

【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】	2024年9月13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 兼 リート企画部 部長 長島 幸久
【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 1,405,600,000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】

14,000口

(注1) 上記発行数は、下記(注2)記載のサムティ株式会社（以下「サムティ」といいます。）及び株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）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」といいます。）の発行数です。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との間の関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		サムティ株式会社 (注)
割当口数		8,400口
払込金額		843,360,000円
割当予定先の内容	本店所在地	大阪市淀川区西宮原一丁目8番39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 (2024年6月3日現在)	20,725百万円
	事業の内容	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業等
大株主 (2024年6月3日現在)		サムティホールディングス株式会社 100% (注)
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数 (2024年7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 (2024年7月31日現在)
		113,383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。) 及び割当予定先との間で、メインスポンサーサポート契約を締結し、割当予定先から多様なスポンサーサポートを受けています。また、割当予定先は、本投資法人との間で、取得予定資産である、S-RESIDENCE熱田一番、S-FORT難波西、S-FORT新大阪East、S-FORT栗林公園北、S-FORT鹿児島Blossom、S-FORT鹿児島鴨池、S-RESIDENCE玉川学園前、S-RESIDENCE横浜大通り公園及びS-FORT横須賀海岸通りに係る売買契約を締結しています。
	人的関係	割当予定先は、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10名が割当予定先からの出向者です。
本投資口の保有に関する事項		後記「第5 募集に関する特別記載事項 3 売却等の制限」をご参照ください。

(注) 2024年6月3日を効力発生日として、サムティ株式会社は単独株式移転により、「サムティホールディングス株式会社」を設立し、持株会社体制へ移行しました。詳細は、後記「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/4 特定関係法人の異動」をご参照ください。

割当先の氏名又は名称		株式会社大和証券グループ本社																			
割当口数		5,600口																			
払込金額		562,240,000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	代表執行役社長 荻野 明彦																			
	資本金の額 (2024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 (2024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>16.45%</td> </tr> <tr> <td>株式会社日本カストディ銀行 (信託口)</td> <td>5.16%</td> </tr> <tr> <td>太陽生命保険株式会社</td> <td>2.93%</td> </tr> <tr> <td>パークレイズ証券株式会社</td> <td>2.42%</td> </tr> <tr> <td>日本生命保険相互会社</td> <td>2.22%</td> </tr> <tr> <td>日本郵政株式会社</td> <td>2.14%</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>2.12%</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>1.37%</td> </tr> <tr> <td>大和持株会</td> <td>1.36%</td> </tr> <tr> <td>野村信託銀行株式会社 (投信口)</td> <td>1.23%</td> </tr> </table>	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	16.45%	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	5.16%	太陽生命保険株式会社	2.93%	パークレイズ証券株式会社	2.42%	日本生命保険相互会社	2.22%	日本郵政株式会社	2.14%	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	2.12%	JP MORGAN CHASE BANK 385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	1.37%	大和持株会	1.36%	野村信託銀行株式会社 (投信口)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	16.45%																				
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	5.16%																				
太陽生命保険株式会社	2.93%																				
パークレイズ証券株式会社	2.42%																				
日本生命保険相互会社	2.22%																				
日本郵政株式会社	2.14%																				
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	2.12%																				
JP MORGAN CHASE BANK 385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	1.37%																				
大和持株会	1.36%																				
野村信託銀行株式会社 (投信口)	1.23%																				
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 (2024年7月31日現在)	326,210口 なお、当該会社の子会社である大和PIパートナーズ株式会社は本投資法人の投資口10,858口を保有しております。また、当該会社は、同社の連結財務諸表上、本投資法人を連結子会社としています。																		
	取引関係	本投資法人は、本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、当該会社から各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を受けています。																			
	人的関係	当該会社は、本書の日付現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名を派遣しています。																			
本投資口の保有に関する事項		「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。																			

(4) 【発行価額の総額】

1,405,600,000円

(5) 【発行価格】

100,400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。）の直前営業日（2024年9月12日）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である100,400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】

2024年9月24日（火）

(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】

2024年9月24日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金1,405,600,000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、2024年9月13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」に記載の払込取扱場所に新投資口払込金額を払込むものとします。

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

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2024年9月12日における株式会社東京証券取引所が公表した本投資口の普通取引の終値である100,400円としました。

本第三者割当の払込価額の算定方法として、本役員会決議日の直前営業日の本投資口の普通取引の終値を基準としたのは、算定時に最も近い時点の市場価格である本役員会決議日の直前営業日の終値が、本投資口の現時点における公正な価格を算定するに当たって基礎とすべき合理的な価格であると考えたためです。

