

【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】 2022年7月15日

【発行者名】 サムティ・レジデンシャル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 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 経営管理本部長 兼 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 188,242,800円
(注) 発行価額の総額は、2022年7月7日(木)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、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「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】

1,523口

（注1）本投資法人は、2022年7月15日（金）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30,466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37,111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 / 1 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予定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、一般募集等と併せて「本募集」、本募集とオーバーアロットメントによる売出しと併せて「本募集等」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 / 1 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）割り当てようとする本投資口の数、割当予定先の概要、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	
割り当てようとする本投資口の数		1,523口	
払込金額		188,242,800円（注）	
割当予定先の概要	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（2022年3月31日現在）	100,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
大株主（2022年3月31日現在）		株式会社大和証券グループ本社 100%	
本投資法人と割当予定先との関係	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（2022年1月31日現在）	-
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2022年1月31日現在）	89口
	取引関係	一般募集の事務主幹事会社です。	
	人的関係	-	
本投資口の保有に関する事項		-	

（注）払込金額は、2022年7月7日（木）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】

188,242,800円

(注)発行価額の総額は、2022年7月7日(木)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、2022年7月25日(月)から2022年7月28日(木)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】

2022年8月29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】

2022年8月30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

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【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兜町7番1号

(1 5) 【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188,242,800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 / 3 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係る手取金8,526,938,900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、2022年7月7日(木)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。

(1 6) 【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「(1 0) 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「(1 1) 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 / 1 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】

1 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、2022年7月15日（金）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30,466口の一般募集及び本投資口37,111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1,523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2022年8月25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。

なお、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関しては、大和証券株式会社がみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2 目論見書の電子交付

一般募集における引受人等は、本募集等における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。目論見書の電子交付を行う意義については、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 2 インベストメント・ハイライト / D. 資産規模の拡大に合わせた健全な財務運営を推進・基本理念に基づいたサステナビリティに関する取組み / サステナビリティに関する取組み～Environment～」をご参照ください。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼び、その結果、紙媒体での目論見書の交付を伴わない本募集等を「ペーパーレスでのオファリング」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（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条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集等においては、一般募集における引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第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13期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日） 2022年4月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2022年6月29日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年4月27日付の有価証券報告書（2022年6月29日付訂正報告書により訂正済み。）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

1 本投資法人の特徴

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、運営会社に一括して賃貸することで安定したキャッシュフローの確保が期待される宿泊施設（注）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、本書の日付現在において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、これらの基本方針に基づき、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。

（注）「宿泊施設」とは、（a）1取得対象あたりの取得価格が10億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）上の宿泊施設を営営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含みますが、民泊（家具等の備置その他一定の環境整備等をした上で宿泊サービスを提供する住居若しくは宿泊施設をいいます。以下同じです。）を含みません。）及びこれらの付帯施設、並びに（b）民泊及びこれらの付帯施設をいいます。

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、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。

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

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

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、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、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市をいいます。

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>

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（注1）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（注2）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。

- (注1)「サムティグループ」とは、メインスポンサー、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。)及び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。
- (注2)メインスポンサーサポート契約に基づき、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、以下包括的に「メインスポンサーサポート」といいます。

<大和証券グループ本社の活用>

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。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等、人材確保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本投資法人は考えています。

(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。

2 インベストメント・ハイライト

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。

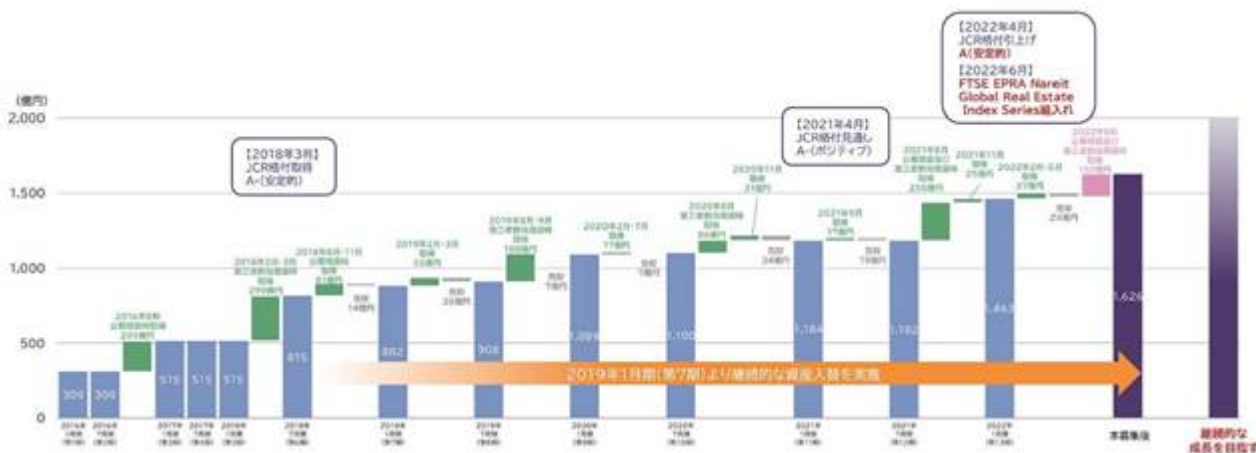
- A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大
- B. 継続的な資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上とエリア分散の効いた物件取得
- C. 適切なバリューアップ工事等を通じた競争力強化による内部成長
- D. 資産規模の拡大に合わせた健全な財務運営を推進・基本理念に基づいたサステナビリティに関する取組み

- 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推移>

本投資法人は上場以来、単に資産規模の拡大を追求するのみならず、ポートフォリオクオリティの維持・向上につながる新規取得物件の選定を行うという方針(以下「本方針」といいます。)に基づき、継続的に資産規模を拡大してきました。本方針に基づき、本募集後も継続的に資産規模を拡大することが、今後の更なる格付の向上及び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。

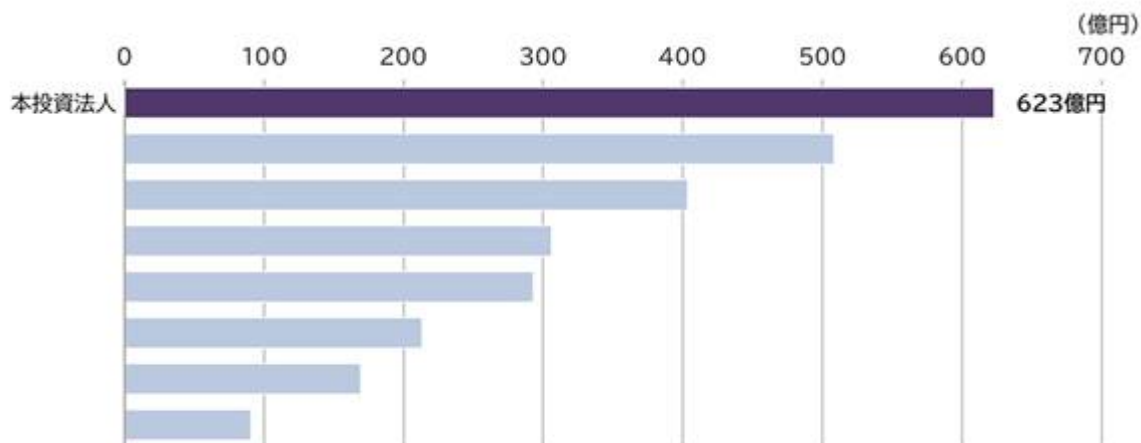
本投資法人の資産規模拡大の推移は以下のとおりです。



- (注1)「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、金融データの提供サービスを行うFTSE Russell社が欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(Nareit)の協力により算出している国際的な不動産投資指数であり、国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用しています。
- (注2)上図に記載の取得(予定)金額は、資産の取得(予定)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(売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を億円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。また、譲渡金額は、譲渡に係る売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額ではなく、資産取得時の取得金額(取得に係る売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を億円未満は切り捨てて記載しています。

<各住宅系REITの賃貸住宅取得実績(2020年1月以降)>

本投資法人は、公募増資の他、第三者割当増資や資産入替を通じて、2020年1月以降に623億円(取得(予定)価格ベース)の賃貸住宅を取得又は取得予定であり、住宅系REIT(注1)の中でも相対的に多くの賃貸住宅の取得実績(本投資法人については取得予定資産の取得予定を含みます。)(注2)を有しています。



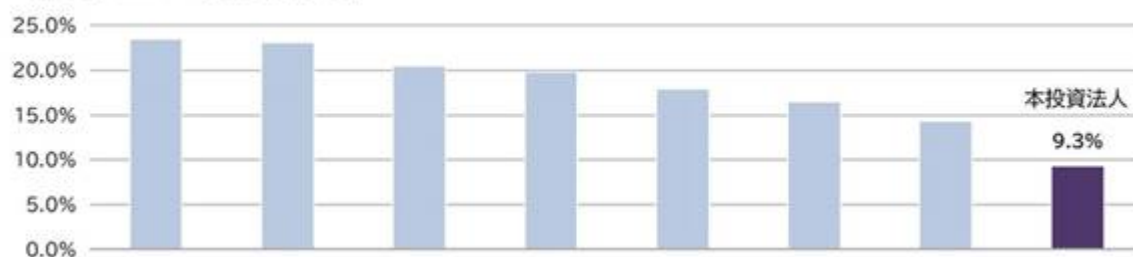
(注1)「住宅系REIT」とは、東京証券取引所が公表している「東証REIT用途別指数」の用途区分が「住宅」とされている投資法人をいいます。以下同じです。

(注2)各住宅系REITの賃貸住宅取得実績は、2020年1月1日以降2022年6月30日までの間に各住宅系REITが取得することを開示した賃貸住宅(学生寮を含みます。)に係る取得(予定)価格の合計額を記載しています。ただし、本投資法人については、取得予定資産についても上記取得実績に含めて記載しています。すなわち、本投資法人については、上記期間における開示に本書の日付時点における取得予定資産に係る開示を含み、上記取得価格の合計額に取得予定資産に係る取得予定価格の合計額を含みます。

<FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesの組入れ>

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series(以下「本インデックス」といいます。)に対して、本投資法人が2022年6月20日から組み入れられることが、2022年6月2日付でFTSE Russell社によって公表されています。国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用している本インデックスへの本投資法人の組入れは、本投資法人の更なる投資家層の拡大や投資口の流動性の向上に寄与する可能性があります。したがって、本方針に基づく今後の継続的な資産規模の拡大に加え、本インデックスへの組入れが、本投資法人の更なる投資家層の拡大及び本投資口の流動性の向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

<各住宅系REITの外国人保有比率>



(注) 各住宅系REITの外国人保有比率は、2022年5月31日時点で各住宅系REITが開示する最新資料に基づき記載しています。

<本募集前後でのポートフォリオの変化>

本投資法人は、本募集及び新規借入れ(注1)による資金調達を通じて取得予定資産19物件(取得予定価格の合計15,067百万円)を取得する予定です。なお、本募集前後でのポートフォリオに係る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
物件数	159物件	19物件	178物件
取得(予定)価格合計	1,476億円	150億円	1,626億円
鑑定評価額合計	1,611億円	149億円	1,761億円
平均鑑定NOI利回り	5.1%	4.8%	5.1%
平均築年数	11.5年	3.8年	10.7年
賃貸可能戸数	10,036戸	1,142戸	11,178戸
平均稼働率	95.2%	96.4%	95.3%
S-RESIDENCE比率	18.9%	66.3%	23.3%

(注1)「新規借入れ」とは、取得予定資産の取得に伴い、一般募集等と並行して実施する新規借入れをいいます。以下「本借入れ」といいます。

(注2)「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOI(Net Operating Incomeの略であり、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、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。なお、いずれも不動産鑑定評価書取得時点の数値を記載しています。以下同じです。

(注3)「平均築年数」は、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4)「平均稼働率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積合計に占める賃貸面積合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「S-RESIDENCE」とは、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をいいます。また、「S-RESIDENCE比率」は、ポートフォリオに占める「S-RESIDENCE」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。

<本募集で取得する「S-RESIDENCE」一覧>
本募集で取得する「S-RESIDENCE」は以下のとおりです。



S-RESIDENCE
京都竹田Dormitory
(京都市伏見区)



S-RESIDENCE
円山表参道
(札幌市中央区)



S-RESIDENCE桑園
(札幌市中央区)



S-RESIDENCE
近代美術館前
(札幌市中央区)



S-RESIDENCE名駅
(名古屋市西区)



S-RESIDENCE堀田
(名古屋市瑞穂区)



S-RESIDENCE
高井田Central
(大阪府東大阪市)



S-RESIDENCE
堺市駅前
(堺市北区)



S-RESIDENCE
四日市元町
(三重県四日市市)



S-RESIDENCE
一宮駅前
(愛知県一宮市)

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

<利害関係人等との取引規程の一部変更>

本投資法人は、2015年3月の設立以来、サムティの総合力を活用しながら、優良な賃貸住宅へ投資を行うことで、安定性・成長性・収益性を向上させ、投資主価値の最大化を目指した運用を行ってきました。

今般、本投資法人において、メインスポンサーが開発する市場競争力の高い賃貸マンションブランド「S-RESIDENCE」シリーズの取得可能性を高めるため、利害関係人等からの物件取得についての取得価格上限を一部緩和すべく、2022年6月15日付で本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等との取引規程」(以下「本規程」といいます。)の一部を変更(以下「本変更」といいます。)しました。

「S-RESIDENCE」シリーズについては、本投資法人、本資産運用会社及びサムティとの間の2015年3月27日付メインスポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)に基づき、原則として本投資法人に対し優先的売買交渉権が付与されていますが、従前の本規程においては利害関係人等からの物件取得における取得価格の上限が鑑定評価額となっていたことから、近年、特に主要地方都市や首都圏でのハイグレードかつ築年数の浅い賃貸マンションへの取得需要が高まる投資環境下では、主として価格競争の側面より、本投資法人における「S-RESIDENCE」シリーズの取得が困難である状況が続いていました。

