

【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】 2018年 8 月10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
リート運用本部 リート企画部 部長 定塚 泉美

【電話番号】 03-5220-3841

【届出の対象とした募集（売出）
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（売出）
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：一般募集 4,246,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 220,000,000円

（注1）発行価額の総額は、2018年 8 月 3 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、2018年 8 月 3 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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【募集内国投資証券】

(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（以下「一般募集」といいます。）又は売出し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、均等の割合の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】

47,500口

(注)一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が、本投資法人の投資主であるサムティ株式会社から2,375口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16)その他/申込みの方法等/(ホ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち3,306口がサムティ株式会社に販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

4,246,000,000円

(注)後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13)引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2018年8月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1)発行価格等決定日（後記「(13)引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90~1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注2)日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2018年8月20日（月）から2018年8月23日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.samty-residential.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3)後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(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】

2018年8月21日(火)から2018年8月22日(水)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2018年8月16日(木)から、最短で2018年8月20日(月)まで、最長で2018年8月23日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2018年8月20日(月)から2018年8月23日(木)までを予定しています。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2018年8月20日(月)の場合、
上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、
「2018年8月22日(水)から2018年8月23日(木)まで」

発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、
「2018年8月23日(木)から2018年8月24日(金)まで」

発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、
「2018年8月24日(金)から2018年8月27日(月)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2018年8月27日(月)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2018年8月16日(木)から、最短で2018年8月20日(月)まで、最長で2018年8月23日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2018年8月20日(月)から2018年8月23日(木)までを予定しています。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2018年8月20日(月)の場合、上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、「2018年8月28日(火)」

発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、「2018年8月29日(水)」

発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、「2018年8月30日(木)」

となりますので、ご注意ください。

(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

(注) 上記の払込取扱場所での本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年8月20日(月)から2018年8月23日(木)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
F F G証券株式会社	福岡県福岡市中央区天神二丁目13番1号	
株式会社S B I証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合計		47,500口

(注1)本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているサムティアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口買取引受契約を締結します。

(注2)上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3)大和証券株式会社及び野村證券株式会社を併せて以下「共同主幹会社」といいます。

(注4)各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(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】

一般募集における手取金4,246,000,000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 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産の概要」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。

(注)上記の手取金は、2018年8月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、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前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、受渡期日は、
発行価格等決定日が2018年8月20日(月)の場合、「2018年8月28日(火)」
発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、「2018年8月29日(水)」
発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、「2018年8月30日(木)」
発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、「2018年8月31日(金)」
となりますので、ご注意ください。
- 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- (ホ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主であるサムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ3,306口及び2,375口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】**（１）【投資法人の名称】**

前記「１ 募集内国投資証券 / （１）投資法人の名称」と同一です。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１ 募集内国投資証券 / （２）内国投資証券の形態等」と同一です。

（３）【売出数】

2,375口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主であるサムティ株式会社から2,375口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「１ 募集内国投資証券 / （16）その他 / 申込みの方法等 / （ホ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち3,306口がサムティ株式会社に販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売価及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.samty-residential.com/ja/ir/index.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

220,000,000円

（注）売出価額の総額は、2018年8月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１ 募集内国投資証券 / （５）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（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】

2018年8月21日（火）から2018年8月22日（水）まで

（注）申込期間は、前記「１ 募集内国投資証券 / （８）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

1口につき売出価格と同一の金額とします。

（10）【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

（11）【受渡期日】

2018年8月28日（火）

（注）受渡期日は、前記「１ 募集内国投資証券 / （16）その他 / （二）」に記載の一般募集の受渡期日と同一とします。

（12）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（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】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、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前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主であるサムティ株式会社から2,375口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「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 募集内国投資証券 /（16）その他 / 申込みの方法等 /（ホ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち3,306口がサムティ株式会社に販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、一般募集の発行価格と同一の価格で追加的に本投資口を取得する権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、2018年9月21日（金）を行使期限として、本投資法人の投資主であるサムティ株式会社より付与されます。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があります。当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2018年9月21日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、グリーンシューオプションの行使を行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主であるサムティ株式会社からの本投資口の借入れ、本投資法人の投資主であるサムティ株式会社から大和証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与及び東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関しては、大和証券株式会社が野村證券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2018年8月20日（月）の場合、
「2018年8月23日（木）から2018年9月21日（金）までの間」
発行価格等決定日が2018年8月21日（火）の場合、
「2018年8月24日（金）から2018年9月21日（金）までの間」
発行価格等決定日が2018年8月22日（水）の場合、
「2018年8月25日（土）から2018年9月21日（金）までの間」
発行価格等決定日が2018年8月23日（木）の場合、
「2018年8月28日（火）から2018年9月21日（金）までの間」
となります。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関連して、本投資法人の投資主であるサムティ株式会社に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降360日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け及びグリーンシューオプションの行使に基づく大和証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。)を行わない旨を約していただく予定です。
- 共同主幹事会社は、前記の期間中であってもその裁量で、前記制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。
- (2) 一般募集に関連して、本投資法人の投資主である株式会社大和証券グループ本社に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降360日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の売却等(ただし、本投資法人による自己投資口の取得に応じた本投資口の売却等を除きます。)を行わない旨を約していただく予定です。
- 共同主幹事会社は、前記の期間中であってもその裁量で、前記制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。
- (3) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行(ただし、一般募集及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
- 共同主幹事会社は、前記の期間中であってもその裁量で、前記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

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5期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日) 2018年4月27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2018年4月27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 事業の概況

本投資法人の基本理念

わが国は、人口減・高齢化という大きな問題に直面し、また東京圏への人口・企業の一極集中が進展しており、このような状況に対処し是正を図るため、全国の中核都市の機能強化が喫緊の課題となっています。

これに対して、わが国においては、魅力あふれる地方の創出（以下「地方創生」といいます。）や、少子高齢化に歯止めをかけ、50年後も人口1億人を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会の実現を目的とする一億総活躍社会が重要施策として位置付けられています。

地方創生については、2014年9月3日付の「まち・ひと・しごと創生本部」設置の閣議決定、同年11月28日付の「まち・ひと・しごと創生法」の公布、さらには同年12月27日付の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」・「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の閣議決定等を通じ、国と地方自治体が一体となり、地方移住の推進、税制措置等による企業の地方拠点強化、地方大学等の活性化等に関する具体的な取組みが急ピッチで進められるに至っています。

また、一億総活躍社会については、2015年10月7日付で一億総活躍担当大臣が任命され、一億総活躍社会の実現を目指して具体策を話し合う「一億総活躍国民会議」の第1回会合が2015年10月29日に開催される等、わが国の構造的な問題である少子高齢化に対して、「希望を生み出す強い経済」、「夢をつむぐ子育て支援」、「安心につながる社会保障」の「新・三本の矢」の実現を目的とする「一億総活躍社会」の実現に向けた取組みが進められています。

このような環境下において、本投資法人は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市（首都圏以外の都市をいいます。以下同じです。）において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセット（賃貸住宅（注1）並びにホテル及びヘルスケア施設（注2）等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同じです。）及びアコモデーションアセットを裏付けとする特定資産（以下「アコモデーションアセット等」と総称します。）への投資を行い、これらの賃貸借を通じて、居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを目指しています。さらに、学術施設近隣の学生向けマンションや保育施設等の子育て支援に係る施設が附属するような不動産についても、積極的に投資を検討する方針です。

本投資法人は、かかる投資活動を通じ、中長期的な取組みとして本投資法人が資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、地方創生及び一億総活躍社会の主旨に則り、地域の実情や特性に応じた住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を、創意工夫をもって積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考えており、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念の下、日本全国の幅広い都市のアコモデーションアセット等を投資対象とした分散の図られたポートフォリオ（以下『Japan-Wide Portfolio』とのキャッチ・コピーで表現することがあります。）への投資機会を投資家の皆様に提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指します。

（注1）賃貸住宅には、専門の運営会社に委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅又は寮を含みます。

（注2）ヘルスケア施設には、主たる用途を高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含みますが、これらに限りません。

本投資法人の特徴

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」といいます。）として、日本全国の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します。

また、本投資法人は、レジデンス同様に居住空間を提供し、運営会社に一括して賃貸することで安定したキャッシュフローの確保が期待されるホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設（以下「運営型施設」といいます。）についても、レジデンスとともに「アコモデーションアセット」に含める形で投資対象として位置付けていますが、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です（詳細は、後記「ポートフォリオ構築方針/A．投資対象」をご参照ください。）。

ポートフォリオの構築に際しては、以下に記載のとおり「A．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」及び「B．サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサー

サポート」の2点を運用の基本方針として掲げており、これらにより安定性・成長性・収益性のいずれも追求したポートフォリオの構築を目指します。

A. 主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

< 全国の厳選されたレジデンスへの分散投資(安定性の確保) >

本投資法人は、主要地方都市(首都圏を除く人口100万人以上の政令指定都市、具体的には札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の8都市をいいます。以下同じです。)を中心とした日本全国の幅広い都市において、安定した賃料水準を見込めるレジデンスを厳選し、これに分散投資を行うことにより、ポートフォリオより生じるキャッシュフローの安定性の確保を目指します。

主要地方都市においても、エリアや立地等によっては、人口の流入や世帯数の増加等を背景として、レジデンスへの底堅い賃貸需要が存在すると考えられ(詳細は後記「東京23区と比較した主要地方都市の人口動態等及びレジデンス賃貸市場の動向」をご参照ください。)、本投資法人は、かかるエリアや立地等に所在し、かつ、日常的な保守修繕が行き届き、設備・機能の点でも周辺の競合物件対比での競争力を有するレジデンスに投資を行う場合には、賃貸運営において適切な賃料設定を行うこと等により安定的なテナント稼働を確保することが十分可能であると考えています。

実際、近年における各主要地方都市のレジデンスの賃料の変動係数は、東京23区の最大でも概ね2.0%程度以内の範囲の水準にあり、また、東京23区より小さくなっている都市もあることや、上場J-REIT(上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。)が保有する各主要地方都市のレジデンスの稼働率は、概ね95%以上で推移しており、一部東京23区を上回っている都市もあることから、主要地方都市全体としては、東京23区と比較しても、賃料の安定性において見劣りするものではないと考えています。さらに、上場J-REITが保有するレジデンスにおける、主要地方都市のインカムリターンは東京23区と比較して1%程度高くなっており、かつ、リスク(標準偏差)に関しては東京23区より高いものの、その差は0.2%程度に留まっていることから、主要地方都市を中心としたレジデンス投資によっても、本投資法人の企図する上記のような競争力を有する物件への投資が実現した場合には(かかる実現のための施策等については後記「インベストメント・ハイライト」及び「成長戦略」をご参照ください。)、東京23区のレジデンス投資と同程度の安定した投資運用が可能であると考えています(賃料の変動係数やインカムリターンの定義その他詳細は、後記「上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴」をご参照ください。)

< 主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大(成長性の確保) >

本投資法人は、レジデンスの取得市場における上場J-REITを含む不動産投資ファンド等との取得競争環境が、東京23区と比較して主要地方都市においては相対的に緩やかであると考えています。このことから、主要地方都市を中心としたレジデンス投資を投資方針とすることにより、入札等の取得競争による取得価格高騰に伴う悪影響等を回避しながら、本投資法人の企図する厳選された競争力の高いレジデンスへの投資機会を安定的に確保し、これにより新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大を図ることでキャッシュフローの成長性確保を目指すことが可能であると考えています。

主要地方都市の合計で見れば、本投資法人の投資対象となりうる賃貸レジデンスのストック量は東京23区のそれを上回っています(ストック量の定義その他詳細は、後記「東京23区と比較した主要地方都市の人口動態等及びレジデンス賃貸市場の動向」をご参照ください。)。他方で、特定の主要地方都市間で偏ることなく継続的な不動産投資を行うに際しては、各都市におけるネットワーク構築やその実情に即した投資ノウハウの蓄積等に相応の時間やコストが掛かること、及び主要地方都市には東京23区と比較して金額面で相対的に小規模な物件も少なく、資産規模の効率的な拡大や運営管理上のコスト削減等の規模のメリットを追求することが必ずしも容易ではないこと等により、過去に上場J-REITが投資した主要地方都市でのレジデンス投資物件数の実績は東京23区における投資物件数の実績を下回っています(詳細は後記「上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴」をご参照ください。)。本投資法人は、後記「B. サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」に記載するような主要地方都市を営業の基盤とし、そこでのレジデンスの投資ノウハウと実績を有するサムティグループとの連携等によるメリットを活かすことにより、上記の主要地方都市を中心としたレジデンス投資における課題等を克服することで、主要地方都市において物件取得競争を回避しつつ、同時にポートフォリオの成長性を確保することができるものと考えています。

< 厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現（収益性の確保） >

本投資法人は、主要地方都市を中心とした厳選された競争力の高いレジデンスへの投資により、相対的に高い収益を期待できるポートフォリオを構築し、これにより収益性を高めることを目指します。

近年においては、上場J-REITにおける主要地方都市のレジデンス投資においては、東京23区のレジデンス投資と比較して、相対的に高い投資利回りを実現している一方で、その標準偏差（リスク）についても東京23区と大差ない水準となっていることから（詳細は後記「上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴」をご参照ください。）、前記「全国の厳選されたレジデンスへの分散投資（安定性の確保）」に記載したような本投資法人の企図する競争力の高い物件へのレジデンス投資を行い、かつ、投資後の適切な運営管理リスクのマネジメントを実行することで、本投資法人においても、結果としてリスクをできるかぎり排除しながら、相対的に高いリターン（収益）を得る運用を行うことも可能であると考えています。

B. サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート

< サムティグループの活用 >

サムティグループ（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。）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（以下「グループSPC」といいます。）を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。）は、土地の仕入れから賃貸マンションの企画開発、収益物件への投資、賃貸募集、物件管理、売却及び保有をグループ内で完結できる総合不動産企業グループであり、不動産賃貸事業を中核としながら、不動産開発・再生事業やマネジメント事業の展開によるバランスのとれた事業・収益基盤の拡大を図ってきました。また、投資エリアについても、本社のある大阪や支店のある東京・福岡・札幌・名古屋に限らず、地方都市にも幅広く目を向けており、現在、北は北海道から南は鹿児島県まで、日本全国の不動産に投資しています。

前記「A. 主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載のとおり、本投資法人は主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資によりポートフォリオの安定性・成長性・収益性を追求しますが、かかる目的を達成する上で、主要地方都市を中心とした地方都市への投資についての豊富な実績とノウハウを有するサムティグループの活用が重要な役割を果たすものと考えています。本投資法人はメインスポンサーサポート契約（以下、かかる契約に基づき、メインスポンサーがサムティグループを通じて行うサポート業務に限らず、メインスポンサーが本投資法人に対して行う資産運用等に関する多様なサポートを包括的に「メインスポンサーサポート」といいます。）をメインスポンサーとの間で締結しており、これを通じたサムティグループのリソースやノウハウ等の活用により、外部成長や内部成長によるポートフォリオのキャッシュフローの成長性確保を目指します。

< 新築好立地（注）レジデンス（「S-RESIDENCE」シリーズ）の安定的供給 >

サムティグループは、開発事業において投資家への1棟売却を想定した賃貸マンションである「S-RESIDENCE」シリーズを2017年末までに合計45棟開発しており、2017年11月期においても「S-RESIDENCE」シリーズを計8棟売却する等、レジデンス分野においていわゆる賃貸マンションデベロッパーとしての豊富な実績を積んできました。また、主要地方都市を中心に供給を行ってきたことから、居住目的や賃貸条件等においてニーズの異なる居住者層の違い等、地域の実情や特性を踏まえた賃貸募集や物件管理を行う等のノウハウの蓄積に努めてきました。サムティグループが開発した物件のうち、その高級規格のブランドに当たるのが「S-RESIDENCE」シリーズです。サムティグループは過去に、上場J-REITに対しても「S-RESIDENCE」を複数売却しており、その立地の優位性や仕様、意匠等の高級感の一方で、周辺の競合物件と比較して同程度の賃料設定とすることでコストパフォーマンスを訴求する投資用物件を市場に積極的に供給してきました。サムティグループは、全国の支店網や営業拠点の拡大に合わせ「S-RESIDENCE」を供給する都市を広げつつ、今後もその開発やそのための新たな土地仕入れ等を予定しています。これら今後新たに竣工が見込まれる「S-RESIDENCE」については、メインスポンサーサポート契約により原則として本投資法人に優先的売買交渉権が付与される予定であり、本投資法人にとっての外部成長戦略における重要なパイプラインとなるこ

とが見込まれます(詳細は後記「インベストメント・ハイライト/B. スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続/メインスポンサーによる継続的なサポート」をご参照ください。)。本投資法人は、主要地方都市のみならず、首都圏に所在する新築かつ好立地の「S-RESIDENCE」を継続的にポートフォリオに組み入れることで、ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定性や収益性を維持しながら、資産規模の着実な拡大とポートフォリオの質の向上を図ることができると考えています。

(注)「好立地」とは、主要地方都市については、ターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性を有する立地、首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、ターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅(又はバス停)から徒歩10分以内の住宅集積地、その他地方都市については、企業、医療機関及び教育施設が近隣にある等の理由により、賃貸需要が継続的に見込まれるような立地をいいます。以下同じです。

<多岐にわたるメインスポンサーサポート>

本投資法人に提供されるメインスポンサーサポートの内容は、「優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与」に始まり、「ウェアハウジング(注1)機能の提供」、「賃料固定型マスターリース契約(注2)の提供」、「リーシングサポート業務(注3)の提供」、「プロパティ・マネジメント業務(注4)の提供」、「セიმポート出資(注5)」、「商標使用の許諾」及び「不動産の共同保有の機会の提供」等、多岐にわたります。本投資法人は、メインスポンサーサポートの活用を通じて、サムティグループが培ってきたリソースやノウハウを保有物件の運営及び新規物件の投資検討等に活用することで、日本全国の幅広い地方都市において賃貸需要の獲得の点において競争力のあるレジデンスへの厳選した分散投資を行いながらも、プロパティ・マネジメント会社を適切にコントロールすることで投資後の賃貸運営の効率性を損なわず、ポートフォリオ全体としての収益性の維持・向上を目指しており、これにより前記「A. 主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載の方針や考え方に基づく安定性・成長性・収益性を備えたポートフォリオの構築を押し進める意向です。

具体的には、サムティグループは、自身が投資家の立場で収益物件としての主要地方都市を中心とした地方都市に存在するレジデンスへの豊富な投資実績を有しており、信頼のおける地元プロパティ・マネジメント会社との協働を通じたリーシング活動の推進、適正な賃貸事業費用の把握及び賃貸マンションデベロッパーとして培ったノウハウを活用した物件リニューアル等を通じて、稼働状況の改善や賃料単価の適正化を図る等、投資物件の収益性をより一層向上させるバリューアップ(注6)戦略推進のための豊富な機能・ノウハウを有しています。また、物件管理面におけるプロパティ・マネジメント会社からの様々な提案等について、その時々々の経済状況や投資物件の個別事情に応じた評価・検討を行うことで、コストの適正化を図ることができる点も、賃貸マンションデベロッパーとしてサムティグループが培ってきた強みです。さらに、サムティグループは、主要地方都市を中心とした地方都市の不動産売買市場において、その資金調達力の高さや決済の確実性・迅速性等の点においても競争力が高い有力な投資家であることから、過去の収益物件の取得等を通じて、全国展開を行っている信託銀行や大手不動産流通企業とのパイプだけでなく、リレーションの深い、地方の不動産売買に精通した地元不動産会社から地方都市におけるレジデンスの売却情報を継続的かつ安定的に得ることができる立場にあります。

本投資法人は、地域や立地のみならず、開発コンセプトや仕様等においても「S-RESIDENCE」と異なる、メインスポンサー以外の第三者が開発・所有する様々なレジデンスを取得する予定ですが、これらの物件について「S-FORT」という統一のブランドを付与した上で、上記のサムティグループの有するノウハウ等を活用しつつ、物件毎の地域や環境の特性を踏まえながら、居住者における「快適」性の点で一定以上の質の確保された居住環境の提供を行い、統一ブランドによる付加価値を高めることを目指しています。

(注1)「ウェアハウジング」とは、将来における本投資法人による適格不動産(本投資法人の投資基準(本資産運用会社の資産運用ガイドライン)に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。以下同じです。)の取得を目的として、メインスポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産をメインスポンサーが取得及び一時的に保有することをいいます。以下同じです。

(注2)「賃料固定型マスターリース契約」とは、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。以下同じです。

(注3)「リーシングサポート業務」とは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とすべく最大限努力することをいいます。

(注4)「プロパティ・マネジメント業務」とは、リーシング業務、テナント対応業務、建物維持・管理業務、レポート業務等の不動産等の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のための業務をいいます。以下同じです。

(注5)「セიმポート出資」とは、本投資法人の投資主の利益とスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、メインスポンサーが本投資法人の投資口を取得・保有することをいい、メインスポンサーは()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真摯に検討する意向であり、()本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、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。

(注6)「バリューアップ」とは、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。

<大和証券グループ本社の活用>

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」又は「サブスポンサー」ということがあります。)は、2018年7月31日現在上場REITである「大和証券オフィス投資法人」(保有物件56件・取得価格441,241百万円)、「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(注1)並びに「日本賃貸住宅投資法人」(保有物件198件・取得価格225,564百万円)を運用している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(注1)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います。

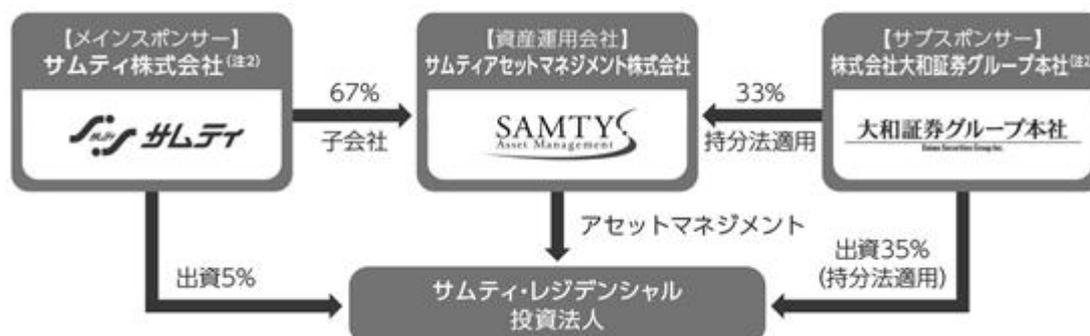
本投資法人に提供されるスポンサーサポートの内容は、各種情報の提供、ブリッジファンド(注2)組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力であり、総合証券グループとしての大和証券グループ本社の機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資についての豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での大和証券グループ本社によるサポートを得ると共に、大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が期待できるものと考えています。

(注1)大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントとの間で、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併消滅会社、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社を吸収合併存続会社として合併する旨を2018年6月28日付で公表しています。

(注2)「ブリッジファンド」とは、将来的な本投資法人による取得を目的とした不動産等を取得・保有する私募ファンドをいいます。

< スポンサー体制 >

本投資法人は2018年2月1日付で、サブスポンサーに161,700口及びメインスポンサーに11,900口、計173,600口の第三者割当増資による新投資口の発行を実施するとともに、同日付で、サブスポンサーはメインスポンサーから本資産運用会社の発行済株式総数の33%（1,386株）を取得したことにより、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ました。2018年5月末時点のスポンサーの本投資法人及び本資産運用会社に対する出資割合は以下のとおりです。



(注1) スポンサーとは、サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社のことをいいます。以下同じです。

(注2) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。

ポートフォリオ構築方針

A. 投資対象

本投資法人は、オフィスや商業施設等の他の用途の不動産と比較して、賃料の変動は小さく、相対的にリスクの低い投資対象であるレジデンスを中心に投資を行います。

ポートフォリオ全体に占めるレジデンスの投資比率は取得価格ベースで80%以上とするとともに、運営型施設を20%以下の範囲で組入可能とします。

投資対象資産	投資比率(注)
レジデンス	80%以上
運営型施設 (ホテル及びヘルスケア施設等)	20%以下

(注)「投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

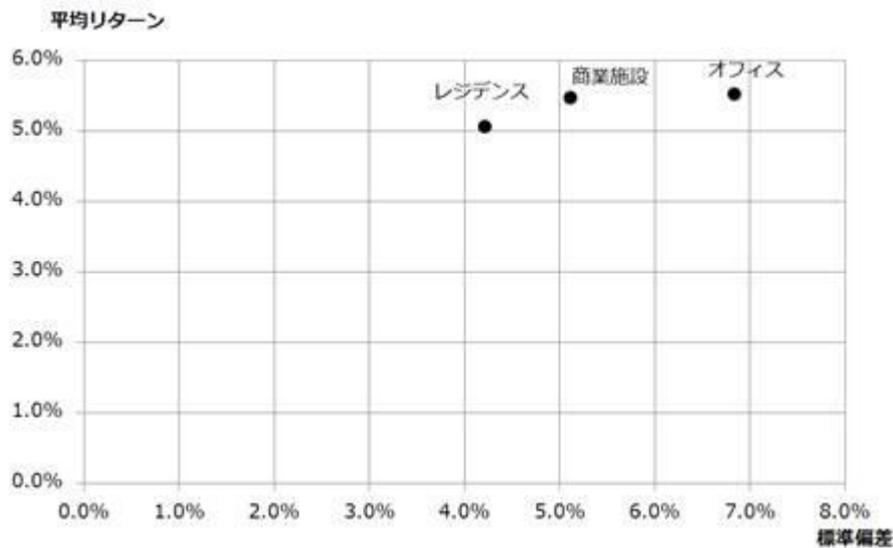
本投資法人がレジデンスを中心としたポートフォリオ構築を目指す背景は以下のとおりです。

< レジデンスと他用途不動産とのリスク・リターンの比較 >

レジデンスの賃料については、オフィス・商業施設等の他の用途の不動産の賃料と比べ、相対的に経済情勢や景気動向等の影響を受けにくいこと、具体的には賃料の変動が小さく、相対的にリスクの低いことが特徴として挙げられ、本投資法人は、かかる特徴からレジデンスを中心としたポートフォリオ構築により中長期的に安定したキャッシュフローの確保を期待しやすいものと考えています。

一般社団法人不動産証券化協会(以下「ARES」といいます。)が提供するARES Japan Property Index(注1)によれば、下図「用途の異なる不動産投資に係るトータルリターン」のとおり、国内不動産私募ファンド及び上場J-REITが過去に投資し保有する東京23区のレジデンス、オフィス及び商業施設の各トータルリターン(下図(注1)において定義します。)に関し、レジデンスのトータルリターンの水準は相対的に低いものの、オフィスや商業施設と比較するとリスク(標準偏差)は相対的に低くなっていることが分かります。

用途の異なる不動産投資に係るトータルリターン



(注1) ARES Japan Property IndexはARESが提供する不動産インデックスであり、国内不動産私募ファンドが保有する不動産と上場J-REITの全保有不動産を対象として期首の市場価格に対する投資期間中に獲得した賃料収入等から得られるインカム収益率と不動産価値の変動から得られるキャピタル収益率及びそれらを合計した総合収益率（以下「トータルリターン」といいます。）からなり、より具体的な定義や算定式はARESの定めるところに基づきます。

(注2) 分析期間は全ての分析指標のデータが揃う時期とし、2005年6月から2017年8月まで（月次）としています。分析対象は、東京23区に所在する全ての物件です。なお、その他の用途（物流施設やホテル等）の物件については、当該期間にかかる分析指標のデータの十分性に照らして上記分析の対象としていません。

出所：ARES Japan Property Indexを基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

また、各投資対象資産における本投資法人の取得方針及びその背景は、以下のとおりです。

(イ) レジデンス<シングル・コンパクトタイプの物件重視>

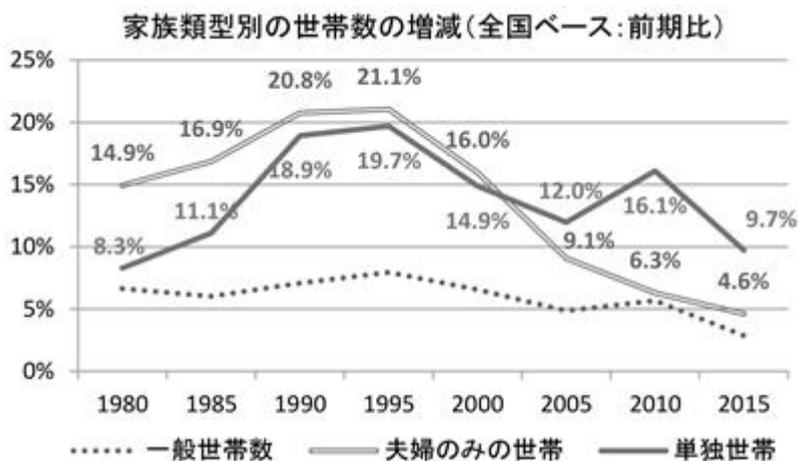
本投資法人は、晩婚化、女性就業者数の増加及び高齢者人口の増加に起因した、単身世帯の増加傾向を踏まえ、シングル・コンパクトタイプ(「シングルタイプ」とは戸当たりの専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは同30㎡以上60㎡未満をいいます。以下同じです。)の物件の取得を重視します。

シングルタイプ ▶	戸当たりの専有面積が 30㎡未満
コンパクトタイプ ▶	戸当たりの専有面積が 30㎡以上60㎡未満

< 家族類型別の世帯数の増減率の推移 >

下図「 家族類型別の世帯数の増減率(全国ベース：5年毎前期比)」のとおり、家族類型別の世帯数の変化を1980年以降の長期時系列で見ると、全国ベースでの単身世帯の増減率は2015年には9.7%と2010年の16.1%と比べ低下しましたが、一般世帯数や夫婦のみの世帯と比べ高い増減率を維持しています。レジデンスの賃貸需要は単身世帯をはじめとする少人数世帯(単身世帯及び夫婦のみの世帯などをいいます。)を中心に形成されるため、世帯分化の進行はレジデンス賃貸市場へプラスの影響を与えているものと考えられます。

家族類型別の世帯数の増減率(全国ベース：5年毎前期比)

