

2019年7月期 決算短信 (REIT)

2019年9月13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10月30日 分配金支払開始予定日 2019年10月21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7月期の運用、資産の状況 (2019年2月1日~2019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	%
2019年7月期	3,677	14.3	1,818	13.2	1,645	24.5	1,644	24.5
2019年1月期	3,216	11.4	1,606	14.4	1,321	30.6	1,320	30.7

	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7月期	3,261	3.6	1.7	44.7
2019年1月期	2,654	3.0	1.4	41.1

(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7月期	3,723	3,261	462	1,876	1,643	232	100.0	3.6
2019年1月期	3,076	2,620	456	1,550	1,320	229	100.0	2.9

- (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7月期及び2019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0.006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7月期	97,159	45,790	47.1	90,835
2019年1月期	95,797	45,696	47.7	90,650

(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7月期	5,174	△5,846	△299	3,691
2019年1月期	3,616	△8,637	7,173	4,663

2. 2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020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
2020年1月期	3,761	2.3	1,829	0.6	1,444	△12.2	1,443	△12.2	2,824	2,435	389
2020年7月期	3,760	△0.0	1,678	△8.3	1,323	△8.3	1,322	△8.3	2,680	2,232	448

（参考）1口当たり予想当期純利益 (2020年1月期) 2,435円 (2020年7月期) 2,232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7月期	504,100口	2019年1月期	504,100口
② 期末自己投資口数	2019年7月期	0口	2019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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、7ページ記載の「2020年1月期及び2020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. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	25

1. 運用状況

（1）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、サムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として設立され、2015年4月6日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第101号）。その後、2015年6月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）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7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計96物件の不動産等（取得価格合計908億円）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7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2019年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）が0.4%（季節調整済前期比）と3四半期連続のプラス成長となりました。雇用情勢に関しては2019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2019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0.6%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、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2019年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は80.2兆円と、初めて80兆円を超えました。

不動産売買市場については、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。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96物件、取得価格の合計は90,842百万円、総賃貸可能面積は215,319.88㎡、稼働率97.0%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、2019年3月29日付にて、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行より短期借入金（タームローン10-A）3,100百万円並びに株式会社みずほ銀行より長期借入金（タームローン10-B）1,250百万円の借入を行い、新規取得4物件の取得資金（取得価格合計4,026百万円）及び付随費用に充当しました。加えて、2019年6月28日付にて、2019年6月28日返済期限の長期借入金（タームローン1-B）5,000百万円につき、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11）への借換えを行いました。また、2019年7月31日付にて手元資金により、タームローン10-Aを期限返済しました。

この結果、当期末時点における有利子負債残高は50,150百万円となり、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51.6%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3,677百万円、営業利益1,818百万円、経常利益1,645百万円となり、当期純利益は1,644百万円となりました。

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3,261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706百万円の100分の33.0にほぼ相当する額である232,894,200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462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79.8%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、98,339,000,000円、調整後帳簿価額の総額は87,918,216,052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96,424,650円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（98,339,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（87,918,216,052円）及び第9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（96,424,650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96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92百万円です。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、景気の先行きについては当面弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。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などにより、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1)の活用」に加えて、株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といいます。）(注2)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1) 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。

(注2) 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。また、本資産運用会社の株主です。

サブスポンサーサポート契約に基づき、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を行います。

(注3) メインスポンサー及びサブスポンサーは、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。

(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

第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2019年8月9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、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は2019年8月26日に払込が完了しています。この結果、2019年8月26日付で出資総額（純額）が54,483,004,120円、発行済投資口の総口数は、592,600口になっています。

(第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	: 88,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり116,800円
発行価額（払込金額）の総額	: 10,336,800,000円
払込期日	: 2019年8月26日
割当先及び割当口数	: 株式会社大和証券グループ本社 55,319口 : サムティ株式会社 33,181口

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は2019年8月26日に、以下の不動産信託受益権及び不動産（現物）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格(注) (百万円)
A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	サムティ株式会社	2019年8月26日	1,056
A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	サムティ株式会社	2019年8月26日	538
A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	サムティ株式会社	2019年8月26日	456
A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	サムティ株式会社	2019年8月26日	342
A-56	S-FORT大今里西	大阪市東成区	サムティ株式会社	2019年8月26日	331
A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	サムティ株式会社	2019年8月26日	557
A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	サムティ株式会社	2019年8月26日	766
A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	サムティ株式会社	2019年8月26日	297
A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	サムティ株式会社	2019年8月26日	482
B-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	サムティ株式会社	2019年8月26日	417
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	サムティ株式会社	2019年8月26日	340
B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	サムティ株式会社	2019年8月26日	657
B-28	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	サムティ株式会社	2019年8月26日	738
B-29	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	サムティ株式会社	2019年8月26日	1,340
B-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	サムティ株式会社	2019年8月26日	454
C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	サムティ株式会社	2019年8月26日	1,510
C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	サムティ株式会社	2019年8月26日	528
C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	サムティ株式会社	2019年8月26日	5,400
C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	サムティ株式会社	2019年8月26日	846
C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	サムティ株式会社	2019年8月26日	609
C-29	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	サムティ株式会社	2019年8月26日	678
合計		-	-	-	18,342

(注) 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（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9月30日に、以下の不動産（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) (百万円)
A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	サムティ株式会社	2019年9月30日	530
合計		-	-	-	530

(注) 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（売買契約書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2020年1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) (百万円)
A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	サムティ株式会社	2020年1月31日	830
合計		-	-	-	830

(注) 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等の売買金額）をいいます。

(C)資金の借入

本投資法人は、2019年8月26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 13-A	株式会社福岡銀行	2,535	0.571% (固定金利)	2023年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社肥後銀行					
	株式会社関西みらい銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
ターム ローン 13-B	株式会社新生銀行	1,800	0.672% (固定金利)	2024年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行					
ターム ローン 13-C	株式会社西日本シティ銀行	2,500	0.782% (固定金利)	2025年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
ターム ローン 13-D	株式会社みずほ銀行	2,500	0.863% (固定金利)	2025年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
ターム ローン 13-E	株式会社西日本シティ銀行	500	0.907% (固定金利)	2026年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
合計		9,835	-	-	-	-

③ 運用状況の見直し

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020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
2020年1月期	3,761	1,829	1,444	1,443	2,824	2,435	389
2020年7月期	3,760	1,678	1,323	1,322	2,680	2,232	448

(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「2020年1月期及び2020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。

