

2024年11月22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 松尾 貴之  
(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 阿部 浩亮  
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼  
経営管理部長 長島 幸久  
TEL. 03-5220-3841

国内不動産信託受益権の取得（BON コンドミニアム難波恵美須 他5物件）及び  
国内不動産信託受益権の譲渡（S-FORT 新大阪 ravir 他1物件）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、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（以下「サムティ」といいます。）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第201条の2に基づき、本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(注3)	取得先	取得資金(注4)	決済方法	媒介の有無
主要地方都市	A-105	BONコンドミニアム難波恵美須(注5)	大阪市浪速区	1,223	2024年11月22日	2024年11月29日	サムティ	借入金及び自己資金	引渡し時一括	無
	A-106	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント(注5)	大阪市東淀川区	1,201						
	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	657						
その他地方都市	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	1,075						
	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	911						
首都圏	C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	749						
合計				5,816						

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注1) 現在、一部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	番号	現在の物件名称
A-107	コンフィデンスシティウエスト	B-062	RESCO岩田
B-061	サムティ興善町	C-048	サムティレジデンス八王子

(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) 取得予定日は、各取得予定資産に係る不動産売買契約書等に記載された取得予定年月日を記載しています。

(注4) 借入金の詳細については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください

(注5) 本物件は運営型施設です。

## (2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先 (注1)	媒介の有無	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (注2) (百万円)	想定帳簿価格 (注3) (百万円)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円)	譲渡損益 (注4) (百万円)
A-001	S-FORT新大阪ravir	非公開	無	2024年 11月22日	2024年 12月20日	730	630	99	91
A-063	S-FORT東別院					780	766	14	6
合計						1,510	1,396	114	98

(注1) 譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 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（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）をいいます。

(注3) 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4) 譲渡予定価格と想定帳簿価格及び譲渡関連諸費用との差額として算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注5) 各価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 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手元資金とします。

## 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クオリティの向上に取り組んでまいりました。本取引は、6物件の取得と2物件の譲渡により、以下のとおりポートフォリオクオリティ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、いずれも安定した稼働を維持し、本投資法人の運営に寄与しておりますが、本投資法人のポートフォリオ全体の水準に比べ築年数が経過していることや、投資エリアのバランスを鑑みるなかで、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での提示を受けたこと、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、手元資金とします。

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クオリティの向上に資するものと判断しました。なお、取得予定資産のうち「BONコンドミニアム難波恵美須」及び「オースティ新大阪駅前ホテルアパートメン

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ト」は、本投資法人初となる運営型施設（民泊施設）です。宿泊需要はインバウンドだけでなく国内においても回復傾向にあります。特に両取得予定資産が立地する大阪エリアは2025年に大阪・関西万博を控え、宿泊需要の拡大が見込まれており、安定的な収益力を有するものと考えております。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、2024年10月30日付で公表した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針（1）投資方針」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195物件、取得（予定）価格合計は1,755億円になる予定です。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74.5%（主要地方都市47.2%、その他地方都市27.2%）、首都圏比率25.5%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2024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、2024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。

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・ 「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、東京海上ディーアール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、2024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、2024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2024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、2024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。

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【取得予定資産】

「A-105 BON コンドミニアム難波恵美須」

物件名称	BON コンドミニアム難波恵美須				
所在地	大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目4番6				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	1,223 百万円				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2024年11月29日				
信託期間満了日	2034年11月30日				
取得予定年月日	2024年11月29日				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	380.49 m <sup>2</sup>			
	建蔽率	80% (注1)			
	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 (注2)			
	延床面積	1,961.59 m <sup>2</sup>			
	建築時期	2019年11月14日			
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	賃貸可能戸数	45			
担保設定の有無	なし				
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社				
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社				
ML種類	バススルー型 (注3)				
鑑定評価額 (価格時点)	1,240 百万円 (2024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)	14.9%				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,474.56 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	1,474.56 m <sup>2</sup> (注3)				
テナント総数	1 (注3)				
月額賃料収入	— (注3)				
敷金・保証金	— (注3)				
稼働率の推移	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月
	100.0% (注3)	100.0% (注3)	100.0% (注3)	100.0% (注3)	100.0% (注3)
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro (地下鉄) 堺筋線「恵美須町」駅から徒歩約3分の距離に位置するコンパクトタイプの物件ですが、民泊施設として運営しています。「恵美須町」駅から「新大阪」駅まで約30分、「関西空港」駅までは約60分でアクセス可能であり、交通利便性に優れています。</p> <p>また、難波エリアまで徒歩圏内であり、多数の物販店舗、飲食店舗が集積していることから利便性が高く、付近に日本橋電気街、通天閣が存在するなど大阪市内の主要な商業施設へのアクセスも良好なため、中長期滞在の観光目的でのインバウンド需要が見込まれます。</p> <p>一方、付近には美術館や動物園等の文化施設を擁する「天王寺公園」があり住環境としても良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の宿泊及び賃貸市場において高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>				
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 角地緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(注2) 本物件は、国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業 (特区民泊) 認定を受けた運営事業者により、民泊施設として使用されております。

