

【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】 2021年7月12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
その他の者に対する割当 341,663,300円
(注)発行価額の総額は、2021年7月2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 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】

2,893口

(注1) 本投資法人は、2021年7月12日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当(下記(注2)に定義します。)とは別に、本投資口57,868口の公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」といいます。)及び本投資口70,339口のその他の者に対する割当(以下「その他の者に対する割当」といい、一般募集と併せて「一般募集等」といいます。)を決議しています。

(注2) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。大和証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注3) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		大和証券株式会社	
割当口数		2,893口	
払込金額		341,663,300円(注)	
割当予定先の内容	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	代表取締役社長 中田 誠司	
	資本金の額(2021年3月31日現在)	100,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
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予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(2021年3月31日現在)	該当事項はありません。
	取引関係	一般募集の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2021年7月2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。

(4) 【発行価額の総額】

341,663,300円

(注) 発行価額の総額は、2021年7月2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) 発行価格は、2021年7月19日(月)から2021年7月27日(火)までの間のいずれかの日に、一般募集において決定される発行価額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】

2021年8月23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】

2021年8月24日(火)

(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】

本第三者割当に係る新投資口発行の手取金上限341,663,300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。)の取得に付随する諸費用の一部に充当します。また、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集等における手取金15,457,772,200円については、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注)上記の手取金は、2021年7月2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に申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

大和証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2021年7月12日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口57,868口の一般募集及び本投資口70,339口のその他の者に対する割当を決議していますが、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(以下「サムティ」又は「メインスポンサー」ということがあります。)から2,893口を上限として借り入れる本投資口(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。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社がサムティ株式会社から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために行われます。

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、申込期間の翌日から2021年8月19日(木)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、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、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関しては、大和証券株式会社がS M B C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

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11期(自 2020年8月1日 至 2021年1月31日) 2021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2021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 事業の概況

(1) 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趣旨に則り、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。

(2) 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」ということがあります。）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。

ポートフォリオの構築に際しては、以下に記載のとおり「安定性の高いアセットクラスであるレジデンスへの投資」「主要地方都市を中心としたポートフォリオの分散」及び「不動産系及び金融系スポンサーによる強固なスポンサー体制」の3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。

安定性の高いアセットクラスであるレジデンスへの投資

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「B定期的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上と戦略的なエリア選定＜主要地方都市を中心とする「Japan-Wide Portfolio」の構築＞」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。

主要地方都市を中心としたポートフォリオの分散

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。

本投資法人は、後記「(3)ポートフォリオ構築方針」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（下記参照）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。

不動産系及び金融系スポンサーによる強固なスポンサー体制

<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。

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種の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。

<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、2021年6月24日現在、上場REITである「大和証券オフィス投資法人」及び「大和証券リビング投資法人」、私募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」、「大和証券ホテル・プライベート投資法人」及び「大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人」を運用する大和リアル・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。

大和証券グループ本社から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）組成等のサポート及び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。）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）「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。

(3) ポートフォリオ構築方針

用途別投資比率

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）	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。

エリア別投資比率

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1）	
地方都市	主要地方都市（注2）	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。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2）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市をいいます。

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、かつ最寄り駅（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。

（4）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、物件の取得を継続し、2021年7月期（第12期）においては、2021年5月31日に3物件の取得（以下「第12期取得済資産」といいます。）及び3物件の譲渡を行い、本書の日付現在、132物件（取得価格の合計118,242百万円）のレジデンスを保有しています。本投資法人は、本書による一般募集等及び本第三者割当（以下併せて「本募集」といいます。）並びに取得予定資産（以下「第12期取得済資産」と併せて「新規取得資産」といいます。）の取得に伴い一般募集等と並行して実施する新規借入れ（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24物件（取得予定価格の合計25,565百万円）を取得する予定です。なお、本募集によるポートフォリオの各指標の変化は以下のとおりです。

	本募集前	取得予定資産	本募集後
取得(予定)総額	1,182億円	255億円	1,438億円
物件数	132物件	24物件	156物件
平均鑑定NOI利回り	5.2%	4.8%	5.1%
賃貸可能戸数	8,279戸	1,516戸	9,795戸
平均稼働率	95.7%	91.4%	95.0%
平均築年数	11.1年	9.6年	11.0年

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. 定期的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上と戦略的なエリア選定
- C. 安定したキャッシュフローの創出と時流に合わせた内部成長施策の実施
- D. ポートフォリオの拡大に合わせた健全な財務運営を推進

A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大

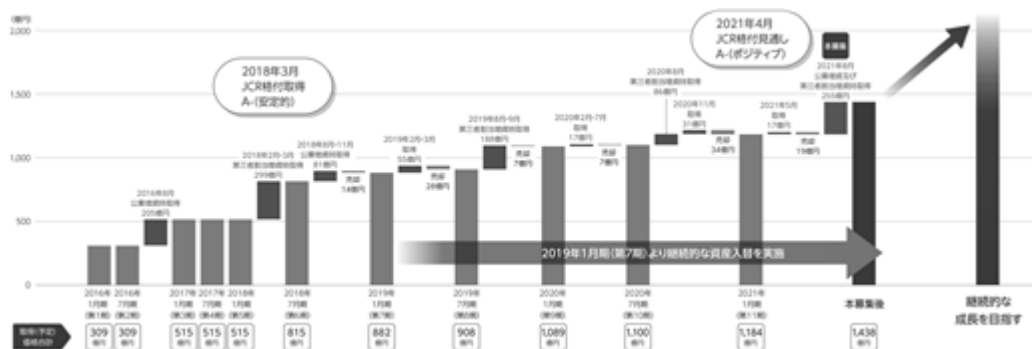
<継続的な資産規模拡大の軌跡>

上場以来、豊富なスポンサーパイプラインを背景に、継続的な資産規模の拡大を実現してきました。本募集により、安定稼働が見込めるレジデンス24物件、25,565百万円(取得予定価格(注1)ベース)を取得することで、本募集後の本投資法人の資産規模は156物件、143,807百万円(取得(予定)価格ベース)となり、本募集前の本投資法人の資産規模118,242百万円(取得価格ベース)との比較において、取得(予定)価格ベースで21.6%拡大する見込みです。また、平均鑑定NOI利回り(注2)は、本募集前の5.2%に対し、取得予定資産は4.8%、本募集後では5.1%であることから、本募集後のポートフォリオでも収益性を概ね維持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維持・向上に配慮して新規取得物件の選定を行っており、規模の成長と共にポートフォリオクオリティも追求しています。本募集によりポートフォリオの分散が更に進展し、投資主価値の向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

(注1)「取得予定価格」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。以下同じです。

(注3)「平均稼働率」は、各取得済資産及び取得予定資産に係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。取得予定資産のうち、未稼働のS-FORT中板橋を除いて算出しています。以下同じです。



<2016年1月期末(第1期末)と本募集後の比較>

本投資法人の資産規模は、2016年1月期末(第1期末)の30,962百万円に対し、本募集後では約4.6倍の143,807百万円となり、上場以来、豊富なスポンサーサポートを背景に継続的な外部成長を実施し、着実な資産規模拡大を図っています。さらに、本投資法人は、資産規模拡大に伴いポートフォリオ分散を進展させ、上位10物件比率(取得(予定)価格ベース)は2016年1月期末(第1期末)の56.1%に対し、本募集後では36.6ポイント減の19.5%まで低下し、また、賃貸可能戸数は2016年1月期末(第1期末)の2,345戸に対し、本募集後では約4.2倍の9,795戸まで増加することになります。

<ポートフォリオクオリティの維持・向上>

平均鑑定NOI利回りは、2016年1月期末（第1期末）の5.6%に対し、本募集後では0.5ポイント減の5.1%となり、ポートフォリオの収益性を概ね維持しながら資産規模の拡大を実現する見込みです。

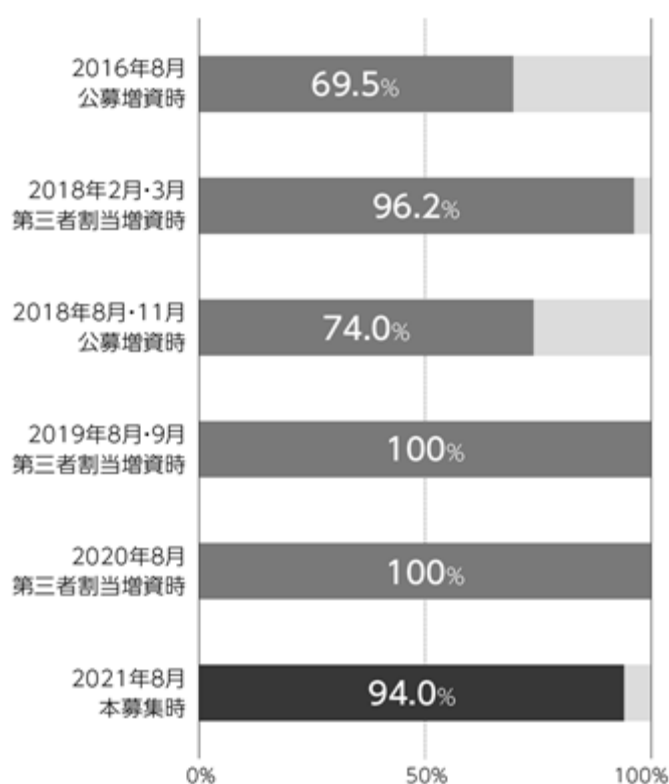
平均築年数（注1）は、定期的な資産入替や増資による継続的な資産取得により、2016年1月期末（第1期末）の7.6年に対し、約5.5年を経た本募集後の時点（注2）においても3.4年増の11.0年に抑えられる見通しであり、平均築年数の増加は、経過年数に比べて低位です。本投資法人は、資産規模を拡大しながらもポートフォリオクオリティの維持・向上を実現しています。

（注1）「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。以下同じです。

（注2）本募集後の時点の築年数は、2021年8月3日を基準として算出しています。以下同じです。

<スポンサーからの安定的な物件供給>

本投資法人はスポンサーによるパイプラインサポートやウェアハウジング機能等の多岐にわたるサポートを活用し、着実な資産規模成長を実現しています。増資時にメインスポンサーであるサムティから取得した物件の比率（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

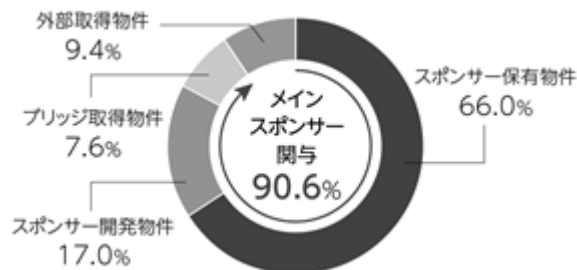


< スポンサーサポートによる成長支援 >

本投資法人は運用開始以降、メインスポンサーであるサムティから継続的に物件の供給を受けており、スポンサー物件供給総数（注）は本募集後で合計139物件（取得（予定）価格合計130,292百万円）であり、取得先別投資比率におけるメインスポンサー関与比率（注）は90.6%です。

本募集後の取得先別投資比率（取得（予定）価格ベース）は、以下の通りです。

（注）「スポンサー物件供給総数」とは、本投資法人が取得した物件のうちサムティが保有していた物件又はサムティが開発した物件をいい、「メインスポンサー関与比率」とは、本投資法人が取得した物件のうちサムティが保有していた物件又はサムティが開発した物件の比率のことを指します。



サムティでは2021年度以降も継続的に全国各都市でのレジデンス開発・計画が進行中であり、2021年11月期から2025年11月期におけるレジデンス開発目標額として3,000億円を掲げており、今後も本投資法人は築年数の若い物件の取得が期待できます。また、サムティは収益不動産の取得を更に加速する方針であり、2021年11月期から2025年11月期の収益不動産の取得目標額として2,500億円を掲げており、本投資法人のパイプラインの拡充が期待されます。

また、サムティグループによるスポンサーサポートの概要は以下の通りです。



< スポンサーブランド「S-RESIDENCE」の取得 >

「S-RESIDENCE」は、2005年よりサムティグループが自社開発を行う高級規格の賃貸マンションブランドです。贅沢に使用した天然石、吹抜けを用いた開放感のあるエントランス、ホテルライクな間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回り等が特徴です。単身者やDINKs（注）へ訴求する高いデザイン性・居住性を有していることから、早期のリースアップ及び高稼働率の維持が可能です。

取得予定資産のうち、「S-RESIDENCE 葵」、「S-RESIDENCE 名駅南」及び「S-RESIDENCE 桑園EAST」の3物件が「S-RESIDENCE」シリーズであり、本募集によりこれらを取得することでポートフォリオクオリティの維持・向上に寄与すると考えています。「S-RESIDENCE 葵」は、白色を基調としたエントランスホールは明るい雰囲気を出し、各階には内廊下が備わっており、高級感のある建物仕様です。設備面は、オートロック、モニター付きインターフォン、システムキッチン、浴室乾燥機等が装備され、相応のグレードを有します。「S-RESIDENCE 名駅南」は、東海地方最大のターミナルであるJR線他「名古屋」駅を擁する中村区に位置し、同駅東側の「名駅地区」への近接性に優れ、交通利便性・生活利便性に優れた物件です。「S-RESIDENCE 桑園EAST」は、JR線他「札幌」駅から徒歩圏内であり、周辺には大型ショッピングセンターや公園等の緑地があり、交通利便性、生活利便性及び住環境に優れた物件です。

（注）「DINKs」とは、夫婦共稼ぎで収入源が2つあり（Double Income）、かつ子供がいない（No Kids）世帯をいいます。以下同じです。

< スポンサーサポートの概要及び体制 >

本投資法人は2018年2月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、サムティグループ及び大和証券グループ本社をサポートを活用し成長へ向けた運用戦略を推進してまいりました。

メインスポンサーとサブスポンサーは、2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しました。両社は業務提携の内容の一部として、大和証券グループが保有するCRE（企業不動産）に関する情報提供について合意しています。当該情報提供に係る不動産をメインスポンサーが取得し有効活用や再開発を行った場合には、本投資法人がかかる不動産を取得検討の対象に含めることが可能であり、資産の取得に係るパイプラインの強化が期待されます。また、資本業務提携契約には、富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングの協働が含まれており、本投資法人が不動産を売却する場合には、大和証券グループの持つ顧客網を活用できるため売却先の多様化が期待されます。

2018年2月及び2019年8月並びに2020年8月、本投資法人は、スポンサーとの関係を強固にし、本投資法人の持続的かつ安定的な成長の基盤とすることを目的として、スポンサーを割当先とする第三者割当増資を行いました。2020年8月の第三者割当増資後における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。

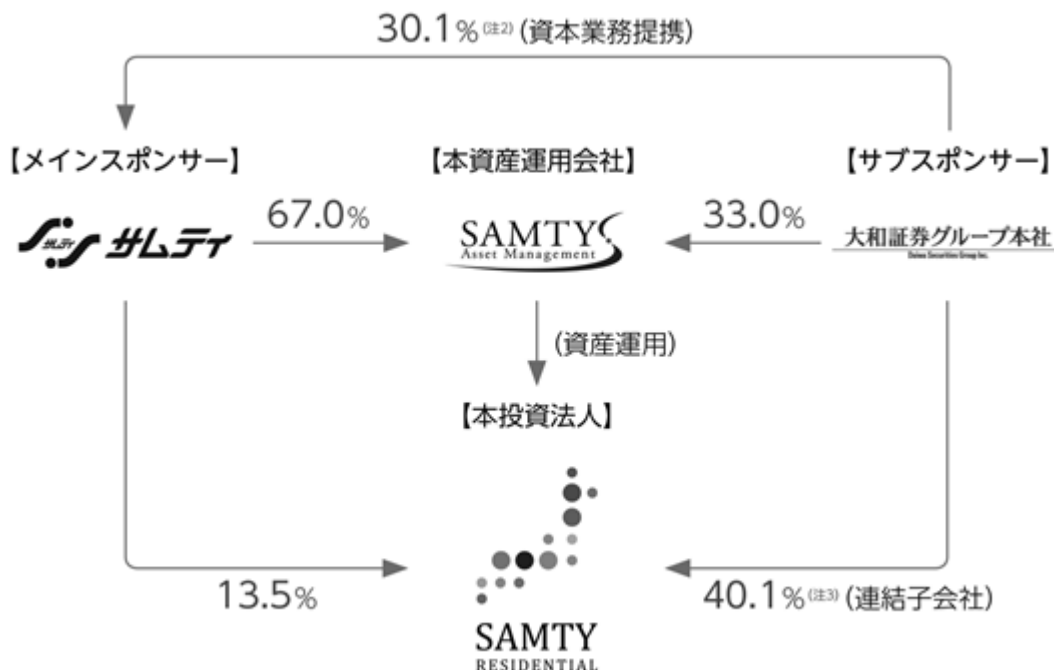
（イ）本投資法人に対する出資割合（注1）：サムティ13.5%、大和証券グループ本社38.4%

（ロ）本資産運用会社に対する出資割合（注1）：サムティ67.0%、大和証券グループ本社33.0%

なお、サブスポンサー及びサブスポンサーの連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社の投資口所有割合の合計は40.1%（注2）であり、サブスポンサー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、本投資法人をサブスポンサー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。

（注1）出資割合は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）大和証券グループ本社の連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社の保有比率（1.7%）を含みます。



（注1）上記記載の数値は、2021年2月28日時点の保有株式（投資口）数を発行済株式（投資口）数（自己株式（投資口）を含みます。）で除して算出しています。

（注2）2019年6月14日付で払込みが完了した第1回無担保社債型新株予約権付社債が転換価額1,681.6円（2021年2月28日時点）により全て転換された場合の数値です。また、大和証券グループ本社の連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社の保有比率（2.7%）を含みます。

（注3）大和証券グループ本社の連結子会社である大和PIパートナーズ株式会社の保有比率（1.7%）を含みます。

B. 定期的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上と戦略的なエリア選定

< スポンサーサポートを活用した定期的な資産入替 >

本投資法人は、スポンサーの成長支援のもと、2019年1月期（第7期）以降毎期資産入替を行い、収益性の向上と平均築年数の若返りを推進しています。その結果、J-

REITの中で相対的に平均築年数の若いポートフォリオを形成し、ポートフォリオクオリティの向上を実現してきました。

また、マーケットにおける競争力が低下している物件や近い将来修繕費等の増加が見込まれる物件を、収益性の高い物件やより築浅な物件に入替え、ポートフォリオクオリティの向上を実現するとともに、売却益を分配することで毎期含み益を安定的に投資主に還元しています。2019年1月期(第7期)から2021年1月期(第11期)までの資産入替の概要は以下のとおりです。



<直近の資産入替事例>

本投資法人は、2021年5月にサムティとの間で資産入替を実施しています。稼働率の低迷や将来の修繕費等の増加が見込まれるレジデンス3物件を売却し、サムティが保有していたレジデンス3物件を取得しました。



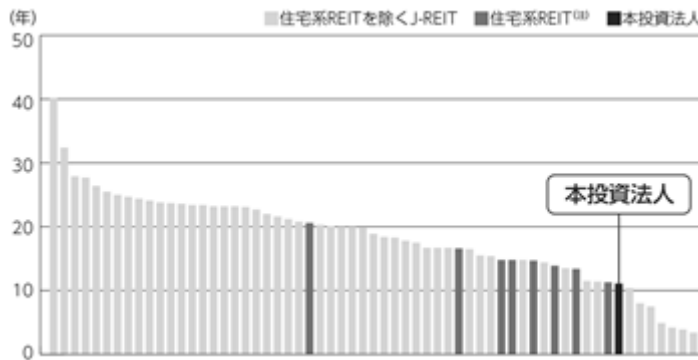
(注1)「平均築年数」は、2021年5月31日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「平均鑑定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、「平均鑑定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合計」は、不動産鑑定評価書に記載された金額の合計を記載しています。なお、いずれも鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。

< J-REITの中で相対的に若い平均築年数 >

本募集における取得予定資産24物件の内、メインスポンサーの保有・開発物件を中心に、築10年未満の築浅物件が10物件を占めています。その結果、取得予定資産の平均築年数は9.6年（取得予定価格ベース）となり、本募集後のポートフォリオの平均築年数は11.0年（取得（予定）価格ベース）になる見込みであり、J-REITの中で相対的に若い平均築年数です。

新築や築年の若い物件は一般に賃貸マンション市場において人気が高く、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なります。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、ポートフォリオクオリティの向上を進めていきたいと考えています。

