

2018年7月期 決算短信 (REIT)

2018年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コーポ番号 3459 U R L <https://www.samty-residential.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川本 哲郎

資産運用会社名 サムティアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 増田 洋介
 問合せ先責任者 (役職名) リート企画部 部長 (氏名) 定塚 泉美
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2018年10月30日 分配金支払開始予定日 2018年10月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年7月期の運用、資産の状況 (2018年2月1日~2018年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年7月期	2,888	57.4	1,404	77.8	1,011	63.0	1,010	63.0
2018年1月期	1,834	△0.3	789	4.0	620	1.0	619	1.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年7月期	2,213	3.0	1.4	35.0
2018年1月期	2,190	2.4	1.1	33.8

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2018年7月期	2,681	2,213	468	1,224	1,010	213	100.0	2.4
2018年1月期	2,675	2,191	484	757	620	136	100.0	2.4

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2018年7月期及び2018年1月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.005及び0.004です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年7月期	87,122	41,483	47.6	90,853
2018年1月期	55,202	26,126	47.3	92,321

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年7月期	1,660	△31,302	30,498	2,511
2018年1月期	1,028	△58	△956	1,655

2. 2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年1月期	3,079	6.6	1,464	4.3	1,135	12.2	1,134	12.2	2,700	2,250	450
2019年7月期	3,167	2.9	1,404	△4.1	1,113	△1.9	1,112	△1.9	2,685	2,207	478

（参考）1口当たり予想当期純利益 (2019年1月期) 2,250円 (2019年7月期) 2,207円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2018年7月期	456,600口	2018年1月期	283,000口
② 期末自己投資口数	2018年7月期	0口	2018年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
 なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、10ページ記載の「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

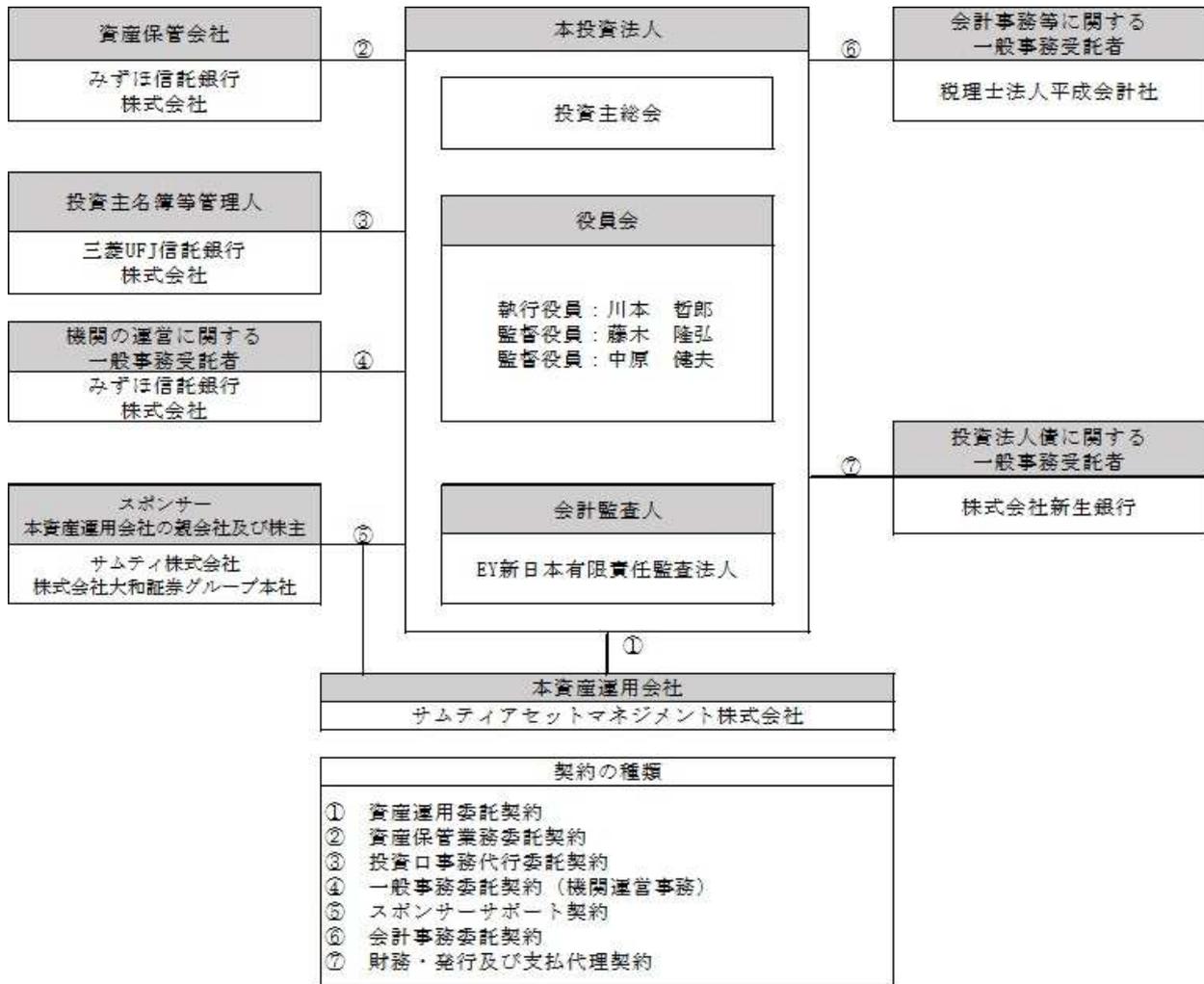
1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	5
3. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の変動	28
(1) 投資法人の役員	28
(2) 資産運用会社の役員	28
5. 参考情報	29

1. 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」）は、2018年1月15日に株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」）との間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、大和証券グループ本社が新たにスポンサーとして参画いたしました。
 本書の日付現在、本投資法人の仕組図は以下のとおりです。

本投資法人の仕組図



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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	サムティ・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産のうち不動産等資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社	<p>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。</p> <p>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。）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。）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。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
投資主名簿等 管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>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。</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。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。</p>
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で2015年3月16日付の会計事務委託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5号及び第6号）として、会計事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。</p>

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	株式会社新生銀行	<p>本投資法人との間で2016年8月2日付の第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下、「第1回投資法人債」といいます。）及び、2018年2月1日付の第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下、「第2回投資法人債」といいます。）財務・発行及び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1回投資法人債及び第2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 資産運用会社の 親会社及び株主	サムティ株式会社（注） （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、セイムポート出資、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（注） （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>

（注）サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、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。

なお、その他の事項については、最近の有価証券報告書（2018年4月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年4月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な追加及び変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場（銘柄コード 3459）しました。2016年8月に公募による新投資口発行及び2018年2月には第三者割当増資を実施しており、2018年7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計82物件の不動産等（取得価格合計815億円）を運用し、発行済投資口の総口数は456,600口となっています。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅として、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。

② 運用環境

2018年7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2018年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）が0.5%増（季節調整済前期比）と2四半期ぶりのプラス成長となりました。雇用情勢に関しては2018年6月の有効求人倍率が1.6倍と高水準で推移するなど雇用・所得環境の改善が続き、また、個人消費につきましても、雇用・所得環境の改善を背景に2018年4-6月期実質GDP（1次速報値）の民間最終消費支出が実質0.7%増（季節調整済前期比）となるなど堅調に推移しました。企業業績は、国内外の景況感の回復が続いたことに加え、為替も1ドル110円前後で安定的に推移したことから、過去最高益を更新する企業も見られるなど、業績の改善が進みました。

資金調達環境については、金融緩和策の継続や日本銀行による国債買い入れ増額や指値オペなどが実施されましたが、世界的な金融引き締め観測や国内金融政策の出口戦略期待などにより、国内外での金利上昇が見られるなど、金利の先高感が台頭しています。