(注3) 本物件については、2024年11月29日付で、信託受託者とML会社との間で、バススルー型マスターリース契約を、ML会社と本物件の売主であるサムティ株式会社との間で、全貸室部分を対象とする賃料固定型の一括賃貸借契約をそれぞれ締結し、一

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

括賃借人としてのサムティ株式会社が、民泊施設の運営事業者である株式会社 REAH Technologies との間で締結済みの運営業務委託契約に基づき、引き続き同社に対して民泊施設の運営を委託する予定です。一括賃貸借契約の概要は、以下の通りです。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料	契約期間	敷金・保証金
サムティプロパティ マネジメント 株式会社	固定賃料：65百円 (月額：5,420千円)	2024年11月29日から2034年11月30日まで	5,420千円

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「A-106 オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント」

物件名称	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント					
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目 18 番 32					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,201 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2024 年 11 月 29 日					
信託期間満了日	2034 年 11 月 30 日					
取得予定年月日	2024 年 11 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	252.44 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 (注1)				
	延床面積	1,867.38 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2019 年 8 月 29 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	48				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型 (注2)					
鑑定評価額 (価格時点)	1,210 百万円 (2024 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)	7.3%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,469.88 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,469.88 m <sup>2</sup> (注2)				
	テナント総数	1 (注2)				
	月額賃料収入	— (注2)				
	敷金・保証金	— (注2)				
稼働率の推移		2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月
		100.0% (注2)	100.0% (注2)	100.0% (注2)	100.0% (注2)	100.0% (注2)
物件特性	<p>本物件は、JR 各線及び Osaka Metro (地下鉄) 御堂筋線「新大阪」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が、民泊施設として運営しています。大阪エリアの陸路の玄関口である「新大阪」駅が徒歩圏内であり、「新大阪」駅から「大阪」駅まで約 4 分、「心斎橋」駅までは約 13 分でアクセス可能で、大阪市内中心部の他、ユニバーサルスタジオジャパン (USJ)、京都、神戸方面へのアクセスにも優れています。</p> <p>また、同駅の駅ビルに多くの物販店舗、飲食店舗等が充実していることから利便性が高く、中長期滞在の観光目的でのインバウンド需要が見込まれます。一方、付近には「日之出公園」等複数の公園や淀川等自然も多く、住環境としても良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の宿泊及び賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 本物件は、国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業 (特区民泊) 認定を受けた運営事業者により、民泊施設として使用されております。

(注2) 本物件については、2024 年 11 月 29 日付で、信託受託者と ML 会社との間で、バススルー型マスターリース契約を、ML 会社と本物件の売主であるサムティ株式会社との間で、全貸室部分を対象とする賃料固定型の一括賃貸借契約をそれぞれ締結し、一括賃借人としてのサムティ株式会社が、民泊施設の運営事業者である株式会社 OSTAY JAPAN との間で締結済みの運営業務委託

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

契約に基づき、引き続き同社に対して民泊施設の運営を委託する予定です。一括賃貸借契約の概要は、以下の通りです。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料	契約期間	敷金・保証金
サムティプロパティ マネジメント 株式会社	固定賃料：65百万円 (月額：5,420千円)	2024年11月29日から2034年11月30日まで	5,420千円

