

2025年1月期 決算短信 (REIT)

2025年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
コード番号 3459 U R L <https://www.samty-residential.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松尾 貴之

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) 阿部 浩亮
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理本部長
兼 経営管理部長 (氏名) 長島 幸久
TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2025年4月28日 分配金支払開始予定日 2025年4月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年1月期の運用、資産の状況 (2024年8月1日~2025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	%
2025年1月期	6,390	11.8	3,215	30.3	2,630	33.5	2,629	33.5
2024年7月期	5,715	△2.9	2,467	△9.3	1,970	△12.1	1,969	△12.1

	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	%	%	%
2025年1月期	3,098	3.1	1.5	41.2
2024年7月期	2,347	2.4	1.1	34.5

(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	%	%
2025年1月期	3,118	3,083	35	2,658	2,628	29	100.0	3.1
2024年7月期	2,646	2,348	298	2,219	1,969	249	100.0	2.4

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2025年1月期及び2024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0.001及び0.004です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

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

(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
2025年1月期	179,552	85,283	47.5	100,013
2024年7月期	171,177	83,468	48.8	99,517

(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
2025年1月期	9,323	△15,191	5,169	5,943
2024年7月期	3,817	△556	△2,379	6,641

2. 2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026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
2025年7月期	5,941	△7.0	2,607	△18.9	1,976	△24.9	1,975	△24.9	2,616	2,316	300
2026年1月期	5,855	△1.4	2,666	2.3	1,962	△0.7	1,961	△0.7	2,600	2,300	300

（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）
（2025年7月期）2,316円、（2026年1月期）2,300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）	2025年1月期	852,726口	2024年7月期	838,726口
② 期末自己投資口数	2025年1月期	0口	2024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「2025年7月期及び2026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	25
3. 参考情報	27

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。

2025年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計191物件の不動産等（取得価格合計171,862百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は852,726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

2025年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2024年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は+0.7%（季節調整済前期比）、年率換算では+2.8%、民間最終消費支出は実質+0.1%（季節調整済前期比）と、どちらも3四半期連続のプラス成長となりました。雇用情勢に関しては、2024年平均の有効求人倍率は1.25倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2024年12月末時点における不動産業向けの貸出残高は109.4兆円と、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、2024年9月24日付にて第三者割当増資、2024年9月25日付にて新規借入れを実施し、10物件の不動産等（取得価格合計6,162百万円）を追加取得しました。また、2024年8月及び11月に計8物件の不動産等（取得価格合計7,797百万円）を追加取得し、2024年12月及び2025年1月に計6物件の不動産等（譲渡価格合計5,674百万円）を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は191物件、取得価格の合計は171,862百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.9%（主要地方都市48.0%、その他地方都市26.0%）、首都圏比率26.1%となりました。

本投資法人は、地域の特徴や需要に応じたリーシング活動や共用部、居室の改修を進め、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考慮し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しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.4%と引き続き高水準を維持しており、当期末における総賃貸可能面積は389,738.60㎡、稼働率は97.9%となっています。

（注1）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第2条第4号に定める連結子会社を総称しています。）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、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。

$$\text{調整後賃料単価} = \{ \text{月額賃料収入} + (\text{礼金収入} \div \text{想定契約期間}) \} \div \text{契約面積}$$

④ 資金調達の状況

（A）新投資口の発行について

当期においては、2024年9月24日付にて、新規取得10物件の取得資金等に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口（14,000口）の追加発行（調達合計額1,405百万円）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852,726口となっています。

