【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月29日
【計算期間】	第22期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31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　松尾　貴之
【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 経営管理本部長　兼　経営管理部長 原　健
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目８番３号
【電話番号】	03-5220-3841
【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【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】
１【投資法人の概況】
（１）【主要な経営指標等の推移】
①　主要な経営指標等の推移

回次		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		2022年１月	2022年７月	2023年１月	2023年７月	2024年１月
営業収益	（百万円）	4,842	5,408	5,460	5,822	5,884
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	4,842	5,031	5,460	5,565	5,544
営業費用	（百万円）	2,533	2,859	2,922	3,190	3,165
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	1,950	2,183	2,230	2,446	2,415
営業利益	（百万円）	2,309	2,549	2,537	2,632	2,719
経常利益	（百万円）	1,833	2,136	2,030	2,149	2,240
当期純利益	（百万円）	1,832	2,135	2,029	2,148	2,239
総資産額	（百万円）	154,849	155,528	171,482	171,452	171,974
（対前期比）	（％）	24.0	0.4	10.3	△0.0	0.3
純資産額	（百万円）	75,981	75,990	84,141	83,980	83,881
（対前期比）	（％）	26.8	0.0	10.7	△0.2	△0.1
有利子負債額	（百万円）	76,935	77,435	85,300	85,150	85,650
出資総額（純額）（注３）	（百万円）	74,149	73,854	82,111	81,831	81,642
発行済投資口の総口数	（口）	769,626	769,626	838,726	838,726	838,726
１口当たり純資産額	（円）	98,725	98,736	100,320	100,128	100,010
１口当たり当期純利益	（円）	2,383	2,775	2,420	2,561	2,669
分配総額	（百万円）	2,127	2,325	2,309	2,338	2,382
１口当たり分配金	（円）	2,764	3,021	2,753	2,788	2,841
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	2,381	2,775	2,420	2,562	2,670
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	383	246	333	226	171
総資産経常利益率（注４）	（％）	1.3	1.4	1.2	1.3	1.3
（年換算値）	（％）	2.6	2.8	2.5	2.5	2.6
自己資本利益率（注５）	（％）	2.7	2.8	2.5	2.6	2.7
（年換算値）	（％）	5.3	5.7	5.0	5.2	5.3
期末自己資本比率（注６）	（％）	49.1	48.9	49.1	49.0	48.8
（対前期増減）		1.1	△0.2	0.2	△0.1	△0.2
配当性向（注７）	（％）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	159	159	178	178	180
減価償却費	（百万円）	960	985	1,085	1,096	1,105
資本的支出額	（百万円）	222	300	373	534	481
賃貸NOI（Net Operating Income）（注８）	（百万円）	3,852	3,832	4,315	4,215	4,235
FFO（Funds from Operation）（注９）	（百万円）	2,792	2,744	3,115	2,987	3,004
１口当たりFFO（注10）	（円）	3,628	3,565	3,714	3,561	3,582
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（％）	49.7	49.8	49.7	49.7	49.8

回次		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月		2024年７月	2025年１月	2025年７月	2026年１月	2026年７月
営業収益	（百万円）	5,715	6,390	6,214	7,106	5,972
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	5,671	5,805	5,974	5,795	5,972
営業費用	（百万円）	3,248	3,174	3,385	3,173	3,320
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	2,510	2,430	2,605	2,372	2,551
営業利益	（百万円）	2,467	3,215	2,828	3,933	2,652
経常利益	（百万円）	1,970	2,630	2,201	3,269	1,908
当期純利益	（百万円）	1,969	2,629	2,201	3,268	1,907
総資産額	（百万円）	171,177	179,552	178,555	179,942	178,156
（対前期比）	（%）	△0.5	4.9	△0.6	0.8	△1.0
純資産額	（百万円）	83,468	85,283	84,826	85,700	84,535
（対前期比）	（%）	△0.5	2.2	△0.5	1.0	△1.4
有利子負債額	（百万円）	85,650	91,650	91,650	91,650	91,650
出資総額（純額）（注３）	（百万円）	81,498	82,654	82,624	82,431	82,431
発行済投資口の総口数	（口）	838,726	852,726	852,726	852,726	852,726
１口当たり純資産額	（円）	99,517	100,013	99,476	100,501	99,135
１口当たり当期純利益	（円）	2,347	3,098	2,581	3,832	2,237
分配総額	（百万円）	2,219	2,658	2,394	3,073	2,248
１口当たり分配金	（円）	2,646	3,118	2,808	3,604	2,637
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	2,348	3,083	2,582	3,604	2,466
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	298	35	226	－	171
総資産経常利益率（注４）	（%）	1.1	1.5	1.2	1.8	1.1
（年換算値）	（%）	2.3	3.0	2.5	3.6	2.1
自己資本利益率（注５）	（%）	2.4	3.1	2.6	3.8	2.2
（年換算値）	（%）	4.7	6.2	5.2	7.6	4.5
期末自己資本比率（注６）	（%）	48.8	47.5	47.5	47.6	47.4
（対前期増減）		0.0	△1.3	0.0	0.1	△0.2
配当性向（注７）	（%）	100.0	100.0	100.0	94.0	110.2
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	182	184	181	184	181
期末投資物件数	（件）	179	191	188	189	189
減価償却費	（百万円）	1,120	1,157	1,161	1,124	1,122
資本的支出額	（百万円）	521	446	392	435	557
賃貸NOI（Net Operating Income）（注８）	（百万円）	4,281	4,532	4,530	4,548	4,543
FFO（Funds from Operation）（注９）	（百万円）	3,048	3,213	3,131	3,095	3,029
１口当たりFFO（注10）	（円）	3,634	3,767	3,672	3,631	3,553
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（%）	50.0	51.0	51.3	50.9	51.4

（注１）サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までの各６か月間です。

（注２）本書において特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて記載し、比率は小数第２位を四捨五入により記載しています。

（注３）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注４）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100

（注５）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

（注６）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100

（注７）配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

（注８）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注９）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

（注10）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数

② 運用状況

（イ）当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、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。）を設立企画人として設立され、2015年４月６日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第101号）。その後、2015年６月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（以下「J-REIT市場」といいます。）（銘柄コード3459）しました。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「賃貸住宅」又は「レジデンス」といいます。）として、主要地方都市（注）を中心とした日本全国の幅広い都市において分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指し運用を行っています。

2026年７月期末（以下「当期末」といいます。）における本投資法人の保有資産は189物件、取得価格の合計は171,472百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率71.4%（主要地方都市47.0%、その他地方都市24.4%）、首都圏比率28.6%となりました。また、発行済投資口の総口数は852,726口となっています。

（注）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の８都市をいいます。

b. 運用環境

2026年７月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2026年４－６月期の実質GDP成長率（１次速報値）は+0.3%（季節調整済前期比）、年率換算では+1.1%と３四半期連続のプラス成長となり、民間最終消費支出は実質▲0.0%（季節調整済前期比）と８四半期ぶりのマイナス成長となりました。雇用情勢に関しては、2026年６月における有効求人倍率は1.18倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表する四半期ごとの「貸出先別貸出金」によると、2026年６月末時点における不動産業向けの貸出残高は123.1兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

不動産売買市場については、日本銀行による政策金利引き上げが続いている状況ではあるものの、市場参加者の旺盛な投資意欲がみられ、取引価格は高止まりした状態が続いています。

賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位で推移しており、本投資法人が主として運用する主要地方都市における世帯数は、引き続き増加傾向で推移しています。

c. 運用状況

本投資法人は、地域の特徴や需要に応じたリーシング活動や共用部、居室の改修を進め、快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んでいます。大規模工事の実施にあたっては、サムティグループ（注１）との連携を図ることにより、コスト削減を実現しています。

調整後賃料単価（注２）については、プロパティマネジメント会社と連携し、地域の特徴や需要を考慮した賃料設定や礼金収受等に取り組んでおり、引き続き堅調に推移しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.7%と引き続き高水準を維持しており、当期末における総賃貸可能面積は377,246.59㎡、稼働率は96.6%となっています。

（注１）サムティ株式会社（以下「サムティ」又は「メインスポンサー」ということがあります。）、メインスポンサーの親会社の連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第２条第４号に定める連結子会社を総称していいます。）及びメインスポンサー自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社（以下「グループSPC」といいます。）を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

（注２）調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は４年間としています。

調整後賃料単価＝{月額賃料収入＋（礼金収入÷想定契約期間）}÷契約面積

d. 資金調達の状況

当期においては、2026年７月31日付にて、既存借入金（タームローン12-B、13-E、15-D、15-E及び16-B）計9,230百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社福岡銀行、株式会社横浜銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社香川銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社熊本銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン32-A、32-B、32-C、32-D、32-E及び32-F）計9,230百万円の借入れを行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は91,650百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額が占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.4％となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）	長期発行体格付　Ａ＋（安定的）

e. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めています。この理念に基づき、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、本投資法人及び本資産運用会社にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を特定の上、具体的な取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、保有物件において、LED照明等の省エネルギーに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーを活用した電力プランの導入等、省エネルギー及び温室効果ガス（GHG）の排出削減を推進しています。当期においては、共用部使用電力に再生可能エネルギーの電力プランを12物件へ導入しました。その結果、全189物件のうち118物件で導入済みとなりました。これらの取組みは、本投資法人が掲げるGHG排出量の2030年までに50％削減及び2050年までにネットゼロ達成という環境目標に貢献するものと考えています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、当期においては、CASBEE不動産評価認証を３物件取得し、いずれもＡランクの評価となりました。本書提出日現在における本投資法人が保有する環境認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証）取得物件は計39物件、認証取得比率は36.6％（ポートフォリオ全体における延床面積ベース）となっています。

社会への取組みとしては、入居者の利便性向上や安心・安全な居住空間を提供するため、宅配ボックスや宅配物の置き配サービス、宅配型トランクルームサービス、各種シェアリングサービス、IoT機器等を導入しています。また、社会貢献型・災害支援型の自動販売機やAEDの設置、防災設備、備蓄品の導入や配布、防災訓練の実施等を通じて、入居者や地域社会に貢献しています。

ガバナンスへの取組みとしては、本資産運用会社において、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設ける等、透明性のある意思決定プロセスで運用することによりリスク管理及び法令遵守を徹底しています。また、本投資法人の投資主とスポンサーの利益を共通のものにするという観点から、セイムボート出資を行っています。

外部評価については、本投資法人は、2026年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により５段階で格付されるGRESBレーティングで「２スター」を取得しました。また、サステナビリティ推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件でのサステナビリティ関連パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において50％以上の得点を取得した参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を取得しています。

なお、サステナビリティ情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、サステナビリティ情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Ａレベル」の評価を取得しました。

また、2025年に実施されたCDP気候変動プログラムに初めて参加し、その評価においてマネジメントレベルである「B-」スコアを取得しました。

本投資法人及び本資産運用会社は、気候変動への対策が重要な課題であるとの認識のもと、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「GX フューチャー・コンソーシアム」（旧「TCFDコンソーシアム」）へ加入し、「ガバナンス」「戦

略」「リスク管理」「指標と目標」の４つのフレームワークに沿って気候関連のリスクと機会を評価し、適切な対策を講じるとともに積極的な情報開示を推進しています。

f. 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,972百万円、営業利益2,652百万円、経常利益1,908百万円となり、当期純利益は1,907百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益1,907百万円に圧縮積立金取崩額195百万円を加算した2,102百万円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は2,466円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましては、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,122百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である145,816,146円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益超過分配金は171円となりました。

なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分及び圧縮積立金取崩額を含む分配金総額の割合）は74.2％となります。

（注１）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）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限り実施するものとしています。当期末の継続鑑定評価額の総額は198,324,000,000円、調整後帳簿価額の総額は162,442,742,337円、翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額は656,508,562円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（198,324,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（162,442,742,337円）及び第23期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額（656,508,562円）の合計を上回ります。

（注２）本投資法人が本書提出日現在保有する189物件について建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の６か月平均額は218百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（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それらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（ロ）次期の見通し

運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2026年９月29日付「月例経済報告（令和８年９月）」では、『景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要がある。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要がある。また、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要がある。』と報告されています。

不動産売買市場については、日本銀行による政策金利引き上げが続いている状況ではあるものの、取引価格が引き続き高値圏で推移することが予想されます。また、賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位である反面、世帯数の増加により引き続き底堅い需要が見込まれます。一方で、これらの市場に対する国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動の影響については引き続き注視する必要があります。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」と「サムティグループの活用」に加えて、株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といいます。）（注）の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することにより、投資主価値の更なる向上を目指します。

（注）本投資法人及び本資産運用会社との間で、2018年１月15日付でスポンサーサポート契約（以下「サブスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。また、本資産運用会社の株主です。サブスポンサーサポート契約に基づき、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行います。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、日本全国の幅広い地方都市においてアコモデーションアセット等への投資を行い、中長期的な運用により安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。

本書提出日現在、メインスポンサーとのスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ及び保有している一部の物件について、優先的売買交渉権を付与されている他、メインスポンサーのウェアハウジング機能の活用及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、機動的に物件を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、安定した賃貸収入の確保による中長期的な投資主価値の最大化を目標とし、メインスポンサー及びサブスポンサーのスポンサーサポートの活用及び各プロパティマネジメント会社と本資産運用会社の連携により効率的な管理運営を行い、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指します。

今後も当期同様、各物件の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なユーザビリティ向上施策の実施や物件価値向上に向けた修繕等の実施による資産価値及び物件競争力の維持向上、リーシング活動の取組み強化等による稼働率の向上、物件毎の状況に合わせた賃料の設定や礼金収入を含めた調整後賃料単価の引き上げ、駐車場収入等の付帯収入の確保等により賃貸収入の拡大を図ります。また、物件毎の水道光熱費やビルメンテナンス会社との契約の最適化、リーシング活動の効率化等による管理費用等のコスト削減により、賃貸収益の維持・向上に取り組んでいきます。

c. 財務戦略

今後も、金利の動向や金融機関の融資姿勢等の金融環境を注視し、財務体質の健全性と収益の安定性に配慮した資金調達を行うとともに、サブスポンサーによるスポンサーサポートの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大に努めます。

借入金については、金融コストに留意をしつつ返済期限の分散化を図り、最適な資金を調達します。また、新投資口の発行については、LTVの上限を60%と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

（A）資産の取得

本投資法人は2026年９月18日に、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格（注）（百万円）
B-066	S-RESIDENCE堺blaze	堺市堺区	サムティ株式会社	2026年９月18日	1,780
B-067	S-RESIDENCE小松原afford	鹿児島県鹿児島市			962
合計		－	－	－	2,742

（注）取得価格は、取得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金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（B）資産の譲渡

本投資法人は2026年８月４日に、以下の不動産信託受益権及び不動産（現物）を譲渡しました。

物件番号	物件名	所在地	譲渡先	譲渡日	譲渡価格（注１）（百万円）
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	非開示（注２）	2026年８月４日	936
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市			512
合計		－	－	－	1,449

（注１）譲渡価格は、譲渡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）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注２）譲渡先の同意が得られないため非開示としています。

本投資法人は2026年12月１日に、以下の不動産信託受益権を譲渡する予定です。

物件番号	物件名	所在地	譲渡予定先	譲渡予定日	譲渡予定価格（注１）（百万円）
A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	非開示（注２）	2026年12月１日	942
合計		－	－	－	942

（注１）譲渡予定価格は、譲渡予定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）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注２）譲渡先の同意が得られないため非開示としています。

(C) 資金の借入

本投資法人は、2026年９月18日に特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施しました。

	借入先	借入金額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン33	株式会社三井住友銀行	2,700	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.3%	2027年１月29日	期限一括	無担保無保証
合計		2,700	－	－	－	－

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第１号に定める不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、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。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／①投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２　投資方針／（１）投資方針及び（２）投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

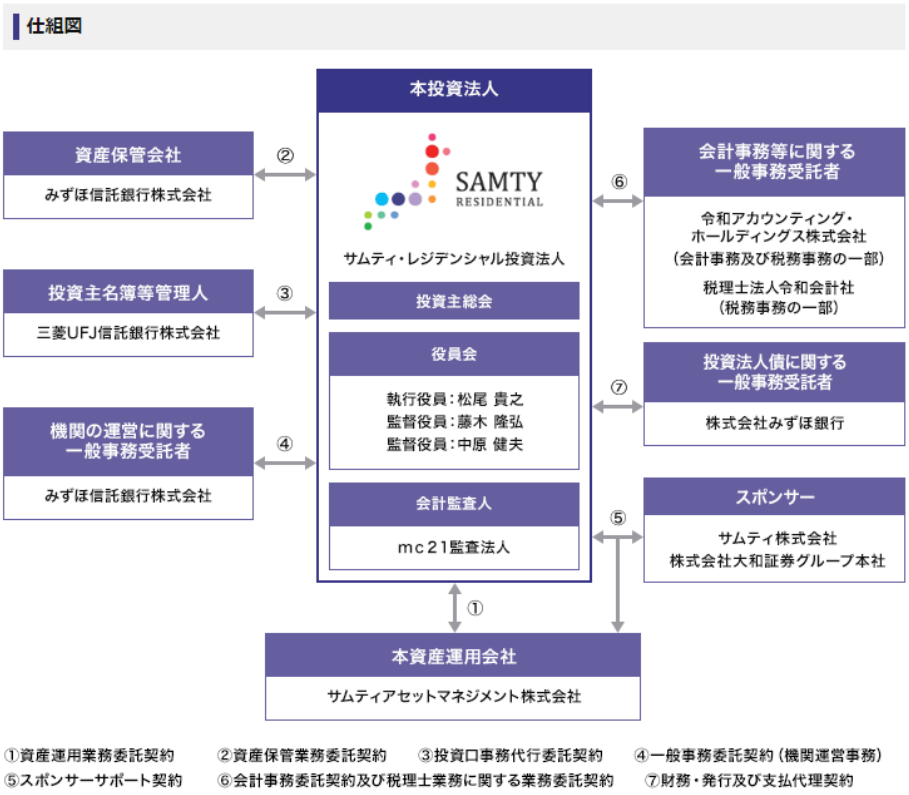
登録投資法人は、投資運用業（金商法第２条第８項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注２）本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱います。したがって、本投資口は、振替投資口（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。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する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）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書の日付現在、本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



（注）2026年10月28日に開催された本投資法人の第８回投資主総会において、松尾貴之が執行役員に再任され、安達桂一及び宮本康平が監督役員に選任されています。任期はいずれも2026年11月１日より２年間です。なお、監督役員藤木隆弘及び中原健夫は2026年10月31日をもって退任します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	サムティ・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産のうち不動産等資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社	本投資法人との間で2015年３月16日付の資産運用業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社（投信法第198条第１項）として、資産運用業務委託契約に基づき、規約（資産運用ガイドラインを含みます。以下同じです。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務並びに本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意するそれに付随する業務を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年３月16日付の一般事務委託契約（機関運営事務）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務等を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年３月16日付の投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。ただし、投資法人債の発行に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本投資法人の投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
会計事務等に関する一般事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人との間で2019年10月１日付の会計事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、会計事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。
	税理士法人令和会計社	本投資法人との間で2019年10月１日付の税理士業務に関する業務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第６号）として、税理士業務に関する業務委託契約に基づき、納税に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほ銀行	本投資法人との間で2021年12月２日付の第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、「第２回投資法人債」といいます。）及び2022年12月９日付の第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、「第３回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、第２回投資法人債及び第３回投資法人債に関する事務）として、財務・発行及び支払代理契約に基づき、発行代理人業務、支払代理人事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
スポンサー	サムティ株式会社 （メインスポンサー）	本投資法人及び本資産運用会社との間で2015年３月27日付のスポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「メインスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。 本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社です。 メインスポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与、再開発支援、ウェアハウジング機能の提供、売却先候補者等に関する情報の提供、賃料固定型のマスターリース契約（個々の運用資産について、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供される場合における、当該賃貸借契約をいいます。以下同じです。）の提供、リーシングサポート業務の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、物件管理・運用管理に係るサポートの提供、セイムボート出資、商標使用の許諾、不動産の共同保有の機会の提供、人材の派遣及びノウハウの提供、その他の関連業務及び支援を行います。 本投資法人はメインスポンサーサポート契約に基づきサムティ株式会社から継続的に不動産信託受益権の提供を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しています。
	株式会社 大和証券グループ本社 （サブスポンサー）	本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年１月15日付のスポンサーサポート契約（以下「サブスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。 本資産運用会社の株主です。 サブスポンサーサポート契約に基づき、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行います。
本資産運用会社の親会社	サムティホールディングス株式会社	本資産運用会社の親会社です。
	Song Holdings合同会社	本資産運用会社の親会社です。
	RS HCO Investment HK Holdings, Limited	本資産運用会社の親会社です。

（注）サムティ株式会社、サムティホールディングス株式会社、Song Holdings合同会社及びRS HCO Investment HK Holdings, Limitedは、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12条第３項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員をあわせて５名以内とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、また、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員１名が選任されています。

Ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の２第２項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解散に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第14条第１項及び同条第２項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第40条第１項）。本資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

投資主総会は、2016年10月１日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の10月１日及びその日以後遅滞なく招集します（規約第９条第１項）。また、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集します（規約第９条第２項）。

投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２か月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに投資主に対して書面をもって、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします（投信法第91条第１項及び第２項、規約第９条第５項）。ただし、規約第９条第１項の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとされています（規約第９条第５項ただし書）。

Ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項並びに会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用業務委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第21条第１項）。

役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しません（投信法第115条第１項並びに会社法第369条第１項及び第369条第２項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法に定める執行役員又は監督役員の

損害賠償責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の６第７項及び規約第19条）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の２第１項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の３第１項）。

なお、本規約のかかる規定にもかかわらず、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の責任の免除をすることができないものとされています（投信法第115条の６第10項）。

C．会計監査人

本投資法人は、ｍｃ２１監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）。

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

役員会は、執行役員１名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員２名で構成されています。２名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、就任後２年とされています。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行うものとします（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第21条第１項）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

E．内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から自己の職務の執行の状況について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社の役職員に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

F．投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

（イ）本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用業務委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用に係る業務等について本投資法人に報告するものとされており、また、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関して保有する帳簿及び記録そのほか一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するものとされています。

（ロ）一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

（ハ）その他の関係法人に対する管理体制

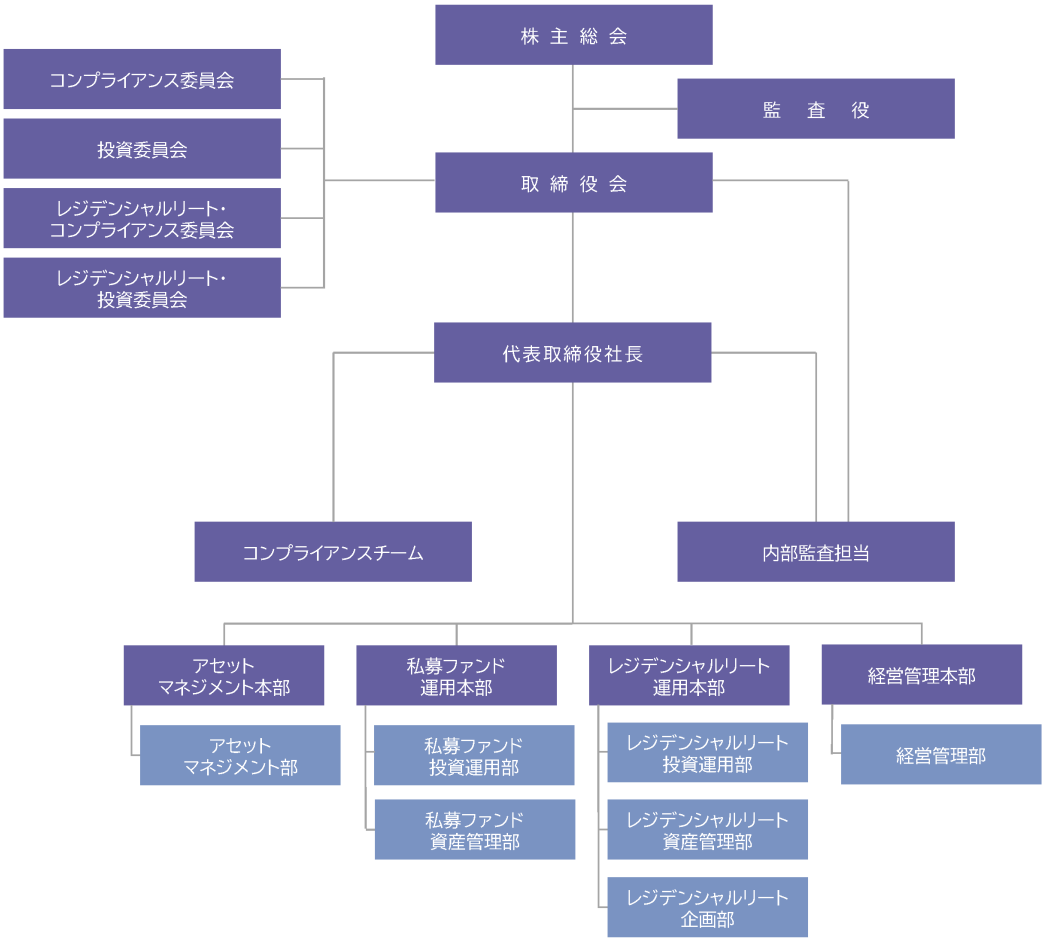
上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

② 投資法人の運用体制

上記のとおり、本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社に委託して行います。本書提出日現在、本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

A．業務運営の組織体制

＜本資産運用会社組織図＞



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本投資法人を担当するレジデンシャルリート投資運用部、レジデンシャルリート資産管理部及びレジデンシャルリート企画部からなるレジデンシャルリート運用本部、私募ファンドを担当する私募ファンド投資運用部及び私募ファンド資産管理部からなる私募ファンド運用本部、本資産運用会社の親法人等が保有する不動産のうち委託を受けたもののリーシング等を担当するアセットマネジメント本部、経営管理本部、コンプライアンスチーム、並びに内部監査担当の各部署に分掌され、私募ファンド運用本部及び経営管理本部については、担当の取締役が統括します。また、本投資法人及び私募ファンドの各案件につき、投資運用等に関する２つの投資委員会、コンプライアンスに関する２つのコンプライアンス委員会を設置しています。

本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、内部監査及びモニタリングを通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。

Ｂ．本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概略
私募ファンド運用本部	私募ファンド投資運用部 ・　私募ファンドの投資方針の策定 ・　私募ファンドの組成並びに資産の取得及び譲渡に関する事項 ・　不動産、その他資産の売買、交換又は賃貸借に係る媒介に関する事項 ・　私募の取扱い・媒介等に関する事項 ・　自己勘定投資に関する事項 ・　不動産マーケットの調査・分析 ・　その他上記に付随又は関連する事項 私募ファンド資産管理部 ・　私募ファンドの資産管理・運用方針の策定 ・　私募ファンドの運用資産の期中管理（管理・維持・修繕・賃貸・保険の付保に係る業務等）並びに資産価値の維持向上 ・　私募ファンドの運用計画及び物件別収支計画の策定 ・　運用資産の評価に関する事項 ・　その他上記に付随又は関連する事項
レジデンシャルリート運用本部	レジデンシャルリート投資運用部 ・　本投資法人の資産運用方針の策定 ・　本投資法人の資産の取得及び譲渡に関する事項（対象物件の選定、取引相手方との交渉及びデューデリジェンスに関する事項を含みます。） ・　不動産マーケットの調査・分析 ・　本投資法人の運用資産の評価手法の研究・開発 ・　その他上記に付随又は関連する事項 レジデンシャルリート資産管理部 ・　本投資法人の資産管理方針の策定 ・　本投資法人の投資物件のリーシング、期中管理（指図、修繕、管理業者の選定、保険契約等を含みます。）並びに内部成長の推進 ・　本投資法人の資産の運用の基本方針及び物件別収支計画の策定 ・　不動産等の評価方法に関する事項 ・　その他上記に付随又は関連する事項 レジデンシャルリート企画部 ・　本投資法人の財務に関する事項 ・　本投資法人の投資家対応に関する事項 ・　本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項 ・　本投資法人の投資口の追加発行に関する事項 ・　上場不動産投資市場の調査分析に関する事項 ・　本投資法人の一般事務受託者との対応に関する事項 ・　本投資法人の広報・ＩＲに関する事項 ・　本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・　本投資法人の経営企画業務 ・　本投資法人の投資主総会に関する事項 ・　本投資法人のホームページの運営に関する事項 ・　その他上記に付随又は関連する事項

組織・機関	主な業務の概略
経営管理本部	経営管理部 ・ 株主総会に関する事項 ・ 取締役会等に関する事項 ・ 投資委員会及びレジデンシャルリート・投資委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス委員会及びレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・ 決算に関する事項 ・ 株式に関する事項 ・ 組織に関する事項 ・ 人事に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 重要な職務執行に関する事項 ・ 印章に関する事項 ・ 備品、消耗品、経費等に関する事項 ・ 情報取扱及び情報システムに関する事項 ・ 契約締結に関する事項 ・ 契約書式に関する事項 ・ 契約書管理に関する事項 ・ 経理に関する事項 ・ 投資法人の会計に関する事項 ・ 外注先の管理に関する事項 ・ 総務関係費用支払に関する事項 ・ 自社のホームページの運営に関する事項 ・ 危機管理等に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
アセットマネジメント本部	アセットマネジメント部 ・ 本資産運用会社の親法人等が保有する不動産のうち委託を受けたもの（以下「対象不動産」といいます。）の資産管理方針の策定 ・ 対象不動産のリーシング、期中管理（修繕、管理業者の選定、保険契約等を含みます。）及び内部成長の推進 ・ 対象不動産の運用の基本方針及び物件収支計画の策定 ・ 対象不動産等の評価方法に関する事項 ・ 対象不動産の処分に必要な事務手続 ・ レンダー及び出資者（以下「対象者」といいます。）に対する事務手続 ⅰ）計画書（年度事業計画書及び年間資金計画書等）及び報告書の作成・提出 ⅱ）必要な通知手続 ⅲ）対象者の同意・承諾を必要とする場合における事務作業 ・ 本資産運用会社の親法人等の経営に関する相談の実施、必要な情報の提供及び助言並びにこれらに関連する事務の受託 ・ その他上記に付随又は関連する事項

組織・機関	主な業務の概略
コンプライアンスチーム	・ 投資法人の資産の取得・売却に関する訴訟関連、官公庁、自主規制機関等に対する届出・報告 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ 法務に関する事項 ・ 苦情等及び事故対応に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部統制に関する事項 ・ 規程等に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
内部監査担当	・ 内部監査に関する事項 ・ モニタリングに関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項

C．委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

（イ）レジデンシャルリート・投資委員会

構成員	代表取締役社長（委員長）、取締役（非常勤、私募ファンド運用本部管掌、私募ファンド運用本部長、チーフ・インベストメントオフィサー及び私募ファンド資産管理部部長を除きます。）、レジデンシャルリート運用本部長、経営管理本部長、チーフ・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社と利害関係等を有しない社外の弁護士資格を有するコンプライアンスオフィサー１名をいいます。以下同じです。）、シニア・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社のコンプライアンスチームの長となるコンプライアンスオフィサー１名をいいます。以下同じです。）及び外部専門家（レジデンシャルリート・投資委員会で選任され、取締役会の決議により承認された者であって、本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士に限ります。）
決議事項	・ 資産運用ガイドラインの作成及び改定 ・ 資産管理計画・運用管理計画・資金調達計画の策定及び改定 ・ 資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結 ・ 不動産の評価方法の策定・変更 ・ マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応 ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃
審議方法	レジデンシャルリート・投資委員会の決議は、委員の全員（事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・投資委員会に出席できない委員を除きます。）が出席し（テレビ会議システム等を用いたリモート参加を含みます。）、決議に参加することができる出席委員の全員一致をもって行います。また、対象となる決議について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、委員が事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・投資委員会に出席できない場合で、当該委員が書面又は電磁的記録により議決権行使の意思表示を行ったときは、当該委員はレジデンシャルリート・投資委員会に出席し、決議に加わったものとみなします。

（ロ）レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役（非常勤、私募ファンド運用本部管掌、私募ファンド運用本部長、チーフ・インベストメントオフィサー及び私募ファンド資産管理部部長を除きます。）、レジデンシャルリート運用本部長、チーフ・コンプライアンスオフィサー、シニア・コンプライアンスオフィサー（委員長）
決議事項	・ 本投資法人の運用資産の運用方針・計画の策定・変更、不動産等の取得基準及び売却基準の策定・変更 ・ 本投資法人の資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結 ・ 不動産の評価方法の策定・変更 ・ マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応 ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人の訴訟に関連する事項 ・ 開示に関する事項 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃 ・ レジデンシャルリート・投資委員会で決定することが必要な事項 ・ 利害関係人等との取引に該当し、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の事前承認が必要なもの ・ その他シニア・コンプライアンスオフィサーが必要と認める事項
審議方法	レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の決議は、委員の全員（事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に出席できない委員を除きます。）が出席し（テレビ会議システム等を用いたリモート参加を含みます。）、決議に参加することができる出席委員の全員一致をもって行います。また、対象となる決議について特別の利害関係を有する委員は、その決議に加わることができないものとします。なお、委員が事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に出席できない場合で、当該委員が書面又は電磁的記録により議決権行使の意思表示を行ったときは、当該委員はレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に出席し、決議に加わったものとみなします。

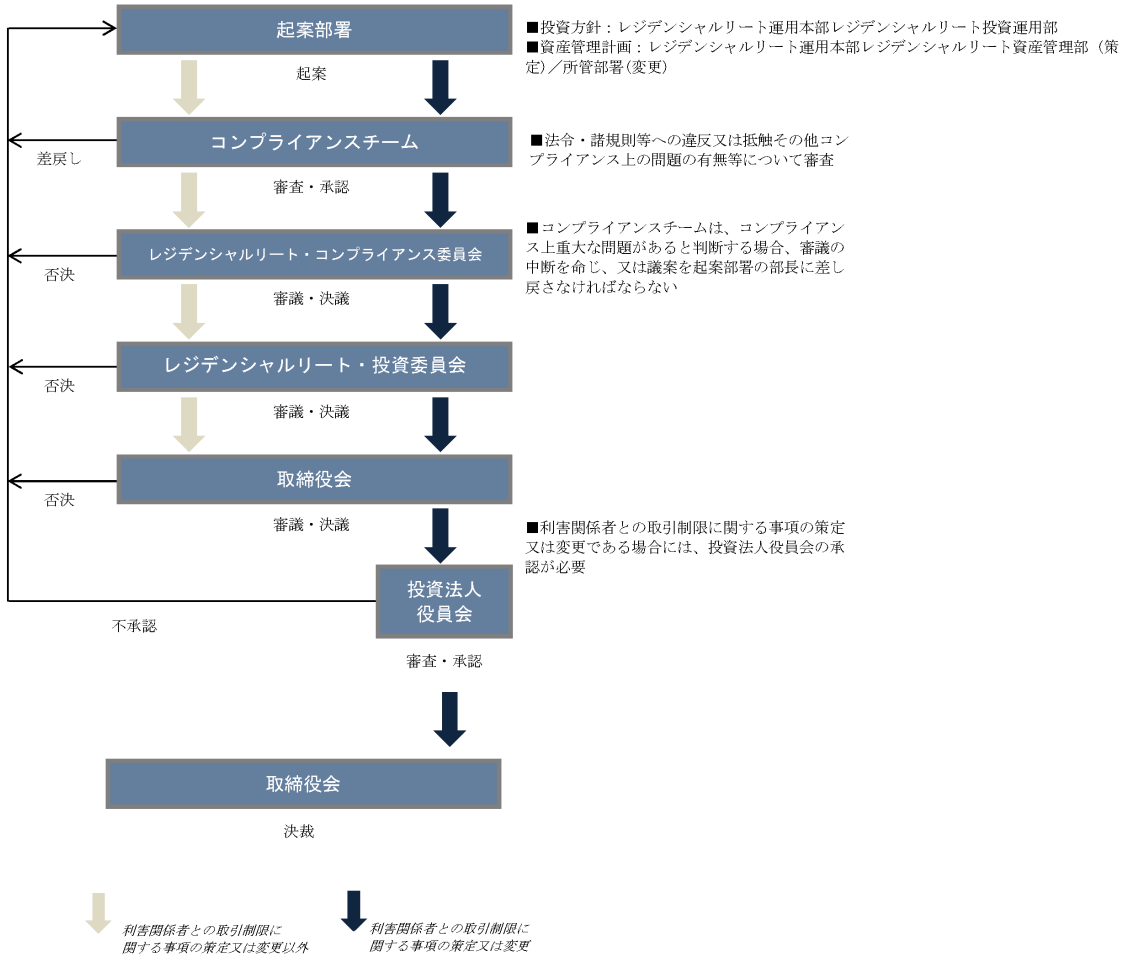
③　資産運用会社の意思決定機構

A．投資方針の決定に関する事項

資産の運用に係る投資方針（資産運用ガイドライン、資産管理計画等）に関する意思決定フローは以下のとおりです。

（イ）投資方針の策定及び変更については、起案部署であるレジデンシャルリート運用本部レジデンシャルリート投資運用部が起案し、コンプライアンスチームに提出します。
（ロ）コンプライアンスチームは法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査をし、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に回付します。
（ハ）レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会は、起案についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をそれぞれレジデンシャルリート・投資委員会に回付します。
（ニ）レジデンシャルリート・投資委員会は、起案の審議を行い、審議の結果を取締役会に回付します。
（ホ）取締役会は、回付された内容を審議及び決議の上、決定します。
（ヘ）ただし、投資方針の変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、さらに受託投資法人の役員会に上程され、受託投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。
（ト）取締役会は、受託投資法人の承認を確認した上、当該取引を決裁します。

資産管理計画の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画の策定の場合にはレジデンシャルリート運用本部レジデンシャルリート資産管理部になり、変更の場合には、変更の内容に対応した所管部署になるほかは、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



B．運用資産の取得及び売却に関する事項

運用資産の取得及び売却に関する意思決定フローは以下のとおりです。

（イ）運用資産の取得及び売却については、起案部署であるレジデンシャルリート運用本部レジデンシャルリート投資運用部が起案し、コンプライアンスチームに提出します。

（ロ）コンプライアンスチームは法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査をし、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に回付します。

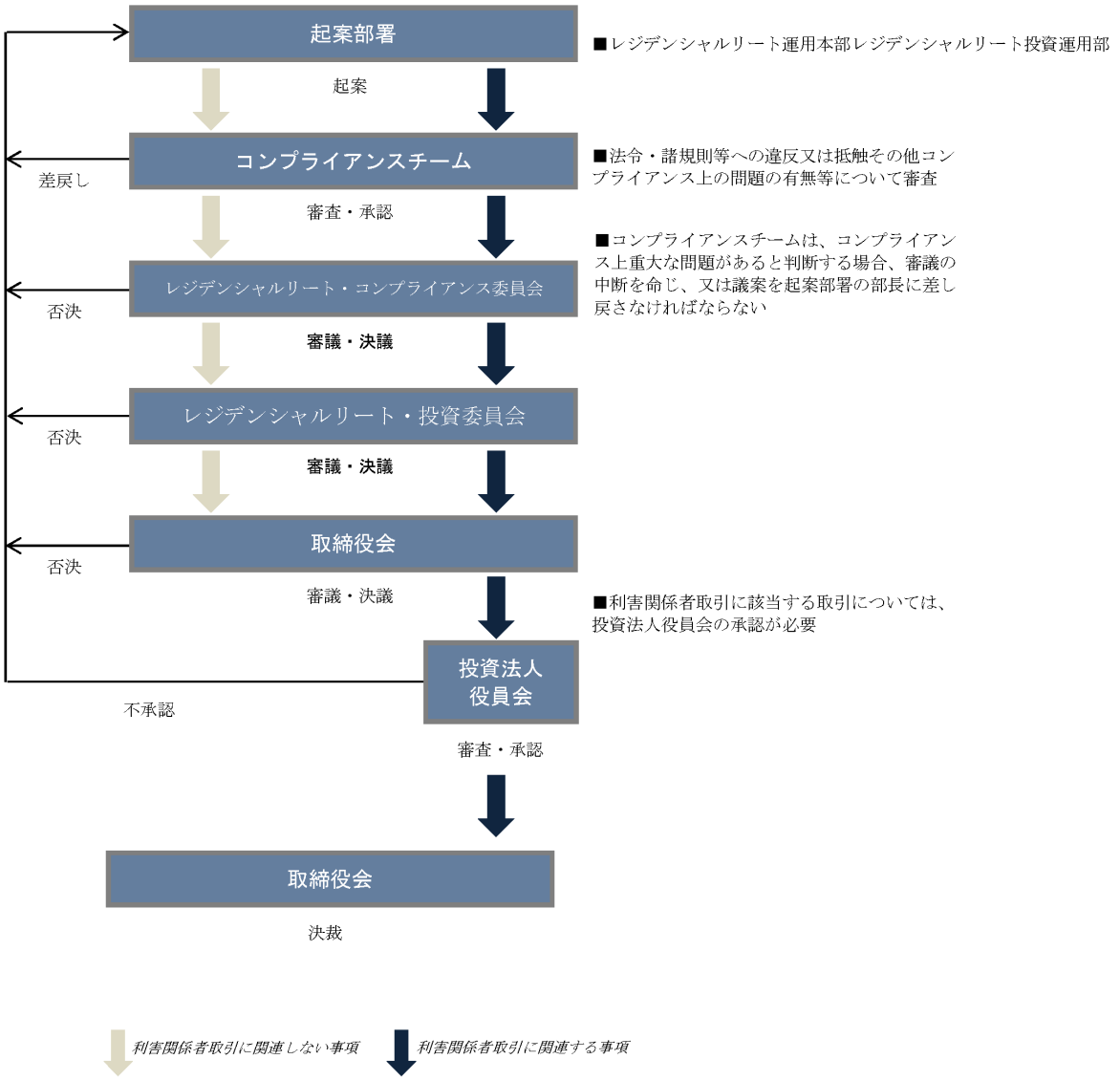
（ハ）レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会は、起案についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をそれぞれレジデンシャルリート・投資委員会に回付します。

（ニ）レジデンシャルリート・投資委員会は、起案の審議を行い、審議の結果を取締役会に回付します。

（ホ）取締役会は、回付された内容を審議及び決議の上、決定します。

（ヘ）ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、さらに受託投資法人の役員会に上程され、受託投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

（ト）取締役会は、受託投資法人の承認を確認した上、当該取引を決裁します。



C．利害関係人等との取引

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人等」（下記（イ）に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。

（イ）利害関係人等の定義

利害関係人等との取引規程における「利害関係人等」とは次の者をいいます。

（ａ）投信法第201条第１項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定める「利害関係人等」

（ｂ）本資産運用会社の役員（金商法第29条の２第１項第３号に規定する役員をいい、役員が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）又は使用人

（ｃ）上記（ａ）又は（ｂ）に該当する者が重要な影響を及ぼし得るＳＰＣ（特別目的会社）

（ｄ）その他利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社が認めた者

（ロ）利害関係人等との取引に関する意思決定手続

（ａ）本投資法人と利害関係人等との間で下記（ハ）記載の取引を行う場合、利害関係人等との取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

（ⅰ）利害関係人等との間で取引を行う場合、レジデンシャルリート投資運用部は、稟議書の作成を行い、レジデンシャルリート投資運用部部長からシニア・コンプライアンスオフィサーに提出します。

（ⅱ）シニア・コンプライアンスオフィサーは、法令等遵守状況の確認を行い、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に上程します。

（ⅲ）レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会は、稟議書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をレジデンシャルリート・投資委員会に上程します。

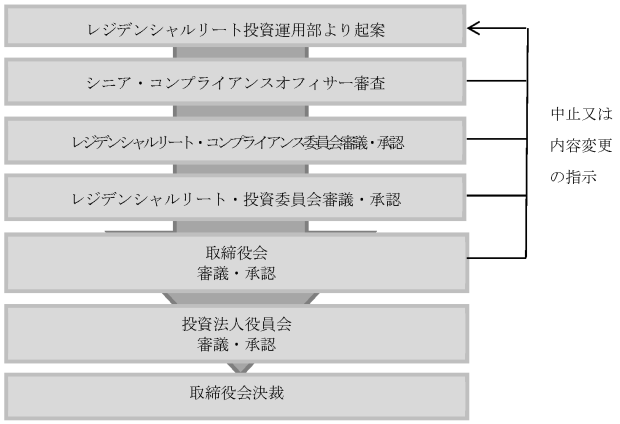
（ⅳ）レジデンシャルリート・投資委員会は、稟議書の審議を行い、審議の結果を取締役会に上程します。

（ⅴ）取締役会は、上程された内容を審議し、審議の結果を本投資法人の役員会に上程します。

（ⅵ）本投資法人の役員会は、上程された内容に係る事前承認の可否を審議し、審議の結果を取締役会に上程します。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

（ⅶ）取締役会は、本投資法人の承認を確認した上、当該利害関係人等との取引を決裁します。

（利害関係人等との取引における基本的な意思決定フロー）



（ｂ）本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則とします。ただし、下記（ハ）記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記（ａ）記載の意思決定手続を、本投資法人の業務に関する取引の場合はレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に（それ以外の場合はコンプライアンス委員会に）対する四半期毎の事後報告に代えることができるものとします。

（ⅰ）下記（ハ）（ｆ）記載の利害関係人等に対する物件の賃貸の媒介委託
一契約当たりの報酬額が100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約

（ⅱ）下記（ハ）（ｅ）記載の利害関係人等に対する工事等の発注のうち以下の取引
一工事又は一発注当たりの報酬額が500万円（消費税を含みません。）以下の取引、及び緊急修繕

（ハ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ａ）物件の取得

（ⅰ）利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合であって、本投資法人が買主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、下記の「利害関係人等からの不動産等取得にかかる例外要件」を全て満たす場合は、本投資法人は、鑑定評価額の103％を上限として当該不動産等を取得することができるものとします。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。なお、利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

「利害関係人等からの不動産等取得にかかる例外要件」
①サムティが企画・開発を行う「S-RESIDENCE」シリーズにかかる不動産等であること
②所在地が次に掲げる地域のいずれかに存すること
・主要地方都市（札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市）
・首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）
③売主たる利害関係人等に対し、利害関係人等に該当しない第三者より、当該不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が取得する鑑定評価額を超える金額にて取得する意思を表明した書面が提出されていること

（ⅱ）利害関係人等からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は（ⅰ）に準ずるものとします。

（ⅲ）取得日から６か月を経過した鑑定評価書の鑑定評価額を基準とする場合には、当該鑑定価格が市況に鑑み適切であるかを検討した上で、取得するものとします。

（ｂ）物件の譲渡

（ⅰ）利害関係人等へ不動産、不動産の賃貸権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、本投資法人が売主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下回る価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

（ⅱ）利害関係人等へその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は（ⅰ）に準ずるものとします。

（ⅲ）取得日から６か月を経過した鑑定評価書の鑑定評価額を基準とする場合には、当該鑑定価格が市況に鑑み適切であるかを検討した上で、譲渡するものとします。

（ｃ）物件の賃貸

（ⅰ）利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、必要に応じて利害関係人等でない第三者のマーケットレポート等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

（ⅱ）取得する物件について、利害関係人等へ既に賃貸している場合は、取得後も当該利害関係人等に賃貸することができることとしますが、賃貸料の決定については（ⅰ）に準ずるものとします。

（ｄ）不動産管理業務等委託

（ⅰ）利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。

（ⅱ）取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託することができることとしますが、委託料の決定については（ⅰ）に準ずるものとします。

（ｅ）工事等発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合は、工事規模等を考慮の上、必要に応じて第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、見積価格が20万円以下の場合を除きます。

（ｆ）売買・賃貸の媒介委託

（ⅰ）資産の取得又は売却の媒介を利害関係人等へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ⅱ）賃貸の媒介を利害関係人等へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ｇ）損害保険の契約締結

利害関係人等と損害保険の新規加入、既契約の補償内容・保険料その他既契約の変更（契約条件の変更を伴わない更新等を除く。）等を行う場合は、適正と判断される条件で行うものとします。

