

2022年7月期 決算短信 (REIT)

2022年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コーポレート番号 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) 高橋 雅史
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理本部長 (氏名) 二澤 秀和
 兼 経営管理本部長
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2022年10月28日 分配金支払開始予定日 2022年10月18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. 2022年7月期の運用、資産の状況 (2022年2月1日~2022年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	5,408	11.7	2,549	10.4	2,136	16.6	2,135	16.6
2022年1月期	4,842	15.9	2,309	24.2	1,833	20.8	1,832	20.9

	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	%	%	%
2022年7月期	2,775	2.8	1.4	39.5
2022年1月期	2,383	2.7	1.3	37.9

(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	%	%
2022年7月期	3,021	2,775	246	2,325	2,135	189	100.0	2.8
2022年1月期	2,764	2,381	383	2,127	1,832	294	100.0	2.5

(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) 2022年7月期及び2022年1月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行
 ったことによる減少剰余金等割合は0.003及び0.004です。
 (注3) 配当性向は次の算式により算出しています。
 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
2022年7月期	155,528	75,990	48.9	98,736
2022年1月期	154,849	75,981	49.1	98,725

(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
2022年7月期	5,723	△4,260	△1,624	5,255
2022年1月期	2,874	△29,785	27,675	5,417

2. 2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年1月期	5,493	1.6	2,539	△0.4	2,030	△5.0	2,029	△5.0	2,752	2,419	333
2023年7月期	5,568	1.4	2,460	△3.1	1,982	△2.3	1,981	△2.3	2,713	2,362	351

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2023年1月期）2,419円、（2023年7月期）2,362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）

2022年7月期	769,626口	2022年1月期	769,626口
2022年7月期	0口	2022年1月期	0口

② 期末自己投資口数

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

※ 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、8ページ記載の「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	29

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きました。

2022年7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計159物件の不動産等（取得価格合計147,605百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は769,626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

2022年7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2022年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は0.5%（季節調整済前期比）、年率換算では2.2%、民間最終消費支出は実質1.1%（季節調整済前期比）と、どちらも3四半期連続のプラス成長となりました。雇用情勢に関しては、2022年6月の有効求人倍率は1.27倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2022年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は93.1兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

不動産売買市場については、低金利環境が続く中、市場参加者の旺盛な投資意欲がみられ、取引価格は高止まりした状態が続いています。賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位で推移しており、本投資法人が主として運用する主要地方都市における世帯数は、引き続き増加傾向で推移しています。なお、総務省が発表した「住民基本台帳人口移動報告」によれば、東京23区において2022年5月以降は転出超過が続く一方で、主要地方都市全体では2022年6月を除き転入超過が続いています。

③ 運用状況

当期においては、2022年2月に4件の不動産等（取得価格合計3,752百万円）を取得し、2022年2月に3件の不動産等（譲渡価格合計2,023百万円）及び2022年3月に「S-FORT上小田井」（譲渡価格864百万円）を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は159物件、取得価格の合計は147,605百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.4%（主要地方都市46.8%、その他地方都市26.6%）、首都圏比率26.6%となりました。

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並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。大規模工事の実施にあたっては、サムティグループ（注1）との連携を図ることにより、コスト削減を実現しています。

調整後賃料単価（注2）については、プロパティマネジメント会社と連携し、地域の特徴や需要を踏まえた賃料設定や礼金収受等に取り組んでおり、新型コロナウイルス感染症（変異株）の感染拡大の環境下においても引き続き堅調に推移しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.0%と安定的に推移しており、当期末における総賃貸可能面積は346,698.11㎡、稼働率は96.4%となっています。

また、サステナビリティに関する取り組みとして、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した取り組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、GRESBリアルエステイト評価の取得に向けて、本資産運用会社において、「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進体制規程」に基づき、「省エネルギーに関するポリシー」、「温室効果ガス排出削減に関するポリシー」及び「EMS運用マニュアル」を制定する等、社内体制の整備等準備を進めています。

（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。なお、メインスポンサーと本投資法人及び本資産運用会社との間で、2015年3月27日付でスポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。

（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 資金調達状況

当期においては、2022年7月29日付にて、2022年7月31日返済期限の長期借入金（タームローン7-C）5,350百万円について、株式会社百五銀行、株式会社新生銀行及び株式会社香川銀行より長期借入金（タームローン20-A）2,000百万円、株式会社あおぞら銀行、株式会社肥後銀行、株式会社第四北越銀行及び第一生命保険株式会社より長期借入金（タームローン20-B）3,350百万円への借り換えを行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は77,435百万円となり、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49.8%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5,408百万円、営業利益2,549百万円、経常利益2,136百万円となり、当期純利益は2,135百万円となりました。

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2,775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985百万円の100分の19.2にほぼ相当する額である189,327,996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246円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金を含む分配金総額の割合）は74.5%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。当期末の継続鑑定評価額の総額は、163,368,000,000円、調整後帳簿価額の総額は141,887,823,335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383,834,900円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（163,368,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（141,887,823,335円）及び第15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（383,834,900円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が本日現在保有する178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210百万円です。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

内閣府が発表した2022年8月25日付「月例経済報告（令和4年8月）」では、『景気は、緩やかに持ち直している。先行きについては、感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等を背景とした海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇による家計や企業への影響や供給面での制約等に十分注意する必要がある。』と報告されています。

不動産売買市場については低金利環境が続く中、取引価格が引き続き高値圏で推移することが予想されます。また、賃貸住宅市場については引き続き底堅い需要が見込まれます。一方で、これらの市場に対する新型コロナウイルス感染症の影響については注視する必要があります。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」と「サムティグループの活用」に加えて、株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といいます。）（注）の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することにより、投資主価値の更なる向上を目指します。

（注） 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等のコスト削減により、賃貸収益の維持・向上に取り組んでいきます。

(C) 財務戦略

今後も、金利の動向や金融機関の融資姿勢等の金融環境を注視し、財務体質の健全性と収益の安定性に配慮した資金調達を行うとともに、サブスポンサーによるスポンサーサポートの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大に努めます。

借入金については、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、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。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格（注1） （百万円）
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	合同会社 サムティブリッジワン	2022年 8月2日	650
B-54	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	サムティ株式会社		489
C-40	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市			484
合計		-	-	-	15,067

（注1）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（売買契約書等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。

（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。

（B）資金の借入

本投資法人は、2022年8月2日に特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施しました。

	借入先	借入金額 （百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン 21-A	株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	2,000	0.891% （固定金利）	2027年 7月30日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 21-B	株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	1,500	1.033% （固定金利）	2028年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 21-C	株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	3,000	1.181% （固定金利）	2029年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 21-D	株式会社 みずほ銀行	500	0.891% （固定金利）	2027年 7月30日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 21-E	株式会社 みずほ銀行	500	1.033% （固定金利）	2028年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 21-F	株式会社 みずほ銀行	500	1.181% （固定金利）	2029年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
合計		8,000	-	-	-	-

③ 運用状況の見通し

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2023年1月期	5,493	2,539	2,030	2,029	2,752	2,419	333
2023年7月期	5,568	2,460	1,982	1,981	2,713	2,362	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「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年1月期：2022年8月1日～2023年1月31日（184日） 2023年7月期：2023年2月1日～2023年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2023年1月期：本投資法人が本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権178物件を、2023年1月期末まで保有し続けること、これら以外に新規物件の取得が行われないこと及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。 2023年7月期：上記に記載した、本投資法人が2023年1月期末時点で保有していることを前提としている178物件の不動産又は不動産信託受益権を2023年7月期末まで保有し続けること、2023年7月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、本投資法人による保有物件数が増減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、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において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（ただし、本投資法人において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）については、それぞれ、2023年1月期に4,331百万円、2023年7月期に4,305百万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については、それぞれ、2023年1月期に324百万円、2023年7月期に382百万円を想定しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、それぞれ、2023年1月期に1,076百万円、2023年7月期に1,091百万円を想定しています。 建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、それぞれ、2023年1月期に212百万円、2023年7月期に231百万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する又は追加で発生する可能性があることから、実際に必要となる建物の修繕費は予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2023年1月期に13百万円、2023年7月期に13百万円を想定しています。 投資法人債発行費用の償却分として、それぞれ、2023年1月期に5百万円、2023年7月期に5百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、それぞれ、2023年1月期に490百万円、2023年7月期に459百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が81,235百万円、投資法人債発行残高が4,200百万円です。 2023年1月期及び2023年7月期に返済期日が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債については、全額借り換え又は投資法人債の発行による資金手当てを行うことを前提としています。 以上の前提から、2023年1月期末及び2023年7月期末における有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が81,235百万円、投資法人債発行残高が4,200百万円となることを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数838,726口を前提としています。 上記の他に2023年1月期末及び2023年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。

1口当たり 利益超過分配 金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 ・ 2023年1月期及び2023年7月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの実現性等に鑑みると、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。 ・ 2023年1月期においては、減価償却費として1,076百万円を、また、2023年7月期においては、減価償却費として1,091百万円をそれぞれ見込む一方で、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210百万円（それぞれ、2023年1月期の見積額は210百万円、2023年7月期の見積額は210百万円）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必要となることを見込まれる資金相当額及び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るための資金相当額に係る一定の資金留保を行ったとしても、十分な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、2023年1月期及び2023年7月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ、279百万円、294百万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をいいます。）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオは、それぞれ、74.3%、74.0%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ、当該計算期間において発生すると見込まれる減価償却費の26.0%、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いては、2022年4月27日付で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

有価証券届出書（2022年7月15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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,051,921	2,957,767
信託現金及び信託預金	2,365,556	2,297,766
営業未収入金	12,081	12,085
前払費用	192,540	192,136
未収消費税等	34,367	—
その他	935	47,022
流動資産合計	5,657,402	5,506,778
固定資産		
有形固定資産		
建物	10,579,150	11,110,677
減価償却累計額	△806,201	△945,589
建物（純額）	9,772,948	10,165,088
構築物	6,682	8,049
減価償却累計額	△1,265	△1,590
構築物（純額）	5,416	6,459
機械及び装置	28,187	28,187
減価償却累計額	△2,172	△3,121
機械及び装置（純額）	26,014	25,065
工具、器具及び備品	46,397	56,818
減価償却累計額	△15,362	△21,683
工具、器具及び備品（純額）	31,034	35,135
土地	11,448,470	11,623,401
信託建物	63,719,516	64,235,521
減価償却累計額	△6,063,274	△6,618,156
信託建物（純額）	57,656,242	57,617,365
信託構築物	23,889	14,572
減価償却累計額	△7,947	△4,768
信託構築物（純額）	15,941	9,804
信託機械及び装置	718,896	715,257
減価償却累計額	△136,680	△154,169
信託機械及び装置（純額）	582,216	561,088
信託工具、器具及び備品	199,327	236,394
減価償却累計額	△67,628	△88,230
信託工具、器具及び備品（純額）	131,699	148,163
信託土地	68,982,135	69,334,241
有形固定資産合計	148,652,120	149,525,814
無形固定資産		
ソフトウェア	2,206	1,749
無形固定資産合計	2,206	1,749
投資その他の資産		
繰延税金資産	8	17
差入敷金及び保証金	11,746	11,699
長期前払費用	446,732	419,456
投資その他の資産合計	458,487	431,174
固定資産合計	149,112,814	149,958,738
繰延資産		
投資口交付費	41,607	30,249
投資法人債発行費	37,689	32,375
繰延資産合計	79,297	62,625
資産合計	154,849,513	155,528,142