そのため、一定の要件を満たす場合には、利害関係人等からの物件取得における取得価格の上限を鑑定評価額の103%とする例外を設けることにより、従前と比して「S-RESIDENCE」シリーズの取得可能性を高めるために本変更を行ったものです。当該一定の要件の詳細については、下記「利害関係人等からの物件を取得する場合の価格上限の一部緩和(例外設定)」に記載のとおりですが、例外規定の適用対象物件を「S-RESIDENCE」シリーズの物件のみとした上で、対象物件の所在地を限定し、第三者から買付証明等が出ていることも要件としていることから、例外規定の適用場面は合理的な範囲に限定されていると考えています。

なお、本変更により、取得価格が鑑定評価額に対し最大3%超過する可能性があります。当該超過部分は、不動産仲介(媒介)会社等を通じ、本投資法人がメインスポンサー以外の第三者より物件を取得する場合、一般的に発生する仲介(媒介)手数料と同水準の金額です。この点、本投資法人がメインスポンサーより物件を取得する場合には、仲介(媒介)手数料は発生しないことから、本変更により、本投資法人は上記例外規定の適用場面では(従前と比して)鑑定評価額の3%相当額(最大)を追加支出することになりますが、上記のとおり当該追加支出は第三者からの物件取得の場合に通常必要な費用と同水準の支出であること、また、当該追加支出により市場競争力の高い物件の取得の可能性が高まることに鑑みて、本変更は、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資する変更であると考えています。

本変更の概要は以下のとおりです。

利害関係人等からの物件を取得する場合の価格上限の一部緩和(例外設定)

本投資法人が、利害関係人等より物件を取得する際の取得価格に関し、従前は一律に鑑定評価額を上限としていましたが、今般、一定の例外を設け、以下の 、 及び の要件(以下「本要件」と総称します。)をすべて満たす場合に、鑑定評価額の103%を上限として当該物件を取得できるよう、本規程を変更しました。

サムティが企画・開発を行う「S-RESIDENCE」シリーズにかかる不動産等であること

所在地が次に掲げる地域のいずれかに存すること

- ・主要地方都市(札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市)
- ・首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)

売主たる利害関係人等に対し、利害関係人等に該当しない第三者より、当該不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が取得する鑑定評価額を超える金額にて取得する意思を表明した書面が提出されていること

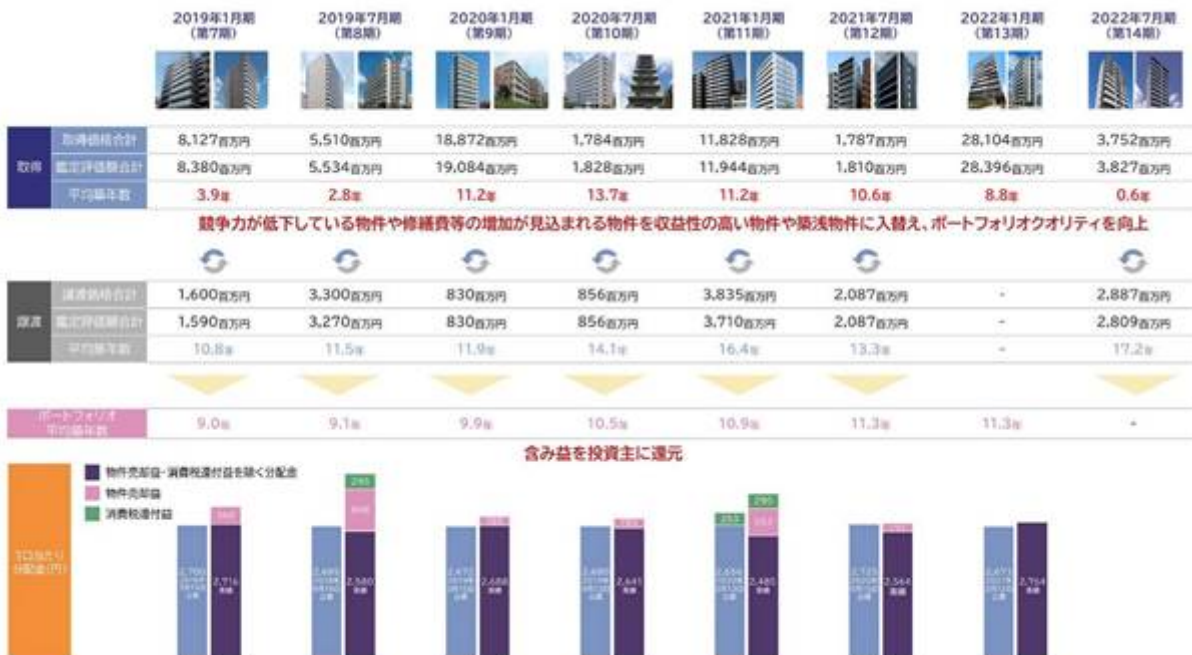
取得予定資産のうち、「S-RESIDENCE京都竹田Dormitory」、「S-RESIDENCE円山表参道」、「S-RESIDENCE桑園」、「S-RESIDENCE近代美術館前」、「S-RESIDENCE名駅」及び「S-RESIDENCE堀田」(以下「鑑定評価額超過取得予定資産」と総称します。)は本要件を全て満たしています。そして、鑑定評価額超過取得予定資産に係る取得予定価格は各物件に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額に対し、それぞれ103%以内の価格となっていることから、本投資法人は、本変更後の本規程に照らし、鑑定評価額超過取得予定資産を取得することができます。また、本投資法人は、鑑定評価額超過取得予定資産の築年数が比較的新しいことから、これらの物件は将来的な賃料アップサイドや高い稼働率、柔軟なリーシング運営等に期待ができる物件であると考えています。したがって、各物件の不動産鑑定評価書の内容等を勘案の上、鑑定評価額超過取得予定資産に係る取得予定価格は妥当な金額であると本投資法人は判断しています。

B. 継続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エリア分散の効いた物件取得

<スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替>

本投資法人は、メインスポンサーの成長支援のもと、2019年1月期(第7期)以降、継続的な資産入替を行い、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、住宅系REITの中で平均築年数が相対的に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に修繕費等の増加が見込まれる物件を、収益性がより高い物件や、より築浅な物件に入れ替えることによって、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2022年7月期(第14期)まで実施した資産入替の概要は以下のとおりです。



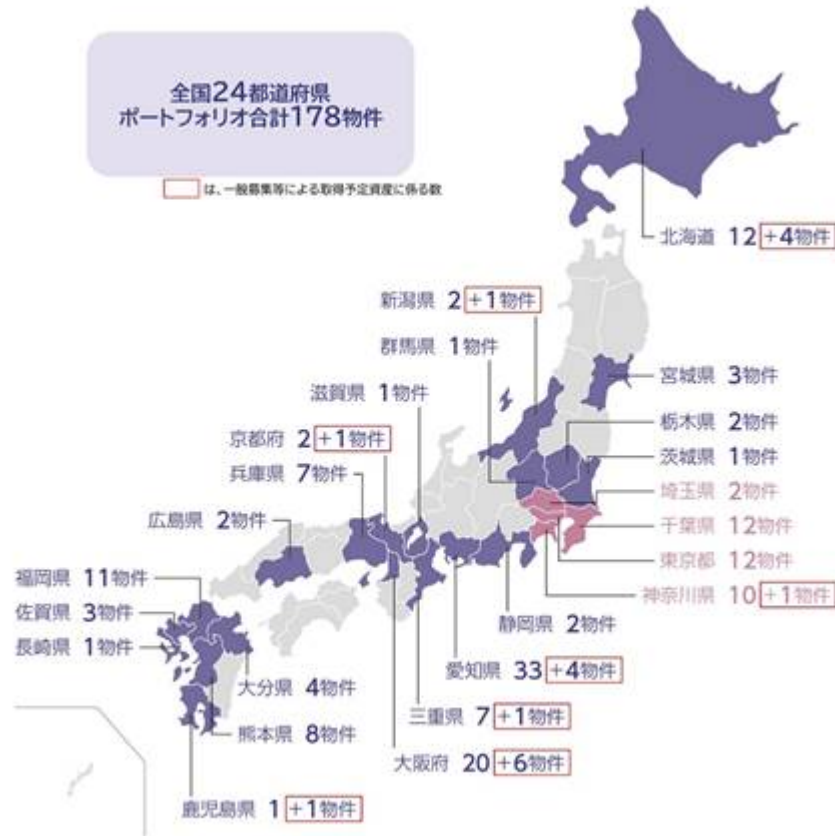
< 2022年7月(第14期)取得済資産 >

2022年7月(第14期)取得済資産の概要は以下のとおりです。



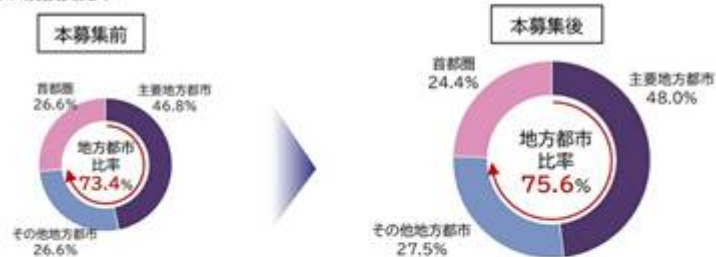
<エリア分散の効いたポートフォリオの構築>

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、本書の日付現在において、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、178物件に分散投資され、自然災害リスクや地政学リスクにより一層耐性のあるポートフォリオとなることを見込んでいます。

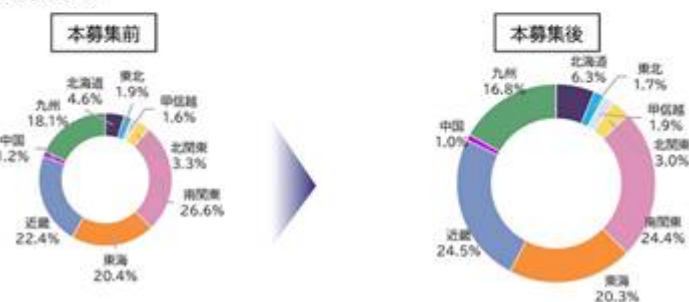


地域別投資比率は以下のとおりです。

● エリア別投資比率



● 地方別投資比率

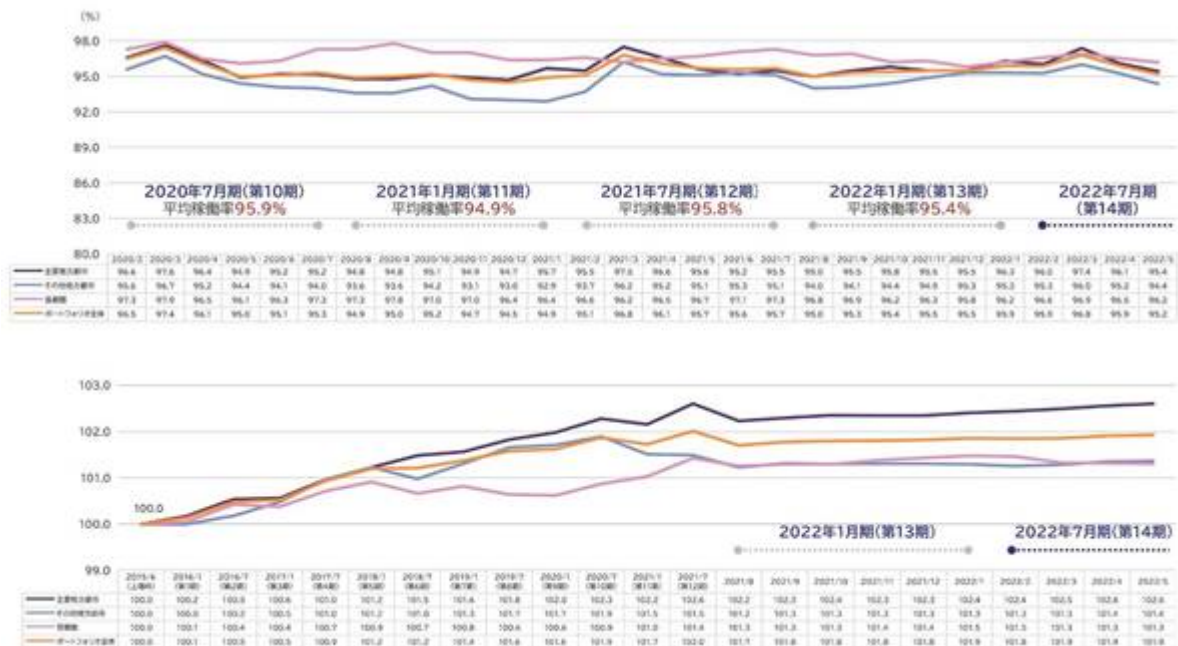


- (注1)「エリア別投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計に占める本投資法人の各投資エリア(地方都市(主要地方都市及びその他地方都市)並びに首都圏をいいます。)に関する取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2)「地方別投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計に占める本投資法人の各投資地域(北海道、東北、北関東、南関東(首都圏)、甲信越、北陸、東海、近畿、中国、四国、九州及び沖縄をいいます。)に関する取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格合計の割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。

C. 適切なバリューアップ工事等を通じた競争力強化による内部成長

本投資法人の2022年5月末現在のポートフォリオ全体の稼働率(注1)は95.2%、調整後賃料単価(注2)は101.9となっています。また、内部成長施策の一環として、入居者の利便性や物件の競争力強化を企図したリノベーション(間取り変更)工事の実施、無料インターネットの導入を行っています。

サムティグループのレジデンス投資実績とノウハウを活かし、本投資法人が実現してきた、高いエリア別稼働率の推移及び安定的な調整後賃料単価(指数化)の推移については以下のとおりです。



(注1)「稼働率」は、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の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「調整後賃料単価」は、{月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積で算出しており、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。

D. 資産規模の拡大に合わせた健全な財務運営を推進・基本理念に基づいたサステナビリティに関する取組み

<主要財務指標一覧(本募集後)>

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により、健全な財務運営を推進しています。また、2022年4月25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-(ポジティブ)からA(安定的)に向上しました。本投資法人の主要財務指標については以下のとおりです。

