

## 2023年1月期 決算短信 (REIT)

2023年3月17日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 3459 U R L <https://www.samty-residential.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高橋 雅史

資 産 運 用 会 社 名 サムティアセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 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  
 T E L 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2023年4月27日 分配金支払開始予定日 2023年4月21日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年1月期の運用、資産の状況 (2022年8月1日～2023年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年1月期	5,460	1.0	2,537	△0.5	2,030	△5.0	2,029	△5.0
2022年7月期	5,408	11.7	2,549	10.4	2,136	16.6	2,135	16.6

	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	%	%	%
2023年1月期	2,420	2.5	1.2	37.2
2022年7月期	2,775	2.8	1.4	39.5

## (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		
2023年1月期	2,753	2,420	333	2,309	2,029	279	100.0	2.4
2022年7月期	3,021	2,775	246	2,325	2,135	189	100.0	2.8

(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) 2023年1月期及び2022年7月期における利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は0.004及び0.003です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年1月期	171,482	84,141	49.1	100,320
2022年7月期	155,528	75,990	48.9	98,736

## (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
2023年1月期	3,064	△16,601	13,945	5,664
2022年7月期	5,723	△4,260	△1,624	5,255

2. 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 （利益超過 分配金を 含む）	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金は 含まない）	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年7月期	5,666	3.8	2,480	△2.3	1,988	△2.1	1,987	△2.1	2,720	2,369	351
2024年1月期	5,461	△3.6	2,392	△3.5	1,893	△4.7	1,892	△4.8	2,614	2,256	358

（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7月期）2,369円、（2024年1月期）2,256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）	2023年1月期	838,726口	2022年7月期	769,626口
② 期末自己投資口数	2023年1月期	0口	2022年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。  
なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	26

## 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います。

2023年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計178物件の不動産等（取得価格合計162,672百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は838,726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

2023年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2022年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は0.2%（季節調整済前期比）、年率換算では0.6%と2四半期ぶりのプラス成長となり、民間最終消費支出については実質0.5%（季節調整済前期比）となりました。雇用情勢に関しては、2022年平均の有効求人倍率は1.28倍となり、4年ぶりに前年を上回りました。

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12月末時点における不動産業向けの貸出残高は95.6兆円と、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、金融市場の動向を注視する動きはあるものの、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。

#### ③ 運用状況

当期においては、2022年8月1日付にて公募及び第三者割当増資、2022年8月2日付にて新規借入れを実施し、19物件の不動産等（取得価格合計15,067百万円）を追加取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は178物件、取得価格の合計は162,672百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率75.6%（主要地方都市48.0%、その他地方都市27.5%）、首都圏比率24.4%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收受等に取り組んでおり、引き続き堅調に推移をしています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.4%と安定した推移をしており、当期末における総賃貸可能面積は368,697.55㎡、稼働率は96.5%となっています。

また、サステナビリティに関する取組みとして、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した取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、2022年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。

（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る、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

## (A) 新投資口の発行について

当期においては、2022年8月1日付にて、新規取得19物件の取得資金等に充当することを目的として、公募及び第三者割当増資による新投資口（67,577口）の追加発行（調達合計額8,263百万円）を、また2022年8月30日付で第三者割当増資による新投資口（1,523口）の追加発行（調達合計額182百万円）を行いました。その結果、当期末の発行済投資口の総口数は838,726口となっています。

## (B) 借入れ及び投資法人債について

当期においては、2022年8月2日付にて、新規取得19物件の取得資金等に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行（現：株式会社SBI新生銀行）、株式会社あおぞら銀行、株式会社広島銀行、株式会社山口銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン21-A、21-B、21-C、21-D、21-E及び21-F）計8,000百万円の借入れを行いました。さらに2023年1月31日付にて、既存借入金（タームローン6-A、6-B及び13-A）計5,035百万円の返済資金の一部に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社福岡銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社肥後銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社香川銀行、株式会社静岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社千葉銀行より長期借入金（タームローン22）4,500百万円の借入れを行いました。

また、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、持続可能な環境・社会の実現に貢献し、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を図ることを目的として、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、第3回無担保投資法人債（グリーンボンド）を以下のとおり発行しました。

名称	サムティ・レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発行価額	1,400百万円
利率	年0.850%
発行日	2022年12月15日
償還期限	2027年12月15日
担保及び保証	無担保・無保証

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は85,300百万円となり、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49.7%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 A（安定的）

## ⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益5,460百万円、営業利益2,537百万円、経常利益2,030百万円となり、当期純利益は2,029百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,420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1,085百万円の100分の25.7にはほぼ相当する額である279,295,758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333円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は74.1%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「調整後帳簿評価額」（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評価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した評価額をいいます。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、182,442,000,000円、調整後帳簿評価額の総額は156,330,841,470

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493,070,300円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（182,442,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（156,330,841,470円）及び第16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（493,070,300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212百万円です。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2023年2月21日付「月例経済報告（令和5年2月）」では、『景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。先行きについては、ウィズコロナの下で、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が続く中、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、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響や中国における感染拡大の影響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、金融市場の動向には注視が必要なものの、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、賃貸住宅の供給は低位であるものの、世帯数の増加により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国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動の影響については引き続き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開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ及び保有している一部の物件について、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プロパティマネジメント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。

② 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は2023年3月31日に、以下の不動産（現物）を譲渡する予定です。

物件番号	物件名	所在地	譲渡予定先	譲渡予定日	譲渡予定価格（注1） （百万円）
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	非開示（注2）	2023年3月31日	530
合計		-	-	-	530

（注1）譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（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）譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。

③ 運用状況の見通し

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2023年7月期	5,666	2,480	1,988	1,987	2,720	2,369	351
2024年1月期	5,461	2,392	1,893	1,892	2,614	2,256	358

（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7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年7月期：2023年2月1日～2023年7月31日（181日）</li> <li>2024年1月期：2023年8月1日～2024年1月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年7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物件において2023年2月27日付「資産の譲渡に関するお知らせ（S-FORT車道）」（以下、「本お知らせ」といいます。）において公表した譲渡予定の1物件を除き、2023年7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。</li> <li>2024年1月期：本投資法人が2023年7月期末時点で保有していることを前提としている177物件の不動産又は不動産信託受益権を2024年1月期末まで保有し続けること、2024年1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。</li> <li>実際には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変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本お知らせにて公表した1物件の不動産売却益を見込んでいます。ただし、不動産売却益については現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。上記以外の不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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7月期に4,223百万円、2024年1月期に4,248百万円を想定しています。</li> <li>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7月期に381百万円、2024年1月期に381百万円を想定しています。</li> <li>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7月期に1,098百万円、2024年1月期に1,111百万円を想定しています。</li> <li>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7月期に260百万円、2024年1月期に218百万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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2023年7月期に12百万円、2024年1月期に10百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費用の償却分として、それぞれ、2023年7月期に4百万円、2024年1月期に4百万円を想定しています。</li> <li>支払利息その他融資関連費用として、それぞれ、2023年7月期に474百万円、2024年1月期に483百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>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80,700百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円です。</li> <li>2023年7月期及び2024年1月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換えを行うことを前提としています。</li> <li>以上の前提から、2023年7月期末及び2024年1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80,700百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円となることを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>上記の他に2023年7月期末及び2024年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 2023年7月期及び2024年1月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの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。</li> <li>• 2023年7月期においては、減価償却費として1,098百万円を、また、2024年1月期においては、減価償却費として1,111百万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212百万円（それぞれ、2023年7月期の見積額は212百万円、2024年1月期の見積額は212百万円）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が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。</li> <li>• 以上を勘案し、本日現在において、2023年7月期及び2024年1月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ、294百万円、300百万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、73.9%、73.0%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26.8%、27.0%に相当する金額となる見込みです。</li> <li>• 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10月28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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>

## （2）投資リスク

有価証券報告書（2022年10月28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せん。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,957,767	3,185,547
信託現金及び信託預金	2,297,766	2,478,881
営業未収入金	12,085	16,939
前払費用	192,136	206,059
未収消費税等	—	61,624
その他	47,022	4,662
流動資産合計	5,506,778	5,953,716
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,110,677	12,853,592
減価償却累計額	△945,589	△1,105,750
建物（純額）	10,165,088	11,747,842
構築物	8,049	10,650
減価償却累計額	△1,590	△2,008
構築物（純額）	6,459	8,641
機械及び装置	28,187	32,788
減価償却累計額	△3,121	△4,191
機械及び装置（純額）	25,065	28,596
工具、器具及び備品	56,818	65,964
減価償却累計額	△21,683	△29,506
工具、器具及び備品（純額）	35,135	36,457
土地	11,623,401	13,591,916
信託建物	64,235,521	71,207,858
減価償却累計額	△6,618,156	△7,478,293
信託建物（純額）	57,617,365	63,729,564
信託構築物	14,572	14,572
減価償却累計額	△4,768	△5,443
信託構築物（純額）	9,804	9,128
信託機械及び装置	715,257	786,685
減価償却累計額	△154,169	△174,550
信託機械及び装置（純額）	561,088	612,135
信託工具、器具及び備品	236,394	293,711
減価償却累計額	△88,230	△123,114
信託工具、器具及び備品（純額）	148,163	170,597
信託土地	69,334,241	75,024,593
有形固定資産合計	149,525,814	164,959,475
無形固定資産		
ソフトウェア	1,749	1,293
無形固定資産合計	1,749	1,293
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	18
差入敷金及び保証金	11,699	11,699
長期前払費用	419,456	469,422
投資その他の資産合計	431,174	481,140
固定資産合計	149,958,738	165,441,909
繰延資産		
投資口交付費	30,249	41,810
投資法人債発行費	32,375	44,629
繰延資産合計	62,625	86,439
資産合計	155,528,142	171,482,065

（単位：千円）

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	499,317	463,360
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	11,450,000
未払金	105,587	109,061
未払費用	6,652	5,226
未払分配金	16,729	16,147
未払消費税等	119,656	—
未払法人税等	964	984
前受金	754,375	825,754
預り金	15,837	16,867
流動負債合計	13,204,121	12,887,403
固定負債		
投資法人債	3,200,000	4,600,000
長期借入金	62,550,000	69,250,000
預り敷金及び保証金	85,549	92,610
信託預り敷金及び保証金	497,990	510,752
固定負債合計	66,333,539	74,453,362
負債合計	79,537,661	87,340,765
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	76,264,169	84,710,081
出資総額控除額	△2,409,694	△2,599,022
出資総額（純額）	73,854,475	82,111,059
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,136,006	2,030,240
剰余金合計	2,136,006	2,030,240
投資主資本合計	75,990,481	84,141,299
純資産合計	※1 75,990,481	※1 84,141,299
負債純資産合計	155,528,142	171,482,065