(B) 借入れについて

当期においては、2024年9月25日付にて、新規取得10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SBI新生銀行、株式会社関西西みらい銀行、株式会社広島銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三十三銀行及び株式会社みずほ銀行より長期借入金（タームローン27-A、27-B、27-C及び27-D）計5,000百万円の借入れを行いました。また、2024年11月29日付にて、新規取得6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より短期借入金（タームローン28）5,900百万円の借入れを行いました。さらに2025年1月31日付にて、既存借入金（タームローン7-D、13-C及び14-B）計6,500百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社静岡銀行、株式会社関西西みらい銀行、株式会社三十三銀行、株式会社千葉銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社西日本シティ銀行より長期借入金（タームローン29-A（グリーンローン）、29-B（グリーンローン）及び29-C（グリーンローン））計6,500百万円の借入れを行いました。一方、2025年1月31日付にて、2025年8月29日に返済予定の短期借入金（タームローン28）5,900百万円のうち4,900百万円につき、「S-FORT新大阪ravir」他5物件の譲渡代金により期限前弁済を行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は91,650百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額が占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.0%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 A（ポジティブ）

⑤ サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めています。この理念に基づき、環境（Environment）・社会（Social）・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の認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、本投資法人及び本資産運用会社にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を特定の上、具体的な取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、保有物件において、LED照明等の省エネルギーに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーを活用した電力プランの導入等、省エネルギー及び温室効果ガス（GHG）の排出削減を推進しています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、本日現在における本投資法人が保有する環境認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証）取得物件は計37物件、認証取得比率は34.2%（ポートフォリオ全体における延床面積ベース）となっています。

社会への取組みとしては、入居者の利便性向上や安心・安全な居住空間を提供するため、宅配ボックスや宅配物の置き配サービス、宅配型トランクルームサービス、各種シェアリングサービス、IoT機器等を導入しています。また、社会貢献型・災害支援型の自動販売機やAEDの設置、防災設備、備蓄品の導入や配布、防災訓練の実施等を通じて、入居者や地域社会に貢献しています。

ガバナンスへの取組みとしては、本資産運用会社において、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設ける等、透明性のある意思決定プロセスで運用することによりリスク管理及び法令遵守を徹底しています。また、本投資法人の投資主とスポンサーの利益を共通のものにするという観点から、セიმボート出資を行っています。

本投資法人は、2024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「3スター」を取得しています。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、気候変動への対策が重要な課題であるとの認識のもと、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入し、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つのフレームワークに沿って気候関連のリスクと機会を評価し、適切な対策を講じるとともに積極的な情報開示を推進しています。

⑥ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益6,390百万円、営業利益3,215百万円、経常利益2,630百万円となり、当期純利益は2,629百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,083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1,157百万円の100分の2.6にほぼ相当する額である29,845,410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35円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金を含む分配金総額の割合）は70.2%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194,997,000,000円、調整後帳簿評価額の総額は163,779,268,604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394,667,950円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（194,997,000,000円）は、調整後帳簿評価額総額（163,779,268,604円）及び第20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（394,667,950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191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217百万円です。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が）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2025年2月19日付「月例経済報告（令和7年2月）」では、『景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、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、通商政策などアメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等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反面、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、金融コストに留意をしつつ返済期限の分散化を図り、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。

③ 運用状況の見通し

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026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
2025年7月期	5,941	2,607	1,976	1,975	2,616	2,316	300
2026年1月期	5,855	2,666	1,962	1,961	2,600	2,300	300

(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「2025年7月期及び2026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。

