

2019年1月期 決算短信 (REIT)

2019年3月15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
 コード番号 3459 U R L <https://www.samty-residential.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高橋 雅史

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) 取締役 経営管理部長 (氏名) 二澤 秀和
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2019年4月26日 分配金支払開始予定日 2019年4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. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日~2019年1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	%
2019年1月期	3,216	11.4	1,606	14.4	1,321	30.6	1,320	30.7
2018年7月期	2,888	57.4	1,404	77.8	1,011	63.0	1,010	63.0

	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	%	%	%
2019年1月期	2,654	3.0	1.4	41.1
2018年7月期	2,213	3.0	1.4	35.0

(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	%	%
2019年1月期	3,076	2,620	456	1,550	1,320	229	100.0	2.9
2018年7月期	2,681	2,213	468	1,224	1,010	213	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) 2019年1月期及び2018年7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0.006及び0.005です。
 (注3) 配当性向は次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 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
2019年1月期	95,797	45,696	47.7	90,650
2018年7月期	87,122	41,483	47.6	90,853

(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
2019年1月期	3,616	△8,637	7,173	4,663
2018年7月期	1,660	△31,302	30,498	2,511

2. 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1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7月期	3,649	13.5	1,848	15.1	1,631	23.5	1,630	23.4	3,722	3,234	488
2020年1月期	3,153	△13.6	1,440	△22.1	1,110	△31.9	1,109	△32.0	2,672	2,200	472

（参考）1口当たり予想当期純利益 （2019年7月期）3,234円（2020年1月期）2,200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）	2019年1月期	504,100口	2018年7月期	456,600口
② 期末自己投資口数	2019年1月期	0口	2018年7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、26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7月期及び2020年1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

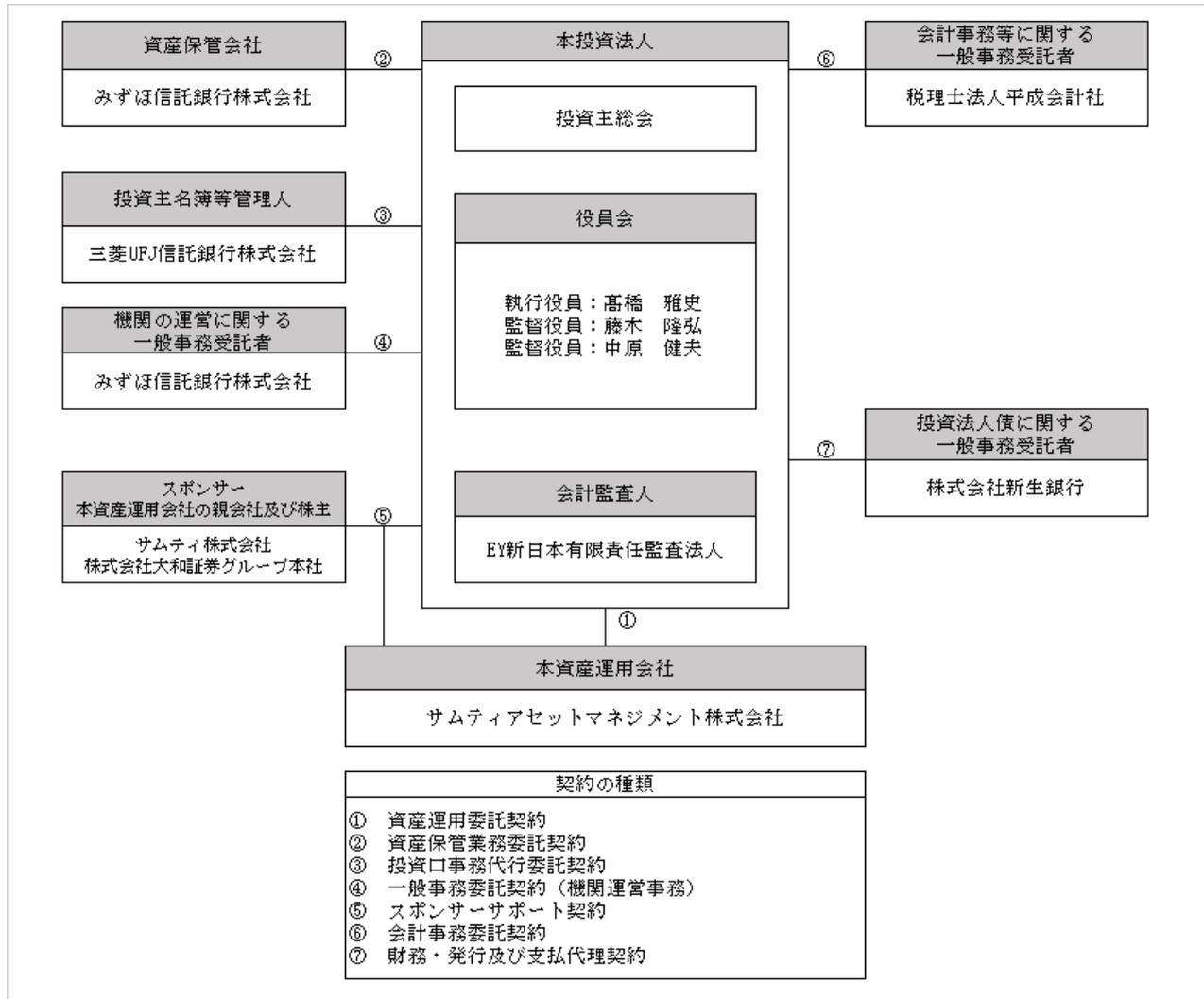
目次

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) 表示方法の変更に関する注記	20
(9) 財務諸表に関する注記事項	21
(10) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の変動	29
(1) 投資法人の役員	29
(2) 資産運用会社の役員	29
5. 参考情報	30

1. 投資法人の関係法人

- ① 本投資法人の仕組図
本書の日付現在、本投資法人の仕組図は以下のとおりです。

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。</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（現物）及び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（現物）及び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10月30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10月30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。2018年8月の公募増資等により、2019年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計92物件の不動産等（取得価格合計882億円）を運用し、発行済投資口の総口数は504,100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

2019年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2018年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）が0.3%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2019年1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10-12月期実質GDP（1次速報値）の民間最終消費支出が実質0.6%増（季節調整済前期比）となるなど堅調に推移しました。

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等を進め、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みました。なお、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、堅調に推移しています。また、大規模工事の実施にあたり、サムティグループとの連携を図ることにより、コスト削減を実現しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の保有資産は92物件、取得価格の合計は88,222百万円、総賃貸可能面積は213,053.37㎡、稼働率95.3%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8月28日付にて、株式会社新生銀行・株式会社福岡銀行・株式会社みずほ銀行・株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン9-A、タームローン9-B）3,460百万円を調達し、新規取得10物件（取得価格合計7,287百万円）の取得資金及び付随費用に充当しました。また、2018年11月26日付にて、株式会社福岡銀行・株式会社みずほ銀行及び株式会社新生銀行より長期借入金（タームローン9-C）840百万円を調達し、新規取得1物件（取得価格840百万円）の取得資金及び付随費用に充当しました。

