

2025 年 12 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 松尾 貴之
(コード番号：3459)

資産運用会社名

サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 阿部 浩亮
問合せ先 取締役 経営管理本部長 兼
経営管理部長 長島 幸久
T E L . 03-5220-3841

国内不動産信託受益権の取得（S-RESIDENCE 堺浜寺 broad 他 1 物件）並びに
国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡（S-FORT 都島内代 他 1 物件）に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、2 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び 2 物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といい、本取得と本譲渡をあわせて「本取引」といいます。）を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本譲渡に係る媒介者であるサムティ株式会社（以下「サムティ」といいます。）については、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。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法第 201 条の 2 に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

エリア 区分	物件 番号	物件名称 <small>（注1）</small>	所在地	取得予定 価格 <small>（注2）</small> （百万円）	売買契約 締結日	取得 予定日 <small>（注3）</small>	取得先	取得資金 <small>（注4）</small>	決済方法	媒介の 有無
その他 地方 都市	B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	堺市 西区	1,139	2025 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 22 日	サムティ	自己資金	引渡し時 一括	無
	B-065	S-FORT大分長浜町	大分県 大分市	695						
合計				1,834						

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

番号	現在の物件名称
B-065	RESCO 長浜

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

（注 3）取得予定日は、各取得予定資産に係る不動産売買契約書等に記載された取得予定年月日を記載しています。

（注 4）取得資金には譲渡予定資産の譲渡で得られる資金を充当する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件 番号	物件名	譲渡先 (注1)	媒介の 有無 (注2)	売買契約 締結 予定日	譲渡 予定日	譲渡予定 価格 (注3) (百万円)	想定帳簿 価格 (注4) (百万円)	譲渡予定価格 と想定帳簿 価格の差額 (百万円)	譲渡損益 (注5) (百万円)
A-054	S-FORT都島内代	非開示	有	2025 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 19 日	490	449	40	30
B-033	S-FORT江坂公園					1,383	1,336	46	18
合計						1,873	1,785	87	48

(注1) 譲渡先はいずれも国内の一般事業会社ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 詳細については後記「5. 本譲渡に係る媒介の概要」をご参照ください。

(注3) 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)をいいます。

(注4) 想定帳簿価格は、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。今後譲渡予定日までに変更となる可能性があります。

(注5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格及び譲渡関連諸費用との差額として算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注6) 各価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 譲渡予定日に一括決済を行う予定です。なお、譲渡で得られる資金は取得予定資産の取得資金及び手元資金に充当されます。

2. 本取引の理由

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、『安定性』(全国の厳選されたレジデンスへの分散投資)・『成長性』(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)及び『収益性』(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)を追求したポートフォリオの構築を目指しています。

本投資法人は、資産規模を拡大すると同時に、継続的に資産の入替を実施し、中長期的な観点からのポートフォリオクオリティの向上に取り組んでまいりました。本取引は、2物件の取得と2物件の譲渡により、以下のとおりポートフォリオクオリティの向上並びに含み益の顕在化を図るものです。

譲渡予定資産については、いずれも安定した稼働を維持し、本投資法人の運営に寄与しておりますが、中長期的に本投資法人の安定した収益の確保とポートフォリオクオリティの維持・向上を目指すなかで、譲渡先を検討していました。今般、譲渡先から鑑定評価額を上回る価格での提示を受けたこと、並びに取得予定資産の取得により譲渡予定資産の譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化を図ることが可能なことから、このタイミングで譲渡を行い、含み益を顕在化することが投資主利益に資するものと判断し、本譲渡を決定いたしました。なお、本譲渡益については全額を分配する方針であり、本譲渡に伴う売却代金については取得予定資産の取得資金及び手元資金に充当する予定です。

一方、取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、各物件の立地・築年数をはじめとした個別性を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の収益性に貢献する安定したキャッシュフローを期待できることから、本取得は中長期的なポートフォリオクオリティの向上に資するものと判断しました。取得予定資産の詳細及び評価した点については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、2025年10月30日付で公表した有価証券報告書の「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」をご参照ください。)取得予定資産の賃貸先を選定しています。

なお、本取引により、本投資法人のポートフォリオは189物件、取得(予定)価格合計は1,714億円になる予定です。また、本取引後のエリア別投資比率は、取得(予定)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%となる見込みです。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