2020年1月期及び2020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"> 2020年1月期：2019年8月1日～2020年1月31日（184日） 2020年7月期：2020年2月1日～2020年7月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年1月期：本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権117物件及び2019年9月30日付取得予定資産である「S-FORT札幌N15」を加えた合計118物件を2020年1月期末まで保有し続けること及び2020年1月31日付で「S-FORT藤が丘」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡すること並びにこれら以外に新規物件の取得及び処分が行われないことを前提としています。 2020年7月期：上記記載の譲渡予定資産譲渡後の合計117物件の不動産又は不動産信託受益権を2020年7月期末まで保有し続けること並びにそれ以外に新規物件の取得及び処分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、又は譲渡予定資産以外の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。 譲渡予定資産の不動産売却益104百万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（減価償却費を含まない。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2020年1月期に2,953百万円、2020年7月期に2,969百万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2020年1月期に184百万円、2020年7月期に233百万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、2020年1月期の取得（予定）22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39百万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、2020年1月期に767百万円、2020年7月期に759百万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、2020年1月期に117百万円、2020年7月期に136百万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"> 投資口発行費用の償却分として、2020年1月期に11百万円、2020年7月期に12百万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、2020年1月期に6百万円、2020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、2020年1月期に368百万円、2020年7月期に336百万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、2020年1月期及び2020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、2020年1月期末59,985百万円、2020年7月期末59,985百万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592,600口を前提としています。 上記の他に2020年1月期末及び2020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。 ・ 2020年1月期及び2020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ものと考えています。2020年1月期においては、取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費として767百万円を、また、2020年7月期においては、取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費として759百万円を見込む中、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合計した額の6か月平均額は115百万円（2020年1月期の見積額は114百万円、2020年7月期の見積額は113百万円）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、2020年1月期、2020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230百万円、265百万円を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ（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）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオはそれぞれ75.7%、76.3%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30.1%、35.0%に相当する金額となる見込みです。 ・ 利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等につきましては、2019年4月26日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針」をご参照ください。
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。

（2）投資リスク

有価証券報告書（2019年4月26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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,041,585	1,997,760
信託現金及び信託預金	1,622,221	1,693,765
営業未収入金	7,147	15,261
前払費用	100,631	105,290
未収消費税等	14,808	64,130
その他	169	865
流動資産合計	4,786,565	3,877,073
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,914,499	5,425,786
減価償却累計額	△188,461	△256,364
建物（純額）	4,726,037	5,169,421
構築物	1,066	1,066
減価償却累計額	△11	△65
構築物（純額）	1,054	1,001
機械及び装置	1,698	1,698
減価償却累計額	△115	△173
機械及び装置（純額）	1,583	1,525
工具、器具及び備品	11,839	14,243
減価償却累計額	△1,359	△2,350
工具、器具及び備品（純額）	10,479	11,893
土地	4,807,015	5,555,583
信託建物	46,842,428	47,263,999
減価償却累計額	△2,877,556	△3,280,105
信託建物（純額）	43,964,872	43,983,894
信託構築物	18,074	18,579
減価償却累計額	△1,903	△2,787
信託構築物（純額）	16,170	15,792
信託機械及び装置	575,567	544,903
減価償却累計額	△81,528	△81,856
信託機械及び装置（純額）	494,038	463,047
信託工具、器具及び備品	51,921	62,013
減価償却累計額	△13,283	△17,807
信託工具、器具及び備品（純額）	38,637	44,206
信託土地	36,701,003	37,783,505
有形固定資産合計	90,760,894	93,029,871
無形固定資産		
ソフトウェア	—	4,488
無形固定資産合計	—	4,488
投資その他の資産		
繰延税金資産	7	18
差入敷金及び保証金	10,556	10,536
長期前払費用	171,662	187,164
投資その他の資産合計	182,226	197,718
固定資産合計	90,943,120	93,232,078
繰延資産		
投資口交付費	36,364	24,811
投資法人債発行費	31,104	25,174
繰延資産合計	67,469	49,985
資産合計	95,797,155	97,159,137

（単位：千円）

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	258,754	225,526
1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	9,600,000
未払金	54,275	72,971
未払費用	6,985	7,468
未払分配金	10,222	9,812
未払法人税等	676	978
前受金	436,917	460,267
預り金	9,008	7,858
流動負債合計	11,376,839	10,384,884
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	36,300,000	38,550,000
預り敷金及び保証金	52,428	54,860
信託預り敷金及び保証金	371,045	379,097
固定負債合計	38,723,474	40,983,957
負債合計	50,100,314	51,368,841
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,235,447	45,235,447
出資総額控除額	△859,373	△1,089,243
出資総額（純額）	44,376,073	44,146,204
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,320,767	1,644,091
剰余金合計	1,320,767	1,644,091
投資主資本合計	45,696,841	45,790,295
純資産合計	※1 45,696,841	※1 45,790,295
負債純資産合計	95,797,155	97,159,137

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,792,057	※1 2,962,093
その他賃貸事業収入	※1 242,674	※1 287,193
不動産等売却益	※2 181,777	※2 427,725
営業収益合計	3,216,510	3,677,012
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,233,859	※1 1,446,793
資産運用報酬	226,397	254,056
資産保管手数料	7,519	8,063
一般事務委託手数料	51,491	50,194
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	75,898	84,544
営業費用合計	1,609,566	1,858,052
営業利益	1,606,943	1,818,960
営業外収益		
受取利息	5	5
還付加算金	259	1
未払分配金戻入	—	1,047
還付消費税等	—	149,050
営業外収益合計	264	150,106
営業外費用		
支払利息	191,254	200,212
投資法人債利息	9,136	9,136
融資関連費用	68,295	97,048
投資口交付費償却	11,267	11,553
投資法人債発行費償却	6,029	5,930
その他	—	155
営業外費用合計	285,982	324,037
経常利益	1,321,225	1,645,029
税引前当期純利益	1,321,225	1,645,029
法人税、住民税及び事業税	751	974
法人税等調整額	11	△11
法人税等合計	762	963
当期純利益	1,320,463	1,644,065
前期繰越利益	304	25
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,320,767	1,644,091

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2019年2月1日 至 2019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	45,235,447	△859,373	44,376,073	1,320,767	1,320,767	45,696,841	45,696,841
当期変動額							
利益超過分配		△229,869	△229,869			△229,869	△229,869
剰余金の配当				△1,320,742	△1,320,742	△1,320,742	△1,320,742
当期純利益				1,644,065	1,644,065	1,644,065	1,644,065
当期変動額合計	—	△229,869	△229,869	323,323	323,323	93,454	93,454
当期末残高	※1 45,235,447	△1,089,243	44,146,204	1,644,091	1,644,091	45,790,295	45,790,295

