び B-05 (S-RESIDENCE 江坂) については、平成 28 年 3 月 25 日付で締結された当該物件の信託受託者とグッドワークス株式会社との間のマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の概要に基づいて記載しています(当該契約上、当月 1 日においてエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃料及び共益費がリーシング目標水準以上となった月までは賃料固定型、それ以降はパススルー型としており、平成 28 年 4 月末日時点においては賃料固定型となっていました。)。さらに、C-10 (S-RESIDENCE 横須賀中央) については、売主であるサムティ株式会社と賃借人であるテナントとの間の平成 27 年 5 月 29 日付の賃貸借契約に基づいて記載しています。加えて、A-19 (S-FORT 葵) については、平成 28 年 8 月 2 日に締結さ

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

れる予定のグッドワークス株式会社と売主である株式会社マルモとの間の定期建物賃貸借契約が平成 28 年 4 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、当該契約は、平成 28 年 8 月 2 日における空室数を上限として、平成 28 年 8 月 2 日から平成 29 年 1 月 31 日まで株式会社マルモがエンドテナントとして賃借する内容となっており、本日現在において稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋は株式会社マルモの賃借の対象とはなりません。また、当該定期建物賃貸借契約上は、平成 29 年 1 月 31 日以前においても、株式会社マルモが当該定期建物賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃貸人たるグッドワークス株式会社に斡旋し、グッドワークス株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、株式会社マルモは、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、グッドワークス株式会社との間の定期建物賃貸借契約を解除できるものとされています。

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・保証金等の平成 28 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。ただし、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、平成 28 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他、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。

(注)「長期契約」とは、一の取得済資産又は取得予定資産を一体的にエンドテナントとして賃借の対象とする場合であって期間が 5 年を超えるものをいい、マスターリース契約に基づき賃借の対象とする場合を除きます。以下同じです。

#### A-17 S-RESIDENCE 新大阪駅前

物件名称	S-RESIDENCE 新大阪駅前	
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目 18 番 31 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,489 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	平成 28 年 3 月 25 日	
信託期間満了日	平成 38 年 3 月 31 日	
取得予定年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	786.56 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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	4,930.18 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 27 年 9 月 24 日

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

	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	167
担保設定の有無		なし
PM会社		グッドワークス株式会社
ML会社		グッドワークス株式会社
ML種類		パススルー型 (注)
鑑定評価額 (価格時点)		2,650 百万円 (平成 28 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)		6.6%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	4,534.98 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,534.98 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	12,040 千円
	敷金・保証金	10,984 千円
物件特性		<p>本物件は、JR東海道本線・大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩約4分と駅前エリアに所在するシングル・コンパクトタイプの物件です。最寄りの「新大阪」駅からは新幹線利用が可能であるほか、当駅から地下鉄を利用して「梅田」駅まで約6分、「なんば」駅まで約15分と、市内中心部や、京都、神戸方面へのアクセスに優れています。</p> <p>また、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等が集積し、生活利便性は良好です。本物件は「新大阪」駅からの視認性が高く、比較的規模の大きい物件であることからランドマークとしての資質を備えた物件と言えます。また建物は、エントランス、内装等においてデザイン性が高く、住宅設備、防犯システム等も整っています。</p> <p>以上の特性から、利便性、快適性、安全性に優れ、同一需要圏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) マスターリース契約は、当初は賃料固定型ですが、エンドテナントの稼働率(賃料査定額ベース)が90%を超えた翌月よりパススルー型に変更される定めとなっています。エンドテナントの稼働状況から、平成28年6月1日よりパススルー型に変更されました。

#### A-18 S-FORT 葵一丁目

物件名称		S-FORT 葵一丁目
所在地		愛知県名古屋市中区葵一丁目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		1,080 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		平成 21 年 10 月 28 日
信託期間満了日		平成 38 年 7 月 31 日
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 1 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	564.77 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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	2,335.08 m <sup>2</sup>

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

	建築時期	平成 21 年 2 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	54
担保設定の有無		なし
PM会社		三井ホームエステート株式会社
ML会社		三井ホームエステート株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		1,120 百万円 (平成 28 年 5 月 1 日)
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
予想最大損失率 (PML 値)		7.5%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,185.20 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,940.86 m <sup>2</sup>
	稼働率	88.8%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,869 千円
	敷金・保証金	3,778 千円
物件特性		<p>本物件は、名古屋市地下鉄東山線「千種」駅、「新栄町」駅からともに徒歩約 5 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「新栄町」駅から地下鉄東山線を利用して「栄」駅まで約 2 分、「名古屋」駅まで約 7 分と市内中心部へのアクセスに優れています。周辺にはスーパーマーケット等の商業施設が充実しているほか、「布池公園」や「葵小学校」等の公共施設、登録有形文化財に指定されている「カトリック布池教会大聖堂」等もあり、生活利便性と文化的風情を兼ね備えた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏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。

A-19 S-FORT 葵

物件名称		S-FORT 葵
所在地		愛知県名古屋市東区葵二丁目 14 番 5 号
特定資産の種類		不動産 (現物)
取得予定価格		870 百万円
信託受託者		-
信託設定日		-
信託期間満了日		-
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 2 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	319.65 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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 <sup>2</sup>
	建築時期	平成 28 年 3 月 7 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建

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

賃貸可能戸数	28
担保設定の有無	なし
PM会社	グッドワークス株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社（注1）
ML種類	バススルー型
鑑定評価額 （価格時点）	973 百万円 （平成 28 年 5 月 1 日）
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
予想最大損失率（PML 値）	6.5%
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,842.68 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,842.68 m <sup>2</sup>
稼働率（注1）	100.0%
テナント総数	1
月額賃料収入	4,972 千円
敷金・保証金	515 千円
物件特性	本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅から徒歩約3分の距離に位置するファミリータイプの物件です。名古屋市の主要幹線道路「錦通」沿いに所在し、「千種」駅から地下鉄東山線を利用して「栄」駅まで約4分、「名古屋」駅まで約10分と市内中心部へのアクセスに優れた平成28年3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。 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。
特記事項	本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。

（注1）本物件については、グッドワークス株式会社と売主である株式会社マルモとの間で、平成28年8月2日付で定期建物賃貸借契約が締結される予定です。上記稼働率につきましては、当該定期建物賃貸借契約が平成28年4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、当該契約は平成28年8月2日における空室数を上限として、平成28年8月2日から平成29年1月31日まで株式会社マルモがエンドテナントとして賃借する内容となっており、本日現在において稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋は株式会社マルモの賃借の対象とはなりません。概要は以下のとおりです。

定期建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	月額賃料 (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社マルモ	-（注2）	平成28年8月2日から平成29年1月31日まで	-
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：平成29年1月31日以前においても、テナントが当該定期建物賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃貸人たるグッドワークス株式会社に斡旋し、グッドワークス株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、株式会社マルモは、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、グッドワークス株式会社との間の定期建物賃貸借契約を解除できます。			

（注2）「月額賃料」は平成28年8月2日時点における本物件の稼働状況に応じて決定されます。

#### A-20 S-FORT 車道

物件名称	S-FORT 車道
所在地	愛知県名古屋市東区筒井二丁目6番9号
特定資産の種類	不動産（現物）
取得予定価格	400 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	平成28年8月1日

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



土地	所有形態	所有権
	敷地面積	788.38 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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	1,276.30 m <sup>2</sup> (注)
	建築時期	平成14年2月15日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	賃貸可能戸数	19
担保設定の有無		なし
PM会社		三井ホームエステート株式会社
ML会社		三井ホームエステート株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		423百万円 (平成28年5月1日)
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
予想最大損失率 (PML値)		9.8%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,214.20 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,214.20 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,341千円
	敷金・保証金	5,750千円
物件特性		<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約6分の距離に位置するファミリータイプの物件です。</p> <p>「車道」駅から「名古屋」駅まで約9分と名古屋市中心部へのアクセスに優れています。また、本物件は閑静な住宅街に所在し、良好な居住環境に加え、スーパーマーケット等の周辺商業施設への接近性に優れた物件です。</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		本物件の土地は、施行者を名古屋市とする名古屋土地計画事業筒井土地区画整理事業区域内にあり、平成元年に仮換地の指定がなされておりますが、本換地はまだなされておられません。

