

2020年7月17日

各位

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

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

### 資産の取得に関するお知らせ

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10物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことについて下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先であるサムティ株式会社については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2020年7月17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 | 物件名称 <sup>(注1)</sup> | 所在地      | 取得予定価格 <sup>(注2)</sup><br>(百万円) | 売買契約締結日        | 取得予定日         | 取得先      | 取得資金 <sup>(注3)</sup>                        | 決済方法   |
|---------|------|----------------------|----------|---------------------------------|----------------|---------------|----------|---|--------|
| 主要地方都市  | A-62 | S-FORT大阪同心           | 大阪市北区    | 1,765                           | 2020年<br>7月17日 | 2020年<br>8月3日 | サムティ株式会社 | 本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調達資金、借入金及び自己資金 | 引渡し時一括 |
|         | A-63 | S-FORT東別院            | 名古屋市中区   | 720                             |                |               |          |   |        |
|         | A-64 | S-FORT守山             | 名古屋市守山区  | 460                             |                |               |          |   |        |
|         | A-65 | S-FORT神宮南            | 名古屋市熱田区  | 380                             |                |               |          |   |        |
| その他地方都市 | B-32 | S-FORT湖南梅影 I         | 滋賀県湖南市   | 1,465                           |                |               |          |   |        |
|         | B-33 | S-FORT江坂公園           | 大阪府吹田市   | 1,260                           |                |               |          |   |        |
|         | B-34 | S-FORT大分寿町           | 大分県大分市   | 732                             |                |               |          |   |        |
|         | B-35 | S-FORT保田窪            | 熊本市中央区   | 593                             |                |               |          |   |        |
| 首都圏     | C-31 | S-FORTたまプラーザ         | 川崎市宮前区   | 648                             |                |               |          |   |        |
|         | C-32 | S-FORT小田原            | 神奈川県小田原市 | 613                             |                |               |          |   |        |
| 合計      |      |                      |          | 8,636                           |                |               |          |   |        |

(注1) 現在、一部の物件名称は以下のとおりですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。

| 番号   | 現在の物件名称          |
|------|------------------|
| A-62 | S-GLANZ大阪同心      |
| A-63 | サムティ東別院RESIDENCE |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-64 | サムティ守山RESIDENCE  |
| A-65 | サムティ神宮南RESIDENCE |
| B-32 | パリオ梅影            |
| B-33 | W.O.B江坂          |
| C-31 | PALWISHたまプラーザ    |
| C-32 | STUDIO ODAWARA   |

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

(注3) 新投資口の発行及び借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 本取得の理由

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

本取得は、本投資法人のメインスポンサーであるサムティ株式会社のスポンサーサポートを活用し、着実な資産規模の拡大及びポートフォリオの安定性の向上を図るものです。本取得により、本投資法人のポートフォリオは128物件、取得（予定）価格合計は1,186億円に拡大する予定です。また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を取得価格ベースで70%程度、首都圏の投資比率を30%程度とすることを目標として投資を行う方針を定めていますが、本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72.8%（主要地方都市48.4%、その他地方都市24.4%）、首都圏比率27.2%となる見込みです。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2020年4月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、取得予定資産の賃貸先を選定しています。

取得予定資産については、いずれも本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、各物件の立地等を含めた個別性及び安定した賃料収入を期待できる点、取得予定価格が鑑定評価額を下回る点等を総合的に勘案し、取得を決定いたしました。各物件の詳細及び評価した点については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

## 3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別資産毎の内容は以下に記載の表にまとめたとおりです。但し、賃貸面積、稼働率、月額賃料収入及び敷金・保証金については2020年5月末日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐

火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「延床面積」欄は、建物全体の床面積（但し、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、2020年5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と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（PML値）」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・ 「賃貸可能面積」欄は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- ・ 「賃貸面積」欄は、2020年5月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「稼働率の推移」欄は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」欄は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しております。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになります。当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2020年5月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の2020年5月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契

約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載していません。

- ・ 「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、2020年5月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
  - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ii. 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
  - iii. 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
  - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・ 上記各欄に記載の百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・ 上記各欄に記載の金額については、取得予定価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

「A-62 S-FORT 大阪同心」

|               |  |                         |             |             |             |             |
|---------------|--|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 物件名称          | S-FORT 大阪同心  |                         |             |             |             |             |
| 所在地           | 大阪府大阪市北区同心二丁目1番28号   |                         |             |             |             |             |
| 特定資産の種類       | 不動産信託受益権   |                         |             |             |             |             |
| 取得予定価格        | 1,765百万円   |                         |             |             |             |             |
| 信託受託者         | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |                         |             |             |             |             |
| 信託設定日         | 2020年8月3日  |                         |             |             |             |             |
| 信託期間満了日       | 2030年8月31日   |                         |             |             |             |             |
| 取得予定年月日       | 2020年8月3日  |                         |             |             |             |             |
| 土地            | 所有形態   | 所有権                     |             |             |             |             |
|               | 敷地面積   | 443.07 m <sup>2</sup>   |             |             |             |             |
|               | 建蔽率  | 80%                     |             |             |             |             |
|               | 容積率  | 600%                    |             |             |             |             |
|               | 用途地域   | 商業地域                    |             |             |             |             |
| 建物            | 所有形態   | 所有権                     |             |             |             |             |
|               | 用途   | 共同住宅                    |             |             |             |             |
|               | 延床面積   | 2,955.38 m <sup>2</sup> |             |             |             |             |
|               | 建築時期   | 2017年2月10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   | 36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)   | 1,780百万円(2020年4月10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) | 8.2%   |                         |             |             |             |             |
| 賃貸借の概要        |  |                         |             |             |             |             |
|               | 賃貸可能面積   | 2,597.52 m <sup>2</sup> |             |             |             |             |
|               | 賃貸面積   | 2,377.84 m <sup>2</sup> |             |             |             |             |
|               | テナント総数   | 1                       |             |             |             |             |
|               | 月額賃料収入   | 7,621千円                 |             |             |             |             |
|               | 敷金・保証金   | 1,100千円                 |             |             |             |             |
| 稼働率の推移        |  | 2020年<br>1月             | 2020年<br>2月 | 2020年<br>3月 | 2020年<br>4月 | 2020年<br>5月 |
|               |  | 94.4%                   | 94.4%       | 88.8%       | 94.4%       | 91.5%       |
| 物件特性          | <p>本物件は、JR大阪環状線「天満」駅から徒歩約8分の距離に位置するファミリータイプの物件です。</p> <p>「天満」駅から「大阪」駅まで1駅と、大阪市街地中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは飲食店舗、日用品店が集まる天神橋筋商店街、複合商業ビル等が存するほか、扇町公園、毛馬桜之宮公園等の緑地・水辺環境も充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |                         |             |             |             |             |
| 特記事項          | 該当事項はありません。  |                         |             |             |             |             |

「A-63 S-FORT 東別院」

|                 |   |                         |               |               |               |               |
|-----------------|---|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称            | S-FORT 東別院  |                         |               |               |               |               |
| 所在地             | 愛知県名古屋市中区平和二丁目 10 番 18 号  |                         |               |               |               |               |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権  |                         |               |               |               |               |
| 取得予定価格          | 720 百万円   |                         |               |               |               |               |
| 信託受託者           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                         |               |               |               |               |
| 信託設定日           | 2020 年 8 月 3 日  |                         |               |               |               |               |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日   |                         |               |               |               |               |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日  |                         |               |               |               |               |
| 土地              | 所有形態  | 所有権                     |               |               |               |               |
|                 | 敷地面積  | 423.63 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                 | 建蔽率   | 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  | 1,799.82 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | 建築時期  | 2007 年 3 月 2 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  | 56 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)    | 721 百万円 (2020 年 4 月 10 日)   |                         |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関         | 日本ヴァリュアーズ株式会社   |                         |               |               |               |               |
| 予想最大損失率 (PML 値) | 6.9%  |                         |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要          |   |                         |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能面積  | 1,684.48 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | 賃貸面積  | 1,654.40 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | テナント総数  | 1                       |               |               |               |               |
|                 | 月額賃料収入  | 3,936 千円                |               |               |               |               |
|                 | 敷金・保証金  | 1,951 千円                |               |               |               |               |
| 稼働率の推移          |   | 2020 年<br>1 月           | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                 |   | 92.9%                   | 94.6%         | 96.4%         | 100.0%        | 98.2%         |
| 物件特性            | <p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約 7 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。</p> <p>「東別院」駅から地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約 5 分、「金山駅」まで 1 駅と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の共同住宅を中心に事業所等が存するほか、周辺には、コンビニエンスストア等の生活利便施設も存することから、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p> |                         |               |               |               |               |
| 特記事項            | <p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>   |                         |               |               |               |               |

