

平成 27 年 7 月 1 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
TEL. 03-5220-3841

資産の取得完了に関するお知らせ

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。)は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 27 年5月)に記載した下記 18 物件の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
主要地方都市			
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020
A-09	S-FORT鶴舞marks(注1)	名古屋市中区	1,020
A-10	S-FORT六番町(注1)	名古屋市熱田区	722
A-11	S-FORT中島公園(注1)	札幌市中央区	1,590
A-12	S-FORT北大前(注1)	札幌市北区	690
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470
A-14	S-FORT京都西大路(注1)	京都市下京区	745
A-15	S-FORT片平(注1)	仙台市青葉区	2,330
小計	-	-	11,587
その他地方都市			
B-03	S-FORT四日市元町(注1)	三重県四日市市	480
B-04	S-FORT鈴鹿(注1)	三重県鈴鹿市	580
小計	-	-	1,060
首都圏			
C-02	S-FORT日本橋箱崎(注1)	東京都中央区	925
C-03	S-FORT板橋志村(注1)	東京都板橋区	645
C-04	S-FORT潮見(注1)	東京都江東区	866
C-05	S-FORT登戸(注1)	川崎市多摩区	666
C-06	S-FORT湘南平塚(注1)	神奈川県平塚市	818
C-07	S-FORT西船橋(注1)	千葉県船橋市	732
C-08	S-FORT舞浜(注1)	千葉県浦安市	1,130
C-09	S-FORT市川(注1)	千葉県市川市	809
小計	-	-	6,591
合計	-	-	19,238

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (1) 売買契約締結日 :平成 27 年5月 29 日
 (2) 取得日 :平成 27 年7月1日
 (3) 取得先 :後記「2. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 :平成 27 年5月 29 日及び平成 27 年 6 月 22 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金及び借入金(注2)
 (5) 決済方法 :取得日に全額支払

(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おります。以下同じです。なお、変更前の名称につきましては添付資料「参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧」をご参照ください。

(注2) 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おります「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得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平成 27 年3月 31 日現在のものです。但し、賃貸面積、稼働率、月額賃料収入及び敷金・保証金については平成 27 年5月 31 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。
- ・「取得価格」欄は、取得済資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者を記載しています。
- ・「建ぺい率」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「建ぺい率」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ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい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、平成 27 年3月 31 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。
- ・「賃貸可能面積」欄は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- ・「賃貸面積」欄は、平成 27 年5月 31 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

す。

- ・「稼働率」欄は、平成 27 年5月 31 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。
- ・「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、平成 27 年5月 31 日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の平成 27 年 5 月 31 日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、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 27 年3月 31 日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - iv 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・上記各欄に記載の百分率(%)での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても 100%にならない場合があります。
- ・上記各欄に記載の金額については、取得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。

A-08 S-RESIDENCE 難波 Briller

物件名称	S-RESIDENCE 難波 Briller	
所在地	大阪府大阪市浪速区元町二丁目8番 15 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,020 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 11 月 12 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	635.47 m ²
	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	4,603.92 m ²
	建築時期	平成 26 年9月9日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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	154
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		バススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		2,050 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	3,631.60 m ²
	賃貸面積	3,235.04 m ²
	稼働率	89.1%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	9,769 千円
	敷金・保証金	399 千円
物件特性		<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「なんば」駅から徒歩約7分の距離に位置する、シングルタイプの物件です。</p> <p>地下鉄御堂筋線・四つ橋線・JR 線・南海線・近鉄線・阪神線の複数路線の利用が可能であり、大阪市街地中心部へのアクセスにも非常に優れています。</p> <p>難波エリアは大阪の2大ターミナルの1つに挙げられ、「高島屋」や「マルイ」等の大規模商業施設や店舗ビル等が集積する繁华性の高い地域です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項		該当事項はありません。

A-09 S-FORT 鶴舞 marks

物件名称		S-FORT 鶴舞 marks
所在地		愛知県名古屋市中区千代田三丁目 32 番 33 号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,020 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 27 年7月 1日
信託期間満了日		平成 37 年6月 30 日
取得年月日		平成 27 年7月 1日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	574.01 m ²
	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	2,973.26 m ²
	建築時期	平成 27 年 3 月 31 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	賃貸可能戸数	42
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		バススルー型
鑑定評価額		1,080 百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(価格時点)	(平成 27 年 3 月 31 日)
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	2,772.00 m ²
賃貸面積	1,848.00 m ²
稼働率	66.7% (注)
テナント総数	1
月額賃料収入	3,859 千円
敷金・保証金	3,663 千円
物件特性	<p>本物件は、平成 27 年 3 月末に竣工した、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約 7 分の距離に位置する、ファミリータイプの物件です。</p> <p>「鶴舞」駅から「名古屋」駅までは地下鉄東山線を経由して約 14 分と、市街地中心部へのアクセスにも優れています。</p> <p>また、本物件周辺には小学校、郵便局、医院、日用品販売店舗等があり、いずれの施設へも徒歩 5 分以内でのアクセスが可能であるほか、国の登録記念物に指定されている「鶴舞公園」も存しており、春の名所として豊かな自然環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、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。

(注) 平成 27 年 3 月に竣工した新築物件であり、現在積極的なリーシング活動により、早期に安定した稼働を目指しています。

A-10 S-FORT 六番町

物件名称	S-FORT 六番町	
所在地	愛知県名古屋市熱田区六番三丁目5番3号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	722 百万円	
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 12 月 25 日	
信託期間満了日	平成 36 年 12 月 25 日	
取得年月日	平成 27 年 7 月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	480.34 m ²
	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	店舗・共同住宅
	延床面積	1,926.77 m ²
	建築時期	平成 20 年 3 月 6 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	56
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)	730 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,833.29 m ²	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸面積	1,734.44 m ²
稼働率	94.6%
テナント総数	1
月額賃料収入	3,774 千円
敷金・保証金	4,177 千円
物件特性	<p>本物件は、地下鉄名港線「六番町」駅から徒歩約1分の距離に位置する、店舗付シングルタイプの物件です。</p> <p>「六番町」駅から「栄」駅まで地下鉄を利用して約 12 分、「名古屋」駅までは JR「金山」駅を經由して約 13 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>本物件東側には名古屋都心部を南北に走る主要幹線道路があり、北方で国道1号線へ合流しています。</p> <p>また、周辺には総合病院や低層店舗等があるほか、北方を東西に走る国道沿いにはスーパーマーケットやコンビニエンスストア等もあり、生活利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、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。

A-11 S-FORT 中島公園

物件名称	S-FORT 中島公園	
所在地	北海道札幌市中央区南八条西一丁目 13 番 139 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,590 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 11 月 12 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 27 年 7 月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,383.70 m ²
	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	6,637.32 m ² (注)
	建築時期	平成 18 年 7 月 13 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 14 階建
	賃貸可能戸数	75
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社マネッジパートナー	
ML会社	株式会社マネッジパートナー	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	1,600 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日)	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	5,292.65 m ²
	賃貸面積	5,062.95 m ²
	稼働率	95.7%
	テナント総数	1

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

月額賃料収入	9,451 千円
敷金・保証金	7,179 千円
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約5分、同東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約7分の距離に位置する、コンパクトタイプ、ファミリータイプを有する物件です。</p> <p>「中島公園」駅から「大通」駅まで地下鉄を利用して約3分、「さっぽろ」駅まで約5分と、札幌市街地中心部へのアクセスにも優れています。</p> <p>本物件の東側には、豊平区との区境となる豊平川が流れており、南側には重要文化財である豊平館や八窓庵等を有する「中島公園」が存し、四季の彩り豊かな環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項	該当事項はありません。

