

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成30年 1月15日

【発行者名】 サムティ・レジデンシャル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 川本 哲郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号

【事務連絡者氏名】 サムティアセットマネジメント株式会社
取締役 経営管理部長 藤原 剛

【電話番号】 03-5220-3841

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 サムティ・レジデンシャル投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：
その他の者に対する割当 15,103,200,000円

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

サムティ・レジデンシャル投資法人

(英文表示: Samty Residential Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、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。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

173,600口

(注1) 上記発行数は、下記(注2)記載の株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）及びサムティ株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

(注2) 各割当先の概要及び本投資法人与各割当先の関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		株式会社大和証券グループ本社	
割当口数		161,700口	
払込金額		14,067,900,000円	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
	代表者の役職氏名	執行役社長 中田 誠司	
	資本金の額（平成29年9月30日現在）	2,473億円	
	事業の内容	金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配	
	大株主（平成29年9月30日現在）	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.94%
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.68%
		STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223（常任代理人 株式会社みずほ銀行）	3.82%
		パークレイズ証券株式会社	2.00%
		日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	1.87%
		太陽生命保険株式会社	1.83%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行)		1.56%	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社・三井住友信託退給口		1.46%	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口1）		1.45%	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口2）	1.42%		
本投資法人与の関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	-
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成30年1月15日現在）	当該会社は本投資法人の投資口を保有しておりませんが、当該会社の子会社である大和P I パートナーズ株式会社は本投資法人の投資口10,858口を保有しております。
	取引関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。	

割当先の氏名又は名称		サムティ株式会社																			
割当口数		11,900口																			
払込金額		1,035,300,000円																			
割当先 の内容	本店所在地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号																			
	代表者の役職氏名	代表取締役社長 江口 和志																			
	資本金の額（平成29年8月31日現在）	8,377百万円																			
	事業の内容	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																			
	大株主（平成29年5月31日現在）	<table border="0"> <tr> <td>森山 茂</td> <td>14.58%</td> </tr> <tr> <td>松下 一郎</td> <td>10.07%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)</td> <td>6.77%</td> </tr> <tr> <td>(有)剛ビル</td> <td>3.72%</td> </tr> <tr> <td>笠城 秀彬</td> <td>3.19%</td> </tr> <tr> <td>江口 和志</td> <td>3.02%</td> </tr> <tr> <td>(株)オージーキャピタル</td> <td>1.38%</td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託 口)</td> <td>1.35%</td> </tr> <tr> <td>森山 純子</td> <td>1.27%</td> </tr> <tr> <td>(有)ファイブセクト</td> <td>1.20%</td> </tr> </table>	森山 茂	14.58%	松下 一郎	10.07%	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	6.77%	(有)剛ビル	3.72%	笠城 秀彬	3.19%	江口 和志	3.02%	(株)オージーキャピタル	1.38%	日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託 口)	1.35%	森山 純子	1.27%	(有)ファイブセクト
森山 茂	14.58%																				
松下 一郎	10.07%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	6.77%																				
(有)剛ビル	3.72%																				
笠城 秀彬	3.19%																				
江口 和志	3.02%																				
(株)オージーキャピタル	1.38%																				
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託 口)	1.35%																				
森山 純子	1.27%																				
(有)ファイブセクト	1.20%																				
本投資法人 との関係	出資 関係	本投資法人が保有している割当 先の株式の数	-																		
		割当先が保有している本投資法 人の投資口の数（平成29年7月 31日現在）	12,374口																		
	取引関係	本投資法人は、本投資法人の資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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。また、当該会社は、本投資法人との間で、取得予定資産である、S-FORT鶴舞reale、S-FORT北山王、S-FORT新瑞橋、S-FORT北円山、S-FORT博多東、S-FORT博多東、S-FORT神戸三宮北、S-FORT中広通り、S-FORT鶴見町、S-FORT西宮上ヶ原、S-FORT水戸中央、S-FORT津新町、S-FORT三重大学前、S-FORT高砂町、S-FORT大分駅前、S-FORT大分大手町、S-FORT水前寺、S-FORT熊大病院前、S-FORT熊本船場、S-FORT鶴川、S-FORT茅ヶ崎、S-FORT川口並木、S-FORT戸田公園及びS-FORT柏に係る売買契約を締結しています。																			
人的関係	当該会社は、本書の日付現在、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。																				
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。																			

（注3）後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 大和証券グループ本社のスポンサー参画及び一連の取組み」に記載の通り、割当先である大和証券グループ本社は、平成30年1月15日付で本資産運用会社の発行済株式の33%（1,386株）を、同社の発行済株式の100%を保有するサムティ株式会社から譲り受ける旨合意しており、かかる株式譲渡の結果（以下「本株式譲渡」といいます。）、本資産運用会社の主要株主となることから、本資産運用会社の投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に定める利害関係人等に該当します。

（注4）本第三者割当については、本第三者割当の払込みまでに本株式譲渡が実行されることその他の事由が、本第三者割当実行の前提条件とされています。

(4) 【発行価額の総額】

15,103,200,000円

(5) 【発行価格】

87,000円

(注)発行価格は、本第三者割当増資が平成30年1月期に係る1口当たり予想分配金2,670円(以下「予想分配金」といいます。)を受け取る権利にかかる権利落ち後である、平成30年7月期初に払い込まれることを考慮し、本第三者割当に係る本投資法人の役員会議日(以下「本役員会議日」といいます。)の前営業日(平成30年1月12日)終値である93,000円から3.58%(小数点第3位を四捨五入)のディスカウントをした89,670円から予想分配金を控除した87,000円といたしました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項につきましては、後記「第5 募集に関する特別記載事項 / 1 発行条件等の合理性」をご参照ください。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成30年1月31日(水)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号

(11) 【払込期日】

平成30年2月1日(木)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金15,103,200,000円については、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 2 新規物件取得」に記載の本投資法人が取得を予定している資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

(16) 【その他】

募集事務の委託の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成30年1月15日付で、大和証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約書を締結しています。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に、前記「(12) 払込取扱場所」に記載の払込取扱場所に新投資口払込金額を払込むものとします。
- (ロ) 割当先から割当投資口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権します。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集に関する特別記載事項】

1 発行条件等の合理性

払込価額については、本第三者割当増資が平成30年1月期に係る1口当たり予想分配金2,670円を受け取る権利にかかる権利落ち後である、平成30年7月期初に払い込まれることを考慮し、本役員会決議日の前営業日（平成30年1月12日）終値である93,000円から3.58%（小数点第3位を四捨五入）のディスカウントをした89,670円から予想分配金を控除した87,000円といたしました。

かかる払込価額としたのは、本投資法人を取り巻く業界、市場動向が日々変化しており、発行決議直前の一時的な価格変動や市場環境の一時的な変化等を緩和する観点から、一定期間の平均値も合わせて考慮することが望ましいと考えたこと、他J-REITにおける新投資口発行時の基準価格に対するディスカウント率の事例を考慮したこと、本第三者割当増資により1口当たりNAV及び一口当たり純資産の低下が見込まれる一方で、割当先の一社である大和証券グループ本社が新スポンサーとして加わり、現スポンサーであるサムティ株式会社（以下「メインスポンサー」ということがあります。）とともに本投資法人をサポートすることによる中長期的な価値向上が期待されること等を総合的に勘案し、割当先との交渉を行った結果です。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、投資主の最大限の利益を確保するための価格交渉を真摯に行い、マーケットの変動を踏まえ、大和証券グループ本社の当初提案金額から上積みを得て、平成30年1月15日付で、最終的に合意に至ったものです。

また、予想分配金控除前の払込価額89,670円は、本役員会決議日の直前1ヶ月間（平成29年12月13日から平成30年1月12日）の終値の平均値91,195円（円未満を四捨五入）からは1.67%のディスカウント、同直前3ヶ月間（平成29年10月13日から平成30年1月12日）の終値の平均値89,208円（円未満を四捨五入）からは0.52%のプレミアム、同直前6ヶ月間（平成29年7月13日から平成30年1月12日）の終値の平均値87,175円（円未満を四捨五入）からは2.86%のプレミアムであります。さらに、本払込価額は、本役員会決議日の直前1ヶ月間の終値の平均値91,195円からは4.60%のディスカウント、同3ヶ月間の終値の平均値89,208円からは2.48%のディスカウント、同6ヶ月間の終値の平均値87,175円からは0.20%のディスカウントとなっております。日本証券業協会が定める「第三者割当増資の取扱いに関する指針」を参照し、本払込価額は本役員会決議日の前営業日終値並びに直前1ヶ月平均、直前3ヶ月平均及び直前6ヶ月平均の各終値の平均値に0.9を乗じた額以上の価額であること、並びに、払込価額は直前6ヶ月平均とほぼ同額であり、公募増資を実施した場合の資本調達コストや条件決定までの投資口価格変動リスク等に鑑みると、直前1ヶ月平均、直前3ヶ月平均及び前営業日終値からのディスカウント幅も合理的な水準であることから、本発行価額に合理性はあるものと考えられます。また、本発行価額の決定に際しては、上記のとおり大和証券グループ本社との間で真摯な価格交渉を行った他、マーケットの動向や公募増資に係る大和証券グループ以外の証券会社との協議内容も勘案しており、本発行価額は公正に決定された公正な価額であると考えております。

2 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当により、発行済投資口数が283,000口から456,600口へと約61.3%増加することにより既存投資口に希薄化が生じますが、現スポンサーであり投資主でもあるサムティ株式会社に加えて、本資産運用会社の株式の譲渡を受ける大和証券グループ本社を割当先として本第三者割当増資を実施することにより、取得予定資産の取得による資産規模の拡大を通じた収益の安定性の向上に加えて、本投資法人の財務基盤の強化が図られるとともに信用力が上昇することで借入コストの削減が期待できます。

また、大和証券グループ本社による物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報の提供、本投資法人向けブリッジファンド組成、本資産運用会社に対する人材確保への協力等のサポートの提供等、大和証券グループ本社の有する情報ネットワークや金融・資本市場でのノウハウを活用することで更なる成長が期待でき、中長期的な視点においては本投資法人の投資主価値の向上へと繋がる施策であると考えています。

さらに、本第三者割当を通じて、サムティ株式会社は、本第三者割当後の発行済投資口数の見込みである456,600口に対し5.31%（小数第3位以下を切り捨て）を保有する見込みであり、セイトポート出資の比率を本第三者割当前の水準（4.37%）よりも引き上げることで、従来にも増したスポンサーとしてのサポート姿勢の強化が期待できると考えています。

以上の理由により、本第三者割当における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと考えています。

3 売却等の制限

本投資法人は、大和証券グループ本社から、本第三者割当により取得する本投資口の保有方針について、当面の間は継続して保有する意向であることを確認するとともに、サムティ株式会社から、本第三者割当により取得する本投資口については、同社が現在保有する本投資口と同様に特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、各割当先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降2年を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨合意しています。

上記に加えて、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、本投資法人が払込期日以降に新たに投資口の募集をしようとする場合で、当該募集の結果発行済投資口総数(自己投資口を除きます。)に対する同社の投資口保有割合が20%を下回ることが見込まれる場合は、同社は当該募集に参加する他の投資家と同一の条件により、発行済投資口総数(自己投資口を除きます。)に対する同社の投資口保有割合が20%を維持する限度で本投資法人の当該募集に係る投資口を引き受ける権利を有する旨合意しています。また、サムティ株式会社については、同社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間のスポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについてメインスポンサーが真摯に検討する意向である旨が定められています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第4期(自平成29年2月1日 至 平成29年7月31日) 平成29年10月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成29年10月30日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 本書において特に記載する場合を除き、数値については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

1 大和証券グループ本社のスポンサー参画及び一連の取組み

(1) 本取組みの意義及び概要

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅(以下「レジデンス」ということがあります。)として、日本全国の幅広い都市へ分散投資を行うことにより中長期的な投資主価値の向上を目指すことを基本方針とし、平成27年4月15日に8物件(取得価格の合計9,298百万円)のレジデンスを取得して資産運用を開始しました。以降、同年5月1日に2物件(取得価格の合計1,964百万円)、同年7月1日には18物件(取得価格の合計19,238百万円)のレジデンスを追加取得し、上場直後の同年7月1日時点で合計28物件(取得価格の合計30,500百万円)を保有するに至りました(以下、かかる28物件を「上場時取得済資産」といいます。)。さらに、同年10月1日には、レジデンス1物件(S-FORT学園前(取得価格462百万円)、上場時取得済資産と併せて「第1期取得済資産」といいます。)の追加取得を行いました。さらに、本投資法人は平成28年8月1日を払込期日とする公募増資を実施し、合計20物件(取得価格の合計20,589百万円)の追加取得を行いました(以下、かかる20物件を「第3期取得済資産」といいます。 また、第1期取得済資産と第3期取得済資産を併せて「取得済資産」といいます。)。本書の日付現在、49物件(取得価格の合計51,551百万円)のレジデンスを保有しています。

