

2020年11月18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

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、6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。）及び2物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。本取得と本譲渡をあわせて「本取引」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11月18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. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

エリア区分	物件番号	物件名称 ^(注1)	所在地	取得予定価格 ^(注2) (百万円)	売買契約締結日	取得予定日	取得先	取得資金 ^(注3)	決済方法
主要地方都市	A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	2020年 11月18日	2020年 11月30日	サムティ株式会社	自己資金	引渡し時一括
主要地方都市	A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662					
主要地方都市	A-68	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395					
主要地方都市	A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	310					
主要地方都市	A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	665					
その他地方都市	B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426					
合計				3,192					

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

(注1) 現在の物件名称は以下の通りですが、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-66	サムティ熱田RESIDENCE
A-67	GRANDUKE北千種
A-68	ルミエール西郊通
A-69	サムティ福住
A-70	サムティ室見
B-36	サムティ熊本県立大学前

(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) 取得資金には譲渡予定資産の譲渡で得られる資金を充当する予定です。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格 ^(注1) (百万円)	想定帳簿価格 ^(注2) (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価格の 差額 (百万円)
A-15	S-FORT片平	株式会社コアエステート	2020年 11月18日	2020年 11月27日	2,675	2,216	321
A-29	S-FORT宮町				1,160	1,083	9
合計					3,835	3,300	331

(注1) 譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買金額）をいいます。

(注2) 想定帳簿価格は、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。今後譲渡予定日までに変更となる可能性があります。

(注3) 譲渡予定日に一括決済を行う予定です。なお、譲渡で得られる資金は取得予定資産の取得資金に充当されます。

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

2. 本取引の理由

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。

本投資法人は、資産規模を拡大すると同時に、継続的に資産の入替えを実施し、中長期的な観点からのポートフォリオの質の向上に取り組んでまいりました。本取引は、2物件の譲渡と6物件の取得により、以下のとおりポートフォリオの質の向上並びに含み益の顕在化を図るものです。

譲渡予定資産については、いずれも償却後NOI利回りがポートフォリオ全体と比較して低水準で推移していたことから、中長期的な観点から譲渡が望ましい資産として譲渡先を検討していました。今般、譲渡先から鑑定評価額を上回る価格提示を受けたこと、並びに取得予定資産の取得により譲渡予定資産の譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化を図ることが可能なことから、このタイミングで譲渡を行い、含み益を顕在化することが投資主利益に資するものと判断し、本譲渡を決定いたしました。なお、譲渡益については全額を分配する方針であり、本譲渡に伴う売却代金については、取得予定資産の取得資金及び運転資金に充当する予定です。

一方、取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、スポンサーであるサムティ株式会社が保有している物件群です。各物件の立地・築年数をはじめとした個別性を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の収益性に貢献する安定したキャッシュフローを期待できることから、本取得は中長期的なポートフォリオの質の向上に資するものと判断しました。取得予定資産の詳細及び評価した点については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。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10月29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。

なお、本取引により、本投資法人のポートフォリオは132物件、取得（予定）価格合計は1,184億円になる予定です。また、本取引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72.7%（主要地方都市47.9%、その他地方都市24.8%）、首都圏比率27.3%となる見込みです。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

取得予定資産及び譲渡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9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、取得予定資産及び譲渡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

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

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9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せん。）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へ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9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が、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2020年9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

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

証金等の2020年9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す。

- ・ 「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、本資産運用会社が独自に調査した内容も踏まえて不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄は、2020年9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。

【取得予定資産】

「A-66 S-FORT 熱田六番」

物件名称	S-FORT 熱田六番					
所在地	愛知県名古屋市熱田区六番二丁目 8 番 30 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	734 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 11 月 30 日					
信託期間満了日	2030 年 11 月 30 日					
取得予定年月日	2020 年 11 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	407.63 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	1,714.40 m ²				
	建築時期	2019 年 8 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	57 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)	737 百万円 (2020 年 10 月 1 日)					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
予想最大損失率 (PML 値)	9.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,637.41 m ²				
	賃貸面積	1,456.51 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,557 千円				
	敷金・保証金	1,695 千円				
	稼働率の推移	2020 年 5 月	2020 年 6 月	2020 年 7 月	2020 年 8 月	2020 年 9 月
		94.5%	96.1%	96.1%	93.8%	89.0%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅から徒歩約 4 分の距離に位置する、店舗付シングル・コンパクトタイプの物件です。「六番町」駅から「栄」駅まで地下鉄名港線を利用して約 12 分、「名古屋」駅までは JR「金山」駅を経由して約 13 分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、周辺には総合病院や低層店舗等が充実し、生活利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<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附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐車場を賃借する予定です。</p>					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-67 S-FORT 北千種」

