

2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3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 2020年4月28日 分配金支払開始予定日 2020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. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日~2020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 | % |
| 2020年1月期 | 3,777 | 2.7 | 1,869 | 2.8 | 1,499 | △8.8 | 1,499 | △8.8 |
| 2019年7月期 | 3,677 | 14.3 | 1,818 | 13.2 | 1,645 | 24.5 | 1,644 | 24.5 |

| | 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 | % | % | % |
| 2020年1月期 | 2,582 | 3.0 | 1.4 | 39.7 |
| 2019年7月期 | 3,261 | 3.6 | 1.7 | 44.7 |

(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 | % | % |
| 2020年1月期 | 2,877 | 2,530 | 347 | 1,704 | 1,499 | 205 | 100.0 | 2.7 |
| 2019年7月期 | 3,723 | 3,261 | 462 | 1,876 | 1,643 | 232 | 100.0 | 3.6 |

- (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) 2020年1月期及び2019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0.004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 |
| 2020年1月期 | 116,327 | 55,749 | 47.9 | 94,076 |
| 2019年7月期 | 97,159 | 45,790 | 47.1 | 90,835 |

(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 |
| 2020年1月期 | 3,002 | △19,467 | 17,280 | 4,506 |
| 2019年7月期 | 5,174 | △5,846 | △299 | 3,691 |

2. 2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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 |
| 2020年7月期 | 3,791 | 0.4 | 1,705 | △8.8 | 1,370 | △8.7 | 1,369 | △8.7 | 2,701 | 2,310 | 391 |
| 2021年1月期 | 3,739 | △1.4 | 1,697 | △0.5 | 1,517 | 10.7 | 1,516 | 10.8 | 2,909 | 2,558 | 351 |

（参考）1口当たり予想当期純利益 （2020年7月期）2,310円（2021年1月期）2,558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） | 2020年1月期 | 592,600口 | 2019年7月期 | 504,100口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年1月期 | 0口 | 2019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、20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、6ページ記載の「2020年7月期及び2021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. 運用状況 | 2 |
| 2. 財務諸表 | 8 |
| (1) 貸借対照表 | 8 |
| (2) 損益計算書 | 10 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 11 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 12 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 13 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 14 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 14 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 15 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 22 |
| 3. 参考情報 | 24 |

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。）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 不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3459）しました。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「賃貸住宅」または「レジデンス」といいます。）として、主要地方都市（注）を中心とした日本全国の幅広い都市において分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指し運用を行ってまいりました。

2020年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計117物件の不動産等（取得価格合計108,964百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は592,600口となっています。

（注）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の8都市をいいます。

② 運用環境

2020年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、昨年10月の消費税率の引き上げや大型台風等の影響により、2019年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は-1.6%（季節調整済前期比）と5四半期ぶりのマイナス成長となり、民間最終消費支出については実質-2.9%（季節調整済前期比）となりました。雇用情勢に関しては2019年12月の有効求人倍率が1.57倍と高水準で推移しています。

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12月末時点における不動産業向けの貸出残高は81.3兆円と、2019年6月に初めて80兆円を超えて以降引き続き高い水準で推移しています。

不動産売買市場については、低金利を背景とした良好な資金調達環境により、国内外投資家の投資意欲は引き続き旺盛と見られ、取引価格は高騰した状態が継続しています。今後も、当面は現在の厳しい取得環境が続くものと考えられます。

賃貸住宅市場については、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、2019年8月26日付にて第三者割当増資及び新規借り入れを実施し、22物件の不動産等（取得価格合計18,872百万円）を追加取得し、2020年1月に1物件の譲渡を行いました。当期末における本投資法人の保有資産は117物件、取得価格の合計は108,964百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率72.3%（主要地方都市50.3%、その他地方都市21.9%）、首都圏比率27.7%となっています。

本投資法人は、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動ならびに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んでいます。当期においては、マンションの美観向上のために外壁やエントランスの改修工事を行ったほか、追加取得した物件において新たに無料インターネットの導入及び宅配ロッカーの設置等を行いました。大規模工事の実施にあたっては、サムティグループ（注1）との連携を図ることにより、コスト削減を実現しています。

なお、調整後賃料単価（注2）は、プロパティマネジメント会社との連携をはかり、地域の特徴や需要を踏まえた賃料設定や礼金收受などに取り組んだことから、引き続き堅調に推移しています。

当期末における総賃貸可能面積は255,188.37㎡、稼働率は96.0%となっています。

（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）調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。

調整後賃料単価＝{月額賃料収入＋（礼金収入÷想定契約期間）}÷契約面積

④ 資金調達の状況

(A) 新投資口の発行について

当期においては、2019年8月26日付にて、新規取得22物件の取得資金等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（88,500口）の追加発行を行いました（調達合計額10,336百万円）。その結果、当期末の発行済投資口の総口数は592,600口となっています。

(B) 借入れ及び投資法人債について

当期においては、2019年8月2日付にて、2019年8月2日返済期限の長期借入金（タームローン4-A）3,500百万円及び長期借入金（タームローン4-C）2,100百万円につき、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12-A）3,150百万円及び長期借入金（タームローン12-B）2,450百万円への借換えを行いました。また、2019年8月26日付にて、新規取得22物件の取得資金等に充当することを目的として、株式会社西日本シティ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社肥後銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社あおぞら銀行より長期借入金（タームローン13-A、13-B、13-C、13-D及び13-E）計9,835百万円の借入れを行いました。一方で、2020年1月31日付にて、2020年6月30日に返済予定の長期借入金（タームローン1-C）4,000百万円のうち1,000百万円につき、「S-FORT藤が丘」の譲渡代金及び手元資金により期限前返済を行いました。

この結果、当期末時点における有利子負債残高は58,985百万円となり、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50.7%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3,777百万円、営業利益1,869百万円、経常利益1,499百万円となり、当期純利益は1,499百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,530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762百万円の100分の27.0にほぼ相当する額である205,632,200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347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75.4%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、117,580,000,000円、調整後帳簿価額の総額は105,541,322,705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118,048,250円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額

（117,580,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（105,541,322,705円）及び第10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（118,048,250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117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114百万円です。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については、内閣府が発表した2020年2月20日付「月例経済報告（令和2年2月）」によると、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が、新型コロナウイルス感染症が内外経済に与える影響に十分注意する必要があります。また、通商問題をめぐる動向等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響にも留意する必要があります。

不動産売買市場については低金利環境の長期化により取引価格の高騰化が継続することが見込まれ、賃貸住宅市場については供給の安定的な推移と世帯数の増加により安定的な需要が見込まれます。

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「サムティグループの活用」に加えて、株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といいます。）（注）の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することにより、投資主価値の更なる向上を目指します。

（注）本投資法人及び本資産運用会社との間で、2018年1月15日付で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。

(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うとともに、サブスポンサーによるスポンサーサポートの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大に努めます。

借入金については、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)

本投資法人は2020年2月3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 | 売買契約上の地位譲渡契約締結日(注1) | 取得先(注2) | 取得日 | 取得価格(注3) (百万円) |
|------|-------------|-------|---------------------|---------|-----------|-------------------|
| B-31 | S-FORT静岡天王町 | 静岡市葵区 | 2020年1月23日 | 非開示 | 2020年2月3日 | 969 |
| 合計 | | - | - | - | - | 969 |

(注1) 本投資法人は、取得資産の取得日付で、取得先とメインスポンサーとの間で締結された取得資産に係る信託受益権売買契約の買主の地位及び媒介者とメインスポンサーとの間で締結された取得資産に係る信託受益権媒介契約の委託者の地位を本投資法人が承継することを内容とした地位譲渡契約を、メインスポンサーとの間で締結し、かかる契約上の地位を同社より承継しています。

(注2) 取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注3) 取得価格は、取得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（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）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

③ 運用状況の見通し

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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 |
| 2020年7月期 | 3,791 | 1,705 | 1,370 | 1,369 | 2,701 | 2,310 | 391 |
| 2021年1月期 | 3,739 | 1,697 | 1,517 | 1,516 | 2,909 | 2,558 | 351 |

(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7月期及び2021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。

2020年7月期及び2021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"> 2020年7月期：2020年2月1日～2020年7月31日（182日） 2021年1月期：2020年8月1日～2021年1月31日（184日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 2020年7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118物件を2020年7月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得並びに処分が行われないことを前提としています。 2021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118物件を2021年1月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得並びに処分が行われないことを前提としています。 実際には物件の新規取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については、前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。 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7月期に2,985百万円、2021年1月期に2,976百万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7月期に233百万円、2021年1月期に233百万円を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、2020年7月期に773百万円、2021年1月期に770百万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7月期に147百万円、2021年1月期に116百万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"> 2021年1月期において、消費税法第33条に定める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適用要件に該当することとなり、150百万円の営業外収益が計上されることを見込んでいます。 |
| 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7月期に9百万円、2021年1月期に10百万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7月期に5百万円、2021年1月期に2百万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7月期に319百万円、2021年1月期に317百万円を想定しています。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 本書日現在における本投資法人の有利子負債残高は、借入金残高が56,985百万円、投資法人債発行残高が2,000百万円あります。 2020年7月期に返済期日が到来する借入金は3,000百万円あり、その全額について借り換えることを前提としています。 2021年1月期に返済期日が到来する借入金は5,600百万円あり、その全額について2020年7月期に借り換えることを前提としています。また、2021年1月期に償還期限を迎える投資法人債が1,000百万円あり、その全額について期限どおり償還することを前提としています。 以上の前提から、2020年7月期末における有利子負債残高は、借入金残高が56,985百万円、投資法人債発行残高が2,000百万円、2021年1月期末における有利子負債残高は、借入金残高が56,985百万円、投資法人債発行残高が1,000百万円となることを想定しています。 |
| 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7月期末及び2021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 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。 |

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|---|
| 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。 ・ 2020年7月期及び2021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ものと考えています。2020年7月期においては、取得済資産に係る減価償却費として773百万円を、また、2021年1月期においては、取得済資産に係る減価償却費として770百万円を見込む中、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114百万円（2020年7月期の見積額は114百万円、2021年1月期の見積額は114百万円）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7月期、2021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231百万円、208百万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分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74.7%、75.4%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30.0%、27.0%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10月30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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (2019年7月31日) | 当期 (2020年1月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,997,760 | 2,652,599 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,693,765 | 1,854,153 |
| 営業未収入金 | 15,261 | 10,190 |
| 前払費用 | 105,290 | 123,423 |
| 未収消費税等 | 64,130 | 33,228 |
| その他 | 865 | 1,587 |
| 流動資産合計 | 3,877,073 | 4,675,183 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 5,425,786 | 7,725,807 |
| 減価償却累計額 | △256,364 | △350,761 |
| 建物（純額） | 5,169,421 | 7,375,046 |
| 構築物 | 1,066 | 4,739 |
| 減価償却累計額 | △65 | △176 |
| 構築物（純額） | 1,001 | 4,563 |
| 機械及び装置 | 1,698 | 8,219 |
| 減価償却累計額 | △173 | △377 |
| 機械及び装置（純額） | 1,525 | 7,842 |
| 工具、器具及び備品 | 14,243 | 19,978 |
| 減価償却累計額 | △2,350 | △3,674 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 11,893 | 16,304 |
| 土地 | 5,555,583 | 8,281,024 |
| 信託建物 | 47,263,999 | 50,969,412 |
| 減価償却累計額 | △3,280,105 | △3,831,941 |
| 信託建物（純額） | 43,983,894 | 47,137,470 |
| 信託構築物 | 18,579 | 22,183 |
| 減価償却累計額 | △2,787 | △3,760 |
| 信託構築物（純額） | 15,792 | 18,422 |
| 信託機械及び装置 | 544,903 | 630,272 |
| 減価償却累計額 | △81,856 | △95,108 |
| 信託機械及び装置（純額） | 463,047 | 535,164 |
| 信託工具、器具及び備品 | 62,013 | 84,307 |
| 減価償却累計額 | △17,807 | △23,630 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 44,206 | 60,677 |
| 信託土地 | 37,783,505 | 47,878,452 |
| 有形固定資産合計 | 93,029,871 | 111,314,967 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 4,488 | 4,032 |
| 無形固定資産合計 | 4,488 | 4,032 |
| 投資その他の資産 | | |
| 繰延税金資産 | 18 | 9 |
| 差入敷金及び保証金 | 10,536 | 10,708 |
| 長期前払費用 | 187,164 | 270,597 |
| 投資その他の資産合計 | 197,718 | 281,315 |
| 固定資産合計 | 93,232,078 | 111,600,314 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 24,811 | 32,984 |
| 投資法人債発行費 | 25,174 | 19,144 |
| 繰延資産合計 | 49,985 | 52,129 |
| 資産合計 | 97,159,137 | 116,327,627 |

（単位：千円）

| | 前期 (2019年7月31日) | 当期 (2020年1月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 225,526 | 457,885 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | - | 1,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,600,000 | 8,600,000 |
| 未払金 | 72,971 | 65,988 |
| 未払費用 | 7,468 | 4,227 |
| 未払分配金 | 9,812 | 12,034 |
| 未払法人税等 | 978 | 797 |
| 前受金 | 460,267 | 544,708 |
| 預り金 | 7,858 | 10,285 |
| 流動負債合計 | 10,384,884 | 10,695,927 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 2,000,000 | 1,000,000 |
| 長期借入金 | 38,550,000 | 48,385,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 54,860 | 66,549 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 379,097 | 430,702 |
| 固定負債合計 | 40,983,957 | 49,882,251 |
| 負債合計 | 51,368,841 | 60,578,179 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 45,235,447 | 55,572,247 |
| 出資総額控除額 | △1,089,243 | △1,322,137 |
| 出資総額（純額） | 44,146,204 | 54,250,109 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 1,644,091 | 1,499,338 |
| 剰余金合計 | 1,644,091 | 1,499,338 |
| 投資主資本合計 | 45,790,295 | 55,749,448 |
| 純資産合計 | ※1 45,790,295 | ※1 55,749,448 |
| 負債純資産合計 | 97,159,137 | 116,327,627 |

