

平成 30 年 1 月 15 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（不動産信託受益権及び不動産（現物））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 33 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 30 年 1 月 15 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-30 | S-RESIDENCE 緑橋駅前 | 大阪市東成区 | 1,846 | 平成 30 年 1 月 15 日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | 合同会社ブリッジフォース | 平成 30 年 1 月 15 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(注5)、借入金(注6)、投資法人債発行による資金(注7)及び自己資金 | 引渡時一括決済 |
| | A-31 | S-FORT 鶴舞 reale | 名古屋市昭和区 | 1,571 | | | サムティ株式会社 | | |
| | A-32 | S-FORT 大須観音(注3) | 名古屋市中区 | 1,147 | | 平成 30 年 3 月 1 日 | 非開示(注4) | | |
| | A-33 | S-FORT 北山王 | 名古屋市中川区 | 841 | | 平成 30 年 2 月 1 日 | サムティ株式会社 | | |
| | A-34 | S-FORT 新瑞橋 | 名古屋市南区 | 449 | | | | | |
| | A-35 | S-FORT 豊平三条 | 札幌市豊平区 | 762 | | 平成 30 年 2 月 1 日 | 合同会社ブリッジフォース | | |
| | A-36 | S-FORT 北円山 | 札幌市中央区 | 425 | | | サムティ株式会社 | | |
| | A-37 | S-FORT 博多東 I | 福岡市博多区 | 389 | | 平成 30 年 2 月 1 日 | | | |
| | A-38 | S-FORT 博多東 II | 福岡市博多区 | 382 | | | | | |
| | A-39 | S-FORT 神戸三宮北 | 神戸市中央区 | 515 | | 平成 30 年 2 月 1 日 | 合同会社ブリッジフォース | | |
| | A-40 | S-FORT 中広通り | 広島市西区 | 885 | | | | | |
| | A-41 | S-FORT 鶴見町 | 広島市中区 | 820 | | 平成 30 年 1 月 15 日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | | |
| | A-42 | S-FORT 青葉上杉 | 仙台市青葉区 | 918 | | | | | |
| その他 | B-10 | S-FORT 西宮 | 兵庫県 | 1,412 | 平成 30 年 1 月 15 日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | 合同会社ブリッジフォース | 平成 30 年 | 引渡 |

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。

| 地方都市 | | | 西宮市 | | | | | 1月15日 開催の 投資役員 会にて 決議され た新発行 資口による 手取金 (注5)、 借入金 (注6)、 投資法人 による資 金(注7) 及び自 己資金 | 時 一 括 決 済 |
|------|------|------------------|--------------|-------|--------|--|----------------------|---|-----------------------|
| | B-11 | S-FORT 西宮上ヶ原 | 兵庫県 西宮市 | 789 | | | サムティ 株式会社 | | |
| | B-12 | S-FORT 水戸中央 | 茨城県 水戸市 | 1,807 | | | | | |
| | B-13 | S-FORT 津新町 | 三重県 津市 | 767 | | | | | |
| | B-14 | S-FORT 三重大学前 | 三重県 津市 | 599 | | | | | |
| | B-15 | S-FORT 高砂町 | 大分県 大分市 | 1,015 | | | | | |
| | B-16 | S-FORT 大分駅前 | 大分県 大分市 | 904 | | | | | |
| | B-17 | S-FORT 大分大手町 | 大分県 大分市 | 277 | | | | | |
| | B-18 | S-FORT 水前寺 | 熊本市 中央区 | 1,332 | | | | | |
| | B-19 | S-FORT 熊大病院前 | 熊本市 中央区 | 1,125 | | | | | |
| | B-20 | S-FORT 熊本船場 | 熊本市 中央区 | 1,010 | | | | | |
| 首都圏 | C-12 | S-FORT 保谷 | 東京都 西東京市 | 645 | | | 合同会社 ブリッジ フォース | | |
| | C-13 | S-FORT 玉川学園前 | 東京都 町田市 | 587 | | | サムティ 株式会社 | | |
| | C-14 | S-FORT 鶴川 | 東京都 町田市 | 520 | | | 合同会社 ブリッジ フォース | | |
| | C-15 | S-RESIDENCE 横浜反町 | 横浜市 神奈川区 | 627 | | | | | |
| | C-16 | S-FORT 茅ヶ崎 | 神奈川県 茅ヶ崎市 | 1,137 | | | サムティ 株式会社 | | |
| | C-17 | S-FORT 川口並木 | 埼玉県 川口市 | 1,110 | | | | | |
| | C-18 | S-FORT 戸田公園 | 埼玉県 戸田市 | 914 | | | 合同会社 ブリッジ フォース | | |
| | C-19 | S-FORT 船橋塚田 | 千葉県 船橋市 | 1,900 | | | サムティ 株式会社 | | |
| | C-20 | S-FORT 柏 | 千葉県 柏市 | 536 | | | | | |
| | 合 計 | | | | 29,964 | | | | |

(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-31 | グランデューク鶴舞reale |
| A-33 | サムティ山王レジデンス |
| A-34 | グリーンコート新瑞 |
| A-36 | サムティ北田山レジデンス |
| A-37 | サムティシャルム博多A館 |
| A-38 | サムティシャルム博多B館 |
| A-39 | サムティ三宮北 |
| A-40 | サムティ中広通り |
| A-41 | サムティ鶴見 |
| B-10 | サムティ西宮レジデンス |
| B-11 | ユニエターナ西宮上ヶ原 |
| B-12 | サムティレジデンス水戸中央 |
| B-13 | グランデューク津新町 |
| B-14 | ASレジデンス津シティ |
| B-15 | スタジオスクエア高砂町 |
| B-16 | グランエターナ大分 |
| B-17 | サムティ大手町レジデンス |
| B-18 | サムティ水前寺 |
| B-19 | サムティ本荘 |

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。

| | |
|------|----------------|
| B-20 | サムティ熊本慶徳校前 |
| C-12 | カレッジスクエア保谷 |
| C-13 | CQレジデンス玉川学園 |
| C-14 | ブロスベール鶴川 |
| C-16 | サムティレジデンス湘南茅ヶ崎 |
| C-19 | トロワボヌール本町 |
| C-20 | クレストタワー柏 |

- (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) 本日現在、未竣工である物件です。
- (注4) 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5) 当該新投資口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「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) 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「資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注7) 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。
- (注8) 取得予定資産の特定資産の種類につきましては、後記「3. 取得予定資産及び貸借の内容 (1) 取得予定資産の個別資産毎の概要」に記載の取得予定資産の個別資産毎の「特定資産の種類」欄をご参照ください。

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79.2%（主要地方都市56.1%、その他地方都市23.1%）、首都圏20.8%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。なお、本物件取得に際し、物件を評価した点については、後記「3. 取得予定資産及び貸借の内容 (1) 取得予定資産の個別資産毎の概要」に記載の取得予定資産の個別資産毎の「物件特性」欄をご参照ください。

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。なお、本日現在、未竣工であるA-32（S-FORT 大須観音）については、未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」欄は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「用途」は竣工後に登記予定のものを、「建築時期」欄は本書の日付現在の予定を、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、それぞれ記載しています。
- ・「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

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。

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 29 年 10 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、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 29 年 10 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。B-16（S-FORT 大分駅前）については、住居部分について、平成 29 年 9 月 1 日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサ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。B-17（S-FORT 大分大手町）については、平成 30 年 2 月 1 日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約（但し、平成 30 年 2 月 1 日から同年 3 月 31 日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。）が平成 29 年 10 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。また、C-12（S-FORT 保谷）については、平成 29 年 3 月 15 日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャ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。C-15（S-RESIDENCE 横浜反町）については、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 29 年 1 月 31 日付の賃貸借契約（平成 29 年 3 月 15 日付でマスターリース会社が貸主の地位を承継している。）に基づいて、C-19（S-FORT 船橋塚田）については、転貸人と賃借人であるテナントとの

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。

間の賃貸借契約に基づいて記載しています。なお、本日現在、未竣工である A-32 (S-FORT 大須観音) については記載しておりません。

- ・「稼働率」欄は、平成 29 年 10 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。ただし、B-17 (S-FORT 大分大手町) については、平成 30 年 2 月 1 日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約 (但し、平成 30 年 2 月 1 日から同年 3 月 31 日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。) が平成 29 年 10 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、本日現在、未竣工である A-32 (S-FORT 大須観音) については記載しておりません。
- ・「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。B-17 (S-FORT 大分大手町) については、平成 30 年 2 月 1 日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間のマスターリース契約が存在するものと仮定して記載しています。なお、本日現在、未竣工である A-32 (S-FORT 大須観音) については記載しておりません。
- ・「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 29 年 10 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。B-16 (S-FORT 大分駅前) については、住居部分について、平成 29 年 9 月 1 日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサ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。B-17 (S-FORT 大分大手町) については、平成 30 年 2 月 1 日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約 (但し、平成 30 年 2 月 1 日から同年 3 月 31 日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。) が平成 29 年 10 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。また、C-12 (S-FORT 保谷) については、平成 29 年 3 月 15 日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャ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。C-15 (S-RESIDENCE 横浜反町) については、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 29 年 1 月 31 日付の賃貸借契約 (平成 29 年 3 月 15 日付でマスターリース会社が貸主の地位を承継している。) に基づいて、C-19 (S-FORT 船橋塚田) については、転貸人と賃借人であるテナントとの間の賃貸借契約に基づいて記載しています。なお、本日現在、未竣工である A-32 (S-FORT 大須観音) については記載しておりません。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 29 年 10 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。ただし、本日現在、未竣工である A-32 (S-FORT 大須観音) については記載しておりません。
- ・「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 29 年 10 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

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。

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-30 S-RESIDENCE 緑橋駅前

| | | |
|-----------------|--|----------------------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 緑橋駅前 | |
| 所在地 | 大阪府大阪市東成区中本二丁目13番3号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,846 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29年3月15日 | |
| 信託期間満了日 | 平成49年3月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 720.54 m ² (注1) |
| | 建ぺい率 | 80% |
| | 容積率 | 600/300% (注2) |
| | 用途地域 | 商業地域、第一種住居地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 4,041.08 m ² |
| | 建築時期 | 平成28年10月3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 | 148戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | |
| ML会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | |
| ML種類 | バススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,980 百万円 (平成29年11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) | 12.8% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 3,691.67 m ² |
| | 賃貸面積 | 3,592.13 m ² |
| | 稼働率 | 97.3% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 10,112 千円 |
| | 敷金・保証金 | 2,427 千円 |
| 物件特性 | 本物件は、大阪市営地下鉄中央線及び今里筋線「緑橋」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「緑橋」駅から地下鉄を利用して「本町」駅まで約7分、「心斎橋」や「梅田」駅まで約20分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、住居や工場等が建ち並ぶ職住混在エリアが形成されています。徒歩圏内には飲食店舗、スーパー等の生活利便施設が整っており、ビジ | |

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。

| | |
|------|---|
| | ネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。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1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約72.42㎡)を含みます。
(注2) 対象となる面積を加重平均した基準容積率は575.03%です。

A-31 S-FORT 鶴舞 reale

| | | |
|-----------------|---|-------------------|
| 物件名称 | S-FORT 鶴舞 reale | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目9番3号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,571 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29年8月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成39年7月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 910.21 ㎡ |
| | 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 | 3,722.22 ㎡ |
| | 建築時期 | 平成29年1月18日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 56戸 |
| 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) | 1,640 百万円 (平成29年11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) | 5.8% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 3,597.72 ㎡ |
| | 賃貸面積 | 3,475.94 ㎡ |
| | 稼働率 | 96.6% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 7,424 千円 |
| | 敷金・保証金 | 2,959 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、地下鉄鶴舞線及びJR中央本線「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。「鶴舞」駅からJR中央本線を利用して「名古屋」駅まで約8分、地下鉄鶴舞線を利用して「栄」駅まで約14分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアであり、駅周辺には鶴舞公園があるなど緑豊かな自然環境も享受できる良好な住環境が形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する DINKS (共働きのため夫婦ともに収入があり、かつ子供のいない世帯をいいま</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。

| | |
|------|---|
| | す。以下同じです。) やファミリー層の賃貸需要が見込まれます。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 | 該当事項はありません。 |

A-32 S-FORT 大須観音

| | | |
|-----------------|--|------------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 大須観音 | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中区松原二丁目 10 番 12 号 (注1) | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,147 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 30 年 3 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 40 年 2 月 29 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 3 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 502.24 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 (注1) |
| | 延床面積 | 2,915.72 m ² (注1) |
| | 建築時期 | 平成 30 年 1 月 31 日 (注2) |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建 (注1) |
| 賃貸可能戸数 | 84 戸 (注1) | |
| 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 | バススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,250 百万円 (平成 29 年 11 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 | 2,514.12 m ² | |
| 賃貸面積 | - (注3) | |
| 稼働率 | - (注3) | |
| テナント総数 | - (注3) | |
| 月額賃料収入 | - (注3) | |
| 敷金・保証金 | - (注3) | |
| 物件特性 | <p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「大須観音」駅から鶴舞線を利用して「伏見」駅まで約2分、「丸の内」駅まで約3分、「栄」駅まで約4分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。徒歩圏内には、道路沿いにスーパーや飲食店舗等があるほか、駅周辺には「大須商店街」があり飲食をはじめ多種多様な店舗が軒を連ねる生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有して</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。

| | |
|------|---|
| 特記事項 | <p>いるものと考えられます。</p> <p>本物件は、本日現在、未竣工です。なお、本件信託受益権売買契約及び平成30年1月15日付で締結した停止条件付地位譲渡契約において、本第三者割当の払込期日以後に決済を行うことが企図されており、契約締結後から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われるため、本件信託受益権売買契約はフォワードコミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等に該当することとなっています。但し、本第三者割当の全部又は一部が完了されない場合は、停止条件付地位譲渡契約に基づきサムティ株式会社が買主となります。したがって、本第三者割当が完了できずに本件信託受益権売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。</p> |
|------|---|

(注1) 未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「延床面積」、「構造/階数」及び「賃貸可能戸数」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、「用途」は竣工後に登記予定のものを、それぞれ記載しています。

(注2) 建築時期は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、建築時期が変更される場合があります。

(注3) 本物件は、本日現在、未竣工であることから、「賃貸面積」、「稼働率」、「テナント総数」、「月額賃料収入」及び「敷金・保証金」については、記載しておりません。なお、竣工後については、平成30年3月1日付で、本物件の信託受託者と株式会社ミニネットとの間でバススルー型マスターリース契約を、株式会社ミニネットと本物件の売主であるサムティ株式会社との間で全貸室部分(賃貸面積2,514.12㎡)を対象とする賃貸借契約を締結する予定であり、その契約書の概要は次のとおりです。

| 貸室賃貸借契約書の概要 | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------|
| テナントの名称 | 年間賃料 (百万円) (注4) | 契約期間 | 敷金・保証金 (千円) |
| サムティ株式会社 | 68 | 平成30年3月1日から平成32年2月29日まで | 5,749 |
| 賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：貸主は6ヶ月、賃借人は3ヶ月以上の予告期間において書面通知を行うことにより、本契約を終了させることができます。 契約の更改：契約期間終了日の1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4) 「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(共益費は含まれますが、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5) 本物件は、本日現在未竣工の物件ですが、今回の取得予定資産については、本物件を含む築年数が1年未満の物件が5物件含まれており、取得後の平均築年数は8.6年から8.3年に低下する見込みです。本物件の取得はポートフォリオ全体の平均築年数の低下に寄与するものと考えます。また、本件信託受益権売買契約において平成30年1月末日までの竣工を期限としていること、サムティ株式会社との間で賃貸借契約の締結が予定されており、本物件から安定的な収益が確保できる等未竣工であることに起因するリスクの対応状況も勘案し、取得を決定しました。

A-33 S-FORT 北山王

| | | |
|---------|----------------------|-----------|
| 物件名称 | S-FORT 北山王 | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中川区西日置二丁目2番2号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 841百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成30年2月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成40年1月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 542.81㎡ |
| | 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 | 1,961.49㎡ |

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。

| | | |
|-----------------|---|-------------------------------|
| | 建築時期 | 平成 24 年 8 月 28 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 | 36 戸 |
| 担保設定の有無 | | なし |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット |
| ML会社 | | 株式会社長谷工ライブネット |
| ML種類 | | パススルー型 |
| 鑑定評価額 (価格時点) | | 844 百万円 (平成 29 年 11 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) | | 7.8% |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 1,757.61 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,542.36 m ² |
| | 稼働率 | 87.8% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 3,665 千円 |
| | 敷金・保証金 | 961 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、名鉄名古屋本線「山王」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。「山王」駅から「名鉄名古屋」駅まで約 3 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、事務所ビル、工場、店舗等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、また、「名古屋」駅や「栄」駅へもバスや自転車などを利用してアクセス可能なことから、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者や DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

A-34 S-FORT 新瑞橋

| | | |
|---------|--------|-------------------------|
| 物件名称 | | S-FORT 新瑞橋 |
| 所在地 | | 愛知県名古屋市南区呼続元町 16 番 21 号 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 (現物) |
| 取得予定価格 | | 449 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 30 年 2 月 1 日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1,885.34 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,741.44 m ² |
| | 建築時期 | 平成 11 年 3 月 30 日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 29 戸 |
| 担保設定の有無 | | なし |

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。

| | |
|-----------------|--|
| 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) | 452 百万円 (平成 29 年 11 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 | 1,699.11 m ² |
| 賃貸面積 | 1,699.11 m ² |
| 稼働率 | 100.0% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 2,386 千円 |
| 敷金・保証金 | 2,982 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線、名城線「新瑞橋」駅から徒歩約 9 分、名鉄名古屋本線「呼続」駅から徒歩約 4 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「新瑞橋」駅から桜通線を利用して「名古屋」駅まで約 20 分、名城線を利用して「栄」駅まで約 17 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。徒歩圏内には大型商業施設等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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-35 S-FORT 豊平三条

| | | |
|---------|--------------------------|-----------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 豊平三条 | |
| 所在地 | 北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目 3 番 1 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 762 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 5 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 39 年 3 月 15 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 748.94 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 | 3,432.05 m ² (注) |
| | 建築時期 | 平成 20 年 3 月 14 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 | 63 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社タカラ | |
| ML会社 | 株式会社タカラ | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 | 786 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。

| | |
|-----------------|--|
| (価格時点) | (平成 29 年 11 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) | 4.5% |
| 賃貸借の概要 | |
| 賃貸可能面積 | 2,868.75 m ² |
| 賃貸面積 | 2,706.49 m ² |
| 稼働率 | 94.3% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 4,529 千円 |
| 敷金・保証金 | 4,535 千円 |
| 物件特性 | 本物件は、札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅から徒歩約 8 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「菊水」駅から「大通」駅まで約 4 分、「さっぽろ」駅まで約 10 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅エリアであり、北方には豊平川が流れる緑豊かな自然環境もみられる良好な住環境エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。 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 | 本物件の南東側接面道路は都市計画道路であり、未整備の隅切り部分の整備が実施された場合、本物件の北東隅切り部分につき、敷地面積が減少します。 |