2025年7月期及び2026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"> 2025年7月期：2025年2月1日～2025年7月31日（181日） 2026年1月期：2025年8月1日～2026年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年7月期：2025年7月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われず、本投資法人が2025年7月期末時点で保有していることを前提としている191物件の不動産又は不動産信託受益権を保有し続けることを前提としています。 2026年1月期：2026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ず、本投資法人が2026年1月期末時点で保有していることを前提としている191物件の不動産又は不動産信託受益権を保有し続けることを前提としています。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。 匿名組合出資持分による受取配当金については、営業者であるイーリス1号合同会社のキャッシュフローの裏付けとなる信託対象不動産の稼働状況及び営業者で発生する費用の想定値を考慮したうえで想定しています。 不動産等譲渡損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含まない）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）については、それぞれ、2025年7月期に4,557百万円、2026年1月期に4,601百万円を想定しています。 費用計上する固定資産税及び都市計画税等については、それぞれ、2025年7月期に397百万円、2026年1月期に397百万円を想定しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、それぞれ、2025年7月期に1,168百万円、2026年1月期に1,173百万円を想定しています。 建物の修繕費については、サムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が策定する中長期の修繕計画を基に、それぞれ、2025年7月期に266百万円、2026年1月期に201百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額する又は追加で発生する可能性があることから、実際に必要となる建物の修繕費は予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2025年7月期に7百万円、2026年1月期に3百万円を想定しています。 投資法人債発行費用の償却分として、それぞれ、2025年7月期に4百万円、2026年1月期に4百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、それぞれ、2025年7月期に616百万円、2026年1月期に694百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が87,050百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円です。 2025年7月期及び2026年1月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換え又は投資法人債の発行による資金手当てを行うことを前提としています。 以上の前提から、2025年7月期末及び2026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87,050百万円、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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数852,726口を前提としています。 上記の他に2025年7月期末及び2026年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 • 2025年7月期及び2026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。 • 2025年7月期においては、減価償却費として1,168百万円を、また、2026年1月期においては、減価償却費として1,173百万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217百万円（それぞれ、2025年7月期の見積額は217百万円、2026年1月期の見積額は217百万円）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。 • 以上を勘案し、本日現在において、2025年7月期及び2026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、255百万円、255百万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、71.0%、70.7%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21.9%、21.8%に相当する金額となる見込みです。 • 利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等については、2024年10月30日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針」をご参照ください。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

有価証券報告書（2024年10月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略していません。

2. 財務諸表

（1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,188,834	3,299,005
信託現金及び信託預金	2,452,973	2,644,160
営業未収入金	19,496	17,780
前払費用	210,865	206,411
未収還付法人税等	—	1,976
その他	43,089	11,632
流動資産合計	6,915,259	6,180,966
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,385,992	13,157,968
減価償却累計額	△1,417,834	△1,517,888
建物（純額）	10,968,158	11,640,079
構築物	8,267	9,419
減価償却累計額	△2,989	△3,431
構築物（純額）	5,277	5,988
機械及び装置	34,294	30,342
減価償却累計額	△7,415	△7,263
機械及び装置（純額）	26,879	23,079
工具、器具及び備品	94,575	97,397
減価償却累計額	△54,437	△58,333
工具、器具及び備品（純額）	40,138	39,064
土地	13,216,115	14,001,365
信託建物	73,400,386	76,804,100
減価償却累計額	△9,786,390	△10,297,703
信託建物（純額）	63,613,996	66,506,397
信託構築物	13,622	12,632
減価償却累計額	△7,099	△7,463
信託構築物（純額）	6,523	5,169
信託機械及び装置	801,992	834,302
減価償却累計額	△233,581	△252,032
信託機械及び装置（純額）	568,410	582,269
信託工具、器具及び備品	475,517	514,774
減価償却累計額	△266,445	△305,954
信託工具、器具及び備品（純額）	209,072	208,819
信託土地	75,090,140	79,796,042
有形固定資産合計	163,744,712	172,808,275
無形固定資産		
ソフトウェア	3,287	2,941
無形固定資産合計	3,287	2,941
投資その他の資産		
投資有価証券	100,000	100,000
繰延税金資産	10	25
差入敷金及び保証金	11,730	11,298
長期前払費用	362,790	400,994
投資その他の資産合計	474,531	512,318
固定資産合計	164,222,532	173,323,535
繰延資産		
投資口交付費	8,294	21,033
投資法人債発行費	31,558	26,895
繰延資産合計	39,853	47,928
資産合計	171,177,644	179,552,430

(単位：千円)