(注)附属建物(駐輪場)13.23 m²があります。

A-12 S-FORT 北大前

物件名称	S-FORT 北大前	
所在地	北海道札幌市北区北十八条西五丁目2番 38 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	690 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 27 年7月1日	
信託期間満了日	平成 37 年6月 30 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	607.40 m ²
	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	2,998.58 m ²
	建築時期	平成 25 年9月 17 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	59	
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社マネッジパートナー	
ML会社	株式会社マネッジパートナー	
ML種類	パススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	700 百万円 (平成 27 年2月 15 日)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	2,287.22 m ²	
賃貸面積	2,081.52 m ²	
稼働率	91.0%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	3,760 千円	
敷金・保証金	3,833 千円	
物件特性	本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北 18 条」駅から徒歩約4分の距離に位置する、店舗付コンパクトタイプの物件です。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	「北 18 条」駅から「さっぽろ」駅まで地下鉄を利用して約4分と、札幌市街地中心部へのアクセスにも優れています。 また近隣には「北海道大学病院」があるほか、「北海道大学」や専門学校が複数あり、コンビニエンスストアや飲食店等も多数集積しています。 以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます
特記事項	該当事項はありません。

A-13 S-RESIDENCE 神戸磯上通

物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目2番 16 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,470 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年 11 月 12 日	
信託期間満了日	平成 36 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 27 年 7 月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	762.55 m ²
	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・車庫
	延床面積	5,550.04 m ²
	建築時期	平成 26 年 7 月 11 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	166
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	バススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	2,490 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	4,372.45 m ²
	賃貸面積	4,274.69 m ²
	稼働率	97.8%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	12,958 千円
	敷金・保証金	4,743 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 神戸線「三ノ宮」駅より徒歩約8分の距離に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプを有する物件です。</p> <p>神戸市中央区は、同市のみならず兵庫県の政治・経済及び商業中心的役割を担っています。中でも三宮・元町を中心とした圏域はJR・阪急・阪神・市営地下鉄・ポートライナー等、複数の交通機関が乗り入れる一大ターミナル性を有し、市役所その他行政上の主要な公共公益的施設をはじめ、百貨店や各種専門店、金融機関や地元企業のオフィスビル等が集積するエリアです。一方、本物件周辺は低層階に店舗等を配した共同住宅や事務所ビル等を中心に形成されており、騒音等の懸念も比較的少なく、良好な住環境となっています。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。
特記事項	該当事項はありません。

A-14 S-FORT 京都西大路

物件名称	S-FORT 京都西大路	
所在地	京都府京都市下京区西七条中野町 29 番1号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	745 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 27 年7月1日	
信託期間満了日	平成 37 年6月 30 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	496.88 m ²
	建ぺい率	80%/60% (注)
	容積率	400%/200% (注)
	用途地域	商業地域/準工業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,739.41 m ²
	建築時期	平成 18 年6月 20 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	71
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)	796 百万円 (平成 27 年2月 28 日)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,657.31 m ²
	賃貸面積	1,467.49 m ²
	稼働率	88.5%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,873 千円
	敷金・保証金	3,036 千円
物件特性	<p>本物件は、徒歩約1分の京都市営バス「七条御前通」停留所からJR「京都」駅までバスで約 17 分、徒歩約3分の京都市営バス「西大路七条」停留所から阪急「烏丸」駅まで約 21 分の距離に位置する、店舗付シングルタイプの物件です。</p> <p>また、徒歩約 15 分の JR 東海道線「西大路」駅から「京都」駅まで1駅約3分と、主要ビジネス・商業地域へのアクセスは非常に良好です。近隣の地勢は平坦で「七条商店街」に隣接し、郵便局をはじめ、小学校、公園、日用品販売店舗等のほか、「京都市立病院」へも徒歩 10 分以内の距離にあり、市内各所へのアクセスもバス便が整備されております。</p> <p>以上の特性から、居住環境及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、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	本物件の最高の高さは21.95m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31mから20mに変更	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	されたため、本物件は既存不適格建築物になります。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。
--	--

(注) 対象となる面積を加重平均した基準建ぺい率は 77.53%、基準容積率は 375.36%です。

A-15 S-FORT 片平

物件名称	S-FORT 片平	
所在地	宮城県仙台市青葉区片平一丁目3番 13 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,330 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 26 年 12 月 25 日	
信託期間満了日	平成 36 年 12 月 31 日	
取得年月日	平成 27 年 7 月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,224.95 m ²
	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	7,717.26 m ² (注)
	建築時期	平成 18 年 2 月 8 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 13 階建
賃貸可能戸数	191	
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)	2,370 百万円 (平成 27 年 2 月 28 日)	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	5,483.22 m ²	
賃貸面積	5,277.32 m ²	
稼働率	96.2%	
テナント総数	1	
月額賃料収入	13,446 千円	
敷金・保証金	18,432 千円	
物件特性	<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約 17 分、JR 各線「仙台」駅から徒歩約 22 分の距離に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプを有する物件です。</p> <p>平成 27 年 12 月には仙台市営地下鉄東西線の開業により、徒歩約 3 分の距離に、新駅「大町西公園」駅ができる予定です。</p> <p>本物件近隣には「東北大学」が存し、スーパーマーケットやコンビニエンスストア等もあるほか、商業施設が集積する仙台駅東口中心エリアへも仙台市営バス・宮城交通バスでのアクセスも可能であり、交通利便性は良好です。また、近隣には広大な敷地を有する「西公園」も存し、居住環境も良好です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、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。	

(注) 別途、主である建物(駐車場)50.72 m²があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-03 S-FORT 四日市元町

物件名称	S-FORT 四日市元町	
所在地	三重県四日市市元町1番 14 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	480 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 27 年7月1日	
信託期間満了日	平成 37 年6月 30 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	436.74 m ²
	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	1,767.24 m ²
	建築時期	平成 22 年1月3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	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)	504 百万円 (平成 27 年2月 28 日)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,691.28 m ²
	賃貸面積	1,691.28 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,211 千円
	敷金・保証金	4,721 千円
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 13 分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。</p> <p>本物件が存する四日市市は、中京工業地帯の代表的な工業都市であり、市内通勤者は主に車やバイク、バス等の利用が中心になっています。また、「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅までは近鉄を利用して約 45 分と、名古屋市内への通勤・通学も可能です。</p> <p>駅周辺には「近鉄百貨店」をはじめとする大型商業施設や公園が整備されており、居住環境も良好です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、十分な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-04 S-FORT 鈴鹿

物件名称	S-FORT 鈴鹿
所在地	三重県鈴鹿市西條町 361 番 7 号
特定資産の種類	不動産信託受益権

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

取得価格	580 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 27 年7月1日	
信託期間満了日	平成 37 年6月 30 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,368.55 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積	2,565.57 m ² (注)
	建築時期	平成 20 年7月 29 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 14 階建
	賃貸可能戸数	69
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)	614 百万円 (平成 27 年2月 28 日)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	2,286.69 m ²
	賃貸面積	2,256.24 m ²
	稼働率	98.7%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,782 千円
	敷金・保証金	5,874 千円
物件特性	<p>本物件は、通称「鈴鹿中央通り」と呼ばれる県道 54 号に近接する、コンパクトタイプの物件です。</p> <p>本物件周辺には大手自動車メーカーや大手流通系企業の関連企業等が多く、車やバイク、自転車による通勤が主となっています。また、市役所、図書館等の公共施設のほか、「鈴鹿中央通り」沿いにはスーパーマーケット、飲食店、専門店等の生活利便施設も集積しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、十分な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(駐車場)669.71 m²があります。

C-02 S-FORT 日本橋箱崎

物件名称	S-FORT 日本橋箱崎	
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町1番 11 号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	925 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 12 年6月 30 日	
信託期間満了日	平成 36 年 10 月 17 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	敷地面積	231.90 m ²
	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	居宅
	延床面積	1,572.43 m ²
	建築時期	平成 11 年9月 22 日
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	賃貸可能戸数	36
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		バススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		927 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,114.38 m ²
	賃貸面積	918.56 m ²
	稼働率	82.4%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,533 千円
	敷金・保証金	4,076 千円
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約6分の距離に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプを有する物件です。東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅、都営地下鉄浅草線「人形町」駅等へも徒歩圏内であり、東京シティエアターミナルを介して「羽田空港」、「成田空港」へのリムジンバスが発着している等、交通利便性は良好です。</p> <p>また最寄駅である「水天宮前」駅周辺には、「甘酒横丁」等の下町風情を残す商店街が形成されており、駅前通りにはスーパーマーケットやドラッグストア等の生活利便施設も存しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、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>本物件敷地には地中送電線施設及び公共下水道施設の埋設のための地上権の設定がなされています。</p> <p>本物件の実効容積率は 538.38%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、その後実施された東京都中央区の街並み誘導型地区計画の変更により容積率上限が 633.33%から 500.00%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、現在と同規模の建築物は建築できません。</p>	

