

【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4月28日
【計算期間】	第21期(自 2025年8月1日 至 2026年1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】

主要な経営指標等の推移

回次		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月		2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月
営業収益	(百万円)	4,176	4,842	5,408	5,460	5,822
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	4,067	4,842	5,031	5,460	5,565
営業費用	(百万円)	2,317	2,533	2,859	2,922	3,190
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	1,777	1,950	2,183	2,230	2,446
営業利益	(百万円)	1,859	2,309	2,549	2,537	2,632
経常利益	(百万円)	1,516	1,833	2,136	2,030	2,149
当期純利益	(百万円)	1,515	1,832	2,135	2,029	2,148
総資産額	(百万円)	124,926	154,849	155,528	171,482	171,452
(対前期比)	(%)	0.5	24.0	0.4	10.3	0.0
純資産額	(百万円)	59,918	75,981	75,990	84,141	83,980
(対前期比)	(%)	1.0	26.8	0.0	10.7	0.2
有利子負債額	(百万円)	63,435	76,935	77,435	85,300	85,150
出資総額(純額)(注3)	(百万円)	58,402	74,149	73,854	82,111	81,831
発行済投資口の総口数	(口)	639,300	769,626	769,626	838,726	838,726
1口当たり純資産額	(円)	93,724	98,725	98,736	100,320	100,128
1口当たり当期純利益	(円)	2,371	2,383	2,775	2,420	2,561
分配総額	(百万円)	1,748	2,127	2,325	2,309	2,338
1口当たり分配金	(円)	2,735	2,764	3,021	2,753	2,788
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,371	2,381	2,775	2,420	2,562
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	364	383	246	333	226
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.2	1.3	1.4	1.2	1.3
(年換算値)	(%)	2.4	2.6	2.8	2.5	2.5
自己資本利益率(注5)	(%)	2.5	2.7	2.8	2.5	2.6
(年換算値)	(%)	5.1	5.3	5.7	5.0	5.2
期末自己資本比率(注6)	(%)	48.0	49.1	48.9	49.1	49.0
(対前期増減)		0.2	1.1	0.2	0.2	0.1
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)	181	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	132	159	159	178	178
減価償却費	(百万円)	817	960	985	1,085	1,096
資本的支出額	(百万円)	206	222	300	373	534
賃貸NOI(Net Operating Income)(注8)	(百万円)	3,107	3,852	3,832	4,315	4,215
FFO(Funds from Operation)(注9)	(百万円)	2,224	2,792	2,744	3,115	2,987
1口当たりFFO(注10)	(円)	3,479	3,628	3,565	3,714	3,561
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	50.8	49.7	49.8	49.7	49.7

回次		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月
営業収益	(百万円)	5,884	5,715	6,390	6,214	7,106
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	5,544	5,671	5,805	5,974	5,795
営業費用	(百万円)	3,165	3,248	3,174	3,385	3,173
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	2,415	2,510	2,430	2,605	2,372
営業利益	(百万円)	2,719	2,467	3,215	2,828	3,933
経常利益	(百万円)	2,240	1,970	2,630	2,201	3,269
当期純利益	(百万円)	2,239	1,969	2,629	2,201	3,268
総資産額	(百万円)	171,974	171,177	179,552	178,555	179,942
(対前期比)	(%)	0.3	0.5	4.9	0.6	0.8
純資産額	(百万円)	83,881	83,468	85,283	84,826	85,700
(対前期比)	(%)	0.1	0.5	2.2	0.5	1.0
有利子負債額	(百万円)	85,650	85,650	91,650	91,650	91,650
出資総額(純額)(注3)	(百万円)	81,642	81,498	82,654	82,624	82,431
発行済投資口の総口数	(口)	838,726	838,726	852,726	852,726	852,726
1口当たり純資産額	(円)	100,010	99,517	100,013	99,476	100,501
1口当たり当期純利益	(円)	2,669	2,347	3,098	2,581	3,832
分配総額	(百万円)	2,382	2,219	2,658	2,394	3,073
1口当たり分配金	(円)	2,841	2,646	3,118	2,808	3,604
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,670	2,348	3,083	2,582	3,604
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	171	298	35	226	-
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.3	1.1	1.5	1.2	1.8
(年換算値)	(%)	2.6	2.3	3.0	2.5	3.6
自己資本利益率(注5)	(%)	2.7	2.4	3.1	2.6	3.8
(年換算値)	(%)	5.3	4.7	6.2	5.2	7.6
期末自己資本比率(注6)	(%)	48.8	48.8	47.5	47.5	47.6
(対前期増減)		0.2	0.0	1.3	0.0	0.1
配当性向(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	180	179	191	188	189
減価償却費	(百万円)	1,105	1,120	1,157	1,161	1,124
資本的支出額	(百万円)	481	521	446	392	435
賃貸NOI(Net Operating Income)(注8)	(百万円)	4,235	4,281	4,532	4,530	4,548
FFO(Funds from Operation)(注9)	(百万円)	3,004	3,048	3,213	3,131	3,095
1口当たりFFO(注10)	(円)	3,582	3,634	3,767	3,672	3,631
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	49.8	50.0	51.0	51.3	50.9

(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ヶ月間です。

(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

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」または「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1月期末(以下「当期末」といいます。)現在、合計189物件の不動産等(取得価格合計171,472
百万円)を保有し、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1月期(以下「当期」といいます。)におけるわが国の経済は、2025年10-12月期の実質GDP成長
率(1次速報値)は+0.1%(季節調整済前期比)と2四半期ぶりのプラス成長となり、年率換算では
+0.2%となりました。民間最終消費支出は実質+0.1%(季節調整済前期比)と、7四半期連続のプラス成
長となりました。雇用情勢に関しては、2025年平均の有効求人倍率は1.22倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2025年12月末時
点における不動産業向けの貸出残高は118.2兆円と、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、金融市場の動向を注視する動きはあるものの、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

当期においては、2025年8月、9月及び12月に計12物件の不動産等(取得価格合計11,220百万円)を追加
取得しました。また、2025年8月及び12月に計11物件の不動産等(譲渡価格合計10,808百万円)を譲渡し
ました。その結果、当期末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。

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、安全性等のクォ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收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96.8%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96.9%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. 資金調達状況

当期においては、2026年1月30日付にて、既存借入金（タームローン10-B、14-C及び16-A）計6,270百万円の返済資金及び第1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）1,700百万円の償還資金に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社香川銀行より長期借入金（タームローン31-A、31-B及び31-C）計7,970百万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50.9%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。今期においては、共用部使用電力に再生可能エネルギーの電力プランを98物件へ導入しました。その結果、全189物件のうち106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、今期においては、CASBEE不動産評価認証を4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36物件、認証取得比率は34.7%（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იმポート出資を行っています。

本投資法人は、2025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、ESG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、保有物件での環境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」の評価を取得しました。

なお、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG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。

2025年に実施されたGRESB評価において、住宅用途アセットのベンチマーキングとして、レジデンシャルコンポーネントが導入されました。レジデンシャルコンポーネントの参加者には、本評価とは別途、「GRESBレジデンシャル評価」としての総合スコアが付与されます。本投資法人は、GRESBレジデンシャル評価において、セクター及び地域別に総合スコアが最も高い参加者及びその点差が1点以内の参加者に与えられる称号である「トップパフォーマー」に選出されました。

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「TCFDコンソーシアム（2026年4月1日より後継の枠組み「GXフューチャー・コンソーシアム」へ移

行)」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7,106百万円、営業利益3,933百万円、経常利益3,269百万円となり、当期純利益は3,268百万円となりました。

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末処分利益3,268百万円から圧縮積立金繰入額195百万円を控除した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。

(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195,950,000,000円、調整後帳簿価額の総額は162,933,123,411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589,821,400円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額(195,950,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(162,933,123,411円)及び第22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(589,821,400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3月27日付「月例経済報告(令和8年3月)」では、『景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢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や米国の通商政策をめぐる動向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、金融市場の動向には注視が必要なものの、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)サブスポンサーと本投資法人及び本資産運用会社との間でサブスポンサーサポート契約(後記「(3)投資法人の仕組み/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」において定義します。以下同じです。)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。

(八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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）。

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／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。

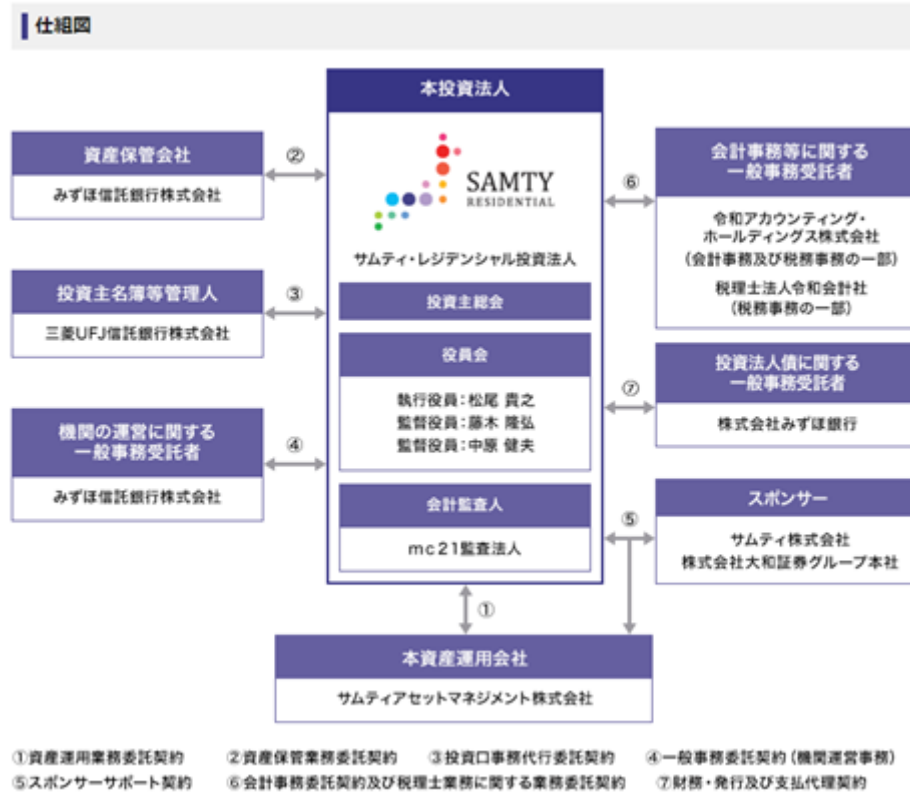
登録投資法人は、投資運用業（金商法第2条第8項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（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】

本投資法人の仕組み

本書の日付現在、本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



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、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び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	<p>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bond）（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。</p> <p>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。</p>
スポンサー	サムティ株式会社 （メインスポンサー）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、セムポート出資、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。</p> <p>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。</p>
	株式会社 大和証券グループ本社 （サブスポンサー）	<p>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。</p> <p>本資産運用会社の株主です。</p> <p>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。</p>
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】

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、投資主総会の日々の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な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

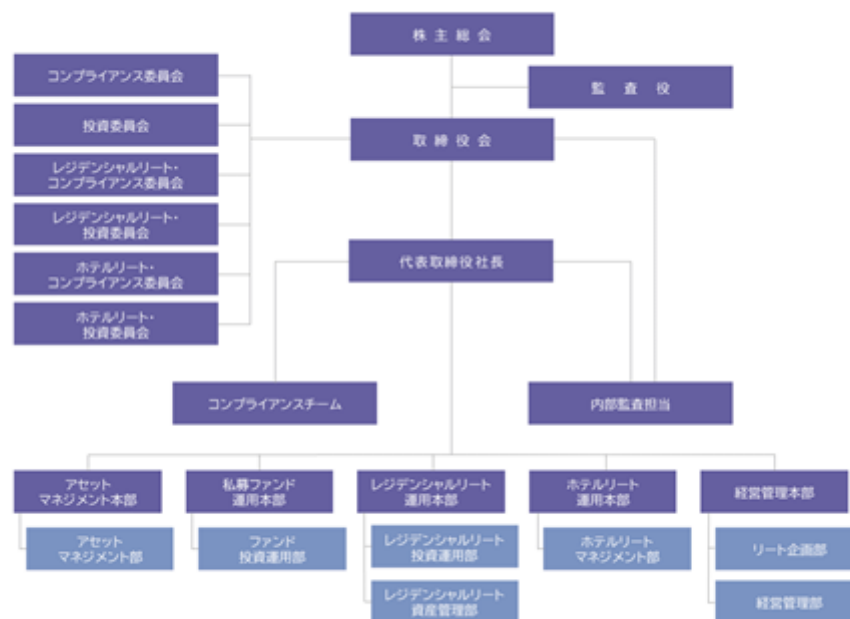
上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

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及びレジデンシャルリート資産管理部からなるレジデンシャルリート運用本部、サムティ・ジャパンホテル投資法人（以下「ホテルリート」といいます。）を担当するホテルリート運用本部、私募ファンドを担当する私募ファンド運用本部、サムティが保有する不動産のリーシング等を担当するアセットマネジメント本部、経営管理部及びリート企画部からなる経営管理本部、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、ホテルリート運用本部、アセットマネジメント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、本投資法人及びホテルリート、並びに私募ファンドの各案件につき、投資運用等に関する3つの投資委員会、コンプライアンスに関する3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
<p>私募ファンド運用本部</p>	<p>ファンド投資運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 金融商品取引業（投資運用業（受託投資法人の投資運用業を除きます。））に関する事項 ・ 金融商品取引業（投資助言・代理業）に関する事項 ・ 金融商品取引業（第二種金融商品取引業）に関する事項 ・ 総合不動産投資顧問業に関する事項 ・ 宅地建物取引業に関する事項 ・ 私募ファンドの保証に関する事項 ・ 私募ファンドの広報に関する事項 ・ アセットマネジメント本部が対象としない不動産の管理業務 ・ 自己勘定投資に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
<p>レジデンシャルリート運用本部</p>	<p>レジデンシャルリート投資運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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係る業務（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 <p>レジデンシャルリート資産管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>ホテルリート運用本部</p>	<p>ホテルリートマネジメント部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルリートの資産運用方針の策定 ・ ホテルリートの資産の取得及び譲渡に係る業務（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を含みます。） ・ 不動産マーケットの調査・分析 ・ ホテルリートの運用資産の評価手法の研究・開発 ・ ホテルリートの資産管理方針の策定 ・ ホテルリート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 ・ ホテルリート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 ・ 宅地建物取引業に関する事項 ・ 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	<p>経営管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、レジデンシャルリート・投資委員会及びホテルリート・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、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会及びホテルリート・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 ・ ホームページの運営に関する事項(ただし、投資法人のホームページの運営に関する事項については、リート企画部が所管します。) ・ 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 <p>リート企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の財務に関する事項 ・ 投資法人の投資家対応に関する事項 ・ 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 ・ 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 ・ 投資法人の一般事務受託者との対応に関する事項 ・ 投資法人の広報・IRに関する事項 ・ 投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 投資法人の経営企画業務 ・ 投資法人の投資主総会に関する事項 ・ 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
アセットマネジメント本部	<p>アセットマネジメント部</p> <ul style="list-style-type: none">・ サムティが保有する不動産(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<ul style="list-style-type: none">○ 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○ 必要な通知手続○ 対象者の同意・承諾を必要とする場合における事務作業・ その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンスチーム	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<p>代表取締役社長（委員長）、取締役（非常勤及びホテルリート運用本部長を除きます。）、レジデンシャルリート運用本部長、経営管理本部長、外部委員（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。）、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。）及びシニア・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。）</p>
決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 本投資法人の訴訟に関連する事項
審議方法	<p>レジデンシャルリート・投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し、出席した委員の全会一致の賛成により決せられます。また、対象となる議案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、チーフ・コンプライアンスオフィサー及び外部委員は、議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、レジデンシャルリート・投資委員会の審議を中止し当該議案をレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に差し戻すよう求めることができます。</p>

(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(非常勤及びホテルリート運用本部長を除きます。)、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 ・ 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	<p>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、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し、出席した委員の全会一致の賛成(実質的にチーフ・コンプライアンスオフィサー及びシニア・コンプライアンスオフィサーは拒否権を有します。)により決せられます。委員会に出席できない議案につき、委員長が必要と認めた場合のみ、当該委員は、書面又は電磁的記録により議決権を行使することができます。チーフ・コンプライアンスオフィサー及びシニア・コンプライアンスオフィサーは、議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。</p>

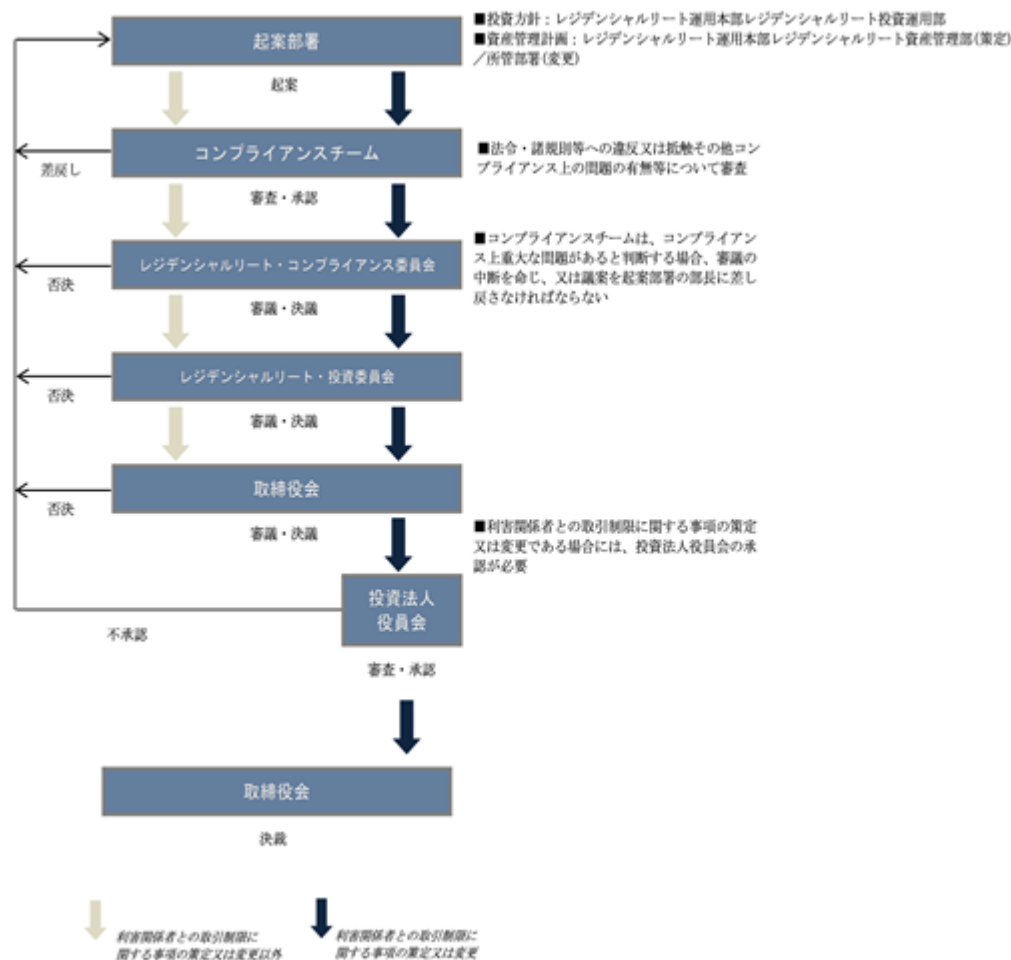
資産運用会社の意思決定機構

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（受託投資法人がサムティ・レジデンシャル投資法人の場合）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（起案部署が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の場合）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、当該事項を決裁します。