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,572,823	※1 5,057,516
その他貸貸事業収入	※1 458,558	※1 402,742
不動産等売却益	※2 376,999	—
営業収益合計	5,408,382	5,460,258
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,183,993	※1 2,230,331
資産運用報酬	420,426	424,135
資産保管手数料	7,314	7,551
一般事務委託手数料	46,672	55,050
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	15,900	15,900
その他営業費用	181,648	186,425
営業費用合計	2,859,015	2,922,454
営業利益	2,549,366	2,537,803
営業外収益		
受取利息	23	11
還付加算金	100	—
未払分配金戻入	1,057	3,070
営業外収益合計	1,181	3,082
営業外費用		
支払利息	289,050	331,815
投資法人債利息	16,548	18,027
融資関連費用	91,385	140,817
投資口交付費償却	11,357	13,070
投資法人債発行費償却	5,313	5,877
その他	44	343
営業外費用合計	413,700	509,952
経常利益	2,136,847	2,030,933
税引前当期純利益	2,136,847	2,030,933
法人税、住民税及び事業税	970	988
法人税等調整額	△8	△0
法人税等合計	961	987
当期純利益	2,135,885	2,029,946
前期繰越利益	120	293
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,136,006	2,030,240

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2022年8月1日 至 2023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	76,264,169	△2,409,694	73,854,475	2,136,006	2,136,006	75,990,481	75,990,481
当期変動額							
新投資口の発行	8,445,911		8,445,911			8,445,911	8,445,911
利益超過分配		△189,327	△189,327			△189,327	△189,327
剰余金の配当				△2,135,712	△2,135,712	△2,135,712	△2,135,712
当期純利益				2,029,946	2,029,946	2,029,946	2,029,946
当期変動額合計	8,445,911	△189,327	8,256,583	△105,765	△105,765	8,150,817	8,150,817
当期末残高	※1 84,710,081	△2,599,022	82,111,059	2,030,240	2,030,240	84,141,299	84,141,299

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期 (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)
I 当期末処分利益	2,136,006,110	2,030,240,185
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	189,327,996	279,295,758
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,325,040,146 (3,021)	2,309,012,678 (2,753)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,135,712,150 (2,775)	2,029,716,920 (2,420)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	189,327,996 (246)	279,295,758 (333)
IV 次期繰越利益	293,960	523,265
分配金の額の算出方法	<p>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>	<p>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2,420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1,085百万円の100分の25.7にほぼ相当する額である279,295,758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333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74.1%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.投資法人の概況/(1)主要な経営指標等の推移/②運用状況/(イ)当期の概況/e業績の概要(注1)(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,136,847	2,030,933
減価償却費	985,672	1,086,266
受取利息	△23	△11
支払利息	305,599	349,842
投資口交付費償却	11,357	13,070
投資法人債発行費償却	5,313	5,877
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3	△4,854
未収消費税等の増減額（△は増加）	34,367	△61,624
未払消費税等の増減額（△は減少）	119,656	△119,656
前払費用の増減額（△は増加）	404	△13,923
営業未払金の増減額（△は減少）	△35,628	65,739
未払金の増減額（△は減少）	16,703	3,473
前受金の増減額（△は減少）	15,895	71,379
長期前払費用の増減額（△は増加）	27,275	△49,965
信託有形固定資産の売却による減少額	2,447,740	—
その他	△43,578	40,660
小計	6,027,600	3,417,207
利息の受取額	23	11
利息の支払額	△303,658	△351,268
法人税等の支払額	△793	△968
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,723,171	3,064,982
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△627,935	△3,790,168
信託有形固定資産の取得による支出	△3,615,397	△12,831,339
差入敷金及び保証金の返還による収入	46	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,061	△5,602
預り敷金及び保証金の受入による収入	7,519	12,663
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△73,826	△40,064
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	57,255	52,826
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,260,399	△16,601,685
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,850,000	12,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,350,000	△5,035,000
投資法人債の発行による収入	—	1,400,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△18,131
投資口の発行による収入	—	8,445,911
投資口交付費の支出	—	△24,630
分配金の支払額	△2,124,715	△2,322,551
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,624,715	13,945,598
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△161,942	408,895
現金及び現金同等物の期首残高	5,417,477	5,255,534
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,255,534	※1 5,664,429

## (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6,120千円、当期は22,911千円です。</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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

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"><li>① 信託現金及び信託預金</li><li>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</li><li>③ 信託預り敷金及び保証金</li></ul> <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7月31日)	当期 (2023年1月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,230,332	4,668,693
地代収入	142	244
共益費収入	342,349	388,578
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	169,580	180,388
水道光熱費収入	31,476	32,847
その他収入	257,502	189,506
不動産賃貸事業収益合計	5,031,382	5,460,258
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	263,669	274,423
水道光熱費	77,225	90,136
公租公課	324,265	324,351
保険料	10,520	10,868
修繕費	242,412	205,900
減価償却費	985,215	1,085,809
信託報酬	33,887	38,919
その他賃貸事業費用	246,796	199,920
不動産賃貸事業費用合計	2,183,993	2,230,331
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,847,388	3,229,927

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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
不動産等売却益	58,500

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
不動産等売却益	94,192

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
不動産等売却益	108,180

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
不動産等売却益	116,126

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

## [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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	769,626	838,726

## [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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
現金及び預金	2,957,767	3,185,547
信託現金及び信託預金	2,297,766	2,478,881
現金及び現金同等物	5,255,534	5,664,429

## [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の調達を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により行います。

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、2023年1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7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(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

2023年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,450,000	11,458,646	8,646
(3) 投資法人債	4,600,000	4,470,441	△129,558
(4) 長期借入金	69,250,000	69,316,433	66,433
負債計	85,300,000	85,245,521	△54,478

(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

当期（2023年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	11,450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,700,000	—	1,400,000	1,500,000
長期借入金	—	12,500,000	14,320,000	16,530,000	15,900,000	10,000,000
合計	11,450,000	12,500,000	16,020,000	16,530,000	17,300,000	11,500,000

[有価証券に関する注記]

前期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	18
繰延税金資産合計	17	18
繰延税金資産の純額	17	18

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1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	△31.44	△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	0.05

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 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。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

## [賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	148,652,120	149,525,814
期中増減額	873,694	15,433,661
期末残高	149,525,814	164,959,475
期末時価	163,368,000	182,442,000

(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。

当期の主な増加額は19物件の取得(16,124,100千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,085,809千円)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 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. 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8月1日 至 2023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
水道光熱費収入	32,847	32,847
その他	—	5,427,411
合計	32,847	5,460,258

（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口当たり情報に関する注記]

（単位：円）

	前期 （自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）	当期 （自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）
1口当たり純資産額	98,736	100,320
1口当たり当期純利益	2,775	2,420

（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 2022年2月1日 至 2022年7月31日）	当期 （自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）
当期純利益（千円）	2,135,885	2,029,946
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）	2,135,885	2,029,946
期中平均投資口数（口）	769,626	838,486

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2018年2月1日	第三者割当増資	173,600	456,600	15,103	40,610	(注2)
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3)
2018年8月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	(注4)
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5)
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6)
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注7)
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8)
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9)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注10)
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11)
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12)
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13)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注14)
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15)
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16)
2022年8月1日	公募増資及び 第三者割当増資	67,577	837,203	8,263	82,117	(注17)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注18)
2022年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△189	82,111	(注19)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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。
- (注17) 1口当たり発行価格124,293円（引受価額119,831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18) 1口当たり発行価格119,831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19) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり246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。

## 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 2023年1月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	16,797	9.8
			その他地方都市	5,684	3.3
		首都圏	2,930	1.7	
不動産合計				25,413	14.8
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	62,103	36.2
			その他地方都市	40,218	23.5
		首都圏	37,224	21.7	
信託不動産合計				139,546	81.4
預金・その他の資産				6,522	3.8
資産総額				171,482	100.0

	当期 2023年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	87,340	50.9
純資産総額	84,141	49.1

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

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

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

## (2) 投資資産

## ①不動産等組入資産明細

2023年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）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	645	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	1,120	1,170	0.7
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	939	979	0.6
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	714	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	1,281	1,340	0.8
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	大阪市浪速区	信託 受益権	1,930	2,020	1.2
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	975	1,020	0.6
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	669	722	0.4
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	1,558	1,590	1.0
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	667	690	0.4
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	2,350	2,470	1.5
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,380	2,489	1.5
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	886	870	0.5
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産 (現物)	403	400	0.2
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	690	680	0.4
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	553	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	1,885	1,900	1.2
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,143	1,200	0.7
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	1,804	1,858	1.1
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	786	812	0.5
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	489	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	1,821	1,846	1.1
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	1,550	1,571	1.0
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	1,158	1,147	0.7
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	833	841	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-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	457	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	776	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)	431	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)	428	389	0.2
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)	419	382	0.2
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)	530	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	879	885	0.5
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	815	820	0.5
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	952	918	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	1,327	1,338	0.8
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	889	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)	540	538	0.3
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	432	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	658	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)	306	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	1,470	1,484	0.9
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	1,139	1,150	0.7
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)	610	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	1,083	1,056	0.6
主要 地方都市	A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	549	538	0.3
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)	465	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)	351	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)	339	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)	562	557	0.3
主要 地方都市	A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	780	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)	558	530	0.3
主要 地方都市	A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	306	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)	490	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	1,798	1,765	1.1
主要 地方都市	A-63	S-FORT東別院	名古屋市中区	信託 受益権	734	720	0.4
主要 地方都市	A-64	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	478	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)	395	380	0.2
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	769	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	695	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	0.2
主要 地方都市	A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	326	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	0.4
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	871	836	0.5
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)	520	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	4,429	4,320	2.7
主要 地方都市	A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,906	1,820	1.1
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	713	684	0.4
主要 地方都市	A-76	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託 受益権	710	680	0.4
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	691	665	0.4
主要 地方都市	A-78	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託 受益権	638	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	569	545	0.3
主要 地方都市	A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産 (現物)	514	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)	466	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)	438	405	0.2
主要 地方都市	A-83	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産 (現物)	418	385	0.2