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「A-107 S-FORT 西九条」

物件名称	S-FORT 西九条					
所在地	大阪府大阪市此花区西九条三丁目 4 番 66					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	657 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2024 年 11 月 29 日					
信託期間満了日	2034 年 11 月 30 日					
取得予定年月日	2024 年 11 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	464.49 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60%				
	容積率	300% (注)				
	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	1,328.47 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2009 年 1 月 4 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	46				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	691 百万円 (2024 年 10 月 1 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)	11.0%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,187.96 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,187.96 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,194 千円				
	敷金・保証金	800 千円				
	稼働率の推移	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月
		95.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<p>本物件は、JR 各線・阪神電鉄阪神なんば線「西九条」駅から徒歩約 6 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「西九条」駅から「大阪」駅まで約 6 分、「大阪難波」駅までは約 10 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、徒歩圏内にスーパーマーケットや飲食店舗、コンビニエンスストア等が建ち並び、生活利便性が高い一方で、付近には公園や河川等の自然があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 前面道路幅員による規制により、基準容積率は 273% となります。

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-061 S-FORT 長崎興善町」

物件名称	S-FORT 長崎興善町					
所在地	長崎県長崎市興善町2番22号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,075百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2024年11月29日					
信託期間満了日	2034年11月30日					
取得予定年月日	2024年11月29日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	352.39 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	80% (注)				
	容積率	600%				
	用途地域	商業地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	2,136.19 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2017年10月11日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建				
	賃貸可能戸数	122				
担保設定の有無	なし					
PM会社	株式会社福德不動産					
ML会社	株式会社福德不動産					
ML種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	1,080百万円 (2024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)	10.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,992.18 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,943.33 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	6,137千円				
	敷金・保証金	1,502千円				
稼働率の推移		2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月
		93.3%	98.4%	98.4%	97.6%	97.5%
物件特性	<p>本物件は、長崎電気軌道桜町支線「桜町」停留場から徒歩約3分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「桜町」停留場から「長崎」停留場及び「市役所」停留場まで約3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>当該エリアは、市内中心部の一面に位置しており、大企業の支社や市役所及び裁判所などの行政機関等が集積しているほか、徒歩圏内に複合商業施設や商店街等の生活利便施設が充実している一方、付近には図書館や郵便局等も存在し、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-062 S-FORT 大分岩田町」

物件名称	S-FORT 大分岩田町					
所在地	大分県大分市岩田町三丁目 26 番 2 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	911 百万円					
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社					
信託設定日	2024 年 11 月 29 日					
信託期間満了日	2034 年 11 月 30 日					
取得予定年月日	2024 年 11 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,811.38 m <sup>2</sup>				
	建蔽率	60% (注1)				
	容積率	200%				
	用途地域	第二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	1,038.66 m <sup>2</sup> (注2)				
	建築時期	2018 年 7 月 12 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建				
	賃貸可能戸数	88				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	943 百万円 (2024 年 10 月 1 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)	10.9%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	3,008.87 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	2,554.76 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	4,578 千円				
	敷金・保証金	451 千円				
	稼働率の推移	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月
		94.5%	93.4%	92.5%	88.5%	84.9%
物件特性	<p>本物件は、JR 日豊本線「牧」駅から徒歩約 13 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。「牧」駅から「大分」駅まで約 4 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、近隣地域は一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、付近には公園や河川等の自然も多く、良好な住環境を形成している一方、徒歩圏内に病院やコンビニエンスストア、家電量販店が存在し、生活利便性にも優れています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、住環境及び生活利便性が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 大分市建築基準法施行細則 (昭和 47 年大分市規則第 31 号。その後の改正を含みます。) 第 19 条の規定により、許容建蔽率は 70%となります。

(注2) 附属建物 (共同住宅) 2,082.16 m<sup>2</sup>及び附属建物 (ゴミ置き場) 16.80 m<sup>2</sup>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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「C-048 S-FORT 八王子南」