この結果、当期末時点における有利子負債残高は48,900百万円となり、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51.0%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3,216百万円、営業利益1,606百万円、経常利益1,321百万円となり、当期純利益は1,320百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益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2,620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686百万円の100分の33.5にほぼ相当する額である229,869,600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456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77.3%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、95,320,000,000円、調整後帳簿価額の総額は85,652,088,060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99,185,900円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（95,320,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（85,652,088,060円）及び第8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（99,185,900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92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94百万円です。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、「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
該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は2019年2月28日に、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件 番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格 ^(注1) (百万円)
A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	サムティ株式会社	2019年2月28日	1,484
合計		-	-	-	1,484

(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。

本投資法人は2019年3月29日に、以下の不動産信託受益権及び不動産（現物）を取得する予定です。

物件 番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格 ^(注2) (百万円)
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	サムティ株式会社	2019年3月29日	1,150
A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	サムティ株式会社	2019年3月29日	599
B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	サムティ株式会社	2019年3月29日	599
C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	サムティ株式会社	2019年3月29日	1,678
合計		-	-	-	4,026

(注2) 取得価格は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（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) 資産の譲渡

本投資法人は2019年7月31日に、以下の不動産信託受益権を譲渡する予定です。

物件 番号	物件名	所在地	譲渡先	譲渡日	譲渡価格 ^(注3) (百万円)
A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	サムティ株式会社	2019年7月31日	3,300
合計		-	-	-	3,300

(注3) 譲渡価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産の売買金額）をいいます。

(C)資金の借入

本投資法人は、2019年3月29日に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 10-A	株式会社三井住友銀行	3,100	未定	2019年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
ターム ローン 10-B	株式会社みずほ銀行	1,250	未定	2026年 1月31日	期限一括	無担保 無保証

(注) 利率につきましては、固定、変動の別を含めて決定次第お知らせします。

③ 運用状況の見通し

2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1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7月期	3,649	1,848	1,631	1,630	3,722	3,234	488
2020年1月期	3,153	1,440	1,110	1,109	2,672	2,200	472

(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7月期及び2020年1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7月期及び2020年1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7月期：2019年2月1日～2019年7月31日（181日） ・2020年1月期：2019年8月1日～2020年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年7月期については、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93物件及び2019年1月25日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」（以下「本お知らせ」といいます。）において公表した取得予定の4物件取得後の合計97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。 ・2020年1月期については、本お知らせにおいて公表した譲渡予定の1物件譲渡後の合計96物件を、2020年1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"> ・取得予定資産の賃貸事業収入については、各物件の現所有者等より提供を受けた情報、締結済みの賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。取得済資産の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。 ・本お知らせにて公表した2019年7月31日付譲渡予定の1物件の不動産売却益429百万円を見込んでいます。ただし、不動産売却益については、現時点の想定であり、今後変更される可能性があります。上記1物件以外の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7月期に1,838百万円、2020年1月期に1,871百万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7月期に191百万円、2020年1月期に183百万円を想定しています。なお、一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。したがって、2019年7月期の取得（予定）5物件の固定資産税及び都市計画税等については、2020年7月期から費用計上されることとなり、固定資産税及び都市計画税等として11百万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7月期に703百万円、2020年1月期に680百万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7月期に115百万円、2020年1月期に88百万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。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・課税売上割合が著しく変動した場合の仕入控除税額の調整の規定（消費税法第33条）の適用により、2019年7月期において130百万円の営業外収益の発生を見込んでいます。 <p>（注）消費税法では、課税売上割合が著しく増加または減少した場合には、第3年度（仕入課税期間の初日から3年を経過する日を含む課税期間をいいます。）の課税期間において仕入控除税額の調整を行うこととされています。2019年7月期においては、2017年1月期から通算した通算課税売上割合が著しく増加するものと見込まれるため、2017年1月期に取得した物件に係る消費税額について調整が行われる見込みです。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口発行費用の償却分として、2019年7月期に11百万円、2020年1月期に7百万円を想定しています。 ・投資法人債発行費用の償却分として、2019年7月期に5百万円、2020年1月期に6百万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7月期に329百万円、2020年1月期に317百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書日以降、2019年7月期及び2020年1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、また、2019年2月28日付「資金の借入れに関するお知らせ」において公表の通り、4物件の取得に際し、4,350百万円の借入を想定しています。なお、当該借入のうち、2019年7月末に3,100百万円の返済を予定しており、有利子負債総額は、2019年7月期末50,150百万円、2020年1月期末50,150百万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7月期末及び2020年1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。
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7月期及び2020年1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（93物件）及び取得予定資産（4物件）の合計97物件に係る減価償却費として、2019年7月期に703百万円、2020年1月期に680百万円を見込む中、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97物件について合計した額の6か月平均額は98百万円（2019年7月期の見積額は98百万円、2020年1月期の見積額は91百万円）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7月期、2020年1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246百万円、238百万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80.4%、75.3%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35.0%、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8期（2019年7月期）及び第9期（2020年1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）が生じた場合には、第8期（2019年7月期）及び第9期（2020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8期（2019年7月期）及び第9期（2020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。</p>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<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分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8期（2019年7月期）及び第9期（2020年1月期）に関しては、ペイアウトレシオ80.4%、75.3%、減価償却費相当額の100分の35.0、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8期（2019年7月期）及び第9期（2020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。</p>
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10月30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7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,003,479	3,041,585
信託現金及び信託預金	1,508,337	1,622,221
営業未収入金	9,498	7,147
前払費用	105,539	100,631
未収消費税等	93,769	14,808
その他	4,308	169
流動資産合計	2,724,933	4,786,565
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,077,538	4,914,499
減価償却累計額	△127,285	△188,461
建物（純額）	3,950,253	4,726,037
構築物	—	1,066
減価償却累計額	—	△11
構築物（純額）	—	1,054
機械及び装置	1,698	1,698
減価償却累計額	△57	△115
機械及び装置（純額）	1,641	1,583
工具、器具及び備品	8,990	11,839
減価償却累計額	△574	△1,359
工具、器具及び備品（純額）	8,416	10,479
土地	4,021,075	4,807,015
信託建物	44,176,029	46,842,428
減価償却累計額	△2,385,167	△2,877,556
信託建物（純額）	41,790,862	43,964,872
信託構築物	13,251	18,074
減価償却累計額	△1,177	△1,903
信託構築物（純額）	12,073	16,170
信託機械及び装置	547,966	575,567
減価償却累計額	△66,976	△81,528
信託機械及び装置（純額）	480,989	494,038
信託工具、器具及び備品	41,319	51,921
減価償却累計額	△9,604	△13,283
信託工具、器具及び備品（純額）	31,714	38,637
信託土地	33,850,471	36,701,003
有形固定資産合計	84,147,497	90,760,894
投資その他の資産		
投資有価証券	5,898	—
繰延税金資産	18	7
差入敷金及び保証金	10,542	10,556
長期前払費用	168,125	171,662
投資その他の資産合計	184,585	182,226
固定資産合計	84,332,082	90,943,120
繰延資産		
投資口交付費	28,229	36,364
投資法人債発行費	37,134	31,104
繰延資産合計	65,364	67,469
資産合計	87,122,379	95,797,155

