

【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】	2019年 8 月 9 日
【発行者名】	サムティ・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 高橋 雅史
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号
【事務連絡者氏名】	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役 経営管理部長 二澤 秀和
【電話番号】	03-5220-3841
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	サムティ・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額： その他の者に対する割当 10,336,800,000円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

サムティ・レジデンシャル投資法人

(英文表示：Samty Residential Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2) 【内国投資証券の形態等】

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

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

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

(3) 【発行数】

88,500口

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

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

割当先の氏名又は名称		株式会社大和証券グループ本社																			
割当口数		55,319口																			
払込金額		6,461,259,200円																			
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号																			
	代表者の役職氏名	執行役社長 中田 誠司																			
	資本金の額(2019年3月31日現在)	2,473億円																			
	事業の内容	金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配																			
	大株主(2019年3月31日現在)	<table border="0"> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)</td> <td>6.36%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)</td> <td>4.24%</td> </tr> <tr> <td>パークレイズ証券株式会社</td> <td>2.18%</td> </tr> <tr> <td>日本生命保険相互会社</td> <td>1.98%</td> </tr> <tr> <td>太陽生命保険株式会社</td> <td>1.98%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)</td> <td>1.98%</td> </tr> <tr> <td>日本郵政株式会社</td> <td>1.91%</td> </tr> <tr> <td>JP MORGAN CHASE BANK 385151(常任代理人 株式会社みずほ銀行)</td> <td>1.74%</td> </tr> <tr> <td>STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行)</td> <td>1.60%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)</td> <td>1.39%</td> </tr> </table>	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6.36%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4.24%	パークレイズ証券株式会社	2.18%	日本生命保険相互会社	1.98%	太陽生命保険株式会社	1.98%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1.98%	日本郵政株式会社	1.91%	JP MORGAN CHASE BANK 385151(常任代理人 株式会社みずほ銀行)	1.74%	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行)	1.60%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6.36%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4.24%																				
パークレイズ証券株式会社	2.18%																				
日本生命保険相互会社	1.98%																				
太陽生命保険株式会社	1.98%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1.98%																				
日本郵政株式会社	1.91%																				
JP MORGAN CHASE BANK 385151(常任代理人 株式会社みずほ銀行)	1.74%																				
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行)	1.60%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)	1.39%																				
本投資法人与の関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—																		
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(2019年1月31日現在)	170,075口 なお、当該会社の子会社である大和P I パートナーズ株式会社は本投資法人の投資口10,858口を保有しております。																		
	取引関係	本投資法人は、本投資法人の資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結し、当該会社から各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を受けています。																			
	人的関係	当該会社は、本書の日付現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名を派遣しています。																			
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。																			

割当先の氏名又は名称		サムティ株式会社																			
割当口数		33,181口																			
払込金額		3,875,540,800円																			
割当先 の内容	本店所在地	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号																			
	代表者の役職氏名	代表取締役社長 小川 靖展																			
	資本金の額(2019年5月31日現在)	16,184百万円																			
	事業の内容	不動産の売買、仲介及び鑑定、不動産の所有、管理 及び賃借、住宅の建設及び販売他																			
	大株主(2019年5月31日現在)	<table border="0"> <tr> <td>森山 茂</td> <td>13.22%</td> </tr> <tr> <td>松下 一郎</td> <td>9.34%</td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)</td> <td>3.65%</td> </tr> <tr> <td>江口 和志</td> <td>3.42%</td> </tr> <tr> <td>有限会社剛ビル</td> <td>3.38%</td> </tr> <tr> <td>大和PIパートナーズ株式会社</td> <td>3.19%</td> </tr> <tr> <td>笠城 秀彬</td> <td>3.06%</td> </tr> <tr> <td>山沢 滋</td> <td>3.02%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社(信託口)</td> <td>2.43%</td> </tr> <tr> <td>ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019(常任代理 人 香港上海銀行東京支店 カストディ業 務部)</td> <td>1.87%</td> </tr> </table>	森山 茂	13.22%	松下 一郎	9.34%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.65%	江口 和志	3.42%	有限会社剛ビル	3.38%	大和PIパートナーズ株式会社	3.19%	笠城 秀彬	3.06%	山沢 滋	3.02%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社(信託口)	2.43%	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019(常任代理 人 香港上海銀行東京支店 カストディ業 務部)
森山 茂	13.22%																				
松下 一郎	9.34%																				
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.65%																				
江口 和志	3.42%																				
有限会社剛ビル	3.38%																				
大和PIパートナーズ株式会社	3.19%																				
笠城 秀彬	3.06%																				
山沢 滋	3.02%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社(信託口)	2.43%																				
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019(常任代理 人 香港上海銀行東京支店 カストディ業 務部)	1.87%																				
本投資法人 との関係	出資 関係	本投資法人が保有している割当 先の株式の数	—																		
		割当先が保有している本投資法 人の投資口の数(2019年1月31 日現在)	25,205口																		
	取引関係	本投資法人は、本投資法人の資産運用会社である本 資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサ ポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサ ーサポートを受けています。また、当該会社は、本 投資法人との間で、取得予定資産である、S-FORT桜 川南、S-FORT福島EBIE、S-FORT都島内代、S-FORT都 島KERS、S-FORT大今里西、S-RESIDENCE千種、S-FORT 桜山、S-FORT札幌N15、S-FORT南郷通、S-FORT姪浜、 S-FORT江坂Salita、S-FORT江坂LIBERTS、S-FORT乙 川、S-FORT佐賀天神、S-FORT長崎大学病院前、S- FORT熊本慶徳、S-FORT錦糸町、S-FORT駒沢大学、S- FORT横浜青葉台、S-FORT青葉しらとり台、S-FORT川 崎神明町及びS-FORT本八幡Mairieに係る売買契約を 締結しています。																			
	人的関係	当該会社は、本書の日付現在、本資産運用会社に対 して、非常勤取締役2名を派遣しています。また、 本資産運用会社の役職員のうち6名が当該会社から の出向者です。																			
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照くだ さい。																			

(4) 【発行価額の総額】

10,336,800,000円

(5) 【発行価格】

116,800円

(注) 発行価格は、本第三者割当に係る本投資法人の役員会決議日（以下「本役員会決議日」といいます。）の前営業日（2019年8月8日）終値である116,800円としました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項につきましては、後記「第5 募集に関する特別記載事項／1 発行条件等の合理性」をご参照ください。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

2019年8月26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】

2019年8月26日（月）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金10,336,800,000円については、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／2 新規物件取得」に記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

(16) 【その他】

① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2019年8月9日付で、大和証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、「投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約書」を締結しています。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に、前記「(12) 払込取扱場所」記載の払込取扱場所に新投資口払込金額を払込むものとします。

(ロ) 割当先から割当投資口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権します。

③ 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集に関する特別記載事項】

1 発行条件等の合理性

払込価額については、本役員会決議日の直前営業日である2019年8月8日における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引の終値である116,800円としました。

なお、払込価額116,800円は、本役員会決議日の直前1ヶ月間（2019年7月9日から2019年8月8日）の終値の平均値117,668円（円未満を四捨五入）からは0.7%のディスカウント、同直前3ヶ月間（2019年5月9日から2019年8月8日）の終値の平均値110,903円（円未満を四捨五入）からは5.3%のプレミアム、同直前6ヶ月間（2019年2月9日から2019年8月8日）の終値の平均値104,683円（円未満を四捨五入）からは11.6%のプレミアムとなっています。

2 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資において発行する新投資口の数は88,500口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数504,100口に対して、17.6%の割合で希薄化が生じます。しかしながら、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1 本第三者割当について」に記載の通り、取得予定資産を取得し資産規模を拡大することにより中長期的な収益の安定化及び成長が期待できること、並びにメインスポンサーであるサムティ及びサブスポンサーである大和証券グループ本社を割当先として本第三者割当増資を実施することにより従前にも増したスポンサーとしてのサポート姿勢を期待できることから、本第三者割当増資における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと判断しました。

3 売却等の制限及び追加取得

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

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

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

割当予定先である大和証券グループ本社は、本第三者割当増資後、同社及び同社の連結子会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率40%以上、かつ、同社及び同社の子会社・関連会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率50%超とするため市場取引等により投資口を追加取得する意向であり、当該所有投資口比率となった場合には、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しております。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第7期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日） 2019年4月26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】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2019年8月9日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、臨時報告書を2019年7月31日に関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2019年4月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