取得予定資産及び譲渡予定資産の個別資産毎の内容は以下に記載の表にまとめたとおりです。但し、賃貸面積、稼働率、月額賃料収入及び敷金・保証金については2025年10月末日現在の情報です。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産及び譲渡予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。これらの表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「取得予定価格」欄は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法（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。）第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）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（但し、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、2025年10月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- ・ 「PM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・ 「ML会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「ML種類」欄は、パススルー型マスターリース契約と賃料固定型マスターリース契約の別を記載しています。
- ・ 「予想最大損失率（PML値）」は、本投資法人が不動産信託受益権を取得する際のデュー・デリジェンスの一環として、東京海上ディール株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（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（％）で示したものをいいます。
- ・ 「賃貸可能面積」欄は、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。
- ・ 「賃貸面積」欄は、2025年10月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「稼働率の推移」欄は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」欄は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。なお、マスターリースの導入がなされている運用資産であっても、当該マスターリースの導入に承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、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、2025年10月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の2025年10月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・ 「物件特性」欄は、不動産鑑定評価書を参考として、本資産運用会社が独自に調査した内容も踏まえて不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄は、2025年10月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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
- ・ 上記各欄に記載の百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
 - ・ 上記各欄に記載の金額については、取得予定価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【取得予定資産】

「B-064 S-RESIDENCE 堺浜寺 broad」

物件名称		S-RESIDENCE 堺浜寺 broad				
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				
取得予定価格		1,139 百万円				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日		2025 年 12 月 22 日				
信託期間満了日		2035 年 12 月 31 日				
取得予定年月日		2025 年 12 月 22 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	790.58 m ²				
	建蔽率	80%・60% (注1)				
	容積率	300%・200% (注1)				
	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 m ²				
	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				
担保設定の有無		なし				
PM 会社		サムティプロパティマネジメント株式会社				
ML 会社		サムティプロパティマネジメント株式会社				
ML 種類		パススルー型 (注2)				
鑑定評価額 (価格時点)		1,190 百万円 (2025 年 10 月 31 日)				
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
予想最大損失率 (PML 値)		11.5%				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,974.15 m ²				
	賃貸面積	- (注2)				
	テナント総数	- (注2)				
	月額賃料収入	- (注2)				
	敷金・保証金	- (注2)				
	稼働率の推移	2025 年 6 月	2025 年 7 月	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月
		- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)	- (注2)
物件特性		本物件は、南海電気鉄道南海本線「石津川」駅から徒歩約6分の距離に立地するシングルタイプの物件です。南海本線「なんば」駅まで約27分でアクセス可能であり、商業中心地及び主要ビジネス街への交通利便性に優れています。また、徒歩圏内にコンビニエンスストア、飲食店舗等が存在し、生活利便性が高い一方で、付近には公園や河川があり良好な住環境を形成しています。 以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。				
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許容建蔽率は72.01%、許容容積率は260.53%となります。

(注2) 本物件は、竣工後2025年4月24日にサムティが建設会社から引き渡しを受け、同日付で、サムティとサムティプロパティマネジメント株式会社との間でパススルー型マスターリース契約が締結され、現在サムティプロパティマネジメント株式会社がリーシングを行っております。また、本物件は2025年12月22日付で、サムティプロパティマネジメント株式会社と本物件の売主であるサムティとの間で賃貸借契約が締結される予定です。当該契約は、当該契約締結日における空室数を上限として、原則として2026年6月30日までサムティがエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、当該契約締結日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティの賃借の対象とはなりません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	月額賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金 (千円)
サムティ株式会社	-	2025年12月22日から2026年6月30日まで	-
<p>賃料改定：賃料改定条項はありません。</p> <p>中途解約：サムティは、サムティプロパティマネジメント株式会社との間の貸室賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）の対象住戸が残り5戸未満となった時は、通知の上、本契約を終了させることができます。但し、本契約は、2026年6月30日以前においても、①サムティプロパティマネジメント株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結され、かつ②当該新規の賃貸借契約においてフリーレント期間が定められている場合において、サムティが上記賃貸借期間の範囲内で当該フリーレント期間の賃料共益費相当額を補償したことを解除条件として、その対象とする住戸について、終了します。</p>			