（2）損益計算書

（単位：千円）

| | 前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 2,962,093 | ※1 3,375,586 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 287,193 | ※1 290,062 |
| 不動産等売却益 | ※2 427,725 | ※2 112,007 |
| 営業収益合計 | 3,677,012 | 3,777,657 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 1,446,793 | ※1 1,477,104 |
| 資産運用報酬 | 254,056 | 257,711 |
| 資産保管手数料 | 8,063 | 8,990 |
| 一般事務委託手数料 | 50,194 | 44,510 |
| 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 | 84,544 | 105,827 |
| 営業費用合計 | 1,858,052 | 1,908,545 |
| 営業利益 | 1,818,960 | 1,869,111 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 5 | 7 |
| 還付加算金 | 1 | 30 |
| 未払分配金戻入 | 1,047 | 1,035 |
| 還付消費税等 | 149,050 | - |
| 営業外収益合計 | 150,106 | 1,073 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 200,212 | 237,806 |
| 投資法人債利息 | 9,136 | 9,136 |
| 融資関連費用 | 97,048 | 107,613 |
| 投資口交付費償却 | 11,553 | 9,669 |
| 投資法人債発行費償却 | 5,930 | 6,029 |
| その他 | 155 | 4 |
| 営業外費用合計 | 324,037 | 370,259 |
| 経常利益 | 1,645,029 | 1,499,926 |
| 税引前当期純利益 | 1,645,029 | 1,499,926 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 974 | 800 |
| 法人税等調整額 | △11 | 8 |
| 法人税等合計 | 963 | 809 |
| 当期純利益 | 1,644,065 | 1,499,117 |
| 前期繰越利益 | 25 | 221 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 1,644,091 | 1,499,338 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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 |

当期(自 2019年8月1日 至 2020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 | 45,235,447 | △1,089,243 | 44,146,204 | 1,644,091 | 1,644,091 | 45,790,295 | 45,790,295 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 10,336,800 | | 10,336,800 | | | 10,336,800 | 10,336,800 |
| 利益超過分配 | | △232,894 | △232,894 | | | △232,894 | △232,894 |
| 剰余金の配当 | | | | △1,643,870 | △1,643,870 | △1,643,870 | △1,643,870 |
| 当期純利益 | | | | 1,499,117 | 1,499,117 | 1,499,117 | 1,499,117 |
| 当期変動額合計 | 10,336,800 | △232,894 | 10,103,905 | △144,752 | △144,752 | 9,959,153 | 9,959,153 |
| 当期末残高 | ※1 55,572,247 | △1,322,137 | 54,250,109 | 1,499,338 | 1,499,338 | 55,749,448 | 55,749,448 |

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

| 区分 | 前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) |
|-------------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益 | 1,644,091,325 | 1,499,338,793 |
| II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額 | 232,894,200 | 205,632,200 |
| III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 1,876,764,300 (3,723) | 1,704,910,200 (2,877) |
| うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金) | 1,643,870,100 (3,261) | 1,499,278,000 (2,530) |
| うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金) | 232,894,200 (462) | 205,632,200 (347) |
| IV 次期繰越利益 | 221,225 | 60,793 |
| 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> | <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2,530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762百万円の100分の27.0にほぼ相当する額である205,632,200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347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75.4%となります。</p> |

（注）当期における利益超過分配の実施判断については、「1. 運用状況／（1）運用状況（当期の概況）／⑤業績の概要」の（注1）及び（注2）をご参照ください。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

| | 前期 （自 2019年2月1日 至 2019年7月31日） | 当期 （自 2019年8月1日 至 2020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 | 1,645,029 | 1,499,926 |
| 減価償却費 | 706,536 | 762,850 |
| 受取利息 | △5 | △7 |
| 支払利息 | 209,348 | 246,942 |
| 投資口交付費償却 | 11,553 | 9,669 |
| 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） | △8,113 | 5,070 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | △49,321 | 30,901 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △4,658 | △18,133 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △4,663 | △1,322 |
| 未払金の増減額（△は減少） | 14,131 | △2,418 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 23,350 | 84,441 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | △15,501 | △83,432 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 2,853,144 | 712,230 |
| その他 | △2,892 | 667 |
| 小計 | 5,383,868 | 3,253,415 |
| 利息の受取額 | 5 | 7 |
| 利息の支払額 | △208,865 | △250,184 |
| 法人税等の支払額 | △673 | △981 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,174,336 | 3,002,257 |
| 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 | △1,280,902 | △4,952,604 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △4,576,242 | △14,573,434 |
| 無形固定資産の取得による支出 | — | △4,564 |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出 | — | △172 |
| 差入敷金及び保証金の回収による収入 | 20 | — |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △4,559 | △6,481 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 6,990 | 18,170 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △49,000 | △51,630 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 57,051 | 103,235 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △5,846,642 | △19,467,482 |
| 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 | 6,250,000 | 15,435,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △5,000,000 | △6,600,000 |
| 投資口の発行による収入 | — | 10,318,956 |
| 分配金の支払額 | △1,549,974 | △1,873,506 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △299,974 | 17,280,450 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △972,280 | 815,225 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 4,663,807 | 3,691,526 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 3,691,526 | ※1 4,506,752 |

（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>10～20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 | 10～20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 | 10～20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8,704千円、当期は27,264千円です。</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7月31日) | 当期 (2020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 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020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 | 2,740,126 | 3,127,834 |
| 地代収入 | 65 | 86 |
| 共益費収入 | 221,902 | 247,666 |
| その他賃貸事業収入 | | |
| 駐車場収入 | 103,831 | 120,230 |
| 水道光熱費収入 | 17,760 | 19,035 |
| その他収入 | 165,600 | 150,796 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 3,249,287 | 3,665,649 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | | |
| 管理委託費 | 158,335 | 181,551 |
| 水道光熱費 | 44,886 | 47,551 |
| 公租公課 | 197,485 | 189,336 |
| 保険料 | 5,156 | 5,976 |
| 修繕費 | 132,743 | 127,131 |
| 減価償却費 | 706,460 | 762,394 |
| 信託報酬 | 22,553 | 27,575 |
| その他賃貸事業費用 | 179,172 | 135,589 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 1,446,793 | 1,477,104 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 1,802,493 | 2,188,544 |

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (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 |

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位：千円)

| | |
|-----------|---------|
| S-FORT藤が丘 | |
| 不動産等売却収入 | 830,000 |
| 不動産等売却原価 | 712,230 |
| その他売却費用 | 5,761 |
| 不動産等売却益 | 112,007 |

[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 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020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 | 504,100 | 592,600 |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

| | 前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 現金及び預金 | 1,997,760 | 2,652,599 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,693,765 | 1,854,153 |
| 現金及び現金同等物 | 3,691,526 | 4,506,752 |

[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、2020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

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 |

2020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 | 2,652,599 | 2,652,599 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 1,854,153 | 1,854,153 | — |
| 資産計 | 4,506,752 | 4,506,752 | — |
| (1) 1年内償還予定の投資法人債 | 1,000,000 | 1,002,855 | 2,855 |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 8,600,000 | 8,605,997 | 5,997 |
| (3) 投資法人債 | 1,000,000 | 1,019,310 | 19,310 |
| (4) 長期借入金 | 48,385,000 | 48,714,278 | 329,278 |
| 負債計 | 58,985,000 | 59,342,441 | 357,441 |

(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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(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7月31日) | 当期 (2020年1月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 差入敷金及び保証金(※1) | 10,536 | 10,708 |
| 預り敷金及び保証金(※1) | 54,860 | 66,549 |
| 信託預り敷金及び保証金(※1) | 379,097 | 430,702 |
| 合計 | 444,493 | 507,960 |

(※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 |

当期（2020年1月31日）

（単位：千円）

| | 1年以内 |
|------------|-----------|
| 現金及び預金 | 2,652,599 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,854,153 |
| 合計 | 4,506,752 |

(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 |

当期（2020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 | 8,600,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 1,000,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | 1,000,000 | — | — | — |
| 長期借入金 | — | 10,550,000 | 10,385,000 | 10,450,000 | 9,000,000 | 8,000,000 |
| 合計 | 9,600,000 | 10,550,000 | 11,385,000 | 10,450,000 | 9,000,000 | 8,000,000 |

[有価証券に関する注記]

前期（2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2020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 (2019年7月31日) | 当期 (2020年1月31日) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 未払事業税損金不算入額 | 18 | 9 |
| 繰延税金資産合計 | 18 | 9 |
| 繰延税金資産の純額 | 18 | 9 |

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7月31日) | 当期 (2020年1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 | △31.49 | △31.50 |
| その他 | 0.04 | 0.04 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.06 | 0.05 |

[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 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。

当期（自 2019年8月1日 至 2020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 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 90,760,894 | 93,029,871 |
| 期中増減額 | 2,268,976 | 18,285,096 |
| 期末残高 | 93,029,871 | 111,314,967 |
| 期末時価 | 98,339,000 | 117,580,000 |

(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。当期の主な増加額は22物件の取得(19,623,890千円)によるものであり、主な減少額はS-FORT藤が丘の譲渡(712,230千円)及び減価償却費(762,394千円)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、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 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 90,835 | 94,076 |
| 1口当たり当期純利益 | 3,261 | 2,582 |

(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 2019年2月1日 至 2019年7月31日) | 当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日) |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 1,644,065 | 1,499,117 |
| 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) | 1,644,065 | 1,499,117 |
| 期中平均投資口数(口) | 504,100 | 580,576 |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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) |
| 2019年8月26日 | 第三者割当増資 | 88,500 | 592,600 | 10,336 | 54,483 | (注15) |
| 2019年10月21日 | 利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し) | — | 592,600 | △232 | 54,250 | (注16) |

(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。
- (注15) 1口当たり発行価格116,800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16) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第8期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり462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。

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 2020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 | 9,974 | 8.6 |
| | | | その他地方都市 | 3,748 | 3.2 |
| | | 首都圏 | | 1,962 | 1.7 |
| | | 不動産合計 | | 15,684 | 13.5 |
| 信託不動産 | レジデンス | 地方都市 | 主要地方都市 | 45,860 | 39.4 |
| | | | その他地方都市 | 20,879 | 17.9 |
| | | 首都圏 | | 28,890 | 24.8 |
| | | 信託不動産合計 | | 95,630 | 82.2 |
| 預金・その他の資産 | | | | 5,012 | 4.3 |
| 資産総額 | | | | 116,327 | 100.0 |

| | 当期 2020年1月31日現在 | |
|-------|--------------------|--------------------|
| | 金額 (百万円) | 対総資産比率 (%) (注3) |
| 負債総額 | 60,578 | 52.1 |
| 純資産総額 | 55,749 | 47.9 |

(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

2020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 | 623 | 635 | 0.6 |
| 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 | 1,141 | 1,170 | 1.1 |
| 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 | 963 | 979 | 0.9 |
| 主要 地方都市 | A-06 | S-FORT高宮 | 福岡市南区 | 信託 受益権 | 766 | 794 | 0.7 |
| 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 | 1,350 | 1,340 | 1.2 |
| 主要 地方都市 | A-08 | S-RESIDENCE 難波Brillier | 大阪市浪速区 | 信託 受益権 | 2,013 | 2,020 | 1.9 |
| 主要 地方都市 | A-09 | S-FORT鶴舞marks | 名古屋市中区 | 信託 受益権 | 1,033 | 1,020 | 0.9 |
| 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 | 701 | 722 | 0.7 |
| 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 | 1,623 | 1,590 | 1.5 |
| 主要 地方都市 | A-12 | S-FORT北大前 | 札幌市北区 | 信託 受益権 | 695 | 690 | 0.6 |
| 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 | 2,452 | 2,470 | 2.3 |
| 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 | 738 | 745 | 0.7 |
| 主要 地方都市 | A-15 | S-FORT片平 | 仙台市青葉区 | 信託 受益権 | 2,247 | 2,330 | 2.1 |
| 主要 地方都市 | A-16 | S-FORT学園前 | 札幌市豊平区 | 信託 受益権 | 464 | 462 | 0.4 |
| 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 | 2,494 | 2,489 | 2.3 |
| 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 | 1,115 | 1,080 | 1.0 |
| 主要 地方都市 | A-19 | S-FORT葵 | 名古屋市東区 | 不動産 (現物) | 915 | 870 | 0.8 |
| 主要 地方都市 | A-20 | S-FORT車道 | 名古屋市東区 | 不動産 (現物) | 410 | 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 | 753 | 720 | 0.7 |
| 主要 地方都市 | A-22 | S-FORT鶴舞arts | 名古屋市中区 | 不動産 (現物) | 717 | 680 | 0.6 |
| 主要 地方都市 | A-23 | S-FORT鶴舞cube | 名古屋市中区 | 信託 受益権 | 578 | 570 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-24 | S-FORT福岡東 | 福岡市博多区 | 信託 受益権 | 1,938 | 1,900 | 1.7 |
| 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 | 1,202 | 1,200 | 1.1 |
| 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 | 1,876 | 1,858 | 1.7 |

| 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) |
|------------|------|---------------------------|---------|-------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 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 | 809 | 812 | 0.7 |
| 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 | 499 | 500 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-29 | S-FORT宮町 | 仙台市青葉区 | 信託 受益権 | 1,091 | 1,085 | 1.0 |
| 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 | 1,898 | 1,846 | 1.7 |
| 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 | 1,615 | 1,571 | 1.4 |
| 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 | 1,202 | 1,147 | 1.1 |
| 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 | 866 | 841 | 0.8 |
| 主要 地方都市 | A-34 | S-FORT新瑞橋 | 名古屋市南区 | 不動産 (現物) | 466 | 449 | 0.4 |
| 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 | 817 | 762 | 0.7 |
| 主要 地方都市 | A-36 | S-FORT北円山 | 札幌市中央区 | 不動産 (現物) | 450 | 425 | 0.4 |
| 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) | 406 | 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) | 406 | 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) | 540 | 515 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-40 | S-FORT中広通り | 広島市西区 | 信託 受益権 | 908 | 885 | 0.8 |
| 主要 地方都市 | A-41 | S-FORT鶴見町 | 広島市中区 | 信託 受益権 | 844 | 820 | 0.8 |
| 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 | 938 | 918 | 0.8 |
| 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 | 1,375 | 1,338 | 1.2 |
| 主要 地方都市 | A-44 | S-FORT福島La Luna | 大阪市北区 | 信託 受益権 | 917 | 896 | 0.8 |
| 主要 地方都市 | A-45 | S-FORT福島Libre | 大阪市福島区 | 不動産 (現物) | 559 | 538 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-46 | S-FORT上社 | 名古屋市名東区 | 不動産 (現物) | 446 | 429 | 0.4 |
| 主要 地方都市 | A-47 | S-RESIDENCE宮の森 | 札幌市中央区 | 信託 受益権 | 681 | 660 | 0.6 |
| 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) | 319 | 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 | 1,530 | 1,484 | 1.4 |
| 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 | 1,187 | 1,150 | 1.1 |
| 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) | 624 | 599 | 0.5 |