（ｈ）その他重要な取引

D．本投資法人及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位

本資産運用会社は、本投資法人の運用を行うレジデンシャルリート運用本部及び私募ファンドの運用を行う私募ファンド運用本部との間で利益相反が生じないよう、社内体制を確立しています。具体的には、本投資法人の運用を行うレジデンシャルリート運用本部、レジデンシャルリート投資運用部及びレジデンシャルリート資産管理部と私募ファンドの運用を行う私募ファンド運用本部、私募ファンド投資運用部及び私募ファンド資産管理部とを分け、将来においても各本部及び部の間において本部長及び部長の兼務（ただし、レジデンシャルリート運用本部、レジデンシャルリート投資運用部及びレジデンシャルリート資産管理部の間並びに私募ファンド運用本部、私募ファンド投資運用部及び私募ファンド資産管理部の間の兼務は除きます。）が生じないよう徹底します。

本書の日付現在、本投資法人及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位は以下の意思決定手続によるものとします。

（イ）アコモデーションアセット（賃貸住宅、ホテル・旅館その他宿泊施設及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同様です。）の場合

（ⅰ）アコモデーションアセットのうち、賃貸住宅、宿泊施設（（a）１取得対象あたりの取得価格が10億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。以下「旅館業法」といいます。）上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含みますが、民泊（家具等の備置その他一定の環境整備等をした上で宿泊サービスを提供する住居若しくは宿泊施設をいいます。以下同じです。）を含みません。）及びこれらの付帯施設、並びに（b）民泊及びこれらの付帯施設をいいます。）及びヘルスケア施設（主たる用途を、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含むがこれらに限られません。）等については、本投資法人による取得の検討を優先し、その売買情報については、レジデンシャルリート運用本部に優先的に伝達します。

（ⅱ）アコモデーションアセットのうち、ホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含み、１取得対象あたりの取得価格が10億円以上のものに限ります。なお、民泊は含まないものとします。）及びこれらの付帯施設については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報については、私募ファンド運用本部に伝達します。

（ⅲ）私募ファンド運用本部において取得した上記（ⅰ）に掲げるアコモデーションアセット売買情報についてもレジデンシャルリート運用本部に優先的に伝達します。

（ⅳ）レジデンシャルリート運用本部は、上記（ⅰ）に掲げるアコモデーションアセット売買情報を受領した場合には、遅滞なく取得の方針等を決定します。

（ⅴ）レジデンシャルリート運用本部が購入を見送った場合、私募ファンド運用本部に情報がリリースされます。

（ⅵ）レジデンシャルリート運用本部より、バリューアップ期間や次回PO（公募増資）までの期間に係るブリッジ依頼があった場合、スポンサー又は当社が投資顧問契約を締結する私募ファンドにて一時的に取得することを検討します（ウェアハウジングサポート、ブリッジファンド組成）。

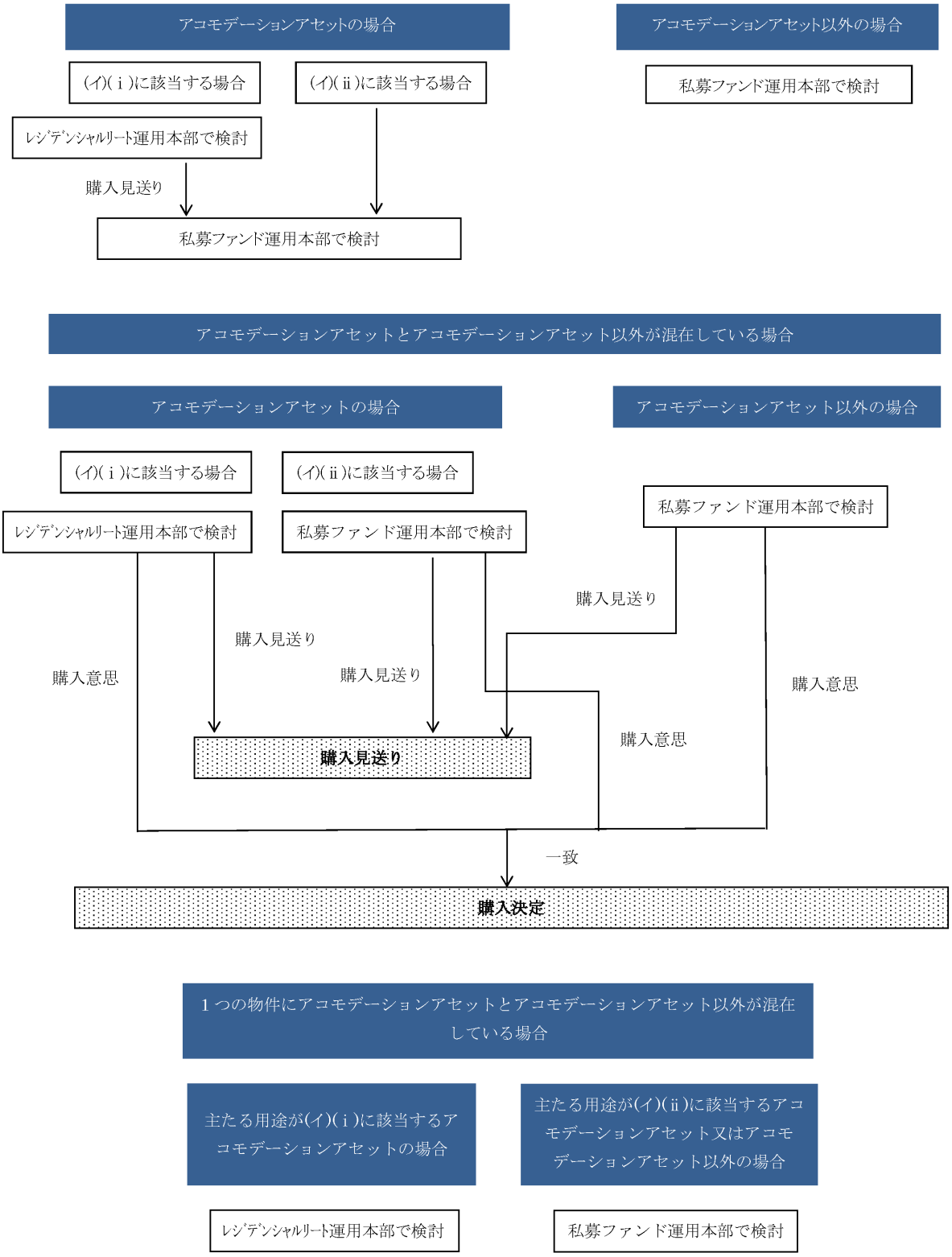
（ロ）アコモデーションアセット以外については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報は、私募ファンド運用本部に伝達し、私募ファンド投資運用部は、遅滞なく取得の方針等を決定します。

（ハ）アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外の両方が含まれた複数物件の売買（例えばバルクセールにおける一括売却の場合等）の情報については、レジデンシャルリート運用本部（上記（イ）（ⅰ）に該当するアコモデーションアセットが含まれる場合）及び私募ファンド運用本部のいずれにも伝達され、アコモデーションアセットのうち（イ）（ⅰ）に該当するアコモデーションアセット（もしあれば）についてはレジデンシャルリート運用本部において、それ以外については私募ファンド運用本部において取得の方針、個別物件各々の取得価格等を検討します。当該物件の購入の決定は、各本部が算定した個別物件の取得価格の合計以下の価格で交渉が可能な場合にのみ行い、レジデンシャルリート運用本部又は私募ファンド運用本部のいずれかが各アセットについて購入を見送った場合には、当該物件の購入は見送ることとなります。

（ニ）１つの物件中に、アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外が含まれている場合の物件の売買情報については、主たる用途（注）が（イ）（ⅰ）記載のアコモデーションアセットの場合は、レジデンシャルリート運用本部に、主たる用途が（イ）（ⅱ）記載のアコモデーションアセット又はアコモ

デーションアセット以外の場合は、私募ファンド運用本部に情報が伝達され、伝達された本部において取得の方針、取得価格等を検討し、購入の決定を行います。

（注）「主たる用途」とは、当該１物件当たりの賃貸可能面積に対する当該用途に対応する賃貸面積比率が50%以上である場合をいいます。



④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況に関する事項

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、後記「３　投資リスク／（７）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の提出日現在、本投資法人の出資総額（純額）、発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額（純額）	82,286百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	852,726口

最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（注１）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年４月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	769,626	△294	73,854	（注２）
2022年８月１日	公募増資及び第三者割当増資	67,577	837,203	8,263	82,117	（注３）
2022年８月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	（注４）
2022年10月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	838,726	△189	82,111	（注５）
2023年４月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	838,726	△279	81,831	（注６）
2023年10月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	838,726	△189	81,642	（注７）
2024年４月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	838,726	△143	81,498	（注８）
2024年９月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	（注９）
2024年10月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	852,726	△249	82,654	（注10）
2025年４月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	852,726	△29	82,624	（注11）
2025年10月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	852,726	△192	82,431	（注12）
2026年10月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	852,726	△145	82,286	（注13）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注２）2022年３月17日開催の本投資法人役員会において、第13期（2022年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり383円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月22日より分配金の支払を開始しました。

（注３）１口当たり発行価格124,293円（引受価額119,831円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。
（注４）１口当たり発行価格119,831円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注５）2022年９月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2022年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり246円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
（注６）2023年３月17日開催の本投資法人役員会において、第15期（2023年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり333円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月21日より分配金の支払を開始しました。
（注７）2023年９月14日開催の本投資法人役員会において、第16期（2023年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり226円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
（注８）2024年３月15日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり171円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月22日より分配金の支払を開始しました。
（注９）１口当たり発行価格100,400円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注10）2024年９月13日開催の本投資法人役員会において、第18期（2024年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり298円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
（注11）2025年３月14日開催の本投資法人役員会において、第19期（2025年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり35円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月18日より分配金の支払を開始しました。
（注12）2025年９月16日開催の本投資法人役員会において、第20期（2025年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり226円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月20日より分配金の支払を開始しました。
（注13）2026年９月14日開催の本投資法人役員会において、第22期（2026年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり171円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月19日より分配金の支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2026年７月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）（注１）
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	342,668	40.18
サムティ株式会社	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目８番39号	128,605	15.08
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	53,269	6.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号 赤坂インターシティAIR	51,616	6.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	19,748	2.31
近畿産業信用組合	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目１番３号	18,400	2.15
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE １, BOSTON, MASSACHUSETTS	6,567	0.77
大同信用組合	大阪府大阪市西区北堀江一丁目４番３号	6,044	0.70
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	5,772	0.67
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505309	P. O. BOX 351 BOSTON, MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	4,243	0.49
合　計		636,932	74.69

（注１）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は小数第３位以下を切り捨てて記載しています。

（参考）所有者別状況

（2026年７月31日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関（証券会社を含む）	その他の国内法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）	68	247	205	15,887	16,407
比率（注）（％）	0.41	1.50	1.24	96.83	100.00
所有投資口数（口）	180,957	483,221	66,940	121,608	852,726
比率（注）（％）	21.22	56.66	7.85	14.26	100.00

（注）比率は、小数点第３位以下を切り捨てて表示しています。

（7）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

① 役員・従業員等投資口所有制度の概要

サムティ株式会社及び本資産運用会社は、役員及び従業員による本投資法人の投資口を取得することを容易にし、本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を図ること、並びに役員及び従業員の財産形成の一助とすることを目的として、持投資口制度を導入しています。当該持投資口制度では、持投資口会が、役員又は従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。当該持投資口制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	サムティ従業員 SRR 持投資口会	サムティ役員 SRR 持投資口会
設立の目的	会員が本投資法人の投資口を取得することを容易にし、投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上に資すること及び会員の財産形成に資すること	会員が本投資法人の投資口を取得することを容易にし、投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上に資すること及び会員の財産形成に資すること

② 役員・従業員等投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③ 役員・従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

持投資口会の名称	サムティ従業員 SRR 持投資口会	サムティ役員 SRR 持投資口会
入会資格	サムティ株式会社及び本資産運用会社の従業員で、勤続３か月以上の者	サムティ株式会社及び本資産運用会社の取締役、監査役及び執行役員

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

わが国は、人口減・高齢化という大きな問題に直面し、また東京圏への人口・企業の一極集中が進展しており、このような状況に対処し是正を図るため、全国の中枢都市の機能強化が喫緊の課題となっています。

これに対して、わが国においては、魅力あふれる地方の創出（以下「地方創生」といいます。）や、少子高齢化に歯止めをかけ、50年後も人口１億人を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会の実現を目的とする一億総活躍社会が重要施策として位置付けられています。

このような環境下において、本投資法人は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市（首都圏以外の都市をいいます。以下同じです。）において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセット（賃貸住宅（注１）並びに宿泊施設（（a）１取得対象あたりの取得価格が10億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含みますが、民泊を含みません。）及びこれらの付帯施設、並びに（b）民泊及びこれらの付帯施設をいう。以下「宿泊施設」と総称します。）及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同じです。）及びアコモデーションアセットを裏付けとする特定資産（以下「アコモデーションアセット等」と総称します。）への投資を行い、これらの賃貸借を通じて、居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを目指しています。（注２）さらに、学術施設近隣の学生向けマンションや保育施設等の子育て支援に係る施設が附属するような不動産についても、積極的に投資を検討する方針です。

本投資法人は、かかる投資活動を通じ、中長期的な取組みとして本投資法人が資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、地方創生及び一億総活躍社会の趣旨に則り、地域の実情や特性に応じた住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を、創意工夫をもって積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考えており、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念の下、日本全国の幅広い都市のアコモデーションアセット等を投資対象とした分散の図られたポートフォリオ（以下『Japan-Wide Portfolio』とのキャッチ・コピーで表現することがあります。）への投資機会を投資家の皆様に提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指します。

（注１）賃貸住宅には、専門の運営会社に委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅又は寮を含みます。

（注２）本投資法人は複数の取得物件が社会経済上の観点において一体的に利用されうる場合において、当該取得物件の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産全体の過半につき、その用途が２（１）①に定める用途であるとき（ただし、その用途が宿泊施設の場合には、当該取得物件全体の取得価格が10億円未満の場合に限ります。）は、当該取得物件の全部又は一部を取得することができます。

②　本投資法人の特徴

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「レジデンス」といいます。）として、日本全国の都市へ分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、レジデンス同様に居住空間を提供し、運営会社に一括して賃貸することで安定したキャッシュフローの確保が期待される宿泊施設及びヘルスケア施設等の運営型施設（以下「運営型施設」といいます。）についても、レジデンスとともに「アコモデーションアセット」に含める形で投資対象として位置付けていますが、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です（詳細は、後記「③ポートフォリオ構築方針／Ａ．投資対象」をご参照ください。）。

ポートフォリオの構築に際しては、以下に記載のとおり「Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」及び「Ｂ．サムティグループ及び株式会社大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」の２点を運用の基本方針として掲げており、これらにより安定性・成長性・収益性のいずれも追求したポートフォリオの構築を目指します。

Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

＜全国の厳選されたレジデンスへの分散投資（安定性の確保）＞

本投資法人は、主要地方都市（首都圏を除く人口100万人以上の政令指定都市、具体的には札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の８都市をいいます。以下同じです。）を中心とした日本全国の幅広い都市において、安定した賃料水準を見込めるレジデンスを厳選し、これに分散投資を行うことにより、ポートフォリオより生じるキャッシュフローの安定性の確保を目指します。

主要地方都市においても、エリアや立地等によっては、人口の流入や世帯数の増加等を背景として、レジデンスへの底堅い賃貸需要が存在すると考えられ、本投資法人は、かかるエリアや立地等に所在し、かつ、日常的な保守修繕が行き届き、設備・機能の点でも周辺の競合物件対比での競争力を有するレジデンスに投資を行う場合には、賃貸運営において適切な賃料設定を行うこと等により安定的なテナント稼働を確保することが十分可能であると考えています。

＜主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大(成長性の確保)＞

本投資法人は、レジデンスの取得市場における上場J-REITを含む不動産投資ファンド等との取得競争環境が、東京23区と比較して主要地方都市においては相対的に緩やかであると考えています。このことから、主要地方都市を中心としたレジデンス投資を投資方針とすることにより、入札等の取得競争による取得価格高騰に伴う悪影響等を回避しながら、本投資法人の企図する厳選された競争力の高いレジデンスへの投資機会を安定的に確保し、これにより新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大を図ることでキャッシュフローの成長性確保を目指すことが可能であると考えています。

また、本投資法人は、後記「Ｂ．サムティグループ及び株式会社大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」に記載するような主要地方都市を営業の基盤とし、そこでのレジデンスの投資ノウハウと実績を有するサムティグループとの連携等によるメリットを活かすことにより、上記の主要地方都市を中心としたレジデンス投資における課題等を克服することで、主要地方都市において物件取得競争を回避しつつ、同時にポートフォリオの成長性を確保することができるものと考えています。

＜厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現（収益性の確保）＞

本投資法人は、主要地方都市を中心とした厳選された競争力の高いレジデンスへの投資により、相対的に高い収益を期待できるポートフォリオを構築し、これにより収益性を高めることを目指します。

近年においては、上場J-REITにおける主要地方都市のレジデンス投資においては、東京23区のレジデンス投資と比較して、相対的に高い投資利回りを実現している一方で、その標準偏差（リスク）についても東京23区と大差ない水準となっていることから、前記「全国の厳選されたレジデンスへの分散投資（安定性の確保）」に記載したような本投資法人の企図する競争力の高い物件へのレジデンス投資を行い、かつ、投資後の適切な運営管理リスクのマネジメントを実行することで、本投資法人においても、結果としてリスクをできるかぎり排除しながら、相対的に高いリターン（収益）を得る運用を行うことも可能であると考えています。

Ｂ．サムティグループ及び株式会社大和証券グループ本社によるスポンサーサポート

＜サムティグループの活用＞

サムティグループは、土地の仕入れから賃貸マンションの企画開発、収益物件への投資、賃貸募集、物件管理、売却及び保有をグループ内で完結できる総合不動産企業グループであり、不動産賃貸事業を中核としながら、不動産開発・再生事業やマネジメント事業の展開によるバランスのとれた事業・収益基盤の拡大を図ってきました。また、投資エリアについても、本社のある大阪・東京や支店のある福岡・札幌・名古屋・広島に限らず、地方都市にも幅広く目を向けており、現在、北は北海道から南は鹿児島県まで、日本全国の不動産に投資しています。

前記「Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載のとおり、本投資法人は主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資によりポートフォリオの安定性・成長性・収益性を追求しますが、かかる目的を達成する上で、主要地方都市を中心とした地方都市への投資についての豊富な実績とノウハウを有するサムティグループの活用が重要な役割を果たすものと考えています。本投資法人はメインスポンサーサポート契約（以下、かかる契約に基づき、メインスポンサーがサムティグループを通じて行うサポート業務に限らず、メインスポンサーが本投資法人に対して行う資産運用等に関する多種のサポートを包括的に「メインスポンサーサポート」といいます。）をメインスポンサーとの間で締結しており、これを通じたサムティグループのリソースやノウハウ等の活用により、外部成長や内部成長によるポートフォリオのキャッシュフローの成長性確保を目指します。

＜新築好立地（注）レジデンス（「S-RESIDENCE」シリーズ）の安定的供給＞

サムティグループは、レジデンス分野においていわゆる賃貸マンションデベロッパーとしての豊富な実績を積んできました。また、主要地方都市を中心に供給を行ってきたことから、居住目的や賃貸条件等においてニーズの異なる居住者層の違い等、地域の実情や特性を踏まえた賃貸募集や物件管理を行う等のノウハウの蓄積に努めてきました。サムティグループが開発した物件のうち、その高級規格のブランドに当たるのが「S-RESIDENCE」シリーズです。サムティグループは、全国の支店網や営業拠点の拡大に合わせ「S-RESIDENCE」を供給する都市を広げつつ、今後もその開発やそのための新たな土地仕入れ等を予定しています。これら今後新たに竣工が見込まれる「S-RESIDENCE」については、メインスポンサーサポート契約により原則として本投資法人に優先的売買交渉権が付与される予定であり、本投資法人にとっての外部成長戦略における重要なパイプラインとなることが見込まれます。本投資法人は、主要地方都市のみならず、首都圏に所在する新築かつ好立地の「S-RESIDENCE」を継続的にポートフォリオに組み入れることで、ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定性や収益性を維持しながら、資産規模の着実な拡大とポートフォリオの質の向上を図ることができると考えています。

（注）「好立地」とは、主要地方都市については、ターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性を有する立地、首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、ターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅（又はバス停）から徒歩10分以内の住宅集積地、その他地方都市については、企業、医療機関及び教育施設が近隣にある等の理由により、賃貸需要が継続的に見込まれるような立地をいいます。以下同じです。

＜多岐にわたるメインスポンサーサポート＞

本投資法人に提供されるメインスポンサーサポートの内容は、「優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与」に始まり、「ウェアハウジング（注１）機能の提供」、「賃料固定型マスターリース契約（注２）の提供」、「リーシングサポート業務（注３）の提供」、「プロパティ・マネジメント業務（注４）の提供」、「セイムボート出資（注５）」、「商標使用の許諾」及び「不動産の共同保有の機会の提供」等、多岐にわたります。本投資法人は、メインスポンサーサポートの活用を通じて、サムティグループが培ってきたリソースやノウハウを保有物件の運営及び新規物件の投資検討等に活用することで、日本全国の幅広い地方都市において賃貸需要の獲得の点において競争力のあるレジデンスへの厳選した分散投資を行いながらも、プロパティ・マネジメント会社を適切にコントロールすることで投資後の賃貸運営の効率性を損なわず、ポートフォリオ全体としての収益性の維持・向上を目指しており、これにより前記「Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載の方針や考え方に基づく安定性・成長性・収益性を備えたポートフォリオの構築を推し進める意向です。

具体的には、サムティグループは、自身が投資家の立場で収益物件としての主要地方都市を中心とした地方都市に存在するレジデンスへの豊富な投資実績を有しており、信頼のおける地元プロパティ・マネジメント会社との協働を通じたリーシング活動の推進、適正な賃貸事業費用の把握及び賃貸マンションデベロッパーとして培ったノウハウを活用した物件リニューアル等を通じて、稼働状況の改善や賃料単価の適正化を図る等、投資物件の収益性をより一層向上させるバリューアップ（注６）戦略推進のための豊富な機能・ノウハウを有しています。また、物件管理面におけるプロパティ・マネジメント会社からの様々な提案等について、その時々の経済状況や投資物件の個別事情に応じた評価・検討を行うことで、コストの適正化を図ることができる点も、賃貸マンションデベロッパーとしてサムティグループが培ってきた強みです。さらに、サムティグループは、主要地方都市を中心とした地方都市の不動産売買市場において、その資金調達力の高さや決済の確実性・

迅速性等の点においても競争力が高い有力な投資家であることから、過去の収益物件の取得等を通じて、全国展開を行っている信託銀行や大手不動産流通企業とのパイプだけでなく、リレーションの深い、地方の不動産売買に精通した地元不動産会社から地方都市におけるレジデンスの売却情報を継続的かつ安定的に得ることができる立場にあります。

本投資法人は、地域や立地のみならず、開発コンセプトや仕様等においても「S-RESIDENCE」と異なる、メインスポンサー以外の第三者が開発・所有する様々なレジデンスを取得する予定ですが、これらの物件について「S-FORT」という統一のブランドを付与した上で、上記のサムティグループの有するノウハウ等を活用しつつ、物件毎の地域や環境の特性を踏まえながら、居住者における「快適」性の点で一定以上の質の確保された居住環境の提供を行い、統一ブランドによる付加価値を高めることを目指しています。

（注１）「ウェアハウジング」とは、将来における本投資法人による適格不動産（本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドライン）に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。以下同じです。）の取得を目的として、メインスポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産をメインスポンサーが取得及び一時的に保有することをいいます。以下同じです。

（注２）「賃料固定型マスターリース契約」とは、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。以下同じです。

（注３）「リーシングサポート業務」とは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力することをいいます。

（注４）「プロパティ・マネジメント業務」とは、リーシング業務、テナント対応業務、建物維持・管理業務、レポーティング業務等の不動産等の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のための業務をいいます。以下同じです。

（注５）「セイムボート出資」とは、本投資法人の投資主の利益とスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、メインスポンサーが本投資法人の投資口を取得・保有することをいい、メインスポンサーは（ⅰ）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り、（ⅱ）本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、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。

（注６）「バリューアップ」とは、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。

＜株式会社大和証券グループ本社の活用＞

株式会社大和証券グループ本社は、2026年７月31日現在、上場REITである「大和証券オフィス投資法人」及び「大和証券リビング投資法人」、私募REITである「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」、「大和証券ホテル・プライベート投資法人」及び「大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人」を運用する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社を傘下に持ち、J-REIT市場において安定かつ豊富な運用実績を築き上げています。

株式会社大和証券グループ本社から本投資法人に提供されるスポンサーサポートの内容は、各種情報の提供、ブリッジファンド（注）組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力であり、総合証券グループとしての株式会社大和証券グループ本社の機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資についての豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での株式会社大和証券グループ本社によるサポートを得ると共に、株式会社大和証券グループ本社の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することで、本投資法人の投資主価値の更なる向上が期待できるものと考えています。

（注）「ブリッジファンド」とは、将来的な本投資法人による取得を目的とした不動産等を取得・保有する私募ファンドをいいます。

＜スポンサー体制＞

本投資法人は2018年２月より株式会社大和証券グループ本社を新たにサブスポンサーとして迎え入れ、サムティグループ及び株式会社大和証券グループ本社のサポートを活用し成長へ向けた運用戦略を推進してまいりました。

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

2026年７月31日現在におけるスポンサーからの本投資法人及び本資産運用会社に対する出資割合は以下のとおりです。

（イ）本投資法人に対する出資割合：サムティ株式会社15.1%、株式会社大和証券グループ本社40.2%

（ロ）本資産運用会社に対する出資割合：サムティホールディングス株式会社67.0%、株式会社大和証券グループ本社33.0%

なお、サブスポンサーの投資口所有割合は40.2%であり、サブスポンサーは会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人をサブスポンサーの連結子会社として扱う意向である旨を確認しています。

③　ポートフォリオ構築方針

A．投資対象

本投資法人は、オフィスや商業施設等の他の用途の不動産と比較して、賃料の変動は小さく、相対的にリスクの低い投資対象であるレジデンスを中心に投資を行います。

ポートフォリオ全体に占めるレジデンスの投資比率は取得価格ベースで80%以上とするとともに、運営型施設を20%以下の範囲で組入可能とします。

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

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

また、各投資対象資産における本投資法人の取得方針は、以下のとおりです。

（イ）レジデンス＜シングル・コンパクトタイプの物件重視＞

本投資法人は、晩婚化、女性就業者数の増加及び高齢者人口の増加に起因した、単身世帯の増加傾向を踏まえ、シングル及びコンパクトタイプ（「シングルタイプ」とは戸当たりの専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは同30㎡以上60㎡未満をいいます。以下同じです。）の物件の取得を重視します。

・シングルタイプ：戸当たりの占有面積が30㎡未満

・コンパクトタイプ：戸当たりの占有面積が30㎡以上60㎡未満

（ロ）運営型施設＜スポンサーサポートの活用＞

運営型施設については、サムティグループがレジデンスの周辺領域として進出し、既に一定の投資運用の実績・ノウハウを持っています。本投資法人は、メインスポンサーサポート契約を通じてこれらの活用ができうることを踏まえ、20%以下の範囲で投資対象に含めます。

なお、前記のとおり、本投資法人は、アコモデーションアセット等を投資対象としますが、そのうち、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です。また、ヘルスケア施設への投資については、運用体制の整備を行った上で、投資対象として運用を開始できるようになった場合には、速やかにその旨を開示するものとします。

B．投資エリア

本投資法人は、将来的に、取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも30%程度を目標として投資を行う方針です。

エリア	エリア内訳	投資比率（注）	
地方都市	主要地方都市	50%以上	70%程度
	その他地方都市　（主要地方都市を除く地方都市）	20%以下	
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県	30%程度	

（注）「投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

なお、各投資エリアにおける本投資法人の投資方針は、以下のとおりです。

（イ）地方都市

主要地方都市については、原則、主にターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性のある立地を重視しつつ、50%以上の投資を行い、一方で、その他地方都市（主要地方都市を除く地方都市）については、主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。

（ロ）首都圏

首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅（又はバス停）から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。

④　成長戦略

Ａ．サムティグループの概要

サムティグループは、賃貸マンション等の用地仕入、企画開発、賃貸募集、物件管理、保有及び売却、REIT等のファンド運用、マネジメントをグループ内で完結できる総合不動産会社であり、国内では日本全国を事業エリアとしています。不動産開発や売買により、収益を獲得する「キャピタルゲインビジネス」と、賃料収入やホテルの客室収入、各種マネジメントフィー等による「インカムゲインビジネス」で、グループの収益基盤を構成しています。

国内拠点は大阪本社及び東京本社の二本社制を導入し、大阪支店、東京支店、札幌支店、仙台支店、横浜支店、名古屋支店、広島支店及び福岡支店を設け、グループ全体で全国の不動産開発及び収益不動産の取得等を展開しています。

具体的なサムティグループの事業内容は、以下の通りです。

（イ）不動産開発事業

自社ブランド「S-RESIDENCE」シリーズ等の賃貸マンションやオフィスビル、ホテル等の企画・開発・供給を行うサムティグループのデベロッパービジネスを担う基盤事業です。自社の建築士によるデザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と蓄積したノウハウを活用し、自社において保有する物件や外部投資家へ販売する物件を事業用地取得から企画開発まで行っています。設計業務、建築工事、投資分譲マンション販売については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っています。

なお、サムティグループが現在開発又は保有する「S-RESIDENCE」シリーズにつきましては、メインスポンサーサポートに基づき、原則として本投資法人に対し優先的売買交渉権が付与されます。

（ロ）不動産ソリューション事業

サムティグループが既存収益不動産を取得し、入居者募集だけでなく、自社ノウハウを駆使し、設備改修等による物件のバリューアップ、稼働率の向上等を図り、収益の最大化に努め、最終的には、投資物件として本投資法人や外部投資家等へ販売しています。

（ハ）海外事業

海外における投資、分譲住宅事業を行っています。本書の提出日現在、主にシンガポール、ベトナムにおいて当該事業を行っています。

（ニ）不動産賃貸事業

サムティグループは、マンション、オフィスビル、商業施設等を保有し、安定的な収益を得ることを目的として、個人及び法人テナントに賃貸しています。大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っています。また、収益不動産の所有者からサムティがマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースも行っています。

（ホ）ホテル賃貸・運営事業

サムティグループや外部投資家等が保有するホテルの賃貸及び運営を行っています。

（ヘ）不動産管理事業

サムティグループや外部投資家等が保有する物件の運用、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の運営管理業務を受託しています。

本資産運用会社は、2007年８月に設立され、2012年11月にサムティグループの一員となり、上記の受託業務を行っています。

（ト）マンションブランドの概要

「S-RESIDENCE」は、2005年よりサムティグループが開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。当ブランドにおいては、自然石を贅沢に活用し、吹抜けにより開放感のあるエントランス、ラグジュアリーホテルを彷彿させる間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回りにより高級感を演出する等、主に学生、社会人等の単身者に訴求する高いデザイン性を有しており、特に比較的女性入居者の比率が高いことが特徴になっています。また、居住性・快適性・安全性に優れたマンション提供に向けて、専門部署として、開発部門の中に一級建築士を設置し、デザインから施工監理まで、入居者ニーズを的確に捉えた仕様で展開しています。これらの特徴を持ちながら、周囲の物件と比較して同程度の家賃設定とすることで、コストパフォーマンスの高さを強く打ち出したリーシング活動が可能となります。

（注）全ての「S-RESIDENCE」ブランドの物件が上記の設備仕様となるわけではありません。

B．メインスポンサーによるサポートの内容

本投資法人は、メインスポンサー並びに本投資法人及び本資産運用会社との間のメインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーからの多岐にわたる支援を活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

なお、メインスポンサーサポート契約の概要は以下のとおりです。

（イ）優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

メインスポンサーは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下本（イ）において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します（注1）。

（ａ）メインスポンサー又はグループSPCが保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産（注2）（本投資法人から取得した不動産等を含みます。）を売却しようとする場合

（ｂ）メインスポンサーを除くサムティグループに属する会社（本資産運用会社及びグループSPCを除きます。以下本（イ）において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産を売却しようとする場合

＜優先的売買交渉権の概要＞

（ａ）所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できます。

（ｂ）上記所定の期間の経過まで、メインスポンサーは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。

（ｃ）情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

＜優先的売買交渉権の期間＞

（ａ）本投資法人及び本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与された場合には、本資産運用会社は、情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第一次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得の検討の可否をメインスポンサーに対して通知します。

（ｂ）第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、当該適格不動産の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合、又は、検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、メインスポンサー、グループSPC及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ｃ）第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から当該適格不動産の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、メインスポンサーは、当該適格不動産への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本投資法人及び本資産運用会社は、当該資料を受領した日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第二次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得意向の有無をメインスポンサーに対して通知します。

（ｄ）第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合、又は、検討結果を書面にて通知されなかった場合には、メインスポンサー、グループSPC及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ｅ）第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、メインスポンサー、グループSPC及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ｆ）上記（ｂ）、（ｄ）又は（ｅ）に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、メインスポンサーは、自ら又は優先的売買交渉権付与者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対してその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。

＜適用除外＞

以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

（ａ）第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合

（ｂ）共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合

（ｃ）行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合

（ｄ）メインスポンサーサポート契約締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的売買交渉権を付与することを要する場合

また、メインスポンサーは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該不動産等に関する情報を提供します。

（注１）グループ会社が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとされており、当該グループ会社に対して適用されません。

（注２）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドライン）に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。

（ロ）再開発に関する支援

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発を希望する場合にはメインスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとされています。

＜メインスポンサーに対する優先的物件情報提供の概要＞

（ａ）所定の期間、メインスポンサーが当該不動産等に係る再開発計画案（当該不動産等をメインスポンサーが買い取り、収益不動産（毎月一定の賃料収入のある不動産等のうち適格不動産に該当するものをいいます。）の再開発を行うことを内容とする再開発計画案に限ります。）による取得を優先的に検討できます。

（ｂ）上記所定の期間の経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。

（ｃ）所定の期間内に、メインスポンサーから、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案の提出を受けた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利（以下本（ロ）において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。

＜優先的売買交渉権の概要＞

（ａ）所定の期間経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサー以外の第三者との間で、当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該不動産等に関する情報も提供してはならず、また、メインスポンサーとの間で、当該不動産等の売買交渉をします。

（ｂ）情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件がメインスポンサーの提示した条件と同等又はそれよりも有利であった場合、メインスポンサーに対しその購入意思を再度確認し、メインスポンサーが再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

（ハ）ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産の取得を目的として、メインスポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産（以下本（ハ）において、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下本（ハ）において、「ウェアハウジング」といいます。）をメインスポンサーに依頼することができます。

＜メインスポンサーが提供するウェアハウジング機能の概要＞

（ａ）本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、ウェアハウジングをメインスポンサーに依頼することができます。

（ｂ）メインスポンサーが上記の依頼を受諾した場合、メインスポンサー、本投資法人及び本資産運用会社は、基本的事項について書面により合意し、メインスポンサーは、かかる合意に基づきメインスポンサーにおいて当該取得予定不動産等を取得し、保有します。

（ｃ）メインスポンサーは、取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、メインスポンサー、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却します。

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、メインスポンサーに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、メインスポンサーの同意を得た場合を除き、原則として、通算で１年間を超えることはできません。

（ニ）売却先候補者等に関する情報の提供

メインスポンサーは、原則として、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。

（ホ）賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している適格不動産について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で賃料固定型のマスターリース契約の締結の検討をメインスポンサーに申し入れることができ、メインスポンサーはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とメインスポンサーが合意した場合には、メインスポンサーは自ら又はグループ会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、賃料固定型のマスターリース契約を締結するものとします。

（ヘ）リーシングサポート業務の提供

メインスポンサーは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。

（ト）プロパティ・マネジメント業務の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討するか又は保有する不動産等について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人等との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約の締結の検討をメインスポンサーに申し入れることができ、メインスポンサーはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とメインスポンサーが合意した場合には、メインスポンサーは自ら又はグループ会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、プロパティ・マネジメント契約を締結するものとします。

（チ）物件管理・運用管理に係るサポートの提供

サムティグループは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用を最適化し、当該不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人及び本資産運用会社に対して、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他物件の管理・運営に関するアドバイザリー業務を提供するものとします。

（リ）セイムボート出資

メインスポンサーは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のメインスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、メインスポンサーサポート契約において、（ⅰ）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こと、及び（ⅱ）本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、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本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

（ヌ）商標使用の許諾

メインスポンサーは、メインスポンサーのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してメインスポンサーが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。

（ル）不動産の共同保有の機会の提供

本投資法人又は本資産運用会社は、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等についてメインスポンサーと共有することを望む場合には、メインスポンサーに対してこれを申し入れることができ、メインスポンサーは当該申し入れを受けた場合には、当該不動産等の共有の可否について真摯に検討するものとします。

（ヲ）人材の派遣及びノウハウの提供

メインスポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産の運営管理の知識及びノウハウ等を本投資法人及び本資産運用会社に活用させるために、法令に反しない限度において、本資産運用会社に対するメインスポンサーからの人材の派遣を含めて、本資産運用会社が必要と考える人材を確保すること、及び本投資法人及び本資産運用会社が必要と考えるメインスポンサーのノウハウを提供することについて最大限の協力をするものとします。人材の派遣にはメインスポンサーからの転籍及び出向を含むものとし、派遣の条件等については、メインスポンサーと本資産運用会社とで協議の上別途決定するものとします。

（ワ）その他の関連業務及び支援

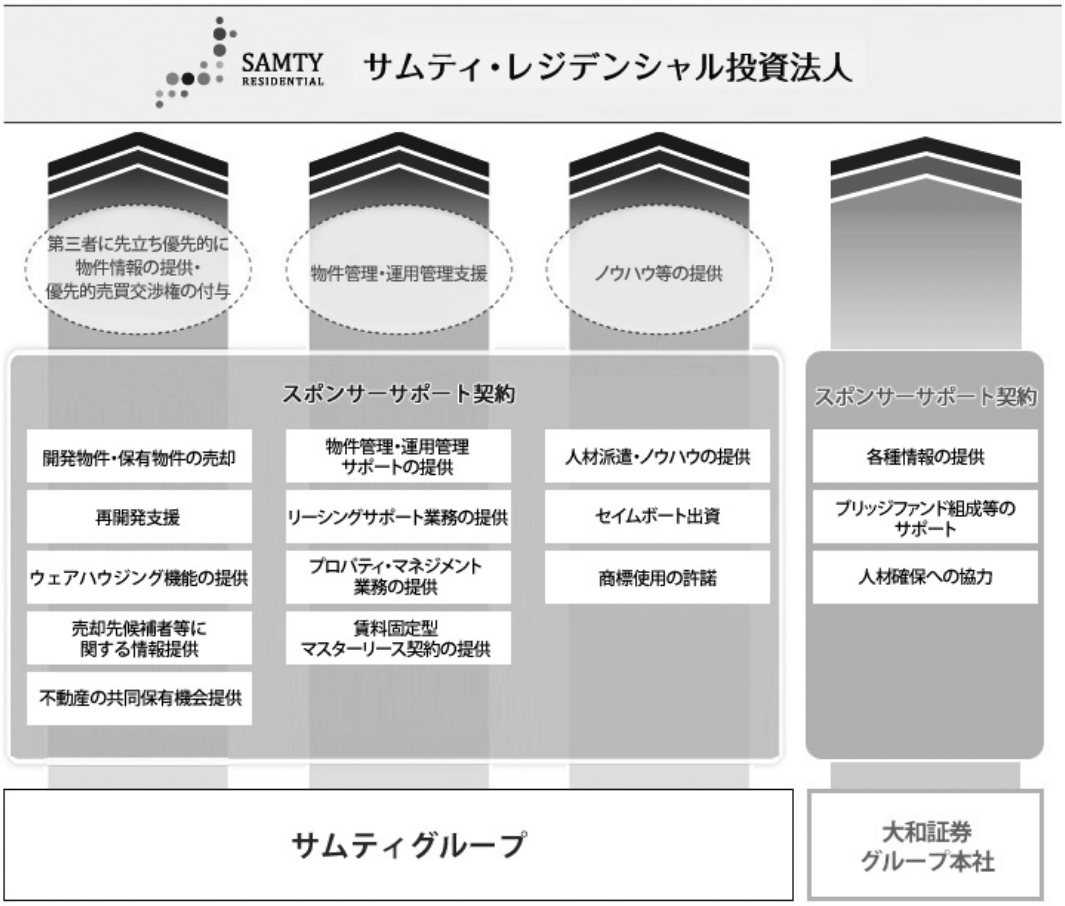
メインスポンサーは、本投資法人又は本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、法令に反しない範囲で、上記（イ）から（ヲ）までに掲げる業務に関連する業務又はその他の必要な支援を行うものとします。

（カ）有効期間

メインスポンサーサポート契約の有効期間は、契約の締結日から10年間とします。期間満了の３か月前までに、契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より５年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合等の一定の場合には、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。

C．外部成長

本投資法人は、メインスポンサーサポート及び本資産運用会社の有するソーシング能力を活用し、アコモデーションアセット等を取得してまいります。



（イ）メインスポンサーからのパイプライン

本投資法人は、メインスポンサーが開発又は保有している一部の物件について、優先的売買交渉権を付与されています。

（ロ）本資産運用会社独自のパイプライン

本資産運用会社は、私募ファンドの運用の実績を有し、独自のパイプラインを構築しています。本投資法人は、サムティグループからの物件取得のみならず、かかる本資産運用会社独自のパイプラインを通じた物件取得を目指します。

D．内部成長

本投資法人は、メインスポンサーサポート、サブスポンサーサポート、プロパティ・マネジメントネットワーク及び物件リニューアル能力を活用し、稼働率の維持・向上に努めます。

（イ）プロパティ・マネジメント会社のコントロールノウハウ

本投資法人は、サムティグループのプロパティ・マネジメント会社との幅広い取引実績及び資産運用会社のこれまで運営してきた私募ファンドでの実績を活かし、物件毎に高品質なプロパティ・マネジメント会社を選定し、物件の適切な運営・管理を行うことで、収益の安定化を目指します。

（ロ）物件のリニューアル／再開発支援

サムティグループは、物件リニューアルに関する豊富な実績・ノウハウを有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーサポート契約に基づき、サムティグループからノウハウの提供を受け、資産価値の向上を目指します。

また、本資産運用会社は、経年劣化した物件について、メインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーに対して、再開発の検討・提案を要請することができます。

（ハ）ブランド戦略の推進

本投資法人では、「S-RESIDENCE」及び「S-FORT」の２つのブランドの継続的な展開により、差別化戦略を推進することで、保有物件の競争力を高め、稼働率の向上や賃料単価の上昇を通じた資産価値向上を目指します。

「S-FORT」は、本投資法人が、メインスポンサーサポートを戦略的に活用して取得した「S-RESIDENCE」以外に取得する物件を統一して展開するブランドです。外部からの取得のため仕様は様々ですが、耐震やPML値（注）等の投資基準を満たし、かつ全ての物件に専門家による検証（構造レビュー）を行い、居住者の方が「安心」して暮らせる物件です。また、防犯対策等、居住者の方が「安全」に暮らしていただけるようなバリューアップ投資を、物件取得後も継続的に行います。さらには、各々の物件の地域や環境の特性に応じて、居住者の方に「快適」に暮らしていただけるような設備の維持更新を図る方針です。

（注）「PML値」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。以下同じです。

⑤ 投資基準

投資対象物件の取得に当たり、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。

（イ）レジデンスの投資基準

項目	投資基準
ⅰ．立地	駅（主要なバス停（注1）を含みます。）からの距離が徒歩10分以内とします。ただし、その他地方都市の場合には、地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視します。
ⅱ．物件種別	主として単身向けとしますが、DINKS若しくはファミリー向け等への投資も一定程度行います。
ⅲ．構造	木造及び軽量鉄骨造以外の構造であることとします。
ⅳ．築年数	取得時において20年以内とします。 保有物件の築年数は、加重平均により10年前後を目指します。
ⅴ．物件規模	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態等を検討した上で、適正規模について判断します。
ⅵ．設備施設	外観・エントランス・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、対象とする入居者層の生活スタイルを踏まえ、総合的に検討した上で、当該地域における標準的水準以上の仕様を原則とします。
ⅶ．投資額	１案件当たりの最低投資額300百万円（取得価格ベース）とします。
ⅷ．耐震性	取得時におけるPML値は15%以下とし、新耐震基準への適合を原則とします。ただし、旧耐震基準であっても、耐震補強工事の実施等により新耐震基準と同等の耐震性能を有する場合には、投資することができます。
ⅸ．権利関係	所有権としますが、借地についても対象とします。 （共有物件の場合は、他の所有者の信用力等を総合的に考慮） 区分所有、底地等については、個別に判断します。
ⅹ．資産対応証券等	投資判断に当たっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時において、当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保されること。 ・LTV（注２）、DSCR（注３）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること。
ⅺ．開発案件投資	開発中の不動産への投資は、原則として行わないものとします。 ただし、以下の場合を除きます。 ⅰ．建築中の不動産の取得 建築中の不動産については、竣工後一定期間の賃料固定型マスターリース等により稼働状況及び収益の一時的な不安定性への対応策がなされており、かつ完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されていると判断される場合は、建物竣工後の引渡しを条件に投資できるものとします。なお、投資対象不動産の取得のための契約を締結できる場合で、かつ当該開発物件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合に限るものとします。 ⅱ．既に取得している不動産の増築 既存物件の価値向上に資すると判断される場合であり、かつ増築後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されていると判断される場合は、実施することができます。
ⅻ．環境・土壌等	投資判断に当たっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

（注１）「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。

（注２）「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。以下同じです。

（注３）「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

（ロ）運営型施設等の投資基準

本投資法人は、アコモデーションアセットのうち、宿泊施設及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の運営型施設への投資に際しては、前記「（イ）レジデンスの投資基準」のうち構造、築年数、物件規模、投資額、耐震性、権利関係、資産対応証券等、開発案件投資並びに環境・土壌等について考慮するとともに、以下の事項に留意しながら多角的な分析を行った上で、総合的に判断します。

	資産の概要
宿泊施設	①１取得対象あたりの取得価格が10億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含むが、民泊を含みません。）及びこれらの付帯施設 ②民泊及びこれらの付帯施設
ヘルスケア施設	介護サービスの提供が必要な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。

項目	投資基準
ⅰ．立地	施設の性質等を踏まえ、安定して運営できると本投資法人が判断した地域に立地することを原則とする。
ⅱ．設備施設	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行う。
ⅲ．運営者	運営者（オペレーター）の業歴、事業規模、業況等、経営形態、契約期間を総合的に勘案する。

⑥　デューディリジェンス基準

本投資法人は、運用資産の取得に際して、利害関係のない専門家から、不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、土壌汚染調査報告書、環境調査報告書、構造計算書レビューに係る報告書類及び必要に応じてマーケットレポート等を取得し、対象不動産についてのデューディリジェンスを行い、以下の各調査事項を総合的に考慮し、投資の可否について判断します。