C-03 S-FORT 板橋志村

物件名称	S-FORT 板橋志村
所在地	東京都板橋区坂下一丁目 26 番5号
特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	645 百万円
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託設定日	平成 26 年 10 月 17 日
信託期間満了日	平成 36 年 10 月 17 日
取得年月日	平成 27 年7月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

土地	所有形態	所有権
	敷地面積	420.50 m ²
	建ぺい率	80%/60% (注)
	容積率	300%/200% (注)
	用途地域	近隣商業地域/準工業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,382.40 m ²
	建築時期	平成 20 年2月 23 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	32
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)		646 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,119.54 m ²
	賃貸面積	994.77 m ²
	稼働率	88.9%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,958 千円
	敷金・保証金	2,797 千円
物件特性		<p>本物件は、都営地下鉄三田線「志村三丁目」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。</p> <p>「志村三丁目」駅から「大手町」駅まで地下鉄を利用して約 26 分、乗り換えを含め「池袋」駅まで 20～25 分程度と、都心部へのアクセスは概ね良好です。</p> <p>駅周辺にはスーパーマーケット等があるほか、本物件の背後に位置している幹線道路沿いには飲食店をはじめとする大型物販店が存しており、生活利便性も良好です。以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、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。

(注) 対象となる面積を加重平均した基準建ぺい率は 93.95%、基準容積率は 284.88%です。

C-04 S-FORT 潮見

物件名称		S-FORT 潮見
所在地		東京都江東区潮見一丁目 21 番7号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		866 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 20 年3月 28 日
信託期間満了日		平成 36 年8月 6 日
取得年月日		平成 27 年7月 1 日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	366.08 m ²
	建ぺい率	60% (注1)
	容積率	300%
	用途地域	準工業地域

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,267.81 ㎡(注2)
	建築時期	平成 20 年1月 18 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	52
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		バススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		873 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,042.48 ㎡
	賃貸面積	1,022.47 ㎡
	稼働率	98.1%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	4,373 千円
	敷金・保証金	4,441 千円
物件特性		<p>本物件は、JR 京葉・武蔵野線「潮見」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>「潮見」駅から「東京」駅まで JR を利用して約7～8分と、都心部へのアクセスにも優れています。</p> <p>本物件周辺にはスーパーマーケット、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>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、十分な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)角地緩和により建ぺい率は70%となっています。

(注2)附属建物(ゴミ置場)5.67 ㎡があります。

C-05 S-FORT 登戸

物件名称		S-FORT 登戸
所在地		神奈川県川崎市多摩区登戸 3369 番1号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		666 百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 17 年 12 月 21 日
信託期間満了日		平成 36 年 10 月 3 日
取得年月日		平成 27 年7月1日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	338.45 ㎡
	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	1,186.81 ㎡
	建築時期	平成 17 年9月 12 日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	賃貸可能戸数	40
	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	バススルー型
	鑑定評価額 (価格時点)	666 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	賃貸借の概要	
	賃貸可能面積	1,022.10 m ²
	賃貸面積	892.40 m ²
	稼働率	87.3%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,999 千円
	敷金・保証金	3,449 千円
物件特性	<p>本物件は、小田急小田原線・JR南武線「登戸」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>「登戸」駅から「新宿」駅までは急行で約 20 分と、都心部へのアクセスは概ね良好であることに加え、小田急線の利用で「成城学園前」駅や「玉川学園前」駅へも約 15 分圏内の距離にあります。</p> <p>本物件の存する多摩区は多摩丘陵に位置し、「生田緑地」や「よみうりランド」等の公園・レジャー施設も多数あるほか、物件近隣には「明治大学」「専修大学」「聖マリアンナ医科大学」等の大学も多く、また駅周辺にはクリニック、金融機関、飲食店、各種小店舗等もあり、生活利便性にも優れています。一方で、本物件は線路及び交通量の多い広幅員の市道から離れるため騒音等の懸念も少なく、良好な居住環境となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、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>本物件敷地は、現在、川崎市による土地区画整理事業による仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日をもって所有権その他の土地に関する権利関係が確定することになります。なお、当該土地区画整理事業の換地処分公告日は平成 36 年3月頃の予定ですが、公告日が変更される可能性があります。</p>	

C-06 S-FORT 湘南平塚

物件名称	S-FORT 湘南平塚	
所在地	神奈川県平塚市代官町8番地8	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	818 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 26 年3月 27 日(注1)	
信託期間満了日	平成 37 年3月 31 日	
取得年月日	平成 27 年7月1日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	609.07 m ²
	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	1,800.96 m ²
	建築時期	平成 27 年3月6日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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	66
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		バススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		825 百万円 (平成 27 年3月 15 日)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,717.46 m ²
	賃貸面積	998.18 m ²
	稼働率	58.1%(注2)
	テナント総数	1
	月額賃料収入	2,991 千円
	敷金・保証金	2,763 千円
物件特性		<p>本物件は、JR 東海道本線「平塚」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>平塚市内には、大手自動車関連企業や化学・製薬企業の工場が所在し、市内通勤者は自転車又はバス等の利用が中心になっているほか、「平塚」駅から「横浜」駅まで JR を利用して約 38 分、「東京」駅までは約 1 時間で通勤可能であり、交通利便性は良好です。</p> <p>また、本物件は平塚駅北口の中央商業地に近接するほか、大型ショッピング施設をはじめ、専門店、シネマコンプレックス等を組み合わせた複合商業施設「OSC 湘南シティ」も周辺に所在、湘南海岸までは約 1.5km の距離にあり、コンビニエンスストア、飲食店舗等も多く存しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は比較的良好であり、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。

(注1) 土地についての信託設定日を記載しております。なお、建物については平成 27 年3月 27 日に追加信託設定されております。

(注2) 平成 27 年 3 月に竣工した新築物件であり、現在積極的なリーシング活動により、早期に安定した稼働を目指しています。

C-07 S-FORT 西船橋

物件名称		S-FORT 西船橋
所在地		千葉県船橋市西船三丁目2番 25 号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		732 百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 18 年9月 12 日
信託期間満了日		平成 36 年 10 月3日
取得年月日		平成 27 年7月1日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	996.75 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,681.13 m ² (注)
	建築時期	平成 18 年8月4日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	賃貸可能戸数	47
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		バススルー型
鑑定評価額 (価格時点)		736 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の概要		
	賃貸可能面積	1,397.64 m ²
	賃貸面積	1,243.91 m ²
	稼働率	89.0%
	テナント総数	1
	月額賃料収入	3,646 千円
	敷金・保証金	4,896 千円
物件特性		<p>本物件は、JR 総武本線「西船橋」駅から徒歩約 10 分、京成電鉄本線「京成西船」駅から徒歩約4分の距離に位置する、シングルタイプ、コンパクトタイプを有する物件です。</p> <p>京成電鉄、JR 総武本線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線2駅5路線の利用が可能であり、「西船橋」駅から「大手町」駅まで地下鉄東西線快速を利用して約 22 分と、都心部へのアクセスは概ね良好です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、十分な競争力を有しているものと考えられます。</p>
特記事項		本物件敷地の一部の上空を東京電力株式会社の高圧の送電線が通過しており、その直下の土地においては建造物の建築に制限を受けます。当該送電線の設置のために本物件敷地の一部に地役権の設定がなされています。