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	信託 受益権	824	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)	474	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	1,053	1,000	0.6
主要 地方都市	A-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都市伏見区	信託 受益権	2,376	2,235	1.4
主要 地方都市	A-88	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	信託 受益権	1,495	1,421	0.9
主要 地方都市	A-89	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	信託 受益権	1,152	1,081	0.7
主要 地方都市	A-90	S-FORT桜川	大阪市浪速区	信託 受益権	767	743	0.5
主要 地方都市	A-91	S-FORT弁天町	大阪市港区	信託 受益権	634	607	0.4
主要 地方都市	A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	札幌市中央区	不動産 (現物)	635	594	0.4
主要 地方都市	A-93	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	信託 受益権	549	522	0.3
主要 地方都市	A-94	S-FORT浄心	名古屋市西区	不動産 (現物)	544	522	0.3
主要 地方都市	A-95	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	不動産 (現物)	540	512	0.3
主要 地方都市	A-96	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	509	475	0.3
主要 地方都市	A-97	S-FORT月寒	札幌市豊平区	不動産 (現物)	357	326	0.2
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	451	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	537	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	2,245	2,323	1.4
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	596	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)	625	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	1,006	1,050	0.6
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	392	375	0.2
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託 受益権	1,414	1,412	0.9
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	782	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	1,869	1,807	1.1
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	770	767	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)
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)	602	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	992	1,015	0.6
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	886	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)	279	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	1,342	1,332	0.8
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	1,097	1,125	0.7
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	1,001	1,010	0.6
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	764	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	976	960	0.6
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	247	239	0.1
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)	611	599	0.4
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)	426	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)	354	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	669	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	768	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	1,338	1,340	0.8
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)	464	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	1,030	969	0.6
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	1,493	1,465	0.9
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	1,287	1,260	0.8
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	747	732	0.4
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	608	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)	485	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)	486	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	1,446	1,400	0.9

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
その他 地方都市	B-39	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託 受益権	1,472	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	1,154	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	877	823	0.5
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	825	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	800	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	652	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	1,386	1,309	0.8
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)	590	540	0.3
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	1,078	1,012	0.6
その他 地方都市	B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	大阪府東大阪市	信託 受益権	1,489	1,388	0.9
その他 地方都市	B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	信託 受益権	963	906	0.6
その他 地方都市	B-50	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	信託 受益権	796	720	0.4
その他 地方都市	B-51	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	783	720	0.4
その他 地方都市	B-52	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	信託 受益権	721	672	0.4
その他 地方都市	B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	信託 受益権	698	650	0.4
その他 地方都市	B-54	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	不動産 (現物)	512	489	0.3
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	917	987	0.6
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	927	925	0.6
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	826	866	0.5
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	794	818	0.5
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	697	732	0.4
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,142	1,130	0.7
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	850	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)	815	850	0.5
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	638	645	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)
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	592	587	0.4
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	571	520	0.3
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	620	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	1,130	1,137	0.7
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,104	1,110	0.7
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	906	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	1,899	1,900	1.2
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	541	536	0.3
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,181	1,150	0.7
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	836	840	0.5
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,678	1,678	1.0
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,529	1,510	0.9
首都圏	C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	535	528	0.3
首都圏	C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,450	5,400	3.3
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	877	846	0.5
首都圏	C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	616	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	686	678	0.4
首都圏	C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	832	815	0.5
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	661	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	626	613	0.4
首都圏	C-33	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,448	3,365	2.1
首都圏	C-34	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,285	1,248	0.8
首都圏	C-35	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	950	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	933	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	795	768	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)
首都圏	C-38	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	488	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	1,249	1,200	0.7
首都圏	C-40	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産 (現物)	513	484	0.3
合計			-	-	164,959	162,672	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2023年1月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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	726	735	4.3	717	4.1	4.5
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,420	1,440	4.2	1,410	4.0	4.4
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,190	1,200	4.1	1,190	3.9	4.3
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	962	972	4.2	958	4.0	4.4
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,600	1,610	4.7	1,600	4.5	4.9
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,620	2,660	3.8	2,600	3.9	4.0
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,540	1,550	3.8	1,530	3.6	3.9
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	859	871	4.1	854	3.9	4.3
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,780	1,780	4.6	1,780	4.4	4.8
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	872	875	4.3	868	4.1	4.4
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,160	3,190	4.1	3,140	4.2	4.3
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,120	3,140	3.9	3,110	4.0	4.1
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,080	1,090	4.1	1,060	3.9	4.3
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定 株式会社	490	496	4.2	487	4.0	4.4
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	899	910	4.2	887	4.0	4.4
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	723	732	4.2	713	4.0	4.4
A-24	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,180	2,210	4.3	2,170	4.4	4.5
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,480	4.2	1,460	4.3	4.4
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,410	2,420	4.6	2,400	4.7	4.8
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	954	953	4.0	954	3.8	4.2
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	565	561	3.9	567	3.8	4.1
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,270	2,300	4.0	2,260	4.1	4.2
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,000	2,020	4.1	1,990	4.2	4.3
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,440	1,460	4.1	1,430	3.9	4.3

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 (%)
A-33	S-FORT北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	896	905	4.2	892	4.3	4.4
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	475	478	4.4	473	4.2	4.6
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	868	871	4.7	866	4.5	4.9
A-36	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	477	480	4.4	475	4.5	4.6
A-37	S-FORT博多東I	大和不動産鑑定 株式会社	428	432	4.3	426	4.1	4.5
A-38	S-FORT博多東II	大和不動産鑑定 株式会社	428	432	4.3	426	4.1	4.5
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	553	562	4.1	549	4.2	4.3
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	919	930	4.5	907	4.3	4.7
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	837	846	4.4	827	4.2	4.6
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,090	4.4	1,080	4.5	4.6
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,590	1,620	3.8	1,580	3.9	4.0
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,060	1,080	3.7	1,050	3.5	3.9
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	643	653	3.8	639	3.6	4.0
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	452	460	4.4	449	4.2	4.6
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	722	730	4.5	719	4.3	4.7
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	334	337	4.7	333	4.5	4.9
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,760	1,790	3.9	1,740	4.0	4.1
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,290	1,300	4.1	1,280	4.2	4.3
A-51	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	627	634	4.4	619	4.2	4.6
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,190	1,210	4.5	1,170	4.3	4.7
A-53	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	604	615	4.2	593	4.0	4.4
A-54	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	481	489	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	370	375	4.1	365	3.9	4.3
A-56	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	351	357	4.2	345	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	643	643	4.0	643	4.1	4.2
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	754	762	4.4	746	4.2	4.6
A-59	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	562	566	4.9	558	4.7	5.1
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	322	324	5.0	319	4.8	5.2
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	533	537	4.5	528	4.3	4.7
A-62	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,910	1,950	3.8	1,890	3.6	4.0
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	730	738	4.2	721	4.0	4.4
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	492	496	4.6	487	4.4	4.8
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	456	462	4.4	450	4.2	4.6
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	788	798	4.3	784	4.4	4.5
A-67	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	729	735	4.2	727	4.3	4.4
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	400	403	4.5	396	4.3	4.7
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	316	318	4.7	313	4.5	4.9
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	723	731	4.4	715	4.2	4.6
A-71	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	904	917	4.0	898	4.1	4.2
A-72	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	531	533	4.4	530	4.5	4.6
A-73	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,570	4,610	3.9	4,520	3.7	4.1
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	2,030	2,060	4.0	2,010	3.8	4.2
A-75	S-FORT名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	728	740	4.0	723	4.1	4.2
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	718	724	4.8	711	4.6	5.0
A-77	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑 定所	700	703	3.9	699	4.0	4.1
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	623	630	4.3	616	4.1	4.5
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	577	579	5.0	575	4.8	5.2
A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	519	525	4.4	517	4.2	4.6
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	456	461	4.3	454	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-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	432	436	4.5	430	4.3	4.7
A-84	S-RESIDENCE浄心II	大和不動産鑑定 株式会社	899	914	4.2	893	4.0	4.4
A-85	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	512	513	4.1	512	4.2	4.3
A-86	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	3.9	1,010	4.0	4.1
A-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,330	4.8	2,270	4.6	5.0
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,400	1,420	4.6	1,380	4.4	4.8
A-89	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,070	1,080	4.8	1,050	4.6	5.0
A-90	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	749	762	4.2	735	4.0	4.4
A-91	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	610	617	4.2	602	4.0	4.4
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定 株式会社	582	589	4.6	575	4.4	4.8
A-93	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	528	528	4.0	528	4.1	4.2
A-94	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	526	532	4.3	519	4.1	4.5
A-95	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	547	561	3.7	541	3.5	3.9
A-96	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	465	471	4.6	458	4.4	4.8
A-97	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	344	350	4.5	341	4.3	4.7
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	638	644	5.0	632	4.8	5.2
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	698	703	5.3	692	5.1	5.5
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,820	2,850	3.9	2,800	4.0	4.1
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	768	771	4.4	765	4.2	4.5
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	793	799	5.1	790	5.2	5.3
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,180	1,170	5.0	1,180	4.8	5.2
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	450	453	5.1	449	4.9	5.3
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,660	1,690	4.2	1,650	4.0	4.4
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	914	929	4.1	908	3.9	4.3
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,340	2,350	4.1	2,320	3.9	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 (%)
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	852	860	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	1,100	1,110	4.8	1,100	4.6	5.0
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	956	973	4.8	948	4.9	5.0
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	313	315	4.8	312	4.9	5.0
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,360	1,370	4.9	1,350	4.7	5.1
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,110	1,100	4.9	1,110	4.7	5.1
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	1,010	4.8	1,000	4.6	5.0
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	908	923	4.0	901	3.8	4.2
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,040	1,050	5.0	1,040	5.1	5.2
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	259	260	4.9	259	4.7	5.1
B-24	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	602	605	4.9	598	4.7	5.1
B-25	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	438	443	4.2	433	4.0	4.4
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	686	690	5.4	682	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	1,430	1,440	5.0	1,420	4.8	5.2
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	451	454	4.9	447	4.7	5.1
B-31	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,060	1,070	4.9	1,050	4.7	5.1
B-32	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,590	1,610	6.0	1,570	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	770	778	5.2	761	5.0	5.4
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	597	606	5.2	587	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	423	426	5.1	420	4.9	5.3
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	507	538	4.6	496	4.4	4.8

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,450	1,460	4.9	1,440	4.7	5.1
B-39	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,460	1,470	4.9	1,450	4.7	5.1
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,130	4.8	1,110	4.6	5.0
B-41	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	846	849	4.7	845	4.5	4.9
B-42	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	796	797	4.9	795	4.7	5.1
B-43	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	774	785	5.2	763	5.0	5.4
B-44	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	627	632	4.7	625	4.5	4.9
B-45	S-FORT 宇都宮南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,360	1,380	4.6	1,350	4.4	4.8
B-46	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	596	592	4.7	598	4.8	4.9
B-47	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.1	1,120	4.2	4.3
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,430	1,440	4.9	1,410	4.7	5.1
B-49	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	962	971	4.3	958	4.1	4.5
B-50	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	740	736	5.0	741	5.1	5.2
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	732	731	5.0	732	5.1	5.2
B-52	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	株式会社 谷澤総合鑑定所	714	713	4.8	714	4.9	5.0
B-53	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	683	686	4.6	682	4.7	4.8
B-54	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ 株式会社	492	498	4.0	485	3.8	4.2
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,260	1,270	3.8	1,250	3.6	3.9
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,160	1,170	3.6	1,150	3.7	3.8
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,070	1,080	3.9	1,050	3.7	4.1
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,100	1,120	4.3	1,090	4.4	4.5
C-07	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	869	879	4.2	864	4.3	4.4
C-08	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,430	1,440	4.1	1,420	4.2	4.3
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	908	920	4.2	895	4.0	4.4
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,010	1,020	5.0	993	4.7	5.3
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	928	935	3.9	920	3.7	4.0