「A-64 S-FORT 守山」

|                |  |                         |               |               |               |               |
|----------------|--|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称           | S-FORT 守山  |                         |               |               |               |               |
| 所在地            | 愛知県名古屋守山区廿軒家 24 番 4 号  |                         |               |               |               |               |
| 特定資産の種類        | 不動産（現物）  |                         |               |               |               |               |
| 取得予定価格         | 460 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        | 2020 年 8 月 3 日   |                         |               |               |               |               |
| 土地             | 所有形態   | 所有権                     |               |               |               |               |
|                | 敷地面積   | 571.29 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                | 建蔽率  | 80%                     |               |               |               |               |
|                | 容積率  | 300%                    |               |               |               |               |
|                | 用途地域   | 近隣商業地域                  |               |               |               |               |
| 建物             | 所有形態   | 所有権                     |               |               |               |               |
|                | 用途   | 共同住宅                    |               |               |               |               |
|                | 延床面積   | 1,762.24 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                | 建築時期   | 2007 年 3 月 20 日         |               |               |               |               |
|                | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建       |               |               |               |               |
|                | 賃貸可能戸数   | 54 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）    | 460 百万円（2020 年 4 月 10 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） | 7.0%   |                         |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要         |  |                         |               |               |               |               |
|                | 賃貸可能面積   | 1,590.84 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                | 賃貸面積   | 1,559.68 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                | テナント総数   | 1                       |               |               |               |               |
|                | 月額賃料収入   | 2,928 千円                |               |               |               |               |
|                | 敷金・保証金   | 677 千円                  |               |               |               |               |
| 稼働率の推移         |  | 2020 年<br>1 月           | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                |  | 96.5%                   | 100.0%        | 96.3%         | 94.5%         | 98.0%         |
| 物件特性           | <p>本物件は、名鉄瀬戸線「瓢箪山」駅から徒歩約 4 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「瓢箪山」駅から名鉄瀬戸線を利用して「栄町」駅まで約 15 分、「名古屋」駅までは「栄町」駅で地下鉄東山線に乗り換えて 2 駅と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケットのほか、金融機関、病院等が存するなど、生活利便性が充実した住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p> |                         |               |               |               |               |
| 特記事項           | <p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>  |                         |               |               |               |               |

「A-65 S-FORT 神宮南」

|                |   |                         |               |               |               |               |
|----------------|---|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称           | S-FORT 神宮南  |                         |               |               |               |               |
| 所在地            | 愛知県名古屋市中熱田区伝馬一丁目1番14号   |                         |               |               |               |               |
| 特定資産の種類        | 不動産（現物）   |                         |               |               |               |               |
| 取得予定価格         | 380 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        | 2020 年 8 月 3 日  |                         |               |               |               |               |
| 土地             | 所有形態  | 所有権                     |               |               |               |               |
|                | 敷地面積  | 274.08 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                | 建蔽率   | 80%                     |               |               |               |               |
|                | 容積率   | 400%                    |               |               |               |               |
|                | 用途地域  | 商業地域                    |               |               |               |               |
| 建物             | 所有形態  | 所有権                     |               |               |               |               |
|                | 用途  | 共同住宅                    |               |               |               |               |
|                | 延床面積  | 1,101.48 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                | 建築時期  | 2007 年 2 月 13 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  | 38 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）    | 401 百万円（2020 年 4 月 10 日）  |                         |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関        | 日本ヴァリュアーズ株式会社   |                         |               |               |               |               |
| 予想最大損失率（PML 値） | 7.6%  |                         |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要         |   |                         |               |               |               |               |
|                | 賃貸可能面積  | 982.68 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                | 賃貸面積  | 982.68 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                | テナント総数  | 1                       |               |               |               |               |
|                | 月額賃料収入  | 2,416 千円                |               |               |               |               |
|                | 敷金・保証金  | 1,192 千円                |               |               |               |               |
| 稼働率の推移         |   | 2020 年<br>1 月           | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                |   | 61.6%                   | 64.9%         | 82.2%         | 100.0%        | 100.0%        |
| 物件特性           | <p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「伝馬町」駅から徒歩約 5 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「伝馬町」駅から地下鉄名城線を利用して「金山」駅まで約 6 分、「栄」まで約 12 分と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の共同住宅を中心に一般住宅が存するほか、徒歩 15 分圏内には大型のショッピングセンターが存するなど、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p> |                         |               |               |               |               |
| 特記事項           | <p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>   |                         |               |               |               |               |



「B-32 S-FORT 湖南梅影 I」

|                 |  |                            |            |            |            |
|-----------------|--|----------------------------|------------|------------|------------|
| 物件名称            | S-FORT 湖南梅影 I <sup>(注)</sup>   |                            |            |            |            |
| 所在地             | 滋賀県湖南市梅影町 4 番 1 号  |                            |            |            |            |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権   |                            |            |            |            |
| 取得予定価格          | 1,465 百万円  |                            |            |            |            |
| 信託受託者           | 三菱UFJ 信託銀行株式会社   |                            |            |            |            |
| 信託設定日           | 2020 年 8 月 3 日   |                            |            |            |            |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日  |                            |            |            |            |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日   |                            |            |            |            |
| 土地              | 所有形態   | 所有権                        |            |            |            |
|                 | 敷地面積   | 6,730.30 m <sup>2</sup>    |            |            |            |
|                 | 建蔽率  | 80%                        |            |            |            |
|                 | 容積率  | 200%                       |            |            |            |
|                 | 用途地域   | 近隣商業地域                     |            |            |            |
| 建物 1            | 所有形態   | 所有権                        |            |            |            |
|                 | 用途   | 共同住宅                       |            |            |            |
|                 | 延床面積   | 3,775.15 m <sup>2</sup>    |            |            |            |
|                 | 建築時期   | 2006 年 1 月 20 日            |            |            |            |
|                 | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根 5 階建 |            |            |            |
|                 | 賃貸可能戸数   | 120 戸                      |            |            |            |
| 建物 2            | 所有形態   | 所有権                        |            |            |            |
|                 | 用途   | 共同住宅                       |            |            |            |
|                 | 延床面積   | 1,047.82 m <sup>2</sup>    |            |            |            |
|                 | 建築時期   | 2005 年 8 月 30 日            |            |            |            |
|                 | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根 5 階建 |            |            |            |
|                 | 賃貸可能戸数   | 30 戸                       |            |            |            |
| 建物 3            | 所有形態   | 所有権                        |            |            |            |
|                 | 用途   | 共同住宅                       |            |            |            |
|                 | 延床面積   | 990.52 m <sup>2</sup>      |            |            |            |
|                 | 建築時期   | 2005 年 4 月 12 日            |            |            |            |
|                 | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根 5 階建 |            |            |            |
|                 | 賃貸可能戸数   | 30 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           | 賃料固定型  |                            |            |            |            |
| 鑑定評価額 (価格時点)    | 1,470 百万円 (2020 年 4 月 10 日)  |                            |            |            |            |
| 不動産鑑定機関         | JLL 森井鑑定株式会社   |                            |            |            |            |
| 予想最大損失率 (PML 値) | 9.6% <sup>(注)</sup>  |                            |            |            |            |
| 賃貸借の概要          |  |                            |            |            |            |
| 賃貸可能面積          | 5,813.49 m <sup>2</sup>  |                            |            |            |            |
| 賃貸面積            | 5,813.49 m <sup>2</sup>  |                            |            |            |            |
| テナント総数          | 1  |                            |            |            |            |
| 月額賃料収入          | 9,650 千円   |                            |            |            |            |
| 敷金・保証金          | 18,515 千円  |                            |            |            |            |
| 稼働率の推移          | 2020 年 1 月   | 2020 年 2 月                 | 2020 年 3 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 5 月 |
|                 | 100.0%   | 100.0%                     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     |
| 物件特性            | 本物件は、JR 草津線「三雲」駅から約 4 km、湖南市コミュニティバス「サンヒルズ甲西」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。 |                            |            |            |            |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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>当該エリアは共同住宅や戸建住宅の中に公園、店舗等が建ち並ぶ静かな住環境が形成されています。</p> <p>また周辺には湖南工業団地が存し、本物件から団地内の企業へのアクセス性にも優れていることから、主に工場等に勤務する人たちを中心とした賃貸需要及び社宅需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸需要において比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p> |
| 特記事項 | <p>本物件に所在する擁壁について、建築基準法に基づく完了検査手続に関する検査済証が存在しませんが、株式会社ハイ国際コンサルタントより、構造図及び構造計算書がともに存在していないため詳細については不明であるが、目視で確認する限り、構造的に問題となるような過大な変形、ひび割れ等の劣化・損傷は見られないため、安全性に関して問題ないものと考えられる旨の報告を受けています。</p>              |

(注)「建物1」、「建物2」及び「建物3」の物件名称はそれぞれ、「S-FORT 湖南梅影Ⅰ」、「S-FORT 湖南梅影Ⅱ」及び「S-FORT 梅影町」です。また、PML値は「建物1」についての数値を記載しており、「建物2」及び「建物3」についてのPML値はそれぞれ9.6%及び9.5%です。

「B-33 S-FORT 江坂公園」

|                 |   |                             |               |               |               |               |
|-----------------|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称            | S-FORT 江坂公園   |                             |               |               |               |               |
| 所在地             | 大阪府吹田市江坂町一丁目 21 番 16 号  |                             |               |               |               |               |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権  |                             |               |               |               |               |
| 取得予定価格          | 1,260 百万円   |                             |               |               |               |               |
| 信託受託者           | みずほ信託銀行株式会社   |                             |               |               |               |               |
| 信託設定日           | 2020 年 8 月 3 日  |                             |               |               |               |               |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日   |                             |               |               |               |               |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日  |                             |               |               |               |               |
| 土地              | 所有形態  | 所有権                         |               |               |               |               |
|                 | 敷地面積  | 501.64 m <sup>2</sup>       |               |               |               |               |
|                 | 建蔽率   | 80%                         |               |               |               |               |
|                 | 容積率   | 400%                        |               |               |               |               |
|                 | 用途地域  | 商業地域                        |               |               |               |               |
| 建物              | 所有形態  | 所有権                         |               |               |               |               |
|                 | 用途  | 共同住宅・店舗・集塵庫                 |               |               |               |               |
|                 | 延床面積  | 2,384.67 m <sup>2</sup> (注) |               |               |               |               |
|                 | 建築時期  | 2007 年 3 月 23 日             |               |               |               |               |
|                 | 構造/階数   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建          |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能戸数  | 55 戸 (住宅 52 戸、店舗 3 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)    | 1,260 百万円 (2020 年 4 月 10 日)   |                             |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関         | JLL 森井鑑定株式会社  |                             |               |               |               |               |
| 予想最大損失率 (PML 値) | 9.2%  |                             |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要          |   |                             |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能面積  | 1,869.20 m <sup>2</sup>     |               |               |               |               |
|                 | 賃貸面積  | 1,771.20 m <sup>2</sup>     |               |               |               |               |
|                 | テナント総数  | 1                           |               |               |               |               |
|                 | 月額賃料収入  | 5,173 千円                    |               |               |               |               |
|                 | 敷金・保証金  | 10,213 千円                   |               |               |               |               |
| 稼働率の推移          |   | 2020 年<br>1 月               | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                 |   | 96.6%                       | 100.0%        | 96.5%         | 94.8%         | 94.8%         |
| 物件特性            | <p>本物件は、Osaka Metro (地下鉄) 御堂筋線「江坂」駅から徒歩約 4 分の距離に位置する店舗付コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「江坂」駅から Osaka Metro (地下鉄) 御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約 5 分、「梅田」駅まで約 11 分、「なんば」駅まで約 20 分と、主要なビジネスエリア・商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能です。</p> <p>また、駅周辺は各種商業施設が充実しており生活利便性は良好であることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p> |                             |               |               |               |               |
| 特記事項            | 該当事項はありません。   |                             |               |               |               |               |

