

## 【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】	2020年7月17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 高橋 雅史
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
【事務連絡者氏名】	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役 経営管理部長 二澤 秀和
【電話番号】	03-5220-3841
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	サムティ・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額： その他の者に対する割当 4,712,030,000円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。 )】

#### (1)【投資法人の名称】

サムティ・レジデンシャル投資法人

(英文表示:Samty Residential Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

#### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。 )に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。 )です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。 )の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

## (3) 【発行数】

46,700口

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

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

割当先の氏名又は名称		サムティ株式会社																			
割当口数		27,951口																			
払込金額		2,820,255,900円																			
割当先の内容	本店所在地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号																			
	代表者の役職氏名	代表取締役社長 小川 靖展																			
	資本金の額(2020年2月29日現在)	16,184百万円																			
	事業の内容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理及び賃借、住宅の建設及び販売他																			
	大株主(2019年11月30日現在)	<table border="0"> <tr> <td>株式会社大和証券グループ本社</td> <td>16.95%</td> </tr> <tr> <td>森山 茂</td> <td>7.33%</td> </tr> <tr> <td>松下 一郎</td> <td>3.67%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)</td> <td>3.63%</td> </tr> <tr> <td>大和PIパートナーズ株式会社</td> <td>3.05%</td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)</td> <td>3.03%</td> </tr> <tr> <td>有限会社剛ビル</td> <td>2.97%</td> </tr> <tr> <td>笠城 秀彬</td> <td>2.90%</td> </tr> <tr> <td>江口 和志</td> <td>1.96%</td> </tr> <tr> <td>ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部)</td> <td>1.73%</td> </tr> </table>	株式会社大和証券グループ本社	16.95%	森山 茂	7.33%	松下 一郎	3.67%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3.63%	大和PIパートナーズ株式会社	3.05%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.03%	有限会社剛ビル	2.97%	笠城 秀彬	2.90%	江口 和志	1.96%	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部)
株式会社大和証券グループ本社	16.95%																				
森山 茂	7.33%																				
松下 一郎	3.67%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3.63%																				
大和PIパートナーズ株式会社	3.05%																				
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.03%																				
有限会社剛ビル	2.97%																				
笠城 秀彬	2.90%																				
江口 和志	1.96%																				
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部)	1.73%																				
本投資法 人との関係	出資 関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	-																		
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(2020年1月31日現在)	58,386口																		
	取引関係	本投資法人は、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。また、当該会社は、本投資法人との間で、S-FORT船橋roots並びに取得予定資産(後記「(15)手取金の使途」に定義します。以下同じです。)である、S-FORT大阪同心、S-FORT東別院、S-FORT守山、S-FORT神宮南、S-FORT湖南梅影、S-FORT江坂公園、S-FORT大分寿町、S-FORT保田窪、S-FORTたまプラーザ及びS-FORT小田原に係る売買契約を締結しています。																			
人的関係	当該会社は、本書の日付現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役2名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち5名が当該会社からの出向者です。																				
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。																			

割当先の氏名又は名称		株式会社大和証券グループ本社	
割当口数		18,749口	
払込金額		1,891,774,100円	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
	代表者の役職氏名	執行役社長 中田 誠司	
	資本金の額（2020年3月31日現在）	2,473億円	
	事業の内容	金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配	
	大株主（2020年3月31日現在）	<p>日本マスタートラスト信託銀行株式会社 7.71% （信託口）</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 4.61% 社（信託口）</p> <p>太陽生命保険株式会社 2.49%</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 2.11% 社（信託口5）</p> <p>日本生命保険相互会社 2.05%</p> <p>日本郵政株式会社 1.97%</p> <p>JP MORGAN CHASE BANK 385151（常任代理人 株式会社みずほ銀行） 1.96%</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 1.63% 社（信託口9）</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 1.60% 社（信託口7）</p> <p>STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 1.51% 505234（常任代理人 株式会社みずほ銀行）</p>	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	-
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（2020年1月31日現在）	227,057口 なお、当該会社の子会社である大和PIパートナーズ株式会社は本投資法人の投資口10,858口を保有しております。また、当該会社は、同社の連結財務諸表上、本投資法人を連結子会社としています。
	取引関係	本投資法人は、本投資法人の資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を受けています。	
	人的関係	当該会社は、本書の日付現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名を派遣しています。	
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。	