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 (%)
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	704	709	3.6	699	3.4	3.7
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	664	667	3.6	661	3.4	3.7
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	769	782	3.9	763	4.0	4.1
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,260	1,290	4.2	1,240	(注)	4.4
C-17	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,240	1,250	4.1	1,230	4.2	4.3
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.1	1,050	4.2	4.3
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,990	2,000	4.4	1,980	4.2	4.5
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	586	593	4.3	578	4.1	4.5
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,620	1,630	3.6	1,600	3.4	3.7
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	958	971	4.0	952	4.1	4.2
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,900	1,880	4.0	1,910	4.1	4.2
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,720	1,740	4.0	1,690	3.8	4.2
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	589	603	3.4	583	3.2	3.6
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,840	5,910	3.8	5,770	3.6	4.0
C-27	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	897	909	3.9	892	3.7	4.1
C-28	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	684	694	3.8	679	3.6	4.0
C-29	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	705	716	4.0	693	3.8	4.2
C-30	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	837	848	4.2	825	4.0	4.4
C-31	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	714	724	3.8	710	3.6	4.0
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	643	647	4.9	639	4.7	5.1
C-33	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,470	3,570	3.6	3,430	3.7	3.8
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,300	1,310	4.0	1,280	3.8	4.2
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	988	1,010	3.7	978	3.5	3.9
C-36	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	951	968	3.9	943	3.7	4.1
C-37	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	794	804	4.2	784	4.0	4.4
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	490	493	4.6	489	4.4	4.8

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,270	1,300	3.6	1,260	3.4	3.8
C-40	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	489	494	4.9	483	4.7	5.1
合計			182,442	184,368	-	180,987	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～4年度は4.2%、5～10年度は4.3%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	726	612
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,420	1,060
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,190	880
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	962	672
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,195
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,620	1,829
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,540	890
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	859	633
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,780	1,467
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	872	620
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,160	2,222
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,120	2,262
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,080	817
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	490	385
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	899	631
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	723	522
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	1,771
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,470	1,082
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,410	1,723
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	954	755
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	565	469
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,270	1,729
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,000	1,472
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,440	1,085
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	896	790
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	475	433
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	868	729
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	477	400
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	428	405
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	428	397
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	553	505
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	919	843
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	837	776
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	906
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,590	1,271
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,060	857
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	643	512
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	452	410
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	722	628
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	334	287
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,760	1,408
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,091
A-51	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	627	589
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,190	1,042
A-53	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	604	523
A-54	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	481	442
A-55	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	370	336

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	321
A-57	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	643	530
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	754	743
A-59	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	562	533
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	322	287
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	533	465
A-62	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,910	1,729
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	730	703
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	492	450
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	456	371
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	788	712
A-67	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	729	643
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	400	392
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	316	306
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	723	665
A-71	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	904	824
A-72	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	531	481
A-73	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,570	4,292
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,030	1,791
A-75	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	728	676
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	718	667
A-77	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	700	658
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	602
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	577	537
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	519	473
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	456	436
A-82	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	418	404
A-83	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	432	383
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	899	779
A-85	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	512	443
A-86	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,020	990
A-87	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,221
A-88	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,400	1,415
A-89	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,070	1,075
A-90	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	749	741
A-91	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	610	605
A-92	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	582	591
A-93	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	528	520
A-94	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	526	520
A-95	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	547	510
A-96	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	465	472
A-97	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	344	323
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	638	406
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	698	488
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,820	2,148
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	768	560
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	793	568
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,180	944

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-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	450	366
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,660	1,348
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	914	753
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,340	1,773
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	852	727
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	643	562
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,100	929
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	956	836
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	313	253
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,360	1,279
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,110	1,034
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	1,000	938
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	908	730
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	894
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	259	228
B-24	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	602	582
B-25	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	438	402
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	355	337
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	686	634
B-28	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	771	726
B-29	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,430	1,279
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	451	435
B-31	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,060	956
B-32	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,590	1,416
B-33	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,253
B-34	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	770	703
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	597	572
B-36	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	423	454
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	507	465
B-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,450	1,383
B-39	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,368
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	1,085
B-41	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	846	803
B-42	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	796	773
B-43	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	774	739
B-44	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	627	597
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,360	1,293
B-46	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	596	539
B-47	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	999
B-48	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,430	1,378
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	962	901
B-50	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	740	715
B-51	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	732	714
B-52	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	株式会社谷澤総合鑑定所	714	668
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	683	646
B-54	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	492	487
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,260	871
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,160	892

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-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	785
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	731
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	869	664
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,430	1,096
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	908	819
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,010	768
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	928	612
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	704	566
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	664	545
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	769	588
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,076
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,240	1,050
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,060	856
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,990	1,828
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	586	518
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,620	1,112
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	958	799
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,900	1,624
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,720	1,495
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	589	520
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,840	5,314
C-27	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	897	852
C-28	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	684	592
C-29	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	705	666
C-30	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	837	803
C-31	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	714	637
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	643	594
C-33	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,470	3,336
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,300	1,235
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	988	910
C-36	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	951	888
C-37	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	794	759
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	490	461
C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,270	1,192
C-40	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	489	482
合計			182,442	156,330

(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（2023年1月31日時点）の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,264.70	98.0	49	48	1	3,486
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,624.40	97.8	90	88	1	6,865
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,542.04	99.0	104	103	1	5,986
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,055.45	97.6	82	80	1	4,692
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,463.11	95.9	94	91	1	7,814
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,441.27	94.8	154	146	1	10,499
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,740
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,705.42	93.0	56	52	1	3,736
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,114.82	96.6	75	72	1	9,781
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,287.22	100.0	59	59	1	4,312
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,256.78	97.4	166	162	1	13,616
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,362.65	96.2	167	160	1	13,169
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,842.68	100.0	28	28	1	4,793
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	3,895
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,490
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,407.18	96.8	135	131	1	9,822
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,146.09	98.9	81	80	1	6,578
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,754.37	97.0	168	163	1	11,513
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	3,617.10	98.0	148	145	1	10,250
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,538.34	98.3	56	55	1	7,939
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,284.52	90.9	84	74	1	6,119
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,714.56	97.6	36	35	1	4,164
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,699.11	100.0	29	29	1	2,518
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,868.75	100.0	63	63	1	4,912

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	1,550.66	96.1	49	47	1	2,694
A-37	S-FORT博多東 I	1,034.20	974.14	94.2	35	33	1	1,940
A-38	S-FORT博多東 II	1,034.20	1,004.17	97.1	35	34	1	2,005
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	787.63	89.0	45	40	1	2,561
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,688
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,882.65	93.8	51	47	1	4,040
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,042.20	98.5	66	65	1	5,489
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	1,967.62	94.4	90	85	1	6,244
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,424.68	96.7	48	46	1	4,248
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	875.42	97.2	36	35	1	2,637
A-46	S-FORT上社	1,029.42	833.34	81.0	42	34	1	2,042
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,777.85	90.9	22	20	1	3,296
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,154.85	95.8	24	23	1	1,774
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,241.80	93.7	95	89	1	6,646
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,192.40	98.9	88	87	1	5,904
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,266.56	95.8	46	44	1	3,121
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,385.77	97.0	100	97	1	6,075
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,766
A-54	S-FORT都島内代	789.74	759.43	96.2	28	27	1	2,197
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,825
A-56	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,818
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	913.67	91.0	44	40	1	2,814
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,733.36	96.6	59	57	1	4,192
A-59	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,194.45	98.4	55	54	1	3,300
A-60	S-FORT南郷通	1,191.66	1,153.47	96.8	31	30	1	1,861
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,289.76	94.5	50	47	1	2,801
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,597.52	100.0	36	36	1	8,258
A-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,594.24	94.6	56	53	1	3,757
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,590.84	100.0	54	54	1	3,018

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	929.65	92.6	39	36	1	2,272
A-66	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,479.31	90.3	57	51	1	3,656
A-67	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,293
A-68	S-FORT西郊通	1,463.48	1,463.48	100.0	24	24	1	2,395
A-69	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	1,991
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	1,425.16	94.3	36	34	1	3,871
A-72	S-FORT堀田通	1,030.40	1,030.40	100.0	35	35	1	2,480
A-73	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,370.32	99.4	130	129	1	19,601
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	3,215.72	3,113.64	96.8	95	91	1	8,975
A-75	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,320.64	91.1	41	37	1	3,252
A-76	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,197.80	93.1	66	61	1	3,602
A-77	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	998.71	93.2	44	41	1	2,846
A-78	S-FORT金山	1,380.28	1,350.54	97.8	44	43	1	3,231
A-79	S-FORT泉中央	2,159.25	2,026.48	93.9	40	37	1	3,471
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,838
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	1,609.27	97.9	48	47	1	2,572
A-83	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,363.97	100.0	33	33	1	2,357
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,384.46	93.1	58	54	1	3,987
A-85	S-RESIDENCE浅間町	843.75	843.75	100.0	36	36	1	2,519
A-86	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,408.33	92.4	66	61	1	4,242
A-87	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	3,233.80	3,233.80	100.0	185	185	1	10,424
A-88	S-RESIDENCE 円山表参道	3,344.79	3,289.13	98.3	89	87	1	7,049
A-89	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,535
A-90	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,744
A-91	S-FORT弁天町	1,231.50	1,132.98	92.0	50	46	1	2,827
A-92	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,493.56	97.5	40	39	1	3,077
A-93	S-RESIDENCE名駅	788.00	737.89	93.6	32	30	1	2,352
A-94	S-FORT浄心	1,104.80	1,020.80	92.4	37	34	1	2,349