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
I 当期末処分利益	1,320,767,654	1,644,091,325
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	229,869,600	232,894,200
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,550,611,600 (3,076)	1,876,764,300 (3,723)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,320,742,000 (2,620)	1,643,870,100 (3,261)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	229,869,600 (456)	232,894,200 (462)
IV 次期繰越利益	25,654	221,225
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2,620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>	<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3,261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706百万円の100分の33.0にほぼ相当する額である232,894,200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462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79.8%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8期末の継続鑑定評価額の総額は、98,339,000,000円、調整後帳簿価額の総額は87,918,216,052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96,424,650円となり、第8期末の継続鑑定評価額の総額（98,339,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（87,918,216,052円）及び第9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（96,424,650円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が第8期末（2019年7月31日）現在保有する96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92百万円です。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8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019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	1,321,225	1,645,029
減価償却費	686,427	706,536
受取利息	△5	△5
支払利息	200,390	209,348
投資口交付費償却	11,267	11,553
投資法人債発行費償却	6,029	5,930
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,350	△8,113
未収消費税等の増減額 (△は増加)	78,960	△49,321
前払費用の増減額 (△は増加)	4,907	△4,658
営業未払金の増減額 (△は減少)	47,928	△4,663
未払金の増減額 (△は減少)	13,908	14,131
前受金の増減額 (△は減少)	42,111	23,350
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△3,536	△15,501
信託有形固定資産の売却による減少額	1,400,686	2,853,144
その他	1,203	△2,892
小計	3,813,856	5,383,868
利息の受取額	5	5
利息の支払額	△200,663	△208,865
法人税等の還付額	4,155	—
法人税等の支払額	△793	△673
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,616,559	5,174,336
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	△1,614,850	△1,280,902
信託有形固定資産の取得による支出	△7,042,139	△4,576,242
差入敷金及び保証金の差入による支出	△33	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	20	20
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,632	△4,559
預り敷金及び保証金の受入による収入	9,127	6,990
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,717	△49,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,342	57,051
投資有価証券の償還による収入	5,898	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,637,984	△5,846,642
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	3,100,000
短期借入金の返済による支出	—	△3,100,000
長期借入れによる収入	4,300,000	6,250,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,000,000
投資口の発行による収入	4,097,327	—
分配金の支払額	△1,223,912	△1,549,974
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,173,414	△299,974
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,151,990	△972,280
現金及び現金同等物の期首残高	2,511,817	4,663,807
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,663,807	※1 3,691,526

（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. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～15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) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	10～15年	機械及び装置	9～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～69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								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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8,354千円、当期は8,704千円です。</p>								
4. 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>								
5. 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</p> <p>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</p> <p>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せん。</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 (2019年1月31日)	当期 (2019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 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019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	2,585,112	2,740,126
地代収入	115	65
共益費収入	206,829	221,902
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	104,505	103,831
水道光熱費収入	17,782	17,760
その他収入	120,387	165,600
不動産賃貸事業収益合計	3,034,732	3,249,287
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	143,883	158,335
水道光熱費	42,495	44,886
公租公課	113,555	197,485
保険料	5,061	5,156
修繕費	110,749	132,743
減価償却費	686,427	706,460
信託報酬	23,025	22,553
その他賃貸事業費用	108,660	179,172
不動産賃貸事業費用合計	1,233,859	1,446,793
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,800,873	1,802,493

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (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

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

S-FORT山王	
不動産等売却収入	3,300,000
不動産等売却原価	2,853,144
その他売却費用	19,130
不動産等売却益	427,725

[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8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019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	504,100	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8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
現金及び預金	3,041,585	1,997,760
信託現金及び信託預金	1,622,221	1,693,765
現金及び現金同等物	4,663,807	3,691,526

[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

借入れの資金用途は、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せん。

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

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。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

(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

2019年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,997,760	1,997,760	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,693,765	1,693,765	—
資産計	3,691,526	3,691,526	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,600,042	42
(2) 投資法人債	2,000,000	2,022,073	22,073
(3) 長期借入金	38,550,000	38,752,050	202,050
負債計	50,150,000	50,374,166	224,166

(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 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
差入敷金及び保証金(※1)	10,556	10,536
預り敷金及び保証金(※1)	52,428	54,860
信託預り敷金及び保証金(※1)	371,045	379,097
合計	434,030	444,493

(※1) 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（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

当期（2019年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	1,997,760
信託現金及び信託預金	1,693,765
合計	3,691,526

(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（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

当期（2019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	9,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	1,000,000	—	—
長期借入金	—	10,800,000	10,700,000	5,000,000	8,000,000	4,050,000
合計	9,600,000	11,800,000	10,700,000	6,000,000	8,000,000	4,050,000

[有価証券に関する注記]

前期（2019年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年7月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	7	18
繰延税金資産合計	7	18
繰延税金資産の純額	7	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 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.49
その他	0.05	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	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。

当期（自 2019年2月1日 至 2019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 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	84,147,497	90,760,894
期中増減額	6,613,397	2,268,976
期末残高	90,760,894	93,029,871
期末時価	95,350,000	98,339,000

(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。当期の主な増加額は5物件の取得(5,734,527千円)によるものであり、主な減少額はS-FORT山王の譲渡(2,853,144千円)及び減価償却費(706,460千円)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、前期の期末時価のうち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。また当期の期末時価のうちS-FORT藤が丘につきましては、2019年8月9日付の売買契約における譲渡価格(830,000千円)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8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
1口当たり純資産額	90,650	90,835
1口当たり当期純利益	2,654	3,261

(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8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
当期純利益(千円)	1,320,463	1,644,065
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)	1,320,463	1,644,065
期中平均投資口数(口)	497,388	504,100

[重要な後発事象に関する注記]

第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2019年8月9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、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は2019年8月26日に払込が完了しています。この結果、2019年8月26日付で出資総額（純額）が54,483,004,120円、発行済投資口の総口数は、592,600口になっています。

(第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	: 88,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり116,800円
発行価額（払込金額）の総額	: 10,336,800,000円
払込期日	: 2019年8月26日
割当先及び割当口数	: 株式会社大和証券グループ本社 55,319口
	: サムティ株式会社 33,181口

[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)
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)
2019年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	504,100	△229	44,146	(注14)