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-065 S-FORT 大分長浜町」

物件名称		S-FORT 大分長浜町				
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				
取得予定価格		695 百万円				
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社				
信託設定日		2025 年 12 月 22 日				
信託期間満了日		2035 年 12 月 31 日				
取得予定年月日		2025 年 12 月 22 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,361.05 m ² (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 m ²				
	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				
担保設定の有無		なし				
PM 会社		サムティプロパティマネジメント株式会社				
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		バススルー型				
鑑定評価額（価格時点）		729 百万円（2025 年 10 月 31 日）				
不動産鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社				
予想最大損失率（PML 値）		11.4%				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	2,020.65 m ²				
	賃貸面積	1,827.64 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	3,661 千円				
	敷金・保証金	421 千円				
	稼働率の推移	2025 年 6 月	2025 年 7 月	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月
		97.0%	94.9%	89.0%	89.0%	90.4%
物件特性		本物件は、大分バス「舞鶴町」停留所から徒歩約 6 分、JR 日豊本線他各線「大分」駅から徒歩約 21 分の距離に位置するコンパクトタイプの物件です。徒歩圏内には大分県庁、市役所、金融機関等があるほか、「大分」駅周辺には商業施設や飲食店等が集積し、生活利便性に優れています。 また、当該エリアは、マンション、戸建住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されており、ビジネスエリアへのアクセス性を重視する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。 以上の特性から、交通利便性、生活利便性及び住環境が良好であり、同一需給圏の賃貸市場において、高い水準の競争力を有しているものと考えられます。				
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 m²) 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【譲渡予定資産】

「A-054 S-FORT 都島内代」

物件名称		S-FORT 都島内代				
所在地		大阪府大阪市都島区内代町一丁目 11 番 7 号				
特定資産の種類		不動産（現物）				
取得価格		456 百万円				
信託受託者		－				
信託設定日		－				
信託期間満了日		－				
取得年月日		2019 年 8 月 26 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	265.85 m ²				
	建蔽率	80%				
	容積率	300%				
	用途地域	第一種住居地域				
建物	所有形態	所有権				
	用途	共同住宅				
	延床面積	838.48 m ² （注）				
	建築時期	2019 年 1 月 23 日				
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建				
	賃貸可能戸数	28				
鑑定評価額（価格時点）		476 百万円（2025 年 9 月 30 日）				
不動産鑑定機関		JLL 森井鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	789.74 m ²				
	賃貸面積	789.74 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	2,341 千円				
	敷金・保証金	507 千円				
	稼働率の推移	2025 年 6 月	2025 年 7 月	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月
		100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	100.0%
特記事項		該当事項はありません。				

(注) 附属建物（集塵庫）3.16 m²があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-033 S-FORT 江坂公園」

物件名称		S-FORT 江坂公園				
所在地		大阪府吹田市江坂町一丁目 21 番 16 号				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得価格		1,260 百万円				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託設定日		2020 年 8 月 3 日				
信託期間満了日		2030 年 8 月 31 日				
取得年月日		2020 年 8 月 3 日				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	501.64 m ²				
	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・集塵庫				
	延床面積	2,384.67 m ² (注)				
	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 11 階建				
	賃貸可能戸数	55				
鑑定評価額（価格時点）		1,320 百万円（2025 年 9 月 30 日）				
不動産鑑定機関		JLL 森井鑑定株式会社				
賃貸借の概要						
	賃貸可能面積	1,869.20 m ²				
	賃貸面積	1,869.20 m ²				
	テナント総数	1				
	月額賃料収入	5,667 千円				
	敷金・保証金	9,480 千円				
	稼働率の推移	2025 年 6 月	2025 年 7 月	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月
		98.4%	96.8%	96.5%	98.1%	100.0%
特記事項		該当事項はありません。				

(注) 附属建物 (駐車場) 44.69 m²があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 本取得の取得先

取得先は、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のサムティです。取得先の概要については、後記「5. 本取引に係る媒介の概要」をご参照ください。

(2) 本譲渡の譲渡先

譲渡先は、いずれの物件も同一の国内の事業法人ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。なお、当該会社及びその実質的な出資者と本投資法人及び本資産運用会社の間には、資本関係・人的関係及び取引関係はなく、当該会社及びその実質的な出資者は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 本取引に係る媒介の概要

(1) 本取得に係る媒介の概要

該当事項はありません。

(2) 本譲渡に係る媒介の概要

① 媒介者の概要

(1) 名 称	サムティ株式会社
(2) 所 在 地	大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小川 靖展
(4) 事 業 内 容	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業等
(5) 資 本 金	20,725百万円(2024年12月31日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1982年12月1日
(7) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本投資法人の発行済投資口総数の14.3%(2025年7月末時点)を保有する主要な投資主です。本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。
人 的 関 係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役2名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち19名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、メインスポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は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あり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本譲渡を行うにあたり、当該利害関係者人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