有利子負債残高	総資産LTV	長期発行体格付(JCR)
85,435百万円	49.7%	A(安定的)
長期負債比率	固定金利比率	平均残存年数
86.3%	69.2%	3.5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13期末(2022年1月31日)時点の資産総額+本書の日付現在の第14期取得済資産の想定帳簿価額(減価償却費相当額を除きます。)+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、2022年8月2日時点で見込まれ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、2022年8月2日時点で見込まれる各有利子負債金額に基づいて算出した数値の小数第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、2022年8月2日時点から返済期限までの期間について、2022年8月2日時点で見込まれる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)「長期発行体格付」は、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。

<サステナビリティに関する取組み~Environment~>

本投資法人は、環境認証取得に対する取組みを通じて環境負荷の低減を図るため、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、環境認証の取得を目指します。

本書の日付現在、本投資法人の保有する物件のうち、10物件においてDBJ Green Building認証(注1)を、1物件においてBELS認証(注2)を取得しています。

 BELS ★★★★★	2022年4月19日認証取得   B-46 S-FORT—宮本町	<table border="1"> <tr> <td>物件数</td> <td>11物件</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>36,166.84㎡</td> </tr> <tr> <td>認証取得割合 (延床面積比)</td> <td>9.3%</td> </tr> </table>	物件数	11物件	延床面積	36,166.84㎡	認証取得割合 (延床面積比)	9.3%
	物件数	11物件						
延床面積	36,166.84㎡							
認証取得割合 (延床面積比)	9.3%							
 B-47 S-RESIDENCE千里丘	 C-39 S-RESIDENCE北千住reiz	環境認証取得推進への取組みを 通じて、環境負荷の低減を目指します						
 DBJ Green Building 2021 ○○○ ★★★	2022年4月22日認証取得  A-84 S-RESIDENCE浄心Ⅱ							
	 B-45 S-FORT宇都宮南大通り							
 DBJ Green Building 2020 ○○○	 A-62 S-FORT大塚両心	 C-23 S-RESIDENCE本八幡						
	 A-11 S-FORT中島公園	 A-71 S-FORT 熱田花町	 A-74 S-RESIDENCE 美Ⅱ					
 DBJ Green Building 2020 ○○	 A-31 S-FORT新井reale	 B-05 S-RESIDENCE江坂						
	 DBJ Green Building 2019 ○○	 B-39 S-FORT 新淵駅前						

- (注1) 「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をいいます。
- (注2) 「BELS認証」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度をいいます。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。
- (注3) S-FORT中島公園、S-RESIDENCE江坂及びS-RESIDENCE本八幡については、DBJ Green Building認証の有効期限が2022年7月21日迄となっています。本書の日付現在、DBJ Green Building認証の更新手続中ですが、更新がなされる保証はありません。

また、本投資法人は、環境負荷の低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレスでのオフリングを実施します。本募集等における目論見書を書面交付ではなく電子交付によって行うことにより、本募集等において書面による目論見書が作成されたと仮定した場合に必要なと考えられるA4用紙約90万枚の削減が可能になります(注)。

また、投資家にとっての目論見書の読みやすさの向上を目的として、目論見書の電子交付を機に、本文のカラーページ化を実施しています。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、テレワークやWeb会議等が普及したことにより、ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付は時流に沿った取組みであるものと本投資法人は考えています。

(注)目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙65枚(本募集等において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含みません。)、想定必要目論見書を13,931部(前回募集における目論見書の印刷部数13,931部を本計算の前提としています。)と仮定した上、計算しています。

<サステナビリティに関する取組み～Social～>

本投資法人は、社会貢献型・災害支援型の自動販売機の設置や防災設備の導入、AEDの設置等を通じて、入居者や地域社会に貢献しています。また、投資家に対する情報開示や、研修等を通じた従業員の能力開発も積極的に行っています。

<サステナビリティに関する取組み～Governance～>

本資産運用会社は、法令遵守を経営方針に掲げ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてシニア・コンプライアンスオフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の設置運営により、重層的な本投資法人の法令等遵守体制を確立しています。また、本投資法人によ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ています。

3 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ます。)
- (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(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)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ます。)
- (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ます。)
- (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 本投資法人の特徴」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、一般募集等及び本借入れに係る手取金並びに自己資金をもって、後記「A. 取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額及び取得（予定）時期」に記載の取得予定資産を取得する予定です。

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	42	38,216	23.5
5年以上10年未満	34	33,881	20.8
10年以上15年未満	44	47,183	29.0
15年以上20年未満	49	37,186	22.9
20年以上	9	6,204	3.8
合計	178	162,672	100.0

平均築年数	10.7
-------	------

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	89	78,128	48.0
その他地方都市	52	44,790	27.5
首都圏	37	39,752	24.4
合計	178	162,672	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	16	10,256	6.3
東北	3	2,803	1.7
北関東	4	4,826	3.0
南関東（首都圏）	37	39,752	24.4
甲信越	3	3,075	1.9
北陸	-	-	-
東海	47	33,033	20.3
近畿	37	39,876	24.5
中国	2	1,705	1.0
四国	-	-	-
九州	29	27,345	16.8
沖縄	-	-	-
合計	178	162,672	100.0

（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。

（注2）「北関東」は、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。

（注3）「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。

（注4）「甲信越」は、山梨県、長野県及び新潟県を指します。

（注5）「北陸」は、富山県、石川県及び福井県を指します。

（注6）「東海」は、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。

（注7）「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。

（注8）「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。

（注9）「四国」は、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。

（注10）「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11）「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	83	74,676	45.9
コンパクトタイプ	79	67,685	41.6
ファミリータイプ	16	20,311	12.5
合計	178	162,672	100.0

平均戸当たり平均面積（㎡）	36.7
---------------	------

- （注1）「シングルタイプ」とは、戸当たりの平均専有面積が30㎡未満の物件をいいます。
（注2）「コンパクトタイプ」とは、戸当たりの平均専有面積が30㎡以上、60㎡未満の物件をいいます。
（注3）「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4）「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	30	36,756	22.6
メインスポンサー保有物件	119	101,528	62.4
ブリッジ	12	10,795	6.6
外部取得物件	17	13,592	8.4
合計	178	162,672	100.0

- （注1）「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」シリーズの物件であって、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。以下同じです。
（注2）「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あって、サムティグループが保有している物件をいい、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メインスポンサーが取得・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。
（注3）「ブリッジ」とは、メインスポンサー開発物件以外であって、将来における本投資法人の取得を目的としてメインスポンサー以外の利害関係人等である投資用ピークルが取得・保有した物件につき、本投資法人が当該投資用ピ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。
（注4）「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（注1）である売主との間で、資金調達等が実行可能であること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（注2）を締結しています。また、取得予定資産の売主（注3）は、いずれも本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に規定される利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等との取引規程に則り、所定の手続を経ています。

利害関係人等との取引規程の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 資産運用会社の意思決定機構 / C. 利害関係人との取引」及び前記「2 インベストメント・ハイライト / A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大」をご参照ください。

- （注1）各不動産を信託財産とする信託が設定されている場合には、当該信託受益権の受益者を指します。一方で、本書の日付現在かかる信託が設定されていない場合には、当該不動産の所有者を指します。以下同じです。
（注2）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す。
（注3）地位承継による取得の場合には、当該地位承継における買主たる地位の譲渡人を指します。

A. 取得(予定)価格、投資比率、鑑定評価額及び取得(予定)時期

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

取得済資産

エリア	番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)	鑑定評価額 又は期末 算定価格 (百万円) (注3)	取得時期
取得済資産(第14期取得済資産を除きます。)						
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	635	0.4	716	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	1,170	0.7	1,360	2015年 5月1日
主要 地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	979	0.6	1,150	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	794	0.5	916	2015年 5月1日
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	1,340	0.8	1,550	2015年 4月15日
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	2,020	1.2	2,490	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	1,020	0.6	1,460	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-10	S-FORT六番町	722	0.4	831	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-11	S-FORT中島公園	1,590	1.0	1,740	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	690	0.4	828	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	2,470	1.5	2,980	2015年 7月1日
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	2,489	1.5	2,970	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	870	0.5	1,050	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	400	0.2	461	2016年 8月1日
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	680	0.4	867	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	570	0.4	706	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	1,900	1.2	2,090	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	1,200	0.7	1,470	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	1,858	1.1	2,280	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	812	0.5	927	2016年 8月2日
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	500	0.3	551	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-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	1,846	1.1	2,160	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞 reale	1,571	1.0	1,900	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	1,147	0.7	1,430	2018年 3月1日
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	841	0.5	869	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	449	0.3	467	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	762	0.5	811	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	425	0.3	456	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東 I	389	0.2	424	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東	382	0.2	424	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	515	0.3	549	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	885	0.5	899	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	820	0.5	831	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	918	0.6	1,050	2018年 2月1日
主要 地方都市	A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	1,338	0.8	1,510	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	896	0.6	1,000	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	538	0.3	606	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	429	0.3	449	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	660	0.4	694	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordoo	303	0.2	315	2018年 8月28日
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	1,484	0.9	1,690	2019年 2月28日
主要 地方都市	A-50	S-RESIDENCE志賀本通	1,150	0.7	1,250	2019年 3月29日
主要 地方都市	A-51	S-FORT神戸小河通	599	0.4	619	2019年 3月29日
主要 地方都市	A-52	S-FORT桜川南	1,056	0.6	1,160	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-53	S-FORT福島EBIE	538	0.3	601	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-54	S-FORT都島内代	456	0.3	475	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-55	S-FORT都島KERS	342	0.2	358	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-56	S-FORT大今里西	331	0.2	342	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-57	S-RESIDENCE千種	557	0.3	606	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-58	S-FORT桜山	766	0.5	750	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-59	S-FORT札幌N15	530	0.3	555	2019年 9月30日
主要 地方都市	A-60	S-FORT南郷通	297	0.2	317	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-61	S-FORT姪浜	482	0.3	510	2019年 8月26日
主要 地方都市	A-62	S-FORT大阪同心	1,765	1.1	1,860	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-63	S-FORT東別院	720	0.4	722	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-64	S-FORT守山	460	0.3	471	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-65	S-FORT神宮南	380	0.2	446	2020年 8月3日
主要 地方都市	A-66	S-FORT熱田六番	734	0.5	760	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-67	S-FORT北千種	662	0.4	692	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-68	S-FORT西郊通	395	0.2	398	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	0.4	718	2020年 11月30日
主要 地方都市	A-71	S-FORT熱田花町	836	0.5	883	2021年 5月31日
主要 地方都市	A-72	S-FORT堀田通	487	0.3	507	2021年 5月31日
主要 地方都市	A-73	S-FORT警固タワー	4,320	2.7	4,380	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-74	S-RESIDENCE葵	1,820	1.1	1,930	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-75	S-FORT名駅南五丁目	684	0.4	696	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-76	S-FORT箱崎東	680	0.4	689	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-77	S-RESIDENCE名駅南	665	0.4	681	2021年 8月3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-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	0.3	564	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	477	0.3	496	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	0.2	414	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-83	S-FORT札幌元町	385	0.2	415	2021年 8月3日
主要 地方都市	A-84	S-RESIDENCE浄心	787	0.5	841	2021年 11月30日
主要 地方都市	A-85	S-RESIDENCE浅間町	443	0.3	483	2021年 11月30日
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	480	0.3	607	2015年 7月1日
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	580	0.4	667	2015年 7月1日
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	2,323	1.4	2,680	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	612	0.4	717	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	630	0.4	767	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	1,050	0.6	1,140	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	375	0.2	433	2016年 8月2日
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	1,412	0.9	1,600	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	879	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	1,807	1.1	2,060	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	767	0.5	851	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	0.6	1,090	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	904	0.6	923	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	302	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	1,332	0.8	1,350	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
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊本病院前	1,125	0.7	1,120	2018年 2月1日
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	1,010	0.6	993	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	872	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	960	0.6	1,000	2018年 8月28日
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	239	0.1	250	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	599	2019年 3月29日
その他 地方都市	B-25	S-FORT江坂Salita	417	0.3	433	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-26	S-FORT江坂LIBERTS	340	0.2	346	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-27	S-FORT乙川	657	0.4	680	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-28	S-FORT佐賀天神	738	0.5	756	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	0.8	1,400	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-30	S-FORT熊本慶徳	454	0.3	443	2019年 8月26日
その他 地方都市	B-31	S-FORT静岡天王町	969	0.6	1,040	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	0.9	1,510	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-33	S-FORT江坂公園	1,260	0.8	1,300	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-34	S-FORT大分寿町	732	0.4	755	2020年 8月3日
その他 地方都市	B-35	S-FORT保田窪	593	0.4	587	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	412	2020年 11月30日
その他 地方都市	B-37	S-FORT春日井	464	0.3	490	2021年 5月31日
その他 地方都市	B-38	S-FORT小倉	1,400	0.9	1,430	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-39	S-FORT新潟駅前	1,395	0.9	1,410	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-40	S-FORT高崎	1,098	0.7	1,100	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-41	S-FORT四日市arcam	823	0.5	828	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	790	2021年 8月3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-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	616	2021年 8月3日
その他 地方都市	B-45	S-FORT宇都宮南大通り	1,309	0.8	1,330	2021年 11月30日
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	987	0.6	1,190	2015年 4月15日
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	925	0.6	1,110	2015年 7月1日
首都圏	C-04	S-FORT潮見	866	0.5	1,050	2015年 7月1日
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	818	0.5	1,050	2015年 7月1日
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	732	0.4	825	2015年 7月1日
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	1,130	0.7	1,360	2015年 7月1日
首都圏	C-09	S-FORT市川	809	0.5	882	2015年 7月1日
首都圏	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	850	0.5	967	2016年 8月2日
首都圏	C-12	S-FORT保谷	645	0.4	852	2018年 2月1日
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	587	0.4	674	2018年 2月1日
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	520	0.3	622	2018年 2月1日
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	627	0.4	733	2018年 2月1日
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,137	0.7	1,220	2018年 2月1日
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	1,110	0.7	1,180	2018年 2月1日
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	914	0.6	1,010	2018年 2月1日
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	1,900	1.2	1,940	2018年 2月1日
首都圏	C-20	S-FORT柏	536	0.3	573	2018年 2月1日
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	1,150	0.7	1,490	2018年 8月28日
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	840	0.5	917	2018年 11月26日
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	1,678	1.0	1,830	2019年 3月29日
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	1,510	0.9	1,690	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
首都圏	C-25	S-FORT駒沢大学	528	0.3	556	2019年 8月26日
首都圏	C-26	S-FORT横浜青葉台	5,400	3.3	5,580	2019年 8月26日
首都圏	C-27	S-FORT青葉しらとり台	846	0.5	880	2019年 8月26日
首都圏	C-28	S-FORT川崎神明町	609	0.4	655	2019年 8月26日
首都圏	C-29	S-FORT本八幡Mairie	678	0.4	694	2019年 8月26日
首都圏	C-30	S-FORT船橋roots	815	0.5	828	2020年 7月31日
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	648	0.4	698	2020年 8月3日
首都圏	C-32	S-FORT小田原	613	0.4	636	2020年 8月3日
首都圏	C-33	S-FORT中板橋	3,365	2.1	3,480	2021年 8月3日
首都圏	C-34	S-FORT亀戸	1,248	0.8	1,260	2021年 8月3日
首都圏	C-35	S-FORT行徳	919	0.6	927	2021年 8月3日
首都圏	C-36	S-FORT船橋海神	898	0.6	904	2021年 8月3日
首都圏	C-37	S-FORT船橋本町	768	0.5	774	2021年 8月3日
首都圏	C-38	S-FORT八王子	462	0.3	474	2021年 8月3日
小計			143,853	88.4	157,359	