日本経済全体は、企業部門においては、オリンピック関連投資の本格化や人手不足への対応に伴う省力化投資の増加等を背景に、設備投資が緩やかな増加基調を見せております。また、家計部門においては、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しが見られるなど、緩やかな回復基調が続きました。

賃貸マンション市場に関しては、本投資法人が主として投資対象とする主要地方都市において、優良なレジデンスの供給が限定的であることやライフスタイルの変化に伴う世帯数の増加が継続していることにより、需給環境は良好に推移しています。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大により、物件の取得競争は激化しており、売買価格は引き続き高値圏で推移しております。

このような環境下において、本投資法人、本資産運用会社及びメインスポンサーは、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略をはじめとする各種運用戦略を推進するとともに、中長期的な投資主価値の向上の実現に向けた施策について検討を重ねてまいりましたが、上記のような不動産売買市場の動向に変化の兆しが見られないこと等を踏まえると、後記「2 新規物件取得」に記載のとおり合計33物件のレジデンスを追加取得し、現時点で一定規模の外部成長を達成することが中長期的な投資主価値の向上の実現に資するものと判断し、そのための資金調達手法の検討を行いました。

そのような中で、平成29年11月下旬、本投資法人及び本資産運用会社は、J-REITマーケットに独自のネットワークを有する大和証券グループ本社より、大和証券グループとしての不動産アセットマネジメントビジネスの更なる拡大のため、本資産運用会社の発行済株式総数の33%を取得し、本投資法人のスポンサーとして参画するとともに、本投資法人の投資口の発行済投資口総数の3分の1程度を取得したい旨の提案を受けたため、かかる提案について検討を開始いたしました。

これらの提案のうち、スポンサーとしての参画については、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社と協議を重ねる中で、メインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、同社からもサポートを得ることは上記のような各種運用戦略の推進に資するものであり、中長期的な投資主価値の向上にとっても有益であることを確認しました。その結果、大和証券グループ本社は、平成30年1月15日付で、メインスポンサーとの間で、本資産運用会社の発行済株式総数の33%を取得する株式譲渡契約及び本資産運用会社の運営等に関する株主間契約を締結しており、本投資法人のサブスポンサーとして参画することとなりました。

また、本投資法人の投資口の取得の提案については、本投資法人及び本資産運用会社は、資金調達手段としての妥当性の観点から大和証券グループ本社に対する第三者割当増資及び公募増資の双方につき検討を行いました。具体的には、本投資法人の投資口価格の推移、資本調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト(公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。)、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から当該提案について検討を行い、特に、公募増資については、大和証券グループ以外の証券会社も含め上記各観点から協議を重ねてまいりました。その結果、公募増資よりも大和証券グループ本社に対する第三者割当増資の方法により資金調達を行うことが、現在の市場環境下においては、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより一定程度希薄化を抑制することができる点で本投資法人にとってのメリットの方が大きいと判断しました(具

体的な発行条件等に係る判断の詳細については、前記「第一部 証券情報 / 第5 募集に関する特別記載事項 / 1 発行条件等の合理性」をご参照ください。)。上記に加えて、メインスポンサーによるサポート関係を今後も維持する観点からは、メインスポンサーの本投資法人の投資口の保有割合を一定水準に維持することが望ましいこと、及びメインスポンサーとの間のスポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについてメインスポンサーが真摯に検討する意向である旨が定められていることを勘案して、本投資法人及び本資産運用会社はメインスポンサーに対する第三者割当増資についても大和証券グループ本社及びメインスポンサーと協議を行い、その結果、メインスポンサーに対する第三者割当増資も同時に行うことといたしました。

なお、本第三者割当増資及び国内不動産の取得により、平成30年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は、従来予想の1口当たり2,670円から変更はないものの、平成31年1月期は、平成30年7月期から30円(1.1%)増加した、1口当たり2,700円となることを見込まれることから、かかる観点からも、本投資法人の投資主の価値向上に資するものと考えております。大和証券グループ本社は、本書の日付現在上場REITである「大和証券オフィス投資法人」(保有物件55件・取得価格506,341百万円)、「日本ヘルスケア投資法人」(保有物件22件・取得価格19,318百万円)及び住宅特化型非上場REITである「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」を運用している大和リアル・エステート・アセットマネジメント株式会社(以下「大和リアル」といいます。)並びに「日本賃貸住宅投資法人」(保有物件199件・取得価格225,906百万円)を運用している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「ミカサ」といいます。)を傘下に持ち、J-REIT市場において安定かつ豊富な運用実績を築き上げております。大和証券グループでは、2015年4月に公表した中期経営計画「Passion for the Best 2017」において「資産運用力の強化」を掲げ、不動産アセットマネジメントビジネスの拡大を積極的に推進しており、本投資法人及び本資産運用会社に出資することは、当該ビジネスの更なる拡大、ひいては大和証券グループの企業価値の向上に繋がると判断したとのことです。

本投資法人及び本資産運用会社は、平成30年1月15日付で、大和証券グループ本社との間で、本投資法人の持続的かつ安定的な成長へ向け、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を内容とするスポンサー・サポート契約を締結しており、本資産運用会社は大和証券グループ本社より非常勤取締役1名の派遣を受ける予定です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、総合証券グループとしての大和証券グループの機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資について豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での大和証券グループ本社によるサポートを得るとともに、大和証券グループ本社の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することで、本投資法人の投資主価値の更なる向上を目指してまいります。

なお、大和証券グループ本社の本資産運用会社株式取得及びこれに関連する一連の取組み(以下「本取組み」といいます。)の下で、本投資法人及び本資産運用会社は、上述のとおり、大和証券グループ本社を新たにサブスポンサーとして迎え入れ、一定のサポートを受ける予定ですが、従前どおりサムティ株式会社をメインスポンサーとし、メインスポンサーから引き続き多岐にわたるサポートを得る予定であり、引き続きサムティグループ(注)を活用しながら主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資を行う方針です。また、大和証券グループ本社傘下の大和リアル及びミカサは、本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型の上場REITや非上場REITの運用を行っていますが、本資産運用会社と大和リアル及びミカサの投資運用は、従前どおり、それぞれ独自の判断に基づき行われる点に変わりはありません。本資産運用会社は、本株式譲渡後も、従来と同様、資産運用に関して守秘義務を徹底するとともに、本投資法人のステークホルダーの皆様のために全力を尽くしてまいります。

(注)サムティ株式会社及びメインスポンサーの連結子会社(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。)第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。)並びにメインスポンサーが自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

本取組みの概要は、以下のとおりです。

(イ) 大和証券グループ本社による本投資法人のスポンサーとしての参画

大和証券グループ本社と本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社は、サムティ株式会社が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の33%を譲渡すること(本株式譲渡)につき、平成30年1月15日付にて合意し、これに伴い本投資法人のスポンサーも、従来からのサムティ株式会社に大和証券グループ本社を加えた2社体制となります。

上記のとおり、J-REIT市場において安定かつ豊富な運用実績を持つ大和証券グループをスポンサーに加えることで、本投資法人は持続的な安定成長が図れると考えております。

また、本株式譲渡に伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、平成30年1月15日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結いたしました。当該契約は、本株式譲渡の実行を条件として効力を生ずるものとされています。当該契約において、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の更なる成長及び発展を図るとともに、本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供するとともに、本投資法人向けブリッジファンド組成、本資産運用会社に対する人材確保への協力等のサポートを提供するものとされています。本投資法人及び本資産運用会社は、同社の有する情報ネットワークや金融・資本市場でのノウハウを活用して、本投資法人の更なる成長を目指します。

(ロ) 取得予定資産の取得

本投資法人は、サムティ株式会社から本資産運用会社が優先交渉権を付与された物件を含む取得予定資産33物件(取得予定価格29,964百万円)を取得する予定です。本取得後のポートフォリオは、82物件(取得価格の合計81,515百万円)となり、本取得前の取得価格の合計に対し、約1.6倍の規模拡大となる見込みです。

取得予定資産の詳細については、後記「2 新規物件取得」をご参照下さい。

(ハ) 本投資法人による大和証券グループ本社及びサムティ株式会社に対する第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、平成30年1月15日開催の役員会において、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を割当先とする新投資口の発行を決議しました(その詳細については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。)

本第三者割当を通じて、大和証券グループ本社は、本第三者割当後の発行済投資口数の見込みである456,600口に対し35.41%を保有する見込みです。

また、本第三者割当を通じて、サムティ株式会社は、本第三者割当後の発行済投資口数の見込みである456,600口に対し5.31%を保有する見込みです。セიმポート出資の比率を本第三者割当前の水準(4.37%)よりも引き上げることで、従来にも増したスポンサーとしてのサポート姿勢強化を示すことを企図したものであると、本投資法人は考えています。

(2) 本資産運用会社における主要な関係法人の異動

(イ) 大和証券グループ本社による本資産運用会社の株式の取得

本取組みにより、大和証券グループ本社は、平成30年1月15日付で、メインスポンサーとの間で本資産運用会社の発行済株式総数の33%を取得する株式譲渡契約を締結し、本資産運用会社の株式の33%を平成30年2月1日付で取得する予定です。これに伴い、同日付で、以下のとおり、本投資法人における主要な関係法人の異動が生じる予定です。

本株式譲渡が実行された場合、大和証券グループ本社は、本投資法人の主要な関係法人に該当することとなります。なお、本資産運用会社は、平成30年1月15日開催の取締役会において、本株式譲渡について承認することを決議しています。

異動の対象となる主要な関係法人の名称及び資本金の額等の概要は以下のとおりです。なお、異動の理由は上記(1)のとおりです。

(ロ) 大和証券グループ本社の概要

主要な関係法人の名称
株式会社大和証券グループ本社

資本金の額
2,473億円（平成29年9月30日現在）

関係業務の概要
各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する
人材確保への協力

（八）異動予定日
平成30年2月1日

2 新規物件取得

本投資法人は、本書に従って行われる第三者割当における手取金、今後行う予定の借入金及び本投資法人債の発行（借入金及び本投資法人債の詳細については後記「4 その他」をご参照ください。）により調達する資金をもって、後記「A.取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額及び取得（予定）時期」に記載の取得予定資産を取得する予定です。

なお、本投資法人は、A-32（S-FORT大須観音）に係る信託受益権売買契約（以下本段落において「本件信託受益権売買契約」といいます。）及び平成30年1月15日付で締結した停止条件付地位譲渡契約において、本第三者割当の払込期日以後に決済を行うことが企図されており、契約締結後から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われるため、本件信託受益権売買契約はフォワードコミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等に該当することとなっています。但し、本第三者割当の全部又は一部が完了されない場合は、停止条件付地位譲渡契約に基づきサムティ株式会社が買主となります。したがって、本第三者割当が完了できずに本件信託受益権売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

A. 取得(予定)価格、投資比率、鑑定評価額及び取得(予定)時期

取得予定資産の概要(取得(予定)価格、投資比率、鑑定評価額及び取得(予定)時期)は以下のとおりです。

エリア	番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 又は期末 算定価格 (百万円) (注3)	取得予 定時期
主要地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	1,846	2.3	1,980	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	1,571	1.9	1,640	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-32	S-FORT大須観音	1,147	1.4	1,250	平成30年 3月1日
主要地方都市	A-33	S-FORT北山王	841	1.0	844	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	449	0.6	452	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	762	0.9	786	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-36	S-FORT北円山	425	0.5	428	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-37	S-FORT博多東	389	0.5	392	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-38	S-FORT博多東	382	0.5	385	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	515	0.6	518	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-40	S-FORT中広通り	885	1.1	897	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	820	1.0	823	平成30年 2月1日
主要地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	918	1.1	990	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-10	S-FORT西宮	1,412	1.7	1,500	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	789	1.0	805	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	1,807	2.2	1,810	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-13	S-FORT津新町	767	0.9	836	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	599	0.7	645	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-15	S-FORT高砂町	1,015	1.2	1,020	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	904	1.1	907	平成30年 2月1日
その他地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	277	0.3	280	平成30年 2月1日