(注)附属建物(ゴミ置場)8.1 m²があります。

C-08 S-FORT 舞浜

物件名称		S-FORT 舞浜
所在地		千葉県浦安市富士見五丁目 18 番8号
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,130 百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 15 年4月 28 日
信託期間満了日		平成 36 年 10 月 10 日
取得年月日		平成 27 年7月1日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	893.00 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,856.01 m ²
	建築時期	平成 15 年3月 28 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	83
担保設定の有無		なし
PM会社		清水総合開発株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

ML会社	清水総合開発株式会社
ML種類	バススルー型
鑑定評価額 (価格時点)	1,130 百万円 (平成 27 年2月 28 日)
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,726.56 m ²
賃貸面積	1,705.68 m ²
稼働率	98.8%
テナント総数	1
月額賃料収入	5,776 千円
敷金・保証金	6,342 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 京葉線「舞浜」駅から徒歩約 10 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「舞浜」駅から「東京」駅まで JR を利用して約 13 分でアクセス可能であり、都心部へのアクセスに優れています。また駅南側には「東京ディズニーリゾート」が存し、併設する商業施設「イクスピアリ」には、ファッション、レストラン、生活雑貨等の専門店を中心にシネマコンプレックスがあるほか、施設周辺にはスーパーマーケット等の店舗が充実しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需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。

C-09 S-FORT 市川

物件名称	S-FORT 市川	
所在地	千葉県市川市市川一丁目 21 番8号	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	809 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 24 年2月 8 日	
信託期間満了日	平成 37 年3月 31 日	
取得年月日	平成 27 年7月 1 日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	764.29 m ²
	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	店舗・共同住宅
	延床面積	1,480.51 m ²
	建築時期	平成 14 年2月 28 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	51	
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社学生情報センター	
ML会社	シグマジヤパン株式会社	
ML種類	バススルー型	
鑑定評価額 (価格時点)	811 百万円 (平成 27 年2月 28 日)	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,255.90 m ²	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸面積	1,234.08 m ²
稼働率	98.3%
テナント総数	1
月額賃料収入	4,306 千円
敷金・保証金	11,808 千円
物件特性	<p>本物件は、JR 総武本線「市川」駅から徒歩約6分、京成電鉄本線「市川真間」駅から徒歩約3分の距離に位置する、店舗付シングルタイプの物件です。</p> <p>2駅2路線が利用可能であり、「市川」駅から「東京」駅まで JR を利用して約 18 分と、都心部へのアクセスに優れているほか、本物件周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店舗等があり、居住環境も良好です。また、近隣2km圏内には「東京医科歯科大学」「和洋女子大学」「千葉商科大学」等、複数の大学が存しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、十分な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 難波 Briller、S-FORT 中島公園、S-RESIDENCE 神戸磯上通

(1) 名 称	合同会社ブリッジセカンド
(2) 所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
(3) 代表者の役職・氏名	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号 代表社員 一般社団法人ブリッジセカンド 職務執行者 鄭 武壽
(4) 事 業 内 容	1.不動産の取得、保有及び処分 2.不動産の賃貸及び管理 3.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4.その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5) 資 本 金	60 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 26 年 8 月 18 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・本投資法人の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。)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。なお、資産運用会社の親会社(出資割合 100%)であるサムティ株式会社が当該会社へ 32.1%出資しています。
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	本資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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、以下「投信法」といいます。)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と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、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

S-FORT 日本橋箱崎、S-FORT 板橋志村、S-FORT 登戸、S-FORT 西船橋、S-FORT 舞浜

(1) 名 称	合同会社ブリッジワン
---------	------------

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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) 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ブリッジワン 職務執行者 鄭 武壽
(4) 事業内容	1.不動産の取得、保有及び処分 2.不動産の賃貸及び管理 3.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4.その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5) 資本金	60万円
(6) 設立年月日	平成26年7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) 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。なお、本資産運用会社の親会社(出資割合100%)であるサムティ株式会社が当該会社へ47.1%出資しています。
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	本資産運用会社がアセットマネジメント業務を受託しています。
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と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、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

S-FORT 鶴舞 marks、S-FORT 四日市元町、S-FORT 鈴鹿

(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、バッグ及び皮革製品の販売 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及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) 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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 六番町、S-FORT 北大前、S-FORT 潮見、S-FORT 市川

(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
(5) 資 本 金	6,893 百万円(平成 26 年 11 月末日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 57 年 12 月 1 日
(7) 純 資 産	21,449 百万円(平成 26 年 11 月末日現在)
(8) 総 資 産	83,185 百万円(平成 26 年 11 月末日現在)
(9) 大株主及び持株比率	森山 茂(15.63%) 松下 一郎(10.80%) 有限会社剛ビル(3.99%) (いずれも平成 26 年 11 月末日現在)
(10) 投資法人・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職員のうち 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

S-FORT 京都西大路

(1) 名 称	株式会社ケイズネットワーク
(2) 所 在 地	京都市下京区烏丸通七条下ル東塩小路町 735 番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 北澤 俊和
(4) 事 業 内 容	1.有価証券の取得、保有、運用及び売却 2.損害保険代理業並びに生命保険の募集に関する業務 3.ソフトウェアの取得、開発、保守、利用、処分及びそれらの仲介 4.情報処理・提供その他の情報サービス業 5.企業経営に関するコンサルタント業 6.投資コンサルタント業 7.宅地建物取引業 8.不動産の賃貸・管理・保有並びに運用 9.不動産情報の収集、分析及び提供サービス業 10.不動産利用に関するコンサルタント業 11.広告代理業 12.各種マーケティングリサーチ業務 13.前各号に附帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	1,200 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 10 年 8 月 3 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 片平

(1) 名 称	AK 合同会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号
(3) 代表者の役職・氏名	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号 代表社員 AK 一般社団法人 職務執行者 在原 博
(4) 事 業 内 容	1.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3.その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 26 年 9 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) 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。なお、本資産運用会社の親会社(出資割合 100%)であるサムティ株式会社が当該会社へ 31.8%出資しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	本資産運用会社がサブ・アセットマネジメント業務を受託しています。
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と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、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

S-FORT 湘南平塚

(1) 名 称	合同会社湘南開発プロジェクト
(2) 所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
(3) 代表者の役職・氏名	東京千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号 代表社員 一般社団法人湘南開発プロジェクト 職務執行者 鄭 武壽
(4) 事 業 内 容	1.不動産の取得及び保有 2.不動産の賃貸及び管理 3.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4.その他前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
(5) 資 本 金	60 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 25 年 4 月 17 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	本資産運用会社が 28.2%出資しています。
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	本資産運用会社がみずほ信託銀行株式会社と共同で、アセットマネジメント業務を受託しています。
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と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、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(3) 利害関係人等との取引

取得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者に該当し、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。

また、取得資産の取得先である合同会社ブリッジセカンド、合同会社ブリッジワン及び AK 合同会社は、それぞれ、本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社が32.1%、47.1%及び31.8%の割合で匿名組合出資しており、合同会社湘南開発プロジェクトは、本資産運用会社が 28.2%の割合で匿名組合出資していることから、当該各会社は、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との取引規程上の利害関係人等に該当します。このため、本資産運用会社は、合同会社ブリッジセカンド、合同会社ブリッジワン、AK 合同会社及び合同会社湘南開発プロジェクトとの間で資産取得の各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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3. 物件取得者等の状況

以下の表においては①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。なお、「S-FORT 鶴舞 marks」、「S-FORT 四日市元町」、「S-FORT 鈴鹿」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。

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 難波 Briller (所在地) 大阪府大阪市 浪速区元町二 丁目8番15号	① 合同会社ブリッジセカンド ② 本資産運用会社の親会社が32.1%出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託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26年9月新築	特別な利害関係にある者以外
	1,830百万円	—	—
	平成26年11月	—	—
S-FORT 六番町 (所在地) 愛知県名古屋 市熱田区六番 三丁目5番3号	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 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	
	690百万円	—	
	平成26年12月	—	
S-FORT 中島公園 (所在地) 北海道札幌市 中央区南八条 西一丁目13番 139号	① 合同会社ブリッジセカンド ② 本資産運用会社の親会社が32.1%出資及び本資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託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
	1,520百万円	非開示 (前々所有者・信託受益者が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。)	—
	平成26年11月	平成24年11月	—
S-FORT 北大前 (所在地) 北海道札幌市	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