物件名称	S-FORT 北千種					
所在地	愛知県名古屋市千種区北千種一丁目1番11号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	662 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11月30日					
信託期間満了日	2030年11月30日					
取得予定年月日	2020年11月30日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	537.74 m ²				
	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	1,684.57 m ²				
	建築時期	2019年3月11日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建				
	賃貸可能戸数	40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）	666 百万円（2020年10月1日）					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
予想最大損失率（PML値）	8.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,600.00 m ²				
	賃貸面積	1,560.00 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,354 千円				
	敷金・保証金	1,511 千円				
	稼働率の推移	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月
		100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	97.5%
物件特性	<p>本物件は、名古屋地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から約1.1km、名古屋市営基幹バス「古出来町」停留所から徒歩約3分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「ナゴヤドーム前矢田」駅から「栄」駅までは約17分と、都心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは共同住宅・店舗付き共同住宅、店舗等が見られる商住混在地域で、周辺にはイオンモール、スーパーマーケット、飲食店舗等が存する等、生活利便性の高いエリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏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	<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> <p>本物件の敷地の一部において、鉛による土壌汚染（鉛の土壌含有量基準・土壌溶出量基準超過）が確認されていますが、敷地の対象部分の表層約65cmについて掘削除去が実施されています。株式会社東京カンテイからは、建物及びアスファルト舗装（厚さ3cm以上）により被覆されて</p>					

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

いることから、汚染土壌を直接摂取するリスクはなく、加えて、本建物の給水は上水道によっており、地下水が利用されていることはない事実から、人体への健康被害が生じる可能性は低いと考えられる旨の報告を受けています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-68 S-FORT 西郊通」

物件名称	S-FORT 西郊通					
所在地	愛知県名古屋市熱田区四番一丁目2番24号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	395 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 11 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	378.61 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅・店舗				
	延床面積	1599.03 m ²				
	建築時期	2005 年 2 月 14 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	24 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）	395 百万円（2020 年 10 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	9.4%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,463.48 m ²				
	賃貸面積	1,341.82 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,175 千円				
	敷金・保証金	1,262 千円				
	稼働率の推移	2020 年 5 月	2020 年 6 月	2020 年 7 月	2020 年 8 月	2020 年 9 月
		91.8%	91.8%	91.7%	95.9%	91.7%
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅から徒歩約3分の距離に位置する、店舗付ファミリータイプの物件です。「六番町」駅から「栄」駅まで地下鉄名港線を利用して約12分、「名古屋」駅まではJR「金山」駅を経由して約13分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、本物件西側には名古屋都心部を南北に走る主要幹線道路があり、南方で国道1号線へ合流し、当該国道沿いにはスーパーマーケットやコンビニエンスストア等もあり、生活利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	<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附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、名古屋市役所建築指導課の見解では、現行の条例に適合していない状態について、特段の事情のない限り、是正を求める指示・指導は行わないとのことです。</p>					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-69 S-FORT 福住」