エリア	番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 又は期末 算定価格 (百万円) (注3)	取得予 定時期
その他地 方都市	B-18	S-FORT水前寺	1,332	1.6	1,340	平成30年 2月1日
その他地 方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	1,125	1.4	1,150	平成30年 2月1日
その他地 方都市	B-20	S-FORT熊本船場	1,010	1.2	1,040	平成30年 2月1日
首都圏	C-12	S-FORT保谷	645	0.8	728	平成30年 2月1日
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	587	0.7	605	平成30年 2月1日
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	520	0.6	523	平成30年 2月1日
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	627	0.8	694	平成30年 2月1日
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,137	1.4	1,140	平成30年 2月1日
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	1,110	1.4	1,130	平成30年 2月1日
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	914	1.1	938	平成30年 2月1日
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	1,900	2.3	1,940	平成30年 2月1日
首都圏	C-20	S-FORT柏	536	0.7	552	平成30年 2月1日
合計			29,964	36.8	30,968	

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注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。

(注3) 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて百万円未満は切り捨てて記載しています。なお、価格時点は、平成29年11月1日です。また、本書の日付現在で未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）についてはマルチテナントを想定し、開示資料、賃貸事例、不動産業者へのヒアリング、及び類似不動産における水準等を参考に各収支項目を査定しており、中長期的に安定的な賃貸運営がなされることを前提に算定された調査評価額を記載しています。

(注4) 取得予定資産の取得後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定です。なお、現在の物件名称は下表のとおりです。以下現在の物件名称は省略します。

番号	現在の物件名称
A-31	グランデューク鶴舞 reale
A-33	サムティ山王レジデンス
A-34	グリーンコート新瑞
A-36	サムティ北円山レジデンス
A-37	サムティシャルム博多A館
A-38	サムティシャルム博多B館
A-39	サムティ三宮北
A-40	サムティ中広通り
A-41	サムティ鶴見
B-10	サムティ西宮レジデンス
B-11	ユニエターナ西宮上ヶ原
B-12	サムティレジデンス水戸中央
B-13	グランデューク津新町
B-14	ASレジデンス津シティ
B-15	スタジオスクエア高砂町
B-16	グランエターナ大分
B-17	サムティ大手町レジデンス
B-18	サムティ水前寺
B-19	サムティ本荘
B-20	サムティ熊本慶徳校前
C-12	カレッジスクエア保谷
C-13	CQレジデンス玉川学園
C-14	プロスペール鶴川
C-16	サムティレジデンス湘南茅ヶ崎
C-19	トロワボヌール本町
C-20	クレストタワー柏

B．不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要（鑑定評価機関、鑑定評価額、直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及びDCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。取得予定資産については、平成29年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書を、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は日本ヴァリュアーズ株式会社より取得しており、それらの不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

同一の不動産について、再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

なお、本書の日付現在で未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については調査の基準時点で竣工予定の資産が予定通り竣工したものと想定し、大和不動産鑑定株式会社が鑑定評価手法を適用して求めた調査価額を記載しています。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注)	直接還元法		DCF法		
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り(%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,980	5.1	1,990	4.7	1,970	4.8	4.9
A-31	S-FORT 鶴舞 reale	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,640	5.1	1,640	4.8	1,640	4.9	5.0
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,250	5.6	1,270	4.9	1,240	4.7	5.1
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総 合鑑定所	844	4.8	852	4.6	840	4.7	4.8
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	452	5.6	458	5.1	449	4.9	5.3
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	786	5.8	791	5.2	784	5.0	5.4
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総 合鑑定所	428	5.6	431	5.1	427	5.2	5.3
A-37	S-FORT 博多東	大和不動産鑑定 株式会社	392	5.3	395	4.9	390	4.7	5.1
A-38	S-FORT 博多東	大和不動産鑑定 株式会社	385	5.3	389	4.9	383	4.7	5.1
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社谷澤総 合鑑定所	518	5.1	524	4.7	515	4.8	4.9
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュ アーズ株式会社	897	5.3	906	5.0	887	4.8	5.2
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュ アーズ株式会社	823	5.1	832	4.9	813	4.7	5.1
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社谷澤総 合鑑定所	990	5.7	999	5.0	986	5.1	5.2
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	5.3	1,520	4.8	1,490	4.6	5.0
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	805	5.1	815	4.8	801	4.6	5.0
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人日 本不動産研究所	1,810	5.6	1,830	5.1	1,790	4.9	5.3
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュ アーズ株式会社	836	6.2	843	5.6	829	5.4	5.8
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュ アーズ株式会社	645	6.2	650	5.6	640	5.4	5.8
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	5.7	1,030	5.4	1,010	5.2	5.6
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社谷澤総 合鑑定所	907	5.7	922	5.3	900	5.4	5.5
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社谷澤総 合鑑定所	280	5.5	281	5.3	280	5.4	5.5
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,340	5.6	1,350	5.3	1,330	5.1	5.5
B-19	S-FORT 熊大病院前	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,150	5.6	1,160	5.3	1,140	5.1	5.5
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	5.9	1,050	5.4	1,040	5.2	5.6

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注)	直接還元法		DCF法		
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り(%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	728	5.7	736	4.9	720	4.7	5.1
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	605	5.0	613	4.6	597	4.4	4.8
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	523	5.1	529	4.6	517	4.4	4.8
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	694	5.1	697	4.5	692	4.5	4.7
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	4.9	1,160	4.8	1,130	4.7	4.8
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	4.7	1,120	4.6	1,130	4.6	4.8
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	938	4.8	948	4.6	933	4.6	4.8
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	5.1	1,950	4.7	1,930	4.5	4.8
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	5.2	559	4.9	545	4.7	5.1
合計			30,968	-	31,240	-	30,768		

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

C. 賃貸借状況の概要

取得予定資産の概要(平成29年10月末日時点)の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料収 入(千円) (注7)
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	3,691.67	3,592.13	97.3	148	144	1	10,112
A-31	S-FORT鶴舞 reale	3,597.72	3,475.94	96.6	56	54	1	7,424
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	-	-	84	-	-	-(注7)
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,542.36	87.8	36	31	1	3,665
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,699.11	100.0	29	29	1	2,386
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,706.49	94.3	63	60	1	4,529
A-36	S-FORT北円山	1,613.37	1,425.21	88.3	49	43	1	2,424
A-37	S-FORT博多東 I	1,034.20	1,006.41	97.3	35	34	1	1,978
A-38	S-FORT博多東	1,034.20	962.53	93.1	35	33	1	1,861
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	767.11	86.7	45	39	1	2,554
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,072.74	97.4	74	72	1	4,633
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,697.55	84.6	51	44	1	3,736
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,947.58	94.0	66	62	1	5,218
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,687.46	93.1	102	95	1	7,117
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,546.28	100.0	62	62	1	4,000
B-12	S-FORT水戸中央	6,440.90	6,269.83	97.3	80	78	1	9,823
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,427.60	98.6	69	68	1	4,551
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,733
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	2,985.38	83.2	92	79	1	5,495
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,016
B-17	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-18	S-FORT水前寺	4,256.91	4,192.96	98.5	119	117	1	7,044
B-19	S-FORT熊大病院前	3,459.60	3,392.94	98.1	99	97	1	6,089
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	3,103.45	96.3	91	87	1	5,891
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-13	S-FORT玉川学園前	978.75	891.75	91.1	45	41	1	2,803
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,760.92	93.3	30	28	1	2,671
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,382.17	100.0	36	36	1	5,377
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.71	98.6	70	69	1	5,432
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,391.45	96.7	62	60	1	4,583
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,021
C-20	S-FORT柏	983.06	846.35	86.1	37	32	1	2,445
合計		75,931.07	70,244.37	92.5	2,166	1,995	32	149,708

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の運用資産において、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。

(注2)「賃貸面積」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、実際にエンドテナント(ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人を含みます。)との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積(貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積)のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。)を記載しています。B-16(S-FORT大分駅前)については、住居部分について、平成29年9月1日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約に基づいて記載しています。B-17(S-FORT大分大手町)については、平成30年2月1日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約(但し、平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。)が平成29年10月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。また、C-12(S-FORT保谷)については、平成29年3月15日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマ

ネージャーとの間の賃料固定型マスターリース契約に基づいて記載しています。C-15（S-RESIDENCE横浜反町）については、サムティ株式会社と賃借人であるテナントとの間の平成29年1月31日付の賃貸借契約（平成29年3月15日付でマスターリース会社が貸主の地位を承継している。）に基づいて、C-19（S-FORT船橋塚田）については、転貸人と賃借人であるテナントとの間の賃貸借契約に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については「-」と記載しています。

- (注3) 「稼働率」は、個々の運用資産の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。加えて、B-17（S-FORT大分大手町）については、平成30年2月1日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約（但し、平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。）が平成29年10月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。なお、本書の日付現在、未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については「-」と記載しています。
- (注4) 「賃貸可能戸数」は、個々の運用資産において、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。なお、本書の日付現在、未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については確認申請図面に基づき記載しています。
- (注5) 「賃貸戸数」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのマスターレシーからの賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（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。なお、本書の日付現在、未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については「-」と記載しています。
- (注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。B-17（S-FORT大分大手町）については、平成30年2月1日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間のマスターリース契約が存在するものと仮定して記載しています。なお、本書の日付現在、未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については「-」と記載しています。
- (注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、平成29年10月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。B-16（S-FORT大分駅前）については、住居部分について、平成29年9月1日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約に基づいて記載しています。B-17（S-FORT大分大手町）については、平成30年2月1日付で締結される予定の株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間の賃料固定型マスターリース契約（但し、平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。）が平成29年10月末日時点で存在していたものと仮定して記載しています。また、C-12（S-FORT保谷）については、平成29年3月15日付で締結された当該物件の信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャーとの間の賃料固定型マスターリース契約に基づいて記載しています。C-15（S-RESIDENCE横浜反町）については、サムティ株式会社と賃借人であるテナントとの間の平成29年1月31日付の賃貸借契約（平成29年3月15日付でマスターリース会社が貸主の地位を承継している。）に基づいて、C-19（S-FORT船橋塚田）については、転貸人と賃借人であるテナントとの間の賃貸借契約に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、未竣工であるA-32（S-FORT大須観音）については「-」と記載しています。

D. 取得予定資産に係る信託受益権の概要

取得予定資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。今後、信託期間が満了する資産については、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては経済合理性等を総合的に勘案した上で判断します。なお、取得予定資産については、本投資法人が当該資産を取得する時点で信託受託者として予定されている者及び予定されている信託期間を記載しています。

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年3月15日	平成49年3月31日
A-31	S-FORT鶴舞reale	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月1日	平成39年7月31日
A-32	S-FORT大須観音	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年3月1日	平成40年2月29日
A-33	S-FORT北山王	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
A-34	S-FORT新瑞橋	-(注1)	-	-
A-35	S-FORT豊平三条	三井住友信託銀行株式会社	平成24年5月1日	平成39年3月15日
A-36	S-FORT北円山	-(注1)	-	-
A-37	S-FORT博多東	-(注1)	-	-
A-38	S-FORT博多東	-(注1)	-	-
A-39	S-FORT神戸三宮北	-(注1)	-	-
A-40	S-FORT中広通り	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月1日	平成39年7月31日
A-41	S-FORT鶴見町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月1日	平成39年7月31日
A-42	S-FORT青葉上杉	三井住友信託銀行株式会社	平成19年11月8日	平成39年3月15日
B-10	S-FORT西宮	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年3月15日	平成49年3月31日
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
B-12	S-FORT水戸中央	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
B-13	S-FORT津新町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月1日	平成39年7月31日
B-14	S-FORT三重大学前	-(注1)	-	-
B-15	S-FORT高砂町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年9月29日	平成56年9月30日
B-16	S-FORT大分駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
B-17	S-FORT大分大手町	-(注1)	-	-
B-18	S-FORT水前寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月1日	平成39年7月31日
B-19	S-FORT熊大病院前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月1日	平成39年7月31日
B-20	S-FORT熊本船場	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
C-12	S-FORT保谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年3月15日	平成49年3月31日
C-13	S-FORT玉川学園前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年3月15日	平成49年3月31日
C-14	S-FORT鶴川	-(注1)	-	-
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年3月15日	平成49年3月31日
C-16	S-FORT茅ヶ崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
C-17	S-FORT川口並木	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年9月28日	平成38年9月30日
C-18	S-FORT戸田公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月1日	平成40年1月31日
C-19	S-FORT船橋塚田	三井住友信託銀行株式会社	平成28年9月16日	平成39年3月15日
C-20	S-FORT柏	-(注1)	-	-