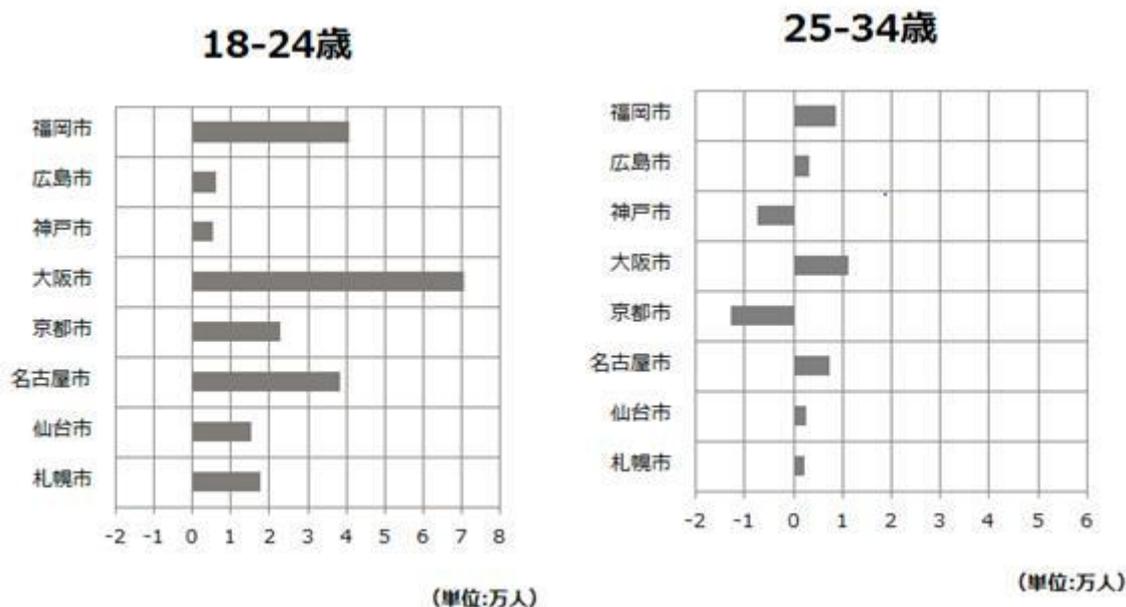


出所：総務省「国勢調査」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

<主要地方都市の年齢別転入超過数の比較>

下図「年齢別転入超過数（2011年～2017年の累積数）」のとおり、本投資法人のレジデンス投資の中心となる多くの主要地方都市において、単身世帯の賃貸住宅需要の中心となる18 - 24歳及び25 - 34歳層の転入超過が見られ、シングル・コンパクトタイプの物件の需要層の厚み確保に一定の寄与をしているものと考えられます。その中でも特に、大阪市、福岡市及び名古屋市の比較的目立った転入超過が見られます。

年齢別転入超過数（2011年～2017年の累積数）



出所：総務省「住民基本台帳移動報告」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

(口) 運営型施設<スポンサーサポートの活用>

運営型施設については、サムティグループがレジデンスの周辺領域として進出し、既に一定の投資運用の実績・ノウハウを持っています。本投資法人は、メインスポンサーサポート契約を通じてこれらの活用ができることを踏まえ、20%以下の範囲で投資対象に含めます。

なお、前記のとおり、本投資法人は、アコモデーションアセット等を投資対象としますが、そのうち、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です。また、ヘルスケア施設への投資については、運用体制の整備を行った上で、投資対象として運用を開始できるようになった場合には、速やかにその旨を開示するものとします。

B. 投資エリア

本投資法人は、将来的に、取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも30%程度を目標として投資を行う方針です。

エリア	エリア内訳	投資比率 (注)	
地方都市	主要地方都市	50%以上	70%程度
	その他地方都市（主要地方都市を除く地方都市）	20%以下	
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	30%程度	

(注)「投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

なお、各投資エリアにおける本投資法人の投資方針は、以下のとおりです。

(イ) 地方都市

主要地方都市については、原則、主にターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性のある立地を重視しつつ、50%以上の投資を行い、一方で、その他地方都市(主要地方都市を除く地方都市)については、主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。

(ロ) 首都圏

首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅(又はバス停)から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。

インベストメント・ハイライト

本投資法人は、2015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、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))。以下、かかる1物件を「上場後取得済資産」ということがあり、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2016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。)。さらに、本投資法人は2018年2月1日を払込期日とする第三者割当増資を実施し、合計33物件(取得価格の合計29,964百万円)を取得しました(以下、かかる33物件を「第6期取得済資産」といいます。また、第1期取得済資産、第3期取得済資産及び第6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、82物件(取得価格の合計81,515百万円)のレジデンスを保有しています。

本投資法人は、本募集並びに取得予定資産の取得に伴い実施する2018年8月28日及び2018年11月26日を実行予定日とする借入れ(以下「本借入れ」といいます。)による資金調達を通じて取得予定資産11物件(取得予定価格の合計8,127百万円)の取得を実施予定です。本募集において本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント(インベストメント・ハイライト)は以下のとおりです。

- A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大
- B. スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続
- C. 物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現
- D. ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得

A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大

本募集により安定稼働が見込めるレジデンス11物件(取得予定価格の合計8,127百万円)を取得することで、本投資法人の資産規模は、取得予定資産取得後のポートフォリオが93物件(取得(予定)価格(注1)の合計89,642百万円)となり、取得済資産82物件(取得価格の合計81,515百万円)との比較において、取得(予定)価格ベースで10.0%成長する見込みです。

また、平均鑑定NOI利回り(注2)においては、取得済資産の5.5%に対し、取得予定資産は5.0%であることから、取得予定資産取得後のポートフォリオでも5.5%の水準を維持し、かつ、取得予定資産のバリューアップの実施により取得予定資産取得前と同水準に達することができるものと本投資法人は考えています。本投資法人は、規模の拡大のみならず、本投資法人の目指すポートフォリオの収益性の巡航的な水準の維持・向上に配慮して新規取得物件の選定を行っています。

ポートフォリオの分散の進展については、組入物件数や組入物件の所在都市の拡大、テナント数の増加等の進展が重要であると考えています。取得予定資産の組入れ後には、特定の組入物件の稼働状況に依存して本投資法人のキャッシュフローが著しく低下するリスクが本募集前よりも低下し、ポートフォリオの安定性が向上し、投資主価値の向上に繋がると考えています。具体的には、組入物件の所在都市数(注3)については、取得済資産における34都市から、取得予定資産取得後には37都市へ拡大するとともに、賃貸可能戸数(注4)は、取得済資産の5,920戸から、取得予定資産取得後には6,460戸と、約9.1%増加する見込みです。また、稼働率については、取得済資産の2018年4月末日現在の平均稼働率(注5)95.7%に対し、取得済資産及び取得予定資産の2018年4月末日現在の平均稼働率は94.3%となります。

(注1)「取得(予定)価格」は、取得済資産又は取得予定資産の取得に要し、又は要すると見込まれる諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2)「平均鑑定NOI利回り」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOI(Net Operating Incomeの略で、不動産鑑定評価書に記載される、運営収益から運営費用を差し引いた運営純収益をいいます。以下同じです。)の合計を取得(予定)価格の合計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。また、「鑑定NOI利回り」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定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。各取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIは、取得済資産については、本投資法人が第5期末(2018年1月31日)時点で保有していた49物件については2018年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書、第6期取得済資産については2017年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書及び取得予定資産については2018年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。以下同じです。なお、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益は、運営収益から運営費用を控除したものをいい、減価償却費を控除する前の収益です。また、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。

- (注3)「所在都市数」は、取得済資産及び取得予定資産が所在する東京23区又は市町村単位の都市数を算出しています。以下同じです。
- (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。以下同じです。
- (注5)「平均稼働率」は、各取得済資産及び取得予定資産の2018年4月末日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。賃貸可能面積及び賃貸面積の算定の詳細については、後記「2 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産の概要 / C. 賃貸借状況の概要」をご参照ください。なお、S-RESIDENCE宮の森についてはメインスポンサーから2018年8月28日から2019年7月31日までの賃料保証を受けることから、稼働率を100%として算出しています。なお、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸を除いて算出しています。以下同じです。

<継続的な資産規模の拡大>

本募集後の本投資法人の保有資産総額は取得(予定)価格ベースで89,642百万円となる見込みであり、上場時取得済資産の総額30,500百万円と比較すると、上場後取得資産、第3期取得済資産、第6期取得済資産及び取得予定資産の総額で59,142百万円(193.9%)の増加となり、保有資産総額は上場時から約3年で約3倍(取得(予定)価格ベース)に大きく拡大する予定です。

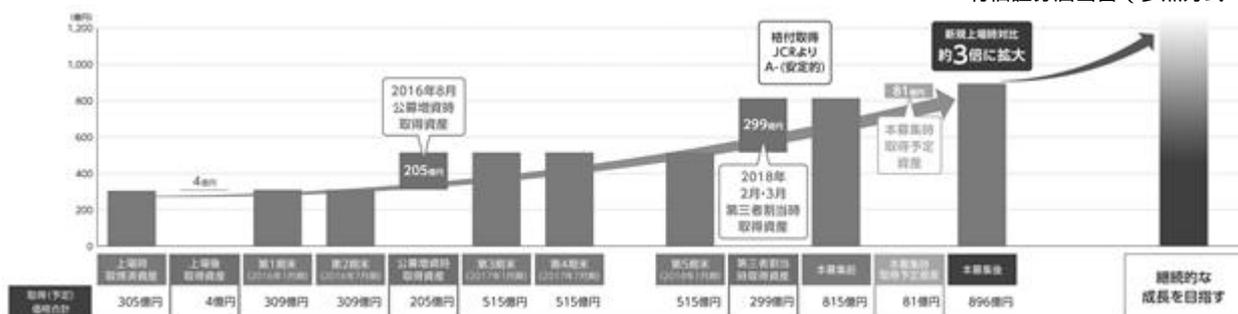
本募集後の本投資法人のポートフォリオ一覧の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	所在地	種類	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額又は期末算定価格(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	賃貸可能戸数	稼働率(%)	築年数(年)
A-01	S-FORT 新大阪ravis	大阪市淀川区	シングル/コンパクト	635	683	5.3	49	91.9	12.2
A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	シングル/コンパクト	2,890	3,270	6.1	230	94.4	10.3
A-03	S-FORT 藤が丘	名古屋市名東区	シングル	750	830	6.0	80	95.0	10.2
A-04	S-FORT 筑紫通り	福岡市博多区	コンパクト	1,170	1,220	5.5	90	96.7	11.8
A-05	S-FORT 福岡県庁前	福岡市博多区	シングル	979	1,080	5.7	104	94.2	10.3
A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	794	830	5.4	82	96.5	10.2
A-07	S-FORT 榴岡公園	仙台市宮城野区	シングル/コンパクト/ファミリー	1,340	1,410	5.8	94	95.2	10.2
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	シングル	2,020	2,350	5.4	154	98.0	3.6
A-09	S-FORT 鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	1,020	1,210	5.8	42	92.9	3.1
A-10	S-FORT 六番町	名古屋市熱田区	シングル/店舗	722	762	5.3	56	86.2	10.2
A-11	S-FORT 中島公園	札幌市中央区	コンパクト/ファミリー	1,590	1,650	5.6	75	92.9	11.8
A-12	S-FORT 北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	690	755	5.8	59	95.3	4.6
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	神戸市中央区	シングル/コンパクト	2,470	2,800	5.4	166	99.4	3.8
A-14	S-FORT 京都西大路	京都市下京区	シングル/店舗	745	806	5.8	71	96.9	11.9
A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	2,330	2,590	5.8	191	94.8	12.2
A-16	S-FORT 学園前	札幌市豊平区	シングル/コンパクト	462	487	5.9	48	93.2	11.6

物件番号	物件名	所在地	種類	取得 (予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 又は期末算 定価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%)	賃貸可 能戸数	稼働率 (%)	築年数 (年)
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	大阪市東淀川区	シングル/ コンパクト	2,489	2,760	5.2	167	98.4	2.6
A-18	S-FORT 葵一丁目	名古屋市東区	コンパクト	1,080	1,130	5.2	54	87.0	9.2
A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	ファミリー	870	992	5.6	28	92.9	2.1
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	ファミリー	400	432	5.8	19	84.7	16.2
A-21	S-FORT 上小田井	名古屋市西区	ファミリー	720	744	5.6	40	100.0	18.0
A-22	S-FORT 鶴舞arts	名古屋市中区	ファミリー	680	805	5.8	28	92.9	2.2
A-23	S-FORT 鶴舞cube	名古屋市中区	コンパクト/ ファミリー	570	670	5.7	32	100.0	2.1
A-24	S-FORT 福岡東	福岡市博多区	コンパクト	1,900	2,040	5.4	135	97.9	11.0
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	神戸市中央区	シングル/ コンパクト	1,200	1,380	5.7	81	96.2	2.3
A-26	S-FORT 神戸神楽町	神戸市長田区	シングル	1,858	2,170	6.2	168	98.8	10.4
A-27	S-FORT 二条城前	京都市中京区	シングル/ コンパクト/ ファミリー	812	872	5.2	47	100.0	14.1
A-28	S-FORT 知恩院前	京都市東山区	コンパクト/ ファミリー/ 店舗	500	525	5.0	18	100.0	12.6
A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	シングル/ コンパクト	1,085	1,110	5.4	91	94.6	17.1
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	大阪市東成区	シングル	1,846	1,980	5.1	148	92.7	1.6
A-31	S-FORT 鶴舞reale	名古屋市昭和区	コンパクト/ ファミリー	1,571	1,640	5.1	56	96.2	1.3
A-32	S-FORT 大須観音	名古屋市中区	シングル/ コンパクト	1,147	1,250	5.6	84	100.0	0.2
A-33	S-FORT 北山王	名古屋市中川区	コンパクト	841	844	4.8	36	86.9	5.7
A-34	S-FORT 新瑞橋	名古屋市南区	コンパクト	449	452	5.6	29	96.6	19.1
A-35	S-FORT 豊平三条	札幌市豊平区	コンパクト	762	786	5.8	63	91.5	10.1
A-36	S-FORT 北円山	札幌市中央区	コンパクト	425	428	5.6	49	90.3	10.6
A-37	S-FORT 博多東I	福岡市博多区	シングル/ コンパクト	389	392	5.3	35	100.0	15.2
A-38	S-FORT 博多東	福岡市博多区	シングル/ コンパクト	382	385	5.3	35	97.3	15.2
A-39	S-FORT 神戸三宮北	神戸市中央区	シングル	515	518	5.1	45	84.4	14.2
A-40	S-FORT 中広通り	広島市西区	シングル	885	897	5.3	74	98.7	11.2
A-41	S-FORT 鶴見町	広島市中区	コンパクト/ ファミリー	820	823	5.1	51	92.4	9.5
A-42	S-FORT 青葉上杉	仙台市青葉区	コンパクト	918	990	5.7	66	100.0	10.5
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	シングル	1,338	1,390	4.6	90	79.3	0.3

物件番号	物件名	所在地	種類	取得 (予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 又は期末算 定価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%)	賃貸可 能戸数	稼働率 (%)	築年数 (年)
A-44	S-FORT 福島La Luna	大阪市北区	シングル/ コンパクト	896	923	4.7	48	98.4	2.3
A-45	S-FORT 福島Libre	大阪市福島区	シングル	538	539	4.7	36	97.3	1.7
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	シングル	429	430	5.7	42	97.6	14.2
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	札幌市中央区	ファミリー	660	679	5.4	22	100.0	0.5
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	札幌市白石区	コンパクト	303	304	5.7	24	91.7	13.2
B-01	S-FORT 静岡本通	静岡市葵区	コンパクト	297	311	6.0	28	82.1	11.8
B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	シングル/ コンパクト	1,420	1,590	5.9	126	92.7	10.0
B-03	S-FORT 四日市元町	三重県四日市市	コンパクト	480	531	6.7	54	100.0	8.3
B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	580	620	6.8	69	98.4	9.8
B-05	S-RESIDENCE 江坂	大阪府吹田市	シングル/ コンパクト	2,323	2,550	5.2	138	96.9	2.7
B-06	S-FORT 宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	612	642	6.0	52	96.1	10.6
B-07	S-FORT 四日市西新地	三重県四日市市	コンパクト/ ファミリー	630	721	6.7	60	100.0	8.7
B-08	S-FORT 佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト/ 事務所	1,050	1,070	6.2	127	100.0	13.1
B-09	S-FORT 佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	375	396	6.5	46	100.0	12.1
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	シングル/ コンパクト	1,412	1,500	5.3	102	91.7	9.1
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	シングル	789	805	5.1	62	100.0	11.2
B-12	S-FORT 水戸中央	茨城県水戸市	ファミリー	1,807	1,810	5.6	80	93.6	10.3
B-13	S-FORT 津新町	三重県津市	コンパクト	767	836	6.2	69	98.6	8.3
B-14	S-FORT 三重大学前	三重県津市	コンパクト	599	645	6.2	62	98.4	12.2
B-15	S-FORT 高砂町	大分県大分市	シングル/ コンパクト/ ファミリー	1,015	1,020	5.7	92	83.7	11.4
B-16	S-FORT 大分駅前	大分県大分市	シングル/ コンパクト	904	907	5.7	91	100.0	11.1
B-17	S-FORT 大分大手町	大分県大分市	シングル	277	280	5.5	35	100.0	1.8
B-18	S-FORT 水前寺	熊本市中央区	シングル/ コンパクト	1,332	1,340	5.6	119	94.0	11.8
B-19	S-FORT 熊大病院前	熊本市中央区	コンパクト	1,125	1,150	5.6	99	95.4	12.2
B-20	S-FORT 熊本船場	熊本市中央区	シングル/ コンパクト/ ファミリー	1,010	1,040	5.9	91	94.3	10.3
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大阪府吹田市	シングル	774	788	5.0	48	57.6	1.5
B-22	S-FORT 新潟本町	新潟市中央区	コンパクト	960	967	5.6	83	50.0	0.1

物件番号	物件名	所在地	種類	取得 (予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 又は期末算 定価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%)	賃貸可 能戸数	稼働率 (%)	築年数 (年)
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	シングル	239	240	6.0	34	97.1	11.2
C-01	S-FORT 蒔田公園	横浜市南区	シングル/ コンパクト	987	1,050	5.2	70	96.9	12.2
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	東京都中央区	シングル/ コンパクト	925	1,030	4.8	36	96.6	18.6
C-03	S-FORT 板橋志村	東京都板橋区	コンパクト	645	688	4.9	32	93.6	10.2
C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	シングル	866	1,030	5.2	52	100.0	10.3
C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	シングル	666	695	4.9	40	97.4	12.6
C-06	S-FORT 湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	818	957	5.8	66	98.5	3.2
C-07	S-FORT 西船橋	千葉県船橋市	シングル/ コンパクト	732	775	5.3	47	96.8	11.7
C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	シングル	1,130	1,210	5.4	83	98.8	15.1
C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	シングル/ 店舗	809	869	5.2	51	98.3	16.2
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県 横須賀市	シングル/ 保育所	850	937	6.0	25	100.0	2.2
C-11	S-FORT 相模原	相模原市中央区	シングル	585	623	5.2	53	88.7	11.3
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	シングル	645	728	5.7	60	100.0	11.1
C-13	S-FORT 玉川学園前	東京都町田市	シングル	587	605	5.0	45	97.8	10.2
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	ファミリー	520	523	5.1	30	96.7	16.2
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	横浜市神奈川区	シングル	627	694	5.1	36	100.0	1.5
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	神奈川県 茅ヶ崎市	シングル/ コンパクト	1,137	1,140	4.9	36	93.8	1.3
C-17	S-FORT 川口並木	埼玉県川口市	シングル	1,110	1,130	4.7	70	95.7	1.8
C-18	S-FORT 戸田公園	埼玉県戸田市	シングル	914	938	4.8	62	98.4	1.3
C-19	S-FORT 船橋塚田	千葉県船橋市	コンパクト	1,900	1,940	5.1	117	100.0	10.1
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	シングル/ コンパクト	536	552	5.2	37	91.8	12.2
C-21	S-FORT 富士見台	東京都中野区	シングル/ コンパクト	1,150	1,270	5.1	61	92.1	9.7
C-22	S-RESIDENCE 松戸	千葉県松戸市	シングル	840	850	4.6	52	-	-
	93 物件			89,642	96,006	5.5	6,460	95.7	8.3



(注1)「本募集後」とは、本募集、本借入れ及び取得予定資産の取得が全て完了した時点を行います。以下同じです。

(注2)「公募増資時取得資産」、「第三者割当時取得資産」及び「本募集時取得予定資産」の取得資金には、増資資金、借入金、投資法人債発行による資金及び自己資金が含まれます。

< 資産規模拡大のメリットの追求 >

本投資法人は、豊富なスポンサーパイプライン(注)や多様な物件情報・取得ルートを背景とした継続的な資産取得及び資産規模の拡大により、投資主価値の最大化を追求したポートフォリオのクオリティ及び収益性の向上を実現します。

また、資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散の進展により、ポートフォリオが生み出すキャッシュフローの安定性を高め、結果として収益の安定性が向上し、安定した分配金の創出を実現します。

本投資法人は2018年3月27日に株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より長期発行体格付で「A-(格付の見通し:安定的)」を取得しました。これまでの施策を通じた時価総額の拡大に伴い、投資家層の拡大と更なる流動性の向上を図ります。

(注)メインスポンサーが、開発・保有・ウェアハウジングを行う物件を行います。以下同じです。

< 資産規模拡大の成果 >

格付の取得

本投資法人は上場以来、財務目標の一つとして、「早期の格付取得」を掲げていました。2018年3月27日に、相応の分散を確保したポートフォリオ、物件の稼働率が高く、賃料水準も概ね維持若しくは改善が図られていること及び継続的なスポンサーサポート等が評価され、JCRより長期発行体格付で「A-(格付の見通し:安定的)」を取得しました。

安定した分配金の創出

第1期から第5期にかけて本投資法人は、投資主価値の向上に寄与する継続的な資産規模の拡大並びに各物件の特性や時流を捉えた施策の実行による資産価値の向上及びコスト削減に向けた取り組みにより、安定した分配金を創出しています。本投資法人は、今後も分配金(利益分配金及び利益超過分配金)の維持・向上を目指します。

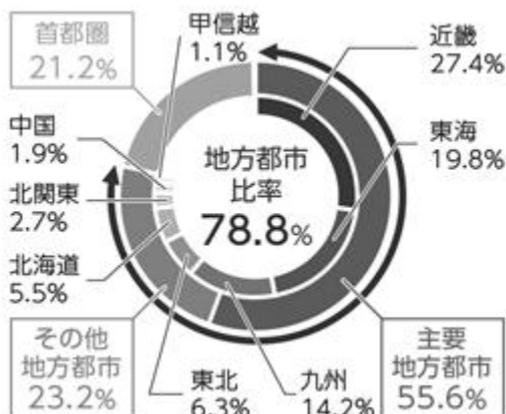


<本募集後のポートフォリオ>

本募集後のエリア別投資比率（取得(予定)価格ベース）

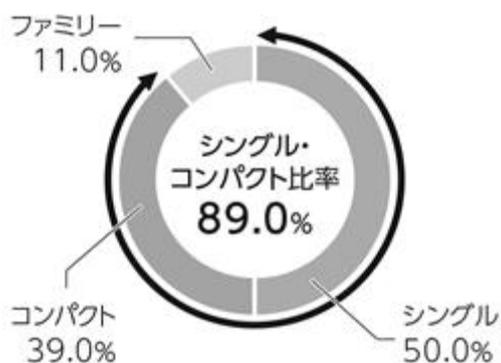
本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、将来的に取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも30%程度を目標として投資を行う方針を定めています。

上記の方針に従い、首都圏に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市への投資を行っていますが、現在の首都圏における不動産価格の上昇等の市況に鑑み、取得済資産では地方都市への投資比率を取得価格ベースで79.2%に高めており、取得予定資産取得後においても78.8%と概ね同水準を維持する見込みです。これは、収益性の維持・向上を図る観点に加え、前記のとおり、組入物件数や組入物件の所在都市の拡大、テナント数の増加等の分散の進展によるポートフォリオの安定性の向上を優先させていることも背景にあります。



本募集後の戸当たり平均面積別比率（取得(予定)価格ベース）

本投資法人は堅調な単身世帯需要の取込みが期待できるシングル・コンパクトタイプの物件の取得を重視していますが、シングル・コンパクトタイプの比率は、取得（予定）価格ベースで、取得済資産では88.7%であるのに対して、取得予定資産取得後には89.0%となり、概ね同水準を維持する見込みです。



本募集後の築年数（注1）別比率（取得(予定)価格ベース）

本募集における取得予定資産は、本投資法人が主要なパイプラインと位置付けるメインスポンサーの開発物件である「S-RESIDENCE」の3物件を中心に、築10年未満の築浅物件が8物件を占めています。その結果、取得予定資産取得後のポートフォリオの平均築年数（注2）は、取得（予定）価格ベースで、8.3年となり、取得済資産の2018年4月末日現在の平均築年数8.8年から低下する見込みです。

新築や築年の浅い物件は賃貸マンション市場においても人気が高く、リーシング活動についても効率的な募集が行うことができ、かつ修繕費についても僅少で済む場合が多く、特に「S-RESIDENCE」シリーズについては、その仕様や品質の面でも本投資法人のポートフォリオの質的向上に資するものと考えています。本投資法人は、このような、新築又は築浅の好立地物件への投資を通じて、ポートフォリオの質的向上を進めていきたいと考えています。

（注1）「築年数」は、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸の築年数を「0.0年」として計算しています。以下同じです。

(注2)「平均築年数」とは、各取得済資産及び取得予定資産の各時点の築年数を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸の築年数を「0.0年」として計算しています。以下同じです。



B. スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続

本投資法人は、前記「本投資法人の特徴/A. 主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載のとおり、主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資により、安定性・成長性・収益性を追求したポートフォリオの構築を目指しています。かかる運用方針の下、2015年4月15日の運用開始以降本書の日付までの間、安定性・成長性・収益性の各観点より、主に下記の投資施策等を実行し、新規物件の継続的な取得による外部成長の実現を目指してきました。本投資法人が考える主要地方都市を中心としたレジデンスが有する安定性・成長性・収益性は具体的には以下のとおりです。

安定性

本投資法人は、全国の地方都市での投資を可能としているゆえにこそ、安定的な稼働が見込める、エリア内での競争力の高い物件への厳選投資が不可欠であると考えています。運用ガイドラインの方針に忠実に、主要地方都市を中心とした日本全国の幅広い都市において、安定した賃料水準を見込めるレジデンスを厳選した分散投資、堅調な単身世帯需要の取込みが期待できるシングル・コンパクトタイプの物件の重視、物件特性を踏まえ、一部の物件についてはキャッシュフローの安定化を企図した賃料固定型マスターリース(ML)や長期契約(注)の採用の3点を徹底しています。については前記「本投資法人の特徴/A. 主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」を、については前記「A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大」をご参照ください。

(注)「長期契約」とは、一の取得済資産又は取得予定資産を一体的にエンドテナントとして賃借の対象とする場合であって期間が5年を超えるものをいい、マスターリース契約に基づき賃借の対象とする場合を除きます。以下同じです。

成長性

本投資法人が、中心的な投資対象としている主要地方都市においては、次第に競合他社との間での物件取得競争が激しくなっていると認識しています。かかる不動産投資環境においても、「S-RESIDENCE」をはじめとする厳選された競争力の高いレジデンスへの投資機会を安定的に確保しつつ、新規投資を継続、サムティグループが豊富な運用実績・ノウハウを有する主要地方都市を中心とするエリアへの投資の2点を、特に本投資法人の優位性と考え、物件取得活動に取り組んでいます。

収益性

東京23区や首都圏における投資環境が厳しくなり、競合他社の投資のターゲットが次第に主要地方都市を中心とした地方都市に向かい始めている中、とりわけ、サムティグループの強みを活かした取得競争が限定的なエリア・物件への投資、相対取引やメインスポンサーを通じた取得による競争力の高い物件の適正な価格での取得、匿名組合出資を通じて機動的に優良物件を取得する機会の確保の3点が有効な対応であると考えています。

<取得予定資産の概要>

本投資法人は、メインスポンサーの豊富なスポンサーパイプラインや早期資産取得に向けた賃料保証の活用、不動産マーケットにおける多様な物件取得ルートを確立し、中長期的に投資主価値向上が期待できる物件に厳選投資します。また、多様な物件情報・取得ルートを活用することで、外部からも優良物件の取得を実現します。

なお、本募集においてはメインスポンサー開発物件である「S-RESIDENCE」シリーズを3物件取得する予定であり、本募集後には「S-RESIDENCE」シリーズ比率が本募集前の17.0%(8物件)から18.6%(11物件)へ上昇する見込みです。

▶ 本募集後のS-RESIDENCE
の割合（取得（予定）価格ベース）

物件数	11物件	取得予定 価格合計	81億円	鑑定評価額 合計	83億円
平均鑑定 NOI利回り	5.0%	平均稼働率	77.2%	平均築年数	3.5年



< 取得予定資産一覧 >

取得予定資産の個別の概要を示した一覧表は、下表のとおりとなります。

取得競争が限定的なエリア・物件への投資を志向した結果、11物件中、主要地方都市が6物件、その他地方都市が3物件となっています。また、競争力の高い物件を適正な価格で取得することを目指した結果、取得予定資産には、メインスポンサー開発物件である「S-RESIDENCE」シリーズが3物件含まれています。

取得予定資産のうち、竣工後間もない物件、稼働率の低い物件について、スポンサーサポートの一環としてメインスポンサーのサムティ株式会社から賃料保証を受け、収益の安定化を図っています。

物件 番号	物件名	所在地	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能 戸数	稼働率 (%)	築年数 (年)
主要地方都市									
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	1,390	62	4.6	90	79.3	0.3
A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	923	41	4.7	48	98.4	2.3
A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	539	25	4.7	36	97.3	1.7
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	430	24	5.7	42	97.6	14.2
A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	679	35	5.4	22	100.0	0.5
A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	304	17	5.7	24	91.7	13.2
その他地方都市									
B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	788	38	5.0	48	57.6	1.5
B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	967	54	5.6	83	50.0	0.1
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	240	14	6.0	34	97.1	11.2
首都圏									
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	1,270	58	5.1	61	92.1	9.7
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	850	38	4.6	52	-	-
合計/平均	11物件		8,127	8,380	410	5.0	540	77.2	3.5