（単位：千円）

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,304	258,754
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	10,600,000
未払金	40,366	54,275
未払費用	7,258	6,985
未払分配金	9,990	10,222
未払法人税等	718	676
前受金	394,805	436,917
預り金	7,787	9,008
流動負債合計	5,628,232	11,376,839
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	37,600,000	36,300,000
預り敷金及び保証金	46,934	52,428
信託預り敷金及び保証金	363,420	371,045
固定負債合計	40,010,354	38,723,474
負債合計	45,638,586	50,100,314
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	41,118,717	45,235,447
出資総額控除額	△645,685	△859,373
出資総額（純額）	40,473,032	44,376,073
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,010,760	1,320,767
剰余金合計	1,010,760	1,320,767
投資主資本合計	41,483,792	45,696,841
純資産合計	※1 41,483,792	※1 45,696,841
負債純資産合計	87,122,379	95,797,155

(2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,602,421	※1 2,792,057
その他貸貸事業収入	※1 273,095	※1 242,674
匿名組合分配金	12,487	—
不動産等売却益	—	※2 181,777
営業収益合計	2,888,004	3,216,510
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,200,247	※1 1,233,859
資産運用報酬	127,973	226,397
資産保管手数料	5,585	7,519
一般事務委託手数料	50,018	51,491
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	12,000
その他営業費用	87,335	75,898
営業費用合計	1,483,560	1,609,566
営業利益	1,404,444	1,606,943
営業外収益		
受取利息	4	5
還付加算金	—	259
営業外収益合計	4	264
営業外費用		
支払利息	170,670	191,254
投資法人債利息	9,017	9,136
融資関連費用	198,840	68,295
投資口交付費償却	8,352	11,267
投資法人債発行費償却	5,930	6,029
営業外費用合計	392,812	285,982
経常利益	1,011,635	1,321,225
税引前当期純利益	1,011,635	1,321,225
法人税、住民税及び事業税	986	751
法人税等調整額	△6	11
法人税等合計	979	762
当期純利益	1,010,656	1,320,463
前期繰越利益	103	304
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,010,760	1,320,767

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2018年8月1日 至 2019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	41,118,717	△645,685	40,473,032	1,010,760	1,010,760	41,483,792	41,483,792
当期変動額							
新投資口の発行	4,116,730		4,116,730			4,116,730	4,116,730
利益超過分配		△213,688	△213,688			△213,688	△213,688
剰余金の配当				△1,010,455	△1,010,455	△1,010,455	△1,010,455
当期純利益				1,320,463	1,320,463	1,320,463	1,320,463
当期変動額合計	4,116,730	△213,688	3,903,041	310,007	310,007	4,213,048	4,213,048
当期末残高	※1 45,235,447	△859,373	44,376,073	1,320,767	1,320,767	45,696,841	45,696,841

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
I 当期末処分利益	1,010,760,388	1,320,767,654
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	213,688,800	229,869,600
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,224,144,600 (2,681)	1,550,611,600 (3,076)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,010,455,800 (2,213)	1,320,742,000 (2,620)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	213,688,800 (468)	229,869,600 (456)
IV 次期繰越利益	304,588	25,654
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2,213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>	<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2,620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686百万円の100分の33.5にほぼ相当する額である229,869,600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456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77.3%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7期末の継続鑑定評価額の総額は、95,320,000,000円、調整後帳簿価額の総額は85,652,088,060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99,185,900円となり、第7期末の継続鑑定評価額の総額（95,320,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（85,652,088,060円）及び第8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（99,185,900円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が第7期末（2019年1月31日）現在保有する92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94百万円です。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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019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	1,011,635	1,321,225
減価償却費	647,959	686,427
受取利息	△4	△5
支払利息	179,688	200,390
投資口交付費償却	8,352	11,267
投資法人債発行費償却	5,930	6,029
営業未収入金の増減額(△は増加)	△5,148	2,350
未収消費税等の増減額(△は増加)	△93,769	78,960
未払消費税等の増減額(△は減少)	△3,581	—
前払費用の増減額(△は増加)	△38,595	4,907
営業未払金の増減額(△は減少)	38,746	47,928
未払金の増減額(△は減少)	21,272	13,908
前受金の増減額(△は減少)	131,949	42,111
長期前払費用の増減額(△は増加)	△86,635	△3,536
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,400,686
その他	25,107	1,203
小計	1,842,907	3,813,856
利息の受取額	4	5
利息の支払額	△178,834	△200,663
法人税等の還付額	—	4,155
法人税等の支払額	△3,580	△793
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,660,496	3,616,559
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	△4,361,924	△1,614,850
信託有形固定資産の取得による支出	△27,364,071	△7,042,139
差入敷金及び保証金の差入による支出	△218	△33
差入敷金及び保証金の回収による収入	105	20
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,780	△3,632
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,807	9,127
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△42,455	△39,717
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	182,594	47,342
投資有価証券の償還による収入	266,107	5,898
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,302,836	△8,637,984
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	—
長期借入れによる収入	17,900,000	4,300,000
長期借入金の返済による支出	△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	4,097,327
分配金の支払額	△755,638	△1,223,912
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,498,662	7,173,414
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	856,323	2,151,990
現金及び現金同等物の期首残高	1,655,494	2,511,817
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,511,817	※1 4,663,807

(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 1042 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125,411千円、当期は8,354千円です。</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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」18千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」18千円に含めて表示しています。

(9) 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7月31日)	当期 (2019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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)		当期 (自 2018年8月1日 至 2019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	2,411,673		2,585,112	
地代収入	60		115	
共益費収入	190,686	2,602,421	206,829	2,792,057
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	99,062		104,505	
水道光熱費収入	17,457		17,782	
その他収入	156,574	273,095	120,387	242,674
不動産賃貸事業収益合計		2,875,516		3,034,732
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	134,637		143,883	
水道光熱費	39,231		42,495	
公租公課	113,651		113,555	
保険料	5,165		5,061	
修繕費	114,416		110,749	
減価償却費	647,959		686,427	
信託報酬	21,861		23,025	
その他賃貸事業費用	123,323		108,660	
不動産賃貸事業費用合計		1,200,247		1,233,859
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,675,269		1,800,873

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位：千円)

S-FORT住道	
不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,407,693
その他売却費用	10,529
不動産等売却益	181,777

[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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019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	456,600	504,100

[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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
現金及び預金	1,003,479	3,041,585
信託現金及び信託預金	1,508,337	1,622,221
現金及び現金同等物	2,511,817	4,663,807