1 本第三者割当について

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「レジデンス」といいます。）として、日本全国の幅広い都市へ分散投資を行うことにより中長期的な投資主価値の向上を目指すことを基本方針とし、本書の日付現在、主要地方都市（首都圏を除く人口100万人以上の政令指定都市、具体的には札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の8都市をいいます。以下同じです。）を中心に96物件（取得価格合計：90,842百万円）のレジデンスを保有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるサムティ及び2018年2月にサブスポンサーとして参画した大和証券グループ本社のスポンサーサポートを活用し、成長へ向けた運用戦略を推進することにより、安定的な分配金の創出と投資主価値の継続的な向上に努めてまいりました。本投資法人及び本資産運用会社は、継続的に優良な物件を取得し、資産規模の拡大を通じた収益の安定性の向上及びポートフォリオの質の向上を図ることが、中長期的な投資主価値の向上に資するものと考えています。

本投資法人は、後記「2. 新規物件取得」に記載の合計22物件のレジデンスの取得を行うことを決定しました。本第三者割当増資は、前記「第一部 証券情報／第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／（15）手取金の使途」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的に行うものですが、あわせて、大和証券グループ本社及びサムティを割当先とすることにより、スポンサーとの関係をより強固にし、本投資法人の持続的かつ安定的な成長の基盤とすることを目的としています。なお、「9. 主要投資主及び所有投資口比率」に記載のとおり、本第三者割当後の大和証券グループ本社の所有投資口比率は38.03%（子会社である大和PIパートナーズ株式会社と合わせた所有投資口比率は39.86%）となります。加えて、本第三者割当増資後、大和証券グループ本社は、同社及び同社の連結子会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率40%以上、かつ、同社及び同社の子会社・関連会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率50%超とするため市場取引等により投資口を追加取得する意向であり、当該所有投資口比率となった場合には、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う見通しである旨の報告を受けています。

本投資法人のメインスポンサーであるサムティとサブスポンサーである大和証券グループ本社は、2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しました。両社は業務提携の内容の一部として、大和証券グループが保有するCRE（企業不動産）に関する情報提供について合意しています。当該情報提供に係る不動産をサムティが取得し有効利用や再開発を行った場合には、本投資法人がかかる不動産を取得検討の対象に含めることができる可能性があり、資産の取得に係るパイプラインの強化が期待されます。また、資本業務提携契約には、富裕層向け不動産販売及びクラウドファンディングの協働が含まれており、本投資法人が不動産を売却する場合には、大和証券グループの持つ顧客網を活用できるため売却先の多様化が期待されます。このように両社の長期的なパートナーとしてのより緊密な連携が見込まれる中、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社より、既存の不動産アセット・マネジメント事業・不動産投資事業を拡大するため、本投資法人の投資口を追加取得し、発行済投資口総数の4割程度を保有したい旨の提案を受けたため、かかる提案について検討を行いました。

大和証券グループ本社は、2018年1月付で本投資法人及び本資産運用会社との間で各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を内容とするスポンサーサポート契約を締結しており、本資産運用会社は大和証券グループ本社より非常勤取締役1名の派遣を受けています。本投資法人及び本資産運用会社は、本第三者割当による投資口の発行を行い大和証券グループ本社のセイムボート出資の割合を引き上げることにより、本投資法人が大和証券グループ本社の連結子会社となる見込みであることを含めて大和証券グループ本社との利害の一致を図り、関係性をより強固なものにすることで、スポンサーサポートの実効性を高めることが期待できると考えています。また、本投資法人は今後も継続して賃貸物件を取得し、資産規模を拡大していく方針ですが、大和証券グループの強固な財務基盤やネットワークを背景とした信用力の上昇による借入コストの削減、及び総合証券グループとしての大和証券グループの金融・資本市場でのノウハウを活用することによる安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートも期待できると考えています。これらの理由により、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社を割当先とした第三者割当増資を行うことは長期的な投資主価値の向上に資する施策であると判断しました。

上記に加えて、サムティは、2018年9月18日付で公表した2019年度から2021年度を対象とする中期経営計画において、本投資法人を中心としたビジネスモデルを強化することとしています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり主要地方都市を中心とした地方都市の不動産投資について豊富な実績とノウハウを有するサムティから引き続き多岐にわたるサポートを得ることが期待されます。サムティとの間のスポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについてサムティが真摯に検討する意向である旨が定められているところ、サムティより本投資法人の投資口保有割合を本第三者割当増資前の水準よりも引き上げたい旨の提案があったことから、本投資法人の継続的な成長にあたりサムティによるサポート関係を維持・強化することが望ましいことを勘案して、本投資法人及び本資産運用会社は大和証券グループ本社及びサムティと協議を行い、サムティに対する第三者割当増資も同時に行うこととしました。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、資金調達手段としての相当性の観点から第三者割当増資及び公募増資の双方につき検討を行いました。本投資法人の投資口価格の推移、資本調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合、募集価格は通常、公表後、募集価格決定日前日の投資口価格から数%割引いた価格で決定され、また引受手数料等がかかります。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から当該提案について検討を行った結果、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当増資と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当増資による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、前記「第一部 証券情報/第5 募集に関する特別記載事項/1 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。

2 新規物件取得

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

なお、本投資法人は、A-59（S-FORT札幌N15）に係る信託受益権売買契約（以下本段落において「本件信託受益権売買契約」といいます。）及び2019年8月9日付で締結した停止条件付地位譲渡契約において、本第三者割当の払込期日以後に決済を行うことが企図されており、契約締結後から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われるため、本件信託受益権売買契約はフォワードコミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等に該当します。ただし、本第三者割当の全部又は一部が完了されない場合は、停止条件付地位譲渡契約に基づきサムティが買主となることから、本第三者割当が完了できずに本件信託受益権売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

A. 取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額及び取得（予定）時期

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

エリア	番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 又は期末 算定価格 (百万円) (注3)	取得予定時期
主要地方 都市	A-52	S-FORT桜川南	1,056	5.6	1,090	2019年8月26日
	A-53	S-FORT福島EBIE	538	2.9	538	
	A-54	S-FORT都島内代	456	2.4	459	
	A-55	S-FORT都島KERS	342	1.8	342	
	A-56	S-FORT大今里西	331	1.8	331	
	A-57	S-RESIDENCE千種	557	3.0	560	
	A-58	S-FORT桜山	766	4.1	771	
	A-59	S-FORT札幌N15	530	2.8	535	2019年9月30日
	A-60	S-FORT南郷通	297	1.6	303	2019年8月26日
	A-61	S-FORT姪浜	482	2.6	484	
その他地 方都市	B-25	S-FORT江坂Salita	417	2.2	420	
	B-26	S-FORT江坂LIBERTS	340	1.8	340	
	B-27	S-FORT乙川	657	3.5	660	
	B-28	S-FORT佐賀天神	738	3.9	739	
	B-29	S-FORT長崎大学病院前	1,340	7.1	1,340	
B-30	S-FORT熊本慶徳	454	2.4	460		
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	1,510	8.0	1,640	
	C-25	S-FORT駒沢大学	528	2.8	528	
	C-26	S-FORT横浜青葉台	5,400	28.6	5,410	
	C-27	S-FORT青葉しらとり台	846	4.5	847	
	C-28	S-FORT川崎神明町	609	3.2	609	
	C-29	S-FORT本八幡Mairie	678	3.6	678	
合計			18,872	100.0	19,084	

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

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する各物件の取得予定価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が、取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて百万円未満は切り捨てて記載しています。なお、価格時点は、2019年6月1日です。

(注4) 現在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。なお、「C-26」については、前所有者（前信託受益者）より、現在の物件名称の開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