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	470,534	499,317
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,385,000	10,685,000
未払金	88,883	105,587
未払費用	4,711	6,652
未払分配金	15,255	16,729
未払消費税等	—	119,656
未払法人税等	788	964
前受金	738,479	754,375
預り金	13,365	15,837
流動負債合計	12,717,019	13,204,121
固定負債		
投資法人債	3,200,000	3,200,000
長期借入金	62,350,000	62,550,000
預り敷金及び保証金	86,090	85,549
信託預り敷金及び保証金	514,561	497,990
固定負債合計	66,150,651	66,333,539
負債合計	78,867,671	79,537,661
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	76,264,169	76,264,169
出資総額控除額	△2,114,927	△2,409,694
出資総額（純額）	74,149,242	73,854,475
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,832,599	2,136,006
剰余金合計	1,832,599	2,136,006
投資主資本合計	75,981,842	75,990,481
純資産合計	※1 75,981,842	※1 75,990,481
負債純資産合計	154,849,513	155,528,142

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,467,642	※1 4,572,823
その他賃貸事業収入	※1 374,871	※1 458,558
不動産等売却益	—	※2 376,999
営業収益合計	4,842,514	5,408,382
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,950,819	※1 2,183,993
資産運用報酬	340,066	420,426
資産保管手数料	6,222	7,314
一般事務委託手数料	51,897	46,672
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	15,350	15,900
その他営業費用	165,691	181,648
営業費用合計	2,533,107	2,859,015
営業利益	2,309,406	2,549,366
営業外収益		
受取利息	12	23
還付加算金	—	100
未払分配金戻入	942	1,057
その他	1,101	—
営業外収益合計	2,056	1,181
営業外費用		
支払利息	295,013	289,050
投資法人債利息	12,108	16,548
融資関連費用	153,972	91,385
投資口交付費償却	11,971	11,357
投資法人債発行費償却	4,736	5,313
その他	559	44
営業外費用合計	478,361	413,700
経常利益	1,833,101	2,136,847
税引前当期純利益	1,833,101	2,136,847
法人税、住民税及び事業税	791	970
法人税等調整額	8	△8
法人税等合計	800	961
当期純利益	1,832,301	2,135,885
前期繰越利益	298	120
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,832,599	2,136,006

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年8月1日 至 2022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	60,284,277	△1,882,222	58,402,055	1,516,078	1,516,078	59,918,134	59,918,134
当期変動額							
新投資口の発行	15,979,892		15,979,892			15,979,892	15,979,892
利益超過分配		△232,705	△232,705			△232,705	△232,705
剰余金の配当				△1,515,780	△1,515,780	△1,515,780	△1,515,780
当期純利益				1,832,301	1,832,301	1,832,301	1,832,301
当期変動額合計	15,979,892	△232,705	15,747,187	316,520	316,520	16,063,707	16,063,707
当期末残高	※1 76,264,169	△2,114,927	74,149,242	1,832,599	1,832,599	75,981,842	75,981,842

当期（自 2022年2月1日 至 2022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	76,264,169	△2,114,927	74,149,242	1,832,599	1,832,599	75,981,842	75,981,842
当期変動額							
利益超過分配		△294,766	△294,766			△294,766	△294,766
剰余金の配当				△1,832,479	△1,832,479	△1,832,479	△1,832,479
当期純利益				2,135,885	2,135,885	2,135,885	2,135,885
当期変動額合計	—	△294,766	△294,766	303,406	303,406	8,639	8,639
当期末残高	※1 76,264,169	△2,409,694	73,854,475	2,136,006	2,136,006	75,990,481	75,990,481

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
I 当期末処分利益	1,832,599,835	2,136,006,110
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	294,766,758	189,327,996
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,127,246,264 (2,764)	2,325,040,146 (3,021)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,832,479,506 (2,381)	2,135,712,150 (2,775)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	294,766,758 (383)	189,327,996 (246)
IV 次期繰越利益	120,329	293,960
分配金の額の算出方法	<p>当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,381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960百万円の100分の30.7にほぼ相当する額である294,766,758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383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76.2%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2,775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985百万円の100分の19.2にほぼ相当する額である189,327,996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246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74.5%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(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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,833,101	2,136,847
減価償却費	960,839	985,672
受取利息	△12	△23
支払利息	307,122	305,599
投資口交付費償却	11,971	11,357
投資法人債発行費償却	4,736	5,313
営業未収入金の増減額（△は増加）	△852	△3
未収消費税等の増減額（△は増加）	△34,367	34,367
未払消費税等の増減額（△は減少）	△81,725	119,656
前払費用の増減額（△は増加）	△36,287	404
営業未払金の増減額（△は減少）	140,845	△35,628
未払金の増減額（△は減少）	18,329	16,703
前受金の増減額（△は減少）	139,897	15,895
長期前払費用の増減額（△は増加）	△123,056	27,275
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,447,740
その他	40,637	△43,578
小計	3,181,180	6,027,600
利息の受取額	12	23
利息の支払額	△305,647	△303,658
法人税等の支払額	△968	△793
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,874,576	5,723,171
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	△2,860,065	△627,935
信託有形固定資産の取得による支出	△27,008,275	△3,615,397
差入敷金及び保証金の差入による支出	△326	—
差入敷金及び保証金の返還による収入	169	46
預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,759	△8,061
預り敷金及び保証金の受入による収入	17,959	7,519
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,181	△73,826
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	124,629	57,255
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,785,849	△4,260,399
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	17,350,000	5,850,000
長期借入金の返済による支出	△5,350,000	△5,350,000
投資法人債の発行による収入	1,500,000	—
投資法人債発行費の支出	△18,826	—
投資口の発行による収入	15,979,892	—
投資口交付費の支出	△38,295	—
分配金の支払額	△1,746,812	△2,124,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,675,957	△1,624,715
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	764,685	△161,942
現金及び現金同等物の期首残高	4,652,791	5,417,477
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,417,477	※1 5,255,534

（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>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	10～20年	機械及び装置	6～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～69年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は46,242千円、当期は6,120千円です。</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礎となる事項	<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>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,142,481	4,230,332
地代収入	136	142
共益費収入	325,025	342,349
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	167,542	169,580
水道光熱費収入	28,257	31,476
その他収入	179,071	257,502
不動産賃貸事業収益合計	4,842,514	5,031,382
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	245,289	263,669
水道光熱費	65,872	77,225
公租公課	258,187	324,265
保険料	10,481	10,520
修繕費	197,844	242,412
減価償却費	960,382	985,215
信託報酬	34,513	33,887
その他賃貸事業費用	178,248	246,796
不動産賃貸事業費用合計	1,950,819	2,183,993
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,891,694	2,847,388

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

(単位：千円)

S-FORT学園前	
不動産等売却収入	523,000
不動産等売却原価	445,253
その他売却費用	19,246
<u>不動産等売却益</u>	<u>58,500</u>
S-FORT上小田井	
不動産等売却収入	864,000
不動産等売却原価	737,930
その他売却費用	31,877
<u>不動産等売却益</u>	<u>94,192</u>
S-FORT板橋志村	
不動産等売却収入	740,000
不動産等売却原価	626,460
その他売却費用	5,359
<u>不動産等売却益</u>	<u>108,180</u>
S-FORT登戸	
不動産等売却収入	760,000
不動産等売却原価	639,190
その他売却費用	4,682
<u>不動産等売却益</u>	<u>116,126</u>

[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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	769,626	769,626

[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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
現金及び預金	3,051,921	2,957,767
信託現金及び信託預金	2,365,556	2,297,766
現金及び現金同等物	5,417,477	5,255,534

[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、2022年7月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

(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こととしています。

本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減していきます。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,008,734	8,734
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,385,000	10,419,430	34,430
(3) 投資法人債	3,200,000	3,210,339	10,339
(4) 長期借入金	62,350,000	62,705,828	355,828
負債計	76,935,000	77,344,333	409,333

2022年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,004,657	4,657
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,685,000	10,694,422	9,422
(3) 投資法人債	3,200,000	3,251,779	51,779
(4) 長期借入金	62,550,000	63,086,869	536,869
負債計	77,435,000	78,037,729	602,729

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2022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	10,385,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,700,000	—	1,500,000
長期借入金	—	11,450,000	12,500,000	14,320,000	14,530,000	9,550,000
合計	11,385,000	11,450,000	12,500,000	16,020,000	14,530,000	11,050,000

当期（2022年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定 の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	10,685,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,700,000	—	1,500,000
長期借入金	—	11,800,000	14,550,000	15,500,000	13,000,000	7,700,000
合計	11,685,000	11,800,000	14,550,000	17,200,000	13,000,000	9,200,000

[有価証券に関する注記]

前期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	8	17
繰延税金資産合計	8	17
繰延税金資産の純額	8	17

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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.44
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.04

[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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、主要地方都市その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を有しています。
これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	119,685,721	148,652,120
期中増減額	28,966,398	873,694
期末残高	148,652,120	149,525,814
期末時価	160,168,000	163,368,000

(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27物件の取得(29,678,078千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(960,382千円)によるものです。

当期の主な増加額は4物件の取得(4,005,168千円)によるものであり、主な減少額は4物件の譲渡(2,448,833千円)及び減価償却費(985,215千円)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います。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」の記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	28,257	28,257
その他	—	4,814,256
合計	28,257	4,842,514

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,887,000	（注2）376,999
水道光熱費収入	31,476	31,476
その他	—	4,999,906
合計	2,918,476	5,408,382

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

（単位：円）

	前期 （自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）	当期 （自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）
1口当たり純資産額	98,725	98,736
1口当たり当期純利益	2,383	2,775

（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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）	当期 （自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）
当期純利益（千円）	1,832,301	2,135,885
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）	1,832,301	2,135,885
期中平均投資口数（口）	768,664	769,626

[重要な後発事象に関する注記]

公募及び第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2022年7月15日及び2022年7月25日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、公募及び第三者割当による新投資口発行を決議しました。公募及び第三者割当による新投資口は2022年8月1日及び2022年8月30日に払込が完了しています。この結果、2022年8月30日付で出資総額（純額）が82,300,387,182円、発行済投資口の総口数は838,726口となっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数 : 30,466口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり124,293円
 発行価格（募集価格）の総額 : 3,786,710,538円
 払込金額（発行価額） : 1口当たり119,831円