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
第14期取得済資産						
主要 地方都市	A-86	S-FORT大正リヴィエール	1,000	0.6	1,010	2022年 2月28日
その他 地方都市	B-46	S-FORT一宮本町	540	0.3	557	2022年 2月25日
その他 地方都市	B-47	S-RESIDENCE千里丘	1,012	0.6	1,050	2022年 2月28日
首都圏	C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	1,200	0.7	1,210	2022年 2月28日
小計			3,752	2.3	3,827	
合計			147,605	90.7	161,186	

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

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得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) 「鑑定評価額又は期末算定価格」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13期末(2022年1月31日)時点で保有していた155物件については2022年1月31日、第14期取得済資産については2021年11月30日、2021年12月31日及び2022年1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 (百万円) (注4)	取得予定 時期 (注5)
主要 地方都市	A-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	2,235	1.4	2,170	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	1,421	0.9	1,380	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-89	S-RESIDENCE桑園	1,081	0.7	1,050	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-90	S-FORT桜川	743	0.5	744	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-91	S-FORT弁天町	607	0.4	609	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	594	0.4	577	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-93	S-RESIDENCE名駅	522	0.3	507	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-94	S-FORT浄心	522	0.3	524	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-95	S-FORT桜ノ宮	512	0.3	521	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-96	S-RESIDENCE堀田	475	0.3	462	2022年 8月2日
主要 地方都市	A-97	S-FORT月寒	326	0.2	328	2022年 8月2日
その他 地方都市	B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	1,388	0.9	1,400	2022年 8月2日
その他 地方都市	B-49	S-RESIDENCE 堺市駅前	906	0.6	908	2022年 8月2日
その他地 方都市	B-50	S-FORT新潟笹口	720	0.4	720	2022年 8月2日
その他 地方都市	B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	720	0.4	722	2022年 8月2日
その他 地方都市	B-52	S-FORT鹿児島駅前 バイサイド	672	0.4	674	2022年 8月2日
その他 地方都市	B-53	S-RESIDENCE 一宮駅前	650	0.4	675	2022年 8月2日
その他 地方都市	B-54	S-FORT江坂Fiore	489	0.3	491	2022年 8月2日
首都圏	C-40	S-FORT小田原栄町	484	0.3	486	2022年 8月2日
合計			15,067	9.3	14,948	

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

番号	現在の物件名称
A-90	サムティ桜川レジデンス
A-91	サムティ弁天町レジデンス
A-94	シダーフィールド浄心
A-95	サムティ桜ノ宮レジデンス
A-97	サムティ月寒
B-50	サムティレジデンス新潟笹口
B-52	サムティ鹿児島駅前ベイサイド
B-54	サムティ江坂Fiore
C-40	レキシントン小田原

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

(注3) 「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、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2022年5月1日です。

(注5) 「取得予定時期」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集等の払込期日その他の状況により、変更されることがあります。

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。第14期取得済資産については、2021年11月30日、2021年12月31日及び2022年1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、2022年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書を、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あっても、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。

第14期取得済資産

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-86	S-FORT大正 リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	4.2	1,020	4.1	1,000	4.2	4.3
B-46	S-FORT 一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	557	5.2	558	4.9	557	5.0	5.1
B-47	S-RESIDENCE 千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	4.6	1,060	4.3	1,050	4.4	4.5
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,210	4.0	1,240	3.8	1,200	3.6	4.0
合計			3,827	4.4	3,878	-	3,807	-	-

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

取得予定資産

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注)	直接還元法		DCF法		
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-87	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	大和不動産鑑定 株式会社	2,170	5.1	2,240	5.0	2,140	4.8	5.2
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,380	4.6	1,390	4.6	1,360	4.4	4.8
A-89	S-RESIDENCE 桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,050	4.8	1,060	4.8	1,040	4.6	5.0
A-90	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	744	4.6	757	4.2	730	4.0	4.4
A-91	S-FORT弁天町	日本ヴァリュ アーズ株式会社	609	4.6	616	4.3	601	4.1	4.5
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定 株式会社	577	4.6	583	4.6	570	4.4	4.8
A-93	S-RESIDENCE 名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	507	4.2	508	4.2	506	4.3	4.4
A-94	S-FORT浄心	日本ヴァリュ アーズ株式会社	524	4.6	530	4.4	517	4.2	4.6
A-95	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	521	4.1	535	3.9	515	3.7	4.1
A-96	S-RESIDENCE 堀田	JLL森井鑑定 株式会社	462	4.6	469	4.6	454	4.4	4.8
A-97	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	328	5.0	335	4.7	325	4.5	4.9
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,400	5.1	1,420	4.9	1,380	4.7	5.1
B-49	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	908	4.7	928	4.5	899	4.3	4.7
B-50	S-FORT 新瀧笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	720	5.3	728	5.1	716	5.2	5.3
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	722	5.3	724	5.2	721	5.3	5.4
B-52	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	株式会社 谷澤総合鑑定所	674	5.2	680	5.0	672	5.1	5.2
B-53	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	675	5.1	677	4.8	674	4.9	5.0
B-54	S-FORT 江坂Fiore	日本ヴァリュ アーズ株式会社	491	4.5	498	4.1	484	3.9	4.3
C-40	S-FORT 小田原栄町	日本ヴァリュ アーズ株式会社	486	5.1	491	4.9	481	4.7	5.1
合計			14,948	4.8	15,169		14,785		

(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-40 合計	176,134	5.1	178,093	-	174,689	-	-

(注) 「平均鑑定NOI利回り」は、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(2022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)
取得済資産(第14期取得済資産を除きます。)								
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,186.28	91.9	49	45	1	3,271
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,584.30	96.7	90	87	1	6,768
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,492.68	97.1	104	101	1	5,866
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,030.61	96.5	82	79	1	4,622
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,355.02	92.9	94	89	1	7,548
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	3,631.60	3,488.20	96.1	154	148	1	10,634
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,574.00	92.9	42	39	1	5,582
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,768.75	96.5	56	54	1	3,875
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,235.34	98.9	75	74	1	9,995
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,252.00	98.5	59	58	1	4,227
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,122.63	94.3	166	156	1	13,120
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,420.00	97.5	167	163	1	13,301
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,579.44	85.7	28	24	1	4,133
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,214.20	100.0	19	19	1	2,382
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,846.52	92.9	28	26	1	3,746
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,297.80	88.9	32	28	1	3,089
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,336.04	95.6	135	129	1	9,647
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,075.89	95.7	81	77	1	6,369
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,725.33	96.4	168	162	1	11,414
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	3,572.49	96.8	148	143	1	10,130
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,400.12	94.5	56	53	1	7,613
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,401.37	95.5	84	80	1	6,481
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,671.51	95.1	36	34	1	4,048

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-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,699.11	100.0	29	29	1	2,507
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,868.75	100.0	63	63	1	4,894
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,793
A-37	S-FORT博多東 I	1,034.20	1,006.41	97.3	35	34	1	1,996
A-38	S-FORT博多東	1,034.20	1,004.17	97.1	35	34	1	1,997
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	845.98	95.6	45	43	1	2,766
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,072.74	97.4	74	72	1	4,649
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.57	95.4	51	49	1	4,124
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,040.30	98.4	66	65	1	5,471
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,013.04	96.6	90	87	1	6,397
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,389.83	94.4	48	45	1	4,139
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	824.82	91.6	36	33	1	2,487
A-46	S-FORT上社	1,029.42	833.34	81.0	42	34	1	2,050
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,613
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,854
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,218.09	92.7	95	88	1	6,594
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,192.40	98.9	88	87	1	5,894
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,238.32	93.6	46	43	1	3,050
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,313.11	94.1	100	94	1	5,881
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	929.06	88.9	36	32	1	2,466
A-54	S-FORT都島内代	789.74	759.43	96.2	28	27	1	2,191
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	690.69	95.8	20	19	1	1,736
A-56	S-FORT大今里西	643.77	621.40	96.5	29	28	1	1,748
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	958.84	95.5	44	42	1	2,971
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,521.16	84.8	59	50	1	3,744
A-59	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,158.99	96.8	55	53	1	3,257
A-60	S-FORT南郷通	1,191.66	980.51	82.3	31	26	1	1,595
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,289.76	94.5	50	47	1	2,792
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,311.60	89.0	36	32	1	7,309

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-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,534.08	91.1	56	51	1	3,634
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,590.84	100.0	54	54	1	3,016
A-65	S-FORT神宮南	1,003.64	928.67	92.5	39	36	1	2,291
A-66	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,519.68	92.8	57	53	1	3,769
A-67	S-FORT北千種	1,600.00	1,480.00	92.5	40	37	1	3,201
A-68	S-FORT西郊通	1,463.48	1,342.52	91.7	24	22	1	2,196
A-69	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	1,987
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	1,343.32	88.9	36	32	1	3,641
A-72	S-FORT堀田通	1,030.40	1,030.40	100.0	35	35	1	2,465
A-73	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,069.60	95.3	130	123	1	18,733
A-74	S-RESIDENCE葵	3,215.72	3,137.83	97.6	95	93	1	9,036
A-75	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,391.41	95.9	41	39	1	3,421
A-76	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,262.92	95.9	66	63	1	3,685
A-77	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	998.71	93.2	44	41	1	2,841
A-78	S-FORT金山	1,380.28	1,254.80	90.9	44	40	1	3,022
A-79	S-FORT泉中央	2,159.25	2,010.48	93.1	40	37	1	3,450
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,467.28	97.8	45	44	1	2,771
A-81	S-FORT八事	1,023.54	999.17	97.6	42	41	1	2,582
A-82	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,574.43	95.8	48	46	1	2,518
A-83	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,291.03	94.7	33	31	1	2,225
A-84	S-RESIDENCE浄心	1,486.62	1,460.59	98.2	58	57	1	4,203
A-85	S-RESIDENCE浅間町	843.75	843.75	100.0	36	36	1	2,498
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,569.48	92.8	54	50	1	3,240
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,286.69	100.0	69	69	1	3,942
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,373.58	90.2	138	126	1	11,225
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,060.94	88.4	52	46	1	3,615
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,161.95	98.6	60	59	1	4,101
B-08	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922

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-09	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,218
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,775.65	96.1	102	98	1	7,474
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,546.28	100.0	62	62	1	4,021
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,164.36	94.8	80	76	1	9,633
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,356.20	95.7	69	66	1	4,555
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,814.40	96.8	62	60	1	3,686
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,390.15	94.5	92	87	1	6,320
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	3,971.03	93.3	119	110	1	6,591
B-19	S-FORT熊大病院前	3,458.07	2,813.42	81.4	99	81	1	5,031
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	2,879.02	89.3	91	79	1	5,205
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,078.38	85.1	48	41	1	3,542
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,202.61	84.6	83	70	1	5,149
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	951.20	94.1	34	32	1	1,811
B-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,115.36	92.3	54	50	1	3,174
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	730.45	96.7	30	29	1	2,254
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	586.31	95.6	24	23	1	1,709
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	3,053.94	94.0	63	59	1	4,007
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,692.65	93.0	72	66	1	4,526
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,678.29	98.8	110	109	1	7,615
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,380.02	87.2	38	33	1	2,293
B-31	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,474.30	93.4	90	85	1	5,909
B-32	S-FORT湖南梅影	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,773.20	94.9	55	52	1	5,240
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	3,007.04	98.0	82	80	1	4,887
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	2,786.79	91.7	79	72	1	3,892
B-36	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,439.20	96.3	48	46	1	2,476

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-37	S-FORT春日井	2,398.34	2,270.90	94.7	37	35	1	2,723
B-38	S-FORT小倉	5,006.68	4,579.32	91.5	122	111	1	7,981
B-39	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,073.48	93.0	94	87	1	7,146
B-40	S-FORT高崎	3,775.68	3,623.78	96.0	48	46	1	6,434
B-41	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,418.39	92.9	42	39	1	4,130
B-42	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	1,998.53	88.4	64	58	1	4,162
B-43	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,419.17	92.4	90	83	1	4,670
B-44	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,787.60	95.2	42	40	1	3,177
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	3,258.30	100.0	70	70	1	6,992
C-01	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,582.60	98.5	70	69	1	5,233
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	866.74	77.8	36	28	1	3,390
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	942.43	90.4	52	47	1	4,093
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,666.76	97.0	66	64	1	5,073
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,351.00	96.7	47	45	1	4,019
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,643.20	95.2	83	79	1	5,676
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,306
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	1,177.94	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	3,137
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,760.92	93.3	30	28	1	2,782
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,382.17	100.0	36	36	1	5,428
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,416.21	97.2	70	68	1	5,384
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.33	98.4	62	61	1	4,775
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	957.87	97.4	37	36	1	2,779
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	2,025.94	98.6	61	60	1	6,054