(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。
- (注14) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり456円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

3. 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7月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	6,287	6.5
			その他地方都市	2,477	2.6
		首都圏		1,973	2.0
		不動産合計		10,739	11.1
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	44,959	46.3
			その他地方都市	18,157	18.7
		首都圏		19,173	19.7
		信託不動産合計		82,290	84.7
預金・その他の資産				4,129	4.3
資産総額				97,159	100.0

	当期 2019年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	51,368	52.9
純資産総額	45,790	47.1

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

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託 受益権	627	635	0.7
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	720	750	0.8
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	1,151	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	972	979	1.1
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	774	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	1,362	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	2,027	2,020	2.2
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	1,043	1,020	1.1
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	706	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	1,630	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	701	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	2,470	2,470	2.7
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	744	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	2,266	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	468	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	2,513	2,489	2.7
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	1,122	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)	920	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)	413	400	0.4
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	758	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)	722	680	0.7
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	583	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	1,950	1,900	2.1
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	1,211	1,200	1.3

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-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,888	1,858	2.0
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	813	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	502	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	1,099	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	1,910	1,846	2.0
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	1,625	1,571	1.7
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	1,209	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	872	841	0.9
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	469	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	792	762	0.8
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	453	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	0.4
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)	408	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)	542	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	912	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	849	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	945	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	1,383	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	922	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)	562	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)	447	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	685	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)	318	303	0.3
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,540	1,484	1.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託 受益権	1,195	1,150	1.3
主要 地方都市	A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産 (現物)	620	599	0.7
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	296	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	492	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	585	580	0.6
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,350	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	625	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)	665	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	1,045	1,050	1.2
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	375	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	1,463	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	811	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	1,870	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	819	767	0.8
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)	629	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	1,058	1,015	1.1
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	937	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)	298	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	1,373	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	1,166	1,125	1.2
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	1,050	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	802	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	1,033	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
その他 地方都市	B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産 (現物)	626	599	0.7

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-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	966	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	940	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	643	645	0.7
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	866	866	1.0
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託 受益権	660	666	0.7
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	838	818	0.9
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	727	732	0.8
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,146	1,130	1.2
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	821	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)	869	850	0.9
首都圏	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	信託 受益権	589	585	0.6
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	663	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	607	587	0.6
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	650	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	1,178	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	1,149	1,110	1.2
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	951	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	1,957	1,900	2.1
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	560	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	1,213	1,150	1.3
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	871	840	0.9
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,730	1,678	1.8
合計			-	-	93,029	90,842	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-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	1,260	1,270	4.8	1,260	4.6	5.0
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,100	1,110	4.7	1,100	4.5	4.9
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	856	866	4.8	851	4.6	5.0
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,450	1,460	5.2	1,450	5.0	5.4
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,370	2,400	4.3	2,360	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	1,300	1,310	4.5	1,280	4.3	4.7
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	785	795	4.7	781	4.5	4.9
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,690	1,700	5.2	1,680	5.0	5.4
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	766	773	4.9	758	4.7	5.1
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,830	2,850	4.6	2,820	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	852	863	4.9	840	4.7	5.1
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	499	504	5.1	494	4.9	5.3
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	1,140	4.6	1,120	4.4	4.8
A-19	S-FORT 葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	992	1,000	4.7	983	4.5	4.9
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定 株式会社	446	447	4.8	446	4.6	5.0
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	766	766	4.9	766	4.7	5.1
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	806	815	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	674	680	4.8	668	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	2,050	2,060	4.8	2,040	4.8	5.0
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380	1,410	4.7	1,370	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	2,180	5.2	5.3
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	882	885	4.6	880	4.4	4.8
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	535	528	4.5	538	4.4	4.7
A-29	S-FORT 宮町	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	4.9	1,110	4.7	5.1
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	1,740	1,740	4.5	1,740	4.6	4.7
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,310	1,320	4.7	1,310	4.5	4.9
A-33	S-FORT 北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	835	852	4.5	828	4.6	4.7
A-34	S-FORT 新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	455	460	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	791	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	432	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	4.8	390	4.6	5.0
A-38	S-FORT 博多東 II	大和不動産鑑定 株式会社	389	393	4.8	387	4.6	5.0
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	522	528	4.6	520	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	896	905	5.0	887	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	815	4.7	5.1
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	1,020	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	1,420	4.4	4.5
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	955	970	4.2	948	4.0	4.4
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	548	557	4.3	544	4.1	4.5
A-46	S-FORT 上社	大和不動産鑑定 株式会社	432	440	5.0	429	4.8	5.2

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
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Nordoo	大和不動産鑑定 株式会社	308	312	5.2	306	5.0	5.4
A-49	S-RESIDENCE 葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,570	1,590	4.4	1,560	4.5	4.6
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,190	4.5	1,180	4.6	4.7
A-51	S-FORT 神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	605	611	4.8	598	4.6	5.0
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	311	314	5.3	307	5.1	5.5
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	571	575	5.7	566	5.5	5.9
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	634	639	6.0	629	5.8	6.2
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,560	2,570	4.4	2,550	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	659	664	5.1	653	4.9	5.3
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	736	744	5.5	732	5.6	5.7
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,090	1,090	5.5	1,090	5.3	5.7
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	409	417	5.6	406	5.4	5.8
B-10	S-FORT 西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,510	1,520	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	832	842	4.6	827	4.4	4.8
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	1,850	1,870	4.8	1,830	4.6	5.0
B-13	S-FORT 津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	841	848	5.6	834	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	647	652	5.6	642	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	5.3	1,030	5.1	5.5
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	915	929	5.2	909	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	1,330	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	1,160	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	5.3	1,040	5.1	5.5

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	810	825	4.5	804	4.3	4.7
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	976	986	5.4	972	5.5	5.6
B-23	S-FORT 元浜	大和不動産鑑定 株式会社	241	242	5.4	240	5.2	5.6
B-24	S-FORT 熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	604	608	5.4	600	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	1,090	1,100	4.5	1,080	4.3	4.7
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	1,040	4.1	4.3
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	709	717	4.2	706	4.0	4.4
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	722	732	4.3	717	4.1	4.5
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	985	988	4.8	983	4.8	5.0
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	785	788	4.7	784	4.7	4.9
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,250	1,260	4.6	1,240	4.6	4.8
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	928	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	774	784	4.6	763	4.4	4.8
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	624	632	4.3	616	4.1	4.5
C-14	S-FORT 鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	558	565	4.3	551	4.1	4.5
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	(注1)	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	958	959	4.5	958	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	4.6	1,930	4.4	4.7
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