[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、2019年1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

2019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	3,041,585	3,041,585	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,622,221	1,622,221	—
資産計	4,663,807	4,663,807	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	10,602,792	2,792
(2) 投資法人債	2,000,000	2,020,047	20,047
(3) 長期借入金	36,300,000	36,459,995	159,995
負債計	48,900,000	49,082,835	182,835

(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、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(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7月31日)	当期 (2019年1月31日)
投資有価証券(※1)	5,898	—
差入敷金及び保証金(※2)	10,542	10,556
預り敷金及び保証金(※2)	46,934	52,428
信託預り敷金及び保証金(※2)	363,420	371,045
合計	426,795	434,030

(※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・フローを見積も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

当期（2019年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,041,585
信託現金及び信託預金	1,622,221
合計	4,663,807

(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

当期（2019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	10,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	—	—
長期借入金	—	9,600,000	10,550,000	7,850,000	5,500,000	2,800,000
合計	10,600,000	10,600,000	10,550,000	8,850,000	5,500,000	2,800,000

[有価証券に関する注記]

前期（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。

当期（2019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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	7
繰延税金資産合計	18	7
繰延税金資産の純額	18	7

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7月31日)	当期 (2019年1月31日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.70	△31.50
その他	0.06	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.06

[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 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。

当期（自 2018年8月1日 至 2019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。

[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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	53,057,238	84,147,497
期中増減額	31,090,258	6,613,397
期末残高	84,147,497	90,760,894
期末時価	87,976,000	95,350,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は33物件の取得(31,654,215千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(647,959千円)によるものです。当期の主な増加額は11物件の取得(8,581,450千円)によるものであり、主な減少額はS-FORT住道の譲渡(1,407,693千円)及び減価償却費(686,427千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。なお、S-FORT山王につきましては2019年1月25日付の売買契約における譲渡価格(3,300,000千円)に基づいております。

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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
1口当たり純資産額	90,853	90,650
1口当たり当期純利益	2,213	2,654

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
当期純利益(千円)	1,010,656	1,320,463
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)	1,010,656	1,320,463
期中平均投資口数(口)	456,600	497,388

[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。

（10）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)
2018年8月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	(注12)
2018年10月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	504,100	△213	44,376	(注13)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 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。

- (注12) 1口当たり発行価格89,895円(引受価額86,668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13) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第6期(2018年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり468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22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

2018年10月26日開催の第3回投資主総会において、執行役員高橋雅史氏の選任が承認可決されました。なお、任期は2018年11月1日から2年間となります。

(2) 資産運用会社の役員

2018年10月1日付で高橋雅史が取締役(常勤)に就任しました。詳細については、2018年9月14日付プレスリリース「資産運用会社における取締役及び重要な使用人の選任に関するお知らせ」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1)		当期 2019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	5,696	5.9
			その他地方都市	1,864	1.9
		首都圏	1,984	2.1	
不動産合計				9,546	10.0
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	45,397	47.4
			その他地方都市	18,276	19.1
		首都圏	17,540	18.3	
信託不動産合計				81,214	84.8
預金・その他の資産				5,036	5.3
資産総額				95,797	100.0

	当期 2019年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	50,100	52.3
純資産総額	45,696	47.7

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

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

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

(2) 投資資産

①不動産等組入資産明細

2019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」といいます。）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ravir	大阪市淀川区	信託受益権	632	635	0.7
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	信託受益権	2,879	2,890	3.3
主要地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	信託受益権	727	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	1,162	1,170	1.3
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	981	979	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)
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	783	794	0.9
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	1,375	1,340	1.5
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託 受益権	2,041	2,020	2.3
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	1,052	1,020	1.2
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	714	722	0.8
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	1,634	1,590	1.8
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	706	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	2,488	2,470	2.8
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	751	745	0.8
主要 地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	信託 受益権	2,288	2,330	2.6
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託 受益権	473	462	0.5
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	2,532	2,489	2.8
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	1,129	1,080	1.2
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	925	870	1.0
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産 (現物)	415	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	764	720	0.8
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	726	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	587	570	0.6
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,963	1,900	2.2
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	1,220	1,200	1.4
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	1,895	1,858	2.1
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	819	812	0.9
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	506	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	1,101	1,085	1.2
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	1,924	1,846	2.1

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)
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	1,636	1,571	1.8
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	1,216	1,147	1.3
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	877	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)	471	449	0.5
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	799	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)	456	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)	410	389	0.4
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)	410	382	0.4
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)	543	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	916	885	1.0
主要地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託受益権	853	820	0.9
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	952	918	1.0
主要地方都市	A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪市淀川区	信託受益権	1,390	1,338	1.5
主要地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託受益権	926	896	1.0
主要地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産(現物)	565	538	0.6
主要地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産(現物)	449	429	0.5
主要地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託受益権	689	660	0.7
主要地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産(現物)	320	303	0.3
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	297	297	0.3
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	498	480	0.5
その他地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託受益権	593	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	2,365	2,323	2.6
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	629	612	0.7
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)	671	630	0.7
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	1,059	1,050	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)
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	379	375	0.4
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託 受益権	1,471	1,412	1.6
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	814	789	0.9
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	1,882	1,807	2.0
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	804	767	0.9
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)	634	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	1,068	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	945	904	1.0
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)	300	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	1,382	1,332	1.5
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	1,177	1,125	1.3
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	1,060	1,010	1.1
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託 受益権	807	774	0.9
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託 受益権	1,040	960	1.1
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	257	239	0.3
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	972	987	1.1
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	945	925	1.0
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託 受益権	647	645	0.7
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	872	866	1.0
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託 受益権	664	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	845	818	0.9
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	732	732	0.8
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,150	1,130	1.3
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	824	809	0.9
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)	876	850	1.0

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-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	信託 受益権	593	585	0.7
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	667	645	0.7
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	611	587	0.7
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	545	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	654	627	0.7
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,184	1,137	1.3
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,156	1,110	1.3
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	957	914	1.0
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,966	1,900	2.2
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	562	536	0.6
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,218	1,150	1.3
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	876	840	1.0
合計			-	-	90,760	88,222	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2019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-01	S-FORT 新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ 株式会社	685	692	4.8	677	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	836	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	1,230	1,240	4.9	1,230	4.7	5.1
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,090	1,100	4.8	1,080	4.6	5.0
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	838	848	4.9	833	4.7	5.1
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,430	1,440	5.3	1,430	5.1	5.5
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,370	2,400	4.3	2,350	4.4	4.5
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270	1,280	4.6	1,250	4.4	4.8
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	770	778	4.8	766	4.6	5.0
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,670	1,680	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	760	768	5.0	752	4.8	5.2
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,820	2,840	4.6	2,810	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	833	842	5.0	824	4.8	5.2
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	2,560	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	490	494	5.2	485	5.0	5.4
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,810	2,820	4.4	2,800	4.5	4.6
A-18	S-FORT 葵一丁目	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,150	4.7	1,120	4.5	4.9
A-19	S-FORT 葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	992	1,000	4.7	984	4.5	4.9
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定 株式会社	438	439	4.9	437	4.7	5.1
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	744	745	5.0	744	4.8	5.2
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	519	4.6	528	4.5	4.8
A-29	S-FORT 宮町	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	5.0	1,100	4.8	5.2
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	2,060	4.5	2,030	4.6	4.7
A-31	S-FORT鶴舞 reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,700	1,690	4.6	1,700	4.7	4.8
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,280	1,290	4.8	1,270	4.6	5.0
A-33	S-FORT 北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	845	855	4.5	841	4.6	4.7
A-34	S-FORT 新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	455	459	5.0	453	4.8	5.2
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	4.9	431	5.0	5.1
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	389	394	4.9	387	4.7	5.1
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	520	528	4.6	516	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
A-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,420	1,430	4.3	1,410	4.4	4.5
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	934	948	4.3	928	4.1	4.5
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	540	550	4.4	535	4.2	4.6
A-46	S-FORT 上社	大和不動産鑑定 株式会社	431	438	5.1	428	4.9	5.3