| エリア | 番号 | 物件名称 | 所在地 | 所有形態 | 期末 帳簿価額 (百万円) | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|-------------|------|---------------|---------|-------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 主要 地方都市 | A-52 | S-FORT桜川南 | 大阪市浪速区 | 信託 受益権 | 1,096 | 1,056 | 1.0 |
| 主要 地方都市 | A-53 | S-FORT福島EBIE | 大阪市福島区 | 不動産 (現物) | 563 | 538 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-54 | S-FORT都島内代 | 大阪市都島区 | 不動産 (現物) | 478 | 456 | 0.4 |
| 主要 地方都市 | A-55 | S-FORT都島KERS | 大阪市都島区 | 不動産 (現物) | 356 | 342 | 0.3 |
| 主要 地方都市 | A-56 | S-FORT大今里西 | 大阪市東成区 | 不動産 (現物) | 348 | 331 | 0.3 |
| 主要 地方都市 | A-57 | S-RESIDENCE千種 | 名古屋市千種区 | 不動産 (現物) | 587 | 557 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-58 | S-FORT桜山 | 名古屋市瑞穂区 | 信託 受益権 | 802 | 766 | 0.7 |
| 主要 地方都市 | A-59 | S-FORT札幌N15 | 札幌市東区 | 不動産 (現物) | 554 | 530 | 0.5 |
| 主要 地方都市 | A-60 | S-FORT南郷通 | 札幌市白石区 | 不動産 (現物) | 315 | 297 | 0.3 |
| 主要 地方都市 | A-61 | S-FORT姪浜 | 福岡市西区 | 不動産 (現物) | 505 | 482 | 0.4 |
| 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 | 294 | 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 | 486 | 480 | 0.4 |
| その他 地方都市 | B-04 | S-FORT鈴鹿 | 三重県鈴鹿市 | 信託 受益権 | 578 | 580 | 0.5 |
| その他 地方都市 | B-05 | S-RESIDENCE江坂 | 大阪府吹田市 | 信託 受益権 | 2,335 | 2,323 | 2.1 |
| 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 | 621 | 612 | 0.6 |
| 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) | 660 | 630 | 0.6 |
| 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 | 1,031 | 1,050 | 1.0 |
| 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 | 371 | 375 | 0.3 |
| その他 地方都市 | B-10 | S-FORT西宮 | 兵庫県西宮市 | 信託 受益権 | 1,456 | 1,412 | 1.3 |
| 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 | 807 | 789 | 0.7 |
| 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 | 1,860 | 1,807 | 1.7 |
| その他 地方都市 | B-13 | S-FORT津新町 | 三重県津市 | 信託 受益権 | 811 | 767 | 0.7 |
| 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) | 625 | 599 | 0.5 |
| 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 | 1,049 | 1,015 | 0.9 |

| エリア | 番号 | 物件名称 | 所在地 | 所有形態 | 期末 帳簿価額 (百万円) | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|-------------|------|----------------------|----------|-------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| その他 地方都市 | B-16 | S-FORT大分駅前 | 大分県大分市 | 信託 受益権 | 931 | 904 | 0.8 |
| 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) | 295 | 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 | 1,363 | 1,332 | 1.2 |
| 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 | 1,154 | 1,125 | 1.0 |
| 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 | 1,040 | 1,010 | 0.9 |
| 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 | 797 | 774 | 0.7 |
| 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 | 1,025 | 960 | 0.9 |
| その他 地方都市 | B-23 | S-FORT元浜 | 浜松市中区 | 不動産 (現物) | 255 | 239 | 0.2 |
| 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) | 628 | 599 | 0.5 |
| その他 地方都市 | B-25 | S-FORT江坂Salita | 大阪府吹田市 | 不動産 (現物) | 440 | 417 | 0.4 |
| その他 地方都市 | B-26 | S-FORT江坂LIBERTS | 大阪府吹田市 | 不動産 (現物) | 358 | 340 | 0.3 |
| その他 地方都市 | B-27 | S-FORT乙川 | 愛知県半田市 | 信託 受益権 | 691 | 657 | 0.6 |
| その他 地方都市 | B-28 | S-FORT佐賀天神 | 佐賀県佐賀市 | 信託 受益権 | 777 | 738 | 0.7 |
| その他 地方都市 | B-29 | S-FORT 長崎大学病院前 | 長崎県長崎市 | 信託 受益権 | 1,393 | 1,340 | 1.2 |
| その他 地方都市 | B-30 | S-FORT熊本慶徳 | 熊本市中央区 | 不動産 (現物) | 482 | 454 | 0.4 |
| 首都圏 | C-01 | S-FORT蒔田公園 | 横浜市南区 | 信託 受益権 | 958 | 987 | 0.9 |
| 首都圏 | C-02 | S-FORT日本橋箱崎 | 東京都中央区 | 信託 受益権 | 938 | 925 | 0.8 |
| 首都圏 | C-03 | S-FORT板橋志村 | 東京都板橋区 | 信託 受益権 | 641 | 645 | 0.6 |
| 首都圏 | C-04 | S-FORT潮見 | 東京都江東区 | 信託 受益権 | 860 | 866 | 0.8 |
| 首都圏 | C-05 | S-FORT登戸 | 川崎市多摩区 | 信託 受益権 | 657 | 666 | 0.6 |
| 首都圏 | C-06 | S-FORT湘南平塚 | 神奈川県平塚市 | 信託 受益権 | 832 | 818 | 0.8 |
| 首都圏 | C-07 | S-FORT西船橋 | 千葉県船橋市 | 信託 受益権 | 723 | 732 | 0.7 |
| 首都圏 | C-08 | S-FORT舞浜 | 千葉県浦安市 | 信託 受益権 | 1,143 | 1,130 | 1.0 |
| 首都圏 | C-09 | S-FORT市川 | 千葉県市川市 | 信託 受益権 | 817 | 809 | 0.7 |
| 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) | 862 | 850 | 0.8 |

| 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 | 584 | 585 | 0.5 |
| 首都圏 | C-12 | S-FORT保谷 | 東京都西東京市 | 信託 受益権 | 660 | 645 | 0.6 |
| 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 | 0.5 |
| 首都圏 | C-14 | S-FORT鶴川 | 東京都町田市 | 不動産 (現物) | 541 | 520 | 0.5 |
| 首都圏 | C-15 | S-RESIDENCE横浜反町 | 横浜市神奈川区 | 信託 受益権 | 646 | 627 | 0.6 |
| 首都圏 | C-16 | S-FORT茅ヶ崎 | 神奈川県茅ヶ崎市 | 信託 受益権 | 1,171 | 1,137 | 1.0 |
| 首都圏 | C-17 | S-FORT川口並木 | 埼玉県川口市 | 信託 受益権 | 1,143 | 1,110 | 1.0 |
| 首都圏 | C-18 | S-FORT戸田公園 | 埼玉県戸田市 | 信託 受益権 | 944 | 914 | 0.8 |
| 首都圏 | C-19 | S-FORT船橋塚田 | 千葉県船橋市 | 信託 受益権 | 1,947 | 1,900 | 1.7 |
| 首都圏 | C-20 | S-FORT柏 | 千葉県柏市 | 不動産 (現物) | 558 | 536 | 0.5 |
| 首都圏 | C-21 | S-FORT富士見台 | 東京都中野区 | 信託 受益権 | 1,208 | 1,150 | 1.1 |
| 首都圏 | C-22 | S-RESIDENCE松戸 | 千葉県松戸市 | 信託 受益権 | 866 | 840 | 0.8 |
| 首都圏 | C-23 | S-RESIDENCE本八幡 | 千葉縣市川市 | 信託 受益権 | 1,722 | 1,678 | 1.5 |
| 首都圏 | C-24 | S-FORT錦糸町 | 東京都墨田区 | 信託 受益権 | 1,541 | 1,510 | 1.4 |
| 首都圏 | C-25 | S-FORT駒沢大学 | 東京都世田谷区 | 信託 受益権 | 542 | 528 | 0.5 |
| 首都圏 | C-26 | S-FORT横浜青葉台 | 横浜市青葉区 | 信託 受益権 | 5,530 | 5,400 | 5.0 |
| 首都圏 | C-27 | S-FORT青葉しらとり台 | 横浜市青葉区 | 信託 受益権 | 870 | 846 | 0.8 |
| 首都圏 | C-28 | S-FORT川崎神明町 | 川崎市幸区 | 信託 受益権 | 631 | 609 | 0.6 |
| 首都圏 | C-29 | S-FORT本八幡Mairie | 千葉縣市川市 | 信託 受益権 | 696 | 678 | 0.6 |
| 合計 | | | - | - | 111,314 | 108,964 | 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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額を記載しております。

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

なお、価格時点はいずれも2020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 | 686 | 693 | 4.8 | 678 | 4.6 | 5.0 |
| A-04 | S-FORT 筑紫通り | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,280 | 1,290 | 4.7 | 1,280 | 4.5 | 4.9 |
| A-05 | S-FORT 福岡県庁前 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,120 | 1,130 | 4.6 | 1,120 | 4.4 | 4.8 |
| A-06 | S-FORT 高宮 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 873 | 882 | 4.7 | 869 | 4.5 | 4.9 |
| A-07 | S-FORT 榴岡公園 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,480 | 1,490 | 5.1 | 1,480 | 4.9 | 5.3 |
| 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 | 1,330 | 1,340 | 4.4 | 1,310 | 4.2 | 4.6 |
| A-10 | S-FORT 六番町 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 789 | 797 | 4.6 | 785 | 4.4 | 4.8 |
| A-11 | S-FORT 中島公園 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,720 | 1,730 | 5.1 | 1,720 | 4.9 | 5.3 |
| A-12 | S-FORT 北大前 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 771 | 778 | 4.8 | 763 | 4.6 | 5.0 |
| 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 | 856 | 866 | 4.8 | 846 | 4.6 | 5.0 |
| 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 | 507 | 512 | 5.0 | 502 | 4.8 | 5.2 |
| 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 | 2,810 | 4.5 | 4.6 |
| A-18 | S-FORT 葵一丁目 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,150 | 1,170 | 4.5 | 1,140 | 4.3 | 4.7 |
| 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 | 446 | 4.7 | 446 | 4.5 | 4.9 |
| A-21 | S-FORT 上小田井 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 768 | 767 | 4.9 | 769 | 4.7 | 5.1 |
| A-22 | S-FORT 鶴舞arts | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 813 | 822 | 4.8 | 803 | 4.6 | 5.0 |
| A-23 | S-FORT 鶴舞cube | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 675 | 680 | 4.8 | 669 | 4.6 | 5.0 |
| 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 |

| 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-27 | S-FORT 二条城前 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 900 | 903 | 4.5 | 899 | 4.3 | 4.7 |
| A-28 | S-FORT 知恩院前 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 539 | 528 | 4.4 | 543 | 4.3 | 4.6 |
| A-29 | S-FORT 宮町 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,120 | 1,130 | 4.8 | 1,120 | 4.6 | 5.0 |
| 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 | 1,770 | 1,770 | 4.5 | 1,770 | 4.6 | 4.7 |
| A-32 | S-FORT 大須観音 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,340 | 1,350 | 4.6 | 1,330 | 4.4 | 4.8 |
| A-33 | S-FORT 北山王 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 838 | 852 | 4.5 | 832 | 4.6 | 4.7 |
| A-34 | S-FORT 新瑞橋 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 457 | 463 | 4.9 | 454 | 4.7 | 5.1 |
| A-35 | S-FORT 豊平三条 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 790 | 792 | 5.1 | 789 | 4.9 | 5.3 |
| 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 | 410 | 414 | 4.7 | 408 | 4.5 | 4.9 |
| A-38 | S-FORT 博多東 II | 大和不動産鑑定 株式会社 | 407 | 411 | 4.7 | 405 | 4.5 | 4.9 |
| A-39 | S-FORT 神戸三宮北 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 523 | 527 | 4.6 | 521 | 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 | 895 | 903 | 5.0 | 886 | 4.8 | 5.2 |
| A-41 | S-FORT 鶴見町 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 825 | 833 | 4.9 | 816 | 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 | 973 | 990 | 4.1 | 966 | 3.9 | 4.3 |
| A-45 | S-FORT 福島Libre | 大和不動産鑑定 株式会社 | 552 | 560 | 4.2 | 548 | 4.0 | 4.4 |
| A-46 | S-FORT 上社 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 441 | 448 | 4.9 | 438 | 4.7 | 5.1 |
| A-47 | S-RESIDENCE 宮の森 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 686 | 694 | 4.9 | 683 | 4.7 | 5.1 |
| A-48 | S-FORT 東札幌Nordor | 大和不動産鑑定 株式会社 | 310 | 313 | 5.1 | 308 | 4.9 | 5.3 |
| A-49 | S-RESIDENCE 葵 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,610 | 1,620 | 4.3 | 1,600 | 4.4 | 4.5 |
| 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 |