北区北十八条 西五丁目2番 38号	非開示 (前所有者・信託受益者が 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。)	—	
	平成26年6月	—	
S-RESIDENCE 神戸磯上通(所 在地) 兵庫県神戸市 中央区磯上通 四丁目2番16 号	① 合同会社ブリッジセカ ンド ② 本資産運用会社の親会 社が32.1%出資及び本 資産運用会社がアセッ トマネジメント業務 (機関運營業務)を受 託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26年7月新築	特別な利害関係にある者以 外
	2,400百万円	—	—
	平成26年11月	—	—
S-FORT 片平 (所在地) 宮城県仙台市 青葉区片平一 丁目3番13号	① AK 合同会社 ② 本資産運用会社の親会 社が31.8%出資及び本 資産運用会社がサブ・ アセットマネジメント 業務を受託 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	
	2,200百万円	—	
	平成26年12月	—	
S-FORT 日本 橋箱崎 (所在地) 東京都中央区 日本橋箱崎町 1番11号	① 合同会社ブリッジワン ② 本資産運用会社の親会 社が47.1%出資及び本 資産運用会社がアセッ トマネジメント業務 (機関運營業務)を受 託する不動産私募ファ ンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	
	非開示(注2)	—	
	平成26年10月	—	
S-FORT 板橋 志村 (所在地) 東京都板橋区 坂下一丁目26 番5号	① 合同会社ブリッジワン ② 本資産運用会社の親会 社が47.1%出資及び本 資産運用会社がアセッ トマネジメント業務 (機関運營業務)を受 託する不動産私募ファ ンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	
	640百万円	—	
	平成26年10月	—	
S-FORT 潮見	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会	① 合同会社関東レジス ペシャル	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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(所在地) 東京都江東区 潮見一丁目 21 番7号	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	② 本資産運用会社が、30.1%出資及びみずほ信託銀行と共同でアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	
	非開示（注2）	非開示 （前々所有者・信託受益者が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。）	—
	平成26年8月	平成23年6月	—
S-FORT 登戸 (所在地) 神奈川県川崎市多摩区登戸 3369番1号	① 合同会社ブリッジワン ② 本資産運用会社の親会社が47.1%出資及び本資産運用会社がアセットマネジメント業務（機関運營業務）を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	660百万円	—	
	平成26年10月	—	
S-FORT 湘南 平塚 (所在地) 神奈川県川崎市多摩区登戸 3369番1号	① 合同会社湘南開発プロジェクト ② 本資産運用会社が28.2%出資及び本資産運用会社がみずほ信託銀行と共同で、アセットマネジメント業務（注3）を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 平成27年3月新築	特別な利害関係にある者以外	
	—	—	
	—	—	
S-FORT 西船橋 (所在地) 千葉県船橋市西船三丁目2 番25号	① 合同会社ブリッジワン ② 本資産運用会社の親会社が47.1%出資及び本資産運用会社がアセットマネジメント業務（機関運營業務）を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	700百万円	—	
	平成26年10月	—	
S-FORT 舞浜 (所在地)	① 合同会社ブリッジワン ② 本資産運用会社の親会社が47.1%出資及び本	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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

千葉県浦安市 富士見五丁目 18番8号	資産運用会社がアセットマネジメント業務（機関運營業務）を受託する不動産私募ファンドです。		
	③ 投資運用目的で取得		
	1,100百万円	—	
	平成26年10月	—	
S-FORT 市川 (所在地) 千葉県市川市 市川一丁目21 番8号	① サムティ株式会社	特別な利害関係にある者以外	
	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		
	非開示（注2）	—	
	平成27年3月	—	

- (注1) 「取得（譲渡）価格」は、物件の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- (注2) 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。
- (注3) 「アセットマネジメント業務」とは、投資助言業務であることから、合同会社湘南開発プロジェクトと本投資法人との間の当該取引は、金融商品取引法第42条の2第2号で禁止される運用財産相互間取引には該当しません。

4. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

①S-FORT 鶴舞 marks、S-FORT 四日市元町、S-FORT 鈴鹿

(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 宮島 青史 代表取締役 中山 正行
(4) 事 業 内 容	1.不動産の売買並びにその仲介、コンサルティング及び鑑定 2.不動産の販売代理業務 3.不動産の所有、貸借並びに管理 4.特定目定会社、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 5.金融商品取引法による第二種金融商品取引業 6.損害保険代理業並びに生命保険の募集に関する業務 7.建築の設計及び監理 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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 湘南平塚(1)

(1) 名称	オークラヤ不動産株式会社
(2) 所在地	東京都中央区日本橋本石町三丁目3番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 駒 信之 代表取締役 藤本 凱也
(4) 事業内容	1.不動産の売買・仲介 2.不動産の賃貸・管理 3.不動産の調査・鑑定 4.土木建築工事の設計・監理・施工 5.人材派遣業 6.金融商品取引法における第二種金融商品取引業 7.投資 8.前各号に関連し又は附帯する一切の業務
(5) 資本金	8,000 万円
(6) 設立年月日	平成4年6月1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。

② S-FORT 湘南平塚(2)

(1) 名称	株式会社長谷工ライブネット
(2) 所在地	東京都港区芝二丁目 31 番 19 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 木下 寛
(4) 事業内容	1.不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 2.不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 3.不動産の維持、管理業務 4. 第二種金融商品取引業 5.警備保障業 6.土木並びに建築物・建設工事の企画、設計、監理等のコンサルタント業務並びに請負 7.住宅用の家具等の販売並びにこれらのコンサルタント業務 8.不動産情報のチラシ、パンフレットによる提供に関する業務 9.広告代理店業務 10.損害保険代理業務 11.金銭の貸付及び金銭の貸借の媒介 12.不動産情報の新聞、雑誌の出版、販売業務

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	13.医療施設付き住宅の終身利用会員権の売買、仲介、代理業務 14.ゴルフクラブ、テニスクラブ等スポーツ施設並びにホテル、クアハウス等の利用会員権の売買、交換及びこれらの媒介、代理業務並びにコンサルタント業務 15.高齢者の居住の安定確保に関する法律によるサービス付き高齢者向け住宅の設置、運営 16.前各号に付帯する一切の業務
(5) 資本金	10億円
(6) 設立年月日	昭和61年10月13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	本投資法人は、本投資法人が保有する10物件(S-FORT 榴岡公園、S-RESIDENCE 難波 Briller、S-FORT 六番町、S-RESIDENCE 神戸磯上通、S-FORT 京都西大路、S-FORT 片平、S-FORT 日本橋箱崎、S-FORT 潮見、S-FORT 湘南平塚、S-FORT 西船橋)のPM会社及びML会社としての業務を当該会社に委託しています。なお、本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。

② S-FORT 湘南平塚(3)

(1) 名称	株式会社アセットリード
(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 北田 理
(4) 事業内容	1.不動産の売買、賃貸及び仲介業 2.不動産の運用管理 3.不動産に関する投資業 4.有価証券に係る投資顧問業 5.不動産信託受益権の管理、保有、売買 6.不動産の流動化に関する法律に基づく事業 7.生命保険の募集に関する業務 8.損害保険及び自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業 9.金融商品仲介業に関する業務 10.家具、家庭用電気製品、照明器具、インテリア用品、消火器、食料品、飲料水、健康食品、衣料品、事務用品、日用雑貨、防火・防災機器等の売買及びそのあっせん 11.上記各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	1億円
(6) 設立年月日	平成12年3月27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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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。

(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(但し、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

5. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 27 年 5 月 14 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 27 年 5 月 29 日
代 金 支 払 日	平成 27 年 7 月 1 日
物 件 引 渡 日	平成 27 年 7 月 1 日