番号	現在の物件名称
A-52	サムティ桜川南
A-53	サムティ福島EBIE
A-54	LiveCasa都島内代
A-55	サムティ都島KERS
A-56	サムティ大今里西
A-57	S-RESIDENCE千種
A-58	サムティ桜山RESIDENCE
A-59	サムティレジデンスN15
A-60	サムティラファイエ南郷通
A-61	サムティ姪浜
B-25	サムティ江坂垂水町レジデンス
B-26	サムティ江坂LIBERTS
B-27	La Stella
B-28	サムティ佐賀天神
B-29	サムティ長崎大学病院前
B-30	サンレジデンス慶徳
C-24	プレスティウイン錦糸町
C-25	サムティレジデンス駒沢大学
C-26	非開示
C-27	サムティレジデンス青葉台
C-28	アトラクト
C-29	シャイロ本八幡

B. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要（①鑑定評価機関、②鑑定評価額、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。取得予定資産については、2019年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書を、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は大和不動産鑑定株式会社より取得しており、それらの不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

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

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

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

番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定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-52	S-FORT桜川 南	JLL森井鑑定株式 会社	1,090	5.1	1,100	4.8	1,070	4.6	5.0
A-53	S-FORT福島 EBIE	JLL森井鑑定株式 会社	538	4.6	548	4.4	527	4.2	4.6
A-54	S-FORT都島 内代	JLL森井鑑定株式 会社	459	4.5	467	4.4	451	4.2	4.6
A-55	S-FORT都島 KERS	日本ヴァリュア ーズ株式会社	342	4.6	346	4.5	338	4.3	4.7
A-56	S-FORT大今 里西	JLL森井鑑定株式 会社	331	4.7	337	4.5	325	4.3	4.7
A-57	S-RESIDENCE 千種	株式会社谷澤総 合鑑定所	560	4.6	556	4.5	562	4.6	4.7
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュア ーズ株式会社	771	5.2	779	4.7	762	4.5	4.9
A-59	S-FORT札幌 N15	日本ヴァリュア ーズ株式会社	535	5.5	538	5.3	531	5.1	5.5
A-60	S-FORT南郷 通	日本ヴァリュア ーズ株式会社	303	5.9	305	5.4	301	5.2	5.6
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュア ーズ株式会社	484	5.5	488	5.0	479	4.8	5.2
B-25	S-FORT江坂 Salita	日本ヴァリュア ーズ株式会社	420	4.8	424	4.6	415	4.4	4.8
B-26	S-FORT江坂 LIBERTS	JLL森井鑑定株式 会社	340	4.9	345	4.3	334	4.1	4.5
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュア ーズ株式会社	660	5.9	664	5.6	656	5.4	5.8
B-28	S-FORT佐賀 天神	JLL森井鑑定株式 会社	739	6.0	748	5.7	729	5.5	5.9
B-29	S-FORT長崎 大学病院前	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,340	5.9	1,340	5.5	1,330	5.3	5.7
B-30	S-FORT熊本 慶徳	日本ヴァリュア ーズ株式会社	460	5.5	463	5.3	456	5.1	5.5
C-24	S-FORT錦糸 町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,640	4.9	1,660	4.4	1,620	4.2	4.6
C-25	S-FORT駒沢 大学	大和不動産鑑定 株式会社	528	3.9	539	3.8	523	3.6	4.0
C-26	S-FORT横浜 青葉台	日本ヴァリュア ーズ株式会社	5,410	4.3	5,460	4.2	5,350	4.0	4.4
C-27	S-FORT青葉 しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	847	4.9	865	4.3	839	4.1	4.5
C-28	S-FORT川崎 神明町	大和不動産鑑定 株式会社	609	4.5	617	4.3	606	4.1	4.5
C-29	S-FORT本八 幡Mairie	日本ヴァリュア ーズ株式会社	678	4.5	687	4.4	668	4.2	4.6
合計			19,084	-	19,276	-	18,872	-	-

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

C. 賃貸借状況の概要

取得予定資産の概要（2019年6月末日時点）の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料収 入(千円) (注7)
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,434.21	99.0	100	99	1	6,158
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	899.41	86.1	36	31	1	2,370
A-54	S-FORT都島内代	789.74	789.74	100.0	28	28	1	2,265
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,794
A-56	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,809
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	1,003.97	100.0	44	44	1	3,056
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,611.76	89.8	59	53	1	3,931
A-59	S-FORT札幌N15	2,082.33	2,006.61	96.4	54	52	1	3,244
A-60	S-FORT南郷通	1,191.88	1,116.19	93.6	31	29	1	1,709
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,281.96	94.0	50	49	1	2,683
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	755.40	100.0	30	30	1	2,306
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	486.58	79.4	24	19	1	1,416
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	3,191.00	98.2	63	62	1	4,085
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,663.07	92.0	72	67	1	4,415
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,532.32	94.9	110	105	1	7,288
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,500.87	94.8	38	36	1	2,647
C-24	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,797.42	91.9	93	85	1	6,923
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,206
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,277.19	9,277.19	100.0	153	153	1	23,077
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	1,995.50	91.6	37	34	1	3,762
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	994.63	100.0	32	32	1	3,007
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	826.18	100.0	40	40	1	3,097
合計		41,683.89	40,065.07	96.1	1,159	1,113	22	93,248

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

(注2) 「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのマスターレシーからの賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。

(注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2019年6月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

D. 取得予定資産に係る信託受益権の概要

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

番号	信託不動産	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
A-52	S-FORT桜川南	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
A-53	S-FORT福島EBIE	—	—	—
A-54	S-FORT都島内代	—	—	—
A-55	S-FORT都島KERS	—	—	—
A-56	S-FORT大今里西	—	—	—
A-57	S-RESIDENCE千種	—	—	—
A-58	S-FORT桜山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
A-59	S-FORT札幌N15	—	—	—
A-60	S-FORT南郷通	—	—	—
A-61	S-FORT姪浜	—	—	—
B-25	S-FORT江坂Salita	—	—	—
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	—	—	—
B-27	S-FORT乙川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
B-28	S-FORT佐賀天神	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
B-29	S-FORT長崎大学病院前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
B-30	S-FORT熊本慶徳	—	—	—
C-24	S-FORT錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-25	S-FORT駒沢大学	三井住友信託銀行株式会社	2019年4月25日	2029年8月31日
C-26	S-FORT横浜青葉台	三井住友信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-27	S-FORT青葉しらとり台	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-28	S-FORT川崎神明町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日
C-29	S-FORT本八幡Mairie	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年8月26日	2029年8月31日

(注) S-FORT福島EBIE、S-FORT都島内代、S-FORT都島KERS、S-FORT大今里西、S-RESIDENCE千種、S-FORT札幌N15、S-FORT南郷通、S-FORT姪浜、S-FORT江坂Salita、S-FORT江坂LIBERTS及びS-FORT熊本慶徳については、不動産（現物）として保有する予定です。

E. 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現所有者（現信託受益者）は、以下のとおりです。

番号	物件名称	現所有者（現信託受益者）
A-52	S-FORT桜川南	サムティ株式会社
A-53	S-FORT福島EBIE	サムティ株式会社
A-54	S-FORT都島内代	サムティ株式会社
A-55	S-FORT都島KERS	サムティ株式会社
A-56	S-FORT大今里西	サムティ株式会社
A-57	S-RESIDENCE千種	サムティ株式会社
A-58	S-FORT桜山	サムティ株式会社
A-59	S-FORT札幌N15	サムティ株式会社
A-60	S-FORT南郷通	サムティ株式会社
A-61	S-FORT姪浜	サムティ株式会社
B-25	S-FORT江坂Salita	サムティ株式会社
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	サムティ株式会社
B-27	S-FORT乙川	サムティ株式会社
B-28	S-FORT佐賀天神	サムティ株式会社
B-29	S-FORT長崎大学病院前	サムティ株式会社
B-30	S-FORT熊本慶徳	サムティ株式会社
C-24	S-FORT錦糸町	サムティ株式会社
C-25	S-FORT駒沢大学	サムティ株式会社
C-26	S-FORT横浜青葉台	サムティ株式会社
C-27	S-FORT青葉しらとり台	サムティ株式会社
C-28	S-FORT川崎神明町	サムティ株式会社
C-29	S-FORT本八幡Mairie	サムティ株式会社

(注) A-52、A-53、A-54、A-55、A-56、A-57、A-58、A-59、A-60、A-61、B-25、B-26、B-27、B-28、B-29、B-30、C-24、C-25、C-26、C-27、C-28及びC-29の物件の現所有者（現信託受益者）は本資産運用会社の利害関係人等との取引規程に規定される利害関係人等に該当します。