(注) 附属建物 (集塵庫) 3.84 m²がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

A-36 S-FORT 北円山

| | | |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 北円山 | |
| 所在地 | 北海道札幌市中央区北四条西二十丁目 2 番 20 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産 (現物) | |
| 取得予定価格 | 425 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 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 421.48 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 | 1,852.15 m ² |
| | 建築時期 | 平成 19 年 10 月 5 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 | 49 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社タカラ | |
| ML会社 | 株式会社タカラ | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 428 百万円 (平成 29 年 11 月 1 日) | |
| 不動産鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |

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。

| | |
|----------------|---|
| 予想最大損失率（PML 値） | 4.9% |
| 賃貸借の概要 | |
| 賃貸可能面積 | 1,613.37 m ² |
| 賃貸面積 | 1,425.21 m ² |
| 稼働率 | 88.3% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 2,424 千円 |
| 敷金・保証金 | 2,555 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、ジェイ・アール北海道バス「北5条西20丁目」停留所から徒歩約1分、地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約11分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「西18丁目」駅から地下鉄東西線を利用して「大通」駅まで約4分、「さっぽろ」駅まで約10分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、北海道神宮、近代美術館並びに知事公館等の緑や文化も享受できる円山地区の北東部に位置しており、周辺はマンションや店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商住混在エリアが形成されています。「札幌」駅へは自転車などを利用すれば約10分でアクセス可能であり、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

A-37 S-FORT 博多東 I

| | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 博多東 I | |
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地7 | |
| 特定資産の種類 | 不動産（現物） | |
| 取得予定価格 | 389 百万円 | |
| 信託受託者 | - | |
| 信託設定日 | - | |
| 信託期間満了日 | - | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 539.23 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・店舗 |
| | 延床面積 | 1,132.54 m ² |
| | 建築時期 | 平成15年2月23日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 35戸 |
| 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） | 392 百万円 （平成29年11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 | | |

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。

| | |
|--------|---|
| 賃貸可能面積 | 1,034.20 m ² |
| 賃貸面積 | 1,006.41 m ² |
| 稼働率 | 97.3% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 1,978 千円 |
| 敷金・保証金 | 1,293 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約9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。「東比恵」駅から「博多」駅まで約3分、「天神」駅まで約8分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等のほか、空港関係施設や物流施設も建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、周辺の空港関連施設等やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

A-38 S-FORT 博多東Ⅱ

| | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 博多東Ⅱ | |
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地22 | |
| 特定資産の種類 | 不動産（現物） | |
| 取得予定価格 | 382 百万円 | |
| 信託受託者 | - | |
| 信託設定日 | - | |
| 信託期間満了日 | - | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 539.22 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・店舗 |
| | 延床面積 | 1,132.54 m ² |
| | 建築時期 | 平成15年2月23日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建 |
| 賃貸可能戸数 | 35戸 | |
| 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） | 385 百万円 （平成29年11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 | 1,034.20 m ² | |
| 賃貸面積 | 962.53 m ² | |
| 稼働率 | 93.1% | |
| 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。

| | |
|--------|---|
| 月額賃料収入 | 1,861 千円 |
| 敷金・保証金 | 1,194 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約9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。「東比恵」駅から「博多」駅まで約3分、「天神」駅まで約8分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等のほか、空港関係施設や物流施設も建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、周辺の空港関連施設等やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

A-39 S-FORT 神戸三宮北

| | | |
|-----------------|---|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 神戸三宮北 | |
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区布引町二丁目2番13号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産（現物） | |
| 取得予定価格 | 515 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30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 173.54 m ² |
| | 建ぺい率 | 80%（注） |
| | 容積率 | 600% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,364.58 m ² |
| | 建築時期 | 平成16年3月6日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 45戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | |
| ML会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 （価格時点） | 518 百万円 （平成29年11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 | 884.88 m ² | |
| 賃貸面積 | 767.11 m ² | |
| 稼働率 | 86.7% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 2,554 千円 | |
| 敷金・保証金 | 2,161 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約10分、神戸市営地下鉄山手線「新神戸」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイ</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。

| | |
|------|---|
| | <p>ブの物件です。当該エリアは、マンションや事務所ビル等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されているほか、西方には「神戸北野異人館街」などの豊かな異国文化も享受できる環境が整っています。また、「三ノ宮」駅周辺は多くの企業拠点や商業施設等が集積しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

(注) 防火地域にある耐火建築物による緩和により 100%となっています。

A-40 S-FORT 中広通り

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 中広通り | |
| 所在地 | 広島県広島市西区中広町二丁目 20 番 1 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 885 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 29 年 8 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 39 年 7 月 31 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 550.82 m ² |
| | 建ぺい率 | 80% (注) |
| | 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・車庫 |
| | 延床面積 | 2,239.33 m ² |
| | 建築時期 | 平成 19 年 3 月 8 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 | 74 戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社長谷エライブネット | |
| ML会社 | 株式会社長谷エライブネット | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 897 百万円 (平成 29 年 11 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) | 5.0% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 2,127.92 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,072.74 m ² | |
| 稼働率 | 97.4% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 4,633 千円 | |
| 敷金・保証金 | 7,550 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、広島電鉄横川線「寺町」駅から徒歩約 9 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「寺町」駅から「紙屋町西」駅まで約 9 分、「八丁堀」駅まで約 10 分であるほか、自転車を利用して同駅まで 10 分程度とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーなどの生活利便施設が整っており、ビ</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。

| | |
|------|--|
| | ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

(注) 角地による緩和により 90%となっています。

A-41 S-FORT 鶴見町

| | | |
|-----------------|---|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 鶴見町 | |
| 所在地 | 広島県広島市中区鶴見町7番10号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 820 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29年8月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成39年7月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 445.65 m ² |
| | 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・車庫 |
| | 延床面積 | 2,252.47 m ² |
| | 建築時期 | 平成20年10月16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 | 51戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| ML会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 823 百万円 (平成29年11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) | 3.2% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 2,006.49 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,697.55 m ² |
| | 稼働率 | 84.6% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 3,736 千円 |
| | 敷金・保証金 | 6,134 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、広島電鉄皆実線「比治山橋」駅から徒歩約6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。「比治山橋」駅から「紙屋町西」駅まで約17分、「八丁堀」駅まで約15分であるほか、自転車を利用しても同駅まで10分程度とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅が建ち並ぶ良好な住宅エリアが形成されています。徒歩圏内には小学校、憩いの場としての比治山公園がある一方、大型の日用品店などの生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤するDINKSやファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を</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。

| | |
|------|-----------------|
| | 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-42 S-FORT 青葉上杉

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 青葉上杉 | |
| 所在地 | 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目 16 番 28 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 918 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 11 月 8 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 39 年 3 月 15 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 555.30 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・車庫 |
| | 延床面積 | 2,389.56 m ² |
| | 建築時期 | 平成 19 年 10 月 18 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 | 66 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| ML会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 990 百万円 (平成 29 年 11 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) | 4.8% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 2,072.84 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,947.58 m ² |
| | 稼働率 | 94.0% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 5,218 千円 |
| | 敷金・保証金 | 7,095 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩約3分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「北四番丁」駅から「仙台」駅まで約5分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、事務所ビルやマンションが建ち並ぶ職住商混在エリアが形成されています。周辺には仙台市役所や県庁などの官公庁が集積し、「北四番丁」駅周辺はオフィスビルが建ち並ぶビジネスエリアを形成しています。徒歩圏内には店舗等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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、本土地・本建物等に係る「仙台市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義務を満た | |

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。

| | |
|--|-------------------------|
| | すことを目的に近隣より駐車場を賃借しています。 |
|--|-------------------------|

B-10 S-FORT 西宮

| | | |
|-----------------|---|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 西宮 | |
| 所在地 | 兵庫県西宮市戸田町 5 番 31 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,412 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 29 年 3 月 15 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 49 年 3 月 31 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 655.22 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・店舗 |
| | 延床面積 | 2,976.19 m ² |
| | 建築時期 | 平成 21 年 3 月 9 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 | 102 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | |
| ML会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,500 百万円 (平成 29 年 11 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) | 9.4% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 2,887.26 m ² |
| | 賃貸面積 | 2,687.46 m ² |
| | 稼働率 | 93.1% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 7,117 千円 |
| | 敷金・保証金 | 2,614 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、阪神電鉄本線「西宮」駅から徒歩約 3 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。「西宮」駅から「梅田」駅まで約 20 分、「三ノ宮」駅まで約 15 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内には市役所などの公共施設や店舗等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

B-11 S-FORT 西宮上ヶ原

| | |
|------|-----------------------|
| 物件名称 | S-FORT 西宮上ヶ原 |
| 所在地 | 兵庫県西宮市上ヶ原六番町 2 番 43 号 |

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。

| | | |
|-----------------|--|-------------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 789 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 30 年 2 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 40 年 1 月 3 1 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1, 154. 19 m ² (注) |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 150% |
| | 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, 818. 38 m ² |
| | 建築時期 | 平成 19 年 2 月 28 日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| 賃貸可能戸数 | 62 戸 | |
| 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 | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 805 百万円 (平成 29 年 11 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. 9% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 1, 546. 28 m ² | |
| 賃貸面積 | 1, 546. 28 m ² | |
| 稼働率 | 100. 0% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 4, 000 千円 | |
| 敷金・保証金 | 3, 364 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、阪急バス「上ヶ原六番町」停留所から徒歩約 1 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。阪急今津線「甲東園」駅まで約 11 分、JR 神戸線「西宮」駅まで約 17 分でアクセス可能となっています。当該エリアは、戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアが形成されています。本物件は、関西学院大学、神戸女学院大学に近接しており、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー等の生活利便施設も整っていることから、大学に通う学生の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

(注) 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく私道負担部分 (約 18. 59 m²) を含みます。

B-12 S-FORT 水戸中央

| | |
|---------|----------------------|
| 物件名称 | S-FORT 水戸中央 |
| 所在地 | 茨城県水戸市中央一丁目 2 番 10 号 |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | 1, 807 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 30 年 2 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。

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| 信託期間満了日 | 平成 40 年 1 月 31 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1,682.48 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 | 6,974.34 m ² (注) |
| | 建築時期 | 平成 20 年 1 月 11 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 | 80 戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| P M会社 | 清水総合開発株式会社 | |
| M L会社 | 清水総合開発株式会社 | |
| M L種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,810 百万円 (平成 29 年 11 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) | 2.6% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 6,440.90 m ² | |
| 賃貸面積 | 6,269.83 m ² | |
| 稼働率 | 97.3% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 9,823 千円 | |
| 敷金・保証金 | 18,379 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR常磐線「水戸」駅から徒歩約9分の距離に位置するファミリータイプの物件です。駅前には商業施設や家電量販店などの商業施設が集積しています。当該エリアは、マンション、戸建住宅等とともに市役所、事務所ビルや飲食店舗が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。また、西方には日本三名園のひとつ「偕楽園」、近代美術館などがあり緑や文化も享受できる環境となっています。「水戸」駅周辺のビジネスエリアへ通勤する DINKS やファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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>水戸市洪水ハザードマップ（那珂川・藤井川・桜川・涸沼川の浸水想定区域）によると、本物件は、西側が5mから10m未満の浸水想定区域に所在し、東側が3mから5m未満の浸水想定区域に所在しています。なお、本物件には平成23年6月に北側平置駐車場が冠水する被災履歴があります。</p> | |

(注) 附属建物（電気室）21.45 m²がありますが、記載されている延床面積には含まれません。

B-13 S-FORT 津新町

| | |
|---------|----------------|
| 物件名称 | S-FORT 津新町 |
| 所在地 | 三重県津市新町一丁目1番5号 |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | 767 百万円 |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |

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。

| | | |
|-----------------|---|-----------------------------|
| 信託設定日 | 平成 29 年 8 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 39 年 7 月 31 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1,281.60 m ² (注) |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 2,536.54 m ² |
| | 建築時期 | 平成 22 年 1 月 13 日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 |
| 賃貸可能戸数 | 69 戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社ミニネット | |
| ML会社 | 株式会社ミニネット | |
| ML種類 | バススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 836 百万円 (平成 29 年 11 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) | 8.1% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 2,463.30 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,427.60 m ² | |
| 稼働率 | 98.6% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 4,551 千円 | |
| 敷金・保証金 | 8,377 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、近鉄名古屋線「津新町」駅から徒歩約 5 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。駅の北東方には市役所、法務局、裁判所等の官公庁街や金融機関などが集積しており、ビジネスエリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは、戸建住宅やマンションが建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。駅周辺にはスーパーや飲食店舗等があるほか、幹線道路沿いには大型物販店舗があるなどの生活利便施設が整っています。また「津新町」駅の北東方には市役所や法務局などの官公庁街が集積しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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>津市では、平成 28 年 9 月 1 日付で「津市狭あい道路整備事業に関する事務手続要領」を施行しているため、再建築等を行う際には、当該要領に基づき、津市長との間で道路拡幅整備等に関する事前協議が必要となります。当該協議結果によっては、道路中心線、道路後退距離が変わる可能性があります。</p> | |

(注) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 16.2 m²) を含みます。

B-14 S-FORT 三重大学前

| | |
|------|--------------------|
| 物件名称 | S-FORT 三重大学前 |
| 所在地 | 三重県津市江戸橋一丁目 131 番地 |

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。

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産（現物） | |
| 取得予定価格 | 599 百万円 | |
| 信託受託者 | - | |
| 信託設定日 | - | |
| 信託期間満了日 | - | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1,287.81 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,939.62 m ² |
| | 建築時期 | 平成 18 年 2 月 20 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 | 62 戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社ミニネット | |
| ML会社 | 株式会社ミニネット | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 （価格時点） | 645 百万円 （平成 29 年 11 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） | 10.8% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 1,874.88 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,874.88 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 3,733 千円 | |
| 敷金・保証金 | 1,229 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、近鉄名古屋線「江戸橋」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。また、三重大学と三重大学医学部附属病院の至近に存しています。</p> <p>当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。徒歩圏内には飲食店舗、幹線道路沿いには商業店舗等もあることから生活利便施設が整っており、大学に通う学生や病院関係の社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | <p>本物件の周辺は公共下水道が整備されておらず、対象建物には合併処理浄化槽が設置されておりますが、本物件周辺地域に平成 31 年以降に公共下水道が整備される予定とのことです。本物件周辺に公共下水道が整備され、その供用が開始された場合、公共下水道への接続が必要となるため、接続工事費用、浄化槽撤去費用等として、概算で 450 万円から 550 万円程度の費用負担が見込まれるほか、公共下水道整備後にその額が確定する受益者負担金の負担が見込まれます。</p> | |

B-15 S-FORT 高砂町

| | |
|------|------------|
| 物件名称 | S-FORT 高砂町 |
|------|------------|

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。

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| 所在地 | 大分県大分市高砂町1番30号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,015百万円 | |
| 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9月29日 | |
| 信託期間満了日 | 平成56年9月30日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 751.80㎡ |
| | 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、店舗 |
| | 延床面積 | 3,930.81㎡ |
| | 建築時期 | 平成18年12月16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 | 92戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社ベスト・プロパティ | |
| ML会社 | 株式会社ベスト・プロパティ | |
| ML種類 | バススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,020百万円 (平成29年11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) | 11.3% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 3,588.84㎡ |
| | 賃貸面積 | 2,985.38㎡ |
| | 稼働率 | 83.2% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 5,495千円 |
| | 敷金・保証金 | 8,152千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR日豊本線「大分」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングル・コンパクト及びファミリータイプの物件です。周辺には放送局や文化センター、JR「大分」駅には商業施設や飲食店があるなどビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビルが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

B-16 S-FORT 大分駅前

| | |
|---------|------------------|
| 物件名称 | S-FORT 大分駅前 |
| 所在地 | 大分県大分市中央町三丁目1番4号 |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | 904百万円 |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |

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。

| | | |
|-----------------|---|-------------------------|
| 信託設定日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 40 年 1 月 3 1 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 552.72 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・店舗 |
| | 延床面積 | 2,772.19 m ² |
| | 建築時期 | 平成 19 年 3 月 27 日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建 |
| 賃貸可能戸数 | 91 戸 | |
| 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) | 907 百万円 (平成 29 年 11 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) | 11.4% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 2,662.36 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,662.36 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 5,016 千円 | |
| 敷金・保証金 | 5,421 千円 | |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR日豊本線「大分」駅から徒歩約6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。徒歩圏内には大分県庁、市役所、金融機関等があるほか、百貨店や多種多様な店舗等が軒を連ねるアーケード街、また、JR「大分」駅には商業施設や飲食店があるなどビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

(注1) 本物件については、住居部分について、平成29年9月1日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びメイン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メイン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。なお、店舗部分については、テナントとの間で賃貸借契約が締結されています。

| 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 | 60 | 平成29年9月1日から平成33年3月31日まで | 5 |
| 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。 | | | |

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。

(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。

B-17 S-FORT 大分大手町

| | | |
|-----------------|---|----------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 大分大手町 | |
| 所在地 | 大分県大分市大手町一丁目4番9号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産(現物) | |
| 取得予定価格 | 277百万円 | |
| 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30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 419.81 m ² (注1) |
| | 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 | 941.01 m ² |
| | 建築時期 | 平成28年7月15日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 賃貸可能戸数 | 35戸 | |
| 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) | 280百万円 (平成29年11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) | 12.1% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 905.8 m ² |
| | 賃貸面積 | 905.8 m ² (注4) |
| | 稼働率 | 100% (注4) |
| | テナント総数 | 1 (注4) |
| | 月額賃料収入 | 1,760千円 (注4) |
| | 敷金・保証金 | - |
| 物件特性 | <p>本物件は、大分市街地循環バス「コンパルホール入口」停留所から徒歩約2分、JR日豊本線「大分」駅から徒歩約13分の距離に位置するシングルタイプの物件です。徒歩圏内には大分県庁、市役所、金融機関等があるほか、JR「大分」駅には商業施設や飲食店があるなどビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、戸建住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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) 大分地方方法務局による大分市大手町一丁目、二丁目、金池町三丁目、金池町四丁目及び金池町五丁目の全部、大分市長浜町一丁目一部の地域(大手町地区)における登記所備付地図作成の成果として、本物件の敷地の地積は416.91m²に確定しており、平成

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。

30年2月以降地積更正登記が行われます。

(注2) 本物件については、平成30年2月1日付で株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結される予定ですが、平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。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 | 21 | 平成30年2月1日から平成40年3月31日まで | 1 |
| 賃料改定：3年毎に協議します。 | | | |
| 中途解約：契約開始から3年間は解約不可、以降1年前の予告で解約可。 | | | |
| 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、3年間自動更新されます。 | | | |

(注3) 平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。「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同年4月1日以降の月額賃料(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。)の合計額に基づいて記載しています。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。

(注4) 「賃貸面積」、「稼働率」、「テナント総数」及び「月額賃料収入」については、平成30年2月1日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間の賃料固定型マスターリース契約が平成29年10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。