デューディリジェンスに必要な資料等が不足している場合は、代替手段を用いる等して適正な調査を行い、重要性を勘案した上、総合的に判断することとします。

	調査事項	調査内容
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性
	市場調査	レジデンスの場合： ⅰ．賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） ⅱ．賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） ⅲ．新規供給状況、競合物件の状況 運営型施設等の場合： ⅰ．対象不動産所在地域の市況 ⅱ．市場の動向・特性 ⅲ．新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	ⅰ．テナント信用力、賃料収受状況 ⅱ．建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況（レジデンスの場合） ⅲ．店舗がある場合の業種及び営業状況 ⅳ．運営型施設の場合は施設運営能力等、代替オペレーターの有無
	収益関係	ⅰ．契約条件（賃料・その他収益） ⅱ．賃貸稼働状況、収益実績 ⅲ．賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地
物理的調査	立地	ⅰ．生活上の利便性（レジデンスの場合）、アクセス・交通インフラ等 ⅱ．土地利用状況、嫌悪施設の有無 ⅲ．都市計画及び地域計画と将来動向
	建築及び設備・仕様	ⅰ．設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ⅱ．外溝、屋上、外装、設備等 ⅲ．賃貸住宅に則した設備・仕様 ⅳ．関係法令の遵守状況等 ⅴ．構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）
	建物管理関係	ⅰ．管理運営方法・規約等 ⅱ．関係法規の遵守状況 ⅲ．管理会社の管理状況 ⅳ．緊急修繕の必要性 ⅴ．長期修繕計画と実施状況
	耐震性能	ⅰ．新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ⅱ．地震調査（PML値）
	環境・地質等	ⅰ．アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ⅱ．土地利用履歴、土壌汚染調査等
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ⅰ．借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ⅱ．敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ⅲ．敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ⅳ．積立金の滞納の有無 ⅴ．区分所有形態 ⅵ．本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 ⅶ．借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 ⅷ．不動産信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況

⑦　フォワードコミットメントに関する方針

本投資法人は、フォワードコミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）を行う場合は、以下の事項を遵守するものとします。また、フォワードコミットメントに係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワードコミットメントを行う場合には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワードコミットメント等に係るマニュアルを遵守し、当該リスクを管理しています。

Ａ．解約違約金について

フォワードコミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響を十分検証の上、慎重かつ適切に判断するものとします。

Ｂ．期間・決済資金の調達方法等について

売買契約書締結から決済・物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に妥当な期間を上限とし、また金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分に認識した上、慎重かつ適切に判断するものとします。また、決済資金の調達方法等については、取得額及び金融市場、取引金融機関との関係等の資金の調達環境の変化に応じて、最適な資金調達方法を選択することとします。

⑧　不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券（後記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（ロ）不動産対応証券」に掲げるものをいいます。以下同じです。）への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資をするものとします。

Ａ．不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等が、前記「⑤投資基準」に適合した資産であること。

Ｂ．不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

Ｃ．不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等に関して、前記「⑤投資基準」に準じたデューディリジェンスを行うことを原則とし、また追加して下記事項を調査の上、投資の可否を総合的に判断します。

	調査事項	調査内容
法的調査	不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資	ⅰ.スキームの遵法性 ⅱ.投資の有限責任性 ⅲ.アセットマネージャーの業務遂行能力 ⅳ.関係者に対する報酬水準その他運営コスト ⅴ.ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件 ⅵ.税務上の導管性の有無その他投資効率 ⅶ.倒産隔離ストラクチャーの組成の有無、前所有者からのオフバランスの有無、他業の有無、その他第三者・他物件のリスクからの遮断の状況 ⅷ.投資に伴い本投資法人が取得する権限の内容 ⅸ.裏付けとなる不動産等の譲受けに関する優先交渉権の有無・内容

⑨　ポートフォリオ運営・管理方針

A．プロパティ・マネジメント会社の選定及びモニタリング

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備の修繕等を行うことにより、運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

（イ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に当たって、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、宅建業法第３条の免許を受けていること、及び過去に宅建業法第８章に規定する罰則を受けていないことのほか、原則として以下の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。なお本投資法人は、以下の各項目に合致するプロパティ・マネジメント会社として、サムティグループのサムティプロパティマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務を委託することができるものとします。

・企業内容（プロパティ・マネジメント事業の概要、組織・人員体制、事業エリア、財務基盤・信用力等）
・実績（同等物件の管理実績、当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等）
・遂行能力（リーシング、テナント対応、建物維持・管理、レポーティング等）
・報酬水準

（ロ）プロパティ・マネジメント会社のモニタリング

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務遂行能力及び委託物件の運営実績（稼働率、空室期間、成約賃料水準等）に関して、継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

（ハ）運営型施設等の管理

運営型施設等においては、運用資産の特性に応じて、適切と判断する管理形態及び運営者を選定するものとします。なお本投資法人は、宿泊施設の運営者として、サムティグループのサムティホテルマネジメント株式会社に当該宿泊施設の運営を委託し、その運営ノウハウを活用することができるものとします。

B．テナントの選定

本投資法人は、テナントの選定に当たって、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則としてプロパティ・マネジメント会社に以下に記載の各項目を審査させた上で、総合的に判断します。

（イ）テナントが法人の場合

・業種、業歴、事業規模、業況等
・使用目的・契約期間
・保証会社による保証の適否
・各建物における占有割合、分布割合等
・マスターリースの場合のリスクが最小化されているか

（ロ）テナントが個人の場合

・職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤続年数
・年収、その他賃料負担能力の根拠
・使用目的・契約期間
・家族構成
・保証会社による保証の適否

C．マスターリース契約に関する方針

本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務の委託と関連して、プロパティ・マネジメント会社との間でパススルー型マスターリース契約（マスターリース契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されているマスターリース契約の種別を、「パススルー型マスターリース契約」といいます。以下同じです。）を締結することができます。

また、竣工後間もない新築物件を取得する等、本投資法人が物件を取得する時期における稼働率が一時的に低位で推移することが見込まれ、かつ、その導入が必要と判断される場合等において、賃料固定型マスターリース契約を導入することができます。なお、パススルー型マスターリース契約を締結する場合にも、同様の見地から、マスターリース会社と第三者との間の賃料固定型サブリース契約の導入をマスターリース会社に提案

することがあります。
　いずれの契約形態についても、マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要審査項目とします。
・マスターリース会社の実績
・マスターリース会社の当該物件周辺に対するマーケットに対する考え方
・当該物件の成約水準及びリーシング方針
・サブリース期間及び契約形態
・マスターリース会社におけるテナント審査基準

D．修繕及び設備投資の方針
（イ）中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、保有不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を保有不動産毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

（ロ）修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオ全体の競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合には、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

（ハ）テナントのライフスタイルの変化への対応、主たるテナント層の変更による新規需要獲得等、中長期にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断される専有部及び共用部のリニューアルを検討及び実施します。

（ニ）本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等に投資を行いますが、耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めることとします。

E．付保方針
（イ）損害保険
　災害及び事故等による建物の損害及び収益の減少、対人及び対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、保有不動産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

（ロ）地震保険
　個別の不動産が加わることによりポートフォリオ全体のＰＭＬ値が15%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

F．売却方針
　本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件取得は行わないものとしますが、市場環境を勘案し、適宜売却について検討を行うことがあります。売却については、将来における当該エリアの賃貸マーケット動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮して、総合的に判断することとします。
　ここで、短期とは１年未満の期間を、中期とは１年以上５年以下の期間を、長期とは５年を超える期間をいうものとします。

⑩　財務方針

資産運用の効率化と財務体質の健全化を図るとともに、自己資本を充実し、資産運用基盤の長期的安定を確保します。本投資法人の資金の借入れ又は余裕資金の運用は、負債比率及び固定比率の健全性の維持を旨とし、妥当な条件によって、これを行うものとします。

A．エクイティ・ファイナンス

・原則、外部成長を伴う投資口発行を図ることで、持続的な成長に寄与することを目指します。
・新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資主価値の希薄化に配慮しつつ、金融環境を踏まえて決定します。

B．デット・ファイナンス

・返済期日の分散化・借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。
・借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。
・LTVは資金余力の確保に留意しつつ水準を決定します。上限は60%としますが、運営上は45～55%を目安に運営します。
・安定的な資金調達の手段として、投資法人債を発行する場合があります。
・コミットメントラインを設定し、機動的な借入を実行する場合があります。
・借入れ及び投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。
・信託受益権への投資において、信託銀行から敷金が返還された場合は、当該返還金をLTV算出時の負債として含めるものとします。

C．キャッシュマネジメント

（イ）本投資法人においては、後記「⑪利益を超える金銭の分配の方針」に記載するとおり、ポートフォリオの特徴から、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向があります。そのため、本投資法人は、減価償却費相当額の手元現預金のうち、建物等の機能維持のための資本的支出（建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を伸長させるための支出をいいます。以下同じです。）を目的とした積立てや運転資金等として見込まれる資金相当額を留保した上で、その時々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案して、以下の（ａ）乃至（ｃ）のいずれか又は複数に対し最適に配分する方針です。かかるキャッシュマネジメントにより、本投資法人の資金効率を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ります。

（ａ）ポートフォリオの収益力向上に資する投資

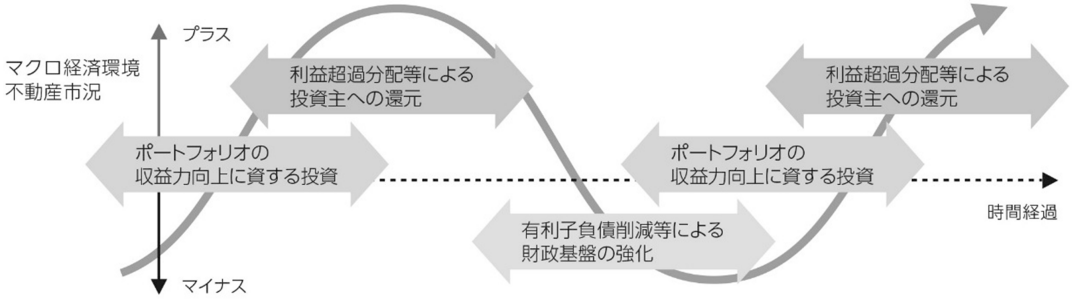
投資口価値向上に資すると考えられる新規物件の取得機会が見込まれる場合等において機動的な対応を可能とするため、その時々のマクロ経済環境や不動産市況等を踏まえてかかる物件取得機会の発生の蓋然性等を勘案し、一定の資金を留保することを検討します。特に、不動産市況の回復が見込まれる時期等において、まとまった規模の物件取得機会の発生を想定し、かかる資金を相対的に厚めに留保する可能性もあります。また、保有物件の収益力を高め、その不動産価値の向上に高い効果が期待される戦略的な資本的支出が想定される場合においても、かかる資本的支出相当額を上記の留保額に含めることを検討します。

（ｂ）有利子負債削減等による財務基盤の強化

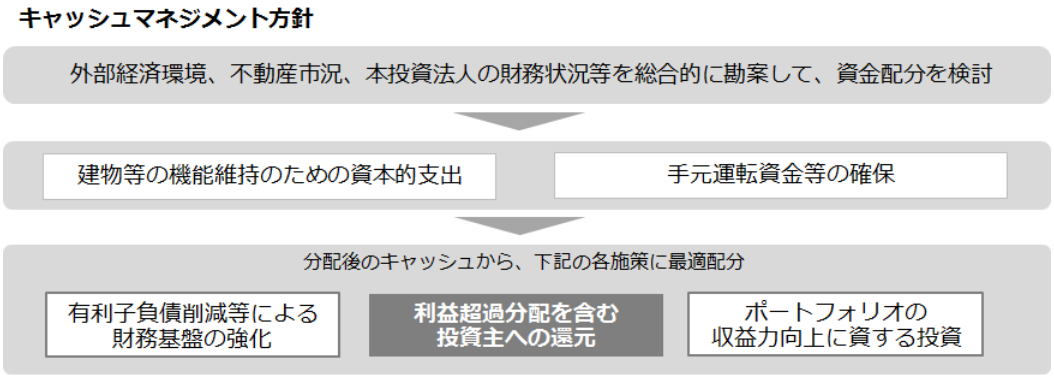
不動産市況が悪化している時期等、財務安定性を志向すべき状況下においては、一般に、運転資金等手元現預金を留保する必要性が一層高まるとともに、負債コストの削減による期間損益の改善やLTVの保守的な水準への引き下げによる財務基盤の強化が優先事項となることが想定されるため、これらへの機動的な対応を目的とした一定の資金を留保することを検討します。

（ｃ）利益超過分配等による投資主への還元

上記（ａ）及び（ｂ）のための留保の優先度が相対的に低い状況にあると判断される場合又は（ａ）若しくは（ｂ）に一定の留保を行った上でなおフリーキャッシュフローの残余が見込まれる場合等においては、後記「⑪利益を超える金銭の分配の方針」において定義される利益超過分配等による投資主還元を、一定の規律に基づき、当該フリーキャッシュフローの残余の範囲内で実施する方針です（詳細は、後記「⑪利益を超える金銭の分配の方針」をご参照ください。）。



（注）上図は、本投資法人のキャッシュマネジメント方針のイメージを示したものであり、実際の使途がこれに一致することを保証又は約束するものではありません。なお、一般的な傾向として、マクロ経済環境及び不動産市況の回復が見込まれる時期においてはポートフォリオの収益力向上に資する投資のために、またマクロ経済環境や不動産市況が悪化している時期においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のために資金充当する蓋然性が高まることから、これらに対応するための留保額が相対的に大きくなり、結果として利益超過分配等に配分するためのフリーキャッシュフローの残余額が相対的に減少するものと考えられますが、本投資法人における実際のキャッシュマネジメントは、その時々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（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。）等を総合的に勘案して実施するため、結果として上記のような一般的傾向とは異なることとなる可能性があります。



（ロ）かかるキャッシュマネジメントにおいては、テナントから預かった敷金・保証金を活用することができることとします。

D．デリバティブ取引

負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。

⑪　利益を超える金銭の分配の方針

Ａ．基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、前記「⑩財務方針」に記載するキャッシュマネジメント方針の一環として、利益超過分配を行う場合があります（注）。

利益超過分配は、後記「Ｂ．実施方法」に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであり、毎期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。
なお、本投資法人は、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。

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行う場合がある背景は以下のとおりです。

本投資法人が投資対象の中心とする地方都市に所在するレジデンスは、東京23区に所在するレジデンスと比較して、物件取得価格の総額に占める建物割合が高く、物件取得価格が同額の場合、（キャッシュマネジメントによる配分の対象としての）フリーキャッシュフローの源泉となる減価償却費が高くなる傾向があります。加えて、本投資法人の保有資産においては、ポートフォリオ全体としてみると、将来計上されることが見込まれる減価償却費の合計が建物の再調達（再築）原価を上回る見込みです。

一方で、本投資法人の保有資産の平均築年数等の状況に鑑みて、本投資法人においては、計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額の割合は低率に留まる時期が当面の間は続くとともに、将来の資本的支出の金額の見積額も予見性が高く、当該見積額と実際に必要とされる資本的支出の金額との差異も小幅に留まるものと考えています。さらに、本投資法人の主たる投資対象であるレジデンスの１物件当たりの投資額はオフィス、商業施設等の他のアセットタイプと比較して小さく、ポートフォリオの分散効果が得られる結果、本投資法人においては、ポートフォリオ全体での資本的支出計画の予算実績管理も容易となる傾向があるという特性を有していると考えています。中長期的な観点においても、本投資法人は、スポンサーから供給される新築物件を将来的な追加組入れの中心に据えることを志向しており、かかる方針に従った追加組入れの内容によっては、追加組入れ後のポートフォリオ全体の減価償却費に対する資本的支出の金額の割合が、保有資産から成るポートフォリオとの比較において、相対的に低率の状態に留まる可能性もあるものと考えています。

こうした地方都市に所在するレジデンスを中心とする本投資法人のポートフォリオの特性を考慮し、①保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応及び②本投資法人の安定的な財務基盤の維持が十分なされていることを前提として、③資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化し、資本市場における本投資法人の評価を高めることにつながり、もって本投資法人の資本調達力の向上に資するものと考えています。

Ｂ．実施方法

本投資法人が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場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。また、「翌計算期間」とは、当該計算期間の直後の本投資法人の計算期間をいいます。以下、本「Ｂ．実施方法」及び後記「Ｃ．キャッシュマネジメント及び利益を超える金銭の分配の方針に基づく第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）に係る利益超過分配の実施方針」において同じです。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（注１）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（注２）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限り、かつ、その時々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（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。）等を総合的に勘案した上で実施するものとします。

また、当該計算期間における利益超過分配の額は、当該計算期間において各々計上される減価償却費相当額から資本的支出額を控除した金額（ただし、減価償却費の60%に相当する金額を超える場合は、減価償却費の60%）を上限としますが、実際の利益超過分配の金額は、資本的支出計画（長期修繕計画）に影響を及ぼさず、かつ、その他の資金需要（本投資法人の運転資金や分配金の支払等に加え、不動産市況悪化時の債務の返

済や、投資口価値向上に資すると考えられる新規取得機会が見込まれる場合等における機動的な取得資金確保等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定するものとします。加えて、J-REIT市場に上場している本投資法人の競合先となりうる銘柄におけるペイアウトレシオ（注３）の水準を参考にするものとします。

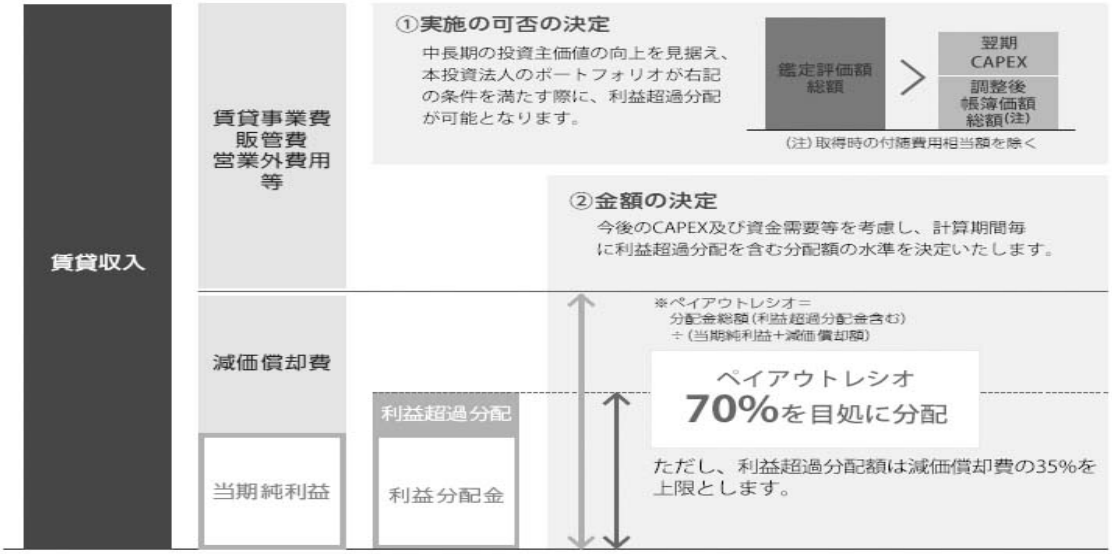
さらに、当該計算期間において、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても、上記に従い本投資法人が決定する利益超過分配の額に含める場合があります。

（注１）「継続鑑定評価額」とは、本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）の総額をいいます。以下同じです。

（注２）「調整後帳簿価額」とは、本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。

（注３）「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

（注４）各期末における利益超過分配の実施の可否判断及び金額の決定に係るプロセスのイメージ図は以下のとおりです。



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、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。）等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

C．キャッシュマネジメント及び利益を超える金銭の分配の方針に基づく第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）に係る利益超過分配の実施方針

本書の日付現在、本投資法人は、前記「⑩財務方針／C．キャッシュマネジメント／（イ）」に記載する資金の最適な配分について、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）に関しては、足元の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案の上判断した結果、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行う方針です。

また、本書の日付現在、本投資法人は、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額（注）及びその他の資金需要についても考慮した結果、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）においては、当該計算期間についてペイアウトレシオ70%程度を目処として、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（前記「B．実施方法」をご参照ください。）。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）においても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、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）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、現在の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金融環境や不動産投資信託市場の状況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第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）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。

なお、本投資法人においては、上記のとおり将来の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を踏まえ、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行うか否かを都度各計算期間について判断する方針を取っているところ、本書の日付現在、本投資法人は第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）までの計算期間の運用計画を策定しており、当該運用計画に基づいてかかる判断を行っているため、それを超える第25期（2028年１月期）以降の計算期間についての利益超過分配の実施方針は未定です。そのため、第25期（2028年１月期）以降の計算期間について第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等を、上記のペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）までに係る各比率が第25期（2028年１月期）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。

（注）本投資法人が本書提出日現在保有する189物件に係る東京海上ディーアール株式会社、日本建築検査協会株式会社、株式会社東京カンテイ、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントによる建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を全保有資産189物件について合計した額の６か月平均額は218百万円です。

⑫　情報開示方針

Ａ．基本方針

本投資法人は、多様な地域及び用途に投資を行う投資方針を採用しています。かかる投資方針の下行われる本投資法人の投資活動に対する投資家の理解の促進のため、以下のとおり、適切かつ迅速な開示を行うことを目標としています。

（イ）本投資法人は、投信法、金商法、東京証券取引所、一般社団法人資産運用業協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

（ロ）投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

（ハ）投資家に対してできる限りの情報開示に努めるとともに、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

Ｂ．利益を超える金銭の分配の方針に係る開示方針

利益の範囲内で行う金銭の分配と利益超過分配の区分開示は、以下のとおり行うものとします。

（イ）利益超過分配を実施する考え方について、キャッシュマネジメント上の判断根拠、実施の可否及び金額決定に至るプロセス等を明記し、過去の決算データ、エンジニアリングレポート等に基づいた客観的な根拠も併せて示した上で、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。その際、利益超過分配である旨が分かりやすいよう、イメージ図を用いる等平易な表現を行うよう努めます。

（ロ）資産運用報告において、分配される金銭が利益の範囲内で行う金銭の分配ではなく、利益超過分配である旨を明示します。また、当該利益超過分配の水準の妥当性等について、本投資法人の財務状況等に基づく客観的な根拠を示した上で、資産運用報告の該当箇所に注記等を行います。

（ハ）資産管理計画に定める長期修繕計画に影響を与えないよう配慮した根拠を示した上で、資産管理計画及び資産運用報告の該当箇所に注記等を行います。

（ニ）利益超過分配の実施の制約となる本投資法人の規則・ルール等についても、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。

（ホ）東京証券取引所の規則に従って適時開示等として実施する業績予想に関する開示において、利益超過分配の実施の可否及び金額の見通しを持つに至った根拠となる事項等（開示以前に行われた、当該計算期間に係る外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等の見通しの内容、並びに、これらを総合的に勘案した結果としてのキャッシュマネジメントの方針及び減価償却費相当額に対する割合の決定内容等。また、これらの開示以後、修正が生じた場合においてはその内容等を含みます。）についても記載します。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

Ａ．本投資法人は、前記「１　投資法人の概況／（２）投資法人の目的及び基本的性格／①投資法人の目的及び基本的性格」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

（イ）不動産等（本①において次の（ａ）から（ｅ）までに掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

（ａ）不動産

（ｂ）不動産の賃借権

（ｃ）地上権

（ｄ）（ａ）から（ｃ）までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ｅ）（ａ）から（ｃ）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券（資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものに限ります。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（（イ）及び（ロ）に定める資産を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）

（ａ）当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産匿名組合出資持分」といいます。）

（ｂ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいいます。）

（ｃ）受益証券（投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券をいいます。）

（ｄ）投資証券（投信法第２条第15項に規定する投資証券をいいます。）

（ｅ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいいます。）

（ハ）その他の特定資産

（ａ）預金

（ｂ）コールローン

（ｃ）国債証券（金商法第２条第１項第１号に定めるものをいいます。）

（ｄ）地方債証券（金商法第２条第１項第２号に定めるものをいいます。）

（ｅ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法第２条第１項第３号に定めるものをいいます。）

（ｆ）資産流動化法に規定する特定社債券（金商法第２条第１項第４号に定めるものをいいます。）

（ｇ）社債券（金商法第２条第１項第５号に定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券及び本（ハ）に別途定めるものを除きます。）

（ｈ）譲渡性預金証書

（ｉ）貸付信託の受益証券（金商法第２条第１項第12号に定めるものをいいます。）

（ｊ）コマーシャル・ペーパー（金商法第２条第１項第15号に定めるものをいいます。）

（ｋ）不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

（ｌ）不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券

（ｍ）不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権

（ｎ）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。ただし、本（ハ）に別途定めるものを除きます。以下同じです。）

（ｏ）金銭債権を信託する信託の受益権（ただし、不動産関連資産及び本（ハ）に別途定めるものを除きます。）

（ｐ）信託財産を主として上記（ａ）から（ｊ）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ｑ）株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限ります。）

（ｒ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）
（ｓ）有価証券（投信法施行令第３条第１号に定めるものをいいます。ただし、不動産関連資産及び本（ハ）並びに下記Ｂ．に別途定めるものを除きます。）
（ｔ）地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）、信託財産を主として地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う地役権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として地役権に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
（ｕ）再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に定めるものをいいます。）

Ｂ．本投資法人は上記Ａ．に掲げられた資産のほか、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資します。
（ａ）商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
（ｂ）著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
（ｃ）温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
（ｄ）動産（民法（後記「３　投資リスク／（３）不動産関連資産－不動産に関するリスク／（ホ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク」において定義します。）で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいい、再生可能エネルギー発電設備を除きます。）
（ｅ）上記（ａ）から（ｄ）までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（ｆ）資産流動化法第２条第６項に定める特定出資
（ｇ）持分会社（会社法第575条第１項に定めるものをいいます。）の社員権
（ｈ）民法第667条に規定する組合契約に基づく権利（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限ります。）
（ｉ）保険契約に基づく権利（不動産関連資産への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。）
（ｊ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく国際協力排出削減量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
（ｋ）中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資
（ｌ）信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資
（ｍ）上記（ａ）から（ｌ）までに掲げるもののほか、不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

②　投資基準及び用途別、地域別等による投資割合
本投資法人の投資基準及び用途別、地域別等による投資割合については、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

①　分配方針（規約第35条第１項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

Ａ．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第81条の２で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「本出資総額等の合計額」といいます。）を上回る場合において、当該純資産額から本出資総額等の合計額を控除して得た金額をいいます。以下本（３）において同じです。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします。

Ｂ．利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は原則として租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

Ｃ．利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

②　利益超過分配（規約第35条第２項）（注）

本投資法人は、（イ）本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合（ロ）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、（ⅰ）保有資産の競争力及び価値の維持・向上に必要となる資本的支出額（以下「必要支出額」といいます。）の適切な評価を行い、本投資法人において必要支出額相当額以上の現預金の積み立てが適正に行われること、並びに、（ⅱ）実施時点における本投資法人の資産価値の維持が適正に図られていることを前提として、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、出資の払戻しとして利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人資産運用業協会規則を含みます。）において定める金額を上限とします。

（注）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、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。

上記利益超過分配に関する具体的な運用の方針等の詳細については前記「（１）投資方針／⑪利益を超える金銭の分配の方針」をご参照ください。

③　分配金の分配方法等（規約第35条第３項）

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④　一般社団法人資産運用業協会規則（規約第35条第４項）

本投資法人は、上記①から③までのほか、金銭の分配に当たっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則及び一般社団法人資産運用業協会制定のその他の諸規則に従うものとします。

⑤　分配金請求権の除斥期間（規約第35条第５項）

本投資法人は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

（４）【投資制限】

①　規約による投資制限

規約による投資制限は以下のとおりです。

Ａ．投資制限（規約第30条）

（イ）前記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（ハ）その他の特定資産」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（イ）不動産等」若しくは前記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（ロ）不動産対応証券」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（ロ）前記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（ハ）その他の特定資産／（ｒ）デリバティブ取引に係る権利」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

Ｂ．組入資産の貸付け（規約第31条）

（イ）本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、規約の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用します。

（ハ）本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

②　金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです（なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。）。

Ａ．登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「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」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

（ロ）運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第２号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（ハ）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的を持って、正当な根拠を有しない取引を内容とする運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第４号）。

（ホ）運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金商法第42条の２第５号）。

（ヘ）損失補てん

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金商法第42条の２第６号）。

（ト）分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）。

（ⅰ）金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金商法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）又は金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

（チ）その他業府令で定める取引

前記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条）。

（ａ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ｂ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（ｃ）第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（ｄ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ｅ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（ｆ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（ｇ）その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

Ｂ．資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条及び投信法施行規則第220条の２）。

Ｃ．同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第１項第３号乃至第５号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません（投信法第194条第２項）。

D．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

（イ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
（ロ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
（ハ）当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
（ニ）当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ホ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
（ホ）当該投資法人が有する他の法人等（法人その他の団体をいいます。以下、本D.及びE.において同じ。）の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
（ⅰ）組織の変更
（ⅱ）合併
（ⅲ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
（ヘ）その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第80条第１項第２号及び第３号並びに上記（ハ）から（ホ）までに掲げる場合を除きます。）
（ト）資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

E．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項、投信法施行規則第131条）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口（投信法第81条第１項に規定する親法人投資口をいいます。以下本E．において同じです。）を承継する場合
（ロ）他の法人等が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合
（ハ）親法人投資口を無償で取得する場合
（ニ）その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ホ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合
（ホ）その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合
（ⅰ）組織の変更
（ⅱ）合併
（ⅲ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
（ⅳ）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
（ヘ）その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第81条第２項第１号及び上記（ロ）から（ホ）までに掲げる場合を除きます。）

③　その他

A．借入れ又は投資法人債（規約第36条）

（イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします。

（ロ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします。

B．有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C．集中投資

集中投資について制限はありません。

D．他のファンドへの投資

本投資法人は、他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

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、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、後記「５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、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）本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク
（ト）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（チ）役員の職務遂行に関するリスク
（リ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（ヌ）インサイダー取引に関するリスク
（ル）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ヲ）投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
（ワ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
（カ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ヨ）資産取得・売却に関するリスク
（タ）フォワードコミットメント等に係るリスク
（レ）運営型施設を投資対象とすることに関するリスク

（3）不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
（ニ）テナントの獲得競争に関するリスク
（ホ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（ヘ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（チ）法令等の変更に関するリスク
（リ）区分所有物件に関するリスク
（ヌ）共有物件に関するリスク
（ル）借地物件に関するリスク
（ヲ）底地物件に関するリスク
（ワ）開発物件に関するリスク
（カ）鑑定評価額に関するリスク
（ヨ）わが国における賃貸借契約に関するリスク
（タ）マスターリースに関するリスク
（レ）賃料の減額に関するリスク
（ソ）テナントの支払能力に関するリスク
（ツ）賃料保証会社に関するリスク
（ネ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ナ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ラ）不動産の毀損等に関するリスク
（ム）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ウ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ヰ）有害物質に係るリスク
（ノ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（オ）運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
（ク）専門家報告書等に関するリスク

（4）不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク
（ハ）信託受託者に係るリスク

（5）税制に関するリスク

（イ）導管性要件に係るリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に係るリスク

（6）その他のリスク

（イ）減損会計の適用に関するリスク
（ロ）取得予定資産の取得を実行することができないリスク
（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

（１）一般的なリスク

（イ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

（ロ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。

（ハ）本投資口及び本投資法人債券の市場性に関するリスク

本投資口は、J-REIT市場へ上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を東京証券取引所外において相対で譲渡するほかに換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。また、本投資法人債券については、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（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

本投資口及び本投資法人債券の市場価格は、J-REIT市場における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、戦争、テロ、伝染病の拡大（パンデミック）その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

また、本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口及び本投資法人債券の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資口及び本投資法人債券の価値が下落することがあります。

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑪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、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）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第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）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、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）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第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）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、あくまでも第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）に係るものであり、第25期（2028年１月期）以降の計算期間について第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等を、上記のペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第23期（2027年１月期）及び第24期（2027年７月期）に係る各比率が第25期（2028年１月期）以降の計算期間においても適用される保証はありません。

また、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない一時的な会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても利益超過分配の額に含める場合があります。

このように、本投資法人における利益超過分配は、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、毎期又は数期にわたって継続的に利益超過分配が実施される保証はありません。ただし、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性はあります。したがって、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益超過分配の額が上記の目処を含む予想額を下回る可能性や、利益超過分配を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益超過分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益超過分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合や本投資法人の保有するポートフォリオ全体の築年数の上昇により資本的支出が予想を上回った場合等に手元資金の不足が生じる可能性があり、また機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国のJ-REIT市場、特にレジデンス等を投資対象とするJ-REIT市場においては、利益超過分配を行う方針としている投資法人は少ないため、本投資法人の分配方針が市場において如何なる評価を受けるかは明らかでありません。

また、投資法人の利益超過分配に関する一般社団法人資産運用業協会の規則等につき将来新たな改正が行われ

る場合には、改正後の一般社団法人資産運用業協会の規則等に従って利益超過分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益超過分配の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益超過分配を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

（ト）LTVに関するリスク

本投資法人のLTVは、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより45～55%としますが、資産の取得等に伴い一時的に45～55%を超えることがあります。また、本投資法人は前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑪利益を超える金銭の分配の方針」に従い、利益超過分配を行う場合がありますが、かかる金銭の分配（出資の払戻し）により総資産額が減少し、その結果LTVの値が高まる可能性もあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

（ヌ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項及び規約第14条第１項、同条第２項）。

さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ル）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。また、この場合、投資法人債権者は、清算手続に従って投資額を回収することになるため、投資金額の全額を回収できない可能性があります。このため、投資主及び投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「（３）不動産関連資産－不動産に関するリスク／（ヨ）わが国における賃貸借契約に関するリスク及び（レ）賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの支払能力又は信用状態が入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「（３）不動産関連資産－不動産に関するリスク／（ネ）不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては１兆円、投資法人債については１兆円（ただし、合計して１兆円を超えないものとします。）としています。

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するとは限らないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を租税特別措置法に規定する機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります（なお、本投資法人が金融機関との間で締結するタームローン等の個別貸付契約には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられています。また、本投資法人が取得予定資産の取得に際して予定している借入れ及び投資法人債の発行については、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられる見込みです。）。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定され

た不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より負債の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって負債の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

(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、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、本資産運用会社の取締役の一部には、同社を兼職先としている者がいます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーとメインスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約の概要については、前記「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、前記「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。）。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がメインスポンサーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、前記「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。

また、上記のメインスポンサーサポート契約の有効期間は契約締結日から10年間とされ、５年毎に自動更新されることとなっていますが、契約の更新がなされない場合、契約が解除される場合その他契約終了事由が発生した場合、メインスポンサーからサポートの提供を受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、メインスポンサー又はスポンサーが運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がサムティ株式会社との間で締結している契約は、メインスポンサー及びそのグループ会社が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。メインスポンサー及びそのグループ会社は、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とメインスポンサー及びそのグループ会社とが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ニ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除され

ることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して前記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、前記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼすほか、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

（ホ）本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記「（ニ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク」に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ヘ）本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、複数の不動産私募ファンドの資産の運用を受託しています。

本投資法人は、アコモデーションアセット等を投資対象としており、前記不動産私募ファンドと投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人及び本資産運用会社が運用を行う他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。

そのため、前記「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。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、物件取得の競合以外にも、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と前記不動産私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほか、不動産私募ファンドの運用業務を行っていますが、本資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、本資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、本資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりする等の可能性があります。

（ト）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント業務をスポンサーを中心としたサムティグループ会社に委託する場合には、本投資法人の資産管理はスポンサーを中心としたサムティグループ会社の業務遂行能力に強く依拠することがあります。よって、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から本投資法人の不動産関連資産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同様の業務を受託し、その結果、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

一定の場合には、プロパティ・マネジメント会社との契約が解約されることがあります。後任のプロパティ・マネジメント会社が選任されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産関連資産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなプロパティ・マネジメント会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（チ）役員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、前記「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

金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ、本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています（金商法第42条の２）。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに資産運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（詳細については、前記「１　投資法人の概況／（４）投資法人の機構」及び後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社その他の関係者となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金商法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ヌ）インサイダー取引に関するリスク

本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭におき、内部者取引の未然防止についての内部者取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記の内部者取引管理規程に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

（ル）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があり、また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（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

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。本投資法人は、特にその他地方都市において、地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等であることに着目して運用資産を取得することがありますが、かかる事業所、医療施設及び教育施設が移転又は廃業等により当該地域において運営されなくなった場合、当該地域における賃貸住宅市場の需要又はテナントの支払能力が悪化し、その結果、本投資法人が取得した運用資産についても需要及び収益の安定性が大きく損なわれ、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

（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、本書に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、本投資法人が運用資産の取得を行っていく過程で、結果として本投資法人が保有する不動産が一定の都市等に地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該都市等が所在する地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風・大雨・河川の氾濫等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、国の重要施策としての地方創生の趣旨に則り、日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念として、地方都市への投資を行いますが、今後の地方創生に伴う地域経済動向や国の施策等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（カ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヨ）資産取得・売却に関するリスク

本投資法人は、本書に記載された保有資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産を取得し、又は保有する資産を売却する旨を決定する可能性があります。かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、資産取得に際し、実際に合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。資産取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（タ）フォワードコミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワードコミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワードコミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ）運営型施設を投資対象とすることに関するリスク

ａ．運営型施設を投資対象とすることに共通するリスク

本投資法人は、運営型施設にも投資をする可能性があり、その場合においては、本投資法人は、原則として、運営型施設に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、賃借人である当該オペレーターについて財務状況が悪化し若しくは破産その他の倒産手続が開始した場合、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

ｂ．ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人は、運営型施設のうちヘルスケア施設にも投資をする可能性がありますが、ヘルスケア施設に投資する場合においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の運用においては、業務の特性上、プロパティ・マネジメント会社及び施設の運営やテナントサービス（ヘルスケア施設の場合は、主に介護サービス）を提供するオペレーターの代替性が小さいため、前記「（ト）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載したリスク及び当該オペレーターに交代事由が生じた際の代替オペレーター確保に係るリスクが他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の居住用資産よりも大きくなる傾向があります。したがって、ヘルスケア施設への投資比率の上昇に伴い、前記「（ル）敷金・保証金の利用に関するリスク」に記載したリスクが、より大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、本投資法人が、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を承継したものとみなされるリスクもあります。

このほか、ヘルスケア施設は、間取り、付帯施設、その立地、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の類型の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、ヘルスケア施設のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及する等して物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．宿泊施設に関するリスク

本投資法人は、運営型施設のうち宿泊施設にも投資をする可能性がありますが、宿泊施設に投資する場合、経済の動向や他の宿泊施設との競合に伴い宿泊施設の収益力が減退するときには、テナントが宿泊施設の営業から撤退し、退去することがあります。

既往テナントが退去した場合、宿泊施設の場合、一般的に、構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから代替テナントとなり得る者が少ないため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。もっとも、本投資法人が取得する可能性があるのは取得価格10億円未満の小規模な宿泊施設に限定されており、他の類型の居住用資産への転用が可能である場合があり、その場合かかるリスクは限定的であると本投資法人は考えています。しかし、建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあるほか、そのような転用を想定通り実施できる保証はありません。

（３）不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があり、さらに、不動産が所在する地域によっては、不動産売買市場への参加者が限定されることがあり、また不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産等資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産等資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ）スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、スポンサーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ニ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

（ホ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

本投資法人の投資対象となる不動産及びその信託受益権等の不動産関連資産に瑕疵（地盤若しくは地質の欠陥、土地の境界の未確定、越境物、被越境物の存在、土地又は建物の面積の不足、建物の構造、材質等に関する欠陥、賃貸借契約の不備、その他の物理的な欠陥及び土地又は建物の完全な所有権の不存在、用益物権又は担保権による制限、その他の法律上の欠陥をいいます。なお、工事における施工の不具合及び施工報告書の施工デー

タの転用・加筆等、免震装置、制震装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合等を含みますが、これらに限りません。）が存在する場合又は不動産関連資産が不動産関連資産の売買等に関する契約の内容に適合しない場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注）。そこで、本資産運用会社が投資対象となる不動産関連資産の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任（旧民法（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。以下「民法改正法」といいます。）による改正前の民法を意味し、以下「旧民法」といいます。民法改正法による改正後の民法を単に「民法」といいます。）第570条、第566条等に定める瑕疵担保責任をいいます。）又は契約不適合責任（民法第562条、第570条等に定める契約不適合責任をいいます。）を負担させることとしています（ただし、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負担させられないこともあります。）。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する瑕疵又は不動産関連資産に関する契約の内容との適合性について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に瑕疵又は契約内容との不適合等の存在が判明する可能性があります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されていない可能性があり、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に瑕疵又は契約内容との不適合等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者又は元受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合があります（なお、強制競売で購入した物件については、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任（目的物の種類又は品質に関する不適合に関する責任に限ります。）の追及はできません（旧民法第570条ただし書、民法第568条第４項）。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は旧民法上の瑕疵担保責任若しくは民法上の契約不適合責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。

不動産関連資産に瑕疵又は契約内容との不適合等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該瑕疵又は契約内容との不適合等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負うことになる場合があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した瑕疵又は契約内容との不適合等と同様、法律上又は契約上の旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

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

（ヘ）土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、本投資法人が後日当該不動産関連資産を処分するときに事実上の障害が発生し、又は、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率（注）・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（注）「建蔽率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建蔽率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。

「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

（チ）法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（リ）区分所有物件に関するリスク

本投資法人は、区分所有建物にも投資をする可能性があります。区分所有建物（注）とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として、定足数を充足の上で集会に出席した区分所有者（議決

権を有しないものを除きます。）及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条第１項）。なお、原則として、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。したがって、本投資法人が区分所有建物に投資する場合において頭数又は議決権の４分の３を有していないときには、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

（注）１棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

（ヌ）共有物件に関するリスク

本投資法人は、共有物件にも投資をする可能性があります。不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるとされているため（民法第249条第１項）、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います（民法第249条第２項）。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をする義務を負っているため、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い（民法第249条第３項）、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

また、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第１項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第１項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。反対に、共有物を使用する共有者があるときであっても、その者に特別の影響がある場合を除いてその者の承諾を得ることなく、持分の過半数によって共有物の使用方法を含めた管理に関する事項を決定することができることから（民法第252条第１項及び第３項）、本投資法人が持分の過半数を有しない状況下で共有不動産を使用している場合に、使用方法の変更によってその使用が妨げられるおそれがあります。さらに、共有物の管理者が選任されている場合において、共有者が共有物の管理に関する事項を決定したときには、共有物の管理者はこれに従ってその職務を行わなければならないものの、仮にこれに反して共有物の管理者が取引を行った場合に、かかる管理者の行為は共有者に対してその効力を生じませんが、取引相手方が善意であれば、かかる取引相手方には取引の無効を対抗することができないことになります（民法第252条の２第３項及び第４項）。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第１項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第３項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第１項ただし書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（ル）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権が設定された地上の建物に投資する可能性がありますが、このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払う可能性もありますが、かかる場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（ヲ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、底地を取得する可能性がありますが、底地物件については、以下に記載するような特有のリスクがあります。

まず、借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由があるときに限り消滅しますが、借地権が消滅する場合、本投資法人は、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第４条）。普通借地権の場合、借地契約の期限の到来時に更新拒絶につき、上記の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物の買取りを請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下となる保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の地代等の支払いが滞る可能性があり、この延滞地代等の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超えるときは、投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、地代等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。地代の改定により地代等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づき土地の地代等の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる地代等収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ワ）開発物件に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。本投資法人は、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。ただし、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。また、本投資法人が取得した土地をスポンサーに賃貸し、当該土地上でスポンサーが不動産の建築を行った上で、当該建築済みの不動産を本投資法人が取得する場合があります。かかる場合は、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者となっている場合と実質的に同様のリスクを負担していると考えられる場合もあり得ます。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

ａ．開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
ｂ．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
ｃ．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
ｄ．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
ｅ．行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
ｆ．開発過程において事故が生じる可能性。
ｇ．竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性。
ｈ．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間が掛かることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（カ）鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、同一物件について、同一の不動産鑑定士が鑑定評価を行った場合でも、評価の時点が異なる場合、時点間の一般的要因、地域要因及び個別的要因等の変化等により鑑定評価額が大きく異なる可能性があります。さらに、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

（ヨ）わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、居住の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合もあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能ですが、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（タ）マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人（サブリース会社）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があるほか、賃貸管理その他サブリース会社としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

（レ）賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）第７条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のように通常の建物賃貸借においてはテナントからの賃料減額請求権を特約で排除することはできませんが、定期建物賃貸借においては、賃料減額請求権を特約により排除することも可能です。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ソ）テナントの支払能力に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、賃料等が回収できないこととなり、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ツ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収

が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行を委託している場合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ネ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。他方で、本投資法人の運用資産である不動産が地域的に分散することにより、適切な管理を行うために必要な不動産の運用に関する費用が大きくなる可能性があります。本投資法人においてはプロパティ・マネジメント会社を適切にコントロールすることで賃貸経営の効率性を損なわず、ポートフォリオ全体としての収益性の維持・向上を目指しますが、かかる取組みが成功しない場合には、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（ナ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ラ）不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があり、また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ム）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、破裂爆発、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

ただし、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「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。

（ウ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています（民

法第717条第１項ただし書）。
不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ヰ）有害物質に係るリスク
不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。
また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（ノ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
一般に、売主が不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産関連資産の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合、当該不動産関連資産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。
また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（オ）運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵又は契約不適合があるために、法律の規定に従い、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を排除することが原則としてできません。
また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用資産の性状その他に関する表明保証責任や旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負う可能性があります。
これらの法律上又は契約上の表明保証責任や旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。
さらに、賃貸中の運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があり得ます。

（ク）専門家報告書等に関するリスク
不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
建物状況調査報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものでありますが、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。
また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率

は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

（４）不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）第２条第６項。なお、以下、2007年９月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第２条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっていました（旧信託法第36条第２項、第37条等）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益権に帰属することになっていました。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性がありました。

新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、法律上の義務として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をすることは許容されており（新信託法第48条第５項、第54条第４項等）、信託契約において信託費用等を受益者が負担する旨の合意がなされるのが一般的となっています。かかる合意がなされた場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産の信託受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されることがあります。さらに、譲渡する信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになること（新信託法第94条）、及び不動産の信託受益権は取引所金融商品市場等において取引がなされていないこと等により、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の不動産に係る契約不適合責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者に係るリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、受託者が破産手続開始の決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第１項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありました（破産法第34条第１項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示（信託の登記）がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが（新信託法第27条第１項及び第２項、第31条第６項及び第７項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常に係る権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデューディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

（５）税制に関するリスク

（イ）導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社株式を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益

に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

なお、2015年４月１日以後に開始する事業年度については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

株式会社大和証券グループ本社は、株式会社大和証券グループ本社及びサムティが引き続き本投資法人のスポンサー又はサブスポンサーとなることが見込まれる限り、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%超の投資口を保有する意向であり、会計基準上のいわゆる実質支配力基準に鑑み、連結財務諸表上、本投資法人を株式会社大和証券グループ本社の連結子会社として扱う意向である旨を確認しています。当該所有投資口比率においても、本投資法人は非同族会社要件を充足することができると考えており、また、本投資法人と株式会社大和証券グループ本社は、本投資法人について非同族会社要件が維持されるよう最善の努力を行うこと、本投資法人及び本資産運用会社から要請があったときには、本投資法人について非同族会社要件が維持されるために必要な協力を行うこと等について合意しています。これらに関わらず、株式会社大和証券グループ本社及び同社の連結子会社並びにこれらの意思と同一の内容の議決権の行使に同意している者の所有投資口を合わせた所有投資口比率が50%超となった場合や非同族会社要件に関する解釈・運用・取扱いによっては、非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第４項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

（６）その他のリスク

（イ）減損会計の適用に関するリスク

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、「減損会計」の適用により、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税負担額が増加する可能性があります。

なお、2015年４月１日以後に開始する事業年度については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

（ロ）取得予定資産の取得を実行することができないリスク

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。

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。本投資法人が出資する場合、かかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や、当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できる保証はありません。

（７）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員等に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。具体的な取組みは、以下のとおりです。

①　本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、本資産運用会社の取締役会において審議、決議され、本投資法人の役員会に報告される（ただし、変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人の役員会において審議及び承認されます。）資産運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス規程及び本投資法人のリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のレジデンシャルリート・投資委員会、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会、取締役会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての内部者取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、レジデンシャルリート・投資委員会及びレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するシニア・コンプライアンスオフィサーが、法令遵守の状況を監視します。