物件名称	S-FORT 福住					
所在地	北海道札幌市豊平区月寒東一条十四丁目4番6号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	310 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 11 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	603.92 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	第一種住居地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,306.90 m ²				
	建築時期	2007 年 8 月 28 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	賃貸可能戸数	29 戸				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	株式会社マネッジパートナー					
ML 会社	株式会社マネッジパートナー					
ML 種類	パススルー型					
鑑定評価額（価格時点）	311 百万円（2020 年 10 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリエアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	3.2%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,151.44 m ²				
	賃貸面積	1,068.78 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	1,825 千円				
	敷金・保証金	1,360 千円				
	稼働率の推移	2020 年 5 月	2020 年 6 月	2020 年 7 月	2020 年 8 月	2020 年 9 月
		100.0%	92.8%	92.8%	96.4%	92.8%
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「福住」駅から徒歩約 2 分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。「福住」駅から「豊水すすきの」駅まで地下鉄東豊線を利用して約 10 分、「さっぽろ」駅まで約 14 分と、札幌市街地中心部へのアクセスにも優れています。</p> <p>当該エリアは共同住宅・戸建住宅が立地している中に、公園等が点在する良好な居住環境が形成されています。また駅周辺には飲食店舗や各種日用品店舗、イトーヨーカドー等が存する等、生活利便性の高いエリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-70 S-FORT 室見」

物件名称	S-FORT 室見					
所在地	福岡県福岡市早良区南庄六丁目6番17号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	665百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2020年11月30日					
信託期間満了日	2030年11月30日					
取得予定年月日	2020年11月30日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,961.00 m ²				
	建蔽率	60%				
	容積率	150%				
	用途地域	第一種中高層住居専用地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,917.20 m ²				
	建築時期	1997年3月1日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建				
	賃貸可能戸数	87戸				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー					
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー					
ML種類	賃料固定型（駐車場のみパススルー型）					
鑑定評価額（価格時点）	682百万円（2020年10月1日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML値）	9.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,848.00 m ²				
	賃貸面積	1,806.00 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,268千円				
	敷金・保証金	3,268千円				
	稼働率の推移	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月
		97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%
物件特性	<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「室見」駅から徒歩約8分の距離に位置する、シングル・コンパクトタイプの物件です。「室見」駅から「天神」駅まで地下鉄空港線を利用して約11分、「博多」駅まで約17分と、市街地中心部へのアクセスにも優れています。</p> <p>当該エリアは幹線道路背後地に位置する中低層の共同住宅を中心に戸建住宅もみられる閑静な住宅地域です。</p> <p>また駅周辺にはスーパー、コンビニエンスストア、金融機関等が存する等、生活利便性が良好エリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-36 S-FORT 熊本県立大学前」

物件名称	S-FORT 熊本県立大学前					
所在地	熊本県熊本市東区月出二丁目6番60号					
特定資産の種類	不動産（現物）					
取得予定価格	426 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 11 月 30 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,525.77 m ² (注)				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
	用途地域	準工業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	1,531.15 m ²				
	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 7 階建				
	賃貸可能戸数	48 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）	426 百万円（2020 年 10 月 1 日）					
不動産鑑定機関	日本ヴァリエアーズ株式会社					
予想最大損失率（PML 値）	12.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,495.20 m ²				
	賃貸面積	1,439.20 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,489 千円				
	敷金・保証金	2,394 千円				
	稼働率の推移	2020 年 5 月	2020 年 6 月	2020 年 7 月	2020 年 8 月	2020 年 9 月
		93.5%	93.5%	93.5%	98.1%	96.3%
物件特性	<p>本物件は、JR 豊肥本線「東海学園前」駅から約 2.8km、熊本都市バス「県立大学前」停留所から徒歩約 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。対象地の至近には「日赤病院」及び「熊本県立大学」等が存することから、複数系統のバス路線が整備されており、市内中心部へのアクセス性に優れております。</p> <p>当該エリアは中高層のマンションを中心に事業所、戸建住宅等が混在する住宅地域であり、特にこのエリアは、通勤や通学の利便性を重視したい病院関係者や大学生の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分（約 0.15 m²）を含みます。また、熊本県建築基準条例に基づき、道路に接する部分（約 72 m²）を原則として空地とすること等が求められています。

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

【譲渡予定資産】

「A-15 S-FORT 片平」

物件名称	S-FORT 片平					
所在地	宮城県仙台市青葉区片平一丁目3番13号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	2,330 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2014年12月25日					
信託期間満了日	2024年12月31日					
取得年月日	2015年7月1日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,224.95 m ²				
	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	7,717.26 m ² (注)				
	建築時期	2006年2月8日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建				
	賃貸可能戸数	191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)	2,590 百万円 (2020年10月31日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
予想最大損失率 (PML 値)	5.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	5,483.22 m ²				
	賃貸面積	5,144.30 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	13,395 千円				
	敷金・保証金	8,263 千円				
	稼働率の推移	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月
		89.1%	88.5%	90.1%	90.6%	93.8%
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 別途、主である建物 (駐車場) 50.72 m²があります。