② 媒介手数料

媒介者には、18,730千円(税抜)を媒介手数料として支払います。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 物件取得者等の状況（特別な利害関係にある者からの物件取得）

以下の表において、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期を記載しています。

物件の名称 (所在地)	現所有者 (現信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)	前々所有者 (前々信託受益者)
S-RESIDENCE 堺浜寺 broad (大阪府堺市西区 浜寺石津町西一丁 3 番 18)	① サムティ ② 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 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示（現所有者が1年を 超えて物件を所有してい るため記載を省略しま す。） ⑤ 2023年1月（土地取得）	特別な利害関係にある 者以外	特別な利害関係にある 者以外
S-FORT 大分長浜町 (大分県大分市長 浜町三丁目6番8 号)	① サムティ ② 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 ③ 投資目的で取得 ④ 非開示（現所有者が1年を 超えて物件を所有してい るため記載を省略しま す。） ⑤ 2023年4月	特別な利害関係にある 者以外	特別な利害関係にある 者以外

7. 本取引の日程（予定）

（1）本取得

取得決定・売買契約締結日 : 2025年12月12日

代金支払及び物件引渡日 : 2025年12月22日

（2）本譲渡

譲渡決定・売買契約締結日 : 2025年12月12日

代金受取及び物件引渡日 : 2025年12月19日

8. 今後の見通し

本取引による本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2025年9月16日付発表の「2025年7月期 決算短信（REIT）」に記載された2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

9. 鑑定評価書の概要

【取得予定資産】

「B-064 S-RESIDENCE 堺浜寺 broad」

不動産鑑定評価書の概要				
物件名		S-RESIDENCE堺浜寺broad		
鑑定評価額		1, 190, 000千円		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点		2025年10月31日		
項目（単位：千円）		内容	概要等	
収益価格		1, 190, 000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連付けて査定	
	直接還元法による価格		1, 200, 000	一期間の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
		(1) 運営収益（ア）－イ）	72, 929	
		ア）潜在総収益	77, 864	類似不動産及び実績を基に査定
		イ）空室等損失等	4, 935	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
	(2) 運営費用		19, 188	
		維持管理費	2, 552	見積書等により査定
		PMフィー	1, 361	類似不動産及び実績等により査定
		テナント募集費用等	4, 999	類似不動産及び実績等により査定
		水道光熱費	3, 000	類似不動産及び過去実績等により査定
		修繕費	1, 274	類似不動産及びエンジニアリングレポートを基に査定
		公租公課	5, 162	実績を基に査定
		損害保険料	240	類似不動産の水準を基に査定
		その他費用	600	実績に基づき計上
		(3) 運営純収益 （NOI＝(1)－(2)）		53, 741
	(4) 一時金の運用益		33	金利等を参考に査定
	(5) 資本的支出		882	類似不動産及びエンジニアリングレポートを基に査定
	(6) 純収益 （NCF＝(3)＋(4)－(5)）		52, 892	
	(7) 還元利回り		4. 4%	基準利回りに対象不動産の個別性を考慮し、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF法による価格		1, 170, 000	
		割引率	4. 2%	還元利回りを基礎に純収益の変動予測を考量して査定
最終還元利回り		4. 5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定	
積算価格		1, 050, 000		
	土地比率	54. 3%		
	建物比率	45. 7%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項			収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-065 S-FORT 大分長浜町」

不動産鑑定評価書の概要				
物件名		S-FORT大分長浜町		
鑑定評価額		729,000千円		
鑑定機関		日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点		2025年10月31日		
項目（単位：千円）		内容	概要等	
収益価格		729,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定	
	直接還元法による価格		736,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定
		(1)運営収益（ア－イ）	48,510	
		ア）潜在総収益	51,192	類似不動産及び実績を基に査定
		イ）空室等損失等	2,681	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
	(2)運営費用		12,339	
		維持管理費	800	見積書等により査定
		PMフィー	970	見積書等により査定
		テナント募集費用等	2,376	見積書等により査定
		水道光熱費	366	類似不動産及び実績等により査定
		修繕費	2,216	エンジニアリングレポートを基に査定
		公租公課	3,360	実績を基に査定
		損害保険料	248	類似不動産の水準を基に査定
		その他費用	1,998	類似不動産及び実績等により査定
		(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))		36,171
	(4)一時金の運用益		4	金利等を参考に査定
	(5)資本的支出		130	エンジニアリングレポートを基に査定
	(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))		36,045	
	(7)還元利回り		4.9%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し不動産投資家調査の結果を参考にして査定
	DCF法による価格		721,000	
		割引率	4.7%	金融資産の利回りを基に査定したベース利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り		5.1%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定	
積算価格		581,000		
	土地比率	53.9%		
	建物比率	46.1%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項			収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【譲渡予定資産】