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額）（注1） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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2)
2018年2月1日	第三者割当増資	173,600	456,600	15,103	40,610	(注3)
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4)
2018年8月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	(注5)
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6)
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7)
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注8)
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9)
2020年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	592,600	△205	54,044	(注10)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注11)
2020年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	639,300	△231	58,524	(注12)
2021年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	639,300	△122	58,402	(注13)
2021年8月2日	公募増資及び 第三者割当増資	128,207	767,507	15,725	74,127	(注14)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注15)
2021年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	769,626	△232	74,149	(注16)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	769,626	△294	73,854	(注17)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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。
- (注10) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第9期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり347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11) 1口当たり発行価格100,900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12) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において、第10期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり391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19日より分配金の支払を開始しました。
- (注13) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第11期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり192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14) 1口当たり発行価格124,675円（引受価額120,199円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 1口当たり発行価格120,199円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注16) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第12期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり364円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注17) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第13期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり383円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

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 2022年7月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	14,266	9.2
			その他地方都市	5,199	3.3
		首都圏	2,389	1.5	
不動産合計				21,855	14.1
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	55,474	35.7
			その他地方都市	34,875	22.4
		首都圏	37,320	24.0	
信託不動産合計				127,670	82.1
預金・その他の資産				6,002	3.9
資産総額				155,528	100.0

	当期 2022年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	79,537	51.1
純資産総額	75,990	48.9

(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

2022年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託 受益権	649	635	0.4
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	1,130	1,170	0.8
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	948	979	0.7
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	722	794	0.5
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	1,293	1,340	0.9
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	大阪市浪速区	信託 受益権	1,944	2,020	1.4
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	984	1,020	0.7
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	673	722	0.5
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	1,570	1,590	1.1
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	672	690	0.5
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	2,364	2,470	1.7
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	2,399	2,489	1.7
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	891	870	0.6
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産 (現物)	405	400	0.3
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	695	680	0.5
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	558	570	0.4
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,897	1,900	1.3
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,153	1,200	0.8
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	1,817	1,858	1.3
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	790	812	0.6
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	492	500	0.3
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託 受益権	1,834	1,846	1.3
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	1,561	1,571	1.1
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	1,166	1,147	0.8
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	837	841	0.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	460	449	0.3
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	783	762	0.5
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	434	425	0.3
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)	430	389	0.3
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)	422	382	0.3
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)	533	515	0.3
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	883	885	0.6
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	821	820	0.6
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	958	918	0.6
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	1,335	1,338	0.9
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	894	896	0.6
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	543	538	0.4
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	433	429	0.3
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託 受益権	662	660	0.4
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)	308	303	0.2
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,480	1,484	1.0
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	1,147	1,150	0.8
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)	613	599	0.4
主要 地方都市	A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,087	1,056	0.7
主要 地方都市	A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	552	538	0.4
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)	468	456	0.3
主要 地方都市	A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産 (現物)	353	342	0.2
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)	340	331	0.2
主要 地方都市	A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産 (現物)	566	557	0.4
主要 地方都市	A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	784	766	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-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	549	530	0.4
主要 地方都市	A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	307	297	0.2
主要 地方都市	A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	不動産 (現物)	494	482	0.3
主要 地方都市	A-62	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,806	1,765	1.2
主要 地方都市	A-63	S-FORT東別院	名古屋市中区	信託 受益権	738	720	0.5
主要 地方都市	A-64	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	481	460	0.3
主要 地方都市	A-65	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	397	380	0.3
主要 地方都市	A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託 受益権	775	734	0.5
主要 地方都市	A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託 受益権	700	662	0.4
主要 地方都市	A-68	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	412	395	0.3
主要 地方都市	A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	328	310	0.2
主要 地方都市	A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	683	665	0.5
主要 地方都市	A-71	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託 受益権	875	836	0.6
主要 地方都市	A-72	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	524	487	0.3
主要 地方都市	A-73	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託 受益権	4,441	4,320	2.9
主要 地方都市	A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,917	1,820	1.2
主要 地方都市	A-75	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	信託 受益権	716	684	0.5
主要 地方都市	A-76	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託 受益権	715	680	0.5
主要 地方都市	A-77	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	信託 受益権	694	665	0.5
主要 地方都市	A-78	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託 受益権	642	612	0.4
主要 地方都市	A-79	S-FORT泉中央	仙台市泉区	信託 受益権	573	545	0.4
主要 地方都市	A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産 (現物)	512	477	0.3
主要 地方都市	A-81	S-FORT八事	名古屋市天白区	不動産 (現物)	468	442	0.3
主要 地方都市	A-82	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	不動産 (現物)	441	405	0.3
主要 地方都市	A-83	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産 (現物)	419	385	0.3

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	信託 受益権	828	787	0.5
主要 地方都市	A-85	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	不動産 (現物)	471	443	0.3
主要 地方都市	A-86	S-FORT 大正リヴィエール	大阪市大正区	信託 受益権	1,059	1,000	0.7
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	457	480	0.3
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	544	580	0.4
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,260	2,323	1.6
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	602	612	0.4
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)	631	630	0.4
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	1,018	1,050	0.7
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	357	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	1,419	1,412	1.0
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	786	789	0.5
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	1,793	1,807	1.2
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	778	767	0.5
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)	606	599	0.4
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	997	1,015	0.7
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	894	904	0.6
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)	282	277	0.2
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	1,352	1,332	0.9
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	1,100	1,125	0.8
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	1,011	1,010	0.7
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	770	774	0.5
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	984	960	0.7
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	250	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)	615	599	0.4

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-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	不動産 (現物)	428	417	0.3
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)	355	340	0.2
その他 地方都市	B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託 受益権	674	657	0.4
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	776	738	0.5
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	1,345	1,340	0.9
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)	468	454	0.3
その他 地方都市	B-31	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	信託 受益権	1,035	969	0.7
その他 地方都市	B-32	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,503	1,465	1.0
その他 地方都市	B-33	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	信託 受益権	1,290	1,260	0.9
その他 地方都市	B-34	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託 受益権	753	732	0.5
その他 地方都市	B-35	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	614	593	0.4
その他 地方都市	B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	488	426	0.3
その他 地方都市	B-37	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産 (現物)	484	464	0.3
その他 地方都市	B-38	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	信託 受益権	1,453	1,400	0.9
その他 地方都市	B-39	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託 受益権	1,483	1,395	0.9
その他 地方都市	B-40	S-FORT高崎	群馬県高崎市	信託 受益権	1,157	1,098	0.7
その他 地方都市	B-41	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	信託 受益権	884	823	0.6
その他 地方都市	B-42	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	信託 受益権	830	787	0.5
その他 地方都市	B-43	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託 受益権	807	755	0.5
その他 地方都市	B-44	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	信託 受益権	657	612	0.4
その他 地方都市	B-45	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	信託 受益権	1,391	1,309	0.9
その他 地方都市	B-46	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	不動産 (現物)	587	540	0.4
その他 地方都市	B-47	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	信託 受益権	1,086	1,012	0.7
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	924	987	0.7
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	929	925	0.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	832	866	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	800	818	0.6
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	700	732	0.5
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,148	1,130	0.8
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	812	809	0.5
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)	823	850	0.6
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	642	645	0.4
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	595	587	0.4
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	534	520	0.4
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	625	627	0.4
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,137	1,137	0.8
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,110	1,110	0.8
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	913	914	0.6
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,907	1,900	1.3
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	544	536	0.4
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,185	1,150	0.8
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	841	840	0.6
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,685	1,678	1.1
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,532	1,510	1.0
首都圏	C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	536	528	0.4
首都圏	C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,461	5,400	3.7
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	866	846	0.6
首都圏	C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	618	609	0.4
首都圏	C-29	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託 受益権	687	678	0.5
首都圏	C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	835	815	0.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	663	648	0.4
首都圏	C-32	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託 受益権	630	613	0.4
首都圏	C-33	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,459	3,365	2.3
首都圏	C-34	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,290	1,248	0.8
首都圏	C-35	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	953	919	0.6
首都圏	C-36	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託 受益権	937	898	0.6
首都圏	C-37	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託 受益権	799	768	0.5
首都圏	C-38	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	486	462	0.3
首都圏	C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	東京都足立区	信託 受益権	1,254	1,200	0.8
合計			-	-	149,525	147,605	100.0

(注1) 「取得価格」は、保有資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注3) 本物件は、S-FORT湖南梅影Ⅰ、S-FORT湖南梅影Ⅱ及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

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います。

同一の不動産について、再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価等を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法又は時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額等は、現在及び将来における鑑定評価額等による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

なお、価格時点はいずれも2022年7月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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	718	727	4.4	709	4.2	4.6
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,360	1,380	4.4	1,350	4.2	4.6
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,150	1,160	4.3	1,140	4.1	4.5
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	922	932	4.4	918	4.2	4.6
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,550	1,560	4.9	1,540	4.7	5.1
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,550	2,590	3.9	2,530	4.0	4.1
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,490	1,500	4.0	1,470	3.8	4.1
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	834	844	4.3	829	4.1	4.5
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,740	1,750	4.8	1,740	4.6	5.0
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	849	853	4.4	845	4.2	4.5
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,090	3,120	4.2	3,080	4.3	4.4
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,030	3,060	4.0	3,020	4.1	4.2
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,070	1,090	4.2	1,050	4.0	4.4
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定 株式会社	468	474	4.4	465	4.2	4.6
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	884	895	4.3	873	4.1	4.5
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	718	4.3	701	4.1	4.5
A-24	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,160	4.4	2,120	4.5	4.6
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,500	4.3	1,460	4.4	4.5
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,350	2,380	4.7	2,340	4.8	4.9
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	927	933	4.2	925	4.0	4.4
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	551	550	4.1	551	4.0	4.3
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,220	2,250	4.1	2,200	4.2	4.3
A-31	S-FORT 鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,980	4.2	1,930	4.3	4.4
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,430	1,440	4.3	1,420	4.1	4.5

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-33	S-FORT北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	890	903	4.2	885	4.3	4.4
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	469	473	4.6	467	4.4	4.8
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	812	813	4.9	812	4.7	5.1
A-36	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	467	469	4.5	466	4.6	4.7
A-37	S-FORT 博多東I	大和不動産鑑定 株式会社	425	430	4.4	423	4.2	4.6
A-38	S-FORT 博多東II	大和不動産鑑定 株式会社	426	430	4.4	424	4.2	4.6
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	552	560	4.2	548	4.3	4.4
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	906	917	4.6	894	4.4	4.8
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	834	843	4.5	824	4.3	4.7
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	4.5	1,040	4.6	4.7
A-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,550	1,580	3.9	1,540	4.0	4.1
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,010	1,030	3.9	1,000	3.7	4.1
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	606	616	4.0	601	3.8	4.2
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	449	457	4.6	445	4.4	4.8
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	694	702	4.7	691	4.5	4.9
A-48	S-FORT 東札幌Nordoo	大和不動産鑑定 株式会社	328	331	4.9	326	4.7	5.1
A-49	S-RESIDENCE 葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,720	1,750	4.0	1,710	4.1	4.2
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,270	1,280	4.2	1,260	4.3	4.4
A-51	S-FORT 神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	627	634	4.5	620	4.3	4.7
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,180	1,200	4.5	1,160	4.3	4.7
A-53	S-FORT 福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	619	630	4.1	607	3.9	4.3
A-54	S-FORT 都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	481	490	4.1	472	3.9	4.3
A-55	S-FORT 都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	360	364	4.2	355	4.0	4.4
A-56	S-FORT 大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	351	357	4.2	344	4.0	4.4