なお、払込価額100,400円は、本役員会決議日の直前1か月間（2024年8月13日から2024年9月12日）の終値の平均値102,178円（円未満を四捨五入）からは1.7%のディスカウント、同直前3か月間（2024年6月13日から2024年9月12日）の終値の平均値103,200円（円未満を四捨五入）からは2.7%のディスカウント、同直前6か月間（2024年3月13日から2024年9月12日）の終値の平均値105,523円（円未満を四捨五入）からは4.9%のディスカウントとなっています。

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14,000口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数838,726口に対して、1.7%の割合で希薄化が生じます。しかしながら、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1 本第三者割当について」に記載のとおり、取得予定資産を取得し資産規模を拡大することにより中長期的な収益の安定化及びポートフォリオクオリティの向上が見込まれること、並びに、セიმポート出資比率を高めることによりスポンサーによるサポート姿勢の強化が期待され、中長期的な投資主価値の向上により既存投資主にも利益をもたらすことができると考えることから、本第三者割当増資における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと判断しました。

3 売却等の制限及び追加取得

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

上記に加えて、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、サムティ及び大和証券グループ本社が引き続き本投資法人のスポンサー又はサブスポンサーであることが見込まれる限り、本投資法人が払込期日以降に新たに投資口の募集をしようとする場合で、当該募集の結果発行済投資口総数（自己投資口を除きます。）に対する大和証券グループ本社及び同社連結子会社の投資口保有割合が40%を下回ることが見込まれ、又は、同社及び同社の子会社・関連会社の投資口保有割合の合計が50%超を下回ることが見込まれる場合は、同社は当該募集に参加する他の投資家と同一の条件により、発行済投資口総数（自己投資口を除きます。）に対する同社及び同社連結子会社の投資口保有割合が40%かつ同社及び同社の子会社・関連会社の投資口保有割合の合計が50%超を維持するために本投資法人の当該募集に係る投資口を引き受ける権利を有する旨合意しています。なお、上記投資口保有割合は、有価証券関連業（金融商品取引法第28条第8項に定める有価証券関連業をいう。）、又は顧客のためにする投資運用業（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業をいう。）において取得する投資口を含まないものとしています。以上にかかわらず、大和証券グループ本社は、本投資法人について租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第2号ニに掲げる要件（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も引き続き、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しております。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日） 2024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に記載の有価証券報告書を提出後、本書提出日（2024年9月13日）までに金商法第24条の5第4項並びに特定有価開示府令第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、2024年6月4日に、臨時報告書を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2024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181物件（取得価格合計：164,915百万円）のレジデンスを保有しています。

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

本投資法人は、後記「2 新規物件取得」に記載の合計10物件のレジデンスの取得を行うことを決定しました。本第三者割当増資は、前記「第一部 証券情報／第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／（15）手取金の使途」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的に行うものです。

取得予定資産の取得資金の調達方法を検討するに際し、本投資法人及び本資産運用会社は、資金調達手段としての相当性の観点から第三者割当増資及び公募増資について検討を行いました。本投資法人の投資口価格の推移、資本調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合、募集価格は通常、公表後、募集価格決定日の投資口価格から数%割引いた価格で決定され、また引受手数料等がかかります。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、取得予定資産の取得のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当増資と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当増資による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、前記「第一部 証券情報／第5 募集に関する特別記載事項／1 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。その上で、本投資法人、本資産運用会社、サムティ及び大和証券グループ本社が協議及び検討を行った結果、サムティ及び大和証券グループ本社の両社が、本投資法人の成長へ向けたスポンサーサポートの一環として、本第三者割当増資にて本投資法人の投資口を追加取得するに至りました。

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

サムティは、土地の仕入れから賃貸マンションの企画開発、収益物件への投資、賃貸募集、物件管理、売却及び保有をグループ内で完結できる総合不動産企業グループとして、主要地方都市を中心とした地方都市の不動産投資について豊富な実績（2023年11月期は不動産開発事業：102,627百万円、ソリューション事業：53,523百万円の売上を計上しております。）と一級建築士事務所としての登録も行き専門的な技術に裏付けられたノウハウを有しており、本投資法人に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与をはじめとした多岐にわたるサポートを行っています。