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-95	S-FORT桜ノ宮	795.64	670.24	84.2	32	27	1	2,021
A-96	S-RESIDENCE堀田	885.96	836.67	94.4	36	34	1	2,324
A-97	S-FORT月寒	1,135.05	1,135.05	100.0	34	34	1	1,989
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,630.38	96.4	54	52	1	3,401
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,164.89	94.7	69	65	1	3,729
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,457.09	92.5	138	128	1	11,446
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,107.71	90.4	52	47	1	3,689
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,132.13	97.2	60	59	1	4,141
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
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,799.20	97.0	102	99	1	7,550
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,446.40	93.5	62	58	1	3,771
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	5,914.53	90.9	80	73	1	9,281
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,213.40	89.9	69	62	1	4,277
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,844.64	98.4	62	61	1	3,740
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,369.70	93.9	92	85	1	6,255
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	4,201.33	98.7	119	117	1	6,902
B-19	S-FORT熊大病院前	3,458.07	3,458.07	100.0	99	99	1	6,008
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	3,087.99	95.8	91	86	1	5,527
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,134.42	89.5	48	43	1	3,692
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,543.99	97.7	83	81	1	5,935
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	951.10	94.1	34	32	1	1,803
B-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,160.60	94.3	54	51	1	3,212
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	705.25	93.4	30	28	1	2,171
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	586.31	95.6	24	23	1	1,710
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	3,199.42	98.4	63	62	1	4,207
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,844.90	98.3	72	71	1	4,798
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,721.97	100.0	110	110	1	7,705
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,541.82	97.4	38	37	1	2,543

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-31	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,399.17	90.5	90	80	1	5,639
B-32	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,839.20	98.4	55	54	1	5,434
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	3,037.06	99.0	82	81	1	4,968
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	3,040.33	100.0	79	79	1	4,280
B-36	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,439.20	96.3	48	46	1	2,484
B-37	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,817
B-38	S-FORT小倉	5,006.68	4,627.92	92.4	122	112	1	8,002
B-39	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,122.61	94.5	94	89	1	7,286
B-40	S-FORT高崎	3,775.68	3,465.38	91.8	48	44	1	6,148
B-41	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,480.40	95.2	42	40	1	4,366
B-42	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,108.55	93.3	64	61	1	4,412
B-43	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,576.87	96.7	90	87	1	4,877
B-44	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,393
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	3,051.00	93.6	70	66	1	6,386
B-46	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,224.96	100.0	48	48	1	3,219
B-47	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,873.65	98.7	75	74	1	5,286
B-48	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,173.98	98.6	138	136	1	8,772
B-49	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,985.52	100.0	84	84	1	5,481
B-50	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,762.61	100.0	59	59	1	4,273
B-51	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,472.26	98.3	60	59	1	4,163
B-52	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	1,990.92	1,990.92	100.0	60	60	1	4,002
B-53	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,120.95	85.5	55	47	1	3,182
B-54	S-FORT江坂Fiore	868.84	806.78	92.9	28	26	1	2,185
C-01	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,468.50	91.4	70	64	1	4,856
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,090.38	97.8	36	35	1	4,234
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,431
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,458.99	85.0	66	56	1	4,444
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,307.09	93.5	47	43	1	3,885
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,664.08	96.4	83	80	1	5,741

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-09	S-FORT市川	1,255.90	1,168.62	93.1	51	47	1	4,080
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	978.75	100.0	45	45	1	3,142
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,760.92	93.3	30	28	1	2,790
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	1,293.03	93.6	36	33	1	5,137
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,457.51	100.0	70	70	1	5,545
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,391.70	96.7	62	60	1	4,709
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	957.68	97.4	37	36	1	2,797
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	1,946.86	94.7	61	58	1	5,823
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,067.22	90.4	52	47	1	3,786
C-23	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-24	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,791.06	91.5	93	85	1	6,853
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,208
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	9,067.59	97.8	153	149	1	23,213
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,331
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	943.51	94.9	32	30	1	2,898
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	805.71	97.5	40	39	1	3,037
C-30	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.45	94.9	59	56	1	3,841
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,328.90	97.2	29	28	1	3,204
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,174.82	91.8	49	45	1	3,486
C-33	S-FORT中板橋	3,946.25	3,700.03	93.8	141	132	1	12,398
C-34	S-FORT亀戸	2,577.48	2,577.48	100.0	35	35	1	5,969
C-35	S-FORT行徳	1,283.80	1,283.80	100.0	50	50	1	4,358
C-36	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,465.68	96.9	64	62	1	4,594
C-37	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,185.74	96.0	50	48	1	3,863
C-38	S-FORT八王子	1,049.43	940.12	89.6	46	41	1	2,605
C-39	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,382.17	96.5	46	44	1	4,799

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-40	S-FORT小田原栄町	1,003.20	953.04	95.0	40	38	1	2,780
合計		378,697.55	365,541.11	96.5	11,179	10,764	178	852,511

(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、2023年1月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

## ⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-01	A-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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,406	44,643	37,204	29,826	53,339
賃貸事業収入	20,573	40,648	34,825	27,833	47,334
その他賃貸事業収入	1,832	3,995	2,378	1,993	6,004
②賃貸事業費用合計	4,781	9,326	7,086	6,495	11,187
管理委託費	1,160	1,528	1,500	1,257	2,337
公租公課	1,331	3,058	2,420	2,063	2,849
水道光熱費	290	493	398	287	1,830
修繕費	882	2,473	1,194	1,645	1,827
保険料	34	117	69	73	89
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	777	1,351	1,199	864	1,949
③NOI (=①-②)	17,625	35,316	30,117	23,330	42,151
④減価償却費	5,028	11,331	9,594	8,329	12,769
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,597	23,985	20,523	15,001	29,381
⑥資本的支出	1,411	1,235	683	265	473
⑦NCF (=③-⑥)	16,213	34,080	29,433	23,065	41,678

(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Briller	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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	66,407	37,318	24,259	63,271	26,514
賃貸事業収入	62,585	33,784	22,169	58,252	25,489
その他賃貸事業収入	3,822	3,533	2,089	5,018	1,025
②賃貸事業費用合計	17,956	7,926	5,960	14,710	5,834
管理委託費	2,534	2,062	1,239	2,764	1,049
公租公課	4,691	2,573	1,620	4,758	2,579
水道光熱費	872	402	412	1,189	342
修繕費	5,057	947	1,197	3,106	511
保険料	112	62	39	132	59
信託報酬	603	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	4,085	1,574	1,148	2,454	988
③NOI (=①-②)	48,451	29,392	18,298	48,560	20,680
④減価償却費	13,956	9,699	6,577	15,843	5,531
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	34,494	19,693	11,720	32,717	15,148
⑥資本的支出	213	-	2,074	3,811	551
⑦NCF (=③-⑥)	48,238	29,392	16,223	44,749	20,128

(単位：千円)

物件番号	A-13	A-17	A-19	A-20	A-22
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT葵	S-FORT車道	S-FORT 鶴舞arts
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	86,205	84,948	28,421	15,708	25,349
賃貸事業収入	80,443	79,214	26,284	14,292	23,877
その他賃貸事業収入	5,761	5,733	2,136	1,415	1,471
②賃貸事業費用合計	19,010	15,790	6,779	2,512	4,326
管理委託費	2,715	3,173	1,351	898	1,517
公租公課	5,223	5,268	1,858	1,075	1,930
水道光熱費	772	934	388	205	213
修繕費	6,692	3,362	451	191	211
保険料	121	134	42	33	45
信託報酬	603	303	-	-	-
その他賃貸事業費用	2,880	2,613	2,687	108	409
③NOI (=①-②)	67,194	69,157	21,642	13,195	21,022
④減価償却費	18,818	18,999	4,968	2,541	4,505
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	48,376	50,157	16,673	10,653	16,517
⑥資本的支出	4,649	-	-	1,140	-
⑦NCF (=③-⑥)	62,545	69,157	21,642	12,054	21,022

(単位：千円)

物件番号	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27
物件名称	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	20,188	65,825	40,279	72,509	22,823
賃貸事業収入	19,049	58,500	37,798	69,417	22,823
その他賃貸事業収入	1,139	7,324	2,480	3,092	0
②賃貸事業費用合計	5,575	12,608	9,723	11,204	2,088
管理委託費	1,150	2,210	1,665	2,367	-
公租公課	1,596	3,941	3,081	4,307	1,395
水道光熱費	142	492	448	625	-
修繕費	411	3,531	1,310	2,141	344
保険料	40	140	71	107	38
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,928	1,986	2,842	1,350	6
③NOI (=①-②)	14,613	53,217	30,556	61,305	20,734
④減価償却費	4,181	14,020	10,001	13,172	4,932
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,431	39,196	20,555	48,133	15,802
⑥資本的支出	-	1,454	-	649	451
⑦NCF (=③-⑥)	14,613	51,762	30,556	60,656	20,283

(単位：千円)

物件番号	A-28	A-30	A-31	A-32	A-33
物件名称	S-FORT 知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT北山王
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	13,986	61,009	51,495	41,837	25,377
貸貸事業収入	13,986	58,531	45,512	38,396	23,902
その他貸貸事業収入	0	2,478	5,983	3,440	1,474
②貸貸事業費用合計	1,171	15,407	7,645	8,661	6,747
管理委託費	-	2,430	1,829	1,631	1,156
公租公課	793	4,625	2,133	2,620	1,755
水道光熱費	-	625	269	355	343
修繕費	38	2,869	1,523	1,854	1,421
保険料	23	114	93	69	53
信託報酬	303	303	303	303	303
その他貸貸事業費用	11	4,439	1,492	1,826	1,713
③NOI (=①-②)	12,815	45,601	43,850	33,175	18,629
④減価償却費	3,320	13,235	10,855	7,411	6,111
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,495	32,366	32,995	25,764	12,518
⑥資本的支出	494	328	-	114	1,234
⑦NCF (=③-⑥)	12,320	45,273	43,850	33,061	17,395

(単位：千円)

物件番号	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38
物件名称	S-FORT新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT北円山	S-FORT 博多東Ⅰ	S-FORT 博多東Ⅱ
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	16,464	31,455	17,241	14,379	13,650
貸貸事業収入	14,859	28,977	16,145	12,164	12,009
その他貸貸事業収入	1,605	2,477	1,095	2,215	1,641
②貸貸事業費用合計	3,607	7,163	4,724	3,096	3,354
管理委託費	991	1,513	865	714	712
公租公課	1,100	2,708	1,545	828	825
水道光熱費	176	648	656	579	577
修繕費	750	843	1,263	555	828
保険料	45	76	46	30	30
信託報酬	-	303	-	-	-
その他貸貸事業費用	542	1,068	346	388	381
③NOI (=①-②)	12,857	24,291	12,517	11,282	10,295
④減価償却費	3,156	7,274	3,332	3,097	3,021
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,700	17,017	9,185	8,185	7,274
⑥資本的支出	304	229	-	639	-
⑦NCF (=③-⑥)	12,552	24,062	12,517	10,642	10,295

(単位：千円)