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	682	693	5.0	677	4.8	5.2
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	306	310	5.2	304	5.0	5.4
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	311	314	5.4	307	5.2	5.6
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	551	555	5.8	547	5.6	6.0
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	626	630	6.1	621	5.9	6.3
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,560	2,560	4.4	2,560	4.5	4.6
B-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	653	659	5.2	647	5.0	5.4
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	735	745	5.5	731	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	1,070	5.6	1,070	5.4	5.8
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	402	410	5.7	399	5.5	5.9
B-10	S-FORT 西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,510	1,530	4.7	1,500	4.5	4.9
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	813	824	4.7	808	4.5	4.9
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	1,840	1,860	4.9	1,820	4.7	5.1
B-13	S-FORT 津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	836	843	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	1,030	1,040	5.4	1,020	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	290	292	5.2	289	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	1,320	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	1,160	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	1,030	5.2	5.6
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	793	807	4.6	787	4.4	4.8
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	968	975	5.5	965	5.6	5.7
B-23	S-FORT 元浜	大和不動産鑑定 株式会社	241	244	5.5	240	5.3	5.7

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 (%)
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,080	1,090	4.6	1,070	4.4	4.8
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	692	700	4.3	689	4.1	4.5
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	705	715	4.4	700	4.2	4.6
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	982	988	4.8	980	4.8	5.0
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	784	787	4.7	783	4.7	4.9
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,240	4.7	1,230	4.7	4.9
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
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	758	767	4.7	748	4.5	4.9
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	609	618	4.4	600	4.2	4.6
C-14	S-FORT 鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	537	544	4.4	530	4.2	4.6
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	701	706	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	1,140	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	1,150	4.5	1,130	4.5	4.7
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	955	954	4.5	955	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
C-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,310	1,320	4.4	1,290	4.2	4.6
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	854	869	4.4	848	4.4	4.6
合計			95,320	96,131	-	94,664	-	-

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	601
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,270	2,705
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	679
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,230	1,099
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,090	918
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	838	735
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,430	1,281
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,370	1,930
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,270	960
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	770	674
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,670	1,537
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	760	655
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,820	2,349
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	833	700
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,590	2,159
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	490	423
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,810	2,401
A-18	S-FORT葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,049
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	992	851
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	438	396
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	744	707
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	805	663
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	673	552
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,841
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	1,154
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	1,806
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	872	785
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	525	483
A-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,054
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,823
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,700	1,551
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,280	1,138
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	845	830
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	455	445
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	787	749
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	431	422
A-37	S-FORT博多東 I	大和不動産鑑定株式会社	392	389
A-38	S-FORT博多東 II	大和不動産鑑定株式会社	389	388
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	520	516
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	897	876
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	823	811
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,000	905
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,420	1,330
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	934	891
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	540	535
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	431	426
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	682	656
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	306	300

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-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	311	277
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	551	448
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	626	537
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,560	2,258
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	653	591
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	735	609
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,070	989
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	402	354
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,510	1,400
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	813	782
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	1,840	1,785
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	836	756
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	645	591
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,030	999
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	911	890
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	290	272
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,340	1,316
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,107
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	1,040	991
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	793	769
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	968	952
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	241	237
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,080	922
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	908
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	692	619
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	827
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	705	633
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	982	777
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	784	697
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	1,103
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	869	795
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	937	824
C-11	S-FORT相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	567
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	758	638
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	609	583
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	537	521
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	701	619
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,124
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,097
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	955	902
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,889
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	537
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,310	1,145
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	854	837
合計			95,320	85,652

(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。

当期末の継続鑑定評価額の総額は、95,320,000,000円、調整後帳簿価額の総額は85,652,088,060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99,185,900円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（95,320,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（85,652,088,060円）及び第8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（99,185,900円）の合計を上回ります。

また、本投資法人が第7期末（2019年1月31日）現在保有する92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94百万円です。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。

④賃貸借状況の概要

保有資産の(2019年1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	1,290.84	100.0	49	49	1	3,545
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,522.54	92.4	230	210	1	16,995
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,813.00	92.5	80	74	1	4,477
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,664.96	98.9	90	89	1	6,827
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,468.00	96.2	104	100	1	5,694
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,724
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,407.07	94.4	94	89	1	7,674
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,375.68	93.0	154	143	1	10,313
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,706.00	97.6	42	41	1	5,766
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,740.86	95.0	56	53	1	3,776
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,777.87	90.3	75	69	1	9,006
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,144.22	93.7	59	55	1	3,935
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,372.45	100.0	166	166	1	13,568
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,575.40	95.1	71	67	1	4,243
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,134.37	93.6	191	179	1	13,429
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,634.11	93.0	48	44	1	2,598
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,543
A-18	S-FORT葵一丁目	2,185.20	1,781.18	81.5	54	44	1	4,512
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,645.25	89.3	28	25	1	4,391
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,214.20	100.0	19	19	1	2,354
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,558.79	97.5	40	39	1	4,218
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	3,932
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,419.93	97.2	32	31	1	3,324
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,241.27	93.9	135	126	1	9,275
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,574
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,813.05	98.2	168	165	1	11,516
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	1,828.96	82.6	91	75	1	4,951
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,592.65	97.3	148	144	1	10,107
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,447.96	95.8	56	54	1	7,444
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,491.16	99.1	84	83	1	6,565
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,757.61	100.0	36	36	1	4,222
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,337
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,627.35	91.6	63	58	1	4,423
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,582.02	98.1	49	48	1	2,758
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	1,034.20	918.56	88.8	35	31	1	1,811
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	1,034.20	976.38	94.4	35	33	1	1,905
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	767.11	86.7	45	39	1	2,557
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,072.74	97.4	74	72	1	4,657
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,882.87	93.8	51	47	1	4,005
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,950.34	94.1	66	62	1	5,204
A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	2,083.41	2,083.41	100.0	90	90	1	6,493
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,473.04	100.0	48	48	1	4,345
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	850.12	94.4	36	34	1	2,575
A-46	S-FORT上社	1,029.42	1,004.91	97.6	42	41	1	2,473
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,570
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,104.76	91.7	24	22	1	1,682
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	651.00	71.4	28	20	1	1,374
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,655.61	97.9	54	53	1	3,287
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,286.69	100.0	69	69	1	3,881
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,708.55	99.2	138	137	1	12,304
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,286.21	98.1	52	51	1	3,961
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,042
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	2,838.24	98.3	102	100	1	7,516