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-57	S-RESIDENCE 千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	628	630	4.1	627	4.2	4.3
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	752	759	4.5	744	4.3	4.7
A-59	S-FORT 札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	560	564	5.0	556	4.8	5.2
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	320	322	5.1	318	4.9	5.3
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	524	528	4.6	519	4.4	4.8
A-62	S-FORT 大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,870	1,910	4.0	1,850	3.8	4.2
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	723	731	4.3	715	4.1	4.5
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	480	484	4.7	475	4.5	4.9
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	454	459	4.5	449	4.3	4.7
A-66	S-FORT 熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	770	780	4.4	765	4.5	4.6
A-67	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	714	718	4.3	712	4.4	4.5
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	398	401	4.6	394	4.4	4.8
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	314	316	4.8	312	4.6	5.0
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	722	730	4.5	714	4.3	4.7
A-71	S-FORT 熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	903	918	4.0	897	4.1	4.2
A-72	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	517	521	4.5	515	4.6	4.7
A-73	S-FORT 警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,450	4,490	4.0	4,410	3.8	4.2
A-74	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,930	1,960	4.2	1,920	4.0	4.4
A-75	S-FORT 名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	712	722	4.1	708	4.2	4.3
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	696	702	4.9	690	4.7	5.1
A-77	S-RESIDENCE 名駅南	株式会社谷澤総合鑑 定所	685	686	4.0	684	4.1	4.2
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	623	630	4.4	616	4.2	4.6
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	567	568	5.1	566	4.9	5.3
A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	496	494	4.6	497	4.4	4.8
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	447	450	4.5	445	4.3	4.7

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-82	S-FORT 札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	418	424	4.8	411	4.6	5.0
A-83	S-FORT 札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	415	421	4.7	413	4.5	4.9
A-84	S-RESIDENCE 浄心II	大和不動産鑑定 株式会社	858	873	4.4	852	4.2	4.6
A-85	S-RESIDENCE 浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	501	500	4.2	502	4.3	4.4
A-86	S-FORT大正 リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	1,020	4.0	1,000	4.1	4.2
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	620	626	5.2	614	5.0	5.4
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	676	682	5.5	670	5.3	5.7
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,750	2,780	4.0	2,740	4.1	4.2
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	733	737	4.6	728	4.4	4.7
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	775	784	5.2	771	5.3	5.4
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,140	1,130	5.2	1,140	5.0	5.4
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	433	436	5.3	431	5.1	5.5
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,600	1,620	4.4	1,590	4.2	4.6
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	880	892	4.3	875	4.1	4.5
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,110	2,120	4.3	2,100	4.1	4.4
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	852	859	5.3	844	5.1	5.5
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	643	648	5.3	637	5.1	5.5
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,090	1,100	5.0	1,080	4.8	5.2
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	942	959	4.9	935	5.0	5.1
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	308	311	4.9	307	5.0	5.1
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,350	1,350	5.0	1,340	4.8	5.2
B-19	S-FORT 熊大病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,120	5.0	1,120	4.8	5.2
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	993	1,000	5.0	990	4.8	5.2
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	872	887	4.2	865	4.0	4.4
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	5.1	1,010	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)	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-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	250	251	5.1	249	4.9	5.3
B-24	S-FORT 熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	602	605	5.0	598	4.8	5.2
B-25	S-FORT 江坂Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	435	440	4.3	430	4.1	4.5
B-26	S-FORT 江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	355	362	4.0	348	3.8	4.2
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	681	685	5.4	677	5.2	5.6
B-28	S-FORT 佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	771	779	5.4	762	5.2	5.6
B-29	S-FORT長崎 大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,410	1,420	5.1	1,400	4.9	5.3
B-30	S-FORT 熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	447	451	5.0	442	4.8	5.2
B-31	S-FORT 静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,050	1,060	5.0	1,040	4.8	5.2
B-32	S-FORT 湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,530	1,540	6.0	1,510	5.8	6.2
B-33	S-FORT 江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,320	1,340	3.9	1,290	3.7	4.1
B-34	S-FORT 大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	769	778	5.2	760	5.0	5.4
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	589	598	5.2	580	5.0	5.4
B-36	S-FORT熊本 県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	420	422	5.2	417	5.0	5.4
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	500	530	4.6	490	4.4	4.8
B-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,430	1,440	5.0	1,420	4.8	5.2
B-39	S-FORT 新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,420	1,430	5.1	1,410	4.9	5.3
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,130	4.9	1,090	4.7	5.1
B-41	S-FORT 四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	829	832	4.9	827	4.7	5.1
B-42	S-FORT 鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	791	795	5.0	789	4.8	5.2
B-43	S-FORT平成 けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	772	783	5.2	760	5.0	5.4
B-44	S-FORT 四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	616	622	4.9	614	4.7	5.1
B-45	S-FORT宇都宮 南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,330	1,340	4.8	1,320	4.6	5.0
B-46	S-FORT 一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	575	571	4.8	577	4.9	5.0

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-47	S-RESIDENCE 千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,070	1,080	4.2	1,060	4.3	4.4
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220	1,230	4.0	1,210	3.8	4.1
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,140	3.7	1,110	3.8	3.9
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,070	1,080	4.0	1,050	3.8	4.2
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,090	4.4	1,070	4.5	4.6
C-07	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	844	853	4.3	840	4.4	4.5
C-08	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,400	1,410	4.2	1,390	4.3	4.4
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	887	898	4.3	875	4.1	4.5
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	985	996	5.1	974	4.8	5.4
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	886	893	4.1	879	3.9	4.2
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	683	688	3.8	678	3.6	3.9
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	639	642	3.8	635	3.6	3.9
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	751	764	4.0	745	4.1	4.2
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,240	1,260	4.3	1,230	(注)	4.5
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,210	1,220	4.2	1,200	4.3	4.4
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,040	4.2	1,030	4.3	4.4
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,970	1,980	4.5	1,960	4.3	4.6
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	580	587	4.4	573	4.2	4.6
C-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,540	1,550	3.8	1,520	3.6	3.9
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	939	948	4.1	935	4.2	4.3
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,870	1,840	4.1	1,880	4.2	4.3
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710	1,740	4.1	1,680	3.9	4.3
C-25	S-FORT 駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	557	570	3.6	551	3.4	3.8
C-26	S-FORT 横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,730	5,790	3.9	5,660	3.7	4.1
C-27	S-FORT青葉 しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	880	895	4.0	873	3.8	4.2

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-28	S-FORT 川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	660	670	4.0	655	3.8	4.2
C-29	S-FORT 本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	701	712	4.1	690	3.9	4.3
C-30	S-FORT 船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	831	842	4.3	820	4.1	4.5
C-31	S-FORT たまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	699	711	4.0	694	3.8	4.2
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	638	642	4.9	634	4.7	5.1
C-33	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,460	3,550	3.7	3,420	3.8	3.9
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,290	1,300	4.1	1,270	3.9	4.3
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	939	961	3.9	929	3.7	4.1
C-36	S-FORT 船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	904	921	4.1	897	3.9	4.3
C-37	S-FORT 船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	776	785	4.3	767	4.1	4.5
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	474	477	4.8	472	4.6	5.0
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,210	1,240	3.8	1,200	3.6	4.0
合計			163,368	165,146	-	162,039	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～5年度は4.3%、6～10年度は4.4%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)	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	718	615
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,360	1,070
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,150	888
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	922	680
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,550	1,206
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,550	1,841
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,490	899
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	834	637
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,740	1,478
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	849	625
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,090	2,235
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,030	2,279
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	821
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	468	386
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	884	635
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	710	526
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,130	1,782
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,470	1,092
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,350	1,735
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	927	759
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	551	471
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,220	1,741
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,482
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,430	1,092
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	890	794
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	469	436
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	812	736
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	467	403
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	425	407
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	426	400
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	552	507
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	906	846
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	834	781
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	911
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,550	1,279
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,010	861
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	606	515
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	449	411
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	694	631
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	328	290
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,720	1,417
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,270	1,098
A-51	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	627	591
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,180	1,046
A-53	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	619	525
A-54	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	481	445
A-55	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	360	337

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-56	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	351	322
A-57	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	628	534
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	752	747
A-59	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	560	524
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	320	288
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	524	469
A-62	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,870	1,736
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	723	706
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	480	453
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	454	373
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	770	717
A-67	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	714	647
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	398	391
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	314	308
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	722	665
A-71	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	903	828
A-72	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	517	484
A-73	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,450	4,302
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,930	1,801
A-75	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	712	678
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	696	671
A-77	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	685	660
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	605
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	567	540
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	496	471
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	447	439
A-82	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	418	406
A-83	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	415	385
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	858	782
A-85	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	501	440
A-86	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	996
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	620	411
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	676	493
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,750	2,161
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	733	566
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	775	573
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,140	955
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	433	334
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,352
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	880	756
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,110	1,704
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	852	733
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	643	566
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,090	934
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	942	843
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	308	256
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,350	1,289
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	1,036

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	993	947
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	872	735
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,020	902
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	250	231
B-24	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	602	587
B-25	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	435	404
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	355	338
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	681	638
B-28	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	771	732
B-29	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,410	1,286
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	447	438
B-31	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,050	961
B-32	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,530	1,426
B-33	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,256
B-34	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	769	708
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	589	578
B-36	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	420	456
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	500	463
B-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,430	1,388
B-39	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,420	1,377
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	1,088
B-41	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	829	810
B-42	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	791	778
B-43	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	772	745
B-44	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	616	602
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,330	1,298
B-46	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	575	536
B-47	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	1,006
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,220	879
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	894
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	790
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	737
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	844	667
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,400	1,102
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	887	785
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	985	775
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	886	615
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	683	569
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	639	511
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	751	592
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,240	1,082
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,210	1,055
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	862
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,970	1,836
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	580	521
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,540	1,115
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	939	804
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,870	1,631

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,710	1,498
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	557	521
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,730	5,324
C-27	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	880	841
C-28	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	660	594
C-29	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	701	667
C-30	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	831	806
C-31	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	699	639
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	638	598
C-33	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,460	3,346
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,290	1,239
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	939	913
C-36	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	904	891
C-37	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	776	762
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	474	459
C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,210	1,196
合計			163,368	141,887

(注) 期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリ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います。