(注) 附属建物(駐輪場) 10.14 m<sup>2</sup>があります。

#### A-21 S-FORT 上小田井

物件名称		S-FORT 上小田井
所在地		愛知県名古屋市西区二方町6番1号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		720百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		平成28年8月1日(予定)
信託期間満了日		平成38年7月31日
取得予定年月日		平成28年8月1日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,453.65 m <sup>2</sup>

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

	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	工業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,695.03 m <sup>2</sup> (注)
	建築時期	平成12年4月27日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	賃貸可能戸数	40
担保設定の有無		なし
PM会社		グッドワークス株式会社
ML会社		グッドワークス株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		735 百万円 (平成28年5月1日)
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
予想最大損失率 (PML 値)		6.9%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,624.40 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	2,493.18 m <sup>2</sup>
	稼働率	95.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,058 千円
	敷金・保証金	10,858 千円
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線・名鉄犬山線「上小田井」駅から徒歩約3分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「上小田井」駅の駅前エリアに所在し、同駅からは地下鉄を利用して「丸の内」駅や「栄」駅にアクセス可能であるほか、名鉄犬山線利用で「名古屋」駅までも約15分と市内中心部へのアクセスに優れています。周辺には大規模複合商業施設「mozo wondercity」もあり、生活利便性に優れた物件です。</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	<p>本物件の最高の高さは、32.30mとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に高度地区の高さの最高限度が31mに変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。</p>	

(注) 附属建物(機械室) 29.97 m<sup>2</sup>があります。

#### A-22 S-FORT 鶴舞 arts

物件名称	S-FORT 鶴舞 arts	
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番20号	
特定資産の種類	不動産(現物)	
取得予定価格	680 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	平成28年8月2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貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	敷地面積	421.91 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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	2,115.94 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 28 年 3 月 2 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
担保設定の有無		なし
PM会社		グッドワークス株式会社
ML会社		グッドワークス株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		753 百万円 (平成 28 年 5 月 1 日)
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
予想最大損失率 (PML 値)		6.3%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,988.56 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,136.32 m <sup>2</sup>
	稼働率	57.1%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,254 千円
	敷金・保証金	2,546 千円
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約 8 分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「鶴舞」駅から地下鉄を利用して、「伏見」駅や「丸の内」駅にアクセス可能である他、JR を利用して「名古屋」駅まで約 8 分と名古屋市中心部へのアクセスに優れた平成 28 年 3 月竣工の物件です。駅周辺には「鶴舞公園」が所在するほか、近隣にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、郵便局、医院等生活利便施設も充実しており良好な居住環境が形成されています。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。	

A-23 S-FORT 鶴舞 cube

物件名称		S-FORT 鶴舞 cube
所在地		愛知県名古屋市中区千代田三丁目 33 番 19 号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		570 百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 28 年 4 月 22 日
信託期間満了日		平成 38 年 4 月 30 日
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 2 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	297.52 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	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	1,774.67 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 28 年 4 月 5 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	32
担保設定の有無		なし
PM会社		グッドワークス株式会社
ML会社		グッドワークス株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		631 百万円 (平成 28 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)		8.2%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,460.64 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	203.55 m <sup>2</sup>
	稼働率	13.9%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	489 千円
	敷金・保証金	460 千円
物件特性		<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約 8 分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。「鶴舞」駅から地下鉄を利用して、「伏見」駅や「丸の内」駅にアクセス可能である他、JR を利用して「名古屋」駅まで約 8 分と名古屋市中心部へのアクセスに優れた平成 28 年 4 月竣工の物件です。駅周辺には「鶴舞公園」が所在するほか、近隣にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、郵便局、医院等生活利便施設も充実しており良好な居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏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		本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。

A-24 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
取得予定価格		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		平成 19 年 5 月 28 日
信託期間満了日		平成 38 年 7 月 31 日
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 2 日
土地 (注)	所有形態	所有権
	敷地面積	2,843.38 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%
	容積率	200%

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

	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 <sup>2</sup>
	建築時期	平成 19 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
担保設定の有無		なし
PM会社		株式会社 Good リアルエステート
ML会社		株式会社 Good リアルエステート
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		2,010 百万円 (平成 28 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)		5.3%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	5,584.41 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	5,584.41 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	9,893 千円
	敷金・保証金	5,712 千円
物件特性		本物件は、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約 10 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「東比恵」駅から地下鉄空港線を利用して「博多」駅や「福岡空港」駅まで 1 駅と市内中心部や空港へのアクセスに優れています。周辺には、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の商業施設もあり、交通利便性、生活利便性に優れた物件です。 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。
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。

#### A-25 S-RESIDENCE 神戸元町

物件名称		S-RESIDENCE 神戸元町
所在地		兵庫県神戸市中央区相生町一丁目 2 番 15 号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,200 百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 28 年 8 月 2 日 (予定)
信託期間満了日		平成 38 年 7 月 31 日
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 2 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	313.45 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	800%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅

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

	延床面積	2,397.53 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 28 年 1 月 25 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	賃貸可能戸数	81
担保設定の有無		なし
PM会社		サムティ管理株式会社
ML会社		サムティ管理株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		1,320 百万円 (平成 28 年 5 月 1 日)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
予想最大損失率 (PML 値)		8.2%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,169.67 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	2,169.67 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	6,526 千円
	敷金・保証金	4,916 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 東海道本線「神戸」駅から徒歩約 5 分、神戸高速線「西元町」駅から徒歩約 2 分に所在するシングル・コンパクトの物件です。神戸元町エリアに所在し、「神戸」駅より JR 東海道本線「西元町」駅より神戸高速線の利用が可能で、大阪、三ノ宮方面へのアクセスに優れています。周辺にはホテル、オフィスビル、行政施設、医療機関、マンションの他、スーパーマーケット、飲食店舗等が集積し、また、神戸駅前エリアには「神戸ハーバーランド umie」等の複合商業施設も所在する等生活利便性が高いエリアを形成しています。</p> <p>「元町商店街」、「南京町」、「ハーバーランド」等神戸のシンボリックなエリアに近く、都心型のマンションとして希少性の高い立地地であると考えられます。また建物は、エントランス、内装等においてデザイン性が高く、住宅設備、防犯システム等も整っています。</p> <p>以上の特性から、利便性、快適性、安全性に優れ、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。	

A-26 S-FORT 神戸神楽町

物件名称		S-FORT 神戸神楽町
所在地		兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目 3 番 25 号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,858 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		平成 28 年 3 月 25 日
信託期間満了日		平成 38 年 3 月 31 日
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 2 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,709.71 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域
建物	所有形態	所有権

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

	用途	共同住宅
	延床面積	5,210.97 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 19 年 11 月 29 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	賃貸可能戸数	168
担保設定の有無		なし
PM会社		グローバルコミュニティ株式会社
ML会社		グローバルコミュニティ株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		2,090 百万円 (平成 28 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)		9.5%
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	4,900.32 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,725.18 m <sup>2</sup>
	稼働率	96.4%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	11,256 千円
	敷金・保証金	500 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 山陽本線、神戸市営地下鉄西神山手線・海岸線「新長田」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。「新長田」駅から JR を利用して「三ノ宮」駅まで約 10 分、「大阪」駅まで約 32 分と、関西圏の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>本物件は「新長田」駅の駅前エリアに所在し、周辺は区画整然としており、飲食店、コンビニエンスストア等の生活利便施設も多く、居住環境も良好です。</p> <p>また、建物は住宅設備、防犯システム等が整っています。以上の特性から同一需要圏の賃貸市場において、比較的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。	

A-27 S-FORT 二条城前

物件名称		S-FORT 二条城前
所在地		京都府京都市中京区樽屋町 471 番
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		812 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		平成 18 年 10 月 6 日
信託期間満了日		平成 37 年 9 月 30 日
取得予定年月日		平成 28 年 8 月 2 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	239.44 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	700%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅

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

	延床面積	1,735.95 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成16年3月22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	47
担保設定の有無		なし
PM会社		株式会社ジェイ・エス・ビー
ML会社		株式会社ジェイ・エス・ビー(注1)
ML種類		賃料固定型(注1)
鑑定評価額 (価格時点)		842百万円 (平成28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)		1.6%
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		1,735.95 m <sup>2</sup>
賃貸面積		1,735.95 m <sup>2</sup>
稼働率		100.0%
テナント総数		1
月額賃料収入		3,874千円
敷金・保証金		7,750千円
物件特性	<p>本物件は、京都市営地下鉄東西線「二条城前」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプ及びファミリータイプの物件です。「二条城前」駅からは「四条」駅、「京都」駅等の市内中心部や、バス利用で「京都大学」、「同志社大学」等への交通利便性が良好です。また、区役所、コンビニエンスストア、飲食店舗等もあり、居住環境は良好です。</p> <p>本物件は世界遺産である「二条城」の南側至近に位置する稀な立地性と京都市内のマンションエリアとして高いブランドイメージを有し、建物は高級感のある和風デザインを採用しています。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	<p>本物件の最高の高さは、41.55mとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が45mから31mに変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。</p>	

(注1) 本物件については、平成27年9月27日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びスポンサーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たるスポンサーの地位を本投資法人が承継します。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ジェイ・エス・ビー	46	平成27年9月30日から平成33年10月5日まで	7

賃料改定：賃料改定条項はありません。  
 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。  
 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、1年間自動更新されます。

(注2) 「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、月額賃料は、賃料固定型マスターリース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。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。

#### A-28 S-FORT 知恩院前

物件名称	S-FORT 知恩院前
------	-------------

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



所在地	京都府京都市東山区稲荷町南組 577 番 3 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	500 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	平成 18 年 10 月 6 日	
信託期間満了日	平成 37 年 9 月 30 日	
取得予定年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	255.89 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,049.01 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 17 年 9 月 20 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 7 階建
	賃貸可能戸数	18
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (注1)	
ML種類	賃料固定型 (注1)	
鑑定評価額 (価格時点)	515 百万円 (平成 28 年 5 月 1 日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
予想最大損失率 (PML 値)	4.9%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,049.01 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,049.01 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	2,466 千円	
敷金・保証金	4,986 千円	
物件特性	<p>本物件は、京都市営地下鉄東西線「東山」駅から徒歩約 4 分の距離に位置する店舗付コンパクト・ファミリータイプの物件です。上記地下鉄に加え、京阪本線、阪急京都線の利用が可能であるほか、京都市内各方面へ向かう市バスも循環していることから、交通利便性は良好です。</p> <p>また、周辺にはコンビニエンスストア、飲食店舗等もあるほか、「東大路通」沿い及びその背後には、「清水寺」、「八坂神社」、「知恩院」等の京都を代表する寺社が点在しており、「祇園」や「白川」といった観光名所も近く、近隣には「円山公園」等も存しており、生活利便性と文化的風情を兼ね備えた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>	
特記事項	<p>本物件の最高の高さは、19.99mとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が 31m から 15m に変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。</p>	

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

(注1) 本物件については、平成27年9月27日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びスポンサーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たるスポンサーの地位を本投資法人が承継します。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ジェイ・エス・ビー	29	平成27年9月30日から平成33年10月5日まで	4
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、1年間自動更新されます。			

(注2) 「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、月額賃料は、賃料固定型マスターリース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。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

#### A-29 S-FORT 宮町

物件名称	S-FORT 宮町	
所在地	宮城県仙台市青葉区宮町一丁目1番62号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,085百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成18年11月30日	
信託期間満了日	平成37年9月30日	
取得予定年月日	平成28年8月2日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	984.93 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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	2,305.84 m <sup>2</sup> (注)
	建築時期	平成13年3月16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	91	
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)	1,110百万円 (平成28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)	1.5%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,213.12 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,213.12 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	5,987千円	
敷金・保証金	8,389千円	
物件特性	本物件は、仙台市営地下鉄「仙台」駅より徒歩約10分、JR東北本線「仙台」駅から徒歩約13分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプ	

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

	<p>の物件です。</p> <p>市内中心部に立地し、周辺地域には「東北大学」をはじめとする教育施設、北四番丁から五橋にかけてのビジネスエリアへのアクセスも良く、スーパーマーケット、ドラッグストア等の商業施設も充実しており、生活利便性と居住環境を兼ね備えた地域といえます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	<p>本物件は、仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に定められる駐車場附置台数が確保されていない状態にあります。もっとも、仙台市建築指導課の見解では、現行の条例に適合していない状態について、是正を求める指示・指導は行わないものの、将来の確認申請を伴う増改築時、大規模修繕又は再建築等には現行の条例に適合させる必要があるとのことです。</p>

(注) 附属建物（ポンプ室）4.80 m<sup>2</sup>があります。

B-05 S-RESIDENCE 江坂

物件名称	S-RESIDENCE 江坂	
所在地	大阪府吹田市広芝町 12 番 31 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,323 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	平成 28 年 3 月 25 日	
信託期間満了日	平成 38 年 3 月 31 日	
取得予定年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	717.00 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	400%/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	4,684.77 m <sup>2</sup> (注1)
	建築時期	平成 27 年 9 月 4 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	138
担保設定の有無	なし	
PM会社	グッドワークス株式会社	
ML会社	グッドワークス株式会社	
ML種類	パススルー型 (注2)	
鑑定評価額 (価格時点)	2,490 百万円 (平成 28 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)	6.7%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	3,739.30 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,739.30 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	11,196 千円

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

敷金・保証金	6,932 千円
物件特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩約5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。「江坂」駅から地下鉄を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、市内中心部へのアクセスが良好です。</p> <p>「江坂」駅周辺は都心の生活利便性と郊外の居住環境を兼ね備え、関西圏の単身者、ファミリー層のみならず通勤者や学生の需要が厚く、大阪府下でも指折りの人気を誇るエリアです。また、駅周辺にはショッピングセンター、コンビニエンスストア、飲食店舗等が集積し、生活利便性は良好です。建物のグレードとデザイン性は高く、住宅設備、防犯システム等も整っています。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏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) 附属建物(集塵庫) 15.68㎡があります。

(注2) マスターリース契約は、当初は賃料固定型ですが、エンドテナントの稼働率(賃料査定額ベース)が90%を超えた翌日よりパススルー型に変更される定めとなっています。エンドテナントの稼働状況から、平成28年6月1日よりパススルー型に変更されました。

#### B-06 S-FORT 宇都宮

物件名称	S-FORT 宇都宮	
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷四丁目2番23号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	612 百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成28年3月25日	
信託期間満了日	平成38年3月31日	
取得予定年月日	平成28年8月2日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	413.00㎡
	建ぺい率	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	2,908.71㎡
	建築時期	平成19年9月25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	52	
担保設定の有無	なし	
PM会社	清水総合開発株式会社	
ML会社	清水総合開発株式会社	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	640 百万円 (平成28年5月1日)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
予想最大損失率(PML値)	2.8%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,330.64㎡	
賃貸面積	2,107.71㎡	
稼働率	90.4%	

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

テナント総数	1
月額賃料収入	3,604 千円
敷金・保証金	6,441 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 宇都宮線「宇都宮」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。本物件が所在する「宇都宮」駅東口エリアは、駅から通じる「鬼怒通」沿いを中心にオフィスエリアが形成されており、国内大手自動車メーカーを中心として、電機メーカー、製薬会社、機械工業等の大規模工業団地が存することから、これらの地域への接近性を指向する通勤者を中心とした住宅需要は強く、市内でも人気の高いエリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的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。

B-07 S-FORT 四日市西新地

物件名称	S-FORT 四日市西新地	
所在地	三重県四日市市西新地 17 番 6 号	
特定資産の種類	不動産（現物）	
取得予定価格	630 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	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	569.48 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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	2,333.33 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 21 年 8 月 24 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
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）	701 百万円 （平成 28 年 5 月 1 日）	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
予想最大損失率（PML 値）	8.0%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,192.48 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,192.48 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	3,901 千円	
敷金・保証金	6,604 千円	

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

物件特性	<p>本物件は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約8分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「近鉄四日市」駅の駅前エリアに所在し、駅周辺には「近鉄百貨店」をはじめとする大型商業施設、スーパーマーケット、飲食店街の他公園等が整備されており、居住環境も良好です。同駅より近鉄名古屋駅まで約45分と名古屋市内への通勤・通学も可能です。</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。