不動産売買市場につきましては、低金利を背景とした良好な資金調達環境が継続しており、引き続き旺盛な投資意欲が見られるものの、取引価格は高騰した状態が継続しています。当面は現在の厳しい取得環境が継続するものと考えます。

賃貸住宅市場に関しては、本投資法人が主として運用する主要地方都市において、世帯数は引き続き増加傾向で推移していることに加え、転出入者も転入超過が続いている一方で、賃貸住宅の供給は低位で推移していることから、今後も安定した需要が見込まれます。

③ 運用状況

当期においては、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動の取り組みや、共用部や居室の改修、宅配ボックス、防犯カメラの設置などといった保有物件の設備の統一化を進め、快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んだことから、期中平均稼働率が95.6%となるなど安定的に推移しました。調整後賃料単価(注)は、地域の特徴や需要を把握した賃料設定や礼金収受などに取り組んだことから、堅調に推移しました。また、サムティプロパティマネジメント株式会社との協働によりS-FORT四日市元町において、外壁打診、タイル補修工事、S-FORT神戸三宮北において、エレベーター扉の塗り替えや廊下のカーペット張り替えなど、共用部全体のイメージの変更を行う等、改修工事においてサムティグループとの連携を図ることにより、コスト削減が実現しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の保有資産は82物件、取得価格の合計は81,515百万円、総賃貸可能面積は199,621.63㎡、稼働率95.1%となっています。

(注)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。

$$\text{調整後賃料単価} = \{ \text{月額賃料収入} + (\text{礼金収入} \div \text{想定契約期間}) \} \div \text{契約面積}$$

④ 資金調達の状況

当期においては、2018年2月1日付にて、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団により長期借入金（タームローン7-A、タームローン7-B、タームローン7-C、タームローン7-D）15,400百万円の借入れを行うと同時に、DBJ証券株式会社を私募取扱者として第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）を発行し1,000百万円を調達しました。また、2018年6月29日付にて、2018年6月30日に返

済予定の長期借入金（タームローン1-A）2,500百万円につき、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団により長期借入金（タームローン8-A、タームローン8-B）への借換を行いました。2018年1月31日付で行った借換え（タームローン7-A）は、変動金利、借入期間5年、スプレッド0.8%のところ、タームローン8-Aについては、変動金利、借入期間5年、スプレッドについては、0.7%と同年限での借入について、ファイナンスコストの低減を実現しています。また、同日返済期限の短期借入金（タームローン5）200百万円について手元資金により全額返済を行いました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は44,600百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.2%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)

⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益2,888百万円、営業利益1,404百万円、経常利益1,011百万円となり、当期純利益は1,010百万円となりました。

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2,213円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましても、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費647百万円の100分の33.0にほぼ相当する額である213,688,800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468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金を含む分配金総額の割合）は73.8%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評価額（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、87,976,000,000円、調整後帳簿価額の総額は79,365,287,876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90,473,900円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（87,976,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（79,365,287,876円）及び第7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（90,473,900円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が当期末現在保有する82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87百万円です。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。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

今後のわが国の経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。株式市場については、景気改善による金融政策の出口戦略による金利上昇のリスクは残るものの、国内外での景況感改善の継続による企業業績の改善が見込まれることから、堅調な推移が予測されます。また、J-REITは、内部成長による安定的な分配金の推移や、他の金融商品と比べ高い分配金への選好性、相対的な割安感から、底堅く推移することが期待されます。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、今後につきましても「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(注)の活用」に加えて、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により、投資主価値の更なる向上を目指します。

（注）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの連結子会社（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が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を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

(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。

本日現在、メインスポンサーとのメインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ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PM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り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り管理費用など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って参ります。

借入金については、機動性を重視した短期借入金と、財務の安定性を企図した長期借入金を効率的に組み合わせ、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、総資産に占める有利子負債の割合（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。

② 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2018年8月10日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は2018年8月27日に払込が完了しています。この結果、2018年8月27日付で出資総額（純額）が44,589,762,520円、発行済投資口の総口数は、504,100口になっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数	: 47,500口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり89,895円
発行価格（募集価格）の総額	: 4,270,012,500円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり86,668円
払込金額（発行価額）の総額	: 4,116,730,000円
払込期日	: 2018年8月27日

（参考情報）

(A) 資産の取得

本投資法人は2018年8月28日に、以下の不動産信託受益権（6物件（取得価格の総額5,778百万円））及び不動産（現物）（4物件（取得価格の総額1,509百万円））を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格 ^(注1) (百万円)
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	サムティ株式会社	2018年8月28日	1,338
A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	サムティ株式会社	2018年8月28日	896
A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	サムティ株式会社	2018年8月28日	538
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	サムティ株式会社	2018年8月28日	429
A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	サムティ株式会社	2018年8月28日	660
A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	サムティ株式会社	2018年8月28日	303
B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	サムティ株式会社	2018年8月28日	774
B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	日生不動産販売株式会社	2018年8月28日	960
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	サムティ株式会社	2018年8月28日	239
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	非開示 ^(注2)	2018年8月28日	1,150
合計		-	-	-	7,287

(注1) 取得価格は、取得済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) 取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

本投資法人は2018年11月26日に、以下の不動産信託受益権（1物件（取得価格の総額840百万円））を取得する予定です。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格 ^(注1) (百万円)
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	サムティ株式会社	2018年11月26日	840
合計		-	-	-	840

(注1) 取得価格は、取得済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。

(B) 資金の借入

2018年8月28日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施しました。

	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
ターム ローン 9-A	株式会社福岡銀行	2,160	全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR+0.7% (注)	2024年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社新生銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
ターム ローン 9-B	株式会社福岡銀行	1,300	1.31797% (固定金利)	2025年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社新生銀行					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社りそな銀行					

(注)初回の金利期間は2ヶ月です。

2018年11月26日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを予定しています。

	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
ターム ローン 9-C	株式会社福岡銀行	840	全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR+0.7% (注)	2024年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社新生銀行					
	株式会社みずほ銀行					

(注)初回の金利期間は2ヶ月です。

③ 運用状況の見通し

2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2019年1月期	3,079	1,464	1,135	1,134	2,700	2,250	450
2019年7月期	3,167	1,404	1,113	1,112	2,685	2,207	478