物件名称	S-FORT 八王子南					
所在地	東京都八王子市上野町 18 番 18 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	749 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	2024 年 11 月 29 日					
信託期間満了日	2034 年 11 月 30 日					
取得予定年月日	2024 年 11 月 29 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	462.23 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	1,407.30 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2007 年 3 月 22 日				
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 10 階建				
	賃貸可能戸数	46				
担保設定の有無	なし					
PM 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 会社	サムティプロパティマネジメント株式会社					
ML 種類	バススルー型					
鑑定評価額 (価格時点)	788 百万円 (2024 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)	6.1%					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,305.44 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,276.45 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,584 千円				
	敷金・保証金	3,193 千円				
	稼働率の推移	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月
		93.9%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%
物件特性	<p>本物件は、JR 中央線「八王子」駅から徒歩約 12 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。中央快特利用で「八王子」駅から「新宿」駅まで約 40 分、「東京」駅まで約 50 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、近隣地域は一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、付近には公園等の自然も存し、良好な住環境を形成している一方、駅からの動線には店舗等の利便施設が存することから生活利便性は良好であり、都心及び八王子周辺へ通勤する単身者層や学生等の需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、住環境及び生活利便性が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>					
特記事項	該当事項はありません。					

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【譲渡予定資産】

「A-001 S-FORT 新大阪 ravir」

物件名称	S-FORT 新大阪 ravir					
所在地	大阪府大阪市淀川区西中島三丁目 14 番 18 号					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	635 百万円					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定日	2015 年 4 月 15 日					
信託期間満了日	2025 年 4 月 30 日					
取得年月日	2015 年 4 月 15 日					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	341.53 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	1,401.31 m <sup>2</sup>				
	建築時期	2006 年 2 月 28 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				
鑑定評価額 (価格時点)	730 百万円 (2024 年 7 月 31 日)					
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,290.84 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	1,264.70 m <sup>2</sup>				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,532 千円				
	敷金・保証金	906 千円				
	稼働率の推移	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月
		95.4%	98.0%	100.0%	100.0%	98.0%
特記事項	該当事項はありません。					

「A-063 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>			

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	建築時期	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				
鑑定評価額（価格時点）		735百万円（2024年7月31日）				
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社				
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,684.48 m <sup>2</sup>				
賃貸面積		1,684.48 m <sup>2</sup>				
テナント総数		1				
月額賃料収入		3,950千円				
敷金・保証金		1,717千円				
稼働率の推移		2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月
		94.6%	92.9%	89.3%	92.9%	100.0%
特記事項		本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場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。				

#### 4. 取得先及び譲渡先の概要

##### (1) 本取得の取得先

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目8番39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	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業等
(5) 資 本 金	20,725百万円（2024年6月3日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 純 資 産	113,346百万円（2024年5月31日現在）
(8) 総 資 産	503,103百万円（2024年5月31日現在）
(9) 大株主及び持株比率	サムティホールディングス株式会社(100.00%)
(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14.28%を保有しています。本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。
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8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、メイン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。本投資法人は、2024年7月期（第18期）において、当該会社より9物件の資産を取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社であり、本資産運用会社の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本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、本規程に定める意思決定手続を経ています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 本譲渡の譲渡先

譲渡先は、いずれの物件も同一の国内の事業法人ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。なお、当該法人と本投資法人及び本資産運用会社の間には、資本関係・人的関係及び取引関係はなく、当該法人は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。

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)	前々所有者 (前々信託受益者)
BON コンドミニアム難波恵美須 (大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目4番6)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 開発目的で取得 (2019年11月建築) ④ 非開示（現所有者が1年を超えて物件（土地）を所有しているため記載を省略します。） ⑤ 2018年4月（土地取得）	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
オースティ新大阪駅前ホテルアパートメント (大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目18番32)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 ③ 開発目的で取得 (2019年8月建築) ④ 非開示（現所有者が1年を超えて物件（土地）を所有しているため記載を省略します。） ⑤ 2017年9月（土地取得）	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 西九条 (大阪府大阪市此花区西九条三丁目4番66)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 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 2022年8月	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 長崎興善町 (長崎県長崎市興善町2番22号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 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 2021年12月	特別な利害関係にある者以外	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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件の名称 (所在地)	現所有者 (現信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-FORT 大分岩田町 (大分県大分市岩田町三丁目 26 番 2 号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 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 2022年11月	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
S-FORT 八王子南 (東京都八王子市上野町 18 番 18 号)	① サムティ ② 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社 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 2022年 3 月	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外