< メインスポンサーによる継続的なサポート >

本投資法人は、メインスポンサーであるサムティグループからの多岐にわたる支援を活用し、投資主価値の向上を目指します。メインスポンサーでは、本書の日付現在において、開発・保有・ウェアハウジングを行う物件として13物件（1,151戸）を有しており、本投資法人は、当該スポンサーサポートを活かして今後も継続的な外部成長を企図します。

（注）本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

メインスポンサーのスポンサーパイプライン

開発・保有・
ウェアハウジング

13物件
(1,151戸)

メインスポンサーが保有する物件例



サムティ東別院RESIDENCE



サムティ宮の沢



サムティ鹿児島中央レジデンス

（注1）取得予定資産であるS-RESIDENCE新大阪Ridente及びS-RESIDENCE松戸は含んでおりません。

（注2）本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

<メインスポンサーによる賃料保証を活用した早期資産取得>

本投資法人は小規模物件についても投資対象としていますが、そのような物件のうちエリアでの競争力が高いと本投資法人が判断したものについては、相当程度機動的なリースアップ（注1）を行うことも可能な場合等もあることから、戦略的に、竣工後間もない物件を低稼働の状態を取得する場合があります。例えば、取得済資産のうち、S-FORT鶴舞marksは本投資法人の上場直後（2015年6月30日時点）の稼働率（注2）73.8%から2018年4月末日時点の稼働率92.9%に、S-FORT鶴舞artsは2016年4月末日時点の稼働率57.1%から2018年4月末日時点の稼働率92.9%に、S-FORT鶴舞cubelは2016年4月末日時点の稼働率13.9%から2018年4月末日時点の稼働率100.0%に達しており、取得後のポートフォリオの収益性を損なうことなく、組入れによる分散の進展に寄与しています。また、取得済資産のうち、新築物件として取得したS-FORT葵及びS-FORT大須観音については、竣工後間もない物件を低稼働の状態を取得しましたが、S-FORT葵については売主である株式会社マルモより2016年8月2日時点の空室を上限として2017年1月末日まで、S-FORT大須観音についてはメインスポンサーサポートとしてメインスポンサーから2018年3月1日から2019年5月31日まで賃料保証を受けています。さらに、取得予定資産のうち、S-RESIDENCE宮の森及びS-RESIDENCE松戸についても、竣工後間もない時点において低稼働の状態を取得することになりますが、メインスポンサーからS-RESIDENCE宮の森については2018年8月28日から2019年7月31日まで、S-RESIDENCE松戸については2018年11月26日から2019年7月31日まで賃料保証を受ける予定です。これらのメインスポンサーによる賃料保証により、ポートフォリオの収益の安定化を図り、加えて、本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と取得後の機動的なリースアップを行うことで、ポートフォリオの収益の安定性の更なる向上を目指します。

（注1）「リースアップ」とは、物件竣工時等の物件の稼働率が低い状態から、目標とする稼働率の水準を達成するまでの、テナント誘致活動又はかかる活動により目標とする稼働率の水準を達成することをいいます。以下同じです。

（注2）「稼働率」は、2018年4月末日時点の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。賃貸可能面積及び賃貸面積の算定の詳細については、後記「2 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産の概要 / C. 賃貸借状況の概要」をご参照ください。

<地方都市におけるレジデンスの資産価値の安定性>

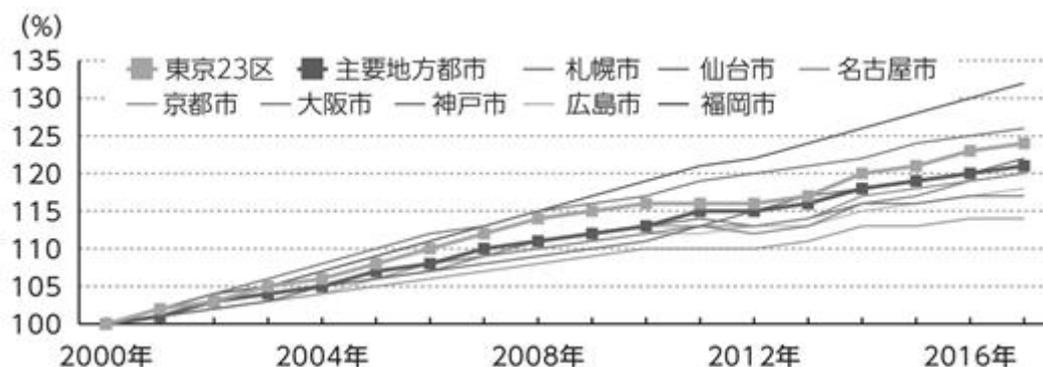
立地に応じた厳選投資のもと、本投資法人の保有する地方都市におけるレジデンスの資産価値は安定的に推移しています。

東京23区と主要地方都市における世帯数伸び率は、主要地方都市も首都圏に見劣りしない伸び率を示しています。また札幌市、福岡市については、東京23区を上回っています。本投資法人のエリア別投資方針において、ポートフォリオ全体の70%程度を占める地方都市の人口動態は安定的であると本投資法人は考えています。

本投資法人が保有する物件の鑑定評価額においては、主要地方都市所在の物件の鑑定評価額は、第4期（2017年7月期）から第5期（2018年1月期）にかけて0.3%増加しており、その増加率は首都圏所在の物件の鑑定評価額増加率と同程度の伸び率を示しています。また、本投資法人が第1期（2016年1月期）に取得した物件のCap Rate（注）の推移では、主要地方都市及びその他地方都市所在の物件のCap Rateは緩やかに低下傾向にあるものの、首都圏所在の物件のCap Rateを安定的に上回っています。

（注）「Cap Rate」とは、還元利回りのことであり、個別物件毎の鑑定評価書における直接還元法の還元利回りを、鑑定評価額を用いて加重平均することにより算出しています。Cap Rateは小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

東京23区と主要地方都市の世帯数推移(2000年=100%)



出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

鑑定評価額の状況

	鑑定評価額(百万円)			第5期末 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)
	第4期	第5期	増減額		
主要地方都市	38,252	38,363	111	35,789	2,574
その他地方都市	8,402	8,431	29	8,030	401
首都圏	9,836	9,864	28	9,238	626
合計	56,490	56,658	168	53,057	3,601

第1期取得済資産のCap Rateの推移



(注) エリア毎のCap Rateの推移については、個別物件毎の鑑定評価書における直接還元法の還元利回りを、鑑定評価額を用いて加重平均することにより算出しています。Cap Rateは小数第2位を四捨五入して表示しています。

< 地元デベロッパーとの連携を通じた継続的な資産取得 >

本投資法人は、日本全国の幅広い地方都市の物件の取得を継続するにあたって、地方都市に所在するデベロッパーとのネットワークの構築及び継続的な取引の実現に取り組んでいます。

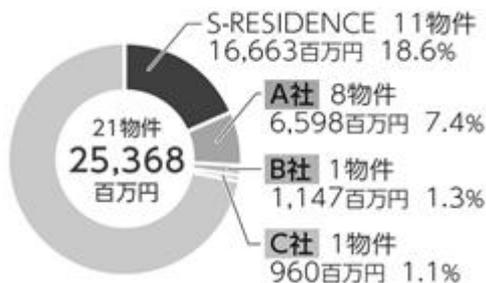
本募集後の本投資法人の保有資産合計93物件、89,642百万円（取得（予定）価格ベース）のうち、サムティグループからの取得済資産及び取得予定資産の合計は78物件、76,817百万円（取得（予定）価格ベース）であり、サムティグループ以外の第三者からの取得済資産及び取得予定資産の合計は15物件、12,824百万円（取得（予定）価格ベース）です。第三者からの取得済資産及び取得予定資産のうち、10物件、8,705百万円（取得（予定）価格ベース）は、地方都市に所在するデベロッパー等から取得しており、サムティグループ以外の第三者からの取得済資産及び取得予定資産のうち約3分の2を占めています。

本書の日付時点までにおいて、複数の地元デベロッパーとのネットワークを活用し、土地の仕入れや竣工前等の開発段階からの早期の物件情報の取得を実現し、それらが新築物件を含む複数の外部物件の取得を実現しています。

具体的には、新規上場時から本募集における取得予定資産取得にわたって、東海地方において事業展開を行うA社から8物件、大手デベロッパーのグループ会社であり地方圏をメイン事業エリアとして不動産の開発・販売を行うB社から1物件、新潟県に密着して不動産仲介・管

理を行うC社から1物件の情報提供を受けており、本募集後も外部ネットワークを活用した地方都市物件の継続的な取得の実現に向けて地方都市に所在するデベロッパーとの連携に積極的に取り組む方針です。

デベロッパーの開発物件(取得(予定)価格ベース)



地元デベロッパーの企業概要及び取得事例

A社	B社	C社
 <p>東海地方において事業展開を行う (取引事例) ・S-FORT鶴舞arts ・S-FORT葵 ・S-FORT四日市元町 ・S-FORT鈴鹿 ・S-FORT四日市西新地</p> <p>取得済資産 S-FORT 鶴舞marks</p>	 <p>大手デベロッパーのグループ会社であり、地方圏をメイン事業エリアとして不動産の開発・販売を行う</p> <p>取得済資産 S-FORT 大須観音</p>	 <p>新潟県に密着して不動産仲介・管理を行う</p> <p>取得済資産 S-FORT 新潟本町</p>

C. 物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現

本投資法人は、地方都市におけるサムティグループのレジデンス投資実績とノウハウを活かし、着実な内部成長を目指します。

その結果として、一部の取得済資産においては、物件取得後のリーシング強化により、稼働率の向上及び賃料単価の上昇を実現しています。

特に、ダウンタイム(不稼働期間)の計測、競合物件の募集条件等マーケット分析を行うことで、早期リースアップを行い、礼金収受等収支の向上、適切な建物管理の見直し、共用部のLED照明導入によるコスト削減等「物件ポテンシャル(潜在的収益力)の顕在化」も積極推進しています。

<取得済資産の稼働率(注1)の推移>

本投資法人の取得済資産に係る地域別及び全体の平均稼働率は、2018年4月末日現在、主要地方都市95.3%、その他地方都市95.5%、首都圏97.5%及び取得済資産平均95.7%となっています。また、2015年6月末日と比較して、主要地方都市は2.6%、その他地方都市は1.7%、首都圏は5.0%上昇しており、全体の稼働率は2.9%上昇しています。地方都市における投資実績やノウハウを活かすことで「収益力の向上」や「ユーザビリティ(注2)の向上」等により、全体の平均稼働率を上昇させ、安定したポートフォリオ運営を実現していると考えています。



(注1) 「稼働率」は各取得済資産の各月末時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。(2015年6月から2015年8月までの稼働率は竣工後間もないIS-FORT鶴舞marks及びS-FORT湘南平塚並びに2015年10月1日に取得したS-FORT学園前を除いて算出しています。2015年9月はS-FORT鶴舞marks及びS-FORT湘南平塚を含みますが、取得前のS-FORT学園前を除いて算出しています。2016年7月の稼働率は2016年8月に取得した20物件は含みません。また、2016年8月の稼働率は竣工後間もないIS-FORT鶴舞cubeを、2018年2月末の稼働率は2018年3月1日に取得したS-FORT大須観音を除いて算出しています。)。また、「期中平均」は各期中における各月末時点の稼働率の平均を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ユーザビリティ」とは、物件に関する機能性、快適性及び利便性等をいいます。以下同じです。

< 取得済資産の調整後賃料単価(注1)の推移 >

本投資法人の取得済資産(第6期取得済資産を除く。)に係る地域別及び全体の調整後賃料単価は、2015年6月末日時点(100)とした指数で、2018年4月末日現在、主要地方都市101.5、その他地方都市101.6、首都圏101.1及び取得済資産平均では101.5であり、2015年6月末日時点に比べ1.5ポイント増加しています。

また、第6期取得済資産に係る地域別及び全体の調整後賃料単価は、2018年2月末日時点(100)とした指数で、2018年4月末日現在、主要地方都市100.1、その他地方都市100.2、首都圏100.2及び取得済資産平均では100.2であり、2018年2月末日時点に比べ0.2ポイント増加しています。



(注1) 調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。

$$\text{調整後賃料単価} = \{ \text{月額賃料収入} + (\text{礼金収入} \div \text{想定契約期間}) \} \div \text{契約面積}$$

(注2) エリア毎の調整後賃料単価は、個別物件毎の調整後賃料単価を各エリアにおける各物件の面積比率に応じて加重平均を行い、2015年6月末日時点の平均値を100として指数化して、月次で算出しています。個別物件毎の調整後賃料単価は、上場前に取得した物件については、2015年6月末日時点の調整後賃料単価を100として、それ以外の物件については、各物件を取得した月の末日時点における調整後賃料単価を100として個別物件毎に指数化して、月次で算出しています。

< 内部成長施策 >

各物件の特性や時流を捉えた施策の実行により資産価値の向上及びコスト削減に向けた取組みを行っています。

収益向上及びユーザビリティ向上にかかる取組み

本投資法人では、内部成長施策として収益向上及びユーザビリティ向上にかかる取組みを行っています。収益向上に向けた取組みとしては、大手メーカーの家具・家電を備えたモデルルームの設置や猫専用の内装を備えたライフスタイルに合わせた部屋の設置による稼働率・ダウンタイムの改善、低稼働の駐車場のコインパーキングへの変更による収益力の向上及び3点ユニットバスへの改修やキッチン設備改修による競争力の強化が挙げられます。また、ユーザビリティ向上に向けた取組みとしては、宅配ボックス、防犯カメラ、インターホンの設置によるテナント満足度の向上、車を所有しない入居者が多い物件でのカーシェアリングの導入やバイク置場の増設等による入居者サービスの拡充を実施しています。

▶ モデルルームの設置



大手家具メーカーによる間取りに合った家具類を設置し、「魅せる物件」として社会人をターゲットに訴求

▶ ライフスタイルに合わせた部屋の設置



猫専用の内装を設置することで、ペットとの共生を望むテナントの取込みを企図

D. ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得

本投資法人は、本借入れの実施等を通じて、バンクフォーメーションの最適化、有利子負債の返済年限の分散、金利固定化、借入スプレッドの低減、返済期限の長期化等により、強固な財務基盤の中期的な構築に向けた取組みを継続的に推進するとともに、利益超過分配等の実施を通じた余剰資金の効率的な運用を目指します。

< 格付の状況(2018年3月現在) >

本投資法人は上場以来、財務目標の一つとして、「早期の格付取得」を掲げてきました。2018年3月27日に、相応の分散を確保したポートフォリオ、物件の稼働率が高く、賃料水準も概ね維持若しくは改善が図られていること及び継続的なスポンサーサポート等が評価され、JCRより長期発行体格付で「A-（格付の見通し：安定的）」を取得しました。

< 本募集後の財務指標 >

有利子負債総額	総資産LTV
489億円	51.4% (第5期末 51.4%)
平均残存期間	
(第5期末) 2.2年 → (本募集後) 2.8年	
固定化比率	
(第5期末) 18.8% → (本募集後) 30.5%	

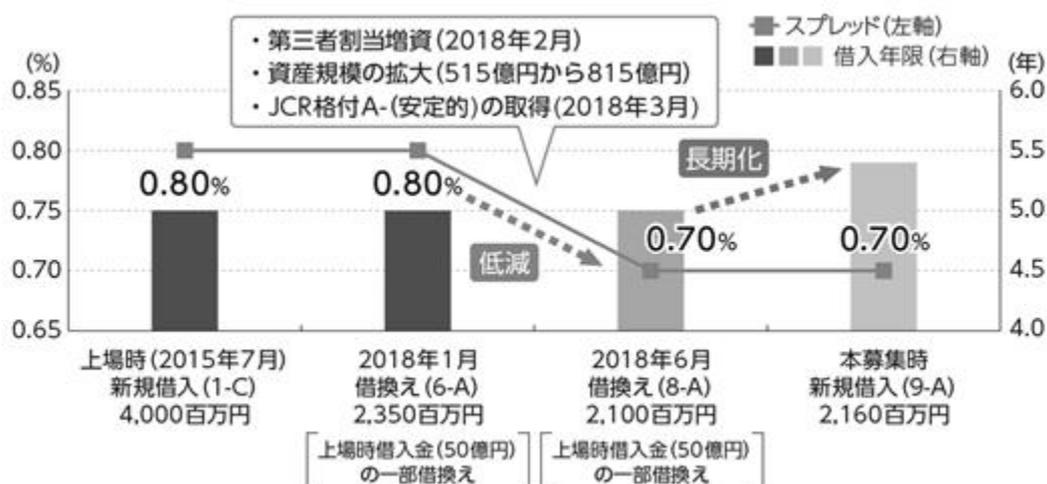
(注1) 本募集後の「有利子負債総額」とは、本書の日付現在における本投資法人の既存借入れの借入金額及び発行済投資法人債の残高に、本借入れに係る借入予定金額を加算した数値をいいます。したがって、実際の本募集後の有利子負債の総額と一致するとは限りません。

(注2) 「総資産LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいい、本募集後の総資産LTVは、(本書の日付現在の有利子負債総額+本借入れに係る借入予定金額)÷(第5期末(2018年1月31日)時点の資産総額+本書の日付現在の第6期取得済資産の想定帳簿価額(減価償却費相当額を除いています。)+取得予定資産の取得予定価額)×100で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、実際の本募集後の総資産LTVと一致するとは限りません。

(注3) 本募集後の「平均残存期間」は、2018年11月26日から本借入れ及び既存借入れの返済期限並びに発行済投資法人債の償還期限までの期間につき、各負債(予定)金額に基づいて加重平均した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。本募集後の数値は、本借入れに係る実際の借入金額に係る実際の手取金により、実際の本募集後の平均残存期間と一致するとは限りません。以下同じです。

< 変動借入スプレッドの推移 >

本投資法人は上場以来、継続的に資産規模の拡大を行っており、かかる資産規模の拡大及びそれに伴う信用力の向上により、変動借入におけるスプレッドの低減によるファイナンスコストの削減を実現しています。借入年限(借換えの場合には借換え後の返済期間)を5年程度とする新規借入又は借換えに対応するスプレッドの推移及び上場以来の本投資法人の借入実績は下表のとおりです。



< 借入れの予定 >

バンクフォーメーションの最適化

株式会社福岡銀行を始めとする既存取引行及び新規取引行である株式会社みずほ銀行から新規の借入れでは初となる相対での借入れを行う予定です。相対取引を行うことで、従前の借入れと比較してファイナンスコストの削減を実現します。本投資法人は、保有資産と同様に、取引金融機関についても全国の地方銀行を中心とした幅広い地域金融機関とのリレーションを確保することを方針としており、中期的な視野に立ち、継続的な新規取引先の開拓に向けた取組みを行っています。

本借入れの概要

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、本借入れを行うことを予定しています。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	株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2,160	2018年 8月28日	2024年1月31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
		1,300		2025年7月31日		
	株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	840	2018年 11月26日	2024年1月31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、一般募集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) 本借入れについて、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。

(注5) 本借入れに加えて、本投資法人は、取得予定資産の取得に必要な限度において株式会社福岡銀行を貸付人とする借入れ(変動金利、無担保・無保証)を実施することがあります。

平均残存年限の維持と返済期限の分散の推進

既存有利子負債の平均残存期間（注1）が2.2年であるところ、本借入れ後の平均残存期間（注2）は2.8年となり、0.6年程度長期化が図れる予定です。なお、財務の安定性向上を推進する上で、更なる平均残存期間の長期化が今後の中期的な課題と考えています。

（注1）既存有利子負債の平均残存期間は、第5期末（2018年1月31日）時点から返済期限までの期間につき、各有利子負債金額に基づいて加重平均した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）有利子負債全体の平均残存期間は、2018年11月26日から各有利子負債の返済期限までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<本募集後の有利子負債返済期限の分布状況>

下図のとおり、各有利子負債の返済期限の分散は、本借入れ後も概ね現行水準が維持されるよう計画しており、リファイナンスリスクの低減にも引き続き留意しています。



<環境・社会への配慮に関する取組み>

本投資法人は資金調達が多様化を図るため、特にメインスポンサー開発の保有物件である「S-RESIDENCE」シリーズを中心に環境・社会に配慮がなされた不動産に与えられる認証の取得を積極的に目指すとともに、新規に保有する物件についても、認証取得を目指す予定です。

その一環として、本投資法人の保有する物件のうち、3物件においてDBJ Green Building認証を取得しています。DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。



<金利の固定化の取組みについて>

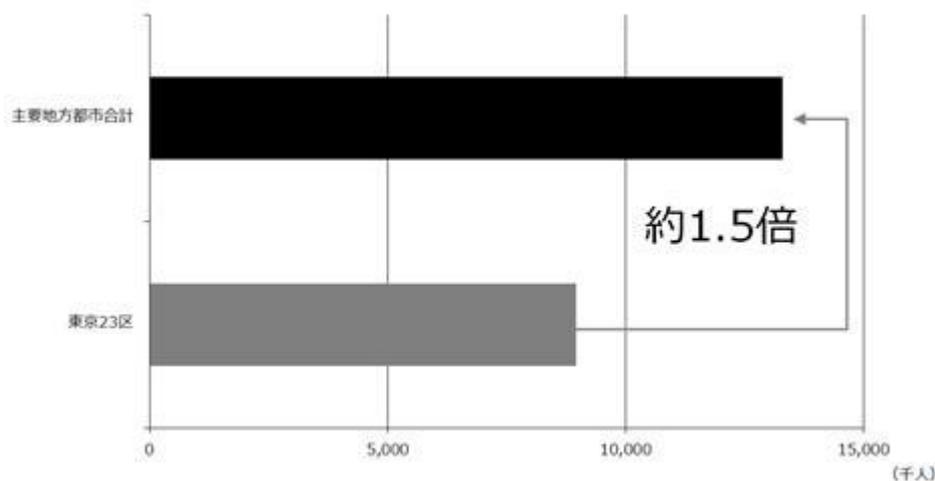
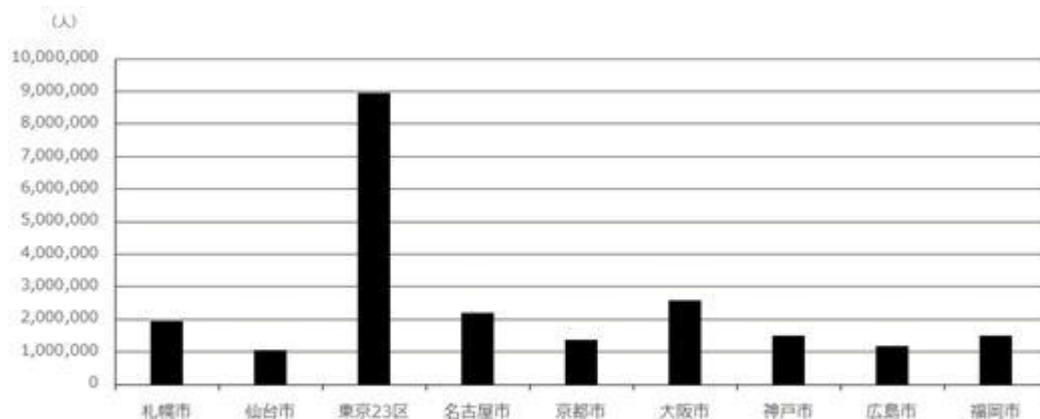
本投資法人は、強固な財務体質の構築への取組みの一環として、本借入れの一部については固定金利で調達する方針です。また、その他の借入れについても、経済環境や金利動向を勘案しつつ、金利の固定化について検討します。

東京23区と比較した主要地方都市の人口動態等及びレジデンス賃貸市場の動向

< 主要地方都市と東京23区の人口、世帯数の比較 >

総務省の「住民基本台帳」によれば、下図「人口総数(2017年12月末時点)」のとおり、2017年12月末時点の東京23区の人口は合計約895万人であり、主要地方都市の各都市の人口との比較では各都市の約3.5倍から約8.5倍に相当しますが、主要地方都市全体としてみた場合には、その人口は合計約1,330万人であり、東京23区の人口の約1.5倍になります。

人口総数(2017年12月末時点)

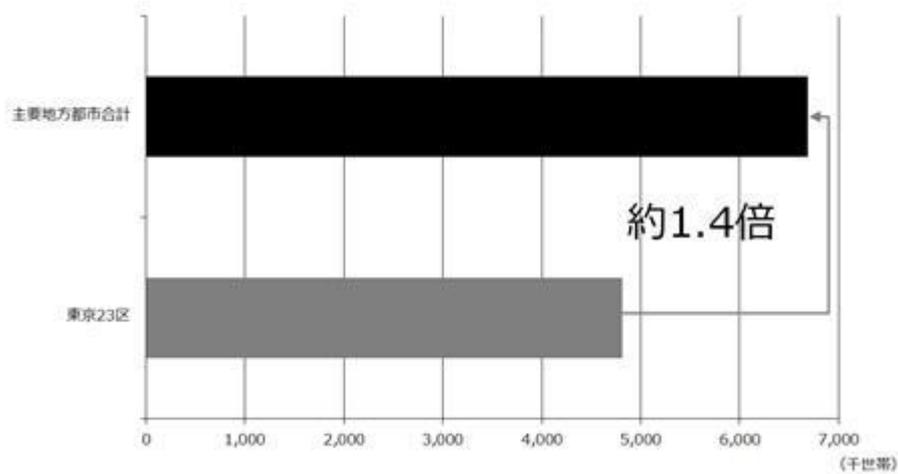
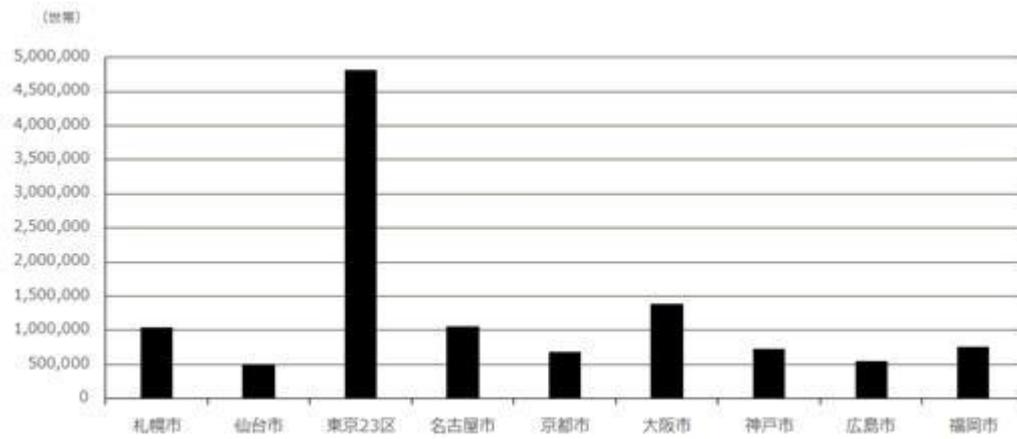


(注) 主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。

出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

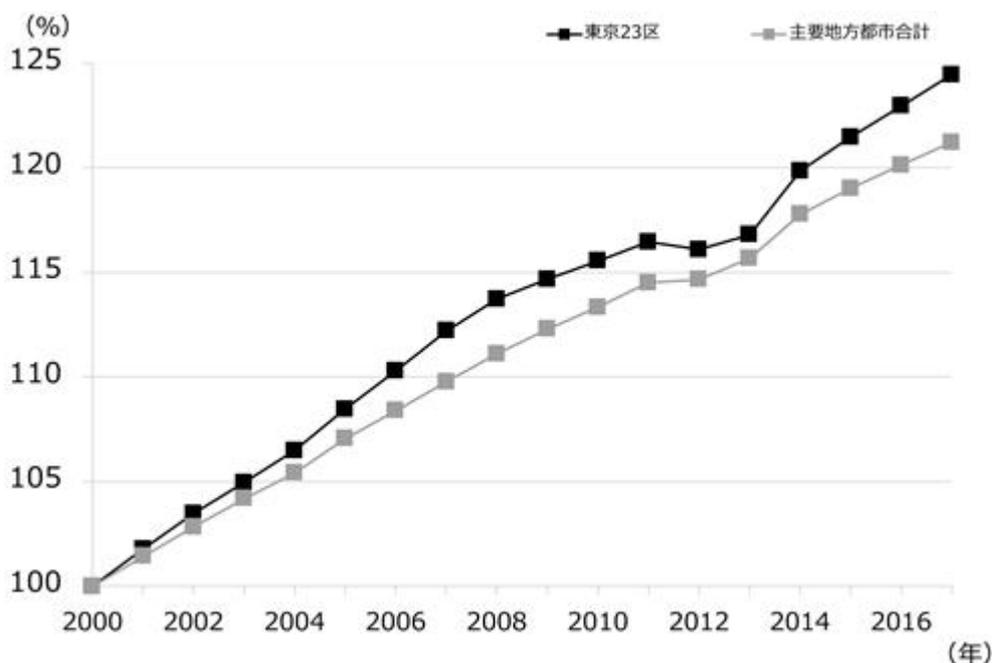
また世帯数の点においても、下図「世帯数(2017年12月末時点)」のとおり、東京23区(約481万世帯：2017年12月末時点)は主要地方都市の各都市との比較では各都市の約3.5倍から約9.7倍に相当しますが、主要地方都市全体としてみた場合には、その世帯数合計は、東京23区の1.4倍程度の約669万世帯です。2000年から2017年までの世帯数伸び率では、下図「世帯数伸び率(2000年=100)」のとおり、東京23区が約24.5%の伸び率であるのに対し、主要地方都市全体では約21.2%と東京23区と同様の増加傾向を示しています。

世帯数(2017年12月末時点)



(注) 主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

世帯数伸び率（2000年 = 100）



（注）主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。上記図の対象期間中に市町村合併があった場合には、当該市町村合併後は合併後の各市の世帯数の合計値を記載しており、当該市町村合併前の世帯数に関する調整等はありません（以下同じです。）。