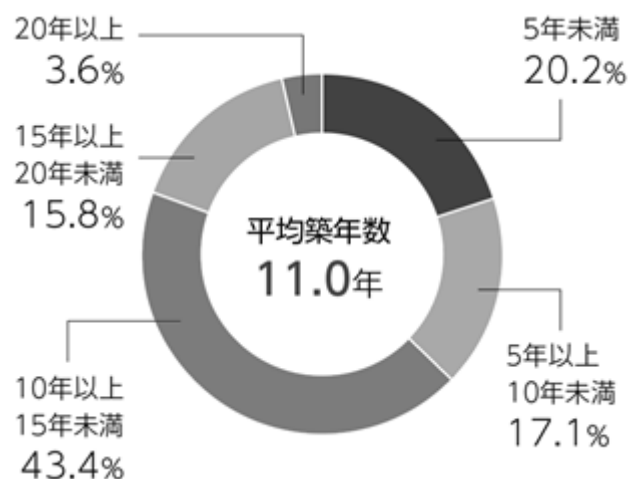


(注) 「住宅系REIT」とは、東京証券取引所が公表している「東証REIT用途別指数」の用途区部が「住宅」とされている投資法人を指します。

(出所) 東急不動産株式会社が提供するデータベースシステム「TOREIT」を基に、本資産運用会社が作成。

< 本募集後の築年数別投資比率 >

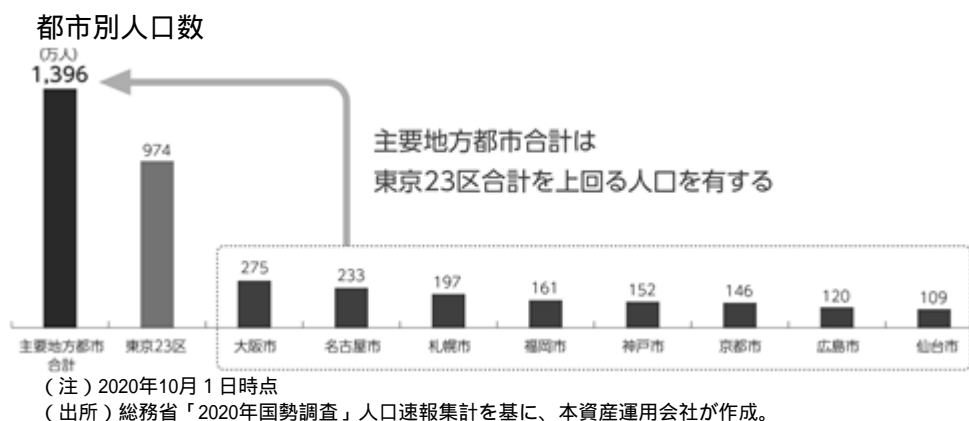
本募集後の築年数別投資比率（取得（予定）価格ベース）は、5年未満が20.2%、5年以上10年未満が17.1%、10年以上15年未満が43.4%、15年以上20年未満が15.8%、20年以上が3.6%であり、平均築年数は11.0年です。



< 主要地方都市を中心とする「Japan-Wide Portfolio」の構築 >

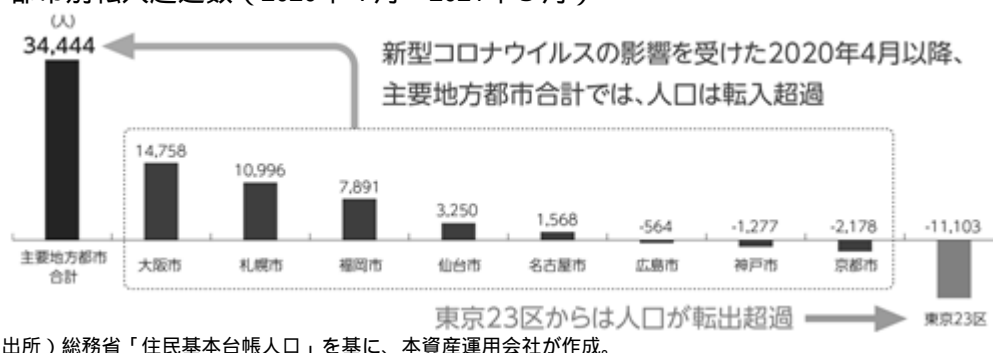
本投資法人はポートフォリオ構築方針として、ポートフォリオ全体に占める主要地方都市の投資比率を50%以上(取得価格ベース)とすることを目標としています。

総務省「2020年国勢調査」人口速報集計によれば、下図のとおり、主要地方都市の人口合計は1,396万人であり、東京23区の人口合計974万人を上回っています。



また、新型コロナウイルスの影響を受けた2020年4月1日から2021年3月31日までの期間において、本投資法人の主たる投資エリアである主要地方都市の転入超過数は計34,444人である一方、同期間で東京23区は計11,103人の転出超過となりました。本投資法人は、コロナ禍においても主要地方都市への人口流入は継続しており、引き続き底堅いレジデンス需要が存在すると考えています。

都市別転入超過数(2020年4月~2021年3月)



< 本募集による新規投資エリア >

新規投資エリア(注)である北九州市小倉、高崎市、鹿児島市は企業の支店が置かれており、本投資法人は法人契約も見込めるエリアだと考えています。

(注)「新規投資エリア」とは、本募集前に、本投資法人が資産を取得した実績のない行政区域をいいます。

北九州市小倉

北九州市は人口で福岡市に次ぐ福岡県第二の都市であり、充実した公共交通網を有しています。また、九州の玄関口であるJR「小倉」駅周辺には企業の支店が多く所在しています。

高崎市

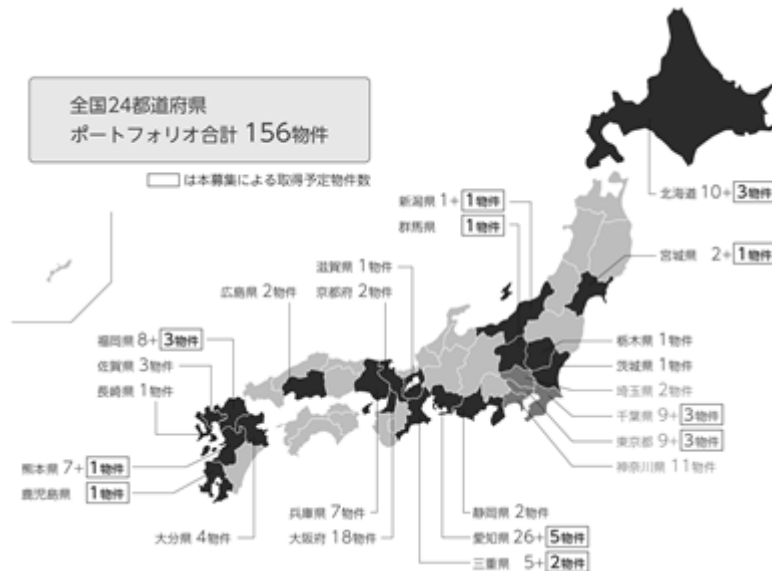
高崎市は、群馬県の交通の中心地であり、都市圏人口としては県内一の規模です。また、北関東工業地域の一角であり、市内各所に工業団地が点在しています。

鹿児島市

鹿児島市は世帯数が増加しており、また、市内の中心駅であり九州新幹線の発着駅でもあるJR「鹿児島中央」駅周辺や天文館地区で再開発が行われているため、底堅い賃貸需要が想定されます。

<全国に分散した本投資法人のポートフォリオ（本募集後）>

本投資法人は、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強みを背景に、日本全国の幅広い都市を投資対象とし、北は北海道から南は鹿児島県まで物件を保有しています。また、本募集後のポートフォリオは24都道府県、156物件に分散投資されており、自然災害リスクや地政学リスクに耐性のあるポートフォリオです。



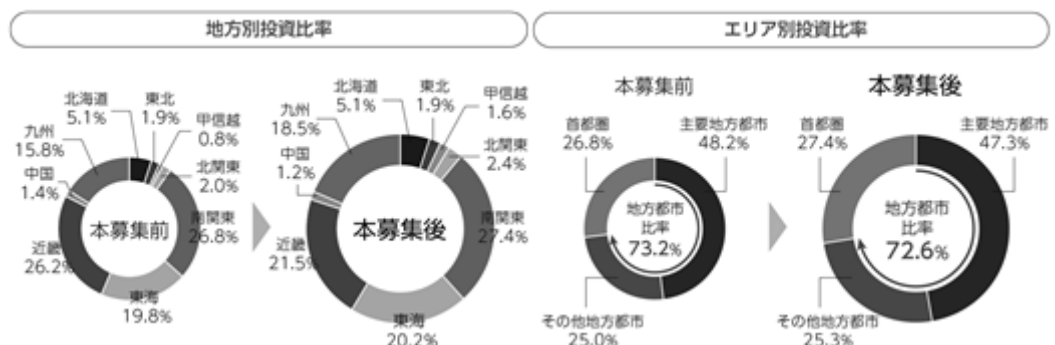
<地域別投資比率（取得（予定）価格ベース）>

本募集前の地方別投資比率は北海道が5.1%、東北（注1）が1.9%、甲信越（注1）が0.8%、北関東（注1）が2.0%、南関東（注1）が26.8%、東海（注1）が19.8%、近畿（注1）が26.2%、中国（注1）が1.4%、九州（注1）が15.8%であり、本募集後の地方別投資比率は北海道が5.1%、東北が1.9%、甲信越が1.6%、北関東が2.4%、南関東が27.4%、東海が20.2%、近畿が21.5%、中国が1.2%、九州が18.5%です。

また、本募集前のエリア別投資比率は主要地方都市が48.2%、その他地方都市が25.0%、首都圏が26.8%となり地方都市比率（注2）は73.2%でしたが、本募集後のエリア別投資比率は主要地方都市が47.3%、その他地方都市が25.3%、首都圏が27.4%となり地方都市比率は72.6%です。

（注1）「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。「甲信越」は山梨県、長野県及び新潟県を指します。「北関東」は茨城県、栃木県及び群馬県を指します。「南関東」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。「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。「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。

（注2）「地方都市比率」とは、主要地方都市比率とその他地方都市比率を合計した比率を指しています。



<人口密集エリアにフォーカスした戦略的なエリア選定>

主要地方都市の人口密集エリアに所在する物件にフォーカスした戦略的なエリア選定を通じて、キャッシュフローの安定化を企図しています。中でも、福岡市は全国的

に見ても人口増加率が大きく、将来的に「天神ビッグバン」等の再開発による更なる人口流入が期待できます。また、名古屋市は賃貸住宅の需給面が良好であり、コロナ禍においても賃料単価が安定しています。

福岡市と名古屋市への投資比率(取得(予定)価格ベース)

福岡市は、総務省「2020年国勢調査」人口速報集計によると、2020年10月1日時点の人口は161万人超、世帯数は約82万世帯となります。また、総務省「国勢調査」によれば、2015年から2020年の福岡市の人口増加率は4.85%と主要地方都市の中で最も高く、全国的に見ても人口増加率が大きく、かかる人口増加傾向が続けば、レジデンス需要の増加が期待できます。また、「博多コネクテッド」(「博多」駅周辺再開発計画)や「天神ビッグバン」(「天神」駅周辺再開発計画)といった再開発の後押しもあり、福岡市への更なる人口流入が期待できます。

今後のレジデンス需要が見込める福岡市への投資比率は、本募集前の5.7%から本募集後では8.2%に増加する見込みです。

一方、名古屋市は、総務省「2020年国勢調査」人口速報集計によると、2020年10月1日時点の人口は233万人超、世帯数は約111万世帯となります。また、総務省「国勢調査」によれば、2015年から2020年の人口増加率は1.65%です。また、愛知県は「リニア開業によるインパクトを活かし、多様な産業と高次の都市機能が集積した世界へ飛躍する都市づくり」を基本理念に、「名古屋」駅を中心とした都市拠点の集積によるまちなか居住を誘導する都市づくりを主導しており、名古屋市への今後の更なる人口流入が期待できます。

名古屋市への投資比率は、本募集前の15.3%から本募集後では15.5%に増加する見込みです。

福岡市投資比率(取得(予定)価格ベース)

本募集前 5.7% → 本募集後 8.2%

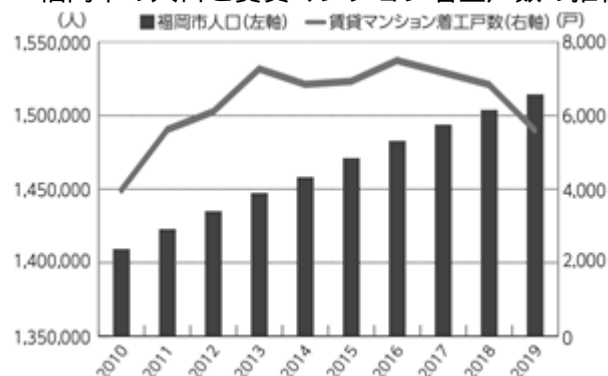
名古屋市投資比率(取得(予定)価格ベース)

本募集前 15.3% → 本募集後 15.5%

福岡市と名古屋市の人口と賃貸マンション着工戸数の推移

福岡市と名古屋市は、人口が年々増加している一方で足元の賃貸マンションの着工戸数は減少傾向にあり、以前と比べるとレジデンス需要に対して供給が少なくなっています。

福岡市の人口と賃貸マンション着工戸数の推移



(出所) 福岡市「住民基本台帳人口」、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及び本資産運用会社が作成。

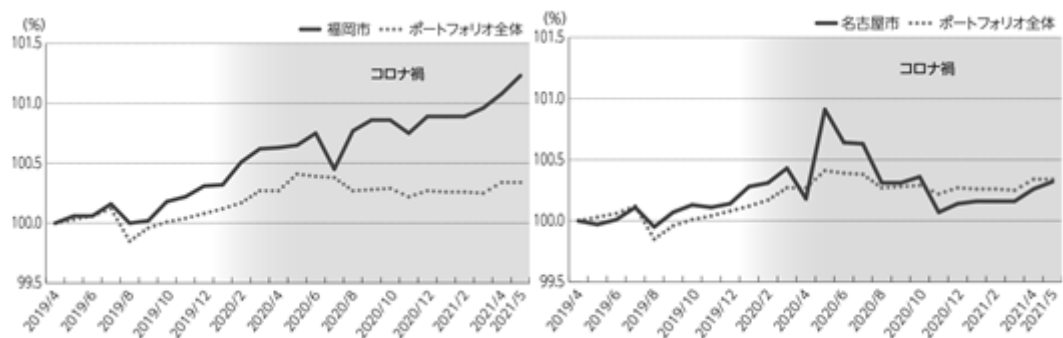
名古屋市の人口と賃貸マンション着工戸数の推移



(出所) 名古屋市「住民基本台帳人口」、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及び本資産運用会社が作成。

福岡市と名古屋市における取得済資産の平均賃料単価（指数化）の推移

福岡市と名古屋市における取得済資産の平均賃料単価は、コロナ禍においても安定的に推移しており、両市に所在する物件の取得は本投資法人のポートフォリオの収益性向上に寄与すると考えています。



(注) 2019年4月末時点の平均賃料単価を100として指数化しています。

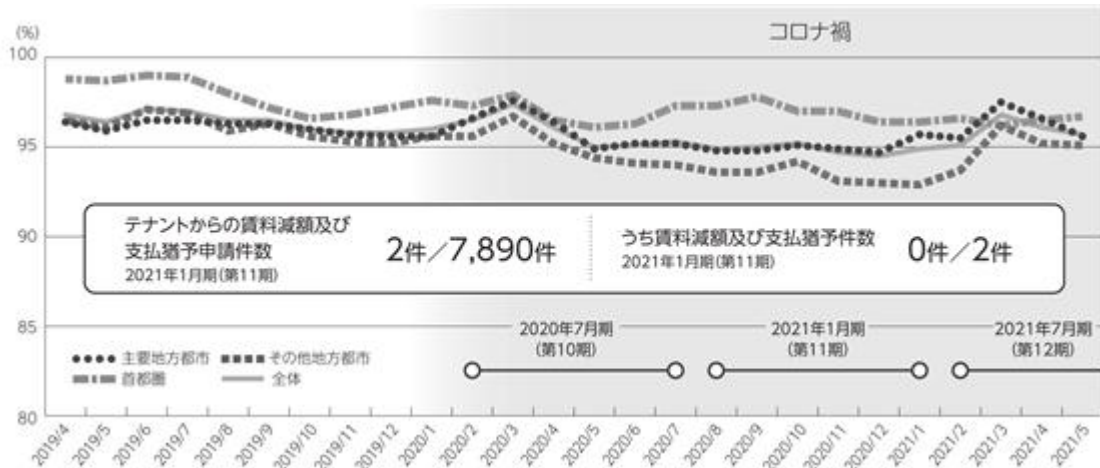
C. 安定したキャッシュフローの創出と時流に合わせた内部成長施策の実施

< 取得済資産の稼働率(注1)の推移 >

2021年5月末現在、本投資法人の取得済資産に係る地域別平均稼働率は、主要地方都市95.6%、その他地方都市95.1%、首都圏96.7%、取得済資産全体の平均稼働率は95.7%であり、コロナ禍でも高い稼働率を維持しています。また、2021年1月期(第11期)のテナントからの賃料減額及び支払猶予の申請件数は全テナント7,890件中2件に留まるとともに、実際に賃料減額及び支払猶予に至った実績はなく、コロナ禍の影響は限定的です。地方都市における投資実績やノウハウを活かすことで「ユーザビリティ(注2)の向上」、「管理コストの低減」、「物件価値向上のための取組み」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目指しています。

(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。

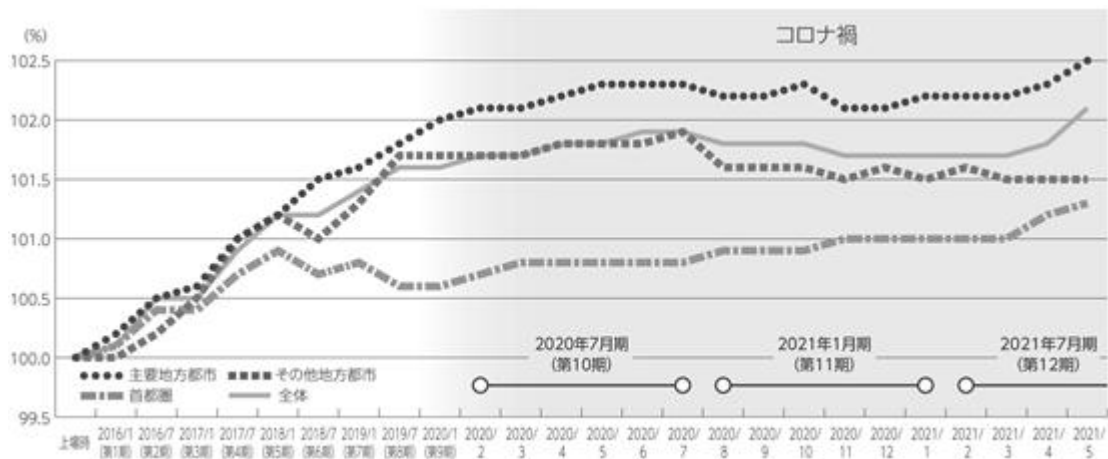
(注2)「ユーザビリティ」とは、物件に関する機能性、快適性及び利便性等をいいます。以下同じです。



< 取得済資産の調整後賃料単価(指数化)(注)の推移 >

2021年5月末現在、本投資法人の取得済資産に係る地域別調整後賃料単価は、上場時点を100とした指数で、主要地方都市は102.5、その他地方都市は101.5、首都圏は101.3、取得済資産全体の平均は102.1であり、コロナ禍以降も調整後賃料単価は大きく下がることなく推移しており、コロナ禍の影響は限定的です。

(注) 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) 上場時(2015年6月30日)の調整後賃料単価を100として指数化しています。

< コロナ禍における対応 >

テレワーク需要やeコマース市場の拡大に合わせたユーザビリティの向上と電気使用量の削減による管理コストの低減を実現しています。

ユーザビリティの向上

本投資法人では、ユーザビリティの向上にかかる取組みを推進しています。具体的には、新型コロナウイルス感染症拡大によるテレワーク需要の増加に伴い、入居者の利便性や満足度向上及び物件の競争力強化のため、順次無料インターネットを導入しています。導入物件数は取得（予定）資産156物件のうち78物件であり、導入率は50.0%です。また、入居者の利便性向上や再配達の減少によるCO₂排出量の削減を目指し、宅配ボックスを順次設置しています。設置物件数は取得（予定）資産156物件のうち143物件であり、設置率は91.7%です。

▶ 無料インターネットの導入

新型コロナウイルス感染症拡大によるテレワーク需要の増加に伴い、入居者の利便性や満足度向上、物件の競争力強化のため、順次無料インターネットを導入



▶ 宅配ボックスの設置

入居者の利便性向上や再配達の減少によるCO₂排出量の削減を目指し、宅配ボックスを順次設置



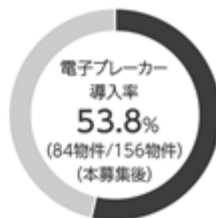
管理コストの低減

本投資法人では、内部成長施策の一環として管理コストの低減を図っています。具体的には、共同住宅の共用部等で使用する「低圧電源」において、電子ブレーカー（注）の導入により、最適最小電流設定を可能にし、「低圧電力」の契約を、より契約容量の小さな「主開閉器契約」に変更することで電気基本料金の削減を実現しています。導入物件数は取得（予定）資産156物件のうち84物件であり、導入率は53.8%です。また、エントランスや廊下等の共用部照明器具のLED化により、電気使用量の削減を推進しています。LED化実施物件数は取得（予定）資産156物件のうち55物件であり、実施率は35.3%です。

（注）共同住宅の共用部等で使用する低圧電力において、最適最小電流設定を可能にし、低圧電力の契約を、より契約容量の小さな「主開閉器契約」に変更して電気基本料金の削減を実現する機器です。

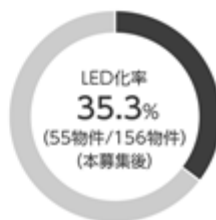
▶ 電子ブレーカーの導入

共同住宅の共用部等で使用する「低圧電源」において、電子ブレーカーの導入により最適最小電流設定を可能にし、「低圧電力」の契約を、より契約容量の小さな「主開閉器契約」に変更することで電気基本料金の削減を実現