B-08 S-FORT 佐賀本庄

物件名称	S-FORT 佐賀本庄	
所在地	佐賀県佐賀市本庄町本庄一本松 1167 番 3 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,050 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	平成 18 年 10 月 6 日	
信託期間満了日	平成 37 年 9 月 30 日	
取得予定年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	2,152.00 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80% / 60%
	容積率	200%
	用途地域	近隣商業・第1種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	4,972.84 m <sup>2</sup> (注1)
	建築時期	平成 17 年 3 月 16 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	賃貸可能戸数	127
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (注2)	
ML種類	賃料固定型 (注2)	
鑑定評価額 (価格時点)	1,070 百万円 (平成 28 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)	5.8%	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	4,972.84 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,972.84 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	5,922 千円
	敷金・保証金	12,134 千円
物件特性	<p>本物件は、JR長崎本線「佐賀」駅の南西方約3.4km、佐賀市営バス「ちやの木」停留所から徒歩約1分の距離に位置する事務所付コンパクトタイプの物件です。本物件は学生向けマンションとして運営されており、「佐賀大学」をはじめとする教育施設への接近性に優れています。日常</p>	

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

	の交通手段としては、バス、自家用車が中心ですが、幹線道路沿いには飲食店舗、物販店舗等の生活利便施設も所在し、周辺物件と比較して建物のグレードも高い物件となっています。以上の特性から、同一需給圏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。
特記事項	該当事項はありません。

(注1) 附属建物(ゴミ置場) 17.01㎡があります。

(注2) 本物件については、平成27年9月27日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びスポンサーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たるスポンサーの地位を本投資法人が承継します。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注3)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ジェイ・エス・ビー	71	平成27年9月30日から平成33年10月5日まで	12
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、1年間自動更新されます。			

(注3) 「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、月額賃料は、賃料固定型マスターリース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。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。

#### B-09 S-FORT 佐賀医大前

物件名称	S-FORT 佐賀医大前	
所在地	佐賀県佐賀市鍋島四丁目3番4号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	375百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成18年10月6日	
信託期間満了日	平成37年9月30日	
取得予定年月日	平成28年8月2日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	728.46㎡
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第2種住居地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,507.35㎡
	建築時期	平成18年3月24日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	賃貸可能戸数	46
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー(注1)	
ML種類	賃料固定型(注1)	
鑑定評価額 (価格時点)	394百万円 (平成28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)	2.7%	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,507.35㎡	
賃貸面積	1,507.35㎡	
稼働率	100.0%	

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

テナント総数	1
月額賃料収入	2,107 千円
敷金・保証金	4,305 千円
物件特性	本物件は、JR 長崎本線「鍋島」駅から約 3.3km の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。日常の交通手段としては、バス、自家用車が中心であり、本物件の南方徒歩約 2 分の佐賀市営バス停留所「医学部入口」から「佐賀駅バスセンター」行のバスが運行していることから、交通・接近条件とも特に問題はありません。また、本物件は佐賀大学医学部及び附属病院のある「佐賀大学鍋島キャンパス」の東側正面に位置し、学生、病院関係者をターゲットとして安定的な需要が見込めます。以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。
特記事項	該当事項はありません。

(注1) 本物件については、平成 27 年 9 月 27 日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びスポンサーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たるスポンサーの地位を本投資法人が承継します。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ジェイ・エス・ビー	25	平成27年9月30日から平成33年10月5日まで	4
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、1年間自動更新されます。			

(注2) 「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、月額賃料は、賃料固定型マスターリース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。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

#### C-10 S-RESIDENCE 横須賀中央

物件名称	S-RESIDENCE 横須賀中央	
所在地	神奈川県横須賀市米が浜通一丁目5番15	
特定資産の種類	不動産(現物)	
取得予定価格	850 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	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	359.40 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	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・保育所
	延床面積	1,492.09 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 28 年 2 月 17 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	賃貸可能戸数	25
担保設定の有無	なし	
PM会社	清水総合開発株式会社	
ML会社	清水総合開発株式会社(注1)	
ML種類	パススルー型(注1)	
鑑定評価額	910 百万円	

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



(価格時点)	(平成 28 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)	8.5%
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,492.09 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,492.09 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%
テナント総数	1
月額賃料収入	4,920 千円
敷金・保証金	13,800 千円
物件特性	本物件は、法人の福利厚生の一環として、職員のための保育所を併設したシングルタイプの寮であり、当該法人と長期の賃貸借契約が締結されていることから、長期的に安定したキャッシュフローが見込める物件です。京急本線「横須賀中央」駅から徒歩約 6 分の距離に位置し、駅周辺には飲食店、ショッピングセンター等の店舗が集積しており生活利便性は良好です。本物件は一般の賃貸マンションとしての汎用性も備え、住宅設備、防犯設備の充実した物件となっています。本物件が所在する「横須賀中央」駅周辺は、横須賀市内及びその周辺の企業や病院等に通勤する単身世帯の社会人を中心に需要があります。以上の特性から、同一需要圏の賃貸市場において高い優位性と競争力を有しているものと考えられます。
特記事項	該当事項はありません。

(注 1) 本物件については、平成 27 年 5 月 29 日付でテナントとスポンサーとの間の建物賃貸借契約が締結され長期契約が行われており、本信託受益権の本投資法人による取得後は、マスターリース会社とテナントとの間で当該建物賃貸借契約が承継される予定です。その概要は以下のとおりです。

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 2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
非開示 (注 3)	59	平成 28 年 3 月 15 日から平成 48 年 4 月 30 日まで	13
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：賃借人から賃貸借契約満了の 6 ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解除できることとされています。 契約の更改：契約期間終了日の 6 ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、2 年間自動更新されます。			

(注 2) 「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。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 3) 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。

#### C-11 S-FORT 相模原

物件名称	S-FORT 相模原	
所在地	神奈川県相模原市中央区相模原二丁目 4 番 4 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	585 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	平成 28 年 2 月 29 日	
信託期間満了日	平成 38 年 3 月 31 日	
取得予定年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	359.33 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
建物	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貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	用途	共同住宅
	延床面積	1,467.91 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成19年1月9日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	賃貸可能戸数	53
担保設定の有無		なし
PM会社		清水総合開発株式会社
ML会社		清水総合開発株式会社
ML種類		パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		604百万円 (平成28年5月1日)
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
予想最大損失率 (PML値)		4.7%
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		1,198.26 m <sup>2</sup>
賃貸面積		1,130.75 m <sup>2</sup>
稼働率		94.4%
テナント総数		1
月額賃料収入		3,135千円
敷金・保証金		1,748千円
物件特性		<p>本物件は、JR 横浜線「相模原」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>周辺には大学や企業の生産拠が多く相模原市及び周辺都市に通勤・通学する大学生や社会人を中心に、単身者向けの住戸に対する需要が底堅く、商店街や総合病院等の生活利便施設も揃っている等、利便性での優位性が認められます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的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。

(2) 取得先の概要

S-RESIDENCE 新大阪駅前、S-FORT 神戸神楽町、S-RESIDENCE 江坂、S-FORT 宇都宮、S-FORT 相模原

(1) 名 称	合同会社ブリッジサード
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 代表社員 一般社団法人ブリッジサード 東京都狛江市猪方四丁目10番4-112号 職務執行者 三品貴仙
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯する一切の業務
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	平成28年2月5日
(7) 純 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
(11) 本投資法人又は資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人、本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社が当該会社

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

	へ各々約0.6%、約9.7%の匿名組合出資を行っています。
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、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、当該利害関係者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。

S-FORT 葵、S-FORT 鶴舞 arts、S-FORT 四日市西新地

(1) 名 称	株式会社マルモ
(2) 所 在 地	三重県鈴鹿市神戸一丁目12番30号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 藤井 啓助 代表取締役 藤井 隆
(4) 事 業 内 容	1. 結納品、履物の製造及び販売 2. 宝石、貴金属、バッグ及び皮製品の販売 3. 装身具、和洋雑貨品の販売 4. 家庭用電化製品の販売 5. 不動産の賃貸業 6. 不動産の売買及び仲介 7. 動産の賃貸業 8. 飲食店業 9. 経営コンサルタント業務および不動産の活用に関する総合コンサルタント業務 10. 太陽光発電事業 11. 前各号に附帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	1,000万円
(6) 設 立 年 月 日	昭和45年1月16日
(7) 純 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(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	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
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、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。