B-18 S-FORT 水前寺

| | | |
|-----------------|--------------------------|-----------------|
| 物件名称 | S-FORT 水前寺 | |
| 所在地 | 熊本県熊本市中央区水前寺三丁目34番10号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,332百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成29年8月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成39年7月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 2,189.58㎡ |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 4,502.96㎡ |
| | 建築時期 | 平成18年7月27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 | 119戸 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社明和不動産管理 | |
| ML会社 | 株式会社明和不動産管理 | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,340百万円 (平成29年11月1日) | |
| 不動産鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 予想最大損失率(PML値) | 13.5% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 4,256.91㎡ | |
| 賃貸面積 | 4,192.96㎡ | |
| 稼働率 | 98.5% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 7,044千円 | |
| 敷金・保証金 | 5,066千円 | |

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。

| | |
|------|--|
| 物件特性 | <p>本物件は、JR豊肥本線「水前寺」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクト及びファミリータイプの物件です。「水前寺」駅から「熊本」駅まで約10分、「水前寺」駅から熊本市電を利用して「花畑町」まで約22分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅前にはスーパー、物販店舗、飲食店舗等があるなど生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者、DINKS、ファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

B-19 S-FORT 熊大病院前

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| 物件名称 | S-FORT 熊大病院前 | |
| 所在地 | 熊本県熊本市中央区本荘三丁目2番22号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,125百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成29年8月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成39年7月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 1,052.90㎡ |
| | 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 | 4,160.25㎡ |
| | 建築時期 | 平成18年2月21日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 99戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社明和不動産管理 | |
| ML会社 | 株式会社明和不動産管理 | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,150百万円 (平成29年11月1日) | |
| 不動産鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 予想最大損失率(PML値) | 7.3% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 3,459.60㎡ |
| | 賃貸面積 | 3,392.94㎡ |
| | 稼働率 | 98.1% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 6,089千円 |
| | 敷金・保証金 | 2,713千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、熊本市電「辛島町」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。「辛島町」駅から市役所前まではビジネスや商業の中心部であることから、ビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。また、「辛島町」駅周辺の熊本市中央区桜町の旧熊</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。

| | |
|------|---|
| | 本交通センター跡地においては、バスターミナル、商業施設、映画館、ホテルなどを含む大規模な市街地再開発事業が進められています。当該エリアは、マンション、店舗、事務所が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。至近には熊本大学医学部と附属病院があり医療関係の事業所等も集積していることから大学や病院関係者の学生、社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。 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 | 該当事項はありません。 |

B-20 S-FORT 熊本船場

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 熊本船場 | |
| 所在地 | 熊本県熊本市中央区船場町下一丁目 23 番地 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,010 百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 40 年 1 月 3 1 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 664.69 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 | 3,357.18 m 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 14 階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 91 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社明和不動産管理 | |
| ML会社 | 株式会社明和不動産管理 | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,040 百万円 (平成 29 年 11 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) | 6.6% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 3,224.24 m ² |
| | 賃貸面積 | 3,103.45 m ² |
| | 稼働率 | 96.3% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 5,891 千円 |
| | 敷金・保証金 | 5,711 千円 |
| 物件特性 | 本物件は、熊本市電線「西辛島町」駅から徒歩約 3 分の距離に位置するシングル・コンパクト及びファミリータイプの物件です。徒歩圏内の「辛島町」駅から市役所前まではビジネスや商業の中心部であることから、ビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。また、「辛島町」駅周辺の熊本市中央区桜町の旧熊本交通センター跡地においては、バスターミナル、商業施設、映画館、ホテルなどを含む大規模な市 | |

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。

| | |
|------|---|
| | <p>街地再開発事業が進められています。 当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビル建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内には店舗や飲食店等の生活利便施設が整っており、中心部も徒歩圏であることから、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者、DINKS、ファミリー層の賃貸需要が見込まれます。 以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

C-12 S-FORT 保谷

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 保谷 | |
| 所在地 | 東京都西東京市東町二丁目6番5号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 645 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 29 年 3 月 15 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 49 年 3 月 31 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 631.86 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% / 50% (注1) |
| | 容積率 | 200% / 150% (注1) |
| | 用途地域 | 準住居地域、第一種中高層住宅専用地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,345.28 m ² |
| | 建築時期 | 平成 19 年 3 月 20 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 | 60 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社毎日コムネット | |
| ML会社 | 株式会社毎日コムネット (注2) | |
| ML種類 | 賃料固定型 (注1) | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 728 百万円 (平成 29 年 11 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) | 7.0% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 1,177.94 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,177.94 m ² |
| | 稼働率 | 100% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 3,270 千円 |
| | 敷金・保証金 | 3,270 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、西武池袋線「保谷」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。「保谷」駅から「池袋」駅まで約 16 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。徒歩圏内には日用品店舗、郵便局等の生活利便施設が整っています。また、本物件は学生専用マンションであり、主に西武池袋線沿線や池袋に所在する大学に通う学生の賃貸需要が見込まれます。</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。

| | |
|------|--|
| | 以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。 |
| 特記事項 | 本物件建替え等の際には、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づき、その規模や開発行為の内容によって、本物件の南側道路の中心線から 3m以内までの部分を道路として拡幅整備を行わなければならない、その場合、本物件と同等規模の建物を再建築することはできません。 |

(注1) 対象となる面積を加重平均した基準建ぺい率は59.88%、基準容積率は199.42%です。

(注2) 本物件については、平成29年3月15日付で信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャーとの間で、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合同会社ブリッジフォース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) |
| 株式会社毎日コムネット | 39 | 平成23年9月13日から平成34年3月31日まで | 3 |
| 賃料改定：2年毎に協議の上、賃料改定ができる。 中途解約：賃借人から中途解約条項はありません。 契約の更改：契約を終了する場合、賃借人または賃貸人は期間満了日の1年前までに相手方に書面にて申し入れるものとされており、期間満了日の6ヶ月前までに、更新に関する事項及び更新後の契約条件等に関して協議の上、決定するものとされています。 当該期間満了日の6ヶ月前までに協議が纏まらない場合は、本契約は終了されます。 | | | |

(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。

C-13 S-FORT 玉川学園前

| | | |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 玉川学園前 | |
| 所在地 | 東京都町田市玉川学園二丁目16番28号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 587百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成29年3月15日 | |
| 信託期間満了日 | 平成49年3月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 991.59 m ² |
| | 建ぺい率 | 40% |
| | 容積率 | 80% |
| | 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,295.58 m ² (注) |
| | 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地下1階付き3階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 45戸 |
| 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) | 605百万円 (平成29年11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) | 6.8% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 978.75 m ² |
| | 賃貸面積 | 891.75 m ² |

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。

| | |
|--------|--|
| 稼働率 | 91.1% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 2,803 千円 |
| 敷金・保証金 | 356 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、小田急小田原線「玉川学園前」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。「玉川学園前」駅から「町田」駅まで約3分、「新宿」駅や「渋谷」駅まで約40分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスが可能です。当該エリアは、戸建住宅が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。また、「玉川学園前」駅前にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、周辺には玉川大学をはじめ複数の大学があることから、大学に通う学生やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

(注) 附属建物(駐輪場・車庫) 64.10 m²がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

C-14 S-FORT 鶴川

| | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 鶴川 | |
| 所在地 | 東京都町田市鶴川二丁目19番4号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産(現物) | |
| 取得予定価格 | 520 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30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 2,238.87 m ² |
| | 建ぺい率 | 50% |
| | 容積率 | 100% |
| | 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,937.40 m ² |
| | 建築時期 | 平成14年3月1日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| 賃貸可能戸数 | 30戸 | |
| 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) | 523 百万円 (平成29年11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) | 7.6% | |
| 賃貸借の概要 | | |
| 賃貸可能面積 | 1,886.70 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,760.92 m ² | |
| 稼働率 | 93.3% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 2,671 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。

| | |
|--------|---|
| 敷金・保証金 | 2,349 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、小田急バス「鶴川一丁目」停留所から徒歩約 2 分、小田急小田原線「鶴川」駅から徒歩約 14 分、「鶴川一丁目」停留所徒歩約 2 分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「鶴川一丁目」停留所から小田急小田原線「鶴川」駅までは小田急バスを利用して約 10 分、「鶴川」駅から「新宿」駅まで約 30 分、「渋谷」駅までは約 35 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住環境が形成されています。徒歩圏内には、緑豊かな緑地や公園、小学校、中学校の教育施設もあるほか、日用品店舗、郵便局の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する DINKS やファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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-15 S-RESIDENCE 横浜反町

| | | |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 横浜反町 | |
| 所在地 | 神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目 14 番 10 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 627 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 29 年 3 月 15 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 49 年 3 月 31 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 198.61 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 | 953.33 m ² |
| | 建築時期 | 平成 28 年 11 月 16 日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 36 戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社長谷エライブネット | |
| ML会社 | 株式会社長谷エライブネット | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 694 百万円 (平成 29 年 11 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 | 772.38 m ² | |
| 賃貸面積 | 772.38 m ² | |
| 稼働率 | 100% | |
| テナント総数 | 1 | |
| 月額賃料収入 | 3,060 千円 | |
| 敷金・保証金 | 3,060 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。

| | |
|------|---|
| 物件特性 | 本物件は、東急電鉄東横線「反町」駅から徒歩約4分、京浜急行本線「神奈川」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「反町」駅から東横線を利用して「横浜」駅まで約1分、都内へは「渋谷」駅まで約25分、また京浜急行本線で「品川」駅まで約25分とビジネスエリアや商業エリア、また東京方面へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。本物件のすぐ側には反町公園があり緑豊かな環境のなか、周辺には店舗や飲食店等が整っており生活利便性も優れています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。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1) 本物件については、平成29年1月31日付でテナントとサムティ株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、平成29年3月15日付でマスターリース会社が当該建物賃貸借契約の貸主の地位を承継しています。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) | 36 | 平成29年2月1日から平成34年1月31日まで | 3 |
| 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1ヶ月前までに賃借人から書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。 | | | |

(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-16 S-FORT 茅ヶ崎

| | | |
|-----------------|--------------------------|---------------------|
| 物件名称 | S-FORT 茅ヶ崎 | |
| 所在地 | 神奈川県茅ヶ崎市幸町22番8号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,137百万円 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成30年2月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成40年1月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 350.16㎡ |
| | 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 | 1,627.62㎡ |
| | 建築時期 | 平成29年1月5日 |
| | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 36戸 |
| 担保設定の有無 | なし | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| ML会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| ML種類 | パススルー型 | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,140百万円 (平成29年11月1日) | |
| 不動産鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |

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。

| | |
|----------------|--|
| 予想最大損失率（PML 値） | 14.4% |
| 賃貸借の概要 | |
| 賃貸可能面積 | 1,382.17 m ² |
| 賃貸面積 | 1,382.17 m ² |
| 稼働率 | 100.0% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 5,377 千円 |
| 敷金・保証金 | 17,078 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR東海道線「茅ヶ崎」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「茅ヶ崎」駅から「横浜」駅まで約25分、「品川」駅まで約42分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が立ち並ぶ良好な住宅エリアが形成されています。駅前には金融機関や商業店舗等の生活利便施設が整っております。また、「茅ヶ崎」及び「藤沢」駅周辺には医療機関があることから、周辺施設やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | <p>本信託土地の東側道路は、都市計画道路（3.4.3 茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、計画幅員（代表）：20m、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：昭和28年9月30日）に指定されています。</p> <p>本信託土地の北側近傍地には、以下に記載する都市計画道路が存在しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3.6.4 駅前中海岸線、計画幅員（代表）：16～20m、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：昭和41年3月2日 ・3.4.6 駅前上石神下線、計画幅員（代表）16～20m、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：昭和41年3月2日 <p>本信託土地の北東側一部が都市計画施設区域内に存在しています。都市計画施設区域内に存在している土地において建築物を建築する場合には、都市計画法第53条に基づく許可が必要になります。</p> <p>本信託土地の北東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路取用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p> |

C-17 S-FORT 川口並木

| | | |
|---------|-----------------|-------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 川口並木 | |
| 所在地 | 埼玉県川口市並木四丁目4番5号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 1,110 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9月28日 | |
| 信託期間満了日 | 平成38年9月30日 | |
| 取得予定年月日 | 平成30年2月1日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 499.88 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 | 1,739.14 m ² |

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。

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------|
| | 建築時期 | 平成 28 年 7 月 22 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 | 70 戸 |
| 担保設定の有無 | | なし |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット |
| ML会社 | | 株式会社長谷工ライブネット |
| ML種類 | | パススルー型 |
| 鑑定評価額 (価格時点) | | 1,130 百万円 (平成 29 年 11 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) | | 6.8% |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 1,457.51 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,436.71 m ² |
| | 稼働率 | 98.6% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 5,432 千円 |
| | 敷金・保証金 | 4,394 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、J R 京浜東北線「西川口」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。「西川口」駅から「東京」駅まで約 27 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。隣駅の「川口」駅周辺には複数の大型商業施設や各種専門店が軒を連ね、また、徒歩圏内にはスーパー、飲食店舗等のほか、食品や日用品等を揃えた「西川口並木商店街」が駅前から本物件の側までであるなど生活利便施設が整っており、都心部への交通利便性の良いことからビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。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。 | |

C-18 S-FORT 戸田公園

| | | |
|---------|--------|-------------------------|
| 物件名称 | | S-FORT 戸田公園 |
| 所在地 | | 埼玉県戸田市下前二丁目 11 番 13 号 |
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 914 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 30 年 2 月 1 日 |
| 信託期間満了日 | | 平成 40 年 1 月 31 日 |
| 取得予定年月日 | | 平成 30 年 2 月 1 日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 368.98 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 | 1,556.48 m ² |
| | 建築時期 | 平成 29 年 1 月 17 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 | 62 戸 |

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。

| | |
|-----------------|--|
| 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) | 938 百万円 (平成 29 年 11 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) | 5.0% |
| 賃貸借の概要 | |
| 賃貸可能面積 | 1,438.71 m ² |
| 賃貸面積 | 1,391.45 m ² |
| 稼働率 | 96.7% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 4,583 千円 |
| 敷金・保証金 | 1,434 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR 埼京線「戸田公園」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。「戸田公園」駅から「池袋」駅まで約 16 分、「新宿」駅まで約 20 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアであるほか、荒川の河川敷グラウンドがあるなど快適な居住環境が形成されています。徒歩圏内には大型商業施設や病院等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

C-19 S-FORT 船橋塚田

| | | |
|---------|-----------------------|------------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 船橋塚田 | |
| 所在地 | 千葉県船橋市北本町二丁目 39 番 1 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 28 年 9 月 16 日 | |
| 信託期間満了日 | 平成 39 年 3 月 15 日 | |
| 取得予定年月日 | 平成 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 6,087.67 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 5,884.01 m ² (注1) |
| | 建築時期 | 平成 20 年 3 月 14 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 | 117 戸 |
| 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 | |

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。

| | |
|-----------------|---|
| 鑑定評価額 (価格時点) | 1,940 百万円 (平成 29 年 11 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) | 5.2% |
| 賃貸借の概要 | |
| 賃貸可能面積 | 5,640.60 m ² |
| 賃貸面積 | 5,640.60 m ² |
| 稼働率 | 100.0% |
| テナント総数 | 1 |
| 月額賃料収入 | 9,021 千円 |
| 敷金・保証金 | 18,042 千円 |
| 物件特性 | 本物件は、東武野田線「塚田」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。「塚田」駅から「船橋」駅まで約 4 分、「東京」駅まで約 30 分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。周辺には大型店舗や飲食店舗等があるほか、「船橋」駅には百貨店や大型物販店等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する DINKS やファミリー層の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。 |
| 特記事項 | ・本物件の高さは、約 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、その後実施された船橋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 に変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。したがって、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 1) 附属建物 (ゴミ置場) 19.50m²がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

(注 2) 本物件については、テナントと転貸人との間の建物賃貸借契約が締結されています。本物件は、マスターリース会社と転貸人との間で建物一括転貸を目的とする建物賃貸借契約が締結されており、さらに、転貸人とテナントとの間で建物賃貸借契約が締結されています。転貸人とテナントとの間の建物賃貸借契約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 3) | 契約期間 | 敷金・保証金 (百万円) |
| 非開示 (注 4) | 108 | 平成 20 年 3 月 19 日から平成 30 年 9 月 30 日まで | 18 |

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 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、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て、消費税等は除いて記載しています。

(注 4) 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-20 S-FORT 柏

| | | |
|---------|--------------------|---------------------------|
| 物件名称 | S-FORT 柏 | |
| 所在地 | 千葉県柏市柏三丁目 4 番 17 号 | |
| 特定資産の種類 | 不動産 (現物) | |
| 取得予定価格 | 536 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 30 年 2 月 1 日 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 371.25 m ² (注) |
| | 建ぺい率 | 80% |

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。

| | | |
|-----------------|--|-------------------------------|
| | 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 | 1,288.65 m ² |
| | 建築時期 | 平成 18 年 3 月 9 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 | 37 戸 |
| 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) | | 552 百万円 (平成 29 年 11 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) | | 4.2% |
| 賃貸借の概要 | | |
| | 賃貸可能面積 | 983.06 m ² |
| | 賃貸面積 | 846.35 m ² |
| | 稼働率 | 86.1% |
| | テナント総数 | 1 |
| | 月額賃料収入 | 2,445 千円 |
| | 敷金・保証金 | 678 千円 |
| 物件特性 | <p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩約8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。「柏」駅から「東京」駅まで約35分、「上野」駅まで約30分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや商業施設等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内には百貨店などの商業施設のほか、市役所、病院等の生活利便施設が整っています。また、本物件周辺には複数の大学もあることから大学に通う学生やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

(注) 第42条第2項に基づく私道負担部分(約9.65㎡)を含みます。

(2) 取得先の概要

S-RESIDENCE 緑橋駅前、S-FORT 豊平三条、S-FORT 青葉上杉、S-FORT 西宮、S-FORT 保谷、S-FORT 玉川学園、S-RESIDENCE 横浜反町、S-FORT 船橋塚田

| | | |
|-----|-----------|--|
| (1) | 名 称 | 合同会社ブリッジフォース |
| (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フォース 東京都港区南青山七丁目12番5-106号 職務執行者 鄭 武壽 |
| (4) | 事 業 内 容 | 1. 不動産の取得および保有 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業 |
| (5) | 資 本 金 | 10 万円 |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 平成 29 年 2 月 9 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。

| | |
|----------------------------|--|
| (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へ各々約 7.8%、約 12.4%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が、合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合契約締結の私募の取扱業務を本資産運用会社が受託しています。 |
| 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 鶴舞 reale、S-FORT 北山王、S-FORT 新瑞橋、S-FORT 北円山、S-FORT 博多東 I、S-FORT 博多東 II、S-FORT 神戸三宮北、S-FORT 中広通り、S-FORT 鶴見町、S-FORT 西宮上ヶ原、S-FORT 水戸中央、S-FORT 津新町、S-FORT 三重大学前、S-FORT 高砂町、S-FORT 大分駅前、S-FORT 大分大手町、S-FORT 水前寺、S-FORT 熊大病院前、S-FORT 熊本船場、S-FORT 鶴川、S-FORT 茅ヶ崎、S-FORT 川口並木、S-FORT 戸田公園、S-FORT 柏

| | |
|---------------|--|
| (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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | 8,377 百万円（平成 29 年 8 月 31 日現在） |
| (6) 設 立 年 月 日 | 昭和 57 年 12 月 1 日 |
| (7) 純 資 産 | 37,668 百万円（平成 29 年 8 月 31 日現在） |
| (8) 総 資 産 | 155,061 百万円（平成 29 年 8 月 31 日現在） |
| (9) 大株主及び持株比率 | 森山 茂（14.58%） |