④賃貸借状況の概要

保有資産の（2022年7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	1,264.70	98.0	49	48	1	3,481
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,664.96	98.9	90	89	1	6,927
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,393.96	93.3	104	97	1	5,636
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,740
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,553.45	98.4	94	92	1	7,970
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,392.83	93.4	154	144	1	10,349
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,508.00	90.5	42	38	1	5,434
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,771.28	96.6	56	54	1	3,870
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,014.30	94.7	75	71	1	9,581
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,212.91	96.8	59	57	1	4,167
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,271.71	97.7	166	162	1	13,613
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,484.75	98.9	167	165	1	13,515
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,645.25	89.3	28	25	1	4,293
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,214.20	100.0	19	19	1	2,382
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	27	1	3,892
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,299.03	88.9	32	29	1	3,114
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,335.89	95.5	135	129	1	9,655
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,034.80	93.8	81	76	1	6,241
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,900.32	100.0	168	168	1	11,854
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-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,565.59	96.6	148	143	1	10,124
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,387.64	94.2	56	53	1	7,587
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,468.20	98.2	84	82	1	6,664
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,699.10	96.7	36	35	1	4,136
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,425
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,830.36	98.7	63	62	1	4,825

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-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,793
A-37	S-FORT博多東 I	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,056
A-38	S-FORT博多東II	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,057
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	826.53	93.4	45	42	1	2,691
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,713
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.68	95.4	51	48	1	4,112
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,008.80	96.9	66	64	1	5,385
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,061.50	98.9	90	89	1	6,562
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,473.04	100.0	48	48	1	4,389
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	850.78	94.5	36	34	1	2,566
A-46	S-FORT上社	1,029.42	857.85	83.3	42	35	1	2,109
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,614
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,854
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,267.01	94.7	95	90	1	6,735
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,217.60	100.0	88	88	1	5,965
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,269.84	96.0	46	44	1	3,121
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,409.99	98.0	100	98	1	6,125
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	870.60	83.3	36	30	1	2,301
A-54	S-FORT都島内代	789.74	759.43	96.2	28	27	1	2,191
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	690.69	95.8	20	19	1	1,742
A-56	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,812
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	937.73	93.4	44	41	1	2,899
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,550.70	86.4	59	51	1	3,806
A-59	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,088.07	93.6	55	51	1	3,144
A-60	S-FORT南郷通	1,191.66	1,078.55	90.5	31	28	1	1,732
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,314.60	96.4	50	48	1	2,859
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,524.84	97.2	36	35	1	8,007
A-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,624.32	96.4	56	54	1	3,838
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,590.84	100.0	54	54	1	3,016

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-65	S-FORT神宮南	1,003.64	855.66	85.3	39	33	1	2,109
A-66	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,505.66	92.0	57	52	1	3,730
A-67	S-FORT北千種	1,600.00	1,440.00	90.0	40	36	1	3,119
A-68	S-FORT西郊通	1,463.48	1,463.48	100.0	24	24	1	2,394
A-69	S-FORT福住	1,151.44	1,110.11	96.4	29	28	1	1,915
A-70	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-71	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,470.52	97.3	36	35	1	3,980
A-72	S-FORT堀田通	1,030.40	1,000.96	97.1	35	34	1	2,401
A-73	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,224.70	97.4	130	126	1	19,153
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	3,215.72	3,137.47	97.6	95	93	1	9,041
A-75	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,420.86	98.0	41	40	1	3,498
A-76	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,262.92	95.9	66	63	1	3,692
A-77	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,072.06	100.0	44	44	1	3,052
A-78	S-FORT金山	1,380.28	1,314.28	95.2	44	42	1	3,167
A-79	S-FORT泉中央	2,159.25	2,056.09	95.2	40	38	1	3,531
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,835
A-81	S-FORT八事	1,023.54	999.17	97.6	42	41	1	2,582
A-82	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,643.20	100.0	48	48	1	2,628
A-83	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,321.43	96.9	33	32	1	2,269
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,486.62	100.0	58	58	1	4,281
A-85	S-RESIDENCE浅間町	843.75	843.75	100.0	36	36	1	2,511
A-86	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,407.56	92.3	66	61	1	4,238
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,660.83	98.2	54	53	1	3,449
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,256.24	98.7	69	68	1	3,891
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,508.32	93.8	138	129	1	11,660
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,062.50	88.5	52	46	1	3,617
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,101.60	95.9	60	58	1	4,037
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	2,218

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-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,830.96	98.1	102	100	1	7,625
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,496.40	96.8	62	60	1	3,894
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,330.28	97.3	80	78	1	9,891
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,427.60	98.6	69	68	1	4,697
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,800
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,380.11	94.2	92	86	1	6,281
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
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	3,972.60	93.3	119	109	1	6,561
B-19	S-FORT熊大病院前	3,458.07	2,920.99	84.5	99	84	1	5,171
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	2,851.77	88.4	91	78	1	5,142
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,186.03	93.6	48	45	1	3,872
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,210.95	84.9	83	70	1	5,165
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	1,010.60	100.0	34	34	1	1,921
B-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,121.00	92.6	54	50	1	3,165
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	755.40	100.0	30	30	1	2,331
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	586.31	95.6	24	23	1	1,709
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	3,132.86	96.4	63	61	1	4,115
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,723.10	94.1	72	67	1	4,574
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,566.75	95.8	110	106	1	7,376
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,417.92	89.6	38	34	1	2,361
B-31	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,393.59	90.3	90	81	1	5,669
B-32	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	180	1	9,605
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,869.20	100.0	55	55	1	5,514
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,917.52	95.1	82	78	1	4,751
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	2,910.87	95.7	79	76	1	4,088
B-36	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,426.60	95.4	48	46	1	2,471
B-37	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,804
B-38	S-FORT小倉	5,006.68	4,850.08	96.9	122	118	1	8,426

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-39	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,263.15	98.8	94	93	1	7,601
B-40	S-FORT高崎	3,775.68	3,697.56	97.9	48	47	1	6,569
B-41	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,480.40	95.2	42	40	1	4,313
B-42	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,114.20	93.5	64	61	1	4,429
B-43	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,459.37	93.5	90	84	1	4,727
B-44	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,832.29	97.6	42	41	1	3,279
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	3,258.30	100.0	70	70	1	6,938
B-46	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,199.44	97.9	48	47	1	3,145
B-47	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,898.25	100.0	75	75	1	5,343
C-01	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,566.90	97.5	70	68	1	5,173
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	966.56	86.7	36	31	1	3,754
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,437
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,666.76	97.0	66	64	1	5,074
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,353.73	96.9	47	45	1	4,021
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.84	98.8	83	82	1	5,881
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,230.93	98.0	51	50	1	4,299
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
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	957.00	97.8	45	44	1	3,071
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	2,884
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	1,382.17	100.0	36	36	1	5,431
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.86	98.6	70	69	1	5,461
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.33	98.4	62	61	1	4,782
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,805
C-20	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	2,863
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	1,968.34	95.8	61	58	1	5,882
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,180.53	100.0	52	52	1	4,189
C-23	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000

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-24	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,777.80	90.8	93	84	1	6,774
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	496.18	92.5	16	15	1	2,051
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,983.24	96.9	153	148	1	22,832
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,050.75	94.1	37	35	1	4,009
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	969.07	97.4	32	31	1	2,965
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	805.71	97.5	40	39	1	3,034
C-30	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.40	94.9	59	56	1	3,826
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,280
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,226.64	95.9	49	47	1	3,651
C-33	S-FORT中板橋	3,946.25	3,917.90	99.3	141	140	1	13,112
C-34	S-FORT亀戸	2,577.48	2,504.40	97.2	35	34	1	5,757
C-35	S-FORT行徳	1,283.80	1,258.94	98.1	50	49	1	4,260
C-36	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,512.96	100.0	64	64	1	4,737
C-37	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,235.10	100.0	50	50	1	4,018
C-38	S-FORT八王子	1,049.43	1,027.96	98.0	46	45	1	2,832
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,432.67	100.0	46	46	1	4,980
合計		346,698.11	334,279.57	96.4	10,036	9,673	159	774,795

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

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

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

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

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

(注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。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いません。

(注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2022年7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-04	A-05	A-06	A-07
物件名称	S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT高宮	S-FORT 榴岡公園
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,509	44,650	37,170	30,012	52,726
賃貸事業収入	18,451	40,496	34,987	27,930	45,334
その他賃貸事業収入	2,058	4,154	2,183	2,081	7,391
②賃貸事業費用合計	6,489	8,978	7,378	6,358	13,418
管理委託費	1,138	1,533	1,489	1,260	2,382
公租公課	1,331	3,058	2,420	2,063	2,849
水道光熱費	240	433	359	270	1,789
修繕費	1,057	1,988	1,805	1,410	2,479
保険料	35	115	71	73	92
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,391	1,552	935	982	3,528
③NOI (=①-②)	14,019	35,671	29,792	23,654	39,307
④減価償却費	4,654	11,156	9,587	8,550	12,742
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,365	24,515	20,204	15,103	26,564
⑥資本的支出	45,751	455	182	345	896
⑦NCF (=③-⑥)	△ 31,731	35,216	29,609	23,308	38,410

(単位：千円)

物件番号	A-08	A-09	A-10	A-11	A-12
物件名称	S-RESIDENCE 難波Brillier	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT北大前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	66,252	37,589	24,459	63,288	26,155
賃貸事業収入	62,371	33,014	22,222	58,447	24,978
その他賃貸事業収入	3,880	4,574	2,236	4,841	1,177
②賃貸事業費用合計	15,805	9,687	7,017	17,766	7,211
管理委託費	2,514	2,228	1,251	2,745	1,033
公租公課	4,692	2,573	1,623	4,758	2,579
水道光熱費	750	337	343	1,225	399
修繕費	3,547	2,477	1,392	3,781	982
保険料	115	66	42	141	63
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	3,889	1,707	2,067	4,818	1,856
③NOI (=①-②)	50,446	27,902	17,442	45,522	18,944
④減価償却費	13,921	9,703	6,802	15,683	5,439
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	36,525	18,198	10,640	29,838	13,505
⑥資本的支出	205	-	1,435	1,694	190
⑦NCF (=③-⑥)	50,241	27,902	16,007	43,828	18,754

(単位：千円)

物件番号	A-13	A-16	A-17	A-19	A-20
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT葵	S-FORT車道
運用日数	181日間	27日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	91,741	2,938	85,230	28,665	14,798
賃貸事業収入	79,677	2,610	79,899	25,791	12,783
その他賃貸事業収入	12,064	327	5,330	2,873	2,014
②賃貸事業費用合計	21,530	722	14,919	7,406	4,302
管理委託費	2,730	22	3,166	1,491	917
公租公課	5,224	-	5,270	1,860	1,078
水道光熱費	573	436	908	329	166
修繕費	8,365	175	2,395	1,174	690
保険料	126	7	135	44	34
信託報酬	296	40	296	-	-
その他賃貸事業費用	4,214	40	2,746	2,505	1,415
③NOI (=①-②)	70,210	2,215	70,310	21,259	10,495
④減価償却費	18,571	837	18,999	4,968	2,515
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	51,639	1,378	51,310	16,290	7,980
⑥資本的支出	-	-	-	233	638
⑦NCF (=③-⑥)	70,210	2,215	70,310	21,026	9,857