| 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-51 | S-FORT 神戸小河通 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 604 | 610 | 4.8 | 598 | 4.6 | 5.0 |
| A-52 | S-FORT桜川南 | JLL森井鑑定 株式会社 | 1,110 | 1,120 | 4.8 | 1,090 | 4.6 | 5.0 |
| A-53 | S-FORT福島 EBIE | JLL森井鑑定 株式会社 | 578 | 587 | 4.4 | 568 | 4.2 | 4.6 |
| A-54 | S-FORT都島内 代 | JLL森井鑑定 株式会社 | 460 | 468 | 4.4 | 452 | 4.2 | 4.6 |
| A-55 | S-FORT都島 KERS | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 342 | 345 | 4.5 | 338 | 4.3 | 4.7 |
| A-56 | S-FORT大今里 西 | JLL森井鑑定 株式会社 | 335 | 340 | 4.5 | 329 | 4.3 | 4.7 |
| A-57 | S-RESIDENCE 千種 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 573 | 569 | 4.4 | 575 | 4.5 | 4.6 |
| A-58 | S-FORT桜山 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 752 | 759 | 4.7 | 744 | 4.5 | 4.9 |
| A-59 | S-FORT札幌 N15 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 543 | 546 | 5.3 | 540 | 5.1 | 5.5 |
| A-60 | S-FORT南郷通 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 307 | 309 | 5.4 | 305 | 5.2 | 5.6 |
| A-61 | S-FORT姪浜 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 484 | 488 | 5.0 | 480 | 4.8 | 5.2 |
| B-01 | S-FORT 静岡本通 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 314 | 317 | 5.2 | 311 | 5.0 | 5.4 |
| B-03 | S-FORT 四日市元町 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 583 | 587 | 5.6 | 578 | 5.4 | 5.8 |
| B-04 | S-FORT 鈴鹿 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 646 | 650 | 5.9 | 641 | 5.7 | 6.1 |
| 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 | 671 | 676 | 5.0 | 666 | 4.8 | 5.2 |
| B-07 | S-FORT 四日市西新地 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 737 | 745 | 5.5 | 734 | 5.6 | 5.7 |
| B-08 | S-FORT 佐賀本庄 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,110 | 1,110 | 5.4 | 1,110 | 5.2 | 5.6 |
| B-09 | S-FORT 佐賀医大前 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 417 | 424 | 5.5 | 414 | 5.3 | 5.7 |
| B-10 | S-FORT 西宮 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,540 | 1,550 | 4.6 | 1,530 | 4.4 | 4.8 |
| B-11 | S-FORT 西宮上ヶ原 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 851 | 861 | 4.5 | 846 | 4.3 | 4.7 |
| B-12 | S-FORT 水戸中央 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 1,930 | 1,950 | 4.7 | 1,910 | 4.5 | 4.9 |
| B-13 | S-FORT 津新町 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 855 | 862 | 5.6 | 848 | 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 |

| 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-15 | S-FORT 高砂町 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,050 | 1,060 | 5.2 | 1,050 | 5.0 | 5.4 |
| B-16 | S-FORT 大分駅前 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 917 | 930 | 5.2 | 911 | 5.3 | 5.4 |
| B-17 | S-FORT 大分大手町 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 291 | 292 | 5.2 | 291 | 5.3 | 5.4 |
| B-18 | S-FORT 水前寺 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 1,330 | 1,340 | 5.3 | 1,320 | 5.1 | 5.5 |
| B-19 | S-FORT 熊本病院前 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 1,140 | 1,150 | 5.3 | 1,130 | 5.1 | 5.5 |
| B-20 | S-FORT 熊本船場 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 1,020 | 1,030 | 5.2 | 1,020 | 5.0 | 5.4 |
| B-21 | S-FORT 江坂垂水町 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 828 | 843 | 4.4 | 822 | 4.2 | 4.6 |
| B-22 | S-FORT 新潟本町 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 976 | 988 | 5.4 | 971 | 5.5 | 5.6 |
| B-23 | S-FORT 元浜 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 242 | 243 | 5.3 | 241 | 5.1 | 5.5 |
| 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 | 599 | 5.2 | 5.6 |
| B-25 | S-FORT江坂 Salita | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 422 | 426 | 4.6 | 417 | 4.4 | 4.8 |
| B-26 | S-FORT江坂 LIBERTS | JLL森井鑑定 株式会社 | 342 | 347 | 4.3 | 337 | 4.1 | 4.5 |
| B-27 | S-FORT乙川 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 669 | 672 | 5.6 | 665 | 5.4 | 5.8 |
| B-28 | S-FORT佐賀天 神 | JLL森井鑑定 株式会社 | 741 | 749 | 5.7 | 732 | 5.5 | 5.9 |
| B-29 | S-FORT長崎 大学病院前 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 1,360 | 1,360 | 5.5 | 1,350 | 5.3 | 5.7 |
| B-30 | S-FORT熊本慶 徳 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 460 | 465 | 5.3 | 454 | 5.1 | 5.5 |
| C-01 | S-FORT 蒔田公園 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 1,120 | 1,130 | 4.4 | 1,100 | 4.2 | 4.6 |
| C-02 | S-FORT 日本橋箱崎 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,050 | 1,060 | 4.1 | 1,050 | 4.1 | 4.3 |
| C-03 | S-FORT 板橋志村 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 725 | 733 | 4.1 | 722 | 3.9 | 4.3 |
| 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 | 738 | 748 | 4.2 | 734 | 4.0 | 4.4 |
| C-06 | S-FORT 湘南平塚 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 988 | 994 | 4.8 | 986 | 4.8 | 5.0 |
| C-07 | S-FORT 西船橋 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 787 | 788 | 4.7 | 786 | 4.7 | 4.9 |
| C-08 | S-FORT 舞浜 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,260 | 1,270 | 4.6 | 1,260 | 4.6 | 4.8 |

| 番号 | 物件名称 | 鑑定評価 機関 | 期末算定 価格 (百万円) | 直接還元法 | | DCF法 | | |
|------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------|------------|------------------------|
| | | | | 収益価格 (百万円) | 直接 還元 利回り (%) | 収益価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終 還元 利回り (%) |
| C-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 | 791 | 801 | 4.5 | 780 | 4.3 | 4.7 |
| C-13 | S-FORT 玉川学園前 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 630 | 638 | 4.2 | 621 | 4.0 | 4.4 |
| C-14 | S-FORT 鶴川 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 573 | 579 | 4.2 | 566 | 4.0 | 4.4 |
| C-15 | S-RESIDENCE 横浜反町 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 703 | 706 | 4.4 | 701 | 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 | 972 | 970 | 4.5 | 973 | 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 | 546 | 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 | 1,390 | 1,410 | 4.2 | 1,370 | 4.0 | 4.4 |
| C-22 | S-RESIDENCE 松戸 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 872 | 880 | 4.4 | 868 | 4.4 | 4.6 |
| C-23 | S-RESIDENCE 本八幡 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 1,710 | 1,740 | 4.4 | 1,700 | 4.4 | 4.6 |
| C-24 | S-FORT錦糸町 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 1,640 | 1,660 | 4.4 | 1,620 | 4.2 | 4.6 |
| C-25 | S-FORT駒沢大 学 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 530 | 540 | 3.8 | 525 | 3.6 | 4.0 |
| C-26 | S-FORT横浜青 葉台 | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 5,420 | 5,470 | 4.2 | 5,360 | 4.0 | 4.4 |
| C-27 | S-FORT青葉 しらとり台 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 862 | 877 | 4.2 | 855 | 4.0 | 4.4 |
| C-28 | S-FORT川崎 神明町 | 大和不動産鑑定 株式会社 | 624 | 632 | 4.2 | 620 | 4.0 | 4.4 |
| C-29 | S-FORT本八幡 Mairie | 日本ヴァリュアーズ 株式会社 | 680 | 689 | 4.4 | 670 | 4.2 | 4.6 |
| 合計 | | | 117,580 | 118,572 | - | 116,824 | - | - |

(注1) 算定期間を10年とし、1～7年度は4.6%、8～10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 | 686 | 593 |
| A-04 | S-FORT筑紫通り | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,280 | 1,080 |
| A-05 | S-FORT福岡県庁前 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,120 | 902 |
| A-06 | S-FORT高宮 | 大和不動産鑑定株式会社 | 873 | 720 |
| A-07 | S-FORT榴岡公園 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,480 | 1,258 |
| A-08 | S-RESIDENCE難波Briller | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,370 | 1,905 |
| A-09 | S-FORT鶴舞marks | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,330 | 942 |
| A-10 | S-FORT六番町 | 大和不動産鑑定株式会社 | 789 | 663 |
| A-11 | S-FORT中島公園 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,720 | 1,527 |
| A-12 | S-FORT北大前 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 771 | 646 |
| A-13 | S-RESIDENCE神戸磯上通 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,830 | 2,316 |
| A-14 | S-FORT京都西大路 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 856 | 689 |
| A-15 | S-FORT片平 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 2,590 | 2,121 |
| A-16 | S-FORT学園前 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 507 | 411 |
| A-17 | S-RESIDENCE新大阪駅前 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,810 | 2,367 |
| A-18 | S-FORT葵一丁目 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,150 | 1,037 |
| A-19 | S-FORT葵 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 992 | 843 |
| A-20 | S-FORT車道 | 大和不動産鑑定株式会社 | 446 | 391 |
| A-21 | S-FORT上小田井 | 大和不動産鑑定株式会社 | 768 | 697 |
| A-22 | S-FORT鶴舞arts | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 813 | 655 |
| A-23 | S-FORT鶴舞cube | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 675 | 545 |
| A-24 | S-FORT福岡東 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,050 | 1,818 |
| A-25 | S-RESIDENCE神戸元町 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,380 | 1,137 |
| A-26 | S-FORT神戸神楽町 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,180 | 1,789 |
| A-27 | S-FORT二条城前 | 大和不動産鑑定株式会社 | 900 | 776 |
| A-28 | S-FORT知恩院前 | 大和不動産鑑定株式会社 | 539 | 477 |
| A-29 | S-FORT宮町 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,120 | 1,045 |
| A-30 | S-RESIDENCE緑橋駅前 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,040 | 1,799 |
| A-31 | S-FORT鶴舞reale | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,770 | 1,531 |
| A-32 | S-FORT大須観音 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,340 | 1,124 |
| A-33 | S-FORT北山王 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 838 | 821 |
| A-34 | S-FORT新瑞橋 | 大和不動産鑑定株式会社 | 457 | 441 |
| A-35 | S-FORT豊平三条 | 大和不動産鑑定株式会社 | 790 | 767 |
| A-36 | S-FORT北円山 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 431 | 416 |
| A-37 | S-FORT博多東Ⅰ | 大和不動産鑑定株式会社 | 410 | 386 |
| A-38 | S-FORT博多東Ⅱ | 大和不動産鑑定株式会社 | 407 | 385 |
| A-39 | S-FORT神戸三宮北 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 523 | 513 |
| A-40 | S-FORT中広通り | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 895 | 870 |
| A-41 | S-FORT鶴見町 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 825 | 802 |
| A-42 | S-FORT青葉上杉 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,010 | 892 |
| A-43 | S-RESIDENCE新大阪Ridente | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,420 | 1,316 |
| A-44 | S-FORT福島La Luna | 大和不動産鑑定株式会社 | 973 | 883 |
| A-45 | S-FORT福島Libre | 大和不動産鑑定株式会社 | 552 | 529 |
| A-46 | S-FORT上社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 441 | 423 |
| A-47 | S-RESIDENCE宮の森 | 大和不動産鑑定株式会社 | 686 | 649 |
| A-48 | S-FORT東札幌Nordo | 大和不動産鑑定株式会社 | 310 | 299 |
| A-49 | S-RESIDENCE葵 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,610 | 1,465 |
| A-50 | S-RESIDENCE志賀本通 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,180 | 1,136 |
| A-51 | S-FORT神戸小河通 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 604 | 601 |

| 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-52 | S-FORT桜川南 | JLL森井鑑定株式会社 | 1,110 | 1,054 |
| A-53 | S-FORT福島EBIE | JLL森井鑑定株式会社 | 578 | 535 |
| A-54 | S-FORT都島内代 | JLL森井鑑定株式会社 | 460 | 453 |
| A-55 | S-FORT都島KERS | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 342 | 340 |
| A-56 | S-FORT大今里西 | JLL森井鑑定株式会社 | 335 | 329 |
| A-57 | S-RESIDENCE千種 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 573 | 553 |
| A-58 | S-FORT桜山 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 752 | 764 |
| A-59 | S-FORT札幌N15 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 543 | 528 |
| A-60 | S-FORT南郷通 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 307 | 295 |
| A-61 | S-FORT姪浜 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 484 | 478 |
| B-01 | S-FORT静岡本通 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 314 | 275 |
| B-03 | S-FORT四日市元町 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 583 | 437 |
| B-04 | S-FORT鈴鹿 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 646 | 523 |
| B-05 | S-RESIDENCE江坂 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2,560 | 2,230 |
| B-06 | S-FORT宇都宮 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 671 | 584 |
| B-07 | S-FORT四日市西新地 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 737 | 599 |
| B-08 | S-FORT佐賀本庄 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,110 | 964 |
| B-09 | S-FORT佐賀医大前 | 大和不動産鑑定株式会社 | 417 | 346 |
| B-10 | S-FORT西宮 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,540 | 1,386 |
| B-11 | S-FORT西宮上ヶ原 | 大和不動産鑑定株式会社 | 851 | 776 |
| B-12 | S-FORT水戸中央 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,930 | 1,765 |
| B-13 | S-FORT津新町 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 855 | 764 |
| B-14 | S-FORT三重大学前 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 647 | 583 |
| B-15 | S-FORT高砂町 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,050 | 982 |
| B-16 | S-FORT大分駅前 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 917 | 877 |
| B-17 | S-FORT大分大手町 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 291 | 267 |
| B-18 | S-FORT水前寺 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,330 | 1,299 |
| B-19 | S-FORT熊大病院前 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,140 | 1,086 |
| B-20 | S-FORT熊本船場 | 大和不動産鑑定株式会社 | 1,020 | 973 |
| B-21 | S-FORT江坂垂水町 | 大和不動産鑑定株式会社 | 828 | 760 |
| B-22 | S-FORT新潟本町 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 976 | 938 |
| B-23 | S-FORT元浜 | 大和不動産鑑定株式会社 | 242 | 236 |
| B-24 | S-FORT熊本呉服町 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 604 | 599 |
| B-25 | S-FORT江坂Salita | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 422 | 414 |
| B-26 | S-FORT江坂LIBERTS | JLL森井鑑定株式会社 | 342 | 341 |
| B-27 | S-FORT乙川 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 669 | 653 |
| B-28 | S-FORT佐賀天神 | JLL森井鑑定株式会社 | 741 | 731 |
| B-29 | S-FORT長崎大学病院前 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,360 | 1,331 |
| B-30 | S-FORT熊本慶徳 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 460 | 451 |
| C-01 | S-FORT蒔田公園 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,120 | 909 |
| C-02 | S-FORT日本橋箱崎 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,050 | 902 |
| C-03 | S-FORT板橋志村 | 大和不動産鑑定株式会社 | 725 | 613 |
| C-04 | S-FORT潮見 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,030 | 816 |
| C-05 | S-FORT登戸 | 大和不動産鑑定株式会社 | 738 | 626 |
| C-06 | S-FORT湘南平塚 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 988 | 765 |
| C-07 | S-FORT西船橋 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 787 | 688 |
| C-08 | S-FORT舞浜 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,260 | 1,097 |
| C-09 | S-FORT市川 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 869 | 789 |
| C-10 | S-RESIDENCE横須賀中央 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 937 | 810 |