「A-054 S-FORT 都島内代」

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	S-FORT都島内代		
鑑定評価額	476,000千円		
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2025年9月30日		
項目（単位：千円）	内容	概要等	
収益価格	476,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定	
直接還元法による価格	485,000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
(1)運営収益（ア－イ）	26,666		
ア）潜在総収益	28,153	類似不動産及び実績を基に査定	
イ）空室等損失等	1,487	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定	
(2)運営費用	6,498		
維持管理費	1,529	類似不動産及び実績等により査定	
PMフィー	598	類似不動産及び実績等により査定	
テナント募集費用等	1,047	類似不動産及び実績等により査定	
水道光熱費	344	類似不動産及び実績等により査定	
修繕費	383	エンジニアリングレポートを基に査定	
公租公課	1,864	実績を基に査定	
損害保険料	109	実績を基に査定	
その他費用	192	類似不動産及び実績等により査定	
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,168		
(4)一時金の運用益	0	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮	
(5)資本的支出	781	エンジニアリングレポートを基に査定	
(6)純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	19,387		
(7)還元利回り	4.0%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定	
DCF法による価格	466,000		
割引率	3.8%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに対象不動産の地域制・個別性等を勘案して査定	
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定	
積算価格	338,000		
土地比率	67.4%		
建物比率	32.6%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を採用し、積算価格を参考として査定	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-033 S-FORT 江坂公園」

不動産鑑定評価書の概要					
物件名		S-FORT江坂公園			
鑑定評価額		1, 320, 000千円			
鑑定機関		JLL森井鑑定株式会社			
価格時点		2025年 9 月30日			
項目（単位：千円）		内容	概要等		
収益価格		1, 320, 000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定		
	直接還元法による価格		1, 340, 000	単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定	
		(1)運営収益（ア）－イ）	70, 116		
			ア）潜在総収益	73, 570	類似不動産及び実績を基に査定
			イ）空室等損失等	3, 454	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
		(2)運営費用	16, 554		
			維持管理費	4, 034	類似不動産及び実績等により査定
			PMフィー	1, 366	類似不動産及び実績等により査定
	テナント募集費用等		2, 200	類似不動産及び実績等により査定	
	水道光熱費		1, 086	類似不動産及び実績等により査定	
	修繕費		2, 572	エンジニアリングレポートを基に査定	
	公租公課		4, 244	実績を基に査定	
	損害保険料		328	実績等により査定	
	その他費用		724	類似不動産及び実績等により査定	
	(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))		53, 562		
	(4)一時金の運用益		103	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮	
	(5)資本的支出	2, 905	エンジニアリングレポートを基に査定		
	(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	50, 760			
	(7)還元利回り	3. 8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定		
	DCF法による価格		1, 290, 000		
		割引率	3. 6%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに対象不動産の地域制・個別性等を勘案して査定	
最終還元利回り		4. 0%	還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定		
積算価格		1, 170, 000			
	土地比率	88. 5%			
	建物比率	11. 5%			
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項			収益価格を採用し、積算価格を参考として査定		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.samty-residential.com/>

<添付資料>

- 参考資料 1 建物状況調査報告書の概要
 参考資料 2 外観写真及び地図
 参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取引後）

以上

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

物件 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-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	株主会社東京カンテイ	2025年11月	-	-	12,600	467,000
B-065	S-FORT大分長浜町	株主会社東京カンテイ	2025年11月	-	-	11,000	472,000

(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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料2 外観写真及び地図