（ヘ）本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンスチームをリスク管理部門とし、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、各運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。レジデンシャルリート投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、これらの不動産の取扱いについては決算期毎に経営管理本部のチェックを受けるものとし、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。

（ト）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・プログラム等を作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

（チ）本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の実施困難な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも３か月に１回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条第１項）、該当事項はありません。

ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第５条第２項）。この場合、所定の手数料が課せられることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第18条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします。

A．執行役員の報酬は、１人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

B．監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条）

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用業務委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬Ⅰ、Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

A．運用報酬Ⅰ

（イ）総資産額に年率0.45％を乗じた金額（１年365日として当該営業期間の実日数により日割計算するものとし、１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。以下本②において同じです。）に記載された総資産額とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、各営業期間の終了日までに支払うものとします。

B．運用報酬Ⅱ

（イ）決算期毎に算定される分配可能金額に5.0％を乗じ、本投資法人の当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から500億円を控除した金額を乗じ、当該総資産額で除した金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします（本投資法人の当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から500億円を控除した金額が負の数値となる場合はかかる金額は０とします。）。「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいいます。）を承認後１か月以内に支払うものとします。

C．取得報酬

（イ）本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額に1.0％を乗じた金額を取得報酬とします。ただし、取得した特定資産が信託受益権であり、利害関係人以外からの取得である場合、宅建業法第46条に規定される報酬の上限額（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）から当該信託受益権の媒介手数料を減算した金額に0.5を乗じた金額（１円未満を切り捨てます。）に当該信託受益権の取得価額の1.0％を加算した金額を取得報酬とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、本投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から６か月以内に支払うものとします。

D．譲渡報酬

（イ）本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）に0.5%を乗じた金額を譲渡報酬とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、本投資法人が当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から１か月以内に支払うものとします。

E．合併報酬

（イ）本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下本E．において同じです。）（以下本E．において「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の1.0%以下に相当する金額（１円未満を切り捨てます。）を合併報酬とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、合併の効力発生日から３か月以内に支払うものとします。

③　資産保管会社、機関運営事務受託者、会計事務等に関する業務受託者、投資主名簿等管理人及び投資法人債に関する財務代理人への支払手数料

A．資産保管会社の報酬

（イ）資産の保管に係る業務及びこれに付随する業務に係る報酬（以下、本A．において「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、２月又は８月の各１日から、その直後に到来する７月又は翌年１月の各末日までとします。

（ロ）各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の料率を記載した別紙１の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

（ハ）本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（ニ）経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

（ホ）本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記（ロ）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

（ヘ）本投資法人は、本A．に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下本A．において「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６か月分）
200億円以下の部分について	7,200,000円
200億円超の部分について	資産総額×0.012%

B．機関運営事務受託者の報酬

（イ）本投資法人が機関運営事務受託者に委託した事務に係る報酬（以下本B．において「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、２月又は８月の各１日から、その直後に到来する７月又は翌年１月の各末日までとします。

（ロ）各計算期間の一般事務報酬は、年500万円を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。

（ハ）本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、

本投資法人の負担とします。
（ニ）経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
（ホ）本投資法人は、本Ｂ．に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下本Ｂ．において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営事務受託者に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

Ｃ．会計事務等に関する業務受託者の報酬
[会計事務及び税務事務の一部に関する業務受託者の報酬]
（イ）本投資法人が会計事務等に関する業務受託者に委託した事務に係る報酬（以下本Ｃ．において「一般事務報酬」といいます。）の月額は、下記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とし、本投資法人は、一般事務受託者に対して、当月分を翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

一般事務報酬の月額＝変動報酬Ａ＋変動報酬Ｂ
変動報酬Ａ：本投資法人が月末に保有する不動産等資産の取得価額（売買契約等に定める金額をいい、消費税及び地方消費税その他取得に付随する費用を除く）×変動報酬Ａ料率
変動報酬Ｂ：本投資法人が月末に保有する不動産等資産の件数×変動報酬Ｂ単価

ここで、変動報酬Ａ料率は0.01％を、変動報酬Ｂ単価は金50,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び一般事務受託者が別途合意して定めるものとします。

（ロ）前項のうち、１か月に満たない月に係る一般事務報酬は、１か月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。
（ハ）新規に物件（本項において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等（以下「本共有持分等」という。）を含む。）を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件（本項においては、本共有持分等ごとに、１つの物件として数える。）あたりの単価金1,000,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務受託者の協議の上合意した額（消費税及び地方消費税は別途。）を、本投資法人は一般事務受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
（ニ）経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

[税務事務の一部に関する業務受託者の報酬]
（イ）税務相談対応等税理士業務にかかる報酬は、月あたり55万円（消費税及び地方消費税別途。）とし、本投資法人は、一般事務受託者が発行する請求書に基づき、当月分を翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払うものとします。なお、振込手数料は本投資法人の負担とします。
（ロ）前項に定めのない業務（税務調査の立会、本投資法人の解散・清算に関する事務等）の報酬については、別途本投資法人及び一般事務受託者による協議の上、決定します。また、前項にかかる業務の量が著しく増減した場合、又は前項に規定する業務を超える事項が発生した場合には、本投資法人及び一般事務受託者による協議の上、報酬の額を変更できるものとします。なお、経済情勢の変動等により本業務にかかる報酬の金額が不適当となった場合についても、本投資法人及び一般事務受託者による協議の上、報酬の額を変更することができるものとします。

Ｄ．投資主名簿等管理人の報酬
（イ）本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、下表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、下表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上決定するものとします。
（ロ）投資主名簿等管理人は、上記の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

手数料明細表

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　　350円 10,000名まで　　330円 30,000名まで　　280円 50,000名まで　　230円 100,000名まで　　180円 100,001名以上　　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分　１投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき５円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	１．振替投資口に係る個人番号の登録１件につき250円 ２．非振替投資口に係る個人番号の登録１件につき550円 ３．個人番号の保管月末現在１件につき月額５円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	１．書面交付請求受理料１件につき250円 ２．書面交付請求投資主管理料月末現在１名につき５円	書面交付請求（異議申述を含む）の登録、撤回並びに受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日（又は期央）における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

Ｅ．投資法人債に関する財務代理人の報酬

・第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

本投資法人は、財務代理人が委託事務を行うことの対価として、財務代理人に対し、2021年12月８日に、手数料金5,300,000円並びにこれに賦課される消費税及び地方消費税相当額を、本投資法人債の払込金から控除することにより、本投資法人債の払込期日に支払いました。

また、元利金支払等手数料として、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税を、投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、投資法人債の債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者に支払います。

（イ） 元金償還の場合　元金の10,000分の0.075を乗じた金額

（ロ） 利金支払の場合　未償還元金に10,000分の0.075を乗じた金額

・第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

本投資法人は、財務代理人が委託事務を行うことの対価として、財務代理人に対し、2022年12月15日に、手数料金3,760,000円並びにこれに賦課される消費税及び地方消費税相当額を、本投資法人債の払込金から控除することにより、本投資法人債の払込期日に支払いました。

また、元利金支払等手数料として、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税を、投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、投資法人債の債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者に支払います。

（イ） 元金償還の場合　元金の10,000分の0.075を乗じた金額

（ロ） 利金支払の場合　未償還元金に10,000分の0.075を乗じた金額

④　会計監査人（規約第25条）

会計監査に係る会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、各決算期後４か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により支払うものとします。

（注）監査証明業務に基づく報酬の上限であり、英文財務諸表監査報酬を除きます。

なお、前期及び当期の会計監査人報酬実績額は以下のとおりです。

会計監査人報酬実績額

	前期（千円）	当期（千円）
監査証明業務に基づく報酬(注)	16,200	16,200
非監査業務に基づく報酬	－	－

（注）監査証明業務に基づく報酬には、英文財務諸表監査報酬（前期2,200千円　当期2,200千円）を含みます。

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

サムティアセットマネジメント株式会社

住所　東京都千代田区丸の内一丁目８番３号

電話番号　０３－５２２０－３８４１

（4）【その他の手数料等】

① 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします（規約第38条第１項）。

② 上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条第２項）。

A．投資口の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当てに関する費用
B．有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
C．目論見書の作成及び交付に係る費用
D．法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
E．本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
F．専門家等に対する報酬及び費用（法律顧問、鑑定評価（又は価格調査）、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
G．執行役員、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
H．運用資産の取得及び管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
I．投資法人債の発行に関する費用
J．借入金及び投資法人債に係る利息
K．本投資法人の運営に要する費用
L．その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

（イ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2047年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2048年１月１日～	20.15%（所得税15.15%　住民税５%）

（注１）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を、2027年１月１日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を、2048年１月１日～の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（注２）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ロ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注１）総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注２）上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（イ）の源泉徴収税率と同じです。

（注３）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

（ハ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（ニ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されました。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した公募株式投資信託等（新規投資額で毎年120万円を上限とする。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（新規投資額で毎年240万円を上限とし、上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。

（注１）非課税口座（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

（注２）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

（注３）2016年４月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニア

NISA）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払いを受けるべきもの及び継続管理勘定で支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳未満である方及びその年に出生した方に限ります。また、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

（注４）2018年１月１日からNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税措置（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は一定の投資信託等に限定されているため、つみたてNISAで個別銘柄として本投資法人の投資口を取得することは出来ません。

（注５）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限られますが、2024年１月１日以降の新NISAにおいては、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併設が可能となり、年間の投資上限額が240万円と120万円の合計360万円まで拡大されます。

（注６）新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

（注７）2027年１月１日から、未成年者（その年の１月１日において18歳未満である者）が非課税口座に未成年者特定累積投資勘定を設けられる制度（こどもNISA）が導入されますが、その対象商品は一定の投資信託等に限定されているため、こどもNISAで個別銘柄として本投資法人の投資口を取得することは出来ません。

Ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「Ａ.利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

Ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

（イ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ロ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記Ｄ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

Ｄ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（イ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2047年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2048年１月１日～	20.15%（所得税15.15%　住民税５%）

（注）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を、2027年１月１日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を、2048年１月１日～の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（ロ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損

失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ハ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（イ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（ニ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されました。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した公募株式投資信託等（新規投資額で毎年120万円を上限とする。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（新規投資額で毎年240万円を上限とし、上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。

（注１）非課税口座（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

（注２）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ロ）及び（ハ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注３）2016年４月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合及び継続管理勘定で譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座内で譲渡損失が生じても、当該損失は、ないものとみなされ、上記（ロ）及び（ハ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

（注４）2018年１月１日からNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税措置（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は一定の投資信託等に限定されているため、つみたてNISAで個別銘柄として本投資法人の投資口を取得することは出来ません。

（注５）新NISAにおいても、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その特定非課税管理勘定を設けた日以後に譲渡した場合には、一般NISAと同様の課税関係が適用されます。

（注６）2027年１月１日から、未成年者（その年の１月１日において18歳未満である者）が非課税口座に未成年者特定累積投資勘定を設けられる制度（こどもNISA）が導入されますが、その対象商品は一定の投資信託等に限定されているため、こどもNISAで個別銘柄として本投資法人の投資口を取得することは出来ません。

② 法人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税及び防衛特別所得税は法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2047年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2048年１月１日～	15.15%

（注）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を、2027年１月１日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を、2048年１月１日～の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

Ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる「一時差異等調整引当額の分配」は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「Ａ.利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

C．その他の利益超過分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

（イ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

（ロ）みなし譲渡収入

資本の払戻額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

D．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③　投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社株式を除きます。）

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が2029年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2029年３月31日	2029年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2027年３月31日	2027年４月１日～
本投資法人が取得する一定の不動産	1.3%	2.0%（原則）

（ロ）不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４%の税率により課税されますが、住宅及び土地については2027年３月31日までに取得する場合には３%の税率となります。

また、本投資法人が2027年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の第22期末における投資状況は以下のとおりです。

資産の種類	用　　途	地域区分（注１）		当期 2026年７月31日現在	
				保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（％）（注３）
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	13,887	7.8
			その他地方都市	5,857	3.3
		首都圏		4,159	2.3
不動産合計				23,904	13.4
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,393	35.6
			その他地方都市	36,490	20.5
		首都圏		44,984	25.2
	その他	地方都市	主要地方都市	2,483	1.4
信託不動産合計				147,351	82.7
預金・その他の資産				6,899	3.9
資産総額				178,156	100.0

	当期 2026年７月31日現在	
	金額（百万円）	対総資産比率（％）（注３）
負債総額	93,621	52.6
純資産総額	84,535	47.4

（注１）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市をいい、「その他地方都市」とは、「主要地方都市」を除く地方都市をいい、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県をいいます。

（注２）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注３）「対総資産比率」は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100％にならない場合があります。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して後記「③その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

A．その他投資資産の概要

2026年７月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）
主要地方都市	A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託受益権	1,061	1,170	0.7
主要地方都市	A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託受益権	1,298	1,340	0.8
主要地方都市	A-008	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	信託受益権	1,836	2,020	1.2
主要地方都市	A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託受益権	989	1,020	0.6
主要地方都市	A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託受益権	636	722	0.4
主要地方都市	A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託受益権	1,622	1,590	0.9
主要地方都市	A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	信託受益権	634	690	0.4
主要地方都市	A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託受益権	2,231	2,470	1.4
主要地方都市	A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託受益権	2,252	2,489	1.5
主要地方都市	A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産(現物)	660	680	0.4
主要地方都市	A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託受益権	525	570	0.3
主要地方都市	A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託受益権	1,073	1,200	0.7
主要地方都市	A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託受益権	1,747	1,858	1.1
主要地方都市	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託受益権	763	812	0.5
主要地方都市	A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託受益権	468	500	0.3
主要地方都市	A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託受益権	1,732	1,846	1.1
主要地方都市	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託受益権	1,475	1,571	0.9
主要地方都市	A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託受益権	1,108	1,147	0.7
主要地方都市	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産(現物)	530	449	0.3
主要地方都市	A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託受益権	741	762	0.4
主要地方都市	A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産(現物)	421	425	0.2
主要地方都市	A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	信託受益権	919	885	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
主要地方都市	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託受益権	824	820	0.5
主要地方都市	A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託受益権	915	918	0.5
主要地方都市	A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	信託受益権	1,274	1,338	0.8
主要地方都市	A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託受益権	858	896	0.5
主要地方都市	A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産（現物）	519	538	0.3
主要地方都市	A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産（現物）	460	429	0.3
主要地方都市	A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託受益権	631	660	0.4
主要地方都市	A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産（現物）	292	303	0.2
主要地方都市	A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託受益権	1,402	1,484	0.9
主要地方都市	A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託受益権	1,083	1,150	0.7
主要地方都市	A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産（現物）	595	599	0.3
主要地方都市	A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託受益権	1,069	1,056	0.6
主要地方都市	A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産（現物）	533	538	0.3
主要地方都市	A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産（現物）	341	342	0.2
主要地方都市	A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	不動産（現物）	328	331	0.2
主要地方都市	A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産（現物）	533	557	0.3
主要地方都市	A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託受益権	755	766	0.4
主要地方都市	A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産（現物）	543	530	0.3
主要地方都市	A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産（現物）	304	297	0.2
主要地方都市	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託受益権	1,742	1,765	1.0
主要地方都市	A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産（現物）	383	380	0.2
主要地方都市	A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託受益権	727	734	0.4
主要地方都市	A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託受益権	660	662	0.4
主要地方都市	A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産（現物）	405	395	0.2
主要地方都市	A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産（現物）	317	310	0.2

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
主要地方都市	A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	信託受益権	675	665	0.4
主要地方都市	A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託受益権	842	836	0.5
主要地方都市	A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産(現物)	495	487	0.3
主要地方都市	A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託受益権	4,384	4,320	2.5
主要地方都市	A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託受益権	1,834	1,820	1.1
主要地方都市	A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	信託受益権	691	684	0.4
主要地方都市	A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託受益権	691	680	0.4
主要地方都市	A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	信託受益権	673	665	0.4
主要地方都市	A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託受益権	613	612	0.4
主要地方都市	A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	信託受益権	552	545	0.3
主要地方都市	A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産(現物)	489	477	0.3
主要地方都市	A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	不動産(現物)	461	442	0.3
主要地方都市	A-082	S-FORT札幌北５条	札幌市中央区	不動産(現物)	437	405	0.2
主要地方都市	A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産(現物)	402	385	0.2
主要地方都市	A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	信託受益権	798	787	0.5
主要地方都市	A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	不動産(現物)	456	443	0.3
主要地方都市	A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	信託受益権	1,013	1,000	0.6
主要地方都市	A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	信託受益権	2,273	2,235	1.3
主要地方都市	A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	信託受益権	1,451	1,421	0.8
主要地方都市	A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	信託受益権	1,106	1,081	0.6
主要地方都市	A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	信託受益権	765	743	0.4
主要地方都市	A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	信託受益権	617	607	0.4
主要地方都市	A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	不動産(現物)	617	594	0.3
主要地方都市	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	信託受益権	532	522	0.3
主要地方都市	A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	不動産(現物)	543	522	0.3

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
主要地方都市	A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	不動産（現物）	528	512	0.3
主要地方都市	A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	不動産（現物）	493	475	0.3
主要地方都市	A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	不動産（現物）	341	326	0.2
主要地方都市	A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産（現物）	429	410	0.2
主要地方都市	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	信託受益権	1,144	1,100	0.6
主要地方都市	A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	信託受益権	980	940	0.5
主要地方都市	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	信託受益権	1,005	961	0.6
主要地方都市	A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	信託受益権	769	734	0.4
主要地方都市	A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	不動産（現物）	655	624	0.4
主要地方都市	A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	不動産（現物）	364	349	0.2
主要地方都市	A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	信託受益権	1,254	1,223	0.7
主要地方都市	A-106	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント	大阪市東淀川区	信託受益権	1,228	1,201	0.7
主要地方都市	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	信託受益権	676	657	0.4
主要地方都市	A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市千種区	信託受益権	1,238	1,186	0.7
主要地方都市	A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	名古屋市熱田区	信託受益権	1,154	1,094	0.6
主要地方都市	A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区	信託受益権	1,074	1,018	0.6
主要地方都市	A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市中川区	信託受益権	761	729	0.4
その他地方都市	B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	474	480	0.3
その他地方都市	B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託受益権	570	580	0.3
その他地方都市	B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託受益権	2,147	2,323	1.4
その他地方都市	B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託受益権	645	612	0.4
その他地方都市	B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産（現物）	652	630	0.4
その他地方都市	B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託受益権	930	1,050	0.6
その他地方都市	B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託受益権	362	375	0.2
その他地方都市	B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託受益権	770	789	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
その他地方都市	B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託受益権	1,827	1,807	1.1
その他地方都市	B-013	S-FORT津新町	三重県津市	信託受益権	723	767	0.4
その他地方都市	B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産（現物）	581	599	0.3
その他地方都市	B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託受益権	1,104	1,015	0.6
その他地方都市	B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産（現物）	261	277	0.2
その他地方都市	B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託受益権	727	774	0.5
その他地方都市	B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託受益権	921	960	0.6
その他地方都市	B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産（現物）	626	599	0.3
その他地方都市	B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	不動産（現物）	345	340	0.2
その他地方都市	B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託受益権	641	657	0.4
その他地方都市	B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	信託受益権	1,335	1,340	0.8
その他地方都市	B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	不動産（現物）	438	454	0.3
その他地方都市	B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ（注３）	滋賀県湖南市	信託受益権	1,423	1,465	0.9
その他地方都市	B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託受益権	783	732	0.4
その他地方都市	B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託受益権	584	593	0.3
その他地方都市	B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産（現物）	466	426	0.2
その他地方都市	B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産（現物）	480	464	0.3
その他地方都市	B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	信託受益権	1,421	1,400	0.8
その他地方都市	B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託受益権	1,397	1,395	0.8
その他地方都市	B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	信託受益権	826	823	0.5
その他地方都市	B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託受益権	850	755	0.4
その他地方都市	B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	信託受益権	618	612	0.4
その他地方都市	B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	信託受益権	1,317	1,309	0.8
その他地方都市	B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	不動産（現物）	559	540	0.3
その他地方都市	B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	信託受益権	1,022	1,012	0.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
その他地方都市	B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	信託受益権	1,416	1,388	0.8
その他地方都市	B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	信託受益権	924	906	0.5
その他地方都市	B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	信託受益権	758	720	0.4
その他地方都市	B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	737	720	0.4
その他地方都市	B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	信託受益権	665	650	0.4
その他地方都市	B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	不動産(現物)	502	489	0.3
その他地方都市	B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	信託受益権	1,207	1,168	0.7
その他地方都市	B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	信託受益権	476	459	0.3
その他地方都市	B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	信託受益権	937	865	0.5
その他地方都市	B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	信託受益権	771	730	0.4
その他地方都市	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	不動産(現物)	533	500	0.3
その他地方都市	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	不動産(現物)	410	384	0.2
その他地方都市	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	信託受益権	1,114	1,075	0.6
その他地方都市	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	信託受益権	960	911	0.5
その他地方都市	B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市北区	信託受益権	1,156	1,084	0.6
その他地方都市	B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	堺市西区	信託受益権	1,196	1,139	0.7
その他地方都市	B-065	S-FORT大分長浜町	大分県大分市	信託受益権	739	695	0.4
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	878	987	0.6
首都圏	C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託受益権	970	925	0.5
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	794	866	0.5
首都圏	C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	749	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	673	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,106	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	826	809	0.5
首都圏	C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産(現物)	764	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託受益権	627	645	0.4

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
首都圏	C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託受益権	574	587	0.3
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産（現物）	560	520	0.3
首都圏	C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託受益権	591	627	0.4
首都圏	C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託受益権	1,082	1,137	0.7
首都圏	C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託受益権	1,058	1,110	0.6
首都圏	C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託受益権	862	914	0.5
首都圏	C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託受益権	1,827	1,900	1.1
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産（現物）	533	536	0.3
首都圏	C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託受益権	1,207	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託受益権	801	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託受益権	1,627	1,678	1.0
首都圏	C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託受益権	1,516	1,510	0.9
首都圏	C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託受益権	529	528	0.3
首都圏	C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託受益権	5,346	5,400	3.1
首都圏	C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	信託受益権	861	846	0.5
首都圏	C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託受益権	597	609	0.4
首都圏	C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託受益権	674	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託受益権	813	815	0.5
首都圏	C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託受益権	644	648	0.4
首都圏	C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託受益権	652	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託受益権	3,491	3,365	2.0
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託受益権	1,361	1,248	0.7
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託受益権	933	919	0.5
首都圏	C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託受益権	906	898	0.5
首都圏	C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託受益権	785	768	0.4

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
首都圏	C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産（現物）	473	462	0.3
首都圏	C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	信託受益権	1,216	1,200	0.7
首都圏	C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産（現物）	540	484	0.3
首都圏	C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	不動産（現物）	373	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産（現物）	364	353	0.2
首都圏	C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	信託受益権	639	617	0.4
首都圏	C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	信託受益権	1,140	1,116	0.7
首都圏	C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	信託受益権	963	927	0.5
首都圏	C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区	不動産（現物）	549	522	0.3
首都圏	C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	信託受益権	448	431	0.3
首都圏	C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	信託受益権	769	749	0.4
首都圏	C-049	S-FORT西船橋libre	千葉県船橋市	信託受益権	1,094	1,058	0.6
首都圏	C-050	S-FORT板橋本町	東京都板橋区	信託受益権	1,004	973	0.6
首都圏	C-051	S-FORT船橋海神East	千葉県船橋市	信託受益権	979	942	0.5
首都圏	C-052	S-FORT八王子堀之内	東京都八王子市	信託受益権	592	572	0.3
首都圏	C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	横浜市南区	信託受益権	761	730	0.4
合計			－	－	171,256	171,472	100.0

（注１）「取得価格」は、保有資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
（注２）「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100％にならない場合があります。
（注３）本物件は、S-FORT湖南梅影Ⅰ、S-FORT湖南梅影Ⅱ及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

Ｂ．期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（①鑑定評価機関、②期末算定価格、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。

期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額を記載しています。

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

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

鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

なお、価格時点はいずれも2026年７月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,540	1,570	4.2	1,530	4.0	4.4
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,620	4.7	1,590	4.5	4.9
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,880	2,890	3.7	2,880	3.9	3.9
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,470	1,480	3.9	1,460	3.7	4.0
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	868	4.1	856	3.9	4.3
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,840	1,840	4.6	1,840	4.4	4.8
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	892	896	4.1	888	3.9	4.2
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,400	3,410	4.0	3,400	4.2	4.2
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,480	3,520	3.8	3,460	4.0	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	898	909	4.1	886	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	717	726	4.1	708	3.9	4.3
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,530	1,540	4.1	1,520	4.3	4.3
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,480	2,480	4.5	2,480	4.7	4.7
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	943	945	4.0	942	3.8	4.2
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	567	564	3.9	568	3.8	4.1
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,500	2,510	3.9	2,490	4.1	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	2,180	4.0	2,150	4.2	4.2

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,470	4.1	1,450	3.9	4.3
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	498	504	4.4	496	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	874	877	4.7	872	4.5	4.9
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	490	489	4.3	490	4.5	4.5
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	928	940	4.4	916	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	866	877	4.3	855	4.1	4.5
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	1,140	4.3	1,130	4.5	4.5
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,730	1,750	3.7	1,720	3.9	3.9
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,050	1,060	3.7	1,040	3.5	3.9
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	622	628	3.8	619	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	439	445	4.4	436	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	730	736	4.5	727	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	328	329	4.7	328	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,770	3.8	1,740	4.0	4.0
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,340	4.0	1,320	4.2	4.2
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	665	673	4.4	657	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,250	4.4	1,210	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	614	625	4.1	603	3.9	4.3
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	378	382	4.1	374	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	337	342	4.2	331	4.0	4.4
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	635	634	3.9	636	4.1	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	776	4.3	763	4.1	4.5
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	553	557	4.7	549	4.5	4.9
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	326	4.8	321	4.6	5.0

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,970	2,000	3.8	1,950	3.6	4.0
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	457	462	4.3	451	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	822	825	4.2	820	4.4	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	753	4.1	750	4.3	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	406	409	4.4	402	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	330	333	4.5	327	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	753	761	4.4	744	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	939	947	3.9	936	4.1	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	571	574	4.3	569	4.5	4.5
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,680	4,730	3.9	4,620	3.7	4.1
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	2,070	4.0	2,030	3.8	4.2
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	777	780	3.9	775	4.1	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	762	769	4.8	754	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	734	737	3.8	732	4.0	4.0
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	643	4.2	628	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	639	643	4.9	634	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	545	550	4.4	543	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	470	476	4.3	467	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北５条	JLL森井鑑定株式会社	427	433	4.8	421	4.6	5.0
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	438	441	4.5	436	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	912	925	4.2	907	4.0	4.4
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	531	534	4.0	529	4.2	4.2
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	1,080	3.9	1,070	4.1	4.1
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,320	4.8	2,270	4.6	5.0

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,490	1,510	4.5	1,470	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,150	4.7	1,130	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	777	789	4.1	764	3.9	4.3
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	622	630	4.2	614	4.0	4.4
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	598	4.5	582	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	580	583	3.9	579	4.1	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	534	539	4.2	528	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	575	588	3.7	570	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	483	490	4.5	475	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	360	365	4.5	358	4.3	4.7
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	444	448	4.5	439	4.3	4.7
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,160	4.4	1,120	4.2	4.6
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	1,000	1,020	4.5	994	4.3	4.7
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	1,090	4.2	1,100	4.4	4.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	791	789	4.3	792	4.5	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	660	668	3.9	656	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	368	3.9	364	3.7	4.1
A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,260	4.5	1,230	4.3	4.7
A-106	オーステイ 新大阪駅前ホテル アパートメント	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,230	4.6	1,200	4.4	4.8
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	718	732	3.9	704	3.7	4.1
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,250	4.3	1,210	4.1	4.5
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,170	4.1	1,170	4.3	4.3
A-110	S-RESIDENCE 堀田North	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,110	4.3	1,130	4.5	4.5
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社谷澤総合鑑定所	766	767	4.1	766	4.3	4.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	643	649	5.0	637	4.8	5.2
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	672	677	5.3	666	5.1	5.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,020	3,050	3.8	3,010	4.0	4.0
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	804	805	4.4	802	4.2	4.5
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	835	836	5.0	834	5.2	5.2
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,120	5.0	1,130	4.8	5.2
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	451	459	5.1	448	4.9	5.3
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	931	944	4.1	925	3.9	4.3
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,360	2,380	4.1	2,340	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	848	856	5.2	840	5.0	5.4
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	647	652	5.2	641	5.0	5.4
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,140	4.8	1,130	4.6	5.0
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	318	319	4.7	317	4.9	4.9
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	899	911	4.0	894	3.8	4.2
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,100	1,100	4.9	1,100	5.1	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	599	603	4.8	595	4.6	5.0
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	353	359	3.9	346	3.7	4.1
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	648	651	5.2	644	5.0	5.4
B-029	S-FORT 長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,500	1,510	4.9	1,490	4.7	5.1
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	420	423	4.8	416	4.6	5.0
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	JLL森井鑑定 株式会社	1,520	1,540	6.0	1,500	5.8	6.2
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	809	818	5.1	799	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	602	610	5.1	594	4.9	5.3
B-036	S-FORT 熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	449	452	5.1	445	4.9	5.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	511	547	4.5	499	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,490	1,500	4.9	1,480	4.7	5.1
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,500	1,510	4.9	1,490	4.7	5.1
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	859	853	4.7	861	4.5	4.9
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	780	792	5.1	768	4.9	5.3
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	631	631	4.7	631	4.5	4.9
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,390	4.6	1,370	4.4	4.8
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	661	660	4.6	661	4.8	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	1,400	3.9	1,390	4.1	4.1
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,640	1,650	4.8	1,630	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,080	4.3	1,070	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	818	815	4.9	819	5.1	5.1
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	789	791	4.9	788	5.1	5.1
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	742	744	4.5	741	4.7	4.7
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	494	498	4.0	489	3.8	4.2
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,230	4.9	1,210	4.7	5.1
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	481	482	5.0	480	5.2	5.2
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	954	944	4.9	958	5.1	5.1
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	805	818	4.8	800	4.6	5.0
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	527	528	4.6	527	4.8	4.8
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社谷澤総合鑑定所	405	404	4.6	406	4.8	4.8
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,080	4.8	1,060	4.6	5.0
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	935	953	4.9	917	4.7	5.1
B-063	S-RESIDENCE表町	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,150	4.6	1,120	4.4	4.8

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	一般財団法人 日本不動産研究所	1,210	1,220	4.4	1,200	4.2	4.5
B-065	S-FORT大分長浜町	日本ヴァリュアーズ株式会社	729	736	4.9	722	4.7	5.1
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,250	1,250	3.9	1,240	3.7	4.0
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,240	3.5	1,220	3.7	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,170	1,190	3.8	1,150	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	1,140	4.2	1,140	4.4	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	982	985	4.1	980	4.3	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,540	1,550	4.0	1,530	4.2	4.2
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	951	965	4.0	936	3.8	4.2
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	997	1,010	4.9	983	4.6	5.2
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	904	911	4.0	897	3.8	4.1
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	736	739	3.6	732	3.4	3.7
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	742	746	3.6	737	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	827	837	3.8	822	4.0	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,350	4.1	1,320	4.3	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,340	4.0	1,320	4.2	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,160	1,170	4.0	1,150	4.2	4.2
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,110	2,120	4.3	2,100	4.1	4.4
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	624	632	4.3	616	4.1	4.5
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,690	1,700	3.6	1,670	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,080	3.9	1,080	4.1	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,150	2,140	3.9	2,150	4.1	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,800	1,820	3.9	1,770	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	587	600	3.4	582	3.2	3.6

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,940	6,020	3.7	5,860	3.5	3.9
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	899	913	3.9	893	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	697	704	3.8	694	3.6	4.0
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	837	852	3.7	822	3.5	3.9
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	924	935	4.1	912	3.9	4.3
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	753	763	3.8	749	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	676	680	4.8	671	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,710	3,770	3.5	3,690	3.7	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,440	1,460	3.9	1,420	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,100	1,130	3.7	1,090	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,170	1,190	3.9	1,160	3.7	4.1
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	892	904	4.0	880	3.8	4.2
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	524	525	4.6	523	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,350	1,360	3.6	1,340	3.4	3.8
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	551	556	4.8	545	4.6	5.0
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	395	402	3.6	388	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	376	381	3.7	371	3.4	3.9
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	629	634	4.0	623	3.8	4.2
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,270	3.1	1,220	2.9	3.3
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	1,000	4.0	1,010	4.2	4.2
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	564	563	3.8	565	4.0	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	452	457	4.3	446	4.1	4.5
C-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	819	825	4.0	817	4.2	4.2
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定株式会社	1,090	1,110	3.9	1,080	3.7	4.1

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,080	3.7	1,050	3.5	3.9
C-051	S-FORT船橋海神East	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	1,030	4.1	1,000	3.9	4.3
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本ヴァリュアーズ株式会社	592	599	4.2	585	4.0	4.4
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	株式会社谷澤総合鑑定所	781	787	3.8	778	4.0	4.0
合計			198,324	200,052	－	196,878	－	－

Ｃ．調整後帳簿価額明細

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 （百万円） （注）	調整後 帳簿価額 （百万円）
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,540	1,007
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,210
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,880	1,743
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,470	904
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	603
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,840	1,525
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	892	589
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,400	2,113
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,480	2,144
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	898	604
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	717	496
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,530	1,019
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,480	1,670
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	943	735
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	567	450
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,500	1,647
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	1,403
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,040
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	498	500
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	874	697
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	490	392
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	928	879
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	866	785
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	872
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,730	1,221
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,050	828
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	622	493
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	439	436
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	730	602
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	328	275
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,344
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,039
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	665	575
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,030
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	614	508
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	378	326
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	337	311
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	635	503
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	721
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	553	519
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	286
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,970	1,678
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	457	360
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	822	674
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	613
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	406	386
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	330	298

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 （百万円） （注）	調整後 帳簿価額 （百万円）
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	753	658
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	939	799
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	571	459
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,680	4,254
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,727
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	777	656
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	762	651
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	734	642
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	580
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	639	522
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	545	451
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	470	432
A-082	S-FORT札幌北５条	JLL森井鑑定株式会社	427	404
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	438	370
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	912	755
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	531	427
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	954
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,130
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,490	1,376
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,034
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	777	739
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	622	589
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	575
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	580	505
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	534	520
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	575	499
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	483	459
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	360	310
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	444	397
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,059
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	1,000	907
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	941
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	791	718
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	660	620
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ株式会社	366	350
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,204
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,186
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	718	655
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,176
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,082
A-110	S-RESIDENCE堀田North	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,007
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社谷澤総合鑑定所	766	723
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	643	428
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	672	518
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	3,020	2,058
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	804	606
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	835	594

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 （百万円） （注）	調整後 帳簿価額 （百万円）
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,130	874
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	451	339
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	931	742
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,360	1,736
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	848	683
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	647	544
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,031
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	318	237
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	899	695
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	845
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	599	596
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	353	330
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	648	608
B-029	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,500	1,276
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	420	410
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	JLL森井鑑定株式会社	1,520	1,354
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	809	736
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	602	550
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	449	437
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	511	461
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,490	1,360
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,500	1,301
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	859	758
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	780	786
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	631	567
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,232
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	661	512
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	949
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,640	1,314
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,070	866
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	818	683
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	789	673
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	742	616
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	494	478
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,122
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	481	444
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	954	842
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	805	710
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	527	495
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社谷澤総合鑑定所	405	380
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,058
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	935	892
B-063	S-RESIDENCE表町	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,068
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	一般財団法人日本不動産研究所	1,210	1,132
B-065	S-FORT大分長浜町	日本ヴァリュアーズ株式会社	729	691
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,250	836
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	931
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,170	756

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 （百万円） （注）	調整後 帳簿価額 （百万円）
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	691
C-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	982	643
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,540	1,063
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	951	797
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	997	721
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	904	602
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	736	550
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	742	535
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	827	562
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,032
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,008
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,160	815
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,110	1,763
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	624	511
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,690	1,136
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	767
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	2,150	1,576
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,800	1,483
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	587	514
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,940	5,218
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	899	836
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	697	575
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	837	656
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	924	786
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	753	622
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	676	618
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,710	3,377
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,440	1,305
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,100	895
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,170	864
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	892	751
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	524	448
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,350	1,163
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	551	508
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	395	360
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	376	350
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	629	587
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,110
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	913
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	564	518
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	452	432
C-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	819	742
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定株式会社	1,090	1,052
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	968
C-051	S-FORT船橋海神East	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	936
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本ヴァリュアーズ株式会社	592	570
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	株式会社谷澤総合鑑定所	781	726
合計			198,324	162,442

（注）期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。

D．賃貸借状況の概要

保有資産の（2026年７月31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-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,706.56	100.0	90	90	1	7,476
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,609.49	100.0	94	94	1	8,211
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,491.84	96.2	154	148	1	11,575
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,508.00	90.5	42	38	1	5,571
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,739.69	94.9	56	53	1	3,818
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,218.37	98.6	75	74	1	10,261
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,252.00	98.5	59	58	1	4,427
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,174.12	95.5	166	160	1	14,305
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,403.04	97.1	167	163	1	13,789
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,846.52	92.9	28	26	1	3,828
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,522
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,011.21	92.7	81	75	1	6,593
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,841.94	98.8	168	166	1	11,827
A-027	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,803
A-028	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,330
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,592.97	97.3	148	144	1	11,034
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,401.06	94.5	56	53	1	7,879
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,332.49	92.8	84	77	1	6,401
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,501
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,688.50	93.7	63	59	1	4,723
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,519.30	94.2	49	46	1	2,658
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,740
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,944.57	96.9	51	50	1	4,256
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,915.04	92.4	66	61	1	5,300
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,014.22	96.7	90	87	1	6,964
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,424.68	96.7	48	46	1	4,457
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,823

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-046	S-FORT上社	1,029.42	980.40	95.2	42	40	1	2,404
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,666
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,154.86	95.8	24	23	1	1,842
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,292.95	95.8	95	91	1	6,828
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,167.54	97.7	88	86	1	5,921
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,213.76	91.8	46	42	1	3,108
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,458.43	100.0	100	100	1	6,622
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,904
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	690.69	95.8	20	19	1	1,903
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,892
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	980.83	97.7	44	43	1	3,043
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,732.96	96.6	59	57	1	4,210
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,194.45	98.4	55	54	1	3,326
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,078.55	90.5	31	28	1	1,753
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,597.52	100.0	36	36	1	8,595
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	978.65	97.5	39	38	1	2,370
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,414.28	86.4	57	49	1	3,572
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,560.00	97.5	40	39	1	3,417
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,402.82	95.9	24	23	1	2,390
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,047
A-070	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-071	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,425.76	94.4	36	34	1	4,008
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	1,000.53	97.1	35	34	1	2,469
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,066.14	95.3	130	123	1	19,839
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	3,215.72	3,110.26	96.7	95	93	1	9,101
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,379.54	95.1	41	39	1	3,411
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,360.60	100.0	66	66	1	4,029
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,072.06	100.0	44	44	1	3,077
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,380.28	100.0	44	44	1	3,384
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,099.51	97.2	40	39	1	3,735

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-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,967
A-081	S-FORT八事	1,023.54	950.43	92.9	42	39	1	2,472
A-082	S-FORT札幌北５条	1,643.20	1,506.57	91.7	48	44	1	2,509
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,363.97	100.0	33	33	1	2,446
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,435.49	96.6	58	56	1	4,164
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	750.10	88.9	36	32	1	2,242
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,479.94	97.1	66	64	1	4,681
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	3,233.80	3,233.80	100.0	185	185	1	10,424
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	3,344.79	3,303.49	98.8	89	88	1	7,467
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,745
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,933
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,231.50	100.0	50	50	1	3,190
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,493.56	97.5	40	39	1	3,136
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	788.00	100.0	32	32	1	2,526
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,020.80	92.4	37	34	1	2,466
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	795.64	100.0	32	32	1	2,581
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	885.96	100.0	36	36	1	2,503
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,100.03	96.9	34	33	1	2,038
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,016.67	92.3	13	12	1	1,915
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,749
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,593.98	96.1	61	58	1	4,770
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	1,904.00	1,767.92	92.9	84	78	1	4,965
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,378.74	96.7	60	58	1	3,848
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	983.22	97.8	43	42	1	3,136
A-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,961
A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	1,474.56	1,474.56	100.0	45	45	1	5,420
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	1,469.88	1,469.88	100.0	48	48	1	5,420
A-107	S-FORT西九条	1,187.96	1,136.40	95.7	46	44	1	3,154

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-108	S-FORT古出来fiore	2,626.00	2,465.00	93.9	65	61	1	5,647
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	1,969.32	1,921.62	97.6	84	82	1	5,519
A-110	S-RESIDENCE堀田North	1,985.90	1,868.40	94.1	84	79	1	5,280
A-111	S-RESIDENCE山王	1,415.12	1,389.85	98.2	56	55	1	3,725
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,549
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,286.69	100.0	69	69	1	3,965
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,592.33	96.1	138	132	1	12,303
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,151.36	92.3	52	48	1	4,043
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,376
B-008	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-009	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,218
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,496.28	96.8	62	60	1	3,910
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,254.92	96.2	80	77	1	10,087
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,756
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,784.16	95.2	62	59	1	3,618
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,399.54	94.7	92	86	1	6,415
B-017	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-021	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,161.03	91.6	48	44	1	3,889
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,543.99	97.7	83	81	1	6,027
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,245.44	98.0	54	53	1	3,246
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	561.99	91.7	24	22	1	1,704
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,250.36	100.0	63	63	1	4,307
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,647.87	98.0	110	108	1	7,716
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,461.92	92.4	38	35	1	2,370
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,977.02	97.1	82	79	1	4,940
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,917.46	96.0	79	75	1	4,165
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,355.20	90.6	48	43	1	2,355
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,899
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,779.88	95.5	122	117	1	8,305

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注１)	賃貸面積 (㎡) (注２)	稼働率 (%) (注３)	賃貸可能 戸数 (注４)	賃貸戸数 (注５)	テナント 総数 (注６)	月額賃料 収入 (千円) (注７)
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,163.03	95.7	94	90	1	7,593
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,418.39	92.9	42	39	1	4,545
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,368.46	91.1	90	82	1	4,580
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,565
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	2,945.89	90.4	70	63	1	6,407
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,199.44	97.9	48	47	1	3,243
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,820.08	95.9	75	72	1	5,850
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,150.65	97.8	138	135	1	9,435
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,937.41	97.6	84	82	1	5,911
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,732.82	98.3	59	58	1	4,363
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,447.46	96.7	60	58	1	4,107
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,192.50	90.9	55	50	1	3,451
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	868.84	100.0	28	28	1	2,480
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,679.32	97.0	101	98	1	6,656
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,135.39	94.9	39	37	1	2,563
B-057	S-FORT新潟白山公園	2,259.66	2,259.66	100.0	79	79	1	5,427
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,826.42	96.8	54	52	1	4,220
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	1,381.73	1,289.20	93.3	41	38	1	2,583
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,170.90	100.0	33	33	1	2,286
B-061	S-FORT長崎興善町	1,992.18	1,780.61	89.4	122	109	1	5,566
B-062	S-FORT大分岩田町	3,008.87	2,857.52	95.0	88	83	1	4,962
B-063	S-RESIDENCE表町	2,290.82	2,175.84	95.0	84	80	1	5,746
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	1,974.15	1,974.15	100.0	88	88	1	5,994
B-065	S-FORT大分長浜町	2,020.65	1,810.62	89.6	64	58	1	3,589
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,538.35	95.7	70	67	1	5,215
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,442
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,002.46	96.2	52	50	1	4,593
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,666.76	97.0	66	64	1	5,262
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,309.98	93.7	47	44	1	4,343

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注１)	賃貸面積 (㎡) (注２)	稼働率 (%) (注３)	賃貸可能 戸数 (注４)	賃貸戸数 (注５)	テナント 総数 (注６)	月額賃料 収入 (千円) (注７)
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.84	98.8	83	82	1	6,221
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,403
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-012	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-013	S-FORT玉川学園前	978.75	935.25	95.6	45	43	1	3,213
C-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	3,293
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,204
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,338.33	96.8	36	34	1	5,390
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,395.26	95.7	70	67	1	5,559
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.08	98.4	62	61	1	5,072
C-019	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,047
C-020	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	3,045
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	1,981.81	96.4	61	59	1	6,151
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,135.53	96.2	52	50	1	4,398
C-023	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,700
C-024	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,892.38	96.7	93	90	1	7,674
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	509.98	95.0	16	15	1	2,169
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,429.36	90.9	153	140	1	22,475
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,677
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	969.07	97.4	32	31	1	3,221
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	826.18	100.0	40	40	1	3,392
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.40	94.9	59	56	1	4,324
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,566
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,226.64	95.9	49	47	1	3,869
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,591.35	91.0	141	128	1	13,433
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,506.70	97.3	35	34	1	6,290
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,154.56	89.9	50	45	1	4,127
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,489.32	98.4	64	63	1	5,344
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,210.42	98.0	50	49	1	4,212

番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（％）（注３）	賃貸可能戸数（注４）	賃貸戸数（注５）	テナント総数（注６）	月額賃料収入（千円）（注７）
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	984.39	93.8	46	43	1	2,962
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,271.41	88.7	46	42	1	5,094
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	902.88	90.0	40	36	1	2,930
C-041	S-FORT大森山王	404.91	384.39	94.9	15	14	1	1,523
C-042	S-FORT上池台	386.02	386.02	100.0	14	14	1	1,548
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	672.04	100.0	31	31	1	2,961
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	794.24	737.46	92.9	29	27	1	4,091
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,393.42	96.5	56	54	1	4,698
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	625.70	100.0	30	30	1	2,522
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	936.12	936.12	100.0	39	39	1	1,960
C-048	S-FORT八王子南	1,305.44	1,221.96	93.6	46	43	1	3,547
C-049	S-FORT西船橋libre	1,172.49	1,123.22	95.8	51	49	1	4,632
C-050	S-FORT板橋本町	1,015.16	990.16	97.5	33	32	1	4,187
C-051	S-FORT船橋海神East	1,391.81	1,341.19	96.4	55	53	1	4,377
C-052	S-FORT八王子堀之内	993.63	967.35	97.4	29	28	1	2,816
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	876.00	788.40	90.0	40	36	1	3,178
合計		377,246.59	364,287.75	96.6	11,531	11,137	189	916,422

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

（注２）「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのレッシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

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

（注４）「賃貸可能戸数」は、個々の運用資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

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

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

（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、2026年７月31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ッシーをいい、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。

Ｅ．主要な不動産に関する情報

保有資産のうち、月額賃料収入が第22期末時点における全保有資産の月額賃料収入の合計の10%以上を占めるものはありません。

Ｆ．主要なテナントの概要

2026年７月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産業	S-RESIDENCE難波Briller	139	3,561.01	1.0	2026年12月31日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE神戸磯上通	172	4,271.57	1.2	2026年12月31日	普通借家	6	自動更新
		S-RESIDENCE神戸元町	82	2,128.01	0.6	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE緑橋駅前	128	3,542.86	1.0	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT大須観音	79	2,445.24	0.7	2027年１月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE新大阪Ridente	82	2,039.02	0.6	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT福島La Luna	49	1,364.97	0.4	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT福島Libre	33	900.72	0.2	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE葵	83	2,344.07	0.6	2027年２月28日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE志賀本通	71	2,192.40	0.6	2027年７月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT神戸小河通	38	1,267.52	0.3	2027年３月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT桜川南	74	2,337.33	0.6	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT福島EBIE	34	1,044.72	0.3	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT都島KERS	23	720.69	0.2	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT大今里西	22	643.77	0.2	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE千種	37	1,003.97	0.3	2027年７月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT大阪同心	99	2,524.84	0.7	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT熱田六番	47	1,584.71	0.4	2026年11月30日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT北千種	39	1,520.00	0.4	2026年11月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT西郊通	28	1,403.18	0.4	2026年11月30日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT熱田花町	47	1,425.16	0.4	2027年５月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT堀田通	27	942.94	0.3	2027年５月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE葵Ⅱ	112	3,215.72	0.9	2026年８月31日	普通借家	5	自動更新