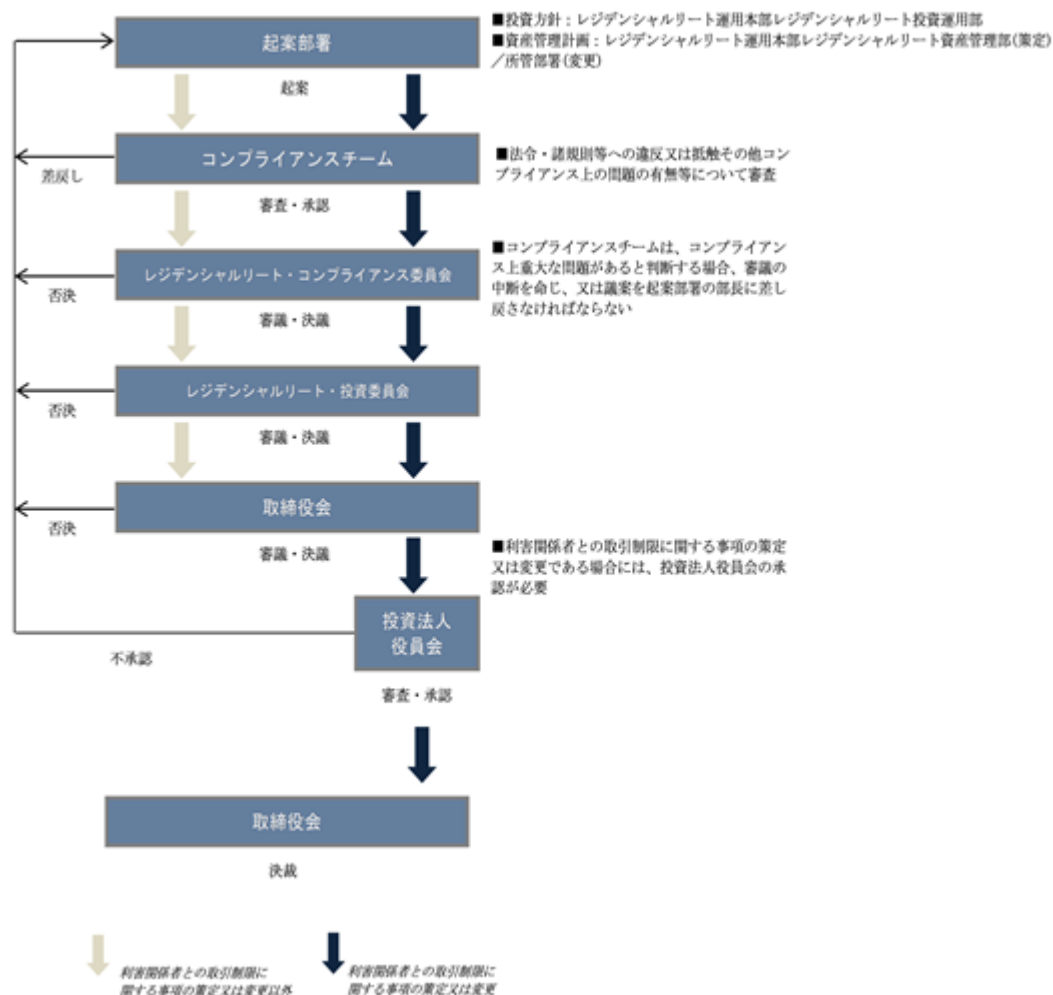
資産管理計画の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画の策定の場合にはレジデンシャルリート運用本部レジデンシャルリート資産管理部になり、変更の場合には、変更の内容に対応した所管部署になるほかは、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



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（受託投資法人がサムティ・レジデンシャル投資法人の場合）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（起案部署が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の場合）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

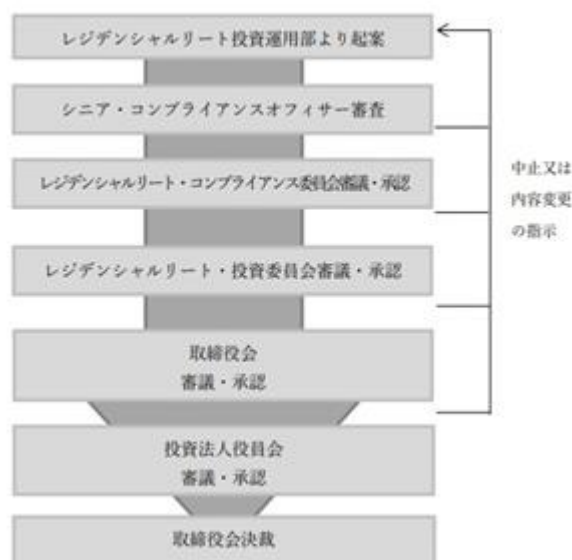
利害関係人等との取引規程における「利害関係人等」とは次の者をいいます。

- (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る者

(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。
 - () 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。
 - () 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。
 - () 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。
 - () 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に上程します。
 - () 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。
 - () 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。
 - () 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。

- () 下記(八) (f) 記載の利害関係人等に対する物件の賃貸の媒介委託
 - ー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
- () 下記(八) (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
 - ー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

(八) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(a) 物件の取得

- () 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。但し、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」

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

所在地が次に掲げる地域のいずれかに存すること

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

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

- () 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() に準ずるものとします。
- () 取得日から6ヶ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

- () 利害関係人等へ不動産、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。
- () 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() に準ずるものとします。
- () 取得日から6ヶ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

- () 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。
- () 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() に準ずるものとします。

(d) 不動産管理業務等委託

- () 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。
- () 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()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

- () 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。
- () 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．本投資法人とホテルリート及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位

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と、ホテルリートの運用を行うホテルリート運用本部及び私募ファンドの運用を行うファンド投資運用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、ホテルリートの運用を行うホテルリート運用本部及びホテルリートマネジメント部、私募ファンドの運用を行うファンド投資運用部とを分け、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ホテルリート運用本部及びホテルリートマネジメント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、本投資法人とホテルリート及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位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

- () 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。
- () 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、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、ホテルリートによる取得の検討を優先し、その売買情報については、ホテルリート運用本部に優先的に伝達します。
- () ファンド投資運用部において取得した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又はホテルリート運用本部の一方に優先的に伝達します。
- () レジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部は、ファンド投資運用部から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。
- () レジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部が購入を見送った場合、ファンド投資運用部に情報がリリースされます。
- () レジデンシャルリート運用本部又はホテルリート運用本部より、バリュアアップ期間や次回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）。

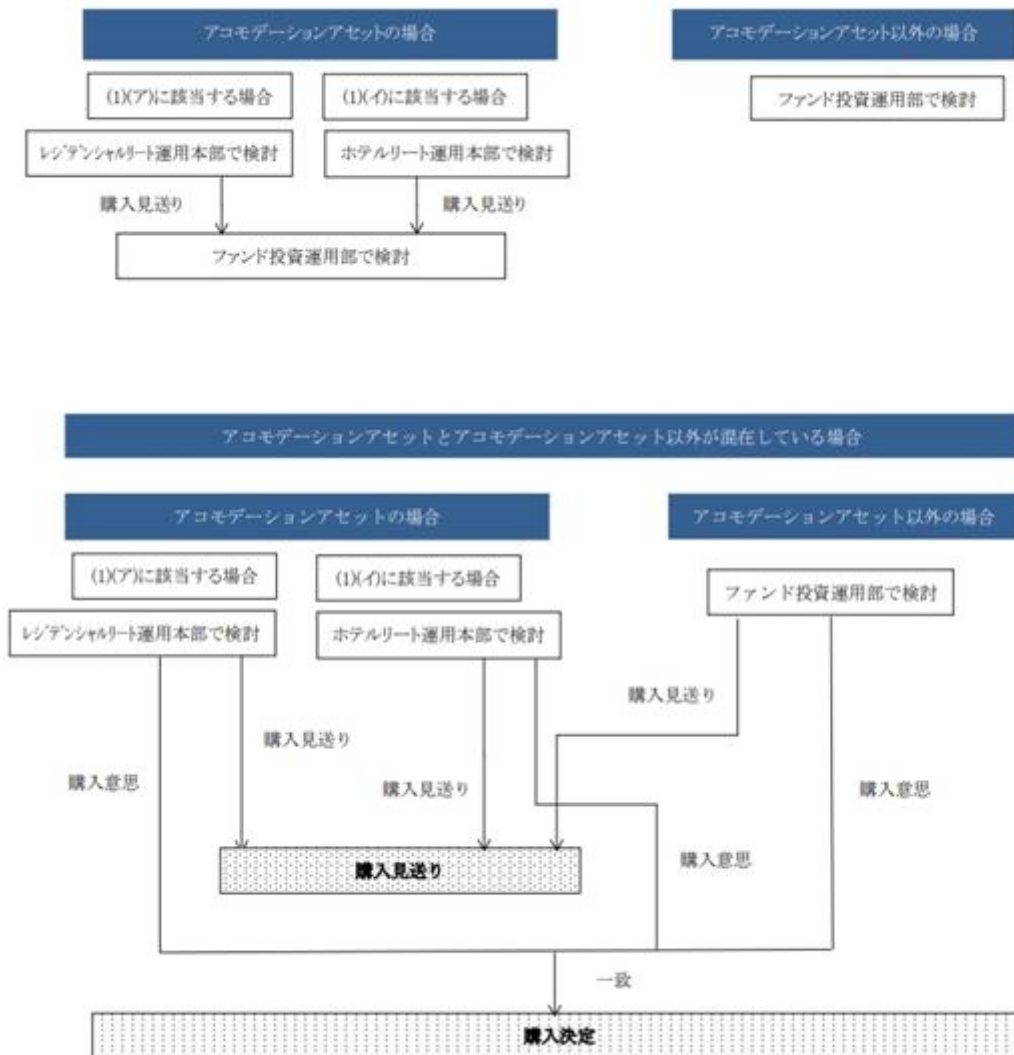
(ロ) アコモデーションアセット以外については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報は、ファンド投資運用部に伝達し、ファンド投資運用部は、遅滞なく取得の方針等を決定します。

(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（(イ)()に該当するアコモデーションアセットが含まれる場合）、ホテルリート運用本部（(イ)()に該当するアコモデーションアセットが含まれる場合）及びファンド投資運用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)()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、アコモデーションアセットのうち(イ)()に該当するアコモデーションアセット（もしあれば）についてはホテルリート運用本部において、アコモデーションアセット以外についてはファンド投資運用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、各本部及び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、ホテルリート運用本部又はファンド投資運用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)()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)()記載のアコモデーションアセットの場合は、

ホテルリート運用本部に、主たる用途がアコモデーションアセット以外の場合は、ファンド投資運用部に情報が伝達され、伝達された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。



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)	82,431百万円
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	
2021年8月2日	公募増資及び 第三者割当増資	128,207	767,507	15,725	74,127	(注2)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注3)
2021年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	769,626	232	74,149	(注4)
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5)
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6)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注7)
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8)
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9)
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10)
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11)
2024年9月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	(注12)
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13)
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14)
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15)

- (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) 1口当たり発行価格124,675円(引受価額120,199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3) 1口当たり発行価格120,199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4) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第12期(2021年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり364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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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。

（６）【主要な投資主の状況】

（2026年1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(注2)	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号	126,847	14.87
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	51,129	5.99
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	42,888	5.02
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	19,782	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	6,353	0.74
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
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー	3,993	0.46
合 計		623,876	73.16

(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。

(注2) 本投資法人は、メインスポンサーであるサムティ株式会社より、下表のとおり、同社が本投資法人の投資口を追加取得した旨の通知を受領しました。詳細については、2026年3月16日付「サムティ株式会社による本投資法人投資口の追加取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。また、下表の「本取組み」とは、2025年9月16日付「サムティ株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」及び2025年10月24日付「(訂正)サムティ株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」の一部訂正に関するお知らせに記載のとおりです。

	本取組み前	本取組み	本取組み後
発行済投資口数	852,726口	-	852,726口
サムティ保有口数	121,783口	6,822口	128,605口
サムティ保有割合	14.28%	0.80%	15.08%

（参考）所有者別状況

（2026年1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)	67	250	207	16,407	16,931
比率(注)(%)	0.39	1.47	1.22	96.90	100.00
所有投資口数(口)	177,367	482,106	68,968	124,285	852,726
比率(注)(%)	20.79	56.53	8.08	14.57	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】

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

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。

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ヶ月以上の者	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】

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、全国の中核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営むための宿泊施設で、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)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。

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「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を見込まれます。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」、「セイムポート出資（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押し進める意向です。

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パリュアアップ（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、レポートニ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)「セイムポート出資」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()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、()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1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1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14.9%、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。

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。

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、)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手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。

(二) 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し入れを真摯に検討するものとします。かかる申し入れについて、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し入れを真摯に検討するものとします。かかる申し入れについて、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ー業務を提供するものとします。

(リ) セイムポート出資

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、()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()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。

(ロ) 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

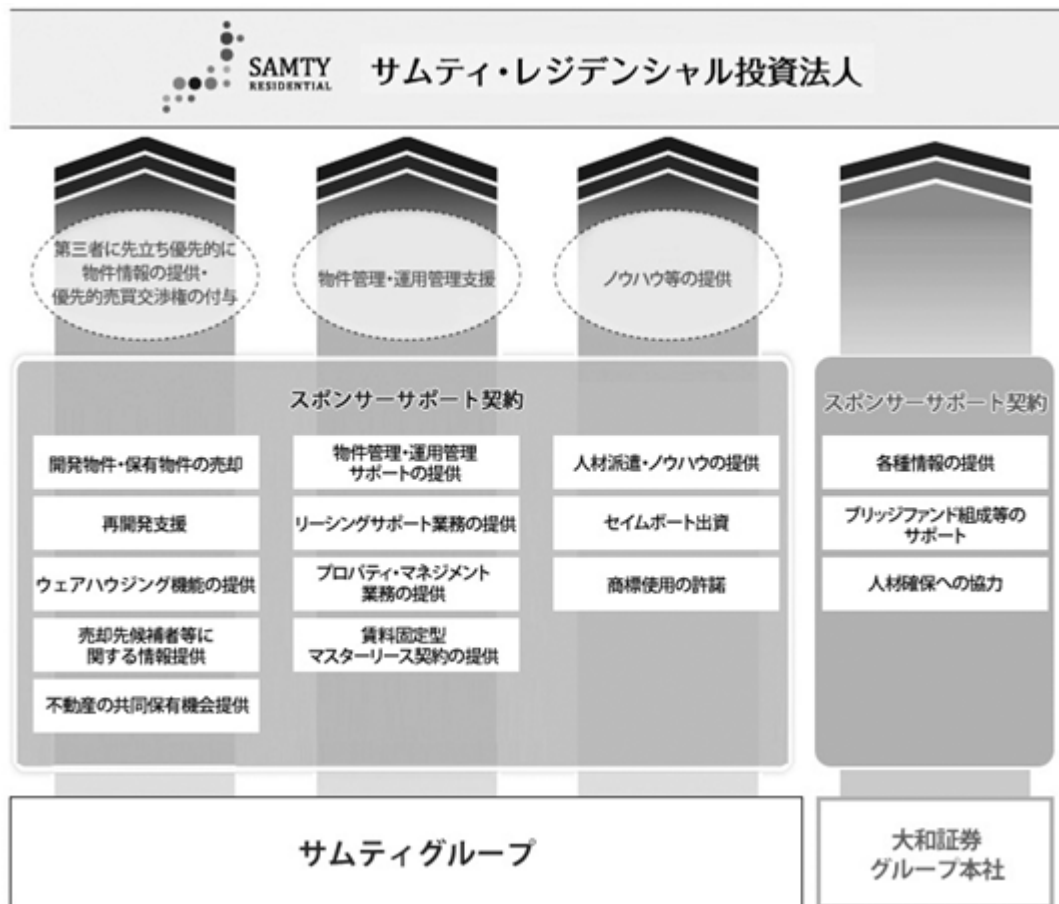
メインスポンサーは、本投資法人又は本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、法令に反しない範囲で、上記(イ)から(ロ)までに掲げる業務に関連する業務又はその他の必要な支援を行うものとします。

(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。

(八) 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。

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
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・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。 ・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。 ・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。
・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	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運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 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
・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。
・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。
・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。