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

B-064 S-RESIDENCE 堺浜寺 broad



B-065 S-FORT 大分長浜町



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取引後）

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	1,170	0.7	2015年5月1日
A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	1,340	0.8	2015年4月15日
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	2,020	1.2	2015年7月1日
A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	1,020	0.6	2015年7月1日
A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	722	0.4	2015年7月1日
A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	1,590	0.9	2015年7月1日
A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	690	0.4	2015年7月1日
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	2,470	1.4	2015年7月1日
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	2,489	1.5	2016年8月2日
A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	680	0.4	2016年8月2日
A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	570	0.3	2016年8月2日
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	1,200	0.7	2016年8月2日
A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	1,858	1.1	2016年8月2日
A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	812	0.5	2016年8月2日
A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	500	0.3	2016年8月2日
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	1,846	1.1	2018年2月1日
A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	1,571	0.9	2018年2月1日
A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	1,147	0.7	2018年3月1日
A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	449	0.3	2018年2月1日
A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	762	0.4	2018年2月1日
A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	425	0.2	2018年2月1日
A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	885	0.5	2018年2月1日
A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	820	0.5	2018年2月1日
A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	918	0.5	2018年2月1日
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	1,338	0.8	2018年8月28日
A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	896	0.5	2018年8月28日
A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	538	0.3	2018年8月28日
A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	429	0.3	2018年8月28日
A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	660	0.4	2018年8月28日
A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	303	0.2	2018年8月28日
A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	1,484	0.9	2019年2月28日
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	1,150	0.7	2019年3月29日
A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	599	0.3	2019年3月29日
A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	1,056	0.6	2019年8月26日
A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	538	0.3	2019年8月26日
A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	342	0.2	2019年8月26日
A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	331	0.2	2019年8月26日
A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	557	0.3	2019年8月26日
A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	766	0.4	2019年8月26日
A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	530	0.3	2019年9月30日
A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	297	0.2	2019年8月26日
A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	1,765	1.0	2020年8月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	380	0.2	2020年8月3日
A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	734	0.4	2020年11月30日
A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	662	0.4	2020年11月30日
A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	395	0.2	2020年11月30日
A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	310	0.2	2020年11月30日
A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	665	0.4	2020年11月30日
A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	836	0.5	2021年5月31日
A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	487	0.3	2021年5月31日
A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	4,320	2.5	2021年8月3日
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	1,820	1.1	2021年8月3日
A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	684	0.4	2021年8月3日
A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	680	0.4	2021年8月3日
A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	665	0.4	2021年8月3日
A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	612	0.4	2021年8月3日
A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	545	0.3	2021年8月3日
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	477	0.3	2021年8月3日
A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	442	0.3	2021年8月3日
A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	405	0.2	2021年8月3日
A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	385	0.2	2021年8月3日
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	787	0.5	2021年11月30日
A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	443	0.3	2021年11月30日
A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	1,000	0.6	2022年2月28日
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都市伏見区	2,235	1.3	2022年8月2日
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	1,421	0.8	2022年8月2日
A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	1,081	0.6	2022年8月2日
A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	743	0.4	2022年8月2日
A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	607	0.4	2022年8月2日
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	札幌市中央区	594	0.3	2022年8月2日
A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	522	0.3	2022年8月2日
A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	512	0.3	2022年8月2日
A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	475	0.3	2022年8月2日
A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	326	0.2	2022年8月2日
A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	410	0.2	2023年5月8日
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	1,100	0.6	2023年11月30日
A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	940	0.5	2023年11月30日
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	961	0.6	2024年9月25日
A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	734	0.4	2024年9月25日
A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	624	0.4	2024年9月25日
A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	349	0.2	2024年9月25日
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	大阪市浪速区	1,223	0.7	2024年11月29日
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	1,201	0.7	2024年11月29日
A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	657	0.4	2024年11月29日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市千種区	1,186	0.7	2025年8月29日
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	名古屋市熱田区	1,094	0.6	2025年8月29日
A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区	1,018	0.6	2025年8月29日
A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市中川区	729	0.4	2025年8月29日
B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	480	0.3	2015年7月1日
B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	580	0.3	2015年7月1日
B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	2,323	1.4	2016年8月2日
B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	612	0.4	2016年8月2日
B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	630	0.4	2016年8月2日
B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	1,050	0.6	2016年8月2日
B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	375	0.2	2016年8月2日