## (4) 【発行価額の総額】

4,712,030,000円

## (5) 【発行価格】

100,900円

(注)発行価格は、本第三者割当に係る本投資法人の役員会決議日(以下「本役員会決議日」といいます。)の前営業日(2020年7月16日)終値である100,900円としました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項につきましては、後記「第5 募集に関する特別記載事項 / 1 発行条件等の合理性」をご参照ください。

## (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

## (8) 【申込期間】

2020年8月3日(月)

## (9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

## (10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店  
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号

## (11) 【払込期日】

2020年8月3日(月)

## (12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

## (13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## (15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金4,712,030,000円については、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 2 新規物件取得」に記載の本投資法人が取得を予定している資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

## (16) 【その他】

## 募集事務の委託の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2020年7月17日付で、大和証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、「投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約書」を締結しています。

## 申込みの方法等

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

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集に関する特別記載事項】

### 1 発行条件等の合理性

払込価額については、本役員会決議日の直前営業日である2020年7月16日における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引の終値である100,900円としました。

なお、払込価額100,900円は、本役員会決議日の直前1ヶ月間（2020年6月17日から2020年7月16日）の終値の平均値105,382円（円未満を四捨五入）からは4.3%のディスカウント、同直前3ヶ月間（2020年4月17日から2020年7月16日）の終値の平均値100,569円（円未満を四捨五入）からは0.3%のプレミアム、同直前6ヶ月間（2020年1月17日から2020年7月16日）の終値の平均値99,481円（円未満を四捨五入）からは1.4%のプレミアムとなっています。

### 2 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資において発行する新投資口の数は46,700口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数592,600口に対して、7.9%の割合で希薄化が生じます。しかしながら、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 本第三者割当について」に記載のとおり、取得予定資産を取得し資産規模を拡大することにより中長期的な収益の安定化及び分配金の増加が見込まれること、並びに、セიმポート出資比率を高めることによりスポンサーによるサポート姿勢の強化を期待でき、中長期的な投資主価値の向上により既存投資主にも利益をもたらすことができると考えることから、本第三者割当増資における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと判断しました。

### 3 売却等の制限及び追加取得

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

上記に加えて、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、サムティ及び大和証券グループ本社が引き続き本投資法人のスポンサー又はサブスポンサーであることが見込まれる限り、本投資法人が払込期日以降に新たに投資口の募集をしようとする場合で、当該募集の結果発行済投資口総数（自己投資口を除きます。）に対する大和証券グループ本社及び同社連結子会社の投資口保有割合が40%を下回ることが見込まれ、又は、同社及び同社の子会社・関連会社の投資口保有割合の合計が50%超を下回ることが見込まれる場合は、同社は当該募集に参加する他の投資家と同一の条件により、発行済投資口総数（自己投資口を除きます。）に対する同社及び同社連結子会社の投資口保有割合が40%かつ同社及び同社の子会社・関連会社の投資口保有割合の合計が50%超を維持するために本投資法人の当該募集に係る投資口を引き受ける権利を有する旨合意しています。なお、上記投資口保有割合は、有価証券関連業（金融商品取引法第28条第8項に定める有価証券関連業をいう。）、又は顧客のためにする投資運用業（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業をいう。）において取得する投資口を含まないものとしています。以上にかかわらず、大和証券グループ本社は、本投資法人について租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第2号二に掲げる要件（以下「非同族会社要件」といいます。）が維持されるよう最善の努力を行い、本投資法人及び本資産運用会社から要請があったときには、本投資法人について非同族会社要件が維持されるために必要な協力を行う旨合意しています。

また、サムティについては、同社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間のスポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向である旨が定められています。

割当予定先である大和証券グループ本社は、本第三者割当増資後も引き続き、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しております。