(注) 附属建物 (駐車場) 44.69 m<sup>2</sup>があります。

「B-34 S-FORT 大分寿町」

|                 |   |                         |               |               |               |               |
|-----------------|---|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称            | S-FORT 大分寿町   |                         |               |               |               |               |
| 所在地             | 大分県大分市寿町 11 番 18 号  |                         |               |               |               |               |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権  |                         |               |               |               |               |
| 取得予定価格          | 732 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           | 2020 年 8 月 3 日  |                         |               |               |               |               |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日   |                         |               |               |               |               |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日  |                         |               |               |               |               |
| 土地              | 所有形態  | 所有権                     |               |               |               |               |
|                 | 敷地面積  | 800.08 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                 | 建蔽率   | 80%                     |               |               |               |               |
|                 | 容積率   | 400%                    |               |               |               |               |
|                 | 用途地域  | 商業地域                    |               |               |               |               |
| 建物              | 所有形態  | 所有権                     |               |               |               |               |
|                 | 用途  | 共同住宅                    |               |               |               |               |
|                 | 延床面積  | 3,344.98 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | 建築時期  | 2008 年 1 月 25 日         |               |               |               |               |
|                 | 構造/階数   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建    |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能戸数  | 82 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)    | 732 百万円 (2020 年 4 月 10 日)   |                         |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関         | JLL 森井鑑定株式会社  |                         |               |               |               |               |
| 予想最大損失率 (PML 値) | 11.6%   |                         |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要          |   |                         |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能面積  | 3,067.08 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | 賃貸面積  | 2,687.36 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | テナント総数  | 1                       |               |               |               |               |
|                 | 月額賃料収入  | 4,351 千円                |               |               |               |               |
|                 | 敷金・保証金  | 4,536 千円                |               |               |               |               |
| 稼働率の推移          |   | 2020 年<br>1 月           | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                 |   | 90.9%                   | 91.9%         | 90.6%         | 88.6%         | 87.6%         |
| 物件特性            | <p>本物件は、JR 日豊本線「大分」駅から約 1.4km、大分交通「都町四丁目」停留所から徒歩約 2 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。当該エリアは高層共同住宅、店舗ビル、事務所ビルが建ち並ぶ商住混在地域で、大分市の中心市街地である都町、荷揚町、府内町エリアに近接し、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されていることから、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</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。   |                         |               |               |               |               |

「B-35 S-FORT 保田窪」

|                 |  |                              |               |               |               |               |
|-----------------|--|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称            | S-FORT 保田窪   |                              |               |               |               |               |
| 所在地             | 熊本県熊本市中央区保田窪二丁目 11 番 10 号  |                              |               |               |               |               |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権   |                              |               |               |               |               |
| 取得予定価格          | 593 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           | 2020 年 8 月 3 日   |                              |               |               |               |               |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日  |                              |               |               |               |               |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日   |                              |               |               |               |               |
| 土地              | 所有形態   | 所有権                          |               |               |               |               |
|                 | 敷地面積   | 1,031.59 m <sup>2</sup>      |               |               |               |               |
|                 | 建蔽率  | 80%                          |               |               |               |               |
|                 | 容積率  | 300%                         |               |               |               |               |
|                 | 用途地域   | 近隣商業地域                       |               |               |               |               |
| 建物              | 所有形態   | 所有権                          |               |               |               |               |
|                 | 用途   | 共同住宅                         |               |               |               |               |
|                 | 延床面積   | 3,336.07 m <sup>2</sup> (注1) |               |               |               |               |
|                 | 建築時期   | 2008 年 6 月 3 日               |               |               |               |               |
|                 | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建           |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能戸数   | 79 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)    | 593 百万円 (2020 年 4 月 10 日)  |                              |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関         | JLL 森井鑑定株式会社   |                              |               |               |               |               |
| 予想最大損失率 (PML 値) | 11.1%  |                              |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要          |  |                              |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能面積   | 3,040.33 m <sup>2</sup>      |               |               |               |               |
|                 | 賃貸面積   | 2,487.65 m <sup>2</sup>      |               |               |               |               |
|                 | テナント総数   | 1                            |               |               |               |               |
|                 | 月額賃料収入   | 3,581 千円                     |               |               |               |               |
|                 | 敷金・保証金   | 3,418 千円                     |               |               |               |               |
| 稼働率の推移 (注2)     |  | 2020 年<br>1 月                | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                 |  | 86.9%                        | 85.8%         | 87.9%         | 83.8%         | 81.8%         |
| 物件特性            | <p>本物件は、JR 豊肥本線「東海学園前」駅から徒歩約 13 分、熊本都市バス・九州産交バス「鶴田病院・鶴翔苑」停留所から徒歩約 2 分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「東海学園前」駅から JR 豊肥本線を利用して「熊本」駅まで約 13 分と、市内の主要エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の共同住宅のほか、店舗、事務所も見られる商住混在地域で、周辺には多くの生活利便施設が整っていることから、生活利便性を重視する社会人・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。  |                              |               |               |               |               |

(注1) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 0.2 m<sup>2</sup>) を含みます。

(注2) PM 会社及び ML 会社の変更や近隣の他物件との差別化を目的とした居室の改善等のリーシング施策により、稼働率の早期改善を図って参ります。

「C-31 S-FORT たまプラーザ」

|                 |  |                           |               |               |               |               |
|-----------------|--|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称            | S-FORT たまプラーザ  |                           |               |               |               |               |
| 所在地             | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目 24 番 8 号   |                           |               |               |               |               |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権   |                           |               |               |               |               |
| 取得予定価格          | 648 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           | 2020 年 8 月 3 日   |                           |               |               |               |               |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日  |                           |               |               |               |               |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日   |                           |               |               |               |               |
| 土地              | 所有形態   | 所有権                       |               |               |               |               |
|                 | 敷地面積   | 618.05 m <sup>2</sup>     |               |               |               |               |
|                 | 建蔽率  | 60%                       |               |               |               |               |
|                 | 容積率  | 200%                      |               |               |               |               |
|                 | 用途地域   | 第一種中高層住居専用地域              |               |               |               |               |
| 建物              | 所有形態   | 所有権                       |               |               |               |               |
|                 | 用途   | 共同住宅                      |               |               |               |               |
|                 | 延床面積   | 1,428.23 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                 | 建築時期   | 2008 年 2 月 15 日           |               |               |               |               |
|                 | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 5 階建 |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能戸数   | 29 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)    | 675 百万円 (2020 年 4 月 10 日)  |                           |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関         | 大和不動産鑑定株式会社  |                           |               |               |               |               |
| 予想最大損失率 (PML 値) | 7.0%   |                           |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要          |  |                           |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能面積   | 1,367.88 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                 | 賃貸面積   | 1,330.09 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                 | テナント総数   | 1                         |               |               |               |               |
|                 | 月額賃料収入   | 3,148 千円                  |               |               |               |               |
|                 | 敷金・保証金   | 4,545 千円                  |               |               |               |               |
| 稼働率の推移          |  | 2020 年<br>1 月             | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                 |  | 97.1%                     | 97.1%         | 100.0%        | 100.0%        | 97.2%         |
| 物件特性            | <p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「たまプラーザ」駅から約 1.3km、東急バス「くすのき公園」停留所から徒歩約 1 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。</p> <p>「たまプラーザ」駅から「渋谷」駅までは約 22 分、「横浜」駅までは乗換利用で約 35 分と、都心部へのアクセスに優れています。また、物件至近には「くすのき公園」停留所があり、バス便の利用も可能です。</p> <p>当該エリアは共同住宅・保育所・緑地等が見られる住宅地域で、周辺には公園が存するなど、良好な住環境が形成され、駅周辺には、「東急百貨店」、「イトーヨーカドー」等の多種多様な店舗が集積しており、生活利便性も高いエリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏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-32 S-FORT 小田原」