## 6. 本取引の日程 (予定)

### (1) 本取得

取得決定及び売買契約締結日： 2024年11月22日

代金支払及び物件引渡日： 2024年11月29日

### (2) 本譲渡

譲渡決定及び売買契約締結日： 2024年11月22日

代金受取及び物件引渡日： 2024年12月20日

## 7. 今後の見通し

本取引を踏まえた2025年1月期(第19期)(2024年8月1日～2025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「2025年1月期(第19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、2025年7月期(第20期)(2025年2月1日～2025年7月31日)における運用状況への影響は軽微であり、2024年9月13日付公表の「2024年7月期 決算短信(REIT)」に記載された運用状況の予想より変更はありません。

## 8. 鑑定評価書の概要

### 【取得予定資産】

「A-105 BON コンドミニアム難波恵美須」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	BONコンドミニアム難波恵美須	
鑑定評価額	1,240,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,240,000	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	1,250,000	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）	65,041	
ア）潜在総収益	65,041	予定契約の固定賃料につき、GOPシミュレーションで賃料負担可能額を検証し査定
イ）空室等損失等	0	予定契約に基づき、非計上
(2) 運営費用	7,903	
維持管理費	0	予定契約に基づき、非計上
PMフィー	325	予定契約に基づき、計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替えを想定しないため、非計上
水道光熱費	0	予定契約に基づき、非計上
修繕費	1,641	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5,024	実績を基に査定
損害保険料	804	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	106	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57,138	
(4) 一時金の運用益	54	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	866	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))	56,326	
(7) 還元利回り	4.5%	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	1,220,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	4.7%	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	661,000	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「A-106 オースティ新大阪駅前ホテルアパートメント」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	オースティ新大阪駅前ホテルアパートメント	
鑑定評価額	1, 210, 000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年10月 1日	
項目 (単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1, 210, 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, 220, 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)	65, 041	
ア) 潜在総収益	65, 041	予定契約の固定賃料につき、GOPシミュレーションで賃料負担可能額を検証し査定
イ) 空室等損失等	0	予定契約に基づき、非計上
(2) 運営費用	8, 069	
維持管理費	0	予定契約に基づき、非計上
PMフィー	325	予定契約に基づき、計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替えを想定しないため、非計上
水道光熱費	0	予定契約に基づき、非計上
修繕費	1, 507	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5, 334	実績を基に査定
損害保険料	800	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	101	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	56, 972	
(4) 一時金の運用益	54	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	845	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))	56, 180	
(7) 還元利回り	4. 6%	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	1, 200, 000	
割引率	4. 4%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
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	861, 000	
土地比率	68. 4%	
建物比率	31. 6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「A-107 S-FORT 西九条」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT西九条	
鑑定評価額	691,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	691,000	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	704,000	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）	38,117	
ア) 潜在総収益	40,249	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,132	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,127	
維持管理費	2,121	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	732	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,421	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	819	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,504	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,224	実績を基に査定
損害保険料	86	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	220	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	28,980	
(4) 一時金の運用益	5	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,541	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))	27,454	
(7) 還元利回り	3.9%	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	677,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	604,000	
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-061 S-FORT 長崎興善町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT長崎興善町	
鑑定評価額	1,080,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,080,000	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	1,080,000	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）	69,826	
ア）潜在総収益	72,679	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,852	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,292	
維持管理費	1,196	見積書等により査定
PMフィー	1,396	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,552	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	889	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	3,514	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	5,202	実績を基に査定
損害保険料	267	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,273	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	53,534	
(4) 一時金の運用益	19	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,770	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))	51,783	
(7) 還元利回り	4.8%	
DCF法による価格	1,070,000	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
割引率	4.6%	金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	723,000	
土地比率	60.6%	
建物比率	39.4%	
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	

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-062 S-FORT 大分岩田町」

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大分岩田町	
鑑定評価額	943,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	943,000	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	962,000	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）	65,799	
ア) 潜在総収益	69,443	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	3,644	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,480	
維持管理費	1,560	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,310	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,452	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	667	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	3,125	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,806	実績を基に査定
損害保険料	198	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,362	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	50,319	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	3,160	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))	47,159	
(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	923,000	
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	5.1%	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	727,000	
土地比率	37.1%	
建物比率	62.9%	
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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT八王子南	
鑑定評価額	788,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年10月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	788,000	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からの検証を行い査定
直接還元法による価格	798,000	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）	43,331	
ア）潜在総収益	45,899	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,567	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	10,224	
維持管理費	1,925	見積書等により査定
PMフィー	849	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,699	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	802	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,592	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,657	実績を基に査定
損害保険料	90	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	606	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	33,106	
(4) 一時金の運用益	35	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,208	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))	31,934	
(7) 還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	783,000	
割引率	4.1%	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性を勘案して査定
最終還元利回り	4.2%	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	720,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	
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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【譲渡予定資産】