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-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,371.76	88.7	62	55	1	3,552
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	5,764.07	88.6	80	71	1	8,947
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,320.50	94.2	69	65	1	4,426
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,752
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,316.50	92.4	92	86	1	6,219
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	3,883.20	91.2	119	109	1	6,552
B-19	S-FORT熊大病院前	3,459.60	3,186.75	92.1	99	92	1	5,759
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	3,038.58	94.2	91	86	1	5,782
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,212.71	95.7	48	46	1	3,945
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,392.42	91.9	83	76	1	5,498
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	921.40	91.2	34	31	1	1,709
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,512.20	93.9	70	66	1	4,961
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,014.56	91.0	36	33	1	3,969
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,119.54	100.0	32	32	1	3,400
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,452
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	996.60	97.5	40	39	1	3,369
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,640.10	95.5	66	63	1	4,953
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,288.77	92.2	47	43	1	3,765
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,642.64	95.1	83	79	1	5,650
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,187.29	94.5	51	48	1	4,191
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	1,085.68	90.6	53	48	1	3,023
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	913.50	93.3	45	42	1	2,866
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	2,793
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	1,294.80	93.7	36	32	1	5,063
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,290.06	88.5	70	62	1	4,866
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,416.13	98.4	62	61	1	4,632

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-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,062
C-20	S-FORT柏	983.06	827.31	84.2	37	31	1	2,371
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	1,988.21	96.8	61	59	1	5,911
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,180.53	100.0	52	52	1	4,046
合計		213,053.37	203,143.89	95.3	6,334	6,042	92	472,707

(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、2019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（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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,761	107,336	27,912	43,418	36,748
賃貸事業収入	20,851	98,058	26,134	39,647	34,741
その他賃貸事業収入	1,909	9,278	1,778	3,771	2,006
②賃貸事業費用合計	5,040	24,516	5,460	10,434	7,789
管理委託費	1,180	5,690	1,358	1,525	1,490
公租公課	1,316	8,129	1,980	2,996	2,423
水道光熱費	233	895	293	463	380
修繕費	794	4,774	708	2,787	1,527
保険料	33	179	46	94	62
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,178	4,545	769	2,263	1,599
③NOI (=①-②)	17,720	82,819	22,451	32,984	28,958
④減価償却費	4,678	26,782	10,178	10,890	9,280
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,041	56,037	12,273	22,093	19,678
⑥資本的支出	-	797	464	669	278
⑦NCF (=③-⑥)	17,720	82,022	21,987	32,315	28,680

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	28,317	51,644	65,415	36,338	24,335
賃貸事業収入	27,090	45,737	61,269	32,670	22,557
その他賃貸事業収入	1,226	5,906	4,146	3,667	1,777
②賃貸事業費用合計	6,401	10,935	16,215	6,663	5,505
管理委託費	1,246	2,217	2,511	1,756	1,251
公租公課	2,029	2,858	4,635	1,576	1,652
水道光熱費	297	1,671	755	221	172
修繕費	1,067	1,863	3,123	915	931
保険料	61	83	105	56	39
信託報酬	303	303	320	303	303
その他賃貸事業費用	1,396	1,936	4,763	1,833	1,156
③NOI (=①-②)	21,915	40,708	49,200	29,674	18,829
④減価償却費	8,814	12,360	13,851	9,707	7,478
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,101	28,348	35,349	19,966	11,350
⑥資本的支出	-	29,036	-	-	111
⑦NCF (=③-⑥)	21,915	11,672	49,200	29,674	18,717

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	60,275	24,256	86,214	28,071	84,577
賃貸事業収入	55,333	23,135	79,666	25,340	78,347
その他賃貸事業収入	4,942	1,120	6,548	2,730	6,230
②賃貸事業費用合計	14,123	5,596	12,438	6,655	18,774
管理委託費	2,657	1,007	2,745	1,692	4,228
公租公課	4,799	1,571	5,026	1,443	6,268
水道光熱費	954	287	533	1,002	723
修繕費	3,204	788	1,402	1,179	4,707
保険料	122	53	117	45	146
信託報酬	320	303	320	303	303
その他賃貸事業費用	2,064	1,582	2,291	988	2,395
③NOI (=①-②)	46,152	18,659	73,776	21,415	65,803
④減価償却費	14,318	5,302	18,377	6,494	23,303
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,833	13,357	55,399	14,921	42,500
⑥資本的支出	8,998	-	438	-	2,176
⑦NCF (=③-⑥)	37,153	18,659	73,338	21,415	63,627

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,857	85,595	30,879	26,497	15,475
賃貸事業収入	14,767	79,342	27,119	24,495	13,747
その他賃貸事業収入	1,089	6,253	3,760	2,001	1,728
②賃貸事業費用合計	4,131	14,858	9,433	6,178	3,311
管理委託費	745	3,164	1,556	1,230	890
公租公課	1,283	4,817	2,230	1,170	1,040
水道光熱費	238	876	287	204	175
修繕費	745	2,297	1,903	282	493
保険料	34	108	51	36	26
信託報酬	283	303	653	-	-
その他賃貸事業費用	801	3,290	2,750	3,254	685
③NOI (=①-②)	11,726	70,736	21,446	20,319	12,163
④減価償却費	4,777	18,999	7,402	4,895	2,551
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,948	51,737	14,043	15,424	9,611
⑥資本的支出	2,402	-	1,092	325	158
⑦NCF (=③-⑥)	9,324	70,736	20,353	19,994	12,005

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	27,882	24,309	20,286	63,947	40,686
賃貸事業収入	25,578	22,710	18,133	56,705	39,312
その他賃貸事業収入	2,303	1,599	2,152	7,242	1,374
②賃貸事業費用合計	5,091	3,507	5,450	11,308	5,410
管理委託費	1,112	1,236	1,274	2,167	1,653
公租公課	2,015	1,208	995	3,902	2,871
水道光熱費	356	161	123	429	324
修繕費	924	275	659	2,351	98
保険料	53	37	33	112	56
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	325	587	2,059	2,041	102
③NOI (=①-②)	22,790	20,802	14,836	52,639	35,276
④減価償却費	6,725	4,503	4,171	13,406	9,932
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,065	16,298	10,664	39,232	25,343
⑥資本的支出	1,056	-	145	376	-
⑦NCF (=③-⑥)	21,733	20,802	14,690	52,263	35,276