S-FORT 車道

(1) 名 称	株式会社 ICHI
(2) 所 在 地	名古屋市中区栄二丁目10番19号名古屋商工会議所ビルディング内
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 市川 繁
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の有効利用に関する調査及び企画並びにコンサルティング

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

	業務
	2. 不動産の鑑定及び評価業務 3. 第二種金融商品取引業 4. 投資顧問契約に基づき助言を行う業務 5. 投資顧問契約又は投資一任契約の締結の代理又は媒介を行う業務 6. 不動産投資顧問業 7. 日本国内における地域開発、都市開発、及び都市再開発などに関する企画、調査、研究、評価、立案、設計、助言並びに建設コンサルティング業務 8. 建築、土木及び設計、施工、監理並びにコンサルティング業務 9. 土地区画整理事業及び土地造成事業並びにコンサルティング業務 10. 不動産並びに公共補償に関するコンサルティング業務 11. 不動産の調査、測量 12. 不動産の管理及び賃貸借に関するコンサルティング業務 13. 経営コンサルティング業務 14. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理業務 15. 造園工事業 16. 損害保険の代理業 17. 書籍の販売 18. 他の事業に対する資金の供給、動産、有価証券の取得 19. 上記に附帯する一切の業務
(5)	資本金 3,000 万円
(6)	設立年月日 昭和 54 年 1 月 22 日
(7)	純資産 当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8)	総資産 当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9)	大株主及び持株比率 当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
	資本関係 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	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・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

S-FORT 鶴舞 cube、S-RESIDENCE 神戸元町、S-FORT 二条城前、S-FORT 知恩院前、S-FORT 宮町、S-FORT 佐賀本庄、S-FORT 佐賀医大前、S-RESIDENCE 横須賀中央

(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、管理及び賃貸 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

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

	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
(5) 資本金	7,587百万円(平成28年2月29日現在)
(6) 設立年月日	昭和57年12月1日
(7) 純資産	24,609百万円(平成27年11月30日現在)
(8) 総資産	104,223百万円(平成27年11月30日現在)
(9) 大株主及び持株比率	森山 茂 (14.91%) 松下 一郎 (10.30%) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) (6.70%) (いずれも平成27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6.12%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100%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、常勤取締役1名及び非常勤取締役2名を派遣しています。また、本資産運用会社の役員のうち5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となり、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。

なお、「S-FORT 葵一丁目」、「S-FORT 上小田井」の取得先は、国内の一般事業会社であり、また、「S-FORT 福岡東」の取得先は、国内の合同会社ですが、各物件の売主より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。売主は本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

### (3) 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100%)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。なお、「S-FORT 葵一丁目」、「S-FORT 葵」、「S-FORT 車道」、「S-FORT 上小田井」、「S-FORT 鶴舞arts」、「S-FORT 福岡東」、及び「S-FORT 四日市西新地」は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項をご覧ください。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)	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 新大阪駅前 (所在地) 大阪府大阪市東淀川区 東中島一丁目 18 番 31 号	① 合同会社ブリッジサード ② 本投資法人及び本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社が各々約0.6%、約9.7%の匿名組合出資する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 平成 27 年 9 月新築	特別な利害関係にある者以外
	2,450 百万円	—	—
	平成 28 年 3 月	平成 24 年 12 月 (土地取得)	—
S-FORT 鶴舞 cube (所在地) 愛知県名古屋市中区千代田三丁目 33 番 19 号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ バリュアアップを施した上で、収益不動産として、J-REIT 及び不動産ファンドに販売する目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	531 百万円	—	
	平成 28 年 4 月	—	
S-RESIDENCE 神戸元町 (所在地) 兵庫県神戸市中央区相生町一丁目 2 番 15 号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 平成 28 年 1 月新築	特別な利害関係にある者以外	
	—	—	
	平成 25 年 7 月 (土地取得)	—	
S-FORT 神戸神楽町 (所在地) 兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目 3 番 25 号	① 合同会社ブリッジサード ② 本投資法人及び本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社が各々約0.6%、約9.7%の匿名組合出資する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ バリュアアップを施した上で、収益不動産として、J-REIT 及び不動産ファンドに販売する目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,820 百万円	非開示 (前所有者が 1 年を超	

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

		えて物件を所有しているため記載を省略します。)	
	平成 28 年 3 月	平成 26 年 9 月	
S-FORT 二条城前 (所在地) 京都府京都市中京区樽屋町 471 番	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得	特別な利害関係にある者以外	
	810 百万円	—	
	平成 27 年 9 月	—	
S-FORT 知恩院前 (所在地) 京都府京都市東山区稲荷町南組 577 番 3 号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得	特別な利害関係にある者以外	
	500 百万円	—	
	平成 27 年 9 月	—	
S-FORT 宮町 (所在地) 宮城県仙台市青葉区宮町一丁目 1 番 62 号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,080 百万円	—	
	平成 27 年 9 月	—	
S-RESIDENCE 江坂 (所在地) 大阪府吹田市広芝町 12 番 31 号	① 合同会社ブリッジサード ② 本投資法人及び本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社が各々約0.6%、約9.7%の匿名組合出資する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 平成 27 年 9 月新築	特別な利害関係にある者以外
	2,280 百万円	—	—
	平成 28 年 3 月	平成 25 年 11 月 (土地取得)	—
S-FORT 宇都宮 (所在地) 栃木県宇都宮市東宿郷四丁目 2 番 23 号	① 合同会社ブリッジサード ② 本投資法人及び本資産運用会社の親会社であるサムティ株式	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貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<p>会社が各々約0.6%、約9.7%の匿名組合出資する不動産私募ファンドです。</p> <p>③ 投資運用目的で取得</p>		
	602百万円	—	
	平成 28 年 3 月	—	
S-FORT 佐賀本庄 (所在地) 佐賀県佐賀市本庄町一本松 1167 番 3 号	<p>① サムティ株式会社</p> <p>② 本資産運用会社の親会社</p> <p>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得</p>	特別な利害関係にある者以外	
	1,050 百万円	—	
	平成 27 年 9 月	—	
S-FORT 佐賀医大前 (所在地) 佐賀県佐賀市鍋島四丁目 3 番 4 号	<p>① サムティ株式会社</p> <p>② 本資産運用会社の親会社</p> <p>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得</p>	特別な利害関係にある者以外	
	375 百万円	—	
	平成 27 年 9 月	—	
S-RESIDENCE 横須賀中央 (所在地) 神奈川県横須賀市米が浜通一丁目 5 番 15	<p>① サムティ株式会社</p> <p>② 本資産運用会社の親会社</p> <p>③ 平成28年2月新築</p>	特別な利害関係にある者以外	
	非開示	—	
	平成 26 年 12 月 (土地取得)	—	
S-FORT 相模原 (所在地) 神奈川県相模原市中央区相模原二丁目 4 番 4 号	<p>① 合同会社ブリッジサード</p> <p>② 本投資法人及び本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社が各々約0.6%、約9.7%の匿名組合出資する不動産私募ファンドです。</p> <p>③ 投資運用目的で取得</p>	<p>① サムティ株式会社</p> <p>② 本資産運用会社の親会社</p> <p>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得</p>	特別な利害関係にある者以外
	585百万円	564 百万円	—
	平成 28 年 3 月	平成 28 年 2 月	—

(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。

(注2) 前所有者・信託受益者における取得価格(前々所有者・信託受益者における売却価格)については、前々所有者・信託受益者等より前所有者・信託受益者における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。

## 5. 媒介の概要

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



(1) 媒介者の概要

①S-FORT 葵一丁目、S-FORT 上小田井

(1) 名 称	株式会社 ICHI
(2) 所 在 地	名古屋市中区栄二丁目 10 番 19 号名古屋商工会議所ビルディング内
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 市川 繁
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の有効利用に関する調査及び企画並びにコンサルティング業務</li> <li>2. 不動産の鑑定及び評価業務</li> <li>3. 第二種金融商品取引業</li> <li>4. 投資顧問契約に基づき助言を行う業務</li> <li>5. 投資顧問契約又は投資一任契約の締結の代理又は媒介を行う業務</li> <li>6. 不動産投資顧問業</li> <li>7. 日本国内における地域開発、都市開発、及び都市再開発などに関する企画、調査、研究、評価、立案、設計、助言並びに建設コンサルティング業務</li> <li>8. 建築、土木及び設計、施工、監理並びにコンサルティング業務</li> <li>9. 土地区画整理事業及び土地造成事業並びにコンサルティング業務</li> <li>10. 不動産並びに公共補償に関するコンサルティング業務</li> <li>11. 不動産の調査、測量</li> <li>12. 不動産の管理及び賃貸借に関するコンサルティング業務</li> <li>13. 経営コンサルティング業務</li> <li>14. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理業務</li> <li>15. 造園工事業</li> <li>16. 損害保険の代理業</li> <li>17. 書籍の販売</li> <li>18. 他の事業に対する資金の供給、動産、有価証券の取得</li> <li>19. 上記に附帯する一切の業務</li> </ol>
(5) 資 本 金	3,000 万円
(6) 設 立 年 月 日	昭和 54 年 1 月 22 日
(7) 純 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総 資 産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
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・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