「A-001 S-FORT 新大阪 ravir」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT新大阪ravir		
鑑定評価額	730,000千円		
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年7月31日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	730,000	DCF法による収益価格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	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）	44,140	
	ア) 潜在総収益	45,872	実績等を基に査定
	イ) 空室等損失等	1,731	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	11,480	
	維持管理費	1,476	現行契約等を基に査定
	PMフィー	882	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	2,179	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	水道光熱費	609	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
	修繕費	2,662	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	2,720	実績を基に査定
	損害保険料	66	実績を基に査定
	その他費用	882	実績を考慮して査定
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32,659	
	(4) 一時金の運用益	8	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	902	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))	31,766	
	(7) 還元利回り	4.3%	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	720,000	
	割引率	4.1%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定
	最終還元利回り	4.5%	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	331,000	2024年1月31日時点の数値	
土地比率	79.5%	2024年1月31日時点の数値	
建物比率	20.5%	2024年1月31日時点の数値	
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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「A-063 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	735,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年7月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	735,000	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	744,000	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）	47,814	
ア）潜在総収益	50,699	実績等を基に査定
イ）空室等損失等	2,884	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	14,592	
維持管理費	1,188	現行契約等を基に査定
PMフィー	955	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	2,706	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
水道光熱費	611	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
修繕費	2,140	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	3,328	実績を基に査定
損害保険料	94	実績を基に査定
その他費用	3,567	実績を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	33,221	
(4) 一時金の運用益	0	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	2,710	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))	30,511	
(7) 還元利回り	4.1%	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	726,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	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	366,000	2024年1月31日時点の数値
土地比率	70.5%	2024年1月31日時点の数値
建物比率	29.5%	2024年1月31日時点の数値
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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

\* 本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 (千円) <small>(注1)</small>	短期修繕費用の見積額 (千円) <small>(注2)</small>	長期修繕費用の見積額 (千円) <small>(注3)</small>	建物再調達価格 (千円) <small>(注4)</small>
A-105	BONコンドミニウム 難波恵美須	日本建築検査協会株式会社	2024年6月	-	-	25,081	374,000
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	日本建築検査協会株式会社	2024年6月	-	-	23,531	364,700
A-107	S-FORT西九条	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	-	-	22,008	286,700
B-061	S-FORT長崎興善町	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	-	-	33,851	480,100
B-062	S-FORT大分岩田町	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	-	-	45,145	658,600
C-048	S-FORT八王子南	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	-	-	18,496	302,100

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

(注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された1年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料2 外観写真及び地図

A-105 BON コンドミニアム難波恵美須



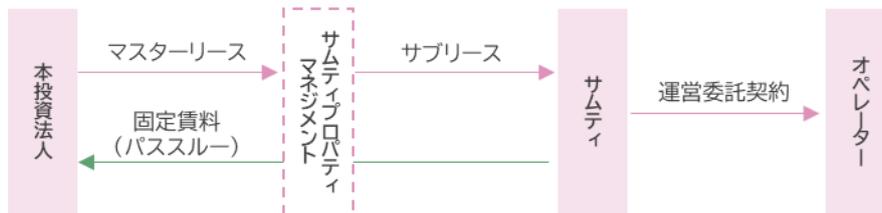
A-106 オースティ新大阪駅前ホテルアパートメント



エリアの特徴・投資ポイント

- 新型コロナウイルス感染症が2類から5類感染症となって以降、宿泊需要はインバウンドだけではなく国内においても大きくなり、宿泊施設の稼働は急激に回復し、また更なる上昇が期待できる状況
- 本物件が所在する大阪府は、国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例、いわゆる「特区民泊」の認定地域。外国人観光客の宿泊需要が増加傾向にあることに加え、2025年には大阪万博が開催予定
- あくまでも建築基準法における共同住宅でありながら、高収益の獲得を可能とする新しい共同住宅の運用形態である民泊施設を取得することで、ポートフォリオクオリティの向上を図ることができる