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。

| | |
|----------------------------|---|
| | 松下 一郎 (10.07%) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口) (6.77%) (いずれも平成 29 年 5 月 31 日現在) |
| (10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 | 当該会社は、本日現在本投資法人の発行済投資口総数の 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、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であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。 |

なお、「S-FORT 大須観音」の取得先は、国内の一般事業会社ですが、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は該当しません。

(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 大須観音」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 緑橋駅前 (所在地) 大阪府大阪市東成区中 本二丁目 13 番 3 号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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 7.8%、約 12.4%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 28 年 10 月新築 | 特別な利害関係にある者以外 |
| | 1,830 百万円 | — | — |
| | 平成 29 年 3 月 | 平成 26 年 12 月 | — |

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。

| | | (土地取得) | |
|---|--|--|---------------|
| S-FORT 鶴舞 reale (所在地) 愛知県名古屋市昭和区 鶴舞二丁目9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 | |
| | 1,450百万円 | — | |
| | 平成29年8月 | — | |
| S-FORT 北山王 (所在地) 愛知県名古屋市中川区 西日置二丁目2番2号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 非開示(前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) | — | |
| | 平成27年3月 | — | |
| S-FORT 新瑞橋 (所在地) 愛知県名古屋市南区呼続元町16番21号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 360百万円 | — | |
| | 平成29年2月 | — | |
| S-FORT 豊平三条 (所在地) 北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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7.8%、約12.4%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 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 |
| | 755百万円 | 585百万円 | |
| | 平成29年3月 | 平成28年11月 | |
| S-FORT 北円山 (所在地) 北海道札幌市中央区北四条西二十丁目2番20号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 非開示(前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) | — | |
| | 平成28年8月 | — | |
| S-FORT 博多東 I (所在地) 福岡県福岡市博多区榎 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 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。

| | | | |
|---|--|--|---------------|
| 田一丁目 10 番地 7 | 非開示（前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） | — | — |
| | 平成 26 年 1 月 | — | — |
| S-FORT 博多東Ⅱ （所在地） 福岡県福岡市博多区榎田一丁目 10 番地 22 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 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（前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） | — | |
| | 平成 26 年 1 月 | — | |
| S-FORT 神戸三宮北 （所在地） 兵庫県神戸市中央区布引町二丁目 2 番 13 号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 非開示（注3） | — | |
| | 平成 29 年 4 月 | — | |
| S-FORT 中広通り （所在地） 広島県広島市西区中広町二丁目 20 番 1 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 | |
| | 885 百万円 | — | |
| | 平成 29 年 8 月 | — | |
| S-FORT 鶴見町 （所在地） 広島県広島市中区鶴見町 7 番 10 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 | |
| | 820 百万円 | — | |
| | 平成 29 年 8 月 | — | |
| S-FORT 青葉上杉 （所在地） 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目 16 番 28 号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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7.8%、約12.4%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 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 |
| | 910 百万円 | 716 百万円 | — |
| | 平成 29 年 3 月 | 平成 28 年 11 月 | — |

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。

| | | | |
|--|--|--|---------------|
| S-FORT 西宮 (所在地) 兵庫県西宮市戸田町5 番31号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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は各々約7.8%、約12.4%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 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 |
| | 1,400百万円 | 非開示（前々所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） | — |
| | 平成29年3月 | — | — |
| S-FORT 西宮上ヶ原 (所在地) 兵庫県西宮市上ヶ原6 番町2番43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 | |
| | 749百万円 | — | — |
| | 平成29年8月 | — | — |
| S-FORT 水戸中央 (所在地) 茨城県水戸市中央一丁目2番10号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 1,571百万円 | — | — |
| | 平成29年3月 | — | — |
| S-FORT 津新町 (所在地) 三重県津市新町一丁目1番5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 | |
| | 700百万円 | — | — |
| | 平成29年8月 | — | — |
| S-FORT 三重大学前 (所在地) 三重県津市江戸橋一丁目131番地 | 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 | |
| | 非開示（前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） | — | — |
| | 平成28年2月 | — | — |

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。

| | | | |
|--|--|-------------------|---|
| S-FORT 高砂町 (所在地) 大分県大分市高砂町1 番 30 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 | |
| | 非開示（前所有者が1年 を超えて物件を所有して いるため記載を省略しま す。） | — | — |
| | 平成 26 年 9 月 | — | — |
| S-FORT 大分駅前 (所在地) 大分県大分市中央町三 丁目 1 番 4 号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親 会社 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（前所有者が1年 を超えて物件を所有して いるため記載を省略しま す。） | — | — |
| | 平成 26 年 8 月 | — | — |
| S-FORT 大分大手町 (所在地) 大分県大分市大手町一 丁目 4 番 9 号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親 会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある 者以外 | |
| | 318百万円 | — | — |
| | 平成 29 年 5 月 | — | — |
| S-FORT 水前寺 (所在地) 熊本県熊本市中央区水 前寺三丁目 34 番 10 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 | |
| | 1,300百万円 | — | — |
| | 平成 29 年 8 月 | — | — |
| S-FORT 熊大病院前 (所在地) 熊本県熊本市中央区本 荘三丁目 2 番 22 号 | 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 | |
| | 1,100百万円 | — | — |
| | 平成 29 年 8 月 | — | — |
| S-FORT 熊本船場 (所在地) 熊本県熊本市中央区船 場町下一丁目 23 番地 | 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 | 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。

| | | | |
|---|---|--|---------------|
| | 能提供のため取得 | | |
| | 非開示（前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） | — | — |
| | 平成26年4月 | — | — |
| S-FORT 保谷 （所在地） 東京都西東京市東町二丁目6番5号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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各々約7.8%、約12.4%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 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 630百万円 | — | — |
| | 平成29年3月 | — | — |
| S-FORT 玉川学園 （所在地） 東京都町田市玉川学園二丁目16番28号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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各々約7.8%、約12.4%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 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 |
| | 572百万円 | 488百万円 | — |
| | 平成29年3月 | 平成28年6月 | — |
| S-FORT 鶴川 （所在地） 東京都町田市鶴川二丁目19番4号 | ① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 465百万円 | — | — |
| | 平成29年9月 | — | — |
| S-RESIDENCE 横浜反町 （所在地） 神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番10号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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各々約7.8%、約12.4%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28年11月新築 | 特別な利害関係にある者以外 |
| | 622百万円 | — | — |
| | 平成29年3月 | 平成27年5月 （土地取得） | — |
| S-FORT 茅ヶ崎 | ① サムティ株式会社 | 特別な利害関係にある | |

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。

| | | | |
|---|--|--|---------------|
| (所在地) 神奈川県茅ヶ崎市幸町 22番8号 | ② 本資産運用会社の親会社 | 者以外 | |
| | ③ 投資運用目的で取得 非開示(注4) | — | — |
| | 平成29年1月 | - | — |
| S-FORT 川口並木 (所在地) 埼玉県川口市並木四丁目4番5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 | |
| | 非開示(前所有者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。) | — | — |
| | 平成28年9月 | — | — |
| S-FORT 戸田公園 (所在地) 埼玉県戸田市下前二丁目11番13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 | |
| | 891百万円 | — | — |
| | 平成29年8月 | — | — |
| S-FORT 船橋塚田 (所在地) 千葉県船橋市北本町二丁目39番1号 | ① 合同会社ブリッジフォース 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7.8%、約12.4%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 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 |
| | 1,880百万円 | 1,820百万円 | — |
| | 平成29年3月 | 平成28年9月 | — |
| S-FORT 柏 (所在地) 千葉県柏市柏三丁目4番17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 | |
| | 510百万円 | — | — |
| | 平成29年8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

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。

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) 入札案件であり情報非開示前提の売買であったこと等から、前々所有者と情報開示について協議を重ねてきましたが、前々所有者より、情報開示による入札関係者への影響を理由に開示の同意が得られないため、非開示としています。なお、不動産鑑定評価書の内容及び鑑定評価額等も勘案の上、本資産運用会社として本投資法人による取得価格は妥当な金額であることを独自に確認しています。

(注4) 本物件の取得予定日である平成30年2月1日時点では、前所有者の保有期間が1年間を超えるため、非開示としています。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本投資法人の本日付で公表した「平成30年7月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに平成31年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想について」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要

A-30 S-RESIDENCE 緑橋駅前

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------------------|---|--|
| 物件名 | S-RESIDENCE緑橋駅前 | |
| 鑑定評価額 | 1,980,000千円 | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,980,000 | 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 | 1,990,000 | 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) | 119,455 | |
| ア) 潜在総収益 | 125,832 | 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 | 6,377 | 現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 24,888 | |
| 維持管理費 | 2,392 | 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 | 2,389 | 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 | 4,599 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,329 | 収支実績等に基づき査定 |
| 修繕費 | 3,236 | 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 | 9,468 | 平成29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 | 1,314 | 収支実績等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 94,566 | |
| (4) 一時金の運用益 | - | |
| (5) 資本的支出 | 890 | 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)) | 93,676 | |
| (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 | 1,970,000 | |
| 割引率 | 4.8% | ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 1,930,000 | |
| 土地比率 | 47.2% | |
| 建物比率 | 52.8% | |
| 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、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め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。

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------------------------|---|--|
| 物件名 | S-FORT鶴舞reale | |
| 鑑定評価額 | 1,640,000千円 | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,640,000 | 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 | 1,640,000 | 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) | 97,661 | |
| ア) 潜在総収益 | 102,726 | 現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 |
| イ) 空室等損失等 | 5,065 | 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 | 18,048 | |
| 維持管理費 | 1,683 | 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 | 1,924 | 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 | 2,133 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,942 | 収支実績等に基づき査定 |
| 修繕費 | 2,551 | エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定 |
| 公租公課 | 7,193 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 129 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 488 | 類似事例等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 79,613 | |
| (4) 一時金の運用益 | 33 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 900 | 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)) | 78,746 | |
| (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 | 1,640,000 | |
| 割引率 | 4.9% | ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定 |
| 最終還元利回り | 5.0% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 1,560,000 | |
| 土地比率 | 44.6% | |
| 建物比率 | 55.4% | |
| 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、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め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。

A-32 S-FORT 大須観音

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---------------------------------|---|---|
| 物件名 | S-FORT大須観音 | |
| 鑑定評価額 | 1,250,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,250,000 | 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 | 1,270,000 | 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)) | 79,594 | |
| ア) 潜在総収益 | 83,932 | 現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 4,337 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 15,754 | |
| 維持管理費 | 1,552 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| PMフィー | 1,560 | 類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 2,535 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 912 | 類似物件の標準的な水準及び過年度実績額に基づき査定 |
| 修繕費 | 1,459 | 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 | 5,687 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 221 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 1,825 | 実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 63,840 | |
| (4) 一時金の運用益 | 57 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,591 | 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)) | 62,306 | |
| (7) 還元利回り | 4.9% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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 | 1,240,000 | |
| 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 | 1,270,000 | |
| 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 | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 | |

A-33 S-FORT 北山王

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|-------------|-------------|--|
| 物件名 | S-FORT北山王 | |
| 鑑定評価額 | 844,000千円 | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 844,000 | 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 | 852,000 | 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 |

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。

| | | |
|------------------------------------|---------|---|
| (1) 運営収益 (ア - イ) | 51,439 | |
| ア) 潜在総収益 | 54,226 | 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 | 2,786 | 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 | 10,792 | |
| 維持管理費 | 1,104 | 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 | 1,008 | 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 | 1,398 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 601 | 収支実績等に基づき査定 |
| 修繕費 | 1,875 | 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 | 3,444 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 75 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 1,285 | 類似事例等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 40,647 | |
| (4) 一時金の運用益 | 19 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,459 | 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)) | 39,207 | |
| (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 | 840,000 | |
| 割引率 | 4.7% | ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定 |
| 最終還元利回り | 4.8% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 813,000 | |
| 土地比率 | 50.1% | |
| 建物比率 | 49.9% | |
| 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、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。 |

A-34 S-FORT 新瑞橋

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------|-------------|---|
| 物件名 | S-FORT新瑞橋 | |
| 鑑定評価額 | 452,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位: 千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 452,000 | 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 | 458,000 | 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) | 32,213 | |
| ア) 潜在総収益 | 33,746 | 現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 1,532 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 7,015 | |
| 維持管理費 | 1,418 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| PMフィー | 638 | 類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定 |
| テナント募集費用等 | 932 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 431 | 類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定 |

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。

| | | |
|------------------------------|---------|---|
| 修繕費 | 1,093 | 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 | 2,193 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 70 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 236 | 実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 25,198 | |
| (4) 一時金の運用益 | 33 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,878 | 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)) | 23,353 | |
| (7) 還元利回り | 5.1% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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 | 449,000 | |
| 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 | 484,000 | |
| 土地比率 | 65.9% | |
| 建物比率 | 34.1% | |
| 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 | | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を基準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 |

A-35 S-FORT 豊平三条

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------------------|-------------|---|
| 物件名 | S-FORT豊平三条 | |
| 鑑定評価額 | 786,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 786,000 | 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 | 791,000 | 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)) | 58,446 | |
| ア) 潜在総収益 | 61,520 | 現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 3,074 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 13,891 | |
| 維持管理費 | 1,524 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| PMフィー | 1,168 | 類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 1,962 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,196 | 類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定 |
| 修繕費 | 2,490 | 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 | 5,321 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 123 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 104 | 実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 44,554 | |
| (4) 一時金の運用益 | 42 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 3,442 | 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)) | 41,155 | |

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。

| | | |
|----------------------------|---------|---|
| (7)還元利回り | 5.2% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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 | 784,000 | |
| 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 | 765,000 | |
| 土地比率 | 38.9% | |
| 建物比率 | 61.1% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を基準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 |

A-36 S-FORT 北円山

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|-----------------------------|-------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT北円山 | | |
| 鑑定評価額 | 428,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 428,000 | 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 | 431,000 | 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) | 32,912 | | |
| ア)潜在総収益 | 34,740 | 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 | 1,827 | 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 | 9,319 | | |
| 維持管理費 | 948 | エンジニアリングレポート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 | 648 | 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 | 1,199 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 1,413 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した | |
| 修繕費 | 1,860 | 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 | 3,018 | 平成29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 | 164 | 類似事例を参考に査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 23,593 | | |
| (4)一時金の運用益 | 28 | 運用利回りを1.0%として査定 | |
| (5)資本的支出 | 1,624 | 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)) | 21,997 | | |
| (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 | 427,000 | | |
| 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 | 5.3% | 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 | 522,000 | | |
| 土地比率 | 50.7% | | |
| 建物比率 | 49.3% | | |

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。

| | |
|----------------------------|---|
| 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 | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |
|----------------------------|---|

A-37 S-FORT 博多東 I

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---------------------------------|---|---|
| 物件名 | S-FORT博多東 I | |
| 鑑定評価額 | 392,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月 1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 392,000 | 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 | 395,000 | 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) | 27,697 | |
| ア) 潜在総収益 | 29,010 | 現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 1,312 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 7,033 | |
| 維持管理費 | 825 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| PMフィー | 748 | 類似不動産のPM フィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定 |
| テナント募集費用等 | 895 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,125 | 過年度実績額に基づき査定 |
| 修繕費 | 1,659 | 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 | 1,623 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 44 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 110 | 実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 20,664 | |
| (4) 一時金の運用益 | 19 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,332 | 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)) | 19,352 | |
| (7) 還元利回り | 4.9% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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 | 390,000 | |
| 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 | 342,000 | |
| 土地比率 | 60.1% | |
| 建物比率 | 39.9% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 | |

A-38 S-FORT 博多東 II

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|--------------|
| 物件名 | S-FORT博多東 II |
| 鑑定評価額 | 385,000千円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |

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。

| 価格時点 | | 平成29年11月1日 | |
|---|--|------------|---|
| 項目（単位：千円） | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 385,000 | 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 | | 389,000 | 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)) | | 27,689 | |
| ア) 潜在総収益 | | 29,002 | 現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | | 1,312 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | | 7,327 | |
| 維持管理費 | | 825 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| PMフィー | | 748 | 類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | | 895 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | | 1,425 | 過年度実績額に基づき査定 |
| 修繕費 | | 1,653 | 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 | | 1,623 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 44 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | | 110 | 実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | | 20,362 | |
| (4) 一時金の運用益 | | 19 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | | 1,323 | 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)) | | 19,059 | |
| (7) 還元利回り | | 4.9% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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 | | 383,000 | |
| 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 | | 342,000 | |
| 土地比率 | | 60.1% | |
| 建物比率 | | 39.9% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | | |
| 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 | | | |

A-39 S-FORT 神戸三宮北

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|--------------------|-------------|---------|--|
| 物件名 | S-FORT神戸三宮北 | | |
| 鑑定評価額 | 518,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目（単位：千円） | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 518,000 | 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 | | 524,000 | 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)) | | 34,711 | |
| ア) 潜在総収益 | | 36,538 | 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 | | 1,826 | 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 |

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。

| | | |
|------------------------------|---------|---|
| (2) 運営費用 | 8,290 | |
| 維持管理費 | 1,168 | エンジニアリングレポート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 | 694 | 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 | 1,703 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 796 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 1,462 | 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 | 2,242 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 49 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 173 | 類似事例等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 26,421 | |
| (4) 一時金の運用益 | 25 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,817 | 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)) | 24,629 | |
| (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 | 515,000 | |
| 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 | 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 | 557,000 | |
| 土地比率 | 73.2% | |
| 建物比率 | 26.8% | |
| 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 | | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |

A-40 S-FORT 中広通り

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---------------------|---------------|--|
| 物件名 | S-FORT中広通り | |
| 鑑定評価額 | 897,000千円 | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 897,000 | 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 | 906,000 | 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)) | 56,999 | |
| ア) 潜在総収益 | 59,977 | 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 | 2,978 | 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 | 10,336 | |
| 維持管理費 | 1,758 | エンジニアリングレポート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 | 1,123 | 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 | 1,681 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 540 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 1,454 | 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 | 3,222 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |

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。

| | | | |
|--|------------------------------|---------|---|
| | 損害保険料 | 76 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| | その他費用 | 478 | 類似事例等を参考に査定 |
| | (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 46,662 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 74 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| | (5) 資本的支出 | 1,434 | 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)) | 45,303 | |
| | (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 | 887,000 | |
| | 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 | 431,000 | |
| | 土地比率 | 60.3% | |
| | 建物比率 | 39.7% | |
| | 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 | | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |

A-41 S-FORT 鶴見町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|------------------------------|---------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT 鶴見町 | | |
| 鑑定評価額 | 823,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 823,000 | 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 | 832,000 | 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) | 52,065 | | |
| ア) 潜在総収益 | 54,746 | 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 | 2,680 | 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 | 10,629 | | |
| 維持管理費 | 1,512 | エンジニアリングレポート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 | 1,025 | 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 | 1,613 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 490 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した | |
| 修繕費 | 2,511 | 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 | 3,254 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 76 | 保険料見積額等に基づき査定 | |
| その他費用 | 145 | 類似事例を参考に査定 | |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 41,436 | | |
| (4) 一時金の運用益 | 41 | 運用利回りを1.0%として査定 | |
| (5) 資本的支出 | 725 | 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)) | 40,753 | | |
| (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 | |

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。

| | | | |
|--|----------------------------|---------|---|
| | | | 物条件等を総合的に勘案し査定 |
| | DCF法による価格 | 813,000 | |
| | 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 | 432,000 | |
| | 土地比率 | 51.6% | |
| | 建物比率 | 48.4% | |
| | 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 | | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |

A-42 S-FORT 青葉上杉

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|------------------------------------|-------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT青葉上杉 | | |
| 鑑定評価額 | 990,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 990,000 | 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 | 999,000 | 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) | 68,770 | | |
| ア) 潜在総収益 | 74,638 | 現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 | |
| イ) 空室等損失等 | 5,868 | 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 | 16,148 | | |
| 維持管理費 | 1,865 | エンジニアリングレポート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 | 1,322 | 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 | 2,591 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 994 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した | |
| 修繕費 | 2,725 | 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 | 4,318 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 82 | 保険料見積額等に基づき査定 | |
| その他費用 | 2,247 | 類似事例を参考に査定 | |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 52,622 | | |
| (4) 一時金の運用益 | 99 | 運用利回りを1.0%として査定 | |
| (5) 資本的支出 | 2,778 | 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)) | 49,943 | | |
| (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 | 986,000 | | |
| 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 | 755,000 | | |
| 土地比率 | 54.3% | | |
| 建物比率 | 45.7% | | |

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。

| | |
|----------------------------|---|
| 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 | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |
|----------------------------|---|

B-10 S-FORT 西宮

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------------------------|---|---|
| 物件名 | S-FORT 西宮 | |
| 鑑定評価額 | 1,500,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,500,000 | 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 | 1,520,000 | 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) | 92,854 | |
| ア) 潜在総収益 | 98,104 | 現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 5,250 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した |
| (2) 運営費用 | 18,215 | |
| 維持管理費 | 2,622 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、計上 |
| PMフィー | 1,813 | 類似不動産のPM フィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上 |
| テナント募集費用等 | 4,061 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,780 | 類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定 |
| 修繕費 | 2,151 | 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 | 5,137 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 125 | 建物再調達価格の0.02%相当額と査定 |
| その他費用 | 524 | 過年度実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 74,638 | |
| (4) 一時金の運用益 | 18 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,768 | 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)) | 72,887 | |
| (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 | 1,490,000 | |
| 割引率 | 4.6% | 類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定 |
| 最終還元利回り | 5.0% | 還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定 |
| 積算価格 | 1,060,000 | |
| 土地比率 | 51.9% | |
| 建物比率 | 48.1% | |
| 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 | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 | |

B-11 S-FORT 西宮上ヶ原

| 不動産鑑定評価書の概要 |
|-------------|
|-------------|

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。

| | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| 物件名 | S-FORT西宮上ヶ原 | | |
| 鑑定評価額 | 805,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目（単位：千円） | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 805,000 | 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 | 815,000 | 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) | 50,654 | | |
| ア)潜在総収益 | 53,567 | 現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定 | |
| イ)空室等損失等 | 2,913 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した | |
| (2)運営費用 | 10,692 | | |
| 維持管理費 | 2,280 | 類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、計上 | |
| PMフィー | 925 | 類似不動産のPMフィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上 | |
| テナント募集費用等 | 1,036 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 1,682 | 類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定 | |
| 修繕費 | 1,517 | 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 | 3,013 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 69 | 建物再調達価格の0.02%相当額と査定 | |
| その他費用 | 168 | 過年度実績等を参考に査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 39,961 | | |
| (4)一時金の運用益 | 34 | 運用利回りを1.0%として査定 | |
| (5)資本的支出 | 865 | 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)) | 39,131 | | |
| (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 | 801,000 | | |
| 割引率 | 4.6% | 類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定 | |
| 最終還元利回り | 5.0% | 還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定 | |
| 積算価格 | 740,000 | | |
| 土地比率 | 68.4% | | |
| 建物比率 | 31.6% | | |
| 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 | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 | | |

B-12 S-FORT 水戸中央

| | | | |
|-------------|----------------|--|--|
| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
| 物件名 | S-FORT水戸中央 | | |
| 鑑定評価額 | 1,810,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目（単位：千円） | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 1,810,000 | 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 | |

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。

| | | |
|------------------------------|-----------|---|
| 直接還元法による価格 | 1,830,000 | 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)) | 130,252 | |
| ア) 潜在総収益 | 136,341 | 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 | 6,089 | 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 | 29,292 | |
| 維持管理費 | 3,723 | 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 | 2,489 | 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 | 8,166 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,520 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 5,327 | 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 | 7,840 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 227 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | - | - |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 100,960 | |
| (4) 一時金の運用益 | 183 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 7,840 | 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)) | 93,303 | |
| (7) 還元利回り | 5.1% | 類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定 |
| DCF法による価格 | 1,790,000 | |
| 割引率 | 4.9% | 類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定 |
| 最終還元利回り | 5.3% | 還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定 |
| 積算価格 | 1,640,000 | |
| 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、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。 |

B-13 S-FORT 津新町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|--------------------|---------------|--|
| 物件名 | S-FORT津新町 | |
| 鑑定評価額 | 836,000千円 | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 836,000 | 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 | 843,000 | 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)) | 60,483 | |
| ア) 潜在総収益 | 63,049 | 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 | 2,565 | 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 | 12,609 | |
| 維持管理費 | 2,040 | 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 |

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。

| | | |
|------------------------------|---------|--|
| PMフィー | 1,161 | 類似不動産のPM フィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上 |
| テナント募集費用等 | 2,441 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,780 | 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 | 1,444 | 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 | 3,387 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 81 | 建物再調達価格の0.04%相当額と査定 |
| その他費用 | 271 | 過年度実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 47,874 | |
| (4) 一時金の運用益 | 41 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 696 | 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)) | 47,219 | |
| (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 | 829,000 | |
| 割引率 | 5.4% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| 最終還元利回り | 5.8% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | 369,000 | |
| 土地比率 | 37.9% | |
| 建物比率 | 62.1% | |
| 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 | | 対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 |

B-14 S-FORT 三重大学前

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|---------------|--|
| 物件名 | S-FORT 三重大学前 | |
| 鑑定評価額 | 645,000千円 | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 645,000 | 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 | 650,000 | 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)) | 47,443 | |
| ア) 潜在総収益 | 50,344 | 現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 2,900 | 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 | 10,186 | |
| 維持管理費 | 1,724 | 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 | 896 | 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 | 1,312 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 1,498 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 1,068 | 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 | 2,657 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 64 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 963 | 過年度実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 37,257 | |

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。

| | | |
|-----------------------------|---------|--|
| (4)一時金の運用益 | - | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 839 | 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)) | 36,418 | |
| (7)還元利回り | 5.6% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| DCF法による価格 | 640,000 | |
| 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% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | 217,000 | |
| 土地比率 | 44.7% | |
| 建物比率 | 55.3% | |
| 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 | | 対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 |

B-15 S-FORT 高砂町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|-----------------------------|-------------|---|
| 物件名 | S-FORT高砂町 | |
| 鑑定評価額 | 1,020,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目(単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,020,000 | 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 | 1,030,000 | 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) | 80,689 | |
| ア)潜在総収益 | 88,217 | 現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定 |
| イ)空室等損失等 | 7,527 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した |
| (2)運営費用 | 22,683 | |
| 維持管理費 | 3,900 | 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 | 2,241 | 類似不動産のPMフィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上 |
| テナント募集費用等 | 3,400 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 3,906 | 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 | 3,494 | 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 | 5,381 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 180 | 建物再調達価格の0.02%相当額と査定 |
| その他費用 | 178 | 過年度実績等を参考に査定 |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 58,006 | |
| (4)一時金の運用益 | 101 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 2,288 | 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)) | 55,820 | |
| (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 | 1,010,000 | |
| 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 |

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。

| | | | |
|----------------------------|---------|---------|---|
| | | | 産の個別性を加味し査定 |
| | 最終還元利回り | 5.6% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | | 978,000 | |
| | 土地比率 | 31.6% | |
| | 建物比率 | 68.4% | |
| 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 | | | 対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 |

B-16 S-FORT 大分駅前

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---------------------------------|-------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT大分駅前 | | |
| 鑑定評価額 | 907,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 907,000 | 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 | 922,000 | 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) | 64,200 | | |
| ア) 潜在総収益 | 64,360 | 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 | 159 | 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 | 12,250 | | |
| 維持管理費 | 3,578 | 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 | 95 | 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 | 79 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 1,214 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した | |
| 修繕費 | 2,919 | 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 | 4,116 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 118 | 建物再調達価格の0.02%相当額と査定 | |
| その他費用 | 128 | 過年度実績等を参考に査定 | |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 51,949 | | |
| (4) 一時金の運用益 | 58 | 運用利回りを1.0%として査定 | |
| (5) 資本的支出 | 3,146 | 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)) | 48,861 | | |
| (7) 還元利回り | 5.3% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 | |
| DCF法による価格 | 900,000 | | |
| 割引率 | 5.4% | 金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定 | |
| 最終還元利回り | 5.5% | 還元利回りを基礎として対象不動産の市場性、不動産市場の動向を総合的に勘案し査定 | |
| 積算価格 | 859,000 | | |
| 土地比率 | 42.6% | | |
| 建物比率 | 57.4% | | |
| 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 | | 対象不動産の最有効使用は中層の店舗付共同住宅であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 | |

B-17 S-FORT 大分大手町

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。

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|-----------------------------|---|---|
| 物件名 | S-FORT大分大手町 | |
| 鑑定評価額 | 280,000千円 | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 280,000 | 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 | 281,000 | 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)) | 21,126 | |
| ア)潜在総収益 | 21,126 | 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 | 5,754 | |
| 維持管理費 | 782 | 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 | 1,260 | 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 | 163 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 783 | 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 | 1,875 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 45 | 建物再調達価格の0.02%相当額と査定 |
| その他費用 | 845 | 過年度実績等を参考に査定 |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 15,371 | |
| (4)一時金の運用益 | 17 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 470 | 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)) | 14,918 | |
| (7)還元利回り | 5.3% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| DCF法による価格 | 280,000 | |
| 割引率 | 5.4% | 金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定 |
| 最終還元利回り | 5.5% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | 356,000 | |
| 土地比率 | 23.3% | |
| 建物比率 | 76.7% | |
| 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 | 対象不動産の最有効使用は中層の共同住宅であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 | |

B-18 S-FORT 水前寺

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---------------|---------------|--|
| 物件名 | S-FORT水前寺 | |
| 鑑定評価額 | 1,340,000千円 | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,340,000 | 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 | 1,350,000 | 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)) | 94,048 | |
| ア)潜在総収益 | 97,927 | 現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水 |

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。

| | | | |
|--|------------------------------|-----------|--|
| | | | 準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定 |
| | イ) 空室等損失等 | 3,878 | 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 | 19,740 | |
| | 維持管理費 | 2,868 | 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 | 1,772 | PM業務契約条件に基づき査定 |
| | テナント募集費用等 | 1,898 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| | 水道光熱費 | 4,250 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| | 修繕費 | 2,737 | 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 | 5,978 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| | 損害保険料 | 153 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| | その他費用 | 81 | 過年度実績等を参考に査定 |
| | (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 74,307 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 49 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| | (5) 資本的支出 | 2,781 | 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)) | 71,575 | |
| | (7) 還元利回り | 5.3% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| | DCF法による価格 | 1,330,000 | |
| | 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 | 5.5% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| | 積算価格 | 725,000 | |
| | 土地比率 | 53.7% | |
| | 建物比率 | 46.3% | |
| | 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 | | 対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 |

B-19 S-FORT 熊大病院前

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|---------------------|---------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT熊大病院前 | | |
| 鑑定評価額 | 1,150,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 1,150,000 | 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 | 1,160,000 | 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)) | 80,343 | | |
| ア) 潜在総収益 | 83,653 | 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 | 3,310 | 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 | 16,987 | | |
| 維持管理費 | 2,642 | 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 | 1,527 | PM業務契約条件に基づき査定 | |
| テナント募集費用等 | 1,699 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 3,795 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した | |

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。

| | | |
|------------------------------|-----------|--|
| 修繕費 | 1,974 | 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 | 5,135 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 140 | 建物再調達価格の0.04%相当額と査定 |
| その他費用 | 71 | 類似事例を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 63,356 | |
| (4) 一時金の運用益 | 27 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 2,002 | 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)) | 61,381 | |
| (7) 還元利回り | 5.3% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| DCF法による価格 | 1,140,000 | |
| 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 | 5.5% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | 446,000 | |
| 土地比率 | 36.5% | |
| 建物比率 | 63.5% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | 対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 |

B-20 S-FORT 熊本船場

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-------------|---|
| 物件名 | S-FORT熊本船場 | |
| 鑑定評価額 | 1,040,000千円 | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,040,000 | 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 | 1,050,000 | 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) | 75,469 | |
| ア) 潜在総収益 | 79,355 | 現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定 |
| イ) 空室等損失等 | 3,885 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した |
| (2) 運営費用 | 15,779 | |
| 維持管理費 | 2,252 | 予定契約額を妥当と判断し、当該契約額に基づき、計上 |
| PMフィー | 1,492 | 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 | 2,615 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 935 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 3,013 | 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 | 5,075 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 111 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 282 | 過年度実績等を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 59,689 | |
| (4) 一時金の運用益 | 56 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 2,879 | 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 | 56,866 | |

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。

| | | | |
|----------------------------|-------------------|-----------|--|
| | (NCF=(3)+(4)-(5)) | | |
| | (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 | 1,040,000 | |
| | 割引率 | 5.2% | 類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定 |
| | 最終還元利回り | 5.6% | 還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定 |
| | 積算価格 | 715,000 | |
| | 土地比率 | 33.6% | |
| | 建物比率 | 66.4% | |
| 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 | | | 対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 |

C-12 S-FORT 保谷

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|-----------------------------|----------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT保谷 | | |
| 鑑定評価額 | 728,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目(単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 728,000 | 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 | 736,000 | 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) | 39,240 | | |
| ア)潜在総収益 | 39,240 | 現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、賃借人の属性等をもとに査定 | |
| イ)空室等損失等 | - | 現行契約は一棟貸しであり、エンドテナントの賃料水準及び稼働状況等を勘案して査定 | |
| (2)運営費用 | 2,693 | | |
| 維持管理費 | 170 | 一棟貸しであり、定期点検費用等の費用を計上した | |
| PMフィー | - | 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 | - | 一棟貸しであり、賃貸借契約の内容に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | - | 一棟貸しであり、賃貸借契約の内容に基づき査定 | |
| 修繕費 | 213 | 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 | 2,260 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 50 | 保険料見積額等に基づき査定 | |
| その他費用 | - | - | |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 36,547 | | |
| (4)一時金の運用益 | 33 | 運用利回りを1.0%として査定 | |
| (5)資本的支出 | 496 | 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)) | 36,084 | | |
| (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 | 720,000 | | |
| 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 | 526,000 | | |
| 土地比率 | 62.2% | | |
| 建物比率 | 37.8% | | |

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。

| | |
|----------------------------|---|
| 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、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。 |
|----------------------------|---|

C-13 S-FORT 玉川学園前

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|---------------------------------|---|--|
| 物件名 | S-FORT玉川学園前 | |
| 鑑定評価額 | 605,000千円 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 605,000 | 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 | 613,000 | 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) | 37,706 | |
| ア) 潜在総収益 | 39,276 | 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 | 1,570 | 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 | 8,091 | |
| 維持管理費 | 1,952 | 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 | 721 | 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 | 1,505 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 450 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 971 | 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 | 2,438 | 平成29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 | - | - |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 29,615 | |
| (4) 一時金の運用益 | 11 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (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)) | 28,186 | |
| (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 | 597,000 | |
| 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 | 545,000 | |
| 土地比率 | 61.2% | |
| 建物比率 | 38.8% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。 | |

C-14 S-FORT 鶴川

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-----------|
| 物件名 | S-FORT鶴川 |
| 鑑定評価額 | 523,000千円 |

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。

| 鑑定機関 | | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
|------------------------------------|--|---|--|
| 価格時点 | | 平成29年11月1日 | |
| 項目（単位：千円） | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 523,000 | 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 | | 529,000 | 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)) | | 35,822 | |
| ア) 潜在総収益 | | 37,694 | 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 | | 1,872 | 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 | | 9,078 | |
| 維持管理費 | | 1,800 | 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 | | 696 | 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 | | 1,051 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | | 900 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| 修繕費 | | 1,524 | 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 | | 3,031 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 76 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | | - | - |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | | 26,744 | |
| (4) 一時金の運用益 | | 26 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | | 2,446 | 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)) | | 24,324 | |
| (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 | | 517,000 | |
| 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 | | 559,000 | |
| 土地比率 | | 77.6% | |
| 建物比率 | | 22.4% | |
| 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、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。 | |

C-15 S-RESIDENCE 横浜反町

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|--------------------|--|-----------------|--|
| 物件名 | | S-RESIDENCE横浜反町 | |
| 鑑定評価額 | | 694,000千円 | |
| 鑑定機関 | | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | | 平成29年11月1日 | |
| 項目（単位：千円） | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 694,000 | 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 | | 697,000 | 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)) | | 37,332 | |
| ア) 潜在総収益 | | 37,332 | 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 |

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。

| | | | |
|--|------------------------------|---------|---|
| | 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 | 5,442 | |
| | 維持管理費 | 1,686 | エンジニアリングレポート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 | 624 | 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 | 306 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| | 水道光熱費 | 92 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| | 修繕費 | 190 | 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 | 2,466 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| | 損害保険料 | 38 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| | その他費用 | 37 | 類似事例を参考に査定 |
| | (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 31,889 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 30 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| | (5) 資本的支出 | 570 | 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)) | 31,350 | |
| | (7) 還元利回り | 4.5% | 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 | 692,000 | |
| | 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 | 4.7% | 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 | 414,000 | |
| | 土地比率 | 47.1% | |
| | 建物比率 | 52.9% | |
| | 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | | 対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。 |