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-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,157.22	98.0	52	51	1	4,109
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	1,711.46	87.5	93	81	1	6,544
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	509.98	95.0	16	15	1	2,091
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,975.24	96.8	153	148	1	22,825
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	1,986.50	91.2	37	34	1	3,835
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	928.26	93.3	32	30	1	2,842
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	805.71	97.5	40	39	1	3,034
C-30	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,120.00	93.2	59	55	1	3,752
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,322.78	96.7	29	28	1	3,160
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,122.25	87.7	49	43	1	3,345
C-33	S-FORT中板橋	3,946.25	3,771.47	95.6	141	135	1	12,634
C-34	S-FORT亀戸	2,577.48	2,431.42	94.3	35	33	1	5,551
C-35	S-FORT行徳	1,283.80	1,283.80	100.0	50	50	1	4,348
C-36	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,465.68	96.9	64	62	1	4,588
C-37	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,185.74	96.0	50	48	1	3,853
C-38	S-FORT八王子	1,049.43	965.12	92.0	46	42	1	2,658
小計		340,617.63	324,050.10	95.1	9,801	9,324	155	746,155
第14期取得済資産								
A-86	S-FORT大正 リヴィエール	1,524.60	1,501.50	98.5	66	65	1	4,520
B-46	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,199.44	97.9	48	47	1	3,141
B-47	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,898.25	100.0	75	75	1	5,343
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,432.67	100.0	46	46	1	4,980
小計		6,080.48	6,031.86	99.2	235	233	4	17,984
合計		346,698.11	330,081.96	95.2	10,036	9,557	159	764,139

- (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いません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。
- (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、2022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。

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-87	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	3,233.80	3,233.80	100.0	185	185	1	10,424
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	3,344.79	3,344.79	100.0	89	89	1	7,148
A-89	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	2,895.94	96.3	51	49	1	5,325
A-90	S-FORT桜川	1,300.10	1,221.10	93.9	33	31	1	3,476
A-91	S-FORT弁天町	1,231.50	1,108.35	90.0	50	45	1	2,779
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,493.56	97.5	40	39	1	3,061
A-93	S-RESIDENCE名駅	788.00	788.00	100.0	32	32	1	2,429
A-94	S-FORT浄心	1,008.00	952.00	94.4	36	34	1	2,226
A-95	S-FORT桜ノ宮	795.64	745.48	93.7	32	30	1	2,233
A-96	S-RESIDENCE堀田	885.96	885.96	100.0	36	36	1	2,455
A-97	S-FORT月寒	1,135.05	1,135.05	100.0	34	34	1	1,982
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,150.95	97.8	138	135	1	8,659
B-49	S-RESIDENCE 堺市駅前	1,985.52	1,962.93	98.9	84	83	1	5,379
B-50	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,404.65	79.7	59	47	1	3,370
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,497.48	100.0	60	60	1	4,228
B-52	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	1,990.92	1,926.00	96.7	60	58	1	3,870
B-53	S-RESIDENCE 一宮駅前	1,311.75	1,311.75	100.0	55	55	1	3,734
B-54	S-FORT江坂Fiore	868.84	837.81	96.4	28	27	1	2,246
C-40	S-FORT小田原栄町	1,003.20	852.72	85.0	40	34	1	2,466
合計 / 平均		31,902.64	30,748.32	96.4	1,142	1,103	19	77,497

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の取得予定資産において、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、個々の取得予定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。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、個々の取得予定資産において、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、個々の取得予定資産において、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いません。なお、マスターリースの導入がなされている取得予定資産であっても、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いません。
- (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、2022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。

取得予定資産取得後のポートフォリオ（取得済資産及び取得予定資産の合計）番号	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（％） （注）	賃貸可能戸数	賃貸戸数	テナント総数	月額賃料収入（千円）
A-01乃至C-40 合計 / 平均	378,600.75	360,830.28	95.3	11,178	10,660	178	841,636

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

D．第14期取得済資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

第14期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。

第14期取得済資産

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-86	S-FORT大正リヴィエール	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年2月28日	2032年2月28日
B-46	S-FORT一宮本町	-(注)	-	-
B-47	S-RESIDENCE千里丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年2月28日	2032年2月28日
C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年2月28日	2032年2月28日

(注)番号B-46(S-FORT一宮本町)については、不動産(現物)として保有しています。

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-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
A-88	S-RESIDENCE円山表参道	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
A-89	S-RESIDENCE桑園	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
A-90	S-FORT桜川	三井住友信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
A-91	S-FORT弁天町	三井住友信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	-(注)	-	-
A-93	S-RESIDENCE名駅	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
A-94	S-FORT浄心	-(注)	-	-
A-95	S-FORT桜ノ宮	-(注)	-	-
A-96	S-RESIDENCE堀田	-(注)	-	-
A-97	S-FORT月寒	-(注)	-	-
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
B-50	S-FORT新潟笹口	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
B-51	S-RESIDENCE四日市元町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
B-52	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年8月2日	2032年8月31日
B-54	S-FORT江坂Fiore	-(注)	-	-
C-40	S-FORT小田原栄町	-(注)	-	-

(注) 番号A-92 (S-RESIDENCE近代美術館前)、A-94 (S-FORT浄心)、A-95 (S-FORT桜ノ宮)、A-96 (S-RESIDENCE堀田)、A-97 (S-FORT月寒)、B-54 (S-FORT江坂Fiore) 及びC-40 (S-FORT小田原栄町) については、不動産(現物)として保有する予定です。

E. 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現所有者（現信託受益者）は、以下のとおりです。

取得予定資産

番号	物件名称	現所有者（現信託受益者）
A-87	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	サムティ株式会社
A-88	S-RESIDENCE円山表参道	サムティ株式会社
A-89	S-RESIDENCE桑園	サムティ株式会社
A-90	S-FORT桜川	サムティ株式会社
A-91	S-FORT弁天町	サムティ株式会社
A-92	S-RESIDENCE近代美術館前	サムティ株式会社
A-93	S-RESIDENCE名駅	合同会社サムティブリッジワン
A-94	S-FORT浄心	サムティ株式会社
A-95	S-FORT桜ノ宮	サムティ株式会社
A-96	S-RESIDENCE堀田	サムティ株式会社
A-97	S-FORT月寒	サムティ株式会社
B-48	S-RESIDENCE高井田Central	サムティ株式会社
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	サムティ株式会社
B-50	S-FORT新潟笹口	-（注1）
B-51	S-RESIDENCE四日市元町	サムティ株式会社
B-52	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	サムティ株式会社
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	合同会社サムティブリッジワン
B-54	S-FORT江坂Fiore	サムティ株式会社
C-40	S-FORT小田原栄町	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-87、A-88、A-89、A-90、A-91、A-92、A-93、A-94、A-95、A-96、A-97、B-48、B-49、B-51、B-52、B-53、B-54及びC-40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第14期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当該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。

第14期取得済資産

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-86	S-FORT大正 リヴィエール	日本建築検査協会 株式会社	2022年 1月	-	-	5,558	359,440
B-46	S-FORT 一宮本町	株式会社東京カンテイ	2021年 12月	-	-	10,000	310,000
B-47	S-RESIDENCE 千里丘	日本建築検査協会 株式会社	2022年 1月	-	-	6,817	441,512
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	日本建築検査協会 株式会社	2022年 1月	-	-	5,085	336,400

(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、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-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	22,837	885,184
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	16,209	806,968
A-89	S-RESIDENCE桑園	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	16,099	737,505
A-90	S-FORT桜川	株式会社 東京カンテイ	2022年5月	-	300	31,400	324,000
A-91	S-FORT弁天町	株式会社 東京カンテイ	2022年5月	155	360	20,000	298,000
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	8,266	346,569
A-93	S-RESIDENCE名駅	株式会社 東京カンテイ	2022年5月	-	-	6,600	213,000
A-94	S-FORT浄心	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	12,045	248,436
A-95	S-FORT桜ノ宮	株式会社 東京カンテイ	2022年5月	-	-	6,743	186,000
A-96	S-RESIDENCE堀田	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	6,093	232,904
A-97	S-FORT月寒	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	5,825	241,134
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	17,516	860,517
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	10,318	465,301
B-50	S-FORT新潟笹口	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	9,254	376,266
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	8,851	371,189
B-52	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	15,329	413,834
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社 東京カンテイ	2022年5月	-	-	8,700	331,000
B-54	S-FORT江坂Fiore	株式会社 東京カンテイ	2022年5月	50	20	24,200	221,000
C-40	S-FORT小田原栄町	日本建築検査協会 株式会社	2022年5月	-	-	13,452	250,149

(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、取得予定資産を同設計、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評価者が第14期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当該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。なお、取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオ全体に関するPML値は1.6%です。

第14期取得済資産

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%)
A-86	S-FORT大正リヴィエール	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	8.7
B-46	S-FORT一宮本町	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	5.9
B-47	S-RESIDENCE千里丘	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	7.8
C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	5.4

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-87	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	14.4
A-88	S-RESIDENCE円山表参道	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	4.5
A-89	S-RESIDENCE桑園	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	1.9
A-90	S-FORT桜川	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	10.7
A-91	S-FORT弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	9.7
A-92	S-RESIDENCE近代美術館前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	5.5
A-93	S-RESIDENCE名駅	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	9.4
A-94	S-FORT浄心	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	8.8
A-95	S-FORT桜ノ宮	東京海上ディーアール株式会社	2022年5月	12.8
A-96	S-RESIDENCE堀田	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	6.3
A-97	S-FORT月寒	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	4.4
B-48	S-RESIDENCE高井田Central	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	9.9
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	11.1
B-50	S-FORT新潟笹口	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	10.6
B-51	S-RESIDENCE四日市元町	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	7.5
B-52	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	7.2
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	8.1
B-54	S-FORT江坂Fiore	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	11.8
C-40	S-FORT小田原栄町	東京海上ディーアール株式会社	2022年5月	13.3

H. 設計者・施工者・建築確認検査機関等

第14期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、構造計算は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。

第14期取得済資産

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-86	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 イサラ・デザイン	タツト・建設 株式会社	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
B-46	S-FORT一宮本町	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	株式会社 東京カンテイ
B-47	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 星羅建築事務所	株式会社 金山工務店	一般財団法人 日本建築総合試験所	日本建築検査協会 株式会社
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	株式会社現代総合 設計一級建築士 事務所	新日本建設 株式会社	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

(注) 調査機関の名称は個別の運用資産の取得時点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。

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-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	株式会社IAOプラン ニング&デザイン 一級建築士事務所	株式会社森組	一般財団法人 日本建築総合試験所	日本建築検査協会 株式会社
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	株式会社 DESIGN FIELD 一級建築士事務所	株式会社 アーバンヤマイチ	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-89	S-RESIDENCE桑園	株式会社 DESIGN FIELD 一級建築士事務所	株式会社藤井工務店	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-90	S-FORT桜川	株式会社 フィーネ都市研究所	株式会社森本組	財団法人 大阪市建築技術協会	株式会社 東京カンテイ
A-91	S-FORT弁天町	有限会社 設計工房アスカ	シンキ建設株式会社	株式会社国際確認 検査センター	株式会社 東京カンテイ
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	有限会社エー・トラ ンスデザインワーク ス一級建築士事務所	大岡産業株式会社	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-93	S-RESIDENCE名駅	株式会社 アイビー設計事務所	株式会社協和コーポ レーション	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-94	S-FORT浄心	大成ユーレック 株式会社 中部支店 一級建築士事務所	大成ユーレック 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
A-95	S-FORT桜ノ宮	株式会社中川一級 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	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-96	S-RESIDENCE堀田	株式会社NAAK 建築設計事務所	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-97	S-FORT月寒	有限会社エー・トラ ンスデザインワーク ス一級建築士事務所	株式会社アスク工業	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	株式会社 イサラ・デザイン 一級建築士事務所	株式会社金山工務店	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
B-49	S-RESIDENCE 堺市駅前	株式会社 イサラ・デザイン 一級建築士事務所	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
B-50	S-FORT新潟笹口	株式会社理建設計	成和建设株式会社	株式会社新潟建築 確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	柴山コンサルタント 株式会社 一級建築士事務所	柴山コンサルタント 株式会社 一級建築士事務所	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-52	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	クリエイティブ・プラン ニング	飛鳥建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-53	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 アルファワークス	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	株式会社 東京カンテイ
B-54	S-FORT江坂Fiore	森繁建設株式会社 一級建築士事務所	森繁建設株式会社	株式会社近畿建築 確認検査機構	株式会社 東京カンテイ
C-40	S-FORT小田原栄町	一級建築士事務所 株式会社 DAN総合設計	多田建設株式会社	株式会社国際確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社