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-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,330	1,350	4.3	1,310	4.1	4.5
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	872	873	4.4	872	4.4	4.6
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,700	1,730	4.4	1,680	4.4	4.6
合計			98,339	99,176	-	97,756	-	-

(注1) 算定期間を10年とし、1～8年度は4.6%、9～10年度は4.7%で査定されています。

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)
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	685	597
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	673
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,260	1,090
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,100	910
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	856	728
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,450	1,270
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,370	1,918
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,300	951
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	785	668
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,690	1,533
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	766	651
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,830	2,333
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	852	695
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,590	2,139
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	499	418
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,810	2,384
A-18	S-FORT葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,043
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	992	848
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	446	394
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	766	702
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	806	659
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	674	549
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	1,830
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,380	1,145
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	1,801
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	882	781
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	535	481
A-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,052
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,811
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,740	1,542
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,310	1,132
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	835	827
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	455	444
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	787	744
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	431	419
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	389	387
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	522	515
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	896	873
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	823	808
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	899
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,420	1,324
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	955	888
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	548	533
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	432	425
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	682	653
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	308	299
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,570	1,475
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,180	1,144

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)
A-51	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	605	598
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	571	443
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	634	530
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,560	2,244
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	659	588
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	736	604
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,090	977
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	409	351
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,510	1,392
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	832	780
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	1,850	1,775
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	841	771
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	647	587
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,030	990
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	915	883
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	290	270
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,340	1,309
B-19	S-FORT熊本病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,097
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	1,040	983
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	810	766
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	976	946
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	241	238
B-24	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	604	597
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,090	917
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	904
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	709	616
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	822
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	722	629
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	985	771
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	785	693
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,250	1,099
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	869	793
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	937	818
C-11	S-FORT相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	563
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	774	635
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	624	581
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	558	520
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	701	616
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,119
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,092
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	958	897
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,881
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	536
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,330	1,141
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	872	833
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,700	1,672
合計			98,339	87,918

(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。

④賃貸借状況の概要

保有資産の(2019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	1,264.70	98.0	49	48	1	3,475
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,764.00	90.0	80	72	1	4,340
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,624.40	97.8	90	88	1	6,759
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,524.04	99.0	104	103	1	5,902
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,105.13	100.0	82	82	1	4,795
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,499.89	97.0	94	91	1	7,899
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,608.40	99.4	154	153	1	11,034
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,574.00	92.9	42	39	1	5,510
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,708.10	93.2	56	52	1	3,720
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,741.22	89.6	75	68	1	8,949
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,249.88	98.4	59	58	1	4,167
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,183.44	95.7	166	159	1	12,991
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,441.99	87.0	71	63	1	3,909
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,280.09	96.3	191	184	1	13,777
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,619.22	92.1	48	44	1	2,594
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,561
A-18	S-FORT葵一丁目	2,185.20	1,900.86	87.0	54	47	1	4,801
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,776.87	96.4	28	27	1	4,686
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,153.52	95.0	19	18	1	2,234
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,332
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	27	1	3,787
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,380.45	94.5	32	31	1	3,248
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,501.63	98.5	135	133	1	9,802
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,013.49	92.8	81	75	1	6,087
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,812.90	98.2	168	165	1	11,545
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	2,142.56	96.8	91	88	1	5,796
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,691.67	100.0	148	148	1	10,398
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,597.72	100.0	56	56	1	7,798
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,470.25	98.3	84	83	1	6,553
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,714.56	97.6	36	35	1	4,120
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,345
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,617.44	91.2	63	58	1	4,412
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,582.02	98.1	49	48	1	2,740
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,045
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,022
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	864.36	97.7	45	44	1	2,877
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,045.15	96.1	74	71	1	4,582
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,975.53	98.5	51	50	1	4,222
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,819.38	87.8	66	58	1	4,863
A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	2,083.41	2,083.41	100.0	90	90	1	6,535
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,448.86	98.4	48	47	1	4,276
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	875.42	97.2	36	35	1	2,652
A-46	S-FORT上社	1,029.42	882.36	85.7	42	36	1	2,174
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	1,154.55	95.8	24	23	1	1,770
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,393.73	100.0	95	95	1	7,148
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,217.60	100.0	88	88	1	5,893
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,293.44	97.8	46	45	1	3,205
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	813.75	89.3	28	25	1	1,715
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,389
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,249.61	98.4	69	68	1	3,837
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,649.24	97.6	138	135	1	12,097
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,285.43	98.1	52	51	1	3,991
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,065

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-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	2,862.78	99.2	102	101	1	7,585
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,546.28	100.0	62	62	1	4,000
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,134.52	94.3	80	76	1	9,540
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,724
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,753.92	93.5	62	58	1	3,512
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,462.09	96.5	92	88	1	6,444
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	4,035.06	94.8	119	114	1	6,830
B-19	S-FORT熊大病院前	3,459.60	3,303.73	95.5	99	94	1	5,933
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	2,980.15	92.4	91	84	1	5,693
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,214.24	95.8	48	46	1	3,971
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,604.25	100.0	83	83	1	5,978
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	1,010.60	100.0	34	34	1	1,875
B-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,030.52	88.6	54	48	1	3,142
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,540.75	95.7	70	67	1	5,065
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,359
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	4,457
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	995.75	97.4	40	39	1	3,374
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,692.11	98.5	66	65	1	5,121
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,308.09	93.6	47	45	1	3,877
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,726.56	100.0	83	83	1	5,963
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,399
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	1,175.82	98.1	53	52	1	3,279
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270

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-13	S-FORT玉川学園前	978.75	978.75	100.0	45	45	1	3,089
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	2,908
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	1,298.37	93.9	36	33	1	5,095
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,416.21	97.2	70	68	1	5,355
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,438.71	100.0	62	62	1	4,731
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,752
C-20	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	2,828
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	2,054.86	100.0	61	61	1	6,115
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,180.53	100.0	52	52	1	4,175
C-23	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
合計		215,319.88	208,925.25	97.0	6,487	6,313	96	491,127

(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おりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