②S-FORT 葵、S-FORT 鶴舞 arts、S-FORT 四日市西新地

(1) 名 称	野村不動産アーバンネット株式会社
(2) 所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 中山 正行 代表取締役 前田 研一

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

(4) 事業内容	1. 不動産の売買ならびにその仲介、コンサルティングおよび鑑定 2. 不動産の販売代理業務 3. 不動産の所有、貸借ならびに管理 4. 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）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 5. 金融商品取引法による第二種金融商品取引業 6. 損害保険代理業ならびに生命保険の募集に関する業務 7. 建築の設計および監理 8. インターネット等を利用した各種情報サービス業務 9. 信用保証業務 10. 前各号に附帯する一切の業務
(5) 資本金	10億円
(6) 設立年月日	平成12年11月6日
(7) 純資産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総資産	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
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・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

なお、上記①に記載の2物件及び②に記載の3物件以外に係る取引については、該当事項はありません。

#### (2) 媒介手数料

媒介者から同意を得られていないため、非開示としています。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限(取得価格×3%+6万円(ただし、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

#### 6. 今後の見通し

本投資法人の本日付で公表した「平成29年1月期及び平成29年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

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

7. 鑑定評価書の概要

A-17 S-RESIDENCE 新大阪駅前

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE新大阪駅前	
鑑定評価額	2,650,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	2,650,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	2,680,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	163,293	
ア) 潜在総収益	171,613	新規賃料、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	8,319	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	30,407	
維持管理費	3,265	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	3,144	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	7,613	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,632	類似物件の標準的な水準、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	4,499	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	9,904	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	184	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	163	類似事例等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	132,886	
(4) 一時金の運用益	231	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,605	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))	131,513	
(7) 還元利回り	4.9%	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	2,640,000	
割引率	5.0%	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	5.1%	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	2,160,000	
土地比率	42.8%	
建物比率	57.2%	
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	対象不動産は、新大阪駅前エリアに所在し、「新大阪」駅からは大阪市営地下鉄御堂筋線、JR東海道本線等の利用で大阪市内中心部、神戸方面、京都方面へのアクセスに優れる中高層共同住宅、ホテル等を中心とする商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT 葵一丁目	
鑑定評価額	1,120,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,120,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,130,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	69,670	
ア) 潜在総収益	74,341	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	4,670	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	12,792	
維持管理費	1,982	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,362	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,008	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,030	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,534	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	4,335	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	102	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	435	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	56,877	
(4) 一時金の運用益	97	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,533	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))	55,442	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,120,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	1,090,000	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	
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	対象不動産は、名古屋市東区の「錦通」北側背後に所在し、市内中心部へのアクセス、周辺商業施設への接近性に優れる中高層マンションを中心とする環境の良い住宅地域を形成しており、対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT 葵	
鑑定評価額	973,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	973,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	985,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	60,356	
ア) 潜在総収益	63,400	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	3,043	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	10,972	
維持管理費	1,660	予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,188	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,367	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,003	類似物件の標準的な水準、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,007	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	3,209	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	61	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,473	隔地駐車場賃料を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49,383	
(4) 一時金の運用益	91	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	241	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))	49,233	
(7) 還元利回り	5.0%	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	960,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	740,000	
土地比率	49.3%	
建物比率	50.7%	
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	対象不動産は、名古屋市東区の「錦通」沿いに店舗、中高層マンションを中心とする商住混在地域を形成しており、対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

A-20 S-FORT 車道

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT車道	
鑑定評価額	423,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	423,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	427,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	28,933	
ア) 潜在総収益	30,561	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	1,627	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	5,766	
維持管理費	1,101	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	568	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	568	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	484	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	850	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	2,052	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	50	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	90	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	23,167	
(4) 一時金の運用益	83	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,467	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))	21,783	
(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	421,000	
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
積算価格	450,000	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、名古屋市東区の「錦通」沿いに所在し、市内中心部へのアクセスに優れる店舗、マンションを中心とする商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT上小田井	
鑑定評価額	735,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	735,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	741,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア-イ)	52,082	
ア)潜在総収益	55,325	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	3,243	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	11,657	
維持管理費	2,380	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,040	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,232	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	857	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,807	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	4,037	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	111	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	190	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	40,424	
(4)一時金の運用益	150	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	2,061	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))	38,514	
(7)還元利回り	5.2%	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	733,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	758,000	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	
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	対象不動産は、名古屋市営地下鉄鶴舞線・名鉄犬山線「上小田井」駅の駅前エリアに所在し、市内中心部へのアクセスに優れる他、近隣には大規模商業施設もあり、生活利便性に優れる住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等は今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鶴舞arts	
鑑定評価額	753,000 千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	753,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	759,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	48,238	
ア) 潜在総収益	50,363	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	2,125	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	10,099	
維持管理費	1,501	予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	950	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,077	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,082	類似事例に基づいて査定
修繕費	1,060	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	4,194	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	66	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	166	町会費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	38,138	
(4) 一時金の運用益	75	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	287	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))	37,926	
(7) 還元利回り	5.0%	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	746,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	686,000	
土地比率	41.0%	
建物比率	59.0%	
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	対象不動産は、名古屋市中心部へのアクセスに優れる鶴舞エリアに所在し、中高層共同住宅を中心とする住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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



不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鶴舞cube	
鑑定評価額	631,000 千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	631,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	636,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	41,996	
ア) 潜在総収益	43,745	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	1,749	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	9,952	
維持管理費	1,501	予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	827	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	917	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	795	類似事例に基づいて査定
修繕費	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
公租公課	3,246	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	58	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,825	隔地駐車場使用料等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32,043	
(4) 一時金の運用益	61	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	308	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))	31,796	
(7) 還元利回り	5.0%	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	625,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	561,000	
土地比率	35.3%	
建物比率	64.7%	
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	対象不動産は、名古屋市中心部へのアクセスに優れる鶴舞エリアに所在し、中高層共同住宅を中心とする住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福岡東	
鑑定評価額	2,010,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年5月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	2,010,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	2,020,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア-イ)	136,559	
ア)潜在総収益	144,966	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	8,406	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	33,683	
維持管理費	1,943	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,618	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	8,665	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,340	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	10,945	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
公租公課	7,700	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	197	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	273	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	102,875	
(4)一時金の運用益	210	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	2,260	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))	100,825	
(7)還元利回り	5.0%	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	2,000,000	
割引率	5.0%	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	5.2%	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	2,100,000	
土地比率	50.0%	
建物比率	50.0%	
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	対象不動産は、「博多」駅等の市内中心部や「福岡空港」へのアクセスに優れ、中高層共同住宅の他事業所等も所在する混在住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

A-25 S-RESIDENCE 神戸元町

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE神戸元町	
鑑定評価額	1,320,000 千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,320,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,330,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	83,654	
ア) 潜在総収益	88,314	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	4,660	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	16,244	
維持管理費	1,405	予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,051	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	3,943	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	781	類似事例に基づいて査定
修繕費	1,925	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	5,957	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	95	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	83	類似事例等に基づいて査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	67,409	
(4) 一時金の運用益	119	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	855	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))	66,673	
(7) 還元利回り	5.0%	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	1,310,000	
割引率	5.1%	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	5.2%	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	1,150,000	
土地比率	40.6%	
建物比率	59.4%	
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	対象不動産は、神戸元町エリアに所在し、市内中心部、大阪方面等へのアクセス、周辺商業施設への接近性に優れる商住混在地域を形成しており、対象建物は比較的グレードが高く、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