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

さらに、サムティと大和証券グループ本社は、2019年5月30日付で資本業務提携契約を締結しており（サムティの持株会社体制移行に伴い、2024年6月3日付で当該資本業務提携契約はサムティの親会社であるサムティホールディングス株式会社に承継されております。）、両社の長期的なパートナーとしての連携を通じた本投資法人へのサポート体制は、本投資法人の将来にわたる持続的な成長の基盤になるものと考えます。

本第三者割当後のサムティの所有投資口比率は14.28%となり、大和証券グループ本社の所有投資口比率は38.91%（子会社である大和PIパートナーズ株式会社と合わせた所有投資口比率は40.19%）となります。なお、大和証券グループ本社は会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、本第三者割当後も引き続き、連結財務諸表上、本投資法人を大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しています。

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「5 その他」をご参照ください。）をもって、後記「A. 取得予定価格、投資比率、鑑定評価額及び取得予定時期」に記載の取得予定資産を取得する予定です。

A. 取得予定価格、投資比率、鑑定評価額及び取得予定時期

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

エリア	番号	物件名称（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）	主用途
主要 地方都市	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	961	0.6	1,010	2024年 9月25日	住宅
主要 地方都市	A-102	S-RESIDENCE東海通	734	0.4	773	2024年 9月25日	住宅
主要 地方都市	A-103	S-FORT難波西	624	0.4	653	2024年 9月25日	住宅
主要 地方都市	A-104	S-FORT新大阪East	349	0.2	366	2024年 9月25日	住宅
その他 地方都市	B-058	S-FORT栗林公園北	730	0.4	768	2024年 9月25日	住宅
その他 地方都市	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	500	0.3	521	2024年 9月25日	住宅
その他 地方都市	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	384	0.2	400	2024年 9月25日	住宅
首都圏	C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	927	0.5	951	2024年 9月25日	住宅
首都圏	C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	522	0.3	549	2024年 9月25日	住宅
首都圏	C-047	S-FORT横須賀海岸通り	431	0.3	453	2024年 9月25日	住宅
合計			6,162	3.6	6,444		

（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-103	エグゼ難波西Ⅲ
A-104	S-CREA新大阪EAST
B-058	サムティ栗林公園北
B-059	サムティ鹿児島Blossom
B-060	サムティ鴨池Gloria
C-047	サムティレジデンス横須賀中央

- (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、取得予定資産取得後の全保有資産の取得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2024年5月1日です。
- (注5) 「取得予定時期」は、各取得予定資産に係る売買契約書等に記載された取得予定年月日を記載しています。

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。取得予定資産は、2024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及び日本ヴァリュアーズ株式会社より取得しており、それらの不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

同一の不動産について、再度鑑定評価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及び日本ヴァリュアーズ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-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	4.6	1,020	4.2	1,010	4.3	4.4
A-102	S-RESIDENCE 東海通	株式会社 谷澤総合鑑定所	773	4.7	783	4.3	768	4.4	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定 株式会社	653	4.2	663	3.9	648	3.7	4.1
A-104	S-FORT 新大阪East	日本ヴァリュア ーズ株式会社	366	4.3	370	3.9	361	3.7	4.1
B-058	S-FORT 栗林公園北	大和不動産鑑定 株式会社	768	5.2	780	4.8	763	4.6	5.0
B-059	S-FORT 鹿兒島 Blossom	株式会社 谷澤総合鑑定所	521	5.1	530	4.6	517	4.7	4.8
B-060	S-FORT 鹿兒島鴨池	株式会社 谷澤総合鑑定所	400	5.2	405	4.6	398	4.7	4.8
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社 谷澤総合鑑定所	951	4.2	957	4.0	949	4.1	4.2
C-046	S-RESIDENCE横 浜大通り公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	549	4.2	555	3.8	547	3.9	4.0
C-047	S-FORT 横須賀 海岸通り	日本ヴァリュア ーズ株式会社	453	4.9	458	4.3	447	4.1	4.5
合計			6,444	4.6	6,521	—	6,408	—	—

(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（2024年7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-101	S-RESIDENCE 熱田一番	1,904.00	1,880.78	98.8	84	83	1	5,133
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,402.23	98.4	60	59	1	3,816
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	960.58	95.5	43	41	1	2,962
A-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,856
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,761.73	93.3	54	50	1	4,158
B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	1,381.73	1,168.98	84.6	41	35	1	2,327
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,170.90	100.0	33	33	1	2,228
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,444.68	100.0	56	56	1	4,509
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	625.70	100.0	30	30	1	2,470
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	936.12	936.12	100.0	39	39	1	1,960
合計／平均		12,415.63	11,985.25	96.5	465	451	10	31,419