(注) 調査機関の名称は個別の取得予定資産の取得予定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権はなく、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(2022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 業	S-FORT 新大阪ravir	39	1,186.28	0.3	2023年 1月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT車道	28	1,214.20	0.3	2023年 2月28日	普通 借家	2	自動 更新
		S-RESIDENCE 神戸元町	76	2,075.89	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-RESIDENCE 緑橋駅前	121	3,572.49	1.0	2023年 1月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 大須観音	77	2,401.37	0.7	2023年 1月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 神戸三宮北	33	845.98	0.2	2023年 1月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 新大阪Ridente	76	2,013.04	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 福島La Luna	49	1,389.83	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 福島Libre	29	824.82	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE葵	79	2,218.09	0.6	2023年 2月28日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 神戸小河通	36	1,238.32	0.3	2023年 3月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT桜川南	70	2,313.11	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT福島EBIE	29	929.06	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT都島KERS	20	690.69	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT大今里西	20	621.40	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT大阪同心	87	2,311.60	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
S-FORT熱田六番	45	1,519.68	0.4	2022年 11月30日	普通 借家	2	自動 更新		
S-FORT北千種	38	1,480.00	0.4	2022年 11月30日	普通 借家	1	自動 更新		
S-FORT西郊通	26	1,342.52	0.4	2022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 産業	S-FORT熱田花町	43	1,343.32	0.4	2023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	2023年 5月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 葵	108	3,137.83	0.9	2022年 8月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-RESIDENCE 名駅南	34	998.71	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT金山	36	1,254.80	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 浄心	50	1,460.59	0.4	2022年 11月30日	普通 借家	1	自動 更新
		S-RESIDENCE 浅間町	29	843.75	0.2	2022年 11月30日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT大正 リヴィエール	54	1,501.50	0.4	2023年 2月28日	普通 借家	1	自動 更新
		S-RESIDENCE 円山表参道	85	3,344.79	0.9	2023年 8月31日	普通 借家	6	自動 更新
		S-RESIDENCE 桑園	63	2,895.94	0.8	2023年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT桜川	41	1,221.10	0.3	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT弁天町	33	1,108.35	0.3	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 近代美術館前	36	1,493.56	0.4	2023年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-RESIDENCE 名駅	29	788.00	0.2	2023年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT浄心	26	952.00	0.3	2023年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT桜ノ宮	26	745.48	0.2	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 堀田	29	885.96	0.2	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT月寒	23	1,135.05	0.3	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 四日市元町	38	1,569.48	0.4	2023年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT鈴鹿	47	2,286.69	0.6	2023年 2月28日	普通 借家	4	自動 更新
S-FORT 四日市西新地	49	2,161.95	0.6	2023年 2月28日	普通 借家	4	自動 更新		
S-FORT西宮	89	2,775.65	0.8	2023年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新		
S-FORT津新町	54	2,356.20	0.7	2023年 2月28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
サムティ プロパティ マネジメント 株式会社	不動産 産業	S-FORT 三重大学前	44	1,814.40	0.5	2023年 2月28日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 江坂垂水町	42	1,078.38	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 江坂Salita	27	730.45	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 江坂LIBERTS	20	586.31	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT乙川	48	3,053.94	0.8	2023年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 湖南梅影	115	5,813.49	1.6	2022年 8月31日	普通 借家	18	自動 更新
		S-FORT 江坂公園	62	1,773.20	0.5	2022年 8月31日	普通 借家	10	自動 更新
		S-FORT高崎	77	3,623.78	1.0	2022年 8月31日	普通 借家	10	自動 更新
		S-FORT 四日市arcam	49	2,418.39	0.7	2022年 8月31日	普通 借家	7	自動 更新
		S-FORT 四日市zeal	38	1,787.60	0.5	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT一宮本町	37	1,199.44	0.3	2023年 2月25日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 千里丘	64	1,898.25	0.5	2023年 2月28日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 高井田Central	103	3,150.95	0.9	2023年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-RESIDENCE 堺市駅前	64	1,962.93	0.5	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 一宮駅前	44	1,311.75	0.4	2023年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 江坂Fiore	26	837.81	0.2	2023年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT 蒔田公園	62	1,582.60	0.4	2023年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT 日本橋箱崎	40	866.74	0.2	2023年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT潮見	49	942.43	0.3	2023年 1月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT湘南平塚	60	1,666.76	0.5	2023年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT茅ヶ崎	65	1,382.17	0.4	2023年 1月31日	普通 借家	16	自動 更新
		S-FORT富士見台	72	2,025.94	0.6	2023年 1月31日	普通 借家	5	自動 更新
		S-RESIDENCE 松戸	49	1,157.22	0.3	2022年 11月30日	普通 借家	3	自動 更新
S-RESIDENCE 本八幡	96	2,180.26	0.6	2023年 3月31日	普通 借家	8	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錦糸町	78	1,711.46	0.5	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動更 新
		S-FORT 駒沢大学	25	509.98	0.1	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動更 新
		S-FORT 横浜青葉台	273	8,975.24	2.5	2022年 8月31日	普通 借家	33	自動更 新
		S-FORT 川崎神明町	34	928.26	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	3	自動更 新
		S-FORT 本八幡Mairie	36	805.71	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動更 新
		S-FORT 船橋roots	45	1,120.00	0.3	2022年 7月31日	普通 借家	3	自動更 新
		S-FORT たまプラーザ	37	1,322.78	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動更 新
		S-FORT中板橋	151	3,771.47	1.0	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動更 新
		S-FORT亀戸	66	2,431.42	0.7	2022年 8月31日	普通 借家	6	自動更 新
		S-FORT行徳	52	1,283.80	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動更 新
		S-FORT 船橋海神	55	1,465.68	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動更 新
		S-FORT 船橋本町	46	1,185.74	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動更 新
		S-FORT八王子	31	965.12	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動更 新
		S-RESIDENCE 北千住reiz	59	1,432.67	0.4	2023年 2月28日	普通 借家	4	自動更 新
株式会社 長谷工 ライブネット	不動産	S-FORT 榴岡公園	90	3,355.02	0.9	2023年 4月14日	普通 借家	7	自動更 新
		S-RESIDENCE 難波Briller	127	3,488.20	1.0	2022年 6月30日	普通 借家	3	自動更 新
		S-FORT 六番町	46	1,768.75	0.5	2022年 12月24日	普通 借家	2	自動更 新
		S-RESIDENCE 神戸磯上通	157	4,122.63	1.1	2022年 6月30日	普通 借家	6	自動更 新
		S-FORT 北山王	48	1,671.51	0.5	2023年 1月31日	普通 借家	0	自動更 新
		S-FORT 中広通り	55	2,072.74	0.6	2023年 1月31日	普通 借家	4	自動更 新
		S-FORT 鶴見町	49	1,914.57	0.5	2023年 1月31日	普通 借家	2	自動更 新
		S-FORT 青葉上杉	65	2,040.30	0.6	2023年 1月31日	普通 借家	5	自動更 新
		S-FORT 上社	24	833.34	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動更 新
		S-RESIDENCE 志賀本通	70	2,192.40	0.6	2023年 3月31日	普通 借家	2	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 都島内代	26	759.43	0.2	2022年 8月31日	普通 借家	0	自動 更新
		S-RESIDENCE 千種	35	958.84	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 桜山	44	1,521.16	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 守山	36	1,590.84	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 神宮南	27	928.67	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 警固タワー	224	7,069.60	2.0	2022年 8月31日	普通 借家	11	自動 更新
		S-FORT 名駅南五丁目	41	1,391.41	0.4	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新
		S-FORT 泉中央	41	2,010.48	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 八事	30	999.17	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 高砂町	75	3,390.15	0.9	2022年 10月31日	普通 借家	8	自動 更新
		S-FORT 元浜	21	951.20	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 静岡天王町	70	2,474.30	0.7	2023年 2月2日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 大分寿町	58	3,007.04	0.8	2022年 8月31日	普通 借家	1	自動 更新
		S-FORT 小倉	95	4,579.32	1.3	2022年 8月31日	普通 借家	4	自動 更新
		S-FORT 宇都宮南大通り	83	3,258.30	0.9	2022年 11月30日	普通 借家	2	自動 更新
		S-RESIDENCE 四日市元町	50	1,497.48	0.4	2023年 8月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 西船橋	48	1,351.00	0.4	2022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	2023年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT 川口並木	64	1,416.21	0.4	2023年 1月31日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT青葉 しらとり台	46	1,986.50	0.6	2022年 8月31日	普通 借家	5	自動 更新
S-FORT 小田原	40	1,122.25	0.3	2022年 8月31日	普通 借家	2	自動 更新		
S-FORT 小田原栄町	29	852.72	0.2	2023年 8月31日	普通 借家	2	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バスルー型マスターリース契約の場合には、2022年5月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。上記テナントはバ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、2022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、2022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。

L. 新規取得資産の個別資産毎の概要

取得予定資産及び第14期取得済資産（以下併せて「新規取得資産」といいます。）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、2022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、2022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、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-RESIDENCE京都竹田Dormitory		物件番号	A-87（主要地方都市）
所在地	京都府京都市伏見区竹田七瀬川町15番地12		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（㎡）	1,853.50
	建蔽率	60%・80%（注1）	容積率	200%・300%（注1）
	用途地域	第一種住居地域・近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積（㎡）	4,168.15（注2）	建築時期	2022年2月21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	185		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	シグマジャパン株式会社（注3）		ML種類	賃料固定型（注3）
物件特性	<p>本物件は、京都市営地下鉄烏丸線・近鉄京都線「竹田」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの学生寮です。両路線の「竹田」駅から、JR・私鉄各線「京都」駅まで約5分でアクセス可能であり、商業中心地への交通利便性に優れています。</p> <p>徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケットや公園等が存在し、利便性及び住環境に優れています。</p> <p>また、周辺には龍谷大学（深草キャンパス）、京都美術工芸大学（京都東山キャンパス）、京都教育大学等が存在し、学生の下宿需要が見込まれます。</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1）対象となる面積を加重平均した建蔽率は67.61%、容積率は238.06%です。また、準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は77.61%となります。

（注2）附属建物（寄宿舎）236.39㎡があります。

（注3）本物件については、2022年8月2日付で、信託受託者及びML会社並びに本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約を締結する予定であり、概要は以下のとおりです。ただし、当該賃料固定型マスターリース契約の締結日は、一般募集等の払込期日その他の状況により、変更されることがあります。なお、2023年3月末まではML種類はバススルー型となるものの、当該期間において、信託受託者は、売主であるサムティより、満室想定賃料相当額から当該ML契約に基づき支払われる賃料相当額を差引いた金額を保証賃料相当額として受領します。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料（百万円）（注）	契約期間	敷金・保証金（百万円）
シグマジャパン株式会社	125	2022年8月2日から2042年3月31日まで	-
<p>賃料改定：貸主及び借主は、2027年4月1日から同年9月30日までの間に、賃料の改定協議を行うものとし、この協議により決定した賃料は、2028年4月1日より適用されます。また、2029年4月1日から2029年9月30日までの間にも、賃料の改定協議を行うものとし、この協議により決定した賃料は、2030年4月1日より適用されます。なお、上記に定める期間を除き、賃料の改定協議を行うことはできません。</p> <p>中途解約：貸主及び借主は、賃貸借期間中に自己都合による解約をすることができません。ただし、貸主及び借主は、2032年3月31日までは、12ヶ月前に予告のうえ解約日から2032年3月31日までの賃料相当額を中途解約違約金として支払うことで解約できるものとし、解約日から2032年3月31日までの期間が6ヶ月に満たない場合は、貸主及び借主は、中途解約違約金として6ヶ月の賃料相当額を支払うことで解約できます。</p> <p>契約の更改：貸主又は借主から、契約期間終了日の12ヶ月前までに相手方に対して当該契約の更新を希望する旨の書面による通知があり、両者合意に至った場合、契約は更新されます</p>			

（注）「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と上記（注3）の記載に基づき信託受託者がサムティより受領する保証賃料相当額の合計額を記載しており、月額賃料は、貸室賃貸借契約書に表示された月額賃料（共益費は含みませんが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	
鑑定評価額	2,170,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	2,170,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	2,240,000	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）	125,100	
ア）潜在総収益	125,100	予定契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料水準を勘案し査定
イ）空室等損失等	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃貸形式等を勘案して、非計上
(2)運営費用	11,298	
維持管理費	0	予定契約に基づき、非計上
PMフィー	0	予定契約に基づき、非計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替えを想定しないため、非計上
水道光熱費	0	予定契約に基づき、非計上
修繕費	1,620	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	8,224	実績を基に査定
損害保険料	443	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,010	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	113,801	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,990	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)）	111,810	
(7)還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定
DCF法による価格	2,140,000	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家に対するヒアリング等を参考に査定
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	1,850,000	
土地比率	45.0%	
建物比率	55.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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円山表参道		物件番号	A-88(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(㎡)	849.18
	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・店舗
	延床面積(㎡)	4,154.86	建築時期	2021年3月5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	89		
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、札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約8分の距離に位置する店舗付シングル・コンパクト・ファミリータイプの物件です。「西18丁目」駅から「大通」駅まで約4分、「さっぽろ」駅までは約14分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは高層の店舗付共同住宅、共同住宅、低層の店舗等が建ち並ぶほか、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、公園、小学校、保育園などの施設も充実していることから、職住近接性、居住の利便性を重視した単身層やDINKs層、ファミリー層の需要が見込まれます。</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) 準防火地域内耐火建築物及び角地緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE円山表参道	
鑑定評価額	1,380,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,380,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,390,000	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）	84,235	
ア）潜在総収益	89,142	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,907	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	19,029	
維持管理費	2,404	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,645	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,780	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,943	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,832	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	7,541	実績を基に査定
損害保険料	242	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	642	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	65,206	
(4)一時金の運用益	70	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,135	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)）	64,141	
(7)還元利回り	4.6%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,360,000	
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別性を勘案して査定
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	1,520,000	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	
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-RESIDENCE桑園		物件番号	A-89(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市中央区北八条西十九丁目35番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	1,553.69
	建蔽率	60%(注)	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	店舗・共同住宅
	延床面積(m ²)	3,873.40	建築時期	2021年3月3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	51		
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各線「桑園」駅から徒歩約10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。「桑園」駅から「札幌」駅まで約3分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは店舗付共同住宅、共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶほか、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、飲食店舗、大型商業施設、公園、小学校、保育園などの施設も充実していることから生活利便性を重視するDINKs層やファミリー層の需要が見込まれます。</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)角地緩和により、許容建蔽率は70%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE桑園	
鑑定評価額	1,050,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,050,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,060,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）- イ）	69,066	
ア）潜在総収益	73,756	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,690	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	16,876	
維持管理費	2,752	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,355	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,134	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,856	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,549	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	6,499	実績を基に査定
損害保険料	221	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	510	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	52,190	
(4)一時金の運用益	51	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,127	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	51,114	
(7)還元利回り	4.8%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,040,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	1,150,000	
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	
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-FORT桜川		物件番号	A-90(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町三丁目2番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	348.56
	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・駐輪場
	延床面積(m ²)	1,456.92	建築時期	2007年3月23日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	33		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種類	パススルー型	
物件特性	<p>本物件は、阪神なんば線「桜川」駅から徒歩約2分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。阪神なんば線のほか、Osaka Metro(地下鉄)千日前線「桜川」駅まで徒歩約4分、南海高野線(汐見橋線)「汐見橋」駅まで徒歩約3分と複数路線の利用が可能です。最寄り駅である阪神なんば線「桜川」駅から「大阪難波」駅まで約2分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。都心への近接性に優ることから、職住近接性を重視した単身層、DINKs層の需要が見込まれます。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、大型商業施設などの生活利便施設が充実しています。</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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜川	
鑑定評価額	744,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	744,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	757,000	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）	43,837	
ア）潜在総収益	46,114	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,277	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	9,861	
維持管理費	1,759	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	855	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,710	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,180	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,866	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,023	実績を基に査定
損害保険料	97	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	371	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	33,976	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	2,198	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	31,778	
(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	730,000	
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	575,000	
土地比率	80.5%	
建物比率	19.5%	
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弁天町		物件番号	A-91(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市港区市岡二丁目6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(m ²)	366.90
	建蔽率	80%・60%(注1)	容積率	400%・200%(注1)
	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・駐輪場
	延床面積(m ²)	1,433.31(注2)	建築時期	2008年1月19日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	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	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約12分、大阪シティバス「夕凧」停留所から徒歩約3分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「弁天町」駅から「大阪」駅まで約7分、「新大阪」駅まで約15分でアクセス可能であり、「夕凧」停留所から「大阪駅前」、「なんば」行きほか3系統の路線が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。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、スーパーマーケット、家電量販店などの複合ショッピングセンター、病院、飲食店舗が存在するほか、区役所、郵便局などの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1) 対象となる面積を加重平均した建蔽率は76%、容積率は360.07%です。また、準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は86.00%となります。