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	473,289	743,490
短期借入金	—	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	1,700,000
1年内返済予定の長期借入金	14,550,000	14,320,000
未払金	102,871	135,455
未払費用	4,890	5,577
未払分配金	16,003	15,391
未払消費税等	17,218	212,223
未払法人税等	346	764
前受金	849,058	901,799
預り金	17,680	18,381
流動負債合計	16,031,360	19,053,084
固定負債		
投資法人債	4,600,000	2,900,000
長期借入金	66,500,000	71,730,000
預り敷金及び保証金	85,702	82,939
信託預り敷金及び保証金	492,448	502,457
固定負債合計	71,678,150	75,215,396
負債合計	87,709,511	94,268,480
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,710,081	86,115,681
出資総額控除額	△3,211,292	△3,461,232
出資総額（純額）	81,498,789	82,654,448
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,969,344	2,629,500
剰余金合計	1,969,344	2,629,500
投資主資本合計	83,468,133	85,283,949
純資産合計	※1 83,468,133	※1 85,283,949
負債純資産合計	171,177,644	179,552,430

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,147,002	※1 5,366,438
その他貸貸事業収入	※1 524,606	※1 438,724
不動産等売却益	※2 41,410	※2 574,239
匿名組合投資利益	2,321	11,098
営業収益合計	5,715,340	6,390,500
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,510,392	※1 2,430,589
資産運用報酬	458,315	484,843
資産保管手数料	8,084	8,274
一般事務委託手数料	49,415	57,723
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	16,200	16,200
その他営業費用	202,662	174,130
営業費用合計	3,248,129	3,174,820
営業利益	2,467,211	3,215,680
営業外収益		
受取利息	14	331
未払分配金戻入	2,605	2,430
その他	434	530
営業外収益合計	3,053	3,292
営業外費用		
支払利息	353,432	409,718
投資法人債利息	17,223	17,303
融資関連費用	113,344	148,800
投資口交付費償却	10,449	6,368
投資法人債発行費償却	4,612	4,663
その他	1,167	1,508
営業外費用合計	500,230	588,362
経常利益	1,970,035	2,630,610
税引前当期純利益	1,970,035	2,630,610
法人税、住民税及び事業税	825	1,141
法人税等調整額	1	△15
法人税等合計	827	1,125
当期純利益	1,969,208	2,629,484
前期繰越利益	136	15
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,969,344	2,629,500

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年2月1日 至 2024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	84,710,081	△3,067,869	81,642,211	2,239,534	2,239,534	83,881,745	83,881,745
当期変動額							
利益超過分配		△143,422	△143,422			△143,422	△143,422
剰余金の配当				△2,239,398	△2,239,398	△2,239,398	△2,239,398
当期純利益				1,969,208	1,969,208	1,969,208	1,969,208
当期変動額合計	—	△143,422	△143,422	△270,190	△270,190	△413,612	△413,612
当期末残高	※1 84,710,081	△3,211,292	81,498,789	1,969,344	1,969,344	83,468,133	83,468,133

当期（自 2024年8月1日 至 2025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	84,710,081	△3,211,292	81,498,789	1,969,344	1,969,344	83,468,133	83,468,133
当期変動額							
新投資口の発行	1,405,600		1,405,600			1,405,600	1,405,600
利益超過分配		△249,940	△249,940			△249,940	△249,940
剰余金の配当				△1,969,328	△1,969,328	△1,969,328	△1,969,328
当期純利益				2,629,484	2,629,484	2,629,484	2,629,484
当期変動額合計	1,405,600	△249,940	1,155,659	660,156	660,156	1,815,815	1,815,815
当期末残高	※1 86,115,681	△3,461,232	82,654,448	2,629,500	2,629,500	85,283,949	85,283,949