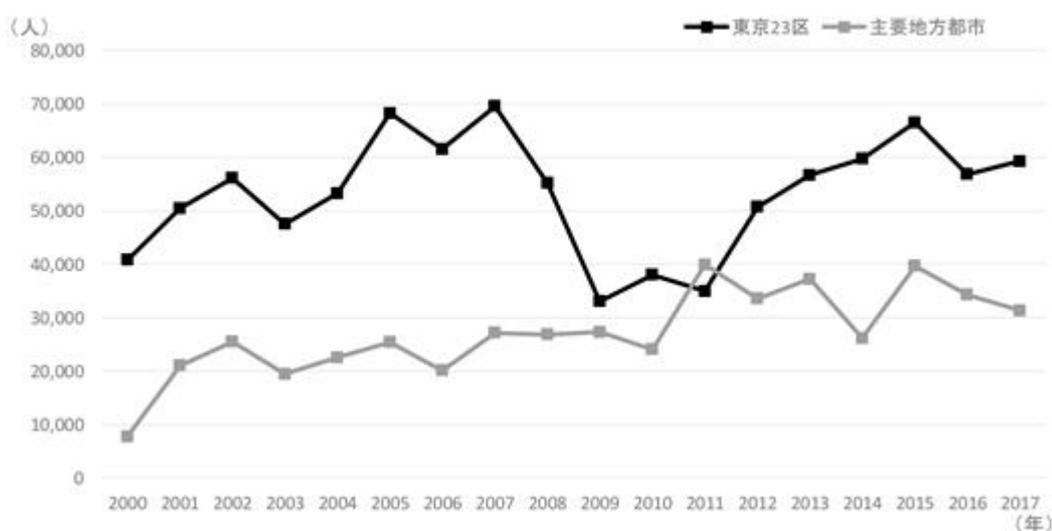
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

< 主要地方都市と東京23区の転入超過数の比較 >

転出入者の状況については、2000年以降、下図「転入超過数」のとおり、東京23区が転入超過で推移しているのと同様に、主要地方都市においても全体として見ると安定的な転入超過となっています。主要地方都市の2017年の転入超過数は、2016年と比べ減少しましたが、引き続き転入超過で推移しています。

また、多数の主要地方都市においても都市化が進み、下図「圏域内からの転入超過数対人口比率」のとおり、2011年から2017年にかけて概ね圏域内からの転入が継続しています。

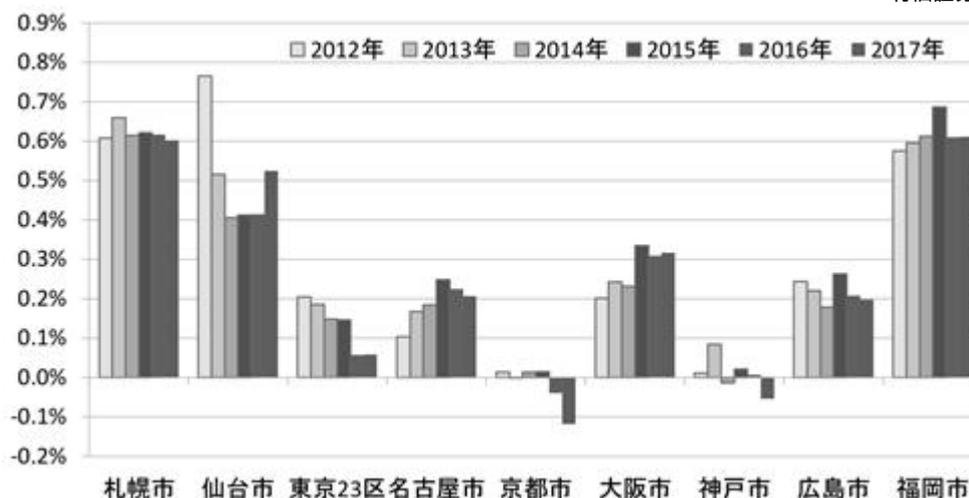
転入超過数



（注）主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。

出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

圏域内からの転入超過数対人口比率



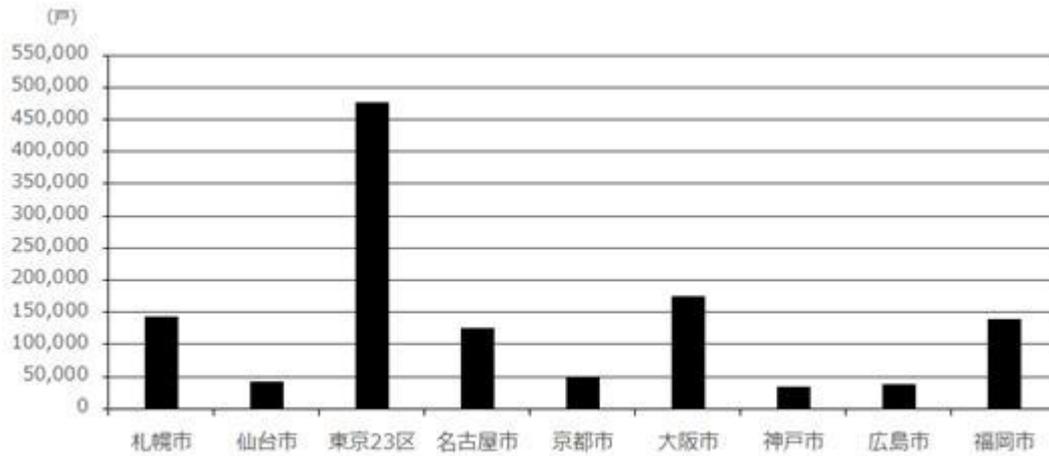
（注）当該都市の各年総人口に対する圏内の各都道府県からの転入超過数の比率。上図において、「札幌市」は「札幌市圏域」（北海道）、「仙台市」は「仙台市圏域」（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県）、「東京23区」は「東京23区圏域」（千葉県、埼玉県、東京都及び神奈川県）、「名古屋市」は「名古屋市圏域」（岐阜県、愛知県及び三重県）、「京都市」、「大阪市」及び「神戸市」は「大阪市圏域」（京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）、「広島市」は「広島市圏域」（鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県）、「福岡市」は「福岡市圏域」（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県）からの転入超過数の比率を示しています。

出所：総務省「住民基本台帳移動報告」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

< 主要地方都市と東京23区のレジデンスストック量の比較 >

下図「地域別レジデンスのストック量（2000年～2017年）」のとおり、2000年から2017年までの期間における東京23区のレジデンスのストック量（一定期間における共同住宅のうち貸家かつ鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の物件の着工戸数を累積した戸数をいいます。以下同じです。）は約47万戸であり、同期間の大阪市（約17万戸）の約3倍弱、仙台市（約4.2万戸）の約11倍の規模である等、主要地方都市の各都市との間の比較では高いストック量を示しています。

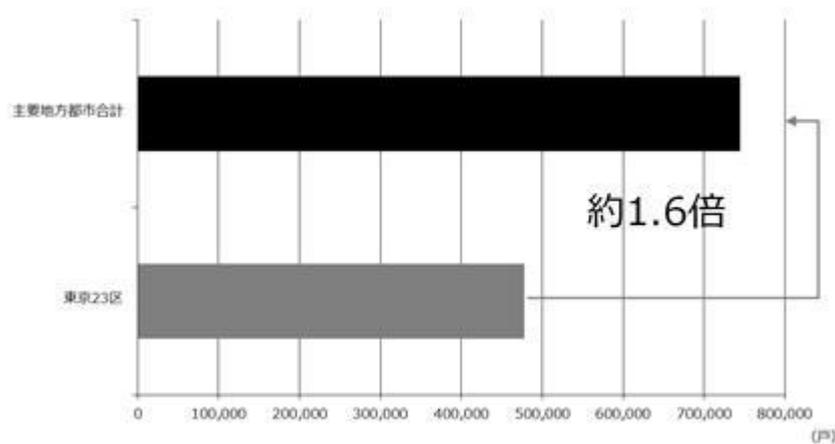
地域別レジデンスのストック量(2000年～2017年)



(注) 2000年から2017年における共同住宅の貸家かつ鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の着工戸数を累積した戸数。
出所：国土交通省「住宅着工統計」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

一方、下図「レジデンスのストック量(2000年～2017年)」のとおり、同期間における、主要地方都市のストック量の合計は約74万戸であり、全体としては、東京23区の約1.6倍の規模を有しています。

レジデンスのストック量(2000年～2017年)



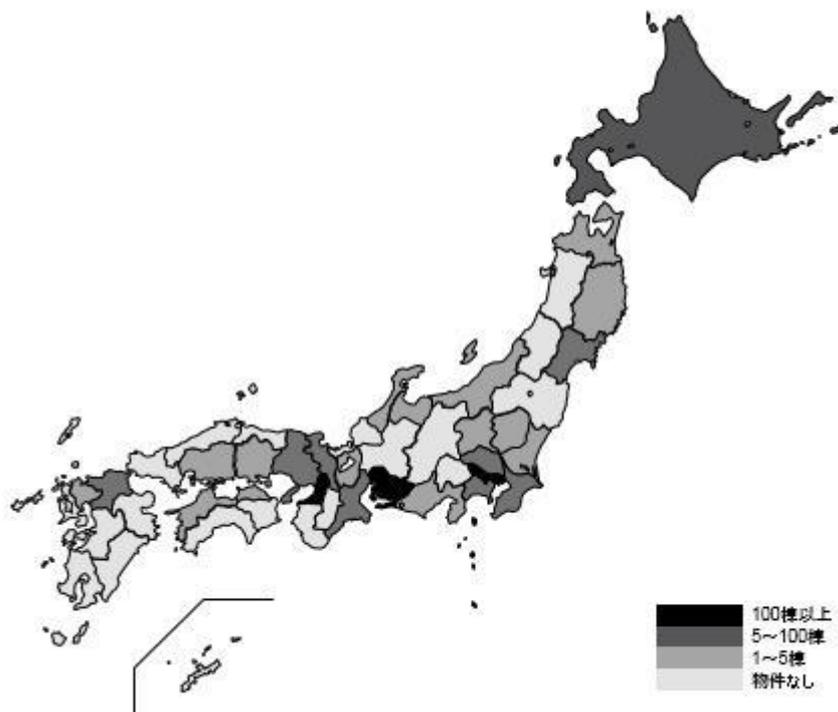
(注) 2000年から2017年における共同住宅の貸家かつ鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の着工戸数を累積した戸数。
出所：国土交通省「住宅着工統計」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴

< 上場J-REITの投資地域 >

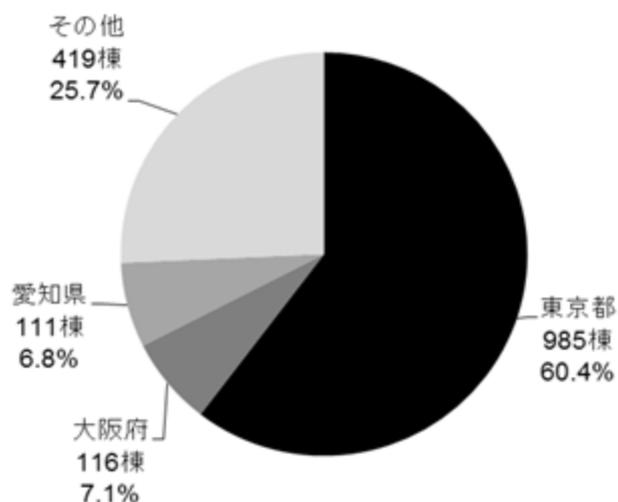
下図「上場J-REITのレジデンスへの投資状況」のとおり、既存の上場J-REITのレジデンスへの投資は、棟数ベースでは東京都に全体の6割以上が集中しており、その上で、関東圏、関西圏のほか、札幌市、仙台市、名古屋市及び福岡市といった特定の地域に一定程度の投資が見られるという状況であることから、主要地方都市においては、東京都と比較して上場J-REITによるレジデンスへの投資の集中度が低くなっています。

上場J-REITのレジデンスへの投資状況



(注) 2018年5月末時点におけるARES J-REIT Property Databaseに記載されている、上場J-REIT各社の2018年2月末までの各決算期末時点の保有レジデンス(1,631棟)を集計。住宅を主たる投資対象とする投資法人及び住宅を保有する複合総合型の投資法人の保有物件を基に算出。

出所: ARES J-REIT Property Databaseを基に本資産運用会社作成



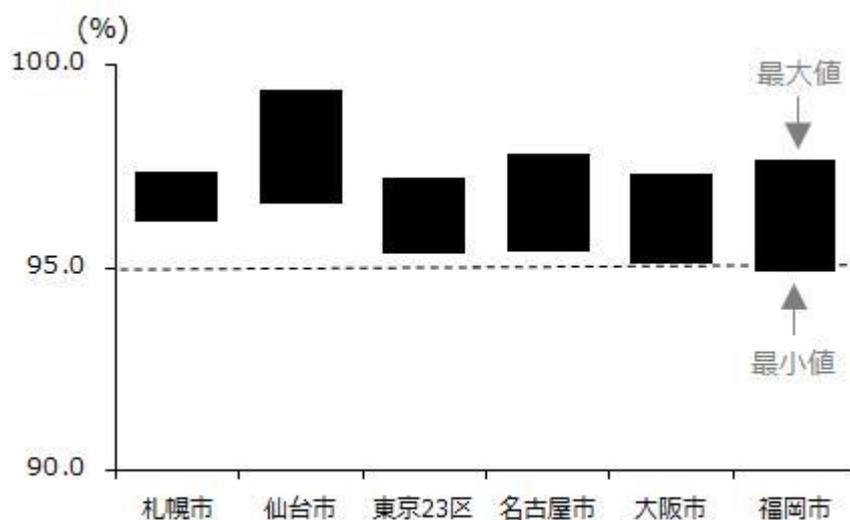
(注) 2018年6月22日時点における、ARES J-REIT Property Databaseに記載されている上場J-REIT各社の保有レジデンス(1,631棟)を集計。

出所：ARES J-REIT Property Databaseを基に本資産運用会社作成

< 主要地方都市と東京23区の稼働率及び賃料変動性の比較 >

近年において、上場J-REITが保有するレジデンスの稼働率は、下図「稼働率レンジ(2011年上期～2017年下期)」のとおり、都市による差異はありますが、主要地方都市の各都市についてはいずれも概ね95%以上で推移しており、一部東京23区を上回っている都市もあります。また、稼働率の変動性についても、上場J-REITが保有する主要地方都市のレジデンスにおいては1～3%程度の幅にあります。

稼働率レンジ(2011年上期～2017年下期)



(注1) 各年、上期(1～6月)、下期(7～12月)に決算期を迎えた上場J-REITの各物件の期末稼働率平均。

ただし、取得後、初回の決算期は集計の対象外。

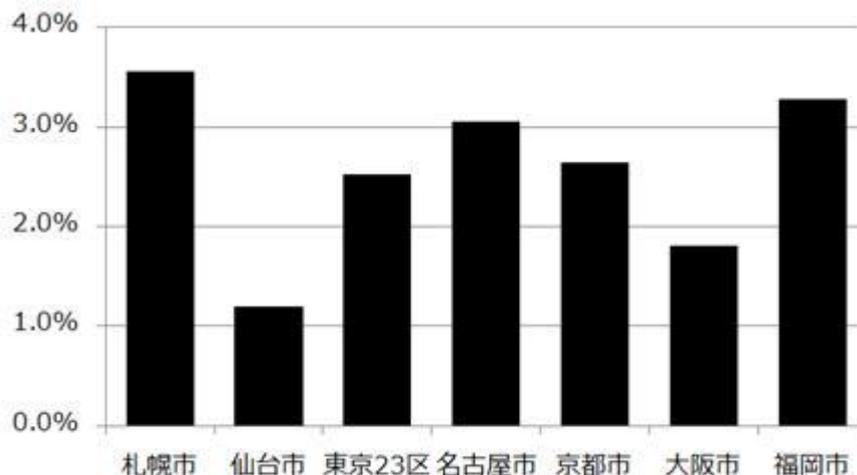
(注2) 上図においては、2011年上期～2017年下期までを集計。集計対象の時期やその期間の長短により上図と異なる結果となる場合があります。また、今後の稼働率が上記と同様に推移することを保証するものではありません。

(注3) 京都市、神戸市及び広島市については、必要なサンプル数が確保できないことからデータは作成されておりません。

出所：上場J-REIT公表資料を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

近年における主要地方都市の賃料の変動係数については、下図「賃料の変動係数(2013年第1四半期～2018年第1四半期)」のとおり、都市により地域経済の景気サイクルに応じた一定の差異はあるものの、東京23区の変動係数から最大でも概ね2.0%程度以内の範囲の水準にあり、また、東京23区より小さくなっている都市もあることから、本投資法人としては、主要地方都市の賃料の変動は東京23区と比較して著しく大きなものではないと考えています。

賃料の変動係数(2013年第1四半期～2018年第1四半期)



(注1) 上図の賃料は、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックス(ヘドニックアプローチと言われる統計的手法を用いて個別の成約事例について賃料の品質調整を行い、四半期毎の賃料変化を指数化したものです。以下同じです。)を採用。東京23区については4つのサブエリア(プライムエリア:港区・渋谷区、都心業務地:千代田区・中央区等、都区部南:世田谷区・大田区等、都区部北:足立区・葛飾区等)毎の18~30㎡の物件を対象とした賃料インデックスの単純平均値、東京23区以外の都市についてはサンプル数確保の観点から20~40㎡の物件を対象とした賃料インデックスを採用。

(注2) 賃料の変動係数は対象期間における平均的な賃料単価の増減率の絶対値を示すもので、対象期間の賃料の標準偏差を平均値で除して算出しています。

(注3) 上図においては、2013年第1四半期(1~3月)~2018年第1四半期(1~3月)までを集計。集計対象の時期やその期間の長短により上図と異なる結果となる場合があります。

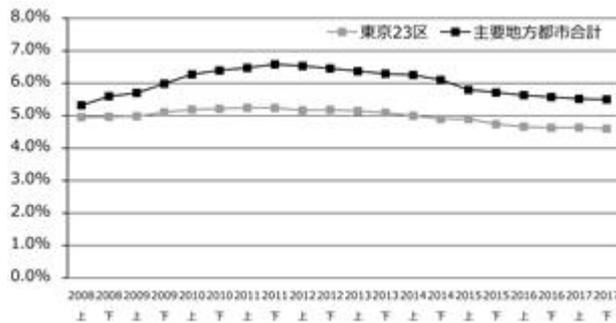
(注4) 神戸市及び広島市については、必要なサンプル数が確保できないことからデータは作成されておりません。

出所:賃料インデックスを基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

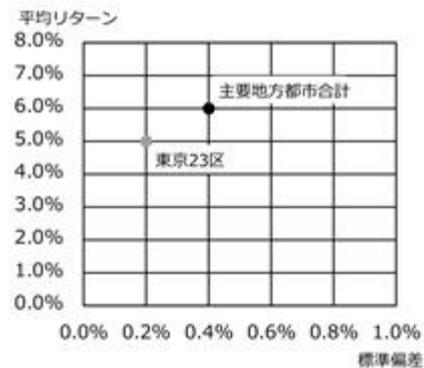
<主要地方都市と東京23区のインカムリターン、リスクの比較>

下図「 上場J-REIT保有レジデンスのインカムリターン」のとおり、上場J-REITが保有するレジデンスにおいて、近年、主要地方都市のインカムリターン（下図（注1）において定義します。）は東京23区と比較して1%程度高くなっています。また、下図「 上場J-REIT保有レジデンスの平均インカムリターンと標準偏差」のとおり、上場J-REITが保有するレジデンスについて見ると、主要地方都市は、リターン水準が高い一方で、リスク（標準偏差）に関しては東京23区を上回っていますが、その差は0.2%程度です。

上場J-REIT保有レジデンスのインカムリターン



上場J-REIT保有レジデンスの平均インカムリターンと標準偏差



- (注1) インカムリターンは、年間NOI（減価償却前の不動産賃貸純収益）を鑑定評価額又は調査価額（期末算定価格）で除して算出した数値。
- (注2) 使用データは上場J-REITが2017年12月末日現在で保有する物件で、2007年下半年～2017年下半年のデータが揃っている物件を対象（2006年下半年以前に取得され、現在も保有している物件）として、2008年上半年から2017年下半年のデータを表示。2007年上半年に取得した物件は基本的に除外。加えて、NOIがマイナスとなっている物件及び稼働率に大きな変動がある物件等データ全体の傾向を把握するのに適さないと判断された物件並びに複合施設（店舗等が入っている物件）は除外。
- (注3) 右上図については、2007年下半年～2017年下半年のデータを基に2008年上半年から2017年下半年のデータを表示。
- (注4) 主要地方都市は、札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・神戸市・福岡市が対象（京都市及び広島市については、必要なサンプル数が確保できないことからデータは作成されておりません。）。
- (注5) 本図表は上場J-REITが保有するレジデンスのデータを基に算出されており、主要地方都市のレジデンスの一般的な傾向を必ずしも示すものではなく、本投資法人の保有するポートフォリオが同様のインカムリターンの実現を保証するものではありません。

出所：上場J-REITデータを基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

成長戦略

A. 外部成長

(イ) メインスポンサーからのパイプライン(優先的売買交渉権付与物件)

本投資法人は、本書の日付現在において、メインスポンサーより下記の「S-RESIDENCE」として開発又は保有している物件について、優先的売買交渉権を付与されています(詳細は、前記「インベストメント・ハイライト/C. 物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現」をご参照ください。)。なお、本書の日付現在において、本投資法人は下記の開発又は保有している物件につき、取得を決定した事実はありません。

優先的売買交渉権を付与されている開発物件

	地方都市				首都圏			
	物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工時期	物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工時期
優先的 売買 交渉権付 開発物件	S-RESIDENCE 東区葵2丁目	名古屋市 東区	95戸	2018年	S-RESIDENCE 南八幡5丁目	千葉県 市川市	100戸	2019年
	S-RESIDENCE 江坂町1丁目11	大阪府 吹田市	153戸	2019年				
	S-RESIDENCE 北区西天満3丁目	大阪市 北区	180戸	2019年				
	S-RESIDENCE 西区南堀江3丁目	大阪市 西区	55戸	2019年				
	S-RESIDENCE 北区志賀本通	名古屋市 北区	88戸	2019年				
	S-RESIDENCE 千種区内山3丁目	名古屋市 千種区	44戸	2019年				
	S-RESIDENCE 本郷3丁目	名古屋市 名東区	77戸	2019年				
	S-RESIDENCE 北区志賀本通 1丁目・神明町	名古屋市 北区	108戸	2019年				
	S-RESIDENCE 旭ヶ丘	札幌市 中央区	36戸	2019年				
	S-RESIDENCE 北区黒川本通2丁目	名古屋市 北区	105戸	2020年				
合計	10物件		941戸		1物件		100戸	

(注) 本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

利益を超える金銭の分配の方針

A. 実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。なお、本投資法人のキャッシュマネジメント方針については、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/2 投資方針/(1) 投資方針/財務方針/C. キャッシュマネジメント」をご参照ください。

(イ) 「継続鑑定評価額」(注1)のテスト

利益超過分配は、当該計算期間(本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。また、「翌計算期間」とは、当該計算期間の直後の本投資法人の計算期間をいいます。以下、本「A. 実施方法」及び後記「B. キャッシュマネジメント及び利益を超える金銭の分配の方針に基づく第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)に係る利益超過分配の実施方針」において同じです。)の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」(注2)の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額(資本的支出)のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り、かつ、その時々々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況(LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。)等を総合的に勘案した上で実施するものとします。

(ロ) 減価償却費に対する割合及びペイアウトレシオ(注3)

また、当該計算期間における利益超過分配の額は、当該計算期間において各々計上される減価償却費相当額から資本的支出額を控除した金額（ただし、減価償却費の60％に相当する金額を超える場合は、減価償却費の60％）を上限としますが（注4）、実際の利益超過分配の金額は、資本的支出計画（長期修繕計画）に影響を及ぼさず、かつ、その他の資金需要（本投資法人の運転資金や分配金の支払い等に加え、不動産市況悪化時の債務の返済や、投資口価値向上に資すると考えられる新規取得機会が見込まれる場合等における機動的な取得資金確保等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定するものとします。加えて、J-REIT市場に上場している本投資法人の競合先となり得る銘柄におけるペイアウトレシオの水準を参考にします。

（八）一時的な利益超過分配額の増加

さらに、当該計算期間において、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても、上記に従い本投資法人が決定する利益超過分配の額に含める場合があります。

（注1）「継続鑑定評価額」とは、本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）の総額をいいます。以下同じです。

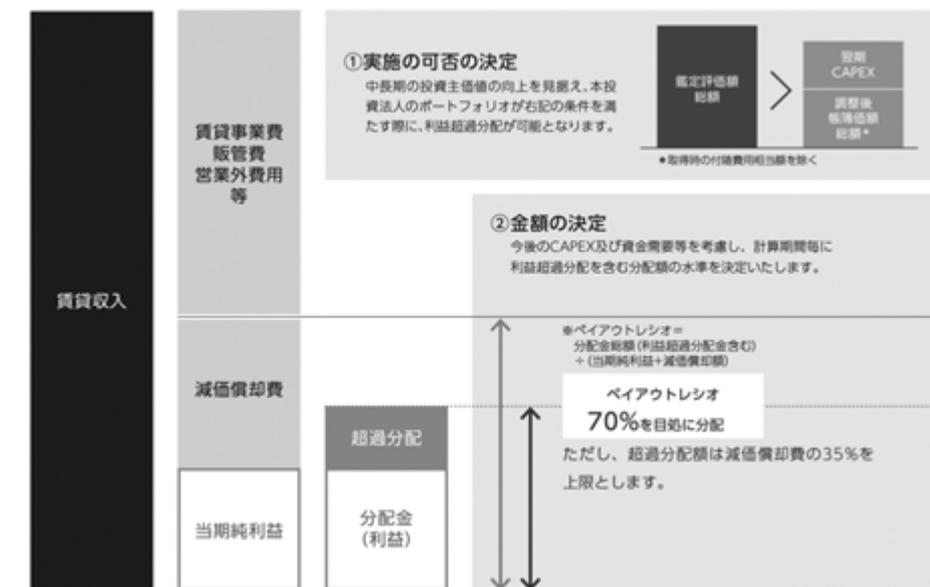
（注2）「調整後帳簿価額」とは、本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。

（注3）「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

（注4）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（注5）各期末における利益超過分配の実施の可否判断及び金額の決定に係るプロセスのイメージ図は以下のとおりです。

▶ 利益超過分配の方針の概略



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限事項への抵触を含みますが、これに限りません。）等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

B. キャッシュマネジメント及び利益を超える金銭の分配の方針に基づく第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)に係る利益超過分配の実施方針
本書の日付現在、本投資法人は、第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)に関しては、足元の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案の上判断した結果、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行う方針です。(注1)

また、本書の日付現在、かかる利益超過分配の金額については、前記「A. 実施方法/(口)減価償却費に対する割合及びペイアウトレシオ」に記載の点に関し、本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額(注2)及びその他の資金需要についても考慮した結果、第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)においては、当該計算期間についてペイアウトレシオ70%程度を目処として、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限に決定する方針です。(注3)(注4)

ただし、上記の方針にかかわらず、前記「A. 実施方法/(イ)「継続鑑定評価額」のテスト」に記載のとおり、利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額(資本的支出)のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)においても利益超過分配は実施されません。

(注1) 外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や、新規資産(取得予定資産を含みます。)の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等(LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。)が生じた場合には、第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施すると本書の日付現在における方針が変更され、第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)において利益超過分配が実施されない場合もあります。

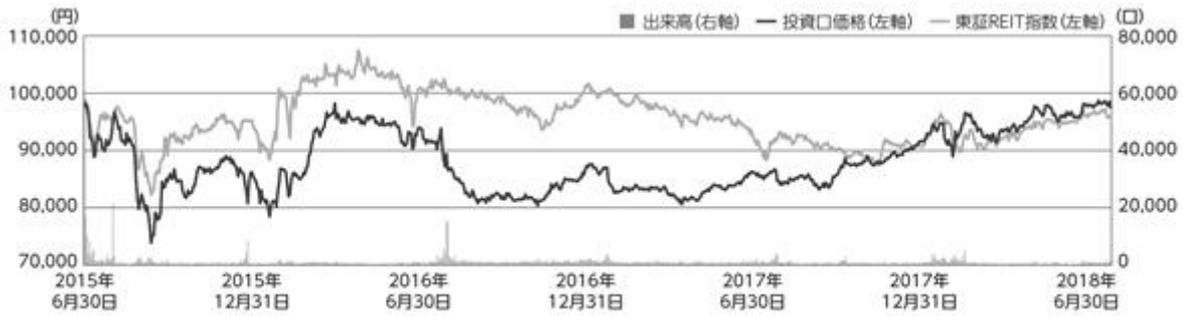
(注2) 各取得済資産及び取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社、日本建築検査協会株式会社、株式会社ERソリューション、株式会社東京カンテイ及び大和不動産鑑定株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を全取得済資産及び取得予定資産(93物件)について合計した額の6か月平均額は94百万円です。各取得済資産及び取得予定資産に係る緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額の詳細は、後記「2 投資対象/取得済資産及び取得予定資産の概要/F.建物状況調査の概要」をご参照ください。

(注3) 上記の減価償却費相当額に対する比率は、取得済資産及び取得予定資産の保有を前提に作成された、本書の日付現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本書の日付現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しており、上記のペイアウトレシオの目処は、本書の日付現在における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を勘案の上決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等(取得予定資産の取得を含みます。)によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあり、その結果、上記の各比率に基づいて見込まれる第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

(注4) なお、本書の日付現在、本投資法人は第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)までの計算期間の運用計画を策定しており、当該運用計画に基づいてかかる判断を行っているため、それを越える第9期(2020年1月期)以降の計算期間についての利益超過分配の実施方針は未定です。そのため、第9期(2020年1月期)以降の計算期間について第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等を、上記のペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第6期(2018年7月期)、第7期(2019年1月期)及び第8期(2019年7月期)までに係る各比率が第9期(2020年1月期)以降の計算期間においても適用される保証はありません。

新規上場以降の投資口価格推移（2015年6月30日～2018年7月26日）

2015年6月30日（本投資法人の新規上場日）から2018年7月26日までの東京証券取引所における新規上場以降の投資口価格（終値）及び出来高の推移は以下のとおりです。



(出所) 株式会社東京証券取引所のデータに基づき、本資産運用会社が作成。

(注1) 2015年6月30日から2018年7月26日まで記載しています。

(注2) 2015年6月30日における東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値「98,300円」に換算しています。