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： <ul style="list-style-type: none"> 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） 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） 新規供給状況、競合物件の状況 運営型施設等の場合： <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産所在地域の市況 市場の動向・特性 新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> テナント信用力、賃料収受状況 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） 店舗がある場合の業種及び営業状況 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	<ul style="list-style-type: none"> 契約条件（賃料・その他収益） 賃貸稼働状況、収益実績 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 土地利用状況、嫌悪施設の有無 都市計画及び地域計画と将来動向
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 外溝、屋上、外装、設備等 賃貸住宅に則した設備・仕様 関係法令の遵守状況等 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	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営方法・規約等 関係法規の遵守状況 管理会社の管理状況 緊急修繕の必要性 長期修繕計画と実施状況
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震調査（PML値）
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴、土壌汚染調査等
	法的調査	権利関係
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

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。

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/投資対象とする資産の種類/A./ (口)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「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「投資基準」に準じたデューデ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	<ul style="list-style-type: none"> .スキームの遵法性 .投資の有限責任性 .アセットマネージャーの業務遂行能力 .関係者に対する報酬水準その他運営コスト .ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件 .税務上の導管性の有無その他投資効率 .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 .投資に伴い本投資法人が取得する権限の内容 .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

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、レポート等）
- ・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。

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。
- ・安定的な資金調達的手段として、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「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

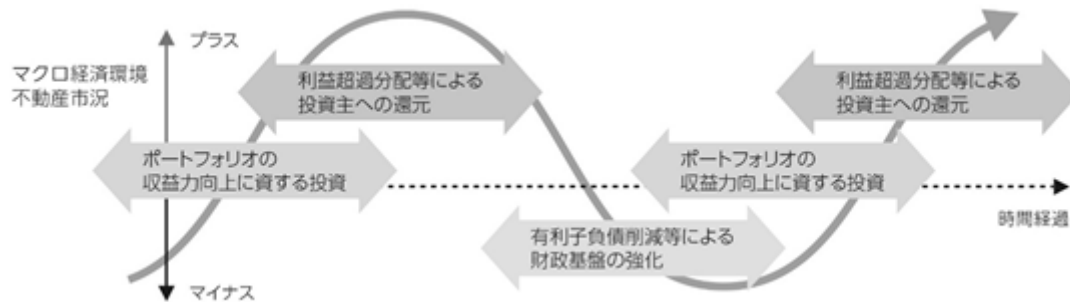
投資口価値向上に資すると考えられる新規物件の取得機会が見込まれる場合等において機動的な対応を可能とするため、その時々マクロ経済環境や不動産市況等を踏まえてかかる物件取得機会の発生蓋然性等を勘案し、一定の資金を留保することを検討します。特に、不動産市況の回復が見込まれる時期等において、まとまった規模の物件取得機会の発生を想定し、かかる資金を相対的に厚めに留保する可能性もあります。また、保有物件の収益力を高め、その不動産価値の向上に高い効果が期待される戦略的な資本的支出が想定される場合においても、かかる資本的支出相当額を上記の留保額に含めることを検討します。

(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。

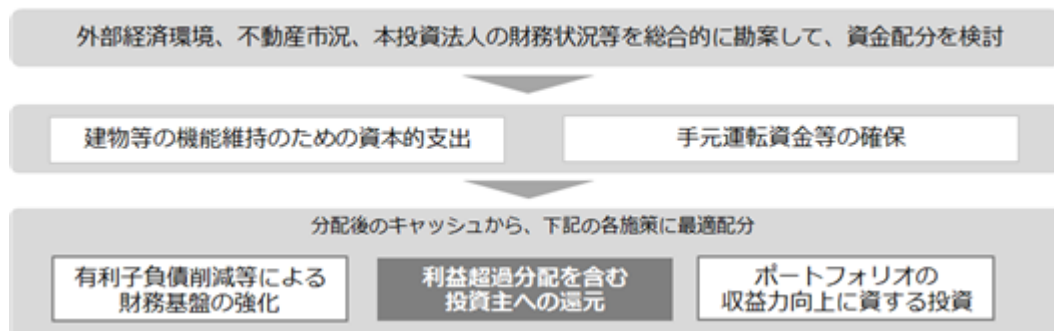
(c) 利益超過分配等による投資主への還元

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「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「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、実際の用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な傾向とは異なることとなる可能性があります。

キャッシュマネジメント方針



(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ものとします。

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。

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「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、保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応及び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、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22期（2026年7月期）及び第23期（2027年1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（注3）、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4）の水準を参考にします。

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。

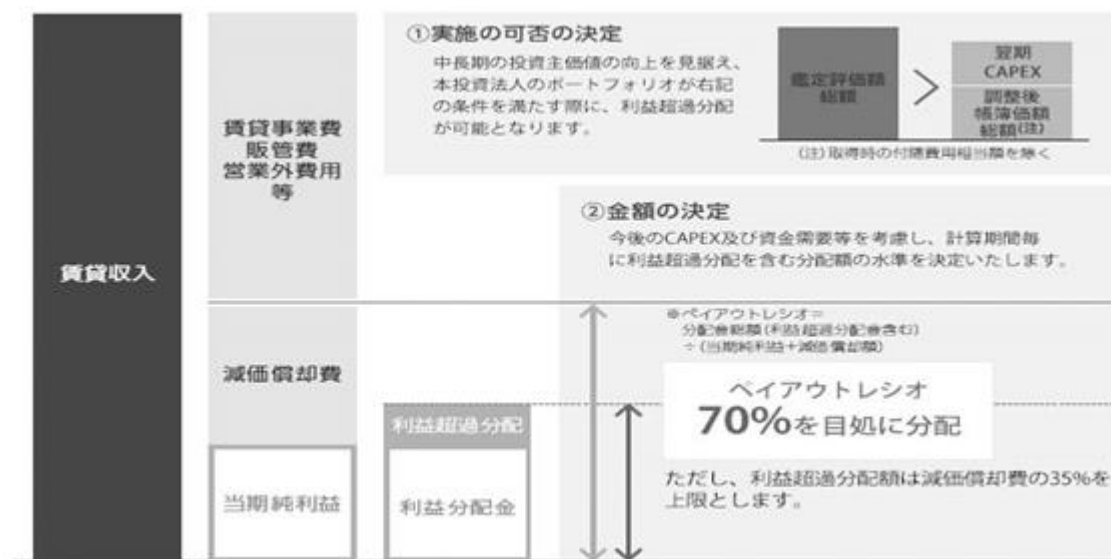
（注1）「継続鑑定評価額」とは、本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）の総額をいいます。以下同じです。

（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）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除く。）を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、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が可能となっています。（一般社団法人資産運用業協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（注4）「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5）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22期（2026年7月期）及び第23期（2027年1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「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分配について、第22期（2026年7月期）及び第23期（2027年1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22期（2026年7月期）及び第23期（2027年1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22期（2026年7月期）及び第23期（2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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24期(2027年7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24期(2027年7月期)以降の計算期間について第22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1月期)までに係る各比率が第24期(2027年7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。

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。
- (二) 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】

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 / 投資法人の目的及び基本的性格」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

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

(a) 不動産

(b) 不動産の賃借権

(c) 地上権

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

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

(ロ) 不動産対応証券(資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものに限ります。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。)

(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

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】

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。

利益超過分配(規約第35条第2項)(注1)

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、()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、()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(注2)を上限とします。

(注1)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。

(注2)クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額(譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除く。)を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、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が可能となっています(一般社団法人資産運用業協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)。

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/利益を超える金銭の分配の方針」をご参照ください。

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。

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 から 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。

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】

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 / 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 / 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 / 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 / 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。

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、資産運用会社は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。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の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)。

() 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

() 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
 - () 組織の変更
 - () 合併
 - () 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
 - () 組織の変更
 - () 合併
 - () 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。)
 - () 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。)

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/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) 一般的ナリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口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こ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でき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となります。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的手段はありません。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せん。

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、不動産市場、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は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 / 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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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、不動産市場、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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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本書の日付現在における方針が変更され、第22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1月期)に係るものであり、第24期(2027年7月期)以降の計算期間について第22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1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22期(2026年7月期)及び第23期(2027年1月期)に係る各比率が第24期(2027年7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、每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はありません。

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 / 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、多額の資金的支出、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す、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。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、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の67.0%を保有しており、本資産運用会社の一部の役員の出向元であり、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 / 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 / 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えます。

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 / 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となります。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「(二) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク」に記載のリスクが当てはまります。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、物件取得に関してホテルリートとは投資対象が競合する関係にはありませんが、前記不動産私募ファンドと投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人及び本資産運用会社が運用を行う他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。

そのため、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 資産運用会社の意思決定機構 / D. 本投資法人とホテルリート及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位」に記載の不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。

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

2013年6月12日に上場投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)が成立し、2014年4月1日に施行されました。このような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、本資産運用会社は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す。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。

(ロ) 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つたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、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つ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、これらに変更される可能性があります。

(コ) 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ます。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受取できず、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。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種類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種類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。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、他の種類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、受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、これらに限られません。)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せん。))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、若しくは制限的に行かない場合、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、若しくは制限的に行か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。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、隠れた瑕疵が否かにかかわらず、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ます。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らず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續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(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(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(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(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となります(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らず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續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を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。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。

(ロ) 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。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ます。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、土壤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き、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ととどまります。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はありません。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す。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、電氣的事故、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/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。

(エ) 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却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は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す。

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し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(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、十分なデューデリジェンスを実施し、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、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号口(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を見込まれる限り、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取引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。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。

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、金商法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入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、役員等と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、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、

(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員等々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。

本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも3ヶ月に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】

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。

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、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

(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、以下本において同じです。)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

(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。

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、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ヶ月に満たない月に係る一般事務報酬は、1ヶ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相当となったときは、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相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旬に請求し、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、月額を最低額を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（または期央）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への対価として、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經由して、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への対価として、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經由して、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

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。

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】

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)。

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。

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）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視銘柄、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。

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)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。

(八) 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。

(二) 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年以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。

（注1）非課税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年以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、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。

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。

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号口(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21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1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	13,859	7.7
			その他地方都市	5,898	3.3
		首都圏	4,131	2.3	
不動産合計				23,889	13.3
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,749	35.4
			その他地方都市	36,562	20.3
		首都圏	45,125	25.1	
	その他	地方都市	主要地方都市	2,494	1.4
信託不動産合計				147,931	82.2
預金・その他の資産				8,120	4.5
資産総額				179,942	100.0

	当期 2026年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	94,241	52.4
純資産総額	85,700	47.6

(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】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【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「その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

【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1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	1,069	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	1,312	1,340	0.8
主要 地方都市	A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	大阪市浪速区	信託 受益権	1,850	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	997	1,020	0.6
主要 地方都市	A-010	S-FORT六番町	名古屋市中区	信託 受益権	637	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	1,629	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	637	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	2,251	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	2,271	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)	665	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	529	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	1,083	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	1,759	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	767	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	472	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	1,745	1,846	1.1
主要 地方都市	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市中区	信託 受益権	1,486	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	1,115	1,147	0.7
主要 地方都市	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市中区	不動産 (現物)	449	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	742	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)	414	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	924	885	0.5
主要 地方都市	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	828	820	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-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	912	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	1,282	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	862	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)	522	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	635	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)	295	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	1,411	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	1,091	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)	598	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	1,073	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)	536	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)	342	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)	329	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)	537	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	760	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)	545	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)	305	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	1,750	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)	386	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	733	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	665	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)	407	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)	315	310	0.2
主要 地方都市	A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	677	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	847	836	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-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	499	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	4,394	4,320	2.5
主要 地方都市	A-074	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,844	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	694	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	692	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	676	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	618	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	556	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)	492	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)	434	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)	405	385	0.2
主要 地方都市	A-084	S-RESIDENCE浄心	名古屋市西区	信託 受益権	802	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)	459	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	1,019	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	2,288	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	1,457	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	1,113	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	761	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	620	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)	621	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	534	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)	544	522	0.3
主要 地方都市	A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	不動産 (現物)	531	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)	497	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)	344	326	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-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	431	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	1,153	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	987	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	1,011	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	774	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)	658	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)	365	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	1,260	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	1,233	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	677	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	1,244	1,186	0.7
主要 地方都市	A-109	S-RESIDENCE熱田	名古屋市熱田区	信託 受益権	1,160	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	1,080	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	764	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	479	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	577	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	2,161	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	640	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)	658	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	940	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	367	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	774	789	0.5
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	1,844	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	729	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)	586	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	948	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)	263	277	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)
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	732	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	930	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)	631	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	645	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	1,345	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)	441	454	0.3
その他 地方都市	B-032	S-FORT湖南梅影 (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,433	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	775	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	578	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)	469	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)	482	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	1,429	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	1,408	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	832	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	858	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	622	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	1,326	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)	563	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	1,030	1,012	0.6
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	1,427	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	929	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	764	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	743	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	670	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)	503	489	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)
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	1,215	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	479	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	944	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	777	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)	537	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)	413	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	1,120	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	966	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	1,164	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	1,202	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	743	695	0.4
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	883	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	977	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	755	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	676	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,113	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	830	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)	771	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	630	645	0.4
首都圏	C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	577	587	0.3
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	562	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	596	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	1,089	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	1,065	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	868	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	1,838	1,900	1.1

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-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	530	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	1,208	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	806	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,634	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	1,519	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	530	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	5,359	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	862	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	600	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	676	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	815	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	647	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	650	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,481	3,365	2.0
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,367	1,248	0.7
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	937	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	910	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	782	768	0.4
首都圏	C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	474	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	1,221	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)	500	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)	374	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産 (現物)	365	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	645	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	1,142	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	967	927	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)
首都圏	C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	横浜市南区	不動産 (現物)	552	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	444	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	771	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	1,097	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	1,006	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	982	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	593	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	763	730	0.4
合計			-	-	171,821	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、S-FORT湖南梅影及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

B. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（鑑定評価機関、期末算定価格、直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及びDCF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1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	1,490	1,510	4.2	1,480	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	1,610	4.7	1,590	4.5	4.9
A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,790	2,800	3.7	2,780	3.8	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	1,830	1,840	4.6	1,830	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	877	880	4.1	874	3.9	4.2
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,380	3,410	4.0	3,360	4.1	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,380	3,440	3.8	3,360	3.9	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	897	908	4.1	885	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	707	3.9	4.3
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,520	1,540	4.1	1,510	4.2	4.3
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,450	2,480	4.5	2,440	4.6	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	2,410	2,440	3.9	2,400	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,160	4.0	2,120	4.1	4.2
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

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-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	475	478	4.4	473	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	874	880	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	488	489	4.3	488	4.4	4.5
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	929	940	4.4	917	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	870	4.3	849	4.1	4.5
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.3	1,120	4.4	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	1,730	3.7	1,700	3.8	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	621	627	3.8	618	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	438	445	4.4	435	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	729	736	4.5	726	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	327	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	3.8	1,730	3.9	4.0
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,340	4.0	1,310	4.1	4.2
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	662	670	4.4	654	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,200	1,210	4.4	1,180	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	608	618	4.1	597	3.9	4.3
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	376	380	4.1	371	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	328	333	4.2	323	4.0	4.4
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	632	635	3.9	631	4.0	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	770	775	4.3	764	4.1	4.5
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	548	552	4.7	544	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
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,950	1,980	3.8	1,930	3.6	4.0
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	456	461	4.3	450	4.1	4.5

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-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	819	825	4.2	817	4.3	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	751	759	4.1	748	4.2	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	403	406	4.4	399	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	326	328	4.5	323	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	751	759	4.4	742	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	936	949	3.9	931	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	559	566	4.3	556	4.4	4.5
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,640	4,700	3.9	4,580	3.7	4.1
A-074	S-RESIDENCE葵	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	776	784	3.9	772	4.0	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	739	746	4.8	732	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社 谷澤総合鑑定所	725	734	3.8	721	3.9	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	629	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	626	630	4.9	622	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	543	549	4.4	541	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	470	475	4.3	468	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	428	434	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	442	4.5	436	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心	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	528	534	4.0	525	4.1	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	1,050	1,060	3.9	1,050	4.0	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
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,470	1,490	4.5	1,440	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	1,120	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	765	777	4.1	751	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	629	4.2	614	4.0	4.4

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-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定 株式会社	590	598	4.5	581	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	569	575	3.9	566	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	533	541	4.2	525	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	563	576	3.7	558	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	477	484	4.5	469	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	359	365	4.5	357	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	449	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	995	4.3	4.7
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,070	4.2	1,080	4.3	4.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社 谷澤総合鑑定所	782	788	4.3	779	4.4	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定 株式会社	658	667	3.9	654	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	363	3.7	4.1
A-105	BONコンドミニウム 難波恵美須	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,250	1,260	4.5	1,240	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	1,210	4.4	4.8
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定 株式会社	698	712	3.9	684	3.7	4.1
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定 株式会社	1,240	1,260	4.3	1,220	4.1	4.5
A-109	S-RESIDENCE熱田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,150	1,140	4.1	1,150	4.2	4.3
A-110	S-RESIDENCE 堀田North	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,090	1,080	4.3	1,090	4.4	4.5
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	760	765	4.1	758	4.2	4.3
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	636	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	2,940	2,980	3.8	2,920	3.9	4.0
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	793	795	4.4	790	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	826	836	5.0	822	5.1	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