|                 |  |                         |               |               |               |               |
|-----------------|--|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称            | S-FORT 小田原   |                         |               |               |               |               |
| 所在地             | 神奈川県小田原市栄町一丁目 20 番 5 号   |                         |               |               |               |               |
| 特定資産の種類         | 不動産信託受益権   |                         |               |               |               |               |
| 取得予定価格          | 613 百万円  |                         |               |               |               |               |
| 信託受託者           | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |                         |               |               |               |               |
| 信託設定日           | 2020 年 8 月 3 日   |                         |               |               |               |               |
| 信託期間満了日         | 2030 年 8 月 31 日  |                         |               |               |               |               |
| 取得予定年月日         | 2020 年 8 月 3 日   |                         |               |               |               |               |
| 土地              | 所有形態   | 所有権                     |               |               |               |               |
|                 | 敷地面積   | 338.26 m <sup>2</sup>   |               |               |               |               |
|                 | 建蔽率  | 80%                     |               |               |               |               |
|                 | 容積率  | 400%                    |               |               |               |               |
|                 | 用途地域   | 商業地域                    |               |               |               |               |
| 建物              | 所有形態   | 所有権                     |               |               |               |               |
|                 | 用途   | 共同住宅                    |               |               |               |               |
|                 | 延床面積   | 1,461.59 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | 建築時期   | 2008 年 4 月 3 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)    | 635 百万円 (2020 年 4 月 10 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) | 14.9%  |                         |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要          |  |                         |               |               |               |               |
|                 | 賃貸可能面積   | 1,279.24 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | 賃貸面積   | 1,279.24 m <sup>2</sup> |               |               |               |               |
|                 | テナント総数   | 1                       |               |               |               |               |
|                 | 月額賃料収入   | 3,768 千円                |               |               |               |               |
|                 | 敷金・保証金   | 2,607 千円                |               |               |               |               |
| 稼働率の推移          |  | 2020 年<br>1 月           | 2020 年<br>2 月 | 2020 年<br>3 月 | 2020 年<br>4 月 | 2020 年<br>5 月 |
|                 |  | 93.8%                   | 91.8%         | 100.0%        | 94.0%         | 100.0%        |
| 物件特性            | <p>本物件は、JR 東海道本線「小田原」駅から徒歩約 8 分に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「小田原」駅から JR 東海道本線を利用して「横浜」駅まで約 54 分、「東京」駅まで約 81 分でアクセスできるほか、東海道新幹線を利用することも可能です。</p> <p>駅周辺には「トザンイースト」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性も高いことから、神奈川県内に勤務する社会人単身世帯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            | <p>本信託土地の東側一部が都市計画道路の計画区域内に存在しています。本信託土地の東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>   |                         |               |               |               |               |

#### 4. 取得先の概要

|                            |  |
|----------------------------|--|
| (1) 名 称                    | サムティ株式会社   |
| (2) 所 在 地                  | 大阪本社：大阪市淀川区西中島四丁目3番24号<br>東京本社：東京都千代田区丸の内一丁目8番3号   |
| (3) 代表者の役職・氏名              | 代表取締役社長 小川 靖展  |
| (4) 事 業 内 容                | 不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売他   |
| (5) 資 本 金                  | 16,184 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在)   |
| (6) 設 立 年 月 日              | 1982 年 12 月 1 日  |
| (7) 純 資 産                  | 71,627 百万円 (2019 年 11 月 30 日現在)  |
| (8) 総 資 産                  | 218,803 百万円 (2019 年 11 月 30 日現在)   |
| (9) 大株主及び持株比率              | 株式会社大和証券グループ本社 (16.95%)<br>森山 茂 (7.33%)<br>松下 一郎 (3.67%)<br>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (3.63%)<br>大和 PI パートナーズ株式会社 (3.05%)<br>日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (3.03%)<br>有限会社剛ビル (2.97%)<br>笠城 秀彬 (2.90%)<br>江口 和志 (1.96%)<br>ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー<br>505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)<br>(1.73%)<br>(いずれも 2019 年 11 月 30 日現在) |
| (10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 |  |
| 資 本 関 係                    | 当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 9.85%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の 67.0%を保有する会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当しません。   |
| 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                    | 本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。  |
| 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況      | 当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める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、本取得を行うにあたり、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を経ています。  |



## 5. 物件取得者等の状況（特別な利害関係にある者からの物件取得）

以下の表において、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期を記載しています。

| 物件の名称<br>(所在地)                           | 現所有者（現信託受益者）   | 前所有者（前信託受益者）  |
|--|--|---------------|
| S-FORT 大阪同心<br>(大阪府大阪市北区同心<br>二丁目1番28号)  | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示（現所有者が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。）<br>⑤ 2017年3月  | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 東別院<br>(愛知県名古屋市中区平<br>和二丁目10番18号) | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示（現所有者が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。）<br>⑤ 2017年1月  | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 守山<br>(愛知県名古屋市守山区<br>廿軒家24番4号)    | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示（現所有者が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。）<br>⑤ 2015年6月  | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 神宮南<br>(愛知県名古屋市熱田区<br>伝馬一丁目1番14号) | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示（現所有者が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。）<br>⑤ 2016年12月 | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 湖南梅影 I<br>(滋賀県湖南市梅影町4<br>番1号)     | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示（現所有者が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。）<br>⑤ 2018年4月  | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 江坂公園<br>(大阪府吹田市江坂町一<br>丁目21番16号)  | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 1,200百万円<br>⑤ 2019年12月                             | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 大分寿町                              | ① サムティ株式会社   | 特別な利害関係にある者以外 |

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

|   |  |               |
|---|--|---------------|
| (大分県大分市寿町 11 番 18 号)                        | ② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示 <sup>(注)</sup><br>⑤ 2019年10月               |               |
| S-FORT 保田窪<br>(熊本県熊本市中央区保田窪二丁目 11 番 10 号)   | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 非開示 <sup>(注)</sup><br>⑤ 2019年10月 | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT たまプラーザ<br>(神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目 24 番 8 号) | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 620百万円<br>⑤ 2020年 1 月            | 特別な利害関係にある者以外 |
| S-FORT 小田原<br>(神奈川県小田原市栄町一丁目 20 番 5 号)      | ① サムティ株式会社<br>② 本資産運用会社の親会社<br>③ 投資目的で取得<br>④ 536百万円<br>⑤ 2020年 3 月            | 特別な利害関係にある者以外 |

(注) 現所有者(現信託受益者)の取得価格(前所有者(前信託受益者)における売却価格)については、前所有者より取得価格の開示の同意が得られないため非開示としていますが、現所有者の2020年5月末時点における「S-FORT 大分寿町」及び「S-FORT 保田窪」の帳簿価格は、それぞれ725百万円及び589百万円です。現所有者の帳簿価格及び不動産鑑定評価書の内容等を勘案し、本投資法人の取得価格は妥当な金額であると判断しています。

## 6. 本取得に係る媒介の概要

該当事項はありません。

## 7. 今後の見通し

本取得を踏まえた2021年1月期(第11期)(2020年8月1日～2021年1月31日)及び2021年7月期(第12期)(2021年2月1日～2021年7月31日)における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付「2021年1月期(第11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2021年7月期(第12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。

## 8. 鑑定評価書の概要

「A-62 S-FORT 大阪同心」

| 不動産鑑定評価書の概要                |                              |  |   |
|----------------------------|------------------------------|--|---|
| 物件名                        | S-FORT大阪同心                   |  |   |
| 鑑定評価額                      | 1,780,000千円                  |  |   |
| 鑑定機関                       | 大和不動産鑑定株式会社                  |  |   |
| 価格時点                       | 2020年4月10日                   |  |   |
| 項目（単位：千円）                  | 内容                           | 概要等  |   |
| 収益価格                       | 1,780,000                    | DCF法による収益価格の説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、査定   |   |
| 直接還元法による価格                 | 1,810,000                    | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定  |   |
|                            | (1) 運営収益（ア）－イ）               | 94,874   |   |
|                            | ア）潜在総収益                      | 100,015  | 実績を基に査定                                   |
|                            | イ）空室等損失等                     | 5,140  | 現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定                      |
|                            | (2) 運営費用                     | 17,144   |   |
|                            | 維持管理費                        | 2,450  | 類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定             |
|                            | PMフィー                        | 1,897  | 類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定                  |
|                            | テナント募集費用等                    | 2,950  | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定                     |
|                            | 水道光熱費                        | 1,036  | 過年度実績を参考に査定                               |
|                            | 修繕費                          | 1,751  | エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定           |
|                            | 公租公課                         | 5,177  | 実績に基づき査定                                  |
|                            | 損害保険料                        | 325  | 類似不動産の保険料を基に査定                            |
|                            | その他費用                        | 1,553  | 実績額に基づき査定                                 |
|                            | (3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）     | 77,729   |   |
|                            | (4) 一時金の運用益                  | 0  | －   |
|                            | (5) 資本的支出                    | 1,500  | エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定 |
|                            | (6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)） | 76,229   |   |
|                            | (7) 還元利回り                    | 4.2%   | 類似用途の利回りを基準として査定                          |
|                            | DCF法による価格                    | 1,760,000  |   |
|                            | 割引率                          | 4.0%   | 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                      | 4.4%   | 還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定     |
| 積算価格                       | 1,970,000                    |  |   |
|                            | 土地比率                         | 66.3%  |   |
|                            | 建物比率                         | 33.7%  |   |
| 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 |                              | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、築年による減価と比較して、安定した賃料が収受できる立地条件にあること等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断 |   |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-63 S-FORT 東別院」