「A-29 S-FORT 宮町」

物件名称	S-FORT 宮町					
所在地	宮城県仙台市青葉区宮町一丁目1番62号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	1,085百万円					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					
信託設定日	2000年11月30日					
信託期間満了日	2025年9月30日					
取得年月日	2016年8月2日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	984.93 m ²				
	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	2,305.84 m ² (注)				
	建築時期	2001年3月16日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
	賃貸可能戸数	91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	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	1,120百万円 (2020年10月31日)					
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社					
予想最大損失率 (PML値)	1.5%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,213.12 m ²				
	賃貸面積	2,016.00 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,486千円				
	敷金・保証金	5,361千円				
	稼働率の推移	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月
		94.7%	93.8%	91.4%	91.4%	91.1%
特記事項	<p>本物件は、仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に定められる駐車場附置台数が確保されていない状態にあります。もっとも、仙台市建築指導課の見解では、現行の条例に適合していない状態について、是正を求める指示・指導は行わないものの、将来の確認申請を伴う増改築時、大規模修繕又は再建築等には現行の条例に適合させる必要があるとのことです。</p>					

(注) 附属建物 (ポンプ室) 4.80 m²があります。

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 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 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	16,227百万円(2020年8月31日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 純 資 産	70,159百万円(2020年8月31日現在)
(8) 総 資 産	253,160百万円(2020年8月31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(17.19%) 森山 茂(7.44%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)(4.40%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(4.30%) 松下 一郎(3.72%) 大和PIパートナーズ株式会社(3.09%) 笠城 秀彬(3.03%) 有限会社剛ビル(3.02%) 江口 和志(1.98%) JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT(常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)(1.54%) (いずれも2020年5月31日現在)
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の13.5%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、本取引を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(2) 譲渡先の概要

(1) 名 称	株式会社コアエステート
(2) 所 在 地	大阪府大阪市淀川区東中島二丁目8番6号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 松岡 彰宏
(4) 事 業 内 容	土木建築に関する計画・設計及び建設コンサルタント業他
(5) 資 本 金	50百万円(2020年10月12日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1989年6月30日
(7) 純 資 産	非開示 ^(注)
(8) 総 資 産	非開示 ^(注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 ^(注)

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

(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、本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

(注) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

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 (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 熱田六番 (愛知県名古屋市熱田区 六番二丁目8番30号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 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。） ⑤ 2019年9月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 北千種 (愛知県名古屋市千種区 一丁目1番11号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 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。） ⑤ 2019年9月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 西郊通 (愛知県名古屋市熱田区 四番一丁目2番24号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 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。） ⑤ 2019年9月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 福住 (北海道札幌市豊平区月 寒東一条十四丁目4番6 号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 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。） ⑤ 2018年12月	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 室見 (福岡県福岡市早良区南 庄六丁目6番17号)	⑥ サムティ株式会社 ⑦ 本資産運用会社の親会社 ⑧ 投資目的で取得 ⑨ 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。） ⑩ 2014年12月	特別な利害関係にある者以外

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

S-FORT 熊本県立大学前 (熊本県熊本市東区月出 二丁目6番60号)	① サムティ株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 投資目的で取得 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。) ⑤ 2015年9月	特別な利害関係にある者以外
--	---	---------------

6. 本取引に係る媒介の概要

(1) 本取得における媒介の概要

該当事項はありません。

(2) 本譲渡における媒介の概要

前述の「4. 取得先及び譲渡先の概要／(1) 取得先の概要」に記載のサムティ株式会社が媒介者となり、媒介手数料は115百万円(税別)です。

7. 今後の見通し

本取引を踏まえた2021年1月期(第11期)(2020年8月1日～2021年1月31日)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について」をご参照ください。

なお、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への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