2 投資対象

投資対象とする資産の種類

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

- A. 本投資法人は、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 / 1 投資法人の概況 / (2) 投資法人の目的及び基本的性格 / 投資法人の目的及び基本的性格」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。
- (イ) 不動産等(本において次の(a)から(e)までに掲げる各資産をいいます。以下同じです。)
- (a) 不動産
 - (b) 不動産の賃借権
 - (c) 地上権
 - (d) (a)から(c)までに掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)
 - (e) (a)から(c)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産対応証券(資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものに限り、なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。)(イ)及び(ロ)に定める資産を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。)
- (a) 当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
 - (b) 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。)
 - (c) 受益証券(投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券をいいます。)
 - (d) 投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。)
 - (e) 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいいます。)
- (ハ) その他の特定資産
- (a) 預金
 - (b) コールローン
 - (c) 国債証券(金商法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。)
 - (d) 地方債証券(金商法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。)
 - (e) 特別の法律により法人の発行する債券(金商法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。)
 - (f) 資産流動化法に規定する特定社債券(金商法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。)
 - (g) 社債券(金商法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券及び本(ハ)に別途定めるものを除きます。)
 - (h) 譲渡性預金証書
 - (i) 貸付信託の受益証券(金商法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。)
 - (j) コマーシャル・ペーパー(金商法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。)
 - (k) 不動産等に投資することを目的とする特定目的会社(資産流動化法に定めるものをいいます。)、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権(以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。)
 - (l) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
 - (m) 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権
 - (n) 金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第3条第7号に定めるものをいいます。ただし、本(ハ)に別途定めるものを除きます。以下同じです。)
 - (o) 金銭債権を信託する信託の受益権(ただし、不動産関連資産及び本(ハ)に別途定めるものを除きます。)

- (p) 信託財産を主として上記(a)から(j)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (q) 株式(実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限り、)
 - (r) デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)
 - (s) 有価証券(投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。ただし、不動産関連資産及び本(八)並びに下記B.に別途定めるものを除きます。)
 - (t) 地役権、地役権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。)、信託財産を主として地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う地役権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として地役権に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
- B. 本投資法人は上記A.に掲げられた資産のほか、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資します。
- (a) 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)
 - (b) 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に基づく著作権等
 - (c) 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - (d) 動産(民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。))で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
 - (e) 上記(a)から(d)までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (f) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
 - (g) 持分会社(会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。))第575条第1項に定めるものをいいます。)の社員権
 - (h) 民法第667条に規定する組合契約に基づく権利(不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。))を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限り、)
 - (i) 保険契約に基づく権利(不動産関連資産への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限り、)
 - (j) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
 - (k) 上記(a)から(j)までに掲げるもののほか、不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

投資基準及び用途別、地域別等による投資割合

本投資法人の投資基準及び用途別、地域別等による投資割合については、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/2 投資方針/(1) 投資方針」及び前記「1 事業の概況」をご参照ください。

取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、本書に従って行われる一般募集における手取金、今後行う予定の借入金をもって、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。

取得済資産及び取得予定資産の築年数別比率、エリア別投資比率、地域別投資比率、戸当たり平均面積別比率及び取得先別投資比率は、以下のとおりです。なお、特に記載のない限り、金額は百万円未満を切り捨てて記載し、百分率(%)での表記については、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。

築年数別比率(取得(予定)価格ベース)

築年数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	27	30,636	34.2
5年以上10年未満	9	7,760	8.7
10年以上15年未満	47	44,437	49.6
15年以上20年未満	10	6,809	7.6
20年以上	-	-	-
合計	93	89,642	100.0

平均築年数	8.3
-------	-----

エリア別投資比率(取得(予定)価格ベース)

エリア	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
主要地方都市	48	49,885	55.6
その他地方都市	23	20,777	23.2
首都圏	22	18,979	21.2
合計	93	89,642	100.0

地域別投資比率(取得(予定)価格ベース)

地域	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
北海道	7	4,892	5.5
東北	4	5,673	6.3
北関東	2	2,419	2.7
南関東(首都圏)	22	18,979	21.2
甲信越	1	960	1.1
北陸	-	-	-
東海	22	17,731	19.8
近畿	19	24,580	27.4
中国	2	1,705	1.9
四国	-	-	-
九州	14	12,702	14.2
沖縄	-	-	-
合計	93	89,642	100.0

(注)「東北」は青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。「北関東」は茨城県、栃木県及び群馬県を指します。「南関東(首都圏)」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指し、本投資法人が定義する「首都圏」と同地域を指します。「甲信越」は山梨県、長野県及び新潟県を指します。「北陸」は富山県、石川県及び福井県を指します。「東海」は静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。「近畿」は滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。「中国」は岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。「四国」は香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。「九州」は福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。「沖縄」は沖縄県を指します。

戸当たり平均面積別比率（取得（予定）価格ベース）

居室タイプ	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
シングルタイプ	44	44,815	50.0
コンパクトタイプ	39	34,989	39.0
ファミリータイプ	10	9,838	11.0
合計	93	89,642	100.0

平均戸当たり平均面積（㎡）	33.5
---------------	------

（注1）「ファミリータイプ」とは戸当たりの平均専有面積が60㎡以上の物件をいいます。

（注2）「戸当たり平均面積」は、1棟の建物の賃貸可能面積を戸数で除して算出しています。また、「平均戸当たり平均面積」は、各物件の戸当たり平均面積を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。

取得先別投資比率（取得（予定）価格ベース）

取得先	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（％）
メインスポンサー開発物件	11	16,663	18.6
メインスポンサー保有物件	53	46,305	51.7
ブリッジ	14	13,849	15.4
外部取得物件	15	12,824	14.3
合計	93	89,642	100.0

（注）「メインスポンサー開発物件」とは、メインスポンサーが自ら企画開発した「S-RESIDENCE」シリーズの物件で、本投資法人がサムティグループから取得し、又は取得することを予定している物件をいいます。「メインスポンサー保有物件」とは、「メインスポンサー開発物件」以外で、がサムティグループが保有している物件（ウェアハウジング（将来における本投資法人の取得を目的としてスポンサーがウェアハウジング目的で取得・保有することをいいます。）目的でメインスポンサーが保有している物件を含みます。）をいい、「ブリッジ」とは、メインスポンサー開発物件以外で、将来における本投資法人の取得を目的としてスポンサー以外の利害関係人等である投資用ビークルが取得・保有した物件につき、本投資法人が当該投資用ビークルから取得し、又は取得を予定している物件をいいます。「外部取得物件」とは、本投資法人がサムティグループ以外の第三者から取得し、又は取得を予定している物件をいいます。

なお、本投資法人は、取得予定資産について、取得予定資産のそれぞれの現所有者（各不動産を信託財産とする信託が設定されている場合は、当該信託受益権の受益者、本書の日付現在かかる信託が設定されていない場合は、当該不動産の所有者を指します。以下同じです。）である売主との間で、資金調達等を売買代金の支払義務の履行の条件とする不動産売買契約又は信託受益権売買契約（地位承継による取得の場合には、当該地位承継に係る契約を含み、以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。また、取得予定資産の売主は、いずれも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することから、本資産運用会社は、利害関係人等との取引規程に則り、所定の手続を経ています。利害関係人等との取引規程の概要については、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 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 資産運用会社の意思決定機構 / C. 利害関係人との取引」をご参照ください。

また、取得予定資産のうちS-RESIDENCE松戸は、本書の日付現在未竣工であり、本件売買契約において、本新投資口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。譲渡人又は譲受人が本件売買契約の違反（重大な表明保証違反を含む。）をした場合には、事前の書面による催告により、契約の解除ができ、当該違反をした当事者の相手方は、違反をした当事者に対して損害賠償を請求することができます。また、譲渡実行日まで本件売買契約の定める内容において本物件が建築されない場合、本投資口の発行の全部又は一部が完了されない場合その他一定の場合には、譲受人の売買代金の支払義務は発生せず、譲受人は直ちに本件信託受益権売買契約を解除することができます。したがって、フォワードコミットメント等を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

取得済資産及び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。

取得済資産

エリア	番号	物件名称	取得価格 (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)	取得時期
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	635	0.7	683	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-02	S-FORT山王	2,890	3.2	3,270	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	750	0.8	830	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	1,170	1.3	1,220	2015年 5月1日
主要 地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	979	1.1	1,080	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	794	0.9	830	2015年 5月1日
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	1,340	1.5	1,410	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	2,020	2.3	2,350	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	1,020	1.1	1,210	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-10	S-FORT六番町	722	0.8	762	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-11	S-FORT中島公園	1,590	1.8	1,650	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	690	0.8	755	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	2,470	2.8	2,800	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	745	0.8	806	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-15	S-FORT片平	2,330	2.6	2,590	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	462	0.5	487	2015年 10月1日
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	2,489	2.8	2,760	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-18	S-FORT葵一丁目	1,080	1.2	1,130	2016年 8月1日
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	870	1.0	992	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	400	0.4	432	2016年 8月1日
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	720	0.8	744	2016年 8月1日
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	680	0.8	805	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	570	0.6	670	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	1,900	2.1	2,040	2016年 8月2日

エリア	番号	物件名称	取得価格 (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)	取得時期
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	1,200	1.3	1,380	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	1,858	2.1	2,170	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	812	0.9	872	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	500	0.6	525	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-29	S-FORT宮町	1,085	1.2	1,110	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	1,846	2.1	1,980	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	1,571	1.8	1,640	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	1,147	1.3	1,250	2018年 3月1日
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	841	0.9	844	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	449	0.5	452	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	762	0.9	786	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	425	0.5	428	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東	389	0.4	392	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東	382	0.4	385	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	515	0.6	518	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	885	1.0	897	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	820	0.9	823	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	918	1.0	990	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	297	0.3	311	2015年 4月15日
その他 地方都市	B-02	S-FORT住道	1,420	1.6	1,590	2015年 4月15日
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	480	0.5	531	2015年 7月1日
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	580	0.6	620	2015年 7月1日
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	2,323	2.6	2,550	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	612	0.7	642	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	630	0.7	721	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	1,050	1.2	1,070	2016年 8月2日

エリア	番号	物件名称	取得価格 (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)	取得時期
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	375	0.4	396	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	1,412	1.6	1,500	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	789	0.9	805	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	1,807	2.0	1,810	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	767	0.9	836	2018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	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	1,015	1.1	1,020	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	904	1.0	907	2018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	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	1,332	1.5	1,340	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	1,125	1.3	1,150	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	1,010	1.1	1,040	2018年 2月1日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	987	1.1	1,050	2015年 4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	925	1.0	1,030	2015年 7月1日
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	645	0.7	688	2015年 7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	866	1.0	1,030	2015年 7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	666	0.7	695	2015年 7月1日
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	818	0.9	957	2015年 7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	732	0.8	775	2015年 7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	1,130	1.3	1,210	2015年 7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	809	0.9	869	2015年 7月1日
首都圏	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	850	0.9	937	2016年 8月2日
首都圏	C-11	S-FORT相模原	585	0.7	623	2016年 8月2日
首都圏	C-12	S-FORT保谷	645	0.7	728	2018年 2月1日
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	587	0.7	605	2018年 2月1日
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	520	0.6	523	2018年 2月1日

エリア	番号	物件名称	取得価格 (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)	取得時期
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	627	0.7	694	2018年 2月1日
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,137	1.3	1,140	2018年 2月1日
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	1,110	1.2	1,130	2018年 2月1日
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	914	1.0	938	2018年 2月1日
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	1,900	2.1	1,940	2018年 2月1日
首都圏	C-20	S-FORT柏	536	0.6	552	2018年 2月1日
合計			81,515	90.9	87,626	

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

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

(注3) 「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、取得済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、本投資法人が第5期末(2018年1月31日)時点で保有していた49物件については2018年1月31日、第6期取得済資産については2017年11月1日です。

取得予定資産

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-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	1,338	1.5	1,390	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	896	1.0	923	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	538	0.6	539	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	429	0.5	430	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	660	0.7	679	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordo	303	0.3	304	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	774	0.9	788	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	960	1.1	967	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	239	0.3	240	2018年 8月28日
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	1,150	1.3	1,270	2018年 8月28日
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	840	0.9	850	2018年 11月26日
合計			8,127	9.1	8,380	

(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。したがって、取得済資産及び取得予定資産の合計欄に記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注3) 「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、本投資法人が第5期末(2018年1月31日)時点で保有していた49物件については2018年1月31日、第6期取得済資産については2017年11月1日です。

(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-44	サムティ福島LaLuna
A-45	サムティ福島Libre
A-46	サムティ上社
A-48	サムティ東札幌ノルド
B-21	サムティ江坂Vangelo
B-22	GEO本町7番町
B-23	サムティ元浜RESIDENCE
C-21	シャルールメゾン上鷺宮

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。取得済資産については、本投資法人が第5期末(2018年1月31日)時点で保有していた49物件については2018年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書、第6期取得済資産については2017年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書を、また、取得予定資産については、2018年6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。

取得済資産

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-01	S-FORT 新大阪ravr	日本ヴァリュ アーズ株式会社	683	5.3	690	4.8	675	4.6	5.0
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュ アーズ株式会社	3,270	6.1	3,300	5.1	3,240	4.9	5.3
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュ アーズ株式会社	830	6.0	837	5.3	822	5.1	5.5
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,220	5.5	1,230	5.0	1,210	4.8	5.2
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,080	5.7	1,090	4.9	1,080	4.7	5.1
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	830	5.4	840	5.0	826	4.8	5.2
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,410	5.8	1,420	5.4	1,400	5.2	5.6
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,350	5.4	2,380	4.5	2,330	4.6	4.7
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人日 本不動産研究所	1,210	5.8	1,220	4.8	1,200	4.6	5.0
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	762	5.3	772	4.9	758	4.7	5.1
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,650	5.6	1,660	5.3	1,640	5.1	5.5
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人日 本不動産研究所	755	5.8	761	5.2	748	5.0	5.4
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,800	5.4	2,830	4.7	2,780	4.8	4.9
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人日 本不動産研究所	806	5.8	814	5.2	797	5.0	5.4
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュ アーズ株式会社	2,590	5.8	2,610	5.1	2,570	4.9	5.3
A-16	S-FORT 学園前	一般財団法人日 本不動産研究所	487	5.9	491	5.4	482	5.2	5.6
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,760	5.2	2,790	4.6	2,740	4.7	4.8
A-18	S-FORT 葵一丁目	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	5.2	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュ アーズ株式会社	992	5.6	1,000	4.8	983	4.6	5.0
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定 株式会社	432	5.8	439	5.0	429	4.8	5.2
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	744	5.6	746	5.1	743	4.9	5.3
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュ アーズ株式会社	805	5.8	811	4.8	798	4.6	5.0
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュ アーズ株式会社	670	5.7	675	4.8	665	4.6	5.0
A-24	S-FORT 福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	5.4	2,060	4.9	2,030	4.9	5.1
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380	5.7	1,410	4.8	1,360	4.9	5.0
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,170	6.2	2,180	5.2	2,160	5.3	5.4
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	872	5.2	878	4.7	869	4.5	4.9
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	525	5.0	517	4.7	529	4.5	4.9

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-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	5.4	1,120	5.1	1,100	4.9	5.3
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-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人日 本不動産研究所	311	6.0	314	5.6	307	5.4	5.8
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,590	5.9	1,600	5.1	1,570	4.9	5.3
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人日 本不動産研究所	531	6.7	534	5.9	527	5.7	6.1
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日 本不動産研究所	620	6.8	624	6.2	615	6.0	6.4
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,550	5.2	2,590	4.6	2,530	4.7	4.8
B-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人日 本不動産研究所	642	6.0	646	5.4	637	5.2	5.6
B-07	S-FORT 四日市 西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	721	6.7	732	5.6	716	5.7	5.8
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	6.2	1,080	5.7	1,070	5.5	5.9
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	396	6.5	405	5.8	392	5.6	6.0
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

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 (%)
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	日本ヴァリユ 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	日本ヴァリユ 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
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人日 本不動産研究所	1,050	5.2	1,060	4.8	1,040	4.6	5.0
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	4.8	1,040	4.2	1,020	4.2	4.4
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	688	4.9	696	4.4	685	4.2	4.6
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリユ アーズ株式会社	1,030	5.2	1,040	4.3	1,010	4.1	4.5
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定 株式会社	695	4.9	704	4.5	691	4.3	4.7
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	957	5.8	960	4.9	955	4.9	5.1
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	775	5.3	779	4.9	773	4.9	5.1
C-08	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,210	5.4	1,220	4.9	1,210	4.9	5.1
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリユ アーズ株式会社	869	5.2	880	4.6	858	4.4	4.8
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリユ アーズ株式会社	937	6.0	946	5.4	927	5.1	5.7
C-11	S-FORT 相模原	日本ヴァリユ アーズ株式会社	623	5.2	629	4.8	616	4.6	5.0
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-FOR T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	日本ヴァリユ 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	日本ヴァリユ アーズ株式会社	552	5.2	559	4.9	545	4.7	5.1
合計			87,626	-	88,430	-	87,001	-	-

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得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。

取得予定資産

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-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,390	4.6	1,400	4.4	1,380	4.5	4.6
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	923	4.7	937	4.4	917	4.2	4.6
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	539	4.7	548	4.5	535	4.3	4.7
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	430	5.7	437	5.1	427	4.9	5.3
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	679	5.4	698	5.0	671	4.8	5.2
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	304	5.7	308	5.2	302	5.0	5.4
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	788	5.0	805	4.7	781	4.5	4.9
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	967	5.6	975	5.5	963	5.6	5.7
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	240	6.0	243	5.5	239	5.3	5.7
C-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人日 本不動産研究所	1,270	5.1	1,280	4.5	1,250	4.3	4.7
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	850	4.6	865	4.4	844	4.4	4.6
合計			8,380	-	8,496	-	8,309		

(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。

取得予定資産取得後のポートフォリオ(取得済資産及び取得予定資産の合計)番号	鑑定評価額 (百万円)	平均鑑定 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-01乃至C-22 合計	96,006	5.5	96,926	-	95,310	-	-

(注)「平均鑑定NOI利回り」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの合計を取得(予定)価格の合計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。

C. 賃貸借状況の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要(2018年4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。

取得済資産

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-01	S-FORT 新大阪ravr	1,290.84	1,186.28	91.9	49	45	1	3,272
A-02	S-FORT 山王	8,138.40	7,685.70	94.4	230	220	1	17,437
A-03	S-FORT 藤が丘	1,960.00	1,862.00	95.0	80	76	1	4,604
A-04	S-FORT 筑紫通り	3,706.56	3,583.84	96.7	90	87	1	6,661
A-05	S-FORT 福岡県庁前	2,566.72	2,418.64	94.2	104	98	1	5,582
A-06	S-FORT 高宮	2,105.13	2,030.61	96.5	82	79	1	4,591
A-07	S-FORT 榴岡公園	3,609.49	3,436.06	95.2	94	90	1	7,713
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	3,631.60	3,559.30	98.0	154	151	1	10,826
A-09	S-FORT 鶴舞marks	2,772.00	2,574.00	92.9	42	39	1	5,449
A-10	S-FORT 六番町	1,833.29	1,580.00	86.2	56	48	1	3,422
A-11	S-FORT 中島公園	5,292.65	4,916.20	92.9	75	70	1	9,236
A-12	S-FORT 北大前	2,287.22	2,179.06	95.3	59	56	1	3,983
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,348.20	99.4	166	165	1	13,472
A-14	S-FORT 京都西大路	1,657.31	1,606.31	96.9	71	69	1	4,325
A-15	S-FORT 片平	5,483.22	5,197.77	94.8	191	181	1	13,570
A-16	S-FORT 学園前	1,757.28	1,637.72	93.2	48	44	1	2,602
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,460.84	98.4	167	164	1	13,294
A-18	S-FORT 葵一丁目	2,185.20	1,900.46	87.0	54	47	1	4,825
A-19	S-FORT 葵	1,842.68	1,711.06	92.9	28	26	1	4,549
A-20	S-FORT 車道	1,214.20	1,028.56	84.7	19	17	1	1,971
A-21	S-FORT 上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,334
A-22	S-FORT 鶴舞arts	1,988.56	1,846.52	92.9	28	26	1	3,710
A-23	S-FORT 鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,422
A-24	S-FORT 福岡東	5,584.41	5,465.97	97.9	135	132	1	9,683
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	2,169.67	2,086.35	96.2	81	79	1	6,312
A-26	S-FORT 神戸神楽町	4,900.32	4,841.94	98.8	168	166	1	11,563

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (m^2) (注1)	賃貸面積 (m^2) (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-27	S-FORT 二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-28	S-FORT 知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-29	S-FORT 宮町	2,213.12	2,093.28	94.6	91	86	1	5,699
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	3,691.67	3,423.83	92.7	148	137	1	9,635
A-31	S-FORT 鶴舞reale	3,597.72	3,462.52	96.2	56	54	1	7,419
A-32	S-FORT 大須観音	2,514.12	2,514.12	100.0	84	84	1	6,201
A-33	S-FORT 北山王	1,757.61	1,527.10	86.9	36	31	1	3,657
A-34	S-FORT 新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,317
A-35	S-FORT 豊平三条	2,868.75	2,623.89	91.5	63	58	1	4,397
A-36	S-FORT 北円山	1,613.38	1,456.58	90.3	49	44	1	2,492
A-37	S-FORT 博多東	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,038
A-38	S-FORT 博多東	1,034.20	1,006.41	97.3	35	34	1	1,963
A-39	S-FORT 神戸三宮北	884.88	746.59	84.4	45	38	1	2,495
A-40	S-FORT 中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,704
A-41	S-FORT 鶴見町	2,006.49	1,853.31	92.4	51	46	1	3,919
A-42	S-FORT 青葉上杉	2,072.84	2,072.84	100.0	66	66	1	5,548
B-01	S-FORT 静岡本通	911.40	748.65	82.1	28	23	1	1,572
B-02	S-FORT 住道	3,332.16	3,089.93	92.7	126	117	1	7,708
B-03	S-FORT 四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,315
B-04	S-FORT 鈴鹿	2,286.69	2,249.61	98.4	69	68	1	3,797
B-05	S-RESIDENCE 江坂	3,739.30	3,623.86	96.9	138	133	1	12,020
B-06	S-FORT 宇都宮	2,330.64	2,240.22	96.1	52	50	1	3,906
B-07	S-FORT 四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,008
B-08	S-FORT 佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-09	S-FORT 佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,107
B-10	S-FORT 西宮	2,887.26	2,648.58	91.7	102	94	1	7,019
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	6,503.80	6,086.66	93.6	80	75	1	9,461
B-13	S-FORT 津新町	2,463.30	2,427.60	98.6	69	68	1	4,586

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (m^2) (注1)	賃貸面積 (m^2) (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)
B-14	S-FORT 三重大学前	1,874.88	1,844.64	98.4	62	61	1	3,685
B-15	S-FORT 高砂町	3,588.84	3,002.26	83.7	92	81	1	5,564
B-16	S-FORT 大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,158
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	4,003.20	94.0	119	112	1	6,753
B-19	S-FORT 熊大病院前	3,459.60	3,299.10	95.4	99	94	1	5,917
B-20	S-FORT 熊本船場	3,224.24	3,041.08	94.3	91	86	1	5,792
C-01	S-FORT 蒔田公園	1,609.80	1,560.20	96.9	70	68	1	5,126
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	1,114.38	1,076.47	96.6	36	35	1	4,213
C-03	S-FORT 板橋志村	1,119.54	1,047.45	93.6	32	30	1	3,181
C-04	S-FORT 潮見	1,042.48	1,042.48	100.0	52	52	1	4,515
C-05	S-FORT 登戸	1,022.10	995.75	97.4	40	39	1	3,363
C-06	S-FORT 湘南平塚	1,717.46	1,692.11	98.5	66	65	1	5,097
C-07	S-FORT 西船橋	1,397.64	1,353.27	96.8	47	46	1	3,986
C-08	S-FORT 舞浜	1,726.56	1,705.84	98.8	83	82	1	5,844
C-09	S-FORT 市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,325
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-11	S-FORT 相模原	1,198.26	1,063.05	88.7	53	47	1	2,972
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	957.00	97.8	45	44	1	3,002
C-14	S-FORT 鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	2,773
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	1,296.18	93.8	36	34	1	5,114
C-17	S-FORT 川口並木	1,457.51	1,394.97	95.7	70	67	1	5,272
C-18	S-FORT 戸田公園	1,438.71	1,415.33	98.4	62	61	1	4,620
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	902.11	91.8	37	34	1	2,577
合計		199,621.63	190,995.80	95.7	5,920	5,684	82	439,554

(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、マスターリース契約の賃料がマスターリース会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。)の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載された面積をいいます。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。
- (注3)「稼働率」は、2018年4月末日現在の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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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、2018年4月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

取得予定資産

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-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	1,651.45	79.3	90	71	1	5,118
A-44	S-FORT 福島La Luna	1,473.04	1,448.86	98.4	48	47	1	4,251
A-45	S-FORT 福島Libre	900.72	876.08	97.3	36	35	1	2,657
A-46	S-FORT 上社	1,029.42	1,004.91	97.6	42	41	1	2,458
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	4	1	3,570
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	1,204.96	1,104.44	91.7	24	22	1	1,669
B-21	S-FORT 江坂垂水町	1,267.30	729.97	57.6	48	28	1	2,257
B-22	S-FORT 新潟本町	2,604.25	1,303.15	50.0	83	40	1	2,968
B-23	S-FORT 元浜	1,010.60	980.90	97.1	34	33	1	1,811
C-21	S-FORT 富士見台	2,054.86	1,892.77	92.1	61	57	1	5,628
C-22	S-RESIDENCE 松戸	1,180.53	-	-	52	-	-	-
合計		16,763.90	12,947.34	77.2	540	378	10	32,388

(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。なお、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸については「-」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。なお、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸については「-」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。

(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S-RESIDENCE松戸については「-」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。なお、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸については「-」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、2018年4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。なお、本書の日付現在、未竣工であるS-RESIDENCE松戸については「-」と記載しています。

取得予定資産取得後のポートフォリオ(取得済資産及び取得予定資産の合計)番号	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	賃貸可能戸数	賃貸戸数	テナント総数	月額賃料収入 (千円)
A-01乃至C-22 合計/平均	216,385.52	203,943.14	95.7	6,460	6,062	92	471,943

(注)「稼働率」は、個々の運用資産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

D．取得済資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

取得済資産及び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。

取得済資産

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-01	S-FORT新大阪ravis	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年4月15日	2025年4月30日
A-02	S-FORT山王	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年4月15日	2025年4月30日
A-03	S-FORT藤が丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年4月15日	2025年4月30日
A-04	S-FORT筑紫通り	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年3月30日	2025年3月31日
A-05	S-FORT福岡県庁前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年4月15日	2025年4月30日
A-06	S-FORT高宮	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年3月30日	2025年3月31日
A-07	S-FORT榴岡公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年4月15日	2025年4月30日
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	みずほ信託銀行株式会社	2014年11月12日	2024年11月30日
A-09	S-FORT鶴舞marks	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年7月1日	2025年6月30日
A-10	S-FORT六番町	新生信託銀行株式会社	2014年12月25日	2024年12月25日
A-11	S-FORT中島公園	みずほ信託銀行株式会社	2014年11月12日	2024年11月30日
A-12	S-FORT北大前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年7月1日	2025年6月30日
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	みずほ信託銀行株式会社	2014年11月12日	2024年11月30日
A-14	S-FORT京都西大路	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年7月1日	2025年6月30日
A-15	S-FORT片平	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年12月25日	2024年12月31日
A-16	S-FORT学園前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年10月1日	2025年9月30日
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	2026年3月31日
A-18	S-FORT葵一丁目	三井住友信託銀行株式会社	2009年10月28日	2026年7月31日
A-19	S-FORT葵	-(注1)	-	-
A-20	S-FORT車道	-(注1)	-	-
A-21	S-FORT上小田井	三井住友信託銀行株式会社	2016年8月1日	2026年7月31日
A-22	S-FORT鶴舞arts	-(注1)	-	-
A-23	S-FORT鶴舞cube	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年4月22日	2026年4月30日
A-24	S-FORT福岡東	三井住友信託銀行株式会社	2007年5月28日	2026年7月31日
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年8月2日	2026年7月31日
A-26	S-FORT神戸神楽町	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	2026年3月31日
A-27	S-FORT二条城前	三井住友信託銀行株式会社	2006年10月6日	2025年9月30日
A-28	S-FORT知恩院前	三井住友信託銀行株式会社	2006年10月6日	2025年9月30日
A-29	S-FORT宮町	三井住友信託銀行株式会社	2006年11月30日	2025年9月30日
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年3月15日	2037年3月31日
A-31	S-FORT鶴舞reale	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年8月1日	2027年7月31日
A-32	S-FORT大須観音	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年3月1日	2028年2月29日
A-33	S-FORT北山王	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年2月1日	2028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	2012年5月1日	2027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	2017年8月1日	2027年7月31日
A-41	S-FORT鶴見町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年8月1日	2027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	2007年11月8日	2027年3月15日
B-01	S-FORT静岡本通	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年9月27日	2025年3月31日
B-02	S-FORT住道	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年4月15日	2025年4月30日
B-03	S-FORT四日市元町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年7月1日	2025年6月30日