(注) 上記予想数値は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する、一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、様々な要因により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値の前提条件につきましては、下記記載の「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年1月期：2018年8月1日～2019年1月31日（184日） ・2019年7月期：2019年2月1日～2019年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権92物件及び2018年11月26日付取得予定資産のS-RESIDENCE松戸の合計93物件を2019年7月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ・実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については、前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。 ・2018年11月26日付取得予定資産のS-RESIDENCE松戸（以下「取得予定資産」といいます。）については、取得後から2019年7月31日までの間、売主であるサムティ株式会社による賃料保証を受ける予定であり、当該賃料保証の内容に基づき算出しています。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2019年1月期に1,866百万円、2019年7月期に1,824百万円を想定しています。 ・費用計上する固定資産税及び都市計画税等は2019年1月期に113百万円、2019年7月期に198百万円を想定しています。なお、2018年2月及び3月に取得した33物件、2018年8月に取得した10物件並びに11月に取得予定資産の2019年1月期の固定資産税及び都市計画税等については、売主との期間按分により計算を行い取得時に精算し、原価算入するため、費用計上されません。これらの44物件の固定資産税及び都市計画税等については、2019年7月期から84百万円の費用計上を想定しています。 ・減価償却費は、定額法により算出しており、2019年1月期に677百万円、2019年7月期に689百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2019年1月期に95百万円、2019年7月期に108百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口発行及び投資口売出し等に係る費用として約26百万円を見込んでおり、定額法により3年間で償却します。左記を含む新投資口発行費用として、2019年1月期に12百万円、2019年7月期に13百万円を想定しています。 ・投資法人債発行費用として、2019年1月期に6百万円、2019年7月期に5百万円を想定しています。 ・支払利息その他融資関連費用として、2019年1月期に310百万円、2019年7月期に272百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書日以降、2019年1月期及び2019年7月期に返済期日が到来する有利子負債については、全額借換えすることを前提として算出しており、有利子負債総額は、2019年1月期末48,900百万円、2019年7月期末48,900百万円を前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数504,100口を前提としています。 ・上記の他に2019年1月期末及び2019年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 本日現在、本投資法人は、足元の外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する状況にないと考えています。 2019年1月期及び2019年7月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間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の優先的な資金充当を行うべき状況にはないと考えています。取得済資産（92物件）及び取得予定資産（1物件）の合計93物件に係る減価償却費として、2019年1月期に677百万円、2019年7月期に689百万円を見込む中、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当該93物件について合計した額の6か月平均額は95百万円（2019年1月期の見積額は96百万円、2019年7月期の見積額は95百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出（CAPEX）を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。 以上を勘案し、本日現在において、2019年1月期、2019年7月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ227百万円、241百万円を見込んでいます（注）。この場合、ペイアウトレシオはそれぞれ75.1%、75.1%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の33.5%、35.0%に相当する金額となる見込みです。 <p>（注）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（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評価額（期末算定価格））をいいます。以下同じです。）の総額が、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のみ行われます（後記く（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>の「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、上記の予想にかかわらず、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においても利益超過分配を実施いたしません。</p> <p>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（取得予定資産を含みます。）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7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施すると本日現在における方針が変更され、上記の予想にかかわらず、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）において利益超過分配が実施されない場合もあります。</p> <p>本投資法人は、各計算期間について、キャッシュマネジメント方針に従い、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を含む分配金総額の割合をいいます。）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して利益超過分配を実施することを毎期判断する方針としています。本日現在において、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）に関しては、ペイアウトレシオ75.1%、75.1%、減価償却費相当額の100分の33.5、100分の35.0の利益超過分配を実施することが相当であるとと考えていますが、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又は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は、かかる金額又は比率が見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいる第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。</p>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none">・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券報告書(2018年4月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	680,374	1,003,479
信託現金及び信託預金	975,119	1,508,337
営業未収入金	4,349	9,498
前払費用	66,944	105,539
未収消費税等	—	93,769
繰延税金資産	11	18
その他	36,010	4,308
流動資産合計	1,762,811	2,724,951
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,212,968	4,077,538
減価償却累計額	△76,006	△127,285
建物（純額）	2,136,961	3,950,253
機械及び装置	—	1,698
減価償却累計額	—	△57
機械及び装置（純額）	—	1,641
工具、器具及び備品	1,849	8,990
減価償却累計額	△268	△574
工具、器具及び備品（純額）	1,580	8,416
土地	1,524,232	4,021,075
信託建物	29,865,892	44,176,029
減価償却累計額	△1,806,912	△2,385,167
信託建物（純額）	28,058,979	41,790,862
信託構築物	13,251	13,251
減価償却累計額	△555	△1,177
信託構築物（純額）	12,695	12,073
信託機械及び装置	469,744	547,966
減価償却累計額	△52,884	△66,976
信託機械及び装置（純額）	416,860	480,989
信託工具、器具及び備品	32,580	41,319
減価償却累計額	△6,255	△9,604
信託工具、器具及び備品（純額）	26,325	31,714
信託土地	20,879,603	33,850,471
有形固定資産合計	53,057,238	84,147,497
投資その他の資産		
投資有価証券	259,518	5,898
差入敷金及び保証金	10,428	10,542
長期前払費用	81,490	168,125
投資その他の資産合計	351,436	184,566
固定資産合計	53,408,675	84,332,063
繰延資産		
投資口交付費	13,942	28,229
投資法人債発行費	16,805	37,134
繰延資産合計	30,748	65,364
資産合計	55,202,235	87,122,379

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,336	167,304
短期借入金	200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	5,000,000
未払金	19,094	40,366
未払費用	6,405	7,258
未払分配金	8,603	9,990
未払消費税等	3,581	—
未払法人税等	675	718
前受金	262,856	394,805
預り金	4,532	7,787
流動負債合計	3,122,085	5,628,232
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	24,700,000	37,600,000
預り敷金及び保証金	29,907	46,934
信託預り敷金及び保証金	223,281	363,420
固定負債合計	25,953,188	40,010,354
負債合計	29,075,273	45,638,586
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	26,015,517	41,118,717
出資総額控除額	△508,713	△645,685
出資総額(純額)	25,506,804	40,473,032
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	620,156	1,010,760
剰余金合計	620,156	1,010,760
投資主資本合計	26,126,961	41,483,792
純資産合計	※1 26,126,961	※1 41,483,792
負債純資産合計	55,202,235	87,122,379

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,681,707	※1 2,602,421
その他賃貸事業収入	※1 135,508	※1 273,095
匿名組合分配金	17,764	12,487
営業収益合計	1,834,981	2,888,004
営業費用		
賃貸事業費用	※1 803,495	※1 1,200,247
資産運用報酬	129,063	127,973
資産保管手数料	4,926	5,585
一般事務委託手数料	36,160	50,018
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	59,111	87,335
営業費用合計	1,045,157	1,483,560
営業利益	789,823	1,404,444
営業外収益		
受取利息	2	4
営業外収益合計	2	4
営業外費用		
支払利息	101,580	170,670
投資法人債利息	3,864	9,017
融資関連費用	55,492	198,840
投資口交付費償却	4,690	8,352
投資法人債発行費償却	3,383	5,930
営業外費用合計	169,011	392,812
経常利益	620,814	1,011,635
税引前当期純利益	620,814	1,011,635
法人税、住民税及び事業税	842	986
法人税等調整額	3	△6
法人税等合計	846	979
当期純利益	619,968	1,010,656
前期繰越利益	188	103
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	620,156	1,010,760

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年8月1日 至 2018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	26,015,517	△366,930	25,648,587	614,015	614,015	26,262,602	26,262,602
当期変動額							
利益超過分配		△141,783	△141,783			△141,783	△141,783
剰余金の配当				△613,827	△613,827	△613,827	△613,827
当期純利益				619,968	619,968	619,968	619,968
当期変動額合計	—	△141,783	△141,783	6,141	6,141	△135,641	△135,641
当期末残高	※1 26,015,517	△508,713	25,506,804	620,156	620,156	26,126,961	26,126,961

当期(自 2018年2月1日 至 2018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	26,015,517	△508,713	25,506,804	620,156	620,156	26,126,961	26,126,961
当期変動額							
新投資口の発行	15,103,200		15,103,200			15,103,200	15,103,200
利益超過分配		△136,972	△136,972			△136,972	△136,972
剰余金の配当				△620,053	△620,053	△620,053	△620,053
当期純利益				1,010,656	1,010,656	1,010,656	1,010,656
当期変動額合計	15,103,200	△136,972	14,966,228	390,603	390,603	15,356,831	15,356,831
当期末残高	※1 41,118,717	△645,685	40,473,032	1,010,760	1,010,760	41,483,792	41,483,792

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
I 当期末処分利益	620,156,791	1,010,760,388
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	136,972,000	213,688,800
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	757,025,000 (2,675)	1,224,144,600 (2,681)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	620,053,000 (2,191)	1,010,455,800 (2,213)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	136,972,000 (484)	213,688,800 (468)
IV 次期繰越利益	103,791	304,588
分配金の額の算出方法	<p>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2,191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433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000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484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71.8%となります。</p>	<p>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2,213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647百万円の100分の33.0にほぼ相当する額である213,688,800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468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73.8%となります。</p>