| 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) |
|------|-----------------|----------------|-------------------------|----------------------|
| C-11 | S-FORT相模原 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 623 | 559 |
| C-12 | S-FORT保谷 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 791 | 632 |
| C-13 | S-FORT玉川学園前 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 630 | 580 |
| C-14 | S-FORT鶴川 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 573 | 517 |
| C-15 | S-RESIDENCE横浜反町 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 703 | 611 |
| C-16 | S-FORT茅ヶ崎 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,150 | 1,113 |
| C-17 | S-FORT川口並木 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,140 | 1,085 |
| C-18 | S-FORT戸田公園 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 972 | 890 |
| C-19 | S-FORT船橋塚田 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,940 | 1,872 |
| C-20 | S-FORT柏 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 552 | 534 |
| C-21 | S-FORT富士見台 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 1,390 | 1,137 |
| C-22 | S-RESIDENCE松戸 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 872 | 828 |
| C-23 | S-RESIDENCE本八幡 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 1,710 | 1,665 |
| C-24 | S-FORT錦糸町 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 1,640 | 1,506 |
| C-25 | S-FORT駒沢大学 | 大和不動産鑑定株式会社 | 530 | 527 |
| C-26 | S-FORT横浜青葉台 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 5,420 | 5,387 |
| C-27 | S-FORT青葉しらとり台 | 大和不動産鑑定株式会社 | 862 | 845 |
| C-28 | S-FORT川崎神明町 | 大和不動産鑑定株式会社 | 624 | 606 |
| C-29 | S-FORT本八幡Mairie | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 680 | 676 |
| 合計 | | | 117,580 | 105,541 |

(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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書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(2020年1月31日時点)の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

| 番号 | 物件名称 | 賃貸可能 面積 (㎡) (注1) | 賃貸面積(㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注3) | 賃貸可能 戸数 (注4) | 賃貸戸数 (注5) | テナント 総数 (注6) | 月額賃料 収入 (千円) (注7) |
|------|--------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|
| A-01 | S-FORT新大阪ravir | 1,290.84 | 1,238.56 | 95.9 | 49 | 47 | 1 | 3,405 |
| A-04 | S-FORT筑紫通り | 3,706.56 | 3,543.28 | 95.6 | 90 | 86 | 1 | 6,626 |
| A-05 | S-FORT福岡県庁前 | 2,566.72 | 2,517.36 | 98.1 | 104 | 102 | 1 | 5,848 |
| A-06 | S-FORT高宮 | 2,105.13 | 2,105.13 | 100.0 | 82 | 82 | 1 | 4,805 |
| A-07 | S-FORT榴岡公園 | 3,609.49 | 3,469.39 | 96.1 | 94 | 89 | 1 | 7,820 |
| A-08 | S-RESIDENCE 難波Briller | 3,631.60 | 3,514.18 | 96.8 | 154 | 149 | 1 | 10,750 |
| A-09 | S-FORT鶴舞marks | 2,772.00 | 2,772.00 | 100.0 | 42 | 42 | 1 | 5,941 |
| A-10 | S-FORT六番町 | 1,833.29 | 1,801.55 | 98.3 | 56 | 55 | 1 | 3,938 |
| A-11 | S-FORT中島公園 | 5,292.65 | 5,222.76 | 98.7 | 75 | 74 | 1 | 9,914 |
| A-12 | S-FORT北大前 | 2,287.22 | 2,215.03 | 96.8 | 59 | 57 | 1 | 4,125 |
| A-13 | S-RESIDENCE 神戸磯上通 | 4,372.45 | 4,222.47 | 96.6 | 166 | 160 | 1 | 13,175 |
| A-14 | S-FORT京都西大路 | 1,657.31 | 1,553.74 | 93.8 | 71 | 68 | 1 | 4,238 |
| A-15 | S-FORT片平 | 5,483.22 | 5,253.41 | 95.8 | 191 | 183 | 1 | 13,718 |
| A-16 | S-FORT学園前 | 1,757.28 | 1,697.70 | 96.6 | 48 | 46 | 1 | 2,714 |
| A-17 | S-RESIDENCE 新大阪駅前 | 4,534.98 | 4,534.98 | 100.0 | 167 | 167 | 1 | 13,568 |
| A-18 | S-FORT葵一丁目 | 2,185.20 | 2,019.60 | 92.4 | 54 | 50 | 1 | 5,078 |
| A-19 | S-FORT葵 | 1,842.68 | 1,711.06 | 92.9 | 28 | 26 | 1 | 4,496 |
| 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 | 2,361.96 | 90.0 | 40 | 36 | 1 | 3,900 |
| A-22 | S-FORT鶴舞arts | 1,988.56 | 1,775.50 | 89.3 | 28 | 25 | 1 | 3,568 |
| A-23 | S-FORT鶴舞cube | 1,460.64 | 1,460.64 | 100.0 | 32 | 32 | 1 | 3,432 |
| A-24 | S-FORT福岡東 | 5,584.41 | 5,383.52 | 96.4 | 135 | 130 | 1 | 9,596 |
| A-25 | S-RESIDENCE神戸元町 | 2,169.67 | 1,982.85 | 91.4 | 81 | 73 | 1 | 5,997 |
| A-26 | S-FORT神戸神楽町 | 4,900.32 | 4,783.56 | 97.6 | 168 | 164 | 1 | 11,486 |
| A-27 | S-FORT二条城前 | 1,735.95 | 1,735.95 | 100.0 | 47 | 47 | 1 | 3,874 |
| 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 | 2,093.28 | 94.6 | 91 | 86 | 1 | 5,669 |

| 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-30 | S-RESIDENCE緑橋駅前 | 3,691.67 | 3,493.64 | 94.6 | 148 | 140 | 1 | 9,834 |
| A-31 | S-FORT鶴舞reale | 3,597.72 | 3,475.94 | 96.6 | 56 | 54 | 1 | 7,572 |
| A-32 | S-FORT大須観音 | 2,514.12 | 2,514.12 | 100.0 | 84 | 84 | 1 | 6,664 |
| A-33 | S-FORT北山王 | 1,757.61 | 1,562.52 | 88.9 | 36 | 32 | 1 | 3,778 |
| A-34 | S-FORT新瑞橋 | 1,699.11 | 1,640.52 | 96.6 | 29 | 28 | 1 | 2,348 |
| A-35 | S-FORT豊平三条 | 2,868.75 | 2,487.38 | 86.7 | 63 | 55 | 1 | 4,205 |
| A-36 | S-FORT北円山 | 1,613.38 | 1,456.58 | 90.3 | 49 | 44 | 1 | 2,514 |
| A-37 | S-FORT博多東Ⅰ | 1,034.20 | 1,004.17 | 97.1 | 35 | 34 | 1 | 1,993 |
| A-38 | S-FORT博多東Ⅱ | 1,034.20 | 974.14 | 94.2 | 35 | 33 | 1 | 1,907 |
| A-39 | S-FORT神戸三宮北 | 884.88 | 845.98 | 95.6 | 45 | 43 | 1 | 2,816 |
| A-40 | S-FORT中広通り | 2,127.92 | 2,127.92 | 100.0 | 74 | 74 | 1 | 4,779 |
| A-41 | S-FORT鶴見町 | 2,006.49 | 1,883.47 | 93.9 | 51 | 48 | 1 | 4,048 |
| A-42 | S-FORT青葉上杉 | 2,072.84 | 2,072.84 | 100.0 | 66 | 66 | 1 | 5,534 |
| A-43 | S-RESIDENCE新大阪 Ridente | 2,083.41 | 2,083.41 | 100.0 | 90 | 90 | 1 | 6,559 |
| A-44 | S-FORT福島La Luna | 1,473.04 | 1,448.86 | 98.4 | 48 | 47 | 1 | 4,300 |
| A-45 | S-FORT福島Libre | 900.72 | 875.42 | 97.2 | 36 | 35 | 1 | 2,653 |
| A-46 | S-FORT上社 | 1,029.42 | 857.85 | 83.3 | 42 | 35 | 1 | 2,113 |
| A-47 | S-RESIDENCE宮の森 | 1,954.81 | 1,773.68 | 90.7 | 22 | 20 | 1 | 3,279 |
| A-48 | S-FORT東札幌Nordo | 1,204.96 | 1,104.44 | 91.7 | 24 | 22 | 1 | 1,689 |
| A-49 | S-RESIDENCE葵 | 2,393.73 | 2,393.73 | 100.0 | 95 | 95 | 1 | 7,149 |
| A-50 | S-RESIDENCE志賀本通 | 2,217.60 | 2,116.63 | 95.4 | 88 | 84 | 1 | 5,633 |
| A-51 | S-FORT神戸小河通 | 1,322.64 | 1,211.44 | 91.6 | 46 | 42 | 1 | 2,994 |
| A-52 | S-FORT桜川南 | 2,458.43 | 2,337.33 | 95.1 | 100 | 95 | 1 | 5,918 |
| A-53 | S-FORT福島EBIE | 1,044.72 | 1,015.49 | 97.2 | 36 | 35 | 1 | 2,691 |
| A-54 | S-FORT都島内代 | 789.74 | 789.74 | 100.0 | 28 | 28 | 1 | 2,269 |
| A-55 | S-FORT都島KERS | 720.69 | 720.69 | 100.0 | 20 | 20 | 1 | 1,795 |
| A-56 | S-FORT大今里西 | 643.77 | 599.50 | 93.1 | 29 | 27 | 1 | 1,682 |
| A-57 | S-RESIDENCE千種 | 1,003.97 | 1,003.97 | 100.0 | 44 | 44 | 1 | 3,061 |
| A-58 | S-FORT桜山 | 1,794.42 | 1,519.04 | 84.7 | 59 | 51 | 1 | 3,754 |
| A-59 | S-FORT札幌N15 | 2,229.91 | 1,856.70 | 83.3 | 54 | 45 | 1 | 2,749 |

| 番号 | 物件名称 | 賃貸可能 面積 (㎡) (注1) | 賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注3) | 賃貸可能 戸数 (注4) | 賃貸戸数 (注5) | テナント 総数 (注6) | 月額賃料 収入 (千円) (注7) |
|------|-----------------|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|
| A-60 | S-FORT南郷通 | 1,191.66 | 1,115.99 | 93.7 | 31 | 29 | 1 | 1,774 |
| A-61 | S-FORT姪浜 | 1,364.28 | 1,264.92 | 92.7 | 50 | 46 | 1 | 2,663 |
| B-01 | S-FORT静岡本通 | 911.40 | 878.85 | 96.4 | 28 | 27 | 1 | 1,861 |
| B-03 | S-FORT四日市元町 | 1,691.28 | 1,625.16 | 96.1 | 54 | 52 | 1 | 3,272 |
| B-04 | S-FORT鈴鹿 | 2,286.69 | 2,286.69 | 100.0 | 69 | 69 | 1 | 3,914 |
| B-05 | S-RESIDENCE江坂 | 3,739.30 | 3,579.48 | 95.7 | 138 | 132 | 1 | 11,891 |
| B-06 | S-FORT宇都宮 | 2,330.64 | 2,241.00 | 96.2 | 52 | 50 | 1 | 3,916 |
| B-07 | S-FORT四日市西新地 | 2,192.48 | 2,132.13 | 97.2 | 60 | 59 | 1 | 3,986 |
| 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 | 2,110 |
| B-10 | S-FORT西宮 | 2,887.26 | 2,802.40 | 97.1 | 102 | 99 | 1 | 7,434 |
| B-11 | S-FORT西宮上ヶ原 | 1,546.28 | 1,496.40 | 96.8 | 62 | 60 | 1 | 3,869 |
| B-12 | S-FORT水戸中央 | 6,503.80 | 6,425.72 | 98.8 | 80 | 79 | 1 | 10,019 |
| B-13 | S-FORT津新町 | 2,463.30 | 2,213.40 | 89.9 | 69 | 62 | 1 | 4,272 |
| B-14 | S-FORT三重大学前 | 1,874.88 | 1,693.44 | 90.3 | 62 | 56 | 1 | 3,415 |
| B-15 | S-FORT高砂町 | 3,588.84 | 3,533.88 | 98.5 | 92 | 91 | 1 | 6,607 |
| 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 | 3,943.92 | 92.6 | 119 | 112 | 1 | 6,692 |
| B-19 | S-FORT熊大病院前 | 3,459.60 | 3,459.60 | 100.0 | 99 | 99 | 1 | 6,202 |
| B-20 | S-FORT熊本船場 | 3,224.24 | 2,768.69 | 85.9 | 91 | 76 | 1 | 5,264 |
| B-21 | S-FORT江坂垂水町 | 1,267.30 | 1,214.24 | 95.8 | 48 | 46 | 1 | 3,972 |
| B-22 | S-FORT新潟本町 | 2,604.25 | 2,414.44 | 92.7 | 83 | 77 | 1 | 5,557 |
| B-23 | S-FORT元浜 | 1,010.60 | 951.20 | 94.1 | 34 | 32 | 1 | 1,761 |
| B-24 | S-FORT熊本呉服町 | 2,290.68 | 2,126.64 | 92.8 | 54 | 50 | 1 | 3,285 |
| B-25 | S-FORT江坂Salita | 755.40 | 703.72 | 93.2 | 30 | 28 | 1 | 2,189 |
| B-26 | S-FORT江坂LIBERTS | 613.08 | 537.67 | 87.7 | 24 | 21 | 1 | 1,541 |
| B-27 | S-FORT乙川 | 3,250.36 | 3,192.32 | 98.2 | 63 | 62 | 1 | 4,120 |
| B-28 | S-FORT佐賀天神 | 2,895.36 | 2,784.00 | 96.2 | 72 | 69 | 1 | 4,617 |