物件番号	A-39	A-40	A-41	A-42	A-43
物件名称	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り	S-FORT鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	16,816	29,251	27,002	34,288	39,685
賃貸事業収入	15,749	26,966	25,239	32,669	37,884
その他賃貸事業収入	1,066	2,284	1,763	1,618	1,801
②賃貸事業費用合計	5,585	7,195	5,233	6,904	7,353
管理委託費	900	1,594	1,309	1,564	1,723
公租公課	1,170	1,699	1,719	2,182	2,783
水道光熱費	196	379	309	447	388
修繕費	2,021	1,233	848	903	1,114
保険料	34	53	53	58	74
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,263	1,930	689	1,443	965
③NOI (=①-②)	11,231	22,055	21,768	27,383	32,331
④減価償却費	3,686	5,883	6,316	7,541	7,937
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,544	16,172	15,451	19,842	24,394
⑥資本的支出	1,007	2,634	249	1,343	-
⑦NCF (=③-⑥)	10,223	19,420	21,518	26,040	32,331

(単位：千円)

物件番号	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
物件名称	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	27,744	17,757	13,103	23,854	12,975
賃貸事業収入	25,314	15,858	12,299	21,080	10,889
その他賃貸事業収入	2,430	1,899	804	2,773	2,086
②賃貸事業費用合計	6,790	3,717	3,582	5,101	2,963
管理委託費	1,294	899	794	1,106	671
公租公課	1,760	1,329	810	1,250	942
水道光熱費	444	600	275	306	464
修繕費	1,967	319	772	998	601
保険料	44	31	32	60	35
信託報酬	303	-	-	303	-
その他賃貸事業費用	976	538	898	1,075	247
③NOI (=①-②)	20,953	14,040	9,520	18,752	10,012
④減価償却費	4,639	3,134	3,684	3,915	2,673
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,314	10,906	5,836	14,836	7,338
⑥資本的支出	-	-	2,422	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	20,953	14,040	7,098	18,752	10,012

(単位：千円)

物件番号	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53
物件名称	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT桜川南	S-FORT 福島EBIE
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	41,551	37,082	19,194	36,037	17,241
賃貸事業収入	39,224	35,005	18,063	34,864	15,414
その他賃貸事業収入	2,327	2,077	1,130	1,172	1,826
②賃貸事業費用合計	9,266	8,502	4,556	10,284	5,183
管理委託費	1,894	1,810	929	1,799	952
公租公課	3,188	3,041	1,312	2,343	1,121
水道光熱費	448	451	405	354	403
修繕費	1,030	959	823	3,711	653
保険料	85	78	50	69	32
信託報酬	303	303	-	303	-
その他賃貸事業費用	2,315	1,856	1,035	1,702	2,019
③NOI (=①-②)	32,284	28,580	14,638	25,752	12,057
④減価償却費	10,093	8,004	3,033	6,417	2,722
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	22,191	20,576	11,605	19,334	9,335
⑥資本的支出	-	-	685	1,989	-
⑦NCF (=③-⑥)	32,284	28,580	13,953	23,762	12,057

(単位：千円)

物件番号	A-54	A-55	A-56	A-57	A-58
物件名称	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT桜山
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	13,114	11,070	10,479	18,765	25,403
賃貸事業収入	12,808	10,731	10,383	17,436	23,493
その他賃貸事業収入	305	339	95	1,329	1,910
②賃貸事業費用合計	2,805	2,527	2,608	4,779	8,048
管理委託費	845	828	764	1,099	1,158
公租公課	1,056	765	834	1,774	1,830
水道光熱費	180	127	122	359	352
修繕費	216	418	390	630	1,068
保険料	23	22	22	41	69
信託報酬	-	-	-	-	303
その他賃貸事業費用	483	364	475	874	3,266
③NOI (=①-②)	10,308	8,543	7,870	13,986	17,355
④減価償却費	2,781	1,754	1,683	4,139	4,955
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,527	6,789	6,187	9,847	12,400
⑥資本的支出	-	393	-	-	363
⑦NCF (=③-⑥)	10,308	8,150	7,870	13,986	16,991

(単位：千円)

物件番号	A-59	A-60	A-61	A-62	A-63
物件名称	S-FORT 札幌N15	S-FORT南郷通	S-FORT姪浜	S-FORT 大阪同心	S-FORT東別院
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,044	12,200	18,172	50,363	23,331
賃貸事業収入	19,293	10,586	16,907	48,561	22,259
その他賃貸事業収入	1,751	1,613	1,265	1,801	1,071
②賃貸事業費用合計	7,507	3,313	3,716	6,805	6,597
管理委託費	1,235	652	1,014	2,040	1,058
公租公課	1,827	1,009	1,170	1,845	1,623
水道光熱費	784	233	223	559	301
修繕費	2,464	690	676	605	861
保険料	71	33	49	78	49
信託報酬	-	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	1,123	692	582	1,372	2,398
③NOI (=①-②)	13,537	8,886	14,455	43,557	16,734
④減価償却費	3,105	1,748	4,464	7,903	4,139
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,431	7,138	9,991	35,653	12,594
⑥資本的支出	12,140	819	218	-	437
⑦NCF (=③-⑥)	1,396	8,067	14,236	43,557	16,296

(単位：千円)

物件番号	A-64	A-65	A-66	A-67	A-68
物件名称	S-FORT守山	S-FORT神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT北千種	S-FORT西郊通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,915	14,090	23,192	21,232	14,839
賃貸事業収入	17,665	12,608	22,166	19,434	14,200
その他賃貸事業収入	1,250	1,481	1,025	1,797	639
②賃貸事業費用合計	4,520	3,941	6,614	4,646	3,111
管理委託費	997	853	1,215	1,028	864
公租公課	1,296	872	2,175	1,239	1,148
水道光熱費	280	234	283	203	185
修繕費	955	614	641	494	634
保険料	51	33	38	52	46
信託報酬	-	-	303	303	-
その他賃貸事業費用	940	1,333	1,955	1,324	231
③NOI (=①-②)	14,394	10,148	16,578	16,585	11,728
④減価償却費	4,516	2,973	6,030	4,951	2,246
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,878	7,175	10,547	11,634	9,482
⑥資本的支出	1,178	476	-	-	2,427
⑦NCF (=③-⑥)	13,215	9,672	16,578	16,585	9,300

(単位：千円)

物件番号	A-69	A-70	A-71	A-72	A-73
物件名称	S-FORT福住	S-FORT室見	S-FORT 熱田花町	S-FORT堀田通	S-FORT 警固タワー
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	12,564	24,682	24,978	15,305	125,481
賃貸事業収入	11,710	19,938	23,901	13,554	115,588
その他賃貸事業収入	854	4,744	1,076	1,751	9,892
②賃貸事業費用合計	2,851	5,467	5,214	3,746	21,418
管理委託費	675	221	959	766	4,877
公租公課	1,048	1,713	1,095	1,318	8,451
水道光熱費	343	2,386	201	186	1,607
修繕費	402	762	916	534	1,854
保険料	42	52	46	36	227
信託報酬	-	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	340	26	1,691	904	4,095
③NOI (=①-②)	9,713	19,214	19,764	11,559	104,062
④減価償却費	2,091	1,796	4,089	3,650	12,624
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,621	17,417	15,674	7,908	91,438
⑥資本的支出	-	1,465	-	-	1,159
⑦NCF (=③-⑥)	9,713	17,748	19,764	11,559	102,903

(単位：千円)

物件番号	A-74	A-75	A-76	A-77	A-78
物件名称	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT金山
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	57,480	19,846	25,670	19,803	20,474
賃貸事業収入	53,998	19,574	22,245	17,444	18,334
その他賃貸事業収入	3,482	272	3,425	2,359	2,139
②賃貸事業費用合計	10,054	5,118	5,650	4,403	6,254
管理委託費	2,130	970	964	859	949
公租公課	4,436	1,467	1,741	1,695	1,480
水道光熱費	644	181	359	246	401
修繕費	777	625	1,589	616	1,033
保険料	78	35	61	26	36
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,684	1,534	629	653	2,048
③NOI (=①-②)	47,426	14,728	20,020	15,400	14,220
④減価償却費	10,445	3,161	5,294	2,642	4,110
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	36,980	11,566	14,725	12,757	10,110
⑥資本的支出	-	-	794	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	47,426	14,728	19,226	15,400	14,220

(単位：千円)

物件番号	A-79	A-80	A-81	A-82	A-83
物件名称	S-FORT泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT八事	S-FORT 札幌北5条	S-FORT 札幌元町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,008	17,793	15,775	16,534	14,689
賃貸事業収入	21,497	16,716	15,219	15,612	13,884
その他賃貸事業収入	2,510	1,077	556	921	805
②賃貸事業費用合計	4,921	3,376	4,477	4,032	3,715
管理委託費	1,406	838	848	1,012	928
公租公課	1,764	1,363	1,042	1,427	1,264
水道光熱費	308	160	470	493	396
修繕費	608	292	747	667	579
保険料	55	38	28	51	38
信託報酬	303	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	474	684	1,341	380	507
③NOI (=①-②)	19,086	14,416	11,297	12,501	10,974
④減価償却費	3,531	3,606	2,910	3,011	3,135
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,554	10,810	8,387	9,489	7,838
⑥資本的支出	-	-	107	756	1,529
⑦NCF (=③-⑥)	19,086	14,416	11,190	11,744	9,444

(単位：千円)

物件番号	A-84	A-85	A-86	A-87	A-88
物件名称	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町	S-FORT大正 リヴィエール	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	S-RESIDENCE 円山表参道
運用日数	184日間	184日間	184日間	183日間	183日間
①賃貸事業収益合計	26,729	15,358	26,297	62,220	48,484
賃貸事業収入	24,654	14,744	24,498	62,220	42,192
その他賃貸事業収入	2,074	614	1,798	-	6,292
②賃貸事業費用合計	5,306	3,205	5,129	438	3,771
管理委託費	1,059	777	1,411	-	1,530
公租公課	2,127	1,472	-	-	-
水道光熱費	340	195	307	-	562
修繕費	385	76	989	1	472
保険料	42	33	37	106	98
信託報酬	303	-	303	302	302
その他賃貸事業費用	1,047	651	2,080	28	804
③NOI (=①-②)	21,423	12,152	21,168	61,781	44,713
④減価償却費	3,846	2,621	5,899	14,565	6,369
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,576	9,531	15,268	47,216	38,343
⑥資本的支出	-	-	-	-	327
⑦NCF (=③-⑥)	21,423	12,152	21,168	61,781	44,385

(単位：千円)