(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借入人をいいます。）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借入人をいいます。）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、2024年7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。

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-101	S-RESIDENCE熱田一番	三菱UFJ信託銀行株式会社	2024年9月25日	2034年9月30日
A-102	S-RESIDENCE東海通	三菱UFJ信託銀行株式会社	2024年9月25日	2034年9月30日
A-103	S-FORT難波西	-(注)	—	—
A-104	S-FORT新大阪East	-(注)	—	—
B-058	S-FORT栗林公園北	三菱UFJ信託銀行株式会社	2024年9月25日	2034年9月30日
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	-(注)	—	—
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	-(注)	—	—
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	三菱UFJ信託銀行株式会社	2024年9月25日	2034年9月30日
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	-(注)	—	—
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	三井住友信託銀行株式会社	2024年9月25日	2034年9月30日

(注) 番号A-103 (S-FORT難波西)、A-104 (S-FORT新大阪East)、B-059 (S-FORT鹿児島Blossom)、B-060 (S-FORT鹿児島鴨池) 及びC-046 (S-RESIDENCE横浜大通り公園) 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-101	S-RESIDENCE熱田一番	サムティ株式会社
A-102	S-RESIDENCE東海通	合同会社サムティブリッジワン
A-103	S-FORT難波西	サムティ株式会社
A-104	S-FORT新大阪East	サムティ株式会社
B-058	S-FORT栗林公園北	サムティ株式会社
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	サムティ株式会社
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	サムティ株式会社
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	サムティ株式会社
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	サムティ株式会社
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	サムティ株式会社

(注) 番号A-101、A-102、A-103、A-104、B-058、B-059、B-060、C-045、C-046及びC-047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。

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-101	S-RESIDENCE熱田一番	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	14,754	449,600
A-102	S-RESIDENCE東海通	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	15,771	357,300
A-103	S-FORT難波西	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	13,430	213,500
A-104	S-FORT新大阪East	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	9,681	155,400
B-058	S-FORT栗林公園北	株式会社東京カンテイ	2024年5月	—	—	22,000	461,000
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	18,262	330,400
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	20,888	275,600
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	—	—	12,991	377,800
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社東京カンテイ	2024年5月	—	—	10,500	148,000
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	株式会社東京カンテイ	2024年6月	—	—	22,000	276,000

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

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

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

(注4) 「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された調査時点において、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。

番号	物件名称	PML評価者	調査書日付	PML値 (%)
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	5.9
A-102	S-RESIDENCE東海通	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	7.5
A-103	S-FORT難波西	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	9.3
A-104	S-FORT新大阪East	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	13.1
B-058	S-FORT栗林公園北	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	3.3
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	8.1
B-060	S-FORT鹿児島鳴池	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	8.0
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	6.1
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	10.1
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	14.96

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-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 田中総合設計	六合株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社神谷義夫 建築設計事務所	株式会社杉本組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-103	S-FORT難波西	株式会社岩崎設計	株式会社福地興産	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-104	S-FORT新大阪East	株式会社インフィー ル建築設計事務所	三成建設株式会社	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-058	S-FORT栗林公園北	敷島建設株式会社 一級建築士事務所	株式会社 杉野工務店	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	株式会社クリエイト プランニング	飛島建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社

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-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社クリエイト プランニング	不詳	鹿児島市建築主事	日本建築検査協会 株式会社
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社エル 設計事務所	株式会社小川建設	一般財団法人住宅 金融普及協会	日本建築検査協会 株式会社
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	株式会社嘉環境設計	西野建設株式会社	富士建築センター 株式会社	株式会社 東京カンテイ
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	馬淵建設株式会社 一級建築士事務所	馬淵建設株式会社	建築主事	株式会社 東京カンテイ

(注) 調査機関の名称は個別の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. 新規取得資産の個別資産毎の概要

取得予定資産（以下「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、2024年7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、2024年7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。
 - 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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・百分率（％）での表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