F. 建物状況調査の概要

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

番号	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額(千円)(注1)	短期修繕費用の見積額(千円)(注2)	長期修繕費用の見積額(千円)(注3)	建物再調達価格(千円)(注4)
A-52	S-FORT桜川南	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	—	—	21,084	554,164
A-53	S-FORT福島EBIE	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	—	—	9,246	245,677
A-54	S-FORT都島内代	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	—	—	1,941	168,391
A-55	S-FORT都島KERS	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	—	—	3,482	156,839
A-56	S-FORT大今里西	日本建築検査協会株式会社	2019年5月	—	—	4,273	153,949
A-57	S-RESIDENCE千種	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年5月	—	—	3,706	314,800
A-58	S-FORT桜山	日本管財株式会社	2019年6月	—	—	65,700	548,000
A-59	S-FORT札幌N15	日本建築検査協会株式会社	2018年11月	—	—	12,938	567,516
A-60	S-FORT南郷通	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	—	—	12,300	253,294
A-61	S-FORT姪浜	株式会社東京カンテイ	2018年11月	—	—	25,600	381,800
B-25	S-FORT江坂Salita	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	—	—	9,401	223,651
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	株式会社東京カンテイ	2019年6月	—	—	25,070	177,700
B-27	S-FORT乙川	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	—	—	25,432	852,154
B-28	S-FORT佐賀天神	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	—	—	24,892	608,377
B-29	S-FORT長崎大学病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年5月	—	—	64,278	1,022,100
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本建築検査協会株式会社	2019年6月	—	—	7,600	345,849
C-24	S-FORT錦糸町	日本建築検査協会株式会社	2019年3月	—	—	13,981	461,416
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	2019年5月	—	—	6,801	131,800
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本建築検査協会株式会社	2019年3月	—	—	31,461	2,247,553

番号	物件名称	調査会社	調査書 日付	緊急修繕 費用の 見積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の 見積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の 見積額 (千円) (注3)	建物再調 達価格 (千円) (注4)
C-27	S-FORT青葉し らとり台	大和不動産鑑定株 式会社	2019年 5月	—	—	55,445	505,700
C-28	S-FORT川崎神 明町	大和不動産鑑定株 式会社	2019年 5月	—	—	15,082	258,700
C-29	S-FORT本八幡 Mairie	日本建築検査協会 株式会社	2019年 6月	—	—	7,929	208,863

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

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

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

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

G. 地震リスク分析の概要

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

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%) (注)
A-52	S-FORT桜川南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	9.2
A-53	S-FORT福島EBIE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	9.0
A-54	S-FORT都島内代	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	14.8
A-55	S-FORT都島KERS	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	13.1
A-56	S-FORT大今里西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	13.8
A-57	S-RESIDENCE千種	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.3
A-58	S-FORT桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	7.8
A-59	S-FORT札幌N15	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	3.9
A-60	S-FORT南郷通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	4.6
A-61	S-FORT姪浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	6.2
B-25	S-FORT江坂Salita	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	13.3
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	6.0
B-27	S-FORT乙川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	10.3
B-28	S-FORT佐賀天神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	8.2
B-29	S-FORT長崎大学病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	12.7
B-30	S-FORT熊本慶徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	10.2
C-24	S-FORT錦糸町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	6.2
C-25	S-FORT駒沢大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.7
C-26	S-FORT横浜青葉台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	5.7
C-27	S-FORT青葉しらとり台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.5
C-28	S-FORT川崎神明町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	6.6
C-29	S-FORT本八幡Mairie	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	2.4

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

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

なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、2007年6月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
A-52	S-FORT桜川南	アトリエ・ループ小林建築設計事務所	中林建設株式会社	大阪建築防災センター	日本建築検査協会株式会社
A-53	S-FORT福島EBIE	横田建築事務所	有限会社MYK	建築検査機構株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-54	S-FORT都島内代	株式会社ジオプランニング	株式会社森長工務店	株式会社都市居住評価センター	日本建築検査協会株式会社
A-55	S-FORT都島KERS	有限会社アーキプラン	信和建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-56	S-FORT大今里西	中川一級建築士事務所	株式会社高橋工務店	建築検査機構株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-57	S-RESIDENCE千種	株式会社田中総合設計	株式会社ソネック	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京会場日動リスクコンサルティング会社
A-58	S-FORT桜山	株式会社グランツホーム	株式会社白石名古屋支店	株式会社確認サービス	日本管財株式会社
A-59	S-FORT札幌N15	五洋建設株式会社札幌支店一級建築士事務所	五洋建設株式会社札幌支店	日本ERI株式会社（建築物） 札幌市建築主事（昇降機）	日本建築検査協会株式会社
A-60	S-FORT南郷通	アウラ・アソシエーツ都市建築設計	山謙工業株式会社	株式会社札幌工業検査	日本建築検査協会株式会社
A-61	S-FORT姪浜	大東建託株式会社福岡西支店	大東建託株式会社	九州住宅保証株式会社	株式会社東京カンテイ
B-25	S-FORT江坂Salita	株式会社トータルブレイン一級建築士事務所	不明	株式会社ジェイネット	日本建築検査協会株式会社
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大木建設株式会社大阪支店一級建築士事務所	大木建設株式会社大阪支店	株式会社国際確認センター	株式会社東京カンテイ
B-27	S-FORT乙川	株式会社沢田工務店一級建築士事務所	株式会社沢田工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
B-28	S-FORT佐賀天神	株式会社和田組一級建築士事務所	株式会社和田組	建築主事	日本建築検査協会株式会社
B-29	S-FORT長崎大学病院前	木下直樹一級建築士事務所	株式会社小川建設	建築主事	東京会場日動リスクコンサルティング株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
B-30	S-FORT熊本慶徳	コイケデザイン建築設計事務所	株式会社日装建	株式会社ACS熊本	日本建築検査協会株式会社
C-24	S-FORT錦糸町	山田建設株式会社一級建築士事務所	山田建設株式会社	建築主事	日本建築検査協会株式会社
C-25	S-FORT駒沢大学	株式会社アノ	株式会社増岡組 東京支店	株式会社ジェイ・イー・サポート	大和不動産鑑定株式会社
C-26	S-FORT横浜青葉台	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 横浜支店	財団法人日本建築センター	日本建築検査協会株式会社
C-27	S-FORT青葉しらとり台	東急建設株式会社一級建築士事務所	東急建設株式会社 横浜支店	日本イーアールアイ株式会社	大和不動産鑑定株式会社
C-28	S-FORT川崎神明町	cross建築設計事務所	株式会社MDI	日本ERI株式会社	大和不動産鑑定株式会社
C-29	S-FORT本八幡Mairie	株式会社リンクス・ビルド一級建築士事務所 株式会社サン・プランニングシステム	株式会社リンクス・ビルド 坂田建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社

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

I. 担保の状況

2019年6月末日現在、取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

J. 主要な不動産に関する情報

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

K. 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り2019年6月末日現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・「建蔽率」欄は、原則として建築基準法第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄は、2019年6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、2019年6月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - i 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ii 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - iii 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
 - iv 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、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