| 不動産鑑定評価書の概要                  |                       |  |
|------------------------------|-----------------------|--|
| 物件名                          | S-FORT東別院             |  |
| 鑑定評価額                        | 721,000千円             |  |
| 鑑定機関                         | 日本ヴァリュアーズ株式会社         |  |
| 価格時点                         | 2020年4月10日            |  |
| 項目（単位：千円）                    | 内容                    | 概要等                                    |
| 収益価格                         | 721,000               | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定       |
| 直接還元法による価格                   | 728,000               | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定              |
| (1) 運営収益（ア）－イ）               | 51,748                |  |
| ア）潜在総収益                      | 54,096                | 実績等を基に査定                               |
| イ）空室等損失等                     | 2,347                 | 現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定                    |
| (2) 運営費用                     | 14,819                |  |
| 維持管理費                        | 1,188                 | 見積書等により査定                              |
| PMフィー                        | 999                   | 類似不動産及び実績等により査定                        |
| テナント募集費用等                    | 3,039                 | 類似不動産及び実績等により査定                        |
| 水道光熱費                        | 611                   | 過去実績等により査定                             |
| 修繕費                          | 2,018                 | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定            |
| 公租公課                         | 3,221                 | 実績等を基に査定                               |
| 損害保険料                        | 126                   | 類似不動産の水準を基に査定                          |
| その他費用                        | 3,613                 | 類似不動産の水準や実績を基に査定                       |
| (3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）     | 36,929                |  |
| (4) 一時金の運用益                  | 0                     | －                                      |
| (5) 資本的支出                    | 2,710                 | エンジニアリングレポートを基に査定                      |
| (6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)） | 34,219                |  |
| (7) 還元利回り                    | 4.7%                  | 割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定 |
| DCF法による価格                    | 713,000               |  |
| 割引率                          | 4.5%                  | 金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定           |
| 最終還元利回り                      | 4.9%                  | 還元利回りとの比較により査定                         |
| 積算価格                         | 376,000               |  |
| 土地比率                         | 66.5%                 |  |
| 建物比率                         | 33.5%                 |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項   | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定 |  |

「A-64 S-FORT 守山」

| 不動産鑑定評価書の概要                |                          |                                  |  |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| 物件名                        | S-FORT守山                 |                                  |  |
| 鑑定評価額                      | 460,000千円                |                                  |  |
| 鑑定機関                       | 日本ヴァリュアーズ株式会社            |                                  |  |
| 価格時点                       | 2020年4月10日               |                                  |  |
| 項目（単位：千円）                  | 内容                       | 概要等                              |  |
| 収益価格                       | 460,000                  | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定 |  |
| 直接還元法による価格                 | 463,000                  | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定        |  |
|                            | (1) 運営収益（ア）－イ）           | 37,140                           |  |
|                            | ア）潜在総収益                  | 39,511                           | 実績等を基に査定                               |
|                            | イ）空室等損失等                 | 2,371                            | 現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定                    |
|                            | (2) 運営費用                 | 11,841                           |  |
|                            | 維持管理費                    | 1,260                            | 見積書等により査定                              |
|                            | PMフィー                    | 729                              | 類似不動産及び実績等により査定                        |
|                            | テナント募集費用等                | 2,313                            | 類似不動産及び実績等により査定                        |
|                            | 水道光熱費                    | 692                              | 過去実績等により査定                             |
|                            | 修繕費                      | 2,395                            | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定            |
|                            | 公租公課                     | 2,586                            | 実績等を基に査定                               |
|                            | 損害保険料                    | 130                              | 類似不動産の水準を基に査定                          |
|                            | その他費用                    | 1,732                            | 類似不動産の水準や実績を基に査定                       |
|                            | (3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）   | 25,299                           |  |
|                            | (4) 一時金の運用益              | 0                                | －                                      |
|                            | (5) 資本的支出                | 2,600                            | エンジニアリングレポートを基に査定                      |
|                            | (6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | 22,699                           |  |
|                            | (7) 還元利回り                | 4.9%                             | 割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定 |
|                            | DCF法による価格                | 456,000                          |  |
|                            | 割引率                      | 4.7%                             | 金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定           |
|                            | 最終還元利回り                  | 5.1%                             | 還元利回りとの比較により査定                         |
| 積算価格                       | 257,000                  |                                  |  |
|                            | 土地比率                     | 48.6%                            |  |
|                            | 建物比率                     | 51.4%                            |  |
| 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 | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定    |                                  |  |

「A-65 S-FORT 神宮南」

| 不動産鑑定評価書の概要                     |                       |  |
|---------------------------------|-----------------------|--|
| 物件名                             | S-FORT神宮南             |  |
| 鑑定評価額                           | 401,000千円             |  |
| 鑑定機関                            | 日本ヴァリュアーズ株式会社         |  |
| 価格時点                            | 2020年4月10日            |  |
| 項目 (単位: 千円)                     | 内容                    | 概要等                                    |
| 収益価格                            | 401,000               | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定       |
| 直接還元法による価格                      | 404,000               | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定              |
| (1) 運営収益 (ア) - イ)               | 30,912                |  |
| ア) 潜在総収益                        | 33,425                | 実績等を基に査定                               |
| イ) 空室等損失等                       | 2,513                 | 現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定                    |
| (2) 運営費用                        | 9,543                 |  |
| 維持管理費                           | 1,212                 | 見積書等により査定                              |
| PMフィー                           | 564                   | 類似不動産及び実績等により査定                        |
| テナント募集費用等                       | 1,843                 | 類似不動産及び実績等により査定                        |
| 水道光熱費                           | 535                   | 過去実績等により査定                             |
| 修繕費                             | 1,415                 | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定            |
| 公租公課                            | 1,738                 | 実績等を基に査定                               |
| 損害保険料                           | 80                    | 類似不動産の水準を基に査定                          |
| その他費用                           | 2,153                 | 類似不動産の水準や実績を基に査定                       |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))     | 21,369                |  |
| (4) 一時金の運用益                     | 0                     | -                                      |
| (5) 資本的支出                       | 1,955                 | エンジニアリングレポートを基に査定                      |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 19,414                |  |
| (7) 還元利回り                       | 4.8%                  | 割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定 |
| DCF法による価格                       | 397,000               |  |
| 割引率                             | 4.6%                  | 金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定           |
| 最終還元利回り                         | 5.0%                  | 還元利回りとの比較により査定                         |
| 積算価格                            | 196,000               |  |
| 土地比率                            | 58.7%                 |  |
| 建物比率                            | 41.3%                 |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項      | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定 |  |

「B-32 S-FORT 湖南梅影 I」

| 不動産鑑定評価書の概要                     |                       |  |
|---------------------------------|-----------------------|--|
| 物件名                             | S-FORT湖南梅影 I          |  |
| 鑑定評価額                           | 1,470,000千円           |  |
| 鑑定機関                            | JLL森井鑑定株式会社           |  |
| 価格時点                            | 2020年4月10日            |  |
| 項目 (単位: 千円)                     | 内容                    | 概要等  |
| 収益価格                            | 1,470,000             | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定                     |
| 直接還元法による価格                      | 1,480,000             | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定                            |
| (1) 運営収益 (ア) - イ)               | 118,762               |  |
| ア) 潜在総収益                        | 118,762               | 実績を基に査定  |
| イ) 空室等損失等                       | 0                     | 標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定                            |
| (2) 運営費用                        | 16,911                |  |
| 維持管理費                           | 4,140                 | 類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定                              |
| PMフィー                           | 600                   | 類似不動産及び見積りを基に査定                                      |
| テナント募集費用等                       | 0                     | -  |
| 水道光熱費                           | 3,165                 | 類似不動産の水準を基に査定  |
| 修繕費                             | 3,695                 | エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定                             |
| 公租公課                            | 4,969                 | 実績を基に査定  |
| 損害保険料                           | 342                   | 類似不動産の水準を基に査定  |
| その他費用                           | 0                     | -  |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))     | 101,851               |  |
| (4) 一時金の運用益                     | 185                   | 調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定                          |
| (5) 資本的支出                       | 8,621                 | エンジニアリングレポートを基に査定                                    |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 93,415                |  |
| (7) 還元利回り                       | 6.3%                  | 割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定                              |
| DCF法による価格                       | 1,450,000             |  |
| 割引率                             | 6.1%                  | 基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定                         |
| 最終還元利回り                         | 6.5%                  | 還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定 |
| 積算価格                            | 1,160,000             |  |
| 土地比率                            | 52.1%                 |  |
| 建物比率                            | 47.9%                 |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項      | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定 |  |

「B-33 S-FORT 江坂公園」

| 不動産鑑定評価書の概要                |                       |  |
|----------------------------|-----------------------|--|
| 物件名                        | S-FORT江坂公園            |  |
| 鑑定評価額                      | 1,260,000千円           |  |
| 鑑定機関                       | JLL森井鑑定株式会社           |  |
| 価格時点                       | 2020年4月10日            |  |
| 項目（単位：千円）                  | 内容                    | 概要等  |
| 収益価格                       | 1,260,000             | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定                     |
| 直接還元法による価格                 | 1,280,000             | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定                            |
| (1) 運営収益（ア）－イ）             | 72,239                |  |
| ア）潜在総収益                    | 75,625                | 実績を基に査定  |
| イ）空室等損失等                   | 3,386                 | 標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定                            |
| (2) 運営費用                   | 15,519                |  |
| 維持管理費                      | 3,420                 | 類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定                              |
| PMフィー                      | 1,400                 | 類似不動産及び見積りを基に査定                                      |
| テナント募集費用等                  | 2,292                 | 地域の慣行と退去率を基に査定                                       |
| 水道光熱費                      | 1,289                 | 類似不動産の水準を基に査定  |
| 修繕費                        | 2,399                 | エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定                             |
| 公租公課                       | 3,763                 | 実績を基に査定  |
| 損害保険料                      | 544                   | 類似不動産の水準を基に査定  |
| その他費用                      | 412                   | インターネット利用料   |
| (3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）     | 56,720                |  |
| (4) 一時金の運用益                | 106                   | 調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定                          |
| (5) 資本的支出                  | 2,905                 | エンジニアリングレポートを基に査定                                    |
| (6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）   | 53,921                |  |
| (7) 還元利回り                  | 4.2%                  | 割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定                              |
| DCF法による価格                  | 1,230,000             |  |
| 割引率                        | 4.0%                  | 基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定                         |
| 最終還元利回り                    | 4.4%                  | 還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定 |
| 積算価格                       | 1,180,000             |  |
| 土地比率                       | 82.5%                 |  |
| 建物比率                       | 17.5%                 |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定 |  |