（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。

第6期末の継続鑑定評価額の総額は、87,976,000,000円、調整後帳簿価額の総額は79,365,287,876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90,473,900円となり、第6期末の継続鑑定評価額の総額（87,976,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（79,365,287,876円）及び第7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（90,473,900円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が第6期末（2018年7月31日）現在保有する82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87百万円です。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、これに限りません。）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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	620,814	1,011,635
減価償却費	433,805	647,959
受取利息	△2	△4
支払利息	105,445	179,688
投資口交付費償却	4,690	8,352
投資法人債発行費償却	3,383	5,930
営業未収入金の増減額 (△は増加)	825	△5,148
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△93,769
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,420	△3,581
前払費用の増減額 (△は増加)	1,035	△38,595
営業未払金の増減額 (△は減少)	16,273	38,746
未払金の増減額 (△は減少)	1,505	21,272
前受金の増減額 (△は減少)	4,198	131,949
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,518	△86,635
その他	△52,515	25,107
小計	1,136,556	1,842,907
利息の受取額	2	4
利息の支払額	△105,552	△178,834
法人税等の支払額	△2,254	△3,580
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,028,752	1,660,496
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,158	△4,361,924
信託有形固定資産の取得による支出	△45,508	△27,364,071
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△218
差入敷金及び保証金の回収による収入	27	105
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,891	△5,780
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,260	22,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,256	△42,455
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,214	182,594
投資有価証券の償還による収入	8,246	266,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△58,067	△31,302,836
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	△200,000	△200,000
長期借入れによる収入	2,500,000	17,900,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△2,500,000
投資法人債の発行による収入	—	973,741
投資口の発行による収入	—	15,080,561
分配金の支払額	△756,622	△755,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	△956,622	30,498,662
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	14,062	856,323
現金及び現金同等物の期首残高	1,641,431	1,655,494
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,655,494	※1 2,511,817

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 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" data-bbox="655 611 1043 757"> <tr> <td>建物</td> <td>2～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>9～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～68年	構築物	10～15年	機械及び装置	9～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～68年								
構築物	10～15年								
機械及び装置	9～29年								
工具、器具及び備品	3～15年								
3. 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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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、前期は該当するものがなく、当期は125,411千円です。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、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。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

[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 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)		当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,547,975		2,411,673	
地代収入	6		60	
共益費収入	133,725	1,681,707	190,686	2,602,421
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	63,386		99,062	
水道光熱費収入	8,507		17,457	
その他収入	63,615	135,508	156,574	273,095
不動産賃貸事業収益合計		1,817,216		2,875,516
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	82,190		134,637	
水道光熱費	23,458		39,231	
公租公課	115,323		113,651	
保険料	2,785		5,165	
修繕費	59,203		114,416	
減価償却費	433,805		647,959	
信託報酬	14,363		21,861	
その他賃貸事業費用	72,366		123,323	
不動産賃貸事業費用合計		803,495		1,200,247
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,013,720		1,675,269

[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 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	283,000	456,600

[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 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
現金及び預金	680,374	1,003,479
信託現金及び信託預金	975,119	1,508,337
現金及び現金同等物	1,655,494	2,511,817

[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を金融機関から借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

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。なお、2018年7月31日現在デリバティブ取引は行っておりません。

(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います。

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	680,374	680,374	—
(2) 信託現金及び信託預金	975,119	975,119	—
資産計	1,655,494	1,655,494	—
(1) 短期借入金	200,000	200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(3) 投資法人債	1,000,000	1,002,607	2,607
(4) 長期借入金	24,700,000	24,710,401	10,401
負債計	28,400,000	28,413,008	13,008

2018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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,003,479	1,003,479	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,508,337	1,508,337	—
資産計	2,511,817	2,511,817	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2) 投資法人債	2,000,000	2,015,072	15,072
(3) 長期借入金	37,600,000	37,699,194	99,194
負債計	44,600,000	44,714,267	114,267

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

固定金利であるため、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

(3) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
投資有価証券(※1)	259,518	5,898
差入敷金及び保証金(※2)	10,428	10,542
預り敷金及び保証金(※2)	29,907	46,934
信託預り敷金及び保証金(※2)	223,281	363,420
合計	523,135	426,795

(※1) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(※2) 市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	680,374
信託現金及び信託預金	975,119
合計	1,655,494

当期（2018年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	1,003,479
信託現金及び信託預金	1,508,337
合計	2,511,817

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2018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
短期借入金	200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	—	—
長期借入金	—	10,600,000	9,600,000	2,000,000	2,500,000	—
合計	2,700,000	10,600,000	10,600,000	2,000,000	2,500,000	—

当期（2018年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	1,000,000	—
長期借入金	—	9,600,000	10,800,000	10,700,000	5,000,000	1,500,000
合計	5,000,000	9,600,000	11,800,000	10,700,000	6,000,000	1,500,000

[有価証券に関する注記]

前期（2018年1月31日）

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額259,518千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期（2018年7月31日）

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額5,898千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

[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 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	18
繰延税金資産合計	11	18
繰延税金資産の純額	11	18

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 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.70	△31.70
その他	0.10	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	0.10

[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 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[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 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	53,428,479	53,057,238
期中増減額	△371,240	31,090,258
期末残高	53,057,238	84,147,497
期末時価	56,658,000	87,976,000

(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減価償却費(433,805千円)によるものであり、当期の主な増加額は33物件の取得(31,654,215千円)に、主な減少額は減価償却費(647,959千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、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おります。

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」の記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
1口当たり純資産額	92,321	90,853
1口当たり当期純利益	2,190	2,213

(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 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
当期純利益(千円)	619,968	1,010,656
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)	619,968	1,010,656
期中平均投資口数(口)	283,000	456,600

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は2018年8月10日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は2018年8月27日に払込が完了しています。この結果、2018年8月27日付で出資総額(純額)が44,589,762,520円、発行済投資口の総口数は504,100口になっています。

(公募による新投資口発行)

発行新投資口数	: 47,500口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり89,895円
発行価格(募集価格)の総額	: 4,270,012,500円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり86,668円
払込金額(発行価額)の総額	: 4,116,730,000円
払込期日	: 2018年8月27日

[開示の省略]

リース取引、退職給付、関連当事者との取引、デリバティブ取引、持分法損益関係、資産除去債務等に関する注記については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降における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	
2015年3月16日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2015年4月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	(注3)
2015年6月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	(注4)
2016年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	163,340	△126	15,888	(注5)
2016年8月1日	公募増資	119,660	283,000	10,000	25,888	(注6)
2016年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△96	25,792	(注7)
2017年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△143	25,648	(注8)
2017年10月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△141	25,506	(注9)
2018年2月1日	第三者割当増資	173,600	456,600	15,103	40,610	(注10)
2018年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	456,600	△136	40,473	(注11)

(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100,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格102,000円（引受価額97,920円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

(注5) 2016年3月16日開催の本投資法人役員会において、第1期（2016年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり776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6) 1口当たり発行価格86,686円（引受価額83,574円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

(注7) 2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第2期（2016年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり592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21日より分配金の支払を開始しました。

(注8) 2017年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期（2017年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり507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9) 2017年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2017年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり501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23日より分配金の支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格87,000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11) 2018年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり484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23日より分配金の支払を開始しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

2018年4月1日付で二澤秀和が取締役(常勤)に就任しました。詳細については、2018年3月26日付プレスリリース「資産運用会社における取締役の選任、取締役の役職変更及び重要な使用人の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注2)		当期 2018年7月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	4,375	5.0
			その他地方都市	1,619	1.9
		首都圏		1,986	2.3
		不動産合計		7,981	9.2
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	42,675	49.0
			その他地方都市	17,966	20.6
		首都圏		15,524	17.8
		信託不動産合計		76,166	87.4
投資有価証券(注1)				5	0.0
預金・その他の資産				2,968	3.4
資産総額				87,122	100.0

	当期 2018年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	45,638	52.4
純資産総額	41,483	47.6

(注1) 合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注2) 「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3) 「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4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100%にならない場合があります。

(2) 投資資産

①不動産等組入資産明細

2018年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といことがあります。）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-01	S-FORT新大阪ravor	大阪市淀川区	信託受益権	636	635	0.8
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市東区	信託受益権	2,905	2,890	3.5
主要地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市東区	信託受益権	737	750	0.9
主要地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託受益権	1,172	1,170	1.4
主要地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託受益権	990	979	1.2