(注1) A-34 (S-FORT新瑞橋)、A-36 (S-FORT北円山)、A-37 (S-FORT博多東)、A-38 (S-FORT博多東)、A-39 (S-FORT神戸三宮北)、B-14 (S-FORT三重大学前)、B-17 (S-FORT大分大手町)、C-14 (S-FORT鶴川) 及びC-20 (S-FORT柏) については、不動産(現物)として保有する予定です。

E. 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現所有者（現信託受益者）は、以下のとおりです。

番号	物件名称	現所有者（現信託受益者）
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	合同会社ブリッジフォース
A-31	S-FORT鶴舞reale	サムティ株式会社
A-32	S-FORT大須観音	-(注1)
A-33	S-FORT北山王	サムティ株式会社
A-34	S-FORT新瑞橋	サムティ株式会社
A-35	S-FORT豊平三条	合同会社ブリッジフォース
A-36	S-FORT北円山	サムティ株式会社
A-37	S-FORT博多東	サムティ株式会社
A-38	S-FORT博多東	サムティ株式会社
A-39	S-FORT神戸三宮北	サムティ株式会社
A-40	S-FORT中広通り	サムティ株式会社
A-41	S-FORT鶴見町	サムティ株式会社
A-42	S-FORT青葉上杉	合同会社ブリッジフォース
B-10	S-FORT西宮	合同会社ブリッジフォース
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	サムティ株式会社
B-12	S-FORT水戸中央	サムティ株式会社
B-13	S-FORT津新町	サムティ株式会社
B-14	S-FORT三重大学前	サムティ株式会社
B-15	S-FORT高砂町	サムティ株式会社
B-16	S-FORT大分駅前	サムティ株式会社
B-17	S-FORT大分大手町	サムティ株式会社
B-18	S-FORT水前寺	サムティ株式会社
B-19	S-FORT熊本病院前	サムティ株式会社
B-20	S-FORT熊本船場	サムティ株式会社
C-12	S-FORT保谷	合同会社ブリッジフォース
C-13	S-FORT玉川学園前	合同会社ブリッジフォース
C-14	S-FORT鶴川	サムティ株式会社
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	合同会社ブリッジフォース
C-16	S-FORT茅ヶ崎	サムティ株式会社
C-17	S-FORT川口並木	サムティ株式会社
C-18	S-FORT戸田公園	サムティ株式会社
C-19	S-FORT船橋塚田	合同会社ブリッジフォース
C-20	S-FORT柏	サムティ株式会社

(注1) 現所有者（現信託受益者）より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

(注2) 番号A-01、A-02、A-03、A-04、A-05、A-06、A-07、A-08、A-10、A-11、A-12、A-13、A-15、A-17、A-23、A-25、A-26、A-27、A-28、A-29、B-01、B-02、B-05、B-06、B-08、B-09、C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、C-08、C-09、C-10及びC-11の物件の前所有者（前信託受益者）並びにA-30、A-31、A-33、A-34、A-35、A-36、A-37、A-38、A-39、A-40、A-41、A-42、B-10、B-11、B-12、B-13、B-14、B-15、B-16、B-17、B-18、B-19、B-20、C-12、C-13、C-14、C-15、C-16、C-17、C-18、C-19及びC-20の物件の現所有者（現信託受益者）は本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に規定される利害関係人等に該当します。

F．建物状況調査の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が取得予定資産に関して作成した建物状況調査報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人が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。

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	建物再調達価格 (千円) (注4)
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 1月	-	-	9,899	895,400
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 6月	-	-	13,844	754,000
A-32	S-FORT大須観音	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	1,091	552,700
A-33	S-FORT北山王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	21,290	417,900
A-34	S-FORT新瑞橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	20,674	354,200
A-35	S-FORT豊平三条	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	48,824	616,900
A-36	S-FORT北円山	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	23,741	361,800
A-37	S-FORT博多東	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 11月	210	1,000	21,580	221,000
A-38	S-FORT博多東	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 11月	150	1,000	21,490	221,000
A-39	S-FORT神戸三宮北	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	22,233	255,700
A-40	S-FORT中広通り	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 7月	30	-	23,120	421,240
A-41	S-FORT鶴見町	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 7月	100	-	25,810	422,500
A-42	S-FORT青葉上杉	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年 11月	-	-	40,904	462,700
B-10	S-FORT西宮	日本建築検査協会株 式会社	平成29年 11月	-	-	12,899	627,169
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 7月	90	-	15,800	345,000
B-12	S-FORT水戸中央	株式会社 ERI ソ リューション	平成29年 12月	160	100	17,030	1,360,000
B-13	S-FORT津新町	日本建築検査協会株 式会社	平成29年 7月	-	-	12,474	445,848

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額(千円) (注1)	短期修繕費用の見積額(千円) (注2)	長期修繕費用の見積額(千円) (注3)	建物再調達価格(千円) (注4)
B-14	S-FORT三重大学前	日本建築検査協会株式会社	平成28年11月	-	-	12,277	342,050
B-15	S-FORT高砂町	株式会社東京カンテイ	平成29年11月	-	-	34,100	900,000
B-16	S-FORT大分駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年12月	-	-	44,737	684,300
B-17	S-FORT大分大手町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	-	-	6,136	234,900
B-18	S-FORT水前寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年7月	-	-	39,732	880,300
B-19	S-FORT熊大病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年7月	-	-	27,213	802,400
B-20	S-FORT熊本船場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	90	-	40,271	624,800
C-12	S-FORT保谷	日本建築検査協会株式会社	平成29年11月	-	-	7,093	260,654
C-13	S-FORT玉川学園前	日本管財株式会社	平成29年3月	-	-	20,530	291,400
C-14	S-FORT鶴川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	-	-	34,940	431,000
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年1月	-	-	8,607	190,400
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 ERI ソリューション	平成29年11月	-	-	10,050	319,000
C-17	S-FORT川口並木	日本管財株式会社	平成29年11月	-	-	3,520	403,400
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社 ERI ソリューション	平成29年3月	-	-	10,220	361,100
C-19	S-FORT船橋塚田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	-	-	61,317	1,165,800
C-20	S-FORT柏	日本建築検査協会株式会社	平成29年7月	-	-	6,322	246,388

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

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

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

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

G. 地震リスク分析の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者であるPML評価者が取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記PML評価者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年11月	12.8
A-31	S-FORT鶴舞reale	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年5月	5.8
A-32	S-FORT大須観音	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	5.8
A-33	S-FORT北山王	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	7.8
A-34	S-FORT新瑞橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	9.8
A-35	S-FORT豊平三条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年8月	4.5
A-36	S-FORT北円山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	4.9
A-37	S-FORT博多東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	5.8
A-38	S-FORT博多東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	5.8
A-39	S-FORT神戸三宮北	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	8.0
A-40	S-FORT中広通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年7月	5.0
A-41	S-FORT鶴見町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年7月	3.2
A-42	S-FORT青葉上杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年6月	4.8
B-10	S-FORT西宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年1月	9.4
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年5月	9.9
B-12	S-FORT水戸中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	2.6
B-13	S-FORT津新町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年5月	8.1
B-14	S-FORT三重大学前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年1月	10.8
B-15	S-FORT高砂町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年9月	11.3
B-16	S-FORT大分駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年9月	11.4
B-17	S-FORT大分大手町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	12.1
B-18	S-FORT水前寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年6月	13.5
B-19	S-FORT熊大病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年5月	7.3
B-20	S-FORT熊本船場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	6.6
C-12	S-FORT保谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年1月	7.0
C-13	S-FORT玉川学園前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	6.8
C-14	S-FORT鶴川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	7.6
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年11月	9.5
C-16	S-FORT茅ヶ崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年11月	14.4
C-17	S-FORT川口並木	日本管財株式会社	平成29年11月	6.8
C-18	S-FORT戸田公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年5月	5.0
C-19	S-FORT船橋塚田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年7月	5.2
C-20	S-FORT柏	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年5月	4.2

(注) 上記のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各取得予定資産について算定したPML値を使用しており、かかる算出に使用された各取得予定資産のPML値が上記個別物件についての表に記載されているPML値と一致しない場合があります。

H. 設計者・施工者・建築確認検査機関等

取得予定資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等は以下のとおりです。

なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人が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、平成19年6月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社生原建築事務所	株式会社金山工務店	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-31	S-FORT 鶴舞 reale	アールプラス建築設計株式会社	株式会社浅井工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ERIソリューション
A-32	S-FORT 大須観音	中村工業一級建築士事務所	株式会社穴吹工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-33	S-FORT 北山王	木下建設株式会社一級建築士事務所	木下建設株式会社名古屋支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-34	S-FORT 新瑞橋	株式会社アタラシー一級建築士事務所	株式会社アタラシ名古屋	名古屋市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-35	S-FORT 豊平三条	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	札幌市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-36	S-FORT 北円山	株式会社エヌ・エイ・ディー	株式会社オオサワ建設	札幌市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-37	S-FORT 博多東I	小野設計株式会社	株式会社内藤工務店	日本ERI株式会社	株式会社ERIソリューション
A-38	S-FORT 博多東	小野設計株式会社	株式会社内藤工務店	日本ERI株式会社	株式会社ERIソリューション
A-39	S-FORT 神戸三宮北	コーキ設計	株式会社鍛冶田工務店	日本テストング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-40	S-FORT 中広通り	一級建築士事務所 エスアート	村本建設株式会社 中国支店	広島市	株式会社ERIソリューション
A-41	S-FORT 鶴見町	有限会社麗建築設計事務所	株式会社栗本	広島市	株式会社ERIソリューション
A-42	S-FORT 青葉上杉	安藤建設株式会社東北支店 一級建築士事務所	安藤建設株式会社 東北支店	財団法人 宮城県建築住宅センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-10	S-FORT西宮	株式会社福嶋洋一建築研究所	スナダ建設株式会社	建築検査機構株式会社	日本建築検査協会株式会社
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	株式会社第一都市計画一級建築士事務所	株式会社第一都市計画	日本テストング株式会社	株式会社ERIソリューション

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
B-12	S-FORT 水戸中央	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社都市居住評価センター	株式会社ERIソリューション
B-13	S-FORT 津新町	ISO設計株式会社	河芸建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
B-14	S-FORT 三重大学前	ISO設計株式会社	河芸建設株式会社	株式会社確認サーピス	日本建築検査協会株式会社
B-15	S-FORT 高砂町	株式会社サンユニオン	九州建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社東京カンテイ
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社第一都市計画	株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社大有設計	森田建設株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-18	S-FORT 水前寺	株式会社サンユニオン	株式会社後藤組 熊本支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-19	S-FORT 熊大病院前	株式会社サンユニオン	株式会社佐伯建設 熊本支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-20	S-FORT 熊本船場	株式会社多々良一級建築士事務所	株式会社多々良	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
C-12	S-FORT保谷	株式会社池下計画設計	株式会社ピーエス三菱	東京都防災・建築まちづくりセンター	日本建築検査協会株式会社
C-13	S-FORT 玉川学園前	株式会社南口建築設計事務所	トータル建設株式会社	町田市	日本管財株式会社
C-14	S-FORT鶴川	日特建設株式会社一級建築士事務所	日特建設株式会社直轄建築工務部	町田市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社現代総合設計	中野建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	朝日建設株式会社一級建築士事務所	朝日建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ERIソリューション
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社福子工務店一級建築士事務所	株式会社福子工務店	株式会社都市居住評価センター	日本管財株式会社
C-18	S-FORT 戸田公園	池野健建築設計事務所 一級建築士事務所	株式会社リンク建設	一般財団法人住宅金融普及協会	株式会社ERIソリューション
C-19	S-FORT 船橋塚田	東日本建築株式会社	東日本建築株式会社	財団法人住宅金融普及協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
C-20	S-FORT柏	新日本建設株式会社一級建築士事務所	新日本建設株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会株式会社

(注) 調査機関の名称は個別の資産の取得の際のものを記載しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。

I．担保の状況

本書の日付現在、取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

J. 主要な不動産に関する情報

取得予定資産のうち、賃料収入が取得予定資産取得後におけるポートフォリオの総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等はありません。

K. 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。ただし、取得予定資産のうち、A-32（S-FORT大須観音）は、本書の日付現在、未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」欄は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「用途」は竣工後に登記予定のものを、「建築時期」欄は本書の日付現在の予定を、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、それぞれ記載しています。
- ・「建ぺい率」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ぺい率の上限値を記載しています。かかる建ぺい率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。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（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄は、平成29年10月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「信託受託者」欄は、信託不動産について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「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。
- ・「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、本資産運用会社が独自に調査した内容も踏まえて不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・「特記事項」欄は、平成29年10月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