物件番号	A-89	A-90	A-91	A-92	A-93
物件名称	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT桜川	S-FORT弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前	S-RESIDENCE 名駅
運用日数	183日間	183日間	183日間	183日間	183日間
①賃貸事業収益合計	38,947	22,529	17,799	18,015	14,851
賃貸事業収入	32,801	21,798	16,305	17,190	14,283
その他賃貸事業収入	6,145	731	1,494	825	568
②賃貸事業費用合計	3,311	2,736	5,091	2,294	2,090
管理委託費	1,365	1,115	1,079	855	750
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	705	284	369	154	274
修繕費	264	303	1,995	267	215
保険料	90	41	38	44	28
信託報酬	302	302	302	-	302
その他賃貸事業費用	582	689	1,306	973	520
③NOI (=①-②)	35,636	19,793	12,707	15,720	12,760
④減価償却費	6,619	2,455	3,262	3,637	2,323
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	29,017	17,338	9,445	12,083	10,437
⑥資本的支出	327	540	1,075	327	327
⑦NCF (=③-⑥)	35,308	19,252	11,632	15,393	12,433

(単位：千円)

物件番号	A-94	A-95	A-96	A-97	B-03
物件名称	S-FORT浄心	S-FORT桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT月寒	S-FORT 四日市元町
運用日数	183日間	183日間	183日間	183日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,063	11,687	15,064	13,236	22,433
賃貸事業収入	14,070	11,333	14,107	11,789	20,376
その他賃貸事業収入	992	353	956	1,446	2,057
②賃貸事業費用合計	3,482	2,458	2,177	1,278	4,538
管理委託費	1,112	847	842	676	1,414
公租公課	-	-	-	-	1,114
水道光熱費	282	89	243	125	853
修繕費	1,039	291	553	73	330
保険料	32	25	30	32	40
信託報酬	-	-	-	-	303
その他賃貸事業費用	1,015	1,205	507	371	482
③NOI (=①-②)	11,580	9,228	12,886	11,958	17,895
④減価償却費	1,852	2,311	3,013	2,796	6,348
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,728	6,916	9,872	9,161	11,546
⑥資本的支出	643	160	142	349	229
⑦NCF (=③-⑥)	10,937	9,067	12,744	11,608	17,665

(単位：千円)

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
物件名称	S-FORT鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	27,434	71,931	23,364	27,945	36,208
賃貸事業収入	22,131	67,273	22,227	24,865	35,533
その他賃貸事業収入	5,302	4,657	1,136	3,079	675
②賃貸事業費用合計	8,267	16,582	7,049	5,758	4,074
管理委託費	1,658	2,379	1,518	1,526	-
公租公課	1,521	4,458	2,302	1,420	2,944
水道光熱費	1,371	449	541	1,055	-
修繕費	2,283	4,775	1,429	929	700
保険料	57	117	58	50	118
信託報酬	303	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	1,072	4,097	895	777	8
③NOI (=①-②)	19,166	55,349	16,314	22,187	32,133
④減価償却費	7,306	14,945	6,342	6,478	12,067
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,859	40,403	9,972	15,708	20,065
⑥資本的支出	843	-	419	524	84
⑦NCF (=③-⑥)	18,322	55,349	15,895	21,662	32,049

(単位：千円)

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT津新町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	13,616	45,422	23,747	63,110	29,787
賃貸事業収入	13,308	43,378	22,678	57,981	26,560
その他賃貸事業収入	308	2,044	1,068	5,129	3,226
②賃貸事業費用合計	1,457	11,317	4,912	12,550	6,628
管理委託費	-	2,189	1,593	3,205	1,551
公租公課	967	2,658	1,509	3,912	1,742
水道光熱費	-	938	918	939	1,021
修繕費	149	3,061	405	2,448	1,386
保険料	30	78	44	164	56
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	6	2,087	137	1,576	565
③NOI (=①-②)	12,159	34,105	18,835	50,560	23,159
④減価償却費	4,343	9,468	4,599	16,798	7,518
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,816	24,636	14,235	33,762	15,641
⑥資本的支出	38,945	4,689	491	92,427	257
⑦NCF (=③-⑥)	△ 26,786	29,415	18,343	△ 41,866	22,901

(単位：千円)

物件番号	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18
物件名称	S-FORT 三重大学前	S-FORT高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT水前寺
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,785	42,231	30,794	10,563	46,008
賃貸事業収入	22,564	36,766	30,308	10,563	39,506
その他賃貸事業収入	2,221	5,465	485	0	6,501
②賃貸事業費用合計	4,330	12,179	5,249	2,314	13,407
管理委託費	1,231	3,387	1,806	1,047	2,439
公租公課	1,380	2,868	2,105	910	3,357
水道光熱費	906	2,100	562	81	2,177
修繕費	386	2,485	362	30	2,235
保険料	44	110	85	31	107
信託報酬	-	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	381	923	24	213	2,785
③NOI (=①-②)	20,455	30,052	25,544	8,248	32,600
④減価償却費	5,307	12,166	8,115	2,651	11,189
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,147	17,885	17,429	5,596	21,411
⑥資本的支出	732	7,269	409	-	848
⑦NCF (=③-⑥)	19,723	22,782	25,135	8,248	31,751

(単位：千円)

物件番号	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23
物件名称	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	S-FORT元浜
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	37,700	32,474	23,843	34,775	11,748
賃貸事業収入	33,044	31,071	22,038	32,801	11,058
その他賃貸事業収入	4,655	1,402	1,804	1,973	690
②賃貸事業費用合計	12,960	8,658	7,066	9,605	3,442
管理委託費	2,129	1,716	1,310	2,178	1,133
公租公課	2,862	2,726	1,616	3,212	802
水道光熱費	1,768	435	215	362	253
修繕費	2,614	1,663	2,052	1,356	562
保険料	98	77	42	78	31
信託報酬	303	303	303	303	-
その他賃貸事業費用	3,183	1,734	1,525	2,113	659
③NOI (=①-②)	24,739	23,815	16,776	25,169	8,306
④減価償却費	11,874	11,418	5,536	8,081	2,818
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,865	12,397	11,240	17,088	5,487
⑥資本的支出	9,272	1,593	107	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,467	22,222	16,669	25,169	8,306

(単位：千円)

物件番号	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28
物件名称	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT乙川	S-FORT 佐賀天神
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,077	13,570	10,847	29,422	30,757
賃貸事業収入	19,519	12,754	9,950	25,065	27,730
その他賃貸事業収入	1,557	816	896	4,356	3,027
②賃貸事業費用合計	4,309	3,571	2,799	8,211	7,274
管理委託費	1,128	750	698	1,450	1,332
公租公課	1,880	977	711	2,698	2,228
水道光熱費	338	171	194	1,053	1,472
修繕費	180	623	653	2,074	570
保険料	84	30	25	104	75
信託報酬	-	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	697	1,019	517	527	1,290
③NOI (=①-②)	16,767	9,998	8,047	21,210	23,483
④減価償却費	5,052	2,358	1,742	4,685	7,458
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,714	7,640	6,304	16,524	16,024
⑥資本的支出	87	-	697	506	234
⑦NCF (=③-⑥)	16,679	9,998	7,350	20,703	23,248

(単位：千円)

物件番号	B-29	B-30	B-31	B-32	B-33
物件名称	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	S-FORT 江坂公園
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	51,789	14,465	34,576	63,567	34,895
賃貸事業収入	45,526	14,056	32,426	57,679	31,514
その他賃貸事業収入	6,263	409	2,150	5,887	3,380
②賃貸事業費用合計	9,999	3,960	9,755	8,036	8,915
管理委託費	3,037	737	1,813	2,622	2,568
公租公課	3,281	1,285	2,068	2,959	2,220
水道光熱費	454	111	529	1,813	479
修繕費	947	690	3,402	138	1,698
保険料	129	44	79	176	69
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,846	1,091	1,559	21	1,575
③NOI (=①-②)	41,789	10,504	24,820	55,530	25,979
④減価償却費	11,052	3,924	6,050	11,074	4,832
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	30,737	6,580	18,770	44,456	21,147
⑥資本的支出	3,984	393	1,003	245	1,224
⑦NCF (=③-⑥)	37,805	10,111	23,817	55,284	24,755

(単位：千円)

物件番号	B-34	B-35	B-36	B-37	B-38
物件名称	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	S-FORT小倉
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	31,289	26,791	17,152	18,767	52,344
賃貸事業収入	27,703	24,433	14,406	16,943	48,564
その他賃貸事業収入	3,586	2,357	2,746	1,823	3,780
②賃貸事業費用合計	8,650	9,389	4,813	4,164	12,493
管理委託費	1,644	2,514	1,391	1,058	2,528
公租公課	2,574	3,033	1,256	1,300	4,080
水道光熱費	1,343	602	217	935	542
修繕費	1,549	1,038	924	346	3,405
保険料	82	103	50	68	118
信託報酬	303	303	-	-	303
その他賃貸事業費用	1,152	1,793	973	454	1,513
③NOI (=①-②)	22,639	17,401	12,338	14,602	39,851
④減価償却費	7,203	6,092	3,479	1,581	7,878
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,436	11,308	8,859	13,020	31,973
⑥資本的支出	1,283	98	202	3,551	1,335
⑦NCF (=③-⑥)	21,356	17,303	12,136	11,051	38,516

(単位：千円)

物件番号	B-39	B-40	B-41	B-42	B-43
物件名称	S-FORT 新潟駅前	S-FORT高崎	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 鹿児島中央	S-FORT 平成けやき通り
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	46,669	43,333	31,600	28,581	32,739
賃貸事業収入	44,719	37,565	26,785	26,888	28,017
その他賃貸事業収入	1,949	5,768	4,814	1,692	4,722
②賃貸事業費用合計	8,095	12,208	7,579	5,617	8,967
管理委託費	2,674	3,314	1,325	1,254	1,667
公租公課	3,234	2,933	1,942	2,207	2,764
水道光熱費	269	998	1,222	267	1,726
修繕費	522	3,661	874	513	979
保険料	66	96	61	48	117
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,022	900	1,849	1,022	1,409
③NOI (=①-②)	38,574	31,124	24,020	22,963	23,771
④減価償却費	10,726	9,460	7,527	5,334	7,078
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	27,847	21,664	16,493	17,629	16,693
⑥資本的支出	-	6,783	-	-	334
⑦NCF (=③-⑥)	38,574	24,341	24,020	22,963	23,437