▶ 共用部照明器具のLED化

エントランスや廊下等の共用部照明器具のLED化により、電気使用量の削減を推進



< 取得済資産の価値向上のための取組み事例 >

本投資法人は、計画的に大規模修繕やバリューアップ工事を実施し、保有資産の価値向上に向けた取組みを継続しています。足元での具体的な事例は、以下のとおりです。

大規模修繕		バリューアップ工事	
S-FORT 舞浜		S-FORT 福岡東	
<p>【工事理由】 築17年を経過し、東京湾から海風を受ける立地でもあり、外壁を中心に相応の劣化が見られたため</p> <p>【主な工事】 外壁補修、屋上屋根防水工事、共用廊下下地補修、バルコニー内壁補修</p>	 	<p>【主な工事】 間取り変更、内装リニューアル</p> <p>室内イメージ向上による新規リーシングへ貢献し月額賃料16.7%増額を実現</p>	 
S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀天神	S-FORT 中島公園	
<p>【工事理由】 築15年を経過し、顕著な劣化は見られないものの、外壁補修や防水工事の早期実施の必要があると判断したため</p>	<p>【工事理由】 築12年を経過し、海風を受ける立地特性があり、タイルのひび割れや浮き等、外壁を中心に相応の劣化が見られたため</p>	<p>【主な工事】 フローリング張り替え</p> <p>(Before)  (After) </p>	

D. ポートフォリオの拡大に合わせた健全な財務運営を推進

< 主要財務指標（本募集後） >

本募集後、本投資法人の有利子負債残高は76,935百万円、総資産LTV（注1）は50.5%、長期負債比率（注2）は86.1%、固定金利比率（注3）は61.4%、平均残存年数（注4）は3.4年となる見込みです。本投資法人は、適切なLTVコントロールを実施し、財務の安定性向上及び資金調達手段の多様化の実現を図ることで、健全な財務運営を推進しています。また、2021年4月23日付で株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）による本投資法人の長期発行体格付（注5）の見通しがA-（安定的）からA-（ポジティブ）に向上しました。

有利子負債総額	76,935百万円	総資産LTV	50.5%	格付(JCR)	A- (ポジティブ)
長期負債比率	86.1%	固定金利比率	61.4%	平均残存年数	3.4年

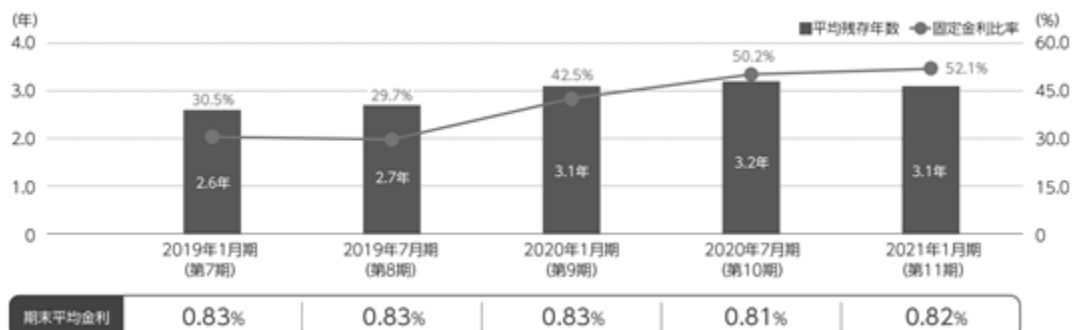
（注1）総資産LTVは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいい、本募集後の総資産LTVは、（本書の日付現在の有利子負債総額 + 本借入れに係る借入予定金額）÷（第11期末（2021年1月31日）時点の資産総額 + 本書の日付現在の第12期取得済資産の想定帳簿価額（減価償却費相当額を除いています。） + 取得予定資産の取得予定価格）×100で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、実際の本募集後の総資産LTVと一致するとは限りません。

- (注2) 長期負債比率は、2021年8月3日時点における、返済期日までの期間が1年超の有利子負債残高の割合をいいます。
- (注3) 固定金利比率は、2021年8月3日時点の各有利子負債金額に基づいて加重平均した数値の小数第2位を四捨五入して記入しています。
- (注4) 平均残存年数は、2021年8月3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の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注5) 本投資法人に関する格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

< 平均残存年数及び固定金利比率の推移 >

本投資法人の2021年1月期（第11期）の平均残存年数が3.1年、期末平均金利（注）が0.82%であり、財務の安定性向上のため更なる平均残存年数の長期化を推進しています。

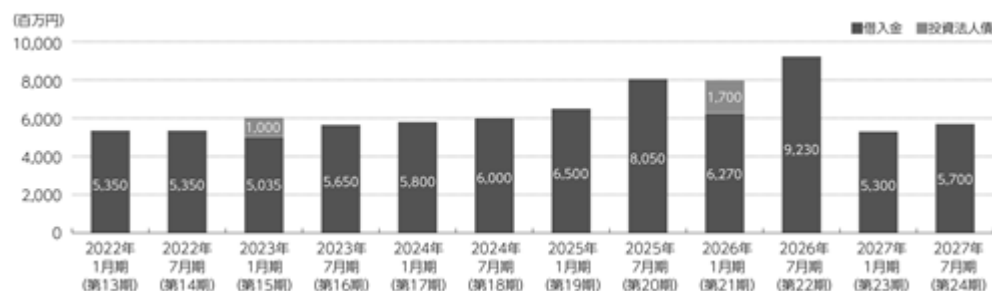
また、本投資法人は、強固な財務体質の構築への取組みの一環として、経済環境や金利動向を勘案しつつ、金利の固定化を推進しています。なお、本投資法人の2021年1月期（第11期）の固定金利比率は52.1%です。



（注）期末平均金利は、2021年1月期（第11期）末時点の各有利子負債金額に基づいて加重平均した数値の小数第3位を四捨五入して記入しています。

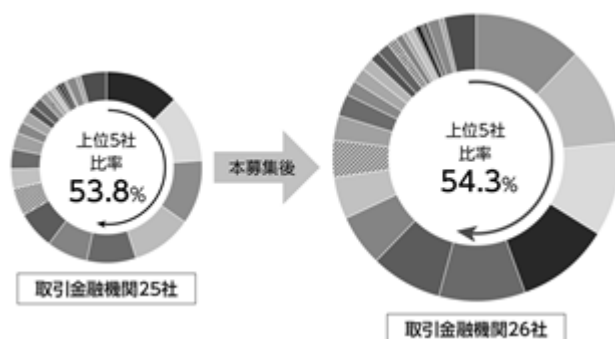
< 返済期限の分散(本募集後) >

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ます。



< レンダーフォーメーションの分散 >

本投資法人のレンダーフォーメーションは、本借入れ前の借入額上位5社比率は53.8%でしたが、本借入れ後の借入額上位5社比率は54.3%となります。今後も取引金融機関26社の強固なバンクフォーメーションをベースに、適切かつスピーディーな資金調達により、安定的な資産運用を推進します。



< 有利子負債一覧(本募集後) >

有利子負債の調達先の多様化を図った結果、本借入れにおいては株式会社ゆうちょ銀行が新規取引行となりました。また、本借入れ後の本投資法人の有利子負債は以下のとおりです。

調達先		借入金額合計 (百万円)	借入比率
大手銀行	■ 三井住友銀行	9,565	12.4%
	■ みずほ銀行	8,475	11.0%
	■ 新生銀行	8,175	10.6%
	■ あおぞら銀行	7,450	9.7%
	■ りそな銀行	4,650	6.0%
	■ ゆうちょ銀行	1,000	1.3%
地方銀行	■ 福岡銀行	8,145	10.6%
	■ 西日本シティ銀行	6,000	7.8%
	■ 肥後銀行	3,700	4.8%
	〳 香川銀行	2,975	3.9%
	■ 関西みらい銀行	2,200	2.9%
	■ 十八親和銀行	2,000	2.6%
	■ 横浜銀行	1,250	1.6%
	■ 熊本銀行	1,200	1.6%
	■ 佐賀銀行	1,000	1.3%
	■ 百五銀行	1,000	1.3%
	〳 三十三銀行	900	1.2%
	■ 鹿児島銀行	650	0.8%
	■ 静岡銀行	500	0.6%
	■ みなと銀行	500	0.6%
	■ 大分銀行	400	0.5%
	■ 栃木銀行	300	0.4%
	■ 広島銀行	300	0.4%
	■ 千葉銀行	300	0.4%
保険会社	■ 富国生命	1,100	1.4%
	■ 第一生命	500	0.6%
	■ 投資法人債	2,700	3.5%
上記合計		76,935	100%

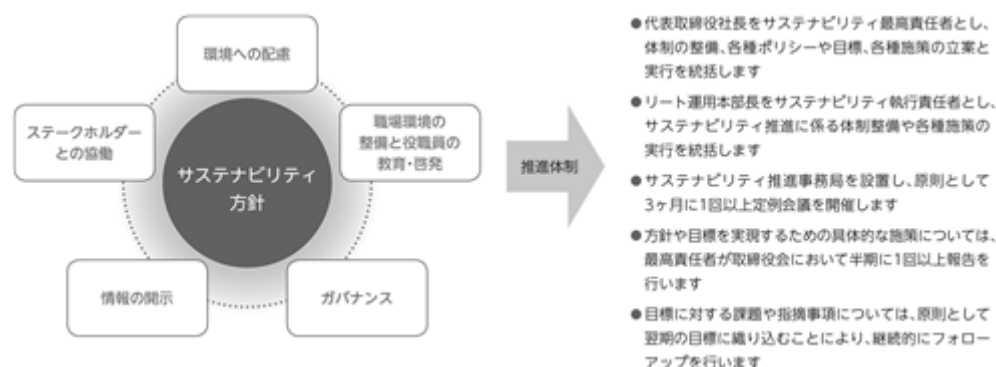
< 第1回無担保投資法人債の概要 >

本投資法人は、下表のとおり、2020年12月10日を条件決定日として第1回無担保投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化を実現しました。

名称	サムティ・レジデンシャル投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位付)
年限	5年
発行金額	17億円
利率	0.580%
格付	JCR:A-
条件決定日	2020年12月10日(木)
払込日	2020年12月16日(水)
償還日	2025年12月16日(火)
主幹事証券	大和証券、SMBC日興証券、みずほ証券
財務代理人	みずほ銀行

(5) サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンスに配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客利益の最大化に資するものであるという認識のもと、2021年1月26日に「サステナビリティ方針」「サステナビリティ推進体制規程」を制定しました。



Environment（環境）

＜外部評価機関による環境認証の取得＞

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環境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、環境認証取得を目指します。

本書の日付現在、本投資法人の保有する物件のうち、5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。



＜今後の取組み＞

本投資法人は、2022年のGRESBリアルエステイト評価取得を目指して、社内体制の整備等準備を推進していきます。2021年には評価取得に向けた社内研修を実施しました。GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESB評価の一つであるGRESBリアルエステイト評価は、不動産の既存投資物件や新規開発・大規模改修プロジェクトでの取組みを評価するものです。



Social（社会）

＜入居者、地域・社会(コミュニティ)への取組み＞

AED（自動体外式除細動器）の設置

入居者、地域住民の方々への安心・安全に貢献するべく、AEDの設置を推進しています。

宅配ボックスの設置

入居者の利便性向上や再配達によるCO₂排出量の削減を目指し、宅配ボックスの設置を順次実施しています。

無料インターネットの導入

入居者の利便性や満足度向上、物件の競争力強化のため、無料インターネットの導入を順次進めています。

カーシェアリング・シェアサイクルの設置

入居者のライフスタイルを踏まえ、一部の物件において、カーシェアリングの導入やシェアサイクルを設置することで、入居者の利便性向上や健康促進、CO₂排出量削減等に貢献しています。

防災設備の導入や防災ポスターの設置

入居者への安心・安全な居住空間を提供するため、一部の物件において、台風や地震などの災害に備え、屋上防水工事等、防災設備の導入や防災ポスターの設置を順次進めています。



AED(自動体外式除細動器)



シェアサイクル

< 投資家に対する取組み / 情報開示について >

積極的な情報開示とIR活動

本投資法人は、全ての投資主の皆様に対する適切な情報開示を重視し、見やすさを念頭に置いた資料作成やウェブサイトの構築、適時開示、日英での情報開示を行っています。

保有物件の所在地における台風や地震等の災害発生時、ホームページ等にて、積極的に物件の状況等の情報開示を行っています。

また、本投資法人の「日本経済を地方都市から活性化していく」という理念のもと、資産運用報告書に地方都市の特集記事を掲載しています。これまでに、大阪、京都、新潟、福岡、札幌、長崎、静岡及び滋賀を特集しました。

日本国内の機関投資家、欧州・アジア等の海外の機関投資家への訪問や電話会議を定期的実施しています。

普及・啓蒙活動

本投資法人は認知度向上を目的として、説明会の開催や各種IRイベントへの参加を積極的に行っています。2021年1月期（第11期）は、2020年11月にラジオNIKKEIに出演し、株式会社SBI証券のHPでオンライン説明会を実施しました。また、2021年7月期（第12期）においては、2021年4月に大和証券株式会社主催のダイワJ-REITキャラバン福岡に登壇しました。今後も、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を鑑みながら適宜適切な方法で投資主の皆様とコミュニケーションを図ります。

< 資産運用会社の従業員に向けた取組み >

高い専門性と幅広い知識を備えた人材を育成し、その能力を十分に発揮できる働きやすい職場環境を構築するため、能力開発・人材教育研修として以下の取組みを行っています。

- ・資格取得支援、研修支援
- ・定期健康診断の実施
- ・ワークライフバランスの推進
- ・内部通報制度「サムティアセット・ホットライン」

Governance (ガバナンス)

< 利害関係人等との取引に係る意思決定手続き >

本投資法人における資産の取得又は売却については、透明性のある意思決定プロセスで運用します。利害関係人等との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。



< 運用報酬体系 >

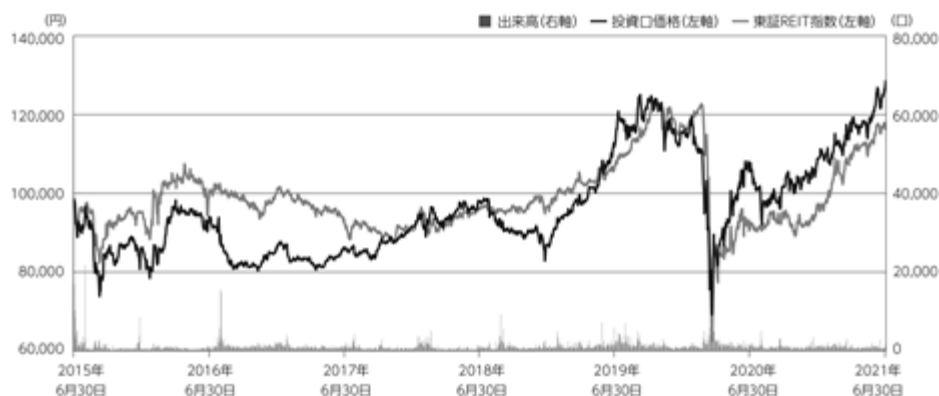
本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬は、下表のとおり、運用報酬、運用報酬、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されます。

運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額×0.45%(年率)
運用報酬Ⅱ	(当期末分配可能金額×5.0%)×(直前期末総資産額-500億円)/直前期末総資産額
取得報酬	取得価格×1.0%
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%
合併報酬	新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの合併の効力発生日における評価額×1.0%(上限)

- (注1) 直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から500億円を控除した金額が負の数値となる場合はかかる金額は0とします。なお、「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬、控除前の税引前当期純利益(但し、負ののれん発生益を除きます。)に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。
- (注2) 取得した資産が信託受益権であり、利害関係人以外からの取得である場合、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。)第46条に規定される報酬の上限額(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)から当該信託受益権の媒介手数料を減算した金額に0.5を乗じた金額(1円未満切捨て。)に当該信託受益権の取得価額の10%を加算した金額を取得報酬とします。

(6) 新規上場以降の投資口価格推移(2015年6月30日~2021年7月2日)

2015年6月30日(本投資法人の新規上場日)から2021年7月2日までの東京証券取引所における投資口価格(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2021年7月2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(八)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
 - (u) 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。)
- 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(後記「3 投資リスク/(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク/(ホ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク」において定義します。)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、再生可能エネルギー発電設備を除きます。)
 - (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等における手取金、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	29	29,009	20.2
5年以上10年未満	26	24,575	17.1
10年以上15年未満	63	62,349	43.4
15年以上20年未満	31	22,677	15.8
20年以上	7	5,195	3.6
合計	156	143,807	100.0

平均築年数	11.0
-------	------

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	77	68,042	47.3
その他地方都市	42	36,384	25.3
首都圏	37	39,379	27.4
合計	156	143,807	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	13	7,296	5.1
東北	3	2,803	1.9
北関東	3	3,517	2.4
南関東(首都圏)	37	39,379	27.4
甲信越	2	2,355	1.6
北陸	-	-	-
東海	40	29,094	20.2
近畿	28	30,984	21.5
中国	2	1,705	1.2
四国	-	-	-
九州	28	26,673	18.5
沖縄	-	-	-
合計	156	143,807	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	67	61,819	43.0
コンパクトタイプ	72	60,957	42.4
ファミリータイプ	17	21,031	14.6
合計	156	143,807	100.0

平均戸当たり平均面積（㎡）	37.8
---------------	------

（注1）「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」とは戸当たりの専有面積が30㎡以上、60㎡未満、「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	18	24,494	17.0
メインスポンサー保有物件	109	94,864	66.0
ブリッジ	12	10,934	7.6
外部取得物件	17	13,514	9.4
合計	156	143,807	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、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ません。）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きます。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。

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	0.4	690	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	1,170	0.8	1,310	2015年 5月1日
主要 地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	979	0.7	1,100	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	794	0.6	876	2015年 5月1日
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	1,340	0.9	1,490	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	2,020	1.4	2,380	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	1,020	0.7	1,370	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-10	S-FORT六番町	722	0.5	797	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-11	S-FORT中島公園	1,590	1.1	1,710	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	690	0.5	792	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	2,470	1.7	2,850	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	462	0.3	508	2015年 10月1日
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	2,489	1.7	2,840	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	870	0.6	990	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	400	0.3	451	2016年 8月1日
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	720	0.5	774	2016年 8月1日
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	680	0.5	821	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	570	0.4	676	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	1,900	1.3	2,050	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	1,200	0.8	1,400	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	1,858	1.3	2,180	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	812	0.6	901	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-28	S-FORT知恩院前	500	0.3	540	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	1,846	1.3	2,090	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	1,571	1.1	1,810	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	1,147	0.8	1,350	2018年 3月1日
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	841	0.6	838	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	449	0.3	459	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	762	0.5	791	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	425	0.3	438	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東 I	389	0.3	411	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東	382	0.3	411	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	515	0.4	531	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	885	0.6	893	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	820	0.6	827	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	918	0.6	1,030	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	1,338	0.9	1,450	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-44	S-FORT 福島La Luna	896	0.6	973	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	538	0.4	547	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	429	0.3	441	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	660	0.5	685	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordo	303	0.2	309	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	1,484	1.0	1,600	2019年 2月28日
主要 地方都市	A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	1,150	0.8	1,190	2019年 3月29日
主要 地方都市	A-51	S-FORT神戸小河通	599	0.4	606	2019年 3月29日
主要 地方都市	A-52	S-FORT桜川南	1,056	0.7	1,130	2019年 8月26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-53	S-FORT福島EBIE	538	0.4	593	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-54	S-FORT都島内代	456	0.3	465	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-55	S-FORT都島KERS	342	0.2	349	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-56	S-FORT大今里西	331	0.2	339	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-57	S-RESIDENCE千種	557	0.4	578	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-58	S-FORT桜山	766	0.5	749	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-59	S-FORT札幌N15	530	0.4	546	2019年 9月30日
主要 地方都市	A-60	S-FORT南郷通	297	0.2	310	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-61	S-FORT姪浜	482	0.3	486	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-62	S-FORT大阪同心	1,765	1.2	1,780	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-63	S-FORT東別院	720	0.5	718	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-64	S-FORT守山	460	0.3	460	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-65	S-FORT神宮南	380	0.3	402	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-66	S-FORT熱田六番	734	0.5	736	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-67	S-FORT北千種	662	0.5	664	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-68	S-FORT西郊通	395	0.3	395	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-69	S-FORT福住	310	0.2	313	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-70	S-FORT室見	665	0.5	688	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-71	S-FORT熱田花町	836	0.6	837	2021年 5月31日
主要 地方都市	A-72	S-FORT堀田通	487	0.3	488	2021年 5月31日
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	480	0.3	584	2015年 7月1日
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	580	0.4	649	2015年 7月1日
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	2,323	1.6	2,570	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	612	0.4	685	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-07	S-FORT四日市西新地	630	0.4	741	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	1,050	0.7	1,100	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	375	0.3	411	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	1,412	1.0	1,540	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	789	0.5	858	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	1,807	1.3	1,970	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	767	0.5	849	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	599	0.4	642	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	1,015	0.7	1,050	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	904	0.6	913	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	277	0.2	290	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	1,332	0.9	1,330	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊本病院前	1,125	0.8	1,140	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	1,010	0.7	1,000	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	774	0.5	832	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	960	0.7	973	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	239	0.2	246	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-24	S-FORT熊本呉服町	599	0.4	598	2019年 3月29日
その他 地方都市	B-25	S-FORT江坂Salita	417	0.3	424	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-26	S-FORT江坂LIBERTS	340	0.2	344	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-27	S-FORT乙川	657	0.5	671	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-28	S-FORT佐賀天神	738	0.5	743	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-29	S-FORT 長崎大学病院前	1,340	0.9	1,370	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-30	S-FORT熊本慶徳	454	0.3	453	2019年 8月26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-31	S-FORT静岡天王町	969	0.7	1,020	2020年 2月3日
その他 地方都市	B-32	S-FORT湖南梅影 (注4)	1,465	1.0	1,480	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-33	S-FORT江坂公園	1,260	0.9	1,270	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-34	S-FORT大分寿町	732	0.5	742	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-35	S-FORT保田窪	593	0.4	586	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-36	S-FORT 熊本県立大学前	426	0.3	423	2020年 11月30日
その他 地方都市	B-37	S-FORT春日井	464	0.3	485	2021年 5月31日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	987	0.7	1,140	2015年 4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	925	0.6	1,060	2015年 7月1日
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	645	0.4	725	2015年 7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	866	0.6	1,030	2015年 7月1日
首都圏	C-05	S-FORT登戸	666	0.5	740	2015年 7月1日
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	818	0.6	1,010	2015年 7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	732	0.5	791	2015年 7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	1,130	0.8	1,290	2015年 7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	809	0.6	870	2015年 7月1日
首都圏	C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	850	0.6	946	2016年 8月2日
首都圏	C-12	S-FORT保谷	645	0.4	809	2018年 2月1日
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	587	0.4	645	2018年 2月1日
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	520	0.4	587	2018年 2月1日
首都圏	C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	627	0.4	716	2018年 2月1日
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,137	0.8	1,180	2018年 2月1日
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	1,110	0.8	1,140	2018年 2月1日
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	914	0.6	972	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-19	S-FORT船橋塚田	1,900	1.3	1,940	2018年 2月1日
首都圏	C-20	S-FORT柏	536	0.4	561	2018年 2月1日
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	1,150	0.8	1,420	2018年 8月28日
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	840	0.6	876	2018年 11月26日
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	1,678	1.2	1,710	2019年 3月29日
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	1,510	1.1	1,670	2019年 8月26日
首都圏	C-25	S-FORT駒沢大学	528	0.4	531	2019年 8月26日
首都圏	C-26	S-FORT横浜青葉台	5,400	3.8	5,430	2019年 8月26日
首都圏	C-27	S-FORT 青葉しらとり台	846	0.6	863	2019年 8月26日
首都圏	C-28	S-FORT川崎神明町	609	0.4	624	2019年 8月26日
首都圏	C-29	S-FORT本八幡Mairie	678	0.5	684	2019年 8月26日
首都圏	C-30	S-FORT船橋roots	815	0.6	825	2020年 7月31日
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	648	0.5	680	2020年 8月3日
首都圏	C-32	S-FORT小田原	613	0.4	635	2020年 8月3日
合計			118,242	82.2	127,284	