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-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	2,350	2,370	4.1	2,330	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	857	5.2	842	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	649	654	5.2	644	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	316	319	4.7	315	4.8	4.9
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	899	910	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	1,080	1,080	4.9	1,080	5.0	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	598	601	4.8	594	4.6	5.0
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	350	356	3.9	343	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	1,490	1,500	4.9	1,470	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	421	424	4.8	417	4.6	5.0
B-032	S-FORT湖南梅影	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	808	818	5.1	798	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	610	618	5.1	602	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	448	451	5.1	445	4.9	5.3
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	509	544	4.5	497	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,480	1,490	4.9	1,470	4.7	5.1
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,470	1,480	4.9	1,470	4.7	5.1
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	859	855	4.7	860	4.5	4.9
B-043	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	781	793	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	632	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	1,400	4.6	1,370	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-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	648	651	4.6	646	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,350	3.9	1,320	4.0	4.1
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,580	1,590	4.8	1,560	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,030	1,040	4.3	1,030	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	779	778	4.9	779	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	779	788	4.9	775	5.0	5.1
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	726	732	4.5	724	4.6	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	480	485	5.0	478	5.1	5.2
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	910	907	4.9	911	5.0	5.1
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定 株式会社	805	816	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	522	527	4.6	520	4.7	4.8
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社 谷澤総合鑑定所	401	405	4.6	399	4.7	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	916	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
B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	一般財団法人 日本不動産研究所	1,190	1,200	4.4	1,170	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	1,240	1,250	3.9	1,230	3.7	4.0
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,220	1,240	3.5	1,210	3.6	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,160	1,170	3.8	1,140	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,140	4.2	1,120	4.3	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	937	947	4.1	932	4.2	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,490	1,520	4.0	1,480	4.1	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 (%)
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	951	965	4.0	937	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	984	4.6	5.2
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	927	934	3.9	919	3.7	4.0
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	711	717	3.6	705	3.4	3.7
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	733	737	3.6	729	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	800	815	3.8	793	3.9	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,350	4.1	1,300	(注)	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,290	1,310	4.0	1,280	4.1	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	1,150	4.0	1,130	4.1	4.2
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,120	2,130	4.3	2,110	4.1	4.4
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	617	625	4.3	609	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	1,680	1,690	3.6	1,660	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,040	1,050	3.9	1,030	4.0	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,160	2,140	3.9	2,170	4.0	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,750	1,770	3.9	1,720	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	584	598	3.4	578	3.2	3.6
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,900	5,980	3.7	5,820	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	915	3.9	892	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	696	704	3.8	692	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	777	790	3.7	763	3.5	3.9
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	888	901	4.1	875	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	750	760	3.8	745	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	666	670	4.8	661	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,620	3,700	3.5	3,590	3.6	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,410	1,430	3.9	1,390	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-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	1,080	1,110	3.7	1,070	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,140	3.9	1,110	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	859	870	4.0	848	3.8	4.2
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	508	511	4.6	507	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,310	1,340	3.6	1,300	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	527	532	4.8	521	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	391	398	3.6	384	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	364	369	3.7	359	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	635	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	1,230	1,250	3.1	1,200	2.9	3.3
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社 谷澤総合鑑定所	970	974	4.0	968	4.1	4.2
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	552	555	3.8	550	3.9	4.0
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	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	802	812	4.0	798	4.1	4.2
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.9	1,060	3.7	4.1
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,040	1,060	3.7	1,020	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	994	1,010	4.1	978	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	581	589	4.2	573	4.0	4.4
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	768	776	3.8	765	3.9	4.0
合計			195,950	198,082	-	194,319	-	-

(注) 算定期間を10年とし、初年度は4.1%、2～10年度は4.2%で査定されています。

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	1,490	1,013
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,223
A-008	S-RESIDENCE難波Brillier	株式会社谷澤総合鑑定所	2,790	1,755
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,470	912
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	605
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,830	1,531
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	877	593
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,380	2,131
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,380	2,161
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリユアーズ株式会社	897	608
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリユアーズ株式会社	717	499
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,520	1,028
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,450	1,682
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	943	738
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	567	453
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,410	1,659
A-031	S-FORT鶴舞 reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,130	1,413
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,046
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	475	426
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	874	698
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	488	385
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリユアーズ株式会社	929	884
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリユアーズ株式会社	860	788
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	869
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,710	1,229
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,050	832
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	621	495
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	438	436
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	729	606
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	328	277
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,352
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,046
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリユアーズ株式会社	662	577
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,200	1,034
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	608	511
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリユアーズ株式会社	376	328
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	328	312
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	632	507
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリユアーズ株式会社	770	725
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリユアーズ株式会社	548	521
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリユアーズ株式会社	324	287
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,950	1,685
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリユアーズ株式会社	456	363
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	819	680
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	617
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリユアーズ株式会社	403	387
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリユアーズ株式会社	326	296
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリユアーズ株式会社	751	660
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	936	803
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	559	462

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-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリユアーズ株式会社	4,640	4,263
A-074	S-RESIDENCE葵	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,736
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	776	659
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリユアーズ株式会社	739	652
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	725	644
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリユアーズ株式会社	636	583
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリユアーズ株式会社	626	525
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	543	454
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	428	402
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	438	373
A-084	S-RESIDENCE浄心	大和不動産鑑定株式会社	912	759
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	528	429
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	960
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,143
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,470	1,381
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,040
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	765	736
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリユアーズ株式会社	622	592
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	578
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	569	507
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリユアーズ株式会社	533	522
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	563	501
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	477	461
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	359	312
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリユアーズ株式会社	444	400
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,066
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	1,000	914
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	946
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	782	722
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	658	623
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリユアーズ株式会社	366	351
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,250	1,210
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,220	1,191
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	698	656
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定株式会社	1,240	1,181
A-109	S-RESIDENCE熱田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,088
A-110	S-RESIDENCE堀田North	株式会社谷澤総合鑑定所	1,090	1,012
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社谷澤総合鑑定所	760	726
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	643	432
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	672	524
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,940	2,071
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	793	600
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	826	599
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,130	883
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	451	343
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	931	746
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,350	1,751
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリユアーズ株式会社	850	689
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリユアーズ株式会社	649	548

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-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,130	889
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	316	239
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	899	700
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	852
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリユアーズ株式会社	598	600
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	350	330
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリユアーズ株式会社	648	612
B-029	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,490	1,285
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリユアーズ株式会社	421	414
B-032	S-FORT湖南梅影	JLL森井鑑定株式会社	1,520	1,363
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	808	728
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	610	544
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリユアーズ株式会社	448	440
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリユアーズ株式会社	509	462
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,480	1,368
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,470	1,310
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	859	763
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	781	793
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	631	570
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,240
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	648	516
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	956
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,580	1,323
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,030	871
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	779	687
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	779	679
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	726	621
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリユアーズ株式会社	494	480
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,129
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	480	446
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	910	848
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	805	716
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	522	498
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社谷澤総合鑑定所	401	382
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,070	1,063
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	935	898
B-063	S-RESIDENCE表町	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,076
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	一般財団法人日本不動産研究所	1,190	1,137
B-065	S-FORT大分長浜町	日本ヴァリユアーズ株式会社	729	694
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,240	841
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	937
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,160	756
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	697
C-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	937	646
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,069
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリユアーズ株式会社	951	800
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリユアーズ株式会社	997	727
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	927	604
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	711	553
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	733	536
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	800	566

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-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,038
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,014
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	821
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリユアーズ株式会社	2,120	1,773
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリユアーズ株式会社	617	508
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,680	1,137
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	771
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	1,583
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,750	1,486
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	584	515
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリユアーズ株式会社	5,900	5,230
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	899	838
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	696	577
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリユアーズ株式会社	777	657
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリユアーズ株式会社	888	788
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	750	624
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリユアーズ株式会社	666	616
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,620	3,368
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,410	1,310
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,080	898
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,120	867
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリユアーズ株式会社	859	748
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	508	449
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,310	1,167
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリユアーズ株式会社	527	471
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリユアーズ株式会社	391	360
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリユアーズ株式会社	364	351
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリユアーズ株式会社	629	593
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,230	1,111
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	970	917
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	552	520
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	日本ヴァリユアーズ株式会社	452	428
C-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	802	744
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,055
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリユアーズ株式会社	1,040	970
C-051	S-FORT船橋海神East	日本ヴァリユアーズ株式会社	994	939
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本ヴァリユアーズ株式会社	581	570
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	株式会社谷澤総合鑑定所	768	728
合計			195,950	162,933

(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、日本ヴァリユ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1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	3,459.04	93.3	90	84	1	6,748
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,472.84	96.2	94	90	1	7,834
A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	3,631.60	3,561.01	98.1	154	151	1	11,599
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,822
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,800.34	98.2	56	55	1	3,951
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,130.15	96.9	75	73	1	9,973
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,252.00	98.5	59	58	1	4,360
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,271.57	97.7	166	162	1	14,384
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,487.49	99.0	167	165	1	13,879
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	4,114
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,511
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,128.01	98.1	81	80	1	6,908
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,666.95	95.2	168	160	1	11,335
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	3,542.86	96.0	148	142	1	10,669
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,385.56	94.1	56	53	1	7,769
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,445.24	97.3	84	81	1	6,634
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,581.93	93.1	29	27	1	2,399
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,794.96	97.4	63	61	1	4,859
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,806
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,719
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.33	95.4	51	48	1	4,142
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,011.62	97.0	66	64	1	5,533
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,039.02	97.9	90	88	1	6,877
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,364.97	92.7	48	45	1	4,163
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,809
A-046	S-FORT上社	1,029.42	980.40	95.2	42	40	1	2,375
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,862.83	95.3	22	21	1	3,499

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-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,905
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,344.07	97.9	95	93	1	6,953
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,192.40	98.9	88	87	1	5,962
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,267.52	95.8	46	44	1	3,239
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,337.33	95.1	100	95	1	6,227
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,869
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,936
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,864
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	1,003.97	100.0	44	44	1	3,103
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,763.56	98.3	59	58	1	4,271
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,229.91	100.0	55	55	1	3,349
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,191.66	100.0	31	31	1	1,935
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,524.84	97.2	36	35	1	8,325
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	978.65	97.5	39	38	1	2,365
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,584.71	96.8	57	55	1	3,981
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,324
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,403.18	95.9	24	23	1	2,368
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,108.64	96.3	29	28	1	1,962
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	1,425.16	94.3	36	34	1	3,980
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	942.94	91.5	35	32	1	2,308
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,292.36	98.3	130	128	1	20,053
A-074	S-RESIDENCE葵	3,215.72	3,215.72	100.0	95	95	1	9,359
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,391.41	95.9	41	39	1	3,441
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,360.60	100.0	66	66	1	4,007
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,047.44	97.7	44	43	1	2,985
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,380.28	100.0	44	44	1	3,367
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,159.25	100.0	40	40	1	3,809
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,466.79	97.8	45	44	1	2,859
A-081	S-FORT八事	1,023.54	1,023.54	100.0	42	42	1	2,664
A-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,575.34	95.9	48	46	1	2,586

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-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,321.43	96.9	33	32	1	2,331
A-084	S-RESIDENCE浄心	1,486.62	1,435.75	96.6	58	56	1	4,139
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	796.80	94.4	36	34	1	2,398
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,479.17	97.0	66	64	1	4,632
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	3,142.34	93.9	89	87	1	6,776
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,687
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,902
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,231.50	100.0	50	50	1	3,179
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,531.93	100.0	40	40	1	3,197
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	788.00	100.0	32	32	1	2,522
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,008.00	91.2	37	36	1	2,387
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	720.40	90.5	32	29	1	2,264
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	861.72	97.3	36	35	1	2,417
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,101.13	97.0	34	33	1	1,994
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	931.29	84.5	13	11	1	1,732
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,713
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,637.18	97.7	61	60	1	4,807
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	1,904.00	1,881.57	98.8	84	83	1	5,169
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,402.23	98.4	60	59	1	3,872
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	934.65	92.9	43	40	1	2,960
A-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,944
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	1,187.96	100.0	46	46	1	3,278
A-108	S-FORT古出来fiore	2,626.00	2,626.00	100.0	65	65	1	6,003
A-109	S-RESIDENCE熱田	1,969.32	1,922.85	97.6	84	82	1	5,486
A-110	S-RESIDENCE堀田North	1,985.90	1,962.10	98.8	84	83	1	5,503
A-111	S-RESIDENCE山王	1,415.12	1,389.85	98.2	56	55	1	3,713
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,630.38	96.4	54	52	1	3,403

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-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,151.63	94.1	69	65	1	3,700
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,518.82	94.1	138	130	1	11,840
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,060.94	88.4	52	46	1	3,766
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,100.89	95.8	60	57	1	4,157
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	1,521.28	98.4	62	61	1	3,964
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,352.19	97.7	80	78	1	10,074
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,213.40	89.9	69	62	1	4,252
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,813
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,561.47	99.2	92	91	1	6,717
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	1,239.24	97.8	48	47	1	4,112
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,543.53	97.7	83	81	1	5,985
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,290.68	100.0	54	54	1	3,302
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	613.08	100.0	24	24	1	1,862
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,076.24	94.6	63	60	1	4,062
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,686.87	99.1	110	109	1	7,650
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,542.82	97.5	38	37	1	2,494
B-032	S-FORT湖南梅影	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,928.06	95.5	82	79	1	4,860
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,840.53	93.4	79	75	1	4,108
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,398.60	93.5	48	45	1	2,456
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,398.34	100.0	37	37	1	2,968
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,920.28	98.3	122	120	1	8,522
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,192.88	96.6	94	91	1	7,575
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,604.42	100.0	42	42	1	4,798
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,320.58	89.8	90	81	1	4,522
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,512
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	2,698.33	82.8	70	59	1	5,867
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,199.44	97.9	48	47	1	3,220

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-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,803.13	95.0	75	71	1	5,677
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,127.07	97.1	138	134	1	9,179
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,796.20	90.5	84	76	1	5,303
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,762.61	100.0	59	59	1	4,348
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,472.26	98.3	60	59	1	4,180
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,264.05	96.4	55	53	1	3,626
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	2,706.66	98.0	101	99	1	6,636
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,074.03	89.7	39	35	1	2,422
B-057	S-FORT新潟白山公園	2,259.66	2,232.39	98.8	79	78	1	5,252
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,727.87	91.5	54	50	1	4,065
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	1,381.73	1,302.62	94.3	41	39	1	2,601
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,140.98	97.4	33	32	1	2,217
B-061	S-FORT長崎興善町	1,992.18	1,765.05	88.6	122	108	1	5,549
B-062	S-FORT大分岩田町	3,008.87	2,934.36	97.5	88	86	1	5,093
B-063	S-RESIDENCE表町	2,290.82	2,236.32	97.6	84	82	1	5,837
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	1,974.15	1,974.15	100.0	88	88	1	5,854
B-065	S-FORT大分長浜町	2,020.65	1,855.91	91.8	64	59	1	3,707
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,607.40	100.0	70	70	1	5,419
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,422
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,042.48	100.0	52	52	1	4,646
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,638.21	95.4	66	63	1	5,133
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,353.73	96.9	47	45	1	4,318
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,664.08	96.4	83	80	1	5,875
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,387
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	913.50	93.3	45	42	1	2,979
C-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	3,197
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,132

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-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,295.87	93.8	36	33	1	5,232
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.86	98.6	70	69	1	5,641
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,416.13	98.4	62	61	1	4,968
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	876.63	89.2	37	33	1	2,631
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	2,054.86	100.0	61	61	1	6,361
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,111.41	94.1	52	49	1	4,242
C-023	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-024	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,816.59	92.8	93	86	1	7,168
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,275
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,919.59	96.2	153	146	1	23,414
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,115.00	97.1	37	36	1	4,437
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	928.26	93.3	32	30	1	2,973
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	741.21	89.7	40	36	1	2,953
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.45	94.9	59	56	1	4,064
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,330.09	97.2	29	28	1	3,429
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,253.33	98.0	49	48	1	3,868
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,663.57	92.8	141	131	1	12,985
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,508.55	97.3	35	34	1	6,135
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,233.44	96.1	50	48	1	4,313
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,442.04	95.3	64	61	1	4,979
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,210.31	98.0	50	49	1	4,132
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	1,027.96	98.0	46	45	1	2,989
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,377.29	96.1	46	45	1	5,150
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	927.96	92.5	40	37	1	2,909
C-041	S-FORT大森山王	404.91	404.91	100.0	15	15	1	1,598
C-042	S-FORT上池台	386.02	362.03	93.8	14	13	1	1,411
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	610.45	90.8	31	28	1	2,652
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	794.24	768.34	96.7	29	28	1	4,171
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,444.68	100.0	56	56	1	4,641

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-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	583.70	93.3	30	28	1	2,318
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	1,250.18	95.8	46	44	1	3,575
C-049	S-FORT西船橋Libre	1,172.49	1,172.49	100.0	51	51	1	4,665
C-050	S-FORT板橋本町	1,015.16	939.54	92.6	33	30	1	3,860
C-051	S-FORT船橋海神East	1,391.81	1,341.19	96.4	55	53	1	4,256
C-052	S-FORT八王子堀之内	993.63	941.07	94.7	29	27	1	2,661
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	876.00	876.00	100.0	40	40	1	3,505
合計		377,246.59	365,687.47	96.9	11,531	11,186	189	908,160

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

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

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

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

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

(注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。なお、マスターリースの導入がなされている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1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21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1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	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	5	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	1	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	2	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	0	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	2026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	2026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	2026年 3月31日	普通 借家	1	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	2026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	2026年 5月31日	普通 借家	1	自動 更新		
S-FORT堀田通	27	942.94	0.3	2026年 5月31日	普通 借家	0	自動 更新		
S-RESIDENCE葵	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	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	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	2026年 2月28日	普通 借家	0	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	1	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	2	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	2026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	2	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	0	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	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	0	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	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	2026年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT鈴鹿	44	2,151.63	0.6	2026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	2026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	2026年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT三重大学前	45	1,874.88	0.5	2026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	2026年 2月28日	普通 借家	3	自動 更新
		S-FORT湖南梅影	115	5,813.49	1.6	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	2	自動 更新
		S-FORT一宮本町	38	1,199.44	0.3	2026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	2026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	0	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	2026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	2	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	0	自動 更新
		S-RESIDENCE表町	70	2,236.32	0.6	2026年 8月31日	普通 借家	0	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	2	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	1	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	2026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	2	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	2026年 7月31日	普通 借家	1	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	2	自動 更新		

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	契約 満了日	契約 形態 (注3)	敷金・ 保証金 (百万円)	契約 更改 の方 法等
サムティ プロパティ マネジメント 株式会社	不動産	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	2026年 2月28日	普通 借家	5	自動 更新
		S-FORT大森山王	19	404.91	0.1	2026年 6月30日	普通 借家	0	自動 更新
		S-FORT上池台	16	362.03	0.1	2026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	1	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	3	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	4	自動 更新
株式会社 長谷工 ライブネット	不動産	S-FORT榴岡公園	94	3,472.84	0.9	2026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	2	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	1	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	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	10	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	4	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	3	自動 更新
		S-FORT西船橋	51	1,353.73	0.4	2026年 6月30日	普通 借家	1	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1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(共益費は含まれますが、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、消費税等は除いて記載しています。

(注2) 「面積比率」は、2026年1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1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
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

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-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
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

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-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	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	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
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

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-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	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
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

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-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	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
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

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-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
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

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-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
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