C-16 S-FORT 茅ヶ崎

| 不動産鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------|-------------|--|--|
| 物件名 | S-FORT 茅ヶ崎 | | |
| 鑑定評価額 | 1,140,000千円 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格 | 1,140,000 | 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 | 1,160,000 | 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) | 65,436 | | |
| ア) 潜在総収益 | 68,734 | 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 | 3,297 | 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 | 9,514 | | |
| 維持管理費 | 1,509 | エンジニアリングレポート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 | 1,253 | 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 | 2,174 | テナントの想定回転期間に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | 414 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した | |

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。

| | | |
|------------------------------|-----------|--|
| 修繕費 | 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 |
| 公租公課 | 2,820 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 59 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 327 | 類似事例を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 55,921 | |
| (4) 一時金の運用益 | 174 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 640 | 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)) | 55,456 | |
| (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 | 1,130,000 | |
| 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 | 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 | 753,000 | |
| 土地比率 | 50.9% | |
| 建物比率 | 49.1% | |
| 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 | | 対象不動産の最有効使用は中高層店舗付共同住宅であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 |

C-17 S-FORT 川口並木

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------------------|-------------|--|
| 物件名 | S-FORT川口並木 | |
| 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29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,130,000 | 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)) | 64,627 | |
| ア) 潜在総収益 | 67,934 | 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 | 3,306 | 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 | 12,321 | |
| 維持管理費 | 2,378 | エンジニアリングレポート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 | 1,256 | 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 | 1,804 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 524 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 1,304 | 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 | 3,818 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 71 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 1,163 | 類似事例を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 52,305 | |
| (4) 一時金の運用益 | 45 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 606 | 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)) | 51,745 | |

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。

| | | |
|----------------------------|-----------|---|
| (7)還元利回り | 4.6% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| DCF法による価格 | 1,130,000 | |
| 割引率 | 4.6% | 金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定 |
| 最終還元利回り | 4.8% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | 895,000 | |
| 土地比率 | 48.0% | |
| 建物比率 | 52.0% | |
| 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 | | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |

C-18 S-FORT 戸田公園

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|-----------------------------|-------------|---|
| 物件名 | S-FORT戸田公園 | |
| 鑑定評価額 | 938,000千円 | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 938,000 | 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 | 948,000 | 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) | 55,113 | |
| ア)潜在総収益 | 57,933 | 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 | 2,820 | 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 | 10,801 | |
| 維持管理費 | 1,933 | エンジニアリングレポート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 | 1,071 | PM業務契約条件に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 2,040 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 604 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 1,448 | 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 | 3,362 | 平成29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 | 275 | 類似事例を参考に査定 |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 44,311 | |
| (4)一時金の運用益 | 38 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 720 | 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)) | 43,630 | |
| (7)還元利回り | 4.6% | 類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定 |
| DCF法による価格 | 933,000 | |
| 割引率 | 4.6% | 金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定 |
| 最終還元利回り | 4.8% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定 |
| 積算価格 | 694,000 | |
| 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 | | 対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家 |

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。

| | |
|------|--|
| した事項 | であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。 |
|------|--|

C-19 S-FORT 船橋塚田

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|------------------------------------|---|--|
| 物件名 | S-FORT船橋塚田 | |
| 鑑定評価額 | 1,940,000千円 | |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 価格時点 | 平成29年11月1日 | |
| 項目 (単位:千円) | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,940,000 | 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 | 1,950,000 | 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) | 117,853 | |
| ア) 潜在総収益 | 118,844 | 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 | 991 | 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 | 21,537 | |
| 維持管理費 | 5,556 | エンジニアリングレポート等をもとに査定 |
| PMフィー | 600 | 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 | - | - |
| 水道光熱費 | 1,842 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性等考慮して計上した |
| 修繕費 | 3,081 | 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 | 9,927 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 203 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | 326 | 類似事例を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 96,315 | |
| (4) 一時金の運用益 | 181 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 4,893 | 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)) | 91,603 | |
| (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 | 1,930,000 | |
| 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 | 1,560,000 | |
| 土地比率 | 67.4% | |
| 建物比率 | 32.6% | |
| 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 | 対象不動産は住宅地として徐々に成熟しつつあるエリアに存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 | |

C-20 S-FORT 柏

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|---------------|
| 物件名 | S-FORT柏 |
| 鑑定評価額 | 552,000千円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |

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。

| 価格時点 | | 平成29年11月 1日 | |
|------------------------------------|--|--|--|
| 項目 (単位：千円) | | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | | 552,000 | 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 | | 559,000 | 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)) | | 34,391 | |
| ア) 潜在総収益 | | 35,896 | 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 | | 1,504 | 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 | | 6,636 | |
| 維持管理費 | | 1,332 | エンジニアリングレポート等をもとに査定 |
| PMフィー | | 667 | 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 | | 1,281 | テナントの想定回転期間に基づき査定 |
| 水道光熱費 | | 570 | 過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した |
| 修繕費 | | 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 | | 2,004 | 平成29年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 47 | 保険料見積額等に基づき査定 |
| その他費用 | | 98 | 類似事例を参考に査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | | 27,755 | |
| (4) 一時金の運用益 | | 12 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | | 354 | 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)) | | 27,413 | |
| (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 | | 545,000 | |
| 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 | | 238,000 | |
| 土地比率 | | 64.7% | |
| 建物比率 | | 35.3% | |
| 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 | | 対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。 | |

- * 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。

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-30 | S-RESIDENCE 緑橋駅前 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年1月 | - | - | 9,899 | 895,400 |
| A-31 | S-FORT鶴舞reale | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年6月 | - | - | 13,844 | 754,000 |
| A-32 | S-FORT大須観音 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 1,091 | 552,700 |
| A-33 | S-FORT北山王 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 21,290 | 417,900 |
| A-34 | S-FORT新瑞橋 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 20,674 | 354,200 |
| A-35 | S-FORT豊平三条 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 48,824 | 616,900 |
| A-36 | S-FORT北円山 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 23,741 | 361,800 |
| A-37 | S-FORT博多東I | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年11月 | 210 | 1,000 | 21,580 | 221,000 |
| A-38 | S-FORT博多東II | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年11月 | 150 | 1,000 | 21,490 | 221,000 |
| A-39 | S-FORT 神戸三宮北 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 22,233 | 255,700 |
| A-40 | S-FORT中広通り | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年7月 | 30 | - | 23,120 | 421,240 |
| A-41 | S-FORT鶴見町 | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年7月 | 100 | - | 25,810 | 422,500 |
| A-42 | S-FORT青葉上杉 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 40,904 | 462,700 |
| B-10 | S-FORT西宮 | 日本建築検査協会株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 12,899 | 627,169 |
| B-11 | S-FORT 西宮上ヶ原 | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年7月 | 90 | - | 15,800 | 345,000 |
| B-12 | S-FORT水戸中央 | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年12月 | 160 | 100 | 17,030 | 1,360,000 |
| B-13 | S-FORT津新町 | 日本建築検査協会株式会社 | 平成29年7月 | - | - | 12,474 | 445,848 |
| B-14 | S-FORT 三重大学前 | 日本建築検査協会株式会社 | 平成28年11月 | - | - | 12,277 | 342,050 |
| B-15 | S-FORT高砂町 | 株式会社東京カンテイ | 平成29年11月 | - | - | 34,100 | 900,000 |
| B-16 | S-FORT大分駅前 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年12月 | - | - | 44,737 | 684,300 |
| B-17 | S-FORT 大分大手町 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 6,136 | 234,900 |
| B-18 | S-FORT水前寺 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年7月 | - | - | 39,732 | 880,300 |
| B-19 | S-FORT 熊大病院前 | 東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社 | 平成29年7月 | - | - | 27,213 | 802,400 |

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。

| | | | | | | | |
|------|---------------------|-----------------------|----------|----|---|--------|-----------|
| B-20 | S-FORT熊本船場 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年4月 | 90 | - | 40,271 | 624,800 |
| C-12 | S-FORT保谷 | 日本建築検査協会株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 7,093 | 260,654 |
| C-13 | S-FORT 玉川学園前 | 日本管財株式会社 | 平成29年3月 | - | - | 20,530 | 291,400 |
| C-14 | S-FORT鶴川 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 34,940 | 431,000 |
| C-15 | S-RESIDENCE 横浜反町 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年1月 | - | - | 8,607 | 190,400 |
| C-16 | S-FORT茅ヶ崎 | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年11月 | - | - | 10,050 | 319,000 |
| C-17 | S-FORT川口並木 | 日本管財株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 3,520 | 403,400 |
| C-18 | S-FORT戸田公園 | 株式会社 ERIソリューション | 平成29年3月 | - | - | 10,220 | 361,100 |
| C-19 | S-FORT船橋塚田 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成29年11月 | - | - | 61,317 | 1,165,800 |
| C-20 | S-FORT柏 | 日本建築検査協会株式会社 | 平成29年7月 | - | - | 6,322 | 246,388 |

- (注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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。