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
I 当期末処分利益	1,969,344,317	2,629,500,656
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	249,940,348	29,845,410
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,219,268,996 (2,646)	2,658,799,668 (3,118)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,969,328,648 (2,348)	2,628,954,258 (3,083)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	249,940,348 (298)	29,845,410 (35)
IV 次期繰越利益	15,669	546,398
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2,348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1,120百万円の100分の22.4にほぼ相当する額である249,940,348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298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71.8%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3,083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1,157百万円の100分の2.6にほぼ相当する額である29,845,410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35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70.2%となります。</p>

（注）当期における利益超過分配の実施判断については、「1. 運用状況/(1)運用状況/(当期の概況)/⑥業績の概要(注1)及び(注2)」をご参照ください。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,970,035	2,630,610
減価償却費	1,121,309	1,158,126
受取利息	△14	△331
支払利息	370,655	427,021
投資口交付費償却	10,449	6,368
投資法人債発行費償却	4,612	4,663
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△5,161	1,716
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△20,153	195,005
前払費用の増減額 (△は増加)	△3,393	4,453
営業未払金の増減額 (△は減少)	△308,308	257,948
未払金の増減額 (△は減少)	△18,862	32,583
前受金の増減額 (△は減少)	△3,795	52,741
長期前払費用の増減額 (△は増加)	31,297	△38,204
有形固定資産の売却による減少額	—	936,578
信託有形固定資産の売却による減少額	1,078,623	4,048,488
その他	△38,087	34,355
小計	4,189,206	9,752,127
利息の受取額	14	331
利息の支払額	△370,583	△426,334
法人税等の支払額	△1,338	△2,699
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,817,298	9,323,424
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△108,287	△2,553,964
信託有形固定資産の取得による支出	△438,329	△12,644,821
無形固定資産の取得による支出	△3,460	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△17
差入敷金及び保証金の返還による収入	—	449
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,135	△14,542
預り敷金及び保証金の受入による収入	7,486	11,779
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,484	△51,835
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,286	61,844
投資活動によるキャッシュ・フロー	△556,925	△15,191,108
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,900,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,900,000
長期借入れによる収入	6,000,000	11,500,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△6,500,000
投資口の発行による収入	—	1,405,600
投資口交付費の支出	—	△19,106
分配金の支払額	△2,379,592	△2,217,450
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,379,592	5,169,042
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	880,781	△698,641
現金及び現金同等物の期首残高	5,761,026	6,641,807
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,641,807	※1 5,943,166

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="651 667 1037 824"> <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。 (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								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。 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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なし、当期は11,441千円です。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <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 (2024年7月31日)	当期 (2025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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)		当期 (自 2024年8月1日 至 2025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	4,740,511		4,942,358	
地代収入	164		170	
共益費収入	406,326	5,147,002	423,908	5,366,438
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	182,826		186,066	
水道光熱費収入	34,804		34,192	
その他収入	306,975	524,606	218,465	438,724
不動産賃貸事業収益合計		5,671,608		5,805,162
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	295,704		291,899	
水道光熱費	80,181		82,719	
公租公課	375,723		369,822	
保険料	11,188		11,264	
修繕費	288,597		241,839	
減価償却費	1,120,755		1,157,780	
信託報酬	38,341		51,848	
その他賃貸事業費用	299,900		223,415	
不動産賃貸事業費用合計		2,510,392		2,430,589
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,161,216		3,374,573

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

S-FORT静岡天王町	
不動産等売却収入	1,140,000
不動産等売却原価	1,078,623
その他売却費用	19,966
<u>不動産等売却益</u>	<u>41,410</u>

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

S-FORT新大阪ravir	
不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	629,549
その他売却費用	15,630
<u>不動産等売却益</u>	<u>84,820</u>

S-FORT東別院	
不動産等売却収入	780,898
不動産等売却原価	721,595
その他売却費用	52,244
<u>不動産等売却益</u>	<u>7,058</u>

S-FORT神戸三宮北	
不動産等売却収入	580,793
不動産等売却原価	519,045
その他売却費用	15,448
<u>不動産等売却益</u>	<u>46,299</u>