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-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Brillier	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	東京海上ディーアル株式会社
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-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 田中総合設計 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 アーキプラン	信和建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-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 田中総合設計	株式会社ソネック	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京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
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

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-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	ファールデザイン 一級建築士事務所	功和建设株式会社	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	株式会社 田中総合設計	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
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

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-084	S-RESIDENCE浄心	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	株式会社高橋工務店	建築検査機構 株式会社	株式会社 東京カンテイ
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
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 田中総合設計	六合株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社神谷義夫 建築設計事務所	株式会社杉本組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社

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-103	S-FORT難波西	株式会社岩崎設計	株式会社福地興産	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-104	S-FORT新大阪East	株式会社インフィー ル建築設計事務所	三成建設株式会社	株式会社日本確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
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	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
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 TESTING 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

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-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	成和建设株式会社	株式会社新潟建築 確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-024	S-FORT熊本呉服町	株式会社 熊本総合設計	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	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
B-039	S-FORT新潟駅前	株式会社理建設計	成和建设株式会社	株式会社新潟 建築確認検査機構	株式会社 東京カンテイ
B-041	S-FORT四日市arcam	オールプラス 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	オールプラス 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	成和建设株式会社	株式会社新潟 建築確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社

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-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	成和建设株式会社	株式会社新潟 建築確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
B-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	飛鳥建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-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
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

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-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 現代総合設計	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 現代総合設計	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
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

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-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 曾我建築設計事務所 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 ティアーキテック	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 現代総合設計 一級建築士事務所	新日本建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	日本建築検査協会 株式会社
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
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 曾我建築設計事務所 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	38	34,445	20.1
5年以上10年未満	49	43,803	25.5
10年以上15年未満	17	18,207	10.6
15年以上20年未満	65	60,916	35.5
20年以上	20	14,100	8.2
合計	189	171,472	100.0

平均築年数	12.3
-------	------

(注) 2026年1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(m ²)	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30m²未満、「コンパクトタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30m²以上60m²未満、「ファミリータイプ」とは戸当たりの平均専有面積が60m²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。))を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ピークルが取得・保有した物件につき、本投資法人が当該投資用ピークルから取得し、又は取得を予定している物件をいいます。「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

	2021年 7月末 (第12期末)	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)
期末投資物件数	132	159	159	178	178
期末総賃貸 可能面積 (㎡)	282,814.60	347,140.95	346,698.11	378,697.55	376,845.03
期末稼働率 (%)	95.7	95.9	96.4	96.5	96.7

	2024年 1月末 (第17期末)	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)
期末投資物件数	180	179	191	188	189
期末総賃貸 可能面積 (㎡)	378,239.55	375,589.95	389,738.60	383,194.71	377,246.59
期末稼働率 (%)	96.9	97.6	97.9	97.1	96.9

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1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1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收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1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。
 - 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
 - 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
 - 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・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Brillier		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	愛知県名古屋市中熱田区六番三丁目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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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)13.23m²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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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・ピー		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・ピー		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・ピー		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・ピー		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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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	愛知県名古屋市中区呼続元町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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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)3.84m²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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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) 付属建物(集塵庫)6.56m²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(m ²)	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(m ²)	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	愛知県名古屋市長谷区上社四丁目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(m ²)	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(m ²)	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おりますが、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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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)5.00m²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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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2.84m²)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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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。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	<p>本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。</p> <p>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65cm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3cm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。</p>			

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(m ²)	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(m ²)	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。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(m ²)	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(m ²)	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		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(m ²)	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(m ²)	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。駐車場の附置義務を満たすために敷地外駐車を賃借しています。			

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		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分（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設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	寄宿舍
	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（寄宿舍）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	オースティ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		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(m ²)	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(m ²)	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) 15.68m²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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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・ピー		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・ピー		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・ピー		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・ピー		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・ピー		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・ピー		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・濁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年以降に公共下水道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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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	株式会社福德不動産		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社福德不動産		ML種類	パススルー型
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 (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」、「S-FORT湖南梅影」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(m ²)	690.18
	建蔽率	80%(注)	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	2,262.96	建築時期	2022年2月28日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	84		
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ML種類	パススルー型
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(m ²)	590.73
	建蔽率	80%(注)	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,911.95	建築時期	2022年1月11日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	59		
PM会社	日生不動産株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	日生不動産株式会社		ML種類	パススルー型
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(m ²)	391.63
	建蔽率	80%(注)	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,648.46	建築時期	2021年6月7日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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	株式会社福德不動産		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社福德不動産		ML種類	パススルー型
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目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となります。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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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ない、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(m ²)	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(m ²)	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)64.10m²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(m ²)	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(m ²)	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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>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。</p>			

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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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)19.50m²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(m ²)	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(m ²)	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9.65m²)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	東京都中野区上鷲宮四丁目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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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8m²)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(m ²)	661.15(注1)
	建蔽率	80%	容積率	500%・300%(注2)
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,649.47	建築時期	2021年9月1日
	構造/階数	鉄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18.85m²)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(m ²)	270.58
	建蔽率	80%(注)	容積率	400%
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積(m ²)	1,154.85	建築時期	2009年1月22日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種類	パススルー型
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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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1m²)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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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27m²)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-005	A-006	A-007	A-008
物件名称	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller
運用日数	184日間	21日間	21日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	45,816	4,290	3,597	51,772	72,329
賃貸事業収入	41,952	4,027	3,268	45,977	66,878
その他賃貸事業収入	3,864	262	328	5,795	5,451
賃貸事業費用合計	9,152	764	583	10,704	17,310
管理委託費	1,565	158	143	2,194	2,828
公租公課	3,138	-	-	2,863	4,769
水道光熱費	509	151	106	1,577	800
修繕費	2,431	139	29	940	3,929
保険料	297	78	79	249	273
信託報酬	354	57	41	353	354
その他賃貸事業費用	855	178	183	2,525	4,353
NOI (= -)	36,664	3,526	3,014	41,068	55,018
減価償却費	12,156	2,174	1,778	14,458	14,314
賃貸事業利益 (= -)	24,508	1,352	1,236	26,609	40,703
資本的支出	1,393	85	-	426	1,147
NCF (= -)	35,270	3,441	3,014	40,641	53,871

(単位: 千円)

物件番号	A-009	A-010	A-011	A-012	A-013
物件名称	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	39,058	24,795	64,589	27,032	90,971
賃貸事業収入	36,117	22,495	58,646	25,855	85,412
その他賃貸事業収入	2,940	2,299	5,943	1,177	5,558
賃貸事業費用合計	6,199	5,264	15,271	7,378	15,222
管理委託費	2,103	1,430	2,778	1,036	3,049
公租公課	2,609	1,606	4,785	2,607	5,344
水道光熱費	406	304	1,143	390	640
修繕費	381	357	2,326	1,525	3,568
保険料	161	121	412	171	335
信託報酬	355	303	354	355	354
その他賃貸事業費用	182	1,140	3,470	1,293	1,930
NOI (= -)	32,858	19,530	49,318	19,653	75,748
減価償却費	8,734	6,294	18,179	6,328	19,533
賃貸事業利益 (= -)	24,124	13,235	31,138	13,325	56,215
資本的支出	71,454	759	3,790	764	94
NCF (= -)	38,596	18,771	45,528	18,889	75,653

(単位:千円)

物件番号	A-017	A-022	A-023	A-024	A-025
物件名称	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町
運用日数	184日間	184日間	184日間	26日間	184日間
賃貸事業収益合計	85,285	25,901	21,805	9,988	41,961
賃貸事業収入	79,974	23,803	20,699	8,488	39,830
その他賃貸事業収入	5,310	2,097	1,106	1,499	2,131
賃貸事業費用合計	15,357	4,825	4,967	1,124	8,539
管理委託費	3,042	1,510	1,134	312	1,757
公租公課	5,291	1,958	1,616	-	3,076
水道光熱費	670	205	155	151	387
修繕費	3,412	388	193	138	1,475
保険料	338	136	106	156	180
信託報酬	303	-	303	43	303
その他賃貸事業費用	2,298	626	1,456	322	1,356
NOI (= -)	69,928	21,075	16,838	8,864	33,422
減価償却費	19,216	4,725	4,135	3,700	10,062
賃貸事業利益 (= -)	50,711	16,350	12,702	5,163	23,360
資本的支出	676	339	-	158	580
NCF (= -)	69,251	20,735	16,838	8,705	32,841

(単位:千円)

物件番号	A-026	A-027	A-028	A-030	A-031
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	71,406	22,838	13,995	67,307	53,165
賃貸事業収入	67,887	22,823	13,986	63,085	48,035
その他賃貸事業収入	3,518	14	9	4,221	5,129
賃貸事業費用合計	14,960	3,212	2,526	15,651	7,325
管理委託費	2,314	-	-	2,651	1,802
公租公課	4,315	1,441	822	4,626	3,441
水道光熱費	707	-	-	616	254
修繕費	4,001	237	228	4,721	681
保険料	314	118	69	284	239
信託報酬	523	1,337	1,337	303	303
その他賃貸事業費用	2,782	76	68	2,446	601
NOI (= -)	56,445	19,625	11,469	51,656	45,839
減価償却費	13,793	5,518	3,578	13,540	10,890
賃貸事業利益 (= -)	42,651	14,107	7,890	38,115	34,948
資本的支出	823	6,159	397	1,425	112
NCF (= -)	55,621	13,466	11,071	50,230	45,726

(単位:千円)

物件番号	A-032	A-034	A-035	A-036	A-040
物件名称	S-FORT 大須観音	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山	S-FORT 中広通り
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	42,690	16,274	31,927	17,867	29,155
賃貸事業収入	39,432	14,549	28,731	16,140	26,980
その他賃貸事業収入	3,258	1,725	3,196	1,727	2,175
賃貸事業費用合計	9,764	3,917	8,408	5,903	6,993
管理委託費	1,817	985	1,528	864	1,570
公租公課	3,260	1,124	2,716	1,578	1,733
水道光熱費	335	139	739	579	362
修繕費	1,685	916	1,109	1,789	1,012
保険料	192	124	229	127	141
信託報酬	303	-	303	-	303
その他賃貸事業費用	2,168	627	1,779	963	1,870
NOI (= -)	32,925	12,357	23,519	11,964	22,161
減価償却費	7,606	3,205	7,732	3,344	7,410
賃貸事業利益 (= -)	25,318	9,152	15,786	8,619	14,751
資本的支出	473	2,056	5,344	107	13,067
NCF (= -)	32,452	10,300	18,175	11,856	9,094

(単位:千円)

物件番号	A-041	A-042	A-043	A-044	A-045
物件名称	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	27,329	36,073	42,860	26,490	18,976
賃貸事業収入	25,239	32,869	40,174	24,229	16,587
その他賃貸事業収入	2,090	3,203	2,686	2,261	2,388
賃貸事業費用合計	5,066	7,485	9,446	6,415	3,823
管理委託費	1,325	1,947	1,909	1,245	918
公租公課	1,772	2,228	2,791	1,774	1,348
水道光熱費	259	426	378	415	637
修繕費	560	939	2,203	1,124	257
保険料	138	162	156	124	86
信託報酬	303	303	303	303	-
その他賃貸事業費用	706	1,476	1,703	1,427	576
NOI (= -)	22,262	28,588	33,414	20,075	15,152
減価償却費	7,027	7,784	8,044	4,842	3,182
賃貸事業利益 (= -)	15,235	20,803	25,369	15,233	11,970
資本的支出	-	2,067	-	94	-
NCF (= -)	22,262	26,521	33,414	19,981	15,152

(単位:千円)

物件番号	A-046	A-047	A-048	A-049	A-050
物件名称	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	14,086	23,994	13,445	42,709	38,467
賃貸事業収入	12,244	20,917	11,145	38,418	35,447
その他賃貸事業収入	1,842	3,077	2,300	4,290	3,019
賃貸事業費用合計	6,913	5,287	3,997	11,507	7,787
管理委託費	883	1,109	659	1,908	1,991
公租公課	812	1,981	948	3,209	2,970
水道光熱費	138	294	489	407	427
修繕費	2,456	594	1,298	1,289	405
保険料	88	175	99	183	157
信託報酬	-	303	-	303	303
その他賃貸事業費用	2,534	828	501	4,204	1,531
NOI (= -)	7,173	18,707	9,448	31,201	30,679
減価償却費	3,653	3,931	2,801	10,161	8,063
賃貸事業利益 (= -)	3,520	14,775	6,646	21,040	22,616
資本的支出	42,330	-	3,850	970	189
NCF (= -)	35,156	18,707	5,598	30,231	30,490

(単位:千円)

物件番号	A-051	A-052	A-053	A-054	A-055
物件名称	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS
運用日数	184日間	184日間	184日間	140日間	184日間
賃貸事業収益合計	21,118	37,650	18,704	10,690	10,354
賃貸事業収入	19,735	36,662	16,801	10,443	10,130
その他賃貸事業収入	1,383	988	1,903	246	224
賃貸事業費用合計	3,788	12,362	3,725	1,625	2,759
管理委託費	975	1,904	983	724	757
公租公課	1,316	2,335	1,143	-	774
水道光熱費	196	348	449	161	126
修繕費	614	5,237	431	371	314
保険料	104	180	81	54	53
信託報酬	-	303	-	-	-
その他賃貸事業費用	581	2,052	636	313	732
NOI (= -)	17,330	25,287	14,979	9,064	7,595
減価償却費	3,260	6,731	2,983	2,317	1,771
賃貸事業利益 (= -)	14,069	18,556	11,996	6,746	5,823
資本的支出	787	2,179	1,238	-	-
NCF (= -)	16,543	23,108	13,740	9,064	7,595

(単位:千円)

物件番号	A-056	A-057	A-058	A-059	A-060
物件名称	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15	S-FORT 南郷通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	11,167	19,082	26,019	22,058	12,344
賃貸事業収入	11,065	18,087	24,207	20,053	10,479
その他賃貸事業収入	101	994	1,811	2,005	1,865
賃貸事業費用合計	2,239	4,576	6,673	5,289	3,619
管理委託費	778	1,142	1,375	1,332	694
公租公課	836	1,746	1,832	1,858	1,021
水道光熱費	121	339	266	502	212
修繕費	289	102	624	989	610
保険料	52	131	152	159	83
信託報酬	-	-	303	-	-
その他賃貸事業費用	160	1,114	2,118	447	996
NOI (= -)	8,928	14,505	19,345	16,769	8,725
減価償却費	1,669	4,139	4,974	3,703	1,868
賃貸事業利益 (= -)	7,258	10,366	14,371	13,065	6,856
資本的支出	-	-	440	1,429	376
NCF (= -)	8,928	14,505	18,904	15,339	8,348

(単位:千円)

物件番号	A-061	A-062	A-064	A-065	A-066
物件名称	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心	S-FORT 守山	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番
運用日数	21日間	184日間	26日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	2,147	51,752	2,570	14,260	25,775
賃貸事業収入	2,023	49,428	2,429	12,600	24,192
その他賃貸事業収入	123	2,324	141	1,660	1,582
賃貸事業費用合計	250	8,240	607	4,735	5,988
管理委託費	116	2,584	178	920	1,398
公租公課	-	2,987	-	882	2,310
水道光熱費	61	538	69	182	262
修繕費	-	491	49	1,079	500
保険料	48	193	54	78	131
信託報酬	-	303	-	-	303
その他賃貸事業費用	24	1,140	255	1,592	1,082
NOI (= -)	1,896	43,512	1,963	9,525	19,787
減価償却費	925	7,902	1,200	3,522	6,011
賃貸事業利益 (= -)	971	35,609	762	6,002	13,776
資本的支出	-	-	121	280	-
NCF (= -)	1,896	43,512	1,842	9,244	19,787

(単位:千円)

物件番号	A-067	A-068	A-069	A-070	A-071
物件名称	S-FORT 北千種	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	21,198	14,533	13,432	25,058	26,486
賃貸事業収入	19,101	13,345	12,000	19,938	24,062
その他賃貸事業収入	2,097	1,188	1,431	5,120	2,424
賃貸事業費用合計	7,285	3,767	4,361	5,453	7,950
管理委託費	1,079	888	667	223	1,040
公租公課	1,967	1,161	1,066	1,818	1,769
水道光熱費	189	129	422	2,104	145
修繕費	1,982	809	1,771	839	1,106
保険料	115	106	84	128	110
信託報酬	303	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	1,648	671	350	34	3,473
NOI (= -)	13,913	10,765	9,070	19,605	18,536
減価償却費	4,981	2,653	2,326	2,023	4,123
賃貸事業利益 (= -)	8,931	8,112	6,743	17,582	14,413
資本的支出	-	1,615	657	167	-
NCF (= -)	13,913	9,150	8,413	19,437	18,536

(単位:千円)

物件番号	A-072	A-073	A-074	A-075	A-076
物件名称	S-FORT 堀田通	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	16,720	125,748	58,674	20,171	25,553
賃貸事業収入	14,514	115,351	55,124	19,140	22,688
その他賃貸事業収入	2,205	10,397	3,550	1,031	2,864
賃貸事業費用合計	4,087	23,813	10,998	6,497	4,770
管理委託費	862	4,955	2,291	1,159	1,026
公租公課	1,291	8,677	4,190	1,762	1,768
水道光熱費	143	1,571	777	152	295
修繕費	808	4,231	1,788	954	726
保険料	83	648	241	103	162
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	896	3,425	1,405	2,061	487
NOI (= -)	12,632	101,934	47,676	13,674	20,782
減価償却費	3,650	14,441	10,467	3,161	5,788
賃貸事業利益 (= -)	8,981	87,492	37,208	10,512	14,994
資本的支出	-	12,035	-	-	187
NCF (= -)	12,632	89,899	47,676	13,674	20,595

(単位:千円)