| 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-29 | S-FORT長崎大学病院前 | 3,721.97 | 3,686.87 | 99.1 | 110 | 109 | 1 | 7,640 |
| B-30 | S-FORT熊本慶徳 | 1,582.77 | 1,050.27 | 66.4 | 38 | 25 | 1 | 1,832 |
| C-01 | S-FORT蒔田公園 | 1,609.80 | 1,557.80 | 96.8 | 70 | 68 | 1 | 5,147 |
| C-02 | S-FORT日本橋箱崎 | 1,114.38 | 1,076.47 | 96.6 | 36 | 35 | 1 | 4,223 |
| 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 | 1,042.48 | 100.0 | 52 | 52 | 1 | 4,543 |
| C-05 | S-FORT登戸 | 1,022.10 | 1,022.10 | 100.0 | 40 | 40 | 1 | 3,474 |
| C-06 | S-FORT湘南平塚 | 1,717.46 | 1,585.16 | 92.3 | 66 | 61 | 1 | 4,809 |
| C-07 | S-FORT西船橋 | 1,397.64 | 1,353.73 | 96.9 | 47 | 45 | 1 | 3,980 |
| C-08 | S-FORT舞浜 | 1,726.56 | 1,684.96 | 97.6 | 83 | 81 | 1 | 5,828 |
| C-09 | S-FORT市川 | 1,255.90 | 1,162.32 | 92.5 | 51 | 47 | 1 | 4,104 |
| 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 | 1,107.58 | 92.4 | 53 | 49 | 1 | 3,088 |
| 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 | 2,885 |
| 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 | 1,362.14 | 98.6 | 36 | 35 | 1 | 5,316 |
| C-17 | S-FORT川口並木 | 1,457.51 | 1,436.86 | 98.6 | 70 | 69 | 1 | 5,433 |
| C-18 | S-FORT戸田公園 | 1,438.71 | 1,416.13 | 98.4 | 62 | 61 | 1 | 4,663 |
| 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 | 830.09 | 84.4 | 37 | 31 | 1 | 2,373 |
| C-21 | S-FORT富士見台 | 2,054.86 | 2,054.86 | 100.0 | 61 | 61 | 1 | 6,129 |
| 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 |
| C-24 | S-FORT錦糸町 | 1,956.87 | 1,916.51 | 97.9 | 93 | 91 | 1 | 7,414 |
| C-25 | S-FORT駒沢大学 | 536.60 | 536.60 | 100.0 | 16 | 16 | 1 | 2,206 |
| C-26 | S-FORT横浜青葉台 | 9,274.43 | 8,877.02 | 95.7 | 153 | 146 | 1 | 22,121 |
| C-27 | S-FORT青葉しらとり台 | 2,179.25 | 2,179.25 | 100.0 | 37 | 37 | 1 | 4,137 |
| C-28 | S-FORT川崎神明町 | 994.63 | 994.63 | 100.0 | 32 | 32 | 1 | 3,012 |

| 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-29 | S-FORT本八幡Mairie | 826.18 | 805.71 | 97.5 | 40 | 39 | 1 | 3,018 |
| | 合計 | 255,188.37 | 245,017.14 | 96.0 | 7,566 | 7,269 | 117 | 575,713 |

(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、2020年1月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