6. 今後の見通し

平成 28 年 1 月期(平成 27 年 3 月 16 日～平成 28 年 1 月 31 日)及び平成 28 年 7 月期(平成 28 年 2 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 27 年 6 月 30 日公表の「平成 28 年 1 月期及び平成 28 年 7 月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-08 S-RESIDENCE 難波 Briller

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE難波Briller	
鑑定評価額	2,050,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	2,050,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	2,060,000	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)	130,890	
ア)潜在総収益	138,033	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	7,142	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	22,662	
維持管理費	2,745	現行の維持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	2,556	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	2,465	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,307	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	3,186	エンジニアリングレポートを参考に、類似不動産の水準に基づき算定
公租公課	9,832	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	176	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	392	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	108,227	
(4)一時金の運用益	187	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	1,320	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))	107,095	
(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	2,040,000	
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	1,760,000	
土地比率	40.1%	
建物比率	59.9%	
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	対象不動産は大阪ミナミの一角である浪速区元町エリアに所在し、都心接近性が高く、地下鉄御堂筋線「難波」駅より大阪各所へのアクセスに優れるほか、建物はグレードが高く、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鶴舞marks	
鑑定評価額	1,080,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年3月31日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,080,000	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	1,090,000	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)	69,408	
ア)潜在総収益	72,893	募集賃料、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	3,485	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	12,036	
維持管理費	2,232	維持管理業務費見積額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	1,360	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	1,000	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	1,022	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	4,892	平成26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	358	類似物件の標準的な水準等に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	57,372	
(4)一時金の運用益	108	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	753	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))	56,727	
(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	1,070,000	
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	857,000	
土地比率	30.9%	
建物比率	69.1%	
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	対象不動産の所在するエリアは市内の中心地に位置し市役所等の公共施設や店舗の集積する商業性の高いエリアである。対象建物はグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-10 S-FORT 六番町

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT六番町		
鑑定評価額	730,000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年2月28日		
項目(単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	730,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算	
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)	48,165		
ア)潜在総収益	50,836	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	2,671	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	9,230		
維持管理費	1,764	現行の維持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	963	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	1,335	テナントの想定回転期間に基づき査定	
水道光熱費	532	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	1,453	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	2,918	平成26年度課税標準額等に基づき査定	
損害保険料	130	保険料見積額等に基づき査定	
その他費用	133	過去の実績に基づき査定	
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	38,935		
(4)一時金の運用益	98	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定	
(5)資本的支出	518	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))	38,515		
(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	725,000		
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	439,000		
土地比率	42.2%		
建物比率	57.8%		
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	対象不動産は「六番町」駅近くに形成される住商混在エリアに所在し、対象建物はデザイン性が高く、設備も標準的な水準にあり、同一需給圏内において賃貸市場競争力を有する物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-11 S-FORT 中島公園

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT中島公園	
鑑定評価額	1,600,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,600,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	1,610,000	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)	121,561	
ア)潜在総収益	128,417	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	6,856	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	29,962	
維持管理費	3,096	現行の維持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	2,409	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	3,503	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	5,761	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	4,633	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	9,933	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	432	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	192	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	91,598	
(4)一時金の運用益	173	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	1,834	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))	89,937	
(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	1,590,000	
割引率	5.4%	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	5.8%	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	1,300,000	
土地比率	33.3%	
建物比率	66.7%	
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	対象不動産は札幌の中心商業地域近くに住環境も備えた中島公園エリアの所在し、建物のグレード、設備の機能性、快適性は十分であり、同一需給圏内における賃貸市場競争力を有する物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT北大前	
鑑定評価額	700,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年2月15日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	700,000	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	703,000	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)	51,381	
ア)潜在総収益	53,517	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	2,136	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	11,432	
維持管理費	1,563	現行の維持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	1,010	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	1,837	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	830	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	755	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	5,341	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	96	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	0	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	39,949	
(4)一時金の運用益	82	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	654	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))	39,377	
(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	697,000	
割引率	5.4%	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	5.8%	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	654,000	
土地比率	25.1%	
建物比率	74.9%	
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、「北海道大学」近くに中高層共同住宅、店舗等の混在する地域に所在し、対象建物は、グレード、設備の機能性、間取り等も市場競争力を有する物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-13 S-RESIDENCE 神戸磯上通

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE神戸磯上通	
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27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	2,490,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	2,500,000	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)	159,429	
ア)潜在総収益	169,795	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	10,365	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	28,029	
維持管理費	2,466	現行の維持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	3,129	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	2,975	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,574	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	3,806	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	12,292	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	192	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,594	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	131,399	
(4)一時金の運用益	0	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	1,500	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))	129,899	
(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	2,480,000	
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	5.4%	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	1,820,000	
土地比率	36.8%	
建物比率	63.2%	
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	対象不動産は神戸中心部の三ノ宮エリアに所在し、周辺地域には百貨店、複合商業施設、オフィスビル等が建ち並び都心接近性が高く、大阪へアクセスにも優れるほか、建物のグレードが高く、設備、間取り等競争力は上位にある物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-14 S-FORT 京都西大路

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT 京都西大路		
鑑定評価額	796,000千円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成27年2月28日		
項目(単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	796,000	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	805,000	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)	55,952		
ア)潜在総収益	59,191	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	3,239	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	10,700		
維持管理費	2,105	現行の維持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	1,037	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	2,183	テナントの想定回転期間に基づき査定	
水道光熱費	1,700	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	937	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	2,647	平成26年度課税標準額等に基づき査定	
損害保険料	77	保険料見積額等に基づき査定	
その他費用	14	過去の実績に基づき査定	
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	45,252		
(4)一時金の運用益	77	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定	
(5)資本的支出	1,052	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))	44,277		
(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	786,000		
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	552,000		
土地比率	46.7%		
建物比率	53.3%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は中高層住宅と低層店舗が混在し生活利便施設の多い、住環境の良好なエリアに所在する。対象建物は、グレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-15 S-FORT 片平

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT片平	
鑑定評価額	2,370,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	2,370,000	両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	2,390,000	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)	170,704	
ア)潜在総収益	179,660	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	8,955	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	31,642	
維持管理費	4,605	現行の維持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	3,000	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	5,686	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,960	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	4,127	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	11,343	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	307	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	612	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	139,062	
(4)一時金の運用益	326	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	3,052	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))	136,336	
(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	2,340,000	
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	1,500,000	
土地比率	34.8%	
建物比率	65.2%	
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、「東北大学」近くに中高層の共同住宅を中心に形成される住商混在地域であり自然環境に恵まれた良好な住環境を形成しつつ生活利便性にも優れるエリアである。対象建物は、グレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT四日市元町		
鑑定評価額	504,000千円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成27年2月28日		
項目(単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	504,000	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	507,000	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)	41,810		
ア)潜在総収益	43,669	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	1,859	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	8,689		
維持管理費	1,764	現行の維持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	761	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	1,596	テナントの想定回転期間に基づき査定	
水道光熱費	1,350	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	690	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	2,300	平成26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	162	過去の実績に基づき査定	
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	33,121		
(4)一時金の運用益	112	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定	
(5)資本的支出	780	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))	32,453		
(7)還元利回り	6.4%	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	501,000		
割引率	6.2%	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	6.6%	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	322,000		
土地比率	16.2%		
建物比率	83.8%		
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	対象不動産は市内の中心地にあって駅への接近性や商業施設も充実しており高層住宅と商業施設が混在する生活利便性の高いエリアに所在する。対象建物は、グレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT鈴鹿		
鑑定評価額	614,000千円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成27年2月28日		
項目(単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	614,000	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	618,000	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)	54,133		
ア)潜在総収益	56,421	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	2,288	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	11,801		
維持管理費	2,300	現行の維持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	940	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	2,295	テナントの想定回転期間に基づき査定	
水道光熱費	2,200	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	921	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	2,602	平成26年度課税標準額等に基づき査定	
損害保険料	96	保険料見積額等に基づき査定	
その他費用	447	過去の実績に基づき査定	
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	42,332		
(4)一時金の運用益	101	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定	
(5)資本的支出	1,020	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))	41,413		
(7)還元利回り	6.7%	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	610,000		
割引率	6.5%	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	6.9%	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	505,000		
土地比率	24.9%		
建物比率	75.1%		
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	対象不動産の所在するエリアは市内の中心地に位置し市役所等の公共施設や店舗の集積する商業性の高いエリアである。対象建物はグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT日本橋箱崎	
鑑定評価額	927,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	927,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	933,000	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)	54,383	
ア)潜在総収益	56,952	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	2,568	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	11,025	
維持管理費	1,484	現行の維持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	976	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	2,562	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,203	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	1,106	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	2,982	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	57	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	652	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	43,357	
(4)一時金の運用益	92	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	528	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))	42,922	
(7)還元利回り	4.6%	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	924,000	
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	4.8%	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	404,000	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	
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	対象不動産は東京メトロ「茅場町」駅、「水天宮」駅徒歩圏に高層事務所ビルを中心に共同住宅等も建ち並ぶ住商混在エリアに所在し、都心接近性が高く、建物のグレード、設備、間取り等も、賃貸市場において今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-03 S-FORT 板橋志村