物件番号	A-077	A-078	A-079	A-080	A-081
物件名称	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	19,812	21,044	24,582	18,088	14,936
賃貸事業収入	17,858	19,686	21,866	16,972	14,526
その他賃貸事業収入	1,954	1,357	2,716	1,116	410
賃貸事業費用合計	4,248	5,497	5,194	3,135	3,803
管理委託費	927	960	1,344	835	885
公租公課	1,608	1,478	1,779	1,282	1,044
水道光熱費	216	278	251	154	257
修繕費	405	1,133	658	422	329
保険料	82	105	146	99	77
信託報酬	303	303	303	-	-
その他賃貸事業費用	703	1,236	709	341	1,210
NOI(= -)	15,564	15,546	19,388	14,953	11,132
減価償却費	2,659	4,465	3,576	3,613	4,149
賃貸事業利益(= -)	12,904	11,081	15,811	11,339	6,982
資本的支出	-	94	5,558	-	1,846
NCF(= -)	15,564	15,451	13,830	14,953	9,286

(単位:千円)

物件番号	A-082	A-083	A-084	A-085	A-086
物件名称	S-FORT 札幌北5条	S-FORT 札幌元町	S-RESIDENCE 浄心	S-RESIDENCE 浅間町	S-FORT 大正 リヴィエール
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	16,137	14,742	26,872	15,150	29,573
賃貸事業収入	15,417	13,827	24,692	14,412	27,132
その他賃貸事業収入	720	914	2,180	738	2,441
賃貸事業費用合計	3,987	3,769	5,147	3,959	7,682
管理委託費	1,013	922	1,181	789	1,516
公租公課	1,431	1,267	2,008	1,389	2,096
水道光熱費	395	465	307	184	304
修繕費	527	486	277	738	1,358
保険料	128	93	101	78	108
信託報酬	-	-	303	-	303
その他賃貸事業費用	491	534	967	778	1,993
NOI(= -)	12,150	10,973	21,724	11,191	21,890
減価償却費	3,647	3,259	3,854	2,660	5,923
賃貸事業利益(= -)	8,502	7,714	17,869	8,530	15,966
資本的支出	3,101	-	533	-	996
NCF(= -)	9,048	10,973	21,191	11,191	20,893

(単位:千円)

物件番号	A-087	A-088	A-089	A-090	A-091
物件名称	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	62,573	47,484	38,535	23,202	21,505
賃貸事業収入	62,557	39,713	33,460	21,890	18,339
その他賃貸事業収入	15	7,770	5,075	1,312	3,166
賃貸事業費用合計	5,590	8,208	5,707	7,945	7,138
管理委託費	-	1,507	1,380	1,135	1,162
公租公課	4,992	3,700	2,183	1,205	1,180
水道光熱費	-	655	586	411	436
修繕費	-	1,013	497	3,161	2,802
保険料	262	240	219	98	90
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	31	787	536	1,630	1,160
NOI(= -)	56,983	39,276	32,827	15,256	14,367
減価償却費	14,644	6,415	6,672	3,464	3,698
賃貸事業利益(= -)	42,339	32,861	26,155	11,792	10,669
資本的支出	-	-	193	2,942	1,424
NCF(= -)	56,983	39,276	32,633	12,314	12,942

(単位:千円)

物件番号	A-092	A-093	A-094	A-095	A-096
物件名称	S-RESIDENCE 近代美術館前	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	19,907	15,351	15,638	14,907	15,409
賃貸事業収入	18,694	14,678	14,132	13,888	14,227
その他賃貸事業収入	1,213	673	1,505	1,018	1,182
賃貸事業費用合計	3,110	3,451	3,811	4,049	3,653
管理委託費	892	818	1,131	872	960
公租公課	1,046	1,249	1,030	1,069	1,420
水道光熱費	146	256	190	134	240
修繕費	407	261	179	828	236
保険料	105	65	76	58	71
信託報酬	-	303	-	-	-
その他賃貸事業費用	511	495	1,202	1,087	723
NOI(= -)	16,797	11,900	11,827	10,857	11,755
減価償却費	3,724	2,343	2,309	2,353	3,087
賃貸事業利益(= -)	13,073	9,556	9,518	8,504	8,667
資本的支出	193	-	189	-	-
NCF(= -)	16,604	11,900	11,638	10,857	11,755

(単位:千円)

物件番号	A-097	A-098	A-099	A-100	A-101
物件名称	S-FORT 月寒	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-RESIDENCE 熱田一番
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	12,557	13,042	35,526	31,637	32,157
賃貸事業収入	11,924	11,273	33,715	28,090	30,814
その他賃貸事業収入	632	1,768	1,811	3,546	1,342
賃貸事業費用合計	2,335	2,312	7,622	5,985	6,494
管理委託費	675	637	1,402	1,231	1,333
公租公課	1,049	731	3,171	1,914	3,085
水道光熱費	129	144	494	446	475
修繕費	125	570	750	918	346
保険料	74	87	163	192	135
信託報酬	-	-	303	303	405
その他賃貸事業費用	281	142	1,336	978	712
NOI (= -)	10,222	10,729	27,904	25,651	25,662
減価償却費	2,841	2,521	8,681	7,274	5,940
賃貸事業利益 (= -)	7,380	8,207	19,222	18,376	19,722
資本的支出	-	565	57	2,371	322
NCF (= -)	10,222	10,163	27,847	23,279	25,340

(単位:千円)

物件番号	A-102	A-103	A-104	A-105	A-106
物件名称	S-RESIDENCE 東海通	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
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	24,236	18,576	11,560	32,538	32,538
賃貸事業収入	22,800	18,302	11,116	32,520	32,520
その他賃貸事業収入	1,436	274	444	18	18
賃貸事業費用合計	5,686	3,910	3,182	3,244	3,425
管理委託費	1,039	1,109	851	162	162
公租公課	2,104	1,312	630	2,537	2,721
水道光熱費	315	221	146	-	-
修繕費	516	793	750	-	-
保険料	107	66	49	113	110
信託報酬	405	-	-	405	405
その他賃貸事業費用	1,198	408	755	25	25
NOI (= -)	18,549	14,665	8,378	29,294	29,113
減価償却費	4,782	3,029	1,147	5,987	4,536
賃貸事業利益 (= -)	13,767	11,636	7,231	23,306	24,577
資本的支出	322	468	1,423	-	-
NCF (= -)	18,227	14,197	6,954	29,294	29,113

(単位:千円)

物件番号	A-107	A-108	A-109	A-110	A-111
物件名称	S-FORT 西九条	S-FORT 古出来fiore	S-RESIDENCE 熱田	S-RESIDENCE 堀田North	S-RESIDENCE 山王
運用日数	184日間	156日間	156日間	156日間	156日間
賃貸事業収益合計	20,509	32,761	29,438	28,311	20,100
賃貸事業収入	18,998	29,183	27,936	26,380	18,602
その他賃貸事業収入	1,511	3,577	1,502	1,931	1,497
賃貸事業費用合計	5,138	5,146	3,951	4,962	2,729
管理委託費	1,261	1,309	1,196	1,312	993
公租公課	1,275	-	-	-	-
水道光熱費	374	260	485	322	268
修繕費	964	1,017	800	901	369
保険料	87	150	127	115	81
信託報酬	405	343	343	343	343
その他賃貸事業費用	769	2,065	997	1,966	673
NOI (= -)	15,370	27,614	25,486	23,349	17,370
減価償却費	1,701	4,695	5,780	5,409	2,835
賃貸事業利益 (= -)	13,669	22,919	19,706	17,939	14,534
資本的支出	2,261	173	-	-	-
NCF (= -)	13,109	27,441	25,486	23,349	17,370

(単位:千円)

物件番号	B-003	B-004	B-005	B-006	B-007
物件名称	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	22,329	26,823	75,278	25,626	28,762
賃貸事業収入	20,139	22,081	70,658	24,055	25,676
その他賃貸事業収入	2,190	4,742	4,620	1,570	3,085
賃貸事業費用合計	6,094	13,376	13,748	6,690	6,092
管理委託費	1,366	1,499	2,388	1,573	1,655
公租公課	1,110	1,461	4,519	2,289	1,414
水道光熱費	849	1,229	429	498	1,057
修繕費	1,154	6,650	3,083	1,272	1,085
保険料	101	153	304	173	131
信託報酬	355	355	303	303	-
その他賃貸事業費用	1,157	2,027	2,718	580	748
NOI (= -)	16,234	13,447	61,530	18,935	22,669
減価償却費	5,693	7,295	15,286	6,596	7,020
賃貸事業利益 (= -)	10,541	6,151	46,243	12,339	15,649
資本的支出	59,787	1,344	483	817	3,730
NCF (= -)	43,553	12,102	61,046	18,118	18,939

(単位:千円)

物件番号	B-008	B-009	B-011	B-012	B-013
物件名称	S-FORT 佐賀本庄	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
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	36,231	13,625	25,633	64,590	29,107
賃貸事業収入	35,533	13,308	24,117	60,751	25,660
その他賃貸事業収入	698	316	1,515	3,839	3,447
賃貸事業費用合計	5,525	2,674	5,414	11,460	11,378
管理委託費	-	-	1,464	3,245	1,467
公租公課	2,940	968	1,500	3,872	1,731
水道光熱費	-	-	985	666	951
修繕費	873	206	870	1,634	5,093
保険料	301	99	113	404	155
信託報酬	1,337	1,337	303	303	303
その他賃貸事業費用	72	62	176	1,332	1,675
NOI (= -)	30,706	10,951	20,219	53,129	17,729
減価償却費	13,326	5,063	4,525	17,170	7,660
賃貸事業利益 (= -)	17,379	5,887	15,694	35,959	10,069
資本的支出	576	435	7,832	55,986	1,526
NCF (= -)	30,129	10,515	12,386	2,856	16,203

(単位:千円)

物件番号	B-014	B-015	B-016	B-017	B-021
物件名称	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT 江坂垂水町
運用日数	184日間	184日間	21日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	23,735	44,940	3,493	10,568	26,222
賃貸事業収入	21,858	39,457	3,421	10,563	24,067
その他賃貸事業収入	1,876	5,483	71	5	2,154
賃貸事業費用合計	9,293	10,319	557	2,658	6,378
管理委託費	1,153	3,526	205	1,047	1,384
公租公課	1,376	2,828	-	912	1,600
水道光熱費	1,078	1,866	167	85	183
修繕費	4,816	827	36	302	1,681
保険料	119	304	97	83	118
信託報酬	-	303	35	-	303
その他賃貸事業費用	749	662	15	227	1,105
NOI (= -)	14,442	34,621	2,935	7,909	19,844
減価償却費	5,227	13,984	2,307	2,705	5,363
賃貸事業利益 (= -)	9,214	20,637	628	5,204	14,481
資本的支出	1,218	2,467	-	-	223
NCF (= -)	13,223	32,154	2,935	7,909	19,620

(単位:千円)

物件番号	B-022	B-024	B-026	B-027	B-028
物件名称	S-FORT 新潟本町	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	21日間
賃貸事業収益合計	35,340	21,338	11,665	27,729	4,761
賃貸事業収入	34,403	18,965	10,702	23,264	3,167
その他賃貸事業収入	937	2,372	962	4,465	1,594
賃貸事業費用合計	8,015	5,126	2,936	7,974	636
管理委託費	1,813	1,108	708	1,573	162
公租公課	3,435	1,904	709	2,591	-
水道光熱費	371	328	154	1,184	318
修繕費	709	627	521	1,329	15
保険料	163	203	52	275	84
信託報酬	303	-	-	303	35
その他賃貸事業費用	1,216	953	789	717	21
NOI (= -)	27,325	16,212	8,728	19,754	4,125
減価償却費	8,159	5,107	1,692	4,614	1,488
賃貸事業利益 (= -)	19,166	11,104	7,036	15,140	2,636
資本的支出	134	212	80	532	29,245
NCF (= -)	27,190	15,999	8,648	19,222	25,120

(単位:千円)

物件番号	B-029	B-030	B-032	B-033	B-034
物件名称	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 湖南梅影	S-FORT 江坂公園	S-FORT 大分寿町
運用日数	184日間	184日間	184日間	140日間	184日間
賃貸事業収益合計	51,746	14,878	63,520	28,638	31,555
賃貸事業収入	45,409	13,444	57,679	25,368	27,787
その他賃貸事業収入	6,336	1,434	5,841	3,269	3,767
賃貸事業費用合計	9,400	4,670	9,604	5,839	9,550
管理委託費	2,896	662	2,622	1,942	1,637
公租公課	3,331	1,293	2,942	1,149	2,572
水道光熱費	444	111	1,515	414	1,202
修繕費	733	973	1,633	334	2,042
保険料	382	113	546	161	206
信託報酬	303	-	303	229	303
その他賃貸事業費用	1,308	1,514	41	1,607	1,585
NOI (= -)	42,345	10,208	53,916	22,798	22,005
減価償却費	12,192	4,123	10,310	5,072	8,946
賃貸事業利益 (= -)	30,153	6,085	43,606	17,725	13,059
資本的支出	1,638	-	-	107	1,560
NCF (= -)	40,707	10,208	53,916	22,690	20,444

(単位:千円)

物件番号	B-035	B-036	B-037	B-038	B-039
物件名称	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	25,885	16,252	18,642	53,339	48,981
賃貸事業収入	23,715	14,127	16,829	49,638	45,909
その他賃貸事業収入	2,170	2,125	1,812	3,701	3,072
賃貸事業費用合計	8,292	4,340	5,788	11,121	7,630
管理委託費	2,101	1,291	1,069	2,584	2,489
公租公課	3,033	1,262	1,310	4,125	3,003
水道光熱費	353	225	1,001	490	272
修繕費	983	815	1,081	1,264	457
保険料	255	122	165	320	204
信託報酬	303	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	1,261	623	1,161	2,033	897
NOI (= -)	17,593	11,911	12,853	42,217	41,351
減価償却費	6,481	3,602	1,910	8,794	10,726
賃貸事業利益 (= -)	11,111	8,308	10,942	33,422	30,624
資本的支出	475	4,187	1,753	22,146	-
NCF (= -)	17,118	7,724	11,099	20,070	41,351

(単位:千円)

物件番号	B-041	B-042	B-043	B-044	B-045
物件名称	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 鹿児島中央	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	184日間	21日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	32,004	3,425	32,450	23,636	41,811
賃貸事業収入	27,343	3,068	27,033	20,227	37,306
その他賃貸事業収入	4,660	357	5,416	3,409	4,504
賃貸事業費用合計	8,358	431	10,984	6,204	9,785
管理委託費	1,362	40	1,709	1,157	2,237
公租公課	1,939	-	2,802	1,561	1,954
水道光熱費	1,063	66	1,637	730	252
修繕費	1,100	145	2,123	895	2,791
保険料	167	61	295	130	215
信託報酬	303	35	303	303	303
その他賃貸事業費用	2,420	82	2,111	1,425	2,031
NOI (= -)	23,645	2,994	21,466	17,432	32,025
減価償却費	7,617	997	8,654	5,543	9,587
賃貸事業利益 (= -)	16,028	1,997	12,812	11,888	22,437
資本的支出	94	153	7,896	728	-
NCF (= -)	23,550	2,840	13,569	16,703	32,025

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	20,651	34,738	59,081	35,728	27,005
賃貸事業収入	19,263	33,176	53,882	32,463	25,418
その他賃貸事業収入	1,388	1,561	5,199	3,264	1,587
賃貸事業費用合計	4,898	7,313	13,491	8,855	5,844
管理委託費	1,112	1,669	2,962	1,726	1,667
公租公課	1,702	2,260	4,198	2,557	2,341
水道光熱費	236	508	1,289	1,211	254
修繕費	953	1,343	1,832	1,676	405
保険料	94	132	255	139	113
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	799	1,095	2,649	1,240	757
NOI (= -)	15,753	27,425	45,590	26,872	21,160
減価償却費	4,440	7,977	10,347	5,619	5,429
賃貸事業利益 (= -)	11,313	19,447	35,242	21,253	15,731
資本的支出	-	-	-	-	-
NCF (= -)	15,753	27,425	45,590	26,872	21,160

(単位:千円)

物件番号	B-051	B-052	B-053	B-054	B-055
物件名称	S-RESIDENCE 四日市元町	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前
運用日数	184日間	21日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	26,269	2,851	23,478	14,858	44,541
賃貸事業収入	24,255	2,621	21,640	14,188	40,197
その他賃貸事業収入	2,013	230	1,838	669	4,344
賃貸事業費用合計	6,046	447	6,300	3,247	9,228
管理委託費	1,238	36	1,036	822	2,385
公租公課	1,565	-	1,893	952	3,960
水道光熱費	923	58	907	126	529
修繕費	457	-	1,175	602	979
保険料	111	55	100	68	186
信託報酬	303	35	303	-	303
その他賃貸事業費用	1,446	261	884	676	883
NOI (= -)	20,222	2,404	17,177	11,611	35,313
減価償却費	6,552	875	4,782	2,527	8,283
賃貸事業利益 (= -)	13,669	1,528	12,394	9,084	27,029
資本的支出	-	-	-	269	-
NCF (= -)	20,222	2,404	17,177	11,341	35,313

(単位:千円)

物件番号	B-056	B-057	B-058	B-059	B-060
物件名称	S-FORT 高松中野町	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
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	15,271	31,978	24,368	17,240	13,652
賃貸事業収入	14,347	31,746	22,779	16,012	12,963
その他賃貸事業収入	923	232	1,588	1,228	688
賃貸事業費用合計	3,920	6,400	6,419	3,347	3,479
管理委託費	831	1,927	1,225	871	772
公租公課	1,042	3,063	1,655	1,650	1,376
水道光熱費	144	254	569	169	160
修繕費	635	75	849	293	585
保険料	79	139	138	100	84
信託報酬	303	405	405	-	-
その他賃貸事業費用	883	534	1,577	262	500
NOI (= -)	11,350	25,578	17,949	13,892	10,173
減価償却費	3,160	6,908	5,975	3,441	2,914
賃貸事業利益 (= -)	8,189	18,670	11,973	10,451	7,258
資本的支出	-	-	322	322	390
NCF (= -)	11,350	25,578	17,626	13,570	9,782

(単位:千円)