(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(本件信託受益権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、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11期末(2021年1月31日)時点で保有していた129物件については2021年1月31日、第12期取得済資産については2021年4月1日です。

(注4) 本物件は、S-FORT湖南梅影、S-FORT湖南梅影及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

取得予定資産

取得予定資産 エリア	番号	物件名称(注1)	取得 予定価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 又は期末 算定価格 (百万円) (注4)	取得予定時期
主要 地方都市	A-73	S-FORT警固タワー	4,320	3.0	4,380	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-74	S-RESIDENCE葵	1,820	1.3	1,880	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-75	S-FORT名駅南五丁目	684	0.5	687	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-76	S-FORT箱崎東	680	0.5	684	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-77	S-RESIDENCE名駅南	665	0.5	668	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-78	S-FORT金山	612	0.4	613	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-79	S-FORT泉中央	545	0.4	550	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	477	0.3	481	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-81	S-FORT八事	442	0.3	447	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-82	S-FORT札幌北5条	405	0.3	414	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-83	S-FORT札幌元町	385	0.3	405	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-38	S-FORT小倉	1,400	1.0	1,420	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-39	S-FORT新潟駅前	1,395	1.0	1,410	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-40	S-FORT高崎	1,098	0.8	1,100	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-41	S-FORT四日市arcam	823	0.6	825	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-42	S-FORT鹿児島中央	787	0.5	789	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-43	S-FORT 平成けやき通り	755	0.5	761	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-44	S-FORT四日市zeal	612	0.4	614	2021年 8月3日
首都圏	C-33	S-FORT中板橋	3,365	2.3	3,370	2021年 8月3日
首都圏	C-34	S-FORT亀戸	1,248	0.9	1,260	2021年 8月3日
首都圏	C-35	S-FORT行徳	919	0.6	922	2021年 8月3日
首都圏	C-36	S-FORT船橋海神	898	0.6	901	2021年 8月3日
首都圏	C-37	S-FORT船橋本町	768	0.5	773	2021年 8月3日
首都圏	C-38	S-FORT八王子	462	0.3	464	2021年 8月3日
合計			25,565	17.8	25,818	

(注1) 現在、一部の物件名称は以下の通りですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。

番号	現在の物件名称

A-73	サムティ警固タワー
A-75	レジデンシア名駅南
A-76	サムティ箱崎東
A-78	エルスタンザ金山
A-79	サムティレジデンス泉中央
A-80	サムティ桑園EAST
A-81	ベルク八事
A-82	セシアスBLUE
A-83	CASA元町
B-38	HIT小倉ビル
B-39	サムティレジデンス新潟米山
B-40	グレイスガーデン高崎
B-41	GRANDUKE四日市arcam
B-42	サムティ鹿児島中央レジデンス
B-43	EMYU平成けやき通り
B-44	GRANDUKE四日市zeal
C-33	アクシルコート中板橋
C-34	メゾン・ラポール
C-35	サムティレジデンス行徳
C-36	サムティレジデンス西船橋
C-37	ウエスト船橋
C-38	いちようマンション

- (注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- (注3) 「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4) 「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、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、2021年5月1日です。

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、直接還元法による直接還元価格、直接還元利回り、及びDCF法によるDCF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11期末（2021年1月31日）時点で保有していた129物件については2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書、第12期取得済資産については2021年4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、2021年5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、日本ヴァリュアーズ株式会社及び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、再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法又は時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額等は、現在及び将来における鑑定評価額等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。

鑑定評価等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、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。

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	690	5.3	698	4.7	682	4.5	4.9
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,310	5.5	1,330	4.6	1,300	4.4	4.8
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,100	5.5	1,110	4.5	1,090	4.3	4.7
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	876	5.5	884	4.6	872	4.4	4.8
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,490	5.8	1,500	5.1	1,480	4.9	5.3
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,380	5.1	2,420	4.2	2,360	4.3	4.4
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,370	5.9	1,390	4.3	1,350	4.1	4.5
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	797	5.1	807	4.5	793	4.3	4.7
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,710	5.6	1,720	5.0	1,710	4.8	5.2
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	792	5.5	801	4.7	782	4.5	4.9
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,850	5.4	2,870	4.5	2,840	4.6	4.7
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	508	5.6	514	4.9	502	4.7	5.1
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,840	5.0	2,860	4.3	2,830	4.4	4.5
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	990	5.3	1,000	4.6	980	4.4	4.8
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定 株式会社	451	5.7	458	4.6	448	4.4	4.8
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	774	5.5	779	4.8	772	4.6	5.0
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	821	5.8	829	4.7	813	4.5	4.9
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	676	5.7	682	4.7	669	4.5	4.9
A-24	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,050	5.2	2,060	4.7	2,040	4.7	4.9
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,400	5.6	1,430	4.6	1,390	4.7	4.8
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,180	6.1	2,200	5.0	2,170	5.1	5.2
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	901	5.1	902	4.4	900	4.2	4.6
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	540	4.8	531	4.3	544	4.2	4.5

番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注)	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,090	5.1	2,120	4.4	2,080	4.5	4.6
A-31	S-FORT 鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,810	5.3	1,830	4.5	1,800	4.6	4.7
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	5.5	1,360	4.5	1,350	4.3	4.7
A-33	S-FORT北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	838	4.7	851	4.5	832	4.6	4.7
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	459	5.4	465	4.8	456	4.6	5.0
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	791	5.8	794	5.1	790	4.9	5.3
A-36	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	438	5.3	440	4.8	437	4.9	5.0
A-37	S-FORT 博多東 I	大和不動産鑑定 株式会社	411	5.3	417	4.6	409	4.4	4.8
A-38	S-FORT 博多東	大和不動産鑑定 株式会社	411	5.4	416	4.6	409	4.4	4.8
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	531	5.1	539	4.5	528	4.6	4.7
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	893	5.2	903	4.9	883	4.7	5.1
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	827	5.0	836	4.8	817	4.6	5.0
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	5.7	1,040	4.8	1,020	4.9	5.0
A-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	4.7	1,470	4.2	1,440	4.3	4.4
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	973	4.6	987	4.1	967	3.9	4.3
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	547	4.4	556	4.2	543	4.0	4.4
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	441	5.5	449	4.8	438	4.6	5.0
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	685	5.2	692	4.9	682	4.7	5.1
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	309	5.6	312	5.1	307	4.9	5.3
A-49	S-RESIDENCE 葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,600	4.8	1,630	4.3	1,590	4.4	4.5
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,190	4.8	1,200	4.5	1,180	4.6	4.7
A-51	S-FORT 神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	606	5.3	613	4.7	599	4.5	4.9
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,130	5.2	1,150	4.7	1,110	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-53	S-FORT 福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	593	4.9	603	4.3	582	4.1	4.5
A-54	S-FORT 都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	465	4.5	472	4.3	457	4.1	4.5
A-55	S-FORT 都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	349	4.6	353	4.4	344	4.2	4.6
A-56	S-FORT 大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	339	4.7	345	4.4	333	4.2	4.6
A-57	S-RESIDENCE 千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	578	4.7	580	4.4	577	4.5	4.6
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	749	4.9	757	4.6	740	4.4	4.8
A-59	S-FORT 札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	546	5.5	550	5.2	542	5.0	5.4
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	310	5.9	312	5.3	307	5.1	5.5
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	486	5.4	490	4.9	482	4.7	5.1
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	718	5.1	726	4.7	710	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	464	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	402	5.6	407	4.8	396	4.6	5.0
A-66	S-FORT 熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	736	4.9	744	4.7	733	4.8	4.9
A-67	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	664	4.8	669	4.6	662	4.7	4.8
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	395	5.3	399	4.7	390	4.5	4.9
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	313	5.6	315	5.0	310	4.8	5.2
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	688	5.3	695	4.8	680	4.6	5.0
A-71	S-FORT 熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	837	4.5	854	4.3	829	4.4	4.5
A-72	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	488	4.9	492	4.7	486	4.8	4.9
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	584	7.0	589	5.5	579	5.3	5.7
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	649	6.8	654	5.8	644	5.6	6.0
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,570	4.9	2,590	4.3	2,560	4.4	4.5
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	685	5.8	691	4.9	678	4.7	5.1

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-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	741	6.7	749	5.5	737	5.6	5.7
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,100	5.9	1,100	5.4	1,100	5.2	5.6
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	411	6.5	420	5.5	407	5.3	5.7
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,540	5.2	1,550	4.6	1,530	4.4	4.8
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	858	5.1	869	4.5	853	4.3	4.7
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	1,970	5.5	1,990	4.6	1,940	4.4	4.8
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	849	6.2	857	5.5	841	5.3	5.7
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	642	6.1	647	5.5	636	5.3	5.7
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,050	5.6	1,060	5.2	1,040	5.0	5.4
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	913	5.7	929	5.2	906	5.3	5.4
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	290	5.7	293	5.2	289	5.3	5.4
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,330	5.4	1,340	5.2	1,320	5.0	5.4
B-19	S-FORT 熊本病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,140	5.5	1,150	5.2	1,130	5.0	5.4
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	5.5	1,010	5.2	998	5.0	5.4
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	832	4.9	847	4.4	825	4.2	4.6
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	973	5.6	981	5.4	970	5.5	5.6
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	246	5.8	247	5.3	245	5.1	5.5
B-24	S-FORT 熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	598	5.6	602	5.3	594	5.1	5.5
B-25	S-FORT江坂 Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	424	4.7	428	4.5	419	4.3	4.7
B-26	S-FORT江坂 LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	344	4.8	348	4.2	339	4.0	4.4
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	671	6.0	676	5.6	666	5.4	5.8
B-28	S-FORT 佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	743	5.9	750	5.6	736	5.4	5.8
B-29	S-FORT長崎 大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,370	6.0	1,380	5.4	1,360	5.2	5.6
B-30	S-FORT 熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	453	5.3	458	5.2	447	5.0	5.4

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-31	S-FORT 静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,020	5.8	1,030	5.2	1,010	5.0	5.4
B-32	S-FORT 湖南梅影	JLL森井鑑定 株式会社	1,480	6.9	1,490	6.2	1,470	6.0	6.4
B-33	S-FORT 江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,270	4.4	1,290	4.1	1,240	3.9	4.3
B-34	S-FORT 大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	742	5.8	750	5.4	734	5.2	5.6
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	586	5.9	594	5.4	577	5.2	5.6
B-36	S-FORT熊本 県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	423	5.8	427	5.4	419	5.2	5.6
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	485	5.6	514	4.7	475	4.5	4.9
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,140	5.1	1,150	4.3	1,120	4.1	4.5
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,060	4.7	1,070	4.0	1,060	4.0	4.2
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	725	4.8	737	4.1	720	3.9	4.3
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,030	5.2	1,040	4.2	1,010	4.0	4.4
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定 株式会社	740	4.8	754	4.2	734	4.0	4.4
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	5.9	1,010	4.7	1,010	4.7	4.9
C-07	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	791	5.1	792	4.6	791	4.6	4.8
C-08	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,290	5.2	1,300	4.5	1,290	4.5	4.7
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	870	5.1	882	4.5	858	4.3	4.7
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	946	6.0	956	5.3	935	5.0	5.6
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	809	5.7	820	4.4	797	4.2	4.6
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	645	4.8	654	4.1	635	3.9	4.3
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	587	5.2	594	4.1	579	3.9	4.3
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	716	5.0	724	4.3	713	4.3	4.5
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	4.8	1,190	4.6	1,170	(注)	4.8
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	4.7	1,150	4.5	1,140	4.5	4.7
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	972	4.9	975	4.5	970	4.5	4.7

番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注)	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,940	5.0	1,940	4.6	1,930	4.4	4.7
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	561	5.0	567	4.7	554	4.5	4.9
C-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,420	5.2	1,440	4.1	1,400	3.9	4.3
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	876	4.7	883	4.4	873	4.4	4.6
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	4.6	1,740	4.4	1,690	4.4	4.6
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,670	4.9	1,690	4.3	1,650	4.1	4.5
C-25	S-FORT 駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	531	4.0	543	3.8	526	3.6	4.0
C-26	S-FORT 横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,430	4.2	5,490	4.1	5,360	3.9	4.3
C-27	S-FORT青葉 しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	863	4.8	878	4.2	856	4.0	4.4
C-28	S-FORT 川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	624	4.5	632	4.2	621	4.0	4.4
C-29	S-FORT 本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	684	4.5	694	4.3	674	4.1	4.5
C-30	S-FORT 船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	825	4.6	836	4.4	814	4.2	4.6
C-31	S-FORT たまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	680	4.8	691	4.2	675	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	642	5.0	628	4.8	5.2
合計			127,284	-	128,646	-	126,257	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～6年度は4.5%、7～10年度は4.6%で査定されています。また、「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-73	S-FORT 警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,380	4.3	4,440	4.1	4,310	3.9	4.3
A-74	S-RESIDENCE 葵	大和不動産鑑定 株式会社	1,880	4.6	1,920	4.3	1,860	4.1	4.5
A-75	S-FORT 名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	687	4.5	700	4.3	681	4.4	4.5
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	684	5.3	690	5.0	677	4.8	5.2
A-77	S-RESIDENCE 名駅南	株式会社 谷澤総合鑑定所	668	4.2	669	4.1	667	4.2	4.3
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	613	4.9	621	4.6	605	4.4	4.8
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	550	5.8	552	5.3	547	5.1	5.5
A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	481	4.9	487	4.7	479	4.5	4.9
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	447	5.0	450	4.6	445	4.4	4.8
A-82	S-FORT 札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	414	5.3	420	4.9	408	4.7	5.1
A-83	S-FORT 札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	405	5.3	410	4.8	403	4.6	5.0
B-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,420	5.4	1,430	5.1	1,400	4.9	5.3
B-39	S-FORT 新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,410	5.5	1,430	5.2	1,400	5.0	5.4
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,100	5.3	1,110	5.0	1,090	4.8	5.2
B-41	S-FORT 四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	825	5.2	832	5.0	822	4.8	5.2
B-42	S-FORT 鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	789	5.3	792	5.1	787	4.9	5.3
B-43	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	761	5.9	774	5.3	748	5.1	5.5
B-44	S-FORT 四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	614	5.2	620	5.0	611	4.8	5.2
C-33	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,370	4.2	3,470	3.9	3,320	3.9	4.1
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,260	4.4	1,280	4.2	1,240	4.0	4.4
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	922	4.2	953	4.0	909	3.8	4.2
C-36	S-FORT 船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	901	4.4	936	4.2	886	4.0	4.4
C-37	S-FORT 船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	773	4.6	783	4.4	763	4.2	4.6

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注)	直接還元法		DCF法		
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	464	5.1	466	4.9	463	4.7	5.1
合計			25,818	-	26,235	-	25,521		

(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-38 合計	153,102	5.1	154,881	-	151,778	-	-

(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(2021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。

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ravir	1,290.84	1,212.42	93.9	49	46	1	3,335
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,666.00	98.9	90	89	1	6,896
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,492.68	97.1	104	101	1	5,831
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,105.13	100.0	82	82	1	4,778
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,525.43	97.7	94	91	1	7,888
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	3,631.60	3,254.70	89.6	154	138	1	9,947
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,682
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,738.37	94.8	56	53	1	3,810
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,932.63	93.2	75	70	1	9,431
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,251.62	98.4	59	58	1	4,217
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,241.12	97.0	166	162	1	13,379
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,584.48	90.2	48	43	1	2,533
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,487.30	98.9	167	165	1	13,455
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,711.06	92.9	28	26	1	4,474
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,032.58	85.0	19	16	1	2,011
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,397
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,775.50	89.3	28	25	1	3,585
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,459
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,312.89	95.1	135	128	1	9,551
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	1,985.70	91.5	81	74	1	6,085
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,841.94	98.8	168	166	1	11,695
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-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,591.22	97.3	148	144	1	10,161
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,401.06	94.5	56	53	1	7,500
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,491.16	99.1	84	83	1	6,661
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,620.83	92.2	36	33	1	3,924
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,358

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-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,821.35	98.3	63	62	1	4,803
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,582.02	98.1	49	48	1	2,731
A-37	S-FORT博多東 I	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,051
A-38	S-FORT博多東	1,034.20	974.14	94.2	35	33	1	1,922
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	807.08	91.2	45	41	1	2,675
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,692
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.57	95.4	51	48	1	4,092
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,821.16	87.9	66	58	1	4,860
A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	2,083.41	1,992.01	95.6	90	86	1	6,316
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,448.86	98.4	48	47	1	4,319
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	799.98	88.8	36	32	1	2,417
A-46	S-FORT上社	1,029.42	955.89	92.9	42	39	1	2,357
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,607
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,851
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,220.29	92.8	95	88	1	6,623
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	1,990.97	89.8	88	79	1	5,330
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,235.04	93.4	46	43	1	3,059
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,288.89	93.1	100	93	1	5,804
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	929.06	88.9	36	32	1	2,454
A-54	S-FORT都島内代	789.74	759.43	96.2	28	27	1	2,187
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,813
A-56	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,812
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	911.92	90.8	44	39	1	2,825
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,642.62	91.5	59	54	1	4,035
A-59	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,158.99	96.8	55	53	1	3,246
A-60	S-FORT南郷通	1,191.66	1,115.28	93.6	31	29	1	1,802
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,289.76	94.5	50	47	1	2,766
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,383.46	91.8	36	33	1	7,531
A-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,654.40	98.2	56	55	1	3,925
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,590.84	100.0	54	54	1	3,005
A-65	S-FORT神宮南	982.68	982.68	100.0	38	38	1	2,421
A-66	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,584.71	96.8	57	55	1	3,898

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-67	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,276
A-68	S-FORT西郊通	1,463.48	1,282.58	87.6	24	21	1	2,096
A-69	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	1,971
A-70	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-71	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,432.84	94.9	36	34	1	3,756
A-72	S-FORT堀田通	1,030.40	1,030.40	100.0	35	35	1	2,451
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,660.83	98.2	54	53	1	3,399
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,158.26	94.4	69	65	1	3,720
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,655.13	97.7	138	135	1	12,118
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,195.01	94.2	52	49	1	3,843
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,098
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	2,110
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,855.85	98.9	102	101	1	7,633
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,546.28	100.0	62	62	1	4,015
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,503.80	100.0	80	80	1	10,157
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,320.50	94.2	69	65	1	4,465
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,784.16	95.2	62	59	1	3,590
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,314.76	92.4	92	84	1	6,172
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
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	3,845.17	90.3	119	108	1	6,505
B-19	S-FORT熊大病院前	3,459.60	2,986.81	86.3	99	85	1	5,335
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	2,708.82	84.0	91	75	1	4,986
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,267.30	100.0	48	48	1	4,163
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,483.27	95.4	83	79	1	5,780
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	802.60	79.4	34	27	1	1,529
B-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,075.76	90.6	54	49	1	3,159
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	755.40	100.0	30	30	1	2,333
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	613.08	100.0	24	24	1	1,783
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	2,900.70	89.2	63	57	1	3,765
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,743.11	94.7	72	68	1	4,595
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,580.01	96.2	110	106	1	7,433