| 物件番号 | A-01 | A-03 | A-04 | A-05 | A-06 |
|----------------|--------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|
| 物件名称 | S-FORT 新大阪ravir | S-FORT 藤が丘 | S-FORT 筑紫通り | S-FORT 福岡県庁前 | S-FORT 高宮 |
| 運用日数 | 184日間 | 183日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 22,774 | 26,809 | 44,812 | 37,103 | 29,956 |
| 賃貸事業収入 | 20,539 | 24,769 | 40,168 | 35,310 | 28,278 |
| その他賃貸事業収入 | 2,234 | 2,040 | 4,643 | 1,793 | 1,678 |
| ②賃貸事業費用合計 | 5,686 | 7,821 | 8,668 | 7,079 | 5,736 |
| 管理委託費 | 1,172 | 1,433 | 1,534 | 1,503 | 1,262 |
| 公租公課 | 1,317 | 1,977 | 3,019 | 2,430 | 2,040 |
| 水道光熱費 | 219 | 276 | 349 | 287 | 217 |
| 修繕費 | 1,542 | 1,732 | 2,159 | 1,331 | 1,009 |
| 保険料 | 33 | 58 | 93 | 61 | 60 |
| 信託報酬 | 302 | 300 | 302 | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 1,098 | 2,042 | 1,208 | 1,162 | 843 |
| ③NOI (=①-②) | 17,087 | 18,988 | 36,143 | 30,023 | 24,220 |
| ④減価償却費 | 4,696 | 8,262 | 10,947 | 9,322 | 8,827 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 12,391 | 10,725 | 25,196 | 20,700 | 15,392 |
| ⑥資本的支出 | 1,035 | 231 | 467 | 542 | 397 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 16,052 | 18,757 | 35,675 | 29,480 | 23,822 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-07 | A-08 | A-9 | A-10 | A-11 |
|----------------|----------------|--------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| 物件名称 | S-FORT 榴岡公園 | S-RESIDENCE 難波Briller | S-FORT 鶴舞marks | S-FORT 六番町 | S-FORT 中島公園 |
| 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 | 51,466 | 69,053 | 38,608 | 26,132 | 62,609 |
| 賃貸事業収入 | 45,831 | 64,116 | 35,058 | 22,362 | 57,433 |
| その他賃貸事業収入 | 5,634 | 4,936 | 3,549 | 3,770 | 5,176 |
| ②賃貸事業費用合計 | 12,006 | 15,474 | 5,552 | 6,976 | 14,381 |
| 管理委託費 | 2,247 | 2,586 | 2,010 | 1,244 | 2,731 |
| 公租公課 | 2,859 | 4,653 | 1,585 | 1,642 | 4,786 |
| 水道光熱費 | 1,554 | 751 | 210 | 230 | 839 |
| 修繕費 | 2,099 | 3,365 | 238 | 2,286 | 2,119 |
| 保険料 | 82 | 103 | 55 | 38 | 119 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 302 | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 2,860 | 3,712 | 1,149 | 1,230 | 3,482 |
| ③NOI (=①-②) | 39,459 | 53,578 | 33,055 | 19,156 | 48,228 |
| ④減価償却費 | 12,578 | 13,852 | 9,707 | 6,315 | 15,058 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 26,881 | 39,726 | 23,347 | 12,841 | 33,169 |
| ⑥資本的支出 | - | 193 | - | 701 | 8,196 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 39,459 | 53,384 | 33,055 | 18,454 | 40,032 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-12 | A-13 | A-14 | A-15 | A-16 |
|----------------|---------------|----------------------|-----------------|--------------|---------------|
| 物件名称 | S-FORT 北大前 | S-RESIDENCE 神戸磯上通 | S-FORT 京都西大路 | S-FORT 片平 | S-FORT 学園前 |
| 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 | 25,222 | 85,169 | 25,743 | 94,552 | 16,140 |
| 賃貸事業収入 | 24,213 | 77,128 | 23,721 | 82,785 | 15,270 |
| その他賃貸事業収入 | 1,009 | 8,040 | 2,021 | 11,766 | 870 |
| ②賃貸事業費用合計 | 6,457 | 18,150 | 7,772 | 18,494 | 4,023 |
| 管理委託費 | 1,022 | 2,666 | 1,642 | 4,289 | 740 |
| 公租公課 | 2,565 | 5,026 | 1,439 | 6,258 | 1,305 |
| 水道光熱費 | 291 | 468 | 981 | 728 | 192 |
| 修繕費 | 813 | 4,629 | 1,400 | 4,244 | 517 |
| 保険料 | 52 | 115 | 45 | 144 | 30 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 302 | 302 | 282 |
| その他賃貸事業費用 | 1,409 | 4,939 | 1,960 | 2,526 | 955 |
| ③NOI (=①-②) | 18,765 | 67,019 | 17,970 | 76,058 | 12,117 |
| ④減価償却費 | 5,302 | 18,395 | 6,512 | 23,624 | 4,825 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 13,463 | 48,624 | 11,458 | 52,434 | 7,291 |
| ⑥資本的支出 | - | - | - | 4,205 | 176 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 18,765 | 67,019 | 17,970 | 71,852 | 11,940 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-17 | A-18 | A-19 | A-20 | A-21 |
|----------------|----------------------|----------------|-------------|--------------|----------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 新大阪駅前 | S-FORT 葵一丁目 | S-FORT 葵 | S-FORT 車道 | S-FORT 上小田井 |
| 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 | 85,341 | 30,402 | 29,018 | 15,339 | 28,485 |
| 賃貸事業収入 | 80,537 | 28,173 | 26,764 | 14,119 | 25,371 |
| その他賃貸事業収入 | 4,804 | 2,229 | 2,253 | 1,220 | 3,114 |
| ②賃貸事業費用合計 | 12,894 | 10,055 | 6,933 | 2,612 | 5,981 |
| 管理委託費 | 3,190 | 1,426 | 1,279 | 890 | 1,228 |
| 公租公課 | 4,798 | 2,235 | 1,175 | 1,050 | 2,009 |
| 水道光熱費 | 809 | 250 | 238 | 157 | 329 |
| 修繕費 | 1,617 | 1,655 | 673 | 278 | 1,797 |
| 保険料 | 106 | 56 | 45 | 28 | 47 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | - | - | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 2,069 | 4,128 | 3,521 | 208 | 266 |
| ③NOI (=①-②) | 72,446 | 20,347 | 22,085 | 12,726 | 22,504 |
| ④減価償却費 | 18,999 | 7,535 | 4,928 | 2,545 | 5,445 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 53,447 | 12,811 | 17,156 | 10,181 | 17,058 |
| ⑥資本的支出 | - | 589 | - | - | 806 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 72,446 | 19,758 | 22,085 | 12,726 | 21,697 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-22 | A-23 | A-24 | A-25 | A-26 |
|----------------|------------------|------------------|---------------|---------------------|-----------------|
| 物件名称 | S-FORT 鶴舞arts | S-FORT 鶴舞cube | S-FORT 福岡東 | S-RESIDENCE 神戸元町 | S-FORT 神戸神楽町 |
| 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 | 24,502 | 21,552 | 65,438 | 38,281 | 73,139 |
| 賃貸事業収入 | 22,192 | 20,223 | 58,062 | 33,884 | 69,657 |
| その他賃貸事業収入 | 2,310 | 1,328 | 7,375 | 4,397 | 3,482 |
| ②賃貸事業費用合計 | 4,189 | 4,139 | 10,759 | 8,771 | 10,722 |
| 管理委託費 | 1,286 | 1,272 | 2,187 | 1,555 | 2,380 |
| 公租公課 | 1,214 | 1,006 | 3,916 | 2,860 | 4,318 |
| 水道光熱費 | 148 | 111 | 390 | 322 | 418 |
| 修繕費 | 752 | 148 | 2,405 | 735 | 1,723 |
| 保険料 | 48 | 32 | 110 | 56 | 78 |
| 信託報酬 | - | 302 | 302 | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 740 | 1,266 | 1,446 | 2,939 | 1,500 |
| ③NOI (=①-②) | 20,312 | 17,412 | 54,678 | 29,509 | 62,417 |
| ④減価償却費 | 4,503 | 4,171 | 13,498 | 9,974 | 12,547 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 15,809 | 13,241 | 41,180 | 19,534 | 49,869 |
| ⑥資本的支出 | - | - | 1,274 | 1,810 | 405 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 20,312 | 17,412 | 53,404 | 27,698 | 62,011 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-27 | A-28 | A-29 | A-30 | A-31 |
|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------------|-------------------|
| 物件名称 | S-FORT 二条城前 | S-FORT 知恩院前 | S-FORT 宮町 | S-RESIDENCE 緑橋駅前 | S-FORT 鶴舞reale |
| 運用日数 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 23,249 | 14,802 | 37,109 | 62,032 | 50,812 |
| 賃貸事業収入 | 23,248 | 14,797 | 33,745 | 59,870 | 45,380 |
| その他賃貸事業収入 | 0 | 4 | 3,363 | 2,161 | 5,432 |
| ②賃貸事業費用合計 | 2,051 | 1,533 | 7,964 | 11,182 | 6,186 |
| 管理委託費 | - | - | 1,655 | 2,386 | 1,826 |
| 公租公課 | 1,376 | 788 | 1,853 | 4,742 | 2,262 |
| 水道光熱費 | - | - | 1,141 | 516 | 191 |
| 修繕費 | 331 | 410 | 1,585 | 1,293 | 691 |
| 保険料 | 32 | 20 | 40 | 90 | 73 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 302 | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 8 | 11 | 1,384 | 1,850 | 837 |
| ③NOI (=①-②) | 21,198 | 13,268 | 29,144 | 50,849 | 44,626 |
| ④減価償却費 | 5,514 | 3,568 | 8,144 | 13,100 | 10,831 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 15,683 | 9,700 | 21,000 | 37,749 | 33,794 |
| ⑥資本的支出 | 1,325 | 131 | 1,070 | 189 | - |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 19,872 | 13,137 | 28,074 | 50,660 | 44,626 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-32 | A-33 | A-34 | A-35 | A-36 |
|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 物件名称 | S-FORT 大須観音 | S-FORT 北山王 | S-FORT 新瑞橋 | S-FORT 豊平三条 | S-FORT 北円山 |
| 運用日数 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①貸貸事業収益合計 | 42,514 | 25,119 | 15,644 | 28,886 | 15,954 |
| 貸貸事業収入 | 39,419 | 23,110 | 14,145 | 26,448 | 14,861 |
| その他貸貸事業収入 | 3,095 | 2,008 | 1,498 | 2,437 | 1,093 |
| ②貸貸事業費用合計 | 7,134 | 6,636 | 4,300 | 6,417 | 5,351 |
| 管理委託費 | 1,537 | 1,041 | 935 | 1,401 | 840 |
| 公租公課 | 2,755 | 1,747 | 1,098 | 2,733 | 1,534 |
| 水道光熱費 | 246 | 216 | 138 | 512 | 598 |
| 修繕費 | 334 | 1,845 | 1,579 | 990 | 1,739 |
| 保険料 | 55 | 42 | 35 | 59 | 35 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | - | 302 | - |
| その他貸貸事業費用 | 1,903 | 1,441 | 514 | 415 | 603 |
| ③NOI (=①-②) | 35,379 | 18,482 | 11,344 | 22,469 | 10,603 |
| ④減価償却費 | 7,329 | 5,909 | 2,764 | 7,020 | 3,338 |
| ⑤貸貸事業利益 (=③-④) | 28,049 | 12,572 | 8,580 | 15,448 | 7,265 |
| ⑥資本的支出 | - | 162 | 237 | 32,007 | 415 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 35,379 | 18,320 | 11,106 | △9,538 | 10,187 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-37 | A-38 | A-39 | A-40 | A-41 |
|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| 物件名称 | 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 | S-FORT 鶴見町 |
| 運用日数 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①貸貸事業収益合計 | 14,219 | 14,119 | 16,303 | 29,184 | 27,007 |
| 貸貸事業収入 | 11,614 | 11,856 | 15,725 | 27,437 | 24,534 |
| その他貸貸事業収入 | 2,605 | 2,263 | 578 | 1,747 | 2,473 |
| ②貸貸事業費用合計 | 3,393 | 2,690 | 5,179 | 5,867 | 6,499 |
| 管理委託費 | 703 | 717 | 901 | 1,480 | 1,284 |
| 公租公課 | 822 | 821 | 1,160 | 1,691 | 1,712 |
| 水道光熱費 | 608 | 644 | 362 | 195 | 222 |
| 修繕費 | 595 | 297 | 1,134 | 1,052 | 1,528 |
| 保険料 | 24 | 24 | 27 | 43 | 42 |
| 信託報酬 | - | - | - | 302 | 302 |
| その他貸貸事業費用 | 639 | 185 | 1,592 | 1,102 | 1,405 |
| ③NOI (=①-②) | 10,825 | 11,429 | 11,124 | 23,316 | 20,508 |
| ④減価償却費 | 2,528 | 2,540 | 3,016 | 5,511 | 5,867 |
| ⑤貸貸事業利益 (=③-④) | 8,297 | 8,889 | 8,108 | 17,804 | 14,640 |
| ⑥資本的支出 | 348 | 459 | 1,507 | 1,754 | 330 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 10,477 | 10,969 | 9,616 | 21,562 | 20,177 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-42 | A-43 | A-44 | A-45 | A-46 |
|----------------|----------------|---------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| 物件名称 | S-FORT 青葉上杉 | S-RESIDENCE 新大阪Ridente | S-FORT 福島La Luna | S-FORT 福島Libre | S-FORT 上社 |
| 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 | 34,340 | 41,916 | 26,960 | 17,035 | 13,792 |
| 賃貸事業収入 | 32,056 | 38,268 | 24,353 | 15,880 | 12,971 |
| その他賃貸事業収入 | 2,284 | 3,647 | 2,607 | 1,154 | 820 |
| ②賃貸事業費用合計 | 7,846 | 8,750 | 7,031 | 3,792 | 3,512 |
| 管理委託費 | 1,578 | 1,733 | 1,273 | 889 | 812 |
| 公租公課 | 2,167 | 2,955 | 1,512 | 1,350 | 810 |
| 水道光熱費 | 351 | 259 | 576 | 486 | 166 |
| 修繕費 | 1,081 | 1,504 | 821 | 275 | 1,261 |
| 保険料 | 47 | 59 | 36 | 26 | 26 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 302 | - | - |
| その他賃貸事業費用 | 2,317 | 1,936 | 2,507 | 764 | 434 |
| ③NOI (=①-②) | 26,493 | 33,165 | 19,929 | 13,243 | 10,280 |
| ④減価償却費 | 7,186 | 7,936 | 4,639 | 3,134 | 3,205 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 19,306 | 25,229 | 15,290 | 10,108 | 7,075 |
| ⑥資本的支出 | 140 | 220 | - | - | 1,529 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 26,353 | 32,945 | 19,929 | 13,243 | 8,750 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-47 | A-48 | A-49 | A-50 | A-51 |
|----------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 宮の森 | S-FORT 東札幌Nordo | S-RESIDENCE 葵 | S-RESIDENCE 志賀本通 | S-FORT 神戸小河通 |
| 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 | 23,150 | 11,969 | 44,018 | 36,331 | 19,469 |
| 賃貸事業収入 | 20,137 | 10,135 | 42,788 | 34,706 | 18,058 |
| その他賃貸事業収入 | 3,013 | 1,833 | 1,230 | 1,625 | 1,410 |
| ②賃貸事業費用合計 | 3,642 | 2,908 | 3,484 | 3,769 | 3,154 |
| 管理委託費 | 994 | 658 | 1,916 | 1,619 | 923 |
| 公租公課 | 1,314 | 926 | - | - | - |
| 水道光熱費 | 190 | 275 | 336 | 379 | 342 |
| 修繕費 | 143 | 636 | 156 | 580 | 902 |
| 保険料 | 48 | 28 | 68 | 62 | 39 |
| 信託報酬 | 302 | - | 302 | 302 | - |
| その他賃貸事業費用 | 648 | 383 | 704 | 824 | 945 |
| ③NOI (=①-②) | 19,508 | 9,060 | 40,534 | 32,562 | 16,315 |
| ④減価償却費 | 3,891 | 2,483 | 10,059 | 7,993 | 2,501 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 15,617 | 6,577 | 30,474 | 24,569 | 13,813 |
| ⑥資本的支出 | - | 3,244 | - | 138 | 952 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 19,508 | 5,816 | 40,534 | 32,423 | 15,362 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-52 | A-53 | A-54 | A-55 | A-56 |
|----------------|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 物件名称 | S-FORT 桜川南 | S-FORT 福島EBIE | S-FORT 都島内代 | S-FORT 都島KERS | S-FORT 大今里西 |
| 運用日数 | 159日間 | 159日間 | 159日間 | 159日間 | 159日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 31,489 | 14,875 | 11,926 | 9,352 | 9,023 |
| 賃貸事業収入 | 30,865 | 13,365 | 11,452 | 9,222 | 8,940 |
| その他賃貸事業収入 | 624 | 1,509 | 474 | 130 | 83 |
| ②賃貸事業費用合計 | 6,425 | 2,768 | 1,471 | 1,045 | 865 |
| 管理委託費 | 1,566 | 827 | 704 | 678 | 650 |
| 公租公課 | - | - | - | - | - |
| 水道光熱費 | 350 | 315 | 117 | 87 | 57 |
| 修繕費 | 3,637 | 359 | 108 | 95 | 70 |
| 保険料 | 50 | 24 | 18 | 17 | 16 |
| 信託報酬 | 261 | - | - | - | - |
| その他賃貸事業費用 | 558 | 1,241 | 522 | 168 | 71 |
| ③NOI (=①-②) | 25,064 | 12,106 | 10,455 | 8,306 | 8,157 |
| ④減価償却費 | 4,354 | 2,210 | 2,379 | 1,405 | 1,402 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 20,710 | 9,895 | 8,076 | 6,901 | 6,755 |
| ⑥資本的支出 | 3,800 | 326 | 244 | 106 | 108 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 21,264 | 11,779 | 10,210 | 8,200 | 8,049 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-57 | A-58 | A-59 | A-60 | A-61 |
|----------------|-------------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 千種 | S-FORT 桜山 | S-FORT 札幌N15 | S-FORT 南郷通 | S-FORT 姪浜 |
| 運用日数 | 159日間 | 159日間 | 124日間 | 159日間 | 159日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 16,306 | 20,740 | 14,502 | 10,818 | 15,057 |
| 賃貸事業収入 | 15,773 | 18,893 | 11,658 | 9,211 | 13,581 |
| その他賃貸事業収入 | 533 | 1,847 | 2,844 | 1,607 | 1,475 |
| ②賃貸事業費用合計 | 2,085 | 6,952 | 2,322 | 1,252 | 2,386 |
| 管理委託費 | 916 | 961 | 731 | 559 | 852 |
| 公租公課 | - | - | - | - | - |
| 水道光熱費 | 253 | 227 | 376 | 122 | 146 |
| 修繕費 | 112 | 2,622 | 993 | 252 | 779 |
| 保険料 | 28 | 46 | 40 | 24 | 33 |
| 信託報酬 | - | 261 | - | - | - |
| その他賃貸事業費用 | 773 | 2,834 | 180 | 293 | 575 |
| ③NOI (=①-②) | 14,221 | 13,787 | 12,180 | 9,565 | 12,670 |
| ④減価償却費 | 3,573 | 3,814 | 1,780 | 1,499 | 3,395 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 10,647 | 9,973 | 10,399 | 8,066 | 9,275 |
| ⑥資本的支出 | - | 2,500 | 833 | 238 | 622 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 14,221 | 11,287 | 11,346 | 9,327 | 12,047 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-01 | B-03 | B-04 | B-05 | B-06 |
|----------------|----------------|-----------------|--------------|-------------------|---------------|
| 物件名称 | S-FORT 静岡本通 | S-FORT 四日市元町 | S-FORT 鈴鹿 | S-RESIDENCE 江坂 | S-FORT 宇都宮 |
| 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 | 11,666 | 23,034 | 27,588 | 76,552 | 25,158 |
| 賃貸事業収入 | 10,425 | 19,846 | 23,029 | 71,697 | 23,348 |
| その他賃貸事業収入 | 1,241 | 3,187 | 4,558 | 4,855 | 1,810 |
| ②賃貸事業費用合計 | 4,556 | 5,321 | 6,786 | 12,159 | 6,047 |
| 管理委託費 | 1,042 | 1,408 | 1,597 | 2,478 | 1,652 |
| 公租公課 | 856 | 1,118 | 1,599 | 4,063 | 2,291 |
| 水道光熱費 | 173 | 728 | 1,152 | 325 | 317 |
| 修繕費 | 937 | 656 | 754 | 2,019 | 640 |
| 保険料 | 24 | 37 | 53 | 93 | 46 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 302 | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 1,219 | 1,068 | 1,326 | 2,877 | 797 |
| ③NOI (=①-②) | 7,109 | 17,712 | 20,801 | 64,392 | 19,110 |
| ④減価償却費 | 3,231 | 6,307 | 7,413 | 14,945 | 5,609 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 3,878 | 11,405 | 13,388 | 49,447 | 13,501 |
| ⑥資本的支出 | 1,187 | - | 111 | - | 1,535 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 5,922 | 17,712 | 20,689 | 64,392 | 17,575 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-07 | B-08 | B-09 | B-10 | B-11 |
|----------------|------------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 物件名称 | 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 | S-FORT 西宮上ヶ原 |
| 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 | 27,094 | 36,792 | 12,962 | 46,398 | 24,567 |
| 賃貸事業収入 | 24,018 | 35,533 | 12,664 | 44,493 | 23,738 |
| その他賃貸事業収入 | 3,076 | 1,259 | 298 | 1,905 | 828 |
| ②賃貸事業費用合計 | 5,526 | 4,330 | 1,664 | 7,460 | 4,795 |
| 管理委託費 | 1,502 | - | - | 2,196 | 1,614 |
| 公租公課 | 1,418 | 2,958 | 959 | 2,651 | 1,508 |
| 水道光熱費 | 898 | - | - | 779 | 783 |
| 修繕費 | 745 | 966 | 367 | 774 | 524 |
| 保険料 | 41 | 93 | 25 | 64 | 36 |
| 信託報酬 | - | 302 | 302 | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 921 | 9 | 8 | 691 | 24 |
| ③NOI (=①-②) | 21,568 | 32,461 | 11,298 | 38,938 | 19,771 |
| ④減価償却費 | 6,189 | 13,952 | 4,635 | 8,484 | 4,478 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 15,378 | 18,509 | 6,663 | 30,453 | 15,293 |
| ⑥資本的支出 | 1,050 | - | - | 1,623 | 356 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 20,518 | 32,461 | 11,298 | 37,314 | 19,414 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-12 | B-13 | B-14 | B-15 | B-16 |
|----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|
| 物件名称 | S-FORT 水戸中央 | S-FORT 津新町 | S-FORT 三重大学前 | S-FORT 高砂町 | S-FORT 大分駅前 |
| 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 | 64,978 | 30,862 | 23,481 | 44,856 | 31,438 |
| 賃貸事業収入 | 59,046 | 26,422 | 21,319 | 39,762 | 30,953 |
| その他賃貸事業収入 | 5,931 | 4,440 | 2,162 | 5,094 | 485 |
| ②賃貸事業費用合計 | 14,453 | 6,969 | 5,513 | 11,042 | 4,925 |
| 管理委託費 | 3,001 | 1,483 | 1,165 | 3,534 | 1,810 |
| 公租公課 | 3,952 | 1,752 | 1,382 | 2,938 | 2,091 |
| 水道光熱費 | 659 | 850 | 739 | 1,939 | 488 |
| 修繕費 | 3,269 | 1,548 | 1,123 | 1,007 | 142 |
| 保険料 | 124 | 45 | 35 | 84 | 64 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | - | 302 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 3,143 | 986 | 1,066 | 1,235 | 25 |
| ③NOI (=①-②) | 50,524 | 23,893 | 17,968 | 33,813 | 26,513 |
| ④減価償却費 | 14,608 | 7,222 | 4,921 | 11,240 | 8,016 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 35,916 | 16,670 | 13,047 | 22,573 | 18,497 |
| ⑥資本的支出 | 4,221 | 141 | 994 | 2,577 | 2,411 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 46,303 | 23,751 | 16,974 | 31,236 | 24,102 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-17 | B-18 | B-19 | B-20 | B-21 |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 物件名称 | 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 | S-FORT 江坂垂水町 |
| 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 | 10,563 | 46,198 | 39,293 | 34,816 | 25,011 |
| 賃貸事業収入 | 10,563 | 40,051 | 34,499 | 32,676 | 23,347 |
| その他賃貸事業収入 | 0 | 6,146 | 4,793 | 2,140 | 1,663 |
| ②賃貸事業費用合計 | 2,288 | 14,400 | 11,169 | 8,885 | 5,354 |
| 管理委託費 | 1,047 | 2,361 | 2,146 | 1,936 | 1,336 |
| 公租公課 | 932 | 3,129 | 2,716 | 2,562 | 1,678 |
| 水道光熱費 | 71 | 2,018 | 1,677 | 344 | 206 |
| 修繕費 | - | 4,237 | 1,651 | 2,619 | 392 |
| 保険料 | 24 | 84 | 76 | 62 | 35 |
| 信託報酬 | - | 302 | 302 | 303 | 302 |
| その他賃貸事業費用 | 213 | 2,265 | 2,597 | 1,056 | 1,402 |
| ③NOI (=①-②) | 8,274 | 31,797 | 28,123 | 25,931 | 19,657 |
| ④減価償却費 | 2,651 | 10,449 | 11,575 | 10,856 | 5,490 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 5,622 | 21,348 | 16,548 | 15,075 | 14,167 |
| ⑥資本的支出 | - | 248 | - | 249 | 471 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 8,274 | 31,549 | 28,123 | 25,681 | 19,185 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-22 | B-23 | B-24 | B-25 | B-26 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| 物件名称 | S-FORT 新潟本町 | S-FORT 元浜 | S-FORT 熊本呉服町 | S-FORT 江坂Salita | S-FORT 江坂LIBERTS |
| 運用日数 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 159日間 | 159日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 35,197 | 11,599 | 20,129 | 11,835 | 8,064 |
| 賃貸事業収入 | 34,075 | 10,775 | 18,381 | 11,502 | 7,189 |
| その他賃貸事業収入 | 1,122 | 823 | 1,748 | 333 | 875 |
| ②賃貸事業費用合計 | 7,662 | 3,281 | 4,094 | 1,377 | 2,357 |
| 管理委託費 | 2,063 | 1,119 | 1,120 | 659 | 574 |
| 公租公課 | 3,424 | 802 | - | - | - |
| 水道光熱費 | 252 | 152 | 339 | 89 | 114 |
| 修繕費 | 490 | 288 | 1,198 | 141 | 392 |
| 保険料 | 61 | 25 | 64 | 22 | 18 |
| 信託報酬 | 302 | - | - | - | - |
| その他賃貸事業費用 | 1,068 | 892 | 1,372 | 464 | 1,257 |
| ③NOI (=①-②) | 27,535 | 8,318 | 16,035 | 10,458 | 5,707 |
| ④減価償却費 | 8,081 | 2,672 | 4,652 | 2,041 | 1,260 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 19,454 | 5,645 | 11,382 | 8,417 | 4,446 |
| ⑥資本的支出 | - | 570 | - | 106 | 3,029 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 27,535 | 7,747 | 16,035 | 10,352 | 2,678 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-27 | B-28 | B-29 | B-30 | C-01 |
|----------------|--------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|
| 物件名称 | S-FORT 乙川 | S-FORT 佐賀天神 | S-FORT 長崎大学病院前 | S-FORT 熊本慶徳 | S-FORT 蒔田公園 |
| 運用日数 | 159日間 | 159日間 | 159日間 | 159日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 23,560 | 30,150 | 48,879 | 11,578 | 34,238 |
| 賃貸事業収入 | 20,431 | 24,463 | 39,006 | 10,511 | 30,501 |
| その他賃貸事業収入 | 3,128 | 5,686 | 9,872 | 1,066 | 3,736 |
| ②賃貸事業費用合計 | 4,397 | 3,484 | 5,442 | 1,582 | 10,061 |
| 管理委託費 | 1,186 | 1,206 | 2,693 | 622 | 2,136 |
| 公租公課 | - | - | - | - | 1,978 |
| 水道光熱費 | 815 | 1,131 | 227 | 88 | 362 |
| 修繕費 | 1,070 | 356 | 695 | 643 | 3,241 |
| 保険料 | 70 | 54 | 88 | 31 | 52 |
| 信託報酬 | 261 | 263 | 263 | - | 502 |
| その他賃貸事業費用 | 992 | 473 | 1,474 | 196 | 1,787 |
| ③NOI (=①-②) | 19,162 | 26,665 | 43,436 | 9,996 | 24,176 |
| ④減価償却費 | 3,561 | 6,086 | 8,852 | 3,314 | 8,516 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 15,601 | 20,578 | 34,583 | 6,681 | 15,660 |
| ⑥資本的支出 | 614 | 355 | 482 | 743 | 567 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 18,547 | 26,309 | 42,953 | 9,252 | 23,608 |