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-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託受益権	792	794	1.0
主要地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託受益権	1,358	1,340	1.6
主要地方都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	信託受益権	2,055	2,020	2.5
主要地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託受益権	1,062	1,020	1.3
主要地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託受益権	721	722	0.9
主要地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託受益権	1,639	1,590	2.0
主要地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託受益権	711	690	0.8
主要地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託受益権	2,506	2,470	3.0
主要地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	信託受益権	757	745	0.9
主要地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	信託受益権	2,309	2,330	2.9
主要地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託受益権	475	462	0.6
主要地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託受益権	2,551	2,489	3.1
主要地方都市	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	信託受益権	1,135	1,080	1.3
主要地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産(現物)	929	870	1.1
主要地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産(現物)	418	400	0.5
主要地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	信託受益権	770	720	0.9
主要地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産(現物)	731	680	0.8
主要地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託受益権	591	570	0.7
主要地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託受益権	1,976	1,900	2.3
主要地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託受益権	1,230	1,200	1.5
主要地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託受益権	1,907	1,858	2.3
主要地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託受益権	825	812	1.0
主要地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託受益権	509	500	0.6
主要地方都市	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	信託受益権	1,108	1,085	1.3
主要地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託受益権	1,936	1,846	2.3

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	取得価格(百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
主要地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託受益権	1,647	1,571	1.9
主要地方都市	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託受益権	1,223	1,147	1.4
主要地方都市	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	信託受益権	882	841	1.0
主要地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産(現物)	473	449	0.6
主要地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託受益権	805	762	0.9
主要地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産(現物)	458	425	0.5
主要地方都市	A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	不動産(現物)	409	389	0.5
主要地方都市	A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	不動産(現物)	409	382	0.5
主要地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	不動産(現物)	544	515	0.6
主要地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	信託受益権	921	885	1.1
主要地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託受益権	857	820	1.0
主要地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託受益権	958	918	1.1
その他地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	信託受益権	300	297	0.4
その他地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	信託受益権	1,415	1,420	1.7
その他地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	504	480	0.6
その他地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託受益権	599	580	0.7
その他地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託受益権	2,379	2,323	2.8
その他地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託受益権	633	612	0.8
その他地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産(現物)	677	630	0.8
その他地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託受益権	1,072	1,050	1.3
その他地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託受益権	383	375	0.5
その他地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託受益権	1,478	1,412	1.7
その他地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託受益権	817	789	1.0
その他地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託受益権	1,896	1,807	2.2
その他地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託受益権	810	767	0.9

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-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産 (現物)	638	599	0.7
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	1,077	1,015	1.2
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	952	904	1.1
その他 地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産 (現物)	303	277	0.3
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	信託 受益権	1,389	1,332	1.6
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	信託 受益権	1,185	1,125	1.4
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	信託 受益権	1,070	1,010	1.2
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	980	987	1.2
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	950	925	1.1
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託 受益権	651	645	0.8
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	877	866	1.1
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託 受益権	669	666	0.8
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	851	818	1.0
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	736	732	0.9
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,154	1,130	1.4
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	827	809	1.0
首都圏	C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産 (現物)	884	850	1.0
首都圏	C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市	信託 受益権	596	585	0.7
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	670	645	0.8
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	612	587	0.7
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	543	520	0.6
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	658	627	0.8
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,190	1,137	1.4
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,163	1,110	1.4
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	963	914	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-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,968	1,900	2.3
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	558	536	0.7
合計			-	-	84,147	81,515	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。

②期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（①鑑定評価機関、②期末算定価格、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の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おります。

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及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

なお、価格時点はいずれも2018年7月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-01	S-FORT 新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ 株式会社	685	692	4.8	678	4.6	5.0
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,270	3,300	5.1	3,240	4.9	5.3
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	830	837	5.3	823	5.1	5.5
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,220	1,230	5.0	1,220	4.8	5.2
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,080	1,090	4.9	1,080	4.7	5.1
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	830	841	5.0	825	4.8	5.2
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,410	1,420	5.4	1,410	5.2	5.6
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	4.4	2,340	4.5	4.6
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,230	1,240	4.7	1,220	4.5	4.9
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	762	774	4.9	757	4.7	5.1
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,660	1,670	5.3	1,660	5.1	5.5
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	759	765	5.1	752	4.9	5.3
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,810	2,840	4.6	2,800	4.7	4.8
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産研究所	825	834	5.1	816	4.9	5.3
A-15	S-FORT 片平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,590	2,610	5.1	2,570	4.9	5.3
A-16	S-FORT 学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	487	491	5.3	482	5.1	5.5
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,760	2,790	4.5	2,750	4.6	4.7
A-18	S-FORT 葵一丁目	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
A-19	S-FORT 葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	992	1,000	4.8	983	4.6	5.0
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定 株式会社	432	439	5.0	429	4.8	5.2
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	744	747	5.1	743	4.9	5.3
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	805	813	4.8	796	4.6	5.0
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	673	678	4.8	667	4.6	5.0

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-24	S-FORT 福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	2,060	4.8	2,030	4.8	5.0
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,390	1,410	4.7	1,380	4.8	4.9
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,180	2,190	5.1	2,170	5.2	5.3
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	872	878	4.7	869	4.5	4.9
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	525	517	4.7	529	4.5	4.9
A-29	S-FORT 宮町	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	5.1	1,100	4.9	5.3
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,990	2,010	4.6	1,980	4.7	4.8
A-31	S-FORT鶴舞 reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,660	1,650	4.7	1,660	4.8	4.9
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,270	1,280	4.9	1,260	4.7	5.1
A-33	S-FORT 北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	844	864	4.5	835	4.6	4.7
A-34	S-FORT 新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	455	461	5.1	452	4.9	5.3
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	787	792	5.2	785	5.0	5.4
A-36	S-FORT 北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	431	435	5.0	429	5.1	5.2
A-37	S-FORT 博多東 I	大和不動産鑑定 株式会社	392	396	4.9	390	4.7	5.1
A-38	S-FORT 博多東 II	大和不動産鑑定 株式会社	386	390	4.9	384	4.7	5.1
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	519	529	4.6	515	4.7	4.8
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	897	906	5.0	888	4.8	5.2
A-41	S-FORT 鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	823	831	4.9	814	4.7	5.1
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,000	1,010	4.9	1,000	5.0	5.1
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	311	314	5.5	307	5.3	5.7
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,590	1,600	5.1	1,570	4.9	5.3
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	542	545	5.8	538	5.6	6.0
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	621	625	6.2	616	6.0	6.4
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,550	2,560	4.5	2,540	4.6	4.7

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-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	643	649	5.3	637	5.1	5.5
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	735	746	5.5	730	5.6	5.7
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,080	5.7	1,070	5.5	5.9
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	399	409	5.8	394	5.6	6.0
B-10	S-FORT 西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	1,520	4.8	1,490	4.6	5.0
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	805	815	4.8	801	4.6	5.0
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	1,820	1,840	5.0	1,800	4.8	5.2
B-13	S-FORT 津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	836	842	5.6	829	5.4	5.8
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	645	650	5.6	640	5.4	5.8
B-15	S-FORT 高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	5.4	1,010	5.2	5.6
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	911	927	5.2	904	5.3	5.4
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	289	292	5.2	288	5.3	5.4
B-18	S-FORT 水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,340	1,350	5.3	1,330	5.1	5.5
B-19	S-FORT 熊大病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,150	1,150	5.3	1,140	5.1	5.5
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	1,050	5.4	1,040	5.2	5.6
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,070	1,080	4.7	1,060	4.5	4.9
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,040	1,050	4.1	1,030	4.1	4.3
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	688	696	4.4	685	4.2	4.6
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,030	1,040	4.3	1,010	4.1	4.5
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定 株式会社	695	705	4.5	690	4.3	4.7
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	975	978	4.8	973	4.8	5.0
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	781	785	4.8	779	4.8	5.0
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,220	1,230	4.8	1,220	4.8	5.0
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	869	880	4.6	858	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 (%)
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	937	946	5.4	927	5.1	5.7
C-11	S-FORT 相模原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	623	629	4.8	616	4.6	5.0
C-12	S-FORT 保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	742	751	4.8	733	4.6	5.0
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	605	613	4.5	597	4.3	4.7
C-14	S-FORT 鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	533	539	4.5	527	4.3	4.7
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	701	707	4.4	699	4.4	4.6
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,150	1,160	4.7	1,150	4.6	4.9
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	1,140	4.5	1,140	4.5	4.7
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	953	954	4.5	953	4.5	4.7
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,940	1,940	4.7	1,930	4.5	4.8
C-20	S-FORT 柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	552	558	4.9	545	4.7	5.1
合計			87,976	88,735	-	87,427	-	-