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)
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,352.80	85.5	38	33	1	2,191
B-31	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,301.08	86.8	90	80	1	5,492
B-32	S-FORT湖南梅影	5,813.49	5,813.49	100.0	180	180	1	9,605
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,839.20	98.4	55	54	1	5,364
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	3,017.58	98.4	82	81	1	4,938
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	2,946.88	96.9	79	76	1	4,085
B-36	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,386.00	92.7	48	45	1	2,403
B-37	S-FORT春日井	2,398.34	2,280.75	95.1	37	35	1	2,701
C-01	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,563.15	97.2	70	68	1	5,153
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	990.56	88.9	36	32	1	3,877
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,047.27	93.5	32	30	1	3,205
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	962.44	92.3	52	48	1	4,184
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	971.74	95.1	40	38	1	3,307
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,692.11	98.5	66	65	1	5,141
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,353.24	96.8	47	46	1	4,025
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,685.12	97.6	83	81	1	5,857
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,384
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.87	100.0	60	60	1	3,270
C-13	S-FORT玉川学園前	978.75	978.75	100.0	45	45	1	3,116
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,760.92	93.3	30	28	1	2,744
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	1,314.93	95.1	36	34	1	5,203
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.86	98.6	70	69	1	5,446
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,438.71	100.0	62	62	1	4,793
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,805
C-20	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	2,853
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	1,953.05	95.0	61	58	1	5,828
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,158.03	98.1	52	51	1	4,107
C-23	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-24	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,735.89	88.7	93	82	1	6,675
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	496.18	92.5	16	15	1	2,043
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,860.07	95.5	153	145	1	22,253

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)
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,059.75	94.5	37	35	1	3,944
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	953.82	95.9	32	31	1	2,914
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	826.18	100.0	40	40	1	3,112
C-30	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,160.80	96.6	59	57	1	3,897
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,249
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,201.22	93.9	49	46	1	3,558
合計 / 平均		282,816.13	270,591.81	95.7	8,279	7,924	132	622,633

(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。

(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。

(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。

(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、2021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（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、千円未満は切り捨て、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-73	S-FORT警固タワー	7,415.36	6,774.04	91.4	130	119	1	17,801
A-74	S-RESIDENCE葵	3,215.72	2,690.22	83.7	95	85	1	7,772
A-75	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,420.86	98.0	41	40	1	3,493
A-76	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,360.60	100.0	66	66	1	3,501
A-77	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,047.95	97.8	44	43	1	2,954
A-78	S-FORT金山	1,380.28	1,096.32	79.4	44	36	1	2,655
A-79	S-FORT泉中央	2,159.25	1,957.64	90.7	40	36	1	3,310
A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,834
A-81	S-FORT八事	1,023.54	974.80	95.2	42	40	1	2,515
A-82	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,573.52	95.8	48	46	1	2,527
A-83	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,328.66	97.4	33	32	1	2,284
B-38	S-FORT小倉	5,006.68	4,623.80	92.4	122	111	1	8,002
B-39	S-FORT新潟駅前	3,303.57	2,639.43	79.9	94	76	1	6,123
B-40	S-FORT高崎	3,775.68	3,622.70	95.9	48	46	1	6,428
B-41	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,604.42	100.0	42	42	1	4,360
B-42	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,150.24	95.1	64	61	1	4,577
B-43	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	2,662.35	72.0	90	65	1	3,736
B-44	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,787.60	95.2	42	40	1	3,144
C-33	S-FORT中板橋	3,946.25	-	-	141	-	-	-
C-34	S-FORT亀戸	2,577.48	2,504.45	97.2	35	34	1	5,664
C-35	S-FORT行徳	1,283.80	982.60	76.5	50	38	1	3,324
C-36	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,512.96	100.0	64	64	1	4,736
C-37	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,210.31	98.0	50	49	1	3,931
C-38	S-FORT八王子	1,049.43	1,049.43	100.0	46	46	1	2,834
合計/平均		58,716.72	50,075.35	91.4	1,516	1,260	23	108,511

(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、C-33(S-FORT中板橋)は、2021年5月末日時点において、未稼働であることから、「賃貸面積」を記載しておりません。

(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、C-33(S-FORT中板橋)は、2021年5月末日時点において、未稼働であることから、「稼働率」を記載しておりません。また、平均値については、当該物件を除外して算出しています。

(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リース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、C-33(S-FORT中板橋)は、2021年5月末日時点において、未稼働であることから、「賃貸戸数」を記載しておりません。

- (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。また、C-33(S-FORT中板橋)は、2021年5月末日時点において、未稼働であることから、「テナント総数」を記載しておりません。
- (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、2021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(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、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。また、C-33(S-FORT中板橋)は、2021年5月末日時点において、未稼働であることから、「月額賃料収入」を記載しておりません。

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(m ²)	賃貸面積(m ²)	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-38 合計/平均	341,532.85	320,667.16	95.0	9,795	9,184	155	731,145

- (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。なお、2021年5月末日時点において未稼働である、C-33(S-FORT中板橋)を除外して算出しています。

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ravir	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-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-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-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
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

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-45	S-FORT福島Libre	-(注1)	-	-
A-46	S-FORT上社	-(注1)	-	-
A-47	S-RESIDENCE宮の森	みずぼ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日
A-48	S-FORT東札幌Nordo	-(注1)	-	-
A-49	S-RESIDENCE葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年2月28日	2029年2月28日
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年3月29日	2029年3月29日
A-51	S-FORT神戸小河通	-(注1)	-	-
A-52	S-FORT桜川南	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
A-53	S-FORT福島EBIE	-(注1)	-	-
A-54	S-FORT都島内代	-(注1)	-	-
A-55	S-FORT都島KERS	-(注1)	-	-
A-56	S-FORT大今里西	-(注1)	-	-
A-57	S-RESIDENCE千種	-(注1)	-	-
A-58	S-FORT桜山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
A-59	S-FORT札幌N15	-(注1)	-	-
A-60	S-FORT南郷通	-(注1)	-	-
A-61	S-FORT姪浜	-(注1)	-	-
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	-(注1)	-	-
A-65	S-FORT神宮南	-(注1)	-	-
A-66	S-FORT熱田六番	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年11月30日	2030年11月30日
A-67	S-FORT北千種	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年11月30日	2030年11月30日
A-68	S-FORT西郊通	-(注1)	-	-
A-69	S-FORT福住	-(注1)	-	-
A-70	S-FORT室見	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年11月30日	2030年11月30日
A-71	S-FORT熱田花町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年5月31日	2031年5月31日
A-72	S-FORT堀田通	-(注1)	-	-
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
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
B-21	S-FORT江坂垂水町	みずぼ信託銀行株式会社	2018年8月28日	2028年8月31日

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
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1)	-	-
B-24	S-FORT熊本呉服町	-(注1)	-	-
B-25	S-FORT江坂Salita	-(注1)	-	-
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	-(注1)	-	-
B-27	S-FORT乙川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
B-28	S-FORT佐賀天神	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
B-29	S-FORT長崎大学病院前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
B-30	S-FORT熊本慶徳	-(注1)	-	-
B-31	S-FORT静岡天王町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年2月3日	2030年2月28日
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
B-36	S-FORT熊本県立大学前	-(注1)	-	-
B-37	S-FORT春日井	-(注1)	-	-
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-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)	-	-
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31日
C-23	S-RESIDENCE本八幡	みずほ信託銀行株式会社	2019年3月29日	2029年3月29日
C-24	S-FORT錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-25	S-FORT駒沢大学	三井住友信託銀行株式会社	2019年4月25日	2029年8月31日
C-26	S-FORT横浜青葉台	三井住友信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-27	S-FORT青葉しらとり台	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-28	S-FORT川崎神明町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-29	S-FORT本八幡Mairie	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-30	S-FORT船橋roots	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年7月31日	2020年7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)、A-45(S-FORT福島Libre)、A-46(S-FORT上社)、A-48(S-FORT東札幌Nordo)、A-51(S-FORT神戸小河通)、A-53(S-FORT福島EBIE)、A-54(S-FORT都島内代)、A-55(S-FORT

都島KERS)、A-56(S-FORT大今里西)、A-57(S-RESIDENCE千種)、A-59(S-FORT札幌N15)、A-60(S-FORT南郷通)、A-61(S-FORT姪浜)、A-64(S-FORT守山)、A-65(S-FORT神宮南)、A-68(S-FORT西郊通)、A-69(S-FORT福住)、A-72(S-FORT堀田通)、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)、B-23(S-FORT元浜)、B-24(S-FORT熊本呉服町)、B-25(S-FORT江坂Salita)、B-26(S-FORT江坂LIBERTS)、B-30(S-FORT熊本慶徳)、B-36(S-FORT熊本県立大学前)、B-37(S-FORT春日井)、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-73	S-FORT警固タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-74	S-RESIDENCE葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-75	S-FORT名駅南五丁目	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-76	S-FORT箱崎東	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-77	S-RESIDENCE名駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-78	S-FORT金山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-79	S-FORT泉中央	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	-(注1)	-	-
A-81	S-FORT八事	-(注1)	-	-
A-82	S-FORT札幌北5条	-(注1)	-	-
A-83	S-FORT札幌元町	-(注1)	-	-
B-38	S-FORT小倉	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
B-39	S-FORT新潟駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
B-40	S-FORT高崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
B-41	S-FORT四日市arcam	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
B-42	S-FORT鹿児島中央	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
B-43	S-FORT平成けやき通り	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
B-44	S-FORT四日市zeal	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
C-33	S-FORT中板橋	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
C-34	S-FORT亀戸	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
C-35	S-FORT行徳	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
C-36	S-FORT船橋海神	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
C-37	S-FORT船橋本町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年8月3日	2031年8月31日
C-38	S-FORT八王子	-(注1)	-	-

(注) A-80 (S-RESIDENCE桑園EAST)、A-81 (S-FORT八事)、A-82 (S-FORT札幌北5条)、A-83 (S-FORT札幌元町) 及びC-38 (S-FORT八王子) 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ravir	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Brillier	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-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-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-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
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
A-49	S-RESIDENCE葵	サムティ株式会社
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	サムティ株式会社
A-51	S-FORT神戸小河通	サムティ株式会社
A-52	S-FORT桜川南	サムティ株式会社
A-53	S-FORT福島EBIE	サムティ株式会社
A-54	S-FORT都島内代	サムティ株式会社

番号	物件名称	前所有者（前信託受益者）
A-55	S-FORT都島KERS	サムティ株式会社
A-56	S-FORT大今里西	サムティ株式会社
A-57	S-RESIDENCE千種	サムティ株式会社
A-58	S-FORT桜山	サムティ株式会社
A-59	S-FORT札幌N15	サムティ株式会社
A-60	S-FORT南郷通	サムティ株式会社
A-61	S-FORT姪浜	サムティ株式会社
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
A-66	S-FORT熱田六番	サムティ株式会社
A-67	S-FORT北千種	サムティ株式会社
A-68	S-FORT西郊通	サムティ株式会社
A-69	S-FORT福住	サムティ株式会社
A-70	S-FORT室見	サムティ株式会社
A-71	S-FORT熱田花町	サムティ株式会社
A-72	S-FORT堀田通	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
B-12	S-FORT水戸中央	サムティ株式会社
B-13	S-FORT津新町	サムティ株式会社
B-14	S-FORT三重大学前	サムティ株式会社
B-15	S-FORT高砂町	サムティ株式会社
B-16	S-FORT大分駅前	サムティ株式会社
B-17	S-FORT大分大手町	サムティ株式会社
B-18	S-FORT水前寺	サムティ株式会社
B-19	S-FORT熊本大病院前	サムティ株式会社
B-20	S-FORT熊本船場	サムティ株式会社
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
B-24	S-FORT熊本呉服町	サムティ株式会社
B-25	S-FORT江坂Salita	サムティ株式会社
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	サムティ株式会社
B-27	S-FORT乙川	サムティ株式会社
B-28	S-FORT佐賀天神	サムティ株式会社
B-29	S-FORT長崎大学病院前	サムティ株式会社
B-30	S-FORT熊本慶徳	サムティ株式会社
B-31	S-FORT静岡天王町	-(注)
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
B-36	S-FORT熊本県立大学前	サムティ株式会社
B-37	S-FORT春日井	サムティ株式会社
C-01	S-FORT蒔田公園	サムティ株式会社

番号	物件名称	前所有者（前信託受益者）
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-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
C-21	S-FORT富士見台	-（注）
C-22	S-RESIDENCE松戸	サムティ株式会社
C-23	S-RESIDENCE本八幡	サムティ株式会社
C-24	S-FORT錦糸町	サムティ株式会社
C-25	S-FORT駒沢大学	サムティ株式会社
C-26	S-FORT横浜青葉台	サムティ株式会社
C-27	S-FORT青葉しらとり台	サムティ株式会社
C-28	S-FORT川崎神明町	サムティ株式会社
C-29	S-FORT本八幡Mairie	サムティ株式会社
C-30	S-FORT船橋roots	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）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-73	S-FORT警固タワー	サムティ株式会社
A-74	S-RESIDENCE葵	サムティ株式会社
A-75	S-FORT名駅南五丁目	サムティ株式会社
A-76	S-FORT箱崎東	サムティ株式会社
A-77	S-RESIDENCE名駅南	サムティ株式会社
A-78	S-FORT金山	サムティ株式会社
A-79	S-FORT泉中央	サムティ株式会社
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	サムティ株式会社
A-81	S-FORT八事	サムティ株式会社
A-82	S-FORT札幌北5条	-（注1）
A-83	S-FORT札幌元町	-（注1）
B-38	S-FORT小倉	サムティ株式会社
B-39	S-FORT新潟駅前	サムティ株式会社
B-40	S-FORT高崎	サムティ株式会社
B-41	S-FORT四日市arcam	サムティ株式会社
B-42	S-FORT鹿児島中央	サムティ株式会社
B-43	S-FORT平成けやき通り	-（注1）
B-44	S-FORT四日市zeal	サムティ株式会社
C-33	S-FORT中板橋	サムティ株式会社
C-34	S-FORT亀戸	サムティ株式会社
C-35	S-FORT行徳	サムティ株式会社
C-36	S-FORT船橋海神	サムティ株式会社
C-37	S-FORT船橋本町	サムティホテルマネジメント株式会社
C-38	S-FORT八王子	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-04、A-05、A-06、A-07、A-08、A-10、A-11、A-12、A-13、A-17、A-23、A-25、A-26、A-27、A-28、A-30、A-31、A-33、A-34、A-35、A-36、A-37、A-38、A-39、A-40、A-41、A-42、A-43、A-44、A-45、A-45、A-46、A-47、A-48、A-49、A-50、A-51、A-52、A-53、A-54、A-55、A-56、A-57、A-58、A-59、A-60、A-61、A-62、A-63、A-64、A-65、A-66、A-67、A-68、A-69、A-70、A-71、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、B-21、B-23、B-24、B-25、B-26、B-27、B-28、B-29、B-30、B-31、B-32、B-33、B-34、B-35、B-36、B-37、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、C-20、C-22、C-23、C-24、C-25、C-26、C-27、C-28、C-29、C-30、C-31及びC-32の物件の前所有者（前信託受益者）並びにA-73、A-74、A-75、A-76、A-77、A-78、A-79、A-80、A-81、B-38、B-39、B-40、B-41、B-42、B-44、C-33、C-34、C-35、C-36、C-37及びC-38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	報告書 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	2020年 12月	-	-	14,559	276,925
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	2020年 12月	-	-	36,317	1,009,600
A-05	S-FORT福岡県庁前	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	22,130	608,336
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	2020年 12月	-	-	36,203	624,600
A-07	S-FORT榴岡公園	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	33,378	840,914
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	11,739	910,578
A-09	S-FORT鶴舞marks	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	9,932	536,118
A-10	S-FORT六番町	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	13,575	324,940
A-11	S-FORT中島公園	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	48,036	1,387,136
A-12	S-FORT北大前	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	9,384	572,320
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	15,536	1,135,341
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	2020年 12月	-	-	12,046	423,800
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	2020年 12月	-	-	30,037	1,134,700
A-19	S-FORT葵	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	3,904	421,970
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	2020年 12月	-	-	19,986	277,600
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	2020年 12月	-	-	26,961	620,200
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	4,045	455,557
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	2,831	351,009
A-24	S-FORT福岡東	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	34,431	1,224,037
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	2020年 12月	-	-	11,721	607,200

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (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-26	S-FORT神戸神楽町	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	29,574	1,062,618
A-27	S-FORT二条城前	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	20,943	313,421
A-28	S-FORT知恩院前	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	14,508	182,634
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
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
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Nordoo	大和不動産鑑定株式会社	2018年 7月	-	-	24,129	269,100
A-49	S-RESIDENCE葵	日本管財株式会社	2018年 12月	-	-	8,950	686,000
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	日本建築検査協会株式会社	2019年 1月	-	-	7,755	629,036

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (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-51	S-FORT神戸小河通	日本管財株式会社	2019年 1月	-	70	35,690	387,800
A-52	S-FORT桜川南	日本建築検査協会株式会社	2019年 5月	-	-	21,084	554,164
A-53	S-FORT福島EBIE	日本建築検査協会株式会社	2019年 5月	-	-	9,246	245,677
A-54	S-FORT都島内代	日本建築検査協会株式会社	2019年 5月	-	-	1,941	168,391
A-55	S-FORT都島KERS	日本建築検査協会株式会社	2019年 5月	-	-	3,482	156,839
A-56	S-FORT大今里西	日本建築検査協会株式会社	2019年 5月	-	-	4,273	153,949
A-57	S-RESIDENCE千種	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 5月	-	-	3,706	314,800
A-58	S-FORT桜山	日本管財株式会社	2019年 6月	-	-	65,700	548,000
A-59	S-FORT札幌N15	日本建築検査協会株式会社	2018年 11月	-	-	12,938	567,516
A-60	S-FORT南郷通	日本建築検査協会株式会社	2019年 6月	-	-	12,300	253,294
A-61	S-FORT姪浜	株式会社東京カンテイ	2018年 11月	-	-	25,600	381,800
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
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社東京カンテイ	2020年 11月	-	-	10,550	439,300
A-67	S-FORT北千種	株式会社東京カンテイ	2020年 11月	-	-	10,000	384,000
A-68	S-FORT西郊通	株式会社東京カンテイ	2020年 10月	-	-	36,400	352,500
A-69	S-FORT福住	株式会社東京カンテイ	2020年 10月	-	-	25,860	276,300
A-70	S-FORT室見	株式会社東京カンテイ	2020年 10月	-	-	44,500	428,000
A-71	S-FORT熱田花町	日本建築検査協会株式会社	2021年 4月	-	-	7,292	365,585
A-72	S-FORT堀田通	日本建築検査協会株式会社	2021年 4月	-	-	5,941	275,217
B-03	S-FORT四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	15,152	334,078
B-04	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	19,523	506,646

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
B-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	2020年 12月	-	-	27,844	1,030,400
B-06	S-FORT宇都宮	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	20,507	578,551
B-07	S-FORT 四日市西新地	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	14,657	434,702
B-08	S-FORT佐賀本庄	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	46,911	1,004,716
B-09	S-FORT佐賀医大前	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	17,668	244,705
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熊本病院前	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
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
B-24	S-FORT熊本呉服町	株式会社東京カンテイ	2019年 1月	740	-	24,500	677,300
B-25	S-FORT江坂Salita	日本建築検査協会株式会社	2019年 6月	-	-	9,401	223,651
B-26	S-FORT 江坂LIBERTS	株式会社東京カンテイ	2019年 6月	-	-	25,070	177,700
B-27	S-FORT乙川	日本建築検査協会株式会社	2019年 6月	-	-	25,432	852,154
B-28	S-FORT佐賀天神	日本建築検査協会株式会社	2019年 6月	-	-	24,892	608,377

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物 再調達 価格 (千円) (注4)
B-29	S-FORT 長崎大学病院前	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 5月	-	-	64,278	1,022,100
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本建築検査協会株式会社	2019年 6月	-	-	7,600	345,849
B-31	S-FORT静岡天王町	大和不動産鑑定株式会社	2019年 11月	-	-	5,969	634,500
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
B-36	S-FORT 熊本県立大学前	株式会社東京カンテイ	2020年 11月	-	-	28,400	408,000
B-37	S-FORT春日井	日本建築検査協会株式会社	2021年 4月	-	-	21,357	556,379
C-01	S-FORT蒔田公園	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	13,376	484,311
C-02	S-FORT日本橋箱崎	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	11,112	285,093
C-03	S-FORT板橋志村	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	8,719	273,307
C-04	S-FORT潮見	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	18,658	267,298
C-05	S-FORT登戸	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	10,777	257,844
C-06	S-FORT湘南平塚	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	3,949	404,797
C-07	S-FORT西船橋	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	11,898	259,623
C-08	S-FORT舞浜	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	7,974	336,860
C-09	S-FORT市川	日本建築検査協会株式会社	2020年 12月	-	-	22,197	309,869
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	2020年 12月	-	-	10,069	369,800
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