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	70,903	23,249	14,797	33,217	64,393
賃貸事業収入	66,666	23,248	14,797	30,387	61,330
その他賃貸事業収入	4,237	0	0	2,830	3,062
②賃貸事業費用合計	11,721	2,070	1,436	10,758	7,034
管理委託費	2,331	-	-	1,560	2,427
公租公課	4,323	1,364	787	1,844	-
水道光熱費	433	-	-	1,235	516
修繕費	1,703	360	315	4,752	1,706
保険料	89	33	20	41	91
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	2,535	8	9	1,020	1,989
③NOI (=①-②)	59,182	21,178	13,360	22,458	57,358
④減価償却費	12,462	6,091	3,580	7,977	13,074
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	46,719	15,086	9,780	14,480	44,283
⑥資本的支出	905	114	-	781	869
⑦NCF (=③-⑥)	58,276	21,063	13,360	21,677	56,489

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	48,387	41,688	21,510	15,996	29,907
賃貸事業収入	44,023	39,321	20,333	14,182	27,102
その他賃貸事業収入	4,363	2,367	1,176	1,813	2,804
②賃貸事業費用合計	3,973	3,686	5,016	1,976	4,203
管理委託費	1,791	1,535	1,012	1,000	1,372
公租公課	-	-	-	-	12
水道光熱費	191	225	232	141	546
修繕費	613	196	584	388	1,102
保険料	74	55	42	35	60
信託報酬	303	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	998	1,370	2,839	410	804
③NOI (=①-②)	44,413	38,001	16,493	14,019	25,704
④減価償却費	10,829	7,327	5,841	2,716	6,853
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	33,583	30,673	10,652	11,303	18,850
⑥資本的支出	316	316	475	358	316
⑦NCF (=③-⑥)	44,096	37,684	16,018	13,660	25,387

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,838	14,148	13,635	15,596	28,478
賃貸事業収入	15,128	11,526	11,441	15,111	27,161
その他賃貸事業収入	710	2,621	2,194	485	1,317
②賃貸事業費用合計	4,080	2,161	1,858	4,398	3,149
管理委託費	849	698	713	891	1,485
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	496	591	630	460	200
修繕費	1,810	393	314	1,802	565
保険料	36	24	24	28	43
信託報酬	-	-	-	-	303
その他賃貸事業費用	887	452	174	1,216	550
③NOI (=①-②)	11,758	11,986	11,777	11,198	25,329
④減価償却費	3,329	2,463	2,482	2,858	5,407
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,429	9,523	9,294	8,339	19,921
⑥資本的支出	932	228	114	2,174	422
⑦NCF (=③-⑥)	10,825	11,758	11,663	9,024	24,906

(単位：千円)

物件番号	A-41	A-42	A-43	A-44	A-45
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Laluna	S-FORT 福島Libre
運用日数	184日間	184日間	157日間	157日間	157日間
①賃貸事業収益合計	25,353	34,429	35,559	23,915	14,482
賃貸事業収入	22,019	32,399	32,843	22,201	12,758
その他賃貸事業収入	3,334	2,029	2,716	1,714	1,724
②賃貸事業費用合計	5,858	3,670	4,009	2,500	2,839
管理委託費	1,248	1,557	1,485	1,115	736
公租公課	-	20	-	-	-
水道光熱費	212	326	267	389	318
修繕費	1,484	760	839	286	581
保険料	43	48	52	32	23
信託報酬	303	303	259	259	-
その他賃貸事業費用	2,566	652	1,105	416	1,179
③NOI (=①-②)	19,494	30,759	31,549	21,415	11,642
④減価償却費	5,786	7,177	6,770	3,951	2,679
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,707	23,581	24,779	17,464	8,963
⑥資本的支出	1,680	316	123	150	263
⑦NCF (=③-⑥)	17,813	30,442	31,426	21,264	11,378

(単位：千円)

物件番号	A-46	A-47	A-48	B-01	B-02
物件名称	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo	S-FORT 静岡本通	S-FORT 住道
運用日数	157日間	157日間	157日間	184日間	183日間
①賃貸事業収益合計	13,060	18,696	11,132	8,928	57,364
賃貸事業収入	12,190	18,310	9,021	8,517	40,891
その他賃貸事業収入	870	385	2,110	411	16,473
②賃貸事業費用合計	2,481	1,534	1,391	3,612	12,617
管理委託費	702	909	561	942	1,700
公租公課	-	-	-	851	2,878
水道光熱費	161	225	288	205	1,687
修繕費	869	-	366	515	3,759
保険料	23	43	25	25	151
信託報酬	-	259	-	303	300
その他賃貸事業費用	723	97	149	768	2,140
③NOI (=①-②)	10,579	17,161	9,740	5,315	44,746
④減価償却費	2,714	3,318	2,074	3,177	15,002
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,865	13,842	7,665	2,137	29,744
⑥資本的支出	753	-	149	234	7,257
⑦NCF (=③-⑥)	9,825	17,161	9,590	5,081	37,489

(単位：千円)

物件番号	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07
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
①賃貸事業収益合計	22,291	26,729	76,882	25,388	27,631
賃貸事業収入	19,965	22,026	72,761	23,547	23,934
その他賃貸事業収入	2,326	4,702	4,120	1,840	3,696
②賃貸事業費用合計	4,464	8,747	10,513	7,140	5,675
管理委託費	1,410	1,590	2,515	1,556	1,505
公租公課	1,119	1,629	4,066	2,297	1,418
水道光熱費	746	1,194	352	463	931
修繕費	247	1,632	1,049	1,536	688
保険料	38	54	94	46	41
信託報酬	303	303	303	303	-
その他賃貸事業費用	599	2,343	2,132	936	1,089
③NOI (=①-②)	17,827	17,981	66,368	18,248	21,956
④減価償却費	6,282	7,395	14,939	5,425	6,131
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,544	10,585	51,428	12,823	15,824
⑥資本的支出	-	659	801	1,715	220
⑦NCF (=③-⑥)	17,827	17,322	65,566	16,533	21,735

(単位：千円)

物件番号	B-08	B-09	B-10	B-11	B-12
物件名称	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	36,542	12,914	45,415	24,668	63,184
賃貸事業収入	35,533	12,646	42,638	22,308	54,730
その他賃貸事業収入	1,009	268	2,777	2,360	8,453
②賃貸事業費用合計	3,687	1,634	8,205	3,129	11,459
管理委託費	-	-	2,205	1,588	3,226
公租公課	2,968	961	-	-	-
水道光熱費	-	-	803	768	651
修繕費	313	337	1,399	409	5,033
保険料	94	26	65	36	126
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	7	6	3,427	21	2,117
③NOI (=①-②)	32,854	11,280	37,210	21,538	51,724
④減価償却費	13,953	4,595	8,454	4,411	14,374
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,900	6,685	28,756	17,126	37,350
⑥資本的支出	1,047	127	1,307	1,333	1,062
⑦NCF (=③-⑥)	31,807	11,152	35,903	20,205	50,662