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。

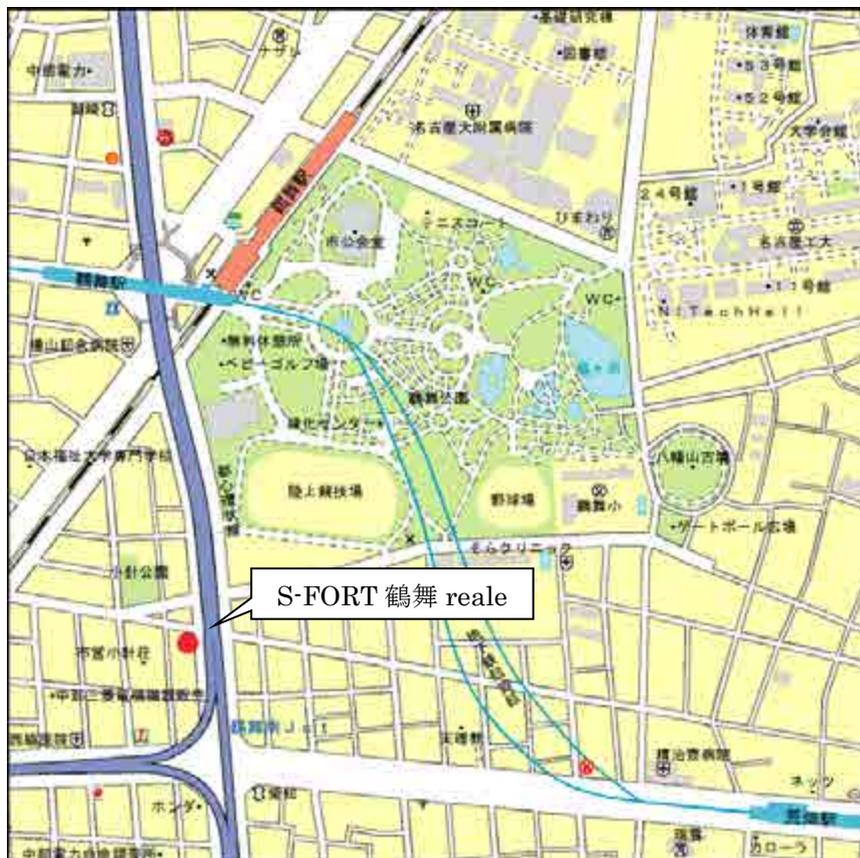
A-30 S-RESIDENCE 緑橋駅前



© Shobunsha

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。

A-31 S-FORT 鶴舞 reale



© Shobunsha

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。

A-32 S-FORT 大須観音



© Shobunsha

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。

A-33 S-FORT 北山王



© Shobunsha

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。

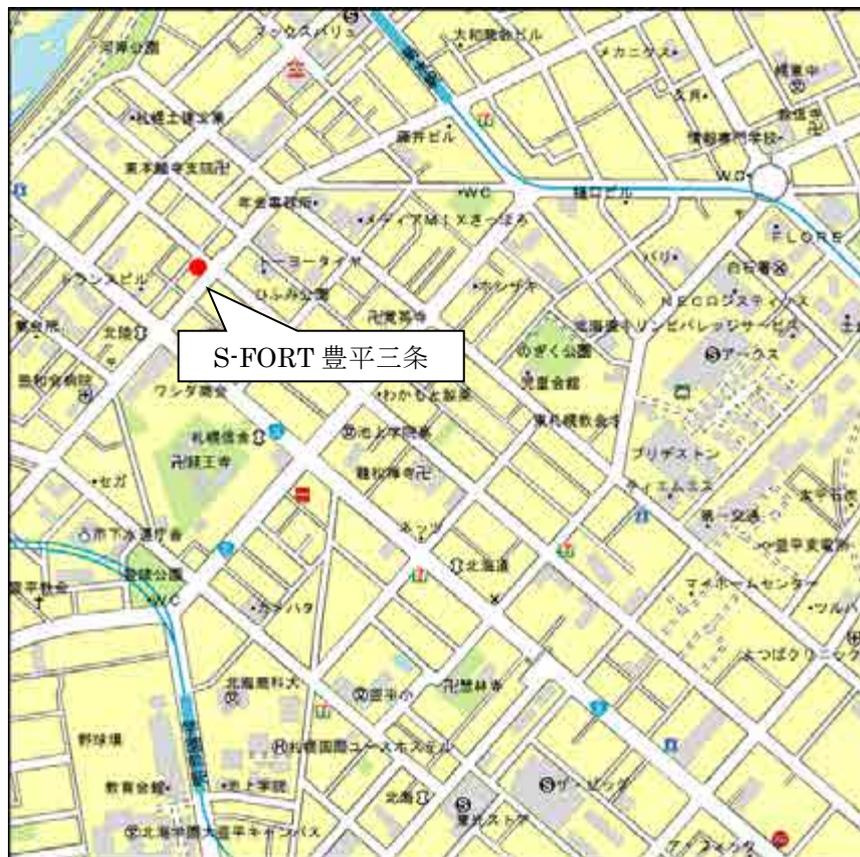
A-34 S-FORT 新瑞橋



© Shobunsha

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。

A-35 S-FORT 豊平三条



© Shobunsha

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。

A-36 S-FORT 北円山



© Shobunsha

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。

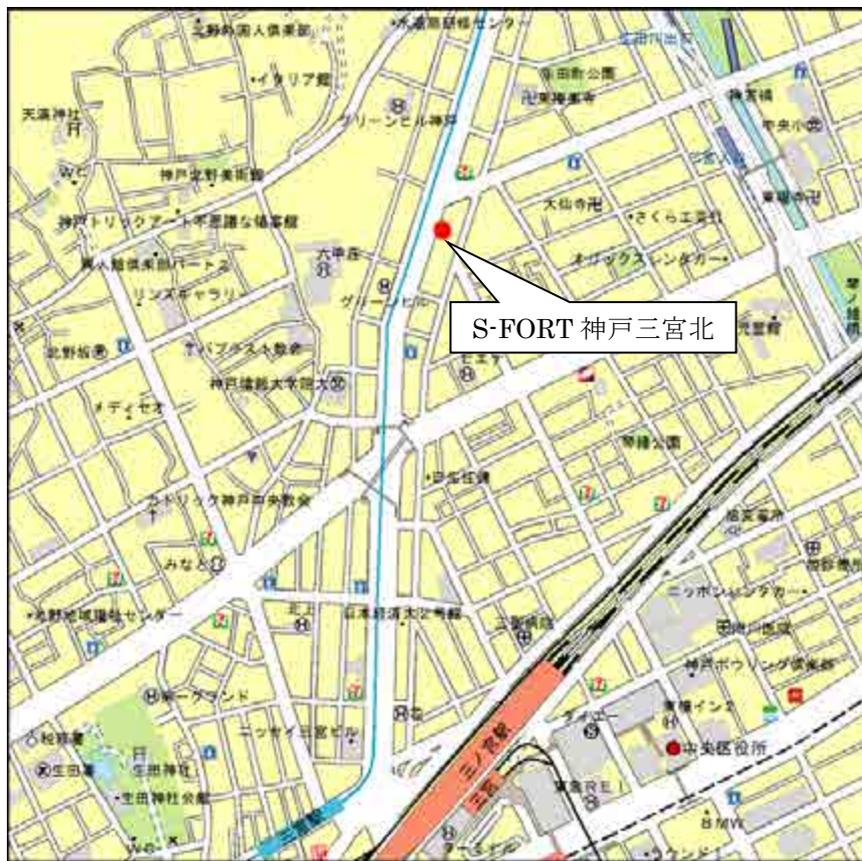
A-37 S-FORT 博多東 I / A-38 S-FORT 博多東 II



© Shobunsha

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。

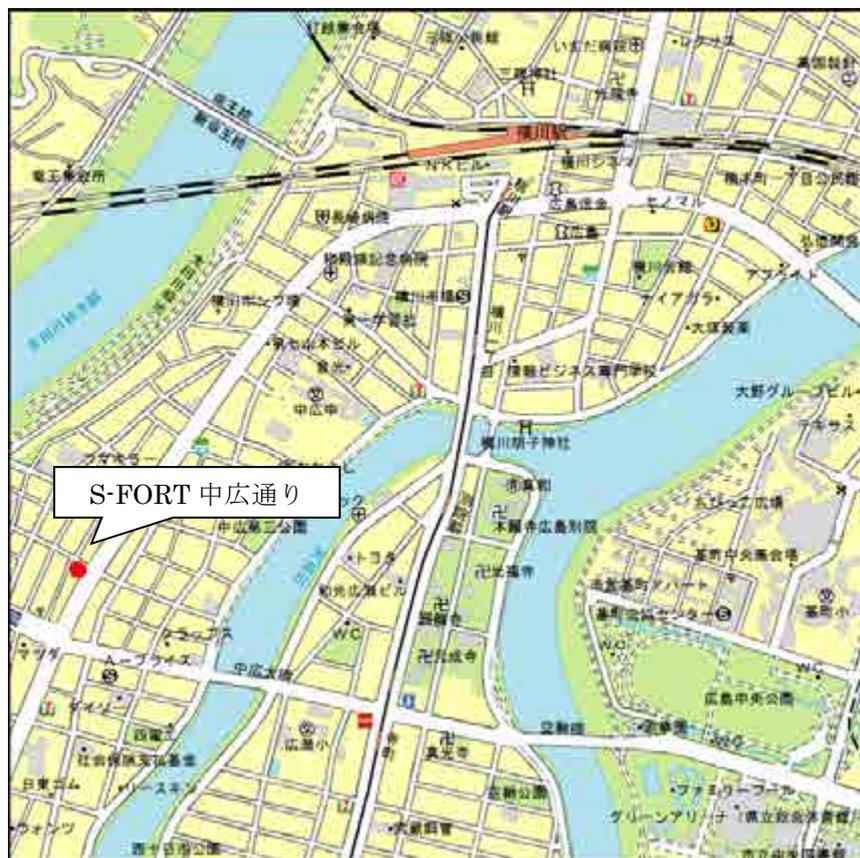
A-39 S-FORT 神戸三宮北



© Shobunsha

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。

A-40 S-FORT 中広通り



© Shobunsha

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。

A-41 S-FORT 鶴見町



© Shobunsha

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。

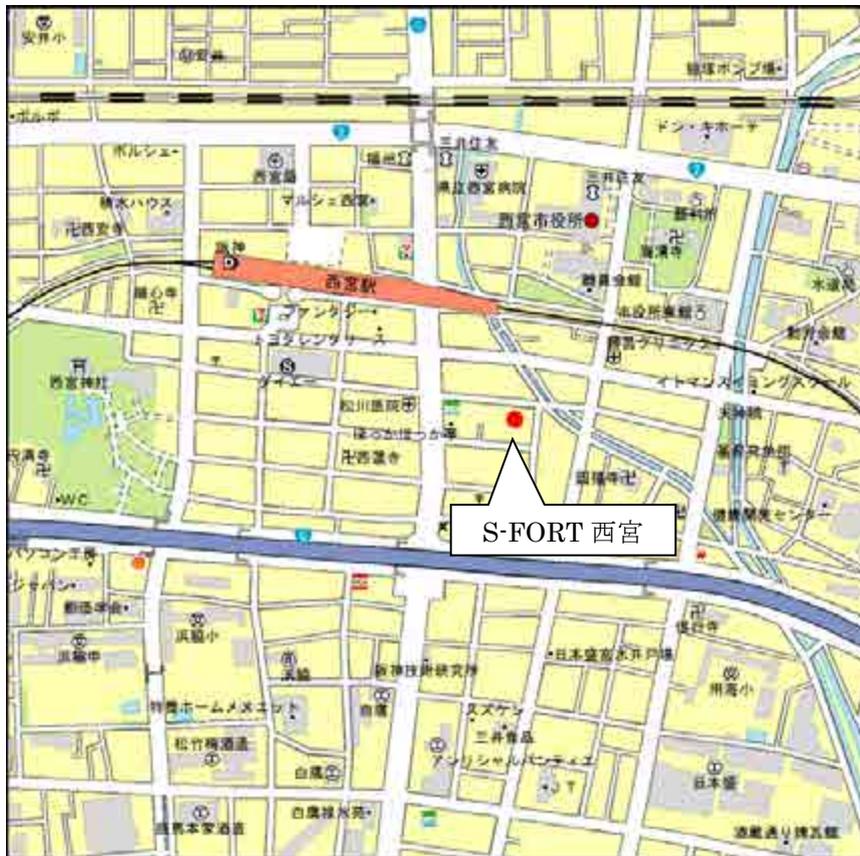
A-42 S-FORT 青葉上杉



© Shobunsha

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。

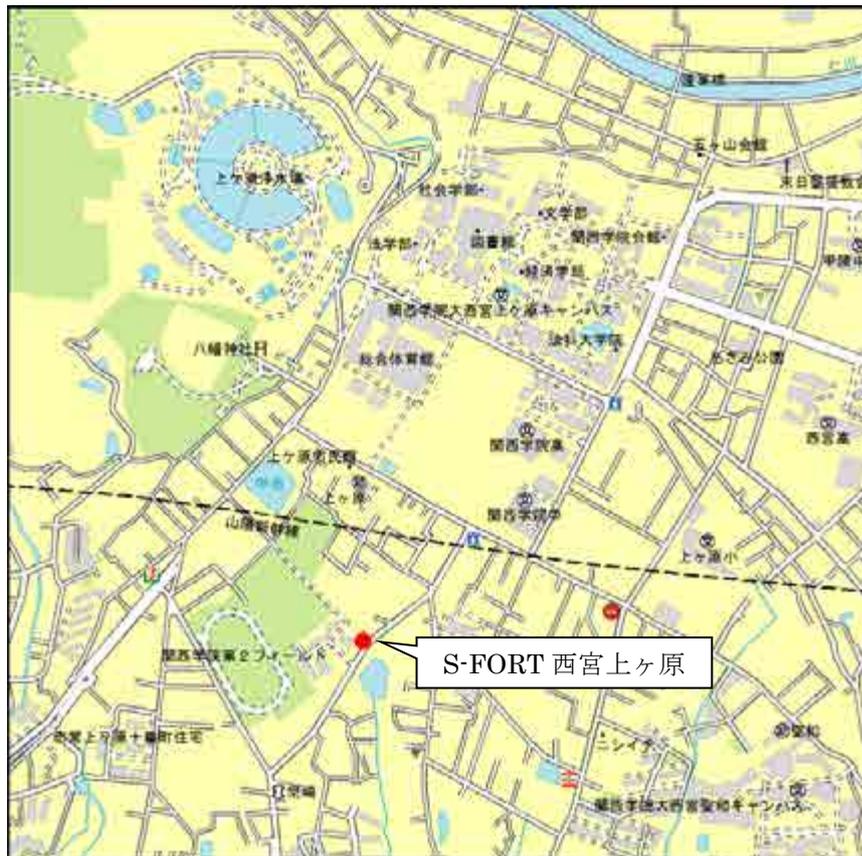
B-10 S-FORT 西宮



© Shobunsha

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。

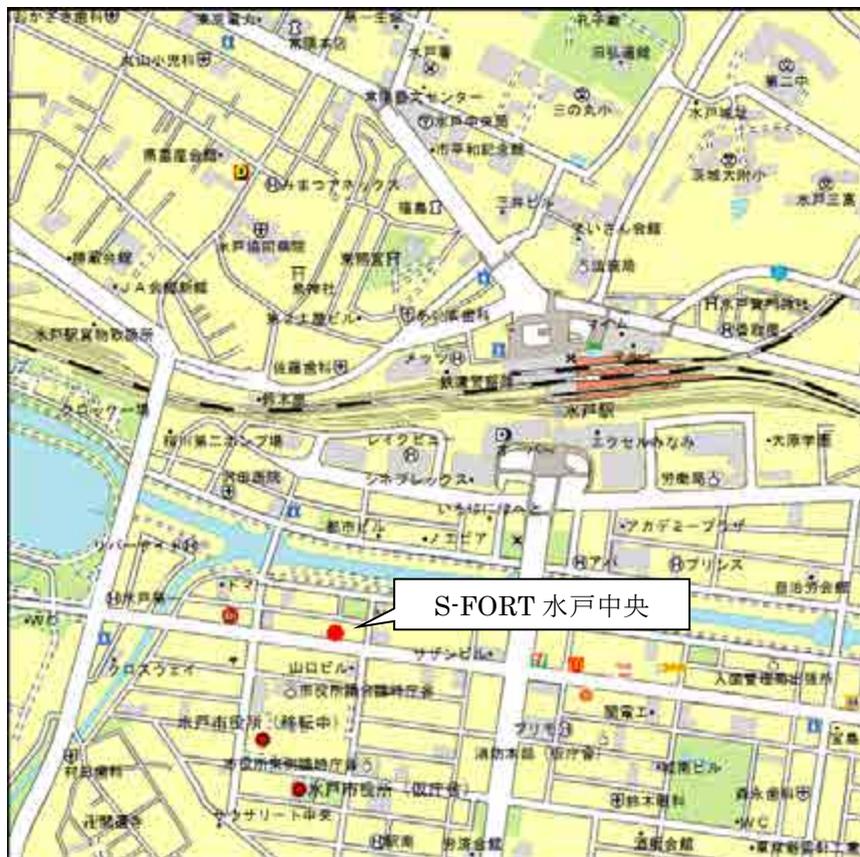
B-11 S-FORT 西宮上ヶ原



© Shobunsha

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。

B-12 S-FORT 水戸中央



© Shobunsha

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。

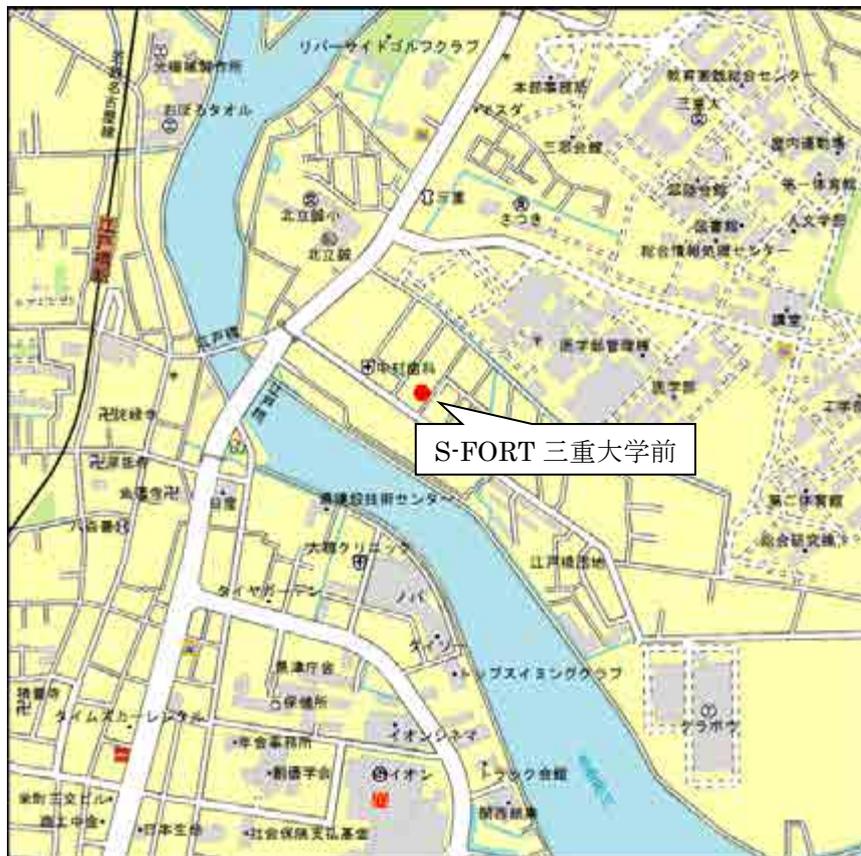
B-13 S-FORT 津新町



© Shobunsha

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。

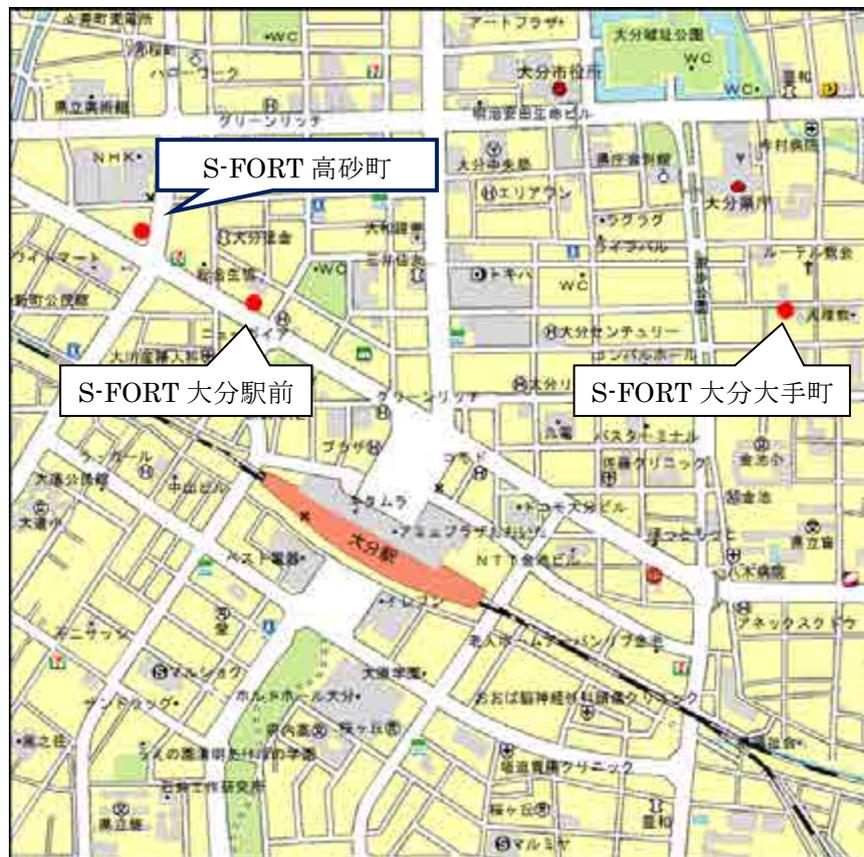
B-14 S-FORT 三重大学前



© Shobunsha

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。

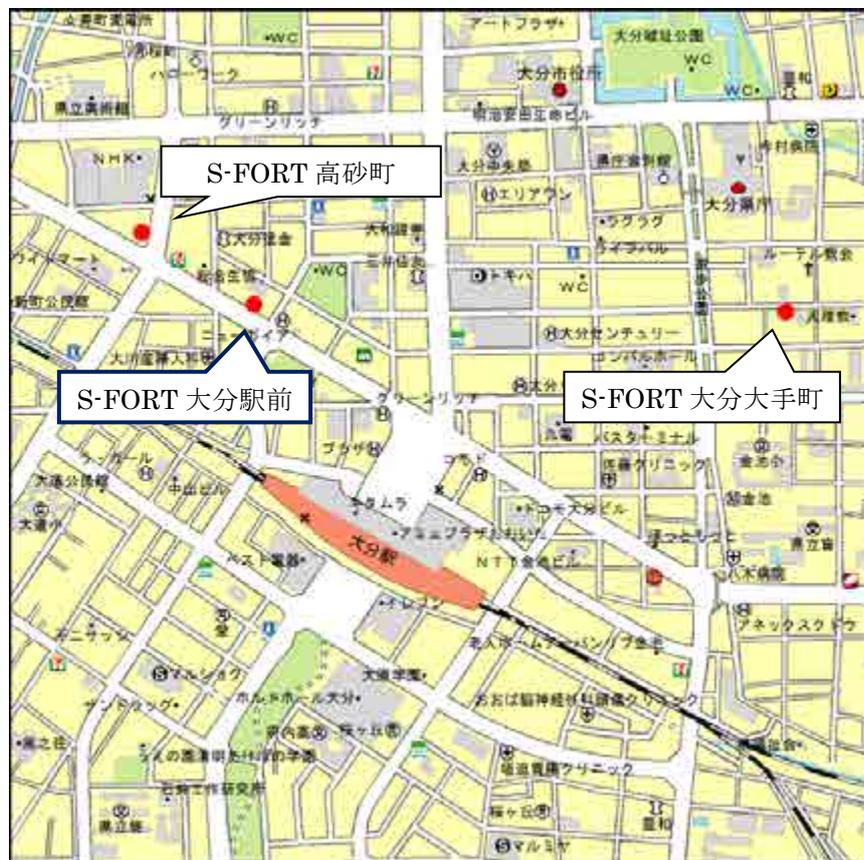
B-15 S-FORT 高砂町



© Shobunsha

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。

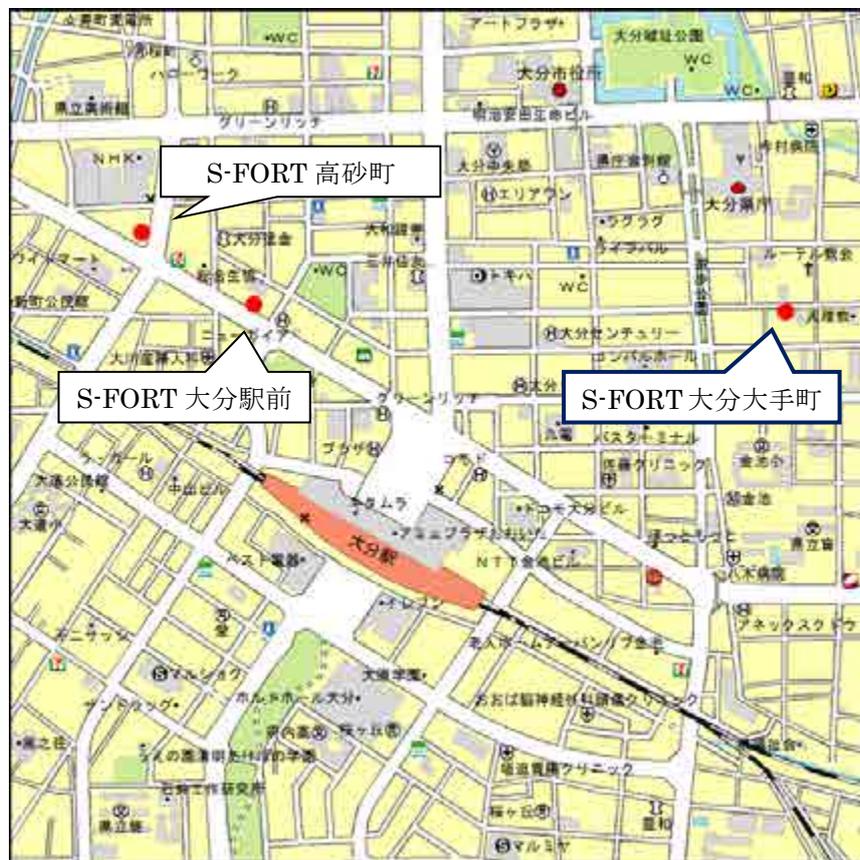
B-16 S-FORT 大分駅前



© Shobunsha

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。

B-17 S-FORT 大分大手町



© Shobunsha

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。

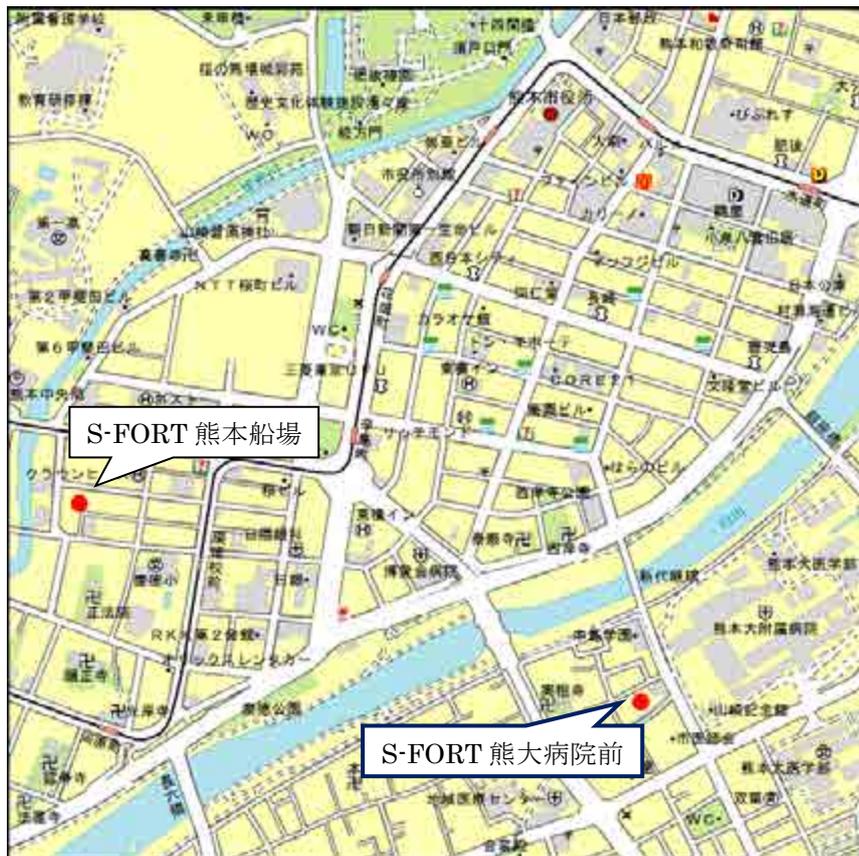
B-18 S-FORT 水前寺



© Shobunsha

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。

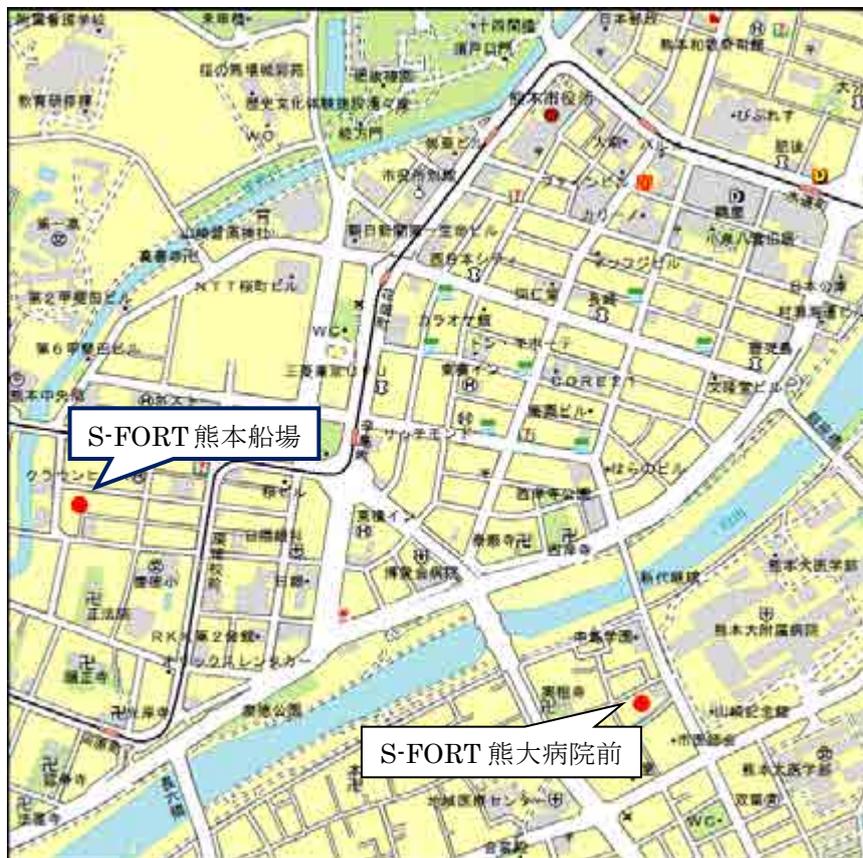
B-19 S-FORT 熊大病院前



© Shobunsha

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。

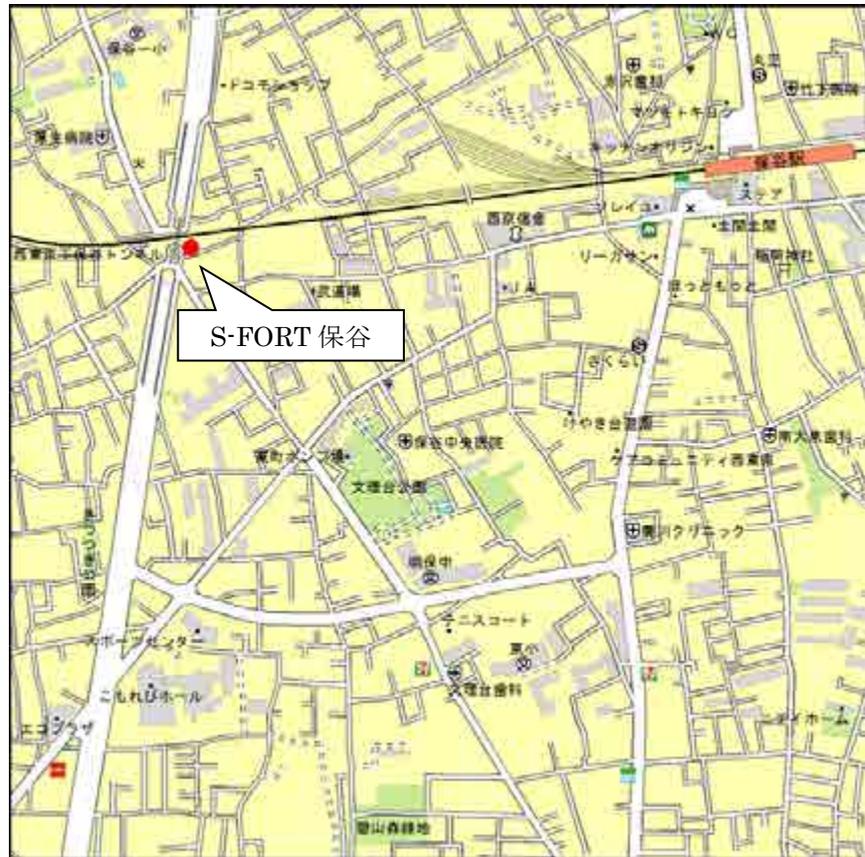
B-20 S-FORT 熊本船場



© Shobunsha

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。

C-12 S-FORT 保谷



© Shobunsha

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。

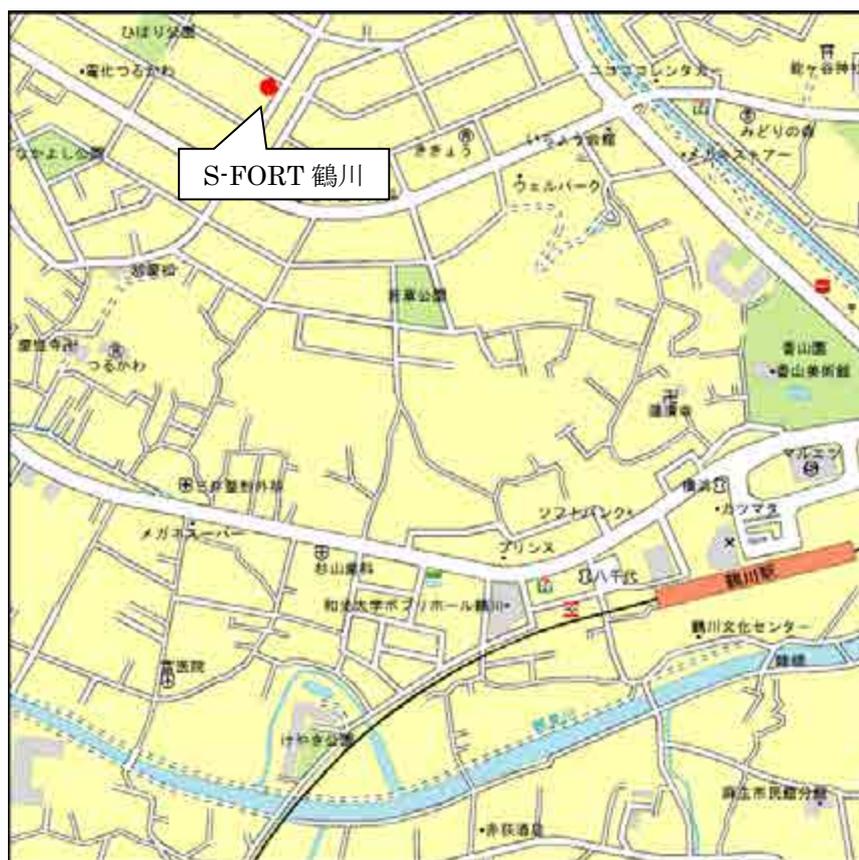
C-13 S-FORT 玉川学園前



© Shobunsha

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。

C-14 S-FORT 鶴川



© Shobunsha

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。

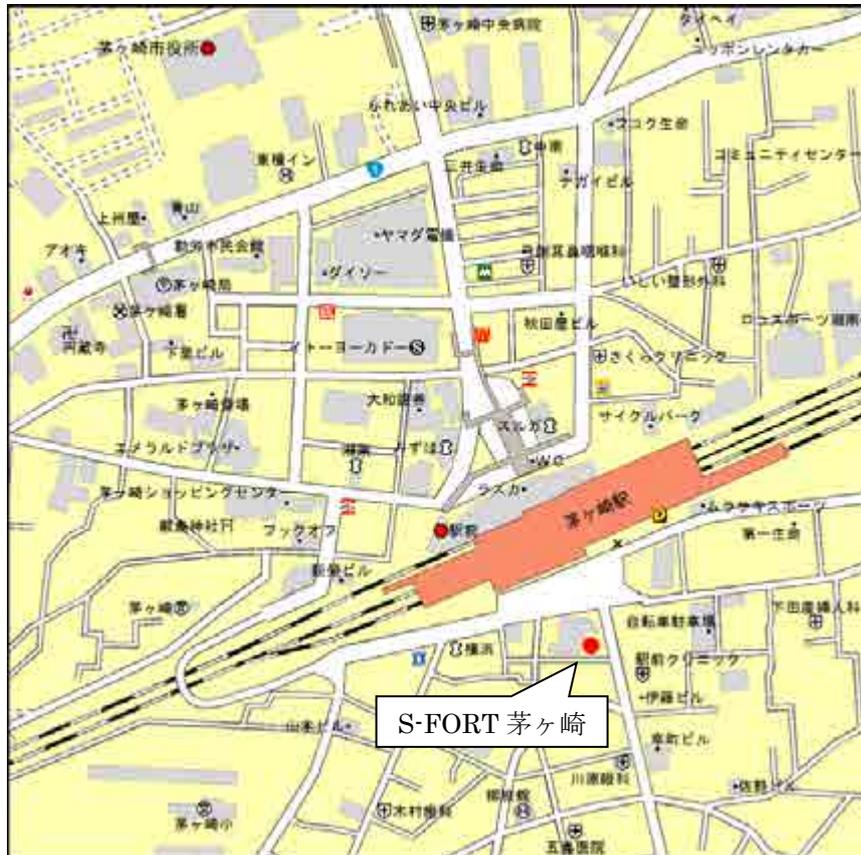
C-15 S-RESIDENCE 横浜反町



© Shobunsha

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。

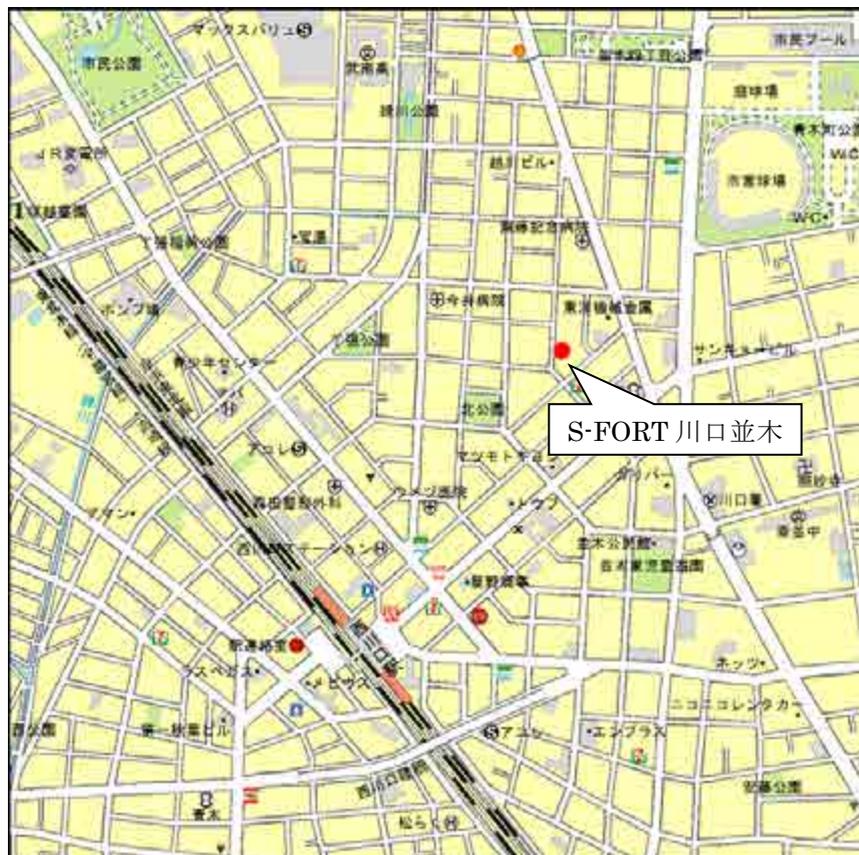
C-16 S-FORT 茅ヶ崎



© Shobunsha

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。

C-17 S-FORT 川口並木



© Shobunsha

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。

C-18 S-FORT 戸田公園



© Shobunsha

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。

C-19 S-FORT 船橋塚田



© Shobunsha

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。

C-20 S-FORT 柏



© Shobunsha

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。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧

| エリア | 番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得 (予定) 価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) | 取得(予定)時期 |
|------------|------|----------------------|---------|-----------------------------------|---------------------|------------|
| 主要 地方都市 | A-01 | S-FORT新大阪ravir | 大阪市淀川区 | 635 | 0.8 | 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 | 3.5 | 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 | 0.9 | 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 | 1.4 | 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 | 1.2 | 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 | 1.0 | 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 | 1.6 | 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 | 2.5 | 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 | 1.3 | 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 | 0.9 | 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 | 2.0 | 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 | 0.8 | 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 | 3.0 | 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 | 0.9 | 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 | 2.9 | 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 | 0.6 | 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 | 3.1 | 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 | 1.3 | 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 | 1.1 | 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 | 0.5 | 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 | 0.9 | 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 | 0.8 | 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 | 0.7 | 平成28年8月2日 |