権利関係等に係る負担又は規制の主なもの

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

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

- ・「不動産鑑定評価書の概要」欄は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定

時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

- ・百分率(%)での表記については、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。
- ・金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	S-RESIDENCE緑橋駅前		物件番号	A-30(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市東成区中本二丁目13番3号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	720.54(注1)
	建ぺい率	80%	容積率	600%/300%(注2)
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,041.08	建築時期	平成28年10月3日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	148		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
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	
物件特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線及び今里筋線「緑橋」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「緑橋」駅から地下鉄を利用して「本町」駅まで約7分、「心斎橋」や「梅田」駅まで約20分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、住居や工場等が建ち並ぶ職住混在エリアが形成されています。徒歩圏内には飲食店舗、スーパー等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約72.42㎡)を含みます。

(注2) 対象となる面積を加重平均した基準容積率は575.03%です。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE緑橋駅前	
鑑定評価額	1,980,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,980,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,990,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	119,455	
ア)潜在総収益	125,832	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	6,377	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	24,888	
維持管理費	2,392	維持管理業務費見積額及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,389	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	4,599	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,329	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,236	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	9,468	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	159	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,314	収支実績等に基づき査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	94,566	
(4)一時金の運用益	-	-
(5)資本的支出	890	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	93,676	
(7)還元利回り	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,970,000	
割引率	4.8%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,930,000	
土地比率	47.2%	
建物比率	52.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT鶴舞reale		物件番号	A-31(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目9番3号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	910.21
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	3,722.22	建築時期	平成29年1月18日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	56		
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グローバルコミュニティ株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、地下鉄鶴舞線及びJR中央本線「鶴舞」駅から徒歩約7分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「鶴舞」駅からJR中央本線を利用して「名古屋」駅まで約8分、地下鉄鶴舞線を利用して「栄」駅まで約14分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアであり、駅周辺には鶴舞公園があるなど緑豊かな自然環境も享受できる良好な住環境が形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤するDINKS(共働きのため夫婦ともに収入があり、かつ子供のいない世帯をいいます。以下同じです。)やファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</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。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鶴舞reale	
鑑定評価額	1,640,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,640,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,640,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	97,661	
ア)潜在総収益	102,726	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	5,065	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	18,048	
維持管理費	1,683	維持管理業務費見積額及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,924	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,133	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,942	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,551	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	7,193	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	129	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	488	類似事例等に基づいて査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	79,613	
(4)一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	900	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	78,746	
(7)還元利回り	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,640,000	
割引率	4.9%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,560,000	
土地比率	44.6%	
建物比率	55.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT大須観音		物件番号	A-32（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区松原二丁目10番12号（注1）		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	502.24
	建ぺい率	80%	容積率	600%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅（注1）
	延床面積（㎡）	2,915.72（注1）	建築時期	平成30年1月31日（注2）
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建（注1）		
	賃貸可能戸数	84（注1）		
PM会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ミニネット		ML種類	パススルー型（注3）
物件特性	<p>本物件は、名古屋市内地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「大須観音」駅から鶴舞線を利用して「伏見」駅まで約2分、「丸の内」駅まで約3分、「栄」駅まで約4分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、事務所ビル、店舗等が建ち並び住商職混在エリアが形成されています。徒歩圏内には、道路沿いにスーパーや飲食店舗等があるほか、駅周辺には「大須商店街」があり飲食をはじめ多種多様な店舗が軒を連ねる生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、本書の日付現在、未竣工です。なお、本件信託受益権売買契約及び平成30年1月15日付で締結した停止条件付地位譲渡契約において、本第三者割当の払込期日以後に決済を行うことが企図されており、契約締結後から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われるため、本件信託受益権売買契約はフォワードコミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等に該当することとなっています。但し、本第三者割当の全部又は一部が完了されない場合は、停止条件付地位譲渡契約に基づきサムティ株式会社が買主となります。したがって、本第三者割当が完了できずに本件信託受益権売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。</p>			

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

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

（注3）なお、竣工後については、平成30年3月1日付で、本物件の信託受託者と株式会社ミニネットとの間でパススルー型マスターリース契約を、株式会社ミニネットと本物件の売主であるサムティ株式会社との間で全貸室部分（賃貸面積2,514.12㎡）を対象とする賃貸借契約を締結する予定であり、その契約書の概要は次のとおりです。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注4）	契約期間	敷金・保証金 （千円）
サムティ株式会社	68	平成30年3月1日から平成32年2月29日まで	5,749
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：貸主は6ヶ月、賃借人は3ヶ月以上の予告期間において書面通知を行うことにより、本契約を終了させることができます。 契約の更改：契約期間終了日の1ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。			

（注4）「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

（注5）本物件は、本書の日付現在未竣工の物件ですが、今回の取得予定資産については、本物件を含む築年数が1年未満の物件が5物件含まれており、取得予定資産取得後の平均築年数は8.6年から8.3年に低下する見込みです。本物件の取得はポートフォリオ全体の平均築年数の低下に寄与するものと考えます。また、本件信託受益権売買契約において平成30年1月末日までの竣工を期限としていること、サムティ株式会社との間で賃貸借契約の締結が予定されており、本物件から安定的な収益が確保できる等未竣工であることに起因するリスクの対応状況も勘案し、取得を決定しました。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大須観音	
鑑定評価額	1,250,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,250,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,270,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	79,594	
ア)潜在総収益	83,932	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	4,337	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定
(2)運営費用	15,754	
維持管理費	1,552	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定
PMフィー	1,560	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定
テナント募集費用等	2,535	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	912	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,459	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,687	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	221	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,825	実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	63,840	
(4)一時金の運用益	57	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,591	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	62,306	
(7)還元利回り	4.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,240,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	1,270,000	
土地比率	50.0%	
建物比率	50.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT北山王		物件番号	A-33(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目2番2号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	542.81
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,961.49	建築時期	平成24年8月28日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
物件特性	本物件は、名鉄名古屋本線「山王」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「山王」駅から「名鉄名古屋」駅まで約3分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、事務所ビル、工場、店舗等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、また、「名古屋」駅や「栄」駅へもバスや自転車などを利用してアクセス可能なことから、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。 以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT北山王	
鑑定評価額	844,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	844,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	852,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	51,439	
ア)潜在総収益	54,226	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	2,786	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	10,792	
維持管理費	1,104	維持管理業務費見積額及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,008	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,398	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	601	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,875	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,444	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	75	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,285	類似事例等に基づいて査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	40,647	
(4)一時金の運用益	19	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,459	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	39,207	
(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	840,000	
割引率	4.7%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	813,000	
土地比率	50.1%	
建物比率	49.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT新瑞橋		物件番号	A-34(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市南区呼続元町16番21号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	1,885.34
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,741.44	建築時期	平成11年3月30日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	29		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	-
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線、名城線「新瑞橋」駅から徒歩約9分、名鉄名古屋本線「呼続」駅から徒歩約4分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「新瑞橋」駅から桜通線を利用して「名古屋」駅まで約20分、名城線を利用して「栄」駅まで約17分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。徒歩圏内には大型商業施設等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤するDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT新瑞橋	
鑑定評価額	452,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	452,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	458,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	32,213	
ア)潜在総収益	33,746	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	1,532	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定
(2)運営費用	7,015	
維持管理費	1,418	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定
PMフィー	638	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定
テナント募集費用等	932	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	431	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,093	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,193	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	70	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	236	実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	25,198	
(4)一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,878	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	23,353	
(7)還元利回り	5.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	449,000	
割引率	4.9%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	484,000	
土地比率	65.9%	
建物比率	34.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT豊平三条		物件番号	A-35(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	748.94
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,432.05(注)	建築時期	平成20年3月14日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	63		
PM会社	株式会社タカラ		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社タカラ		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅から徒歩約8分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「菊水」駅から「大通」駅まで約4分、「さっぽろ」駅まで約10分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅エリアであり、北方には豊平川が流れる緑豊かな自然環境もみられる良好な住環境エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件の南東側接面道路は都市計画道路であり、未整備の隅切り部分の整備が実施された場合、本物件の北東隅切り部分につき、敷地面積が減少します。</p>			