物件番号	B-061	B-062	B-063	B-064	B-065
物件名称	S-FORT 長崎興善町	S-FORT 大分岩田町	S-RESIDENCE 表町	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	S-FORT 大分長浜町
運用日数	184日間	184日間	156日間	41日間	41日間
賃貸事業収益合計	34,582	31,140	33,439	8,045	4,992
賃貸事業収入	32,234	28,808	30,045	7,711	4,717
その他賃貸事業収入	2,347	2,331	3,393	334	275
賃貸事業費用合計	10,788	8,202	3,730	541	604
管理委託費	1,263	1,334	1,341	333	188
公租公課	2,630	2,833	-	-	-
水道光熱費	457	282	809	36	0
修繕費	1,593	916	430	-	-
保険料	143	188	131	31	30
信託報酬	405	405	343	106	106
その他賃貸事業費用	4,293	2,240	674	33	277
NOI (= -)	23,793	22,937	29,708	7,503	4,388
減価償却費	5,902	7,125	7,495	1,327	877
賃貸事業利益 (= -)	17,891	15,812	22,213	6,176	3,510
資本的支出	558	1,642	-	-	551
NCF (= -)	23,235	21,295	29,708	7,503	3,836

(単位:千円)

物件番号	C-001	C-002	C-004	C-006	C-007
物件名称	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	34,016	29,190	30,667	32,781	28,015
賃貸事業収入	31,849	25,616	27,760	30,671	25,600
その他賃貸事業収入	2,166	3,573	2,907	2,110	2,414
賃貸事業費用合計	6,958	7,465	4,919	7,299	6,343
管理委託費	2,285	1,605	1,697	1,770	1,572
公租公課	1,956	1,380	1,397	1,765	1,361
水道光熱費	411	462	500	236	202
修繕費	965	2,698	446	1,435	1,424
保険料	144	87	81	121	80
信託報酬	354	329	354	329	329
その他賃貸事業費用	840	902	439	1,641	1,373
NOI (= -)	27,057	21,724	25,748	25,482	21,671
減価償却費	8,023	6,512	6,085	6,595	5,394
賃貸事業利益 (= -)	19,034	15,212	19,662	18,886	16,276
資本的支出	273	3,424	183	191	388
NCF (= -)	26,784	18,299	25,564	25,290	21,283

(単位:千円)

物件番号	C-008	C-009	C-010	C-012	C-013
物件名称	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	38,780	27,299	29,660	19,963	18,747
賃貸事業収入	35,371	25,729	29,520	19,620	18,372
その他賃貸事業収入	3,408	1,570	140	343	375
賃貸事業費用合計	5,991	6,443	3,979	1,802	3,861
管理委託費	1,735	2,205	1,309	-	1,173
公租公課	1,418	1,645	2,262	1,151	1,243
水道光熱費	616	762	-	-	164
修繕費	889	486	258	243	451
保険料	102	98	115	84	82
信託報酬	354	405	-	303	303
その他賃貸事業費用	874	840	34	19	442
NOI (= -)	32,788	20,856	25,681	18,160	14,885
減価償却費	6,683	3,996	7,805	3,344	3,959
賃貸事業利益 (= -)	26,104	16,860	17,876	14,816	10,926
資本的支出	81	3,058	-	9,419	102
NCF (= -)	32,706	17,797	25,681	8,741	14,783

(単位：千円)

物件番号	C-014	C-015	C-016	C-017	C-018
物件名称	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	21,176	18,853	33,362	33,648	31,280
賃貸事業収入	19,099	18,792	31,300	32,571	29,174
その他賃貸事業収入	2,077	61	2,061	1,077	2,106
賃貸事業費用合計	3,763	3,120	5,781	6,739	5,910
管理委託費	1,185	1,160	1,345	2,014	1,873
公租公課	1,542	1,226	1,822	1,861	1,425
水道光熱費	134	162	138	257	425
修繕費	486	37	1,145	1,191	1,072
保険料	150	62	97	109	114
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	265	167	928	999	693
NOI (= -)	17,412	15,732	27,580	26,909	25,370
減価償却費	2,664	4,247	6,892	6,806	6,443
賃貸事業利益 (= -)	14,748	11,485	20,687	20,102	18,926
資本的支出	318	-	75	1,282	193
NCF (= -)	17,094	15,732	27,504	25,627	25,177

(単位：千円)

物件番号	C-019	C-020	C-021	C-022	C-023
物件名称	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	59,188	18,031	39,462	26,249	49,109
賃貸事業収入	54,282	16,922	37,526	24,731	48,000
その他賃貸事業収入	4,906	1,109	1,935	1,517	1,109
賃貸事業費用合計	10,602	4,073	6,307	6,560	7,354
管理委託費	3,078	1,301	1,901	1,362	2,249
公租公課	5,215	1,036	2,348	1,435	3,238
水道光熱費	883	275	290	310	437
修繕費	655	1,236	830	1,513	620
保険料	437	77	149	96	161
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	28	146	483	1,537	344
NOI (= -)	48,586	13,957	33,155	19,689	41,754
減価償却費	11,730	3,233	5,420	5,060	7,383
賃貸事業利益 (= -)	36,855	10,724	27,734	14,628	34,371
資本的支出	2,082	364	316	-	-
NCF (= -)	46,503	13,593	32,838	19,689	41,754

(単位：千円)

物件番号	C-024	C-025	C-026	C-027	C-028
物件名称	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	49,586	14,004	153,940	29,428	20,400
賃貸事業収入	43,448	13,040	139,266	27,453	18,428
その他賃貸事業収入	6,137	963	14,674	1,975	1,972
賃貸事業費用合計	12,686	3,062	32,790	5,714	5,083
管理委託費	2,321	852	12,872	1,976	1,377
公租公課	1,829	676	9,524	2,118	1,177
水道光熱費	410	55	766	375	222
修繕費	6,091	574	6,429	573	1,323
保険料	137	49	636	186	98
信託報酬	303	253	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,591	601	2,256	180	579
NOI (= -)	36,899	10,941	121,149	23,714	15,317
減価償却費	4,153	1,317	17,570	3,727	3,027
賃貸事業利益 (= -)	32,745	9,624	103,578	19,986	12,289
資本的支出	1,546	118	1,878	767	777
NCF (= -)	35,352	10,823	119,270	22,946	14,540

(単位：千円)

物件番号	C-029	C-030	C-031	C-032	C-033
物件名称	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	20,300	25,313	22,094	24,446	86,826
賃貸事業収入	17,839	23,945	20,387	23,378	80,510
その他賃貸事業収入	2,460	1,368	1,706	1,068	6,316
賃貸事業費用合計	5,428	6,590	5,197	5,321	17,427
管理委託費	1,383	1,267	1,890	1,740	4,422
公租公課	835	1,147	1,325	1,277	5,448
水道光熱費	249	268	224	318	1,258
修繕費	1,350	2,194	1,023	679	3,754
保険料	70	90	108	96	301
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,236	1,317	321	906	1,939
NOI (= -)	14,872	18,722	16,896	19,124	69,399
減価償却費	2,226	3,103	3,442	5,200	11,931
賃貸事業利益 (= -)	12,645	15,618	13,454	13,924	57,467
資本的支出	908	929	491	247	2,164
NCF (= -)	13,963	17,793	16,405	18,877	67,234

(単位：千円)

物件番号	C-034	C-035	C-036	C-037	C-038
物件名称	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	39,576	27,692	30,559	24,028	17,751
賃貸事業収入	36,754	26,638	28,654	22,733	16,813
その他賃貸事業収入	2,822	1,054	1,905	1,295	937
賃貸事業費用合計	8,813	5,002	6,954	6,595	5,768
管理委託費	2,489	1,666	1,442	1,421	1,498
公租公課	2,666	1,777	1,710	1,708	1,000
水道光熱費	384	311	157	294	203
修繕費	2,015	393	1,404	1,044	1,995
保険料	187	90	94	91	76
信託報酬	303	303	303	303	-
その他賃貸事業費用	765	458	1,840	1,731	994
NOI (= -)	30,763	22,690	23,605	17,432	11,983
減価償却費	6,912	3,778	3,826	4,278	3,369
賃貸事業利益 (= -)	23,851	18,911	19,778	13,154	8,613
資本的支出	6,486	-	94	4,574	1,195
NCF (= -)	24,277	22,690	23,510	12,858	10,787

(単位：千円)

物件番号	C-039	C-040	C-041	C-042	C-043
物件名称	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	33,724	18,713	9,894	9,358	17,118
賃貸事業収入	30,255	18,010	9,586	8,914	17,018
その他賃貸事業収入	3,468	702	307	444	100
賃貸事業費用合計	7,377	4,997	1,595	1,498	3,916
管理委託費	2,643	1,583	790	843	995
公租公課	1,893	848	490	446	1,147
水道光熱費	387	280	31	33	143
修繕費	1,241	1,420	176	69	1,124
保険料	102	76	23	23	52
信託報酬	303	-	-	-	303
その他賃貸事業費用	804	789	84	82	149
NOI (= -)	26,347	13,716	8,298	7,859	13,201
減価償却費	4,707	3,406	700	806	6,184
賃貸事業利益 (= -)	21,639	10,309	7,597	7,053	7,017
資本的支出	-	776	100	-	102
NCF (= -)	26,347	12,939	8,198	7,859	13,099

(単位:千円)

物件番号	C-044	C-045	C-046	C-047	C-048
物件名称	S-RESIDENCE 三田慶大前	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
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
賃貸事業収益合計	26,904	27,738	15,022	12,248	22,651
賃貸事業収入	25,074	26,769	14,397	11,760	20,992
その他賃貸事業収入	1,829	968	624	488	1,659
賃貸事業費用合計	5,665	6,792	3,398	1,993	4,808
管理委託費	2,240	1,722	1,144	663	1,631
公租公課	1,424	2,293	1,202	814	1,341
水道光熱費	272	277	210	-	186
修繕費	705	794	373	-	522
保険料	62	114	47	83	91
信託報酬	405	405	-	405	405
その他賃貸事業費用	554	1,184	421	26	629
NOI (= -)	21,238	20,945	11,623	10,254	17,843
減価償却費	1,903	4,135	2,595	1,336	2,473
賃貸事業利益 (= -)	19,334	16,810	9,027	8,917	15,370
資本的支出	-	247	-	451	209
NCF (= -)	21,238	20,698	11,623	9,802	17,633

(単位:千円)

物件番号	C-049	C-050	C-051	C-052	C-053
物件名称	S-FORT 西船橋libre	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	156日間	156日間	156日間	156日間	124日間
賃貸事業収益合計	31,604	21,664	22,640	14,051	13,637
賃貸事業収入	22,684	19,767	21,415	13,451	13,493
その他賃貸事業収入	8,919	1,896	1,225	600	143
賃貸事業費用合計	3,621	3,019	3,974	3,088	2,424
管理委託費	1,285	1,869	1,433	882	1,033
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	112	103	101	140	94
修繕費	535	289	642	1,209	-
保険料	67	61	75	54	43
信託報酬	343	343	343	343	273
その他賃貸事業費用	1,276	351	1,377	458	979
NOI (= -)	27,983	18,645	18,666	10,963	11,212
減価償却費	2,869	2,229	3,116	1,661	1,637
賃貸事業利益 (= -)	25,114	16,415	15,549	9,301	9,575
資本的支出	108	240	373	173	-
NCF (= -)	27,875	18,405	18,292	10,789	11,212

(3) 【運用実績】

【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)
2023年7月31日 (第16期)	171,452,218 (169,113,850)	83,980,770 (81,642,402)	100,128 (97,340)
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)

(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。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	決算年月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月
	最高(円)	121,600	117,600	110,800	104,800	98,800	121,800
	最低(円)	107,700	106,800	100,900	88,700	88,600	101,600

月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	月別	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月
	最高(円)	95,400	95,000	94,800	95,200	97,300	98,800
	最低(円)	91,000	91,000	88,600	91,500	91,400	96,200
	売買高(口)	21,454	19,295	22,204	20,046	27,672	38,193

月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	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
	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

(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。

【分配の推移】

計算期間	分配金総額 (百万円)	うち利益超過		1口当たり 分配金 (円)	うち1口当 り利益分配金 (円)	うち1口当 り利益超過 分配金 (円)
		分配金総額 (百万円)	分配金総額 (百万円)			
第16期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	2,338	2,148	189	2,788	2,562	226
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	-

【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16期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	2.6%	5.2%
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%

(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

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2024年10月29日開催の投資主総会において、2024年11月1日以降の補欠執行役員として長島幸久が選任されています。なお、長島幸久は、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取締役 経営管理本部管掌です。

（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。

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

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 / 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

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】

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。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、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 から 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 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 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 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 から まで、第3号 から まで、 、 、 及び 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 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。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記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

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)。

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】

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)。

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

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/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。

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ません。

(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()から()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。

() 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。

() 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。

() 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()から()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。

() 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。

() 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。

- () 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 () 又は () 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。
- () 下記 () a . から d . までの確約に反する事実が判明したとき。
- () 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 () 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
- (八) 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。変更にあ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 () から () までの定めるところにより、その効力を失います。
- () 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。
- () 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
- () 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()から()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、()から()までに該当する行為を行わないことを表明・確約したことに關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。

- () 暴力団
- () 暴力団員
- () 暴力団準構成員
- () 暴力団関係企業
- () 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
- () その他()から()までに準ずる者
- () 暴力的な要求行為
- () 法的な責任を超えた不当な要求行為
- () 委託事務に關して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- () 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
- () その他()から()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關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) 解約に關する事項

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關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

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。

上記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。

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。
 - () 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - () 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
 - () 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - () その他上記() から () 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。変更にあ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

本投資法人は、一般事務受託者に対して、6ヶ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。

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。

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。

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るとき。

(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

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。

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。

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。

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るとき。

(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。変更にあ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（m c 2 1 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 / 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あたる場合には、金融商品取引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。

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）。

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）。

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）。

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）。

上記 から 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 / 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、）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、）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、）、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 から 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）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

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()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、()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21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。

利害関係人等(注1)との売買取引状況

区 分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総 額	11,220百万円	10,808百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
イーリス1号合同会社	8,656百万円(77.1%)	-
サムティ株式会社	1,834百万円(16.3%)	-
合 計	10,490百万円(93.5%)	-

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	439,017千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	263,291千円	60.0
仲介手数料	122,600千円	サムティ株式会社	61,300千円	50.0

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 318,512千円(修繕工事)

(注1)「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。

(注2)「売買金額等」には、売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。また、()の数値は、総額に対する割合を表示しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

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。)に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に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、電子提供措置事項に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。

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。

(ロ) 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。

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られません。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）。

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。

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。

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)。

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)。

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。

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となります。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。

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。

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)。

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)。
- (八) 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)。
- (二) 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)。

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)。

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】

名称

サムティアセットマネジメント株式会社

資本金の額

120百万円（本書の日付現在）

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、売上の代理又は媒介、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

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

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

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。

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】

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	株式会社日栄	-
		2004年6月	サムティ開発株式会社 経理部	
		2008年4月	同 内部統制室 室長	
		2013年4月	サムティ管理株式会社取締役(非常勤)	
		2018年4月	サムティ株式会社 経営管理本部 経理部長	
		2022年2月	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	
		2024年11月	同 代表取締役社長(現任)	
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	伊藤 節夫	1999年4月	井上特殊鋼株式会社	-
		2000年3月	伊藤土木工業	
		2004年11月	株式会社河井鑑定調査	
		2008年2月	サムティ株式会社	
		2015年5月	同 支店統括本部 札幌支店長	
		2019年4月	同 支店統括本部 東京支店 副支店長 兼 新宿営業所長	
		同年10月	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	
		2021年11月	同 取締役 ホテルリート運用本部長	
		2024年11月	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	
		2025年7月	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	
		同年10月	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 (現任)	
取締役 経営管理本部管掌	長島 幸久	2002年12月	リアルリンク株式会社	-
		2008年2月	アセット・マネジャーズ株式会社	
		2012年3月	燦アセットマネージメント株式会社	
		2014年10月	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	
		2018年9月	同 リート運用本部 リート投資運用部 部長	
		2021年2月	同 リート運用本部長 兼 リート投資運用部 部長	
		2022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 兼 レジデンシャルリート資 産管理部 部長	
		2023年6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2月	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	
		同年11月	同 取締役 経営管理本部長 兼 経営管理部長	
		2026年1月	同 取締役 経営管理本部管掌(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)	濱松 貴志	1994年4月 2004年8月 2008年9月 2010年4月 2012年11月 2014年10月 2019年3月 同年10月 2020年2月 2023年4月 同年6月 2024年2月 同年6月 2025年3月 同年8月 同年10月 2026年4月	株式会社大和銀行 株式会社ウイルステージ 燦アセットマネージメント株式会社 クライアントサービス部長 同 投資運用本部長 同 取締役 投資運用本部長 サムティアセットマネジメント株式会社 取締役 私募投資運用本部長 同 取締役 ファンド運用本部長 同 取締役(非常勤) サムティ株式会社 経営企画部長 同 執行役員 経営企画部長 同 執行役員 経営管理本部長 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) サムティ株式会社 取締役 経営管理本部担当 サムティホールディングス株式会社 取締役 財務戦略本部担当 兼 管理本部担当 サムティ株式会社 取締役 管理本部担当 サムティホールディングス株式会社 取締役 経営管理部門管掌 サムティ株式会社 取締役 経営管理部門管掌 Song Holdings合同会社 取締役(非常勤)(現任) サムティホールディングス株式会社 取締役 財務経理部門・管理部門管掌 サムティ株式会社 取締役 管理部門管掌 サムティホールディングス株式会社 取締役 事業戦略本部・財務部・経理部・管理部管掌(現任) サムティ株式会社 取締役 財務部・経理部・管理部管掌(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	沼田 拓也	2015年4月 大和証券株式会社 同年6月 同 不動産・REITセクター部 2021年4月 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 2022年2月 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) 2023年1月 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) 2024年12月 株式会社刀 監査役 2025年4月 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)	-
取締役 (非常勤)	藤原 剛	1998年4月 丸三証券株式会社 2000年5月 里見博会計事務所 2003年4月 サムティ開発株式会社 2012年11月 燦アセットマネージメント株式会社 取締役 2018年5月 サムティ株式会社 経営管理本部 財務部長 2021年2月 同 名古屋支店長 2022年4月 同 グループ営業推進部長 2023年4月 同 不動産事業本部 営業推進部長 2024年2月 同 ソリューション事業部長 同年6月 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 2025年3月 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 2026年3月 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(現任) サムティ株式会社 執行役員 財務部担当 兼 財務部長 (現任) 同年4月 株式会社PE1 代表取締役(非常勤)(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】