S-FORT西宮	
不動産等売却収入	1,755,152
不動産等売却原価	1,380,012
その他売却費用	10,766
<u>不動産等売却益</u>	<u>364,373</u>

S-FORT水前寺	
不動産等売却収入	1,370,000
不動産等売却原価	1,317,331
その他売却費用	19,062
<u>不動産等売却益</u>	<u>33,606</u>

S-FORT江坂Salita	
不動産等売却収入	457,921
不動産等売却原価	417,532
その他売却費用	2,306
<u>不動産等売却益</u>	<u>38,082</u>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

(単位：口)

	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025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	838,726	852,726

[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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
現金及び預金	4,188,834	3,299,005
信託現金及び信託預金	2,452,973	2,644,160
現金及び現金同等物	6,641,807	5,943,166

[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、2025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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

(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

2024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。

「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、「預り敷金及び保証金」、「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。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。

(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	14,550,000	14,583,063	33,063
(3) 投資法人債	4,600,000	4,497,012	△102,988
(4) 長期借入金	66,500,000	66,414,873	△85,127
負債計	85,650,000	85,494,948	△155,052

2025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。

「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、「預り敷金及び保証金」、「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。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。

(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	1,700,000	1,696,315	△3,684
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,320,000	14,325,079	5,079
(3) 投資法人債	2,900,000	2,793,049	△106,950
(4) 長期借入金	71,730,000	71,562,736	△167,263
負債計	90,650,000	90,377,180	△272,819

(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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日）第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期（2024年7月31日）	当期（2025年1月31日）
投資有価証券	100,000	100,000
合計	100,000	100,000

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2024年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	14,550,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,700,000	—	1,400,000	—	1,500,000
長期借入金	—	15,500,000	15,500,000	15,700,000	17,500,000	2,300,000
合計	14,550,000	17,200,000	15,500,000	17,100,000	17,500,000	3,800,000

当期（2025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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定 の投資法人債	1,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	14,320,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,400,000	—	—	1,500,000
長期借入金	—	16,530,000	15,900,000	17,000,000	12,800,000	9,500,000
合計	17,020,000	16,530,000	17,300,000	17,000,000	12,800,000	11,000,000

[有価証券に関する注記]

前期（2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2025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 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10	25
繰延税金資産合計	10	25
繰延税金資産の純額	10	25

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 (2024年7月31日)	当期 (2025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	△31.45	△31.44
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.04

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2024年2月1日 至 2024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 2024年8月1日 至 2025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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	165,427,872	163,744,712
期中増減額	△1,683,159	9,063,562
期末残高	163,744,712	172,808,275
期末時価	185,719,000	194,997,000

(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、前期の主な減少額は1物件の譲渡(1,078,623千円)及び減価償却費(1,120,755千円)によるものです。

当期の主な増加額は18物件の取得(14,765,085千円)によるものであり、主な減少額は6物件の譲渡(4,985,067千円)及び減価償却費(1,157,780千円)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]

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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	1,140,000	(注2) 41,410
水道光熱費収入	34,804	34,804
その他	—	5,639,126
合計	1,174,804	5,715,340

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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	5,674,765	(注2) 574,239
水道光熱費収入	34,192	34,192
その他	—	5,782,068
合計	5,708,958	6,390,500

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
1口当たり純資産額	99,517	100,013
1口当たり当期純利益	2,347	3,098

(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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
当期純利益（千円）	1,969,208	2,629,484
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,969,208	2,629,484
期中平均投資口数（口）	838,726	848,617