- 百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100％にならない場合があります。
- 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	S-FORT桜川南		物件番号	A-52 (主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目6番26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 (㎡)	466.77
	建蔽率	80%	容積率	600%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	延床面積 (㎡)	3,017.79	建築時期	2007年11月29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	100戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種類	パススルー型	
物件特性	<p>本物件は、JR大阪環状線「芦原橋」駅から徒歩約7分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>上記環状線に加え、南海高野線「芦原町」駅、Osaka Metro (地下鉄) 千日前線「桜川」駅、JR関西本線「難波」駅と複数駅・路線が徒歩圏内であるほか、全国有数の商業集積地である「難波・心斎橋エリア」へも徒歩約10分でアクセス可能と、交通利便性に優れています。</p> <p>また、周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設も充実しており、単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜川南	
鑑定評価額	1,090,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	1,090,000	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	1,100,000	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)	70,897	
ア) 潜在総収益	75,105	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	4,208	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	16,554	
維持管理費	3,210	類似不動産の水準を参考に見積り実績を基に査定
PMフィー	2,154	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	3,571	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	982	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	2,382	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	4,033	実績を基に査定
損害保険料	222	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	0	-
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	54,343	
(4) 一時金の運用益	0	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	1,476	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))	52,867	
(7) 還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,070,000	
割引率	4.6%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	716,000	
土地比率	65.2%	
建物比率	34.8%	
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福島EBIE		物件番号	A-53 (主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市福島区海老江八丁目14番2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 (㎡)	288.90 (注)
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,246.69	建築時期	2012年8月15日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	—
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、阪神本線「淀川」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。</p> <p>「淀川」駅から阪神本線を利用して「梅田」駅まで約6分で行けるほか、JR東西線「海老江」駅、Osaka Metro(地下鉄)千日前線「野田阪神」駅、阪神本線「野田」駅と複数駅・路線が徒歩圏内であり、大阪のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れています。</p> <p>また、阪神高速道路「海老江」出入口(IC)に近接し、大阪市外周部のほか、府外への車を利用したアクセスも可能です。</p> <p>当該エリアは、マンションや戸建住宅、(工場・作業場)が立ち並び、スーパーマーケット、区役所、郵便局等の生活利便施設も充実していることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身世帯やDINKS層の堅調な賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約2.84㎡)を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT福島EBIE	
鑑定評価額	538,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	538,000	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	548,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	32,728	
ア) 潜在総収益	34,618	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,890	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	7,983	
維持管理費	1,523	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	968	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,578	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	872	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	911	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	2,033	実績を基に査定
損害保険料	98	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	0	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,745	
(4) 一時金の運用益	7	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	647	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))	24,105	
(7) 還元利回り	4.4%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	527,000	
割引率	4.2%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	466,000	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	
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都島内代		物件番号	A-54 (主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市都島区内代町一丁目11番7号		特定資産の種類	不動産 (現物)
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	265.85
	建蔽率	80%	容積率	300%
	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 (㎡)	838.48 (注)	建築時期	2019年1月23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	28戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	—
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro谷町線「野江内代」駅から徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「野江内代」駅から谷町線を利用して「東梅田」駅まで約8分で行けるほか、おおさか東線「JR野江」駅、京阪本線「野江」駅と複数駅・路線の利用が可能であり、大阪市市街地中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層共同住宅を中心に低層店舗も建ち並ぶ住商混在地域で、周辺は落ち着いた居住環境が形成されていることから、職住近接を重視した社会人単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 附属建物 (集塵庫) 3.16㎡があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT都島内代	
鑑定評価額	459,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	459,000	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	467,000	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)	26,490	
ア) 潜在総収益	27,915	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,425	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	5,823	
維持管理費	1,440	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	520	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,022	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	458	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	455	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	1,669	実績を基に査定
損害保険料	67	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	192	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,667	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	136	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))	20,531	
(7) 還元利回り	4.4%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	451,000	
割引率	4.2%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	391,000	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	
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都島KERS		物件番号	A-55 (主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市都島区中野町四丁目8番15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 (㎡)	249.65
	建蔽率	60%	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・店舗
	延床面積 (㎡)	794.07	建築時期	2013年6月25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	20戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	-	
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3分の距離に位置する店舗付シングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「桜ノ宮」駅から大阪環状線を利用して「大阪」駅まで約5分と、ビジネス・商業エリア中心部へのアクセスは良好です。また、「大阪」駅からはOsaka Metro (地下鉄) や複数の私鉄の利用が可能なることから、各方面への交通利便性に優れています。</p> <p>また、周辺には桜の名所として知られる桜之宮公園が存するほか、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の店舗も充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT都島KERS	
鑑定評価額	342,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	342,000	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	346,000	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)	20,977	
ア) 潜在総収益	21,822	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	845	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	5,250	
維持管理費	1,080	見積書等により査定
PMフィー	414	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	836	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	392	過去実績等により査定
修繕費	731	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,517	実績等を基に査定
損害保険料	72	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	207	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	15,726	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	167	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))	15,558	
(7) 還元利回り	4.5%	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	338,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	287,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT大今里西		物件番号	A-56（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市東成区大今里西一丁目24番18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（㎡）	226.60
	建蔽率	80%	容積率	300%
	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（㎡）	836.42	建築時期	2014年7月18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	29戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	－	
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)千日前線「今里」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。</p> <p>「今里」駅から千日前線を利用して「なんば駅」駅まで約8分と、大阪市街地中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアはマンションや戸建住宅を中心に、コンビニエンスストアやスーパーマーケット、医院などの低層店舗が建ち並ぶ落ち着いた居住環境が形成されていることから、職住近接を重視した単身世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT大今里西	
鑑定評価額	331,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	331,000	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	337,000	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)	20,929	
ア) 潜在総収益	22,094	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,165	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	5,454	
維持管理費	1,385	類似不動産の水準を参考に見積りや実績を基に査定
PMフィー	632	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,034	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	257	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	452	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	1,567	実績を基に査定
損害保険料	62	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	65	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	15,475	
(4) 一時金の運用益	0	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	299	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))	15,176	
(7) 還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	325,000	
割引率	4.3%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	321,000	
土地比率	64.7%	
建物比率	35.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		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千種		物件番号	A-57 (主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市千種区内山三丁目14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 (㎡)	259.35
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,357.19	建築時期	2019年1月15日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	—
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅から徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「千種」駅から地下鉄東山線を利用して「栄」駅まで約4分、「名古屋」駅まで約10分と市内中心部へのアクセスに優れた2019年1月竣工の物件です。</p> <p>周辺にはスーパーマーケットや飲食店舗、商業施設等の生活利便性が充実しており、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた住環境が形成されています。</p> <p>また、建物はエントランス、内装等においてデザイン性が高く、住宅設備、防犯システムも整っています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において比較的高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE千種	
鑑定評価額	560,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	560,000	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	556,000	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)	35,605	
ア) 潜在総収益	37,573	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,968	標準的な空室率により査定
(2) 運営費用	9,951	
維持管理費	1,265	見積書等に基づき査定
PMフィー	698	実績を基に査定
テナント募集費用等	1,348	退去率を基に査定
水道光熱費	722	類似事例に基づき査定
修繕費	1,074	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	3,901	実績(建物は想定)を基に査定
損害保険料	157	類似事例に基づき査定
その他費用	784	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,653	
(4) 一時金の運用益	12	近時における金融資産の収益率等より査定
(5) 資本的支出	630	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	25,036	
(7) 還元利回り	4.5%	同一需給圏内の類似地域における取引利回りを比較検討し割引率との関係も留意して査定
DCF法による価格	562,000	
割引率	4.6%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	620,000	
土地比率	39.1%	
建物比率	60.9%	
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	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って査定	

物件名称	S-FORT桜山		物件番号	A-58 (主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区駒場町二丁目6番1号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	551.76
	建蔽率	80%	容積率	400%・300% (注)
	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 (㎡)	2,120.50	建築時期	2007年1月10日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	59戸		
PM会社	株式会社長谷エライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷エライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「桜山」駅から徒歩約3分の距離に位置する、コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「桜山」駅から地下鉄桜通線を利用して「久屋大通」駅まで約11分、「名古屋」駅まで約16分と、市内商業中心地、主要ビジネス街への交通利便性に優れています。</p> <p>周辺には「名古屋市立大学」、「名古屋市立大学病院」、「名古屋市博物館」があるほか、高等学校等が多く立地していることから文教地区としての側面も有し、また瑞穂通り沿いには多くの飲食店、物販店、金融機関等が集積し、生活利便性も充実しています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