<取得予定資産>

物件名称	S-RESIDENCE熱田一番		物件番号	A-101（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区一番一丁目20番23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（㎡）	493.59
	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（㎡）	2,111.73	建築時期	2024年1月10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	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、名古屋市営地下鉄名港線「六番町」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。「六番町」駅から「栄」駅までは約15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>徒歩圏内にショッピングモールや家電量販店、ドラッグストア等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には日本庭園や河川等の自然も多く、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-RESIDENCE熱田一番	
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	2024年5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からの検証を行い査定
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）	61,679	
ア）潜在総収益	65,007	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,327	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	17,626	
維持管理費	1,416	見積書等により査定
PMフィー	1,217	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	3,776	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,028	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,888	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	6,806	実績を基に査定
損害保険料	134	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,356	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	44,053	
(4) 一時金の運用益	8	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,122	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)）	42,940	
(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	1,010,000	
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	1,020,000	
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東海通		物件番号	A-102 (主要地方都市)
所在地	愛知県名古屋市熱田区五番町21番11号-2		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 (㎡)	495.86
	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 (㎡)	1,590.98	建築時期	2021年11月17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	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、名古屋市営地下鉄名港線「東海通」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。「東海通」駅から「名古屋」駅までは約16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、徒歩圏内にショッピングモール、コンビニエンスストア等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には公園等の緑地や河川があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(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東海通	
鑑定評価額	773,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	773,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	783,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1) 運営収益（ア）－イ）	46,695	
ア）潜在総収益	49,160	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,465	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,974	
維持管理費	1,140	見積書等により査定
PMフィー	908	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	2,003	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	876	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,640	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,130	実績を基に査定
損害保険料	107	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,167	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	34,720	
(4) 一時金の運用益	10	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,071	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	33,659	
(7) 還元利回り	4.3%	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	768,000	
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	4.5%	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	718,000	
土地比率	44.7%	
建物比率	55.3%	
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難波西		物件番号	A-103 (主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市浪速区芦原一丁目2番10		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 (㎡)	261.51
	建蔽率	60%	容積率	400%
	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 (㎡)	1,099.64 (注)	建築時期	2018年12月13日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	43		
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「芦原橋」駅から徒歩約6分、Osaka Metro(地下鉄)千日前線・阪神電鉄阪神なんば線「桜川」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。「芦原橋」駅から「JR難波」駅まで約12分、「天王寺」駅までは約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、難波エリアまで徒歩圏内であり、スーパーマーケットやコンビニエンスストア等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には公園や河川等の自然があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 附属建物(集塵庫) 3.78㎡があります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT難波西	
鑑定評価額	653,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	653,000	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	663,000	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）	34,606	
ア）潜在総収益	36,425	実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,819	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	8,288	
維持管理費	1,404	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	692	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,137	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	408	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,351	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	2,545	実績を基に査定
損害保険料	42	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	707	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	26,317	
(4)一時金の運用益	0	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	458	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)）	25,859	
(7)還元利回り	3.9%	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	648,000	
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	540,000	
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-FORT新大阪East		物件番号	A-104 (主要地方都市)
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目13番36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 (㎡)	171.76
	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 (㎡)	715.64	建築時期	2011年1月29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	25		
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各線・Osaka Metro (地下鉄) 御堂筋線「新大阪」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。「新大阪」駅から「大阪」駅及び「梅田」駅まで約5分でアクセス可能であり、大阪市内中心部のほか、京都、神戸方面へのアクセスにも優れています。</p> <p>また、駅周辺には飲食店舗等の生活利便施設が集積し、生活利便性が高い一方で、付近には公園のほか、市立体育館や青少年センター等の公共公益施設があり良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(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新大阪East	
鑑定評価額	366,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	366,000	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	370,000	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）	20,734	
ア）潜在総収益	21,630	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	896	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	5,747	
維持管理費	1,191	見積書等により査定
PMフィー	408	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,049	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	326	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,043	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	1,295	実績を基に査定
損害保険料	84	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	348	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	14,986	
(4) 一時金の運用益	5	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	578	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)）	14,412	
(7) 還元利回り	3.9%	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	361,000	
割引率	3.7%	金融資産の利回りに不動産の個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	4.1%	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	276,000	
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	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT栗林公園北		物件番号	B-058 (その他地方都市)
所在地	香川県高松市中野町1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 (㎡)	417.66
	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