【取得予定資産】

「A-66 S-FORT 熱田六番」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT熱田六番		
鑑定評価額	737,000千円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2020年10月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	737,000	DCF法による収益価格を標準として、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	740,000	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）	47,583	
	ア）潜在総収益	50,084	実績を基に査定
	イ）空室等損失等	2,501	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
	(2) 運営費用	11,943	
	維持管理費	1,524	見積書等により査定
	PMフィー	932	類似不動産及び実績等により査定
	テナント募集費用等	2,190	類似不動産及び実績等により査定
	水道光熱費	589	過去実績等により査定
	修繕費	1,630	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
	公租公課	4,325	実績を基に査定
	損害保険料	132	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	618	類似不動産及び実績等により査定
	(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	35,639	
	(4) 一時金の運用益	28	金利等を参考に査定
	(5) 資本的支出	880	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)）	34,788	
	(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動等勘案して査定
	DCF法による価格	735,000	
	割引率	4.8%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定。
	最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定。
積算価格	789,000		
	土地比率	35.6%	
	建物比率	64.4%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、築年による減価と比較して、地価の上昇による費用性の増大に相応する賃料の収受が、賃料の遅効性により実現できていない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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-67 S-FORT 北千種」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT北千種		
鑑定評価額	666,000千円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2020年10月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	666,000	DCF法による収益価格を標準として、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	670,000	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）	42,385	
	ア）潜在総収益	44,681	実績を基に査定
	イ）空室等損失等	2,296	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
	(2) 運営費用	10,800	
	維持管理費	1,218	見積書等により査定
	PMフィー	825	類似不動産及び実績等により査定
	テナント募集費用等	1,985	類似不動産及び実績等により査定
	水道光熱費	576	過去実績等により査定
	修繕費	1,595	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
	公租公課	3,426	実績を基に査定
	損害保険料	115	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	1,059	類似不動産及び実績等により査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	31,584	
	(4) 一時金の運用益	15	金利等を参考に査定
	(5) 資本的支出	770	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)）	30,829	
	(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回りととの比較検討を行い、将来の純収益の変動等勘案して査定
	DCF法による価格	664,000	
	割引率	4.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定。
	最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定。
積算価格	779,000		
	土地比率	46.0%	
	建物比率	54.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、築年による減価と比較して、地価の上昇による費用性の増大に相応する賃料の収受が、賃料の遅効性により実現できていない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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-68 S-FORT 西郊通」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT西郊通	
鑑定評価額	395,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2020年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	395,000	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	399,000	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）	28,786	
ア）潜在総収益	29,955	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,168	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,696	
維持管理費	1,116	見積書等により査定
PMフィー	573	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	674	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	531	過去実績等により査定
修繕費	2,304	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,307	実績を基に査定
損害保険料	109	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	79	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	21,090	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	2,345	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)）	18,745	
(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	391,000	
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	269,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-69 S-FORT 福住」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福住	
鑑定評価額	311,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2020年10月1日	
項目 (単位: 千円)	内容	概要等
収益価格	311,000	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	313,000	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)	24,645	
ア) 潜在総収益	26,391	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,746	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,246	
維持管理費	864	見積書等により査定
PMフィー	483	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	886	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	417	過去実績等により査定
修繕費	1,666	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,088	実績を基に査定
損害保険料	87	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	752	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	17,399	
(4) 一時金の運用益	13	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,463	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))	15,950	
(7) 還元利回り	5.1%	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	308,000	
割引率	4.9%	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	5.3%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	213,000	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-70 S-FORT 室見」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT室見	
鑑定評価額	682,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2020年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	682,000	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	688,000	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）	50,473	
ア）潜在総収益	51,533	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,059	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	14,723	
維持管理費	0	見積書等により査定
PMフィー	446	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	51	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	5,836	過去実績等により査定
修繕費	3,396	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,371	実績を基に査定
損害保険料	226	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,395	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	35,749	
(4) 一時金の運用益	34	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,060	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)）	33,724	
(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	675,000	
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	743,000	
土地比率	90.8%	
建物比率	9.2%	
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、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、地価の上昇による費用性の増大に相応する賃料の収受が、賃料の遅効性により実現できていない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及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-36 S-FORT 熊本県立大学前」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT熊本県立大学前		
鑑定評価額	426,000千円		
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2020年10月1日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	426,000	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	429,000	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）	33,524	
	ア）潜在総収益	35,718	実績を基に査定
	イ）空室等損失等	2,193	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
	(2) 運営費用	8,633	
	維持管理費	2,028	見積書等により査定
	PMフィー	663	類似不動産及び実績等により査定
	テナント募集費用等	1,103	類似不動産及び実績等により査定
	水道光熱費	542	過去実績等により査定
	修繕費	1,601	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
	公租公課	2,347	実績を基に査定
	損害保険料	129	類似不動産の水準を基に査定
	その他費用	217	類似不動産及び実績等により査定
	(3) 運営純収益（NOI = (1)－(2)）	24,890	
	(4) 一時金の運用益	0	
	(5) 資本的支出	1,700	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)）	23,190	
	(7) 還元利回り	5.4%	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	423,000	
	割引率	5.2%	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	5.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	263,000		
	土地比率	57.0%	
	建物比率	43.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