## 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9期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日） 2020年4月28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2020年4月28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 本第三者割当について

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、日本全国の幅広い都市へ分散投資を行うことにより中長期的な投資主価値の向上を目指すことを基本方針とし、本書の日付現在、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。)を中心に118物件(取得価格合計:109,934百万円)のレジデンスを保有しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、継続的に優良な物件を取得することによって資産規模を拡大すると同時に戦略的な資産の入替を行い、収益の安定性とポートフォリオの質を高めることが投資主価値の向上につながると考え、メインスポンサーであるサムティ及びサブスポンサーである大和証券グループ本社のスポンサーサポートを活用し、運用を行っています。

本投資法人は、後記「2 新規物件取得」に記載の合計10物件のレジデンスの取得を行うことを決定しました。本第三者割当増資は、前記「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。)/(15)手取金の使途」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的に行うものです。

取得予定資産の取得資金の調達方法を検討するに際し、本投資法人及び本資産運用会社は、サムティ及び大和証券グループ本社から、本投資法人の成長へ向けたスポンサーサポートの一環として、本投資法人の投資口を追加取得したい旨の提案を受け、協議及び検討を行いました。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーによるセიმポート出資比率を高め、さらなる利害の一致を図ることによって、本投資法人の継続的な成長に向けた強力なスポンサーサポート姿勢を期待できることから、本第三者割当増資は中長期的な投資主価値の向上に資する取り組みであると判断しました。

サムティは、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として、主要地方都市を中心とした地方都市の不動産投資について豊富な実績とノウハウを有しており、本投資法人に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与をはじめとした多岐にわたるサポートを行っています。サムティは、2018年9月に公表された2019年度から2021年度を対象とする中期経営計画において、本投資法人を中心としたビジネスモデルの構築を重点戦略としていますが、本第三者割当増資を通じてセიმポート出資比率を高めることにより、さらなるサポート姿勢の強化が期待されます。

大和証券グループ本社は、2018年1月付で本投資法人及び本資産運用会社との間で各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を内容とするスポンサーサポート契約を締結しており、本資産運用会社は大和証券グループ本社より非常勤取締役1名の派遣を受けています。本書の日付現在、大和証券グループ本社は本投資法人を会計基準上の連結子会社として扱っていますが、引き続き、大和証券グループの強固な財務基盤やネットワークを背景とした信用力の上昇による借入コストの削減、及び総合証券グループとしての大和証券グループの金融・資本市場でのノウハウを活用することによる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されます。

さらに、サムティと大和証券グループ本社は、2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しており、両社の長期的なパートナーとしての連携を通じた本投資法人へのサポート体制は、本投資法人の将来にわたる持続的な成長の基盤になるものと考えます。

本第三者割当後のサムティの所有投資口比率は13.50%となり、大和証券グループ本社の所有投資口比率は38.44%(子会社である大和PIパートナーズ株式会社と合わせた所有投資口比率は40.14%)となります。なお、大和証券グループ本社は会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、本第三者割当後も引き続き、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、資金調達手段としての相当性の観点から第三者割当増資及び公募増資について検討を行いました。本投資法人の投資口価格の推移、資本調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト(公募増資の場合、募集価格は通常、公表後、募集価格決定日前日の投資口価格から数%割引いた価格で決定され、また引受手数料等がかかります。)、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、取得予定資産の取得のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当増資と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当増資による資金調達が現時点において最適であると判断しました(具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、

前記「第一部 証券情報 / 第5 募集に関する特別記載事項 / 1 発行条件等の合理性」をご参照ください。 )。

## 2 新規物件取得

本投資法人は、本書に従って行われる第三者割当における手取金及び今後行う予定の借入金（詳細については後記「4 その他」をご参照ください。 )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。