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	789	0.5	2018年2月1日
B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	1,807	1.1	2018年2月1日
B-013	S-FORT津新町	三重県津市	767	0.4	2018年2月1日
B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	599	0.3	2018年2月1日
B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	1,015	0.6	2018年2月1日
B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	277	0.2	2018年2月1日
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	774	0.5	2018年8月28日
B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	960	0.6	2018年8月28日
B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	599	0.3	2019年3月29日
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	340	0.2	2019年8月26日
B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	657	0.4	2019年8月26日
B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	1,340	0.8	2019年8月26日
B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	454	0.3	2019年8月26日
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	滋賀県湖南市	1,465	0.9	2020年8月3日
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	732	0.4	2020年8月3日
B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	593	0.3	2020年8月3日
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	426	0.2	2020年11月30日
B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	464	0.3	2021年5月31日
B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	1,400	0.8	2021年8月3日
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	1,395	0.8	2021年8月3日
B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	823	0.5	2021年8月3日
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	755	0.4	2021年8月3日
B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	612	0.4	2021年8月3日
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	1,309	0.8	2021年11月30日
B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	540	0.3	2022年2月25日
B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	1,012	0.6	2022年2月28日
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	1,388	0.8	2022年8月2日
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	906	0.5	2022年8月2日
B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	720	0.4	2022年8月2日
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	720	0.4	2022年8月2日
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	650	0.4	2022年8月2日
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	489	0.3	2022年8月2日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	1,168	0.7	2023年6月30日
B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	459	0.3	2023年11月30日
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	865	0.5	2024年8月30日
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	730	0.4	2024年9月25日
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	500	0.3	2024年9月25日
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	384	0.2	2024年9月25日
B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	1,075	0.6	2024年11月29日
B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	911	0.5	2024年11月29日
B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市北区	1,084	0.6	2025年8月29日
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	堺市西区	1,139	0.7	2025年12月22日
B-065	S-FORT大分長浜町	大分県大分市	695	0.4	2025年12月22日
C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	987	0.6	2015年4月15日
C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	925	0.5	2015年7月1日
C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	866	0.5	2015年7月1日
C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	818	0.5	2015年7月1日
C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	732	0.4	2015年7月1日
C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	1,130	0.7	2015年7月1日
C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	809	0.5	2015年7月1日
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	850	0.5	2016年8月2日
C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	645	0.4	2018年2月1日
C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	587	0.3	2018年2月1日
C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	520	0.3	2018年2月1日
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	627	0.4	2018年2月1日
C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	1,137	0.7	2018年2月1日
C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	1,110	0.6	2018年2月1日
C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	914	0.5	2018年2月1日
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	1,900	1.1	2018年2月1日
C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	536	0.3	2018年2月1日
C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	1,150	0.7	2018年8月28日
C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	840	0.5	2018年11月26日
C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	1,678	1.0	2019年3月29日
C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	1,510	0.9	2019年8月26日
C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	528	0.3	2019年8月26日
C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	5,400	3.1	2019年8月26日
C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	846	0.5	2019年8月26日
C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	609	0.4	2019年8月26日
C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	678	0.4	2019年8月26日
C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	815	0.5	2020年7月31日
C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	648	0.4	2020年8月3日
C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	613	0.4	2020年8月3日
C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	3,365	2.0	2021年8月3日
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	1,248	0.7	2021年8月3日
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	919	0.5	2021年8月3日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2) (%)	取得（予定）日 (注3)
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	898	0.5	2021年8月3日
C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	768	0.4	2021年8月3日
C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	462	0.3	2021年8月3日
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	1,200	0.7	2022年2月28日
C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	484	0.3	2022年8月2日
C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	361	0.2	2023年6月30日
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	353	0.2	2023年6月30日
C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	617	0.4	2023年11月30日
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	1,116	0.7	2024年8月30日
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	927	0.5	2024年9月25日
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区	522	0.3	2024年9月25日
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	431	0.3	2024年9月25日
C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	749	0.4	2024年11月29日
C-049	S-FORT西船橋libre	千葉県船橋市	1,058	0.6	2025年8月29日
C-050	S-FORT板橋本町	東京都板橋区	973	0.6	2025年8月29日
C-051	S-FORT船橋海神East	千葉県船橋市	942	0.5	2025年8月29日
C-052	S-FORT八王子堀之内	東京都八王子市	572	0.3	2025年8月29日
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	横浜市南区	730	0.4	2025年9月30日
合計		-	171,472	100.0	-

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

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する各物件の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。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) 「取得（予定）日」は、取得済資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得（予定）日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。