「B-34 S-FORT 大分寿町」

| 不動産鑑定評価書の概要                  |                       |  |
|------------------------------|-----------------------|--|
| 物件名                          | S-FORT大分寿町            |  |
| 鑑定評価額                        | 732,000千円             |  |
| 鑑定機関                         | JLL森井鑑定株式会社           |  |
| 価格時点                         | 2020年4月10日            |  |
| 項目（単位：千円）                    | 内容                    | 概要等  |
| 収益価格                         | 732,000               | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定                     |
| 直接還元法による価格                   | 739,000               | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定                            |
| (1) 運営収益（ア）－イ）               | 58,619                |  |
| ア）潜在総収益                      | 62,588                | 実績を基に査定  |
| イ）空室等損失等                     | 3,969                 | 標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定                            |
| (2) 運営費用                     | 15,987                |  |
| 維持管理費                        | 2,016                 | 類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定                              |
| PMフィー                        | 1,466                 | 類似不動産及び見積りを基に査定                                      |
| テナント募集費用等                    | 2,034                 | 地域の慣行と退去率を基に査定                                       |
| 水道光熱費                        | 2,781                 | 類似不動産の水準を基に査定  |
| 修繕費                          | 2,993                 | エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定                             |
| 公租公課                         | 4,352                 | 実績を基に査定  |
| 損害保険料                        | 277                   | 類似不動産の水準を基に査定  |
| その他費用                        | 68                    | 町会費  |
| (3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）     | 42,632                |  |
| (4) 一時金の運用益                  | 42                    | 調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定                          |
| (5) 資本的支出                    | 2,037                 | エンジニアリングレポートを基に査定                                    |
| (6) 純収益（NCF = (3) + (4)－(5)） | 40,637                |  |
| (7) 還元利回り                    | 5.5%                  | 割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定                              |
| DCF法による価格                    | 724,000               |  |
| 割引率                          | 5.3%                  | 基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定                         |
| 最終還元利回り                      | 5.7%                  | 還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定 |
| 積算価格                         | 502,000               |  |
| 土地比率                         | 41.8%                 |  |
| 建物比率                         | 58.2%                 |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項   | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定 |  |

「B-35 S-FORT 保田窪」

| 不動産鑑定評価書の概要                     |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| 物件名                             | S-FORT保田窪   |  |
| 鑑定評価額                           | 593,000千円   |  |
| 鑑定機関                            | JLL森井鑑定株式会社   |  |
| 価格時点                            | 2020年4月10日  |  |
| 項目 (単位: 千円)                     | 内容  | 概要等  |
| 収益価格                            | 593,000   | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定                     |
| 直接還元法による価格                      | 601,000   | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定                            |
| (1) 運営収益 (ア) - イ)               | 52,195  |  |
| ア) 潜在総収益                        | 55,720  | 実績を基に査定  |
| イ) 空室等損失等                       | 3,525   | 標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定                            |
| (2) 運営費用                        | 16,460  |  |
| 維持管理費                           | 3,792   | 類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定                              |
| PMフィー                           | 1,296   | 類似不動産及び見積りを基に査定                                      |
| テナント募集費用等                       | 1,541   | 地域の慣行と退去率を基に査定                                       |
| 水道光熱費                           | 1,213   | 類似不動産の水準を基に査定  |
| 修繕費                             | 3,285   | エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定                             |
| 公租公課                            | 4,787   | 実績を基に査定  |
| 損害保険料                           | 347   | 類似不動産の水準を基に査定  |
| その他費用                           | 199   | 町会費  |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))     | 35,735  |  |
| (4) 一時金の運用益                     | 37  | 調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定                          |
| (5) 資本的支出                       | 2,716   | エンジニアリングレポートを基に査定                                    |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 33,056  |  |
| (7) 還元利回り                       | 5.5%  | 割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定                              |
| DCF法による価格                       | 585,000   |  |
| 割引率                             | 5.3%  | 基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定                         |
| 最終還元利回り                         | 5.7%  | 還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定 |
| 積算価格                            | 640,000   |  |
| 土地比率                            | 43.8%   |  |
| 建物比率                            | 56.2%   |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項      | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、積算価格の算定において、経済的増減価について適切に反映できなかったことが起因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断。 |  |

「C-31 S-FORT たまプラーザ」

| 不動産鑑定評価書の概要                     |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| 物件名                             | S-FORTたまプラーザ  |  |
| 鑑定評価額                           | 675,000千円   |  |
| 鑑定機関                            | 大和不動産鑑定株式会社   |  |
| 価格時点                            | 2020年4月10日  |  |
| 項目 (単位: 千円)                     | 内容  | 概要等  |
| 収益価格                            | 675,000   | DCF法による収益価格の説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、査定 |
| 直接還元法による価格                      | 685,000   | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定                      |
| (1) 運営収益 (ア) - イ)               | 40,621  |  |
| ア) 潜在総収益                        | 42,713  | 実績を基に査定  |
| イ) 空室等損失等                       | 2,091   | 現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定                           |
| (2) 運営費用                        | 9,838   |  |
| 維持管理費                           | 2,460   | 類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定                  |
| PMフィー                           | 788   | 類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定                       |
| テナント募集費用等                       | 937   | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定                          |
| 水道光熱費                           | 496   | 過年度実績を参考に査定                                    |
| 修繕費                             | 2,017   | エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定                |
| 公租公課                            | 2,614   | 実績に基づき査定                                       |
| 損害保険料                           | 321   | 類似不動産の保険料を基に査定                                 |
| その他費用                           | 203   | 実績額に基づき査定                                      |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))     | 30,783  |  |
| (4) 一時金の運用益                     | 30  | 一時金の運用実態等を勘案して査定                               |
| (5) 資本的支出                       | 2,044   | エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定      |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 28,770  |  |
| (7) 還元利回り                       | 4.2%  | 類似用途の利回りを基準として査定                               |
| DCF法による価格                       | 671,000   |  |
| 割引率                             | 4.0%  | 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                         | 4.4%  | 還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定          |
| 積算価格                            | 875,000   |  |
| 土地比率                            | 71.7%   |  |
| 建物比率                            | 28.3%   |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項      | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、市場における土地価格の高騰に対し、賃料はやや低廉であること等が要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断 |  |

「C-32 S-FORT 小田原」

| 不動産鑑定評価書の概要                     |                       |  |
|---------------------------------|-----------------------|--|
| 物件名                             | S-FORT小田原             |  |
| 鑑定評価額                           | 635,000千円             |  |
| 鑑定機関                            | 日本ヴァリュアーズ株式会社         |  |
| 価格時点                            | 2020年4月10日            |  |
| 項目 (単位: 千円)                     | 内容                    | 概要等                                    |
| 収益価格                            | 635,000               | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定       |
| 直接還元法による価格                      | 639,000               | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定              |
| (1) 運営収益 (ア) - イ)               | 44,644                |  |
| ア) 潜在総収益                        | 47,672                | 実績等を基に査定                               |
| イ) 空室等損失等                       | 3,027                 | 現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定                    |
| (2) 運営費用                        | 11,355                |  |
| 維持管理費                           | 2,160                 | 見積書等により査定                              |
| PMフィー                           | 867                   | 類似不動産及び実績等により査定                        |
| テナント募集費用等                       | 1,964                 | 類似不動産及び実績等により査定                        |
| 水道光熱費                           | 696                   | 過去実績等により査定                             |
| 修繕費                             | 2,181                 | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定            |
| 公租公課                            | 2,491                 | 実績等を基に査定                               |
| 損害保険料                           | 110                   | 類似不動産の水準を基に査定                          |
| その他費用                           | 884                   | 類似不動産の水準や実績を基に査定                       |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))     | 33,289                |  |
| (4) 一時金の運用益                     | 32                    | 金利等を参考に査定                              |
| (5) 資本的支出                       | 1,134                 | エンジニアリングレポートを基に査定                      |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 32,187                |  |
| (7) 還元利回り                       | 5.0%                  | 割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定 |
| DCF法による価格                       | 630,000               |  |
| 割引率                             | 4.8%                  | 金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定           |
| 最終還元利回り                         | 5.2%                  | 還元利回りとの比較により査定                         |
| 積算価格                            | 243,000               |  |
| 土地比率                            | 53.5%                 |  |
| 建物比率                            | 46.5%                 |  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項      | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定 |  |

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

参考資料 2 外観写真及び地図

参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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

| 物件番号 | 物件名称             | 調査会社                | 報告書日付   | 緊急修繕費用の見積額<br>(注1)<br>(千円) | 短期修繕費用の見積額<br>(注2)<br>(千円) | 長期修繕費用の見積額<br>(注3)<br>(千円) | 建物再調達価格<br>(注4)<br>(千円) |
|------|------------------|---------------------|---------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| A-62 | S-FORT大阪同心       | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 21,500                     | 650,900                 |
| A-63 | S-FORT東別院        | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 32,000                     | 400,000                 |
| A-64 | S-FORT守山         | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 30,900                     | 412,000                 |
| A-65 | S-FORT神宮南        | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 23,000                     | 256,000                 |
| B-32 | S-FORT<br>湖南梅影 I | 株式会社ハイ国際コンサル<br>タント | 2020年4月 | —                          | 38,050                     | 109,730                    | 1,441,800               |
| B-33 | S-FORT江坂公園       | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 41,500                     | 540,400                 |
| B-34 | S-FORT大分寿町       | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 29,100                     | 692,000                 |
| B-35 | S-FORT保田窪        | 株式会社東京カンテイ          | 2020年5月 | —                          | —                          | 38,800                     | 868,000                 |
| C-31 | S-FORT<br>たまプラーザ | 大和不動産鑑定株式会社         | 2020年5月 | —                          | —                          | 35,800                     | 359,600                 |
| C-32 | S-FORT小田原        | 日本建築検査協会株式会社        | 2020年3月 | —                          | —                          | 14,590                     | 294,600                 |