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25
物件名称	S-FORT上小田井	S-FORT鶴舞arts	S-FORT鶴舞cube	S-FORT福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町
運用日数	51日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	9,478	25,697	20,245	66,423	39,874
賃貸事業収入	7,400	23,101	19,269	58,939	37,831
その他賃貸事業収入	2,078	2,595	975	7,484	2,043
②賃貸事業費用合計	1,336	6,389	5,504	10,115	8,358
管理委託費	320	1,572	1,237	2,194	1,624
公租公課	-	1,931	1,596	3,941	3,081
水道光熱費	227	181	121	410	364
修繕費	322	1,372	788	2,451	1,562
保険料	20	47	42	144	70
信託報酬	86	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	359	1,284	1,421	676	1,358
③NOI (=①-②)	8,141	19,307	14,740	56,308	31,516
④減価償却費	1,964	4,505	4,181	14,529	10,001
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,177	14,802	10,558	41,778	21,515
⑥資本的支出	462	-	-	4,775	105
⑦NCF (=③-⑥)	7,679	19,307	14,740	51,532	31,410

(単位：千円)

物件番号	A-26	A-27	A-28	A-30	A-31
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT二条城前	S-FORT知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	73,764	22,823	13,981	61,622	50,961
賃貸事業収入	69,244	22,823	13,981	58,816	45,654
その他賃貸事業収入	4,520	0	0	2,806	5,307
②賃貸事業費用合計	11,714	1,833	1,272	15,147	7,230
管理委託費	2,389	-	-	2,380	1,818
公租公課	4,310	1,395	794	4,626	2,136
水道光熱費	534	-	-	544	226
修繕費	2,090	94	142	2,949	1,618
保険料	113	40	25	114	94
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,979	7	13	4,236	1,038
③NOI (=①-②)	62,050	20,989	12,709	46,474	43,731
④減価償却費	13,067	4,731	3,589	13,140	10,855
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	48,982	16,258	9,120	33,334	32,876
⑥資本的支出	1,370	5,125	3,207	1,731	-
⑦NCF (=③-⑥)	60,679	15,864	9,502	44,743	43,731

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	43,570	26,111	16,611	31,449	17,285
賃貸事業収入	39,116	23,463	14,749	28,364	16,201
その他賃貸事業収入	4,453	2,648	1,861	3,085	1,083
②賃貸事業費用合計	8,990	6,076	3,282	8,282	4,753
管理委託費	2,240	1,044	1,046	1,535	868
公租公課	2,620	1,755	1,103	2,710	1,545
水道光熱費	283	285	146	606	602
修繕費	1,286	1,234	415	1,606	580
保険料	70	53	46	79	47
信託報酬	296	296	-	296	-
その他賃貸事業費用	2,192	1,406	523	1,448	1,108
③NOI (=①-②)	34,580	20,035	13,328	23,166	12,531
④減価償却費	7,392	5,985	3,089	7,251	3,307
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	27,188	14,049	10,239	15,915	9,223
⑥資本的支出	-	105	237	72	956
⑦NCF (=③-⑥)	34,580	19,929	13,091	23,094	11,574

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	14,070	14,447	16,438	29,641	26,874
貸貸事業収入	11,833	11,777	15,445	27,899	24,419
その他貸貸事業収入	2,237	2,670	992	1,742	2,454
②貸貸事業費用合計	3,048	3,495	5,668	5,556	7,179
管理委託費	731	714	898	1,588	1,300
公租公課	830	826	1,171	1,700	1,719
水道光熱費	624	594	165	266	241
修繕費	395	575	1,701	665	1,895
保険料	30	30	35	55	55
信託報酬	-	-	-	296	296
その他貸貸事業費用	436	753	1,696	984	1,670
③NOI (=①-②)	11,022	10,952	10,770	24,085	19,695
④減価償却費	2,760	2,798	3,518	5,746	6,250
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	8,261	8,154	7,251	18,339	13,444
⑥資本的支出	34,650	26,840	731	240	1,226
⑦NCF (=③-⑥)	△ 23,627	△ 15,887	10,039	23,845	18,468

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	34,788	40,662	27,278	17,182	14,368
貸貸事業収入	32,460	37,646	24,471	14,714	13,186
その他貸貸事業収入	2,328	3,016	2,807	2,468	1,182
②貸貸事業費用合計	8,587	9,650	6,691	5,650	4,368
管理委託費	1,596	1,731	1,282	871	812
公租公課	2,182	2,783	1,760	1,329	811
水道光熱費	400	335	599	683	217
修繕費	1,851	1,931	951	1,120	1,383
保険料	60	74	44	32	32
信託報酬	296	296	296	-	-
その他貸貸事業費用	2,200	2,499	1,757	1,613	1,110
③NOI (=①-②)	26,200	31,011	20,587	11,532	10,000
④減価償却費	7,334	7,937	4,639	3,134	3,608
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	18,865	23,074	15,948	8,397	6,392
⑥資本的支出	615	-	-	-	635
⑦NCF (=③-⑥)	25,585	31,011	20,587	11,532	9,364

(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Norodo	S-RESIDENCE葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	24,094	13,018	41,823	37,162	19,226
貸貸事業収入	20,996	10,923	38,330	34,117	18,163
その他貸貸事業収入	3,097	2,095	3,492	3,045	1,062
②貸貸事業費用合計	5,275	3,137	11,723	10,897	4,141
管理委託費	1,108	675	2,016	1,791	941
公租公課	1,250	943	3,188	3,043	1,313
水道光熱費	444	732	313	380	348
修繕費	724	338	1,691	1,373	654
保険料	63	36	83	77	49
信託報酬	296	-	296	296	-
その他貸貸事業費用	1,388	410	4,132	3,935	835
③NOI (=①-②)	18,818	9,881	30,100	26,265	15,084
④減価償却費	3,915	2,607	10,093	8,004	2,910
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	14,903	7,273	20,006	18,261	12,173
⑥資本的支出	-	2,325	-	-	926
⑦NCF (=③-⑥)	18,818	7,555	30,100	26,265	14,157

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	37,366	16,323	13,485	10,568	10,703
貸貸事業収入	35,803	14,965	13,141	10,514	10,555
その他貸貸事業収入	1,563	1,358	343	54	148
②貸貸事業費用合計	10,598	4,243	2,883	2,234	2,289
管理委託費	1,851	937	871	787	763
公租公課	2,343	1,121	1,059	767	834
水道光熱費	297	363	143	118	105
修繕費	4,426	854	300	412	221
保険料	71	33	24	22	22
信託報酬	296	-	-	-	-
その他貸貸事業費用	1,311	934	484	126	342
③NOI (=①-②)	26,767	12,080	10,601	8,333	8,414
④減価償却費	6,231	2,722	2,781	1,747	1,683
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	20,536	9,357	7,820	6,585	6,730
⑥資本的支出	3,310	522	-	226	211
⑦NCF (=③-⑥)	23,457	11,558	10,601	8,107	8,202

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	18,982	26,049	21,200	12,230	18,669
賃貸事業収入	17,733	23,479	19,128	10,501	16,770
その他賃貸事業収入	1,249	2,569	2,072	1,729	1,898
②賃貸事業費用合計	5,139	7,769	6,979	4,566	4,729
管理委託費	1,072	1,167	1,246	647	1,023
公租公課	1,774	1,830	1,828	1,010	1,171
水道光熱費	298	294	878	243	202
修繕費	776	1,833	2,006	1,783	1,319
保険料	41	67	71	34	48
信託報酬	-	296	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,177	2,280	948	846	964
③NOI (=①-②)	13,843	18,279	14,221	7,663	13,939
④減価償却費	4,139	4,914	2,958	1,744	4,427
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,703	13,365	11,262	5,919	9,511
⑥資本的支出	-	463	641	-	249
⑦NCF (=③-⑥)	13,843	17,815	13,579	7,663	13,690

(単位：千円)

物件番号	A-62	A-63	A-64	A-65	A-66
物件名称	S-FORT大阪同心	S-FORT東別院	S-FORT守山	S-FORT神宮南	S-FORT熱田六番
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	48,872	22,711	18,869	15,233	24,431
賃貸事業収入	46,045	21,431	17,773	13,642	23,289
その他賃貸事業収入	2,827	1,279	1,095	1,591	1,141
②賃貸事業費用合計	9,491	7,808	4,132	3,762	6,217
管理委託費	1,947	1,081	1,000	893	1,230
公租公課	1,846	1,623	1,298	873	2,175
水道光熱費	445	247	246	183	237
修繕費	599	1,093	555	870	1,073
保険料	78	49	50	32	37
信託報酬	296	296	-	-	296
その他賃貸事業費用	4,277	3,416	980	907	1,168
③NOI (=①-②)	39,381	14,902	14,737	11,471	18,213
④減価償却費	7,903	4,084	4,320	2,870	6,030
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,477	10,817	10,417	8,600	12,182
⑥資本的支出	-	-	311	915	-
⑦NCF (=③-⑥)	39,381	14,902	14,425	10,556	18,213

(単位：千円)

物件番号	A-67	A-68	A-69	A-70	A-71
物件名称	S-FORT北千種	S-FORT西郊通	S-FORT福住	S-FORT室見	S-FORT熱田花町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,364	14,344	12,341	25,768	23,200
賃貸事業収入	18,879	13,599	11,535	19,942	21,559
その他賃貸事業収入	2,485	744	806	5,825	1,640
②賃貸事業費用合計	5,504	3,700	3,514	7,313	7,191
管理委託費	1,012	847	675	224	913
公租公課	1,240	1,149	1,048	1,714	1,095
水道光熱費	163	151	629	3,125	136
修繕費	1,452	941	632	1,871	1,087
保険料	52	46	42	52	46
信託報酬	296	-	-	296	296
その他賃貸事業費用	1,287	562	485	28	3,614
③NOI (=①-②)	15,860	10,644	8,827	18,455	16,008
④減価償却費	4,951	2,172	2,091	1,629	4,076
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,908	8,471	6,735	16,825	11,932
⑥資本的支出	-	387	-	1,139	699
⑦NCF (=③-⑥)	15,860	10,256	8,827	17,315	15,309

(単位：千円)