番号	物件名称	調査会社	報告書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (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-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
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
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	日本管財株式会社	2019年 1月	-	-	6,479	637,000
C-24	S-FORT錦糸町	日本建築検査協会株式会社	2019年 3月	-	-	13,981	461,416
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	2019年 5月	-	-	6,801	131,800
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本建築検査協会株式会社	2019年 3月	-	-	31,461	2,247,553
C-27	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	2019年 5月	-	-	55,445	505,700
C-28	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	2019年 5月	-	-	15,082	258,700
C-29	S-FORT 本八幡Mairie	日本建築検査協会株式会社	2019年 6月	-	-	7,929	208,863
C-30	S-FORT船橋roots	日本建築検査協会株式会社	2020年 4月	-	-	10,930	275,600
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。

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-73	S-FORT 警固タワー	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	-	-	116,800	2,182,000
A-74	S-RESIDENCE葵	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	15,217	812,785
A-75	S-FORT 名駅南五丁目	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	7,172	340,948
A-76	S-FORT箱崎東	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	1,200	200	35,200	544,000
A-77	S-RESIDENCE 名駅南	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	5,188	269,365
A-78	S-FORT金山	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	80	300	27,900	349,000
A-79	S-FORT泉中央	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	34,203	487,207
A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	5,945	327,527
A-81	S-FORT八事	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	18,389	250,893
A-82	S-FORT 札幌北5条	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	14,173	425,758
A-83	S-FORT札幌元町	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	12,945	307,328
B-38	S-FORT小倉	株式会社東京カンテイ	2021年 2月	-	-	59,400	1,070,000
B-39	S-FORT新潟駅前	株式会社東京カンテイ	2021年 4月	-	-	10,700	686,000
B-40	S-FORT高崎	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	-	-	50,000	900,000
B-41	S-FORT 四日市arcam	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	11,846	561,211
B-42	S-FORT 鹿児島中央	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	21,787	458,278
B-43	S-FORT 平成けやき通り	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	-	-	50,700	1,003,000
B-44	S-FORT 四日市zeal	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	9,859	434,779
C-33	S-FORT中板橋	日本建築検査協会株式会社	2021年 4月	-	-	63,275	1,015,991
C-34	S-FORT亀戸	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	500	400	23,000	627,000
C-35	S-FORT行徳	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	9,479	296,443
C-36	S-FORT船橋海神	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	8,359	310,047
C-37	S-FORT船橋本町	株式会社東京カンテイ	2021年 5月	-	-	24,900	299,000
C-38	S-FORT八王子	日本建築検査協会株式会社	2021年 5月	-	-	13,258	249,353

(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-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Brillier	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-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-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-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

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
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
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	日本管財株式会社	2018年6月	9.0
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	9.5
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	9.1
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	3.7
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	4.8
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	5.0
A-49	S-RESIDENCE葵	日本管財株式会社	2018年12月	6.1
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	8.7
A-51	S-FORT神戸小河通	日本管財株式会社	2019年1月	9.9
A-52	S-FORT桜川南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	9.2
A-53	S-FORT福島EBIE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	9.0
A-54	S-FORT都島内代	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	14.8
A-55	S-FORT都島KERS	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	13.1
A-56	S-FORT大今里西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	13.8
A-57	S-RESIDENCE千種	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.3
A-58	S-FORT桜山	日本管財株式会社	2019年7月	7.8
A-59	S-FORT札幌N15	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	3.9
A-60	S-FORT南郷通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	4.6
A-61	S-FORT姪浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	6.2
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
A-66	S-FORT熱田六番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	9.1
A-67	S-FORT北千種	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	8.4
A-68	S-FORT西郊通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	9.4
A-69	S-FORT福住	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	3.2
A-70	S-FORT室見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	9.3
A-71	S-FORT熱田花町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	7.8
A-72	S-FORT堀田通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	9.6
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

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
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熊本病院前	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
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	11.5
B-22	S-FORT新潟本町	日本管財株式会社	2018年6月	10.3
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月	14.2
B-24	S-FORT熊本呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	7.6
B-25	S-FORT江坂Salita	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	13.3
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	6.0
B-27	S-FORT乙川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	10.3
B-28	S-FORT佐賀天神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	8.2
B-29	S-FORT 長崎大学病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	12.7
B-30	S-FORT熊本慶徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	10.2
B-31	S-FORT静岡天王町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	13.5
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 (注)
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
B-36	S-FORT 熊本県立大学前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	12.3
B-37	S-FORT春日井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	10.1
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-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

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
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
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5月	6.7
C-22	S-RESIDENCE松戸	日本管財株式会社	2018年11月	3.4
C-23	S-RESIDENCE本八幡	日本管財株式会社	2019年1月	5.7
C-24	S-FORT錦糸町	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	6.2
C-25	S-FORT駒沢大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.7
C-26	S-FORT横浜青葉台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	5.7
C-27	S-FORT 青葉しらとり台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.5
C-28	S-FORT川崎神明町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.6
C-29	S-FORT本八幡Mairie	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	2.4
C-30	S-FORT船橋roots	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	4.8
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) PML値は「S-FORT湖南梅影I」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」のPML値はそれぞれ9.6%及び9.5%です。

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-73	S-FORT警固タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	3.5
A-74	S-RESIDENCE葵	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	5.3
A-75	S-FORT名駅南五丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	8.9
A-76	S-FORT箱崎東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	4.7
A-77	S-RESIDENCE名駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	7.6
A-78	S-FORT金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	6.8
A-79	S-FORT泉中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	12.4
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	5.7
A-81	S-FORT八事	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	4.4
A-82	S-FORT札幌北5条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年5月	4.5
A-83	S-FORT札幌元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年5月	4.6
B-38	S-FORT小倉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	2.3
B-39	S-FORT新潟駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	9.6
B-40	S-FORT高崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	1.5
B-41	S-FORT四日市arcam	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	7.1
B-42	S-FORT鹿児島中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	6.5
B-43	S-FORT 平成けやき通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年5月	14.9
B-44	S-FORT四日市zeal	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	7.1
C-33	S-FORT中板橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年6月	6.0
C-34	S-FORT亀戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	4.1
C-35	S-FORT行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	6.4
C-36	S-FORT船橋海神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	4.8
C-37	S-FORT船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	4.2
C-38	S-FORT八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年5月	5.9
-	ポートフォリオ PML値(A-01乃至C-38)		2021年6月	1.6

(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ravir	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-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 オークス建設	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 一級建築士事務所	株式会社 オークス建設	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
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Brillier	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	有限会社エー・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-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-RESIDECE 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-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

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-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・ アーキテツ	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
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-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

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-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社コーキ設計	株式会社 鍛冶田工務店	日本 TESTING 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
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 一級建築士事務所	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
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社アイビー設計 事務所	株式会社中村工業	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社田中総合設計 一級建築士事務所	株式会社ソネック	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-51	S-FORT神戸小河通	株式会社 アミー建築事務所	株式会社 ワールド・アミー	財団法人神戸市 防災安全公社	日本建築検査協会 株式会社
A-52	S-FORT桜川南	アトリエ・ループ 小林建築設計事務所	中林建設株式会社	大阪建築 防災センター	日本建築検査協会 株式会社
A-53	S-FORT福島EBIE	横田建築事務所	有限会社MYK	建築検査機構 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-54	S-FORT都島内代	株式会社 ジオプランニング	株式会社 森長工務店	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
A-55	S-FORT都島KERS	有限会社アーキプラン	信和建設株式会社	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-56	S-FORT大今里西	中川一級建築士事務所	株式会社 高橋工務店	建築検査機構 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-57	S-RESIDENCE千種	株式会社田中総合設計	株式会社ソネック	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-58	S-FORT桜山	株式会社グランツホーム	株式会社白石 名古屋支店	株式会社 確認サービス	日本管財株式会社
A-59	S-FORT札幌N15	五洋建設株式会社 札幌支店 一級建築士事務所	五洋建設株式会社 札幌支店	日本ERI株式会社 (建築物) 札幌市建築主事 (昇降機)	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
A-60	S-FORT南郷通	アウラ・アソシエーツ 都市建築設計	山謙工業株式会社	株式会社 札幌工業検査	日本建築検査協会 株式会社
A-61	S-FORT姪浜	大東建託株式会社 福岡西支店	大東建託株式会社	九州住宅保証 株式会社	株式会社 東京カンテイ
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
A-66	S-FORT熱田六番	ファールデザイン 一級建築士事務所	功和建设株式会社	株式会社 確認サービス	株式会社 建築構造センター
A-67	S-FORT北千種	アークプラス 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	一般社団法人 愛知県建築住宅 センター
A-68	S-FORT西郊通	株式会社対木 一級建築士事務所	株式会社 花田工務店 名古屋支店	名古屋市	株式会社 東京カンテイ
A-69	S-FORT福住	株式会社荒川 建築設計事務所	久末弘信建設 株式会社	札幌市	株式会社 東京カンテイ
A-70	S-FORT室見	大福産業株式会社 一級建築士事務所	照栄建設株式会社	福岡市	株式会社 東京カンテイ
A-71	S-FORT熱田花町	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-72	S-FORT堀田通	有限会社スペースアップ 設計工房	株式会社 トラスト建設	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-03	S-FORT四日市元町	ISO設計株式会社	株式会社 宇土工務店	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-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

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-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
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	成和建設株式会社	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
B-24	S-FORT熊本呉服町	株式会社 熊本総合設計	ディ・エス大進 工業株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ERI ソリューション
B-25	S-FORT江坂Salita	株式会社 トータルブレイン 一級建築士事務所	不明	株式会社 ジェイネット	日本建築検査協会 株式会社
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大木建設株式会社 大阪支店 一級建築士事務所	大木建設株式会社 大阪支店	株式会社 国際確認センター	株式会社 東京カンテイ
B-27	S-FORT乙川	株式会社沢田工務店 一級建築士事務所	株式会社 沢田工務店	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-28	S-FORT佐賀天神	株式会社和田組 一級建築士事務所	株式会社和田組	建築主事	日本建築検査協会 株式会社
B-29	S-FORT 長崎大学病院前	木下直樹 一級建築士事務所	株式会社小川建設	建築主事	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-30	S-FORT熊本慶徳	コイケデザイン 建築設計事務所	株式会社日装建	株式会社ACS熊本	日本建築検査協会 株式会社
B-31	S-FORT静岡天王町	ヨシコン株式会社 一級建築士事務所	ヨシコン株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社ERI ソリューション
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 檀並工務店	建築検査機構 株式会社	株式会社 東京カンテイ

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-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
B-36	S-FORT 熊本県立大学前	株式会社建吉組 一級建築士事務所	株式会社建吉組	有限会社熊本建築 確認検査機関	株式会社 東京カンテイ
B-37	S-FORT春日井	合資会社大西設計事務所	中村建設株式会社	春日井市建築主事	日本建築検査協会 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
C-06	S-FORT湘南平塚	多田建設株式会社 一級建築士事務所	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-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

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-20	S-FORT柏	新日本建設株式会社 一級建築士事務所	新日本建設 株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
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
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社現代総合設計	株式会社小川建設	株式会社 東京建築検査機構	日本建築検査協会 株式会社
C-24	S-FORT錦糸町	山田建設株式会社 一級建築士事務所	山田建設株式会社	建築主事	日本建築検査協会 株式会社
C-25	S-FORT駒沢大学	株式会社アノ	株式会社増岡組 東京支店	株式会社ジェイ・ イー・サポート	大和不動産鑑定 株式会社
C-26	S-FORT横浜青葉台	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 横浜支店	財団法人日本建築 センター	日本建築検査協会 株式会社
C-27	S-FORT 青葉しらとり台	東急建設株式会社 一級建築士事務所	東急建設株式会社 横浜支店	日本イーアールアイ 株式会社	大和不動産鑑定 株式会社
C-28	S-FORT川崎神明町	cross建築設計事務所	株式会社MDI	日本ERI株式会社	大和不動産鑑定 株式会社
C-29	S-FORT 本八幡Mairie	株式会社リンクス・ ビルド一級建築士事務所 株式会社サン・ プランニングシステム	株式会社 リンクス・ビルド 坂田建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-30	S-FORT船橋roots	株式会社リンクス・ ビルド一級建築士事務所	株式会社 リンクス・ビルド	船橋市建築主事	日本建築検査協会 株式会社
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

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-73	S-FORT警固タワー	大和ハウス工業株式会社 福岡支店 住宅 一級建築士事務所	大和ハウス工業 株式会社福岡支店	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-74	S-RESIDENCE葵	株式会社田中総合設計	株式会社中村工業	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-75	S-FORT 名駅南五丁目	ユニホー設計室	株式会社ユニホー	株式会社CI東海	日本建築検査協会 株式会社
A-76	S-FORT箱崎東	大福産業株式会社	株式会社タチカワ	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-77	S-RESIDENCE名駅南	株式会社 NAAK検建築設計事務所	六合株式会社	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-78	S-FORT金山	株式会社 西井都市建築設計事務所	株式会社塩浜工業	株式会社 確認サービス	株式会社 東京カンテイ
A-79	S-FORT泉中央	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	一般財団法人 宮城県建築住宅 センター	株式会社 東京カンテイ

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-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	株式会社高橋巧 建築設計工房	株式会社オール	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-81	S-FORT八事	株式概査IAO竹田設計	村本建設株式会社	財団法人日本建築 総合試験所	日本建築検査協会 株式会社
A-82	S-FORT札幌北5条	株式会社エヌ・エイ・ ティー	株式会社カツイ	札幌市建築主事	株式会社 東京カンテイ
A-83	S-FORT札幌元町	裕成建築計画	サカイホームズ インダストリー 株式会社	札幌市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-38	S-FORT小倉	株式会社渡辺設計事務所	株式会社川口建設	北九州市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-39	S-FORT新潟駅前	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	株式会社 東京カンテイ
B-40	S-FORT高崎	株式会社 伊勢亀建築研究所	株式会社守谷商会 東京支店	財団法人住宅金融 普及協会	株式会社 東京カンテイ
B-41	S-FORT四日市arcam	オールプラス建築設計 株式会社	巧設計	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-42	S-FORT鹿児島中央	クリエイティブランニング	飛鳥建設 株式会社	鹿児島市建築主事	日本建築検査協会 株式会社
B-43	S-FORT 平成けやき通り	有限会社Ai都市デザイン 建築事務所	株式会社佐伯建設 熊本支店	熊本市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-44	S-FORT四日市zeal	オ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	日本建築検査協会 株式会社
C-33	S-FORT中板橋	一級建築士事務所 株式会社IAO竹田設計	株式会社奥村組 東京支社	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
C-34	S-FORT亀戸	高松建設株式会社 東京本店	高松建設株式会社 東関東支店	財団法人住宅金融 普及協会	株式会社 東京カンテイ
C-35	S-FORT行徳	株式会社リンクス・ ビルド一級建築士事務所	株式会社リンク ス・ビルド	日本建築検査協会 株式会社	株式会社 東京カンテイ
C-36	S-FORT船橋海神	株式会社 曾我建築設計事務所 一級建築士事務所	株式会社 地建工業	ユーディーアイ 確認検査株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-37	S-FORT船橋本町	株式会社ユニテッド リバティアーキテクツ	北野建設 株式会社	日本建築検査協会 株式会社	株式会社 東京カンテイ
C-38	S-FORT八王子	小澤春美建築設計 株式会社	飛鳥建設株式会社 東京建築支店	八王子市建築主事	株式会社 東京カンテイ

(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

取得予定資産取得後の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(2021年5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)	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
サムティ プロパティ マネジメント 株式会社	不動産	S-FORT 新大阪ravis	40	1,212.42	0.4	2022年 1月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT車道	24	1,032.58	0.3	2022年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-RESIDENCE 神戸元町	73	1,985.70	0.6	2021年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-RESIDENCE 緑橋駅前	121	3,591.22	1.1	2022年 1月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 大須観音	79	2,491.16	0.8	2022年 2月28日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 神戸三宮北	32	807.08	0.3	2022年 1月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	75	1,992.01	0.6	2021年 8月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT福島 La Luna	51	1,448.86	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 福島Libre	29	799.98	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 葵	79	2,220.29	0.7	2022年 2月28日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT 神戸小河通	36	1,235.04	0.4	2022年 3月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT桜川南	69	2,288.89	0.7	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 福島EBIE	29	929.06	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 都島KERS	21	720.69	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 大今里西	21	643.77	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 大阪同心	90	2,383.46	0.7	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 熱田六番	46	1,584.71	0.5	2021年 11月30日	普通 借家	2	自動 更新
S-FORT北千種	39	1,520.00	0.5	2021年 11月30日	普通 借家	1	自動 更新		

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	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
サムティ プロパティ マネジメント 株式会社	不動産	S-FORT西郊通	25	1,282.58	0.4	2021年 11月30日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 熱田花町	45	1,432.84	0.4	2022年 5月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT堀田通	29	1,030.40	0.3	2022年 5月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 葵	93	2,690.22	0.8	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-RESIDENCE 名駅南	35	1,047.95	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT金山	31	1,096.32	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 四日市元町	40	1,660.83	0.5	2022年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT鈴鹿	44	2,158.26	0.7	2022年 2月28日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 四日市西新地	49	2,192.48	0.7	2022年 2月28日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT西宮	91	2,855.85	0.9	2022年 1月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT津新町	53	2,320.50	0.7	2022年 2月28日	普通 借家	6	自動 更新
		S-FORT 三重大学前	43	1,784.16	0.6	2022年 2月28日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 江坂垂水町	49	1,267.30	0.4	2021年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT江坂 Salita	28	755.40	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT江坂 LIBERTS	21	613.08	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT乙川	45	2,900.70	0.9	2022年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 湖南梅影	115	5,813.49	1.8	2021年 8月31日	普通 借家	18	自動 更新
		S-FORT 江坂公園	64	1,839.20	0.6	2021年 8月31日	普通 借家	10	自動 更新
		S-FORT高崎	77	3,622.70	1.1	2022年 8月31日	普通 借家	9	自動 更新
		S-FORT 四日市arcam	52	2,604.42	0.8	2022年 8月31日	普通 借家	8	自動 更新
S-FORT 四日市zeal	37	1,787.60	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新		
S-FORT 蒔田公園	61	1,563.15	0.5	2022年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新		
S-FORT 日本橋箱崎	46	990.56	0.3	2022年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新		

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	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
サムティ プロパティ マネジメント 株式会社	不動産	S-FORT潮見	50	962.44	0.3	2022年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT登戸	39	971.74	0.3	2022年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 湘南平塚	61	1,692.11	0.5	2022年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT茅ヶ崎	62	1,314.93	0.4	2022年 1月31日	普通 借家	17	自動 更新
		S-FORT 富士見台	69	1,953.05	0.6	2022年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-RESIDENCE 松戸	49	1,158.03	0.4	2021年 11月30日	普通 借家	3	自動 更新
		S-RESIDENCE 本八幡	96	2,180.26	0.7	2022年 3月31日	普通 借家	8	自動 更新
		S-FORT錦糸町	80	1,735.89	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 駒沢大学	24	496.18	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 横浜青葉台	267	8,860.07	2.8	2021年 8月31日	普通 借家	35	自動 更新
		S-FORT 川崎神明町	34	953.82	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 本八幡Mairie	37	826.18	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 船橋roots	46	1,160.80	0.4	2021年 7月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT たまプラーザ	38	1,367.88	0.4	2021年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT中板橋 (注4)	0	0.00	0.0	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT亀戸	67	2,504.45	0.8	2022年 8月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT行徳	39	982.60	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 船橋海神	56	1,512.96	0.5	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 船橋本町	47	1,210.31	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
S-FORT八王子	34	1,049.43	0.3	2022年 8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)	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 榴岡公園	94	3,525.43	1.1	2022年 4月14日	普通 借家	7	自動 更新
		S-RESIDENCE 難波Briller	119	3,254.70	1.0	2021年 6月30日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT六番町	45	1,738.37	0.5	2021年 12月24日	普通 借家	2	自動 更新
		S-RESIDENCE 神戸磯上通	160	4,241.12	1.3	2021年 6月30日	普通 借家	7	自動 更新
		S-FORT北山王	47	1,620.83	0.5	2022年 1月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 中広通り	56	2,100.33	0.7	2022年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT鶴見町	49	1,914.57	0.6	2022年 1月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 青葉上杉	58	1,821.16	0.6	2022年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT上社	28	955.89	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-RESIDENCE 志賀本通	63	1,990.97	0.6	2022年 3月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 都島内代	26	759.43	0.2	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 千種	33	911.92	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT桜山	48	1,642.62	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT守山	36	1,590.84	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT神宮南	29	982.68	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 警固タワー	213	6,774.04	2.1	2022年 8月31日	普通 借家	18	自動 更新
		S-FORT 名駅南五丁目	41	1,420.86	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT泉中央	39	1,957.64	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT八事	30	974.80	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT高砂町	74	3,314.76	1.0	2021年 10月31日	普通 借家	9	自動 更新
		S-FORT元浜	18	802.60	0.3	2021年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 静岡天王町	65	2,301.08	0.7	2022年 2月2日	普通 借家	1	自動 更新
S-FORT 大分寿町	59	3,017.58	0.9	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新		
S-FORT小倉	96	4,623.80	1.4	2022年 8月31日	普通 借家	6	自動 更新		