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT板橋志村	
鑑定評価額	646,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	646,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	655,000	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)	38,779	
ア)潜在総収益	40,802	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	2,023	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	7,961	
維持管理費	1,500	現行の維持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	769	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	1,144	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	609	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	788	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	2,846	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	110	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	192	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	30,818	
(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	733	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))	30,145	
(7)還元利回り	4.6%	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	642,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	546,000	
土地比率	60.4%	
建物比率	39.6%	
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	対象不動産は都営地下鉄三田線「志村三丁目」駅から徒歩圏の住商混在エリアに所在し、建物のグレードは比較的高く、設備等も賃貸市場において標準的な競争力を有する物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT潮見		
鑑定評価額	873,000千円		
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	平成27年2月28日		
項目(単位:千円)	内容	概要等	
収益価格	873,000	両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算	
直接還元法による価格	883,000	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)	54,075		
ア)潜在総収益	56,886	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	2,810	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	11,753		
維持管理費	1,740	現行の維持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	1,051	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	3,219	テナントの想定回転期間に基づき査定	
水道光熱費	1,324	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	1,481	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	2,563	平成26年度課税標準額等に基づき査定	
損害保険料	65	保険料見積額等に基づき査定	
その他費用	307	過去の実績に基づき査定	
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	42,322		
(4)一時金の運用益	79	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定	
(5)資本的支出	894	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))	41,508		
(7)還元利回り	4.7%	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	862,000		
割引率	4.5%	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	4.9%	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	509,000		
土地比率	46.0%		
建物比率	54.0%		
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	対象不動産は都心へのアクセスに優れた利便性の高い地域であるとともに共同住宅・戸建住宅等が建ち並ぶ住環境が良好な潮見エリアに所在し、建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT登戸	
鑑定評価額	666,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	666,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	676,000	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)	40,197	
ア)潜在総収益	42,292	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	2,094	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	7,815	
維持管理費	1,320	現行の維持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	797	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	1,166	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	482	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	729	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	2,527	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	105	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	687	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)ー(2))	32,382	
(4)一時金の運用益	62	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	687	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)ー(5))	31,757	
(7)還元利回り	4.7%	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	661,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	403,000	
土地比率	54.2%	
建物比率	45.8%	
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	対象不動産は小田急線、JR南武線「登戸」駅より都内各所へアクセス可能な住商混在エリアに所在し、建物は南東向きの開口部に設計され、日照及び通風条件も良く、設備は標準的な水準であり、市場競争力はやや上位にある。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT湘南平塚	
鑑定評価額	825,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年3月15日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	825,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	835,000	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)	60,272	
ア)潜在総収益	65,606	募集賃料、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	5,334	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	15,599	
維持管理費	1,875	維持管理業務費見積額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	1,182	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	2,901	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,648	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	1,461	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	4,186	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	68	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	2,273	類似物件の標準的な水準等に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	44,673	
(4)一時金の運用益	84	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	489	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))	44,269	
(7)還元利回り	5.3%	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	820,000	
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	5.5%	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	604,000	
土地比率	35.2%	
建物比率	64.8%	
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	対象不動産の所在する湘南平塚地区は比較的温暖な気候でマリンスポーツが楽しめるほか「横浜」駅へ30分程度でアクセス可能であり、住環境、自然環境に優れるエリアである。対象建物は、グレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT西船橋	
鑑定評価額	736,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	736,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
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)	50,361	
ア)潜在総収益	52,966	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	2,605	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	10,553	
維持管理費	1,442	現行の維持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	974	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	2,413	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	771	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	1,299	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	3,220	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	54	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	377	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	39,807	
(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	607	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))	39,275	
(7)還元利回り	5.3%	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	734,000	
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	5.5%	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	405,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	
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JR総武線等の利用で都内中心部へのアクセスが便利な住宅地域に所在し、建物の設備、間取り等概ね標準的な競争力を有する物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT舞浜	
鑑定評価額	1,130,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,130,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格による検証も行って試算
直接還元法による価格	1,140,000	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)	73,681	
ア)潜在総収益	77,807	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	4,125	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	13,544	
維持管理費	1,616	現行の維持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	1,390	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	3,470	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,698	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	1,615	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	3,536	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	68	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	147	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	60,137	
(4)一時金の運用益	113	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	930	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))	59,321	
(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	1,130,000	
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	5.4%	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	550,000	
土地比率	60.9%	
建物比率	39.1%	
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JR舞浜駅より東京駅等都心へのアクセスに優れる住宅地域に所在し、建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT市川	
鑑定評価額	811,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成27年2月28日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	811,000	両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	821,000	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)	54,235	
ア)潜在総収益	56,300	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	2,064	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	12,855	
維持管理費	2,082	現行の維持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	2,985	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	1,658	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,641	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	1,376	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	2,912	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	199	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	0	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	41,380	
(4)一時金の運用益	234	運用利回り2.0%とし、運用利回りを査定
(5)資本的支出	1,409	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))	40,205	
(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	801,000	
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	741,000	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は市川駅前エリアに所在し、周辺商業施設への接近性に優れ利便性が高い住商混在地域を形成しており、対象建物はグレードが高く、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 建物状況調査報告書の概要
- 参考資料 3 地震リスク分析の概要
- 参考資料 4 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料 1 鑑定評価書の概要

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定NOI利回り (%) (注2)	直接還元法		DCF法		
					収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
A-01	S-FORT 新大阪ravir	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	640	5.5	646	5.3	634	5.1	5.5
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	2,910	6.0	2,930	5.7	2,890	5.5	5.9
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	756	6.0	761	5.8	750	5.6	6.0
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産 鑑定株式会社	1,180	5.7	1,190	5.4	1,170	5.2	5.6
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産 鑑定株式会社	1,000	5.7	1,010	5.3	998	5.1	5.5
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産 鑑定株式会社	799	5.7	812	5.4	794	5.2	5.6
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産 鑑定株式会社	1,350	5.7	1,360	5.6	1,340	5.4	5.8
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,050	5.4	2,060	5.2	2,040	5.3	5.4
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産 研究所	1,080	5.6	1,090	5.2	1,070	5.0	5.4
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産 鑑定株式会社	730	5.4	741	5.2	725	5.0	5.4
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産 鑑定株式会社	1,600	5.8	1,610	5.6	1,590	5.4	5.8
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産 研究所	700	5.8	703	5.6	697	5.4	5.8
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,490	5.3	2,500	5.2	2,480	5.3	5.4
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産 研究所	796	6.1	805	5.5	786	5.3	5.7
A-15	S-FORT 片平	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	2,370	6.0	2,390	5.7	2,340	5.5	5.9
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産 研究所	303	6.3	305	6.0	300	5.8	6.2
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	1,440	5.9	1,450	5.7	1,420	5.5	5.9