物件番号	A-72	A-73	A-74	A-75	A-76
物件名称	S-FORT堀田通	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT箱崎東
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	16,182	122,590	57,631	20,702	25,430
賃貸事業収入	14,183	113,082	53,855	20,364	22,214
その他賃貸事業収入	1,998	9,508	3,776	338	3,216
②賃貸事業費用合計	3,699	28,675	10,096	5,193	5,355
管理委託費	781	4,823	2,124	1,009	962
公租公課	1,321	8,451	4,436	1,467	1,741
水道光熱費	136	1,198	480	150	292
修繕費	409	6,975	882	575	1,111
保険料	35	286	109	47	70
信託報酬	-	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,015	6,643	1,766	1,648	881
③NOI (=①-②)	12,482	93,915	47,535	15,508	20,074
④減価償却費	3,650	12,429	10,445	3,161	5,162
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,831	81,485	37,090	12,347	14,911
⑥資本的支出	-	2,202	-	-	631
⑦NCF (=③-⑥)	12,482	91,712	47,535	15,508	19,442

(単位：千円)

物件番号	A-77	A-78	A-79	A-80	A-81
物件名称	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT金山	S-FORT泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT八事
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,540	18,987	24,441	17,797	16,042
賃貸事業収入	17,493	17,756	20,899	16,859	15,015
その他賃貸事業収入	3,046	1,230	3,542	937	1,027
②賃貸事業費用合計	5,397	6,925	7,533	3,309	5,311
管理委託費	880	939	1,292	837	872
公租公課	1,696	1,480	1,764	1,364	1,042
水道光熱費	214	336	343	130	390
修繕費	848	1,766	2,811	265	1,149
保険料	39	47	63	44	35
信託報酬	296	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	1,422	2,058	962	667	1,819
③NOI (=①-②)	15,142	12,061	16,907	14,487	10,731
④減価償却費	2,642	4,110	3,530	3,568	2,892
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,499	7,951	13,376	10,918	7,839
⑥資本的支出	-	509	459	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,142	11,552	16,448	14,487	10,731

(単位：千円)

物件番号	A-82	A-83	A-84	A-85	A-86
物件名称	S-FORT 札幌北5条	S-FORT札幌元町	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町	S-FORT大正 リヴィエール
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	154日間
①賃貸事業収益合計	16,042	14,675	28,603	15,812	23,924
賃貸事業収入	15,144	13,698	26,892	15,221	22,065
その他賃貸事業収入	897	976	1,710	590	1,859
②賃貸事業費用合計	5,346	3,803	5,125	3,103	3,303
管理委託費	1,007	925	1,159	824	1,199
公租公課	1,428	1,266	2,128	1,476	-
水道光熱費	722	598	327	176	178
修繕費	906	548	361	301	578
保険料	55	40	49	37	57
信託報酬	-	-	295	-	252
その他賃貸事業費用	1,225	424	805	287	1,037
③NOI (=①-②)	10,695	10,871	23,477	12,708	20,620
④減価償却費	2,925	3,106	3,838	2,600	4,943
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,770	7,765	19,638	10,107	15,676
⑥資本的支出	897	472	323	323	540
⑦NCF (=③-⑥)	9,797	10,399	23,153	12,384	20,080

(単位：千円)

物件番号	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07
物件名称	S-FORT 四日市元町	S-FORT鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT宇都宮	S-FORT 四日市西新地
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	23,530	28,191	76,136	23,924	27,972
賃貸事業収入	20,200	23,052	68,343	22,224	24,274
その他賃貸事業収入	3,330	5,139	7,792	1,700	3,698
②賃貸事業費用合計	6,633	9,289	19,155	8,403	7,167
管理委託費	1,423	1,680	2,429	1,629	1,524
公租公課	1,114	1,521	4,458	2,302	1,423
水道光熱費	786	1,282	354	481	942
修繕費	2,029	3,334	4,230	2,358	2,182
保険料	42	62	119	62	53
信託報酬	296	296	296	296	-
その他賃貸事業費用	940	1,112	7,266	1,273	1,041
③NOI (=①-②)	16,897	18,901	56,981	15,521	20,805
④減価償却費	6,310	7,499	14,945	6,354	6,391
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,586	11,402	42,036	9,167	14,414
⑥資本的支出	895	783	-	809	291
⑦NCF (=③-⑥)	16,001	18,118	56,981	14,712	20,514

(単位：千円)

物件番号	B-08	B-09	B-10	B-11	B-12
物件名称	S-FORT佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT水戸中央
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	36,213	13,619	46,553	27,347	64,440
賃貸事業収入	35,537	13,311	44,002	23,583	57,309
その他賃貸事業収入	675	308	2,551	3,764	7,131
②賃貸事業費用合計	3,650	1,407	11,147	5,904	18,429
管理委託費	-	-	2,213	1,611	3,476
公租公課	2,945	967	2,657	1,509	3,912
水道光熱費	-	-	850	859	750
修繕費	277	102	2,420	861	6,687
保険料	122	32	78	45	168
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	9	8	2,629	721	3,137
③NOI (=①-②)	32,562	12,212	35,406	21,442	46,010
④減価償却費	11,772	4,567	9,288	4,588	15,976
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,789	7,644	26,117	16,854	30,034
⑥資本的支出	9,917	5,631	1,941	168	1,022
⑦NCF (=③-⑥)	22,644	6,580	33,464	21,274	44,988

(単位：千円)

物件番号	B-13	B-14	B-15	B-16	B-17
物件名称	S-FORT津新町	S-FORT 三重大学前	S-FORT高砂町	S-FORT大分駅前	S-FORT 大分大手町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	31,259	23,968	44,513	30,827	10,563
賃貸事業収入	27,258	21,045	38,002	30,308	10,563
その他賃貸事業収入	4,000	2,922	6,510	518	0
②賃貸事業費用合計	8,052	9,999	13,553	5,250	2,382
管理委託費	1,637	1,199	3,519	1,806	1,047
公租公課	1,742	1,381	2,873	2,106	910
水道光熱費	858	776	2,019	490	75
修繕費	2,089	3,228	3,163	442	104
保険料	58	46	110	83	31
信託報酬	296	-	296	296	-
その他賃貸事業費用	1,369	3,367	1,571	24	213
③NOI (=①-②)	23,206	13,968	30,959	25,576	8,180
④減価償却費	7,475	5,259	11,905	8,046	2,651
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,731	8,709	19,054	17,529	5,529
⑥資本的支出	421	1,018	1,475	498	-
⑦NCF (=③-⑥)	22,784	12,950	29,484	25,078	8,180

(単位：千円)

物件番号	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22
物件名称	S-FORT水前寺	S-FORT 熊大病院前	S-FORT熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT新潟本町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	45,700	35,042	33,616	23,429	35,098
賃貸事業収入	37,935	30,181	30,480	21,496	33,235
その他賃貸事業収入	7,765	4,861	3,135	1,933	1,862
②賃貸事業費用合計	16,051	12,210	9,700	7,477	8,802
管理委託費	2,773	2,178	1,900	1,303	2,325
公租公課	3,357	2,862	2,727	1,616	3,212
水道光熱費	2,076	1,689	366	257	312
修繕費	3,262	2,717	2,004	1,131	1,359
保険料	110	101	80	43	78
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	4,174	2,365	2,326	2,828	1,217
③NOI (=①-②)	29,648	22,831	23,915	15,952	26,295
④減価償却費	11,082	11,541	11,027	5,518	8,081
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,566	11,290	12,887	10,434	18,214
⑥資本的支出	1,212	1,424	23,940	75	-
⑦NCF (=③-⑥)	28,436	21,406	△ 24	15,877	26,295

(単位：千円)

物件番号	B-23	B-24	B-25	B-26	B-27
物件名称	S-FORT元浜	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT乙川
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	11,658	21,832	13,973	10,776	28,514
賃貸事業収入	11,133	19,177	13,480	9,773	24,220
その他賃貸事業収入	525	2,654	492	1,002	4,294
②賃貸事業費用合計	3,448	5,364	4,091	2,654	8,704
管理委託費	1,131	1,161	765	698	1,350
公租公課	802	1,881	980	712	2,502
水道光熱費	200	288	218	169	1,038
修繕費	302	1,214	647	513	2,392
保険料	32	82	30	24	106
信託報酬	-	-	-	-	296
その他賃貸事業費用	978	735	1,447	536	1,017
③NOI (=①-②)	8,210	16,467	9,882	8,122	19,810
④減価償却費	2,778	4,932	2,358	1,720	4,635
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	5,431	11,534	7,523	6,401	15,174
⑥資本的支出	929	3,580	-	772	781
⑦NCF (=③-⑥)	7,280	12,887	9,882	7,349	19,029

(単位：千円)

物件番号	B-28	B-29	B-30	B-31	B-32
物件名称	S-FORT佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT熊本慶徳	S-FORT 静岡天王町	S-FORT 湖南梅影 I
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,885	53,653	15,252	37,188	64,320
賃貸事業収入	27,624	45,324	14,115	34,675	57,630
その他賃貸事業収入	5,260	8,328	1,137	2,512	6,690
②賃貸事業費用合計	9,029	11,278	4,462	10,577	8,087
管理委託費	1,346	3,000	981	1,937	2,622
公租公課	2,228	3,281	1,287	2,068	2,963
水道光熱費	1,432	361	94	425	1,764
修繕費	1,642	1,906	1,250	3,445	234
保険料	77	127	45	79	173
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	2,006	2,304	802	2,324	32
③NOI (=①-②)	23,856	42,375	10,789	26,610	56,232
④減価償却費	7,419	10,810	3,923	5,915	11,069
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,437	31,564	6,866	20,695	45,163
⑥資本的支出	-	1,418	116	748	712
⑦NCF (=③-⑥)	23,856	40,956	10,673	25,861	55,520

(単位：千円)

物件番号	B-33	B-34	B-35	B-36	B-37
物件名称	S-FORT江坂公園	S-FORT大分寿町	S-FORT保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT春日井
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	35,689	32,358	26,650	16,882	18,651
賃貸事業収入	30,646	28,965	23,793	14,068	16,537
その他賃貸事業収入	5,043	3,393	2,856	2,813	2,113
②賃貸事業費用合計	11,593	9,220	10,281	5,194	4,768
管理委託費	2,558	1,589	2,565	1,505	1,048
公租公課	2,220	2,574	3,033	1,259	1,302
水道光熱費	487	1,311	482	183	1,106
修繕費	2,295	2,422	2,166	980	763
保険料	69	83	100	49	68
信託報酬	296	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	3,666	942	1,637	1,216	479
③NOI (=①-②)	24,095	23,137	16,368	11,688	13,882
④減価償却費	4,657	7,080	6,075	3,180	1,532
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,438	16,057	10,292	8,507	12,350
⑥資本的支出	4,267	301	121	38,047	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,828	22,836	16,247	△ 26,358	13,882

(単位：千円)