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	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西船橋	48	1,353.24	0.4	2021年 6月30日	普通 借家	2	自動 更新
		S-RESIDENCE 横浜反町	36	772.38	0.2	2021年 6月30日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 川口並木	65	1,436.86	0.4	2021年 6月30日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT青葉 しらとり台	47	2,059.75	0.6	2021年 8月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT小田原	42	1,201.22	0.4	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
グッド ワークス 株式会社	不動産	S-FORT 鶴舞marks	68	2,640.00	0.8	2021年 7月1日	普通 借家	5	自動 更新
		S-RESIDENCE 新大阪駅前	161	4,487.30	1.4	2021年 8月31日	普通 借家	7	自動 更新
		S-FORT葵	53	1,711.06	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 上小田井	52	2,624.40	0.8	2021年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 鶴舞arts	43	1,775.50	0.6	2021年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 鶴舞cube	41	1,460.64	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT新瑞橋	28	1,640.52	0.5	2022年 1月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT東別院	47	1,654.40	0.5	2021年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-RESIDENCE 江坂	145	3,655.13	1.1	2021年 8月31日	普通 借家	6	自動 更新
		S-FORT春日井	32	2,280.75	0.7	2022年 5月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 玉川学園前	37	978.75	0.3	2022年 1月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 戸田公園	57	1,438.71	0.4	2022年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 船橋塚田	105	5,640.60	1.8	2022年 1月31日	普通 借家	17	自動 更新
S-FORT柏	34	983.06	0.3	2022年 1月31日	普通 借家	0	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、2021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（共益費は含まれますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。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て、消費税等は除いて記載しています。

(注2)「面積比率」は、2021年5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、2021年5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。

(注4)S-FORT中板橋は、2021年5月末日時点において、未稼働です。

L. 新規取得資産の個別資産毎の概要

新規取得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、新規取得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、2021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、2021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ほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - 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、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。

< 取得予定資産 >

物件名称	S-FORT警固タワー		物件番号	A-73(主要地方都市)
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目13番17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(㎡)	1,267.43㎡
	建蔽率	80%	容積率	400%(注)
	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・車庫
	延床面積(㎡)	10,396.97㎡	建築時期	2008年11月21日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付20階建		
	賃貸可能戸数	130		
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、福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅から徒歩約8分、福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅から徒歩約9分の距離に位置する店舗・事務所付コンパクト・ファミリータイプの物件です。「赤坂」駅から「天神」駅まで地下鉄空港線を利用して約3分、「博多」駅まで約8分でアクセス可能と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア、金融機関、病院、飲食店舗が存在するほか、小学校、交番、保育園等の公共施設も充実しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性は良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第59条の2に基づく福岡市総合設計制度の許可を受け、公開空地の設置による容積率の緩和措置(総合設計により容積率:664.15%)の適用を受けています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT警固タワー	
鑑定評価額	4,380,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	4,380,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	4,440,000	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）	237,715	
ア）潜在総収益	253,662	実績を基に査定
イ）空室等損失等	15,947	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	51,215	
維持管理費	6,318	見積書等により査定
PMフィー	3,282	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	8,108	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,960	過去実績等により査定
修繕費	11,582	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	17,015	実績を基に査定
損害保険料	691	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,256	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	186,499	
(4)一時金の運用益	103	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	4,400	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)）	182,203	
(7)還元利回り	4.1%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	4,310,000	
割引率	3.9%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	4,050,000	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-RESIDENCE葵		物件番号	A-74(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市東区葵三丁目11番22号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	554.11㎡
	建蔽率	80%	容積率	600%・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(㎡)	3,976.37㎡	建築時期	2021年2月1日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	95		
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、名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約2分、JR中央本線・名古屋市営地下鉄東山線「千種」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。「車道」駅から「名古屋」駅まで地下鉄桜通線を利用して約9分、「栄」駅までは同線を利用し名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」駅乗換えで約6分の乗車時間であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア、飲食店舗等が存在し利便性が高いことに加え、付近には並木通りや公園の緑地もあり、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE葵	
鑑定評価額	1,880,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,880,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,920,000	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）	105,680	
ア）潜在総収益	113,458	実績を基に査定
イ）空室等損失等	7,778	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	21,505	
維持管理費	2,334	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	2,113	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	3,397	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	1,751	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	2,537	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	7,684	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	406	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,281	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	84,174	
(4)一時金の運用益	79	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	1,794	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)）	82,459	
(7)還元利回り	4.3%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	1,860,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,870,000	
土地比率	50.1%	
建物比率	49.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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名駅南五丁目		物件番号	A-75(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南五丁目6番20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(㎡)	292.60㎡
	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・店舗
	延床面積(㎡)	1,587.53㎡	建築時期	2019年2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	41		
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、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「ささしまライブ」駅から徒歩約13分の距離に位置する店舗付シングル・コンパクトタイプの物件です。最寄り駅周辺には大規模なオフィスビル等が建ち並ぶほか、「愛知大学」の名古屋キャンパスがあり、サラリーマンだけでなく学生による賃貸需要も見込まれます。また、「名古屋」駅までは高速鉄道あおなみ線を利用して約1分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストアやスーパー等があるほか、病院や公園等の公共施設が存在し、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた地域となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐車場を賃借する予定です。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT名駅南五丁目	
鑑定評価額	687,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	687,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	700,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	42,412	
ア）潜在総収益	44,553	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,140	標準的な空室率により査定
(2)運営費用	11,877	
維持管理費	1,182	見積書等により査定
PMフィー	840	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,561	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	452	過去実績等により査定
修繕費	1,375	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,255	実績を基に査定
損害保険料	170	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	3,039	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	30,535	
(4)一時金の運用益	39	近時における金融資産の収益率等より査定
(5)資本的支出	682	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)）	29,893	
(7)還元利回り	4.3%	同一需給圏内の類似地域における取引利回りを比較検討し割引率との関係も留意して査定
DCF法による価格	681,000	
割引率	4.4%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.5%	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	1,030,000	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT箱崎東		物件番号	A-76(主要地方都市)
所在地	福岡県福岡市東区松島三丁目20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(㎡)	1,240.00㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,562.65㎡	建築時期	2007年1月10日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社Goodリアルエステート		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、西鉄バス「浜田」停留所及びJR九州バス「筑前浜田」停留所から徒歩約8分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。同停留所からはJR「博多」駅まで通じており、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー、ドラッグストア等の商業施設が存在し、「博多」駅周辺には商業施設、物販店舗、飲食店舗等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性及び生活利便性が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT箱崎東	
鑑定評価額	684,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	684,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	690,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	47,782	
ア）潜在総収益	50,292	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,509	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	11,605	
維持管理費	960	見積書等により査定
PMフィー	955	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,356	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	599	過去実績等により査定
修繕費	3,573	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,482	実績を基に査定
損害保険料	178	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	498	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	36,177	
(4)一時金の運用益	0	
(5)資本的支出	1,660	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)）	34,517	
(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	677,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	414,000	
土地比率	54.3%	
建物比率	45.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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-RESIDENCE名駅南		物件番号	A-77(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市中村区駅南三丁目15番6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(㎡)	274.22㎡
	建蔽率	80%	容積率	600%(注)
	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(㎡)	1,167.45㎡	建築時期	2021年1月8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	44		
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、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「ささしまライブ」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプの物件です。最寄り駅の周辺には大規模なオフィスビル等が建ち並ぶほか、「愛知大学」の名古屋キャンパスがあり、サラリーマンだけでなく学生による安定的な賃貸需要も見込まれます。また、「名古屋」駅まで名古屋臨海高速鉄道あおなみ線を利用して約1分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストアやスーパー等の便利施設があるほか、病院や公園等の公共施設が存在し、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた地域となっています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐車場を賃借する予定です。</p>			

(注)名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画による建築物の容積率の最高限度(地区計画基準容積率:500%)の制限があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE名駅南	
鑑定評価額	668,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	668,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	669,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	38,343	
ア）潜在総収益	40,157	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,814	標準的な空室率により査定
(2)運営費用	10,380	
維持管理費	1,032	見積書等により査定
PMフィー	760	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,652	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	578	過去実績等により査定
修繕費	1,079	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,092	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	134	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,050	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	27,963	
(4)一時金の運用益	12	近時における金融資産の収益率等より査定
(5)資本的支出	538	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	27,438	
(7)還元利回り	4.1%	同一需給圏内の類似地域における取引利回りを比較検討し割引率との関係も留意して査定
DCF法による価格	667,000	
割引率	4.2%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.3%	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	759,000	
土地比率	66.0%	
建物比率	34.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT金山		物件番号	A-78(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市中川区八熊一丁目5番20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(㎡)	490.51㎡
	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(㎡)	1,486.75㎡	建築時期	2008年3月3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	44		
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東海道本線・中央本線「金山」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングル、コンパクトタイプの物件です。「名古屋」駅までJR中央本線を利用して約5分、名古屋市営地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約8分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー等が存在し利便性が高いことに加え、閑静な街並みが形成されています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT金山	
鑑定評価額	613,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	613,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	621,000	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）	40,461	
ア）潜在総収益	42,453	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,992	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	10,557	
維持管理費	1,128	見積書等により査定
PMフィー	809	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,819	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	751	過去実績等により査定
修繕費	2,391	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,890	実績を基に査定
損害保険料	109	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	657	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	29,903	
(4)一時金の運用益	0	
(5)資本的支出	1,330	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)）	28,573	
(7)還元利回り	4.6%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	605,000	
割引率	4.4%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	260,000	
土地比率	57.3%	
建物比率	42.7%	
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	

物件名称	S-FORT泉中央		物件番号	A-79(主要地方都市)
所在地	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番2号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	1,590.65㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第二種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	2,335.98㎡	建築時期	2007年3月1日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅及び「八乙女」駅から、徒歩約14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。最寄り駅である「泉中央」駅から地下鉄南北線を利用して「広瀬通」駅まで約14分、「仙台」駅まで約15分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパー等が存在し、「泉中央」駅周辺にはショッピングモール、銀行、泉区役所等があり、生活利便性が高い地域です。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT泉中央	
鑑定評価額	550,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	550,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	552,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	43,752	
ア）潜在総収益	46,053	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,301	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,051	
維持管理費	1,478	見積書等により査定
PMフィー	858	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,239	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	783	過去実績等により査定
修繕費	2,745	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,556	実績を基に査定
損害保険料	153	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	235	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	31,700	
(4)一時金の運用益	38	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	2,477	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)）	29,261	
(7)還元利回り	5.3%	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	547,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	397,000	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-RESIDENCE桑園EAST		物件番号	A-80(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市中央区北7条西十一丁目3番		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)	504.66m ²
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,721.05m ²	建築時期	2021年2月12日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	45		
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、JR函館本線「桑園」駅から徒歩約8分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。また同路線の隣駅「札幌」駅も利用可能であることから、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。また、徒歩圏内にコンビニエンスストアや飲食店のほか、大型ショッピングセンター「イオン札幌桑園」が立地し利便性が高いことに加え、南東方には「北海道大学植物園」があり、周辺には緑が多く良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE桑園EAST	
鑑定評価額	481,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	481,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	487,000	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）	32,366	
ア）潜在総収益	33,998	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,631	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	8,763	
維持管理費	1,089	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	633	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	1,065	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	1,089	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,111	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,065	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	163	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	545	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	23,603	
(4)一時金の運用益	23	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	741	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)）	22,884	
(7)還元利回り	4.7%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	479,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	589,000	
土地比率	36.0%	
建物比率	64.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地の潜在的な需要が強いこと等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT八事		物件番号	A-81(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市天白区八事山345		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)	374.52m ²
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,212.91m ²	建築時期	2009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	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、名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「八事」駅から徒歩約6分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。地下鉄鶴舞線・名城線を利用して「栄」駅まで約20分、「名古屋」駅までは約20分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。「八事」駅周辺には大型ショッピングセンター「イオン八事店」等が存在し利便性が高いことに加え、本物件の周辺は住宅を主とする閑静なエリアであることから、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。駐車場の附置義務を満たすために引渡しまでに敷地外駐車場を賃借する予定です。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT八事	
鑑定評価額	447,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	447,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	450,000	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）	29,627	
ア）潜在総収益	31,199	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,572	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	7,725	
維持管理費	1,084	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	591	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	989	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	780	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,350	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,080	実績を基に査定
損害保険料	125	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	723	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,901	
(4)一時金の運用益	21	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	1,230	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)）	20,692	
(7)還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	445,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	389,000	
土地比率	55.1%	
建物比率	44.9%	
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札幌北5条		物件番号	A-82(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市中央区北5条西十六丁目2番8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)	423.20m ² (注)
	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)	2,158.97m ²	建築時期	2004年2月1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	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、JR函館本線「桑園」駅から徒歩約10分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「桑園」駅から「札幌」駅までJR函館本線を利用して約3分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。また、徒歩圏内にコンビニエンスストアや大型ショッピングセンター「イオン札幌桑園」等が存在し利便性が高いことに加え、小学校、公園、病院、銀行等の生活施設が整い、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の本物件に係る不動産売買契約書において、当該契約は、本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の「S-FORT札幌元町」及び「S-FORT平成けやき通り」の2物件並びにその他サムティが買主となる9物件の計11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約と不可分一体の取引であり、これらの一部のみを終了させることはできず、契約当事者がこれらの契約のいずれか一つをその契約の定めに従い解除するときは、他の11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約のすべてについても解除できると定められています。このため、本投資法人のコントロールが及ばないサムティ及び売主間の取得予定資産以外の物件の売買契約に関して生じた事由により本投資法人が本物件を取得できなくなる可能性があります。</p>			

(注) 建築基準法第42条第1項5号に基づく私道負担部分(約3.91m²)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT札幌北5条	
鑑定評価額	414,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	414,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	420,000	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）	31,093	
ア）潜在総収益	32,932	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,839	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	9,535	
維持管理費	1,980	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	610	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,175	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	954	過去実績等により査定
修繕費	1,767	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,468	実績を基に査定
損害保険料	213	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	368	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,558	
(4)一時金の運用益	23	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	992	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)）	20,589	
(7)還元利回り	4.9%	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	408,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、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	313,000	
土地比率	55.7%	
建物比率	44.3%	
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札幌元町		物件番号	A-83(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市東区北23条東十七丁目3番11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)	472.86m ²
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,552.11m ²	建築時期	2007年6月19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	33		
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、札幌市営地下鉄東豊線「元町」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。「さっぽろ」駅まで地下鉄東豊線を利用して約10分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、大型スーパー等が存在し利便性が高いことに加え、周辺には公園もあり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の本物件に係る不動産売買契約書において、当該契約は、本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の「S-FORT札幌北5条」及び「S-FORT平成けやき通り」の2物件並びにその他サムティが買主となる9物件の計11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約と不可分一体の取引であり、これらの一部のみを終了させることはできず、契約当事者がこれらの契約のいずれか一つをその契約の定めに従い解除するときは、他の11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約のすべてについても解除することができるものと定められています。このため、本投資法人のコントロールが及ばないサムティ及び売主間の取得予定資産以外の物件の売買契約に関して生じた事由により本投資法人が本物件を取得できなくなる可能性があります。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT札幌元町	
鑑定評価額	405,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	405,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	410,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	28,418	
ア）潜在総収益	29,896	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,478	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	8,065	
維持管理費	1,485	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	561	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	779	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	742	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,180	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,438	実績を基に査定
損害保険料	153	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	724	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	20,352	
(4)一時金の運用益	31	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	697	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)）	19,686	
(7)還元利回り	4.8%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	403,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する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	405,000	
土地比率	50.9%	
建物比率	49.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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小倉		物件番号	B-38(その他地方都市)
所在地	福岡県北九州市小倉北区中津口一丁目10番30号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	2,073.88㎡(注)
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積(㎡)	5,196.72㎡	建築時期	2008年10月19日
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	122		
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、北九州モノレール「旦過」駅から徒歩約12分の距離に位置する店舗付コンパクト・ファミリータイプの物件です。「旦過」駅から「小倉」駅まで北九州モノレールを利用して約2分と、交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは中高層の共同住宅を中心に、店舗も見られる商住混在地域であり、徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等の生活利便施設が整っているほか、大型商業施設である「チャチャタウン小倉」へも車で約5分でアクセス可能と、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 私道負担部分(約12㎡)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT小倉	
鑑定評価額	1,420,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,420,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,430,000	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）	102,934	
ア）潜在総収益	112,672	実績を基に査定
イ）空室等損失等	9,738	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	26,753	
維持管理費	3,024	見積書等により査定
PMフィー	2,058	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	4,385	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,235	過去実績等により査定
修繕費	6,278	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	8,103	実績を基に査定
損害保険料	367	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,301	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	76,180	
(4)一時金の運用益	6	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	3,190	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)）	72,997	
(7)還元利回り	5.1%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,400,000	
割引率	4.9%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	1,140,000	
土地比率	68.1%	
建物比率	31.9%	
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新潟駅前		物件番号	B-39(その他地方都市)
所在地	新潟県新潟市中央区米山一丁目10番24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(㎡)	967.17㎡
	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(㎡)	3,538.66㎡	建築時期	2020年9月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	94		
PM会社	日生不動産株式会社		信託受託者	三菱UFJ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、JR「新潟」駅より徒歩約6分に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。最寄り駅である「新潟」駅は上越新幹線の他、在来線3路線(信越本線、白新線、越後線)が利用可能であり、新潟県の主要各所への交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは中高層の共同住宅を中心に、店舗も見られる商住混在地域であり、駅周辺には飲食・物販店等の生活利便施設が充実していることから、住職接近性を重視する「新潟」駅周辺のオフィスに通勤する社会人単身者やDINK[®]層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱に定められる必要駐車台数が確保されていない状態にあります。新潟市役所建築行政課の見解では、入居者から要望のない現状においては是正を求める指示・指導は行わないとのことですが、新潟市長宛の確約書において、入居者からの要望があった場合には、建物所有者にて近隣に駐車場を確保するものとされています。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT新潟駅前	
鑑定評価額	1,410,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,410,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,430,000	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）	92,390	
ア）潜在総収益	97,121	実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,730	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	16,292	
維持管理費	2,316	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	2,696	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	1,704	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	1,677	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,743	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	4,770	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	546	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	838	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	76,098	
(4)一時金の運用益	67	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	2,058	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)）	74,107	
(7)還元利回り	5.2%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	1,400,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	1,260,000	
土地比率	39.5%	
建物比率	60.5%	
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高崎		物件番号	B-40(その他地方都市)
所在地	群馬県高崎市通町5番3号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	1,095.65㎡
	建蔽率	80%	容積率	600%(注)
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,146.14㎡	建築時期	2007年10月3日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	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	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「高崎」駅より徒歩約8分に位置するファミリータイプの物件です。「高崎」駅から県庁所在地のある「前橋」駅までJR両毛線を利用して約15分、「東京」駅までJR上越新幹線・北陸新幹線を利用して約1時間と交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは共同住宅を中心にホテルや戸建住宅もみられる住宅地域であり、徒歩圏内にはコンビニエンスストア、スーパー、病院等の生活利便施設が存在するほか、主要商業施設の「高崎高島屋」、「高崎OPA」等が集積し、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 前面道路幅員による規制及び特定道路による緩和により基準容積率は555%です。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT高崎	
鑑定評価額	1,100,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,100,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,110,000	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）	85,656	
ア）潜在総収益	92,266	実績を基に査定
イ）空室等損失等	6,610	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	27,331	
維持管理費	4,162	見積書等により査定
PMフィー	2,313	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	4,166	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,741	過去実績等により査定
修繕費	6,856	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	5,638	実績を基に査定
損害保険料	282	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,169	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	58,324	
(4)一時金の運用益	64	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	2,940	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)）	55,449	
(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	1,090,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	568,000	
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四日市arcam		物件番号	B-41(その他地方都市)
所在地	三重県四日市市元町二丁目2番4号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	823.43㎡
	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(㎡)	2,716.26㎡	建築時期	2015年9月25日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42		
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、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約9分の距離に位置するファミリータイプの物件です。同駅は近鉄名古屋線のほか、近鉄湯の山線及び四日市あすなろう鉄道等の複数路線が乗り入れるターミナル駅であり、「近鉄名古屋」駅まで近鉄名古屋線を利用して約29分と名古屋市内への交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは一般住宅、共同住宅等が存在する住宅地域であり、駅周辺には百貨店や複合型商業施設等の生活利便施設が整っているほか、古くからの商店街が広がり、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT四日市arcam	
鑑定評価額	825,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	825,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	832,000	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）	56,844	
ア）潜在総収益	60,127	実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,282	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	14,075	
維持管理費	1,464	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	1,121	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	1,319	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	945	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,771	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,707	実績を基に査定
損害保険料	280	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	3,465	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	42,769	
(4)一時金の運用益	77	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	1,266	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)）	41,581	
(7)還元利回り	5.0%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	822,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	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	691,000	
土地比率	24.5%	
建物比率	75.5%	
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鹿児島中央		物件番号	B-42(その他地方都市)
所在地	鹿児島県鹿児島市西千石町10番3号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	404.01㎡
	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・事務所
	延床面積(㎡)	2,400.44㎡	建築時期	2013年7月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	64		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR「鹿児島中央」駅から徒歩約10分、鹿児島市電「加治屋町」電停から徒歩約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。当該エリアは営業所、事務所、店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、鹿児島市都心部に位置し、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等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、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島中央	
鑑定評価額	789,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	789,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	792,000	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）	53,946	
ア）潜在総収益	56,785	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,839	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,477	
維持管理費	1,386	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	1,078	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	1,859	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	738	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	2,210	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	4,221	実績を基に査定
損害保険料	229	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	753	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	41,469	
(4)一時金の運用益	71	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	1,141	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)）	40,398	
(7)還元利回り	5.1%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	787,000	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する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	797,000	
土地比率	51.3%	
建物比率	48.7%	
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	