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
B-04	S-FORT鈴鹿	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年7月1日	2025年6月30日
B-05	S-RESIDENCE江坂	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	2026年3月31日
B-06	S-FORT宇都宮	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	2026年3月31日
B-07	S-FORT四日市西新地	-(注1)	-	-
B-08	S-FORT佐賀本庄	三井住友信託銀行株式会社	2006年10月6日	2025年9月30日
B-09	S-FORT佐賀医大前	三井住友信託銀行株式会社	2006年10月6日	2025年9月30日
B-10	S-FORT西宮	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年3月15日	2037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	2018年2月1日	2028年1月31日
B-12	S-FORT水戸中央	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年2月1日	2028年1月31日
B-13	S-FORT津新町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年8月1日	2027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	2014年9月29日	2044年9月30日
B-16	S-FORT大分駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年2月1日	2028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	2017年8月1日	2027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	2017年8月1日	2027年7月31日
B-20	S-FORT熊本船場	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年2月1日	2028年1月31日
C-01	S-FORT蒔田公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006年3月30日	2025年3月31日
C-02	S-FORT日本橋箱崎	みずほ信託銀行株式会社	2000年6月30日	2024年10月17日
C-03	S-FORT板橋志村	みずほ信託銀行株式会社	2014年10月17日	2024年10月17日
C-04	S-FORT潮見	みずほ信託銀行株式会社	2008年3月28日	2024年8月6日
C-05	S-FORT登戸	みずほ信託銀行株式会社	2005年12月21日	2024年10月3日
C-06	S-FORT湘南平塚	みずほ信託銀行株式会社	2014年3月27日 (注2)	2025年3月31日
C-07	S-FORT西船橋	みずほ信託銀行株式会社	2006年9月12日	2024年10月3日
C-08	S-FORT舞浜	みずほ信託銀行株式会社	2003年4月28日	2024年10月10日
C-09	S-FORT市川	三井住友信託銀行株式会社	2012年2月8日	2025年3月31日
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	-(注1)	-	-
C-11	S-FORT相模原	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	2026年3月31日
C-12	S-FORT保谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年3月15日	2037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	2017年3月15日	2037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	2017年3月15日	2037年3月31日
C-16	S-FORT茅ヶ崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年2月1日	2028年1月31日
C-17	S-FORT川口並木	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年9月28日	2026年9月30日
C-18	S-FORT戸田公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年2月1日	2028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	2016年9月16日	2027年3月15日
C-20	S-FORT柏	-(注1)	-	-

(注1) A-19(S-FORT葵)、A-20(S-FORT車道)、A-22(S-FORT鶴舞arts)、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-07(S-FORT四日市西新地)、B-14(S-FORT三重大学前)、B-17(S-FORT大分大手町)、C-10(S-RESIDENCE横須賀中央)、C-14(S-FORT鶴川)及びC-20(S-FORT柏)については、不動産(現物)として保有しています。

(注2) 土地についての信託設定日を記載しています。なお、建物については2015年3月27日に追加信託設定されています。

取得予定資産

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
A-44	S-FORT福島La Luna	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
A-45	S-FORT福島Libre	-(注)	-	-
A-46	S-FORT上社	-(注)	-	-
A-47	S-RESIDENCE宮の森	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
A-48	S-FORT東札幌Nordor	-(注)	-	-
B-21	S-FORT江坂垂水町	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
B-22	S-FORT新潟本町	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
B-23	S-FORT元浜	-(注)	-	-
C-21	S-FORT富士見台	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
C-22	S-RESIDENCE松戸	みずほ信託銀行株式会社	2018年11月26日	2028年11月30日

(注) A-45 (S-FORT福島Libre)、A-46 (S-FORT上社)、A-48 (S-FORT東札幌Nordor) 及びB-23 (S-FORT元浜) については、不動産(現物)として保有する予定です。

E. 取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得済資産の前所有者(前信託受益者)及び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。

取得済資産

番号	物件名称	前所有者(前信託受益者)
A-01	S-FORT新大阪ravr	サムティ株式会社
A-02	S-FORT山王	サムティ株式会社
A-03	S-FORT藤が丘	サムティ株式会社
A-04	S-FORT筑紫通り	サムティ株式会社
A-05	S-FORT福岡県庁前	サムティ株式会社
A-06	S-FORT高宮	サムティ株式会社
A-07	S-FORT榴岡公園	サムティ株式会社
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	合同会社ブリッジセカンド
A-09	S-FORT鶴舞marks	株式会社マルモ
A-10	S-FORT六番町	サムティ株式会社
A-11	S-FORT中島公園	合同会社ブリッジセカンド
A-12	S-FORT北大前	サムティ株式会社
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	合同会社ブリッジセカンド
A-14	S-FORT京都西大路	株式会社ケイズネットワーク
A-15	S-FORT片平	AK合同会社
A-16	S-FORT学園前	合同会社Aegis
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	合同会社ブリッジサード
A-18	S-FORT葵一丁目	-(注)
A-19	S-FORT葵	株式会社マルモ
A-20	S-FORT車道	株式会社I C H I
A-21	S-FORT上小田井	-(注)
A-22	S-FORT鶴舞arts	株式会社マルモ
A-23	S-FORT鶴舞cube	サムティ株式会社
A-24	S-FORT福岡東	-(注)
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	サムティ株式会社
A-26	S-FORT神戸神楽町	合同会社ブリッジサード
A-27	S-FORT二条城前	サムティ株式会社
A-28	S-FORT知恩院前	サムティ株式会社
A-29	S-FORT宮町	サムティ株式会社
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)
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-01	S-FORT静岡本通	サムティ株式会社
B-02	S-FORT住道	サムティ株式会社
B-03	S-FORT四日市元町	株式会社マルモ
B-04	S-FORT鈴鹿	株式会社マルモ
B-05	S-RESIDENCE江坂	合同会社ブリッジサード
B-06	S-FORT宇都宮	合同会社ブリッジサード
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社マルモ
B-08	S-FORT佐賀本庄	サムティ株式会社
B-09	S-FORT佐賀医大前	サムティ株式会社
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

番号	物件名称	前所有者（前信託受益者）
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熊大病院前	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-01	S-FORT蒔田公園	サムティ株式会社
C-02	S-FORT日本橋箱崎	合同会社ブリッジワン
C-03	S-FORT板橋志村	合同会社ブリッジワン
C-04	S-FORT潮見	サムティ株式会社
C-05	S-FORT登戸	合同会社ブリッジワン
C-06	S-FORT湘南平塚	合同会社湘南開発プロジェクト
C-07	S-FORT西船橋	合同会社ブリッジワン
C-08	S-FORT舞浜	合同会社ブリッジワン
C-09	S-FORT市川	サムティ株式会社
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	サムティ株式会社
C-11	S-FORT相模原	合同会社ブリッジサード
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）前所有者（前信託受益者）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。

取得予定資産

番号	物件名称	現所有者（現信託受益者）
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	サムティ株式会社
A-44	S-FORT福島La Luna	サムティ株式会社
A-45	S-FORT福島Libre	サムティ株式会社
A-46	S-FORT上社	サムティ株式会社
A-47	S-RESIDENCE宮の森	サムティ株式会社
A-48	S-FORT東札幌Nordo	サムティ株式会社
B-21	S-FORT江坂垂水町	サムティ株式会社
B-22	S-FORT新潟本町	日生不動産販売株式会社
B-23	S-FORT元浜	サムティ株式会社
C-21	S-FORT富士見台	-（注1）
C-22	S-RESIDENCE松戸	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、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-01、B-02、B-05、B-06、B-08、B-09、B-10、B-11、B-12、B-13、B-14、B-15、B-16、B-17、B-18、B-19、B-20、C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、C-08、C-09、C-10、C-11、C-12、C-13、C-14、C-15、C-16、C-17、C-18、C-19及びC-20の物件の前所有者（前信託受益者）並びにA-43、A-44、A-45、A-46、A-47、A-48、B-21、B-23、C-22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済資産及び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。

取得済資産

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-01	S-FORT 新大阪ravir	日本建築検査協会 株式会社	2015年 3月	-	-	10,098	258,151
A-02	S-FORT山王	日本管財株式会社	2015年 2月	-	-	112,390	1,495,000
A-03	S-FORT藤が丘	日本建築検査協会 株式会社	2015年 3月	-	-	15,162	388,560
A-04	S-FORT筑紫通り	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2015年 3月	-	-	26,306	952,500
A-05	S-FORT 福岡県庁前	日本管財株式会社	2015年 2月	-	-	25,960	554,000
A-06	S-FORT高宮	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2015年 3月	-	-	25,934	589,300
A-07	S-FORT榴岡公園	日本管財株式会社	2015年 4月	-	-	34,470	728,000
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	日本管財株式会社	2015年 2月	-	-	11,450	885,000
A-09	S-FORT鶴舞marks	日本建築検査協会 株式会社	2015年 3月	-	-	4,639	499,772
A-10	S-FORT六番町	日本建築検査協会 株式会社	2015年 3月	-	-	11,876	302,911
A-11	S-FORT中島公園	日本管財株式会社	2015年 2月	-	-	45,270	1,060,800
A-12	S-FORT北大前	日本管財株式会社	2015年 2月	-	-	9,340	472,000
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	日本管財株式会社	2015年 2月	-	-	14,800	998,000
A-14	S-FORT 京都西大路	日本建築検査協会 株式会社	2015年 3月	-	-	16,009	397,640
A-15	S-FORT片平	日本建築検査協会 株式会社	2015年 3月	-	-	47,915	1,250,571
A-16	S-FORT学園前	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2015年 8月	-	-	8,637	399,500
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2015年 11月	-	-	30,037	1,070,200
A-18	S-FORT葵一丁目	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2016年 4月	-	-	22,378	513,900
A-19	S-FORT葵	日本管財株式会社	2016年 5月	-	-	3,760	324,000

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-20	S-FORT車道	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2016年 4月	-	-	18,613	252,400
A-21	S-FORT上小田井	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2016年 4月	-	-	29,056	559,300
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本管財株式会社	2016年 5月	-	-	3,780	350,000
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本管財株式会社	2016年 4月	-	-	2,710	313,000
A-24	S-FORT福岡東	日本建築検査協会 株式会社	2016年 5月	-	-	30,037	1,126,182
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	2016年 4月	-	-	11,721	567,500
A-26	S-FORT神戸神楽町	日本管財株式会社	2015年 12月	-	-	28,430	884,000
A-27	S-FORT二条城前	日本建築検査協会 株式会社	2015年 9月	86	-	16,838	292,175
A-28	S-FORT知恩院前	日本建築検査協会 株式会社	2015年 9月	-	-	10,505	170,252
A-29	S-FORT宮町	日本建築検査協会 株式会社	2015年 9月	-	-	20,333	358,558
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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017年 7月	30	-	23,120	421,240

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-41	S-FORT鶴見町	株式会社 ERI ソリューション	2017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	2017年11月	-	-	40,904	462,700
B-01	S-FORT静岡本通	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	-	1,282	5,358	198,634
B-02	S-FORT住道	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	-	-	26,285	760,807
B-03	S-FORT四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	-	-	11,068	311,431
B-04	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	-	-	14,544	455,183
B-05	S-RESIDENCE江坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月	-	-	27,844	963,100
B-06	S-FORT宇都宮	日本管財株式会社	2015年9月	-	-	29,970	463,000
B-07	S-FORT四日市西新地	日本建築検査協会株式会社	2016年3月	-	-	18,474	398,472
B-08	S-FORT佐賀本庄	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	-	-	42,753	936,597
B-09	S-FORT佐賀医大前	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	-	-	13,035	228,114
B-10	S-FORT西宮	日本建築検査協会株式会社	2017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	2017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	2017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	2017年7月	-	-	12,474	445,848
B-14	S-FORT三重大学前	日本建築検査協会株式会社	2016年11月	-	-	12,277	342,050
B-15	S-FORT高砂町	株式会社東京カンテイ	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017年4月	90	-	40,271	624,800

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)
C-01	S-FORT蒔田公園	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	-	-	9,597	451,476
C-02	S-FORT日本橋箱崎	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	-	-	6,887	263,534
C-03	S-FORT板橋志村	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	-	115	4,155	254,775
C-04	S-FORT潮見	日本管財株式会社	2015年2月	-	-	18,080	333,000
C-05	S-FORT登戸	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	-	-	6,941	240,361
C-06	S-FORT湘南平塚	日本管財株式会社	2015年3月	-	-	3,850	327,000
C-07	S-FORT西船橋	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	-	-	7,593	242,022
C-08	S-FORT舞浜	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	-	-	11,656	314,023
C-09	S-FORT市川	日本管財株式会社	2015年3月	-	-	21,470	318,000
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年6月	-	-	7,232	342,400
C-11	S-FORT相模原	日本建築検査協会株式会社	2015年10月	-	725	5,144	287,955
C-12	S-FORT保谷	日本建築検査協会株式会社	2017年11月	-	-	7,093	260,654
C-13	S-FORT玉川学園前	日本管財株式会社	2017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	2017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	2017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	2017年11月	-	-	10,050	319,000
C-17	S-FORT川口並木	日本管財株式会社	2017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	2017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	2017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	2017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(番号A-02、A-05、A-07、A-11、A-12、C-04、C-06及びC-09については9年間、番号A-08及びA-13については11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。

取得予定資産

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-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	日本管財株式会社	2018年 6月	-	-	8,090	596,000
A-44	S-FORT福島 La Luna	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	18,850	339,100
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	14,132	231,600
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	33,665	239,300
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	14,378	481,400
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	24,129	269,100
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	22,135	325,300
B-22	S-FORT新潟本町	日本管財株式会社	2018年 6月	-	-	5,960	630,000
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株 式会社	2018年 7月	-	-	19,676	237,600
C-21	S-FORT富士見台	日本建築検査協会 株式会社	2018年 6月	-	-	9,209	497,075
C-22	S-RESIDENCE松戸	日本管財株式会社	2018年 6月	-	-	3,280	356,000

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

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

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

(注4)「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様に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評価者が取得済資産及び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。

取得済資産

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	11.9
A-02	S-FORT山王	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	6.7
A-03	S-FORT藤が丘	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	14.7
A-04	S-FORT筑紫通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年12月	5.0
A-05	S-FORT福岡県庁前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	4.0
A-06	S-FORT高宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年12月	5.8
A-07	S-FORT榴岡公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年4月	4.8
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	11.9
A-09	S-FORT鶴舞marks	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	12.7
A-10	S-FORT六番町	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	13.8
A-11	S-FORT中島公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	3.6
A-12	S-FORT北大前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	3.6
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	8.3
A-14	S-FORT京都西大路	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	5.7
A-15	S-FORT片平	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	5.5
A-16	S-FORT学園前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月	1.6
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月	6.6
A-18	S-FORT葵一丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年4月	7.5
A-19	S-FORT葵	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年4月	6.5
A-20	S-FORT車道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年4月	9.8
A-21	S-FORT上小田井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年4月	6.9
A-22	S-FORT鶴舞arts	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年4月	6.3
A-23	S-FORT鶴舞cube	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	8.2
A-24	S-FORT福岡東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	5.3
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年4月	8.2
A-26	S-FORT神戸神楽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年12月	9.5
A-27	S-FORT二条城前	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	1.6
A-28	S-FORT知恩院前	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	4.9
A-29	S-FORT宮町	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	1.5
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	2016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	2015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	2017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	2017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	2017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	2016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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2016年6月	4.8
B-01	S-FORT静岡本通	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	14.9
B-02	S-FORT住道	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	11.1

番号	物件名称	P M L 評価者	調査書日付	P M L 値 (%) (注)
B-03	S-FORT四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	7.3
B-04	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	10.9
B-05	S-RESIDENCE江坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月	6.7
B-06	S-FORT宇都宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年9月	2.8
B-07	S-FORT四日市西新地	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	8.0
B-08	S-FORT佐賀本庄	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	5.8
B-09	S-FORT佐賀医大前	日本建築検査協会株式会社	2015年9月	2.7
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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017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	2017年4月	6.6
C-01	S-FORT蒔田公園	日本建築検査協会株式会社	2015年3月	13.4
C-02	S-FORT日本橋箱崎	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	9.3
C-03	S-FORT板橋志村	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	6.5
C-04	S-FORT潮見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	8.8
C-05	S-FORT登戸	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	4.1
C-06	S-FORT湘南平塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年3月	9.1
C-07	S-FORT西船橋	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	3.4
C-08	S-FORT舞浜	日本建築検査協会株式会社	2014年9月	10.4
C-09	S-FORT市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年3月	3.0
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月	8.5
C-11	S-FORT相模原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	4.7
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	2017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	2017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	2017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	2016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	2017年11月	14.4
C-17	S-FORT川口並木	日本管財株式会社	2017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	2017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	2016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	2017年5月	4.2

取得予定資産

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	9.0
A-44	S-FORT福島La Luna	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	9.5
A-45	S-FORT福島Libre	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	9.1
A-46	S-FORT上社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	3.7
A-47	S-RESIDENCE宮の森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	4.8
A-48	S-FORT東札幌Nordo	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	5.0
B-21	S-FORT江坂垂水町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	11.5
B-22	S-FORT新潟本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	10.3
B-23	S-FORT元浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	14.2
C-21	S-FORT富士見台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	6.7
C-22	S-RESIDENCE松戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	3.4

-	ポートフォリオ PML値 (A-01乃至C-22)	2018年7月	1.7
---	---------------------------	---------	-----

(注) 上記のポートフォリオPML値は、取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。上記のポートフォリオPML値の算出に当たっては、そのPML評価者である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済資産及び取得予定資産について算出したPML値を使用しており、かかる算出に使用された各取得済資産及び取得予定資産の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

取得済資産及び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、2007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。

取得済資産

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-01	S-FORT 新大阪ravr	株式会社ステラ	株式会社 金山工務店	建築検査機構 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-02	S-FORT山王	株式会社 吉田正志建築設計室	みらい建設工業 株式会社	株式会社 国際確認検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-03	S-FORT藤が丘	agアーキテツ 一級建築士事務所	株式会社 オノコム	ピューローペリタ スジャパン 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-04	S-FORT筑紫通り	一級建築士事務所 山本建築工房	株式会社 オクス建設	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-05	S-FORT 福岡県庁前	株式会社 コスモクリエーショ ン一級建築事務所	株式会社 オクス建設	株式会社 国際確認検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-06	S-FORT高宮	株式会社明水設計	多田建設 株式会社 九州支店	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

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-07	S-FORT榴岡公園	株式会社昴設計	若樹建設工業株式会社	株式会社 仙台都市整備センター	日本建築検査協会株式会社
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 イサラ・デザイン	奥村組土木興業株式会社	一般財団法人 大阪建築防災センター	日本建築検査協会株式会社
A-09	S-FORT 鶴舞marks	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	日本建築検査協会株式会社
A-10	S-FORT六番町	株式会社 ワーク・キューブ	株式会社 オノコム	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会株式会社
A-11	S-FORT中島公園	株式会社 高田建築設計事務所	株式会社北野組	日本ERI株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-12	S-FORT北大前	有限会社 イー・トランス デザインワークス	村本建設 株式会社	株式会社 札幌工業検査	日本管財株式会社
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社森組 一級建築士事務所	株式会社森組	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
A-14	S-FORT 京都西大路	株式会社 岡崎建築設計室	株式会社 イチケン 関西支店	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会株式会社
A-15	S-FORT片平	株式会社 関本欣作建築設計 事務所	株式会社 八重樫工務店	一般財団法人 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
A-16	S-FORT学園前	株式会社 リビングコーポレー ション	みらい建設工業 株式会社 北海道支店	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-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 イサラ・デザイン	奥村組土木興業 株式会社	一般財団法人 大阪建築 防災センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-18	S-FORT葵一丁目	大和ハウス工業株式 会社名古屋支社 集合住宅一級建築士 事務所	大和ハウス工業 株式会社 名古屋支店	株式会社 確認サービス	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-19	S-FORT葵	アールプラス 建築設計株式会社	林建設 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
A-20	S-FORT車道	旭化成ホームズ株式 会社 名古屋特販一級建築 士事務所	旭化成工業 株式会社	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-21	S-FORT上小田井	有限会社 志賀設計	大井建設 株式会社	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-22	S-FORT鶴舞arts	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社 アクシス	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
A-23	S-FORT鶴舞cube	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社 アクシス	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
A-24	S-FORT福岡東	有限会社 セクション・D・ アーキテクト	松井建設 株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 アイビー設計事務所	株式会社 金山工務店	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

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-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 瀬戸本淳建築研究室	株式会社 村上工務店	財団法人 神戸市防災安全公 社	日本管財株式会社
A-27	S-FORT二条城前	株式会社 第一都市計画	東レ建設 株式会社	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
A-28	S-FORT知恩院前	株式会社 第一都市計画	株式会社 第一都市計画	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
A-29	S-FORT宮町	有限会社 永嶋建築設計事務所	村本建設 株式会社 東北支店	仙台市	日本建築検査協会 株式会社
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 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	日本テストイング 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-01	S-FORT静岡本通	株式会社 ART・PLAN 建築設計事務所	飛鳥建設 株式会社 名古屋支店	静岡市	日本建築検査協会 株式会社
B-02	S-FORT住道	一級建築士事務所 セントライフ設計室	日本土工工業 株式会社	株式会社 国際確認検査セン ター	日本建築検査協会 株式会社
B-03	S-FORT四日市元町	ISO設計株式会社	株式会社 宇土平工務店	四日市市	日本建築検査協会 株式会社
B-04	S-FORT鈴鹿	ISO設計株式会社	谷村設計 株式会社	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会 株式会社

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-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 イサラ・デザイン	野村建設工業 株式会社	一般財団法人 大阪建築防災セン ター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
B-06	S-FORT宇都宮	株式会社 吉田正志建築設計室	風越建設 株式会社	イーハウス建築 センター株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-07	S-FORT 四日市西新地	ISO設計株式会社	株式会社 宇土工務店	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-08	S-FORT佐賀本庄	株式会社 第一都市計画 九州支店	松尾建設 株式会社 佐賀支店	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-09	S-FORT 佐賀医大前	株式会社 第一都市計画 九州支店	株式会社 未来図建設	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 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	日本テストイング 株式会社	株式会社ERIソ リューション
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 確認サービス	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-01	S-FORT蒔田公園	山田建設株式会社 一級建築士事務所	山田建設 株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	日本建築検査協会 株式会社
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 北関東支店	東京都中央区	日本ERI株式会社
C-03	S-FORT板橋志村	株式会社 双葉プランニング	小原建設 株式会社 東京支店	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
C-04	S-FORT潮見	株式会社 カイ設計	株式会社 福子工務店	株式会社 国際確認検査セン ター	日本建築検査協会 株式会社
C-05	S-FORT登戸	山田建設株式会社 一級建築士事務所	山田建設 株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	日本建築検査協会 株式会社

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
C-06	S-FORT湘南平塚	多田建設株式会社 一級建築事務所	多田建設 株式会社	ビューローベリタ スジャパン 株式会社	日本管財株式会社
C-07	S-FORT西船橋	株式会社アーキズム あすか設計	佐田建設 株式会社 東京支店	船橋市	日本建築検査協会 株式会社
C-08	S-FORT舞浜	大浦忠義建築 設計事務所	石黒総合開発 株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-09	S-FORT市川	株式会社 エムエージー 池下設計	古久根建設 株式会社	市川市	日本管財株式会社
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	株式会社アクシャル	株式会社 ヨシナガ工業	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
C-11	S-FORT相模原	シービー・リチャー ドエリス 株式会社	松井建設 株式会社 東京支店	株式会社 都市居住 評価センター	日本建築検査協会 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 直轄建築工事部	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

取得予定資産

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-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	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	日本建築検査協会 株式会社
A-44	S-FORT福島 La Luna	プレア東設計	株式会社 伸光建設	株式会社総合確認 検査機構	株式会社ERIソ リューション
A-45	S-FORT福島Libre	株式会社プライム・ デザイン	廣瀬建設 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	株式会社ERIソ リューション
A-46	S-FORT上社	株式会社日東建設 一級建築士事務所	株式会社 日東建設	株式会社愛知建築 確認検査サービス	株式会社ERIソ リューション
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	有限会社エー・トラ ンスデザインワーク ス	有限会社 スターマンプロ ジェクト	株式会社札幌工業 検査	株式会社ERIソ リューション
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	株式会社 アーキグローヴ	株式会社 アスク工業	日本ERI株式会社	株式会社ERIソ リューション
B-21	S-FORT江坂垂水町	株式会社永都設計	株式会社 金山工務店	株式会社日本確認 検査センター	株式会社ERIソ リューション
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社理建設計	成和建设 株式会社	株式会社新潟建築 確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-23	S-FORT元浜	中村建設株式会社 一級建築士事務所	中村建設 株式会社	浜松市	株式会社ERIソ リューション
C-21	S-FORT富士見台	株式会社 ビッグプランニング 一級建築士事務所	株式会社 さとうベネック	日本建築検査協会 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社ディスク	株式会社 小川建設	株式会社J建築検査 センター	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、取得済資産につき、設定されている担保はなく、また、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

取得済資産及び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. 主要なテナントに関する情報

取得済資産につき、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオの総賃貸面積の合計の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況(2018年4月末日時点)は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日	契約形態 (注3)	敷金・保証金 (百万円)	契約更改の方法等
株式会社 長谷工 ライブ ネット	不動産	S-FORT山王	209	7,686	4.0	2019年 4月14日	普通借家	8	自動更新
		S-FORT 藤が丘	55	1,862	1.0	2019年 4月14日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT 榴岡公園	93	3,436	1.8	2019年 4月14日	普通借家	10	自動更新
		S-RESIDENCE 難波Briller	130	3,559	1.9	2018年 6月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT 六番町	41	1,580	0.8	2018年 12月24日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE 神戸磯上通	162	4,348	2.3	2018年 6月30日	普通借家	9	自動更新
		S-FORT 京都西大路	52	1,606	0.8	2018年 6月30日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT片平	163	5,198	2.7	2018年 6月30日	普通借家	16	自動更新
		S-FORT宮町	68	2,093	1.1	2018年 9月30日	普通借家	7	自動更新
		S-FORT 静岡本通	19	749	0.4	2019年 3月12日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT住道	92	3,090	1.6	2019年 4月14日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT 蒔田公園	62	1,560	0.8	2019年 3月12日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT 日本橋箱崎	51	1,076	0.6	2018年 6月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT潮見	54	1,042	0.5	2018年 6月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT 湘南平塚	61	1,692	0.9	2018年 6月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT 西船橋	48	1,353	0.7	2018年 6月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT 北山王	44	1,527	0.8	2019年 1月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT 中広通り	56	2,100	1.1	2019年 1月31日	普通借家	8	自動更新
		S-FORT 鶴見町	47	1,853	1.0	2019年 1月31日	普通借家	6	自動更新
		S-FORT 青葉上杉	67	2,073	1.1	2019年 1月31日	普通借家	7	自動更新
S-RESIDENCE 横浜反町	37	772	0.4	2019年 1月31日	普通借家	3	自動更新		
S-FORT 茅ヶ崎	61	1,296	0.7	2019年 1月31日	普通借家	17	自動更新		
S-FORT 川口並木	63	1,395	0.7	2019年 1月31日	普通借家	4	自動更新		

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日	契約形態 (注3)	敷金・保証金 (百万円)	契約更改の方法等
グッドワークス株式会社	不動産管理業	S-FORT 鶴舞marks	65	2,574.00	1.3	2018年7月1日	普通借家	5	自動更新
		S-RESIDENCE 新大阪駅前	160	4,460.84	2.3	2018年8月31日	普通借家	11	自動更新
		S-FORT 葵	55	1,711.06	0.9	2018年8月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT 上小田井	52	2,624.40	1.4	2018年8月31日	普通借家	7	自動更新
		S-FORT 鶴舞arts	45	1,846.52	1.0	2018年8月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT 鶴舞cube	41	1,460.64	0.8	2018年8月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE 江坂	144	3,623.86	1.9	2018年8月31日	普通借家	9	自動更新
		S-FORT 新瑞橋	28	1,640.52	0.9	2019年1月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT 玉川学園前	36	957.00	0.5	2019年1月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT 戸田公園	55	1,415.33	0.7	2019年1月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT 船橋塚田	108	5,640.60	3.0	2019年1月31日	普通借家	18	自動更新
		S-FORT 柏	31	902.11	0.5	2019年1月31日	普通借家	1	自動更新

(注1) 「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、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、2018年4月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。上記テナントはパススルー型のマスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社です。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2) 「面積比率」は、2018年4月末日現在におけるポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。

(注3) 「契約形態」は、2018年4月末日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

L. 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、S-RESIDENCE松戸は、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。
- ・「建蔽率」欄は、原則として建築基準法第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「延床面積」欄は、建物全体の床面積（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、2018年4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、2018年4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新大阪Ridente		物件番号	A-43(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目5番34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)	709.09
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,564.22	建築時期	2018年1月25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	90		
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	みずほ信託銀行株式会社	
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、阪急宝塚線「三国」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。「三国」駅から阪急宝塚線を利用して「梅田」駅まで約7分でアクセスできるほか、JR東海道本線・大阪メトロ御堂筋線「新大阪」駅にも徒歩圏であることから、「新大阪」駅周辺のビジネスゾーン、並びにビジネスエリアや市内中心部の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などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。本物件の徒歩圏内には大型商業施設や飲食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社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件の敷地は、現在、三国東地区土地区画整理事業による仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日をもって所有権その他の土地に関する権利関係が確定することになります。当該土地区画整理事業の換地処分公告日は2020年3月頃までの予定ですが、公告日は延長される見込みです。なお、土地区画整理境界明示書・土地区画整理境界明示図によると、本物件の地積は702.53m²とされており登記簿地積と差異があります。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE新大阪Ridente	
鑑定評価額	1,390,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	1,390,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,400,000	中長期的に安定的である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)	77,264	
ア)潜在総収益	81,641	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	4,377	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	15,166	
維持管理費	2,150	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	1,516	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	3,599	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	750	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,875	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	4,305	土地は2018年度税金資料に基づき査定。建物は推定計上。
損害保険料	120	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	849	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	62,097	
(4)一時金の運用益	54	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	600	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	61,552	
(7)還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,380,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	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	1,340,000	
土地比率	46.4%	
建物比率	53.6%	
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	対象不動産の存する地域は、生活利便施設が集積しており、新大阪駅オフィスエリアへのアクセスも良好である。新築物件で設備水準も高く、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT福島La Luna		物件番号	A-44(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市北区大淀南三丁目11番15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)	497.14
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	第2種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積(m ²)	1,671.24	建築時期	2016年1月4日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48		
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	みずほ信託銀行株式会社	
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、JR大阪環状線「福島」駅から徒歩約10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。「福島」駅からJR線、阪神電鉄線を利用して大阪市のビジネスと商業の中心部である「梅田」エリアまで約2分でアクセス可能であり、本物件から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や商業エリア中心部への交通利便性に優れています。当該エリアは、マンション、オフィスビル、商業施設などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅周辺は店舗などの各種商業施設が充実しており生活利便性は良好であることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