A-26 S-FORT 神戸神楽町

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT神戸神楽町	
鑑定評価額	2,090,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年5月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	2,090,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	2,100,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ)	140,598	
ア) 潜在総収益	147,893	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	7,295	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	25,610	
維持管理費	2,175	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,700	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	5,925	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,470	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	4,585	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	8,319	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	152	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	281	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	114,987	
(4) 一時金の運用益	-	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,760	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))	113,227	
(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	2,080,000	
割引率	5.5%	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	1,460,000	
土地比率	50.4%	
建物比率	49.6%	
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	対象不動産は、「新長田」駅前エリアに所在し、神戸市中心部、大阪方面へのアクセスに優れ、区画整然とした再開発エリアに中高層共同住宅、店舗等が所在する混在住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT二条城前	
鑑定評価額	842,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	842,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	842,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア)ーイ))	51,489	
ア) 潜在総収益	54,227	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	2,738	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	9,834	
維持管理費	2,256	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	992	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,402	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,128	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,277	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	2,718	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	58	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	-	特段なし
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	41,654	
(4) 一時金の運用益	111	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,341	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))	40,424	
(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	842,000	
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	482,000	
土地比率	61.3%	
建物比率	38.7%	
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	対象不動産は、京都市中京区の「堀川通」沿いに所在し、市内中心部へのアクセスに優れ、中高層共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT知恩院前	
鑑定評価額	515,000 千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	515,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	506,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ))	30,472	
ア) 潜在総収益	32,035	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	1,563	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	5,407	
維持管理費	1,010	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	593	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	813	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	673	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	700	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	1,571	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	36	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	9	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	25,064	
(4) 一時金の運用益	57	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	850	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))	24,271	
(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	519,000	
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	311,000	
土地比率	59.9%	
建物比率	40.1%	
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	対象不動産は、京都市東山区の「東大路通」沿いに所在し、市内中心部へのアクセスに優れ、中高層共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT宮町	
鑑定評価額	1,110,000 千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,110,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,120,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	72,181	
ア) 潜在総収益	75,273	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	3,092	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	12,460	
維持管理費	1,764	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,410	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,470	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	802	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,572	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	3,575	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	71	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	793	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	59,721	
(4) 一時金の運用益	107	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,626	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))	58,202	
(7) 還元利回り	5.2%	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	1,100,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	482,000	
土地比率	57.6%	
建物比率	42.4%	
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	対象不動産は、仙台市内中心部に所在し、中高層共同住宅、スーパーマーケット、ドラッグストア等の店舗等が建ち並ぶ商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE江坂	
鑑定評価額	2,490,000 千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	2,490,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	2,520,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ))	150,412	
ア) 潜在総収益	158,630	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	8,218	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	25,751	
維持管理費	2,019	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,952	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	6,915	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,346	類似事例に基づいて査定
修繕費	3,787	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	8,420	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	159	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	150	類似事例等に基づいて査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	124,660	
(4) 一時金の運用益	210	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,440	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))	123,430	
(7) 還元利回り	4.9%	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	2,470,000	
割引率	5.0%	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	5.1%	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	2,300,000	
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	対象不動産は、大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩約5分に位置し、「江坂」駅からは同「新大阪」駅、「梅田」駅、「なんば」駅等大阪市内中心部へのアクセスに優れる中高層共同住宅、ホテル等を中心とする商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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



不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT宇都宮	
鑑定評価額	640,000 千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 5 月 1 日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	640,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	646,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	49,158	
ア) 潜在総収益	50,700	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	1,542	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	11,694	
維持管理費	2,100	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	965	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,373	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,240	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,322	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	4,597	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	84	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	13	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	37,464	
(4) 一時金の運用益	144	運用利回り 2.0% とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	2,098	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))	35,510	
(7) 還元利回り	5.5%	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	634,000	
割引率	5.3%	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	5.7%	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	508,000	
土地比率	33.8%	
建物比率	66.2%	
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	対象不動産は、宇都宮駅前エリアにあって「鬼怒通」沿いに所在し、事務所ビル、店舗ビル、ホテル等を中心に中高層共同住宅も散見される商業地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT四日市西新地	
鑑定評価額	701,000 千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	701,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	714,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ))	55,371	
ア) 潜在総収益	58,048	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	2,676	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	13,534	
維持管理費	2,052	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,045	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,345	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,841	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	2,108	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	2,799	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	72	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	2,269	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,837	
(4) 一時金の運用益	143	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	1,280	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))	40,701	
(7) 還元利回り	5.7%	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	696,000	
割引率	5.8%	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	5.9%	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	508,000	
土地比率	31.1%	
建物比率	68.9%	
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	対象不動産は、四日市駅前エリアに所在し、事務所ビル、店舗ビル、中高層共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT佐賀本庄	
鑑定評価額	1,070,000 千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	1,070,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,080,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ))	87,938	
ア) 潜在総収益	92,494	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	4,556	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	23,150	
維持管理費	7,352	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,700	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,287	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	2,940	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	2,802	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	5,878	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	187	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	-	特段なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	64,787	
(4) 一時金の運用益	175	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	3,183	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))	61,779	
(7) 還元利回り	5.7%	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	1,070,000	
割引率	5.5%	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	5.9%	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	878,000	
土地比率	25.6%	
建物比率	74.4%	
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	対象不動産は、「佐賀大学本庄キャンパス」近くに所在し、共同住宅、店舗等が建ち並ぶ混在住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

B-09 S-FORT 佐賀医大前

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT佐賀医大前	
鑑定評価額	394,000 千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位:千円)	内容	概要等
収益価格	394,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	402,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	31,400	
ア) 潜在総収益	33,061	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	1,660	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	7,181	
維持管理費	2,038	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	609	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	701	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,019	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	857	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	1,908	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	46	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	-	特段なし
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	24,219	
(4) 一時金の運用益	46	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	956	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))	23,309	
(7) 還元利回り	5.8%	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	391,000	
割引率	5.6%	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	6.0%	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	243,000	
土地比率	30.8%	
建物比率	69.2%	
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	対象不動産は、「佐賀大学鍋島キャンパス」近くに所在し、共同住宅、店舗、事業所等が建ち並ぶ混在住宅地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

C-10 S-RESIDENCE 横須賀中央

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE横須賀中央	
鑑定評価額	910,000 千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	910,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	919,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	59,280	
ア) 潜在総収益	59,280	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	-	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	7,851	
維持管理費	2,030	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	900	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	-	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	-	類似事例に基づいて査定
修繕費	476	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	4,185	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	69	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	189	類似事例等に基づいて査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	51,428	
(4) 一時金の運用益	276	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	246	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))	51,458	
(7) 還元利回り	5.6%	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	901,000	
割引率	5.3%	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	5.9%	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	607,000	
土地比率	34.9%	
建物比率	65.1%	
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	対象不動産は、京急本線「横須賀中央」駅から徒歩約6分に所在し、店舗、中高層共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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

C-11 S-FORT 相模原

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT相模原	
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	平成28年5月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	604,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	609,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	40,481	
ア) 潜在総収益	43,063	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	2,581	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	9,168	
維持管理費	1,846	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	786	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,747	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,087	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	237	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	2,553	平成28年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	53	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	420	過去の実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	31,313	
(4) 一時金の運用益	30	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	276	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))	31,067	
(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	598,000	
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
積算価格	296,000	
土地比率	55.4%	
建物比率	44.6%	
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	対象不動産は、相模原駅前エリアに所在し、店舗ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域を形成している。対象建物はグレード、設備、間取り等も今後も高い競争力を維持することができる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