◆ 本民泊施設におけるスキーム



◆ 大阪府の延べ宿泊者数(2019年同月の実績を100として指数化)



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

A-107 S-FORT 西九条



B-057 S-FORT 長崎興善町



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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

B-058 S-FORT 大分岩田町



C-048 S-FORT 八王子南



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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料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 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	0.7	2015年5月1日
A-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	979	0.6	2015年4月15日
A-006	S-FORT高宮	福岡市南区	794	0.5	2015年5月1日
A-007	S-FORT福岡公園	仙台市宮城野区	1,340	0.8	2015年4月15日
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	1.2	2015年7月1日
A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.6	2015年7月1日
A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.4	2015年7月1日
A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	0.9	2015年7月1日
A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.4	2015年7月1日
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	1.4	2015年7月1日
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	1.4	2016年8月2日
A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.4	2016年8月2日
A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.3	2016年8月2日
A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	1,900	1.1	2016年8月2日
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	0.7	2016年8月2日
A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.1	2016年8月2日
A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.5	2016年8月2日
A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.3	2016年8月2日
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	1.1	2018年2月1日
A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	0.9	2018年2月1日
A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	0.7	2018年3月1日
A-033	S-FORT北山王	名古屋市中川区	841	0.5	2018年2月1日
A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.3	2018年2月1日
A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.4	2018年2月1日
A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.2	2018年2月1日
A-039	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	515	0.3	2018年2月1日
A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.5	2018年2月1日
A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.5	2018年2月1日
A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	0.5	2018年2月1日
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	0.8	2018年8月28日
A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.5	2018年8月28日
A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.3	2018年8月28日
A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.2	2018年8月28日
A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.4	2018年8月28日
A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.2	2018年8月28日
A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	0.8	2019年2月28日
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	0.7	2019年3月29日
A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.3	2019年3月29日
A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	0.6	2019年8月26日
A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.3	2019年8月26日
A-054	S-FORT都島内代	大阪市都島区	456	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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342	0.2	2019年8月26日
A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331	0.2	2019年8月26日
A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557	0.3	2019年8月26日
A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766	0.4	2019年8月26日
A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530	0.3	2019年9月30日
A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297	0.2	2019年8月26日
A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	482	0.3	2019年8月26日
A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	1,765	1.0	2020年8月3日
A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	460	0.3	2020年8月3日
A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	380	0.2	2020年8月3日
A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	0.4	2020年11月30日
A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662	0.4	2020年11月30日
A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395	0.2	2020年11月30日
A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	310	0.2	2020年11月30日
A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	665	0.4	2020年11月30日
A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	836	0.5	2021年5月31日
A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	487	0.3	2021年5月31日
A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320	2.5	2021年8月3日
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820	1.0	2021年8月3日
A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	684	0.4	2021年8月3日
A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680	0.4	2021年8月3日
A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665	0.4	2021年8月3日
A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	612	0.3	2021年8月3日
A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	545	0.3	2021年8月3日
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	477	0.3	2021年8月3日
A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	442	0.3	2021年8月3日
A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	405	0.2	2021年8月3日
A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385	0.2	2021年8月3日
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	787	0.4	2021年11月30日
A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	443	0.3	2021年11月30日
A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	1,000	0.6	2022年2月28日
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	2,235	1.3	2022年8月2日
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	0.8	2022年8月2日
A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	0.6	2022年8月2日
A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	0.4	2022年8月2日
A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	607	0.3	2022年8月2日
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	594	0.3	2022年8月2日
A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	512	0.3	2022年8月2日
A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	475	0.3	2022年8月2日
A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	0.2	2022年8月2日
A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	410	0.2	2023年5月8日
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	1,100	0.6	2023年11月30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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	940	0.5	2023年11月30日
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	961	0.5	2024年9月25日
A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	734	0.4	2024年9月25日
A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	624	0.4	2024年9月25日
A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	349	0.2	2024年9月25日
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	1,223	0.7	2024年11月29日
A-106	オーステイ新大阪駅前ホテル アパートメント	大阪市東淀川区	1,201	0.7	2024年11月29日
A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	657	0.4	2024年11月29日
B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.3	2015年7月1日
B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.3	2015年7月1日
B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	1.3	2016年8月2日
B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.3	2016年8月2日