[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くな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	
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2)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注3)
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4)
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5)
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6)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注7)
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8)
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9)
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10)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注11)
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12)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△279	81,831	(注13)
2023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	81,642	(注14)
2024年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△143	81,498	(注15)
2024年9月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	(注16)
2024年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	852,726	△249	82,654	(注17)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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。
- (注13) 2023年3月17日開催の本投資法人役員会において、第15期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり333円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。
- (注14) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第16期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり226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15) 2024年3月15日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり171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16) 1口当たり発行価格100,400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17) 2024年9月13日開催の本投資法人役員会において、第18期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり298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 2025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	15,347	8.5
			その他地方都市	6,195	3.5
		首都圏	4,166	2.3	
不動産合計				25,709	14.3
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	66,861	37.2
			その他地方都市	39,231	21.9
		首都圏	41,005	22.8	
信託不動産合計				147,098	81.9
匿名組合出資(注4)				100	0.1
預金・その他の資産				6,644	3.7
資産総額				179,552	100.0

		当期 2025年1月31日現在	
		金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額		94,268	52.5
純資産総額		85,283	47.5

(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。

(注4) 「匿名組合出資」は、イーリス1号合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) 投資資産

①不動産等組入資産明細

2025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-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託 受益権	1,089	1,170	0.7
主要 地方都市	A-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託 受益権	908	979	0.6
主要 地方都市	A-006	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	685	794	0.5
主要 地方都市	A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託 受益権	1,339	1,340	0.8
主要 地方都市	A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託 受益権	1,877	2,020	1.2
主要 地方都市	A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	936	1,020	0.6
主要 地方都市	A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託 受益権	649	722	0.4
主要 地方都市	A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託 受益権	1,659	1,590	0.9
主要 地方都市	A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	647	690	0.4
主要 地方都市	A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託 受益権	2,290	2,470	1.4
主要 地方都市	A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,308	2,489	1.4
主要 地方都市	A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	673	680	0.4
主要 地方都市	A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	537	570	0.3
主要 地方都市	A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,839	1,900	1.1
主要 地方都市	A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,103	1,200	0.7
主要 地方都市	A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,758	1,858	1.1
主要 地方都市	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	770	812	0.5
主要 地方都市	A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託 受益権	478	500	0.3
主要 地方都市	A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託 受益権	1,770	1,846	1.1
主要 地方都市	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市中区	信託 受益権	1,507	1,571	0.9
主要 地方都市	A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託 受益権	1,129	1,147	0.7
主要 地方都市	A-033	S-FORT北山王	名古屋市中川区	信託 受益権	813	841	0.5
主要 地方都市	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市中区	不動産 (現物)	452	449	0.3
主要 地方都市	A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託 受益権	750	762	0.4
主要 地方都市	A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	420	425	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-040	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	924	885	0.5
主要 地方都市	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	842	820	0.5
主要 地方都市	A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	925	918	0.5
主要 地方都市	A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	信託 受益権	1,297	1,338	0.8
主要 地方都市	A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	872	896	0.5
主要 地方都市	A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	528	538	0.3
主要 地方都市	A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	424	429	0.3
主要 地方都市	A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託 受益権	643	660	0.4
主要 地方都市	A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産 (現物)	296	303	0.2
主要 地方都市	A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,430	1,484	0.9
主要 地方都市	A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託 受益権	1,107	1,150	0.7
主要 地方都市	A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産 (現物)	603	599	0.3
主要 地方都市	A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,080	1,056	0.6
主要 地方都市	A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	541	538	0.3
主要 地方都市	A-054	S-FORT都島内代	大阪市都島区	不動産 (現物)	454	456	0.3
主要 地方都市	A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産 (現物)	345	342	0.2
主要 地方都市	A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	不動産 (現物)	333	331	0.2