| 主要 地方都市 | A-24 | S-FORT福岡東 | 福岡市博多区 | 1,900 | 2.3 | 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。

| | | | | | | |
|-------------|------|-----------------|---------|-------|-----|------------|
| 主要 地方都市 | A-25 | S-RESIDENCE神戸元町 | 神戸市中央区 | 1,200 | 1.5 | 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 | 2.3 | 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 | 1.0 | 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 | 0.6 | 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 | 1.3 | 平成28年8月2日 |
| 主要 地方都市 | A-30 | S-RESIDENCE緑橋駅前 | 大阪市東成区 | 1,846 | 2.3 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-31 | S-FORT鶴舞reale | 名古屋市昭和区 | 1,571 | 1.9 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-32 | S-FORT大須観音 | 名古屋市中区 | 1,147 | 1.4 | 平成30年3月1日 |
| 主要 地方都市 | A-33 | S-FORT北山王 | 名古屋市中川区 | 841 | 1.0 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-34 | S-FORT新瑞橋 | 名古屋市南区 | 449 | 0.6 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-35 | S-FORT豊平三条 | 札幌市豊平区 | 762 | 0.9 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-36 | S-FORT北円山 | 札幌市中央区 | 425 | 0.5 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-37 | S-FORT博多東Ⅰ | 福岡市博多区 | 389 | 0.5 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-38 | S-FORT博多東Ⅱ | 福岡市博多区 | 382 | 0.5 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-39 | S-FORT神戸三宮北 | 神戸市中央区 | 515 | 0.6 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-40 | S-FORT中広通り | 広島市西区 | 885 | 1.1 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-41 | S-FORT鶴見町 | 広島市中区 | 820 | 1.0 | 平成30年2月1日 |
| 主要 地方都市 | A-42 | S-FORT青葉上杉 | 仙台市青葉区 | 918 | 1.1 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-01 | S-FORT静岡本通 | 静岡市葵区 | 297 | 0.4 | 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 | 1.7 | 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 | 0.6 | 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 | 0.7 | 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 | 2.8 | 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 | 0.8 | 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 | 0.8 | 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 | 1.3 | 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。

| | | | | | | |
|-------------|------|------------------|----------|-------|-----|------------|
| その他 地方都市 | B-09 | S-FORT佐賀医大前 | 佐賀県佐賀市 | 375 | 0.5 | 平成28年8月2日 |
| その他 地方都市 | B-10 | S-FORT西宮 | 兵庫県西宮市 | 1,412 | 1.7 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-11 | S-FORT西宮上ヶ原 | 兵庫県西宮市 | 789 | 1.0 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-12 | S-FORT水戸中央 | 茨城県水戸市 | 1,807 | 2.2 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-13 | S-FORT津新町 | 三重県津市 | 767 | 0.9 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-14 | S-FORT三重大学前 | 三重県津市 | 599 | 0.7 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-15 | S-FORT高砂町 | 大分県大分市 | 1,015 | 1.2 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-16 | S-FORT大分駅前 | 大分県大分市 | 904 | 1.1 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-17 | S-FORT大分大手町 | 大分県大分市 | 277 | 0.3 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-18 | S-FORT水前寺 | 熊本市中央区 | 1,332 | 1.6 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-19 | S-FORT熊大病院前 | 熊本市中央区 | 1,125 | 1.4 | 平成30年2月1日 |
| その他 地方都市 | B-20 | S-FORT熊本船場 | 熊本市中央区 | 1,010 | 1.2 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-01 | S-FORT蒔田公園 | 横浜市南区 | 987 | 1.2 | 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 | 1.1 | 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 | 0.8 | 平成27年7月1日 |
| 首都圏 | C-04 | S-FORT潮見 | 東京都江東区 | 866 | 1.1 | 平成27年7月1日 |
| 首都圏 | C-05 | S-FORT登戸 | 川崎市多摩区 | 666 | 0.8 | 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 | 1.0 | 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 | 0.9 | 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 | 1.4 | 平成27年7月1日 |
| 首都圏 | C-09 | S-FORT市川 | 千葉県市川市 | 809 | 1.0 | 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 | 1.0 | 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 | 0.7 | 平成28年8月2日 |
| 首都圏 | C-12 | S-FORT保谷 | 東京都西東京市 | 645 | 0.8 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-13 | S-FORT玉川学園前 | 東京都町田市 | 587 | 0.7 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-14 | S-FORT鶴川 | 東京都町田市 | 520 | 0.6 | 平成30年2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。

| | | | | | | |
|-----|------|-----------------|----------|--------|-------|-----------|
| 首都圏 | C-15 | S-RESIDENCE横浜反町 | 横浜市神奈川区 | 627 | 0.8 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-16 | S-FORT茅ヶ崎 | 神奈川県茅ヶ崎市 | 1,137 | 1.4 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-17 | S-FORT川口並木 | 埼玉県川口市 | 1,110 | 1.4 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-18 | S-FORT戸田公園 | 埼玉県戸田市 | 914 | 1.1 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-19 | S-FORT船橋塚田 | 千葉県船橋市 | 1,900 | 2.3 | 平成30年2月1日 |
| 首都圏 | C-20 | S-FORT柏 | 千葉県柏市 | 536 | 0.7 | 平成30年2月1日 |
| 合計 | | | - | 81,515 | 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。