(単位：千円)

物件番号	B-13	B-14	B-15	B-16	B-17
物件名称	S-FORT 津新町	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
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	32,931	25,351	41,190	31,721	10,560
賃貸事業収入	27,442	22,476	36,500	30,953	10,560
その他賃貸事業収入	5,488	2,875	4,689	767	-
②賃貸事業費用合計	4,643	2,601	9,031	3,215	1,388
管理委託費	1,508	1,187	3,339	1,806	1,047
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	826	742	1,420	479	64
修繕費	1,220	95	2,702	537	38
保険料	46	36	85	65	24
信託報酬	303	-	503	303	-
その他賃貸事業費用	738	539	979	22	213
③NOI (=①-②)	28,287	22,749	32,158	28,505	9,172
④減価償却費	6,997	4,838	11,070	7,952	2,651
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,290	17,911	21,088	20,553	6,520
⑥資本的支出	918	890	1,973	429	-
⑦NCF (=③-⑥)	27,369	21,859	30,185	28,076	9,172

(単位：千円)

物件番号	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22
物件名称	S-FORT 水前寺	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町
運用日数	184日間	184日間	184日間	157日間	157日間
①賃貸事業収益合計	46,360	39,143	38,213	20,094	25,503
賃貸事業収入	39,887	34,017	35,295	18,717	24,866
その他賃貸事業収入	6,473	5,126	2,917	1,376	637
②賃貸事業費用合計	7,795	7,368	4,251	4,042	3,139
管理委託費	2,567	2,233	1,850	1,121	1,821
公租公課	25	4	-	-	-
水道光熱費	2,009	1,681	331	143	296
修繕費	1,699	1,323	812	231	51
保険料	85	77	63	31	53
信託報酬	303	303	303	259	259
その他賃貸事業費用	1,103	1,744	890	2,254	656
③NOI (=①-②)	38,565	31,775	33,962	16,051	22,364
④減価償却費	10,336	11,495	10,795	4,583	6,898
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	28,228	20,279	23,166	11,468	15,465
⑥資本的支出	3,713	2,644	1,055	1,034	248
⑦NCF (=③-⑥)	34,851	29,130	32,906	15,017	22,116

(単位：千円)

物件番号	B-23	C-01	C-02	C-03	C-04
物件名称	S-FORT 元浜	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見
運用日数	157日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	8,850	32,867	28,448	19,630	29,304
賃貸事業収入	8,525	29,909	25,322	18,572	26,206
その他賃貸事業収入	324	2,957	3,125	1,058	3,098
②賃貸事業費用合計	2,194	8,119	4,824	6,321	7,257
管理委託費	902	2,188	1,375	1,218	1,643
公租公課	-	1,984	1,298	1,302	1,356
水道光熱費	151	385	440	268	507
修繕費	215	2,135	776	1,836	2,507
保険料	23	53	36	32	40
信託報酬	-	303	320	320	320
その他賃貸事業費用	901	1,068	576	1,341	881
③NOI (=①-②)	6,656	24,748	23,623	13,309	22,047
④減価償却費	2,179	8,413	5,164	4,168	6,117
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	4,476	16,335	18,459	9,140	15,930
⑥資本的支出	1,354	365	266	611	474
⑦NCF (=③-⑥)	5,301	24,383	23,357	12,697	21,573

(単位：千円)

物件番号	C-05	C-06	C-07	C-08	C-09
物件名称	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,005	31,000	24,260	38,068	27,578
賃貸事業収入	19,827	29,340	23,058	34,246	26,287
その他賃貸事業収入	1,178	1,659	1,201	3,822	1,291
②賃貸事業費用合計	4,801	5,749	4,332	7,041	8,460
管理委託費	1,220	1,637	1,340	1,889	2,210
公租公課	1,088	1,777	1,359	1,390	1,570
水道光熱費	214	188	200	641	783
修繕費	921	608	815	1,816	2,603
保険料	31	43	34	45	39
信託報酬	320	320	320	320	405
その他賃貸事業費用	1,003	1,172	261	936	846
③NOI (=①-②)	16,204	25,250	19,928	31,027	19,118
④減価償却費	4,705	6,467	5,270	6,824	3,530
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,499	18,782	14,657	24,203	15,588
⑥資本的支出	-	-	890	3,003	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,204	25,250	19,038	28,024	19,118

(単位：千円)

物件番号	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14
物件名称	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	29,640	18,975	19,620	18,014	18,882
賃貸事業収入	29,520	17,589	19,620	17,644	16,637
その他賃貸事業収入	120	1,385	0	370	2,244
②賃貸事業費用合計	3,777	5,409	594	2,369	2,589
管理委託費	1,417	1,488	-	1,171	1,415
公租公課	2,288	1,326	-	-	-
水道光熱費	-	364	-	158	182
修繕費	27	716	256	607	802
保険料	40	30	28	30	41
信託報酬	-	202	303	303	-
その他賃貸事業費用	4	1,279	5	99	147
③NOI (=①-②)	25,862	13,566	19,025	15,644	16,293
④減価償却費	7,710	4,493	3,780	3,395	2,270
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,152	9,072	15,245	12,249	14,023
⑥資本的支出	-	1,333	-	2,146	791
⑦NCF (=③-⑥)	25,862	12,232	19,025	13,497	15,501

(単位：千円)

物件番号	C-15	C-16	C-17	C-18	C-19
物件名称	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,403	31,479	30,315	28,295	58,217
賃貸事業収入	18,360	30,038	29,955	27,652	54,292
その他賃貸事業収入	43	1,440	360	642	3,924
②賃貸事業費用合計	1,652	3,476	4,564	3,264	7,621
管理委託費	1,152	1,352	1,821	1,530	3,078
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	145	105	229	222	801
修繕費	-	415	1,146	374	3,317
保険料	22	35	42	38	113
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	28	1,263	1,021	795	7
③NOI (=①-②)	16,750	28,003	25,751	25,030	50,596
④減価償却費	4,224	6,805	6,700	6,396	10,049
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,526	21,197	19,051	18,634	40,546
⑥資本的支出	211	274	158	158	8,024
⑦NCF (=③-⑥)	16,539	27,728	25,592	24,872	42,571

(単位：千円)

物件番号	C-20	C-21	C-22
物件名称	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸
運用日数	184日間	157日間	67日間
①賃貸事業収益合計	15,450	31,249	8,740
賃貸事業収入	14,867	29,617	8,739
その他賃貸事業収入	582	1,632	0
②賃貸事業費用合計	2,919	4,020	658
管理委託費	1,183	1,869	470
公租公課	-	-	-
水道光熱費	254	255	39
修繕費	1,076	533	-
保険料	26	45	14
信託報酬	-	259	110
その他賃貸事業費用	377	1,057	23
③NOI (=①-②)	12,530	27,229	8,081
④減価償却費	2,979	4,235	1,822
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,551	22,993	6,258
⑥資本的支出	3,061	118	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,468	27,110	8,081