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

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

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

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

(注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。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	180日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	22,501	118,466	28,380	44,041	36,174
賃貸事業収入	20,663	105,226	26,027	39,937	34,240
その他賃貸事業収入	1,838	13,239	2,353	4,103	1,934
②賃貸事業費用合計	4,891	30,099	7,378	9,328	9,842
管理委託費	1,168	6,072	1,333	1,516	1,482
公租公課	1,317	8,093	1,979	3,019	2,430
水道光熱費	242	892	295	432	380
修繕費	982	8,070	1,606	2,347	2,189
保険料	33	175	45	93	61
信託報酬	296	295	296	296	296
その他賃貸事業費用	852	6,498	1,821	1,624	3,001
③NOI (=①-②)	17,610	88,367	21,001	34,712	26,332
④減価償却費	4,678	26,838	9,067	10,912	9,296
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,931	61,528	11,933	23,799	17,035
⑥資本的支出	-	871	1,696	272	280
⑦NCF (=③-⑥)	17,610	87,495	19,305	34,439	26,051

(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Brillier	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	29,639	52,572	69,706	37,688	24,138
賃貸事業収入	28,019	45,805	64,519	33,289	22,601
その他賃貸事業収入	1,620	6,766	5,186	4,398	1,536
②賃貸事業費用合計	6,813	12,938	16,899	7,126	5,386
管理委託費	1,259	2,318	2,571	2,017	1,249
公租公課	2,041	2,859	4,653	1,585	1,644
水道光熱費	268	1,660	774	230	188
修繕費	1,524	2,664	1,958	1,545	888
保険料	60	81	103	55	38
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,363	3,057	6,542	1,396	1,081
③NOI (=①-②)	22,825	39,633	52,806	30,562	18,751
④減価償却費	8,814	12,578	13,851	9,707	7,286
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,011	27,055	38,955	20,854	11,465
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	22,825	39,633	52,806	30,562	18,751

(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賃貸事業収益合計	58,215	25,172	87,188	27,618	89,036
賃貸事業収入	52,859	24,021	79,216	24,087	81,390
その他賃貸事業収入	5,356	1,150	7,972	3,530	7,646
②賃貸事業費用合計	15,787	7,264	13,336	8,397	25,473
管理委託費	2,635	1,016	2,696	1,610	4,403
公租公課	4,790	2,565	5,027	1,439	6,259
水道光熱費	1,045	395	562	1,012	704
修繕費	3,053	884	2,064	2,544	7,071
保険料	119	52	115	44	144
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	3,846	2,054	2,573	1,449	6,593
③NOI (=①-②)	42,428	17,908	73,852	19,220	63,563
④減価償却費	14,665	5,302	18,395	6,512	23,487
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	27,762	12,605	55,456	12,708	40,075
⑥資本的支出	10,183	-	-	348	1,553
⑦NCF (=③-⑥)	32,244	17,908	73,852	18,872	62,009

(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賃貸事業収益合計	16,737	86,790	31,181	28,409	15,400
賃貸事業収入	15,572	80,149	28,441	25,864	13,949
その他賃貸事業収入	1,165	6,640	2,739	2,544	1,451
②賃貸事業費用合計	4,881	14,578	10,576	7,730	2,933
管理委託費	742	3,183	1,318	1,477	828
公租公課	1,307	4,800	2,236	1,181	1,051
水道光熱費	626	841	247	208	141
修繕費	923	2,332	1,806	1,016	619
保険料	27	106	51	37	26
信託報酬	276	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	977	3,017	4,618	3,808	266
③NOI (=①-②)	11,855	72,211	20,604	20,678	12,466
④減価償却費	4,821	18,999	7,474	4,909	2,564
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,034	53,211	13,130	15,768	9,902
⑥資本的支出	278	-	1,014	400	136
⑦NCF (=③-⑥)	11,577	72,211	19,590	20,277	12,330

(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	28,884	24,532	21,200	65,135	40,966
賃貸事業収入	25,267	23,160	19,669	57,601	38,650
その他賃貸事業収入	3,616	1,372	1,531	7,534	2,315
②賃貸事業費用合計	6,227	2,915	4,588	11,994	7,591
管理委託費	1,323	1,300	1,161	2,203	1,621
公租公課	2,009	1,215	1,007	3,916	2,860
水道光熱費	356	171	117	402	322
修繕費	1,203	184	407	2,836	1,531
保険料	52	38	32	110	55
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	985	4	1,566	2,228	903
③NOI (=①-②)	22,656	21,617	16,611	53,141	33,375
④減価償却費	6,743	4,503	4,171	13,472	9,932
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,913	17,113	12,440	39,668	23,442
⑥資本的支出	691	-	-	674	-
⑦NCF (=③-⑥)	21,965	21,617	16,611	52,466	33,375

(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	73,056	23,249	14,797	37,466	63,225
賃貸事業収入	69,458	23,248	14,797	32,685	60,405
その他賃貸事業収入	3,597	0	0	4,781	2,819
②賃貸事業費用合計	10,742	2,607	1,119	14,730	14,100
管理委託費	2,398	-	-	1,776	2,411
公租公課	4,322	1,376	789	1,853	4,691
水道光熱費	449	-	-	1,248	552
修繕費	1,226	893	-	4,607	1,152
保険料	86	32	20	40	89
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,962	9	13	4,907	4,906
③NOI (=①-②)	62,314	20,641	13,678	22,736	49,125
④減価償却費	12,502	6,095	3,580	8,087	13,099
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	49,811	14,545	10,098	14,648	36,025
⑥資本的支出	5,538	262	-	5,340	-
⑦NCF (=③-⑥)	56,775	20,378	13,678	17,396	49,125

(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	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	50,630	42,627	25,757	15,017	29,496
賃貸事業収入	45,558	39,452	24,146	13,043	26,626
その他賃貸事業収入	5,071	3,174	1,611	1,973	2,870
②賃貸事業費用合計	6,231	7,286	6,191	4,938	7,578
管理委託費	1,829	1,550	1,045	931	1,393
公租公課	2,265	2,755	1,747	1,101	2,734
水道光熱費	198	258	222	149	610
修繕費	356	358	1,365	1,881	1,389
保険料	73	54	42	35	59
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,211	2,013	1,472	839	1,093
③NOI (=①-②)	44,399	35,340	19,566	10,079	21,918
④減価償却費	10,831	7,329	5,882	2,735	6,863
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	33,567	28,011	13,683	7,343	15,055
⑥資本的支出	-	-	1,062	696	690
⑦NCF (=③-⑥)	44,399	35,340	18,503	9,382	21,227