	延床面積 (㎡)	2,060.07	建築時期	2022年2月18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	54		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、JR高德線「栗林公園北口」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。「栗林公園北口」駅から「高松」駅まで約6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>当該エリアは、大手企業の支社や金融機関の事務所ビル等が立ち並ぶ「中央通り」の背後に位置する住商混合地域であり、徒歩圏内に商店街があるため多くの飲食店舗や物販店舗が集積するほか、香川県庁や高松市役所などの各行政機関も充実している一方、周辺には特別名勝でもある「栗林公園」や「中央公園」といった広大な公園も存在し良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(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-FORT栗林公園北	
鑑定評価額	768,000千円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	768,000	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	780,000	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）	50,769	
ア）潜在総収益	54,337	実績を基に査定
イ）空室等損失等	3,567	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	12,682	
維持管理費	1,020	類似不動産及び見積書等により査定
PMフィー	1,494	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,623	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	1,027	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	2,156	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,075	実績を基に査定
損害保険料	230	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	2,054	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	38,087	
(4)一時金の運用益	18	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	684	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)）	37,421	
(7)還元利回り	4.8%	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	763,000	
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	723,000	
土地比率	31.4%	
建物比率	68.6%	
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鹿児島Blossom		物件番号	B-059 (その他地方都市)
所在地	鹿児島県鹿児島市南林寺町17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 (㎡)	497.85
	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 (㎡)	1,736.94	建築時期	2018年2月9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	41		
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、鹿児島市電「新屋敷」停留場から徒歩約13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。「新屋敷」停留場から「鹿児島中央駅前」停留場まで約16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、天文館エリアまで徒歩圏内であり、港湾関連施設やコンビニエンスストア等が存在し、生活利便性が高い一方で、一帯からは桜島が望め、付近には「天文館公園」が存在するなど、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島Blossom	
鑑定評価額	521,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024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	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）	34,794	
ア）潜在総収益	36,946	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,151	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	9,109	
維持管理費	1,160	見積書等により査定
PMフィー	695	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,694	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	364	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,539	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	3,242	実績を基に査定
損害保険料	99	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	313	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	25,685	
(4) 一時金の運用益	25	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,320	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)）	24,390	
(7) 還元利回り	4.6%	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	517,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	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	566,000	
土地比率	45.8%	
建物比率	54.2%	
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鹿児島鴨池		物件番号	B-060（その他地方都市）
所在地	鹿児島県鹿児島市鴨池一丁目14番5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（㎡）	328.11
	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
	延床面積（㎡）	1,354.32	建築時期	2016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	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	—
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、鹿児島市電「鴨池」停留場から徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクト・ファミリータイプの物件です。「鴨池」停留場から「鹿児島中央」駅まで約20分、「天文館通」停留場まで約15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。周辺にはショッピングモール等の生活利便施設のほか、鹿児島県庁等の公的施設が充実しています。また、鹿児島大学のキャンパスが徒歩圏内であることから、単身者のみならず、学生等の幅広い需要が見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 前面道路幅員による規制により、基準容積率は360%となります。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT鹿児島鴨池	
鑑定評価額	400,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	400,000	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	405,000	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）	27,787	
ア）潜在総収益	29,418	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,630	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	7,767	
維持管理費	955	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	1,382	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	295	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,575	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,708	実績を基に査定
損害保険料	82	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	222	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	20,020	
(4)一時金の運用益	4	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	1,380	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)）	18,644	
(7)還元利回り	4.6%	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	398,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	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	429,000	
土地比率	45.9%	
建物比率	54.1%	
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玉川学園前		物件番号	C-045（首都圏）
所在地	東京都町田市玉川学園二丁目17番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	818.14
	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（㎡）	1,949.58	建築時期	2023年1月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	56		
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、小田急小田原線「玉川学園前」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。「玉川学園前」駅から「新宿」駅まで約35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>駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店舗等の生活利便施設が立ち並ぶとともに、文教地区として閑静な街並みが広がっており、居住快適性も良好です。</p> <p>また、都下有数の商業地域である「町田」駅が隣接しており、生活利便性も高く、学生のみならず、都心勤務の単身者からの需要も見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び居住快適性が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	<p>本信託土地の北側一部が都市計画施設（都市計画道路）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は指定容積率を超過し、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-RESIDENCE玉川学園前	
鑑定評価額	951,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	951,000	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	957,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
(1)運営収益（ア）－イ）	52,934	
ア）潜在総収益	55,691	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	2,757	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2)運営費用	13,763	
維持管理費	2,340	見積書等により査定
PMフィー	1,028	類似不動産及び実績等により査定
テナント募集費用等	1,999	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	606	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	1,469	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	4,512	実績を基に査定
損害保険料	113	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	1,693	類似不動産及び実績等により査定
(3)運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	39,170	
(4)一時金の運用益	37	金利等を参考に査定
(5)資本的支出	942	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)）	38,265	
(7)還元利回り	4.0%	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	949,000	
割引率	4.1%	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	4.2%	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	1,140,000	
土地比率	61.7%	
建物比率	38.3%	
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横浜大通り公園		物件番号	C-046 (主要地方都市)
所在地	神奈川県横浜市南区真金町二丁目21番地14		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 (㎡)	172.95 (注1)
	建蔽率	80% (注2)	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 (㎡)	743.36	建築時期	2023年4月21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	30		
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、横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」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。「伊勢佐木長者町」駅から「横浜」駅まで約11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、徒歩圏内に商店街があることから、スーパーマーケットや飲食店舗等が集積し、利便性が高い一方で、付近には「大通り公園」や河川等の自然も多く、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分 (約11.2㎡) を含みます。