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産業	S-RESIDENCE名駅南	35	1,047.44	0.3	2026年8月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT金山	40	1,380.28	0.4	2026年8月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE浄心Ⅱ	49	1,435.75	0.4	2026年11月30日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE浅間町	28	796.80	0.2	2026年11月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT大正リヴィエール	55	1,479.17	0.4	2027年2月28日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE円山表参道	81	3,142.34	0.9	2026年8月31日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE桑園	68	3,007.01	0.8	2026年8月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT桜川	46	1,300.10	0.4	2026年8月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT弁天町	38	1,231.50	0.3	2026年8月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE近代美術館前	38	1,531.93	0.4	2026年8月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE名駅	30	788.00	0.2	2026年8月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT浄心	28	1,008.00	0.3	2026年8月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT桜ノ宮	27	720.40	0.2	2026年8月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE堀田	29	861.72	0.2	2026年8月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT月寒	23	1,101.13	0.3	2026年8月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE南円山	20	931.29	0.3	2027年5月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE上飯田West	68	2,104.49	0.6	2026年11月30日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE西町	57	2,637.18	0.7	2026年11月30日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE熱田一番	62	1,881.57	0.5	2026年9月30日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE東海通	46	1,402.23	0.4	2026年9月30日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT難波西	35	934.65	0.3	2026年9月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT新大阪East	23	633.55	0.2	2026年9月30日	普通借家	0	自動更新
		BONコンドミニアム難波恵美須	65	1,474.56	0.4	2034年11月30日	普通借家	5	自動更新

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産業	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント	65	1,469.88	0.4	2034年11月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT西九条	39	1,187.96	0.3	2026年11月30日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT古出来fiore	72	2,626.00	0.7	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE熱田Ⅱ	65	1,922.85	0.5	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE堀田North	66	1,962.10	0.5	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE山王	44	1,389.85	0.4	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT四日市元町	40	1,630.38	0.4	2027年２月28日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT鈴鹿	44	2,151.63	0.6	2027年２月28日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT四日市西新地	49	2,100.89	0.6	2027年２月28日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT津新町	51	2,213.40	0.6	2027年２月28日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT三重大学前	45	1,874.88	0.5	2027年２月28日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT江坂垂水町	49	1,239.24	0.3	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT江坂LIBERTS	22	613.08	0.2	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT乙川	48	3,076.24	0.8	2027年２月28日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT湖南梅影Ⅰ	115	5,813.49	1.6	2026年８月31日	普通借家	18	自動更新
		S-FORT四日市arcam	57	2,604.42	0.7	2026年８月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT四日市zeal	42	1,876.98	0.5	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT一宮本町	38	1,199.44	0.3	2027年２月25日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE千里丘	68	1,803.13	0.5	2027年２月28日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE高井田Central	110	3,127.07	0.9	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE堺市駅前	63	1,796.20	0.5	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE一宮駅前	43	1,264.05	0.3	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT江坂Fiore	29	868.84	0.2	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE勝川駅前	79	2,706.66	0.7	2027年６月30日	普通借家	1	自動更新

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産業	S-FORT高松中野町	29	1,074.03	0.3	2026年11月30日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT栗林公園北	48	1,727.87	0.5	2026年９月30日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT鹿児島Blossom	31	1,302.62	0.4	2026年９月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT鹿児島鴨池	26	1,140.98	0.3	2026年９月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT大分岩田町	61	2,934.36	0.8	2026年11月30日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE表町	70	2,236.32	0.6	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-RESIDENCE堺浜寺broad	70	1,974.15	0.5	2026年12月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT大分長浜町	44	1,855.91	0.5	2026年12月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT蒔田公園	65	1,607.40	0.4	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT日本橋箱崎	53	1,114.38	0.3	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT潮見	55	1,042.48	0.3	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT湘南平塚	61	1,638.21	0.4	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT茅ヶ崎	62	1,295.87	0.4	2027年１月31日	普通借家	15	自動更新
		S-FORT富士見台	76	2,054.86	0.6	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE松戸	50	1,111.41	0.3	2026年11月30日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE本八幡	96	2,180.26	0.6	2027年３月31日	普通借家	8	自動更新
		S-FORT錦糸町	86	1,816.59	0.5	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT駒沢大学	27	536.60	0.1	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT横浜青葉台	280	8,919.59	2.4	2026年８月31日	普通借家	27	自動更新
		S-FORT川崎神明町	35	928.26	0.3	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT本八幡Mairie	35	741.21	0.2	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT船橋roots	48	1,140.45	0.3	2027年７月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORTたまプラーザ	41	1,330.09	0.4	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT中板橋	155	3,663.57	1.0	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産業	S-FORT亀戸	73	2,508.55	0.7	2026年8月31日	普通借家	6	自動更新
		S-FORT行徳	51	1,233.44	0.3	2026年8月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT船橋海神	59	1,442.04	0.4	2026年8月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT船橋本町	49	1,210.31	0.3	2026年8月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT八王子	35	1,027.96	0.3	2026年8月31日	普通借家	4	自動更新
		S-RESIDENCE北千住reiz	61	1,377.29	0.4	2027年2月28日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT大森山王	19	404.91	0.1	2027年6月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT上池台	16	362.03	0.1	2027年6月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT鶴見中央	31	610.45	0.2	2026年11月30日	普通借家	0	自動更新
		S-RESIDENCE三田慶大前	50	768.34	0.2	2026年8月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE玉川学園前	55	1,444.68	0.4	2026年9月30日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE横浜大通り公園	27	583.70	0.2	2026年9月30日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT横須賀海岸通り	23	936.12	0.3	2026年9月30日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT八王子南	42	1,250.18	0.3	2026年11月30日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT西船橋libre	55	1,172.49	0.3	2026年8月31日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT板橋本町	46	939.54	0.3	2026年8月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT船橋海神East	51	1,341.19	0.4	2026年8月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT八王子堀之内	31	941.07	0.3	2026年8月31日	普通借家	5	自動更新
		S-RESIDENCE横濱吉野町	42	876.00	0.2	2026年9月30日	普通借家	2	自動更新
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	S-FORT榴岡公園	94	3,472.84	0.9	2027年4月14日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT六番町	47	1,800.34	0.5	2026年12月24日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT中広通り	56	2,100.33	0.6	2027年1月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT鶴見町	49	1,914.33	0.5	2027年1月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT青葉上杉	66	2,011.62	0.6	2027年1月31日	普通借家	4	自動更新

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	S-FORT上社	28	980.40	0.3	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT桜山	51	1,763.56	0.5	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT神宮南	28	978.65	0.3	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT警固タワー	240	7,292.36	2.0	2026年８月31日	普通借家	11	自動更新
		S-FORT名駅南五丁目	41	1,391.41	0.4	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT泉中央	45	2,159.25	0.6	2026年８月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT八事	31	1,023.54	0.3	2026年８月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT高砂町	80	3,561.47	1.0	2026年10月31日	普通借家	7	自動更新
		S-FORT大分寿町	58	2,928.06	0.8	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT小倉	102	4,920.28	1.3	2026年８月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT宇都宮南大通り	70	2,698.33	0.7	2026年11月30日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE四日市元町	50	1,472.26	0.4	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT西船橋	51	1,353.73	0.4	2027年６月30日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE横浜反町	37	772.38	0.2	2027年１月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT川口並木	67	1,436.86	0.4	2027年１月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT青葉しらとり台	53	2,115.00	0.6	2026年８月31日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT小田原	46	1,253.33	0.3	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT小田原栄町	34	927.96	0.3	2026年８月31日	普通借家	2	自動更新

（注１）「年間賃料」は、月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しており、月額賃料は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2026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との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。上記テナントはパススルー型のマスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社です。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

（注２）「面積比率」は、2026年７月末日現在におけるポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。

（注３）「契約形態」は、2026年７月末日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

G．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保有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	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
A-004	S-FORT筑紫通り	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	－	－	48,129	1,307,600
A-007	S-FORT榴岡公園	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	33,737	863,525
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	41,570	946,430
A-009	S-FORT鶴舞marks	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	29,877	627,434
A-010	S-FORT六番町	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	27,915	404,000
A-011	S-FORT中島公園	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	47,254	1,412,369
A-012	S-FORT北大前	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	30,533	599,237
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	50,060	1,172,937
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	－	－	56,573	1,767,200
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	20,363	473,279
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	16,862	366,390
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	－	－	33,421	876,700
A-026	S-FORT神戸神楽町	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	47,969	1,102,250
A-027	S-FORT二条城前	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	26,660	393,400
A-028	S-FORT知恩院前	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	16,128	225,200
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	－	－	25,918	950,300
A-031	S-FORT鶴舞reale	日本建築検査協会株式会社	2021年11月	－	－	17,325	807,043
A-032	S-FORT大須観音	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	9,045	648,800
A-034	S-FORT新瑞橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	21,161	415,800
A-035	S-FORT豊平三条	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	34,686	774,900
A-036	S-FORT北円山	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	23,809	424,700
A-040	S-FORT中広通り	日本建築検査協会株式会社	2021年11月	－	－	26,934	470,433

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
A-041	S-FORT鶴見町	日本建築検査協会株式会社	2021年11月	－	－	29,461	461,371
A-042	S-FORT青葉上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	32,777	543,200
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	10,529	521,734
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	－	－	30,465	413,800
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	－	－	23,512	282,300
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	－	－	41,072	292,200
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	－	－	27,851	589,300
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月	－	－	26,474	328,600
A-049	S-RESIDENCE葵	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	13,191	617,268
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	10,503	527,384
A-051	S-FORT神戸小河通	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	11,611	346,246
A-052	S-FORT桜川南	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	36,168	604,400
A-053	S-FORT福島EBIE	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	21,277	265,600
A-055	S-FORT都島KERS	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	13,704	170,400
A-056	S-FORT大今里西	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	14,030	166,900
A-057	S-RESIDENCE千種	東京海上ディーアール株式会社	2024年11月	－	－	25,595	442,900
A-058	S-FORT桜山	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	32,532	509,300
A-059	S-FORT札幌N15	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	32,891	531,100
A-060	S-FORT南郷通	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	15,434	273,800
A-062	S-FORT大阪同心	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	19,200	598,900
A-065	S-FORT神宮南	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	23,000	235,700
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	11,000	400,000
A-067	S-FORT北千種	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	12,000	357,000
A-068	S-FORT西郊通	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	40,000	317,000

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
A-069	S-FORT福住	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	30,000	253,000
A-070	S-FORT室見	株式会社東京カンテイ	2025年12月	－	－	37,500	398,000
A-071	S-FORT熱田花町	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	17,782	381,404
A-072	S-FORT堀田通	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	10,743	286,692
A-073	S-FORT警固タワー	株式会社東京カンテイ	2021年５月	－	－	116,800	2,182,000
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	15,217	812,785
A-075	S-FORT名駅南五丁目	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	7,172	340,948
A-076	S-FORT箱崎東	株式会社東京カンテイ	2021年５月	1,200	200	35,200	544,000
A-077	S-RESIDENCE名駅南	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	5,188	269,365
A-078	S-FORT金山	株式会社東京カンテイ	2021年５月	80	300	27,900	349,000
A-079	S-FORT泉中央	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	34,203	487,207
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	5,945	327,527
A-081	S-FORT八事	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	18,389	250,893
A-082	S-FORT札幌北５条	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	14,173	425,758
A-083	S-FORT札幌元町	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	12,945	307,328
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	－	－	5,053	334,798
A-085	S-RESIDENCE浅間町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	－	－	3,781	258,489
A-086	S-FORT大正リヴィエール	日本建築検査協会株式会社	2022年１月	－	－	5,558	359,440
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	日本建築検査協会株式会社	2022年５月	－	－	22,837	885,184
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	日本建築検査協会株式会社	2022年５月	－	－	16,209	806,968
A-089	S-RESIDENCE桑園	日本建築検査協会株式会社	2022年５月	－	－	16,099	737,505
A-090	S-FORT桜川	株式会社東京カンテイ	2022年５月	－	300	31,400	324,000
A-091	S-FORT弁天町	株式会社東京カンテイ	2022年５月	155	360	20,000	298,000
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	日本建築検査協会株式会社	2022年５月	－	－	8,266	346,569

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社東京カンテイ	2022年5月	－	－	6,600	213,000
A-094	S-FORT浄心	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	12,045	248,436
A-095	S-FORT桜ノ宮	株式会社東京カンテイ	2022年5月	－	－	6,743	186,000
A-096	S-RESIDENCE堀田	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	6,093	232,904
A-097	S-FORT月寒	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	5,825	241,134
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本建築検査協会株式会社	2023年3月	－	－	7,435	285,111
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	株式会社東京カンテイ	2023年10月	－	－	21,400	545,000
A-100	S-RESIDENCE西町	株式会社東京カンテイ	2023年10月	－	－	25,140	644,200
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
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	日本建築検査協会株式会社	2024年6月	－	－	25,081	374,000
A-106	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント	日本建築検査協会株式会社	2024年6月	－	－	23,531	364,700
A-107	S-FORT西九条	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	－	－	22,008	286,700
A-108	S-FORT古出来fiore	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	－	－	23,119	604,700
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	－	－	17,439	508,200
A-110	S-RESIDENCE堀田North	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	－	－	17,651	461,600
A-111	S-RESIDENCE山王	日本建築検査協会株式会社	2025年6月	－	－	19,667	320,200
B-003	S-FORT四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	－	－	15,152	334,078
B-004	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	24,060	672,001
B-005	S-RESIDENCE江坂	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	－	－	58,627	1,545,600
B-006	S-FORT宇都宮	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	18,298	593,186

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
B-007	S-FORT 四日市西新地	日本建築検査協会株式会社	2025年 12月	－	－	14,907	491,782
B-008	S-FORT佐賀本庄	日本建築検査協会株式会社	2025年 ７月	－	－	72,772	1,309,440
B-009	S-FORT佐賀医大前	日本建築検査協会株式会社	2024年 11月	－	－	22,364	328,100
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	日本建築検査協会株式会社	2021年 11月	－	－	16,994	374,039
B-012	S-FORT水戸中央	日本建築検査協会株式会社	2022年 11月	－	－	46,109	1,369,032
B-013	S-FORT津新町	日本建築検査協会株式会社	2021年 11月	－	－	17,103	519,291
B-014	S-FORT三重大学前	日本建築検査協会株式会社	2021年 11月	－	－	15,388	394,358
B-015	S-FORT高砂町	株式会社東京カンテイ	2022年 11月	－	－	36,500	1,035,000
B-017	S-FORT大分大手町	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 11月	－	－	7,784	275,800
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	2023年 10月	－	－	31,922	395,300
B-022	S-FORT新潟本町	日本建築検査協会株式会社	2023年 10月	－	－	10,693	547,086
B-024	S-FORT熊本呉服町	株式会社東京カンテイ	2023年 10月	－	－	21,300	687,200
B-026	S-FORT 江坂LIBERTS	株式会社東京カンテイ	2024年 11月	－	－	35,300	169,100
B-027	S-FORT乙川	日本建築検査協会株式会社	2024年 11月	－	－	60,632	930,400
B-029	S-FORT 長崎大学病院前	東京海上ディーアール 株式会社	2024年 11月	－	－	57,439	1,295,500
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本建築検査協会株式会社	2024年 11月	－	－	26,152	377,100
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	株式会社 ハイ国際コンサルタント	2024年 11月	－	－	17,096	1,849,500
B-034	S-FORT大分寿町	株式会社東京カンテイ	2025年 12月	－	－	20,000	709,000
B-035	S-FORT保田窪	株式会社東京カンテイ	2025年 12月	－	－	39,000	902,000
B-036	S-FORT 熊本県立大学前	株式会社東京カンテイ	2025年 12月	150	－	13,000	372,000
B-037	S-FORT春日井	日本建築検査協会株式会社	2025年 12月	－	－	23,379	583,506
B-038	S-FORT小倉	株式会社東京カンテイ	2025年 12月	－	－	53,200	1,071,000
B-039	S-FORT新潟駅前	株式会社東京カンテイ	2021年 ４月	－	－	10,700	686,000
B-041	S-FORT 四日市arcam	日本建築検査協会株式会社	2021年 ５月	－	－	11,846	561,211

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
B-043	S-FORT平成けやき通り	株式会社東京カンテイ	2021年5月	－	－	50,700	1,003,000
B-044	S-FORT四日市zeal	日本建築検査協会株式会社	2021年5月	－	－	9,859	434,779
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	株式会社東京カンテイ	2021年9月	－	－	20,300	724,000
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社東京カンテイ	2021年12月	－	－	10,000	310,000
B-047	S-RESIDENCE千里丘	日本建築検査協会株式会社	2022年1月	－	－	6,817	441,512
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	17,516	860,517
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	10,318	465,301
B-050	S-FORT新潟笹口	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	9,254	376,266
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2022年5月	－	－	8,851	371,189
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社東京カンテイ	2022年5月	－	－	8,700	331,000
B-054	S-FORT江坂Fiore	株式会社東京カンテイ	2022年5月	－	－	24,200	221,000
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	日本建築検査協会株式会社	2023年6月	－	－	20,497	626,855
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社東京カンテイ	2023年10月	－	－	16,800	258,000
B-057	S-FORT新潟白山公園	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	－	－	18,129	464,860
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
B-061	S-FORT長崎興善町	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	－	－	33,851	480,100
B-062	S-FORT大分岩田町	日本建築検査協会株式会社	2024年5月	－	－	45,145	658,600
B-063	S-RESIDENCE表町	日本建築検査協会株式会社	2025年5月	－	－	17,936	526,400
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	株式会社東京カンテイ	2025年11月	－	－	12,600	467,000
B-065	S-FORT大分長浜町	株式会社東京カンテイ	2025年11月	－	－	11,000	472,000
C-001	S-FORT蒔田公園	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	20,020	496,067
C-002	S-FORT日本橋箱崎	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	13,623	334,321

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
C-004	S-FORT潮見	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	9,617	277,496
C-006	S-FORT湘南平塚	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	19,016	419,688
C-007	S-FORT西船橋	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	19,681	346,234
C-008	S-FORT舞浜	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	14,992	461,793
C-009	S-FORT市川	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	17,575	325,600
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	－	－	25,135	584,500
C-012	S-FORT保谷	日本建築検査協会株式会社	2022年11月	－	－	8,747	276,729
C-013	S-FORT玉川学園前	日本建築検査協会株式会社	2021年11月	－	－	20,735	267,662
C-014	S-FORT鶴川	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	38,298	506,000
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	－	－	13,414	202,000
C-016	S-FORT茅ヶ崎	日本建築検査協会株式会社	2022年11月	－	－	11,577	320,584
C-017	S-FORT川口並木	日本建築検査協会株式会社	2022年11月	－	－	4,999	363,009
C-018	S-FORT戸田公園	日本建築検査協会株式会社	2021年11月	－	－	11,337	381,460
C-019	S-FORT船橋塚田	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	63,394	1,478,000
C-020	S-FORT柏	日本建築検査協会株式会社	2021年11月	－	－	8,195	253,628
C-021	S-FORT富士見台	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	13,760	497,192
C-022	S-RESIDENCE松戸	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	7,232	317,560
C-023	S-RESIDENCE本八幡	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	11,585	538,388
C-024	S-FORT錦糸町	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	32,800	458,400
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	－	－	13,862	169,400
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	156,841	2,142,000
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	－	－	104,180	628,400
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	－	－	26,152	326,500
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	19,879	228,200

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
C-030	S-FORT船橋roots	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	19,116	299,300
C-031	S-FORT たまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	2025年12月	－	－	35,797	359,600
C-032	S-FORT小田原	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	16,878	319,200
C-033	S-FORT中板橋	日本建築検査協会株式会社	2025年12月	－	－	32,628	1,059,924
C-034	S-FORT亀戸	株式会社東京カンテイ	2021年５月	500	400	23,000	627,000
C-035	S-FORT行徳	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	9,479	296,443
C-036	S-FORT船橋海神	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	8,359	310,047
C-037	S-FORT船橋本町	株式会社東京カンテイ	2021年５月	－	－	24,900	299,000
C-038	S-FORT八王子	日本建築検査協会株式会社	2021年５月	－	－	13,258	249,353
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	日本建築検査協会株式会社	2022年１月	－	－	5,085	336,400
C-040	S-FORT小田原栄町	日本建築検査協会株式会社	2022年５月	－	－	13,452	250,149
C-041	S-FORT大森山王	日本建築検査協会株式会社	2023年６月	－	－	4,253	79,613
C-042	S-FORT上池台	日本建築検査協会株式会社	2023年６月	－	－	3,805	81,457
C-043	S-FORT鶴見中央	日本建築検査協会株式会社	2023年10月	－	－	10,485	167,267
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	株式会社東京カンテイ	2024年５月	－	－	15,600	200,000
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	100	－	22,000	276,000
C-048	S-FORT八王子南	日本建築検査協会株式会社	2024年５月	－	－	18,496	302,100
C-049	S-FORT 西船橋libre	日本建築検査協会株式会社	2025年５月	－	－	14,278	265,200
C-050	S-FORT板橋本町	日本建築検査協会株式会社	2025年５月	－	－	9,597	239,900
C-051	S-FORT 船橋海神East	日本建築検査協会株式会社	2025年５月	－	－	9,160	298,000
C-052	S-FORT 八王子堀之内	日本建築検査協会株式会社	2025年６月	－	－	15,370	210,300
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	株式会社東京カンテイ	2025年７月	－	－	15,900	208,000

（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、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。

H．設計者・施工者・建築確認検査機関等

保有資産に係る設計者、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-004	S-FORT筑紫通り	一級建築士事務所 山本建築工房	株式会社 オークス建設	日本ERI株式会社	東京海上ディーアール株式会社
A-007	S-FORT榴岡公園	株式会社昴設計	若樹建設工業 株式会社	株式会社仙台都市整備センター	日本建築検査協会株式会社
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 イサラ・デザイン	奥村組土木興業 株式会社	一般財団法人大阪建築防災センター	日本建築検査協会株式会社
A-009	S-FORT鶴舞marks	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社浅井工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-010	S-FORT六番町	株式会社 ワーク・キューブ	株式会社オノコム	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会株式会社
A-011	S-FORT中島公園	株式会社 高田建築設計事務所	株式会社北野組	日本ERI株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-012	S-FORT北大前	有限会社 エー・トランス デザインワークス	村本建設株式会社	株式会社 札幌工業検査	日本管財株式会社
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社森組 一級建築士事務所	株式会社森組	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 イサラ・デザイン	奥村組土木興業 株式会社	一般財団法人大阪建築防災センター	東京海上ディーアール株式会社
A-022	S-FORT鶴舞arts	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-023	S-FORT鶴舞cube	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 アイビー設計事務所	株式会社金山工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上ディーアール株式会社
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社 瀬戸本淳建築研究室	株式会社村上工務店	財団法人 神戸市防災安全公社	日本管財株式会社
A-027	S-FORT二条城前	株式会社 第一都市計画	東レ建設株式会社	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会株式会社
A-028	S-FORT知恩院前	株式会社 第一都市計画	株式会社 第一都市計画	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会株式会社
A-030	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 生原建築事務所	株式会社金山工務店	株式会社日本確認検査センター	東京海上ディーアール株式会社
A-031	S-FORT鶴舞reale	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社浅井工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ERIソリューション
A-032	S-FORT大須観音	中村工業 一級建築士事務所	株式会社穴吹工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上ディーアール株式会社
A-034	S-FORT新瑞橋	株式会社アタラシ 一級建築士事務所	株式会社 アタラシ名古屋	名古屋市	東京海上ディーアール株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
A-035	S-FORT豊平三条	山一・白川設計 共同企業体	山一建設株式会社	札幌市	東京海上ディーアール株式会社
A-036	S-FORT北円山	株式会社 エヌ・エイ・ディー	株式会社 オオサワ建設	札幌市	東京海上ディーアール株式会社
A-040	S-FORT中広通り	一級建築士事務所 エスアート	村本建設株式会社 中国支店	広島市	株式会社 ERIソリューション
A-041	S-FORT鶴見町	有限会社 麗建築設計事務所	株式会社栗本	広島市	株式会社 ERIソリューション
A-042	S-FORT青葉上杉	安藤建設株式会社 東北支店 一級建築士事務所	安藤建設株式会社 東北支店	財団法人宮城県 建築住宅センター	東京海上ディーアール株式会社
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 生原建築事務所	株式会社金山工務店	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-044	S-FORT福島La Luna	プレア東設計	株式会社伸光建設	株式会社 総合確認検査機構	株式会社 ERIソリューション
A-045	S-FORT福島Libre	株式会社 プライム・デザイン	廣瀬建設株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	株式会社 ERIソリューション
A-046	S-FORT上社	株式会社日東建設 一級建築士事務所	株式会社日東建設	株式会社愛知建築 確認検査サービス	株式会社 ERIソリューション
A-047	S-RESIDENCE宮の森	有限会社 エー・トランス デザインワークス	有限会社スター マンプロジェクト	株式会社 札幌工業検査	株式会社 ERIソリューション
A-048	S-FORT東札幌Nordo	株式会社 アーキグローヴ	株式会社アスク工業	日本ERI株式会社	株式会社 ERIソリューション
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 アイビー設計事務所	株式会社中村工業	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 田中綜合設計 一級建築士事務所	株式会社ソネック	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-051	S-FORT神戸小河通	株式会社 アミー建築事務所	株式会社 ワールド・アミー	財団法人 神戸市防災安全公社	日本建築検査協会 株式会社
A-052	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-053	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-055	S-FORT都島KERS	有限会社 アーキブラン	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-056	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-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 田中綜合設計	株式会社ソネック	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上ディーアール株式会社
A-058	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

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-059	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-060	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-062	S-FORT大阪同心	株式会社永都設計	日本国土開発 株式会社　大阪支店	株式会社日本確認 検査センター	一般財団法人 日本建築センター
A-065	S-FORT神宮南	株式会社翼建築設計	名古屋菱重興産 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-066	S-FORT熱田六番	ファーバルデザイン 一級建築士事務所	功和建設株式会社	株式会社 確認サービス	株式会社 建築構造センター
A-067	S-FORT北千種	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタス ジャパン株式会社	一般社団法人愛知県 建築住宅センター
A-068	S-FORT西郊通	株式会社対木 一級建築士事務所	株式会社花田工務店 名古屋支店	名古屋市	株式会社 東京カンテイ
A-069	S-FORT福住	株式会社 荒川建築設計事務所	久末弘信建設 株式会社	札幌市	株式会社 東京カンテイ
A-070	S-FORT室見	大福産業株式会社 一級建築士事務所	照栄建設株式会社	福岡市	株式会社 東京カンテイ
A-071	S-FORT熱田花町	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社浅井工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-072	S-FORT堀田通	有限会社スペース アップ設計工房	株式会社 トラスト建設	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-073	S-FORT警固タワー	大和ハウス工業 株式会社　福岡支店 住宅一級建築士 事務所	大和ハウス工業 株式会社　福岡支店	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	株式会社 田中綜合設計	株式会社中村工業	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-075	S-FORT名駅南五丁目	ユニホー設計室	株式会社ユニホー	株式会社CI東海	日本建築検査協会 株式会社
A-076	S-FORT箱崎東	大福産業株式会社	株式会社タチカワ	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社NAAK 建築設計事務所	六合株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-078	S-FORT金山	株式会社西井都市 建築設計事務所	株式会社塩浜工業	株式会社 確認サービス	株式会社 東京カンテイ

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-079	S-FORT泉中央	杉山組 建築設計事務所	株式会社杉山組	一般財団法人宮城県 建築住宅センター	株式会社 東京カンテイ
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	株式会社高橋巧 建築設計工房	株式会社オール	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-081	S-FORT八事	株式会社 IAO竹田設計	村本建設株式会社	財団法人 日本建築総合試験所	日本建築検査協会 株式会社
A-082	S-FORT札幌北５条	株式会社 エヌ・エイ・ディー	株式会社カツイ	札幌市建築主事	株式会社 東京カンテイ
A-083	S-FORT札幌元町	裕成建築計画	サカイホームズイン ダストリイ株式会社	札幌市建築主事	株式会社 東京カンテイ
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	株式会社 アイビー設計事務所	不明	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 ユニホー設計室	株式会社ユニホー	株式会社CI東海	日本建築検査協会 株式会社
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 イサラ・デザイン	タツト・建設 株式会社	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	株式会社IAOプラン ニング＆デザイン 一級建築士事務所	株式会社森組	一般財団法人 日本建築総合試験所	日本建築検査協会 株式会社
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	株式会社 DESIGN FIELD 一級建築士事務所	株式会社 アーバンヤマイチ	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-089	S-RESIDENCE桑園	株式会社 DESIGN FIELD 一級建築士事務所	株式会社藤井工務店	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-090	S-FORT桜川	株式会社 フィーネ都市研究所	株式会社森本組	財団法人 大阪市建築技術協会	株式会社 東京カンテイ
A-091	S-FORT弁天町	有限会社 設計工房アスカ	シンキ建設株式会社	株式会社国際確認 検査センター	株式会社 東京カンテイ
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	有限会社 エー・トランス デザインワークス 一級建築士事務所	大岡産業株式会社	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 アイビー設計事務所	株式会社協和 コーポレーション	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-094	S-FORT浄心	大成ユーレック 株式会社　中部支店 一級建築士事務所	大成ユーレック 株式会社	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会 株式会社
A-095	S-FORT桜ノ宮	株式会社中川 一級建築士事務所	株式会社髙橋工務店	建築検査機構 株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-096	S-RESIDENCE堀田	株式会社NAAK 建築設計事務所	株式会社ソネック	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社

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-097	S-FORT月寒	有限会社 エー・トランス デザインワークス 一級建築士事務所	株式会社アスク工業	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-098	S-RESIDENCE南円山	株式会社 DESIGN FIELD	株式会社 アーバンヤマイチ 札幌本店	株式会社 サッコウケン	日本建築検査協会 株式会社
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	柴山コンサルタント 株式会社	株式会社中村工業	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 東京カンテイ
A-100	S-RESIDENCE西町	株式会社 エー・トランス デザインワークス	エイビーシー建設 株式会社	株式会社 サッコウケン	株式会社 東京カンテイ
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 田中綜合設計	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	株式会社岩﨑設計	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
A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	株式会社 生原建築事務所	タツト・建設 株式会社	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-106	オーステイ 新大阪駅前ホテル アパートメント	株式会社 生原建築事務所	奥村組土木興業株式 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
A-107	S-FORT西九条	株式会社エム・ケイ 設計事務所	株式会社 塩原工業大阪支店	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-108	S-FORT古出来fiore	アールプラス建築設 計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会株 式会社
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	株式会社アイビー設 計事務所	大井建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	日本建築検査協会株 式会社
A-110	S-RESIDENCE 堀田North	柴山コンサルタント 株式会社 一級建築士事務所	株式会社日東建設	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会株 式会社
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社蓮建築設計	株式会社長瀬組	株式会社CI東海	日本建築検査協会株 式会社
B-003	S-FORT四日市元町	ISO設計株式会社	株式会社 宇土平工務店	四日市市	日本建築検査協会 株式会社
B-004	S-FORT鈴鹿	ISO設計株式会社	谷村建設株式会社	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会 株式会社
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 イサラ・デザイン	野村建設工業 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	東京海上ディーアー ル株式会社
B-006	S-FORT宇都宮	株式会社 吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーハウス建築 センター株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-007	S-FORT四日市西新地	ISO設計株式会社	株式会社 宇土平工務店	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

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-008	S-FORT佐賀本庄	株式会社 第一都市計画 九州支店	松尾建設株式会社 佐賀支店	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-009	S-FORT佐賀医大前	株式会社 第一都市計画 九州支店	株式会社未来図建設	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	株式会社 第一都市計画 一級建築士事務所	株式会社 第一都市計画	日本テスティング 株式会社	株式会社 ERIソリューション
B-012	S-FORT水戸中央	株式会社長谷工 コーポレーション エンジニアリング 事業部	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社都市居住 評価センター	株式会社 ERIソリューション
B-013	S-FORT津新町	ISO設計株式会社	河芸建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-014	S-FORT三重大学前	ISO設計株式会社	河芸建設株式会社	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会 株式会社
B-015	S-FORT高砂町	株式会社 サンユニオン	九州建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社大有設計	森田建設株式会社	日本ERI株式会社	東京海上ディーアール株式会社
B-021	S-FORT江坂垂水町	株式会社永都設計	株式会社 金山工務店	株式会社日本確認 検査センター	株式会社 ERIソリューション
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社理建設計	成和建設株式会社	株式会社新潟建築 確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-024	S-FORT熊本呉服町	株式会社 熊本綜合設計	ディ・エス大進工業 株式会社	日本ERI株式会社	株式会社 ERIソリューション
B-026	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-027	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-029	S-FORT 長崎大学病院前	木下直樹 一級建築士事務所	株式会社小川建設	建築主事	東京海上ディーアール株式会社
B-030	S-FORT熊本慶徳	コイケデザイン 建築設計事務所	株式会社日装建	株式会社ACS熊本	日本建築検査協会 株式会社
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	株式会社建研 大阪支店	トヨタＴ＆Ｓ 建設・建研ＪＶ	財団法人 滋賀県 建築住宅センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
B-034	S-FORT大分寿町	株式会社和田組 一級建築士事務所	株式会社和田組	大分市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-035	S-FORT保田窪	株式会社建吉組 一級建築士事務所	株式会社建吉組	熊本市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-036	S-FORT 熊本県立大学前	株式会社建吉組 一級建築士事務所	株式会社建吉組	有限会社熊本 建築確認検査機関	株式会社 東京カンテイ
B-037	S-FORT春日井	合資会社 大西設計事務所	中村建設株式会社	春日井市建築主事	日本建築検査協会 株式会社
B-038	S-FORT小倉	株式会社 渡辺設計事務所	株式会社川口建設	北九州市建築主事	株式会社 東京カンテイ

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-039	S-FORT新潟駅前	株式会社理建設計	成和建設株式会社	株式会社新潟 建築確認検査機構	株式会社 東京カンテイ
B-041	S-FORT四日市arcam	アールプラス 建築設計株式会社	巧設計	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-043	S-FORT 平成けやき通り	有限会社Ai都市 デザイン建築事務所	株式会社佐伯建設 熊本支店	熊本市建築主事	株式会社 東京カンテイ
B-044	S-FORT四日市zeal	アールプラス 建築設計株式会社	林建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-045	S-FORT 宇都宮南大通り	株式会社 酒井建築設計事務所	株式会社穴吹工務店 北関東支店	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-046	S-FORT一宮本町	有限会社スペース アップ設計工房	株式会社 トラスト建設	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 星羅建築事務所	株式会社金山工務店	一般財団法人 日本建築総合試験所	日本建築検査協会 株式会社
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	株式会社 イサラ・デザイン 一級建築士事務所	株式会社金山工務店	一般財団法人大阪 建築防災センター	日本建築検査協会 株式会社
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	株式会社 イサラ・デザイン 一級建築士事務所	奥村組土木興業 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	日本建築検査協会 株式会社
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社理建設計	成和建設株式会社	株式会社新潟 建築確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	柴山コンサルタント 株式会社 一級建築士事務所	柴山コンサルタント 株式会社 一級建築士事務所	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 アルファワークス	株式会社中村工業	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-054	S-FORT江坂Fiore	森繁建設株式会社 一級建築士事務所	森繁建設株式会社	株式会社近畿 建築確認検査機構	株式会社 東京カンテイ
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	株式会社蓮建築設計	不詳	株式会社CI東海	日本建築検査協会 株式会社
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社合田工務店 一級建築士事務所	株式会社合田工務店	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社理建設計	成和建設株式会社	株式会社新潟 建築確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-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
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
B-061	S-FORT長崎興善町	ヤドカリエ合同会社 一級建築士事務所	長崎船舶装備 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-062	S-FORT大分岩田町	株式会社 サンユニオン	新成建設株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-063	S-RESIDENCE表町	株式会社アイビー設 計事務所	大木建設株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会株 式会社
B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	株式会社 イサラ・デザイン 一級建築士事務所	株式会社金山工務店	一般財団法人大阪建 築防災センター	株式会社東京カンテ イ

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
B-065	S-FORT大分長浜町	株式会社 サンユニオン	平倉建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社東京カンテイ
C-001	S-FORT蒔田公園	山田建設株式会社 一級建築士事務所	山田建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	日本建築検査協会 株式会社
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 北関東支店	東京都中央区	日本ERI株式会社
C-004	S-FORT潮見	株式会社カイ設計	株式会社福子工務店	株式会社国際確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
C-006	S-FORT湘南平塚	多田建設株式会社 一級建築士事務所	多田建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本管財株式会社
C-007	S-FORT西船橋	株式会社アーキズム あすか設計	佐田建設株式会社 東京支店	船橋市	日本建築検査協会 株式会社
C-008	S-FORT舞浜	大浦忠義 建築設計事務所	石黒総合開発 株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-009	S-FORT市川	株式会社エムエー ジー池下設計	古久根建設 株式会社	市川市	日本管財株式会社
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	株式会社アクシャル	株式会社 ヨシナガ工業	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上ディーアール株式会社
C-012	S-FORT保谷	株式会社 池下計画設計	株式会社 ピーエス三菱	東京都防災・建築 まちづくりセンター	日本建築検査協会 株式会社
C-013	S-FORT玉川学園前	株式会社 南口建築設計事務所	トータル建設 株式会社	町田市	日本管財株式会社
C-014	S-FORT鶴川	日特建設株式会社 一級建築士事務所	日特建設株式会社 直轄建築工事部	町田市	東京海上ディーアール株式会社
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 現代綜合設計	中野建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上ディーアール株式会社
C-016	S-FORT茅ヶ崎	朝日建設株式会社 一級建築士事務所	朝日建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 ERIソリューション
C-017	S-FORT川口並木	株式会社福子工務店 一級建築士事務所	株式会社福子工務店	株式会社都市居住 評価センター	日本管財株式会社
C-018	S-FORT戸田公園	池野健 建築設計事務所 一級建築士事務所	株式会社リンク建設	一般財団法人 住宅金融普及協会	株式会社 ERIソリューション
C-019	S-FORT船橋塚田	東日本建築株式会社	東日本建築株式会社	財団法人 住宅金融普及協会	東京海上ディーアール株式会社
C-020	S-FORT柏	新日本建設株式会社 一級建築士事務所	新日本建設株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-021	S-FORT富士見台	株式会社 ビッグプランニング 一級建築士事務所	株式会社 さとうベネック	日本建築検査協会 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社ディスク	株式会社小川建設	株式会社 J建築検査センター	日本建築検査協会 株式会社
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 現代綜合設計	株式会社小川建設	株式会社 東京建築検査機構	日本建築検査協会 株式会社
C-024	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

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
C-025	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-026	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-027	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-028	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-029	S-FORT本八幡Mairie	株式会社 リンクス・ビルド 一級建築士事務所 株式会社サン・プラ ンニングシステム	株式会社 リンクス・ビルド 坂田建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-030	S-FORT船橋roots	株式会社 リンクス・ビルド 一級建築士事務所	株式会社 リンクス・ビルド	船橋市建築主事	日本建築検査協会 株式会社
C-031	S-FORTたまプラーザ	株式会社谷口設計 一級建築士事務所	村本建設株式会社 関東支店	株式会社グッド・ アイズ建築検査機構	大和不動産鑑定 株式会社
C-032	S-FORT小田原	株式会社 DAN総合設計	オリエンタル白石 株式会社	株式会社国際確認 検査センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
C-033	S-FORT中板橋	一級建築士事務所 株式会社 IAO竹田設計	株式会社奥村組 東京支社	株式会社国際確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
C-034	S-FORT亀戸	高松建設株式会社 東京本店	高松建設株式会社 東関東支店	財団法人 住宅金融普及協会	株式会社 東京カンテイ
C-035	S-FORT行徳	株式会社 リンクス・ビルド 一級建築士事務所	株式会社 リンクス・ビルド	日本建築検査協会 株式会社	株式会社 東京カンテイ
C-036	S-FORT船橋海神	株式会社 曽我建築設計事務所 一級建築士事務所	株式会社地建工業	ユーディーアイ 確認検査株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-037	S-FORT船橋本町	株式会社 ユナイテッドリバテ ィアーキテクツ	北野建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	株式会社 東京カンテイ
C-038	S-FORT八王子	小澤春美建築設計 株式会社	飛鳥建設株式会社 東京建築支店	八王子市建築主事	日本建築検査協会 株式会社
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	株式会社 現代綜合設計 一級建築士事務所	新日本建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	日本建築検査協会 株式会社
C-040	S-FORT小田原栄町	一級建築士事務所 株式会社 DAN総合設計	多田建設株式会社	株式会社国際確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
C-041	S-FORT大森山王	有限会社イカダ デザインアトリエ 一級建築士事務所	株式会社 ヨシナガ工業	ユーディーアイ 確認検査株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-042	S-FORT上池台	有限会社イカダ デザインアトリエ 一級建築士事務所	株式会社 ヨシナガ工業	ユーディーアイ 確認検査株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-043	S-FORT鶴見中央	有限会社NCU 一級建築士事務所	大洋建設株式会社	日本建築検査協会 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
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	株式会社ディスク 一級建築士事務所	中野建設株式会社	株式会社 J建築検査センター	株式会社 東京カンテイ
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
C-048	S-FORT八王子南	杉田建築設計室	株式会社ピーエス 三菱　東京支店	八王子市	日本建築検査協会 株式会社
C-049	S-FORT西船橋libre	株式会社 リンクス・ビルド 一級建築士事務所、 一級建築士事務所 SUNAO設計	株式会社 リンクス・ビルド	日本建築検査協会 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-050	S-FORT板橋本町	生和コーポレーション株式会社一級建築士事務所	生和コーポレーション株式会社	日本タリアセン 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-051	S-FORT船橋海神East	株式会社 曽我建築設計事務所 一級建築士事務所	不詳	ユーディーアイ 確認検査株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-052	S-FORT八王子堀之内	株式会社三和設計	株式会社相武企業	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	株式会社ビゾン建築 設計事務所	中野建設株式会社	富士建築センター 株式会社	株式会社 東京カンテイ

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

Ⅰ．担保の状況

本書の日付現在、担保に供している資産はありません。

Ｊ．ポートフォリオの概要

保有資産の築年数別比率、エリア別投資比率、地域別投資比率、戸当たり平均面積別比率、取得先別投資比率及び稼働率等の推移は、以下のとおりです。なお、特に記載のない限り、金額は百万円未満を切り捨てて記載し、百分率（％）での表記については、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100％にならない場合があります。

築年数別比率（取得価格ベース）

築年数	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
５年未満	30	27,966	16.3
５年以上10年未満	50	45,873	26.8
10年以上15年未満	24	22,616	13.2
15年以上20年未満	57	54,328	31.7
20年以上	28	20,688	12.1
合計	189	171,472	100.0

平均築年数	12.8

（注）2026年７月31日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

エリア別投資比率（取得価格ベース）

エリア	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
主要地方都市	89	80,531	47.0
その他地方都市	50	41,837	24.4
首都圏	50	49,103	28.6
合計	189	171,472	100.0

地域別投資比率（取得価格ベース）

地域	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
北海道	18	11,606	6.8
東北	3	2,803	1.6
北関東	3	3,728	2.2
南関東（首都圏）	50	49,103	28.6
甲信越	4	3,940	2.3
北陸	－	－	－
東海	48	36,523	21.3
近畿	37	40,374	23.5
中国	3	2,789	1.6
四国	2	1,189	0.7
九州	21	19,416	11.3
沖縄	－	－	－
合計	189	171,472	100.0

（注）「東北」は青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。「北関東」は茨城県、栃木県及び群馬県を指します。「南関東（首都圏）」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指し、本投資法人が定義する「首都圏」と同地域を指します。「甲信越」は山梨県、長野県及び新潟県を指します。「北陸」は富山県、石川県及び福井県を指します。「東海」は静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。「近畿」は滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。「中国」は岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。「四国」は香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。「九州」は福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。「沖縄」は沖縄県を指します。

平均面積別比率（取得価格ベース）

居室タイプ	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
シングルタイプ	94	86,045	50.2
コンパクトタイプ	81	67,074	39.1
ファミリータイプ	14	18,353	10.7
合計	189	171,472	100.0

戸当たり平均面積（㎡）	35.22

（注１）「平均面積別比率」は、１棟の建物の賃貸可能面積（店舗、事務所及び保育所の賃貸可能面積を含みます。）を賃貸可能戸数（店舗、事務所及び保育所の戸数を含みます。）で除して算出しています。なお、「シングルタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡以上60㎡未満、「ファミリータイプ」とは戸当たりの平均専有面積が60㎡以上の物件をいいます。

（注２）「戸当たり平均面積」は、各物件の戸当たり平均面積を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

取得先別投資比率（取得価格ベース）

取得先	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
メインスポンサー開発物件	38	43,923	25.6
メインスポンサー保有物件	114	96,612	56.3
ブリッジ	21	18,773	10.9
外部取得物件	16	12,163	7.1
合計	189	171,472	100.0

（注）「メインスポンサー開発物件」とは、メインスポンサーが自ら企画開発した「S-RESIDENCE」シリーズの物件で、本投資法人がサムティグループから取得し、又は取得することを予定している物件をいいます。「メインスポンサー保有物件」とは、「メインスポンサー開発物件」以外で、サムティグループが保有している物件（ウェアハウジング（将来における本投資法人の取得を目的としてスポンサーがウェアハウジング目的で取得・保有することをいいます。）目的でメインスポンサーが保有している物件を含みます。）をいい、「ブリッジ」とは、メインスポンサー開発物件以外で、将来における本投資法人の取得を目的としてスポンサー以外の利害関係人等である投資用ビークルが取得・保有した物件につき、本投資法人が当該投資用ビークルから取得し、又は取得を予定している物件をいいます。「外部取得物件」とは、本投資法人がサムティグループ以外の第三者から取得し、又は取得を予定している物件をいいます。

稼働率等の推移

	2022年 1月末 (第13期末)	2022年 7月末 (第14期末)	2023年 1月末 (第15期末)	2023年 7月末 (第16期末)	2024年 1月末 (第17期末)
期末投資物件数	159	159	178	178	180
期末総賃貸可能面積（㎡）	347,140.95	346,698.11	378,697.55	376,845.03	378,239.55
期末稼働率（%）	95.9	96.4	96.5	96.7	96.9

	2024年 7月末 (第18期末)	2025年 1月末 (第19期末)	2025年 7月末 (第20期末)	2026年 1月末 (第21期末)	2026年 7月末 (第22期末)
期末投資物件数	179	191	188	189	189
期末総賃貸可能面積（㎡）	375,589.95	389,738.60	383,194.71	377,246.59	377,246.59
期末稼働率（%）	97.6	97.9	97.1	96.9	96.6

K．保有資産の個別資産毎の概要

保有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2026年７月31日時点のものです。また、以下の表中の各記載において、保有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」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産によっては、本書に記載の「建蔽率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建蔽率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建蔽率に換算して記載しています。

・「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、保有資産によっては、本書に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。

・「用途地域」は、都市計画法第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、2026年７月31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（マスターリース契約の賃料がML会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と非パススルー型マスターリース契約（パススルー型マスターリース契約以外のマスターリース契約をいいます。）の別を記載しています。

・「特記事項」欄は、2026年７月31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

・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。

物件名称	S-FORT筑紫通り		物件番号	A-004（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目４番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	939.89
	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（㎡）	4,005.36	建築時期	2006年７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	90		
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社Goodリアルエステート		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT榴岡公園		物件番号	A-007（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市宮城野区原町一丁目３番66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（㎡）	945.07
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,818.55	建築時期	2008年２月６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	94		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE難波Briller		物件番号	A-008（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市浪速区元町二丁目８番15号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	635.47
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,603.92	建築時期	2014年９月９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	154		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鶴舞marks		物件番号	A-009（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目32番33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（㎡）	574.01
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,973.26	建築時期	2015年３月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT六番町		物件番号	A-010（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区六番三丁目５番３号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	480.34
	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	店舗・共同住宅
	延床面積（㎡）	1,926.77	建築時期	2008年３月６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	56		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	新生信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT中島公園		物件番号	A-011（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区南八条西一丁目13番地139		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（㎡）	1,383.70
	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（㎡）	6,637.32（注）	建築時期	2006年７月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	75		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（駐輪場）13.23㎡があります。