(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	17,151	14,371	14,126	17,154	29,537
賃貸事業収入	16,062	11,784	11,685	16,276	27,589
その他賃貸事業収入	1,088	2,586	2,440	878	1,947
②賃貸事業費用合計	5,120	3,746	3,755	6,083	6,220
管理委託費	861	730	720	918	1,525
公租公課	1,535	822	822	1,162	1,691
水道光熱費	611	625	662	383	205
修繕費	1,260	621	611	1,150	1,252
保険料	35	24	24	27	43
信託報酬	-	-	-	-	296
その他賃貸事業費用	816	921	914	2,441	1,206
③NOI (=①-②)	12,030	10,624	10,370	11,070	23,316
④減価償却費	3,336	2,502	2,508	2,958	5,476
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,694	8,122	7,861	8,112	17,840
⑥資本的支出	113	881	881	1,050	1,944
⑦NCF (=③-⑥)	11,916	9,742	9,488	10,020	21,372

(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La Luna	S-FORT 福島Libre
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,763	34,219	41,790	28,506	17,072
賃貸事業収入	23,771	30,726	38,151	25,301	15,846
その他賃貸事業収入	2,991	3,493	3,638	3,204	1,225
②賃貸事業費用合計	8,270	8,981	9,733	5,604	4,328
管理委託費	1,276	1,733	1,740	1,287	900
公租公課	1,712	2,167	2,955	1,512	1,351
水道光熱費	222	368	356	590	610
修繕費	2,101	2,702	1,503	473	335
保険料	42	47	59	37	26
信託報酬	296	296	296	296	-
その他賃貸事業費用	2,619	1,665	2,821	1,406	1,103
③NOI (=①-②)	18,492	25,238	32,057	22,902	12,743
④減価償却費	5,859	7,180	7,926	4,630	3,134
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,632	18,058	24,130	18,271	9,609
⑥資本的支出	2,109	134	314	264	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,382	25,104	31,743	22,637	12,743

(単位：千円)

物件番号	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通
運用日数	181日間	181日間	181日間	154日間	125日間
①賃貸事業収益合計	14,852	21,524	11,608	35,089	25,101
賃貸事業収入	13,715	21,420	9,794	30,911	22,766
その他賃貸事業収入	1,137	104	1,814	4,178	2,335
②賃貸事業費用合計	4,159	3,305	4,193	10,832	5,210
管理委託費	824	1,064	651	1,571	1,260
公租公課	810	1,314	926	-	-
水道光熱費	201	423	528	266	214
修繕費	1,432	46	1,394	95	-
保険料	27	49	29	65	49
信託報酬	-	296	-	252	204
その他賃貸事業費用	862	110	663	8,581	3,480
③NOI (=①-②)	10,693	18,219	7,415	24,256	19,891
④減価償却費	3,191	3,883	2,427	8,442	5,451
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,501	14,335	4,987	15,813	14,440
⑥資本的支出	1,188	261	179	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,505	17,957	7,236	24,256	19,891

(単位：千円)

物件番号	A-51	B-01	B-03	B-04	B-05
物件名称	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 静岡本通	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂
運用日数	125日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	13,121	11,285	23,084	27,951	79,046
賃貸事業収入	12,242	10,180	19,735	22,965	71,755
その他賃貸事業収入	878	1,104	3,348	4,986	7,291
②賃貸事業費用合計	3,566	5,730	6,113	7,395	15,191
管理委託費	624	980	1,404	1,610	2,474
公租公課	-	857	1,118	1,599	4,064
水道光熱費	188	203	785	1,231	278
修繕費	835	823	1,236	1,142	2,627
保険料	32	24	37	53	92
信託報酬	-	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,885	2,544	1,234	1,462	5,357
③NOI (=①-②)	9,554	5,555	16,970	20,556	63,855
④減価償却費	1,677	3,207	6,291	7,404	14,945
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,877	2,347	10,678	13,152	48,909
⑥資本的支出	509	1,980	465	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,045	3,575	16,505	20,556	63,855

(単位：千円)

物件番号	B-06	B-07	B-08	B-09	B-10
物件名称	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮
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	25,362	27,833	36,773	12,957	48,071
賃貸事業収入	23,631	23,990	35,537	12,649	44,432
その他賃貸事業収入	1,730	3,843	1,235	308	3,638
②賃貸事業費用合計	6,338	6,079	4,665	1,530	9,973
管理委託費	1,592	1,501	-	-	2,208
公租公課	2,291	1,418	2,960	960	2,665
水道光熱費	460	925	-	-	769
修繕費	844	972	1,306	240	1,732
保険料	45	41	93	25	64
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	806	1,220	9	8	2,237
③NOI (=①-②)	19,024	21,753	32,107	11,426	38,097
④減価償却費	5,497	6,142	13,960	4,620	8,467
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,526	15,611	18,147	6,805	29,630
⑥資本的支出	1,678	110	-	987	107
⑦NCF (=③-⑥)	17,345	21,643	32,107	10,438	37,990

(単位：千円)

物件番号	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15
物件名称	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町
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	29,151	62,213	31,944	24,894	43,911
賃貸事業収入	22,486	55,304	27,450	21,900	37,885
その他賃貸事業収入	6,665	6,908	4,493	2,993	6,026
②賃貸事業費用合計	6,171	18,912	5,915	5,774	12,856
管理委託費	1,591	3,430	1,523	1,181	3,514
公租公課	1,508	3,952	1,752	1,383	2,941
水道光熱費	779	698	835	760	1,959
修繕費	267	5,036	515	1,269	1,718
保険料	36	124	45	35	83
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,693	5,374	946	1,143	2,341
③NOI (=①-②)	22,980	43,300	26,029	19,119	31,055
④減価償却費	4,462	14,438	7,057	4,869	11,121
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,518	28,862	18,972	14,249	19,934
⑥資本的支出	1,570	2,564	21,986	-	688
⑦NCF (=③-⑥)	21,410	40,736	4,042	19,119	30,366

(単位：千円)

物件番号	B-16	B-17	B-18	B-19	B-20
物件名称	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 熊本船場
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	31,438	10,563	47,241	41,439	37,227
賃貸事業収入	30,953	10,563	40,613	34,865	34,629
その他賃貸事業収入	485	0	6,628	6,573	2,598
②賃貸事業費用合計	5,382	2,290	15,241	13,786	9,137
管理委託費	1,802	1,047	2,576	2,439	1,952
公租公課	2,091	932	3,129	2,716	2,562
水道光熱費	492	72	2,016	1,691	366
修繕費	610	-	3,706	2,798	1,814
保険料	64	24	84	76	62
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	26	213	3,431	3,768	2,083
③NOI (=①-②)	26,056	8,272	32,000	27,652	28,090
④減価償却費	7,955	2,651	10,390	11,538	10,840
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,100	5,620	21,610	16,113	17,249
⑥資本的支出	-	-	1,256	889	1,262
⑦NCF (=③-⑥)	26,056	8,272	30,744	26,762	26,827