(注2) 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横浜大通り公園	
鑑定評価額	549,000千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	549,000	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	555,000	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）	29,134	
ア）潜在総収益	30,611	類似不動産及び実績を基に査定
イ）空室等損失等	1,476	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,335	
維持管理費	1,426	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	1,365	類似不動産及び実績等により査定
水道光熱費	450	類似不動産及び過去実績等により査定
修繕費	843	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	2,235	実績を基に査定
損害保険料	44	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	407	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	21,799	
(4) 一時金の運用益	20	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	740	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)）	21,079	
(7) 還元利回り	3.8%	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	547,000	
割引率	3.9%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	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	411,000	
土地比率	58.3%	
建物比率	41.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

物件名称	S-FORT横須賀海岸通り		物件番号	C-047 (首都圏)
所在地	神奈川県横須賀市日の出町三丁目14番地3		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	629.57
	建蔽率	60% ^(注1)	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 (㎡)	1,002.09	建築時期	2004年1月29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	39		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型 ^(注2)
物件特性	<p>本物件は、京急本線「県立大学」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。「県立大学」駅から「横浜」駅まで約35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、徒歩圏内に家電量販店やホームセンター、スーパーマーケット等が存在し、生活利便性が高い一方で、一帯は臨海の眺望に優り、付近には「平和中央公園」や「うみかぜ公園」等の緑地も多く、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(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) 本物件については、ML会社及び株式会社日立アーバンサポートとの間で、賃料固定型の一括賃貸借契約が締結されており、その概要は、以下の通りです。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	年間賃料 (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
株式会社日立アーバンサポート	23百万円 (月額: 1,960千円)	2024年4月1日から2026年3月31日まで	4
<p>賃料改定: 公租公課その他の負担及び社会的、経済的に著しい変動が生じた場合はいつでも協議し、改定することができる。</p> <p>中途解約: 期間内は解約できない。但し、やむを得ない事情が生じた場合、協議のうえ本契約を解除することができる。</p> <p>契約の更改: 契約更新する場合には、期間満了の3ヵ月前までに契約更新に関する事項、及び条件につき協議の上覚書を締結する。</p>			

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	S-FORT横須賀海岸通り	
鑑定評価額	453,000千円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年5月1日	
項目（単位：千円）	内容	概要等
収益価格	453,000	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	458,000	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）	25,302	
ア）潜在総収益	26,760	現行契約の賃料水準、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	1,458	賃貸借契約の内容、賃借人の属性、賃貸形式等を勘案して、計上
(2) 運営費用	4,042	
維持管理費	840	見積書等により査定
PMフィー	506	類似不動産及び実績等により査定
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	現行契約に基づき、非計上
修繕費	590	エンジニアリングレポートを基に査定
公租公課	1,621	実績を基に査定
損害保険料	144	類似不動産の水準を基に査定
その他費用	339	類似不動産及び実績等により査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	21,259	
(4) 一時金の運用益	44	金利等を参考に査定
(5) 資本的支出	1,610	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)）	19,694	
(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	447,000	
割引率	4.1%	金融資産の利回りに不動産の個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	357,000	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	
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	

3 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__罫で示しています。

以下には、本投資口又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といい、本投資法人の投資法人債で振替機関が取扱う投資法人債を含むものとします。）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。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債券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、現時点では予見できない又は重要と見なされていないリスクの影響を将来的に受ける可能性も存在します。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／③ その他投資資産の主要なもの」及び前記「2 新規物件取得」を併せてご参照ください。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、本投資法人債券の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資口若しくは本投資法人債券の価値が下落する可能性があり、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本投資法人債券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ないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口及び本投資法人債券の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口及び本投資法人債券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
- (キ) 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) 一般的なリスク

(中略)