## A. 取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額及び取得（予定）時期

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

エリア	番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 又は期末 算定価格 (百万円) (注3)	取得予定時期	
主要 地方 都市	A-62	S-FORT大阪同心	1,765	1.5	1,780	2020年8月3日	
	A-63	S-FORT東別院	720	0.6	721		
	A-64	S-FORT守山	460	0.4	460		
	A-65	S-FORT神宮南	380	0.3	401		
その他 地方 都市	B-32	S-FORT湖南梅影 (注4)	1,465	1.2	1,470		
	B-33	S-FORT江坂公園	1,260	1.1	1,260		
	B-34	S-FORT大分寿町	732	0.6	732		
	B-35	S-FORT保田窪	593	0.5	593		
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	648	0.5	675		
	C-32	S-FORT小田原	613	0.5	635		
合計			8,636	7.3	8,727		

(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（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、取得予定資産取得後の全保有資産の取得価格（S-FORT船橋roots及び取得予定資産については取得予定価格）の総額に対する各物件の取得予定価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が、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、2020年4月10日です。

(注4) 本物件は、S-FORT湖南梅影、S-FORT湖南梅影、S-FORT梅影町で構成されていますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。本物件の詳細については、後記「K.取得予定資産の個別資産毎の概要」をご参照ください。

(注5) 現在、一部の物件名称は以下のとおりですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。

番号	現在の物件名称
A-62	S-GLANZ大阪同心
A-63	サムティ東別院RESIDENCE
A-64	サムティ守山RESIDENCE
A-65	サムティ神宮南RESIDENCE
B-32	パリオ梅影
B-33	W.O.B江坂
C-31	PALWISHたまプラーザ
C-32	STUDIO ODWARA

## B. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要(鑑定評価機関、鑑定評価額、直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及びDCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り)は以下のとおりです。取得予定資産については、2020年4月10日を価格時点とする不動産鑑定評価書を、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定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。

鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NO1 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-62	S-FORT 大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,780	4.4	1,810	4.2	1,760	4.0	4.4
A-63	S-FORT 東別院	日本ヴァリュ アーズ株式会社	721	5.1	728	4.7	713	4.5	4.9
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュ アーズ株式会社	460	5.5	463	4.9	456	4.7	5.1
A-65	S-FORT 神宮南	日本ヴァリュ アーズ株式会社	401	5.6	404	4.8	397	4.6	5.0
B-32	S-FORT 湖南梅影	JLL森井鑑定 株式会社	1,470	7.0	1,480	6.3	1,450	6.1	6.5
B-33	S-FORT 江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,260	4.5	1,280	4.2	1,230	4.0	4.4
B-34	S-FORT 大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	732	5.8	739	5.5	724	5.3	5.7
B-35	S-FORT 保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	593	6.0	601	5.5	585	5.3	5.7
C-31	S-FORTたま プラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	675	4.8	685	4.2	671	4.0	4.4
C-32	S-FORT 小田原	日本ヴァリュ アーズ株式会社	635	5.4	639	5.0	630	4.8	5.2
合計			8,727	-	8,829	-	8,616		

(注)「鑑定NO1利回り」は、鑑定NO1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NO1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NO1は、不動産鑑定評価書に記載された金額を記載しています。

## C. 賃貸借状況の概要

取得予定資産の賃貸借状況の概要(2020年5月末日時点の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料収 入(千円) (注7)
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,377.84	91.5	36	33	1	7,621
A-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,654.40	98.2	56	55	1	3,936
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,559.68	98.0	54	53	1	2,928
A-65	S-FORT神宮南	982.68	982.68	100.0	38	38	1	2,416
B-32	S-FORT湖南梅影	5,813.49	5,813.49	100.0	180	180	1	9,650
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,771.20	94.8	55	52	1	5,173
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,687.36	87.6	82	70	1	4,351
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	2,487.65	81.8	79	66	1	3,581
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,330.09	97.2	29	28	1	3,148
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,279.24	100.0	49	49	1	3,768
合計		23,292.74	21,943.63	94.2	658	624	10	46,574

(注1)「賃貸可能面積」は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(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、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、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。

(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、2020年5月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