③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1)	調整後 帳簿価額 (百万円) (注2)
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	685	606
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,270	2,729
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	688
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,109
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,080	926
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	830	743
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,410	1,265
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	1,943
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,230	968
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	762	681
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,660	1,541
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	759	660
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,810	2,366
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	825	706
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,590	2,178
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	487	427
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,760	2,419
A-18	S-FORT葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,054
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	992	855
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	432	398
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	744	712
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	805	667
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	673	556
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,853
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	1,163
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	1,817
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	872	791
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	525	487
A-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,061
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,990	1,834
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,561
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,270	1,144
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	844	835
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	455	447
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	787	755
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	431	424
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	392	388
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	386	387
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	519	516
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	897	881
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	823	814
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,000	911
B-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	311	280
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,590	1,331
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	542	453
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	621	543
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,550	2,271

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注1)	調整後 帳簿価額 (百万円) (注2)
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	643	594
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	735	614
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,001
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	399	358
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,500	1,406
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	805	785
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	1,820	1,798
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	836	762
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	645	594
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,020	1,007
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	911	896
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	289	275
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,340	1,322
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,115
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	1,040	1,000
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,070	929
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	912
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	688	622
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	832
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	695	638
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	975	783
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	781	701
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	1,106
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	869	798
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	937	831
C-11	S-FORT相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	570
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	742	641
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	605	584
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	533	519
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	701	623
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,130
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,103
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	953	908
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,891
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	533
合計			87,976	79,365

(注1) 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及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しております。

(注2) 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。

第6期末の継続鑑定評価額の総額は、87,976,000,000円、調整後帳簿価額の総額は79,365,287,876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90,473,900円となり、第6期末の継続鑑定評価額の総額（87,976,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（79,365,287,876円）及び第7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（90,473,900円）の合計を上回ります。また、本投資法人が第6期末（2018年7月31日）現在保有する82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87百万円です。本投資法人は、

サムティ・レジデンシャル投資法人（3459）2018年7月期決算短信

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。

④賃貸借状況の概要

保有資産の(2018年7月末日時点)の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,238.56	95.9	49	47	1	3,399
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,416.64	91.1	230	211	1	16,796
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,788.50	91.3	80	73	1	4,419
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,583.84	96.7	90	87	1	6,676
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,492.68	97.1	104	101	1	5,752
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	1,931.25	91.7	82	75	1	4,379
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,382.50	93.7	94	89	1	7,598
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,465.45	95.4	154	147	1	10,553
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,597
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,706.59	93.1	56	52	1	3,700
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,030.65	95.0	75	71	1	9,481
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,115.36	92.5	59	55	1	3,888
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,197.33	96.0	166	159	1	13,011
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,569.24	94.7	71	67	1	4,222
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,026.47	91.7	191	175	1	13,124
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,597.87	90.9	48	43	1	2,544
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,526
A-18	S-FORT葵一丁目	2,185.20	1,900.50	87.0	54	47	1	4,829
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,447.82	78.6	28	22	1	3,857
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,089.24	89.7	19	18	1	2,091
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,337
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	27	1	3,786
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,259.55	86.2	32	29	1	2,980
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,359.71	96.0	135	129	1	9,482
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,571
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,696.29	95.8	168	161	1	11,221
A-27	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874

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-28	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-29	S-FORT宮町	2,213.12	2,068.64	93.5	91	85	1	5,620
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,691.67	100.0	148	148	1	10,387
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,522.84	97.9	56	55	1	7,568
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,514.12	100.0	84	84	1	6,627
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,375.06	78.2	36	28	1	3,317
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,325
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,623.89	91.5	63	58	1	4,400
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,317.12	81.6	49	42	1	2,279
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	1,034.20	974.14	94.2	35	33	1	1,922
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,021
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	787.63	89.0	45	40	1	2,624
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,072.74	97.4	74	72	1	4,651
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,853.42	92.4	51	46	1	3,925
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,041.34	98.5	66	65	1	5,461
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	748.65	82.1	28	23	1	1,572
B-02	S-FORT住道	3,332.16	2,855.84	85.7	126	108	1	7,129
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,328
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,175.45	95.1	69	66	1	3,677
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,739.30	100.0	138	138	1	12,411
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,152.92	92.4	52	48	1	3,740
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,011
B-08	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-09	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,107
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,528.50	87.6	102	89	1	6,682
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,521.28	98.4	62	61	1	3,933
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,091.54	93.7	80	75	1	9,458
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,656
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,749

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-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,280.78	91.4	92	85	1	6,145
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,158
B-17	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-18	S-FORT水前寺	4,256.91	4,080.53	95.9	119	115	1	6,893
B-19	S-FORT熊大病院前	3,459.60	3,146.93	91.0	99	90	1	5,648
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	3,051.55	94.6	91	86	1	5,801
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,609.80	100.0	70	70	1	5,279
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,028.47	92.3	36	33	1	4,012
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,055.46	94.3	32	30	1	3,204
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,427
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	996.95	97.5	40	39	1	3,370
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,688.45	98.3	66	65	1	5,091
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,308.87	93.6	47	45	1	3,868
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.84	98.8	83	82	1	5,848
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,332
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-11	S-FORT相模原	1,198.26	1,061.99	88.6	53	47	1	2,976
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-13	S-FORT玉川学園前	978.75	935.25	95.6	45	43	1	2,929
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	2,877
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,320.08	95.5	36	34	1	5,168
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,394.97	95.7	70	67	1	5,263
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.43	98.4	62	61	1	4,628
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,021
C-20	S-FORT柏	983.06	930.78	94.7	37	35	1	2,658
合計		199,621.63	189,807.08	95.1	5,920	5,645	82	437,292

(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。ただし、A-27 S-FORT二条城前、A-28 S-FORT知恩院前、B-08 S-FORT佐賀本庄及びB-09 S-FORT佐賀医大前については、登記簿上の表示に基づく延床面積を記載しています。

- (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おりません。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おりません。
- (注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2018年7月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-01	A-02	A-03	A-04	A-05
物件名称	S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 山王	S-FORT 藤が丘	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,570	112,671	29,971	44,448	35,877
賃貸事業収入	18,676	102,749	26,726	40,190	33,995
その他賃貸事業収入	1,893	9,922	3,245	4,258	1,882
②賃貸事業費用合計	8,289	24,404	8,889	9,504	8,385
管理委託費	1,140	5,881	1,581	1,516	1,470
公租公課	1,316	8,131	1,982	2,996	2,423
水道光熱費	289	830	305	468	366
修繕費	2,048	5,164	1,957	2,441	1,741
保険料	33	176	45	93	61
信託報酬	496	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,965	3,924	2,721	1,692	2,024
③NOI (=①-②)	12,280	88,266	21,081	34,944	27,492
④減価償却費	4,676	26,734	10,174	10,859	9,273
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,604	61,532	10,906	24,084	18,219
⑥資本的支出	429	947	321	643	150
⑦NCF (=③-⑥)	11,851	87,319	20,759	34,300	27,342