物件名称	S-FORT北大前		物件番号	A-012（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市北区北十八条西五丁目２番38		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（㎡）	607.40
	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（㎡）	2,998.58	建築時期	2013年９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	59		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE神戸磯上通		物件番号	A-013（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目２番16号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	762.55
	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・車庫
	延床面積（㎡）	5,550.04	建築時期	2014年７月11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	166		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE新大阪駅前		物件番号	A-017（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18番31号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	786.56
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,930.18	建築時期	2015年９月24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	167		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鶴舞arts		物件番号	A-022（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番20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（㎡）	421.91
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,115.94	建築時期	2016年３月２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	28		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鶴舞cube		物件番号	A-023（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番19号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	297.52
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,774.67	建築時期	2016年４月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	32		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-RESIDENCE神戸元町		物件番号	A-025（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市中央区相生町一丁目２番15号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	313.45
	建蔽率	80％	容積率	800％
	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（㎡）	2,397.53	建築時期	2016年１月25日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	81		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT神戸神楽町		物件番号	A-026（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目３番25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（㎡）	1,709.71
	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（㎡）	5,210.97	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	168		
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	グローバルコミュニティ株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT二条城前		物件番号	A-027（主要地方都市）
所在地	京都府京都市中京区樽屋町471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（㎡）	239.44
	建蔽率	80％	容積率	700％
	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（㎡）	1,735.95	建築時期	2004年３月22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	47		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	賃料固定型
特記事項	本物件の最高の高さは、41.55ｍとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が45ｍから31ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

物件名称	S-FORT知恩院前		物件番号	A-028（主要地方都市）
所在地	京都府京都市東山区稲荷町南組577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（㎡）	255.89
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,049.01	建築時期	2005年９月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき７階建		
	賃貸可能戸数	18		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	賃料固定型
特記事項	本物件の最高の高さは、19.99ｍとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が31ｍから15ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

物件名称	S-RESIDENCE緑橋駅前		物件番号	A-030（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市東成区中本二丁目13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（㎡）	720.54（注１）
	建蔽率	80％	容積率	600％／300％（注２）
	用途地域	商業地域／第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,041.08	建築時期	2016年10月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	148		
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
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72.42㎡）を含みます。

（注２）対象となる面積を加重平均した基準容積率は575.04％です。

物件名称	S-FORT鶴舞reale		物件番号	A-031（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目９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（㎡）	910.21
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,722.22	建築時期	2017年１月18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	56		
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グローバルコミュニティ株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT大須観音		物件番号	A-032（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区松原二丁目10番12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（㎡）	502.24
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,657.44	建築時期	2018年１月11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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT新瑞橋		物件番号	A-034（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市南区呼続元町16番21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（㎡）	1,885.34
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,741.44	建築時期	1993年３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	29		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT豊平三条		物件番号	A-035（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目３番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（㎡）	748.94
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,432.05（注）	建築時期	2008年３月14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	63		
PM会社	株式会社タカラ		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社タカラ		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件の南東側接面道路は都市計画道路であり、未整備の隅切り部分の整備が実施された場合、本物件の北東隅切り部分につき、敷地面積が減少します。			

（注）附属建物（集塵庫）3.84㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

物件名称	S-FORT北円山		物件番号	A-036（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北四条西二十丁目２番20		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（㎡）	421.48
	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（㎡）	1,852.15	建築時期	2007年10月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT中広通り		物件番号	A-040（主要地方都市）
所在地	広島県広島市西区中広町二丁目20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（㎡）	550.82
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	2,239.33	建築時期	2007年３月８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	74		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地による緩和により90％となっています。

物件名称	S-FORT鶴見町		物件番号	A-041（主要地方都市）
所在地	広島県広島市中区鶴見町７番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	445.65
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	2,252.47	建築時期	2008年10月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	51		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT青葉上杉		物件番号	A-042（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	555.30
	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・車庫
	延床面積（㎡）	2,389.56	建築時期	2007年10月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は、本土地・本建物等に係る仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に定められる駐車場附置義務を満たすことを目的に近隣より駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-RESIDENCE新大阪Ridente		物件番号	A-043（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目５番34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（㎡）	709.09
	建蔽率	80％	容積率	300％
	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（㎡）	2,564.22	建築時期	2018年１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	90		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件の敷地は、現在、三国東地区土地区画整理事業による仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日をもって所有権その他の土地に関する権利関係が確定することになります。当該土地区画整理事業の換地処分公告日は2028年３月頃までの予定です。なお、土地区画整理境界明示書・土地区画整理境界明示図によると、本物件の地積は702.53㎡とされており登記簿地積と差異があります。			

物件名称	S-FORT福島La Luna		物件番号	A-044（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市北区大淀南三丁目11番15号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	497.14
	建蔽率	80%（注１）	容積率	300%
	用途地域	第２種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	1,671.24（注２）	建築時期	2016年１月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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り、許容建蔽率は90%となります。

（注２）附属建物（集塵庫）6.56㎡があります。

物件名称	S-FORT福島Libre		物件番号	A-045（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市福島区海老江三丁目24番44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（㎡）	359.31
	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（㎡）	1,240.76	建築時期	2016年８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	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件の南東側全面道路は都市計画道路であり、事業が決定された場合、本物件の南東部分につき、敷地面積が減少します。なお、事業進捗状況は未着手です。			

物件名称	S-FORT上社		物件番号	A-046（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市名東区上社四丁目17番１		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（㎡）	375.00
	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（㎡）	1,217.90	建築時期	2004年２月17日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺屋根８階建		
	賃貸可能戸数	42		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	－
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE宮の森		物件番号	A-047（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区宮の森三条十丁目２番７		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（㎡）	1,149.49
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第１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（㎡）	2,755.64	建築時期	2017年11月16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	22		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT東札幌Nordo		物件番号	A-048（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市白石区菊水七条四丁目１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（㎡）	664.71
	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（㎡）	1,438.91	建築時期	2005年２月13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	24		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	－
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件の敷地に設置されているプレハブ倉庫（合計約26㎡）について、検査済証の取得が未了となっていますが、指定確認検査機関による建築基準法適合判定により、当該プレハブ倉庫の増築については、その基礎部分を除き、建築基準法に適合していることが確認されています。基礎部分に係る建築基準法の適合性については、関係告示規定（平成12年建告第1347号及び平成12年建告第1456号）の求める基礎と倉庫脚部との緊結性を満足するものかについて確認されていないものの、構造の安全性の検討の結果、転倒しないとの見解も確認できており、使用状況下における実態上は、大きな問題はないものと推測されることが確認されています。			

物件名称	S-RESIDENCE葵		物件番号	A-049（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市東区葵二丁目12番27号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	405.70
	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（㎡）	2,650.56	建築時期	2018年９月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	95		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地緩和により許容建蔽率は90％となります。

物件名称	S-RESIDENCE志賀本通		物件番号	A-050（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市北区志賀本通一丁目43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（㎡）	564.17
	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（㎡）	2,483.82	建築時期	2019年１月８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	88		
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
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。

物件名称	S-FORT神戸小河通		物件番号	A-051（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市兵庫区小河通二丁目１番８号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	733.24
	建蔽率	60%	容積率	218.37%
	用途地域	第二種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,623.76（注）	建築時期	2008年６月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ板ぶき５階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（集塵庫）5.00㎡があります。

物件名称	S-FORT桜川南		物件番号	A-052（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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT福島EBIE		物件番号	A-053（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		
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
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。

物件名称	S-FORT都島KERS		物件番号	A-055（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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT大今里西		物件番号	A-056（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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE千種		物件番号	A-057（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		
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
特記事項	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。			

物件名称	S-FORT桜山		物件番号	A-058（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番地１　他		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		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	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。			

（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。

物件名称	S-FORT札幌N15		物件番号	A-059（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		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	55		
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
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。

物件名称	S-FORT南郷通		物件番号	A-060（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		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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT大阪同心		物件番号	A-062（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市北区同心二丁目１番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	443.07
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,955.38	建築時期	2017年２月10日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	36		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT神宮南		物件番号	A-065（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目１番14号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	274.08
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,101.48	建築時期	2007年２月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39		
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
特記事項	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。			

物件名称	S-FORT熱田六番		物件番号	A-066（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区六番二丁目８番30号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	407.63
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,714.40	建築時期	2019年８月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	57		
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
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT北千種		物件番号	A-067（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市千種区北千種一丁目１番11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（㎡）	537.74
	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（㎡）	1,684.57	建築時期	2019年３月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	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
特記事項	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。 本物件の敷地の一部において、鉛による土壌汚染（鉛の土壌含有量基準・土壌溶出量基準超過）が確認されていますが、敷地の対象部分の表層約65㎝について掘削除去が実施されています。株式会社東京カンテイからは、建物及びアスファルト舗装（厚さ３㎝以上）により被覆されていることから、汚染土壌を直接摂取するリスクはなく、加えて、本建物の給水は上水道によっており、地下水が利用されていることはない事実から、人体への健康被害が生じる可能性は低いと考えられる旨の報告を受けています。			

物件名称	S-FORT西郊通		物件番号	A-068（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区四番一丁目２番24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（㎡）	378.61
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,599.03	建築時期	2005年２月14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	24		
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
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、名古屋市役所建築指導課の見解では、現行の条例に適合していない状態について、特段の事情のない限り、是正を求める指示・指導は行わないとのことです。			

物件名称	S-FORT福住		物件番号	A-069（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市豊平区月寒東一条十四丁目４番６		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（㎡）	603.92
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,306.90	建築時期	2007年８月28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	29		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	－
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT室見		物件番号	A-070（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市早良区南庄六丁目６番17号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,961.00
	建蔽率	60％	容積率	150％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,917.20	建築時期	1997年３月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	87		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	賃料固定型 （駐車場のみパススルー型）
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT熱田花町		物件番号	A-071（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区花町２番３		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	307.31
	建蔽率	80％	容積率	500％・200％
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,577.80	建築時期	2017年９月15日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT堀田通		物件番号	A-072（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目14番１号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	259.79
	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（㎡）	1,092.89	建築時期	2019年４月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。			

（注）角地緩和により許容建蔽率は90％となります。

物件名称	S-FORT警固タワー		物件番号	A-073（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目13番17号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,267.43
	建蔽率	80％	容積率	400％（注）
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・車庫
	延床面積（㎡）	10,396.97	建築時期	2008年11月21日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付20階建		
	賃貸可能戸数	130		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません			

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

物件名称	S-RESIDENCE葵Ⅱ		物件番号	A-074（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市東区葵三丁目11番22号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	554.11
	建蔽率	80％	容積率	600％・400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,976.37	建築時期	2021年２月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	95		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT名駅南五丁目		物件番号	A-075（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南五丁目６番20号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	292.60
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,587.53	建築時期	2019年２月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	41		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT箱崎東		物件番号	A-076（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市東区松島三丁目20番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,240.00
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,562.65	建築時期	2007年１月10日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社Goodリアルエステート		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE名駅南		物件番号	A-077（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目15番６号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	274.22
	建蔽率	80％	容積率	600％（注）
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,167.45	建築時期	2021年１月８日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	44		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。			

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

物件名称	S-FORT金山		物件番号	A-078（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中川区八熊一丁目５番20号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	490.51
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,486.75	建築時期	2008年３月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	44		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT泉中央		物件番号	A-079（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番２号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,590.65
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第二種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,335.98	建築時期	2007年３月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE桑園EAST		物件番号	A-080（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北７条西十一丁目３番地		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（㎡）	504.66
	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（㎡）	1,721.05	建築時期	2021年２月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	45		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	－
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT八事		物件番号	A-081（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市天白区八事山345		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	374.52
	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（㎡）	1,212.91	建築時期	2009年３月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	42		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	－
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にありますが、駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT札幌北５条		物件番号	A-082（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北５条西十六丁目２番地８		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（㎡）	423.20（注）
	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（㎡）	2,158.97	建築時期	2004年２月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	－
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件名称	S-FORT札幌元町		物件番号	A-083（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市東区北23条東十七丁目３番11		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（㎡）	472.86
	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（㎡）	1,552.11	建築時期	2007年６月19日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	33		
PM会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	－
ML会社	株式会社マネッジパートナー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE浄心Ⅱ		物件番号	A-084（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市西区上名古屋二丁目16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（㎡）	769.16（注）
	建蔽率	80％	容積率	200％
	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（㎡）	1,631.16	建築時期	2021年８月24日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	58		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）建築基準法第42条第１項第１号に基づく私道負担（約0.37㎡）を含みます。

物件名称	S-RESIDENCE浅間町		物件番号	A-085（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市西区浅間一丁目５番６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（㎡）	221.34
	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（㎡）	971.24	建築時期	2021年10月８日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、名古屋市との協議の上で、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施行細則における駐車場取扱要綱に定める駐車場設置の例外の適用が認められているため、不足する台数の設置義務が免除されております。			

物件名称	S-FORT大正リヴィエール		物件番号	A-086（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市大正区三軒家西三丁目１番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	786.29（注）
	建蔽率	80％	容積率	200％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,664.78	建築時期	2021年２月２日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）旧市街地建築物法（大正８年法律第37号。その後の改正を含みます。）第７条但書による道路境界線後退部分（約９㎡）を含みます。

物件名称	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory		物件番号	A-087（主要地方都市）
所在地	京都府京都市伏見区竹田七瀬川町15番地12		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,853.50
	建蔽率	60％・80％（注１）	容積率	200％・300％（注１）
	用途地域	第一種住居地域・近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積（㎡）	4,168.15（注２）	建築時期	2022年２月21日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	185		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	シグマジャパン株式会社		ML種類	賃料固定型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）対象となる面積を加重平均した建蔽率は67.61％、容積率は238.06％です。また、準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は77.61％となります。

（注２）附属建物（寄宿舎）236.39㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE円山表参道		物件番号	A-088（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目２番15		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	849.18
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	4,154.86	建築時期	2021年３月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	89		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-RESIDENCE桑園		物件番号	A-089（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北八条西十九丁目35番地10		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（㎡）	1,553.69
	建蔽率	60％（注）	容積率	200％
	用途地域	第二種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積（㎡）	3,873.40	建築時期	2021年３月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	51		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地緩和により、許容建蔽率は70％となります。

物件名称	S-FORT桜川		物件番号	A-090（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町三丁目２番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	348.56
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積（㎡）	1,456.92	建築時期	2007年３月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	33		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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-FORT弁天町		物件番号	A-091（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市港区市岡二丁目６番２号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	366.90
	建蔽率	80％・60％（注１）	容積率	400％・200％（注１）
	用途地域	商業地域・準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積（㎡）	1,433.31（注２）	建築時期	2008年１月19日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	50		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）対象となる面積を加重平均した建蔽率は76％、容積率は360.07％です。また、準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は86.00％となります。
（注２）附属建物（ゴミ置場）4.12㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE近代美術館前		物件番号	A-092（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区大通西十八丁目１番地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（㎡）	386.04
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,738.75	建築時期	2021年９月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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名駅		物件番号	A-093（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市西区那古野二丁目22番19号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	210.00
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	925.95	建築時期	2021年１月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	32		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-FORT浄心		物件番号	A-094（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市西区上名古屋二丁目２番３号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	549.19
	建蔽率	80％（注）	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・倉庫
	延床面積（㎡）	1,155.57	建築時期	2007年２月19日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	37		
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
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-FORT桜ノ宮		物件番号	A-095（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	265.28
	建蔽率	60％（注）	容積率	300％
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	890.31	建築時期	2021年２月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	32		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70％となります。

物件名称	S-RESIDENCE堀田		物件番号	A-096（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区苗代町28番19号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	310.41
	建蔽率	80％（注）	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	999.79	建築時期	2020年10月６日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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-FORT月寒		物件番号	A-097（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市豊平区月寒中央通五丁目１番１		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（㎡）	328.14
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,266.54	建築時期	2021年２月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	34		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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南円山		物件番号	A-098（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区南六条西二十五丁目２番21		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（㎡）	446.28
	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（㎡）	1,494.05	建築時期	2022年１月20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	13		
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
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。

物件名称	S-RESIDENCE上飯田West		物件番号	A-099（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市北区上飯田西町一丁目29番１他		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	554.57
	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（㎡）	2,797.09	建築時期	2023年１月６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	88		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）準防火地域内耐火建築物による緩和及び角地緩和により、許容建蔽率は100％となります。

物件名称	S-RESIDENCE西町		物件番号	A-100（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市西区西町北十一丁目１番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（㎡）	1,365.29
	建蔽率	60％（注）	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・店舗
	延床面積（㎡）	3,395.97	建築時期	2023年３月８日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建		
	賃貸可能戸数	61		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地緩和により、許容建蔽率は70％となります。

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
特記事項	該当事項はありません。			

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
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-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
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。

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
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。

物件名称	BONコンドミニアム難波恵美須		物件番号	A-105（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目４番６		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（㎡）	380.49
	建蔽率	80％（注１）	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（注２）
	延床面積（㎡）	1,961.59	建築時期	2019年11月14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	45		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）角地緩和により、許容建蔽率は90％となります。
（注２）本物件は、国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）認定を受けた運営事業者により、民泊施設として使用されております。

物件名称	オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント		物件番号	A-106（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18番32		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（㎡）	252.44
	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（注）
	延床面積（㎡）	1,867.38	建築時期	2019年８月29日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項は有りません。			

（注）本物件は、国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）認定を受けた運営事業者により、民泊施設として使用されております。

物件名称	S-FORT西九条		物件番号	A-107（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市此花区西九条三丁目４番66		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（㎡）	464.49
	建蔽率	60％	容積率	300％（注）
	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（㎡）	1,328.47	建築時期	2009年１月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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273％となります。

物件名称	S-FORT古出来fiore		物件番号	A-108（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市千種区古出来三丁目３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（㎡）	813.43
	建蔽率	80％（注１）	容積率	400％・300％（注２）
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,777.97	建築時期	2020年９月９日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	65		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）角地緩和により、許容建蔽率は90％となります。
（注２）対象となる面積を加重平均した容積率は324.21％です。

物件名称	S-RESIDENCE熱田Ⅱ		物件番号	A-109（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区横田一丁目７番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	516.03（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（㎡）	2,624.60（注３）	建築時期	2023年２月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	84		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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0.33㎡）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）附属建物（集塵庫）15.29㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE堀田North		物件番号	A-110（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市瑞穂区大喜新町一丁目４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（㎡）	617.06（注１）
	建蔽率	80％（注２）	容積率	400％・300％（注３）
	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（㎡）	2,295.01	建築時期	2023年１月16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
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10.80㎡）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。
（注３）対象となる面積を加重平均した容積率は344.10％です。

物件名称	S-RESIDENCE山王		物件番号	A-111（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目20番22号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	490.85
	建蔽率	60%（注）	容積率	300%
	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（㎡）	1,620.48	建築時期	2022年11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	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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70%となります。

物件名称	S-FORT四日市元町		物件番号	B-003（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市元町１番14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（㎡）	436.74
	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（㎡）	1,767.24	建築時期	2010年１月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鈴鹿		物件番号	B-004（その他地方都市）
所在地	三重県鈴鹿市西條町361番７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（㎡）	1,368.55
	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・駐輪場
	延床面積（㎡）	2,565.57（注）	建築時期	2008年７月29日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	69		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（駐車場）669.71㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE江坂		物件番号	B-005（その他地方都市）
所在地	大阪府吹田市広芝町12番31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（㎡）	717.00
	建蔽率	80％	容積率	400％／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（㎡）	4,684.77（注）	建築時期	2015年９月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	138		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（集塵庫）15.68㎡があります。

物件名称	S-FORT宇都宮		物件番号	B-006（その他地方都市）
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷四丁目２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（㎡）	413.00
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,908.71	建築時期	2007年９月25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	52		
PM会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	清水総合開発株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT四日市西新地		物件番号	B-007（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市西新地17番６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（㎡）	569.48
	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（㎡）	2,333.33	建築時期	2009年８月24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	－
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT佐賀本庄		物件番号	B-008（その他地方都市）
所在地	佐賀県佐賀市本庄町本庄一本松1167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（㎡）	2,152.00
	建蔽率	80%／60%	容積率	200%
	用途地域	近隣商業・第１種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,972.84（注）	建築時期	2005年３月16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	127		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	賃料固定型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（ゴミ置場）17.01㎡があります。

物件名称	S-FORT佐賀医大前		物件番号	B-009（その他地方都市）
所在地	佐賀県佐賀市鍋島四丁目３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（㎡）	728.46
	建蔽率	60%	容積率	200%
	用途地域	第２種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,507.35	建築時期	2006年３月24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	46		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	賃料固定型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT西宮上ヶ原		物件番号	B-011（その他地方都市）
所在地	兵庫県西宮市上ヶ原六番町２番43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（㎡）	1,154.19（注）
	建蔽率	60%	容積率	150%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,818.38	建築時期	2007年２月28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	62		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）建築基準法第42条第１項第５号に基づく私道負担部分（約18.59㎡）を含みます。

物件名称	S-FORT水戸中央		物件番号	B-012（その他地方都市）
所在地	茨城県水戸市中央一丁目２番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,682.48
	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（㎡）	6,974.34（注）	建築時期	2008年１月11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	80		
PM会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	清水総合開発株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	水戸市洪水ハザードマップ（那珂川・藤井川・桜川・涸沼川の浸水想定区域）によると、本物件は、西側が５ｍから10ｍ未満の浸水想定区域に所在し、東側が３ｍから５ｍ未満の浸水想定区域に所在しています。なお、本物件には2011年６月に北側平置駐車場が冠水する被災履歴があります。			

（注）附属建物（電気室）21.45㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれません。

物件名称	S-FORT津新町		物件番号	B-013（その他地方都市）
所在地	三重県津市新町一丁目１番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,281.60（注）
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,536.54	建築時期	2010年１月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	69		
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
特記事項	津市では、2016年９月１日付で「津市狭あい道路整備事業に関する事務手続要領」を施行しているため、再建築等を行う際には、当該要領に基づき、津市長との間で道路拡幅整備等に関する事前協議が必要となります。当該協議結果によっては、道路中心線、道路後退距離が変わる可能性があります。			

（注）建築基準法第42条第２項に基づく私道負担部分（約16.2㎡）を含みます。

物件名称	S-FORT三重大学前		物件番号	B-014（その他地方都市）
所在地	三重県津市江戸橋一丁目131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（㎡）	1,287.81
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,939.62	建築時期	2006年２月20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	62		
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
特記事項	本物件の周辺は公共下水道が整備されておらず、対象建物には合併処理浄化槽が設置されておりますが、本物件周辺地域に2028年以降に公共下水が整備される予定とのことです。本物件周辺に公共下水道が整備され、その供用が開始された場合、公共下水道への接続が必要となるため、接続工事費用、浄化槽撤去費用等として、概算で450万円から550万円程度の費用負担が見込まれるほか、公共下水道整備後にその額が確定する受益者負担金の負担が見込まれます。			

物件名称	S-FORT高砂町		物件番号	B-015（その他地方都市）
所在地	大分県大分市高砂町１番30号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	751.80
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	3,930.81	建築時期	2006年12月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	92		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT大分大手町		物件番号	B-017（その他地方都市）
所在地	大分県大分市大手町一丁目４番９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（㎡）	416.91
	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（㎡）	941.01	建築時期	2016年７月15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	35		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	－
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種類	賃料固定型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT江坂垂水町		物件番号	B-021（その他地方都市）
所在地	大阪府吹田市垂水町三丁目５番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	436.43
	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（㎡）	1,639.60	建築時期	2016年11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	48		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT新潟本町		物件番号	B-022（その他地方都市）
所在地	新潟県新潟市中央区本町通七番町1082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（㎡）	549.25
	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（㎡）	2,807.99	建築時期	2018年３月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	83		
PM会社	日生不動産株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	日生不動産株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地緩和により許容建蔽率は90％となります。

物件名称	S-FORT熊本呉服町		物件番号	B-024（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区呉服町二丁目36番地６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（㎡）	589.04
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,715.29	建築時期	2006年２月16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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地緩和により許容建蔽率は90％となります。

物件名称	S-FORT江坂LIBERTS		物件番号	B-026（その他地方都市）
所在地	大阪府吹田市江坂町二丁目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		
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
特記事項	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況にあります。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。			

（注）附属建物（集塵庫）3.12㎡があります。

物件名称	S-FORT乙川		物件番号	B-027（その他地方都市）
所在地	愛知県半田市乙川町12番地他		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		
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
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。

物件名称	S-FORT長崎大学病院前		物件番号	B-029（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		
ＰＭ会社	株式会社福徳不動産		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社福徳不動産		ＭＬ種類	パススルー型
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。

物件名称	S-FORT熊本慶徳		物件番号	B-030（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区通町33番地他		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		
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
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。

物件名称	S-FORT湖南梅影Ⅰ（注）		物件番号	B-032（その他地方都市）
所在地	滋賀県湖南市梅影町４番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	6,730.30
	建蔽率	80％	容積率	200％
	用途地域	近隣商業地域		
建物１	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,775.15	建築時期	2006年１月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	120		
建物２	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,047.82	建築時期	2005年８月30日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	30		
建物３	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	990.52	建築時期	2005年４月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート板葺・陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	31		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	賃料固定型
特記事項	本物件に所在する擁壁について、建築基準法に基づく完了検査手続に関する検査済証が存在しませんが、株式会社ハイ国際コンサルタントより、構造図及び構造計算書がともに存在していないため詳細については不明であるが、目視で確認する限り、構造的に問題となるような過大な変形、ひび割れ等の劣化・損傷は見られないため、安全性に関して問題ないものと考えられる旨の報告を受けています。			

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

物件名称	S-FORT大分寿町		物件番号	B-034（その他地方都市）
所在地	大分県大分市寿町11番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	800.08
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,344.98	建築時期	2008年１月25日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	82		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT保田窪		物件番号	B-035（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区保田窪二丁目11番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,031.59
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,336.07（注）	建築時期	2008年６月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	79		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件名称	S-FORT熊本県立大学前		物件番号	B-036（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市東区月出二丁目６番60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（㎡）	1,525.77（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（㎡）	1,531.15	建築時期	2007年３月２日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	48		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）建築基準法第42条第２項に基づく私道負担部分（約0.15㎡）を含みます。また、熊本県建築基準条例に基づき、道路に接する部分（約72㎡）を原則として空地とすること等が求められています。

物件名称	S-FORT春日井		物件番号	B-037（その他地方都市）
所在地	愛知県春日井市如意申町七丁目２番７号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,638.26
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,460.86	建築時期	1989年５月６日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・鉄筋コンクリート葺６階建		
	賃貸可能戸数	37		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT小倉		物件番号	B-038（その他地方都市）
所在地	福岡県北九州市小倉北区中津口一丁目10番30号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,073.88（注）
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	5,196.72	建築時期	2008年10月19日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	122		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）私道負担分（約12㎡）を含みます。

物件名称	S-FORT新潟駅前		物件番号	B-039（その他地方都市）
所在地	新潟県新潟市中央区米山一丁目10番24号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	967.17
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,538.66	建築時期	2020年９月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	94		
PM会社	日生不動産株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	日生不動産株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は、新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱に定められている必要駐車場台数が確保されていない状態にあります。新潟市役所建築行政課の見解では、入居者から要望のない現状においては是正を求める指示・指導は行わないとのことですが、新潟市長宛の確約書において、入居者からの要望があった場合には、建物所有者にて近隣駐車場を確保するものとされています。			

物件名称	S-FORT四日市arcam		物件番号	B-041（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市元町二丁目２番４号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	823.43
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,716.26	建築時期	2015年９月25日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT平成けやき通り		物件番号	B-043（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市南区平田二丁目20番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,871.73
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,280.67	建築時期	2007年３月９日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	90		
PM会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社明和不動産管理		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT四日市zeal		物件番号	B-044（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市元町２番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	696.42
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,028.71	建築時期	2015年９月25日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT宇都宮南大通り		物件番号	B-045（その他地方都市）
所在地	栃木県宇都宮市南大通り三丁目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（㎡）	1,826.63
	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（㎡）	3,427.42	建築時期	2021年８月19日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	70		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT一宮本町		物件番号	B-046（その他地方都市）
所在地	愛知県一宮市本町四丁目４番14号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	348.87
	建蔽率	80％	容積率	600％（注）
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,413.20	建築時期	2021年８月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	48		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件は一宮市住宅事業等に関する指導要綱に定められる駐車場及び駐輪場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、一宮市に理由書を提出の上で、一宮市住宅事業等に関する指導要綱に基づく事前協議を経ており、同要綱に定める指示事項の対象とはなっていません。			

（注）一宮駅周辺地区計画による建築物の容積率の最高限度（地区計画基準容積率：400％）の制限があります。

物件名称	S-RESIDENCE千里丘		物件番号	B-047（その他地方都市）
所在地	大阪府摂津市千里丘一丁目14番20号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	481.09
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,051.47	建築時期	2021年９月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	75		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE高井田Central		物件番号	B-048（その他地方都市）
所在地	大阪府東大阪市西堤二丁目３番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	838.63
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,157.44	建築時期	2022年２月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	138		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-RESIDENCE堺市駅前		物件番号	B-049（その他地方都市）
所在地	大阪府堺市北区東雲東町一丁４番32号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	690.18
	建蔽率	80％（注）	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,262.96	建築時期	2022年２月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	84		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本信託土地の南側一部が都市計画施設（都市計画道路及び堺市駅前広場）の拡幅予定区域内に存在しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期は未定ですが、将来的に事業決定され、本信託土地が収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。			

（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-FORT新潟笹口		物件番号	B-050（その他地方都市）
所在地	新潟県新潟市中央区笹口二丁目８番４号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	590.73
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,911.95	建築時期	2022年１月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	59		
PM会社	日生不動産株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	日生不動産株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）準防火地域内耐火建築物による緩和及び新潟市建築基準法施行細則（昭和35年新潟県規則第82号。その後の改正を含みます。）の規定による緩和により、許容建蔽率は100％となります。

物件名称	S-RESIDENCE四日市元町		物件番号	B-051（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市元町１番17号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	391.63
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,648.46	建築時期	2021年６月７日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-RESIDENCE一宮駅前		物件番号	B-053（その他地方都市）
所在地	愛知県一宮市栄二丁目７番９号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	338.86
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,532.81	建築時期	2021年８月24日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-FORT江坂Fiore		物件番号	B-054（その他地方都市）
所在地	大阪府吹田市南吹田五丁目15番28号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	385.92
	建蔽率	60％（注１）	容積率	300％（注２）
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	975.63（注３）	建築時期	2009年２月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造スレートぶき８階建		
	賃貸可能戸数	28		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70％となります。
（注２）前面道路幅員による規制により、容積率は240％となります。
（注３）附属建物（集塵庫）3.71㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE勝川駅前		物件番号	B-055（その他地方都市）
所在地	愛知県春日井市勝川町六丁目69番地　他		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（㎡）	1,641.55
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,008.68	建築時期	2023年３月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	101		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT高松中野町		物件番号	B-056（その他地方都市）
所在地	香川県高松市中野町１番７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（㎡）	451.16
	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（㎡）	1,291.72	建築時期	2020年２月20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	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
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90%となります。
（注２）対象となる面積に応じて加重平均されます。但し、前面道路幅員による規制により、許容容積率は364.2%となります。

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
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-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
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。

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
特記事項	該当事項はありません。			

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
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。

物件名称	S-FORT長崎興善町		物件番号	B-061（その他地方都市）
所在地	長崎県長崎市興善町２番22号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	352.39
	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（㎡）	2,136.19	建築時期	2017年10月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	122		
PM会社	株式会社福徳不動産		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社福徳不動産		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-FORT大分岩田町		物件番号	B-062（その他地方都市）
所在地	大分県大分市岩田町三丁目26番２号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,811.38
	建蔽率	60%（注１）	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（㎡）	1,038.66（注２）	建築時期	2018年７月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	88		
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
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）大分市建築基準法施行細則（昭和47年大分市規則第31号。その後の改正を含みます。）第19条の規定により、許容建蔽率は70%となります。

（注２）附属建物（共同住宅）2,082.16㎡及び附属建物（ゴミ置き場）16.80㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE表町		物件番号	B-063（その他地方都市）
所在地	岡山県岡山市北区表町三丁目10番21号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	474.25
	建蔽率	80%（注）	容積率	500%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,569.06	建築時期	2023年３月13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
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。

物件名称	S-RESIDENCE堺浜寺broad		物件番号	B-064（その他地方都市）
所在地	大阪府堺市西区浜寺石津町西一丁３番18		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（㎡）	790.58
	建蔽率	80%・60%（注）	容積率	300%・200%（注）
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,285.77	建築時期	2025年３月21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	88		
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
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72.01%、許容容積率は260.53%となります。

物件名称	S-FORT大分長浜町		物件番号	B-065（その他地方都市）
所在地	大分県大分市長浜町三丁目６番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,361.05（注１）
	建蔽率	60％（注２）	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,144.81	建築時期	2019年２月25日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	64		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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5.2㎡）を含みます。
（注２）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80％となります。

物件名称	S-FORT蒔田公園		物件番号	C-001（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市南区宮元町一丁目12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（㎡）	414.17
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,878.68	建築時期	2006年２月14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	70		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT日本橋箱崎		物件番号	C-002（首都圏）
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町１番11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（㎡）	231.90
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積（㎡）	1,572.43	建築時期	1999年９月22日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件敷地には地中送電線施設及び公共下水道施設の埋設のための地上権の設定がなされています。本物件の実効容積率は538.37％となります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された東京都中央区の街並み誘導型地区計画の変更により容積率上限が633.33％から500.00％に変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同規模の建築物は建築できません。			

物件名称	S-FORT潮見		物件番号	C-004（首都圏）
所在地	東京都江東区潮見一丁目21番７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（㎡）	366.08
	建蔽率	60％（注１）	容積率	300％
	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（㎡）	1,267.81（注２）	建築時期	2008年１月18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	52		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）角地緩和により建蔽率は70％となっています。
（注２）附属建物（ゴミ置場）5.67㎡があります。

物件名称	S-FORT湘南平塚		物件番号	C-006（首都圏）
所在地	神奈川県平塚市代官町８番12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（㎡）	609.07
	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（㎡）	1,800.96	建築時期	2015年３月６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	66		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT西船橋		物件番号	C-007（首都圏）
所在地	千葉県船橋市西船三丁目２番25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（㎡）	996.75
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,681.13（注）	建築時期	2006年８月４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	47		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	本物件敷地の一部の上空を東京電力株式会社の高圧の送電線が通過しており、その直下の土地においては建造物の建築に制限を受けます。当該送電線の設置のために本物件敷地の一部に地役権の設定がなされています。			

（注）附属建物（ゴミ置場）8.1㎡があります。

物件名称	S-FORT舞浜		物件番号	C-008（首都圏）
所在地	千葉県浦安市富士見五丁目18番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	893.00
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,856.01	建築時期	2003年３月28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	83		
PM会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	清水総合開発株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT市川		物件番号	C-009（首都圏）
所在地	千葉県市川市市川一丁目21番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	764.29
	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	店舗・共同住宅
	延床面積（㎡）	1,480.51	建築時期	2002年２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	51		
PM会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	シグマジャパン株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE横須賀中央		物件番号	C-010（首都圏）
所在地	神奈川県横須賀市米が浜通一丁目５番地15		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（㎡）	359.40
	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・保育所
	延床面積（㎡）	1,492.09	建築時期	2016年２月17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	25		
PM会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	－
ML会社	－		ML種類	－
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT保谷		物件番号	C-012（首都圏）
所在地	東京都西東京市東町二丁目６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（㎡）	631.86
	建蔽率	60%／50%（注）	容積率	200%／150%（注）
	用途地域	準住居地域／第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,345.28	建築時期	2007年３月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	株式会社毎日コムネットレジデンシャル		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社毎日コムネットレジデンシャル		ML種類	賃料固定型
特記事項	本物件建替え等の際には、西東京市人にやさしいまちづくり条例に基づき、その規模や開発行為の内容によって、本物件の南側道路の中心線から３ｍ以内までの部分を道路として拡幅整備を行わなければならず、その場合、本物件と同等規模の建物を再建築することはできません。			

（注）対象となる面積を加重平均した基準建蔽率は59.88%、基準容積率は199.42%です。

物件名称	S-FORT玉川学園前		物件番号	C-013（首都圏）
所在地	東京都町田市玉川学園二丁目16番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	991.59
	建蔽率	40%	容積率	80%
	用途地域	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（㎡）	1,295.58（注）	建築時期	2008年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建		
	賃貸可能戸数	45		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（駐輪場・車庫）64.10㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

物件名称	S-FORT鶴川		物件番号	C-014（首都圏）
所在地	東京都町田市鶴川二丁目19番４号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,238.87
	建蔽率	50%	容積率	100%
	用途地域	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（㎡）	1,937.40	建築時期	2002年３月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	30		
PM会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	－
ML会社	清水総合開発株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE横浜反町		物件番号	C-015（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	198.61
	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（㎡）	953.33	建築時期	2016年11月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	賃料固定型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT茅ヶ崎		物件番号	C-016（首都圏）
所在地	神奈川県茅ヶ崎市幸町22番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	350.16
	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（㎡）	1,627.62	建築時期	2017年１月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	本信託土地の東側道路は、都市計画道路（３．４．３茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、計画幅員（代表）：20ｍ、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：昭和28年９月30日）に指定されています。本信託土地の北側近傍地には、以下に記載する都市計画道路が存在します。 ・３．６．４駅前中海岸線、計画幅員（代表）：16～20ｍ、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：1966年３月２日） ・３．４．６駅前上石神下線、計画幅員（代表）16～20ｍ、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：1966年３月２日 本信託土地の北東側一部が都市計画施設区域内に存在しています。都市計画施設区域内に存在している土地において建築物を建築する場合には、都市計画法第53条に基づく許可が必要になります。 本信託土地の北東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。			

物件名称	S-FORT川口並木		物件番号	C-017（首都圏）
所在地	埼玉県川口市並木四丁目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（㎡）	499.88
	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（㎡）	1,739.14	建築時期	2016年７月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	70		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT戸田公園		物件番号	C-018（首都圏）
所在地	埼玉県戸田市下前二丁目11番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	368.98
	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（㎡）	1,556.48	建築時期	2017年１月17日
	構造／階数	鉄筋コンクリート陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	62		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT船橋塚田		物件番号	C-019（首都圏）
所在地	千葉県船橋市北本町二丁目39番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	6,087.67
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,884.01（注）	建築時期	2008年３月14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	117		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	賃料固定型
特記事項	本物件の高さは、約30ｍとなります。本物件は、建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された船橋市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が31ｍから20ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。したがって、現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

（注）附属建物（ゴミ置場）19.50㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

物件名称	S-FORT柏		物件番号	C-020（首都圏）
所在地	千葉県柏市柏三丁目４番17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（㎡）	371.25（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（㎡）	1,288.65	建築時期	2006年３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	37		
PM会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ML会社	グッドワークス株式会社		ML種類	パススルー型
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9.65㎡）を含みます。

物件名称	S-FORT富士見台		物件番号	C-021（首都圏）
所在地	東京都中野区上鷺宮四丁目16番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	878.98（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（㎡）	2,462.20	建築時期	2008年８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	61		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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37.39㎡）及び同条第１項第５号に基づく私道負担部分（81.00㎡）を含みます。

物件名称	S-RESIDENCE松戸		物件番号	C-022（首都圏）
所在地	千葉県松戸市本町５番地の７		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（㎡）	257.18
	建蔽率	80％（注）	容積率	360％（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（㎡）	1,352.21	建築時期	2018年10月10日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	52		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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、特定道路緩和により、許容建蔽率は100％、許容容積率は539.64％となります。

物件名称	S-RESIDENCE本八幡		物件番号	C-023（首都圏）
所在地	千葉県市川市南八幡五丁目７番16号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,110.49
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,602.54	建築時期	2019年１月３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	100		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	賃料固定型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT錦糸町		物件番号	C-024（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		
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
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。

物件名称	S-FORT駒沢大学		物件番号	C-025（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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT横浜青葉台		物件番号	C-026（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		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT青葉しらとり台		物件番号	C-027（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市青葉区しらとり台21番地４他		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		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-FORT川崎神明町		物件番号	C-028（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他		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		
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
特記事項	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。 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。			

物件名称	S-FORT本八幡Mairie		物件番号	C-029（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		
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
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。

物件名称	S-FORT船橋roots		物件番号	C-030（首都圏）
所在地	千葉県船橋市本町三丁目９番27号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	419.83
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,266.30	建築時期	2007年９月28日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	59		
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
特記事項	本信託土地の西側一部が都市計画道路の計画区域内に存在しています。 本信託土地の西側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。			

物件名称	S-FORTたまプラーザ		物件番号	C-031（首都圏）
所在地	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目24番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	618.05
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,428.23	建築時期	2008年２月15日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き５階建		
	賃貸可能戸数	29		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT小田原		物件番号	C-032（首都圏）
所在地	神奈川県小田原市栄町一丁目20番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	338.26
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,461.59	建築時期	2008年４月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
特記事項	本信託土地の東側一部が都市計画道路の計画区域内に存在しています。 本信託土地の東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。			

物件名称	S-FORT中板橋		物件番号	C-033（首都圏）
所在地	東京都板橋区弥生町72番６号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,527.54（注）
	建蔽率	80％・60％	容積率	400％・300％
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,106.19	建築時期	2008年３月24日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建		
	賃貸可能戸数	141		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件名称	S-FORT亀戸		物件番号	C-034（首都圏）
所在地	東京都江東区亀戸九丁目６番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	682.20
	建蔽率	80％・60％・60％	容積率	500％・400％・300％
	用途地域	商業地域・準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,129.26	建築時期	2006年12月14日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	35		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT行徳		物件番号	C-035（首都圏）
所在地	千葉県市川市行徳駅前三丁目15番17号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	666.09
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,405.32	建築時期	2021年１月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	50		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT船橋海神		物件番号	C-036（首都圏）
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目1441番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	770.40
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,631.82	建築時期	2020年11月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	64		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT船橋本町		物件番号	C-037（首都圏）
所在地	千葉県船橋市本町二丁目３番21号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	330.60
	建蔽率	80％	容積率	600％・400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,527.19	建築時期	2008年１月15日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	50		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT八王子		物件番号	C-038（首都圏）
所在地	東京都八王子市千人町二丁目３番10号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	196.37（注）
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,295.30	建築時期	2001年３月21日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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分（約８㎡）を含みます。

物件名称	S-RESIDENCE北千住reiz		物件番号	C-039（首都圏）
所在地	東京都足立区千住龍田町６番24号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	661.15（注１）
	建蔽率	80％	容積率	500％・300％（注２）
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,649.47	建築時期	2021年９月１日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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分（約18.85㎡）を含みます。

（注２）対象となる面積を加重平均した基準容積率は240％です。

物件名称	S-FORT小田原栄町		物件番号	C-040（首都圏）
所在地	神奈川県小田原市栄町一丁目17番35号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	270.58
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,154.85	建築時期	2009年１月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	－
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
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。

物件名称	S-FORT大森山王		物件番号	C-041（首都圏）
所在地	東京都品川区西大井四丁目22番20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（㎡）	171.10
	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（㎡）	411.47	建築時期	2016年９月16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	15		
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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT上池台		物件番号	C-042（首都圏）
所在地	東京都大田区上池台四丁目２番13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（㎡）	163.65
	建蔽率	60％	容積率	300％・200％（注）
	用途地域	準住居地域・第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	387.79	建築時期	2017年３月９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	14		
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
特記事項	本物件の敷地は、都市計画道路への用地提供により本物件建築時から面積が減少しているため、本物件建物は指定建蔽率及び指定容積率を超過しており、既存不適格建物になります。したがって、建替の際は現況と同規模の建物は建築できません。			

（注）対象となる面積を加重平均した容積率は210.61％です。

物件名称	S-FORT鶴見中央		物件番号	C-043（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目25番６号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	136.59
	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・事務所
	延床面積（㎡）	777.08	建築時期	2017年２月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	31		
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
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。

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
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。

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
特記事項	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。			

物件名称	S-RESIDENCE横浜大通り公園		物件番号	C-046（首都圏）
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
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。

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）	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
特記事項	該当事項はありません。			

（注）準防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は70％となります。

物件名称	S-FORT八王子南		物件番号	C-048（首都圏）
所在地	東京都八王子市上野町18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（㎡）	462.23
	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（㎡）	1,407.30	建築時期	2007年３月22日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT西船橋libre		物件番号	C-049（首都圏）
所在地	千葉県船橋市西船四丁目30番27		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（㎡）	583.50
	建蔽率	80％（注）	容積率	200％
	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（㎡）	1,241.98	建築時期	2022年４月21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	51		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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-FORT板橋本町		物件番号	C-050（首都圏）
所在地	東京都板橋区大和町13番６号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	323.95
	建蔽率	80％	容積率	600％（注）
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,120.22	建築時期	2023年３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	33		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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、容積率は327％となります。

物件名称	S-FORT船橋海神East		物件番号	C-051（首都圏）
所在地	千葉県船橋市海神三丁目８番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（㎡）	709.11
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,462.22	建築時期	2021年２月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	55		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT八王子堀之内		物件番号	C-052（首都圏）
所在地	東京都八王子市堀之内三丁目30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（㎡）	548.54
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	準住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,036.57	建築時期	2014年２月28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	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE横濱吉野町		物件番号	C-053（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市南区吉野町二丁目６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（㎡）	257.15（注１）
	建蔽率	80％（注２）	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,052.58	建築時期	2022年８月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	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
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27㎡）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。

Ｌ．個別資産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	A-004	A-007	A-008	A-009	A-010
物件名称	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	47,542	53,490	74,879	38,364	24,871
賃貸事業収入	42,295	45,515	69,299	33,888	22,476
その他賃貸事業収入	5,247	7,974	5,580	4,476	2,395
②賃貸事業費用合計	9,622	14,115	15,812	8,371	6,116
管理委託費	1,559	2,386	2,741	2,132	1,420
公租公課	3,168	2,864	4,796	2,622	1,606
水道光熱費	591	1,608	854	432	302
修繕費	1,870	2,464	3,587	1,447	1,165
保険料	292	245	269	158	119
信託報酬	348	348	348	348	298
その他賃貸事業費用	1,791	4,198	3,214	1,230	1,202
③NOI（＝①-②）	37,919	39,374	59,066	29,993	18,755
④減価償却費	10,340	14,490	14,403	8,987	6,195
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	27,579	24,884	44,663	21,006	12,559
⑥資本的支出	3,188	858	1,053	-	4,716
⑦NCF（＝③-⑥）	34,731	38,516	58,013	29,993	14,038

（単位：千円）

物件番号	A-011	A-012	A-013	A-017	A-022
物件名称	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 鶴舞arts
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	65,302	27,227	93,436	88,504	25,802
賃貸事業収入	59,562	25,567	84,761	82,336	23,845
その他賃貸事業収入	5,739	1,659	8,675	6,168	1,956
②賃貸事業費用合計	15,757	8,674	21,936	16,552	5,000
管理委託費	2,818	1,080	3,008	3,118	1,477
公租公課	4,795	2,617	5,336	5,302	1,969
水道光熱費	1,315	509	713	639	207
修繕費	3,596	2,148	7,469	3,453	936
保険料	406	168	330	332	134
信託報酬	348	348	348	1,333	-
その他賃貸事業費用	2,477	1,801	4,731	2,372	273
③NOI（＝①-②）	49,545	18,552	71,499	71,951	20,802
④減価償却費	18,369	6,374	19,515	19,235	4,725
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	31,176	12,178	51,983	52,716	16,076
⑥資本的支出	11,763	2,880	-	109	-
⑦NCF（＝③-⑥）	37,782	15,671	71,499	71,842	20,802