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT豊平三条	
鑑定評価額	786,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	786,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	791,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	58,446	
ア) 潜在総収益	61,520	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ) 空室等損失等	3,074	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定
(2)運営費用	13,891	
維持管理費	1,524	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定
PMフィー	1,168	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定
テナント募集費用等	1,962	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,196	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,490	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,321	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	123	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	104	実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	44,554	
(4)一時金の運用益	42	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	3,442	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	41,155	
(7)還元利回り	5.2%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	784,000	
割引率	5.0%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	765,000	
土地比率	38.9%	
建物比率	61.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT北円山		物件番号	A-36（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北四条西二十丁目2番20号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	421.48
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,852.15	建築時期	平成19年10月5日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49		
PM会社	株式会社タカラ		信託受託者	-
ML会社	株式会社タカラ		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、ジェイ・アール北海道バス「北5条西20丁目」停留所から徒歩約1分、地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約11分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「西18丁目」駅から地下鉄東西線を利用して「大通」駅まで約4分、「さっぽろ」駅まで約10分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、北海道神宮、近代美術館並びに知事公館等の緑や文化も享受できる円山地区の北東部に位置しており、周辺はマンションや店舗・事務所ビルが建ち並び商住混在エリアが形成されています。「札幌」駅へは自転車などを利用すれば約10分でアクセス可能であり、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT北円山	
鑑定評価額	428,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	428,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	431,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	32,912	
ア)潜在総収益	34,740	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	1,827	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	9,319	
維持管理費	948	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	648	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,199	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,413	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,860	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,018	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	65	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	164	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	23,593	
(4)一時金の運用益	28	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,624	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	21,997	
(7)還元利回り	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	427,000	
割引率	5.2%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	522,000	
土地比率	50.7%	
建物比率	49.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT博多東 I		物件番号	A-37(主要地方都市)
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地7		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	539.23
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(m ²)	1,132.54	建築時期	平成15年2月23日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	-
ML会社	株式会社Goodリアルエステート		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「東比恵」駅から「博多」駅まで約3分、「天神」駅まで約8分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等のほか、空港関係施設や物流施設も建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、周辺の空港関連施設等やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT博多東 I	
鑑定評価額	392,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	392,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	395,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	27,697	
ア) 潜在総収益	29,010	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ) 空室等損失等	1,312	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定
(2)運営費用	7,033	
維持管理費	825	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定
PMフィー	748	類似不動産のPM フィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定
テナント募集費用等	895	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,125	過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,659	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	1,623	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	44	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	110	実績等を参考に査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,664	
(4)一時金の運用益	19	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,332	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	19,352	
(7)還元利回り	4.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	390,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	342,000	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を基準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT博多東		物件番号	A-38(主要地方都市)
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地22		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	539.22
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(m ²)	1,132.54	建築時期	平成15年2月23日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	-
ML会社	株式会社Goodリアルエステート		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「東比恵」駅から「博多」駅まで約3分、「天神」駅まで約8分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等のほか、空港関係施設や物流施設も建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、周辺の空港関連施設等やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT博多東	
鑑定評価額	385,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	385,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	389,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	27,689	
ア)潜在総収益	29,002	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	1,312	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定
(2)運営費用	7,327	
維持管理費	825	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき査定
PMフィー	748	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、査定
テナント募集費用等	895	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,425	過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,653	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	1,623	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	44	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	110	実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	20,362	
(4)一時金の運用益	19	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,323	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	19,059	
(7)還元利回り	4.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	383,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	342,000	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を基準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT神戸三宮北		物件番号	A-39(主要地方都市)
所在地	兵庫県神戸市中央区布引町二丁目2番13号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	173.54
	建ぺい率	80%(注)	容積率	600%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,364.58	建築時期	平成16年3月6日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	45		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	-
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
物件特性	<p>本物件は、JR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約10分、神戸市営地下鉄山手線「新神戸」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。当該エリアは、マンションや事務所ビル等が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されているほか、西方には「神戸北野異人館街」などの豊かな異国文化も享受できる環境が整っています。また、「三ノ宮」駅周辺は多くの企業拠点や商業施設等が集積しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 防火地域にある耐火建築物による緩和により100%となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT神戸三宮北	
鑑定評価額	518,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	518,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	524,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	34,711	
ア)潜在総収益	36,538	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	1,826	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	8,290	
維持管理費	1,168	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	694	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,703	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	796	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,462	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,242	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	49	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	173	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	26,421	
(4)一時金の運用益	25	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,817	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	24,629	
(7)還元利回り	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	515,000	
割引率	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	557,000	
土地比率	73.2%	
建物比率	26.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから、収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT中広通り		物件番号	A-40(主要地方都市)
所在地	広島県広島市西区中広町二丁目20番1号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	550.82
	建ぺい率	80%(注)	容積率	400%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積(㎡)	2,239.33	建築時期	平成19年3月8日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	74		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
物件特性	<p>本物件は、広島電鉄横川線「寺町」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「寺町」駅から「紙屋町西」駅まで約9分、「八丁堀」駅まで約10分であるほか、自転車を利用しても同駅まで10分程度とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。徒歩圏内にはスーパーなどの生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注)角地による緩和により90%となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT中広通り	
鑑定評価額	897,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	897,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	906,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	56,999	
ア)潜在総収益	59,977	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	2,978	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	10,336	
維持管理費	1,758	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,123	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,681	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	540	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,454	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,222	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	76	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	478	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	46,662	
(4)一時金の運用益	74	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,434	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	45,303	
(7)還元利回り	5.0%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	887,000	
割引率	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	431,000	
土地比率	60.3%	
建物比率	39.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT鶴見町		物件番号	A-41(主要地方都市)
所在地	広島県広島市中区鶴見町7番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	445.65
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積(㎡)	2,252.47	建築時期	平成20年10月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	51		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
物件特性	<p>本物件は、広島電鉄皆実線「比治山橋」駅から徒歩約6分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。「比治山橋」駅から「紙屋町西」駅まで約17分、「八丁堀」駅まで約15分であるほか、自転車を利用して同駅まで10分程度とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅が建ち並ぶ良好な住宅エリアが形成されています。徒歩圏内には小学校、憩いの場としての比治山公園がある一方、大型の日用品店などの生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤するDINKSやファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を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。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鶴見町	
鑑定評価額	823,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	823,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	832,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	52,065	
ア)潜在総収益	54,746	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	2,680	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	10,629	
維持管理費	1,512	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,025	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,613	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	490	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	2,511	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,254	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	76	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	145	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	41,436	
(4)一時金の運用益	41	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	725	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	40,753	
(7)還元利回り	4.9%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	813,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	432,000	
土地比率	51.6%	
建物比率	48.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT青葉上杉		物件番号	A-42(主要地方都市)
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	555.30
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積(㎡)	2,389.56	建築時期	平成19年10月18日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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
物件特性	<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩約3分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「北四番丁」駅から「仙台」駅まで約5分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、事務所ビルやマンションが建ち並ぶ職住商混在エリアが形成されています。周辺には仙台市役所や県庁などの官公庁が集積し、「北四番丁」駅周辺はオフィスビルが建ち並ぶビジネスエリアを形成しています。徒歩圏内には店舗等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、本土地・本建物等に係る「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に定められる駐車場附置義務を満たすことを目的に近隣より駐車場を賃借しています。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT青葉上杉	
鑑定評価額	990,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	990,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	999,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	68,770	
ア)潜在総収益	74,638	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	5,868	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	16,148	
維持管理費	1,865	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,322	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,591	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	994	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	2,725	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	4,318	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	82	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	2,247	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	52,622	
(4)一時金の運用益	99	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,778	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	49,943	
(7)還元利回り	5.0%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	986,000	
割引率	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	755,000	
土地比率	54.3%	
建物比率	45.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT西宮		物件番号	B-10(その他地方都市)
所在地	兵庫県西宮市戸田町5番31号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	655.22
	建ぺい率	80%	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(m ²)	2,976.19	建築時期	平成21年3月9日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	102		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
物件特性	<p>本物件は、阪神電鉄本線「西宮」駅から徒歩約3分の距離に位置する、シングル・コンパクトタイプの物件です。「西宮」駅から「梅田」駅まで約20分、「三ノ宮」駅まで約15分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内には市役所などの公共施設や店舗等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT西宮	
鑑定評価額	1,500,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,500,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,520,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	92,854	
ア)潜在総収益	98,104	現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	5,250	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した
(2)運営費用	18,215	
維持管理費	2,622	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、計上
PMフィー	1,813	類似不動産のPMフィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上
テナント募集費用等	4,061	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,780	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,151	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,137	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	125	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	524	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	74,638	
(4)一時金の運用益	18	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,768	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	72,887	
(7)還元利回り	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,490,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,060,000	
土地比率	51.9%	
建物比率	48.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT西宮上ヶ原		物件番号	B-11(その他地方都市)
所在地	兵庫県西宮市上ヶ原六番町2番43号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	1,154.19(注)
	建ぺい率	60%	容積率	150%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,818.38	建築時期	平成19年2月28日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	62		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、阪急バス「上ヶ原六番町」停留所から徒歩約1分の距離に位置するシングルタイプの物件です。阪急今津線「甲東園」駅まで約11分、JR神戸線「西宮」駅まで約17分でアクセス可能となっています。当該エリアは、戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアが形成されています。本物件は、関西学院大学、神戸女学院大学に近接しており、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー等の生活利便施設も整っていることから、大学に通う学生の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第42条第1項第5号に基づく私道負担部分(約18.59m²)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT西宮上ヶ原	
鑑定評価額	805,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	805,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	815,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	50,654	
ア)潜在総収益	53,567	現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	2,913	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した
(2)運営費用	10,692	
維持管理費	2,280	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、依頼者から入手した資料に基づき、計上
PMフィー	925	類似不動産のPMフィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上
テナント募集費用等	1,036	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,682	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,517	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,013	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	69	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	168	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	39,961	
(4)一時金の運用益	34	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	865	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	39,131	
(7)還元利回り	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	801,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	740,000	
土地比率	68.4%	
建物比率	31.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT水戸中央		物件番号	B-12(その他地方都市)
所在地	茨城県水戸市中央一丁目2番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	1,682.48
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	6,974.34(注)	建築時期	平成20年1月11日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	80		
PM会社	清水総合開発株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	清水総合開発株式会社	ML種類	パススルー型	
物件特性	<p>本物件は、JR常磐線「水戸」駅から徒歩約9分の距離に位置するファミリータイプの物件です。駅前には商業施設や家電量販店などの商業施設が集積しています。当該エリアは、マンション、戸建住宅等とともに市役所、事務所ビルや飲食店舗が建ち並ぶ住商職混在エリアが形成されています。また、西方には日本三名園のひとつ「偕楽園」、近代美術館などがあり緑や文化も享受できる環境となっています。「水戸」駅周辺のビジネスエリアへ通勤するDINKSやファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>水戸市洪水ハザードマップ(那珂川・藤井川・桜川・澗沼川の浸水想定区域)によると、本物件は、西側が5mから10m未満の浸水想定区域に所在し、東側が3mから5m未満の浸水想定区域に所在しています。なお、本物件には平成23年6月に北側平置駐車場が冠水する被災履歴があります。</p>			

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT水戸中央	
鑑定評価額	1,810,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,810,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,830,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	130,252	
ア)潜在総収益	136,341	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	6,089	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	29,292	
維持管理費	3,723	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,489	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	8,166	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,520	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	5,327	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	7,840	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	227	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	-	-
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	100,960	
(4)一時金の運用益	183	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	7,840	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	93,303	
(7)還元利回り	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,790,000	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,640,000	
土地比率	50.0%	
建物比率	50.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT津新町		物件番号	B-13(その他地方都市)
所在地	三重県津市新町一丁目1番5号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	1,281.60(注)
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,536.54	建築時期	平成22年1月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	69		
PM会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ミニネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、近鉄名古屋線「津新町」駅から徒歩約5分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。駅の北東方には市役所、法務局、裁判所等の官公庁街や金融機関などが集積しており、ビジネスエリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは、戸建住宅やマンションが建ち並び良好な住環境が形成されています。駅周辺にはスーパーや飲食店舗等があるほか、幹線道路沿いには大型物販店舗があるなどの生活利便施設が整っています。また「津新町」駅の北東方には市役所や法務局などの官公庁街が集積しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>津市では、平成28年9月1日付で「津市狭あい道路整備事業に関する事務手続要領」を施行しているため、再建築等を行う際には、当該要領に基づき、津市長との間で道路拡幅整備等に関する事前協議が必要となります。当該協議結果によっては、道路中心線、道路後退距離が変わる可能性があります。</p>			

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT津新町	
鑑定評価額	836,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	836,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	843,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	60,483	
ア)潜在総収益	63,049	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	2,565	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	12,609	
維持管理費	2,040	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,161	類似不動産のPMフィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上
テナント募集費用等	2,441	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,780	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	1,444	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,387	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	81	建物再調達価格の0.04%相当額と査定
その他費用	271	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	47,874	
(4)一時金の運用益	41	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	696	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	47,219	
(7)還元利回り	5.6%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	829,000	
割引率	5.4%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	369,000	
土地比率	37.9%	
建物比率	62.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT三重大学前		物件番号	B-14(その他地方都市)
所在地	三重県津市江戸橋一丁目131番地		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	1,287.81
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,939.62	建築時期	平成18年2月20日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	62		
PM会社	株式会社ミニネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社ミニネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、近鉄名古屋線「江戸橋」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。また、三重大学と三重大学医学部附属病院の至近に所存しています。</p> <p>当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。徒歩圏内には飲食店舗、幹線道路沿いには商業店舗等もあることから生活利便施設が整っており、大学に通う学生や病院関係の社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件の周辺は公共下水道が整備されておらず、対象建物には合併処理浄化槽が設置されておりますが、本物件周辺地域に平成31年以降に公共下水が整備される予定とのことです。本物件周辺に公共下水道が整備され、その供用が開始された場合、公共下水道への接続が必要となるため、接続工事費用、浄化槽撤去費用等として、概算で450万円から550万円程度の費用負担が見込まれるほか、公共下水道整備後にその額が確定する受益者負担金の負担が見込まれます。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT三重大学前	
鑑定評価額	645,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	645,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	650,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	47,443	
ア)潜在総収益	50,344	現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	2,900	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	10,186	
維持管理費	1,724	過去実績額、予定管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	896	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,312	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,498	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,068	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,657	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	64	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	963	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	37,257	
(4)一時金の運用益	-	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	839	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	36,418	
(7)還元利回り	5.6%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	640,000	
割引率	5.4%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	217,000	
土地比率	44.7%	
建物比率	55.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT高砂町		物件番号	B-15（その他地方都市）
所在地	大分県大分市高砂町1番30号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	751.80
	建ぺい率	80%	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	3,930.81	建築時期	平成18年12月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	92		
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ベスト・プロパティ		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR日豊本線「大分」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプ及びファミリータイプの物件です。周辺には放送局や文化センター、JR「大分」駅には商業施設や飲食店があるなどビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビルが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT高砂町	
鑑定評価額	1,020,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,020,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,030,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	80,689	
ア)潜在総収益	88,217	現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	7,527	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した
(2)運営費用	22,683	
維持管理費	3,900	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	2,241	類似不動産のPMフィーの水準及び依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上
テナント募集費用等	3,400	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	3,906	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率水準を考慮して査定
修繕費	3,494	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,381	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	180	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	178	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	58,006	
(4)一時金の運用益	101	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,288	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	55,820	
(7)還元利回り	5.4%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,010,000	
割引率	5.2%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	978,000	
土地比率	31.6%	
建物比率	68.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT大分駅前		物件番号	B-16（その他地方都市）
所在地	大分県大分市中央町三丁目1番4号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	552.72
	建ぺい率	80%	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	2,772.19	建築時期	平成19年3月27日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	91		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ピー（注1）（注2）		ML種類	賃料固定型（注2）
物件特性	<p>本物件は、JR日豊本線「大分」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。徒歩圏内には大分県庁、市役所、金融機関等があるほか、百貨店や多種多様な店舗等が軒を連ねるアーケード街、また、JR「大分」駅には商業施設や飲食店があるなどビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビル等が建ち並び住商職混在エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（注1）本物件については、住居部分について、平成29年9月1日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ピー及びメインスポンサーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たるメインスポンサーの地位を本投資法人が承継します。概要は以下のとおりです。なお、店舗部分については、テナントとの間で賃貸借契約が締結されています。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注2）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ピー	60	平成29年9月1日から平成33年3月31日まで	5
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、1年間自動更新されます。			