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産 研究所	504	6.9	507	6.4	501	6.2	6.6
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産 研究所	614	7.3	618	6.7	610	6.5	6.9
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産 研究所	1,010	5.3	1,020	5.1	997	4.9	5.3
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社谷澤 総合鑑定所	927	4.7	933	4.6	924	4.6	4.8
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産 鑑定株式会社	646	4.8	655	4.6	642	4.4	4.8
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	873	4.9	883	4.7	862	4.5	4.9
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産 鑑定株式会社	666	4.9	676	4.7	661	4.5	4.9
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社谷澤 総合鑑定所	825	5.5	835	5.3	820	5.3	5.5
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社谷澤 総合鑑定所	736	5.4	741	5.3	734	5.3	5.5
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,130	5.3	1,140	5.2	1,130	5.2	5.4
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュ アーズ 株式会社	811	5.1	821	4.9	801	4.7	5.1
合計			30,936	5.6	31,192	-	30,706	-	-

(注1) 価格時点は、番号A-01乃至A-07、A-12、B-01乃至B-02及びC-01については平成27年2月15日、番号A-09については平成27年3月31日、C-06については平成27年3月15日、それ以外は平成27年2月28日です。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しております。なお、鑑定NOI利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、鑑定NOIは、不動産鑑定評価書に記載された金額を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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 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-01	S-FORT 新大阪ravir	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	10,098	258,151
A-02	S-FORT山王	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	112,390	1,495,000
A-03	S-FORT藤が丘	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	15,162	388,560
A-04	S-FORT筑紫通 り	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成27年 3月	0	0	26,306	952,500
A-05	S-FORT 福岡県庁前	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	25,960	554,000
A-06	S-FORT高宮	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成27年 3月	0	0	25,934	589,300
A-07	S-FORT榴岡公 園	日本管財株式会社	平成27年 4月	0	0	34,470	728,000
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	11,450	885,000
A-09	S-FORT鶴舞 marks	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	4,639	499,772
A-10	S-FORT六番町	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	11,876	302,911
A-11	S-FORT中島公 園	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	45,270	1,060,800
A-12	S-FORT北大前	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	9,340	472,000
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	14,800	998,000
A-14	S-FORT 京都西大路	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	16,009	397,640
A-15	S-FORT片平	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	47,915	1,250,571
B-01	S-FORT静岡本 通	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	1,282	5,358	198,634
B-02	S-FORT住道	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	26,285	760,807
B-03	S-FORT 四日市元町	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	11,068	311,431
B-04	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	14,544	455,183
C-01	S-FORT蒔田公 園	日本建築検査協会 株式会社	平成27年 3月	0	0	9,597	451,476
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	日本建築検査協会 株式会社	平成26年 9月	0	0	6,887	263,534
C-03	S-FORT板橋志 村	日本建築検査協会 株式会社	平成26年 9月	0	115	4,155	254,775
C-04	S-FORT潮見	日本管財株式会社	平成27年 2月	0	0	18,080	333,000

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-05	S-FORT登戸	日本建築検査協会 株式会社	平成26年 9月	0	0	6,941	240,361
C-06	S-FORT湘南平塚	日本管財株式会社	平成27年 3月	0	0	3,850	327,000
C-07	S-FORT西船橋	日本建築検査協会 株式会社	平成26年 9月	0	0	7,593	242,022
C-08	S-FORT舞浜	日本建築検査協会 株式会社	平成26年 9月	0	0	11,656	314,023
C-09	S-FORT市川	日本管財株式会社	平成27年 3月	0	0	21,470	318,000

(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（番号A-02、A-05、A-07、A-11、A-12、C-04、C-06及びC-09については9年間、番号A-08及びA-13については11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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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 地震リスク分析の概要

番号	物件名称	PML 評価者	報告書日付	PML 値 (%) (注)
A-01	S-FORT新大阪 ravor	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	11.9
A-02	S-FORT山王	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年2月	6.7
A-03	S-FORT藤が丘	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	14.7
A-04	S-FORT筑紫通り	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成26年12月	5.0
A-05	S-FORT福岡県庁前	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年2月	4.0
A-06	S-FORT高宮	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成26年12月	5.8
A-07	S-FORT榴岡公園	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年4月	4.8
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	東京海上日動リスクコンサルティング株式 会社	平成27年2月	11.9
A-09	S-FORT鶴舞marks	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	12.7
A-10	S-FORT六番町	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	13.8
A-11	S-FORT中島公園	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年2月	3.6
A-12	S-FORT北大前	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年2月	3.6
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年2月	8.3
A-14	S-FORT京都西大路	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	5.7
A-15	S-FORT片平	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	5.5
B-01	S-FORT静岡本通	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	14.9
B-02	S-FORT住道	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	11.1
B-03	S-FORT四日市元町	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	7.3
B-04	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	10.9
C-01	S-FORT蒔田公園	日本建築検査協会株式会社	平成27年3月	13.4
C-02	S-FORT日本橋箱崎	日本建築検査協会株式会社	平成26年9月	9.3
C-03	S-FORT板橋志村	日本建築検査協会株式会社	平成26年9月	6.5
C-04	S-FORT潮見	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年2月	8.8
C-05	S-FORT登戸	日本建築検査協会株式会社	平成26年9月	4.1
C-06	S-FORT湘南平塚	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年3月	9.1
C-07	S-FORT西船橋	日本建築検査協会株式会社	平成26年9月	3.4
C-08	S-FORT舞浜	日本建築検査協会株式会社	平成26年9月	10.4
C-09	S-FORT市川	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年3月	3.0
-	ポートフォリオ PML 値 (A-01乃 至C-09) (注)	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社	平成27年3月	2.1

(注) 上記のポートフォリオPML値は、ポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。上記のポートフォリオPML値の算出に当たっては、そのPML評価者である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各物件について算定したPML値を使用しており、かかる算出に使用された各物件のPML値が上記個別物件についての表に記載されているPML値と一致し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完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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4 本投資法人のポートフォリオ一覧

エリア	番号	物件名称 (注3)	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得時期
主要地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	635	2.1	平成27年 4月15日
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市巾川区	2,890	9.5	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	2.5	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	3.8	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	3.2	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	2.6	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	4.4	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	6.6	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	3.3	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	2.4	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	5.2	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	2.3	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	8.1	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	2.4	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	7.6	平成27年 7月1日
その他地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	297	1.0	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	4.7	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	1.6	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	1.9	平成27年 7月1日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	3.2	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	3.0	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	2.1	平成27年 7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	866	2.8	平成27年 7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	666	2.2	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	2.7	平成27年 7月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	2.4	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	3.7	平成27年 7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	809	2.7	平成27年 7月1日
合計			-	30,500	100.0	-

(注1) 「取得価格」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（本件信託受益権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、取得資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注3) 現在の物件名称は下表のとおりです。今後速やかに物件名称を上表記載の名称に変更する予定です。

番号	現在の物件名称
A-01	サムティラヴィール新大阪
A-02	リベール山王
A-03	プレミネンテパーク藤が丘
A-04	REGALO筑紫通り
A-05	サムティ福岡県庁前
A-06	プリモ・レガーロ野間
A-07	リビングステージ榴岡公園
A-09	GRAN DUKE鶴舞marks
A-10	ベレーサ六番町
A-11	サムティ中島公園
A-12	サムティ北大前
A-14	グランドパレス西大路七条
A-15	アーバンフラッツ片平
B-01	スタジオスクエア本通
B-02	サムティラガール住道
B-03	GRAN DUKE元町
B-04	GRAN DUKE西条
C-01	スタジオスクエア蒔田公園
C-02	プレイアデ箱崎
C-03	日神デュオステージ志村
C-04	メゾン潮見
C-05	スタジオスクエア登戸
C-06	平塚代官町PJ
C-07	ノステルコート西船橋
C-08	コンコード舞浜
C-09	アルテース市川

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。