(単位：千円)

物件番号	A-06	A-07	A-08	A-09	A-10
物件名称	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,412	51,726	69,650	36,324	23,186
賃貸事業収入	27,113	45,654	64,046	33,056	20,981
その他賃貸事業収入	1,299	6,071	5,604	3,268	2,204
②賃貸事業費用合計	6,756	12,132	14,203	6,376	6,504
管理委託費	1,232	2,233	2,545	1,702	1,217
公租公課	2,029	2,859	4,635	1,576	1,655
水道光熱費	305	1,593	781	238	203
修繕費	1,483	2,793	2,158	870	1,244
保険料	60	82	103	55	38
信託報酬	296	296	394	296	296
その他賃貸事業費用	1,349	2,273	3,584	1,637	1,849
③NOI (=①-②)	21,655	39,594	55,446	29,948	16,681
④減価償却費	8,814	12,314	13,849	9,746	7,501
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,841	27,279	41,597	20,201	9,180
⑥資本的支出	321	321	321	321	441
⑦NCF (=③-⑥)	21,333	39,272	55,124	29,626	16,240

(単位：千円)

物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15
物件名称	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT 京都西大路	S-FORT 片平
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	58,873	24,503	87,209	27,941	89,898
貸貸事業収入	54,958	23,157	79,145	25,234	80,314
その他貸貸事業収入	3,915	1,346	8,064	2,706	9,583
②貸貸事業費用合計	14,028	6,395	13,205	7,796	21,295
管理委託費	2,731	990	2,710	1,796	4,252
公租公課	4,799	1,572	5,026	1,443	6,268
水道光熱費	1,079	422	538	1,046	647
修繕費	1,241	1,191	2,250	1,508	6,628
保険料	120	52	115	45	144
信託報酬	394	296	394	296	296
その他貸貸事業費用	3,661	1,870	2,168	1,660	3,057
③NOI (=①-②)	44,845	18,108	74,004	20,144	68,602
④減価償却費	14,120	5,300	18,373	6,511	27,322
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	30,725	12,807	55,631	13,632	41,280
⑥資本的支出	7,770	321	-	584	1,925
⑦NCF (=③-⑥)	37,074	17,786	74,004	19,559	66,677

(単位：千円)

物件番号	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20
物件名称	S-FORT 学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵一丁目	S-FORT 葵	S-FORT 車道
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	16,989	86,376	32,291	27,917	13,543
貸貸事業収入	15,552	79,309	28,410	25,667	11,769
その他貸貸事業収入	1,436	7,066	3,880	2,249	1,774
②貸貸事業費用合計	4,567	15,525	8,559	5,047	4,073
管理委託費	741	3,199	1,459	1,241	882
公租公課	1,283	4,850	2,230	1,171	1,041
水道光熱費	465	845	311	204	160
修繕費	1,115	2,534	1,307	611	1,204
保険料	48	151	70	53	34
信託報酬	276	296	296	-	-
その他貸貸事業費用	636	3,647	2,884	1,765	750
③NOI (=①-②)	12,421	70,850	23,731	22,869	9,470
④減価償却費	4,723	18,999	7,383	4,893	2,529
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	7,698	51,851	16,347	17,976	6,941
⑥資本的支出	-	-	321	321	3,522
⑦NCF (=③-⑥)	12,421	70,850	23,409	22,547	5,947

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25
物件名称	S-FORT 上小田井	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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,028	25,441	21,948	65,000	40,014
賃貸事業収入	25,253	22,150	19,083	57,603	38,132
その他賃貸事業収入	2,775	3,291	2,864	7,396	1,882
②賃貸事業費用合計	6,511	5,591	5,463	12,673	6,134
管理委託費	1,103	1,394	1,384	2,180	1,626
公租公課	2,016	1,210	996	3,907	2,893
水道光熱費	337	174	122	394	332
修繕費	1,425	1,192	879	4,304	342
保険料	67	50	44	149	78
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,263	1,569	1,739	1,441	565
③NOI (=①-②)	21,517	19,850	16,485	52,326	33,880
④減価償却費	6,672	4,503	4,114	13,384	9,932
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,845	15,346	12,370	38,942	23,947
⑥資本的支出	1,481	321	1,251	636	-
⑦NCF (=③-⑥)	20,035	19,528	15,233	51,690	33,880

(単位：千円)

物件番号	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-FORT 宮町	S-RESIDENCE 緑橋駅前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	72,707	23,249	14,797	38,348	60,372
賃貸事業収入	67,926	23,248	14,797	33,399	57,864
その他賃貸事業収入	4,780	0	0	4,949	2,508
②賃貸事業費用合計	12,571	1,726	1,152	10,719	11,845
管理委託費	2,352	-	-	1,788	2,341
公租公課	4,347	1,364	788	1,851	-
水道光熱費	450	-	-	1,290	542
修繕費	2,937	10	25	4,009	1,834
保険料	127	47	29	60	100
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,060	8	13	1,422	6,730
③NOI (=①-②)	60,135	21,522	13,645	27,629	48,527
④減価償却費	12,441	6,070	3,580	9,131	13,059
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	47,693	15,451	10,065	18,498	35,468
⑥資本的支出	-	683	-	3,300	288
⑦NCF (=③-⑥)	60,135	20,838	13,645	24,329	48,238

(単位：千円)

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35
物件名称	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
運用日数	181日間	153日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	50,147	33,260	21,868	15,695	31,146
賃貸事業収入	45,480	31,784	20,655	13,756	26,551
その他賃貸事業収入	4,667	1,476	1,212	1,939	4,595
②賃貸事業費用合計	3,397	3,012	5,172	2,357	4,540
管理委託費	1,817	1,394	981	932	1,360
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	212	214	250	133	640
修繕費	228	208	1,530	732	796
保険料	81	51	47	39	66
信託報酬	296	249	296	-	296
その他賃貸事業費用	760	893	2,067	520	1,380
③NOI (=①-②)	46,749	30,248	16,695	13,338	26,606
④減価償却費	10,819	6,085	5,826	2,639	6,844
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	35,930	24,162	10,869	10,698	19,761
⑥資本的支出	150	2,562	160	1,277	-
⑦NCF (=③-⑥)	46,599	27,686	16,534	12,060	26,606

(単位：千円)

物件番号	A-36	A-37	A-38	A-39	A-40
物件名称	S-FORT 北円山	S-FORT 博多東Ⅰ	S-FORT 博多東Ⅱ	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,074	14,975	14,635	15,597	29,695
賃貸事業収入	14,948	11,910	11,668	15,160	27,582
その他賃貸事業収入	2,125	3,065	2,967	437	2,113
②賃貸事業費用合計	3,369	2,525	2,472	3,492	4,308
管理委託費	834	735	716	870	1,505
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	532	568	564	264	212
修繕費	1,343	535	372	1,274	1,134
保険料	40	28	28	31	48
信託報酬	-	-	-	-	296
その他賃貸事業費用	617	658	790	1,050	1,111
③NOI (=①-②)	13,705	12,449	12,162	12,105	25,387
④減価償却費	3,249	2,381	2,340	2,730	5,354
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,456	10,067	9,822	9,374	20,033
⑥資本的支出	2,420	1,276	8,253	4,324	1,071
⑦NCF (=③-⑥)	11,285	11,172	3,909	7,780	24,316

(単位：千円)

物件番号	A-41	A-42	B-01	B-02	B-03
物件名称	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-FORT 静岡本通	S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,015	35,003	9,718	53,441	22,666
賃貸事業収入	23,446	32,766	9,354	44,758	19,706
その他賃貸事業収入	2,569	2,237	363	8,683	2,959
②賃貸事業費用合計	4,333	4,361	3,092	11,793	5,064
管理委託費	1,289	1,578	962	1,776	1,410
公租公課	-	-	854	2,879	1,119
水道光熱費	234	376	202	1,655	755
修繕費	1,065	634	294	2,517	624
保険料	47	53	24	87	37
信託報酬	296	296	496	496	296
その他賃貸事業費用	1,399	1,420	257	2,381	821
③NOI (=①-②)	21,682	30,642	6,626	41,647	17,602
④減価償却費	5,763	7,166	3,144	14,937	6,271
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,918	23,476	3,481	26,710	11,330
⑥資本的支出	273	434	804	2,471	7,835
⑦NCF (=③-⑥)	21,408	30,208	5,821	39,176	9,767