(注) 対象となる面積を加重平均した基準容積率は345.23%です。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT桜山	
鑑定評価額	771,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	771,000	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	779,000	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)	55,852	
ア) 潜在総収益	58,974	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	3,121	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,258	
維持管理費	1,260	見積書等により査定
PMフィー	1,096	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,506	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	521	過去実績等により査定
修繕費	4,882	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
公租公課	3,617	実績等を基に査定
損害保険料	176	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	3,198	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,594	
(4) 一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	2,990	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))	36,604	
(7) 還元利回り	4.7%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	762,000	
割引率	4.5%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	545,000	
土地比率	59.8%	
建物比率	40.2%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT札幌N15		物件番号	A-59 (主要地方都市)
所在地	北海道札幌市東区北十五条東五丁目1番31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 (㎡)	1,127.95
	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・事務所
	延床面積 (㎡)	2,616.01	建築時期	2004年2月13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	54戸		
PM会社	株式会社タカラ		信託受託者	—
ML会社	株式会社タカラ		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「東区役所前」駅から徒歩約7分の距離に位置する事務所付コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「東区役所前」駅から地下鉄東豊線を利用して「さっぽろ」駅まで約4分、「豊水すすきの」駅まで約8分と、市内のビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>周辺には各種物販店や飲食店、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等もあり、生活利便性は良好です。</p> <p>また近隣には「北海道大学病院」、「北海道大学」や専門学校等があり、学生や職員等からの安定的な賃貸需要も見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建蔽率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT札幌N15	
鑑定評価額	535,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	535,000	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	538,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	41,057	
ア) 潜在総収益	43,338	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,280	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,008	
維持管理費	1,529	見積書等により査定
PMフィー	809	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,455	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,618	過去実績等により査定
修繕費	2,370	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	3,600	実績等を基に査定
損害保険料	178	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	445	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	29,049	
(4) 一時金の運用益	13	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	542	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	28,520	
(7) 還元利回り	5.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	531,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	501,000	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	
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南郷通		物件番号	A-60（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市白石区南郷通二十丁目南2番41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（㎡）	756.00
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,350.82	建築時期	2007年4月12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	31戸		
PM会社	株式会社タカラ		信託受託者	—
ML会社	株式会社タカラ		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷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。</p> <p>「南郷18丁目」駅から地下鉄東西線を利用して「大通」駅まで約14分、JR「札幌」駅までは「大通」駅乗り換えで約15分と、市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアはマンションや戸建住宅が建ち並ぶ中に事業所等も見られる地域であり、公園などの自然も比較的多く見られる落ち着いた居住環境が形成されています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT南郷通	
鑑定評価額	303,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	303,000	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	305,000	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)	24,323	
ア) 潜在総収益	25,697	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	1,374	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,936	
維持管理費	866	見積書等により査定
PMフィー	474	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,022	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	648	過去実績等により査定
修繕費	1,384	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,981	実績等を基に査定
損害保険料	82	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	475	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	17,386	
(4) 一時金の運用益	16	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	926	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))	16,476	
(7) 還元利回り	5.4%	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	301,000	
割引率	5.2%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	233,000	
土地比率	61.4%	
建物比率	38.6%	
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姪浜		物件番号	A-61 (主要地方都市)
所在地	福岡県福岡市西区姪の浜三丁目4番26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 (㎡)	416.39
	建蔽率	80%	容積率	400% (注)
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (㎡)	1,437.06	建築時期	2006年7月25日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	50戸		
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	—
ML会社	株式会社Goodリアルエステート		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、福岡市地下鉄空港線「姪浜」駅から徒歩約9分の距離に位置する店舗付シングルタイプの物件です。</p> <p>「姪浜」駅から地下鉄空港線を利用して「天神」駅まで約14分、「博多」駅まで約20分、福岡高速道路出入り口「姪浜」ICへは車で約5分と、交通利便性に優れています。</p> <p>また、駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店等があるほか、大型商業施設である「マリノアシティ福岡」へも車で約5分でアクセス可能と、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において、比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 前面道路幅員の関係により基準容積率は360%となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT姪浜	
鑑定評価額	484,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	484,000	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	488,000	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)	33,701	
ア) 潜在総収益	35,726	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,024	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,347	
維持管理費	1,404	見積書等により査定
PMフィー	668	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	775	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	450	過去実績等により査定
修繕費	1,332	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	2,334	実績等を基に査定
損害保険料	119	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	262	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	26,354	
(4) 一時金の運用益	22	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,970	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))	24,406	
(7) 還元利回り	5.0%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	479,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	277,000	
土地比率	50.9%	
建物比率	49.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT江坂Salita		物件番号	B-25 (その他地方都市)
所在地	大阪府吹田市垂水町三丁目20番地9		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 (㎡)	282.84
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	1,004.31 (注)	建築時期	2015年6月28日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	30戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	—
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro(地下鉄)御堂筋線「江坂」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「江坂」駅から御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、主要なビジネスエリアや商業エリアへ乗り換えなしで移動可能と、交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは、マンションや店舗などが建ち並ぶ住商混在エリアで、駅周辺には商業施設や飲食店等が集積することから生活利便性は高く、関西圏の単身者、ファミリー層のみならず、転勤者や学生の底堅い需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p>			

(注) 附属建物 (集塵庫) 3.68㎡があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂Salita	
鑑定評価額	420,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	420,000	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	424,000	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)	27,316	
ア) 潜在総収益	29,634	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,317	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,367	
維持管理費	984	見積書等により査定
PMフィー	534	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,494	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	411	過去実績等により査定
修繕費	1,015	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,912	実績等を基に査定
損害保険料	129	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	885	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	19,949	
(4) 一時金の運用益	15	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	473	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	19,492	
(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	415,000	
割引率	4.4%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	417,000	
土地比率	54.9%	
建物比率	45.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT江坂LIBERTS		物件番号	B-26 (その他地方都市)
所在地	大阪府吹田市江坂二丁目3番26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 (㎡)	273.90
	建蔽率	60%	容積率	300%
	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 (㎡)	670.47 (注)	建築時期	2008年3月11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	24戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	—
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、Osaka Metro (地下鉄) 御堂筋線「江坂」駅から徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプの物件です。</p> <p>「江坂」駅からOsaka Metro (地下鉄) 御堂筋線を利用して「新大阪」駅まで約5分、「梅田」駅まで約11分、「なんば」駅まで約20分と、主要なビジネスエリア・商業エリアへ乗り換えなしで移動が可能です。</p> <p>また、駅周辺は各種商業施設が充実しており生活利便性は良好であることから、市内中心部への交通利便性を志向する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本物件は、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、吹田市総務交通室の見解では、現行の条例に適合していない状態について、是正を求める指示・指導は行わないものの、将来の確認申請を伴う増改築時、大規模修繕又は再建築等には現行の条例に適合させる必要があるとのことです。</p>			