(単位：千円)

物件番号	B-21	B-22	B-23	B-24	C-01
物件名称	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 蒔田公園
運用日数	181日間	181日間	181日間	125日間	181日間
①賃貸事業収益合計	25,872	35,867	10,879	15,498	34,085
賃貸事業収入	23,961	34,745	10,195	13,357	30,200
その他賃貸事業収入	1,911	1,121	683	2,140	3,884
②賃貸事業費用合計	5,836	8,293	6,076	1,952	10,755
管理委託費	1,350	2,095	1,094	948	2,157
公租公課	1,678	3,424	802	-	1,978
水道光熱費	196	353	217	192	362
修繕費	430	80	1,473	481	3,247
保険料	36	61	26	51	52
信託報酬	296	296	-	-	296
その他賃貸事業費用	1,847	1,980	2,462	278	2,660
③NOI (=①-②)	20,035	27,574	4,802	13,545	23,329
④減価償却費	5,431	8,072	2,616	3,164	8,451
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,603	19,501	2,185	10,380	14,878
⑥資本的支出	689	314	2,797	1,143	2,330
⑦NCF (=③-⑥)	19,345	27,259	2,004	12,401	20,999

(単位：千円)

物件番号	C-02	C-03	C-04	C-05	C-06
物件名称	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚
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	28,190	21,334	30,856	21,360	33,841
賃貸事業収入	24,861	20,205	26,941	20,336	30,172
その他賃貸事業収入	3,329	1,129	3,915	1,024	3,668
②賃貸事業費用合計	6,446	3,719	6,278	4,425	7,206
管理委託費	1,504	1,385	1,939	1,358	2,424
公租公課	1,306	1,309	1,358	1,088	1,774
水道光熱費	415	211	497	205	185
修繕費	1,354	195	1,432	588	709
保険料	35	32	39	31	42
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,534	289	715	857	1,773
③NOI (=①-②)	21,744	17,615	24,578	16,935	26,635
④減価償却費	5,076	4,074	6,142	4,705	6,467
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,668	13,541	18,436	12,229	20,167
⑥資本的支出	-	-	261	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	21,744	17,615	24,316	16,935	26,635

(単位：千円)

物件番号	C-07	C-08	C-09	C-10	C-11
物件名称	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原
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	25,596	39,340	29,447	29,640	20,057
賃貸事業収入	23,497	35,025	25,500	29,520	18,571
その他賃貸事業収入	2,098	4,315	3,946	120	1,485
②賃貸事業費用合計	6,668	7,215	5,727	3,809	6,901
管理委託費	1,591	1,859	2,191	1,417	1,521
公租公課	1,365	1,395	1,563	2,280	1,323
水道光熱費	193	615	779	-	375
修繕費	1,486	1,379	725	50	1,339
保険料	33	44	39	39	30
信託報酬	296	296	394	-	197
その他賃貸事業費用	1,700	1,625	33	22	2,114
③NOI (=①-②)	18,928	32,124	23,720	25,830	13,155
④減価償却費	5,308	6,851	3,534	7,714	4,537
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,619	25,273	20,185	18,116	8,618
⑥資本的支出	821	2,540	785	970	132
⑦NCF (=③-⑥)	18,106	29,584	22,934	24,859	13,022

(単位：千円)

物件番号	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
物件名称	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎
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	19,620	19,014	18,665	18,403	33,955
賃貸事業収入	19,620	17,643	17,266	18,360	31,284
その他賃貸事業収入	0	1,371	1,398	43	2,670
②賃貸事業費用合計	2,219	7,254	4,331	2,975	5,738
管理委託費	-	1,459	1,080	1,152	2,252
公租公課	1,149	1,228	1,523	1,238	1,586
水道光熱費	-	198	173	151	101
修繕費	735	1,617	1,048	-	313
保険料	28	30	41	22	35
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	10	2,424	464	115	1,154
③NOI (=①-②)	17,400	11,760	14,333	15,428	28,217
④減価償却費	3,816	3,412	2,322	4,225	6,827
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,583	8,348	12,010	11,202	21,389
⑥資本的支出	576	115	561	-	732
⑦NCF (=③-⑥)	16,823	11,645	13,771	15,428	27,484

(単位：千円)

物件番号	C-17	C-18	C-19	C-20	C-21
物件名称	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台
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	35,901	30,353	57,501	17,995	38,502
賃貸事業収入	31,626	27,672	53,136	16,181	36,169
その他賃貸事業収入	4,274	2,680	4,365	1,814	2,332
②賃貸事業費用合計	9,169	6,371	10,518	5,553	6,871
管理委託費	3,467	2,203	3,078	1,301	2,364
公租公課	1,899	1,519	5,152	1,046	2,355
水道光熱費	233	232	842	252	322
修繕費	501	912	1,030	1,041	551
保険料	41	37	111	26	52
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	2,730	1,169	8	1,885	929
③NOI (=①-②)	26,731	23,982	46,983	12,441	31,630
④減価償却費	6,701	6,397	10,104	3,072	4,962
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,030	17,584	36,878	9,369	26,668
⑥資本的支出	-	-	812	975	112
⑦NCF (=③-⑥)	26,731	23,982	46,170	11,466	31,518

(単位：千円)

物件番号	C-22	C-23
物件名称	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡
運用日数	181日間	125日間
①賃貸事業収益合計	25,233	32,780
賃貸事業収入	24,800	32,000
その他賃貸事業収入	433	780
②賃貸事業費用合計	3,701	2,205
管理委託費	1,253	1,508
公租公課	1,510	-
水道光熱費	352	226
修繕費	-	50
保険料	39	52
信託報酬	295	204
その他賃貸事業費用	250	163
③NOI (=①-②)	21,532	30,575
④減価償却費	5,047	4,970
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,485	25,604
⑥資本的支出	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	21,532	30,575

(3) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、2019年7月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	外壁補修工事	自 2019年 11 月 至 2019年 11 月	29	—	—
S-FORT中島公園	札幌市中央区	給湯器更新工事	自 2020年 1 月 至 2020年 1 月	7	—	—

② 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する資産に対して実施した資本的支出の総額は、98,618千円であり、当期費用に区分された修繕費132,743千円とを合わせ231,361千円の工事を実施しています。