(注2) 付属建物(集塵庫)6.56m²があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福島La Luna	
鑑定評価額	923,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	923,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	937,000	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)	53,323	
ア)潜在総収益	56,221	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	2,898	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	11,438	
維持管理費	1,616	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定。
PMフィー	1,028	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	2,353	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定。
水道光熱費	1,068	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定。
修繕費	1,757	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	3,176	2018年度実績額に基づき査定。
損害保険料	169	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	267	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	41,884	
(4)一時金の運用益	0	預かり一時金の授受を想定しないため、計上しない。
(5)資本的支出	672	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)。
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	41,212	
(7)還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	917,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	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	916,000	
土地比率	60.6%	
建物比率	39.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR「福島」駅から徒歩圏内に所在し、生活利便性が高く、市内各所へのアクセスも良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT福島Libre		物件番号	A-45(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市福島区海老江三丁目24番44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)	359.31
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,240.76	建築時期	2016年8月1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	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、大阪シティバス「鷺洲六丁目」停留所から徒歩約1分、阪神本線「野田」駅、大阪メトロ千日前線「野田阪神」駅まで徒歩約13分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「鷺洲六丁目」停留所からバス利用で「野田」駅、「野田阪神」駅まで約5分で行けるほか、「大阪」駅まで約14分でアクセス可能です。また、「野田阪神」駅から「なんば」駅まで約9分と、ビジネスエリアや商業エリア中心部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などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。駅周辺には飲食店、スーパー、家電量販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	<p>本物件の南東側全面道路は都市計画道路であり、事業が着手された場合、本物件の南東部分につき、敷地面積が減少します。なお、事業進捗状況は未着手です。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福島Libre	
鑑定評価額	539,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	539,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	548,000	中長期的に安定的である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)	32,756	
ア)潜在総収益	34,441	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	1,685	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	7,610	
維持管理費	1,140	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	641	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	1,438	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	424	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,245	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	2,398	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	46	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	276	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	25,145	
(4)一時金の運用益	0	預かり一時金の授受を想定しないため、計上しない。
(5)資本的支出	506	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	24,639	
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	535,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	582,000	
土地比率	57.6%	
建物比率	42.4%	
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、地下鉄「野田阪神」駅から約13分に位置し、大阪シティバスを利用すれば梅田までのアクセスは特段問題はない。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT上社		物件番号	A-46(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市名東区上社四丁目17番1		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)	375.00
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,217.90	建築時期	2004年2月17日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建		
	賃貸可能戸数	42		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
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、名古屋市営地下鉄東山線「上社」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。「上社」駅から東山線を利用して「栄」駅まで約20分、「伏見」駅まで約22分、「名古屋」駅まで約25分と主要なビジネスエリアや商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能なおことから市内中心部へのアクセスに優れています。また、本物件の西方には名古屋第二環状自動車道「上社」I.C.が存していることから、名古屋市外周部のほか、県外への車を利用してのアクセスにも優れたエリアとなっています。当該エリアは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。駅周辺には多数の店舗が存することから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、周辺や沿線の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 上社	
鑑定評価額	430,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	430,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	437,000	中長期的に安定的である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)	31,484	
ア)潜在総収益	32,863	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	1,379	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	7,011	
維持管理費	1,080	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	622	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	1,039	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	373	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,782	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	1,620	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	92	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	400	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	24,473	
(4)一時金の運用益	23	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,189	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	22,307	
(7)還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	427,000	
割引率	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	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	330,000	
土地比率	56.5%	
建物比率	43.5%	
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、地下鉄東山線「上社」駅から徒歩圏内に所在しているほか、名古屋第二環状自動車道「上社」I.C.へも近接しており、生活利便性が高く、市内外へのアクセスも良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-RESIDENCE宮の森		物件番号	A-47(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市中央区宮の森三条十丁目2番7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)	1,149.49
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第1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)	2,755.64	建築時期	2017年11月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	22		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR北海道バス「彫刻美術館入口」停留所から徒歩約4分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「彫刻美術館入口」停留所からバス利用で札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅まで約7分、「西28丁目」駅から東西線を利用して「大通」駅まで約7分、「大通」駅で札幌市営地下鉄南北線に乗り換えて「さっぽろ」駅まで約15分と市内中心部へのアクセスは良好です。当該エリアは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。周辺には円山公園や大倉山などがあり緑豊かな自然を享受できる環境になっています。本物件は周辺マンションとの比較において設備の機能性、快適性は十分であり標準以上のグレードを有しています。また、敷地内に大型車の駐車可能な屋内駐車場やタイヤ置場を具備しており、車通勤を含めたビジネスエリアへ通勤する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。			

(注1) 本物件については2018年8月28日付で、本物件の信託受託者と株式会社マネッジパートナーとの間でパススルー型マスターリース契約を、株式会社マネッジパートナーと本物件の売主であるメインスポンサーとの間で全貸室部分(賃貸面積1,954.81㎡)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2)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	42	2018年8月28日から2020年7月31日まで	-

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、2019年8月1日以降に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、貸室賃貸借契約書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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE宮の森	
鑑定評価額	679,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	679,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	698,000	中長期的に安定的である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)	45,847	
ア)潜在総収益	48,918	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	3,071	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	10,230	
維持管理費	1,310	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	894	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	704	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	1,064	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,788	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	3,376	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	240	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	851	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	35,617	
(4)一時金の運用益	32	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	737	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	34,912	
(7)還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	671,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	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	984,000	
土地比率	45.5%	
建物比率	54.5%	
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、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅から徒歩圏内に所在し、札幌市中心部へのアクセスは良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT東札幌Nordo		物件番号	A-48（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市白石区菊水七条四丁目1番10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（㎡）	664.71
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,438.91	建築時期	2005年2月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	24		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	-
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「東札幌」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。「東札幌」駅から札幌市営地下鉄東西線を利用して「大通」駅まで約6分、「大通」駅で札幌市営地下鉄南北線に乗り換えて「さっぽろ」駅まで約12分と市内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアでは、マンションや戸建住宅などが建ち並ぶ住宅エリアが形成されています。徒歩圏内には店舗や大型商業施設などが存することから生活利便性は良好であり、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>本物件の敷地に設置されているプレハブ倉庫（合計約26㎡）について、検査済証の取得が未了となっておりますが、建築基準法適合判定を行う資格を有する者による建築基準法への適合性に関する見解により、当該プレハブ倉庫の増築については、その基礎部分を除き、建築基準法に適合していることが確認されています。基礎部分に係る建築基準法の適合性については、関係告示規定（平成12年建告第1347号及び平成12年建告第1456号）の求める基礎と倉庫脚部との緊結性を満足するものかについて確認されていないものの、構造の安全性の検討の結果、転倒しないとの見解も確認できており、使用状況下における実態上は、大きな問題はないものと推測されることが確認されています。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT東札幌Nordo	
鑑定評価額	304,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	304,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	308,000	中長期的に安定的である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)	24,563	
ア)潜在総収益	25,796	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	1,233	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	7,375	
維持管理費	1,075	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	468	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	725	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	1,311	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,674	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	1,852	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	134	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	131	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	17,188	
(4)一時金の運用益	16	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,201	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	16,002	
(7)還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	302,000	
割引率	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.4%	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	322,000	
土地比率	45.5%	
建物比率	54.5%	
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、札幌市営地下鉄東西線「東札幌」駅から徒歩約9分に位置し、札幌市中心部へのアクセスに優れる。ショッピングセンター等も近く生活利便性は概ね良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT江坂垂水町		物件番号	B-21(その他地方都市)
所在地	大阪府吹田市垂水町三丁目5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(m ²)	436.43
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,639.60	建築時期	2016年11月10日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48		
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	みずほ信託銀行株式会社	
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、大阪メトロ御堂筋線「江坂」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。「江坂」駅から御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、主要なビジネスエリアや商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能なことから市内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。また駅周辺には多数の商業施設や店舗が存することから生活利便性は高く、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。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂垂水町	
鑑定評価額	788,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	788,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	805,000	中長期的に安定的である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)	49,638	
ア)潜在総収益	52,683	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	3,044	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	10,951	
維持管理費	1,908	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	971	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	2,206	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	505	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,817	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	2,620	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	162	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	760	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	38,687	
(4)一時金の運用益	35	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	877	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	37,845	
(7)還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	781,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	631,000	
土地比率	45.0%	
建物比率	55.0%	
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、地下鉄「江坂」駅から徒歩圏内に所在し、生活利便性が高く、大阪市内各所へのアクセスも良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT新潟本町		物件番号	B-22(その他地方都市)
所在地	新潟県新潟市中央区本町通七番町1082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(m ²)	549.25
	建蔽率	80%	容積率	600%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,807.99	建築時期	2018年3月12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	83		
PM会社	日生不動産株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	日生不動産株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、新潟交通バス「本町」停留所より徒歩約3分に位置するコンパクトタイプの物件です。本物件が存する「古町」エリアは、各金融機関、行政機関、大型商業施設などが集積し、旧来より新潟市の中心地として発展してきたエリアになっています。また、飲食店など多種の店舗が軒を連ねるアーケード街などの生活利便施設なども充実しているほか、「本町」停留所から「新潟」駅前までバス利用で約8分と、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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)角地緩和により許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT新潟本町	
鑑定評価額	967,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	967,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	975,000	中長期的に安定的である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)	71,127	
ア)潜在総収益	74,774	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	3,647	類似事例の空室率水準等を考慮の上、中長期的な空室率を査定
(2)運営費用	16,909	
維持管理費	2,124	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	2,078	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	2,284	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	780	類似事例等に基づき査定
修繕費	2,283	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	6,052	土地は2018年度税金資料に基づき査定。建物は推定計上。
損害保険料	95	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	1,209	依頼者提示資料及び類似事例等に基づき査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	54,217	
(4)一時金の運用益	52	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	630	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	53,640	
(7)還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	963,000	
割引率	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	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	1,010,000	
土地比率	25.2%	
建物比率	74.8%	
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JR信越本線「新潟」駅北西方1.9kmの「古町」エリアに存し金融機関、大型商業施設が集積するビジネスエリアにも近く、生活利便性は良好である。新築物件で設備水準も高く、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT元浜		物件番号	B-23(その他地方都市)
所在地	静岡県浜松市中区元浜町33番地の28		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)	215.97
	建蔽率	80%	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,293.40	建築時期	2007年3月6日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	34		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
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、遠州鉄道線「遠州病院」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「遠州病院」駅から遠州鉄道線を利用して「新浜松」駅まで約2分、またバス利用で浜松市街地中心部へアクセス可能と、交通利便性に優れています。当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。西方には浜松城公園、浜松市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。同市内は大手メーカーなどの本社が存するほか、本物件の徒歩圏内には浜松総合庁舎や総合病院などがあり、周辺や市内ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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元浜	
鑑定評価額	240,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	240,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	243,000	中長期的に安定的である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)	22,323	
ア)潜在総収益	23,203	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	879	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	8,066	
維持管理費	1,638	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	764	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	725	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	476	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,621	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	1,604	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	118	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	1,117	過去の実績に基づき査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	14,257	
(4)一時金の運用益	16	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	913	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	13,360	
(7)還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	239,000	
割引率	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	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	245,000	
土地比率	30.0%	
建物比率	70.0%	
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、遠鉄「遠州病院」駅から徒歩約6分、JR「浜松」駅から徒歩約17分に位置する。徒歩以外にも鉄道、バスの利用により、浜松市中心部へのアクセスは概ね良好である。建物のグレード、設備、間取り等今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-FORT富士見台		物件番号	C-21(首都圏)
所在地	東京都中野区上鷲宮四丁目16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(m ²)	878.98
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,462.20	建築時期	2008年8月28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	61		
PM会社	スターツアメニティー株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	スターツアメニティー株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、西武池袋線「富士見台」駅から徒歩約1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。「富士見台」駅から西武池袋線を利用して「池袋」駅まで約10分、「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗り換えて「大手町」駅まで約40分とビジネスエリアや商業エリアの中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並び住商混在エリアが形成されています。駅周辺には多種の店舗などの生活利便施設が充実しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において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2項に基づく私道負担部分(約37.39m²)及び同条第1項第5号に基づく私道負担部分(81.00m²)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT富士見台	
鑑定評価額	1,270,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,270,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け査定
直接還元法による価格	1,280,000	中長期的に安定的である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)	74,036	
ア)潜在総収益	78,553	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	4,517	対象不動産の空室率実績、競争力及び類似不動産の標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	15,716	
維持管理費	3,200	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	1,964	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	3,533	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	700	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,141	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	4,553	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	259	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	366	過去の実績等を参考に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	58,320	
(4)一時金の運用益	54	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	645	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	57,729	
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,250,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,160,000	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	
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	対象不動産は西武池袋線「富士見台」駅徒歩約1分と駅前の商業施設が集積しているエリアに近接し、駅生活利便性は良好である。 交通利便性にも優れ、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

物件名称	S-RESIDENCE松戸		物件番号	C-22(首都圏)
所在地	千葉県松戸市本町5番7(地番)		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)	257.18
	建蔽率	80%	容積率	360%
	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)	1,668.12	建築時期	2018年10月竣工予定
	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	52		
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	みずほ信託銀行株式会社	
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、JR常磐線「松戸」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「松戸」駅から常磐線や東京メトロ千代田線を利用して「上野」駅まで約19分、「大手町」駅まで約35分とビジネスエリアや商業エリアの都内中心部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。駅周辺には多種の店舗などが存することから生活利便性は良好であり、都心接近性の双方を志向する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、本日現在、未竣工です。なお、2018年8月10日付で締結した本件信託受益権売買契約において、本新投資口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。譲渡人又は譲受人が本件信託受益権売買契約の違反(重大な表明保証違反を含む。)をした場合には、事前の書面による催告により、契約の解除ができ、当該違反をした当事者の相手方は、違反をした当事者に対して損害賠償を請求することができます。また、譲渡実行日までに本件信託受益権売買契約の定める内容で本物件が建築されない場合、本投資口の発行の全部又は一部が完了されない場合その他一定の場合には、譲受人の売買代金の支払義務は発生せず、譲受人は直ちに本件信託受益権売買契約を解除することができます。したがって、フォワードコミットメント等を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) 防火地域内耐火建築物、特定道路緩和により、許容建蔽率は100%、許容容積率は539.64%となります。

(注2) 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、「用途」は竣工後に登記予定のものを、「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、それぞれ記載しています。

(注3) 建築時期は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、建築時期が変更される場合があります。

(注4) 本物件は、本日現在、未竣工であることから、「賃貸面積」、「稼働率」、「テナント総数」、「月額賃料収入」及び「敷金・保証金」については、記載していません。なお、竣工後については、2018年11月26日付で、本物件の信託受託者とサムティプロパティマネジメント株式会社との間でパススルー型マスターリース契約を、サムティプロパティマネジメント株式会社と本物件の売主であるメインスポンサーとの間で賃貸借契約が締結される予定です。当該契約は、2018年11月26日における空室数を上限として、2019年7月31日までサムティ株式会社がエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、2018年11月26日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティ株式会社の賃借の対象とはなりません。

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)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	未決定 (注5)	2018年11月26日から2020年11月25日まで	-

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、2019年8月1日以降に本契約を終了させることができます。ただし、2019年7月31日以前においても、テナントが当該貸室賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃借人たるサムティプロパティマネジメント株式会社に斡旋し、サムティプロパティマネジメント株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、サムティ株式会社は、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、その対象とする住戸に限り、サムティプロパティマネジメント株式会社との間の貸室賃貸借契約を解除できます。

(注5) 「月額賃料」は2018年11月26日時点における本物件の稼働状況に応じて決定されます。

(注6) 本物件は、本日現在未竣工の物件ですが、今回の取得予定資産については、本物件を含む築年数が1年未満の物件が3物件含まれており、取得後の平均築年数は8.8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2018年10月末日までの竣工を期限としていること、メインスポンサー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-RESIDENCE松戸	
鑑定評価額	850,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年6月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	850,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	865,000	中長期的に安定的である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)	48,701	
ア) 潜在総収益	51,221	中長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	2,519	類似事例の空室率水準等を考慮の上、中長期的な空室率を査定
(2)運営費用	10,318	
維持管理費	1,487	見積書を基に類似事例の維持管理費水準による検証の上査定
PMフィー	953	予定のPM契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	2,611	想定入替率および類似事例のテナント募集費用の水準を考慮して査定
水道光熱費	424	類似事例等に基づき査定
修繕費	1,070	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
公租公課	3,079	土地は2018年度税金資料に基づき査定。建物は推定計上。
損害保険料	107	類似不動産の保険料等を参考に査定
その他費用	584	類似事例等に基づき査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	38,383	
(4)一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	355	エンジニアリング・レポート及び類似事例等を勘案して査定(CMフィーを含む)
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	38,068	
(7)還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	844,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	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	780,000	
土地比率	45.4%	
建物比率	54.6%	
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JR常磐線「松戸」駅徒歩約3分と駅前の店舗、オフィスが集積している繁華性の高い商業地域に近接し、駅生活利便性は良好である。新築物件で設備水準も高く、今後も競争力を維持できる物件である。以上のことを勘案し、鑑定評価額を決定した。	

3 投資リスク

以下の内容は、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」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__罫で示しています。

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後、本投資法人が投資法人債を発行する場合、これらの事項は、投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した又は取得を予定している個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、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/5 運用状況/(2) 投資資産/ その他投資資産の主要なもの」及び前記「2 投資対象/ 取得済資産及び取得予定資産の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、投資法人債の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資口の価値が下落する可能性があります。その結果、投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク
- (ヌ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
- (ル) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ホ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ヘ) 本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク
- (ト) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (チ) 役員職務遂行に関するリスク
- (リ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (ヌ) インサイダー取引に関するリスク
- (ル) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ヲ) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- (ワ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヨ) 資産取得・売却に関するリスク
- (タ) フォワードコミットメント等に係るリスク
- (レ) 運営型施設を投資対象とすることに関するリスク

- (3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク
 - (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
 - (ハ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
 - (ニ) テナントの獲得競争に関するリスク
 - (ホ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ヘ) 土地の境界紛争等に関するリスク
 - (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (チ) 法令等の変更に関するリスク
 - (リ) 区分所有物件に関するリスク
 - (ヌ) 共有物件に関するリスク
 - (ル) 借地物件に関するリスク
 - (ヲ) 底地物件に関するリスク
 - (ワ) 開発物件に関するリスク
 - (カ) 鑑定評価額に関するリスク
 - (ヨ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
 - (タ) マスターリースに関するリスク
 - (レ) 賃料の減額に関するリスク
 - (ソ) テナントの支払能力に関するリスク
 - (ツ) 賃料保証会社に関するリスク
 - (ネ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
 - (ナ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
 - (ラ) 不動産の毀損等に関するリスク
 - (ム) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ウ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
 - (ヰ) 有害物質に係るリスク
 - (ノ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (オ) 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ク) 専門家報告書等に関するリスク
- (4) 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク
 - (イ) 信託受益者として負うリスク
 - (ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク
 - (ハ) 信託受託者に係るリスク
- (5) 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に係るリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- (6) その他のリスク
 - (イ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (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
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的リスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第5条第2項）。

(ハ) 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、J-REIT市場へ上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を東京証券取引所外において相対で譲渡するほかに換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。

(ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、J-REIT市場における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

また、本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資口の価値が下落することがあります。

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

(へ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は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 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合等には、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、前記「1 事業の概況 / 利益を超える金銭の分配の方針」に記載の方針に従い、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で、利益超過分配を行う場合があります。

当該利益超過分配を行うに当たり、本投資法人では、本書の日付現在においては、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の金額及びその他の資金需要についても考慮した結果、第6期(2018年7月期)においては、当該計算期間についてペイアウトレシオ70%程度を目処とし、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限とする方針です。ただし、上記の方針にかかわらず、利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額(資本的支出)のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第6期(2018年7月期)において利益超過分配は実施されません。さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や、新規資産の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等(LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。)が生じた場合には、第6期(2018年7月期)においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとこの本書の日付現在における方針が変更され、第6期(2018年7月期)において利益超過分配が実施されない場合もあります。また、上記の減価償却費相当額に対する比率は、保有資産の保有を前提に作成された、本書の日付現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本書の日付現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しており、上記のペイアウトレシオの目処は、本書の日付現在における経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況(LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。)等を勘案の上決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあり、その結果、上記の各比率に基づいて見込まれる第6期(2018年7月期)における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

上記の利益超過分配の実施方針は、あくまでも第6期(2018年7月期)に係るものであり、第7期(2019年1月期)以降の計算期間について第6期(2018年7月期)と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等を、上記のペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第6期(2018年7月期)に係る各比率が第7期(2019年1月期)以降の計算期間においても適用される保証はありません。

また、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない一時的な会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても利益超過分配の額に含める場合があります。

このように、本投資法人における利益超過分配は、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、每期又は数期にわたって継続的に利益超過分配が実施される保証はありません。ただし、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性はあります。したがって、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益超過分配の額が上記の目処を含む予想額を下回る可能性や、利益超過分配を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益超過分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があ

ります。また、利益超過分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合や本投資法人の保有するポートフォリオ全体の築年数の上昇により資本的支出が予想を上回った場合等に手元資金の不足が生じる可能性があり、また機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国のJ-REIT市場、特にレジデンス等を投資対象とするJ-REIT市場においては、利益超過分配を行う方針としている投資法人は少ないため、本投資法人の分配方針が市場において如何なる評価を受けるかは明らかではありません。

また、投資法人の利益超過分配に関する一般社団法人投資信託協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の一般社団法人投資信託協会の規則等に従って利益超過分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益超過分配の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益超過分配を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVは、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより45～55%としますが、資産の取得等に伴い一時的に45～55%を超えることがあります。また、本投資法人は前記「1 事業の概況 / 利益を超える金銭の分配の方針」に従い、利益超過分配を行う場合がありますが、かかる金銭の分配(出資の払戻し)により総資産額が減少し、その結果LTVの値が高まる可能性もあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

(ヌ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項及び規約第41条第1項)。

さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ル) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク / (ヨ) わが国における賃貸借契約に関するリスク及び(レ) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの支払能力又は信用状態が入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク / (ネ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、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 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」及び前記「1 事業の概況」記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するとは限らないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)に規定する機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります(なお、本投資法人が金融機関との間で締結するタームローン等の個別貸付契約には、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ています。また、本投資法人が取得予定資産の取得に際して予定している借入れ及び投資法人債の発行については、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。)

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合(当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より負債の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって負債の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

(八) スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

メインスポンサーは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の67.0%を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、本資産運用会社の取締役の一部には、同社を兼職先としている者がいます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーとメインスポンサーサポート契約を締結しています。

また、本投資法人は、不動産開発供給機能、不動産情報提供機能、賃貸住宅運営管理機能、再開発機能、アセットマネジメント、ファンド・マネジメント機能に代表されるサムティグループの有する特徴を利用して、本投資法人の外部成長及び内部成長の達成を目指します(詳細は、前記「1 事業の概況 / 成長戦略 / A. 外部成長」をご参照ください。)

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がメインスポンサーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、前記「1 事業の概況 / 成長戦略」の実施に支障をきたし、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上記のメインスポンサーサポート契約の有効期間は契約締結日から10年間とされ、5年毎に自動更新されることとなっていますが、契約の更新がなされない場合、契約が解除される場合その他契約終了事由が発生した場合、メインスポンサーからサポートの提供を受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、メインスポンサー又はスポンサーが運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がサムティ株式会社との間で締結している契約は、メインスポンサー及びそのグループ会社が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。メインスポンサー及びそのグループ会社は、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とメインスポンサー及びそのグループ会社とが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(二) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。)上の会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して前記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、前記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼすほか、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

(ホ) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上

の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記「(二)本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク」に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ヘ) 本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、複数の不動産私募ファンドの資産の運用を受託しています。

本投資法人は、主としてアコモデーションアセット等を投資対象としていますが、前記不動産私募ファンドと投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人及び本資産運用会社が運用を行う他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。

そのため、不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、物件取得の競合以外にも、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と前記不動産私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほか、不動産私募ファンドの運用業務を行っていますが、本資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、本資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、本資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりする等の可能性があります。

(ト) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント業務をスポンサーを中心としたサムティグループ会社に委託する場合には、本投資法人の資産管理はスポンサーを中心としたサムティグループ会社の業務遂行能力に強く依拠することがあります。よって、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から本投資法人の不動産関連資産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同様の業務を受託し、その結果、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

一定の場合には、プロパティ・マネジメント会社との契約が解約されることがあります。後任のプロパティ・マネジメント会社が選任されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産関連資産の管理状況が悪化する

可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなプロパティ・マネジメント会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(チ) 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務を負い、また、忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、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/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」をご参照ください。)

(リ) 本投資法人の運営に關与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ、本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか(金商法第42条)、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています(金商法第42条の2)。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに資産運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています(詳細については、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/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。)

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社その他の関係者となる可能性があります。その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金商法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ヌ) インサイダー取引に関するリスク

2013年6月12日に上場投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)が成立し、2014年4月1日に施行されました。このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭におき、本資産運用会社は内部者取引の未然防止についての内部者取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引(インサイダー類似取引も含まれます。)の防止に努めています。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記の内部者取引管理規程に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

(ル) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があります。また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヲ) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかつたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。本投資法人は、特にその他地方都市において、地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等であることに着目して運用資産を取得することがありますが、かかる事業所、医療施設及び教育施設が移転又は廃業等により当該地域において運営されなくなった場合、当該地域における賃貸住宅市場の需要又はテナントの支払能力が悪化し、その結果、本投資法人が取得した運用資産についても需要及び収益の安定性が大きく損なわれ、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

(ワ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、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 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」及び前記「1 事業の概況」に記載された投資方針に基づき運用を行います。本投資法人が運用資産の取得を行っていく過程で、結果として本投資法人が保有する不動産が一定の都市等に地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該都市等が所在する地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、国の重要施策としての地方創生の趣旨に則り、日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念として、地方都市への投資を行います。今後の地方創生に伴う地域経済動向や国の施策等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(カ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(コ) 資産取得・売却に関するリスク

本投資法人は、本書に記載された保有資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産を取得し、又は保有する資産を売却する旨を決定する可能性があります。かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、資産取得に際し、実際に合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始ま

でに一定期間を要することがあります。資産取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

(タ) フォワードコミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆる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)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワードコミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(レ) 運営型施設を投資対象とすることに関するリスク

a. 運営型施設を投資対象とすることに共通するリスク

本投資法人は、運営型施設にも投資をする可能性があります。その場合においては、本投資法人は、原則として、運営型施設に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、賃借人である当該オペレーターについて財務状況が悪化し若しくは破産その他の倒産手続が開始した場合、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

b. ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人は、運営型施設のうちヘルスケア施設にも投資をする可能性がありますが、ヘルスケア施設に投資する場合においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の運用においては、業務の特性上、プロパティ・マネジメント会社及び施設の運営やテナントサービス(ヘルスケア施設の場合は、主に介護サービス)を提供するオペレーターの代替性が小さいため、前記「(ト)プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載したリスク及び当該オペレーターに交代事由が生じた際の代替オペレーター確保に係るリスクが他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の居住用資産よりも大きくなる傾向があります。したがって、ヘルスケア施設への投資比率の上昇に伴い、前記「(ル)敷金・保証金の利用に関するリスク」に記載したリスクが、より大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、本投資法人が、入居契約及び(これに随伴して)入居一時金の返還債務を承継したものとみなされるリスクもあります。

このほか、ヘルスケア施設は、間取り、付帯施設、その立地、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。)による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の種類の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、ヘルスケア施設のオペレーターの運営環境が影響を受け(その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。)、結果として本投資法人の賃料収入に波及する等して物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

c. ホテルに関するリスク

本投資法人は、運営型施設のうちホテルにも投資をする可能性があります。ホテルに投資する場合、経済の動向や他のホテルとの競合に伴いホテルの収益力が減退するときには、テナントがホテルの営業から撤退し、退去することがあります。

既往テナントが退去した場合、構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから代替テナントとなり得る者が少ないため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があります。さらに、不動産が所在する地域によっては、不動産売買市場への参加者が限定されることがあり、また不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産等資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産等資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、スポンサーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ニ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ホ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等(隠れたものを含みます。また、工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。)が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象となる不動産関連資産の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任(注)を負担させることとしています(ただし、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。)。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されていない可能性があり、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者又は元受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合があります(なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません(民法第570条ただし書)。)。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効がないおそれもあります。

(注) 民法第570条に基づき、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。

(ヘ) 土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、本投資法人が後日当該不動産関連資産を処分するときに事実上の障害が発生し、又は、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点(正確には建築確認取得時点)においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率(注)・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法(昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。)や土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加え

られ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

(注)「建蔽率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建蔽率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築(新築・増築・改築・移転)したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

(チ) 法令等の変更に関するリスク

消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。)等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 区分所有物件に関するリスク

本投資法人は、区分所有建物にも投資をする可能性があります。区分所有建物(注)とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(建物の躯体、エントランス部分等)から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません(区分所有法第31条)。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合(専有部分の床面積割合)に比例するわけではありません。したがって、本投資法人が区分所有建物に投資する場合において議決権の4分の3を有していないときには、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

(注)1棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者を区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

本投資法人は、共有物件にも投資をする可能性があります。不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条第1項本文)、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条第1項ただし書)、その場合であっても、合意の有効期間(同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となつた他の共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。)。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(ル) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権が設定された地上の建物に投資する可能性があります。このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払う可能性もありますが、かかる場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(ロ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、底地を取得する可能性があります。底地物件については、以下に記載するような特有のリスクがあります。

まず、借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由があるときに限り消滅しますが、借地権が消滅する場合、本投資法人は、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地契約の期限の到来時に更新拒絶につき、上記の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下となる保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の地代等の支払いが滞る可能性があります。この延滞地代等の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、地代等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。地代の改定により地代等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づき土地の地代等の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる地代等収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 開発物件に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。本投資法人は、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。ただし、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。また、本投資法人が取得した土地をスポンサーに賃貸し、当該土地上でスポンサーが不動産の建築を行った上で、当該建築済みの不動産を本投資法人が取得する場合があります。かかる場合は、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者となっている場合と実質的に同様のリスクを負担していると考えられる場合もあり得ます。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- a. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- d. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- e. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- f. 開発過程において事故が生じる可能性。
- g. 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性。
- h. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間が掛かることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(カ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づき、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、同一物件について、同一の不動産鑑定士が鑑定評価を行った場合でも、評価の時点が異なる場合、時点間の一般的要因、地域要因及び個別的要因等の変化等により鑑定評価額が大きく異なる可能性があります。さらに、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(コ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、居住の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合もあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能ですが、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