## D．取得予定資産に係る信託受益権の概要

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

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-62	S-FORT大阪同心	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
A-63	S-FORT東別院	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
A-64	S-FORT守山	-	-	-
A-65	S-FORT神宮南	-	-	-
B-32	S-FORT湖南梅影	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
B-33	S-FORT江坂公園	みずほ信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
B-34	S-FORT大分寿町	三井住友信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
B-35	S-FORT保田窪	三井住友信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
C-31	S-FORTたまプラーザ	三井住友信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日
C-32	S-FORT小田原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年8月3日	2030年8月31日

（注）S-FORT守山及びS-FORT神宮南については、不動産（現物）として保有する予定です。

- E . 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯  
取得予定資産の現所有者（現信託受益者）は、以下のとおりです。

番号	物件名称	現所有者（現信託受益者）
A-62	S-FORT大阪同心	サムティ株式会社
A-63	S-FORT東別院	サムティ株式会社
A-64	S-FORT守山	サムティ株式会社
A-65	S-FORT神宮南	サムティ株式会社
B-32	S-FORT湖南梅影	サムティ株式会社
B-33	S-FORT江坂公園	サムティ株式会社
B-34	S-FORT大分寿町	サムティ株式会社
B-35	S-FORT保田窪	サムティ株式会社
C-31	S-FORTたまプラーザ	サムティ株式会社
C-32	S-FORT小田原	サムティ株式会社

（注）A-62、A-63、A-64、A-65、B-32、B-33、B-34、B-35、C-31及びC-32の物件の現所有者（現信託受益者）は本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に規定される利害関係人等に該当します。

## F. 建物状況調査の概要

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

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

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

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

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

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

## G. 地震リスク分析の概要

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

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
A-62	S-FORT大阪同心	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	8.2
A-63	S-FORT東別院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	6.9
A-64	S-FORT守山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	7.0
A-65	S-FORT神宮南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	7.6
B-32	S-FORT湖南梅影	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	9.6
B-33	S-FORT江坂公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	9.2
B-34	S-FORT大分寿町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	11.6
B-35	S-FORT保田窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	11.1
C-31	S-FORTたまプラーザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	7.0
C-32	S-FORT小田原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年4月	14.9

(注) 上記のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各取得予定資産について算定したPML値を使用しており、かかる算出に使用された各取得予定資産のPML値が上記個別物件についての表に記載されているPML値と一致しない場合があります。また、S-FORT湖南梅影のPML値はS-FORT湖南梅影についての数値を記載しており、S-FORT湖南梅影及びS-FORT梅影町についてのPML値はそれぞれ9.6%及び9.5%です。

## H. 設計者・施工者・建築確認検査機関等

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

なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、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。

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-62	S-FORT 大阪同心	株式会社永都設計	日本国土開発 株式会社大阪支店	株式会社日本確認 検査センター	一般財団法人 日本建築センター
A-63	S-FORT 東別院	株式会社 グランツホーム	株式会社白石	株式会社 確認サービス	株式会社 東京カンテイ
A-64	S-FORT 守山	有限会社アーキテクト・ プロダクツ	まるひ建設 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 東京カンテイ
A-65	S-FORT 神宮南	株式会社翼建築設計	名古屋菱重興産 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 東京カンテイ
B-32	S-FORT 湖南梅影	株式会社建研大阪支店	トヨタT & S 建設・建研JV	財団法人 滋賀県 建築住宅センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
B-33	S-FORT 江坂公園	株式会社 カワイ設計工房	株式会社 榎並工務店	建築検査機構 株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-34	S-FORT 大分寿町	株式会社和田組 一級建築士事務所	株式会社和田組	大分市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-35	S-FORT 保田窪	株式会社建吉組 一級建築士事務所	株式会社建吉組	熊本市建築主事	株式会社 東京カンテイ
C-31	S-FORTたま プラーザ	株式会社谷口設計 一級建築士事務所	村本建設株式会社 関東支店	株式会社グッド・ アイズ建築検査機構	大和不動産鑑定 株式会社
C-32	S-FORT 小田原	株式会社DAN総合設計	オリエンタル白石 株式会社	株式会社国際確認 検査センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント

(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

2020年5月末日現在、取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

## J. 主要な不動産に関する情報

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

## K. 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り2020年5月末日現在のものです。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。
- ・「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、2020年5月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「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、2020年5月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、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、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定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(%)での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・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-FORT大阪同心		物件番号	A-62(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市北区同心二丁目1番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	443.07
	建蔽率	80%	容積率	600%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,955.38	建築時期	2017年2月10日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	36戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「天満」駅から徒歩約8分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「天満」駅から「大阪」駅まで1駅と、大阪市街地中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは飲食店舗、日用品店が集まる天神橋筋商店街、複合商業ビル等が存するほか、扇町公園、毛馬桜之宮公園等の緑地・水辺環境も充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件名称	S-FORT東別院		物件番号	A-63(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市中区平和二丁目10番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	423.63
	建蔽率	80%	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,799.82	建築時期	2007年3月2日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	56戸		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約7分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。</p> <p>「東別院」駅から地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約5分、「金山駅」まで1駅と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の共同住宅を中心に事業所等が存するほか、周辺には、コンビニエンスストア等の生活利便施設も存することから、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

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

物件名称	S-FORT守山		物件番号	A-64（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市守山区廿軒家24番4号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	571.29
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,762.24	建築時期	2007年3月20日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	54戸		
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、名鉄瀬戸線「瓢箪山」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「瓢箪山」駅から名鉄瀬戸線を利用して「栄町」駅まで約15分、「名古屋」駅までは「栄町」駅で地下鉄東山線に乗り換えて2駅と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケットのほか、金融機関、病院等が存するなど、生活利便性が充実した住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

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

物件名称	S-FORT神宮南		物件番号	A-65(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目1番14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 <sup>2</sup> )	274.08
	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 <sup>2</sup> )	1,101.48	建築時期	2007年2月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	38戸		
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、名古屋市営地下鉄名城線「伝馬町」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「伝馬町」駅から地下鉄名城線を利用して「金山」駅まで約6分、「栄」まで約12分と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の共同住宅を中心に一般住宅が存するほか、徒歩15分圏内には大型のショッピングセンターが存するなど、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

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

物件名称	S-FORT湖南梅影 (注)		物件番号	B-32(その他地方都市)
所在地	滋賀県湖南市梅影町4番1号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	6,730.30
	建蔽率	80%	容積率	200%
	用途地域	近隣商業地域		
建物1	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,775.15	建築時期	2006年1月20日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	120戸		
建物2	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,047.82	建築時期	2005年8月30日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	30戸		
建物3	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	990.52	建築時期	2005年4月12日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	30戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	賃料固定型
物件特性	<p>本物件は、JR草津線「三雲」駅から約4km、湖南市コミュニティバス「サンヒルズ甲西」停留所から徒歩約1分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>当該エリアは共同住宅や戸建住宅の中に公園、店舗等が建ち並ぶ静かな住環境が形成されています。</p> <p>また周辺には湖南工業団地が存し、本物件から団地内の企業へのアクセス性にも優れていることから、主に工場等に勤務する人たちを中心とした賃貸需要及び社宅需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸需要において比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件に所在する擁壁について、建築基準法に基づく完了検査手続に関する検査済証が存在しませんが、株式会社ハイ国際コンサルタントより、構造図及び構造計算書がともに存在していないため詳細については不明であるが、目視で確認する限り、構造的に問題となるような過大な変形、ひび割れ等の劣化・損傷は見られないため、安全性に関して問題ないものと考えられる旨の報告を受けています。</p>			

(注)「建物1」、「建物2」及び「建物3」の物件名称はそれぞれ、「S-FORT湖南梅影」、「S-FORT湖南梅影」及び「S-FORT梅影町」です。

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

物件名称	S-FORT江坂公園		物件番号	B-33(その他地方都市)
所在地	大阪府吹田市江坂町一丁目21番16号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	501.64
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・集塵庫
	延床面積(㎡)	2,384.67(注)	建築時期	2007年3月23日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	55戸(住宅52戸、店舗3戸)		
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、Osaka Metro(地下鉄)御堂筋線「江坂」駅から徒歩約4分の距離に位置する店舗付コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「江坂」駅からOsaka Metro(地下鉄)御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、主要なビジネスエリア・商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能です。</p> <p>また、駅周辺は各種商業施設が充実しており生活利便性は良好であることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 附属建物(駐車場)44.69㎡があります。