(注) 附属建物 (集塵庫) 3.12㎡があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT江坂LIBERTS	
鑑定評価額	340,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	340,000	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	345,000	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)	22,474	
ア) 潜在総収益	23,577	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	1,103	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	5,904	
維持管理費	1,128	類似不動産の水準を参考に見積り実績を基に査定
PMフィー	437	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	1,010	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	422	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	1,124	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	1,330	実績を基に査定
損害保険料	71	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	382	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	16,570	
(4) 一時金の運用益	8	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	1,755	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))	14,823	
(7) 還元利回り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	334,000	
割引率	4.1%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	304,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	
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乙川		物件番号	B-27 (その他地方都市)
所在地	愛知県半田市乙川町12番		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	3,999.06 (注)
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	4,110.74	建築時期	2010年2月7日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ミニネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR武豊線「乙川」駅から徒歩約1分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>当該エリアは戸建住宅を中心に賃貸マンションやアパート等が建ち並ぶ静かな住環境が形成され、徒歩圏内には、「パワードーム半田」、「カインズ半田店」、「三洋堂書店乙川店」等の大型店舗や飲食店が集積しており、生活利便性は良好です。</p> <p>またJR武豊線以南の港湾部は大工業地帯があり、これらの企業へのアクセス性にも優れています。</p> <p>以上の特性から、同一需要圏内の賃貸需要において比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約19.8㎡) を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT乙川	
鑑定評価額	660,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	660,000	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	664,000	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)	54,546	
ア) 潜在総収益	57,560	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	3,013	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,711	
維持管理費	1,584	見積書等により査定
PMフィー	1,044	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,325	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	2,359	過去実績等により査定
修繕費	2,847	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	5,194	実績等を基に査定
損害保険料	447	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	908	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,834	
(4) 一時金の運用益	31	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,701	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))	37,164	
(7) 還元利回り	5.6%	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	656,000	
割引率	5.4%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	875,000	
土地比率	54.5%	
建物比率	45.5%	
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佐賀天神		物件番号	B-28 (その他地方都市)
所在地	佐賀県佐賀市天神一丁目2番59号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	1,016.78
	建蔽率	80%	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,989.64	建築時期	2008年10月7日
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	72戸		
PM会社	株式会社福德不動産		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社福德不動産		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR長崎本線「佐賀」駅から徒歩約9分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「佐賀」駅から長崎本線を利用して「博多」駅まで約60分（特急利用で約40分）と、博多方面へのアクセスも比較的良好です。</p> <p>当該エリアはマンション、事務所ビル、低層店舗等が建ち並ぶ商住混在地域で、駅周辺には商業施設や市役所・金融機関等の生活利便施設も充実していることから、立地条件を重視する社会人単身者層の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT佐賀天神	
鑑定評価額	739,000千円	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	739,000	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	748,000	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)	57,468	
ア) 潜在総収益	61,280	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	3,812	標準的な空室率及び対象不動産の個別性を加味して査定
(2) 運営費用	13,109	
維持管理費	1,824	類似不動産の水準を参考に見積り実績を基に査定
PMフィー	1,466	類似不動産及び見積りを基に査定
テナント募集費用等	2,241	地域の慣行と退去率を基に査定
水道光熱費	841	類似不動産の水準を基に査定
修繕費	2,422	エンジニアリングレポートの見積額を参考にして査定
公租公課	3,592	実績を基に査定
損害保険料	243	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	480	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	44,359	
(4) 一時金の運用益	22	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定
(5) 資本的支出	1,742	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))	42,639	
(7) 還元利回り	5.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	729,000	
割引率	5.5%	基準利回りに、対象不動産に係るリスク要因を考慮のうえ査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	442,000	
土地比率	35.2%	
建物比率	64.8%	
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長崎大学病院前		物件番号	B-29 (その他地方都市)
所在地	長崎県長崎市浜口町4番5号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	974.91
	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 (㎡)	4,195.49 (注)	建築時期	2007年2月22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	110戸		
PM会社	株式会社福德不動産		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社福德不動産		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、長崎電気軌道「大学病院」駅から徒歩約2分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「大学病院」駅から「長崎駅前」駅まで約9分、「市民会館」駅まで約14分、「新地中華街」駅まで約17分と市内中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアはマンション、飲食店舗ビルや店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域で、近隣には「長崎大学病院」があることから当該学生や職員等からの賃貸需要も見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 附属建物 (集塵庫) 8.52㎡があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT長崎大学病院前	
鑑定評価額	1,340,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	1,340,000	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	1,340,000	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)	100,796	
ア) 潜在総収益	106,255	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	5,459	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	21,391	
維持管理費	4,176	見積書等により査定
PMフィー	2,778	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	3,050	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	945	過去実績等により査定
修繕費	2,750	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	6,513	実績等を基に査定
損害保険料	316	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	859	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	79,404	
(4) 一時金の運用益	136	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	5,568	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))	73,972	
(7) 還元利回り	5.5%	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	1,330,000	
割引率	5.3%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	756,000	
土地比率	53.6%	
建物比率	46.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、安定した賃料が収受できる立地等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断	

物件名称	S-FORT熊本慶徳		物件番号	B-30（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区通町33番地、34番地、35番地		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	350.23
	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・店舗
	延床面積（㎡）	1,653.39	建築時期	2014年3月1日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	38戸		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	－
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、熊本市電A系統「慶徳校前」駅から徒歩約4分の距離に位置する店舗付コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「慶徳校前」駅から市電A系統を利用して「熊本」駅まで約5分、市内中心部である「熊本城・市役所前」駅まで約9分と市内の主要エリアへのアクセスに優れています。</p> <p>当該エリアは高層の店舗付共同住宅のほか、築古の事務所も見られる商住混在地域で、市内中心エリアまで徒歩圏内に存することから、立地条件を重視する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）防火地域内の耐火建築物についての緩和により基準建蔽率は100%となっています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT熊本慶徳	
鑑定評価額	460,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	460,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	463,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	32,139	
ア) 潜在総収益	33,825	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	1,685	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,238	
維持管理費	840	見積書等により査定
PMフィー	639	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,260	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	574	過去実績等により査定
修繕費	1,067	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	2,384	実績等を基に査定
損害保険料	183	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	287	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	24,901	
(4) 一時金の運用益	27	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	388	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))	24,540	
(7) 還元利回り	5.3%	割引率に純収益の見通しや変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	456,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	363,000	
土地比率	33.1%	
建物比率	66.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT錦糸町		物件番号	C-24（首都圏）
所在地	東京都墨田区横川四丁目1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（㎡）	559.57
	建蔽率	80%・60%（注1）	容積率	500%・300%（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
	延床面積（㎡）	2,253.41（注2）	建築時期	1992年9月24日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	93戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約7分の距離に位置する事務所付シングルタイプ中心の物件です。</p> <p>「錦糸町」駅から東京メトロ半蔵門線を利用して「大手町」駅まで約13分、JR線を利用して「東京」駅まで約8分と、都内の主要ビジネスエリアへ乗り換えなしでアクセスが可能です。また、本物件が接する四ツ目通り沿いには生活利便施設が揃っており、周辺には大型商業施設も存する等、住環境も充実しています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場においての比較的高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（注1）防火地域内耐火建築物、2つの用途地域に跨ることを考慮し、対象となる面積を加重平均した基準建蔽率は85.77%、基準容積率は405.14%となります。

（注2）管理人室（48.16㎡）、塵芥集積所（10.65㎡）、集会室（32.15㎡）、共同住宅11階建（1,429.34㎡）及び共同住宅5階建（512.85㎡）を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT錦糸町	
鑑定評価額	1,640,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	1,640,000	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	1,660,000	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)	89,055	
ア) 潜在総収益	92,787	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	3,732	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,171	
維持管理費	1,797	見積書等により査定
PMフィー	1,771	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	3,897	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	682	過去実績等により査定
修繕費	2,466	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	3,531	実績等を基に査定
損害保険料	204	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	818	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	73,883	
(4) 一時金の運用益	35	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	978	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	72,940	
(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	1,620,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	576,000	
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を採用し、積算価格を参考として査定。なお、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、築年による減価と比較して、安定した賃料が収受できる立地条件にあること等が主な要因のため、収益価格を採用することが問題ないものと判断

物件名称	S-FORT駒沢大学		物件番号	C-25（首都圏）
所在地	東京都世田谷区上馬四丁目40番3号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	270.39
	建蔽率	60%	容積率	200%
	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（㎡）	593.88	建築時期	2018年2月3日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	16戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種類	パススルー型	
物件特性	<p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。</p> <p>「駒沢大学」駅から「渋谷」駅まで約8分、「渋谷」駅での乗り換えにより「新宿」駅まで約20分、「大手町」駅まで約30分で移動可能であり、都内主要中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>また、近隣には広大な敷地を有する「駒沢オリンピック公園」や「蛇崩川緑道」等、緑豊かな住環境が形成されている一方、周辺にはスーパーや飲食店が建ち並び、世田谷区の中心的な商業地である「三軒茶屋」へも1駅と、生活利便性は良好です。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT駒沢大学	
鑑定評価額	528,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	528,000	DCF法による収益価格を標準とし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	539,000	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)	25,393	
ア) 潜在総収益	26,716	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	1,323	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	4,609	
維持管理費	900	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定
PMフィー	503	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	783	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	194	過年度実績を参考に査定
修繕費	539	エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定
公租公課	1,135	実績に基づき査定
損害保険料	65	類似不動産の保険料を基に査定
その他費用	486	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,783	
(4) 一時金の運用益	19	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	320	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	20,482	
(7) 還元利回り	3.8%	類似用途の利回りを基準として査定
DCF法による価格	523,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	789,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	
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		収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定