物件名称	S-FORT平成けやき通り		物件番号	B-43(その他地方都市)
所在地	熊本県熊本市南区平田二丁目20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(㎡)	1,871.73㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	4,280.67㎡	建築時期	2007年3月9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	90		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR豊肥本線「平成」駅から約1.6km、熊本都市バス「平田二丁目」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。「平成」駅から「熊本」駅までJR豊肥本線を利用して約4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>当該エリアは幹線道路沿いに低層共同住宅や店舗、事務所が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等からの賃貸需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の本物件に係る信託受益権売買契約書において、当該契約は、本投資法人がサムティより買主の地位を承継する予定の「S-FORT札幌北5条」及び「S-FORT札幌元町」の2物件並びにその他サムティが買主となる9物件の計11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権渡契約と不可分一体の取引であり、これらの一部のみを終了させることはできず、契約当事者がこれらの契約のいずれか一つをその契約の定めに従い解除するときは、他の11物件に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約のすべてについても解除することができると定められています。このため、本投資法人のコントロールが及ばないサムティ及び売主間の取得予定資産以外の物件の売買契約に関して生じた事由により本投資法人が本物件を取得できなくなる可能性があります。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT平成けやき通り	
鑑定評価額	761,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	761,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	774,000	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）	64,235	
ア）潜在総収益	68,859	実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,624	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	19,659	
維持管理費	2,244	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	1,200	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	2,382	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	3,491	過去実績等により査定
修繕費	4,150	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	4,876	実績を基に査定
損害保険料	300	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,016	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	44,576	
(4)一時金の運用益	0	
(5)資本的支出	3,549	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)）	41,027	
(7)還元利回り	5.3%	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	748,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	5.5%	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	725,000	
土地比率	45.7%	
建物比率	54.3%	
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四日市zeal		物件番号	B-44(その他地方都市)
所在地	三重県四日市市元町2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(㎡)	696.42㎡
	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(㎡)	2,028.71㎡	建築時期	2015年9月25日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42		
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、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約9分の距離に位置するファミリータイプの物件です。同駅は近鉄名古屋線のほか、近鉄湯の山線及び四日市あすなろう鉄道等の複数路線が乗り入れるターミナル駅であり、「近鉄名古屋」駅まで近鉄名古屋線を利用して約29分と名古屋市内への交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは一般住宅、共同住宅等が存在する住宅地域であり、駅周辺には百貨店や複合型商業施設等の生活利便施設が整っているほか、古くからの商店街が広がり、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT四日市zeal	
鑑定評価額	614,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	614,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	620,000	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）	41,790	
ア）潜在総収益	44,093	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,303	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	9,942	
維持管理費	1,392	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	818	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	1,417	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	681	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,671	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,926	実績を基に査定
損害保険料	217	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	818	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	31,847	
(4)一時金の運用益	43	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	911	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)）	30,979	
(7)還元利回り	5.0%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	611,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	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	550,000	
土地比率	26.6%	
建物比率	73.4%	
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中板橋		物件番号	C-33（首都圏）
所在地	東京都板橋区弥生町72番6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（㎡）	1,527.54㎡（注1）
	建蔽率	80%・60%	容積率	400%・300%
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,106.19㎡	建築時期	2008年3月24日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	141		
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（注2）
物件特性	<p>本物件は、東武東上線「中板橋」駅から徒歩約8分に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「中板橋」駅から「池袋」駅まで東武東上線を利用して約8分、「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗換えて「東京」駅まで約30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。</p> <p>また、「中板橋」駅周辺には、「中板橋商店街」が存在し、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、東京都心に勤務する社会人単身世帯を中心に安定した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、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（注1）自主管理歩道部分（約116㎡）並びに建築基準法第42条第1項3号に基づく私道負担部分（約67㎡）及び建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約48.72㎡）を含みます。

（注2）本物件は、2021年5月31日時点において、未稼働です。また、本物件は2021年8月3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サムティとの間で賃貸借契約が締結される予定です。当該契約は、2021年8月3日における空室数を上限として、原則として2022年7月31日までサムティ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、2021年8月3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	月額賃料 （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3）	2021年8月3日から2023年7月31日まで	-
<p>賃料改定：賃料改定条項はありません。</p> <p>中途解約：借主は、2022年8月1日以降又は本契約の対象住戸が残り7戸となった時は、協議の上、本契約を終了させることができます。但し、2021年8月3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。</p>			

（注3）「月額賃料」は、2021年8月3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。上記中途解約の規定に基づき、貸室賃貸借契約が一部解除された場合にはサムティから支払われる月額賃料は減少します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT中板橋	
鑑定評価額	3,370,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	3,370,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	3,470,000	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）	175,003	
ア）潜在総収益	184,585	類似不動産及び提示資料を基に査定
イ）空室等損失等	9,581	市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	35,095	
維持管理費	4,305	見積書等により査定
PMフィー	3,325	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	6,406	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,697	過去実績等により査定
修繕費	4,965	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	10,267	実績を基に査定
損害保険料	1,027	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,100	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	139,908	
(4)一時金の運用益	125	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	4,590	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)）	135,443	
(7)還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りととの比較検討を行い、将来の純収益の変動等勘案して査定
DCF法による価格	3,320,000	
割引率	3.9%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	3,260,000	
土地比率	79.6%	
建物比率	20.4%	
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亀戸		物件番号	C-34(首都圏)
所在地	東京都江東区亀戸九丁目6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(㎡)	682.20㎡
	建蔽率	80%・60%・60%	容積率	500%・400%・300%
	用途地域	商業地域・準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	3,129.26㎡	建築時期	2006年12月14日
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	35		
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、都営新宿線「東大島」駅から徒歩約11分の距離に位置するファミリータイプの物件です。「東大島」駅から「新宿」駅まで都営新宿線を利用して約27分、「小川町」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗換えて「東京」駅まで約25分と、都内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>また、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア等の生活利便施設があるほか、「亀戸中央公園」や「大島小松川公園」などの公共施設も徒歩圏内にあり、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、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT亀戸	
鑑定評価額	1,260,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,260,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	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）	72,764	
ア）潜在総収益	76,799	実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,034	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	18,116	
維持管理費	3,060	見積書等により査定
PMフィー	1,403	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,080	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	749	過去実績等により査定
修繕費	4,607	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	5,340	実績を基に査定
損害保険料	197	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	678	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	54,648	
(4)一時金の運用益	52	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,060	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	53,640	
(7)還元利回り	4.2%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,240,000	
割引率	4.0%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	821,000	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT行徳		物件番号	C-35(首都圏)
所在地	千葉県市川市行徳駅前三丁目15番17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(㎡)	666.09㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,405.32㎡	建築時期	2021年1月18日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	50		
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、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約10分に位置するシングルタイプの物件です。「行徳」駅から「大手町」駅まで東京メトロ東西線を利用して約25分と東京都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。</p> <p>周辺には、日用品・衣料品を扱う総合スーパーが存在しており、居住環境及び生活利便性を兼ね備えた立地条件を有していることから、東京都心に勤務する社会人単身世帯を中心に安定した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、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT行徳	
鑑定評価額	922,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	922,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	953,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	50,789	
ア）潜在総収益	53,523	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,734	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,459	
維持管理費	1,983	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	987	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	2,180	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	884	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,390	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,984	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	148	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	900	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	38,330	
(4)一時金の運用益	36	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	261	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)）	38,104	
(7)還元利回り	4.0%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	909,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	1,150,000	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地の潜在的な需要が強いこと等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT船橋海神		物件番号	C-36(首都圏)
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目1441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(㎡)	770.40㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(㎡)	1,631.82㎡	建築時期	2020年11月12日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	64		
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総武線及び東京メトロ東西線「西船橋」駅から徒歩約12分に位置するシングルタイプの物件です。京成本線、JR総武線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道東葉高速線の4社6路線の利用が可能であり、「西船橋」駅から「大手町」駅まで東京メトロ東西線を利用して約25分と、都心ビジネスエリアへのアクセスに優れています。また、本物件周辺には食品スーパーほか各種の飲食・物販店舗が存在しており、生活利便性も良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋海神	
鑑定評価額	901,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	901,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	936,000	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）	52,081	
ア）潜在総収益	55,310	実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,228	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,179	
維持管理費	1,740	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	1,011	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	2,245	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	933	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,148	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	4,011	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	155	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	933	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	39,902	
(4)一時金の運用益	37	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	632	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)）	39,307	
(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	886,000	
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	994,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	
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。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地の潜在的な需要が強いこと等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT船橋本町		物件番号	C-37(首都圏)
所在地	千葉県船橋市本町二丁目3番21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(㎡)	330.60㎡
	建蔽率	80%	容積率	600%・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(㎡)	1,527.19㎡	建築時期	2008年1月15日
	構造/階数	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	50		
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、京成本線「京成船橋」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。JR線「船橋」駅へは徒歩8分、京成本線「大神宮下」駅へは徒歩約11分と、2路線3駅が利用可能です。「船橋」駅からJR総武本線を利用して「東京」駅まで約25分と、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。「京成船橋」駅及び「船橋」駅周辺は、「シャポー船橋」や「船橋フェイス」、「東武百貨店」等の商業施設が集積し利便性が高いことに加え、薬局、病院や市役所等の生活施設が整っていることから、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT船橋本町	
鑑定評価額	773,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	773,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	783,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	47,129	
ア）潜在総収益	49,665	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,535	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	11,431	
維持管理費	1,716	見積書等により査定
PMフィー	916	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,370	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	627	過去実績等により査定
修繕費	2,007	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,382	実績を基に査定
損害保険料	98	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	313	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	35,698	
(4)一時金の運用益	34	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,290	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)）	34,442	
(7)還元利回り	4.4%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	763,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	307,000	
土地比率	69.4%	
建物比率	30.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT八王子		物件番号	C-38(首都圏)
所在地	東京都八王子市千人町二丁目3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(m ²)	196.37m ² (注)
	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・店舗
	延床面積(m ²)	1,295.30m ²	建築時期	2001年3月21日
	構造/階数	鉄筋鉄骨コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央本線「西八王子」駅から徒歩4分に位置するシングルタイプの物件です。最寄り駅への接近性が良好であるほか、「西八王子」駅からJR中央本線を利用して「八王子」駅まで約3分、「新宿」駅まで約40分とビジネスエリアや商業エリアへのアクセスが可能です。周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア等の日用品店舗や病院等の生活利便施設が整っています。また、JR中央本線沿線には多数の大学が存在することから、学生やビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約8m²)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT八王子	
鑑定評価額	464,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	464,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	466,000	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）	32,269	
ア）潜在総収益	33,888	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,618	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	8,583	
維持管理費	2,016	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく見積額より査定
PMフィー	640	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	1,380	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	454	類似不動産の水道光熱費及び過去実績等により査定
修繕費	1,063	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	1,998	実績を基に査定
損害保険料	124	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	904	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	23,686	
(4)一時金の運用益	37	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	876	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)）	22,847	
(7)還元利回り	4.9%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	463,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.1%	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	324,000	
土地比率	61.8%	
建物比率	38.2%	
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	

< 2021年7月期(第12期)取得済資産 >

物件名称	S-FORT熱田花町		物件番号	A-71(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市熱田区花町2番3		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)	307.31m ²
	建蔽率	80%	容積率	500%・200%
	用途地域	商業地域・ 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)	1,577.80m ²	建築時期	2017年9月15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	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東海道本線他「金山」駅から徒歩約4分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「金山」駅から東海道本線を利用して「名古屋」駅まで約5分、名古屋市営地下鉄名城線を利用して「栄」駅まで約8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、マンション、事務所ビル、店舗等が建ち並び住商職混在エリアが形成されており、また駅周辺には、「アスナル金山」の商業施設を中心に生活利便施設が充実していることから、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、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために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熱田花町	
鑑定評価額	837,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年4月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	837,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	854,000	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))	49,613	
ア) 潜在総収益	52,080	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,467	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,211	
維持管理費	960	見積書等により査定
PMフィー	961	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,692	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	326	過去実績等により査定
修繕費	1,278	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	3,450	実績を基に査定
損害保険料	182	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,358	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	37,402	
(4)一時金の運用益	36	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	730	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))	36,709	
(7)還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回りととの比較検討を行い、将来の純収益の変動等勘案して査定
DCF法による価格	829,000	
割引率	4.4%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	959,000	
土地比率	61.3%	
建物比率	38.7%	
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、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT堀田通		物件番号	A-72(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目14番1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)	259.79m ²
	建蔽率	80%(注)	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)	1,092.89m ²	建築時期	2019年4月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	35		
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、名鉄名古屋本線「堀田」駅から徒歩約7分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「堀田」駅から名鉄名古屋本線を利用して「金山」駅まで約5分、「名鉄名古屋」駅まで約10分と、市内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは幹線道路沿いに高層の共同住宅、事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、徒歩10分圏内には大型のショッピングセンターが存在する等、生活利便性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、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

(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堀田通	
鑑定評価額	488,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年4月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	488,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	492,000	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))	31,414	
ア) 潜在総収益	32,923	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,509	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	7,742	
維持管理費	989	見積書等により査定
PMフィー	569	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,361	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	309	過去実績等により査定
修繕費	1,054	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,616	実績を基に査定
損害保険料	137	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	705	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	23,671	
(4)一時金の運用益	10	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	550	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	23,132	
(7)還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回りととの比較検討を行い、将来の純収益の変動等勘案して査定
DCF法による価格	486,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	524,000	
土地比率	41.6%	
建物比率	58.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、収益価格に比して積算価格が高く求められたが、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT春日井		物件番号	B-37(その他地方都市)
所在地	愛知県春日井市如意申町七丁目2番7号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	1,638.26m ²
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,460.86m ²	建築時期	1989年5月6日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・鉄筋コンクリート葺6階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	-
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR中央本線「勝川」駅から約2km、名鉄バス「稲口」停留所から徒歩約7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。「勝川」駅から「名古屋」駅までは快速で約18分、「金山」駅までは約15分と、都心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは共同住宅・戸建、公園を中心に中小工場等も点在する住工混在地域であり、車で約5分圏内には、「フィール」「アオキスーパー」「平和堂」等の複数の食品スーパーが存するほか、徒歩圏内にもコンビニエンスストア、ドラッグストア等の生活利便施設が充実しています。</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	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春日井	
鑑定評価額	485,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021年4月1日	
項目(単位：千円)	内容	概要等
収益価格	485,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	514,000	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))	36,329	
ア) 潜在総収益	38,465	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,135	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	10,424	
維持管理費	1,404	見積書等により査定
PMフィー	699	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,298	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,176	過去実績等により査定
修繕費	1,933	エンジニアリングレポート及び実績等を基に査定
公租公課	2,606	実績を基に査定
損害保険料	175	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	130	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,904	
(4)一時金の運用益	0	
(5)資本的支出	1,769	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))	24,135	
(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	475,000	
割引率	4.5%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	280,000	
土地比率	81.4%	
建物比率	18.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

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の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・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
 - (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ぬ可能性があります。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の手段はありません。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、戦争、テロ、伝染病の拡大（パンデミック）その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。特に、COVID-19(新型コロナウイルス)に関するパンデミックは日本を含む世界経済に深刻な悪影響を与え、ひいては本投資口の市場価格にも悪影響を及ぼすおそれがあります。

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。

(ヘ) 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) 配分方針」に記載の配分方針に従って、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、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 / 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、2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13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2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13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、2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13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のも本書の日付現在における方針が変更され、2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)において利益超過分配が実施されない場合があります。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2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13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2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)に係るものであり、2022年7月期(第14期)以降の計算期間について2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13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2021年7月期(第12期)及び2022年1月期(第13期)に係る各比率が2022年7月期(第14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/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、また、投信法第104条第1項(役員及び会計監査人の解任)、第140条(規約の変更)(ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。)、第143条第3号(解散)、第205条第2項(資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意)又は第206条第1項(資産の運用に係る委託契約の解約)に係る議案を除きます。)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14条第1項、同条第2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(スポンサーサポート契約の概要については、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/成長戦略/B.メインスポンサーによるサポートの内容」をご参照ください。)

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、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/成長戦略/C.外部成長及びD.内部成長」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、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/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、役員等インサイダー取引(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、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可能性があります。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。

(ロ) 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。

(ハ) 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が、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・大雨・河川の氾濫等の災害、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。

(ニ) 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。

(ホ) 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、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、借入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が、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。

(二) 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・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

本投資法人の投資対象となる不動産及びその信託受益権等の不動産関連資産に瑕疵(地盤若しくは地質の欠陥、土地の境界の未確定、越境物、被越境物の存在、土地又は建物の面積の不足、建物の構造、材質等に関する欠陥、賃貸借契約の不備、その他の物理的な欠陥及び土地又は建物の完全な所有権の不存在、用益物権又は担保権による制限、その他の法律上の欠陥をいいます。なお、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、免震装置、制震装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合等を含みますが、これらに限りません。)が存在する場合又は不動産関連資産が不動産関連資産の売買等に関する契約の内容に適合しない場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります(注)。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(旧民法(民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。以下「民法改正法」といいます。))による改正前の民法を意味し、以下「旧民法」といいます。民法改正法による改正後の民法を単に「民法」といいます。))第570条、第566条等に定める瑕疵担保責任をいいます。)又は契約不適合責任(民法第562条、第570条等に定める契約不適合責任をいいます。)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、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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瑕疵又は不動産関連資産に関する契約の内容との適合性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瑕疵又は契約内容との不適合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瑕疵又は契約内容との不適合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、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任(目的物の種類又は品質に関する不適合に関する責任に限りません。))の追及はできません(旧民法第570条ただし書、民法第568条4項。))。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、又は旧民法上の瑕疵担保責任若しくは民法上の契約不適合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。

不動産関連資産に瑕疵又は契約内容との不適合等が存在する場合、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瑕疵又は契約内容との不適合等の補修、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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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、前述した瑕疵又は契約内容との不適合等と同様、法律上又は契約上の旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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性がないおそれもあります。

(注)原則として、2020年3月31日以前に締結された契約及び発生した債権については旧民法に基づく瑕疵担保責任の規定が適用され、2020年4月1日以後に締結された契約及び発生した債権については民法改正法による改正後の民法に基づく契約不適合責任の規定が適用されます。したがって、2020年3月31日までの売買契約を締結した不動産関連資産については2020年4月1日以降も旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されます。旧民法上の瑕疵担保責任は、買主が特定の不動産等を購入する場合、不動産等に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償又は代金減額を請求することができるというものであり、民法上の契約不適合責任は、売買の目的物が特定物であるか否かにかかわらず、また、隠れた瑕疵か否かにかかわらず、引き渡された目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償、代金減額又は追完(目的物の修補、代替物の引渡、不足分の引渡による履行の追完をいいます。)を請求することができるというものです。瑕疵担保責任又は契約不適合責任の間には上記のほかいくつかの相違点が存在しますが、本投資法人の場合、不動産関連資産の売買に関する契約において、瑕疵担保責任及び契約不適合責任の内容について特約で修正し、かつ、別途、表明保証責任により売主が負担する責任の範囲を詳細に合意しますので旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されるのか民法の契約不適合責任の規定が適用されるのかによって有意的な違いが生じないことが多いと考えられます。

(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、本書に記載する建蔽率は、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、本書に記載する容積率は、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ぬ可能性があります。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っ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せん(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抛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、建物保護二関スル法律(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、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。

(ワ) 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く、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。

(ヨ) 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。

(タ) 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賃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、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。

(ソ) 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、修繕が必要となることがあります。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、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、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。

(ニ) 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。

(ノ) 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。

(オ) 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又は契約不適合があるために、法律の規定に従い、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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、瑕疵又は契約不適合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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の不動産に係る契約不適合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。

(ハ) 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则认为されますが、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(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社株式を除きます。)

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。

株式会社大和証券グループ本社は、株式会社大和証券グループ本社及びサムティ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となることを見込まれる限り、同社及び同社の連結子会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率40%以上、かつ、同社及び同社の子会社・関連会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率50%超の投資口を保有する意向であり、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、本投資法人を株式会社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ことを確認しております。当該所有投資口比率においても、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、本投資法人と株式会社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等について合意しています。これらに関わらず、株式会社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。

(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。

(ニ) 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。

(八) 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。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。

(七) 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変更がありました。

取締役の変更内容（2021年5月14日付）

役職名	就任	退任
取締役（非常勤）	大石 理嗣	木曾 慎二

資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり資産を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価額(注) (百万円)	契約締結日	譲渡日	譲渡先
S-FORT葵一丁目	名古屋市 東区	1,150	2021年5月21日	2021年5月31日	サムティ 株式会社
S-FORT静岡本通	静岡市 葵区	310	2021年5月21日	2021年5月31日	サムティ 株式会社
S-FORT相模原	相模原市 中央区	627	2021年5月21日	2021年5月31日	サムティ 株式会社

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

借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及びそれらの付帯費用の一部に充当するため、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	株式会社ゆうちょ銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社関西みらい銀行	2,500	2021年 8月3日	2025年 7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
	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社りそな銀行	5,300		2027年 1月29日		
	株式会社肥後銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社鹿児島銀行	3,700		2027年 7月30日		
	株式会社みずほ銀行	2,000		2027年 7月30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。