（注2）「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大分駅前	
鑑定評価額	907,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	907,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	922,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	64,200	
ア)潜在総収益	64,360	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	159	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	12,250	
維持管理費	3,578	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	95	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	79	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	1,214	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	2,919	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	4,116	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	118	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	128	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	51,949	
(4)一時金の運用益	58	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	3,146	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	48,861	
(7)還元利回り	5.3%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	900,000	
割引率	5.4%	金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎として対象不動産の市場性、不動産市場の動向を総合的に勘案し査定
積算価格	859,000	
土地比率	42.6%	
建物比率	57.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の最有効使用は中層の店舗付共同住宅であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT大分大手町		物件番号	B-17（その他地方都市）
所在地	大分県大分市大手町一丁目4番9号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	419.81（注1）
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	941.01	建築時期	平成28年7月15日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	-
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（注2）（注3）		ML種類	賃料固定型（注3）
物件特性	<p>本物件は、大分市街地循環バス「コンパルホール入口」停留所から徒歩2分、JR日豊本線「大分」駅から徒歩約13分の距離に位置するシングルタイプの物件です。徒歩圏内には大分県庁、市役所、金融機関等があるほか、JR「大分」駅には商業施設や飲食店があるなどビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンション、戸建住宅、事務所ビル等が建ち並び住商混在エリアが形成されています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（注1）大分地方務局による大分市大手町一丁目、二丁目、金池町三丁目、金池町四丁目及び金池町五丁目の全部、大分市長浜町一丁目一部の地域（大手町地区）における登記所備付地図作成の成果として、本物件の敷地の地積は416.91㎡に確定しており、平成30年2月以降地積更正登記が行われます。

（注2）本物件については、平成30年2月1日付で株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結される予定ですが、平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注3）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	21	平成30年2月1日から平成40年3月31日まで	1

賃料改定：3年毎に協議します。
中途解約：契約開始から3年間は解約不可、以降1年前の予告で解約可。
契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、3年間自動更新されます。

（注3）平成30年2月1日から同年3月31日までの期間はパススルー型マスターリースとすることを合意する予定です。「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された同年4月1日以降の月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額に基づいて記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大分大手町	
鑑定評価額	280,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	280,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	281,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	21,126	
ア)潜在総収益	21,126	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	-	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	5,754	
維持管理費	782	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,260	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	-	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	163	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	783	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	1,875	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	45	建物再調達価格の0.02%相当額と査定
その他費用	845	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	15,371	
(4)一時金の運用益	17	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	470	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	14,918	
(7)還元利回り	5.3%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	280,000	
割引率	5.4%	金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	356,000	
土地比率	23.3%	
建物比率	76.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の最有効使用は中層の共同住宅であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT水前寺		物件番号	B-18(その他地方都市)
所在地	熊本県熊本市中央区水前寺三丁目34番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	2,189.58
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,502.96	建築時期	平成18年7月27日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	119		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR豊肥本線「水前寺」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクト及びファミリータイプの物件です。「水前寺」駅から「熊本」駅まで約10分、「水前寺」駅から熊本市電を利用して「花畑町」まで約22分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅前にはスーパー、物販店舗、飲食店舗等があるなど生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者、DINKS、ファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT水前寺	
鑑定評価額	1,340,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,340,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,350,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	94,048	
ア)潜在総収益	97,927	現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	3,878	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	19,740	
維持管理費	2,868	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,772	PM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	1,898	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	4,250	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	2,737	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,978	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	153	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	81	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	74,307	
(4)一時金の運用益	49	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,781	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	71,575	
(7)還元利回り	5.3%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,330,000	
割引率	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	725,000	
土地比率	53.7%	
建物比率	46.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT熊大病院前		物件番号	B-19(その他地方都市)
所在地	熊本県熊本市中央区本荘三丁目2番22号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	1,052.90
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,160.25	建築時期	平成18年2月21日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	99		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、熊本市電「辛島町」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「辛島町」駅から市役所前まではビジネスや商業の中心部であることから、ビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。また、「辛島町」駅周辺の熊本市中央区桜町の旧熊本交通センター跡地においては、バスターミナル、商業施設、映画館、ホテルなどを含む大規模な市街地再開発事業が進められています。当該エリアは、マンション、店舗、事務所が建ち並び住商混在エリアが形成されています。至近には熊本大学医学部と附属病院があり医療関係の事業所等も集積していることから大学や病院関係者の学生、社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</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。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊大病院前	
鑑定評価額	1,150,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,150,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,160,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	80,343	
ア)潜在総収益	83,653	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	3,310	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	16,987	
維持管理費	2,642	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,527	PM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	1,699	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	3,795	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,974	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,135	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	140	建物再調達価格の0.04%相当額と査定
その他費用	71	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	63,356	
(4)一時金の運用益	27	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,002	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	61,381	
(7)還元利回り	5.3%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,140,000	
割引率	5.1%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	446,000	
土地比率	36.5%	
建物比率	63.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT熊本船場		物件番号	B-20(その他地方都市)
所在地	熊本県熊本市中央区船場町下一丁目23番地		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	664.69
	建ぺい率	80%	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,357.18	建築時期	平成20年1月18日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	91		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、熊本市電線「西辛島町」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクト及びファミリータイプの物件です。徒歩圏内の「辛島町」駅から市役所前まではビジネスや商業の中心部であることから、ビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。また、「辛島町」駅周辺の熊本市中央区桜町の旧熊本交通センター跡地においては、バスターミナル、商業施設、映画館、ホテルなどを含む大規模な市街地再開発事業が進められています。</p> <p>当該エリアは、マンション、店舗、事務所ビル建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内には店舗や飲食店等の生活利便施設が整っており、中心部も徒歩圏であることから、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者、DINKS、ファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊本船場	
鑑定評価額	1,040,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,040,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,050,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	75,469	
ア)潜在総収益	79,355	現行契約の賃料水準、同一需給圏における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
イ)空室等損失等	3,885	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を計上した
(2)運営費用	15,779	
維持管理費	2,252	予定契約額を妥当と判断し、当該契約額に基づき、計上
PMフィー	1,492	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,615	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	935	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した
修繕費	3,013	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	5,075	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	111	保険料見積額に基づき査定
その他費用	282	過年度実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	59,689	
(4)一時金の運用益	56	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,879	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	56,866	
(7)還元利回り	5.4%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,040,000	
割引率	5.2%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	715,000	
土地比率	33.6%	
建物比率	66.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT保谷		物件番号	C-12(首都圏)
所在地	東京都西東京市東町二丁目6番5号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	631.86
	建ぺい率	60%/50%(注1)	容積率	200%/150%(注1)
	用途地域	準住居地域・第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,345.28	建築時期	平成19年3月20日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	株式会社毎日コムネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社毎日コムネット(注2)		ML種類	賃料固定型(注2)
物件特性	<p>本物件は、西武池袋線「保谷」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「保谷」駅から「池袋」駅まで約16分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。徒歩圏内には日用品店舗、郵便局等の生活利便施設が整っています。また、本物件は学生専用マンションであり、主に西武池袋線沿線や池袋に所在する大学に通う学生の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件建替え等の際には、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づき、その規模や開発行為の内容によって、本物件の南側道路の中心線から3m以内までの部分を道路として拡幅整備を行わなければならない、その場合、本物件と同等規模の建物を再建築することはできません。</p>			

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

(注2) 本物件については、平成29年3月15日付で信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たる合同会社ブリッジフォースの地位を本投資法人が承継します。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注3)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社毎日コムネット	39	平成23年9月13日から平成34年3月31日まで	3
<p>賃料改定：2年毎に協議の上、賃料改定ができる。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約を終了する場合、賃借人または賃貸人は期間満了日の1年前までに相手方に書面にて申し入れるものとされており、期間満了日の6ヶ月前までに、更新に関する事項及び更新後の契約条件等に関して協議の上、決定するものとされています。当該期間満了日の6ヶ月前までに協議が纏まらない場合は、本契約は終了されます。</p>			

(注3) 「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料(共益費は含まれますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載していません。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT保谷	
鑑定評価額	728,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	728,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	736,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	39,240	
ア)潜在総収益	39,240	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、賃借人の属性等をもとに査定
イ)空室等損失等	-	現行契約は一棟貸しであり、エンドテナントの賃料水準及び稼働状況等を勘案して査定
(2)運営費用	2,693	
維持管理費	170	一棟貸しであり、定期点検費用等の費用を計上した
PMフィー	-	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	-	一棟貸しであり、賃貸借契約の内容に基づいて査定
水道光熱費	-	一棟貸しであり、賃貸借契約の内容に基づいて査定
修繕費	213	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,260	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	50	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	-	-
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	36,547	
(4)一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	496	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	36,084	
(7)還元利回り	4.9%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	720,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	526,000	
土地比率	62.2%	
建物比率	37.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT玉川学園前		物件番号	C-13(首都圏)
所在地	東京都町田市玉川学園二丁目16番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	991.59
	建ぺい率	40%	容積率	80%
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,295.58(注)	建築時期	平成20年2月23日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建		
	賃貸可能戸数	45		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、小田急小田原線「玉川学園前」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「玉川学園前」駅から「町田」駅まで約3分、「新宿」駅や「渋谷」駅まで約40分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスが可能です。当該エリアは、戸建住宅が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。また、「玉川学園前」駅前にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っており、周辺には玉川大学をはじめ複数の大学があることから、大学に通う学生やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT玉川学園前	
鑑定評価額	605,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	605,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	613,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	37,706	
ア)潜在総収益	39,276	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	1,570	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	8,091	
維持管理費	1,952	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	721	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,505	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	450	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	971	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,438	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	54	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	-	-
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	29,615	
(4)一時金の運用益	11	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	1,440	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	28,186	
(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	597,000	
割引率	4.4%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	545,000	
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT鶴川		物件番号	C-14(首都圏)
所在地	東京都町田市鶴川二丁目19番4号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	2,238.87
	建ぺい率	50%	容積率	100%
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,937.40	建築時期	平成14年3月1日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	30		
PM会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	-
ML会社	清水総合開発株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、小田急バス「鶴川一丁目」停留所から徒歩約2分、小田急小田原線「鶴川」駅から徒歩約14分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「鶴川一丁目」停留所から小田急小田原線「鶴川」駅までは小田急バスを利用して約10分、「鶴川」駅から「新宿」駅まで約30分、「渋谷」駅までは約35分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住環境が形成されています。徒歩圏内には、緑豊かな緑地や公園、小学校、中学校の教育施設もあるほか、日用品店舗、郵便局の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤するDINKSやファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鶴川	
鑑定評価額	523,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	523,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	529,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	35,822	
ア)潜在総収益	37,694	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	1,872	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	9,078	
維持管理費	1,800	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	696	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,051	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	900	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,524	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,031	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	76	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	-	-
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	26,744	
(4)一時金の運用益	26	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,446	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	24,324	
(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	517,000	
割引率	4.4%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	559,000	
土地比率	77.6%	
建物比率	22.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-RESIDENCE横浜反町		物件番号	C-15(首都圏)
所在地	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	198.61
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	953.33	建築時期	平成28年11月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット(注1)(注2)		ML種類	パススルー型(注2)
物件特性	<p>本物件は、東急電鉄東横線「反町」駅から徒歩約4分、京浜急行本線「神奈川」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「反町」駅から東横線を利用して「横浜」駅まで約1分、都内へは「渋谷」駅まで約25分、また京浜急行本線で「品川」駅まで約25分とビジネスエリアや商業エリア、また東京方面へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。本物件のすぐ側には反町公園があり緑豊かな環境のなか、周辺には店舗や飲食店等が整っており生活利便性も優れています。ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</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。			

(注1) 本物件については、平成29年1月31日付でテナントとサムティ株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、平成29年3月15日付でマスターリース会社が当該建物賃貸借契約の貸主の地位を承継しています。その概要は以下のとおりです。

建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
非開示(注3)	36	平成29年2月1日から平成34年1月31日まで	3

賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。
中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解除できることとされています。
契約の変更：契約期間終了日の1ヶ月前までに賃借人から書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。

(注2) 「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、建物賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