(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 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 29,009 | 20,867 | 29,159 | 21,556 | 30,717 |
| 賃貸事業収入 | 25,514 | 20,098 | 26,834 | 19,421 | 29,270 |
| その他賃貸事業収入 | 3,494 | 769 | 2,324 | 2,135 | 1,447 |
| ②賃貸事業費用合計 | 5,631 | 4,138 | 5,956 | 5,780 | 6,106 |
| 管理委託費 | 1,627 | 1,377 | 1,735 | 1,272 | 1,632 |
| 公租公課 | 1,306 | 1,309 | 1,358 | 1,087 | 1,773 |
| 水道光熱費 | 409 | 213 | 472 | 216 | 188 |
| 修繕費 | 1,145 | 507 | 1,085 | 1,529 | 885 |
| 保険料 | 35 | 32 | 39 | 31 | 42 |
| 信託報酬 | 502 | 302 | 502 | 502 | 502 |
| その他賃貸事業費用 | 604 | 396 | 762 | 1,140 | 1,080 |
| ③NOI (=①-②) | 23,377 | 16,729 | 23,203 | 15,776 | 24,611 |
| ④減価償却費 | 4,694 | 3,618 | 6,162 | 4,758 | 6,467 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 18,682 | 13,110 | 17,040 | 11,018 | 18,143 |
| ⑥資本的支出 | 3,456 | 1,767 | 433 | 1,892 | - |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 19,920 | 14,962 | 22,769 | 13,884 | 24,611 |

(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 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 25,440 | 39,238 | 26,344 | 29,640 | 20,320 |
| 賃貸事業収入 | 23,389 | 35,113 | 25,363 | 29,520 | 19,043 |
| その他賃貸事業収入 | 2,050 | 4,124 | 980 | 120 | 1,276 |
| ②賃貸事業費用合計 | 6,164 | 6,562 | 6,902 | 3,757 | 5,696 |
| 管理委託費 | 1,744 | 1,773 | 2,177 | 1,417 | 1,418 |
| 公租公課 | 1,366 | 1,395 | 1,563 | 2,278 | 1,322 |
| 水道光熱費 | 177 | 509 | 689 | - | 326 |
| 修繕費 | 1,173 | 1,654 | 408 | - | 1,330 |
| 保険料 | 34 | 44 | 39 | 39 | 30 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 403 | - | 551 |
| その他賃貸事業費用 | 1,366 | 883 | 1,621 | 22 | 715 |
| ③NOI (=①-②) | 19,275 | 32,675 | 19,441 | 25,882 | 14,623 |
| ④減価償却費 | 5,380 | 6,890 | 3,556 | 7,725 | 4,524 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 13,894 | 25,784 | 15,884 | 18,157 | 10,099 |
| ⑥資本的支出 | 770 | 4,440 | - | - | - |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 18,505 | 28,234 | 19,441 | 25,882 | 14,623 |

(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 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 19,620 | 18,309 | 18,797 | 18,403 | 31,867 |
| 賃貸事業収入 | 19,620 | 18,011 | 17,448 | 18,360 | 30,639 |
| その他賃貸事業収入 | 0 | 297 | 1,349 | 43 | 1,228 |
| ②賃貸事業費用合計 | 1,481 | 3,661 | 3,241 | 2,893 | 5,209 |
| 管理委託費 | - | 1,156 | 1,179 | 1,152 | 1,423 |
| 公租公課 | 1,142 | 1,228 | 1,520 | 1,246 | 1,585 |
| 水道光熱費 | - | 190 | 167 | 142 | 99 |
| 修繕費 | - | 726 | 289 | - | 448 |
| 保険料 | 28 | 30 | 41 | 22 | 35 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | - | 302 | 502 |
| その他賃貸事業費用 | 7 | 26 | 43 | 28 | 1,114 |
| ③NOI (=①-②) | 18,138 | 14,648 | 15,555 | 15,509 | 26,657 |
| ④減価償却費 | 3,847 | 3,459 | 2,357 | 4,225 | 6,827 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 14,291 | 11,188 | 13,197 | 11,284 | 19,830 |
| ⑥資本的支出 | 463 | 3,060 | 338 | - | - |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 17,674 | 11,588 | 15,217 | 15,509 | 26,657 |

(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 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 | 184日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 32,151 | 30,247 | 56,666 | 16,783 | 38,441 |
| 賃貸事業収入 | 31,859 | 28,083 | 52,516 | 15,796 | 35,848 |
| その他賃貸事業収入 | 292 | 2,163 | 4,150 | 987 | 2,593 |
| ②賃貸事業費用合計 | 5,594 | 5,230 | 9,756 | 5,554 | 7,517 |
| 管理委託費 | 1,824 | 2,151 | 3,078 | 1,141 | 2,356 |
| 公租公課 | 1,889 | 1,518 | 5,140 | 1,044 | 2,354 |
| 水道光熱費 | 223 | 249 | 830 | 269 | 222 |
| 修繕費 | 287 | 403 | 285 | 2,042 | 1,030 |
| 保険料 | 41 | 38 | 111 | 26 | 51 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 302 | - | 502 |
| その他賃貸事業費用 | 1,026 | 565 | 7 | 1,030 | 999 |
| ③NOI (=①-②) | 26,557 | 25,016 | 46,909 | 11,229 | 30,923 |
| ④減価償却費 | 6,701 | 6,397 | 10,120 | 3,112 | 4,979 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 19,856 | 18,619 | 36,789 | 8,116 | 25,943 |
| ⑥資本的支出 | - | - | 143 | 1,061 | 366 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 26,557 | 25,016 | 46,766 | 10,167 | 30,557 |

(単位：千円)

| 物件番号 | C-22 | C-23 | C-24 | C-25 | C-26 |
|----------------|-------------------|--------------------|---------------|----------------|-----------------|
| 物件名称 | S-RESIDENCE 松戸 | S-RESIDENCE 本八幡 | S-FORT 錦糸町 | S-FORT 駒沢大学 | S-FORT 横浜青葉台 |
| 運用日数 | 184日間 | 184日間 | 159日間 | 159日間 | 159日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 25,002 | 50,090 | 36,737 | 11,577 | 126,487 |
| 賃貸事業収入 | 24,921 | 48,000 | 35,568 | 11,352 | 113,423 |
| その他賃貸事業収入 | 81 | 2,090 | 1,168 | 224 | 13,064 |
| ②賃貸事業費用合計 | 3,745 | 3,790 | 5,982 | 1,334 | 17,694 |
| 管理委託費 | 1,228 | 2,294 | 1,894 | 616 | 10,689 |
| 公租公課 | 1,509 | - | - | - | - |
| 水道光熱費 | 275 | 498 | 218 | 22 | 738 |
| 修繕費 | 122 | 245 | 354 | 144 | 3,875 |
| 保険料 | 37 | 65 | 44 | 11 | 180 |
| 信託報酬 | 302 | 302 | 261 | 218 | 261 |
| その他賃貸事業費用 | 269 | 385 | 3,209 | 320 | 1,950 |
| ③NOI (=①-②) | 21,257 | 46,299 | 30,754 | 10,243 | 108,792 |
| ④減価償却費 | 5,047 | 7,369 | 3,427 | 988 | 13,977 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 16,210 | 38,930 | 27,327 | 9,254 | 94,815 |
| ⑥資本的支出 | - | - | 367 | 193 | 2,779 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 21,257 | 46,299 | 30,387 | 10,049 | 106,013 |

(単位：千円)

| 物件番号 | C-27 | C-28 | C-29 |
|----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| 物件名称 | S-FORT 青葉しらとり台 | S-FORT 川崎神明町 | S-FORT 本八幡Mairie |
| 運用日数 | 159日間 | 159日間 | 159日間 |
| ①賃貸事業収益合計 | 21,975 | 17,516 | 16,433 |
| 賃貸事業収入 | 20,655 | 15,272 | 15,871 |
| その他賃貸事業収入 | 1,319 | 2,243 | 562 |
| ②賃貸事業費用合計 | 4,103 | 2,787 | 1,836 |
| 管理委託費 | 1,498 | 1,444 | 1,197 |
| 公租公課 | - | - | - |
| 水道光熱費 | 373 | 148 | 158 |
| 修繕費 | 666 | 456 | 66 |
| 保険料 | 45 | 25 | 22 |
| 信託報酬 | 261 | 261 | 261 |
| その他賃貸事業費用 | 1,257 | 450 | 130 |
| ③NOI (=①-②) | 17,871 | 14,729 | 14,597 |
| ④減価償却費 | 2,054 | 2,454 | 1,736 |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) | 15,816 | 12,274 | 12,861 |
| ⑥資本的支出 | 1,738 | 106 | 112 |
| ⑦NCF (=③-⑥) | 16,132 | 14,622 | 14,484 |

(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、2020年1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佐賀天神 | 佐賀県 佐賀市 | 大規模改修工事 | 自 2020年 7月 至 2020年 7月 | 35 | — | — |
| S-FORT舞浜 | 千葉県 浦安市 | 大規模改修工事 | 自 2020年 7月 至 2020年 7月 | 35 | — | — |

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、123,125千円であり、当期費用に区分された修繕費127,131千円とを合わせ250,257千円の工事を実施しています。