(注2) 附属建物(ゴミ置場)4.12m²があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT弁天町	
鑑定評価額	609,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	609,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	616,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）- イ）	37,341	
ア）潜在総収益	39,060	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,719	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	9,553	
維持管理費	1,512	見積書等により査定
PMフィー	763	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	993	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,519	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,594	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	2,351	実績を基に査定
損害保険料	93	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)）	27,787	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,300	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)）	26,487	
(7)還元利回り	4.3%	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	601,000	
割引率	4.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	4.5%	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	272,000	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	
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-RESIDENCE近代美術館前		物件番号	A-92(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市中央区大通西十八丁目1番10号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	386.04
	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)	1,738.75	建築時期	2021年9月1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	40		
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、札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」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。札幌市営地下鉄東西線のほか、札幌市電「西15丁目」停留場より一条線及び山鼻線の利用が可能です。「西18丁目」駅から「さっぽろ」駅まで約9分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、公園などの生活施設が徒歩10分圏内に整っており生活利便性は良好です。</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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE近代美術館前	
鑑定評価額	577,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	577,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	583,000	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)	36,351	
ア) 潜在総収益	38,245	類似不動産及び実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,894	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	8,947	
維持管理費	1,593	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	708	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,455	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	890	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,020	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,835	実績を基に査定
損害保険料	104	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	342	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	27,404	
(4)一時金の運用益	14	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	579	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))	26,839	
(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	570,000	
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	618,000	
土地比率	47.0%	
建物比率	53.0%	
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-RESIDENCE名駅		物件番号	A-93(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市西区那古野二丁目22番19号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	210.00
	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)	925.95	建築時期	2021年1月28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	32		
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「国際センター」駅から徒歩約5分、名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングルタイプの物件です。各線「名古屋」駅までは徒歩でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への近接性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは中高層マンション、店舗付きマンション、店舗兼住宅等が混在しているほか、徒歩圏内に商店街、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、大型商業施設が存在するなど利便施設が集積しており、生活利便性を重視する単身者の需要が見込まれます。</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)準防火地域内耐火建築物及び角地緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE名駅	
鑑定評価額	507,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	507,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	508,000	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）	28,603	
ア）潜在総収益	30,711	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,107	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	6,868	
維持管理費	680	見積書等により査定
PMフィー	561	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,074	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	538	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	808	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,526	実績を基に査定
損害保険料	106	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	572	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,735	
(4)一時金の運用益	20	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	426	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)）	21,329	
(7)還元利回り	4.2%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	506,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	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	646,000	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	
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浄心		物件番号	A-94(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市西区上名古屋二丁目2番3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)	549.19
	建蔽率	80%(注)	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・倉庫
	延床面積(m ²)	1,155.57	建築時期	2007年2月19日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「浄心」駅から「丸の内」駅まで約3分、「伏見」駅まで約5分、「名古屋」駅及び「栄」駅までは「伏見」駅で乗り換えて約15分でアクセス可能であり、主要ビジネス街及び商業中心地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、スーパーマーケット、飲食店舗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、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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT浄心	
鑑定評価額	524,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	524,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	530,000	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）	31,711	
ア）潜在総収益	33,100	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,388	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	7,666	
維持管理費	1,590	見積書等により査定
PMフィー	629	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,041	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	585	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,119	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	2,000	実績を基に査定
損害保険料	77	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	622	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	24,045	
(4)一時金の運用益	16	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	743	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)）	23,317	
(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	517,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	4.6%	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	292,000	
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	
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桜ノ宮		物件番号	A-95(主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号		特定資産の種類	不動産(現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	265.28
	建蔽率	60%(注)	容積率	300%
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	890.31	建築時期	2021年2月11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	32		
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大阪環状線「桜ノ宮」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「桜ノ宮」駅から「大阪」駅まで約4分、「天王寺」駅まで約21分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れているほか、兵庫県、京都府方面へのアクセスも便利です。</p> <p>また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、病院、飲食店舗が存在しており、都心への近接性や生活利便性を重視する単身者の需要が期待できます。</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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜ノ宮	
鑑定評価額	521,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	521,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	535,000	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）	27,209	
ア）潜在総収益	28,655	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,445	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	6,176	
維持管理費	1,236	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	544	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	885	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	231	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	884	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	1,854	実績を基に査定
損害保険料	93	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	449	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,033	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	149	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)）	20,884	
(7)還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例から求める方法を標準に、諸条件等を参考に査定
DCF法による価格	515,000	
割引率	3.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	545,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	
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-RESIDENCE堀田		物件番号	A-96(主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区苗代町28番19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)	310.41
	建蔽率	80%(注)	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)	999.79	建築時期	2020年10月6日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	36		
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、名古屋市営地下鉄名城線「堀田」駅から徒歩約4分、名鉄名古屋本線「堀田」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプの物件です。名古屋市営地下鉄名城線「堀田」駅から「栄」駅まで約17分、名鉄名古屋本線「堀田」駅から「名鉄名古屋」駅まで約10分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、飲食店舗、郵便局、公園などの生活施設が徒歩10分圏内に整っており、生活利便性が優れています。</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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE堀田	
鑑定評価額	462,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	462,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	469,000	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）	29,060	
ア）潜在総収益	30,823	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,763	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	7,077	
維持管理費	1,358	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	570	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,094	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	395	過去実績等により査定
修繕費	640	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,366	実績を基に査定
損害保険料	70	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	584	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,983	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	427	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)）	21,556	
(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	454,000	
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別性を勘案して査定
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	413,000	
土地比率	45.5%	
建物比率	54.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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月寒		物件番号	A-97(主要地方都市)
所在地	北海道札幌市豊平区月寒中央通五丁目1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)	328.14
	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)	1,266.54	建築時期	2021年2月22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	34		
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、札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」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。「月寒中央」駅から「さっぽろ」駅まで約10分でアクセス可能であり、市内中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは戸建住宅、中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域ですが、周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店舗、公園などの生活利便施設が充実しており、住環境は優れています。</p> <p>「さっぽろ」駅及び「札幌」駅周辺のオフィスに勤務する単身世帯や学生等の需要が期待されます。</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) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT月寒	
鑑定評価額	328,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	328,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	335,000	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）	22,417	
ア）潜在総収益	23,570	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,153	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	6,166	
維持管理費	869	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	448	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,017	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	411	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	834	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	1,791	実績を基に査定
損害保険料	118	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	676	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	16,250	
(4)一時金の運用益	16	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	541	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	15,726	
(7)還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例から求める方法を標準に、諸条件等を参考に査定
DCF法による価格	325,000	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家に対するヒアリング等を参考に査定
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	330,000	
土地比率	26.9%	
建物比率	73.1%	
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高井田Central		物件番号	B-48(その他地方都市)
所在地	大阪府東大阪市西堤二丁目3番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	838.63
	建蔽率	80%(注)	容積率	400%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	4,157.44	建築時期	2022年2月3日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	138		
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、Osaka Metro(地下鉄)中央線「高井田」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。Osaka Metro(地下鉄)中央線のほかJRおおさか東線「高井田中央」駅の利用が可能です。「高井田」駅から「京橋」駅まで約10分、「大阪」駅まで約20分、「高井田中央」駅から「新大阪」駅まで約20分でアクセス可能であり、大阪市中心部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、飲食店舗が多く建ち並んでおり、生活利便性は良好です。</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)防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE高井田Central	
鑑定評価額	1,400,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,400,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,420,000	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）	96,861	
ア）潜在総収益	103,130	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	6,269	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	26,288	
維持管理費	5,119	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,937	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	5,321	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,455	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	2,147	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	8,057	実績を基に査定
損害保険料	258	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	994	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	70,573	
(4)一時金の運用益	34	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,226	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)）	69,381	
(7)還元利回り	4.9%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,380,000	
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性を勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	1,530,000	
土地比率	35.4%	
建物比率	64.6%	
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-RESIDENCE堺市駅前		物件番号	B-49(その他地方都市)
所在地	大阪府堺市北区東雲東町一丁目4番32号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	690.18
	建蔽率	80%(注)	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,262.96	建築時期	2022年2月28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	84		
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阪和線「堺市」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「堺市」駅から「天王寺」駅まで約8分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該地域は共同住宅、一般住宅、店舗付住宅等が見られるほか、飲食店や小売店が建ち並ぶ商店街が存在し生活利便性は良好です。</p> <p>居住快適性、利便性を重視する社会人単身者や社宅としての使用を前提とする法人等の需要が期待されます。</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	<p>本信託土地の南側一部が都市計画施設(都市計画道路及び堺市駅前広場)の拡幅予定区域内に存在しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期は未定ですが、将来的に事業決定され、本信託土地が収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>			

(注)準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は90%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE堺市駅前	
鑑定評価額	908,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	908,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	928,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	58,656	
ア）潜在総収益	62,902	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	4,246	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	15,891	
維持管理費	2,076	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,173	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,488	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,455	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,570	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	4,325	実績を基に査定
損害保険料	232	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,569	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	42,765	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,012	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)）	41,753	
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例から求める方法を標準に、諸条件等を参考に査定
DCF法による価格	899,000	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家に対するヒアリング等を参考に査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	1,010,000	
土地比率	47.2%	
建物比率	52.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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新潟笹口		物件番号	B-50(その他地方都市)
所在地	新潟県新潟市中央区笹口二丁目8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(m ²)	590.73
	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)	1,911.95	建築時期	2022年1月11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	59		
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各線「新潟」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。最寄り駅である「新潟」駅は北陸地方随一のターミナル駅であり、上越新幹線の他、在来線3路線(信越本線、白新線、越後線)の利用が可能です。都心としての機能を有する「新潟」駅周辺至近に位置しており、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、職住近接性を重視する「新潟」駅周辺のオフィスに通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>本物件が位置する「新潟」駅南口エリアは、近年、再開発事業により駅周辺が整備され、利便性が向上しつつあり、将来的に更なる発展が期待されます。</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)準防火地域内耐火建築物による緩和及び新潟市建築基準法施行細則(昭和35年新潟県規則第82号。その後の改正を含みます。)の規定による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT新潟笹口	
鑑定評価額	720,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	720,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	728,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	51,425	
ア）潜在総収益	54,045	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,619	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	13,576	
維持管理費	2,136	見積書等により査定
PMフィー	1,493	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,071	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,057	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,708	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,224	実績を基に査定
損害保険料	112	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	771	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	37,849	
(4)一時金の運用益	36	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	752	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)）	37,134	
(7)還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	716,000	
割引率	5.2%	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別性を勘案して査定
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	726,000	
土地比率	37.9%	
建物比率	62.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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四日市元町		物件番号	B-51(その他地方都市)
所在地	三重県四日市市元町1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(m ²)	391.63
	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)	1,648.46	建築時期	2021年6月7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	60		
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、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約11分の距離に位置するシングルタイプの物件です。都心としての機能を有する「近鉄四日市」駅至近に位置しており、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。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30分と名古屋市内への通勤・通学も可能です。</p> <p>「近鉄四日市」駅周辺は大規模商業施設、アーケード型商店街、飲食店舗等生活利便施設が多数集積する等、生活利便性に優れています。</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)防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE四日市元町	
鑑定評価額	722,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	722,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	724,000	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）	50,127	
ア）潜在総収益	52,914	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,786	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	11,747	
維持管理費	1,386	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	971	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	480	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,108	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,536	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,271	実績を基に査定
損害保険料	186	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,807	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	38,380	
(4)一時金の運用益	36	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	744	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)）	37,672	
(7)還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	721,000	
割引率	5.3%	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	5.4%	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	556,000	
土地比率	22.5%	
建物比率	77.5%	
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鹿児島駅前バイサイド		物件番号	B-52(その他地方都市)
所在地	鹿児島県鹿児島市小川町12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(m ²)	362.28
	建蔽率	80%(注)	容積率	600%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・倉庫
	延床面積(m ²)	2,054.76	建築時期	2016年4月15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	60		
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鹿児島本線「鹿児島」駅から徒歩約4分、鹿児島市電「桜島棧橋通」停留場から徒歩約1分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「鹿児島」駅から「鹿児島中央」駅まで約5分、「桜島棧橋通」停留場から「天文館通」停留場まで約8分でアクセス可能であり、鹿児島市内中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、当該エリアは中高層の共同住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域で、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、職住近接性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、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)防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	
鑑定評価額	674,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	674,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	680,000	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）	46,343	
ア）潜在総収益	48,883	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,540	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	11,288	
維持管理費	1,851	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	915	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,378	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	379	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,910	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,455	実績を基に査定
損害保険料	166	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	231	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	35,055	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,035	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)）	34,020	
(7)還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	672,000	
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	5.2%	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	675,000	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	
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-RESIDENCE一宮駅前		物件番号	B-53(その他地方都市)
所在地	愛知県一宮市栄二丁目7番9号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積(m ²)	338.86
	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)	1,532.81	建築時期	2021年8月24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	55		
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「尾張一宮」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「尾張一宮」駅から「名古屋」駅まで約11分でアクセス可能であり、最寄り駅周辺は高層の事務所や店舗等が建ち並び高度商業地域を形成しており、交通利便性、生活利便性に優れています。</p> <p>徒歩圏内に日用品店舗、飲食店等があり利便性が高いことに加え、周辺には公園も存在するため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)準防火地域内耐火建築物及び角地緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE一宮駅前	
鑑定評価額	675,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	675,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	677,000	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）	43,557	
ア）潜在総収益	45,977	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,420	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	10,444	
維持管理費	919	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	854	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,682	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	806	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,347	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,014	実績を基に査定
損害保険料	165	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	653	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	33,112	
(4)一時金の運用益	31	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	662	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	32,482	
(7)還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例等に基づく取引利回りを比較検討し、純収益の変動予測を勘案し割引率との関係に留意のうえ査定
DCF法による価格	674,000	
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別性を勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	613,000	
土地比率	37.4%	
建物比率	62.6%	
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江坂Fiore		物件番号	B-54(その他地方都市)
所在地	大阪府吹田市南吹田五丁目15番28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)	385.92
	建蔽率	60%(注1)	容積率	300%(注2)
	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)	975.63(注3)	建築時期	2009年2月28日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造スレートぶき8階建		
	賃貸可能戸数	28		
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、Osaka Metro(地下鉄)御堂筋線及び北大阪急行南北線「江坂」駅から徒歩約14分、JRおおさか東線「南吹田」駅から徒歩約14分、両駅に通じる阪急バス「南小学校前」停留所まで徒歩約4分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「江坂」駅から「新大阪」駅まで約4分、「梅田」駅まで約11分でアクセス可能であり、大阪市中心部への交通利便性に優れています。</p> <p>また、北側のフラワーロード沿いにコンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店舗が存在するほか、「江坂」駅周辺には商業施設、物販店舗、飲食店舗等が集積しており、生活利便性に優れています。</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1) 準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70%となります。