(注3) テナントより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE横浜反町	
鑑定評価額	694,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	694,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	697,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	37,332	
ア)潜在総収益	37,332	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	-	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	5,442	
維持管理費	1,686	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	624	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	306	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	92	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	190	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,466	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	38	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	37	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	31,889	
(4)一時金の運用益	30	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	570	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	31,350	
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	692,000	
割引率	4.5%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	414,000	
土地比率	47.1%	
建物比率	52.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から主たる需要者は資金調達力を有する法人投資家等が中心となると認められ、収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT茅ヶ崎		物件番号	C-16(首都圏)
所在地	神奈川県茅ヶ崎市幸町22番8号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	350.16
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,627.62	建築時期	平成29年1月5日
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
物件特性	<p>本物件は、「JR東海道線「茅ヶ崎」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「茅ヶ崎」駅から「横浜」駅まで約25分、「品川」駅まで約42分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアが形成されています。駅前には金融機関や商業店舗等の生活利便施設が整っております。また、「茅ヶ崎」及び「藤沢」駅周辺には医療機関があることから、周辺施設やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本信託土地の東側道路は、都市計画道路(3.4.3茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、計画幅員(代表):20m、区分:拡幅、都市計画決定日(当初):昭和28年9月30日)に指定されています。</p> <p>本信託土地の北側近傍地には、以下に記載する都市計画道路が存在します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3.6.4駅前中海岸線、計画幅員(代表):16~20m、区分:拡幅、都市計画決定日(当初):昭和41年3月2日) ・3.4.6駅前上石神下線、計画幅員(代表)16~20m、区分:拡幅、都市計画決定日(当初):昭和41年3月2日 <p>本信託土地の北東側一部が都市計画施設区域内に存在しています。都市計画施設区域内に存在している土地において建築物を建築する場合には、都市計画法第53条に基づく許可が必要になります。</p> <p>本信託土地の北東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT茅ヶ崎	
鑑定評価額	1,140,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,140,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,160,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	65,436	
ア)潜在総収益	68,734	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	3,297	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	9,514	
維持管理費	1,509	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,253	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	2,174	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	414	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	956	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,820	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	59	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	327	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	55,921	
(4)一時金の運用益	174	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	640	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	55,456	
(7)還元利回り	4.8%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,130,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	753,000	
土地比率	50.9%	
建物比率	49.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の最有効使用は中高層店舗付共同住宅であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT川口並木		物件番号	C-17(首都圏)
所在地	埼玉県川口市並木四丁目4番5号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	499.88
	建ぺい率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,739.14	建築時期	平成28年7月22日
	構造/階数	鉄筋コンクリート陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	70		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
物件特性	<p>本物件は、JR京浜東北線「西川口」駅から徒歩約7分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「西川口」駅から「東京」駅まで約27分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。隣駅の「川口」駅周辺には複数の大型商業施設や各種専門店が軒を連ね、また、徒歩圏内にはスーパー、飲食店舗等のほか、食品や日用品等を揃えた「西川口並木商店街」が駅前から本物件の側まであるなど生活利便施設が整っており、都心部への交通利便性の良いことからビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</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。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT川口並木	
鑑定評価額	1,130,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,130,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,120,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	64,627	
ア)潜在総収益	67,934	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	3,306	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	12,321	
維持管理費	2,378	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,256	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,804	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	524	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,304	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,818	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	71	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	1,163	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	52,305	
(4)一時金の運用益	45	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	606	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	51,745	
(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,130,000	
割引率	4.6%	金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	895,000	
土地比率	48.0%	
建物比率	52.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT戸田公園		物件番号	C-18(首都圏)
所在地	埼玉県戸田市下前二丁目11番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	368.98
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,556.48	建築時期	平成29年1月17日
	構造/階数	鉄筋コンクリート陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	62		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR埼京線「戸田公園」駅から徒歩約7分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「戸田公園」駅から「池袋」駅まで約16分、「新宿」駅まで約20分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住宅エリアであるほか、荒川の河川敷グラウンドがあるなど快適な居住環境が形成されています。徒歩圏内には大型商業施設や病院等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT戸田公園	
鑑定評価額	938,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	938,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	948,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	55,113	
ア)潜在総収益	57,933	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	2,820	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	10,801	
維持管理費	1,933	エンジニアリングレポート及び類似不動産の維持管理費水準により検証を行って査定
PMフィー	1,071	PM業務契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	2,040	テナントの想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	604	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	1,448	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	3,362	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	66	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	275	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	44,311	
(4)一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	720	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	43,630	
(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	933,000	
割引率	4.6%	金融商品の利回りを元に、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性加味して査定
積算価格	694,000	
土地比率	40.1%	
建物比率	59.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る典型的な市場参加者は収益獲得を目的とする投資家であることから収益性を重視した価格形成過程等を踏まえ投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT船橋塚田		物件番号	C-19(首都圏)
所在地	千葉県船橋市北本町二丁目39番1号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	6,087.67
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	5,884.01(注1)	建築時期	平成20年3月14日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	117		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社(注2)		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、東武野田線「塚田」駅から徒歩約6分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「塚田」駅から「船橋」駅まで約4分、「東京」駅まで約30分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成されています。周辺には大型店舗や飲食店舗等があるほか、「船橋」駅には百貨店や大型物販店等の生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤するDINKSやファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件の高さは、約30mとなります。本物件は、建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後実施された船橋市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が31mから20mに変更されたため、本物件は既存不適格建築物となります。したがって、現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。</p>			

(注1) 附属建物(ゴミ置場)19.50㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

(注2) 本物件については、テナントと転貸人との間の建物賃貸借契約が締結されています。本物件は、マスターリース会社と転貸人との間で建物一括転貸を目的とする建物賃貸借契約が締結されており、さらに、転貸人とテナントとの間で建物賃貸借契約が締結されています。転貸人とテナントとの間の建物賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円) (注3)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
非開示(注4)	108	平成20年3月19日から平成30年9月30日まで	18
賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解除できることとされています。 契約の変更：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、2年間自動更新されます。			

(注3) 「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、建物賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

(注4) テナントより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋塚田	
鑑定評価額	1,940,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,940,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	1,950,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	117,853	
ア)潜在総収益	118,844	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	991	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	21,537	
維持管理費	5,556	エンジニアリングレポート等をもとに査定
PMフィー	600	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	-	-
水道光熱費	1,842	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	3,081	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	9,927	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	203	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	326	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	96,315	
(4)一時金の運用益	181	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	4,893	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	91,603	
(7)還元利回り	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,930,000	
割引率	4.5%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	1,560,000	
土地比率	67.4%	
建物比率	32.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は住宅地として徐々に成熟しつつあるエリアに存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT柏		物件番号	C-20(首都圏)
所在地	千葉県柏市柏三丁目4番17号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	371.25(注)
	建ぺい率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,288.65	建築時期	平成18年3月9日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	-
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「柏」駅から「東京」駅まで約35分、「上野」駅まで約30分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや商業施設等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。徒歩圏内には百貨店などの商業施設のほか、市役所、病院等の生活利便施設が整っています。また、本物件周辺には複数の大学もあることから大学に通う学生やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 第42条第2項に基づく私道負担部分(約9.65m²)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT柏	
鑑定評価額	552,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	552,000	直接還元法による価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	559,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益(ア) - イ)	34,391	
ア)潜在総収益	35,896	現行賃料、市場賃料等を考慮し、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ)空室等損失等	1,504	現況稼働率、市場空室率等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働水準に基づき査定
(2)運営費用	6,636	
維持管理費	1,332	エンジニアリングレポート等をもとに査定
PMフィー	667	予定のPM業務契約条件に基づき、類似不動産のPM料率等も勘案し査定
テナント募集費用等	1,281	テナント想定回転期間に基づき査定
水道光熱費	570	過年度実績額を参考に類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等考慮して計上した
修繕費	277	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
公租公課	2,004	平成29年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	47	保険料見積額等に基づき査定
その他費用	98	類似事例を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	27,755	
(4)一時金の運用益	12	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	354	エンジニアリングレポートの修繕更新費及び類似事例を勘案し査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	27,413	
(7)還元利回り	4.9%	類似不動産の複数の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	545,000	
割引率	4.7%	類似不動産の複数の取引利回りとの比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎として純収益の性格、市場性、将来の予測不確実性を勘案し査定
積算価格	238,000	
土地比率	64.7%	
建物比率	35.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は安定した賃料が収受できる立地に存する賃貸用不動産であり、収益価格は最も説得力の高い価格と判断されるため収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定した。	

3 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載の投資リスクのうち一部の項目が以下の通り変更されています。変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

（前略）

（6）その他のリスク

（中略）

（ロ）取得予定資産の取得を実行することができないリスク

本投資法人は、前記「2 新規物件取得」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により本件売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や当初予定していた時期に取得することができない可能性があります。これらの場合、本投資法人は、代替資産の取得を検討し又は速やかに取得予定資産の取得を完了するよう努力する予定ですが、短期間に投資に適した代替資産を取得し又は速やかに取得予定資産の取得を完了することができる保証はなく、手元資金を有利に運用することができないときには、投資主に損害を与える可能性があります。

（後略）

4 その他

借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に際して、以下の借入れを行います。ただし、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、借入れに係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

区分 (注1)	借入先	借入予定額 (百万円) (注2)	借入実行 予定日	返済期限	用途	担保保証
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,200	平成30年 2月1日	融資実行日より 3.5年後の応答日	取得予定 資産の取 得及びそ れらの付 帯費用	無担保 無保証
		5,350		融資実行日より 4年後の応答日		
		5,350		融資実行日より 4.5年後の応答日		
		1,500		融資実行日より 7年後の応答日		

(注1) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定額」は、本書の日付現在における本投資法人の借入予定の金額であり、本第三者割当による手取金額等を勘案の上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注4) 上記借入れについて、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられる見込みです。

借換えの予定

本投資法人は、借換えの平準化を企図し、以下の借換えを行います。

区分 (注1)	借入先	借入予定額 (百万円)	借入実行 予定日	返済期限	返済 方法	用途	担保保証
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,500	平成30年 1月31日	融資実行 日より 5年後の 応答日	期限一 括返済	長期借入 金の返済	無担保 無保証

(注1) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定額」は、本書の日付現在における本投資法人の借入予定の金額であり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注4) 上記借入れについて、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられる見込みです。

私募投資法人債の発行の予定

また、本投資法人は、取得予定資産の取得及びそれらの付帯費用に充当するため、取得予定資産の取得に際して、以下の投資法人債の発行を行います。ただし、私募の取扱者及び引受会社につき、私募の取扱い及び引受けについては、DBJ証券株式会社（以下「DBJ証券」といいます。）から、受任等にかかる検討の意向表明を受けていますが、当該受任等にかかる契約の締結については、DBJ証券が取引契約関連契約書の内容に合理的に満足すること、DBJ証券における審査手続が完了すること等を条件としています。

サムティ・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債(適格機関投資家限定)	
発行予定総額	1,000百万円
年限(償還期限)	5年
償還方法	期限一括
金利区分(変動/固定)	固定
発行日(払込期日)	平成30年2月1日
募集方法	適格機関投資家限定私募
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社新生銀行
私募の取扱者及び引受会社(注2)	DBJ証券株式会社(予定)
振替機関	株式会社証券保管振替機構

(注1) 本投資法人債には担保提供制限条項が付される見込みです。

(注2) DBJ証券は、発行総額について私募の取扱いを行い、残額が生じる場合にはそれを引き受けることを予定しております。

本投資法人は、第2回無担保投資法人債に関する事務を、株式会社新生銀行に委託する予定です。かかる投資法人債に関する一般事務受託者の概要は以下のとおりです。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社新生銀行	第2回無担保投資法人債(適格機関投資家限定)財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

A. 管理報酬等

本投資法人が第2回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対する、発行代理人事務、支払代理人事務及び投資法人債原簿関係事務等の委託に関する手数料は、金500万円とし、株式会社証券保管振替機構の新規記録手数料である68,400円並びにこれらに賦課される消費税及び地方消費税相当額につき支払う予定です。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭(1回当たり)を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

B. 財務代理契約の更改等

(イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は一般事務受託者は、協議の上いつでも財務代理契約を解約することができます。

財務代理契約の解約をする場合、投資法人債要項に定める方法により本投資法人は遅滞なくその旨を公告し、本投資法人及び一般事務受託者は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行います。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人、一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は、財務代理契約と一体をなすものとし、

C. 投資法人債に関する一般事務受託者の概況

(イ) 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称

株式会社新生銀行

(b) 資本金の額

5,122億円(平成29年3月末日現在)

(c) 事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。)に基づき銀行業を営んでいます。

(ロ) 関係業務の概要

第2回無担保投資法人債(適格機関投資家限定)に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

(ハ) 資本関係

該当事項ありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

サムティ・レジデンシャル投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内一丁目8番3号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】**第1【内国投資証券事務の概要】****1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料**

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条及び第152条第1項）。投資主は、証券保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条及び第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。