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

【譲渡予定資産】

「A-15 S-FORT 片平」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT片平		
鑑定評価額	2,590,000千円		
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2020年10月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	2,590,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定	
直接還元法による価格	2,610,000	一期間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）	172,002	
	ア）潜在総収益	183,000	実績等を基に査定
	イ）空室等損失等	10,998	現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	36,089	
	維持管理費	4,605	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	PMフィー	3,363	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	6,524	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	1,990	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	5,719	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
	公租公課	12,522	実績を基に査定
	損害保険料	331	実績を基に査定
	その他費用	1,032	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	135,912	
	(4) 一時金の運用益	65	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	3,052	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)）	132,925	
	(7) 還元利回り	5.1%	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
	DCF法による価格	2,560,000	
	割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
	最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	1,310,000	
	土地比率	64.4%	
	建物比率	35.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-29 S-FORT 宮町」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT宮町		
鑑定評価額	1, 120, 000千円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2020年10月31日		
項目 (単位: 千円)	内容	概要等	
収益価格	1, 120, 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, 130, 000	一期間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)	70, 053	
	ア) 潜在総収益	74, 542	実績等を基に査定
	イ) 空室等損失等	4, 489	現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	14, 158	
	維持管理費	1, 764	現行契約等を基に査定
	PMフィー	1, 366	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	テナント募集費用等	3, 189	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	883	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	1, 925	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
	公租公課	3, 799	実績を基に査定
	損害保険料	99	実績を基に査定
	その他費用	1, 131	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	55, 895	
	(4) 一時金の運用益	52	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	1, 626	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))	54, 320	
	(7) 還元利回り	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
DCF法による価格	1, 110, 000		
	割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
	最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	505, 000		
	土地比率	67.9%	
	建物比率	32.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

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

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<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（本取引後）

以上

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 (注1) (千円)	短期修繕費用の見積額 (注2) (千円)	長期修繕費用の見積額 (注3) (千円)	建物再調達価格 (注4) (千円)
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社東京カンテイ	2020年11月	-	-	10,550	439,300
A-67	S-FORT北千種	株式会社東京カンテイ	2020年11月	-	-	10,000	384,000
A-68	S-FORT西郊通	株式会社東京カンテイ	2020年10月	-	-	36,400	352,500
A-69	S-FORT福住	株式会社東京カンテイ	2020年10月	-	-	25,860	276,300
A-70	S-FORT室見	株式会社東京カンテイ	2020年10月	-	-	44,500	428,000
B-36	S-FORT熊本県立大学前	株式会社東京カンテイ	2020年11月	-	-	28,400	408,000

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

(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-66 S-FORT 熱田六番



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-67 S-FORT 北千種



A-68 S-FORT 西郊通



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-69 S-FORT 福住



A-70 S-FORT 室見



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-36 S-FORT 熊本県立大学前



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

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （注2）	取得（予定）時期
A-01	S-FORT新大阪ravr	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Briller	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-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-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 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
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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-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
A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	0.6	2020年11月30日
A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662	0.6	2020年11月30日
A-68	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395	0.3	2020年11月30日
A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	310	0.3	2020年11月30日
A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	665	0.6	2020年11月30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	1.0	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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-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
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
B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.4	2020年11月30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
			118,417	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。

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

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

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