(ク) マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人(サブリース会社)が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があるほか、賃貸管理その他サブリース会社としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があります。本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

（レ）賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のように通常の建物賃貸借においてはテナントからの賃料減額請求権を特約で排除することはできませんが、定期建物賃貸借においては、賃料減額請求権を特約により排除することも可能です。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ロ）テナントの支払能力に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、賃料等が回収できないこととなり、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ツ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行を委託している場合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益については本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ネ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。他方で、本投資法人の運用資産である不動産が地域的に分散することにより、適切な管理を行うために必要な不動産の運用に関する費用が大きくなる可能性があります。本投資法人においてはプロパティ・マネジメント会社を適切にコントロールすることで賃貸経営の効率性を損なわず、ポートフォリオ全体としての収益性の維持・向上を目指しますが、かかる取組みが成功しない場合には、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

(ナ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ラ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ム) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

ただし、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされな

い災害等(例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、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 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ポートフォリオ運営・管理方針 / E. 付保方針」をご参照ください。

(ウ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています(民法第717条第1項ただし書)。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(エ) 有害物質に係るリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(オ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、売主が不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産関連資産の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合、当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主(又は倒産手続における管財人乃至財団)に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

(カ) 運用資産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用資産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

(ク) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査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。

建物状況調査報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものでありますが、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

(4) 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下、2007年9月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっていました（旧信託法第36条第2項、第37条等）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益権に帰属することになっていました。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、法律上の義務として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をすることは許容されており（新信託法第48条第5項、第54条第4項等）、信託契約において信託費用等を受益者が負担する旨の合意がなされるのが一般的となっています。かかる合意がなされた場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産の信託受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されることが

あります。さらに、譲渡する信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになること(新信託法第94条)、及び不動産の信託受益権は取引所金融商品市場等において取引がなされていないこと等により、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(八) 信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、受託者が破産手続開始の決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました(破産法第34条第1項)。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示(信託の登記)をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示(信託の登記)がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており(旧信託法第31条本文)、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています(新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項)、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常に係る権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデューディリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

(5) 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件

支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(一定の海外子会社を除きます。)

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額(又は配当可能額)は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当(又は配当可能額の90%超の金銭分配)ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（二）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

（6）その他のリスク

（イ）減損会計の適用に関するリスク

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、「減損会計」の適用により、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税負担額が増加する可能性があります。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

(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 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産の概要」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。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。本投資法人が出資する場合、かかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や、当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できる保証はありません。

(7) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員等に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。具体的な取組みは、以下のとおりです。

本資産運用会社の体制

- (イ) 本資産運用会社は、本資産運用会社の取締役会において審議、決議され、本投資法人の役員会に報告される(ただし、変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人の役員会において審議及び承認されます。)資産運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス規程及び本投資法人のリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。
- (ロ) 本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のリート・投資委員会、リート・コンプライアンス委員会、取締役会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- (ハ) 本資産運用会社は、金商法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての内部者取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引(インサイダー類似取引も含まれます。)の防止に努めています。
- (ニ) 本資産運用会社は、リート・投資委員会及びリート・コンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。
- (ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するシニア・コンプライアンスオフィサーが、法令遵守の状況を監視します。
- (ヘ) 本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンスチームをリスク管理部門とし、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、各運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。リート投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、これらの不動産の取扱いについては決算期毎に経営管理部のチェックを受けるものとし、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。
- (ト) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンスマニュアルを作成

し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

- (チ)本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の実施困難な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。なお、内部監査に関する事項はコンプライアンスチームの業務となっています。そのため、自己監査を防止する観点から、コンプライアンスチームに対する内部監査は、代表取締役社長が別途任命する者が担当します。

本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも3ヶ月に1回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4 その他

本資産運用会社における取締役の役職変更及び重要な使用人の変更について

本資産運用会社において、以下のとおり取締役の役職変更及び重要な使用人の変更がありました。

A．取締役の役職の変更内容(2018年5月1日付)

氏名	新役職名	旧役職名
藤原 剛	取締役(非常勤)	取締役経営管理部長

B．重要な使用人の変更内容(2018年5月1日付)

役職名	就任	退任
取締役経営管理部長	二澤 秀和	藤原 剛

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】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称を記載し、ロゴマーク及び英文名称（Samty Residential Investment Corporation）並びにキャッチ・コピーとして「Japan-Wide Portfolio」という文言を記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏及びその次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

（1）金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。

（2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（*1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年8月11日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2018年8月20日から2018年8月23日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（*2）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・ 先物取引
- ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
- ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（*3）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

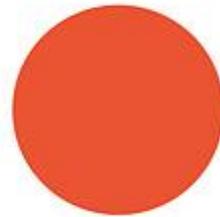
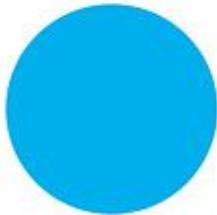
- 4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.samty-residential.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

- 5 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び表紙裏から、以下の内容をカラー印刷して記載します。



Japan-Wide Portfolio



サムティ・レジデンシャル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出自論見書 2018年8月



Japan-Wide Portfolio

日本全国の幅広い都市のアコモデーションアセット等^(注1)を投資対象とした分散の図られたポートフォリオへの投資機会を投資家の皆様へ提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指します。

(注)「アコモデーションアセット等」の定義については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／①本投資法人の基本理念」をご参照ください。

本投資法人の特徴

1 主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

(注)「サムティグループ」の定義については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／②本投資法人の特徴／B.サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」をご参照ください。以下同じです。

2 サムティグループ^(注)及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート

ポートフォリオ構築方針

▶ 用途別投資方針^(注3)

	投資比率 ^(注4)
レジデンス^(注2)	80%以上
シングル・コンパクトタイプ^(注5)の物件重視 シングルタイプ ▶ 戸当たりの専有面積30㎡未満 コンパクトタイプ ▶ 戸当たりの専有面積30㎡以上60㎡未満	
運営型施設^(注2)	20%以下
ホテル及びヘルスケア施設等	

(注1)「投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

(注2)「レジデンス」及び「運営型施設」の定義については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／②本投資法人の特徴」をご参照ください。以下同じです。

(注3)「シングル・コンパクトタイプ」の定義、その他上記「用途別投資方針」の図の詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／③ポートフォリオ構築方針／A.投資対象」をご参照ください。

(注4)「投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

(注5)上記「エリア別投資方針」の図の詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／③ポートフォリオ構築方針／B.投資エリア」をご参照ください。

▶ エリア別投資方針^(注5)

	投資比率 ^(注4)
地方都市	70%程度
主要地方都市 (札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市)	50%以上
その他地方都市 (主要地方都市を除く地方都市)	20%以下
首都圏	30%程度
東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	

スポンサー^(注1)体制 (2018年5月末時点)

▶ サムティグループ(メインスポンサー)

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の豊富な実績とノウハウを活用し、継続的な外部成長を目指します。

▶ 大和証券グループ本社(サブスポンサー)

金融・資本市場でのネットワーク・ノウハウを活用することで、安定的な資金調達体制の維持・拡大を実現します。



(注1)サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社のことをいいます。以下同じです。

(注2)上記の図の詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／②本投資法人の特徴／B.サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」をご参照ください。

本届出目録見書により行うサムティ・レジデンシャル投資法人投資口4,246,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口220,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2018年8月10日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(「URL」<https://www.samty-residential.com/ja/ir/index.html>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1)金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が

本募集のインベストメント・ハイライト

1	<p style="text-align: center;">ポートフォリオ</p> <p>投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本募集により安定稼働が見込めるレジデンス11物件・81億円(取得予定価格合計)を取得することで、資産規模は93物件・896億円(取得(予定)価格合計)に拡大 ● 継続的な資産取得及び資産規模の拡大による、投資主価値の最大化を追求したポートフォリオの実現。ポートフォリオの分散の進展により、収益の安定性が向上 	
2	<p style="text-align: center;">外部成長&スポンサーサポート</p> <p>スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ● メインスポンサーの豊富なスポンサーパイプラインや早期資産取得に向けた資料保証の活用、不動産マーケットにおける多様な物件取得ルートを確立 ● 立地に応じた厳選投資のもと、本投資法人の保有する地方都市におけるレジデンスの資産価値は安定的に推移 	
3	<p style="text-align: center;">内部成長</p> <p>物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各物件の特性や時流を捉えた施策の実行による資産価値の向上 ● 地方都市におけるノウハウを活かした「収益力の向上」「ユーザビリティの向上」等により、安定したポートフォリオ運営(2018年4月末日時点の取得済資産の稼働率は95.7%)を実現 	
4	<p style="text-align: center;">財務戦略</p> <p>ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得</p> <ul style="list-style-type: none"> ● バンクフォーメーションの最適化、有利子負債の返済年限の分散、金利固定化、借入スプレッドの低減、返済期限の長期化等により、強固な財務基盤の構築を推進 ● 2018年3月にJCRより長期発行体格付A-(安定的)を取得 	

公衆の縦覧に供された時までの間^(*)1)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り^(*)2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ^(*)3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り^(*)2)に係る有価証券の借入れ^(*)3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(*)1) 取引等規制附令第15条の5に定める期間は、2018年8月11日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2018年8月20日から2018年8月23日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(*)2) 取引等規制附令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(*)3) 取引等規制附令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

(注)本書に掲載されている各物件の写真は、ある特定の時点における各物件の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現状とは一致していません。

Investment Highlight インベストメント・ハイライト

1

ポートフォリオ

投資主価値向上に寄与する
継続的な資産規模の拡大

本投資法人は、豊富なスポンサーパイプラインや多様な物件情報・取得ルートを背景として、継続的な資産取得及び資産規模の拡大を実現しています。

本募集に伴い、11物件・81億円（取得予定価格合計）の物件取得を実施することで、ポートフォリオの安定性が向上し、投資主価値の向上に繋がると考えています。

継続的な資産規模の拡大



(注1) 詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/A.投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大」をご参照ください。

(注2) 「公募増資時取得資産」、「第三者割当時取得資産」及び「本募集時取得予定資産」の取得資金には、増資資金、借入金、投資法人債発行による資金及び自己資金が含まれます。

資産規模拡大の成果

▶ 格付の取得



▶ 安定した分配金の創出

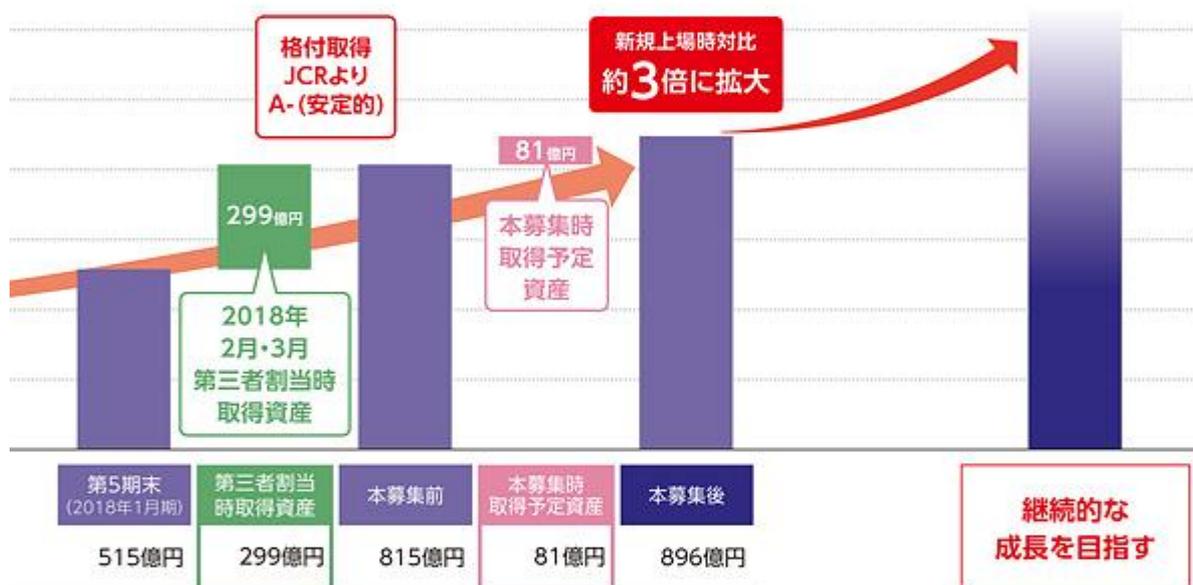


(注) 詳細については、本書「第二部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/A.投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大」をご参照ください。



資産規模拡大のメリットの追求

- ▶ 投資主価値の最大化を追求したポートフォリオのクオリティ及び収益性の向上を実現します。
- ▶ ポートフォリオの分散の進展により、収益の安定性が向上し、安定した分配金の創出を実現します。
- ▶ 2018年3月にJCRより長期発行体格付A-（安定的）を取得しました。時価総額の拡大に伴い、投資家層の拡大と更なる流動性の向上を図ります。

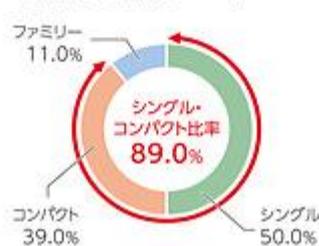


本募集後のポートフォリオ

- ▶ 本募集後のエリア別投資比率
（取得（予定）価格ベース）



- ▶ 本募集後の戸当たり平均面積別比率
（取得（予定）価格ベース）



- ▶ 本募集後の築年数別比率
（取得（予定）価格ベース）



（注）上記の各図の詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／④インベストメント・ハイライト／A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大」及び「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／2投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

Investment Highlight インベストメント・ハイライト

2

外部成長&スポンサーサポート

スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続

本投資法人は、豊富なスポンサーパイプラインにより、中長期的に投資主価値向上が期待できる物件に厳選投資します。また、多様な物件情報・取得ルートを活用することで、外部からも優良物件の取得を実現します。

取得予定資産の概要

物件数	11物件	取得予定価格合計	81億円	鑑定評価額合計	83億円
平均鑑定NOI利回り	5.0%	平均稼働率	77.2%	平均築年数	3.5年

▶ 本募集後のS-RESIDENCEの割合(取得(予定)価格ベース)



取得予定資産一覧

物件番号	物件名	所在地	取得予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	賃貸可能戸数	稼働率(%)	築年数(年)
主要地方都市									
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	1,390	62	4.6	90	79.3	0.3
A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	923	41	4.7	48	98.4	2.3
A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	539	25	4.7	36	97.3	1.7
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	430	24	5.7	42	97.6	14.2
A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	679	35	5.4	22	100.0	0.5
A-48	S-FORT東札幌Nordoo	札幌市白石区	303	304	17	5.7	24	91.7	13.2
その他地方都市									
B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	788	38	5.0	48	57.6	1.5
B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	967	54	5.6	83	50.0	0.1
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	239	240	14	6.0	34	97.1	11.2
首都圏									
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	1,270	58	5.1	61	92.1	9.7
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	850	38	4.6	52	-	-
合計/平均	11物件		8,127	8,380	410	5.0	540	77.2	3.5

(注)上記の各区の詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/2投資対象/③取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

メインスポンサーによる継続的なサポート

本投資法人は、スポンサーサポートを活かして今後も継続的な外部成長を企図します。

▶ メインスポンサーのスポンサーパイプライン

開発・保有・ウェアハウジング 13物件 (1,151戸)

(注1)本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

(注2)詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/B、スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続」をご参照ください。

▶ メインスポンサーが保有する物件例



サムティ東別館RESIDENCE サムティ宮の沢 サムティ豊島中央レジダンス

▶ メインスポンサーによる賃料保証を活用した早期資産取得

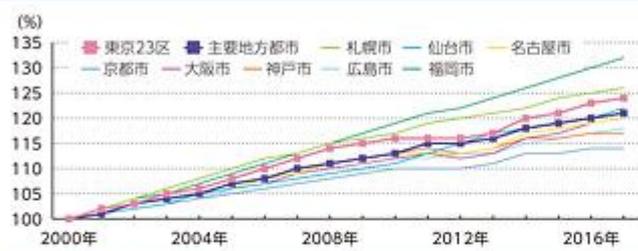
取得予定資産のうち、メインスポンサーからS-RESIDENCE宮の森については2018年8月28日から2019年7月31日まで、S-RESIDENCE松戸については2018年11月26日から2019年7月31日まで賃料保証を受けることにより竣工後間もない資産の収益の安定化を図ります。加えて、本資産運用会社の高いアセットマネジメント力を通じたPM会社との連携と取得後の機動的なリースアップを行うことで、ポートフォリオの収益性を損なうことなく、分散の進展を通じたポートフォリオの収益の安定性の更なる向上を目指します。



地方都市におけるレジデンスの資産価値の安定性

立地に応じた厳選投資のもと、本投資法人の保有する地方都市におけるレジデンスの資産価値は安定的に推移しています。

▶ 東京23区と主要地方都市の世帯数推移(2000年=100%)



世帯数伸び率については、主要地方都市も首都圏に見劣りしない伸び率を示しています。また札幌市、福岡市については、東京23区を上回っています。

(出所)総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

(注)詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/B. スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続」をご参照ください。

▶ 鑑定評価額の状況

	鑑定評価額(百万円)			第5期末帳簿価格(百万円)	含み損益(百万円)
	第4期	第5期	増減額		
主要地方都市	38,252	38,363	111	35,789	2,574
その他地方都市	8,402	8,431	29	8,030	401
首都圏	9,836	9,864	28	9,238	626
合計	56,490	56,658	168	53,057	3,601

(注)エリア毎のCap Rateの推移については、個別物件毎の鑑定評価額における直接還元法の還元利回りを、鑑定評価額を用いて加重平均することにより算出しています。Cap Rateは小数第2位を四捨五入して表示しています。

▶ 第1期取得済資産のCap Rateの推移



地元デベロッパーとの連携を通じた継続的な資産取得

本投資法人は、地方都市に所在するデベロッパーとのネットワークの構築及び継続的な取引の実現に取り組んでいます。

1 複数の地元デベロッパーとのネットワークを活用

2 土地の仕入れや竣工前等の開発段階からの早期の物件情報取得

3 新築物件を含む外部物件の取得を実現

▶ デベロッパーの開発物件(取得(予定)価格ベース)



▶ 地元デベロッパーの企業概要及び取得事例

A社	B社	C社
<p>東海地方において事業展開を行う</p> <p>(取引事例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・S-FORT鶴舞arts ・S-FORT葵 ・S-FORT四日市元町 ・S-FORT鈴鹿 ・S-FORT四日市西新地 <p>取得済資産</p> <p>S-FORT 鶴舞marks</p>	<p>大手デベロッパーのグループ会社であり、地方圏をメイン事業エリアとして不動産の開発・販売を行う</p> <p>取得済資産</p> <p>S-FORT 大須観音</p>	<p>新潟県に密着して不動産仲介・管理を行う</p> <p>取得済資産</p> <p>S-FORT 新潟本町</p>

(注)詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/B. スポンサーサポートと多様なソーシングルート(物件情報・取得ルート)を活用して、優良物件への厳選投資を継続」をご参照ください。

Investment Highlight インベストメント・ハイライト

内部成長

3

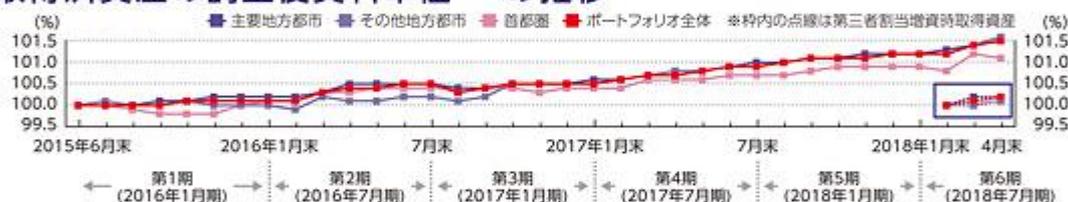
物件特性に合わせた施策の実行による
着実な内部成長の実現

本投資法人は、地方都市におけるサムティグループのレジデンス投資実績とノウハウを活かし、着実な内部成長を目指します。

取得済資産の稼働率^(注1)の推移

(注1)「稼働率」は各取得済資産の各月末時点における賃貸可能面積の合計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(2015年6月から2015年8月までの稼働率は竣工後間もないS-FORT鶴舞marks及びS-FORT湘南平塚並びに2015年10月1日に取得したS-FORT学藝前を除いて算出しています。2015年9月はS-FORT鶴舞marks及びS-FORT湘南平塚を含みますが、取得前のS-FORT学藝前を除いて算出しています。2016年7月の稼働率は2016年8月に取得した20物件は含まれません。また、2016年8月の稼働率は竣工後間もないS-FORT鶴舞cubeを、2018年2月末の稼働率は2018年3月1日に取得したS-FORT大須鏡音を除いて算出しています)。また、「期中平均」は各期中における各月末時点の稼働率の平均を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)上記の図の詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/C.物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現」をご参照ください。

取得済資産の調整後賃料単価^(注1)の推移

(注1)調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。

調整後賃料単価 = (月額賃料収入 + (礼金収入 ÷ 想定契約期間)) ÷ 契約面積

(注2)エリア毎の調整後賃料単価は、個別物件毎の調整後賃料単価を各エリアにおける各物件の面積比率に応じて加重平均を行い、2015年6月末日時点の平均値を100として指数化して、月次で算出しています。個別物件毎の調整後賃料単価は、上場前に取得した物件については、2015年6月末日時点の調整後賃料単価を100として、それ以外の物件については、各物件を取得した月の末日時点における調整後賃料単価を100として個別物件毎に指数化して、月次で算出しています。

(注3)上記の図の詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/C.物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現」をご参照ください。

内部成長施策

収益向上及び
ユーザビリティ向上
にかかる取組み

- 家具・家電設置による見込客へのアプローチ
- カーシェアリング、バイク置場の増設やコインパーキングの導入による収益力のアップ
- 3点ユニットバスへの改修やキッチン設備改修による競争力の強化
- 宅配ボックス、防犯カメラ、インターホンの設置

▶ モデルルームの設置



大手家具メーカーによる間取りに合った家具類を設置し、「魅せる物件」として社会人をターゲットに訴求

(注)詳細については、本書「第2部参照情報/第2参照書類の補充情報/1事業の概況/④インベストメント・ハイライト/C.物件特性に合わせた施策の実行による着実な内部成長の実現」をご参照ください。

▶ ライフスタイルに合わせた部屋の設置



猫専用の内装を設置することで、ペットとの共生を望むテナントの取込みを企図

4

財務戦略

ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営
を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得

本投資法人は、バンクフォーメーションの最適化、有利子負債の返済年限の分散、金利固定化、借入スプレッドの低減、返済期限の長期化等により、強固な財務基盤の構築を推進します。

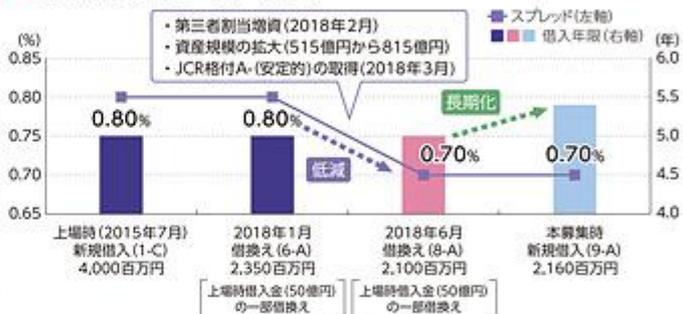
格付の状況（2018年3月現在） 日本格付研究所（JCR） 長期発行体格付：A- 格付の見通し：安定的

本募集後の財務指標

有利子負債総額 ^(注)	総資産LTV ^(注)
489億円	51.4% (第5期末 51.4%)
平均残存期間 ^(注)	
(第5期末) 2.2年 → (本募集後) 2.8年	
固定化比率	
(第5期末) 18.8% → (本募集後) 30.5%	

(注)「有利子負債総額」、「総資産LTV」及び「平均残存期間」は一定の前提をおいた試算値です。詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／④インベストメント・ハイライト／D. ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得」をご参照ください。

▶ 変動借入スプレッドの推移



借入れの予定

区分	借入先	借入予定額	借入実行予定日	返済期限	用途	担保保証
長期	株式会社福岡銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	2,160百万円	2018年8月28日	2024年1月31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
	株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	1,300百万円		2025年7月31日		
	株式会社福岡銀行 株式会社みずほ銀行	840百万円	2018年11月26日	2024年1月31日		

(注) 上記の表の詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／④インベストメント・ハイライト／D. ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得」をご参照ください。本借入れに加えて、本投資法人は、取得予定資産の取得に必要な限度において株式会社福岡銀行を貸付人とする借入れ（変動金利、無担保・無保証）を実施することがあります。

本募集後の有利子負債返済期限の分布状況



(注) 上記の図の詳細については、本書「第二部参照情報／第2参照書類の補充情報／1事業の概況／④インベストメント・ハイライト／D. ポートフォリオの着実な拡大と健全な財務運営を推進し、JCRよりA-の長期発行体格付を取得」をご参照ください。

環境・社会への配慮に関する取組み

本投資法人は資金調達が多様化を図るため、特にメインスポンサー開発の保有物件である「S-RESIDENCE」シリーズを中心に環境・社会に配慮がなされた不動産に与えられる認証の取得を積極的に目指すとともに、新規に保有する物件についても、認証取得を目指す予定です。その一環として、本投資法人の保有する物件のうち、3物件においてDBJ Green Building認証を取得しています。DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

A-11
S-FORT中島公園A-31
S-FORT鶴舞realteB-05
S-RESIDENCE江坂

取得予定資産

Overview of Portfolio



	A-43	A-47	C-22	A-44	A-45
	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-RESIDENCE 宮の森	S-RESIDENCE 松戸 ^(注1)	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre
	主要地方都市	主要地方都市	首都圏	主要地方都市	主要地方都市
	スポンサー開発	スポンサー開発	スポンサー開発	スポンサー保有	スポンサー保有
所在地	大阪市淀川区	札幌市中央区	千葉県松戸市	大阪市北区	大阪市福島区
アクセス	阪急宝塚線 三田駅 徒歩約10分	JR北海道バス 「彫刻美術館入口」停留所 徒歩約4分	JR常磐線 松戸駅 徒歩約3分	JR大阪環状線 福島駅 徒歩約10分	大阪シティバス 「鶴洲六丁目」停留所 徒歩約1分
賃貸可能戸数	90戸	22戸	52戸 ^(注2)	48戸	36戸
建築時期	2018年1月	2017年11月	2018年10月(予定)	2016年1月	2016年8月
取得予定価格	1,338百万円	660百万円	840百万円	896百万円	538百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	5.4%	4.6%	4.7%	4.7%

	A-46	A-48	B-21	B-22	B-23	C-21
	S-FORT 上社	S-FORT 東札幌Nordo	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 富士見台
	主要地方都市	主要地方都市	その他地方都市	その他地方都市	その他地方都市	首都圏
	スポンサー保有	スポンサー保有	スポンサー保有	外部取得	スポンサー保有	外部取得
所在地	名古屋市名東区	札幌市白石区	大阪府吹田市	新潟市中央区	浜松市中区	東京都中野区
アクセス	名古屋市営地下鉄 東山線 上社駅 徒歩約5分	札幌市営地下鉄東西線 東札幌駅 徒歩約9分	大阪メトロ御堂筋線 江坂駅 徒歩約10分	新潟交通バス 「本町」停留所 徒歩約3分	遠州鉄道線 遠州病院駅 徒歩約6分	西武池袋線 富士見台駅 徒歩約1分
賃貸可能戸数	42戸	24戸	48戸	83戸	34戸	61戸
建築時期	2004年2月	2005年2月	2016年11月	2018年3月	2007年3月	2008年8月
取得予定価格	429百万円	303百万円	774百万円	960百万円	239百万円	1,150百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.7%	5.0%	5.6%	6.0%	5.1%

(注1) 完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

(注2) 未竣工のため建物について未登記であることから、「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記載しています。

▶ 投資口価格推移



(出所) 株式会社東京証券取引所のデータに基づき、本資産運用会社が作成。

(注1) 2015年6月30日から2018年7月26日まで記載しています。

(注2) 2015年6月30日における東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値「98,300円」に換算しています。

▶ オファリングスケジュール: 発行価格等決定日が2018年8月20日(月)の場合

日	月	火	水	木	金	土
8月5日	8月6日	8月7日	8月8日	8月9日	8月10日	8月11日
					有価証券 届出書提出日	
8月12日	8月13日	8月14日	8月15日	8月16日	8月17日	8月18日
				← 需要状況等の 把握期間 ^(注1)		
8月19日	8月20日	8月21日	8月22日	8月23日	8月24日	8月25日
← 需要状況等の 把握期間 ^(注1)	発行価格等 決定日 ^(注2)	→ 申込期間 ^(注2)				
8月26日	8月27日	8月28日	8月29日	8月30日	8月31日	9月1日
	払込期日 ^(注2)	受渡期日 ^(注2)				

(注1) 需要状況等の把握期間は、2018年8月16日(木)から、最長で2018年8月20日(月)まで、最長で2018年8月23日(木)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、2018年8月20日(月)から2018年8月23日(木)までの間のいずれかの日を予定していますが、上表は発行価格等決定日が2018年8月20日(月)の場合を示しています。なお、

① 発行価格等決定日が2018年8月20日(月)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

② 発行価格等決定日が2018年8月21日(火)の場合、申込期間は「2018年8月22日(水)から2018年8月23日(木)まで」、払込期日は「2018年8月28日(火)」、受渡期日は「2018年8月29日(水)」

③ 発行価格等決定日が2018年8月22日(水)の場合、申込期間は「2018年8月23日(木)から2018年8月24日(金)まで」、払込期日は「2018年8月29日(水)」、受渡期日は「2018年8月30日(木)」

④ 発行価格等決定日が2018年8月23日(木)の場合、申込期間は「2018年8月24日(金)から2018年8月27日(月)まで」、払込期日は「2018年8月30日(木)」、受渡期日は「2018年8月31日(金)」

となりますのでご注意ください。