（単位：千円）

物件番号	A-023	A-025	A-026	A-027	A-028
物件名称	S-FORT 鶴舞cube	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,820	43,375	73,903	22,840	13,992
賃貸事業収入	20,080	40,928	69,112	22,823	13,981
その他賃貸事業収入	1,739	2,446	4,790	17	10
②賃貸事業費用合計	6,852	9,948	19,222	2,892	1,759
管理委託費	1,118	1,632	2,361	－	－
公租公課	1,623	3,071	4,307	1,457	832
水道光熱費	149	369	695	－	－
修繕費	670	2,167	6,140	957	493
保険料	104	177	309	116	68
信託報酬	1,120	1,098	1,333	348	348
その他賃貸事業費用	2,066	1,432	4,074	12	16
③NOI（＝①-②）	14,967	33,426	54,680	19,948	12,233
④減価償却費	4,135	10,090	13,727	5,898	3,631
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,831	23,335	40,953	14,049	8,601
⑥資本的支出	－	96	1,410	2,555	287
⑦NCF（＝③-⑥）	14,967	33,330	53,270	17,392	11,946

（単位：千円）

物件番号	A-030	A-031	A-032	A-034	A-035
物件名称	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	68,895	55,680	43,156	16,684	32,063
賃貸事業収入	64,714	46,265	38,736	14,952	29,034
その他賃貸事業収入	4,181	9,415	4,420	1,732	3,029
②賃貸事業費用合計	15,816	11,094	12,380	3,901	8,006
管理委託費	2,453	1,764	2,098	1,089	1,538
公租公課	4,625	3,442	3,278	1,135	2,744
水道光熱費	617	258	331	138	708
修繕費	2,940	2,606	3,045	795	1,576
保険料	279	235	189	122	226
信託報酬	298	298	298	－	298
その他賃貸事業費用	4,601	2,487	3,139	618	914
③NOI（＝①-②）	53,079	44,585	30,775	12,783	24,057
④減価償却費	13,528	10,890	7,618	3,653	7,992
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	39,550	33,695	23,156	9,129	16,065
⑥資本的支出	384	－	209	84,393	6,824
⑦NCF（＝③-⑥）	52,694	44,585	30,566	△ 71,609	17,232

（単位：千円）

物件番号	A-036	A-040	A-041	A-042	A-043
物件名称	S-FORT 北円山	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,950	30,325	27,623	35,082	45,899
賃貸事業収入	16,448	28,059	25,314	32,045	41,360
その他賃貸事業収入	1,501	2,266	2,309	3,036	4,539
②賃貸事業費用合計	4,796	6,966	6,819	9,168	10,491
管理委託費	873	1,618	1,329	1,976	1,821
公租公課	1,590	1,747	1,763	2,244	2,790
水道光熱費	728	369	244	363	378
修繕費	991	1,423	1,451	2,005	2,622
保険料	125	138	136	159	153
信託報酬	-	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	487	1,370	1,594	2,119	2,426
③NOI（＝①-②）	13,153	23,359	20,804	25,913	35,407
④減価償却費	3,410	7,663	7,098	7,883	8,044
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	9,742	15,695	13,706	18,030	27,362
⑥資本的支出	10,806	2,172	3,271	11,342	-
⑦NCF（＝③-⑥）	2,346	21,186	17,533	14,570	35,407

（単位：千円）

物件番号	A-044	A-045	A-046	A-047	A-048
物件名称	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,709	19,199	14,482	24,840	13,378
賃貸事業収入	26,207	16,653	13,551	21,664	11,127
その他賃貸事業収入	3,502	2,546	931	3,176	2,251
②賃貸事業費用合計	7,312	4,680	4,098	5,221	3,918
管理委託費	1,326	883	859	1,136	674
公租公課	1,773	1,349	815	1,995	954
水道光熱費	609	822	129	418	898
修繕費	1,495	731	886	477	1,025
保険料	122	84	87	173	97
信託報酬	298	-	-	298	-
その他賃貸事業費用	1,687	808	1,320	722	267
③NOI（＝①-②）	22,396	14,518	10,383	19,618	9,460
④減価償却費	4,872	3,190	4,074	3,931	2,936
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,524	11,327	6,308	15,686	6,524
⑥資本的支出	290	213	3,800	-	98
⑦NCF（＝③-⑥）	22,106	14,304	6,582	19,618	9,362

（単位：千円）

物件番号	A-049	A-050	A-051	A-052	A-053
物件名称	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	44,432	38,922	20,965	41,151	19,395
賃貸事業収入	40,730	35,598	19,490	38,747	16,849
その他賃貸事業収入	3,701	3,323	1,474	2,403	2,545
②賃貸事業費用合計	10,417	8,966	3,963	8,213	5,358
管理委託費	2,174	2,033	926	1,861	948
公租公課	3,216	2,965	1,316	2,343	1,152
水道光熱費	397	429	199	371	447
修繕費	1,925	1,078	947	1,692	1,452
保険料	180	155	103	177	80
信託報酬	298	298	－	298	－
その他賃貸事業費用	2,224	2,006	471	1,469	1,277
③NOI（＝①-②）	34,015	29,956	17,001	32,938	14,037
④減価償却費	10,183	8,063	3,264	6,521	2,927
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	23,832	21,892	13,736	26,417	11,109
⑥資本的支出	729	－	608	2,104	327
⑦NCF（＝③-⑥）	33,285	29,956	16,393	30,833	13,709

（単位：千円）

物件番号	A-055	A-056	A-057	A-058	A-059
物件名称	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,023	11,409	19,624	27,337	22,410
賃貸事業収入	11,325	10,992	18,272	25,051	19,981
その他賃貸事業収入	698	416	1,351	2,285	2,429
②賃貸事業費用合計	4,048	2,751	5,276	8,446	5,552
管理委託費	769	741	1,204	1,439	1,408
公租公課	772	837	1,752	1,830	1,878
水道光熱費	131	124	333	265	846
修繕費	1,563	354	763	1,872	575
保険料	52	51	129	149	156
信託報酬	－	－	－	298	－
その他賃貸事業費用	758	642	1,092	2,589	686
③NOI（＝①-②）	7,975	8,657	14,347	18,890	16,857
④減価償却費	1,771	1,661	4,139	4,914	3,682
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,203	6,996	10,208	13,975	13,175
⑥資本的支出	－	－	－	608	1,229
⑦NCF（＝③-⑥）	7,975	8,657	14,347	18,282	15,628

（単位：千円）

物件番号	A-060	A-062	A-065	A-066	A-067
物件名称	S-FORT 南郷通	S-FORT 大阪同心	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,872	52,784	16,287	25,602	22,384
賃貸事業収入	11,197	51,180	13,887	23,077	20,440
その他賃貸事業収入	1,675	1,603	2,399	2,524	1,944
②賃貸事業費用合計	3,293	7,252	4,211	7,515	5,890
管理委託費	663	2,377	1,105	1,442	1,151
公租公課	1,035	3,009	922	2,309	1,967
水道光熱費	235	552	183	258	187
修繕費	736	87	931	1,495	765
保険料	82	190	77	129	113
信託報酬	－	298	－	298	298
その他賃貸事業費用	539	737	990	1,581	1,406
③NOI（＝①-②）	9,579	45,532	12,076	18,087	16,494
④減価償却費	1,910	7,902	3,345	5,987	4,981
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	7,669	37,629	8,730	12,099	11,513
⑥資本的支出	859	－	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	8,719	45,532	12,076	18,087	16,494

（単位：千円）

物件番号	A-068	A-069	A-070	A-071	A-072
物件名称	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町	S-FORT 堀田通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,294	12,917	25,639	26,111	16,105
賃貸事業収入	14,360	11,854	19,942	24,366	13,608
その他賃貸事業収入	934	1,063	5,697	1,744	2,497
②賃貸事業費用合計	3,256	4,072	6,035	5,559	5,197
管理委託費	898	678	223	1,016	817
公租公課	1,172	1,071	1,846	1,781	1,291
水道光熱費	129	654	2,160	138	135
修繕費	621	876	1,288	635	1,013
保険料	104	83	126	108	82
信託報酬	－	－	298	298	－
その他賃貸事業費用	329	708	91	1,582	1,856
③NOI（＝①-②）	12,037	8,844	19,604	20,551	10,908
④減価償却費	2,756	2,446	1,830	4,123	3,650
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	9,281	6,398	17,774	16,428	7,257
⑥資本的支出	954	4,626	165	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	11,083	4,218	19,438	20,551	10,908

（単位：千円）

物件番号	A-073	A-074	A-075	A-076	A-077
物件名称	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	126,689	60,820	20,505	27,943	21,035
賃貸事業収入	116,748	54,459	19,205	24,032	16,942
その他賃貸事業収入	9,941	6,360	1,299	3,911	4,093
②賃貸事業費用合計	22,038	14,348	6,442	4,581	7,397
管理委託費	5,054	3,278	1,118	1,054	1,114
公租公課	8,768	4,196	1,767	1,777	1,613
水道光熱費	1,441	579	142	282	203
修繕費	3,379	3,335	1,155	533	1,875
保険料	638	237	101	160	80
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	2,458	2,422	1,857	474	2,211
③NOI（＝①-②）	104,650	46,472	14,062	23,362	13,637
④減価償却費	14,649	10,467	3,161	5,744	2,659
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	90,001	36,004	10,901	17,618	10,978
⑥資本的支出	4,698	-	-	4,804	-
⑦NCF（＝③-⑥）	99,952	46,472	14,062	18,557	13,637

（単位：千円）

物件番号	A-078	A-079	A-080	A-081	A-082
物件名称	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事	S-FORT 札幌北５条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,307	25,944	18,288	15,044	16,777
賃貸事業収入	20,194	22,333	17,253	14,204	15,701
その他賃貸事業収入	1,112	3,610	1,034	839	1,076
②賃貸事業費用合計	3,738	5,931	4,139	6,675	5,948
管理委託費	966	1,674	864	849	1,021
公租公課	1,480	1,785	1,283	1,047	1,433
水道光熱費	260	270	175	253	522
修繕費	118	995	954	2,469	2,004
保険料	103	143	98	75	126
信託報酬	298	298	-	-	-
その他賃貸事業費用	510	762	763	1,979	841
③NOI（＝①-②）	17,569	20,013	14,148	8,368	10,829
④減価償却費	4,483	3,693	3,613	4,341	3,714
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,086	16,319	10,534	4,027	7,115
⑥資本的支出	106	-	-	4,274	6,080
⑦NCF（＝③-⑥）	17,463	20,013	14,148	4,093	4,749

（単位：千円）

物件番号	A-083	A-084	A-085	A-086	A-087
物件名称	S-FORT 札幌元町	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町	S-FORT 大正 リヴィエール	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,250	27,772	15,587	29,811	62,567
賃貸事業収入	14,223	24,850	13,928	27,769	62,548
その他賃貸事業収入	1,026	2,922	1,659	2,042	19
②賃貸事業費用合計	5,025	6,503	4,443	6,807	5,634
管理委託費	933	1,160	785	1,438	－
公租公課	1,273	2,010	1,390	2,094	5,010
水道光熱費	499	286	174	276	－
修繕費	1,412	882	715	1,142	45
保険料	92	100	77	106	258
信託報酬	－	298	－	298	298
その他賃貸事業費用	814	1,764	1,299	1,451	22
③NOI（＝①-②）	10,224	21,268	11,144	23,004	56,933
④減価償却費	3,298	3,859	2,660	5,935	14,644
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,926	17,409	8,483	17,069	42,288
⑥資本的支出	406	－	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	9,818	21,268	11,144	23,004	56,933

（単位：千円）

物件番号	A-088	A-089	A-090	A-091	A-092
物件名称	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	44,646	38,896	24,074	20,034	20,090
賃貸事業収入	40,711	33,297	23,186	18,925	18,836
その他賃貸事業収入	3,935	5,599	887	1,108	1,253
②賃貸事業費用合計	10,037	6,641	5,226	5,623	3,500
管理委託費	1,606	1,422	1,112	1,104	917
公租公課	3,730	2,188	1,209	1,187	1,058
水道光熱費	919	1,125	549	604	148
修繕費	1,261	934	1,212	1,669	657
保険料	236	216	96	89	103
信託報酬	298	298	298	298	－
その他賃貸事業費用	1,985	456	748	671	616
③NOI（＝①-②）	34,609	32,254	18,847	14,410	16,589
④減価償却費	6,415	6,677	3,618	3,688	3,726
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	28,194	25,577	15,229	10,722	12,862
⑥資本的支出	－	－	7,013	393	－
⑦NCF（＝③-⑥）	34,609	32,254	11,833	14,017	16,589

（単位：千円）

物件番号	A-093	A-094	A-095	A-096	A-097
物件名称	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT 月寒
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,786	16,140	15,571	16,157	13,019
賃貸事業収入	14,426	13,601	14,224	14,533	11,886
その他賃貸事業収入	1,360	2,539	1,347	1,623	1,133
②賃貸事業費用合計	4,127	5,181	4,161	4,591	3,396
管理委託費	853	1,267	875	937	731
公租公課	1,253	1,029	1,066	1,420	1,053
水道光熱費	259	192	126	226	129
修繕費	401	1,155	420	686	701
保険料	64	75	57	70	73
信託報酬	298	－	－	－	－
その他賃貸事業費用	996	1,461	1,616	1,250	707
③NOI（＝①-②）	11,659	10,959	11,409	11,566	9,623
④減価償却費	2,343	2,293	2,353	3,095	2,841
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	9,315	8,666	9,056	8,470	6,781
⑥資本的支出	－	945	－	45	－
⑦NCF（＝③-⑥）	11,659	10,013	11,409	11,520	9,623

（単位：千円）

物件番号	A-098	A-099	A-100	A-101	A-102
物件名称	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-RESIDENCE 熱田一番	S-RESIDENCE 東海通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,765	36,966	32,806	32,994	24,337
賃貸事業収入	11,309	33,904	28,523	30,186	22,731
その他賃貸事業収入	1,456	3,062	4,283	2,807	1,605
②賃貸事業費用合計	1,802	8,797	6,813	8,328	5,896
管理委託費	663	1,637	1,203	1,381	1,050
公租公課	735	3,166	1,925	3,059	2,101
水道光熱費	150	890	820	411	327
修繕費	－	1,040	1,402	1,432	984
保険料	85	160	189	132	106
信託報酬	－	298	298	397	397
その他賃貸事業費用	166	1,603	973	1,512	928
③NOI（＝①-②）	10,963	28,168	25,993	24,665	18,441
④減価償却費	2,525	8,681	7,284	5,945	4,787
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	8,437	19,487	18,708	18,719	13,653
⑥資本的支出	－	－	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	10,963	28,168	25,993	24,665	18,441

（単位：千円）

物件番号	A-103	A-104	A-105	A-106	A-107
物件名称	S-FORT 難波西	S-FORT 新大阪East	BON コンドミニアム 難波恵美須	オーステイ 新大阪駅前 ホテル アパートメント	S-FORT 西九条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,024	11,881	32,541	32,541	20,853
賃貸事業収入	18,410	11,664	32,520	32,520	19,286
その他賃貸事業収入	614	217	21	21	1,566
②賃貸事業費用合計	5,093	2,472	3,252	3,440	5,794
管理委託費	1,075	813	162	162	1,189
公租公課	1,315	630	2,564	2,714	1,274
水道光熱費	197	130	－	－	416
修繕費	1,163	520	－	40	1,791
保険料	65	48	111	108	86
信託報酬	－	－	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,276	328	15	15	638
③NOI（＝①-②）	13,930	9,409	29,288	29,101	15,059
④減価償却費	3,034	1,179	5,987	4,536	1,857
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,895	8,230	23,300	24,565	13,201
⑥資本的支出	248	－	－	－	871
⑦NCF（＝③-⑥）	13,682	9,409	29,288	29,101	14,187

（単位：千円）

物件番号	A-108	A-109	A-110	A-111	B-003
物件名称	S-FORT 古出来fiore	S-RESIDENCE 熱田Ⅱ	S-RESIDENCE 堀田North	S-RESIDENCE 山王	S-FORT 四日市元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	37,285	35,088	34,323	23,028	23,048
賃貸事業収入	32,775	32,453	31,725	21,173	20,498
その他賃貸事業収入	4,509	2,635	2,597	1,854	2,549
②賃貸事業費用合計	12,405	10,634	11,795	7,815	6,835
管理委託費	1,484	1,347	1,519	1,145	1,453
公租公課	3,166	3,385	3,232	2,237	1,109
水道光熱費	266	543	357	297	825
修繕費	3,102	2,285	2,941	1,708	1,462
保険料	174	147	134	94	100
信託報酬	397	397	397	397	348
その他賃貸事業費用	3,812	2,527	3,212	1,934	1,535
③NOI（＝①-②）	24,879	24,453	22,527	15,212	16,212
④減価償却費	5,532	6,809	6,372	3,343	5,879
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	19,347	17,644	16,154	11,869	10,332
⑥資本的支出	267	267	267	267	648
⑦NCF（＝③-⑥）	24,612	24,186	22,260	14,944	15,563

（単位：千円）

物件番号	B-004	B-005	B-006	B-007	B-008
物件名称	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,285	79,661	26,579	29,072	36,239
賃貸事業収入	23,017	73,080	24,027	24,717	35,537
その他賃貸事業収入	5,268	6,581	2,552	4,354	702
②賃貸事業費用合計	8,705	17,951	9,017	8,974	11,466
管理委託費	1,744	2,451	1,619	1,647	－
公租公課	1,445	4,540	2,355	1,415	2,939
水道光熱費	1,204	427	490	990	－
修繕費	2,120	4,205	1,261	2,497	7,866
保険料	150	299	170	129	296
信託報酬	348	1,333	1,333	－	348
その他賃貸事業費用	1,690	4,693	1,787	2,294	15
③NOI（＝①-②）	19,580	61,710	17,561	20,098	24,773
④減価償却費	7,239	15,257	6,335	7,165	13,530
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,340	46,452	11,226	12,932	11,243
⑥資本的支出	447	1,134	11,861	690	3,559
⑦NCF（＝③-⑥）	19,132	60,575	5,700	19,407	21,213

（単位：千円）

物件番号	B-009	B-011	B-012	B-013	B-014
物件名称	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	13,629	27,262	68,827	31,355	23,779
賃貸事業収入	13,311	23,797	59,906	26,868	20,672
その他賃貸事業収入	317	3,464	8,921	4,487	3,106
②賃貸事業費用合計	2,193	5,589	17,402	10,985	8,405
管理委託費	－	1,459	4,125	1,657	1,497
公租公課	969	1,503	4,202	1,729	1,374
水道光熱費	－	889	654	969	810
修繕費	767	622	4,677	2,724	2,449
保険料	97	111	398	153	117
信託報酬	348	298	298	298	－
その他賃貸事業費用	11	704	3,045	3,454	2,156
③NOI（＝①-②）	11,435	21,672	51,424	20,369	15,374
④減価償却費	5,043	4,728	18,451	6,981	5,230
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,392	16,944	32,973	13,387	10,144
⑥資本的支出	471	337	1,481	817	384
⑦NCF（＝③-⑥）	10,963	21,335	49,943	19,552	14,989

（単位：千円）

物件番号	B-015	B-017	B-021	B-022	B-024
物件名称	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分大手町	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 熊本呉服町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	45,384	10,569	26,284	36,025	21,957
賃貸事業収入	38,740	10,563	24,157	34,159	18,840
その他賃貸事業収入	6,644	6	2,127	1,866	3,116
②賃貸事業費用合計	12,670	2,512	5,775	9,009	5,777
管理委託費	3,552	1,047	1,329	1,926	1,112
公租公課	2,811	915	1,593	3,434	1,908
水道光熱費	1,576	79	249	388	327
修繕費	3,081	170	1,094	1,357	920
保険料	299	82	116	161	200
信託報酬	298	－	298	298	－
その他賃貸事業費用	1,049	216	1,095	1,443	1,308
③NOI（＝①-②）	32,714	8,057	20,508	27,016	16,180
④減価償却費	14,185	2,684	5,384	8,177	5,027
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,529	5,372	15,124	18,839	11,152
⑥資本的支出	170,438	－	109	104	87
⑦NCF（＝③-⑥）	△ 137,723	8,057	20,399	26,911	16,093

（単位：千円）

物件番号	B-026	B-027	B-029	B-030	B-032
物件名称	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 湖南梅影Ⅰ
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	11,637	29,784	53,594	14,953	63,427
賃貸事業収入	10,540	24,590	46,176	14,003	57,630
その他賃貸事業収入	1,097	5,194	7,418	949	5,797
②賃貸事業費用合計	2,072	8,181	11,669	4,235	8,268
管理委託費	670	1,484	2,861	737	2,622
公租公課	708	2,591	3,342	1,297	2,951
水道光熱費	142	1,213	434	109	1,535
修繕費	342	1,313	1,903	982	289
保険料	52	270	376	111	537
信託報酬	－	298	298	－	298
その他賃貸事業費用	156	1,010	2,453	996	31
③NOI（＝①-②）	9,564	21,603	41,925	10,717	55,158
④減価償却費	1,671	4,578	12,272	3,988	10,318
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	7,892	17,025	29,652	6,729	44,839
⑥資本的支出	1,309	619	1,925	269	198
⑦NCF（＝③-⑥）	8,254	20,983	39,999	10,448	54,960

（単位：千円）

物件番号	B-034	B-035	B-036	B-037	B-038
物件名称	S-FORT 大分寿町	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,532	27,122	16,514	19,189	54,271
賃貸事業収入	28,502	24,313	14,304	17,319	50,363
その他賃貸事業収入	4,030	2,809	2,209	1,869	3,908
②賃貸事業費用合計	9,612	10,062	4,257	4,384	11,653
管理委託費	1,713	2,283	1,370	1,058	2,589
公租公課	2,566	3,028	1,263	1,310	4,122
水道光熱費	958	351	225	991	468
修繕費	2,638	1,903	375	532	2,459
保険料	202	251	120	163	315
信託報酬	298	298	－	－	298
その他賃貸事業費用	1,234	1,944	902	328	1,399
③NOI（＝①-②）	22,919	17,059	12,257	14,804	42,618
④減価償却費	9,155	6,622	3,746	1,911	9,416
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,763	10,437	8,511	12,893	33,201
⑥資本的支出	17,496	12,781	596	－	1,158
⑦NCF（＝③-⑥）	5,423	4,278	11,661	14,804	41,460

（単位：千円）

物件番号	B-039	B-041	B-043	B-044	B-045
物件名称	S-FORT 新潟駅前	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 平成けやき通り	S-FORT 四日市zeal	S-FORT 宇都宮南大通り
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	49,704	31,646	32,271	25,025	44,338
賃貸事業収入	45,589	26,598	26,041	20,260	38,005
その他賃貸事業収入	4,115	5,048	6,230	4,765	6,332
②賃貸事業費用合計	10,080	10,062	12,514	8,395	12,165
管理委託費	2,501	1,511	1,715	1,350	2,723
公租公課	3,885	1,939	2,800	1,559	2,056
水道光熱費	274	1,009	1,648	751	244
修繕費	1,052	2,263	2,039	2,326	3,087
保険料	201	165	291	128	211
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	1,866	2,875	3,720	1,980	3,543
③NOI（＝①-②）	39,624	21,583	19,756	16,630	32,173
④減価償却費	10,726	7,674	8,882	5,597	9,587
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	28,897	13,909	10,873	11,032	22,585
⑥資本的支出	－	1,643	949	1,795	－
⑦NCF（＝③-⑥）	39,624	19,939	18,807	14,834	32,173

（単位：千円）

物件番号	B-046	B-047	B-048	B-049	B-050
物件名称	S-FORT 一宮本町	S-RESIDENCE 千里丘	S-RESIDENCE 高井田Central	S-RESIDENCE 堺市駅前	S-FORT 新潟笹口
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,395	37,232	60,779	37,656	28,445
賃貸事業収入	19,360	34,979	55,350	33,465	25,265
その他賃貸事業収入	2,035	2,252	5,429	4,190	3,180
②賃貸事業費用合計	4,129	7,538	15,637	11,707	6,973
管理委託費	1,115	1,879	2,909	1,720	1,786
公租公課	1,704	2,256	4,193	2,554	2,340
水道光熱費	215	496	1,555	975	254
修繕費	362	933	2,855	2,166	787
保険料	92	130	251	137	112
信託報酬	－	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	638	1,544	3,574	3,854	1,394
③NOI（＝①-②）	17,266	29,693	45,142	25,948	21,471
④減価償却費	4,440	7,984	10,347	5,619	5,429
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,826	21,709	34,794	20,329	16,042
⑥資本的支出	－	40	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	17,266	29,652	45,142	25,948	21,471

（単位：千円）

物件番号	B-051	B-053	B-054	B-055	B-056
物件名称	S-RESIDENCE 四日市元町	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前	S-FORT 高松中野町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,657	24,002	15,332	43,793	14,908
賃貸事業収入	24,259	20,720	14,702	39,928	13,682
その他賃貸事業収入	2,397	3,281	629	3,864	1,226
②賃貸事業費用合計	7,736	7,717	2,456	9,819	5,885
管理委託費	1,336	1,206	775	2,036	870
公租公課	1,563	1,892	950	3,955	1,041
水道光熱費	940	761	118	528	135
修繕費	1,344	1,737	176	1,574	910
保険料	110	98	67	183	78
信託報酬	298	298	－	298	298
その他賃貸事業費用	2,142	1,722	368	1,242	2,551
③NOI（＝①-②）	18,921	16,284	12,875	33,973	9,023
④減価償却費	6,552	4,782	2,476	8,283	3,160
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,368	11,502	10,398	25,690	5,862
⑥資本的支出	－	－	505	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	18,921	16,284	12,369	33,973	9,023

（単位：千円）

物件番号	B-057	B-058	B-059	B-060	B-061
物件名称	S-FORT 新潟白山公園	S-FORT 栗林公園北	S-FORT 鹿児島Blossom	S-FORT 鹿児島鴨池	S-FORT 長崎興善町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	33,679	25,148	17,212	13,939	34,091
賃貸事業収入	31,725	22,687	15,782	13,155	31,614
その他賃貸事業収入	1,953	2,460	1,430	783	2,476
②賃貸事業費用合計	7,333	8,873	3,867	3,030	12,756
管理委託費	2,416	1,340	838	763	1,214
公租公課	3,057	1,654	1,647	1,373	2,639
水道光熱費	242	507	192	127	383
修繕費	233	803	431	280	2,150
保険料	137	136	98	83	141
信託報酬	397	397	－	－	397
その他賃貸事業費用	848	4,033	658	403	5,829
③NOI（＝①-②）	26,345	16,274	13,345	10,909	21,334
④減価償却費	6,908	5,984	3,449	2,920	5,922
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	19,437	10,289	9,896	7,988	15,411
⑥資本的支出	－	－	－	－	79
⑦NCF（＝③-⑥）	26,345	16,274	13,345	10,909	21,254

（単位：千円）

物件番号	B-062	B-063	B-064	B-065	C-001
物件名称	S-FORT 大分岩田町	S-RESIDENCE 表町	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	S-FORT 大分長浜町	S-FORT 蒔田公園
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,571	37,530	37,500	23,172	34,429
賃貸事業収入	29,312	34,044	34,914	21,395	32,064
その他賃貸事業収入	3,258	3,486	2,586	1,777	2,365
②賃貸事業費用合計	11,899	10,249	7,531	7,041	7,432
管理委託費	1,338	1,526	1,832	848	2,210
公租公課	2,810	3,082	3,059	1,686	1,953
水道光熱費	263	1,394	1,304	135	444
修繕費	4,466	1,371	94	1,430	1,842
保険料	185	152	139	135	142
信託報酬	397	397	469	469	348
その他賃貸事業費用	2,436	2,324	633	2,336	491
③NOI（＝①-②）	20,672	27,280	29,969	16,130	26,997
④減価償却費	7,202	8,823	6,025	4,050	7,807
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,470	18,457	23,944	12,080	19,189
⑥資本的支出	722	－	289	383	2,170
⑦NCF（＝③-⑥）	19,950	27,280	29,680	15,747	24,826

（単位：千円）

物件番号	C-002	C-004	C-006	C-007	C-008
物件名称	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	30,331	31,005	34,809	28,745	41,387
賃貸事業収入	26,304	26,918	31,260	26,013	36,478
その他賃貸事業収入	4,026	4,086	3,548	2,732	4,909
②賃貸事業費用合計	5,375	6,815	7,598	6,994	7,590
管理委託費	1,658	1,919	2,062	1,725	2,187
公租公課	1,384	1,398	1,762	1,360	1,424
水道光熱費	419	485	255	188	575
修繕費	503	1,218	1,132	1,760	1,549
保険料	86	80	119	79	101
信託報酬	323	348	323	323	348
その他賃貸事業費用	1,000	1,363	1,943	1,556	1,404
③NOI（＝①-②）	24,956	24,190	27,210	21,751	33,796
④減価償却費	6,521	6,144	6,696	5,262	6,670
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,435	18,045	20,514	16,488	27,126
⑥資本的支出	54	6,487	604	1,832	-
⑦NCF（＝③-⑥）	24,902	17,702	26,605	19,918	33,796

（単位：千円）

物件番号	C-009	C-010	C-012	C-013	C-014
物件名称	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,341	29,664	19,965	21,391	21,939
賃貸事業収入	26,107	29,520	19,620	18,428	19,057
その他賃貸事業収入	2,234	144	345	2,962	2,882
②賃貸事業費用合計	6,864	3,911	1,829	6,572	5,247
管理委託費	2,225	1,309	-	1,309	1,307
公租公課	1,672	2,261	1,150	1,242	1,544
水道光熱費	749	-	-	208	135
修繕費	852	222	288	1,644	1,572
保険料	97	113	83	80	148
信託報酬	397	-	298	298	-
その他賃貸事業費用	869	5	9	1,789	539
③NOI（＝①-②）	21,477	25,753	18,135	14,818	16,691
④減価償却費	4,138	7,828	3,683	3,878	2,643
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,338	17,924	14,451	10,940	14,048
⑥資本的支出	665	336	778	723	798
⑦NCF（＝③-⑥）	20,811	25,416	17,357	14,095	15,893

（単位：千円）

物件番号	C-015	C-016	C-017	C-018	C-019
物件名称	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	22,483	34,545	35,282	31,759	59,048
賃貸事業収入	19,224	32,432	34,043	29,581	54,282
その他賃貸事業収入	3,259	2,112	1,238	2,178	4,765
②賃貸事業費用合計	4,916	5,714	7,069	5,608	10,091
管理委託費	2,768	1,549	2,328	1,933	3,078
公租公課	1,225	1,822	1,863	1,425	5,213
水道光熱費	161	135	255	411	852
修繕費	156	659	1,265	640	200
保険料	61	96	108	112	430
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	244	1,152	950	785	18
③NOI（＝①-②）	17,567	28,831	28,212	26,151	48,956
④減価償却費	4,247	6,872	6,885	6,475	11,188
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,319	21,959	21,327	19,675	37,768
⑥資本的支出	-	-	120	497	600
⑦NCF（＝③-⑥）	17,567	28,831	28,092	25,653	48,356

（単位：千円）

物件番号	C-020	C-021	C-022	C-023	C-024
物件名称	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,380	40,160	27,734	62,269	48,499
賃貸事業収入	17,373	37,965	26,873	52,200	44,744
その他賃貸事業収入	2,007	2,195	860	10,069	3,754
②賃貸事業費用合計	4,635	5,824	5,546	11,677	10,370
管理委託費	1,445	2,047	1,427	6,680	2,679
公租公課	1,039	2,343	1,435	3,232	1,836
水道光熱費	259	282	304	431	416
修繕費	828	371	954	302	2,361
保険料	76	146	94	158	135
信託報酬	-	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	985	334	1,032	575	2,643
③NOI（＝①-②）	14,744	34,336	22,187	50,591	38,129
④減価償却費	3,267	5,420	5,060	7,407	4,134
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	11,477	28,916	17,126	43,183	33,994
⑥資本的支出	6,317	3,650	-	147	1,481
⑦NCF（＝③-⑥）	8,427	30,685	22,187	50,443	36,648

（単位：千円）

物件番号	C-025	C-026	C-027	C-028	C-029
物件名称	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	S-FORT 本八幡Mairie
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	14,071	155,082	30,076	21,191	21,126
賃貸事業収入	13,555	136,553	26,538	18,842	19,101
その他賃貸事業収入	515	18,528	3,538	2,349	2,025
②賃貸事業費用合計	2,484	41,211	10,595	5,297	4,903
管理委託費	828	13,194	1,922	1,208	1,426
公租公課	672	9,498	2,113	1,177	841
水道光熱費	53	806	492	215	256
修繕費	259	13,439	4,477	1,509	636
保険料	48	626	183	96	69
信託報酬	248	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	373	3,348	1,108	790	1,375
③NOI（＝①-②）	11,586	113,870	19,481	15,894	16,222
④減価償却費	1,317	17,476	3,845	3,145	2,098
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,269	96,393	15,636	12,749	14,124
⑥資本的支出	-	3,848	2,460	707	43
⑦NCF（＝③-⑥）	11,586	110,022	17,021	15,187	16,179

（単位：千円）

物件番号	C-030	C-031	C-032	C-033	C-034
物件名称	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋	S-FORT 亀戸
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,158	22,511	24,946	91,581	41,335
賃貸事業収入	24,600	20,520	23,034	78,865	37,677
その他賃貸事業収入	3,557	1,990	1,911	12,716	3,658
②賃貸事業費用合計	6,404	4,698	7,637	22,747	9,534
管理委託費	1,456	2,112	1,841	5,747	3,090
公租公課	1,153	1,323	1,277	5,478	2,665
水道光熱費	272	220	322	1,347	376
修繕費	1,699	333	2,076	5,159	1,670
保険料	89	106	95	296	184
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	1,436	303	1,725	4,419	1,249
③NOI（＝①-②）	21,753	17,812	17,308	68,833	31,800
④減価償却費	3,112	3,291	5,221	12,296	7,083
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,641	14,521	12,087	56,537	24,716
⑥資本的支出	540	327	7,313	21,888	946
⑦NCF（＝③-⑥）	21,212	17,485	9,995	46,945	30,853

（単位：千円）

物件番号	C-035	C-036	C-037	C-038	C-039
物件名称	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,327	32,828	27,105	19,815	34,134
賃貸事業収入	25,987	30,826	25,139	18,098	30,980
その他賃貸事業収入	2,339	2,002	1,966	1,717	3,154
②賃貸事業費用合計	6,318	6,339	5,476	6,046	8,260
管理委託費	1,852	1,559	1,896	1,772	1,932
公租公課	1,777	1,710	1,722	1,003	1,892
水道光熱費	309	160	294	216	390
修繕費	1,021	696	534	2,220	1,712
保険料	88	93	89	75	100
信託報酬	298	298	298	－	298
その他賃貸事業費用	969	1,821	640	757	1,934
③NOI（＝①-②）	22,009	26,489	21,628	13,769	25,874
④減価償却費	3,778	3,826	4,473	3,525	4,707
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,230	22,662	17,155	10,243	21,167
⑥資本的支出	－	－	7,080	2,354	－
⑦NCF（＝③-⑥）	22,009	26,489	14,548	11,415	25,874

（単位：千円）

物件番号	C-040	C-041	C-042	C-043	C-044
物件名称	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央	S-RESIDENCE 三田慶大前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,512	10,119	9,700	18,599	26,672
賃貸事業収入	17,765	9,547	9,039	17,182	25,464
その他賃貸事業収入	1,746	571	661	1,417	1,208
②賃貸事業費用合計	7,809	1,655	1,835	4,725	5,334
管理委託費	1,544	919	708	1,009	2,221
公租公課	839	492	449	1,139	1,439
水道光熱費	280	32	36	148	268
修繕費	3,238	111	130	1,261	427
保険料	75	22	23	51	61
信託報酬	－	－	－	298	397
その他賃貸事業費用	1,831	75	487	816	519
③NOI（＝①-②）	11,703	8,463	7,865	13,873	21,337
④減価償却費	3,569	700	806	6,200	1,903
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	8,134	7,762	7,059	7,673	19,434
⑥資本的支出	43,293	－	－	96	－
⑦NCF（＝③-⑥）	△ 31,589	8,463	7,865	13,777	21,337

（単位：千円）

物件番号	C-045	C-046	C-047	C-048	C-049
物件名称	S-RESIDENCE 玉川学園前	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	S-FORT 横須賀海岸通り	S-FORT八王子南	S-FORT 西船橋libre
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,159	17,040	12,202	23,298	28,547
賃貸事業収入	27,260	14,720	11,760	21,549	26,424
その他賃貸事業収入	1,898	2,320	442	1,748	2,123
②賃貸事業費用合計	7,829	4,211	1,985	6,090	6,952
管理委託費	1,813	1,652	663	1,718	1,749
公租公課	2,290	1,204	813	1,339	1,723
水道光熱費	264	203	－	198	175
修繕費	1,336	393	－	1,485	1,411
保険料	112	46	82	90	78
信託報酬	397	－	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,614	711	28	860	1,416
③NOI（＝①-②）	21,330	12,828	10,217	17,207	21,594
④減価償却費	4,141	2,595	1,394	2,552	3,377
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,189	10,232	8,822	14,654	18,217
⑥資本的支出	－	－	5,174	474	－
⑦NCF（＝③-⑥）	21,330	12,828	5,042	16,733	21,594

（単位：千円）

物件番号	C-050	C-051	C-052	C-053
物件名称	S-FORT板橋本町	S-FORT 船橋海神East	S-FORT 八王子堀之内	S-RESIDENCE 横濱吉野町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	25,338	27,860	19,264	20,825
賃貸事業収入	24,435	25,604	16,243	20,349
その他賃貸事業収入	902	2,256	3,021	475
②賃貸事業費用合計	5,854	6,578	5,496	5,319
管理委託費	1,580	1,636	1,789	1,492
公租公課	1,399	1,586	1,005	1,439
水道光熱費	184	158	128	218
修繕費	745	1,034	1,432	968
保険料	71	88	63	63
信託報酬	397	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,475	1,675	679	738
③NOI（＝①-②）	19,484	21,282	13,768	15,505
④減価償却費	2,628	3,671	2,013	2,439
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	16,855	17,610	11,755	13,065
⑥資本的支出	289	218	1,575	289
⑦NCF（＝③-⑥）	19,194	21,064	12,192	15,216

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（千円） （注）	純資産総額（千円） （注）	１口当たり純資産額 （円）
2024年１月31日 （第17期）	171,974,749 （169,591,928）	83,881,745 （81,498,925）	100,010 （97,169）
2024年７月31日 （第18期）	171,177,644 （168,958,375）	83,468,133 （81,248,864）	99,517 （96,871）
2025年１月31日 （第19期）	179,552,430 （176,893,630）	85,283,949 （82,625,149）	100,013 （96,895）
2025年７月31日 （第20期）	178,555,647 （176,161,193）	84,826,432 （82,431,977）	99,476 （96,668）
2026年１月31日 （第21期）	179,942,134 （176,868,909）	85,700,476 （82,627,251）	100,501 （96,897）
2026年７月31日 （第22期）	178,156,585 （175,907,946）	84,535,057 （82,286,418）	99,135 （96,498）

（注）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。また、括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
計算期間別 最高・最低 投資口価格	決算年月	2024年１月	2024年７月	2025年１月	2025年７月	2026年１月	2026年７月
	最高（円）	117,600	110,800	104,800	98,800	121,800	118,000
	最低（円）	106,800	100,900	88,700	88,600	101,600	91,300

	月別	2025年 ８月	2025年 ９月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 １月
月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	最高（円）	112,100	115,900	115,200	119,700	117,700	121,800
	最低（円）	101,600	110,400	111,600	115,200	114,400	113,900
	売買高（口）	44,074	29,691	25,941	19,398	18,916	32,616

	月別	2026年 ２月	2026年 ３月	2026年 ４月	2026年 ５月	2026年 ６月	2026年 ７月
月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	最高（円）	118,000	115,500	109,400	104,000	97,500	96,800
	最低（円）	114,500	105,000	104,000	98,700	92,000	91,300
	売買高（口）	20,735	21,258	16,928	22,352	27,392	33,786

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配金総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第17期 （自　2023年８月１日 至　2024年１月31日）	2,382	2,239	143	2,841	2,670	171
第18期 （自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	2,219	1,969	249	2,646	2,348	298
第19期 （自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）	2,658	2,628	29	3,118	3,083	35
第20期 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	2,394	2,201	192	2,808	2,582	226
第21期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	3,073	3,073	－	3,604	3,604	－
第22期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）	2,248	2,102	145	2,637	2,466	171

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注）	年換算
第17期 （自　2023年８月１日 至　2024年１月31日）	2.7%	5.3%
第18期 （自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	2.4%	4.7%
第19期 （自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）	3.1%	6.2%
第20期 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	2.6%	5.2%
第21期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	3.8%	7.6%
第22期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）	2.2%	4.5%

（注）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2015年３月13日	設立企画人（サムティアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2015年３月16日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2015年３月17日	投信法第188条に基づく登録の申請
2015年４月６日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第101号）
2015年５月15日	規約の変更
2015年６月29日	日本国内における公募による新投資口発行
2015年６月30日	東京証券取引所に上場
2016年10月25日	規約の変更
2018年10月26日	規約の変更
2020年10月20日	規約の変更
2021年10月20日	規約の変更
2022年10月20日	規約の変更
2023年３月１日	規約の変更（附則削除）
2024年10月29日	規約の変更
2026年10月28日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
執行役員	松尾　貴之	2001年４月　株式会社和歌山銀行 同年12月　株式会社新橋 2003年２月　サムティ開発株式会社 2016年４月　サムティ株式会社 財務部 次長 2019年２月　同 福岡支店 副支店長 2022年４月　同 グループ営業推進部 次長 2023年１月　サムティアセットマネジメント株式会社 ファンド投資運用部 部長 チーフ・インベストメントオフィサー 2024年２月　同 レジデンシャルリート運用本部長 兼 レジデンシャルリート投資運用部 部長 2024年11月　同 取締役 レジデンシャルリート運用本部長 兼 レジデンシャルリート投資運用部 部長（現任） サムティ・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	－
監督役員	藤木　隆弘	1991年４月　株式会社住友銀行 1997年11月　朝日監査法人 2014年10月　藤木公認会計士事務所　代表者（現任） 2015年３月　本投資法人　監督役員（現任） 2016年５月　ビーシーピージージャパン株式会社　監査役	－
監督役員	中原　健夫	1998年４月　弁護士登録（第一東京弁護士会） 同年４月　原田・尾崎・服部法律事務所 2002年４月　American Family Life Assurance Company of Columbus 副法律顧問 2005年９月　あさひ・狛法律事務所 2007年３月　のぞみ総合法律事務所　パートナー　弁護士 2008年５月　弁護士法人ほくと総合法律事務所 代表社員　弁護士（現任） 2015年３月　本投資法人　監督役員（現任） 2020年４月　一般社団法人コーポレート機能協会　監事（現任）	－

（注１）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになった場合に備え、本投資法人の2026年10月28日開催の投資主総会において、2026年11月１日以降の補欠執行役員として阿部浩亮が選任されています。なお、阿部浩亮は、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の代表取締役社長です。

（注２）会社名等は、原則として当時のものを記載しています。以下同じです。

（注３）監督役員の藤木隆弘及び中原健夫は、2026年10月31日をもって任期満了となります。本投資法人の2026年10月28日開催の投資主総会において、2026年11月１日付で就任する監督役員として安達桂一及び宮本康平が選任されています。本書の日付現在における安達桂一及び宮本康平の主要略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
監督役員	安達　桂一	2000年10月　弁護士登録（東京弁護士会） 2000年10月　岩崎法律事務所 2002年４月　東京弁護士会民事介入暴力対策特別委員会（現任） 2005年10月　岩崎・安達法律事務所 パートナー 2006年４月　東京弁護士会常議員、日弁連代議員 2008年９月　東京弁護士会非弁提携弁護士対策本部 2016年12月　岩崎・安達・岡本法律事務所 パートナー（現任） 2023年４月　東京弁護士会常議員、日弁連代議員	－
監督役員	宮本　康平	2007年４月　オリックス株式会社 2012年２月　有限責任監査法人トーマツ 2013年11月　公認会計士登録 2019年１月　宮本公認会計士事務所 代表（現任） 2021年11月　株式会社農業総合研究所 社外取締役 2023年６月　株式会社オープンドア 社外監査役（現任）	－

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条及び規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第３項）。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う決議が必要です（投信法第104条及び第106条）。執行役員又は監督役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項及び会社法第854条第１項第２号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更手続については、後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／③規約の変更に関する手続」をご参照ください。

また、2026年７月17日に施行された「投資法人の計算に関する規則の一部を改正する内閣府令」（令和８年７月17日内閣府令第62号）の定めに基づき、2026年10月28日開催の投資主総会において、規約を変更し、計算書類等に表示すべき事項に係る情報について電磁的方法により投資主に提供する措置をとる旨の定めを設けています。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第５条第２項）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たりの純資産額 ＝（総資産の資産評価額 － 負債総額）÷ 発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、一般社団法人資産運用業協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第33条第１項）。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第29条第１項第１号①から③までに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

Ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第１項第１号④に定めるもの）

信託財産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、上記Ａ．に従った評価を行い、信託財産が金融資産・負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って評価します。その後信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

Ｃ．不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第１項第１号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、上記Ａ．に従った評価を行い、信託財産の構成資産が金融資産・負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って評価します。その後信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

Ｄ．不動産匿名組合出資持分（規約第29条第１項第２号①に定めるもの）

不動産匿名組合出資持分の構成資産が上記Ａ．からＣ．までに掲げる資産の場合は、原則として、取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。不動産匿名組合出資持分の構成資産に金融資産が含まれる場合は、原則として、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該不動産匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

Ｅ．有価証券（規約第29条第１項第２号②から⑤まで、第３号③から⑦まで、⑨、⑩、⑰及び⑲に定めるもの）

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価するものとします。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします。

Ｆ．金銭債権（規約第29条第１項第３号⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格をもって評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

G．デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第１項第３号⑱に定めるもの）
（イ）デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価するものとします。

（ロ）上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針によりヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用することができるものとします。

H．その他
上記に定めがない場合には、一般社団法人資産運用業協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。また、上記の定めにかかわらず、運用資産の経済的実態に即し、一般社団法人資産運用業協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により評価をすべき場合には、その評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第33条第２項）。
A．不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額

B．不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が上記A．に掲げる資産の場合はA．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④　資産評価の基準日は、後記「（４）計算期間」に定める各決算期とします。ただし、規約第29条第１項第２号及び第３号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第33条第３項）。

⑤　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法
投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せください。
（照会先）
サムティアセットマネジメント株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目８番３号
電話番号　０３－５２２０－３８４１

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までとします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

Ａ．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第８条）。

Ｂ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第６条第１項及び第３項）。

Ｃ．国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

Ａ．投資主総会の決議

Ｂ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

Ｃ．破産手続開始の決定

Ｄ．解散を命ずる裁判

Ｅ．投信法第216条に基づく第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の２第２項及び第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／①投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に係る規定は以下のとおりです。

Ａ．本資産運用会社（サムティアセットマネジメント株式会社）との間の資産運用業務委託契約（以下本Ａ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約は、本投資法人が投資法人として設立の登記を完了し設立され、かつ、投信法第187条に基づき登録がなされた日に効力を発生するものとし、その契約期間は定めないものとします。

（ロ）解約に関する事項

（ａ）本投資法人は、委託契約の有効期間中といえども、６か月前、若しくは本投資法人、本資産運用会社双方が合意する期限までに本資産運用会社に対し書面をもって解約の通知を行うことにより、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、委託契約を解約することができます。

（ｂ）本資産運用会社は、本投資法人の書面による同意を得なければ委託契約を解約することができないものとし、本投資法人は、本資産運用会社の解約の申し入れに対し同意を与える場合は、投資主総会の承認を得なければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として内閣総理大臣の許可を得た場合はこの限りではありません。