物件番号	B-38	B-39	B-40	B-41	B-42
物件名称	S-FORT小倉	S-FORT新潟駅前	S-FORT高崎	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 鹿児島中央
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	51,698	46,833	48,652	31,843	29,679
賃貸事業収入	47,183	44,446	38,314	25,591	25,158
その他賃貸事業収入	4,514	2,387	10,337	6,252	4,520
②賃貸事業費用合計	14,143	8,404	16,672	9,733	8,929
管理委託費	2,537	2,528	3,533	1,295	1,223
公租公課	4,080	3,234	2,933	1,943	2,208
水道光熱費	504	316	784	1,141	235
修繕費	2,347	481	6,985	2,627	1,579
保険料	140	93	114	73	62
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	4,237	1,454	2,023	2,356	3,324
③NOI (=①-②)	37,554	38,428	31,979	22,109	20,750
④減価償却費	7,691	10,726	9,010	7,527	5,334
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	29,862	27,702	22,969	14,582	15,415
⑥資本的支出	1,016	-	3,357	-	323
⑦NCF (=③-⑥)	36,537	38,428	28,621	22,109	20,426

(単位：千円)

物件番号	B-43	B-44	B-45	B-46	B-47
物件名称	S-FORT 平成けやき通り	S-FORT 四日市zeal	S-FORT 宇都宮南大通り	S-FORT一宮本町	S-RESIDENCE 千里丘
運用日数	181日間	181日間	181日間	157日間	154日間
①賃貸事業収益合計	32,302	22,981	46,189	17,499	27,515
賃貸事業収入	26,923	19,580	42,277	16,067	26,889
その他賃貸事業収入	5,379	3,401	3,911	1,431	625
②賃貸事業費用合計	11,448	5,469	6,021	2,295	2,479
管理委託費	1,834	1,115	2,327	843	1,289
公租公課	2,765	1,574	2,075	-	-
水道光熱費	1,808	731	392	174	344
修繕費	1,708	1,097	417	640	145
保険料	121	57	97	43	66
信託報酬	296	296	295	-	252
その他賃貸事業費用	2,913	596	416	594	381
③NOI (=①-②)	20,853	17,512	40,167	15,203	25,036
④減価償却費	7,047	5,440	9,776	3,755	6,688
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,805	12,072	30,390	11,448	18,347
⑥資本的支出	413	-	1,812	323	323
⑦NCF (=③-⑥)	20,439	17,512	38,354	14,880	24,712

(単位：千円)

物件番号	C-01	C-02	C-03	C-04	C-05
物件名称	S-FORT蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT板橋志村	S-FORT潮見	S-FORT登戸
運用日数	181日間	181日間	27日間	181日間	27日間
①賃貸事業収益合計	34,159	25,322	3,405	26,832	3,832
賃貸事業収入	31,064	21,739	3,120	23,961	3,260
その他賃貸事業収入	3,095	3,582	285	2,870	571
②賃貸事業費用合計	6,986	7,889	659	7,869	858
管理委託費	2,435	1,549	219	1,636	253
公租公課	1,956	1,323	-	1,366	-
水道光熱費	328	489	88	544	63
修繕費	356	2,818	123	1,349	-
保険料	56	36	5	42	5
信託報酬	296	296	42	296	42
その他賃貸事業費用	1,555	1,375	180	2,633	493
③NOI (=①-②)	27,173	17,433	2,745	18,962	2,974
④減価償却費	8,250	5,173	659	6,496	889
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,923	12,260	2,085	12,466	2,084
⑥資本的支出	779	8,357	-	226	-
⑦NCF (=③-⑥)	26,394	9,075	2,745	18,736	2,974

(単位：千円)

物件番号	C-06	C-07	C-08	C-09	C-10
物件名称	S-FORT湘南平塚	S-FORT西船橋	S-FORT舞浜	S-FORT市川	S-RESIDENCE 横須賀中央
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	33,545	25,883	37,104	27,002	29,640
賃貸事業収入	30,210	23,769	32,852	25,113	29,520
その他賃貸事業収入	3,335	2,113	4,251	1,888	120
②賃貸事業費用合計	7,909	6,266	8,320	6,478	3,740
管理委託費	2,106	1,703	1,889	2,163	1,417
公租公課	1,768	1,359	1,401	1,571	2,271
水道光熱費	164	154	630	705	-
修繕費	1,327	1,926	730	775	-
保険料	44	35	42	41	48
信託報酬	296	296	296	394	-
その他賃貸事業費用	2,201	791	3,328	827	4
③NOI (=①-②)	25,636	19,617	28,783	20,523	25,899
④減価償却費	6,504	5,211	7,047	4,152	7,725
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,132	14,406	21,736	16,371	18,173
⑥資本的支出	-	1,019	696	920	-
⑦NCF (=③-⑥)	25,636	18,597	28,087	19,602	25,899

(単位：千円)

物件番号	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
物件名称	S-FORT保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT茅ヶ崎
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,620	20,867	18,070	21,463	33,753
賃貸事業収入	19,620	18,268	16,491	18,360	32,177
その他賃貸事業収入	0	2,598	1,579	3,103	1,576
②賃貸事業費用合計	1,848	6,713	4,465	4,507	4,716
管理委託費	-	1,689	1,125	2,682	1,656
公租公課	1,152	1,222	1,508	1,216	1,489
水道光熱費	-	204	202	171	115
修繕費	356	1,642	995	-	456
保険料	35	38	55	26	42
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	7	1,620	579	114	661
③NOI (=①-②)	17,771	14,153	13,604	16,956	29,037
④減価償却費	4,052	3,777	2,120	4,225	6,845
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,719	10,376	11,483	12,730	22,191
⑥資本的支出	-	500	4,134	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,771	13,652	9,470	16,956	29,037

(単位：千円)

物件番号	C-17	C-18	C-19	C-20	C-21
物件名称	S-FORT川口並木	S-FORT戸田公園	S-FORT船橋塚田	S-FORT柏	S-FORT富士見台
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	33,245	30,412	57,353	18,193	37,416
賃貸事業収入	31,862	28,193	52,840	16,848	35,561
その他賃貸事業収入	1,382	2,218	4,513	1,344	1,854
②賃貸事業費用合計	7,204	6,060	10,213	3,993	7,466
管理委託費	2,006	1,779	3,078	1,385	1,896
公租公課	1,846	1,416	5,162	1,052	2,340
水道光熱費	275	360	678	308	244
修繕費	1,294	855	842	585	1,855
保険料	51	46	148	33	63
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,434	1,305	7	628	768
③NOI (=①-②)	26,040	24,352	47,139	14,200	29,950
④減価償却費	6,707	6,411	11,581	3,417	5,242
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,332	17,940	35,557	10,783	24,707
⑥資本的支出	-	-	3,138	102	622
⑦NCF (=③-⑥)	26,040	24,352	44,000	14,097	29,327

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	25,172	56,768	43,502	13,984	151,323
賃貸事業収入	24,416	48,000	39,656	12,687	137,386
その他賃貸事業収入	755	8,768	3,845	1,297	13,937
②賃貸事業費用合計	4,155	10,868	10,171	3,284	31,168
管理委託費	1,360	6,279	2,325	1,254	13,210
公租公課	1,423	3,336	1,785	529	9,459
水道光熱費	265	385	408	35	678
修繕費	285	46	2,360	551	5,413
保険料	45	78	59	15	277
信託報酬	296	296	296	246	296
その他賃貸事業費用	480	446	2,936	652	1,832
③NOI (=①-②)	21,016	45,899	33,330	10,700	120,154
④減価償却費	5,047	7,369	4,297	1,142	17,534
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,968	38,530	29,033	9,557	102,620
⑥資本的支出	-	-	4,182	-	1,043
⑦NCF (=③-⑥)	21,016	45,899	29,148	10,700	119,111

(単位：千円)

物件番号	C-27	C-28	C-29	C-30	C-31
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	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,750	18,347	19,634	24,122	21,614
賃貸事業収入	24,066	17,167	17,832	22,156	19,184
その他賃貸事業収入	2,684	1,180	1,802	1,965	2,430
②賃貸事業費用合計	8,022	4,276	4,395	6,138	5,014
管理委託費	1,947	1,002	1,496	1,715	1,891
公租公課	2,096	1,174	816	1,134	1,316
水道光熱費	356	189	219	262	256
修繕費	2,509	929	734	1,539	597
保険料	63	34	28	37	44
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	752	649	803	1,153	611
③NOI (=①-②)	18,728	14,071	15,238	17,983	16,600
④減価償却費	3,113	2,837	2,041	3,367	2,759
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,614	11,233	13,196	14,615	13,840
⑥資本的支出	2,854	1,139	113	1,351	112
⑦NCF (=③-⑥)	15,873	12,931	15,125	16,631	16,487

(単位：千円)

物件番号	C-32	C-33	C-34	C-35	C-36
物件名称	S-FORT小田原	S-FORT中板橋	S-FORT亀戸	S-FORT行徳	S-FORT船橋海神
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	22,450	83,120	38,873	26,762	28,898
賃貸事業収入	20,447	79,381	33,858	25,538	27,859
その他賃貸事業収入	2,003	3,738	5,015	1,224	1,039
②賃貸事業費用合計	7,704	14,743	9,740	5,212	5,411
管理委託費	1,909	3,967	2,751	1,496	1,426
公租公課	1,292	5,319	2,641	1,814	1,825
水道光熱費	331	1,455	418	302	152
修繕費	1,716	1,216	2,452	334	809
保険料	38	142	83	44	46
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,121	2,346	1,096	924	856
③NOI (=①-②)	14,746	68,376	29,133	21,550	23,487
④減価償却費	4,705	10,967	5,005	3,164	3,795
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,040	57,409	24,128	18,385	19,691
⑥資本的支出	930	312	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,816	68,063	29,133	21,550	23,487

(単位：千円)

物件番号	C-37	C-38	C-39
物件名称	S-FORT船橋本町	S-FORT八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz
運用日数	181日間	181日間	154日間
①賃貸事業収益合計	23,626	16,716	25,860
賃貸事業収入	22,675	15,581	24,756
その他賃貸事業収入	950	1,135	1,103
②賃貸事業費用合計	5,908	9,556	3,201
管理委託費	1,613	1,431	1,357
公租公課	1,689	1,001	-
水道光熱費	361	234	309
修繕費	570	4,307	465
保険料	44	36	56
信託報酬	296	-	252
その他賃貸事業費用	1,334	2,545	760
③NOI (=①-②)	17,717	7,159	22,658
④減価償却費	3,673	3,101	3,943
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,044	4,058	18,715
⑥資本的支出	757	2,605	323
⑦NCF (=③-⑥)	16,960	4,554	22,335

(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、2022年7月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものと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佐賀医大前	佐賀県佐賀市	大規模改修工事	自 2022年10月 至 2023年1月	50	—	—
S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	大規模改修工事	自 2022年6月 至 2022年11月	90	—	—
S-FORT市川	千葉県市川市	大規模改修工事	自 2022年10月 至 2023年1月	40	—	—
S-FORT鶴川	東京都町田市	大規模改修工事	自 2022年10月 至 2023年1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概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は、300,934千円であり、当期費用に区分された修繕費242,412千円とを合わせ543,346千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額(千円)
S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	45,540
S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	34,650
S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	26,840
S-FORT熊本船場	熊本市中央区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	22,000
S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	37,950
その他資本的支出				133,954
合計				300,934