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

物件名称	S-FORT大分寿町		物件番号	B-34(その他地方都市)
所在地	大分県大分市寿町11番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	800.08
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,344.98	建築時期	2008年1月25日
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	82戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR日豊本線「大分」駅から約1.4km、大分交通「都町四丁目」停留所から徒歩約2分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。</p> <p>当該エリアは高層共同住宅、店舗ビル、事務所ビルが建ち並ぶ商住混在地域で、大分市の中心市街地である都町、荷揚町、府内町エリアに近接し、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されていることから、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件名称	S-FORT保田窪		物件番号	B-35(その他地方都市)
所在地	熊本県熊本市中央区保田窪二丁目11番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	1,031.59
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,336.07(注)	建築時期	2008年6月3日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	79戸		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR豊肥本線「東海学園前」駅から徒歩約13分、熊本都市バス・九州産交バス「鶴田病院・鶴翔苑」停留所から徒歩約2分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「東海学園前」駅からJR豊肥本線を利用して「熊本」駅まで約13分と、市内の主要エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の共同住宅のほか、店舗、事務所も見られる商住混在地域で、周辺には多くの生活利便施設が整っていることから、生活利便性を重視する社会人・ファミリー層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約0.2㎡)を含みます。

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

物件名称	S-FORTたまプラーザ		物件番号	C-31(首都圏)
所在地	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目24番8号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	618.05
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,428.23	建築時期	2008年2月15日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
	賃貸可能戸数	29戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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、東京急行電鉄田園都市線「たまプラーザ」駅から約1.3km、東急バス「くすのき公園」停留所から徒歩約1分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。</p> <p>「たまプラーザ」駅から「渋谷」駅までは約22分、「横浜」駅までは乗換利用で約35分と、都心部へのアクセスに優れています。また、物件至近には「くすのき公園」停留所があり、バス便の利用も可能です。</p> <p>当該エリアは共同住宅・保育所・緑地等が見られる住宅地域で、周辺には公園が存するなど、良好な住環境が形成され、駅周辺には、「東急百貨店」、「イトーヨーカドー」等の多種多様な店舗が集積しており、生活利便性も高いエリアとなっています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件名称	S-FORT小田原		物件番号	C-32(首都圏)
所在地	神奈川県小田原市栄町一丁目20番5号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	338.26
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,461.59	建築時期	2008年4月3日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR東海道本線「小田原」駅から徒歩約8分に位置するシングルタイプの物件です。「小田原」駅からJR東海道本線を利用して「横浜」駅まで約54分、「東京」駅まで約81分でアクセスできるほか、東海道新幹線を利用することも可能です。</p> <p>駅周辺には「トザンイースト」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性も高いことから、神奈川県内に勤務する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本信託土地の東側一部が都市計画道路の計画区域内に存在しています。</p> <p>本信託土地の東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>			

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

### 3 投資リスク

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

(前略)

#### (5) 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件に係るリスク

(中略)

##### 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。

割当予定先である大和証券グループ本社は、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しております。本第三者割当増資によって、大和証券グループ本社の所有投資口比率は38.44%となる予定ですが、同社の子会社である大和PIパートナーズ株式会社の所有投資口と合わせた所有投資口比率は40.14%程度となる見込みであり、本投資法人は非同族会社要件を充足することができると考えており、また、本投資法人と大和証券グループ本社は、本投資法人について非同族会社要件が維持されるよう最善の努力を行うこと、本投資法人及び本資産運用会社から要請があったときには、本投資法人について非同族会社要件が維持されるために必要な協力を行うことなどについて合意しています。これらに関わらず、大和証券グループ本社及び同社の連結子会社並びにこれらの意思と同一の内容の議決権の行使に同意している者の所有投資口を合わせた所有投資口比率が50%超となった場合や非同族会社要件に関する解釈・運用・取扱いによっては、非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(中略)