物件名称	S-FORT横浜青葉台		物件番号	C-26（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目34番地1		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	6,600.44
	建蔽率	60%・60%	容積率	150%・150%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・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（㎡）	9,906.95	建築時期	2008年9月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	153戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種類	パススルー型	
物件特性	<p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「青葉台」駅から徒歩約12分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「青葉台」駅から田園都市線を利用して「渋谷」駅まで約26分、半蔵門線直通の急行利用で「大手町」駅まで約44分と都心・都心各所へのアクセスに優れています。また、物件至近には「桜台団地前」停留所があり、東急電鉄運営の循環バスの利用も可能です。</p> <p>駅周辺には、「青葉台東急スクエア」、「明治屋青葉台ストアー」と「成城石井青葉台店」等の各種スーパーのほか、物販・飲食店舗、金融機関、クリニック等のサービス店等の多種多様な店舗が集積しており、生活利便性が高いエリアとなっております。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT横浜青葉台	
鑑定評価額	5,410,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	5,410,000	DCF法による収益価格を標準とし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	5,460,000	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)	291,663	
ア) 潜在総収益	308,177	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	16,514	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	61,056	
維持管理費	16,539	見積書等により査定
PMフィー	5,585	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	10,329	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,716	過去実績等により査定
修繕費	5,809	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	19,640	実績等を基に査定
損害保険料	931	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	505	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	230,606	
(4) 一時金の運用益	206	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,377	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))	229,435	
(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	5,350,000	
割引率	4.0%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	4,210,000	
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		収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定

物件名称	S-FORT青葉しらとり台		物件番号	C-27（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市青葉区しらとり台21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（㎡）	1,764.00
	建蔽率	60%・50%（注）	容積率	200%・80%（注）
	用途地域	準住居地域・第一種低層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,282.77	建築時期	2002年9月30日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸		
PM会社	株式会社長谷エライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷エライブネット		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、東京急行電鉄田園都市線「田奈」駅から徒歩約7分の距離に位置するコンパクト・ファミリータイプの物件です。</p> <p>「田奈」駅から「渋谷」駅までは、「青葉台」駅で急行に乗り換えて約40分と、都内へのアクセスは比較的良好です。</p> <p>当該エリアはマンションや一般住宅等が建ち並ぶ国道沿い背後の高台に位置する住宅地域で周辺には公園が存するなど、良好な住環境が形成されています。</p> <p>また徒歩圏には各種スーパーマーケット・コンビニエンスストア等が存し、生活利便施設が揃っています。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）対象となる面積を加重平均した許容建蔽率は54.37%、許容容積率は132.50%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT青葉しらとり台	
鑑定評価額	847,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位:千円)		
収益価格	847,000	DCF法による収益価格を標準とし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	865,000	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)	54,056	
ア) 潜在総収益	58,150	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	4,094	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,760	
維持管理費	2,280	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定
PMフィー	1,052	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	1,415	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	1,028	過年度実績を参考に査定
修繕費	2,268	エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定
公租公課	4,146	実績に基づき査定
損害保険料	252	類似不動産の保険料を基に査定
その他費用	316	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	41,296	
(4) 一時金の運用益	41	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	4,160	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,177	
(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	839,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,130,000	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定

物件名称	S-FORT川崎神明町		物件番号	C-28（首都圏）
所在地	神奈川県川崎市幸区神明町二丁目29番地8		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（㎡）	343.28
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,110.31	建築時期	2015年9月22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戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種類	パススルー型	
物件特性	<p>本物件はJR南武線「矢向」駅から徒歩約13分の距離に位置するシングルタイプを中心に、コンパクト・ファミリータイプも有する物件です。</p> <p>「矢向」駅からJR南武線を利用して「川崎」駅まで約4分と川崎市内の中心エリアへの近接性に優れるほか、「川崎」駅を經由して東京、大手町、銀座、新宿等の都内主要中心部への通勤・通学も可能と、交通利便性は良好です。</p> <p>また周辺には大型小売店舗や緑豊かな「南河原公園」が存するなど、居住環境と生活利便性を重視する社会人単身世帯やファミリー層の需要が見込まれます。以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本信託土地の北西側一部が都市計画施設区域内に存在しています。</p> <p>本信託土地の北西側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT川崎神明町	
鑑定評価額	609,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	609,000	DCF法による収益価格を標準とし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	617,000	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)	34,130	
ア) 潜在総収益	36,234	実績を基に査定
イ) 空室等損失等	2,103	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,977	
維持管理費	1,236	類似不動産の維持管理費水準と提示資料に基づく実績額より査定
PMフィー	677	類似不動産のPMフィー水準や提示資料を参考に査定
テナント募集費用等	1,084	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
水道光熱費	360	過年度実績を参考に査定
修繕費	1,212	エンジニアリングレポートの修繕費及び原状回復費用を考慮して査定
公租公課	2,176	実績に基づき査定
損害保険料	129	類似不動産の保険料を基に査定
その他費用	100	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	27,153	
(4) 一時金の運用益	25	一時金の運用実態等を勘案して査定
(5) 資本的支出	643	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	26,535	
(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	606,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	724,000	
土地比率	64.7%	
建物比率	35.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定

物件名称	S-FORT本八幡Mairie		物件番号	C-29 (首都圏)
所在地	千葉県市川市八幡一丁目16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 (㎡)	390.21 (注)
	建蔽率	80%	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積 (㎡)	975.49	建築時期	2009年8月5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	40戸		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR 総武本線「本八幡」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。「本八幡」駅からJR総武本線を利用して「錦糸町」駅まで約20分、「秋葉原」駅等を経由して「東京」駅まで約30分と、都心への近接性は良好です。</p> <p>また駅周辺には「ib's(アイビス)」、「パティオ本八幡」等の商業施設をはじめ多数の飲食店・物販店舗が集積し、生活利便性も高いことから、都内のビジネスエリアへ通勤する社会人単身世帯の賃貸需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、同一需給圏の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約22㎡) を含みます。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT本八幡Mairie	
鑑定評価額	678,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2019年6月1日	
項目(単位：千円)		
収益価格	678,000	DCF法による収益価格を標準とし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	687,000	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)	37,676	
ア) 潜在総収益	39,997	実績等を基に査定
イ) 空室等損失等	2,320	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	6,904	
維持管理費	1,584	見積書等により査定
PMフィー	719	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,431	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	599	過去実績等により査定
修繕費	775	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準を基に査定
公租公課	1,613	実績等を基に査定
損害保険料	109	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	71	類似不動産の水準や実績を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	30,772	
(4) 一時金の運用益	28	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	556	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))	30,244	
(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	668,000	
割引率	4.2%	金融資産の利回りや類似不動産の取引事例との比較により査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りとの比較により査定
積算価格	413,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
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	収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定	

3 投資リスク

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

(前略)

(6) 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

(中略)

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

割当予定先である大和証券グループ本社は、本第三者割当増資後、大和証券グループ本社及びサムティが引き続き本投資法人のスポンサー又はサブスポンサーとなることが見込まれる限り、同社及び同社の連結子会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率40%以上、かつ、同社及び同社の子会社・関連会社の所有投資口と合わせて所有投資口比率50%超とするため市場取引等により投資口を追加取得する意向であり、当該所有投資口比率となった場合には、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しております。本第三者割当増資によって、大和証券グループ本社の所有投資口比率は38.03%となる予定ですが、同社の子会社である大和PIパートナーズ株式会社の所有投資口と合わせた所有投資口比率は39.86%程度となる見込みであり、本投資法人は非同族会社要件を充足することができると考えており、また、本投資法人と大和証券グループ本社は、本投資法人について非同族会社要件が維持されるよう最善の努力を行うこと、本投資法人及び本資産運用会社から要請があったときには、本投資法人について非同族会社要件が維持されるために必要な協力を行うことなどについて合意しています。これらに関わらず、大和証券グループ本社及び同社の連結子会社並びにこれらの意思と同一の内容の議決権の行使に同意している者の所有投資口を合わせた所有投資口比率が50%超となった場合や非同族会社要件に関する解釈・運用・取扱いによっては、非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(中略)

(6) その他のリスク

(中略)

(ロ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

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

(後略)

4 その他

借入れの予定

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

区分 (注1)	借入先	借入予定額 (百万円)	借入実行日 (注2)	返済期限 (注3)	用途	担保・保証
長期	株式会社福岡銀行、株式会社肥後銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社あおぞら銀行	2,535	2019年 8月26日	2023年1月31日	取得予定資産の取得費用及びそれらの付帯費用の一部	無担保 ・ 無保証
	株式会社新生銀行及び株式会社りそな銀行	1,800		2024年1月31日		
	株式会社西日本シティ銀行	2,500		2025年1月31日		
	株式会社みずほ銀行	2,500		2025年7月31日		
	株式会社西日本シティ銀行	500		2026年7月31日		

(注1) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入実行日」は、支出予定時期の変更等に伴い、変更される可能性があります。

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、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。