（単位：千円）

物件番号	B-44	B-45	B-46	B-47	B-48
物件名称	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	S-RESIDENCE 高井田Central
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	183日間
①賃貸事業収益合計	22,626	41,598	20,265	32,820	55,484
賃貸事業収入	19,823	39,093	18,641	31,372	51,557
その他賃貸事業収入	2,803	2,504	1,623	1,448	3,927
②賃貸事業費用合計	4,931	8,119	2,793	4,239	6,554
管理委託費	1,121	2,210	928	1,529	2,839
公租公課	1,573	2,075	-	-	-
水道光熱費	794	314	235	515	1,123
修繕費	651	428	524	725	501
保険料	48	89	40	47	104
信託報酬	303	303	-	303	302
その他賃貸事業費用	437	2,698	1,064	1,117	1,684
③NOI（＝①-②）	17,694	33,478	17,471	28,581	48,929
④減価償却費	5,440	9,980	4,431	7,977	10,292
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,254	23,497	13,040	20,603	38,637
⑥資本的支出	-	4,213	-	-	-
⑦NCF（＝③-⑥）	17,694	29,265	17,471	28,581	48,929

（単位：千円）

物件番号	B-49	B-50	B-51	B-52	B-53
物件名称	S-RESIDENCE 堺市駅前	S-FORT 新潟笹口	S-RESIDENCE 四日市元町	S-FORT鹿児島 駅前バイサイド	S-RESIDENCE 一宮駅前
運用日数	183日間	183日間	183日間	183日間	183日間
①賃貸事業収益合計	34,364	24,281	25,870	27,371	21,892
賃貸事業収入	32,709	22,977	25,023	23,860	20,720
その他賃貸事業収入	1,654	1,303	846	3,510	1,171
②賃貸事業費用合計	2,978	3,530	3,205	2,558	3,607
管理委託費	1,720	1,806	1,187	1,108	987
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	565	204	848	159	630
修繕費	-	110	195	495	896
保険料	58	48	46	52	42
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	331	1,058	625	441	749
③NOI（＝①-②）	31,385	20,750	22,665	24,812	18,284
④減価償却費	5,581	5,389	6,492	4,829	4,730
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	25,804	15,361	16,172	19,982	13,553
⑥資本的支出	327	232	327	757	327
⑦NCF（＝③-⑥）	31,058	20,518	22,337	24,054	17,956

(単位：千円)

物件番号	B-54	C-01	C-02	C-04	C-06
物件名称	S-FORT 江坂Fiore	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT潮見	S-FORT 湘南平塚
運用日数	183日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	14,222	32,376	26,390	28,062	30,070
賃貸事業収入	13,101	29,713	23,401	26,179	28,503
その他賃貸事業収入	1,120	2,662	2,989	1,883	1,567
②賃貸事業費用合計	2,244	8,072	5,939	6,668	7,289
管理委託費	792	2,169	1,394	1,620	1,570
公租公課	-	1,955	1,323	1,366	1,768
水道光熱費	148	381	615	655	207
修繕費	761	2,161	730	1,768	2,263
保険料	29	57	34	43	42
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	513	1,042	1,536	911	1,132
③NOI (=①-②)	11,977	24,303	20,451	21,393	22,781
④減価償却費	2,252	8,246	5,369	6,493	6,504
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,725	16,057	15,082	14,900	16,277
⑥資本的支出	545	598	3,742	573	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,432	23,704	16,709	20,820	22,781

(単位：千円)

物件番号	C-07	C-08	C-09	C-10	C-12
物件名称	S-FORT西船橋	S-FORT舞浜	S-FORT市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT保谷
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,652	38,596	26,788	29,640	20,120
賃貸事業収入	22,683	34,687	25,695	29,520	19,620
その他賃貸事業収入	1,968	3,908	1,093	120	500
②賃貸事業費用合計	7,154	6,013	6,207	3,739	2,297
管理委託費	1,304	1,833	2,192	1,417	-
公租公課	1,359	1,401	1,571	2,270	1,152
水道光熱費	190	739	733	-	-
修繕費	2,364	684	436	-	800
保険料	32	40	41	48	34
信託報酬	303	303	405	-	303
その他賃貸事業費用	1,600	1,008	826	4	5
③NOI (=①-②)	17,497	32,583	20,581	25,900	17,823
④減価償却費	5,209	6,385	4,273	7,725	4,071
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,287	26,197	16,308	18,174	13,751
⑥資本的支出	2,043	83	41,580	-	110
⑦NCF (=③-⑥)	15,454	32,499	△ 20,999	25,900	17,712

(単位：千円)

物件番号	C-13	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名称	S-FORT 玉川学園前	S-FORT鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT茅ヶ崎	S-FORT 川口並木
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,917	20,129	18,403	33,104	32,623
賃貸事業収入	18,578	17,350	18,360	32,023	32,192
その他賃貸事業収入	338	2,779	43	1,081	430
②賃貸事業費用合計	4,057	4,436	2,919	5,186	6,921
管理委託費	1,130	1,250	1,152	1,442	1,867
公租公課	1,222	1,508	1,216	1,488	1,846
水道光熱費	230	223	194	140	301
修繕費	684	1,226	-	1,177	1,379
保険料	38	55	26	41	51
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	447	174	26	591	1,171
③NOI (=①-②)	14,859	15,693	15,483	27,918	25,701
④減価償却費	3,812	2,241	4,225	6,845	6,736
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,047	13,451	11,257	21,072	18,964
⑥資本的支出	196	39,657	-	-	1,032
⑦NCF (=③-⑥)	14,662	△ 23,964	15,483	27,918	24,668

(単位：千円)

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22
物件名称	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	30,164	56,813	17,777	37,370	25,042
賃貸事業収入	28,597	52,835	16,770	34,561	23,857
その他賃貸事業収入	1,567	3,977	1,007	2,809	1,184
②賃貸事業費用合計	5,743	10,480	3,989	8,640	5,058
管理委託費	1,743	3,078	1,246	2,058	1,529
公租公課	1,416	5,162	1,048	2,340	1,423
水道光熱費	434	886	374	314	314
修繕費	1,258	896	974	2,095	1,026
保険料	46	145	33	62	46
信託報酬	303	303	-	303	303
その他賃貸事業費用	538	6	312	1,464	413
③NOI (=①-②)	24,421	46,333	13,788	28,730	19,984
④減価償却費	6,411	12,205	3,472	5,364	5,047
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,010	34,127	10,315	23,365	14,936
⑥資本的支出	-	3,614	334	1,877	-
⑦NCF (=③-⑥)	24,421	42,718	13,454	26,852	19,984

(単位：千円)

物件番号	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名称	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	48,717	42,414	13,558	154,088	27,922
賃貸事業収入	48,000	40,899	13,096	138,123	24,739
その他賃貸事業収入	717	1,514	462	15,964	3,183
②賃貸事業費用合計	6,967	8,676	2,417	31,337	7,138
管理委託費	2,278	2,138	820	14,336	2,215
公租公課	3,336	1,785	529	9,457	2,096
水道光熱費	450	487	59	1,251	512
修繕費	194	1,628	322	3,734	1,110
保険料	79	58	15	278	63
信託報酬	303	303	253	303	303
その他賃貸事業費用	325	2,274	417	1,975	835
③NOI (=①-②)	41,749	33,737	11,141	122,751	20,784
④減価償却費	7,369	3,723	1,142	17,796	3,407
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	34,380	30,014	9,999	104,954	17,377
⑥資本的支出	-	852	-	7,047	15,044
⑦NCF (=③-⑥)	41,749	32,885	11,141	115,704	5,740

(単位：千円)

物件番号	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32
物件名称	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	S-FORT小田原
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,832	19,038	22,833	20,914	22,924
賃貸事業収入	17,010	18,131	21,709	18,279	21,481
その他賃貸事業収入	1,822	906	1,124	2,635	1,442
②賃貸事業費用合計	4,673	3,930	7,395	7,298	5,332
管理委託費	1,187	1,314	1,248	1,859	1,700
公租公課	1,174	816	1,134	1,316	1,294
水道光熱費	245	275	345	333	432
修繕費	953	666	2,305	2,403	849
保険料	34	28	37	45	37
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	773	523	2,019	1,036	714
③NOI (=①-②)	14,159	15,107	15,438	13,616	17,591
④減価償却費	2,870	2,098	3,556	2,915	4,751
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,288	13,009	11,882	10,700	12,840
⑥資本的支出	756	339	1,052	935	227
⑦NCF (=③-⑥)	13,403	14,768	14,386	12,680	17,364

(単位：千円)

物件番号	C-33	C-34	C-35	C-36	C-37
物件名称	S-FORT中板橋	S-FORT亀戸	S-FORT行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	79,968	38,510	26,178	28,319	24,454
賃貸事業収入	75,227	34,780	24,403	28,041	23,684
その他賃貸事業収入	4,740	3,729	1,775	278	769
②賃貸事業費用合計	14,382	8,933	7,103	4,579	5,771
管理委託費	3,646	2,539	1,497	1,427	1,618
公租公課	5,319	2,641	1,814	1,835	1,689
水道光熱費	1,497	489	373	170	445
修繕費	2,396	2,151	1,189	375	1,229
保険料	82	64	26	28	28
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,136	743	1,897	437	456
③NOI (=①-②)	65,585	29,576	19,075	23,739	18,682
④減価償却費	10,991	5,024	3,164	3,795	3,767
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	54,593	24,551	15,911	19,944	14,915
⑥資本的支出	147	114	-	-	506
⑦NCF (=③-⑥)	65,438	29,461	19,075	23,739	18,175

(単位：千円)

物件番号	C-38	C-39	C-40
物件名称	S-FORT八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町
運用日数	184日間	184日間	183日間
①賃貸事業収益合計	16,408	30,457	17,178
賃貸事業収入	15,871	29,238	16,537
その他賃貸事業収入	537	1,218	641
②賃貸事業費用合計	4,964	3,375	3,784
管理委託費	1,319	1,604	1,439
公租公課	998	-	-
水道光熱費	269	420	283
修繕費	1,611	659	777
保険料	27	33	32
信託報酬	-	303	-
その他賃貸事業費用	738	353	1,251
③NOI (=①-②)	11,443	27,082	13,393
④減価償却費	3,222	4,707	3,117
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,221	22,375	10,276
⑥資本的支出	936	-	1,370
⑦NCF (=③-⑥)	10,506	27,082	12,023

## (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、2023年1月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	大規模改修工事	自 2023年1月 至 2023年7月	82	—	—
S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	大規模改修工事	自 2023年3月 至 2023年7月	68	—	—
S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	大規模改修工事	自 2023年5月 至 2023年7月	42	—	—
S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	大規模改修工事	自 2022年12月 至 2023年7月	57	—	—
S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	大規模改修工事	自 2023年3月 至 2023年7月	46	—	—

## 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、373,859千円であり、当期費用に区分された修繕費205,900千円と合わせ579,759千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	90,200
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	41,360
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	39,600
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	38,500
その他資本的支出				164,199
合計				373,859