(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。

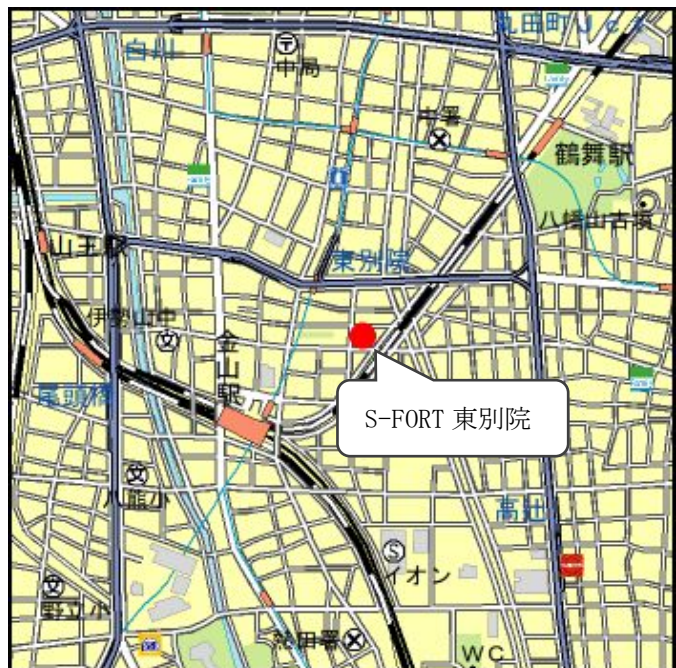
(注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。但し、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

参考資料2 外観写真及び地図

A-62 S-FORT 大阪同心



A-63 S-FORT 東別院



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-64 S-FORT 守山



A-65 S-FORT 神宮南



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-32 S-FORT 湖南梅影 I



B-33 S-FORT 江坂公園



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-34 S-FORT 大分寿町



B-35 S-FORT 保田窪



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-31 S-FORT たまプラーザ



C-32 S-FORT 小田原



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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（本取得後）