(単位：千円)

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
物件名称	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	27,151	77,694	25,175	28,287	36,223
賃貸事業収入	22,287	69,345	23,581	23,748	35,537
その他賃貸事業収入	4,863	8,348	1,593	4,538	685
②賃貸事業費用合計	8,912	17,574	6,361	6,562	4,120
管理委託費	1,599	2,447	1,532	1,506	-
公租公課	1,629	4,099	2,291	1,419	2,969
水道光熱費	1,141	343	462	918	-
修繕費	2,635	3,233	950	1,084	729
保険料	53	135	59	56	118
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,556	7,019	768	1,577	7
③NOI (=①-②)	18,238	60,120	18,813	21,724	32,103
④減価償却費	7,414	14,938	5,383	6,129	13,921
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,824	45,181	13,430	15,594	18,181
⑥資本的支出	321	-	321	236	183
⑦NCF (=③-⑥)	17,916	60,120	18,491	21,487	31,920

(単位：千円)

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,898	43,797	26,021	65,516	33,201
賃貸事業収入	12,649	41,389	23,558	56,746	27,645
その他賃貸事業収入	248	2,407	2,463	8,770	5,556
②賃貸事業費用合計	1,587	6,358	3,435	10,266	5,063
管理委託費	-	2,123	1,610	3,461	1,520
公租公課	963	-	-	-	-
水道光熱費	-	778	679	632	640
修繕費	284	1,943	267	2,772	1,306
保険料	34	71	40	136	51
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	9	1,144	540	2,966	1,248
③NOI (=①-②)	11,311	37,438	22,586	55,250	28,138
④減価償却費	4,590	8,376	4,395	14,171	6,973
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,720	29,062	18,191	41,079	21,164
⑥資本的支出	107	2,341	166	4,314	1,626
⑦NCF (=③-⑥)	11,203	35,096	22,420	50,936	26,512

(単位：千円)

物件番号	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18
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 水前寺
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,283	39,329	31,663	10,076	51,399
賃貸事業収入	22,196	32,676	30,953	10,073	39,945
その他賃貸事業収入	7,086	6,653	710	2	11,454
②賃貸事業費用合計	3,842	10,304	3,174	1,219	10,641
管理委託費	1,128	3,166	1,806	915	2,669
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	662	1,853	529	66	1,308
修繕費	928	2,349	452	-	3,065
保険料	40	92	71	27	93
信託報酬	-	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,082	2,545	17	210	3,207
③NOI (=①-②)	25,441	29,025	28,489	8,856	40,757
④減価償却費	4,825	11,002	7,933	2,648	10,263
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,615	18,022	20,555	6,208	30,494
⑥資本的支出	246	3,230	164	414	120
⑦NCF (=③-⑥)	25,194	25,794	28,325	8,442	40,637

(単位：千円)

物件番号	B-19	B-20	C-01	C-02	C-03
物件名称	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 熊本船場	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	44,723	39,021	34,207	28,296	20,409
賃貸事業収入	34,553	34,651	30,831	24,556	18,768
その他賃貸事業収入	10,170	4,370	3,375	3,739	1,640
②賃貸事業費用合計	8,538	6,401	8,045	5,455	5,641
管理委託費	2,339	1,926	2,493	1,652	1,418
公租公課	-	-	1,984	1,298	1,302
水道光熱費	1,219	354	357	382	256
修繕費	2,310	1,479	1,173	864	1,113
保険料	85	69	52	35	32
信託報酬	296	296	496	394	394
その他賃貸事業費用	2,287	2,275	1,487	827	1,123
③NOI (=①-②)	36,185	32,620	26,161	22,841	14,768
④減価償却費	11,416	10,777	8,411	5,177	4,155
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,768	21,843	17,749	17,663	10,613
⑥資本的支出	692	273	118	332	321
⑦NCF (=③-⑥)	35,493	32,346	26,043	22,508	14,446

(単位：千円)

物件番号	C-04	C-05	C-06	C-07	C-08
物件名称	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	30,342	21,570	32,765	25,304	38,214
賃貸事業収入	26,700	20,038	30,152	23,724	33,883
その他賃貸事業収入	3,642	1,532	2,613	1,580	4,331
②賃貸事業費用合計	6,814	4,942	6,389	5,488	7,858
管理委託費	1,944	1,348	1,949	1,450	1,797
公租公課	1,356	1,090	1,780	1,359	1,390
水道光熱費	462	201	171	182	593
修繕費	1,756	746	606	1,090	1,479
保険料	39	31	42	34	44
信託報酬	394	394	394	394	394
その他賃貸事業費用	859	1,130	1,443	976	2,156
③NOI (=①-②)	23,528	16,627	26,376	19,815	30,356
④減価償却費	6,103	4,723	6,467	6,074	6,944
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,425	11,904	19,908	13,740	23,412
⑥資本的支出	115	321	-	725	3,589
⑦NCF (=③-⑥)	23,412	16,305	26,376	19,090	26,766

(単位：千円)

物件番号	C-09	C-10	C-11	C-12	C-13
物件名称	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	27,542	29,640	19,716	19,620	19,538
賃貸事業収入	25,475	29,520	18,175	19,620	17,707
その他賃貸事業収入	2,066	120	1,540	0	1,830
②賃貸事業費用合計	6,403	3,808	5,747	333	3,821
管理委託費	2,181	1,417	1,530	-	1,677
公租公課	1,570	2,284	1,335	-	-
水道光熱費	777	-	391	-	180
修繕費	574	29	1,527	-	770
保険料	39	55	41	32	33
信託報酬	394	-	197	296	296
その他賃貸事業費用	865	22	725	4	862
③NOI (=①-②)	21,139	25,831	13,968	19,286	15,716
④減価償却費	3,734	7,710	4,452	3,779	3,356
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,405	18,121	9,516	15,507	12,360
⑥資本的支出	-	-	429	126	736
⑦NCF (=③-⑥)	21,139	25,831	13,539	19,160	14,980

(単位：千円)

物件番号	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,216	18,410	32,406	31,986	29,482
賃貸事業収入	16,831	18,360	31,378	31,746	27,810
その他賃貸事業収入	2,384	50	1,028	240	1,671
②賃貸事業費用合計	2,003	1,760	2,323	3,375	3,302
管理委託費	1,020	1,152	1,369	1,816	1,503
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	178	162	130	228	236
修繕費	488	-	198	305	375
保険料	46	25	39	45	42
信託報酬	-	296	296	287	296
その他賃貸事業費用	270	123	289	692	848
③NOI (=①-②)	17,212	16,649	30,082	28,611	26,180
④減価償却費	2,138	4,218	6,796	6,695	6,391
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,074	12,430	23,286	21,915	19,788
⑥資本的支出	1,463	-	128	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,748	16,649	29,954	28,611	26,180

(単位：千円)

物件番号	C-19	C-20
物件名称	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏
運用日数	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	58,110	18,027
賃貸事業収入	54,126	15,768
その他賃貸事業収入	3,984	2,259
②賃貸事業費用合計	7,196	3,582
管理委託費	3,078	1,217
公租公課	-	-
水道光熱費	909	270
修繕費	2,782	993
保険料	124	30
信託報酬	296	-
その他賃貸事業費用	5	1,071
③NOI (=①-②)	50,913	14,444
④減価償却費	9,998	2,922
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	40,915	11,521
⑥資本的支出	399	155
⑦NCF (=③-⑥)	50,514	14,288