(注2) 前面道路幅員による規制により、容積率は240%となります。

(注3) 附属建物(集塵庫)3.71m²があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂Fiore	
鑑定評価額	491,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	491,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	498,000	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）	28,522	
ア）潜在総収益	30,467	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,945	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	6,703	
維持管理費	1,044	見積書等により査定
PMフィー	618	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	846	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	317	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,718	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	1,897	実績を基に査定
損害保険料	69	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	190	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	21,818	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,400	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)）	20,418	
(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	484,000	
割引率	3.9%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	4.3%	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	238,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	
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小田原栄町		物件番号	C-40(首都圏)
所在地	神奈川県小田原市栄町一丁目17番35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)	270.58
	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)	1,154.85	建築時期	2009年1月22日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
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、JR他各線「小田原」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。「小田原」駅からJR東海道本線を利用して「横浜」駅まで約54分、「東京」駅まで上野東京ラインを利用して約85分でアクセス可能なほか、東海道新幹線も利用可能です。</p> <p>「小田原」駅周辺には、地下街「ハルネ小田原」や「ミナカ小田原」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性が高いことから、神奈川県内に勤務する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通便利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)防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT小田原栄町	
鑑定評価額	486,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	486,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	491,000	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）	34,490	
ア）潜在総収益	37,167	実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,677	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	9,686	
維持管理費	2,160	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	669	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,759	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	619	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,777	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	1,675	実績を基に査定
損害保険料	77	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	946	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	24,804	
(4)一時金の運用益	31	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	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)）	24,066	
(7)還元利回り	4.9%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	481,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定
積算価格	204,000	
土地比率	56.9%	
建物比率	43.1%	
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	

< 2022年7月期（第14期）取得済資産 >

物件名称	S-FORT大正リヴィエール		物件番号	A-86（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市大正区三軒家西三丁目1番5号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	786.29 ^{（注）}
	建蔽率	80%	容積率	200%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,664.78	建築時期	2021年2月2日
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「大正」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。「大正」駅から「大阪」駅まで同線利用で約10分、「天王寺」駅までは同線利用により約5分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、尻無川や木津川のリバーサイドには緑が多く、周辺にはコンビニエンスストア等の日用品販売店舗等が多く存在するほか、大型ショッピングモール及び大型スーパーに近くの商業施設が充実し、住環境及び利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、住環境及び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）旧市街地建築物法（大正8年法律第37号。その後の改正を含みます。）第7条但書による道路境界線後退部分（約9㎡）を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大正リヴィエール	
鑑定評価額	1,010,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年1月1日	
項目(単位:千円)	内容	概要等
収益価格	1,010,000	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比較考量し査定
直接還元法による価格	1,020,000	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)	54,831	
ア)潜在総収益	57,881	類似不動産の水準を基に査定
イ)空室等損失等	3,049	標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	12,671	
維持管理費	1,994	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	1,094	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	2,441	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	548	類似不動産の水道光熱費を参考に査定
修繕費	1,332	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	3,982	実績(建物は想定)を基に査定
損害保険料	71	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,206	類似不動産の水準を基に査定
(3)運営純収益(NOI = (1) - (2))	42,160	
(4)一時金の運用益	7	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	538	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6)純収益(NCF = (3) + (4) - (5))	41,629	
(7)還元利回り	4.1%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	1,000,000	
割引率	4.2%	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	4.3%	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	872,000	
土地比率	52.5%	
建物比率	47.5%	
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一宮本町		物件番号	B-46（その他地方都市）
所在地	愛知県一宮市本町四丁目4番14号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	348.87
	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（㎡）	1,413.20	建築時期	2021年8月12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	-
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「尾張一宮」駅から徒歩約7分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。「名古屋」駅まで所要時間は約10分であり、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。徒歩圏内に日用品店舗、飲食店等があり利便性が高いことに加え、周辺には公園も存在するため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>本物件は一宮市住宅事業等に関する指導要綱に定められる駐車場及び駐輪場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、一宮市に理由書を提出の上で、一宮市住宅事業等に関する指導要綱に基づく事前協議を経ており、同要綱に定める指示事項の対象とはなっていません。</p>			

（注）一宮駅周辺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：400%）の制限があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT一宮本町	
鑑定評価額	557,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年11月30日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	557,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	558,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）-イ）	37,168	
ア）潜在総収益	39,145	類似不動産の水準を基に査定
イ）空室等損失等	1,976	標準的な空室率を考慮し査定
(2)運営費用	9,227	
維持管理費	1,073	類似不動産の維持管理費水準及び提示資料に基づく見積書より査定
PMフィー	729	類似不動産のPMフィー水準及び提示資料に基づく見積書より査定
テナント募集費用等	1,404	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	440	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,237	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	3,740	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	446	類似不動産の水準及び提示資料を基に査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	27,941	
(4)一時金の運用益	26	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	622	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	27,346	
(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	557,000	
割引率	5.0%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	5.1%	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	546,000	
土地比率	31.6%	
建物比率	68.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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千里丘		物件番号	B-47(その他地方都市)
所在地	大阪府摂津市千里丘一丁目14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(m ²)	481.09
	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)	2,051.47	建築時期	2021年9月22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	75		
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「千里丘」駅から徒歩約3分の距離に位置する、シングルタイプの物件です。「千里丘」駅から「新大阪」駅まで鉄道利用で約9分、「大阪」駅まで鉄道利用で約14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>当該エリアは府道沿いに位置する共同住宅、店舗、事務所等が建ち並ぶ地域で、付近にはコンビニエンスストアや飲食店等の多くの便利施設が存在するなど、生活利便性が良好なエリアとなっています。</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。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE千里丘	
鑑定評価額	1,050,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年1月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,050,000	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比較考量し査定
直接還元法による価格	1,060,000	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）	61,870	
ア）潜在総収益	65,093	類似不動産の水準を基に査定
イ）空室等損失等	3,222	標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	15,587	
維持管理費	1,822	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	1,214	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	3,991	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	683	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,876	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
公租公課	5,062	実績(建物は想定)を基に査定
損害保険料	132	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	804	類似不動産の水準を基に査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	46,283	
(4)一時金の運用益	0	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5)資本的支出	882	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	45,401	
(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	1,050,000	
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	4.5%	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	832,000	
土地比率	36.4%	
建物比率	63.6%	
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-RESIDENCE北千住reiz		物件番号	C-39(首都圏)
所在地	東京都足立区千住龍田町6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(m ²)	661.15(注1)
	建蔽率	80%	容積率	500%・300%(注2)
	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)	1,649.47	建築時期	2021年9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	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	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、ターミナル駅であるJR常磐線他「北千住」駅から徒歩圏内に位置する、シングル・コンパクトタイプの物件です。「北千住」駅周辺は店舗及び事務所等が建ち並び高度商業地域であり都心としての機能を有するほか、「北千住」駅から「東京」駅まで上野東京ライン利用により約18分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>また、隅田川のリバーサイドや周囲の公園に緑が多く、周辺にはコンビニエンスストアやスーパー等の日用品販売店舗等が多く存在し、駅前には大型ショッピングモールや駅ビル等が充実しているため、住環境及び利便性においても優れています。</p> <p>以上の特性から、住環境及び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1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約18.85m²)を含みません。

(注2) 対象となる面積を加重平均した基準容積率は240%です。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE北千住reiz	
鑑定評価額	1,210,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年12月31日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	1,210,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を比較考量し査定
直接還元法による価格	1,240,000	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）	59,241	
ア）潜在総収益	62,341	類似不動産の新規賃料の水準及び中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ）空室等損失等	3,099	標準的な空室率を考慮して査定
(2)運営費用	11,104	
維持管理費	2,031	類似不動産の維持管理費水準及び提示資料に基づく見積書により査定
PMフィー	1,156	類似不動産のPMフィー水準及び提示資料に基づく見積書により査定
テナント募集費用等	1,757	類似不動産の水準を基に査定
水道光熱費	519	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,058	類似不動産の水準に基づき、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
公租公課	3,533	実績（建物は想定）を基に査定
損害保険料	168	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	879	類似不動産の水準及び提示資料を基に査定
(3)運営純収益（NOI = (1) - (2)）	48,137	
(4)一時金の運用益	43	
(5)資本的支出	968	エンジニアリングレポートを基に査定
(6)純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	47,212	
(7)還元利回り	3.8%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,200,000	
割引率	3.6%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	1,200,000	
土地比率	67.6%	
建物比率	32.4%	
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	

4 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ものではなく、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「3 投資対象 / 取得済資産及び取得予定資産の概要」を併せてご参照ください。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- (1) 一般的なリスク
 - (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
 - (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
 - (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク
 - (ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク
 - (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ト) LTVに関するリスク
 - (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
 - (リ) 本投資法人の登録が取り消されるリスク
 - (ヌ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
 - (ル) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (2) 商品設計及び関係者に関するリスク
 - (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
 - (ロ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ハ) スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
 - (ホ) 本資産運用会社に関するリスク
 - (ヘ) 本資産運用会社が他の投資法人及び不動産私募ファンドの資産運用を受託し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) 役員の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

(中略)

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合等には、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、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、2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15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2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15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、2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15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方針が変更され、2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15期)において利益超過分配が実施されない場合もあります。また、上記の減価償却費相当額に対する比率は、保有資産の保有を前提に作成された、本書の日付現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本書の日付現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しており、上記のペイアウトレシオの目処は、本書の日付現在における経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況(LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。)等を勘案の上決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあり、その結果、上記の各比率に基づいて見込まれる2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15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2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15期)に係るものであり、2023年7月期(第16期)以降の計算期間について2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15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2022年7月期(第14期)及び2023年1月期(第15期)に係る各比率が2023年7月期(第16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。

(後略)

(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。

(後略)

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

(中略)

(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。

(後略)

(ハ) 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。)

(中略)

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び可能性があります。

(後略)

(ヘ) 本資産運用会社が他の投資法人及び不動産私募ファンドの資産運用を受託し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るほか、ホテル特化型の投資法人であるサムティ・ジャパンホテル投資法人(以下「ホテルリート」といいます。)の資産運用を開始する予定です。

本投資法人は、アコモデーションアセット等を投資対象としており、物件取得に関してホテルリートとは投資対象が競合する関係にはありませんが、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、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/D. 本投資法人とホテルリート及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位」に記載の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。

(後略)

(チ) 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務を負い、また、忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」をご参照ください。)

(リ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

(中略)

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」及び前記「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/2 インベストメント・ハイライト/A. 投資主価値向上に寄与する継続的な資産規模の拡大」をご参照ください。)

(後略)

(ワ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針」及び前記「1 事業の概況」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、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。

(後略)

(3) 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

(中略)

(ム) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(中略)

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。

(後略)

(4) 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

(後略)

(6) その他のリスク

(中略)

(ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

本投資法人は、前記「3 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。

(後略)

(7) 投資リスクに対する管理体制

(後略)

5 その他

本借入れの予定

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、本借入れを行います。本借入れの内容は以下のとおりです。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、本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	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団	2,000	2022年 8月2日	2027年 7月30日	取得予定資産に 係る取得資金及 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 をアレンジャーとする 協調融資団	1,500		2028年 7月31日		
	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団	3,000		2029年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	500		2027年 7月30日		
	株式会社みずほ銀行	500		2028年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	500		2029年 7月31日		

(注1)「長期」とは、返済期日までの期間が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 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

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

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

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。