| 番号   | 物件名称                      | 所在地     | 取得（予定）価格<br>（百万円）<br>（注1） | 投資比率<br>（注2） | 取得（予定）時期   |
|------|---------------------------|---------|---------------------------|--------------|------------|
| A-01 | S-FORT新大阪ravir            | 大阪市淀川区  | 635                       | 0.5          | 2015年4月15日 |
| A-04 | S-FORT筑紫通り                | 福岡市博多区  | 1,170                     | 1.0          | 2015年5月1日  |
| A-05 | S-FORT福岡県庁前               | 福岡市博多区  | 979                       | 0.8          | 2015年4月15日 |
| A-06 | S-FORT高宮                  | 福岡市南区   | 794                       | 0.7          | 2015年5月1日  |
| A-07 | S-FORT榴岡公園                | 仙台市宮城野区 | 1,340                     | 1.1          | 2015年4月15日 |
| A-08 | S-RESIDENCE難波Brillier     | 大阪市浪速区  | 2,020                     | 1.7          | 2015年7月1日  |
| A-09 | S-FORT鶴舞marks             | 名古屋市中区  | 1,020                     | 0.9          | 2015年7月1日  |
| A-10 | S-FORT六番町                 | 名古屋市熱田区 | 722                       | 0.6          | 2015年7月1日  |
| A-11 | S-FORT中島公園                | 札幌市中央区  | 1,590                     | 1.3          | 2015年7月1日  |
| A-12 | S-FORT北大前                 | 札幌市北区   | 690                       | 0.6          | 2015年7月1日  |
| A-13 | S-RESIDENCE神戸磯上通          | 神戸市中央区  | 2,470                     | 2.1          | 2015年7月1日  |
| A-15 | S-FORT片平                  | 仙台市青葉区  | 2,330                     | 2.0          | 2015年7月1日  |
| A-16 | S-FORT学園前                 | 札幌市豊平区  | 462                       | 0.4          | 2015年10月1日 |
| A-17 | S-RESIDENCE新大阪駅前          | 大阪市東淀川区 | 2,489                     | 2.1          | 2016年8月2日  |
| A-18 | S-FORT葵一丁目                | 名古屋市東区  | 1,080                     | 0.9          | 2016年8月1日  |
| A-19 | S-FORT葵                   | 名古屋市東区  | 870                       | 0.7          | 2016年8月2日  |
| A-20 | S-FORT車道                  | 名古屋市東区  | 400                       | 0.3          | 2016年8月1日  |
| A-21 | S-FORT上小田井                | 名古屋市西区  | 720                       | 0.6          | 2016年8月1日  |
| A-22 | S-FORT鶴舞arts              | 名古屋市中区  | 680                       | 0.6          | 2016年8月2日  |
| A-23 | S-FORT鶴舞cube              | 名古屋市中区  | 570                       | 0.5          | 2016年8月2日  |
| A-24 | S-FORT福岡東                 | 福岡市博多区  | 1,900                     | 1.6          | 2016年8月2日  |
| A-25 | S-RESIDENCE神戸元町           | 神戸市中央区  | 1,200                     | 1.0          | 2016年8月2日  |
| A-26 | S-FORT神戸神楽町               | 神戸市長田区  | 1,858                     | 1.6          | 2016年8月2日  |
| A-27 | S-FORT二条城前                | 京都市中京区  | 812                       | 0.7          | 2016年8月2日  |
| A-28 | S-FORT知恩院前                | 京都市東山区  | 500                       | 0.4          | 2016年8月2日  |
| A-29 | S-FORT宮町                  | 仙台市青葉区  | 1,085                     | 0.9          | 2016年8月2日  |
| A-30 | S-RESIDENCE緑橋駅前           | 大阪市東成区  | 1,846                     | 1.6          | 2018年2月1日  |
| A-31 | S-FORT鶴舞reale             | 名古屋市昭和区 | 1,571                     | 1.3          | 2018年2月1日  |
| A-32 | S-FORT大須観音                | 名古屋市中区  | 1,147                     | 1.0          | 2018年3月1日  |
| A-33 | S-FORT北山王                 | 名古屋市中川区 | 841                       | 0.7          | 2018年2月1日  |
| A-34 | S-FORT新瑞橋                 | 名古屋市南区  | 449                       | 0.4          | 2018年2月1日  |
| A-35 | S-FORT豊平三条                | 札幌市豊平区  | 762                       | 0.6          | 2018年2月1日  |
| A-36 | S-FORT北円山                 | 札幌市中央区  | 425                       | 0.4          | 2018年2月1日  |
| A-37 | S-FORT博多東Ⅰ                | 福岡市博多区  | 389                       | 0.3          | 2018年2月1日  |
| A-38 | S-FORT博多東Ⅱ                | 福岡市博多区  | 382                       | 0.3          | 2018年2月1日  |
| A-39 | S-FORT神戸三宮北               | 神戸市中央区  | 515                       | 0.4          | 2018年2月1日  |
| A-40 | S-FORT中広通り                | 広島市西区   | 885                       | 0.7          | 2018年2月1日  |
| A-41 | S-FORT鶴見町                 | 広島市中区   | 820                       | 0.7          | 2018年2月1日  |
| A-42 | S-FORT青葉上杉                | 仙台市青葉区  | 918                       | 0.8          | 2018年2月1日  |
| A-43 | S-RESIDENCE新大阪<br>Ridente | 大阪市淀川区  | 1,338                     | 1.1          | 2018年8月28日 |
| A-44 | S-FORT福島La Luna           | 大阪市北区   | 896                       | 0.8          | 2018年8月28日 |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-45 | S-FORT福島Libre   | 大阪市福島区  | 538   | 0.5 | 2018年8月28日 |
| A-46 | S-FORT上社        | 名古屋市名東区 | 429   | 0.4 | 2018年8月28日 |
| A-47 | S-RESIDENCE宮の森  | 札幌市中央区  | 660   | 0.6 | 2018年8月28日 |
| A-48 | S-FORT東札幌Nordo  | 札幌市白石区  | 303   | 0.3 | 2018年8月28日 |
| A-49 | S-RESIDENCE葵    | 名古屋市東区  | 1,484 | 1.3 | 2019年2月28日 |
| A-50 | S-RESIDENCE志賀本通 | 名古屋市北区  | 1,150 | 1.0 | 2019年3月29日 |
| A-51 | S-FORT神戸小河通     | 神戸市兵庫区  | 599   | 0.5 | 2019年3月29日 |
| A-52 | S-FORT桜川南       | 大阪市浪速区  | 1,056 | 0.9 | 2019年8月26日 |
| A-53 | S-FORT福島EBIE    | 大阪市福島区  | 538   | 0.5 | 2019年8月26日 |
| A-54 | S-FORT都島内代      | 大阪市都島区  | 456   | 0.4 | 2019年8月26日 |
| A-55 | S-FORT都島KERS    | 大阪市都島区  | 342   | 0.3 | 2019年8月26日 |
| A-56 | S-FORT大今里西      | 大阪市東成区  | 331   | 0.3 | 2019年8月26日 |
| A-57 | S-RESIDENCE千種   | 名古屋市千種区 | 557   | 0.5 | 2019年8月26日 |
| A-58 | S-FORT桜山        | 名古屋市瑞穂区 | 766   | 0.6 | 2019年8月26日 |
| A-59 | S-FORT札幌N15     | 札幌市東区   | 530   | 0.4 | 2019年9月30日 |
| A-60 | S-FORT南郷通       | 札幌市白石区  | 297   | 0.3 | 2019年8月26日 |
| A-61 | S-FORT姪浜        | 福岡市西区   | 482   | 0.4 | 2019年8月26日 |
| A-62 | S-FORT大阪同心      | 大阪市北区   | 1,765 | 1.5 | 2020年8月3日  |
| A-63 | S-FORT東別院       | 名古屋市中区  | 720   | 0.6 | 2020年8月3日  |
| A-64 | S-FORT守山        | 名古屋市守山区 | 460   | 0.4 | 2020年8月3日  |
| A-65 | S-FORT神宮南       | 名古屋市熱田区 | 380   | 0.3 | 2020年8月3日  |
| B-01 | S-FORT静岡本通      | 静岡市葵区   | 297   | 0.3 | 2015年4月15日 |
| B-03 | S-FORT四日市元町     | 三重県四日市市 | 480   | 0.4 | 2015年7月1日  |
| B-04 | S-FORT鈴鹿        | 三重県鈴鹿市  | 580   | 0.5 | 2015年7月1日  |
| B-05 | S-RESIDENCE江坂   | 大阪府吹田市  | 2,323 | 2.0 | 2016年8月2日  |
| B-06 | S-FORT宇都宮       | 栃木県宇都宮市 | 612   | 0.5 | 2016年8月2日  |
| B-07 | S-FORT四日市西新地    | 三重県四日市市 | 630   | 0.5 | 2016年8月2日  |
| B-08 | S-FORT佐賀本庄      | 佐賀県佐賀市  | 1,050 | 0.9 | 2016年8月2日  |
| B-09 | S-FORT佐賀医大前     | 佐賀県佐賀市  | 375   | 0.3 | 2016年8月2日  |
| B-10 | S-FORT西宮        | 兵庫県西宮市  | 1,412 | 1.2 | 2018年2月1日  |
| B-11 | S-FORT西宮上ヶ原     | 兵庫県西宮市  | 789   | 0.7 | 2018年2月1日  |
| B-12 | S-FORT水戸中央      | 茨城県水戸市  | 1,807 | 1.5 | 2018年2月1日  |
| B-13 | S-FORT津新町       | 三重県津市   | 767   | 0.6 | 2018年2月1日  |
| B-14 | S-FORT三重大学前     | 三重県津市   | 599   | 0.5 | 2018年2月1日  |
| B-15 | S-FORT高砂町       | 大分県大分市  | 1,015 | 0.9 | 2018年2月1日  |
| B-16 | S-FORT大分駅前      | 大分県大分市  | 904   | 0.8 | 2018年2月1日  |
| B-17 | S-FORT大分大手町     | 大分県大分市  | 277   | 0.2 | 2018年2月1日  |
| B-18 | S-FORT水前寺       | 熊本市中央区  | 1,332 | 1.1 | 2018年2月1日  |
| B-19 | S-FORT熊大病院前     | 熊本市中央区  | 1,125 | 0.9 | 2018年2月1日  |
| B-20 | S-FORT熊本船場      | 熊本市中央区  | 1,010 | 0.9 | 2018年2月1日  |
| B-21 | S-FORT江坂垂水町     | 大阪府吹田市  | 774   | 0.7 | 2018年8月28日 |
| B-22 | S-FORT新潟本町      | 新潟市中央区  | 960   | 0.8 | 2018年8月28日 |
| B-23 | S-FORT元浜        | 浜松市中区   | 239   | 0.2 | 2018年8月28日 |
| B-24 | S-FORT熊本呉服町     | 熊本市中央区  | 599   | 0.5 | 2019年3月29日 |
| B-25 | S-FORT江坂Salita  | 大阪府吹田市  | 417   | 0.4 | 2019年8月26日 |
| B-26 | S-FORT江坂LIBERTS | 大阪府吹田市  | 340   | 0.3 | 2019年8月26日 |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-27 | S-FORT乙川         | 愛知県半田市   | 657     | 0.6   | 2019年8月26日  |
| B-28 | S-FORT佐賀天神       | 佐賀県佐賀市   | 738     | 0.6   | 2019年8月26日  |
| B-29 | S-FORT長崎大学病院前    | 長崎県長崎市   | 1,340   | 1.1   | 2019年8月26日  |
| B-30 | S-FORT熊本慶徳       | 熊本市中央区   | 454     | 0.4   | 2019年8月26日  |
| B-31 | S-FORT静岡天王町      | 静岡市葵区    | 969     | 0.8   | 2020年2月3日   |
| B-32 | S-FORT湖南梅影 I     | 滋賀県湖南市   | 1,465   | 1.2   | 2020年8月3日   |
| B-33 | S-FORT江坂公園       | 大阪府吹田市   | 1,260   | 1.1   | 2020年8月3日   |
| B-34 | S-FORT大分寿町       | 大分県大分市   | 732     | 0.6   | 2020年8月3日   |
| B-35 | S-FORT保田窪        | 熊本市中央区   | 593     | 0.5   | 2020年8月3日   |
| C-01 | S-FORT蒔田公園       | 横浜市南区    | 987     | 0.8   | 2015年4月15日  |
| C-02 | S-FORT日本橋箱崎      | 東京都中央区   | 925     | 0.8   | 2015年7月1日   |
| C-03 | S-FORT板橋志村       | 東京都板橋区   | 645     | 0.5   | 2015年7月1日   |
| C-04 | S-FORT潮見         | 東京都江東区   | 866     | 0.7   | 2015年7月1日   |
| C-05 | S-FORT登戸         | 川崎市多摩区   | 666     | 0.6   | 2015年7月1日   |
| C-06 | S-FORT湘南平塚       | 神奈川県平塚市  | 818     | 0.7   | 2015年7月1日   |
| C-07 | S-FORT西船橋        | 千葉県船橋市   | 732     | 0.6   | 2015年7月1日   |
| C-08 | S-FORT舞浜         | 千葉県浦安市   | 1,130   | 1.0   | 2015年7月1日   |
| C-09 | S-FORT市川         | 千葉県市川市   | 809     | 0.7   | 2015年7月1日   |
| C-10 | S-RESIDENCE横須賀中央 | 神奈川県横須賀市 | 850     | 0.7   | 2016年8月2日   |
| C-11 | S-FORT相模原        | 相模原市中央区  | 585     | 0.5   | 2016年8月2日   |
| C-12 | S-FORT保谷         | 東京都西東京市  | 645     | 0.5   | 2018年2月1日   |
| C-13 | S-FORT玉川学園前      | 東京都町田市   | 587     | 0.5   | 2018年2月1日   |
| C-14 | S-FORT鶴川         | 東京都町田市   | 520     | 0.4   | 2018年2月1日   |
| C-15 | S-RESIDENCE横浜反町  | 横浜市神奈川区  | 627     | 0.5   | 2018年2月1日   |
| C-16 | S-FORT茅ヶ崎        | 神奈川県茅ヶ崎市 | 1,137   | 1.0   | 2018年2月1日   |
| C-17 | S-FORT川口並木       | 埼玉県川口市   | 1,110   | 0.9   | 2018年2月1日   |
| C-18 | S-FORT戸田公園       | 埼玉県戸田市   | 914     | 0.8   | 2018年2月1日   |
| C-19 | S-FORT船橋塚田       | 千葉県船橋市   | 1,900   | 1.6   | 2018年2月1日   |
| C-20 | S-FORT柏          | 千葉県柏市    | 536     | 0.5   | 2018年2月1日   |
| C-21 | S-FORT富士見台       | 東京都中野区   | 1,150   | 1.0   | 2018年8月28日  |
| C-22 | S-RESIDENCE松戸    | 千葉県松戸市   | 840     | 0.7   | 2018年11月26日 |
| C-23 | S-RESIDENCE本八幡   | 千葉県市川市   | 1,678   | 1.4   | 2019年3月29日  |
| C-24 | S-FORT錦糸町        | 東京都墨田区   | 1,510   | 1.3   | 2019年8月26日  |
| C-25 | S-FORT駒沢大学       | 東京都世田谷区  | 528     | 0.4   | 2019年8月26日  |
| C-26 | S-FORT横浜青葉台      | 横浜市青葉区   | 5,400   | 4.6   | 2019年8月26日  |
| C-27 | S-FORT青葉しらとり台    | 横浜市青葉区   | 846     | 0.7   | 2019年8月26日  |
| C-28 | S-FORT川崎神明町      | 川崎市幸区    | 609     | 0.5   | 2019年8月26日  |
| C-29 | S-FORT本八幡Mairie  | 千葉県市川市   | 678     | 0.6   | 2019年8月26日  |
| C-30 | S-FORT船橋roots    | 千葉県船橋市   | 815     | 0.7   | 2020年7月31日  |
| C-31 | S-FORTたまプラーザ     | 川崎市宮前区   | 648     | 0.5   | 2020年8月3日   |
| C-32 | S-FORT小田原        | 神奈川県小田原市 | 613     | 0.5   | 2020年8月3日   |
|      |                  |          | 118,640 | 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(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

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

(注3) 「S-FORT船橋roots」の取得及び「S-FORT京都西大路」の譲渡につきましては、2020年6月30日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

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