#### (6) その他のリスク

(中略)

##### (ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

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

(後略)

## 4 その他

本資産運用会社における取締役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及び重要な使用人の変更がありました。

(イ) 就任した取締役（2020年6月29日付）

取締役（非常勤）木曾 慎二

就任した取締役の主要略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (非常勤)	木曾 慎二	2001年4月	大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社）
		2001年10月	大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメント株式会社（現 大和PIパートナーズ株式会社）
		2009年12月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部
		2012年4月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部 兼 大和証券株式会社 経営企画部
		2016年1月	株式会社IDIインフラストラクチャーズ 監査役（非常勤）（現任）
		2019年4月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部 副部長 グループ戦略課長（現任） 大和証券株式会社 経営企画部 副部長 グループ戦略課長（現任） 大和証券投資信託委託株式会社（現 大和アセットマネジメント株式会社）監査役（非常勤）（現任） 株式会社CONNECT 監査役（非常勤）（現任）
		2019年8月	グッドタイムリビング株式会社 監査役（非常勤）（現任）
		2020年5月	大和エナジー・インフラ株式会社 取締役（非常勤）（現任）
		2020年6月	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）

(ロ) 退任した取締役（2020年6月29日付）

取締役（非常勤）大原 庸平

(ハ) 重要な使用人の変更（2020年6月15日付）

役職名	就任	退任
コンプライアンスチーム シニア・コンプライアンス オフィサー	志賀 絵里子	岩田 秀一

## 資産の取得及び譲渡

## (イ) 資産の取得

本投資法人は、以下の資産1物件を取得する予定です。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	売買契約締結日	取得予定日	取得先
S-FORT船橋roots	千葉県 船橋市	815	2020年6月30日	2020年7月31日	サムティ 株式会社

物件名称	S-FORT船橋roots(注1)		物件番号	C-30(首都圏)
所在地	千葉県船橋市本町三丁目9番27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 <sup>2</sup> )	419.83
	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 <sup>2</sup> )	1,266.30	建築時期	2007年9月28日
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	59戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR総武本線「船橋」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。「船橋」駅から「東京」駅まで約30分、「新宿」駅まで約50分、そのほか、京成本線「京成船橋」駅から「京成上野」駅へ約30分と都心への接近性は良好です。</p> <p>駅周辺には商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性も高いことから、都内のビジネスエリアへ通勤する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本信託土地の西側一部が都市計画道路の計画区域内に存在しています。</p> <p>本信託土地の西側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>			

(注1) 現在の物件名称は「ガルダ船橋本町」ですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。

(注2) 上記の表において用いられている各用語は、前記「2 新規物件取得/K.取得予定資産の個別資産毎の概要」において掲げたものと同様です。

## (ロ) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産1物件を譲渡する予定です。

物件名称	所在地	譲渡予定価額 (百万円)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
S-FORT京都西大路	京都府 京都市	856	2020年6月30日	2020年7月31日	サムティ 株式会社

## 借入れの予定

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

区分 (注1)	借入先	借入予定額 (百万円)	借入実行日 (注2)	返済期限 (注3)	用途	担保・保証
長期	株式会社 関西みらい銀行	1,000	2020年 8月3日	2024年 1月31日	取得予定資産の 取得費用及びそ れらの付帯費用 の一部	無担保 ・ 無保証
	株式会社三重銀行、 株式会社佐賀銀行	1,000		2024年 7月31日		
	株式会社新生銀行、 株式会社あおぞら銀行、 株式会社りそな銀行	1,750		2025年 7月31日		
	株式会社 西日本シティ銀行	1,000		2026年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,000		2026年 7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)「借入実行日」は、支出予定時期の変更等に伴い、変更される可能性があります。

(注3)当該日が営業日以外の日に該当する場合には翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には前営業日とします。

## 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 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料**

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

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

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

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

**2 投資主に対する特典**

該当事項はありません。

**3 内国投資証券の譲渡制限の内容**

該当事項はありません。

**4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項**

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。