B-007	S-FORT四日市新地	三重県四日市市	630	0.4	2016年8月2日
B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	0.6	2016年8月2日
B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.2	2016年8月2日
B-010	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	1,412	0.8	2018年2月1日
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.4	2018年2月1日
B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	1.0	2018年2月1日
B-013	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.4	2018年2月1日
B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.3	2018年2月1日
B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	0.6	2018年2月1日
B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	904	0.5	2018年2月1日
B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.2	2018年2月1日
B-018	S-FORT水前寺	熊本市中央区	1,332	0.8	2018年2月1日
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.4	2018年8月28日
B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	0.5	2018年8月28日
B-023	S-FORT元浜	浜松市中央区	239	0.1	2018年8月28日
B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.3	2019年3月29日
B-025	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	417	0.2	2019年8月26日
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	340	0.2	2019年8月26日
B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	657	0.4	2019年8月26日
B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	738	0.4	2019年8月26日
B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	1,340	0.8	2019年8月26日
B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.3	2019年8月26日
B-032	S-FORT湖南梅影 I	滋賀県湖南市	1,465	0.8	2020年8月3日
B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	1,260	0.7	2020年8月3日
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.4	2020年8月3日
B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	593	0.3	2020年8月3日
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.2	2020年11月30日
B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	464	0.3	2021年5月31日
B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	1,400	0.8	2021年8月3日
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395	0.8	2021年8月3日
B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市	1,098	0.6	2021年8月3日
B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	823	0.5	2021年8月3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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	787	0.4	2021年8月3日
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755	0.4	2021年8月3日
B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	612	0.3	2021年8月3日
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	1,309	0.7	2021年11月30日
B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	540	0.3	2022年2月25日
B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	1,012	0.6	2022年2月28日
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388	0.8	2022年8月2日
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	0.5	2022年8月2日
B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720	0.4	2022年8月2日
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720	0.4	2022年8月2日
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	672	0.4	2022年8月2日
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650	0.4	2022年8月2日
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	489	0.3	2022年8月2日
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	1,168	0.7	2023年6月30日
B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	459	0.3	2023年11月30日
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	865	0.5	2024年8月30日
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	730	0.4	2024年9月25日
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	500	0.3	2024年9月25日
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	384	0.2	2024年9月25日
B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	1,075	0.6	2024年11月29日
B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	911	0.5	2024年11月29日
C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.6	2015年4月15日
C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	0.5	2015年7月1日
C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	866	0.5	2015年7月1日
C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.5	2015年7月1日
C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.4	2015年7月1日
C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	0.6	2015年7月1日
C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.5	2015年7月1日
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.5	2016年8月2日
C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.4	2018年2月1日
C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.3	2018年2月1日
C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.3	2018年2月1日
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.4	2018年2月1日
C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	0.6	2018年2月1日
C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	0.6	2018年2月1日
C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	0.5	2018年2月1日
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.1	2018年2月1日
C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.3	2018年2月1日
C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	0.7	2018年8月28日
C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.5	2018年11月26日
C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	1,678	1.0	2019年3月29日
C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	0.9	2019年8月26日
C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.3	2019年8月26日
C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	3.1	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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.5	2019年8月26日
C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	609	0.3	2019年8月26日
C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	678	0.4	2019年8月26日
C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.5	2020年7月31日
C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	648	0.4	2020年8月3日
C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	613	0.3	2020年8月3日
C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365	1.9	2021年8月3日
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248	0.7	2021年8月3日
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	919	0.5	2021年8月3日
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898	0.5	2021年8月3日
C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	768	0.4	2021年8月3日
C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	462	0.3	2021年8月3日
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	1,200	0.7	2022年2月28日
C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484	0.3	2022年8月2日
C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	361	0.2	2023年6月30日
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	353	0.2	2023年6月30日
C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	617	0.4	2023年11月30日
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	1,116	0.6	2024年8月30日
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	927	0.5	2024年9月25日
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区	522	0.3	2024年9月25日
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	431	0.2	2024年9月25日
C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	749	0.4	2024年11月29日
合計		-	175,538	100.0	-

(注1) 「取得（予定）価格」は、取得済資産及び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) 「取得（予定）日」は、取得済資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得（予定）日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。