(へ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／

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

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、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／⑩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、2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19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2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19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、2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19期)においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとこの本書の日付現在における方針が変更され、2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19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2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19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2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19期)に係るものであり、2025年7月期(第20期)以降の計算期間について2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19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直し等を、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2024年7月期(第18期)及び2025年1月期(第19期)に係る各比率が2025年7月期(第20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。

(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／⑩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 本第三者割当について」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、サムティグループの中核会社であり、本資産運用会社の一部の役員の出向元であり、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／④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／④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と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／④成長戦略」の実施に支障をきたし、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(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。

(中略)

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／③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」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 本第三者割当について」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

(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／⑨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「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)

(7) 投資リスクに対する管理体制

(後略)

4 特定関係法人の異動

(1) 主要な関係法人（特定関係法人）の名称、資本金の額及び関係業務の概要

① 新たに本投資法人の特定関係法人となる法人の名称、資本金の額

名称	資本金の額
サムティホールディングス株式会社	20,725百万円

② 関係業務の概要

本資産運用会社及びメインスポンサーの親会社となります。

(2) 異動の理由及びその年月日

① 異動の理由

本投資法人のメインスポンサー及び本資産運用会社の親会社であるサムティにおいて、2024年6月3日を効力発生日として、単独株式移転により、持株会社である「サムティホールディングス株式会社」を設立し、同日付で、本資産運用会社を含むサムティの連結子会社4社について、サムティが保有する連結子会社の全株式を、持株会社に現物配当する方法等を用いて、持株会社の直接出資会社として再編しました。これにより、サムティホールディングス株式会社は本資産運用会社の親会社（特定関係法人）に該当することとなりました。

② 異動年月日

2024年6月3日

5 その他

① 資産の取得及び譲渡

(イ) 資産の取得

本投資法人は、以下の資産2物件を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格（注1） （百万円）	売買契約締結日	取得日	取得先 （注2）
S-FORT新潟白山公園	新潟市 中央区	865	2024年8月27日	2024年8月30日	非開示
S-RESIDENCE三田慶大前	東京都 港区	1,116			

(注1) 取得価格は、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。また、「S-FORT 新潟白山公園」における取得価格は、上記に加えて地位譲渡の対価も含まない金額を記載しています。

(注2) 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。

物件名称	S-FORT新潟白山公園		物件番号	B-057（その他地方都市）
所在地	新潟県新潟市中央区東堀前通二番町368番地		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	583.46
	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（㎡）	2,414.92	建築時期	2024年2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	79		
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」駅から約2km、新潟交通バス「市役所前」停留所から徒歩約8分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの物件です。「市役所前」停留所から「新潟」駅まで約15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、周辺地域は旧来より新潟市の中心地として発展してきた繁華街であり、各種生活利便施設が充実している一方、付近には「白山公園」や県民会館、文化会館等の文化施設が存在し、良好な住環境を形成しています。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(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。

物件名称	S-RESIDENCE三田慶大前		物件番号	C-044（首都圏）
所在地	東京都港区芝五丁目12番16		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（㎡）	221.03 ^(注1)
	建蔽率	80% ^(注2)	容積率	500% ^(注3)
	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（㎡）	934.06	建築時期	2019年7月2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	29		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
物件特性	<p>本物件は、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約5分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅まで徒歩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。「三田」駅から「大手町」駅までは約8分、「田町」駅から「品川」駅までは約4分であり、近隣地域自体が都心部に位置しています。</p> <p>また、当該エリアは、高層マンションのほか、中層の事務所ビル、住宅等が立ち並ぶ住商混在地域であり、徒歩圏内にコンビニエンスストアや飲食店舗等の生活利便性施設が充実している一方で、落ち着いた街並みを有しており、良好な住環境を形成しています。</p> <p>慶應義塾大学のキャンパスや観光名所である「芝公園」等も徒歩圏内であることから、都心部へ通勤する単身者のみならず、学生やDINKs層からの需要も見込まれます。</p> <p>以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。</p>			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 東京都建築安全条例第2条に基づく私道負担部分（約1㎡）を含みます。

(注2) 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。

(注3) 前面道路幅員による規制により、基準容積率は378.40%となります。

(ロ) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産 1 物件を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格(注1) (百万円)	契約締結日	譲渡日	譲渡先 (注2)
S-FORT静岡天王町	静岡市 葵区	1,140	2024年6月17日	2024年6月28日	非開示

(注1) 譲渡価格は、資産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買金額)をいいます。

(注2) 譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

② 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	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,000	2024年 9月25日	2030年 7月31日	取得予定資産の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	1,900		2031年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	500		2030年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	600		2031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。