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



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

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

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-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成27年11月	-	-	30,037	1,070,200
A-18	S-FORT葵一丁目	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成28年4月	-	-	22,378	513,900
A-19	S-FORT葵	日本管財株式会社	平成28年5月	-	-	3,760	324,000
A-20	S-FORT車道	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成28年4月	-	-	18,613	252,400
A-21	S-FORT上小田井	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成28年4月	-	-	29,056	559,300
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本管財株式会社	平成28年5月	-	-	3,780	350,000
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本管財株式会社	平成28年4月	-	-	2,710	313,000
A-24	S-FORT福岡東	日本建築検査協会株式会社	平成28年5月	-	-	30,037	1,126,182
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成28年4月	-	-	11,721	567,500
A-26	S-FORT 神戸神楽町	日本管財株式会社	平成27年12月	-	-	28,430	884,000
A-27	S-FORT二条城前	日本建築検査協会株式会社	平成27年9月	86	-	16,838	292,175
A-28	S-FORT知恩院前	日本建築検査協会株式会社	平成27年9月	-	-	10,505	170,252
A-29	S-FORT宮町	日本建築検査協会株式会社	平成27年9月	-	-	20,333	358,558
B-05	S-RESIDENCE江坂	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成27年11月	-	-	27,844	963,100
B-06	S-FORT宇都宮	日本管財株式会社	平成27年9月	-	-	29,970	463,000
B-07	S-FORT 四日市西新地	日本建築検査協会株式会社	平成28年3月	-	-	18,474	398,472
B-08	S-FORT佐賀本庄	日本建築検査協会株式会社	平成27年9月	-	-	42,753	936,597
B-09	S-FORT 佐賀医大前	日本建築検査協会株式会社	平成27年9月	-	-	13,035	228,114
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成28年6月	-	-	7,232	342,400
C-11	S-FORT相模原	日本建築検査協会株式会社	平成27年10月	-	725	5,144	287,955

(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

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





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



参考資料 2 外観写真及び地図

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

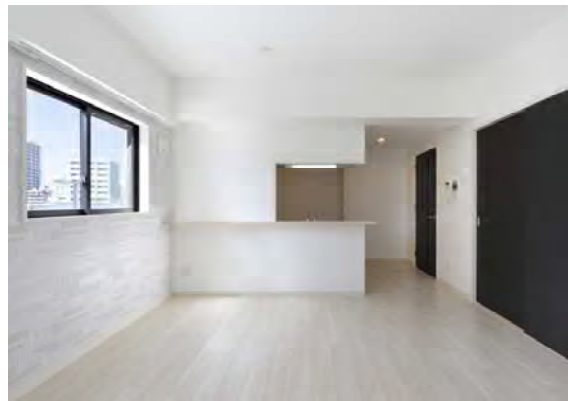
A-17 S-RESIDENCE 新大阪駅前



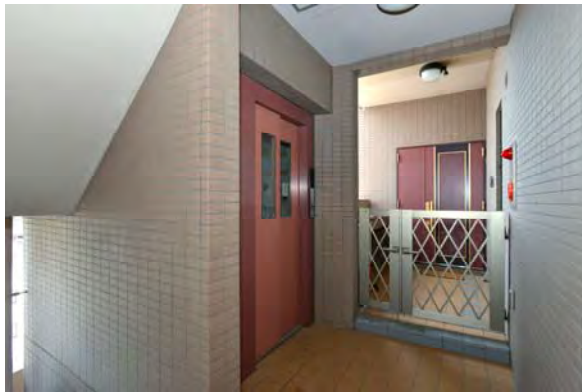
A-18 S-FORT 葵一丁目



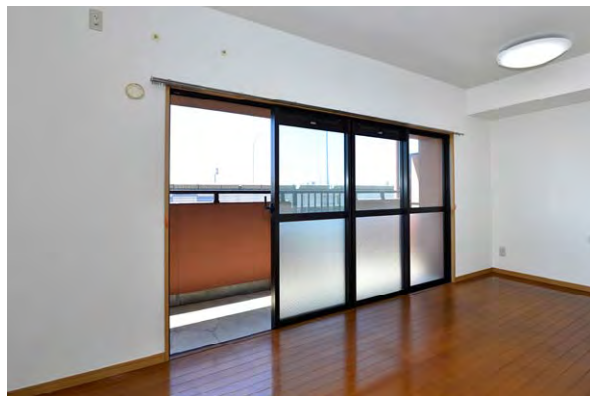
A-19 S-FORT 葵



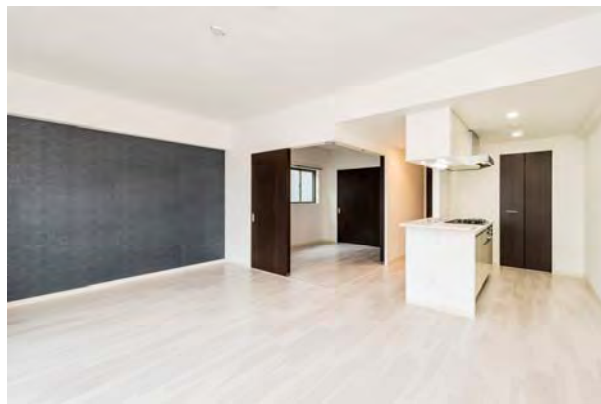
A-20 S-FORT 車道



A-21 S-FORT 上小田井

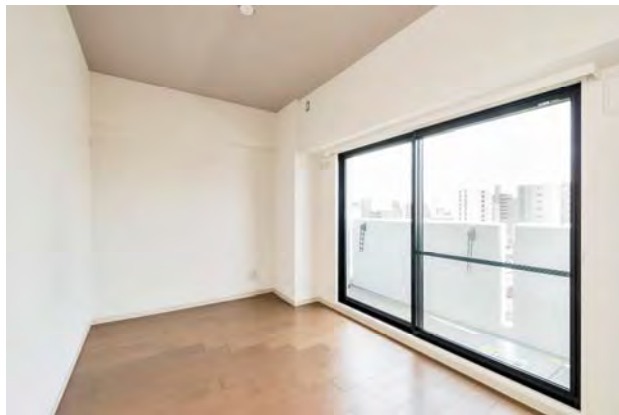


A-22 S-FORT 鶴舞 arts





A-23 S-FORT 鶴舞 cube



A-24 S-FORT 福岡東



A-25 S-RESIDENCE 神戸元町



A-26 S-FORT 神戸神楽町



A-27 S-FORT 二条城前



A-28 S-FORT 知恩院前



A-29 S-FORT 宮町



B-05 S-RESIDENCE 江坂





B-06 S-FORT 宇都宮



B-07 S-FORT 四日市西新地



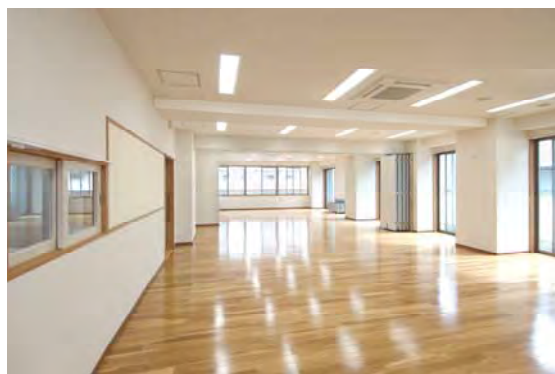
B-08 S-FORT 佐賀本庄



B-09 S-FORT 佐賀医大前



C-10 S-RESIDENCE 横須賀中央



C-11 S-FORT 相模原



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	1.2	平成27年4月15日
主要 地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	2,890	5.6	平成27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	1.5	平成27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	2.3	平成27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	1.9	平成27年4月15日
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	794	1.5	平成27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	2.6	平成27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	3.9	平成27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	2.0	平成27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	1.4	平成27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	3.1	平成27年7月1日
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	690	1.3	平成27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	4.8	平成27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	1.4	平成27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	4.5	平成27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	0.9	平成27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	4.8	平成28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	2.1	平成28年8月1日
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	870	1.7	平成28年8月2日
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	400	0.8	平成28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	1.4	平成28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	1.3	平成28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	1.1	平成28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貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	3.7	平成28年8月2日
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	2.3	平成28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	3.6	平成28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	1.6	平成28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	1.0	平成28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	2.1	平成28年8月2日
その他 地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	0.6	平成27年4月15日
その他 地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	1,420	2.8	平成27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	0.9	平成27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	1.1	平成27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	4.5	平成28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	1.2	平成28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	1.2	平成28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	2.0	平成28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	0.7	平成28年8月2日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	1.9	平成27年4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	1.8	平成27年7月1日
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	645	1.3	平成27年7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	1.7	平成27年7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	1.3	平成27年7月1日
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	1.6	平成27年7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	1.4	平成27年7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	2.2	平成27年7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	1.6	平成27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	1.6	平成28年8月2日
首都圏	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	585	1.1	平成28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貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



合計	-	51,551	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、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。