（ｃ）前記「（イ）契約期間」及び上記（ａ）にかかわらず、本資産運用会社が適用法令及び委託契約上の義務に違反しあるいは当該義務を怠った場合、又は資産運用業務を引続き本資産運用会社に委託することに堪えない重大な事由が生じた場合は、本投資法人は、役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約することができるものとします。

（ｄ）前記「（イ）契約期間」及び上記（ａ）から（ｃ）までにかかわらず、本資産運用会社が次の（ｉ）から（ⅲ）までのいずれかに該当するときは、本投資法人は、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約するものとします。

（ｉ）本資産運用会社が、投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき。

（ⅱ）本資産運用会社について、投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。

（ⅲ）本資産運用会社が、解散したとき。

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び本資産運用会社は、適用法令に定める手続に従い、書面による事前の合意により、委託契約を変更することができるものとします。

Ｂ．機関の運営に関する一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営事務）（以下本Ｂ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって委託契約は終了します。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ａ）前記「（イ）契約期間」にかかわらず、次の（ｉ）から（ⅲ）までに掲げる場合には、委託契約を解除することができます。

（ｉ）本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、委託契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が委託契約に違反し、委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ⅲ）本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は委託契約を直ちに解除することができます。

（ｂ）上記（ａ）の定めに従い委託契約が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び一般事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を一般事務受託者に支払うものとします。ただし、契約の解除が一般事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

（ｃ）本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次の（ｉ）又は（ⅱ）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、委託契約を解除することができるものとします。

（ｉ）下記（ⅱ）ａ．からｄ．までの確約に反する事実が判明したとき。

（ⅱ）委託契約締結後に自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下本（ⅱ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当したとき。

ａ．自らが、反社会的勢力ではないこと。

ｂ．役員が反社会的勢力ではないこと。

ｃ．反社会的勢力に自己の名義を利用させ、委託契約を締結するものでないこと。

ｄ．自ら又は第三者を利用して、次の（あ）から（え）までの行為をしないこと。

（あ）相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（い）偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（う）法的な責任を超えた不当な要求行為

（え）その他上記（あ）から（う）までに準ずる行為

（ハ）契約内容の変更

（ａ）本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約を変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ｂ）一般事務受託者が委託業務を行うに当たり本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程を変更することができます。

Ｃ．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（投資口事務代行委託）契約（以下本Ｃ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、契約の効力発生日（2015年３月16日）から３年間とし、有効期間満了の６か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）解約及び失効に関する事項

（ａ）委託契約は、下記（ｉ）から（ⅲ）までの定めるところにより、その効力を失います。

（ｉ）本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

（ⅱ）以下のａ．からｃ．までに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、委託契約はａ．及びｂ．の場合においては解約の通知において指定する日、ｃ．の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から１か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、ｂ．の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

ａ．本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

ｂ．本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

ｃ．本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

（ｂ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記（ｉ）から（ⅵ）までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、（ⅶ）から（ⅺ）までに該当する行為を行わないことを表明・確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に委託契約は失効するものとします。

（ｉ）暴力団
（ⅱ）暴力団員
（ⅲ）暴力団準構成員
（ⅳ）暴力団関係企業
（ⅴ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
（ⅵ）その他（ｉ）から（ⅴ）までに準ずる者
（ⅶ）暴力的な要求行為
（ⅷ）法的な責任を超えた不当な要求行為
（ⅸ）委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（ｘ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
（ⅺ）その他（ⅶ）から（ｘ）までに準ずる行為

（ハ）契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上これを改定することができます。

Ｄ．投資法人債（第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド））に係る財務代理人（株式会社みずほ銀行）との間の各財務・発行及び支払代理契約証書（以下本Ｄ．において、個別に又は総称して「財務代理契約」といいます。）

（イ）契約期間

財務代理契約の有効期間は、契約締結の日から本投資法人債に関する直接口座管理機関への元利金支払手続が全て終了した時点までとします。

（ロ）解約に関する事項

本投資法人又は財務代理人は、協議の上いつでも財務代理契約を解除することができます。財務代理契約の解約をする場合、投資法人債要項に定める方法により本投資法人は遅滞なくその旨を公告し、本投資法人及び財務代理人は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行います。

（ハ）契約内容の変更

財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人又は財務代理人は相互にこれに関する協定を締結します。

Ｅ．資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約（以下本Ｅ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって委託契約は終了します。

（ロ）解約に関する事項

① 前記「（イ）契約期間」にかかわらず、次の（ａ）から（ｃ）までに掲げる場合には、委託契約を解除することができます。

（ａ）本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

（ｂ）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が委託契約に違反し、委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ｃ）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は委託契約を直ちに解除することができます。

② 上記①の定めに従い委託契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び資産保管会社の間の協議により合意して定める事務移行手数料を資産保管会社に支払うものとします。ただし、契約の解除が資産保管会社の責めによる場合には、この限りではありません。

③ 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次の（ａ）又は（ｂ）いずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、委託契約を解除することができるものとします。

（ａ）下記（ｂ）ａ．からｄ．までの確約に反する事実が判明したとき。

（ｂ）委託契約締結後に自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下本（ｂ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当したとき。

ａ．自らが、反社会的勢力ではないこと。

ｂ．役員が反社会的勢力ではないこと。

ｃ．反社会的勢力に自己の名義を利用させ、委託契約を締結するものでないこと。

ｄ．自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

（ⅰ）相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（ⅱ）偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（ⅲ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（ⅳ）その他上記（ⅰ）から（ⅲ）までに準ずる行為

（ハ）契約内容の変更

（ａ）本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ｂ）資産保管会社が本件業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

Ｆ．会計事務等に関する一般事務受託者（令和アカウンティング・ホールディングス株式会社及び税理士法人令和会計社）との間の一般事務委託契約（会計事務等）（以下本Ｆ．において「委託契約」といいます。）

[令和アカウンティング・ホールディングス株式会社]

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、2019年10月１日から３年後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。ただし、有効期間満了の６か月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）解約及び失効に関する事項

① 本投資法人は、一般事務受託者に対して、６か月前に書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。

② 前項に定めるほか、本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了します。

③ 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができます。

④ 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時本契約を解除することができます。

（ａ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（ｂ）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ｃ）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（ｄ）上記（ａ）から（ｃ）までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

[税理士法人令和会計社]

（イ）契約期間

本契約の有効期間は、2019年10月１日から３年後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。ただし、有効期間満了の６か月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）解約及び失効に関する事項

① 本投資法人は一般事務受託者に対して６か月前までに文書による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。

② 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了します。

③ 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができます。

④ 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、催告を要せず直ちに委託契約を解約することができます。

（ａ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（ｂ）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ｃ）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（ｄ）上記（ａ）から（ｃ）までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

G．会計監査人（ｍｃ２１監査法人）との間の監査契約

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第24条）。

H．メインスポンサーであるサムティ株式会社との間のメインスポンサーサポート契約　前記「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／（カ）有効期間」をご参照ください。

Ｉ．関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。なお、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。なお、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等と不動産の取得等の取引を行う場合には、本資産運用会社は、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の２）。

① 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、本資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項及び投信法施行令第130条第２項）。

② 本資産運用会社との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号及び投信法第223条の３第３項）。

③ 本資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号及び投信法第223条の３第３項）。

④ 上記①から③までに掲げるもののほか、本資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項及び投信法施行規則第267条）。

また、本資産運用会社は、上記の法令上の制約に加え、自主ルールとして、利害関係人等との取引規程において、本資産運用会社が本投資法人のために本資産運用会社の利害関係人等との間で取引を行う場合に遵守すべきルールを定めています。詳細については、前記「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／Ｃ．利害関係人との取引」をご参照ください。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、本投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承認を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項及び第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

本投資法人は、Ａ．本投資法人の執行役員又は監督役員、Ｂ．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、Ｃ．本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、Ｄ．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人である場合には、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で原則として以下の①から⑤までに掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条及び第193条並びに投信法施行令第116条乃至第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡

② 有価証券の貸借

③ 不動産の取得又は譲渡

④ 不動産の貸借

⑤ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれがないと認められる行為として（ｉ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（ⅱ）不動産の管理業務を行う資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）利害関係人等との取引状況（第22期計算期間）

当計算期間における投信法第201条第１項に規定する利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

①　利害関係人等(注)との売買取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合(B/A)(％)
		支払先	支払額(B)	
管理委託費	520,974千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	317,031千円	60.9

③　その他利害関係人等への主な支払い金額

サムティプロパティマネジメント株式会社　　455,789千円(修繕工事)

(注)「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

① 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項及び会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条及び第106条）

（ロ）資産運用会社との資産運用業務委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条及び第206条第１項）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の２第２項及び会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第３号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

（イ）投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条第１項）。

（ロ）投資主は、本投資法人の議決権を有するほかの投資主１名を代理人としてその議決権を行使することができます（規約第11条第２項）。この場合において、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項及び第２項並びに規約第11条第３項）。

（ハ）投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の２第２項及び第92条第１項並びに規約第12条第１項）。

（ニ）書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項及び規約第12条第２項）。

（ホ）本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の２第１項及び規約第13条第１項）。

（ヘ）上記（ホ）の定めにより電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項及び規約第13条第２項）。

（ト）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項及び規約第14条第１項、同条第２項）。

（チ）上記（ト）に基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項及び規約第14条第３項）。

（リ）直前の決算期から３か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とします。

ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使すべき投資とすることができます（投信法第77条の３第２項並びに規約第15条第１項及び第２項）。

（ヌ）本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがありますが、投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項（以下、本(ヌ)において「電子提供措置事項」といいます。）を記載した書面の交付を請求（以下、本(ヌ)において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、規約に定める一定の事項を除き、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から１年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本(ヌ)において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、当該投資主がした書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条及び第119条並びに会社法第847条（会社法第847条第２項を除きます。））

６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他の投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項並びに会社法第830条及び第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項及び第153条の３第２項並びに会社法第360条第１項）

６か月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項及び会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は定款に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ホ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項並びに会社法第828条第１項第２号及び第２項第２号）

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）合併無効訴権（投信法第150条並びに会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号及び第８号）及び合併差止請求権（投信法第150条並びに会社法第784条の２、第796条の２及び第805条の２）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から６か月以内に、合併無

効の訴えを提起することができます。また、投資主は、合併が法令又は定款に違反する場合、合併が著しく不当である場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

（ト）設立無効訴権（投信法第75条第６項並びに会社法第828条第１項第１号及び第２項第１号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（チ）投資主提案権（投信法第94条第１項並びに会社法第303条第２項、第305条第１項及び第４項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案（但し、議案数は10を上限とします。）の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

（リ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項並びに会社法第297条第１項及び第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

（ヌ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項並びに会社法第306条第１項及び投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（ル）執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項及び第３項並びに会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ヲ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号及び第137条）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条及び第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号及び第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第５条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条及び第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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ができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条及び第152条第１項）。

⑦　投資証券交付請求権（振替法第227条第１項及び第２項並びに投信法第85条第１項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条及び第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合において、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

サムティアセットマネジメント株式会社

② 資本金の額

120百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

Ａ．宅地建物取引業
Ｂ．宅地建物取引業に係る取引一任代理等の業務
Ｃ．不動産、不動産流動化商品及び有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
Ｄ．投資信託委託業務
Ｅ．投資法人資産運用業
Ｆ．投資法人の機関の運営に関する業務の受託
Ｇ．投資法人の設立企画人としての業務
Ｈ．不動産の賃貸、保守、管理に関する業務
Ｉ．不動産、信託受益権及び不動産流動化商品、有価証券等の金融資産の売買、媒介、管理並びに運営に関する委託代行業務
Ｊ．賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理
Ｋ．不動産の取得、保有、売買、売買の代理又は媒介、斡旋に関する業務
Ｌ．債権の買取業務
Ｍ．投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の運用及び管理
Ｎ．投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の組合員の募集並びに出資金の集金代行業務
Ｏ．有価証券の保有及び売買
Ｐ．金融商品取引業のうち、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業、金融商品仲介業
Ｑ．債務の保証又は引受けに係る契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務
Ｒ．前各号に付帯する一切の業務

④ 会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

2007年８月	会社設立（旧商号：燦アセットマネージメント株式会社）
2008年１月	総合不動産投資顧問業の登録
2008年３月	金商法に基づく金融商品取引業者としての登録 （第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業）
2008年３月	一般社団法人日本証券投資顧問業協会入会
2010年12月	宅地建物取引業の免許取得
2013年３月	サムティアセットマネジメント株式会社に商号変更
2014年12月	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第88号）
2015年３月	投信法第223条の３第１項に定める「特定投資運用行為」の承認
2015年４月	一般社団法人投資信託協会（現：一般社団法人資産運用業協会）入会

⑤ 株式の総数

（イ）発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,200株

⑥ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項及び第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

（ロ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦ 関係業務の概況

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

① 業務運営の組織本資産運用会社の運用体制については、前記「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。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
サムティホールディングス株式会社	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目８番39号	2,814	67.0
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	1,386	33.0
合計	－	4,200	100.0

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しています。

（4）【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役 社長	阿部　浩亮	1996年４月 2004年６月 2008年４月 2013年４月 2018年４月 2022年２月 2024年11月	株式会社日栄 サムティ開発株式会社　経理部 同　内部統制室　室長 サムティ管理株式会社取締役（非常勤） サムティ株式会社　経営管理本部　経理部長 サムティアセットマネジメント株式会社 取締役　アセットマネジメント本部長 同　代表取締役社長（現任）	－
取締役 私募ファンド運用本部管掌	伊藤　節夫	1999年４月 2000年３月 2004年11月 2008年２月 2015年５月 2019年４月 同年10月 2021年11月 2024年11月 2025年７月 同年10月 2026年７月	井上特殊鋼株式会社 伊藤土木工業 株式会社河井鑑定調査 サムティ株式会社 同　支店統括本部　札幌支店長 同　支店統括本部　東京支店 副支店長　兼　新宿営業所長 サムティアセットマネジメント株式会社 取締役　ファンド運用本部長 同　取締役　ホテルリート運用本部長 同　取締役　ホテルリート運用本部長　兼　ホテルリートマネジメント部　部長 同　取締役　私募ファンド運用本部長　兼　ホテルリート運用本部長　兼　ホテルリートマネジメント部　部長 同　取締役　私募ファンド運用本部担当　兼　ホテルリート運用本部長　兼　ホテルリートマネジメント部　部長 同　取締役　私募ファンド運用本部管掌（現任）	－
取締役 経営管理本部管掌兼私募ファンド運用本部私募ファンド資産管理部部長	長島　幸久	2002年12月 2008年２月 2012年３月 2014年10月 2018年９月 2021年２月 2022年２月 2023年６月 2024年２月 同年11月 2026年１月 同年７月	リアルリンク株式会社 アセット・マネジャーズ株式会社 燦アセットマネージメント株式会社 サムティアセットマネジメント株式会社 リート運用本部　リート資産管理部　部長 同　リート運用本部　リート投資運用部　部長 同　リート運用本部長　兼　リート投資運用部　部長 同　レジデンシャルリート運用本部長　兼　レジデンシャルリート投資運用部　部長　兼　レジデンシャルリート資産管理部　部長 同　レジデンシャルリート運用本部長　兼レジデンシャルリート投資運用部　部長 同　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 同　取締役　経営管理本部長　兼　経営管理部長 同　取締役　経営管理本部管掌 同　取締役　経営管理本部管掌　兼　私募ファンド運用本部　私募ファンド資産管理部　部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 レジデンシャルリート運用本部長 兼レジデンシャルリート投資運用部 部長	松尾　貴之	2001年４月 同年12月 2003年２月 2016年４月 2019年２月 2022年４月 2023年１月 2024年２月 同年11月 	株式会社和歌山銀行 株式会社新橋 サムティ開発株式会社 サムティ株式会社　財務部　次長 同　福岡支店　副支店長 同　グループ営業推進部　次長 サムティアセットマネジメント株式会社 ファンド投資運用部　部長　チーフ・インベストメントオフィサー 同　レジデンシャルリート運用本部長　兼　レジデンシャルリート投資運用部　部長 同　取締役　レジデンシャルリート運用本部長　兼　レジデンシャルリート投資運用部　部長（現任） サムティ・レジデンシャル投資法人　執行役員（現任）	―
取締役 （非常勤）	藤原　剛	1998年４月 2000年５月 2003年４月 2012年11月 2018年５月 2021年２月 2022年４月 2023年４月 2024年２月 同年６月 2025年３月 2026年３月 同年４月 同年７月 	丸三証券株式会社 里見博会計事務所 サムティ開発株式会社 燦アセットマネージメント株式会社　取締役 サムティ株式会社　経営管理本部　財務部長 同　名古屋支店長 同　グループ営業推進部長 同　不動産事業本部　営業推進部長 同　ソリューション事業部長 サムティホールディングス株式会社 財務戦略本部　副本部長　兼　財務部長 サムティ株式会社 財務戦略本部　副本部長　兼　財務部長 サムティホールディングス株式会社　財務部長 サムティ株式会社　財務部長 サムティアセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） サムティインターナショナル株式会社　取締役（現任） サムティホールディングス株式会社 執行役員　財務部担当　兼　財務部長 サムティ株式会社　執行役員　財務部担当　兼　財務部長 株式会社PE1　代表取締役（非常勤）（現任） サムティホールディングス株式会社　執行役員　財務部担当（現任） サムティ株式会社　執行役員　財務部担当（現任）	―
取締役 （非常勤）	沼田　拓也	2015年４月 同年６月 2021年４月 2022年２月 2023年１月 2024年12月 2025年４月 	大和証券株式会社 同　不動産・REITセクター部 株式会社大和証券グループ本社　経営企画部　兼 大和証券株式会社　経営企画部 サムティアセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 大和証券リアルティ株式会社　監査役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 株式会社刀　監査役 株式会社大和証券グループ本社 アセットマネジメント戦略部　次長　兼 大和証券株式会社 アセットマネジメント戦略部　次長（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	河合　順子	2004年10月 2008年３月 2010年９月 2012年１月 2015年１月 2016年４月 2018年３月 2019年６月 2022年２月 2023年４月 2024年６月 2025年３月 同年６月	梅ヶ枝中央法律事務所 弁護士法人梅ヶ枝中央法律事務所　パートナー（現任） マスダ・フナイ・アイファード・ミッチェル法律事務所（シカゴ）　客員弁護士 君合法律事務所（北京）　客員弁護士 株式会社鎌倉新書　社外監査役 同　社外取締役（監査等委員）（現任） 株式会社ブルーライン・パートナーズ　社外監査役（現任） 株式会社ココカラファイン　社外取締役（現任） サムティ株式会社　社外取締役 MIC株式会社　社外監査役（現任） サムティホールディングス株式会社　社外取締役 サムティアセットマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） サムティホールディングス株式会社　監査役（非常勤）（現任） サムティ株式会社　監査役（非常勤）（現任） 高島株式会社　社外取締役（現任）	―

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行う他、投資助言業務及び第二種金融商品取引業務を行っています。

②営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、資産運用業務委託契約に基づき、以下の業務を行います。

Ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務
Ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務
Ｃ．本投資法人への報告業務
Ｄ．本投資法人の運用資産に係る運用計画の策定業務
Ｅ．上記Ａ．からＤ．までに掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記Ａ．からＤ．までに付随する業務

④　資本関係

該当事項はありません。

⑤　役員の兼職関係

本資産運用会社の取締役レジデンシャルリート運用本部長兼レジデンシャルリート投資運用部部長（常勤）である松尾貴之は、本投資法人の執行役員を兼務しています。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．機関の運営に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本金の額

2,473億円（2026年３月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務

② その他上記①に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と機関運営事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｂ．投資主名簿等管理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

3,242億円（2026年３月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

② 上記①に定めるほか、下記（イ）から（ヘ）までに掲げる帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

（イ）分配利益明細簿
（ロ）投資証券台帳
（ハ）投資証券不発行管理簿
（ニ）投資証券払戻金額帳
（ホ）未払分配利益明細簿
（ヘ）未払払戻金明細簿

③ 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消

④ 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

⑤ 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

⑥ 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下本Ｂ．において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

⑦ 上記①から⑥までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

⑧ 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

⑨ 投資主等に対して分配する金銭（以下本Ｂ．において「分配金」といいます。）の支払いに関する事務

⑩ 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

⑪ 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための

資料の作成に関する事務
⑫　投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
⑬　投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
⑭　投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記①から⑬までの事務に関連するものに限ります。）
⑮　投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号（以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号。以下「法人番号」といいます。）の収集及び登録に関する事務
⑯　投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
⑰　投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務
⑱　上記①から⑰までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
⑲　上記①から⑱までに掲げる事項に付随する事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

Ｃ．会計事務等に関する業務受託者
[会計事務及び税務事務の一部に関する業務受託者]
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
①　名称
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

②　資本金の額
100百万円（2026年３月31日現在）

③　事業の内容
税理士法（昭和26年法律第237号。その後の改正を含みます。以下「税理士法」といいます。）に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
①　本投資法人の計算に関する事務
②　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
③　本投資法人の納税に関する事務
④　その他、上記①から③までの事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

[税務事務の一部に関する業務受託者]
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
①　名称
税理士法人令和会計社

②　資本金の額
該当事項はありません。

③　事業の内容
税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
本投資法人の納税に関する事務等

（３）資本関係
該当事項はありません。

Ｄ．資産保管会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本金の額

2,473億円（2026年３月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 本投資法人は、投信法第208条第１項の定めるところに従い、その資産の保管に係る業務（以下「資産保管業務」といいます。）を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。

② 本投資法人は、資産保管業務に付随して下記（イ）から（ハ）までの業務を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。

（イ）本投資法人名義の預金口座からの振込

（ロ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に準ずる業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｅ．投資法人債の財務代理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①名称

株式会社みずほ銀行

②資本金の額

１兆4,040億円（2026年３月31日現在）

③事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に係る一般事務受託者としての事務

（イ）投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務

（ロ）投資法人債の原簿に関する事務

（ハ）投資法人債の元利金の支払いに関する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｆ．本投資法人の特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額	事業の内容
サムティ株式会社	20,725百万円 （2025年12月31日現在）	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
サムティホールディングス株式会社	26,840百万円 （2025年12月31日現在）	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・運営事業等を営むグループ会社の経営管理及びこれに附帯関連する一切の業務
Song Holdings合同会社	100,000円 （2026年３月31日現在）	(1)会社の株式又は持分を所有することにより、当該会社の事業活動を支配、管理する業務 (2)前号に附帯関連する一切の事業
RS HCO Investment HK Holdings,Limited	168,730,730米ドル （2026年３月31日現在）	投資業

（注）サムティ株式会社及びサムティホールディングス株式会社の資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）関係業務の概要

サムティ株式会社は、本資産運用会社との間で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に基づき、優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与、再開発支援、ウェアハウジング機能の提供、売却先候補者等に関する情報の提供、賃料固定型のマスターリース契約の提供、リーシングサポート業務の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、物件管理・運用管理に係るサポートの提供、セイムボート出資、商標使用の許諾、不動産の共同保有の機会の提供、人材の派遣及びノウハウの提供、その他の関連業務及び支援を行います。

本投資法人はスポンサーサポート契約に基づきサムティ株式会社から継続的に不動産信託受益権の提供を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しています（詳細については前記「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。）。

サムティホールディングス株式会社、Song Holdings合同会社及びRS HCO Investment HK Holdings,Limitedは、本資産運用会社の親会社です。

（３）資本関係

2026年７月31日現在、サムティ株式会社は128,605口（15.08％）を所有しています。サムティホールディングス株式会社、Song Holdings合同会社及びRS HCO Investment HK Holdings,Limitedは本投資法人の投資口を所有していません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の２第１項の規定に基づき、第22期計算期間（2026年２月１日から2026年７月31日まで）の財務諸表について、ｍｃ２１監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,564,746	3,270,355
信託現金及び信託預金	2,665,037	2,611,732
営業未収入金	23,056	14,862
前払費用	247,391	245,853
未収消費税等	－	201,360
未収還付法人税等	3,541	354
その他	126,379	90,604
流動資産合計	7,630,153	6,435,123
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,274,350	12,433,918
減価償却累計額	△1,668,742	△1,817,902
建物（純額）	10,605,608	10,616,015
構築物	10,849	12,159
減価償却累計額	△4,433	△4,997
構築物（純額）	6,416	7,162
機械及び装置	30,342	30,342
減価償却累計額	△9,348	△10,391
機械及び装置（純額）	20,993	19,951
工具、器具及び備品	114,479	130,464
減価償却累計額	△70,109	△81,219
工具、器具及び備品（純額）	44,369	49,244
土地	13,212,379	13,212,379
信託建物	76,553,896	76,858,473
減価償却累計額	△11,029,999	△11,914,904
信託建物（純額）	65,523,896	64,943,568
信託構築物	17,770	17,770
減価償却累計額	△8,791	△9,633
信託構築物（純額）	8,979	8,137
信託機械及び装置	877,394	894,634
減価償却累計額	△264,221	△287,839
信託機械及び装置（純額）	613,173	606,794
信託工具、器具及び備品	549,714	608,463
減価償却累計額	△363,381	△414,223
信託工具、器具及び備品（純額）	186,332	194,239
信託土地	81,599,194	81,599,194
有形固定資産合計	171,821,345	171,256,688
無形固定資産		
ソフトウエア	2,249	1,903
無形固定資産合計	2,249	1,903
投資その他の資産		
繰延税金資産	13	19
差入敷金及び保証金	11,136	11,057
長期前払費用	448,566	429,091
投資その他の資産合計	459,716	440,167
固定資産合計	172,283,310	171,698,759
繰延資産		
投資口交付費	10,574	7,415
投資法人債発行費	18,095	15,286
繰延資産合計	28,670	22,702
資産合計	179,942,134	178,156,585

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	635,850	324,530
１年内返済予定の長期借入金	16,530,000	15,500,000
未払金	161,359	108,048
未払費用	8,650	5,859
未払分配金	15,632	16,314
未払消費税等	269,137	－
未払法人税等	691	－
前受金	906,931	910,655
預り金	21,308	16,805
流動負債合計	18,549,562	16,882,212
固定負債		
投資法人債	2,900,000	2,900,000
長期借入金	72,220,000	73,250,000
預り敷金及び保証金	78,257	79,741
信託預り敷金及び保証金	493,838	509,573
固定負債合計	75,692,095	76,739,315
負債合計	94,241,658	93,621,527
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	86,115,681	86,115,681
出資総額控除額	△3,683,793	△3,683,793
出資総額（純額）	82,431,887	82,431,887
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,268,588	1,907,895
圧縮積立金	－	195,274
剰余金合計	3,268,588	2,103,169
投資主資本合計	85,700,476	84,535,057
純資産合計	※1 85,700,476	※1 84,535,057
負債純資産合計	179,942,134	178,156,585

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,348,729	※1 5,421,422
その他賃貸事業収入	※1 446,659	※1 551,419
不動産等売却益	※2 1,297,445	－
匿名組合投資利益	13,911	－
営業収益合計	7,106,746	5,972,842
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,372,028	※1 2,551,811
資産運用報酬	527,140	473,044
資産保管手数料	8,444	8,447
一般事務委託手数料	55,329	48,559
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	16,200	16,200
その他営業費用	191,121	219,097
営業費用合計	3,173,326	3,320,219
営業利益	3,933,420	2,652,622
営業外収益		
受取利息	2,527	5,943
還付加算金	168	2
未払分配金戻入	2,480	2,404
その他	753	205
営業外収益合計	5,929	8,555
営業外費用		
支払利息	533,457	611,056
投資法人債利息	16,056	12,290
融資関連費用	109,474	113,525
投資口交付費償却	3,233	3,158
投資法人債発行費償却	4,211	2,809
その他	3,535	9,531
営業外費用合計	669,969	752,372
経常利益	3,269,380	1,908,806
税引前当期純利益	3,269,380	1,908,806
法人税、住民税及び事業税	894	1,005
法人税等調整額	△11	△5
法人税等合計	882	1,000
当期純利益	3,268,498	1,907,805
前期繰越利益	90	89
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,268,588	1,907,895

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金		投資主資本合計	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	86,115,681	△3,491,077	82,624,603	2,201,828	2,201,828	84,826,432	84,826,432
当期変動額							
利益超過分配		△192,716	△192,716			△192,716	△192,716
剰余金の配当				△2,201,738	△2,201,738	△2,201,738	△2,201,738
当期純利益				3,268,498	3,268,498	3,268,498	3,268,498
当期変動額合計		△192,716	△192,716	1,066,759	1,066,759	874,043	874,043
当期末残高	※1 86,115,681	△3,683,793	82,431,887	3,268,588	3,268,588	85,700,476	85,700,476

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金		
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	圧縮積立金	剰余金合計
当期首残高	86,115,681	△3,683,793	82,431,887	3,268,588	－	3,268,588
当期変動額						
剰余金の配当				△3,073,224		△3,073,224
圧縮積立金の積立				△195,274	195,274	－
当期純利益				1,907,805		1,907,805
当期変動額合計				△1,360,692	195,274	△1,165,418
当期末残高	※1 86,115,681	△3,683,793	82,431,887	1,907,895	195,274	2,103,169

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	85,700,476	85,700,476
当期変動額		
剰余金の配当	△3,073,224	△3,073,224
圧縮積立金の積立	－	－
当期純利益	1,907,805	1,907,805
当期変動額合計	△1,165,418	△1,165,418
当期末残高	84,535,057	84,535,057

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

区分	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	3,268,588,641	1,907,895,700
Ⅱ 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	－	145,816,146
Ⅲ 分配金の額 （投資口１口当たり分配金の額）	3,073,224,504 (3,604)	2,248,638,462 (2,637)
うち利益分配金 （うち１口当たり利益分配金）	3,073,224,504 (3,604)	2,102,822,316 (2,466)
うち利益超過分配金 （うち１口当たり利益超過分配金）	－ (－)	145,816,146 (171)
Ⅳ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	195,274,254	－
圧縮積立金取崩額	－	195,274,254
Ⅴ 次期繰越利益	89,883	347,638
分配金の額の算出方法	分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した全額である3,073百万円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は3,604円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は70.0％となります。	分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した全額である2,102百万円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は2,466円となりました。 これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。　これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,122百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である145,816,146円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益超過分配金は171円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分及び圧縮積立金取崩額を含む分配金総額の割合）は74.2％となります。

（注）当期における利益超過分配の実施判断については、「１.投資法人の概況/(１)主要な経営指標等の推移/②運用状況/(イ)当期の概況/ｆ業績の概要(注１)(注２)」をご参照ください。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,269,380	1,908,806
減価償却費	1,125,277	1,122,431
受取利息	△2,527	△5,943
支払利息	549,514	623,346
投資口交付費償却	3,233	3,158
投資法人債発行費償却	4,211	2,809
営業未収入金の増減額（△は増加）	644	8,194
未収消費税等の増減額（△は増加）	56,430	△201,360
未払消費税等の増減額（△は減少）	269,137	△269,137
前払費用の増減額（△は増加）	△44,238	1,538
営業未払金の増減額（△は減少）	354,994	△333,200
未払金の増減額（△は減少）	39,351	△53,311
前受金の増減額（△は減少）	19,218	3,723
長期前払費用の増減額（△は増加）	△42,709	19,474
有形固定資産の売却による減少額	1,390,365	－
信託有形固定資産の売却による減少額	7,861,944	－
その他	△80,387	28,867
小計	14,773,840	2,859,396
利息の受取額	2,527	5,943
利息の支払額	△546,628	△626,138
法人税等の還付額	1,935	3,544
法人税等の支払額	△4,362	△2,053
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,227,312	2,240,692
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,000,000	－
有形固定資産の取得による支出	△96,231	△149,672
信託有形固定資産の取得による支出	△12,394,892	△385,875
差入敷金及び保証金の差入による支出	△17	△11
差入敷金及び保証金の返還による収入	17	90
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,653	△7,477
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,539	8,961
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△74,339	△48,302
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,710	64,037
投資有価証券の償還による収入	100,000	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,395,866	△518,249
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,970,000	9,230,000
長期借入金の返済による支出	△6,270,000	△9,230,000
投資法人債の償還による支出	△1,700,000	－
分配金の支払額	△2,393,241	△3,070,138
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,393,241	△3,070,138
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,561,795	△1,347,696
現金及び現金同等物の期首残高	7,791,579	6,229,784
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,229,784	※1 4,882,088

（6）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～69年 構築物　10～20年 機械及び装置　6～29年 工具、器具及び備品　3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は14,236千円、当期は該当ございません。

４．ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 　金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　　金利スワップ取引 ヘッジ対象　　借入金金利 (3)ヘッジ方針 　本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 　金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 　保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 　なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 　資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

［未適用の会計基準等に関する注記］

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日）　等

（１）概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（２）適用予定日

2028年１月期の期首より適用予定です。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

［貸借対照表に関する注記］

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）		当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,924,075		4,993,363	
地代収入	135		84	
共益費収入	424,517	5,348,729	427,974	5,421,422
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	176,738		175,960	
水道光熱費収入	33,682		36,619	
その他収入	236,238	446,659	338,840	551,419
不動産賃貸事業収益合計		5,795,388		5,972,842
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	287,580		306,946	
水道光熱費	80,614		83,851	
公租公課	372,074		400,170	
保険料	28,502		27,525	
修繕費	223,023		288,485	
減価償却費	1,124,931		1,122,085	
信託報酬	49,088		50,779	
その他賃貸事業費用	206,214		271,966	
不動産賃貸事業費用合計		2,372,028		2,551,811
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		3,423,360		3,421,031

※２．不動産等売却益の内訳

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

S-FORT福岡県庁前	
不動産等売却収入	1,230,000
不動産等売却原価	898,627
その他売却費用	32,784
不動産等売却益	298,587
S-FORT高宮	
不動産等売却収入	990,000
不動産等売却原価	678,775
その他売却費用	26,199
不動産等売却益	285,024
S-FORT福岡東	
不動産等売却収入	2,295,000
不動産等売却原価	1,825,433
その他売却費用	37,537
不動産等売却益	432,029
S-FORT姪浜	
不動産等売却収入	560,000
不動産等売却原価	474,860
その他売却費用	14,089
不動産等売却益	71,050
S-FORT守山	
不動産等売却収入	510,000
不動産等売却原価	467,341
その他売却費用	10,442
不動産等売却益	32,215
S-FORT大分駅前	
不動産等売却収入	980,000
不動産等売却原価	868,762
その他売却費用	25,028
不動産等売却益	86,208
S-FORT佐賀天神	
不動産等売却収入	800,000
不動産等売却原価	767,430
その他売却費用	22,023
不動産等売却益	10,545
S-FORT鹿児島中央	
不動産等売却収入	840,000
不動産等売却原価	799,280
その他売却費用	27,114
不動産等売却益	13,605

S-FORT鹿児島駅前ベイサイド

不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	696,314
その他売却費用	22,418
不動産等売却益	11,266

S-FORT都島内代

不動産等売却収入	490,000
不動産等売却原価	449,643
その他売却費用	8,233
不動産等売却益	32,123

S-FORT江坂公園

不動産等売却収入	1,383,000
不動産等売却原価	1,335,616
その他売却費用	22,594
不動産等売却益	24,788

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）
該当事項はありません。

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

（単位：口）

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	852,726	852,726

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
現金及び預金	4,564,746	3,270,355
預入期間が３か月を超える定期預金	△1,000,000	△1,000,000
信託現金及び信託預金	2,665,037	2,611,732
現金及び現金同等物	6,229,784	4,882,088

［リース取引に関する注記］
オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2026年１月31日)	当期 (2026年７月31日)
一年内	125,097	125,097
一年超	646,334	583,786
合計	771,431	708,883

［金融商品に関する注記］
１．金融商品の状況に関する事項
（１）金融商品に対する取組方針
本投資法人では、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、借入れの返済等に充当する資金の調達を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により行います。
デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入れの資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。
また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息を固定化するデリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記　４.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減していきます。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。なお、後記「デリバティブ取引に関する注記」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項
2026年１月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) １年内返済予定の長期借入金	16,530,000	16,495,648	△34,351
(2) 投資法人債	2,900,000	2,737,439	△162,560
(3) 長期借入金	72,220,000	71,857,504	△362,495
(4) デリバティブ取引	－	－	－
負債計	91,650,000	91,090,592	△559,407

2026年７月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) １年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,440,477	△59,522
(2) 投資法人債	2,900,000	2,741,674	△158,325
(3) 長期借入金	73,250,000	72,718,373	△531,626
(4) デリバティブ取引	－	－	－
負債計	91,650,000	90,900,525	△749,474

（注１）金融商品の時価の算定方法

負債

(1) １年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。

(2) 投資法人債

固定金利であるため、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2026年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	16,530,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	1,400,000	－	－	－	1,500,000
長期借入金	－	15,900,000	17,000,000	17,370,000	14,250,000	7,700,000
合計	16,530,000	17,300,000	17,000,000	17,370,000	14,250,000	9,200,000

当期（2026年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	15,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	1,400,000	－	－	－	1,500,000
長期借入金	－	15,700,000	18,540,000	18,360,000	14,200,000	6,450,000
合計	15,500,000	17,100,000	18,540,000	18,360,000	14,200,000	7,950,000

[有価証券に関する注記]
前期（2026年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）
該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]
１．ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（2026年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）
該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの
前期（2026年１月31日）
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,700,000	1,700,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2026年７月31日）
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,700,000	1,700,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]
前期（2026年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）
該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	19
繰延税金資産合計	13	19
繰延税金資産の純額	13	19

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△29.57	△34.66
その他	△1.86	3.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.05

［持分法損益等に関する注記］

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	サムティ株式会社	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目８番39号	20,725,000	不動産業	被所有直接14.87%	なし	不動産の賃貸・管理	不動産信託受益権の購入	1,834,000	－	－
								不動産信託受益権の売却に関する媒介手数料	61,300		

（注１）本投資法人と利害関係人等との間の取引条件については、各種手続を定めた利害関係取引規程に基づき、決定しています。
（注２）取引金額には消費税は含まれていません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、主要地方都市その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	169,885,598	171,821,345
	期中増減額	1,935,746	△564,656
	期末残高	171,821,345	171,256,688
期末時価		195,950,000	198,324,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中増減額のうち、前期の主な増加額は12物件の取得（11,220,000千円）によるものであり、主な減少額は11物件の譲渡(9,262,087千円）及び減価償却費(1,124,931千円)によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（557,429千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,122,085千円）によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［収益認識に関する注記］

前期（自 2025年８月１日 至 2026年１月31日）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	10,808,000	（注２）1,297,445
水道光熱費収入	33,682	33,682
その他	－	5,775,619
合計	10,841,682	7,106,746

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2026年２月１日 至 2026年７月31日）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
水道光熱費収入	36,619	36,619
その他	－	5,936,223
合計	36,619	5,972,842

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

１．セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

（単位：円）

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
１口当たり純資産額	100,501	99,135
１口当たり当期純利益	3,832	2,237

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	当期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
当期純利益（千円）	3,268,498	1,907,805
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,268,498	1,907,805
期中平均投資口数（口）	852,726	852,726

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（１）株式

該当事項はありません。

（２）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	12,274,350	159,567	－	12,433,918	1,817,902	149,160	10,616,015	(注)
	構築物	10,849	1,309	－	12,159	4,997	564	7,162	－
	機械及び装置	30,342	－	－	30,342	10,391	1,042	19,951	－
	工具、器具及び備品	114,479	15,985	－	130,464	81,219	11,110	49,244	(注)
	土地	13,212,379	－	－	13,212,379	－	－	13,212,379	－
	信託建物	76,553,896	304,577	－	76,858,473	11,914,904	884,905	64,943,568	(注)
	信託構築物	17,770	－	－	17,770	9,633	842	8,137	－
	信託機械及び装置	877,394	17,240	－	894,634	287,839	23,618	606,794	(注)
	信託工具、器具及び備品	549,714	58,748	－	608,463	414,223	50,841	194,239	(注)
	信託土地	81,599,194	－	－	81,599,194	－	－	81,599,194	－
合計		185,240,372	557,429	－	185,797,801	14,541,113	1,122,085	171,256,688	－
無形固定資産	ソフトウェア	3,460	－	－	3,460	1,557	346	1,903	－
合計		3,460	－	－	3,460	1,557	346	1,903	－

（注）主な増加要因は、資本的支出によるものであります。

④　その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表　（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2021年12月８日	1,500,000	－	1,500,000	0.85000％	2031年12月８日	既存借入の借換のため	無担保
第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	2022年12月15日	1,400,000	－	1,400,000	0.85000％	2027年12月15日	既存借入の借換のため	無担保
合計	－	2,900,000	－	2,900,000	－	－	－	－

（注）貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	1,400,000	－	－	－

⑥借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注４）	返済期限	使途	摘要
１年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	600,000	－	600,000	－	1.087%（注２）	2026年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行	450,000	－	450,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	－	400,000	－				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	300,000	－				
	株式会社十八親和銀行	300,000	－	300,000	－				
	株式会社熊本銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	500,000	－	0.907%（注２）	2026年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.829%（注２）	2026年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	1.678%（注１）	2026年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行	1,550,000	－	1,550,000	－	0.614%（注２）	2026年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社横浜銀行	1,250,000	－	1,250,000	－				
	株式会社香川銀行	600,000	－	600,000	－				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社十八親和銀行	240,000	－	240,000	－				
	株式会社熊本銀行	140,000	－	140,000	－				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.720%（注２）	2027年１月29日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社百五銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.550%（注１）	2027年１月29日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社香川銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,700,000	－	1,700,000	0.726%（注２）	2027年７月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社肥後銀行	－	1,500,000	－	1,500,000				
	株式会社鹿児島銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.700%（注１）	2027年７月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	－	500,000	－	500,000	0.891%（注２）	2027年７月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社山口銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	－	500,000	－	500,000	0.891%（注２）	2027年７月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	１年以内返済予定の長期借入金　小計	16,530,000	8,200,000	9,230,000	15,500,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注４）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,700,000	－	1,700,000	－	0.726%（注２）	2027年7月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社肥後銀行	1,500,000	－	1,500,000	－				
	株式会社鹿児島銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	1.700%（注１）	2027年7月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社りそな銀行	900,000	－	－	900,000	0.910%（注２）	2028年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	810,000	－	－	810,000				
	株式会社十八親和銀行	660,000	－	－	660,000				
	株式会社福岡銀行	540,000	－	－	540,000				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社熊本銀行	440,000	－	－	440,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000	0.940%（注２）	2028年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.993%（注２）	2028年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社肥後銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社第四北越銀行	850,000	－	－	850,000				
	第一生命保険株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	500,000	－	0.891%（注２）	2027年7月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社山口銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社広島銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.034%（注２）	2028年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,050,000	－	－	1,050,000	1.181%（注２）	2029年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社山口銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	450,000	－	－	450,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	500,000	－	0.891%（注２）	2027年7月30日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.034%（注２）	2028年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.181%（注２）	2029年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注４）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	1,050,000	－	－	1,050,000	1.434%（注２）	2029年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社肥後銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社関西みらい銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	550,000	－	－	550,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社香川銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社静岡銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社SBI新生銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社千葉銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	1.600%（注１）	2028年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社福岡銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社香川銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社佐賀銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社十八親和銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社静岡銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社熊本銀行	50,000	－	－	50,000				
	株式会社千葉銀行	50,000	－	－	50,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000	1.600%（注１）	2028年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社香川銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社佐賀銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社十八親和銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社熊本銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三十三銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社静岡銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社千葉銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社大分銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社静岡銀行	250,000	－	－	250,000	1.600%（注１）	2028年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社千葉銀行	250,000	－	－	250,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注４）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.600%（注１）	2029年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社関西みらい銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	850,000	－	－	850,000				
	株式会社みずほ銀行	750,000	－	－	750,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.700%（注１）	2030年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社福岡銀行	1,300,000	－	－	1,300,000	1.600%（注１）	2029年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社香川銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社SBI新生銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社十八親和銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社熊本銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社広島銀行	500,000	－	－	500,000	1.700%（注１）	2030年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三井住友銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三十三銀行	500,000	－	－	500,000	1.600%（注１）	2029年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000	1.700%（注１）	2030年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社広島銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社関西みらい銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社静岡銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000	1.800%（注１）	2031年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三十三銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社関西みらい銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社静岡銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社広島銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.700%（注１）	2030年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.800%（注１）	2031年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注４）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	700,000	－	－	700,000	1.738%（注２）	2030年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社千葉銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社七十七銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000	1.881%（注２）	2031年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三十三銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社SBI新生銀行	425,000	－	－	425,000				
	株式会社静岡銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社関西みらい銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社七十七銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社福岡銀行	275,000	－	－	275,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	－	500,000	1.600%（注１）	2030年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	2.003%（注２）	2030年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社りそな銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社福岡銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社ゆうちょ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.700%（注１）	2031年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	－	750,000	2.164%（注２）	2031年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社関西みらい銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社千葉銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社みずほ銀行	2,750,000	－	－	2,750,000	2.003%（注２）	2030年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	－	500,000	1.600%（注１）	2030年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	－	500,000	1.700%（注１）	2031年7月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	1,275,000	－	－	1,275,000	1.500%（注１）	2030年1月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	1,195,000	－	－	1,195,000				
	株式会社福岡銀行	775,000	－	－	775,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社香川銀行	625,000	－	－	625,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注４）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社大和ネクスト銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	2.621%（注３）	2031年１月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	900,000	－	－	900,000	1.700%（注１）	2032年１月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社熊本銀行	－	340,000	－	340,000	1.400%（注１）	2029年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社十八親和銀行	－	100,000	－	100,000				
	株式会社十八親和銀行	－	440,000	－	440,000	1.500%（注１）	2030年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社SBI新生銀行	－	800,000	－	800,000	1.700%（注１）	2032年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	－	600,000	－	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	400,000	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000				
	株式会社香川銀行	－	600,000	－	600,000	1.400%（注１）	2029年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.600%（注１）	2031年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社大垣共立銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社横浜銀行	－	1,250,000	－	1,250,000	1.700%（注１）	2032年７月31日（注５）	（注６）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行	－	500,000	－	500,000				
	長期借入金　小計	72,220,000	9,230,000	8,200,000	73,250,000				
合計		88,750,000	17,430,000	17,430,000	88,750,000				

（注１）変動金利による借入です。

（注２）固定金利による借入です。

（注３）変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で実施した金利スワップ契約に基づき支払う固定化後の利率を記載しています。

（注４）平均利率は期中平均を記載しており、小数第４位を四捨五入しています。

（注５）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なります。

（注６）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため並びに借入金の返済資金です。

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
長期借入金	15,700,000	18,540,000	18,360,000	14,200,000	6,450,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	178,156,585千円
Ⅱ　負債総額	93,621,527千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	84,535,057千円
Ⅳ　発行済数量	852,726口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	99,135円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第17期 （自　2023年８月１日 至　2024年１月31日）	該当事項はありません	－	－	838,726
第18期 （自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	該当事項はありません	－	－	838,726
第19期 （自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）	2024年９月24日	14,000	－	852,726
第20期 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	該当事項はありません	－	－	852,726
第21期 （自　2025年８月１日 至　2026年１月31日）	該当事項はありません	－	－	852,726
第22期 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）	該当事項はありません	－	－	852,726

（注１）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。
（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から本書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2026年４月28日　有価証券報告書（第21期：自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

独立監査人の監査報告書

2026年10月28日

サムティ・レジデンシャル投資法人
　役員会　　御中

ｍｃ２１監査法人
京都府京都市

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　松　永　幸　廣

＜財務諸表監査＞
監査意見
　当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているサムティ・レジデンシャル投資法人の2026年２月１日から2026年７月31日までの第22期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。
　当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ・レジデンシャル投資法人の2026年７月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
　当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
　その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
　当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
　財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
　当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
　その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任
　経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
　財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
　監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任
　監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がな

いかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、有価証券報告書の第１【ファンドの状況】に含まれる４【手数料等及び税金】（３）【管理報酬等】④会計監査人に記載されている。

なお、日本公認会計士協会の倫理規則に定める報酬依存度は、2025年１月31日に終了した計算期間より継続して15％を超えている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。
　　２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。