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取引業務を行っています。

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。

27
62 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

資本関係

該当事項はありません。

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

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

2,473億円（2025年12月31日現在）

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

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

その他上記 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

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

3,242億円（2025年9月30日現在）

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

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せん。）

上記 に定めるほか、下記（イ）から（へ）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）未払戻金明細簿

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

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

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

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

上記 から 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

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

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

投資主等からの照会に対する応答に関する事務

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

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

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

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 から までの事務
に関連するものに限ります。)

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

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

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

上記 から 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

上記 から 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

名称

令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

資本金の額

182百万円(2025年9月30日現在)

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

本投資法人の計算に関する事務

本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

本投資法人の納税に関する事務

その他、上記 から 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

名称

税理士法人令和会計社

資本金の額

該当事項はありません。

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

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

2,473億円(2025年12月31日現在)

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

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。

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

名称

株式会社みずほ銀行

資本金の額

1兆4,040億円(2025年12月31日現在)

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იმポート出資、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 / 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1月31日現在、サムティ株式会社は126,847口（14.87%）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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第21期計算期間(2025年8月1日から2026年1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 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,189,892	4,564,746
信託現金及び信託預金	2,601,687	2,665,037
営業未収入金	23,700	23,056
前払費用	203,152	247,391
未収消費税等	56,430	-
未収還付法人税等	1,935	3,541
その他	37,544	126,379
流動資産合計	8,114,344	7,630,153
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,997,617	12,274,350
減価償却累計額	1,642,899	1,668,742
建物（純額）	11,354,717	10,605,608
構築物	9,419	10,849
減価償却累計額	3,902	4,433
構築物（純額）	5,517	6,416
機械及び装置	30,342	30,342
減価償却累計額	8,305	9,348
機械及び装置（純額）	22,036	20,993
工具、器具及び備品	112,222	114,479
減価償却累計額	68,452	70,109
工具、器具及び備品（純額）	43,770	44,369
土地	13,928,173	13,212,379
信託建物	76,036,762	76,553,896
減価償却累計額	11,052,023	11,029,999
信託建物（純額）	64,984,739	65,523,896
信託構築物	12,632	17,770
減価償却累計額	8,061	8,791
信託構築物（純額）	4,570	8,979
信託機械及び装置	817,916	877,394
減価償却累計額	269,287	264,221
信託機械及び装置（純額）	548,628	613,173
信託工具、器具及び備品	558,241	549,714
減価償却累計額	350,444	363,381
信託工具、器具及び備品（純額）	207,796	186,332
信託土地	78,785,646	81,599,194
有形固定資産合計	169,885,598	171,821,345
無形固定資産		
ソフトウェア	2,595	2,249
無形固定資産合計	2,595	2,249
投資その他の資産		
投資有価証券	100,000	-
繰延税金資産	2	13
差入敷金及び保証金	11,136	11,136
長期前払費用	405,856	448,566
投資その他の資産合計	516,994	459,716
固定資産合計	170,405,188	172,283,310
繰延資産		
投資口交付費	13,807	10,574
投資法人債発行費	22,307	18,095
繰延資産合計	36,114	28,670
資産合計	178,555,647	179,942,134

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	448,676	635,850
1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	-
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	16,530,000
未払金	122,008	161,359
未払費用	5,764	8,650
未払分配金	16,899	15,632
未払消費税等	-	269,137
未払法人税等	618	691
前受金	887,713	906,931
預り金	20,695	21,308
流動負債合計	18,702,376	18,549,562
固定負債		
投資法人債	2,900,000	2,900,000
長期借入金	71,550,000	72,220,000
預り敷金及び保証金	83,371	78,257
信託預り敷金及び保証金	493,467	493,838
固定負債合計	75,026,838	75,692,095
負債合計	93,729,215	94,241,658
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	3,491,077	3,683,793
出資総額(純額)	82,624,603	82,431,887
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,201,828	3,268,588
剰余金合計	2,201,828	3,268,588
投資主資本合計	84,826,432	85,700,476
純資産合計	1 84,826,432	1 85,700,476
負債純資産合計	178,555,647	179,942,134

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	1 5,430,735	1 5,348,729
その他貸貸事業収入	1 543,911	1 446,659
不動産等売却益	2 231,703	2 1,297,445
匿名組合投資利益	7,772	13,911
営業収益合計	6,214,123	7,106,746
営業費用		
貸貸事業費用	1 2,605,697	1 2,372,028
資産運用報酬	483,084	527,140
資産保管手数料	8,578	8,444
一般事務委託手数料	52,203	55,329
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	216,715	191,121
営業費用合計	3,385,539	3,173,326
営業利益	2,828,584	3,933,420
営業外収益		
受取利息	1,237	2,527
還付加算金	-	168
未払分配金戻入	2,301	2,480
その他	264	753
営業外収益合計	3,803	5,929
営業外費用		
支払利息	477,947	533,457
投資法人債利息	17,206	16,056
融資関連費用	119,761	109,474
投資口交付費償却	7,225	3,233
投資法人債発行費償却	4,587	4,211
その他	3,703	3,535
営業外費用合計	630,432	669,969
経常利益	2,201,955	3,269,380
税引前当期純利益	2,201,955	3,269,380
法人税、住民税及び事業税	649	894
法人税等調整額	23	11
法人税等合計	672	882
当期純利益	2,201,282	3,268,498
前期繰越利益	546	90
当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,201,828	3,268,588

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7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	
				当期末処分 利益又は 当期末処理 損失()	剰余金合計		
当期首残高	86,115,681	3,461,232	82,654,448	2,629,500	2,629,500	85,283,949	85,283,949
当期変動額							
利益超過分配		29,845	29,845			29,845	29,845
剰余金の配当				2,628,954	2,628,954	2,628,954	2,628,954
当期純利益				2,201,282	2,201,282	2,201,282	2,201,282
当期変動額合計		29,845	29,845	427,671	427,671	457,517	457,517
当期末残高	1 86,115,681	3,491,077	82,624,603	2,201,828	2,201,828	84,826,432	84,826,432

当期(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	
				当期末処分 利益又は 当期末処理 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

(4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位:円)

区分	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
当期末処分利益	2,201,828,916	3,268,588,641
利益超過分配金加算額 出資総額控除額	192,716,076	-
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,394,454,608 (2,808)	3,073,224,504 (3,604)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,201,738,532 (2,582)	3,073,224,504 (3,604)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	192,716,076 (226)	- (-)
任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	195,274,254
次期繰越利益	90,384	89,883
分配金の額の算出方法	<p>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末処分利益の全額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2,582円となりました。</p> <p>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。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,161百万円の100分の16.6にほぼ相当する額である192,716,076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226円となりました。</p> <p>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71.2%となります。</p>	<p>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末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。</p> <p>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。</p>

(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/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2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1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	2,201,955	3,269,380
減価償却費	1,161,931	1,125,277
受取利息	1,237	2,527
支払利息	495,154	549,514
投資口交付費償却	7,225	3,233
投資法人債発行費償却	4,587	4,211
営業未収入金の増減額(は増加)	5,920	644
未収消費税等の増減額(は増加)	56,430	56,430
未払消費税等の増減額(は減少)	212,223	269,137
前払費用の増減額(は増加)	3,258	44,238
営業未払金の増減額(は減少)	173,830	354,994
未払金の増減額(は減少)	13,447	39,351
前受金の増減額(は減少)	14,086	19,218
長期前払費用の増減額(は増加)	4,862	42,709
有形固定資産の売却による減少額	234,756	1,390,365
信託有形固定資産の売却による減少額	1,926,261	7,861,944
その他	23,458	80,387
小計	5,529,633	14,773,840
利息の受取額	1,237	2,527
利息の支払額	494,966	546,628
法人税等の還付額	1,976	1,935
法人税等の支払額	2,731	4,362
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,035,148	14,227,312
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	79,898	96,231
信託有形固定資産の取得による支出	443,452	12,394,892
差入敷金及び保証金の差入による支出	-	17
差入敷金及び保証金の返還による収入	162	17
預り敷金及び保証金の返還による支出	7,816	8,653
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,248	3,539
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	63,086	74,339
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,097	74,710
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	531,745	13,395,866
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	1,000,000	-
長期借入れによる収入	9,050,000	7,970,000
長期借入金の返済による支出	8,050,000	6,270,000
投資法人債の償還による支出	-	1,700,000
分配金の支払額	2,654,989	2,393,241
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,654,989	2,393,241
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,848,413	1,561,795
現金及び現金同等物の期首残高	5,943,166	7,791,579
現金及び現金同等物の期末残高	1,791,579	1,622,784

(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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(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。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なし、当期は14,236千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>								

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りリスクしか負わない取得日から3ヶ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。 信託現金及び信託預金 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 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 (2025年7月31日)	当期 (2026年1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2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,006,706	4,924,075
地代収入	206	135
共益費収入	423,822	424,517
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	183,260	176,738
水道光熱費収入	35,393	33,682
その他収入	325,257	236,238
不動産賃貸事業収益合計	5,974,647	5,795,388
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	303,958	287,580
水道光熱費	85,519	80,614
公租公課	399,620	372,074
保険料	13,852	28,502
修繕費	325,719	223,023
減価償却費	1,161,584	1,124,931
信託報酬	53,372	49,088
その他賃貸事業費用	262,069	206,214
不動産賃貸事業費用合計	2,605,697	2,372,028
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,368,949	3,423,360

2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位:千円)

S-FORT北山王	
不動産等売却収入	914,000
不動産等売却原価	807,154
その他売却費用	14,474
不動産等売却益	92,371

S-FORT元浜	
不動産等売却収入	300,000
不動産等売却原価	234,802
その他売却費用	4,950
不動産等売却益	60,246

S-FORT高崎	
不動産等売却収入	1,219,800
不動産等売却原価	1,121,501
その他売却費用	19,212
不動産等売却益	79,085

当期(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

[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2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1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2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
現金及び預金	5,189,892	4,564,746
預入期間が3か月を超える定期預金	-	1,000,000
信託現金及び信託預金	2,601,687	2,665,037
現金及び現金同等物	7,791,579	6,229,784

〔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 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
一年内	125,097	125,097
一年超	708,883	646,334
合計	833,980	771,431

〔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として利用しています。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

2025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。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	1,699,531	468
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,495,744	4,255
(3) 投資法人債	2,900,000	2,798,690	101,309
(4) 長期借入金	71,550,000	71,597,736	47,736
負債計	91,650,000	91,591,702	58,297

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年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,530,000	16,495,648	34,351
(3) 投資法人債	2,900,000	2,737,439	162,560
(4) 長期借入金	72,220,000	71,857,504	362,495
(5) デリバティブ取引	-	-	-
負債計	91,650,000	91,090,592	559,407

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2024年9月13日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期(2025年7月31日)	当期(2026年1月31日)
投資有価証券	100,000	-
合計	100,000	-

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(2025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年内償還予定の投資法人債	1,700,000	-	-	-	-	-
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	-	15,500,000	15,700,000	17,500,000	13,350,000	9,500,000
合計	17,200,000	15,500,000	17,100,000	17,500,000	13,350,000	11,000,000

当期(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

[有価証券に関する注記]

前期(2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2026年1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(2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2026年1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(2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

[退職給付に関する注記]

前期(2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2026年1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 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2	13
繰延税金資産合計	2	13
繰延税金資産の純額	2	13

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 (2025年7月31日)	当期 (2026年1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	31.46	29.57
その他	0.03	1.86
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.03

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

[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2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

3. 兄弟会社等

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

〔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 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	172,808,275	169,885,598
期中増減額	2,922,676	1,935,746
期末残高	169,885,598	171,821,345
期末時価	193,386,000	195,950,000

(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、前期の主な減少額は3物件の譲渡(2,163,459千円)及び減価償却費(1,161,584千円)によるものです。当期の主な増加額は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。

(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評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 2月 1日 至 2025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
不動産等の売却	2,433,800	(注2) 231,703
水道光熱費収入	35,393	35,393
その他	-	5,947,027
合計	2,469,193	6,214,123

(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。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

2025年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2025年7月31日に売買契約を締結した不動産等に係る6,130,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2025年8月22日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

当期(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。

[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2月1日 至 2025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

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。

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 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

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。

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2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
1口当たり純資産額	99,476	100,501
1口当たり当期純利益	2,581	3,832

（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金額については、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2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
当期純利益（千円）	2,201,282	3,268,498
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）	2,201,282	3,268,498
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】

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。

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。

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	12,997,617	72,897	796,163	12,274,350	1,668,742	151,294	10,605,608	(注1)
	構築物	9,419	1,429	-	10,849	4,433	530	6,416	-
	機械及び 装置	30,342	-	-	30,342	9,348	1,042	20,993	-
	工具、器具 及び備品	112,222	15,407	13,151	114,479	70,109	11,680	44,369	(注1)
	土地	13,928,173	2,325	718,119	13,212,379	-	-	13,212,379	(注1)
	信託建物	76,036,762	5,259,098	4,741,964	76,553,896	11,029,999	882,210	65,523,896	(注2)
	信託構築物	12,632	5,138	-	17,770	8,791	729	8,979	-
	信託機械 及び装置	817,916	136,460	76,981	877,394	264,221	22,094	613,173	(注2)
	信託工具、 器具及び 備品	558,241	50,878	59,405	549,714	363,381	55,347	186,332	(注2)
	信託土地	78,785,646	6,779,666	3,966,118	81,599,194	-	-	81,599,194	(注2)
合計	183,288,975	12,323,302	10,371,906	185,240,372	13,419,027	1,124,931	171,821,345	-	
無形 固定 資産	ソフトウェア	3,460	-	-	3,460	1,211	346	2,249	-
	合計	3,460	-	-	3,460	1,211	346	2,249	-

(注1) 主な減少要因は、3物件の売却によるものであります。

(注2) 主な増加要因は、12物件の取得によるものであり、減少要因は8物件の売却によるものであります。

その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

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	用途	担保
第1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)	2020年 12月16日	1,700,000	1,700,000	-	0.58000%	2025年 12月16日	既存借入 の借換の ため	無担 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	-	4,600,000	1,700,000	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	-	-	-

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3)	返済 期限	用途	摘要
	株式会社三井住友銀行	1,075,000	-	1,075,000	-	0.863% (注2)	2026年 1月30日 (注4)	(注5)	無担保・無 保証
	株式会社あおぞら銀行	900,000	-	900,000	-				
	株式会社福岡銀行	775,000	-	775,000	-				
	株式会社みずほ銀行	725,000	-	725,000	-				
	株式会社香川銀行	625,000	-	625,000	-				
	株式会社三井住友銀行	920,000	-	920,000	-				
	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4)	(注5)	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				
	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4)	(注5)	無担保・無 保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.347% (注1)	2026年 7月31日 (注4)	(注5)	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4)	(注5)	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				
	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	1.222% (注1)	2027年 1月29日 (注4)	(注5)	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				
	1年以内返済予定の 長期借入金 小計	15,500,000	7,300,000	6,270,000	16,530,000				

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3)	返済 期限	用途 (注5)	摘要
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	-					
株式会社三井住友銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	0.726% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	(注5)	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	1.372% (注1)	2027年 7月30日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社三井住友銀行	810,000	-	-	810,000	0.910% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社りそな銀行	900,000	-	-	900,000					
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4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社百五銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.222% (注1)	2027年 1月29日 (注4)	(注5)	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	-					
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.993% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	(注5)	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4)	(注5)	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4)	(注5)	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4)	(注5)	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4)	(注5)	無担保・ 無保証	

長期借入金

区分	借入先	当期首	当期	当期	当期末	平均利率	返済	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高	(注3)	期限		
長期借入金	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	1.034% (注2)	2028年 7月31日 (注4)	(注5)	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4)	(注5)	無担保・ 無保証
	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4)	(注5)	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				
	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	1.272% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000				
	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					

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3)	返済 期限	用途 (注5)	摘要
株式会社千葉銀行	250,000	-	-	250,000					
株式会社SBI新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
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	1.272% (注1)	2029年 1月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
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	1.372% (注1)	2030年 1月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000					
株式会社福岡銀行	1,300,000	-	-	1,300,000					
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	1.272% (注1)	2029年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
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					
株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000	1.372% (注1)	2030年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
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	1.272% (注1)	2029年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000					
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	1.372% (注1)	2030年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
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					
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	1.472% (注1)	2031年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
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	1.372% (注1)	2030年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000	1.472% (注1)	2031年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	

長期借入金

区分	借入先	当期首	当期	当期	当期末	平均利率 (注3)	返済 期限	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高				
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4)	(注5)	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4)	(注5)	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	1.272% (注1)	2030年 1月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000				
	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4)	(注5)	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	1.372% (注1)	2031年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社ゆうちょ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	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4)	(注5)	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4)	(注5)	無担保・ 無保証
株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	1.272% (注1)	2030年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	1.372% (注1)	2031年 7月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社みずほ銀行	-	1,275,000	-	1,275,000	1.172% (注1)	2030年 1月31日 (注4)	(注5)	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	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3)	返済 期限	使 途	摘 要
	借入先								
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6)	2031年 1月31日 (注4)	(注5)	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	1.372% (注1)	2032年 1月31日 (注4)	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	-	800,000	-	800,000				
	長期借入金 小計	71,550,000	7,970,000	7,300,000	72,220,000				
合 計		87,050,000	15,270,000	13,570,000	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) 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4) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には前営業日とします。

(注5) 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等です。

(注6) 本借入の利率は変動金利ですが、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。

(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	15,900,000	17,000,000	17,370,000	14,250,000	7,700,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2026年1月31日現在)

資産総額	179,942,134千円
負債総額	94,241,658千円
純資産総額(-)	85,700,476千円
発行済数量	852,726口
1単位当たり純資産額(/)	100,501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16期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	該当事項はありません	-	-	838,726
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

(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。

2025年8月8日 臨時報告書

2025年8月8日 訂正発行登録書

2025年10月30日 有価証券報告書(第20期:自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

独立監査人の監査報告書

2026年4月27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 公認会計士 松 永 幸 廣
業務執行社員

<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2025年8月1日から2026年1月31日までの第21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1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並びに監督役員の責任

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、継続企業的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】 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。