主要 地方都市	A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産 (現物)	546	557	0.3
主要 地方都市	A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	769	766	0.4
主要 地方都市	A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	551	530	0.3
主要 地方都市	A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	303	297	0.2
主要 地方都市	A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	不動産 (現物)	479	482	0.3
主要 地方都市	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,766	1,765	1.0
主要 地方都市	A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	472	460	0.3
主要 地方都市	A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	393	380	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-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託 受益権	745	734	0.4
主要 地方都市	A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託 受益権	675	662	0.4
主要 地方都市	A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	406	395	0.2
主要 地方都市	A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	318	310	0.2
主要 地方都市	A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	680	665	0.4
主要 地方都市	A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託 受益権	854	836	0.5
主要 地方都市	A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	506	487	0.3
主要 地方都市	A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託 受益権	4,407	4,320	2.5
主要 地方都市	A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,864	1,820	1.1
主要 地方都市	A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	信託 受益権	700	684	0.4
主要 地方都市	A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託 受益権	703	680	0.4
主要 地方都市	A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	信託 受益権	681	665	0.4
主要 地方都市	A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託 受益権	626	612	0.4
主要 地方都市	A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	信託 受益権	557	545	0.3
主要 地方都市	A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産 (現物)	500	477	0.3
主要 地方都市	A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	不動産 (現物)	463	442	0.3
主要 地方都市	A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	不動産 (現物)	437	405	0.2
主要 地方都市	A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産 (現物)	406	385	0.2
主要 地方都市	A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	信託 受益権	809	787	0.5
主要 地方都市	A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	不動産 (現物)	464	443	0.3
主要 地方都市	A-086	S-FORT 大正リヴィエール	大阪市大正区	信託 受益権	1,029	1,000	0.6
主要 地方都市	A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都市伏見区	信託 受益権	2,317	2,235	1.3
主要 地方都市	A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	信託 受益権	1,470	1,421	0.8
主要 地方都市	A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	信託 受益権	1,126	1,081	0.6
主要 地方都市	A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	信託 受益権	762	743	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)
主要 地方都市	A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	信託 受益権	624	607	0.4
主要 地方都市	A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	札幌市中央区	不動産 (現物)	628	594	0.3
主要 地方都市	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	信託 受益権	539	522	0.3
主要 地方都市	A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	不動産 (現物)	547	522	0.3
主要 地方都市	A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	不動産 (現物)	535	512	0.3
主要 地方都市	A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	503	475	0.3
主要 地方都市	A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	不動産 (現物)	349	326	0.2
主要 地方都市	A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	436	410	0.2
主要 地方都市	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	信託 受益権	1,170	1,100	0.6
主要 地方都市	A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	信託 受益権	999	940	0.5
主要 地方都市	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	信託 受益権	1,023	961	0.6
主要 地方都市	A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	信託 受益権	783	734	0.4
主要 地方都市	A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	不動産 (現物)	658	624	0.4
主要 地方都市	A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	不動産 (現物)	363	349	0.2
主要 地方都市	A-105	BONコンドミニアム 難波恵比須	大阪市浪速区	信託 受益権	1,272	1,223	0.7
主要 地方都市	A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	大阪市東淀川区	信託 受益権	1,242	1,201	0.7
主要 地方都市	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	信託 受益権	677	657	0.4
その他 地方都市	B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	430	480	0.3
その他 地方都市	B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	588	580	0.3
その他 地方都市	B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,191	2,323	1.4
その他 地方都市	B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	652	612	0.4
その他 地方都市	B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	668	630	0.4
その他 地方都市	B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託 受益権	962	1,050	0.6
その他 地方都市	B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託 受益権	375	375	0.2
その他 地方都市	B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託 受益権	775	789	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-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託 受益権	1,809	1,807	1.1
その他 地方都市	B-013	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	742	767	0.4
その他 地方都市	B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産 (現物)	592	599	0.3
その他 地方都市	B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	970	1,015	0.6
その他 地方都市	B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	861	904	0.5
その他 地方都市	B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産 (現物)	269	277	0.2
その他 地方都市	B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託 受益権	742	774	0.5
その他 地方都市	B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託 受益権	945	960	0.6
その他 地方都市	B-023	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	237	239	0.1
その他 地方都市	B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産 (現物)	641	599	0.3
その他 地方都市	B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	不動産 (現物)	348	340	0.2
その他 地方都市	B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託 受益権	652	657	0.4
その他 地方都市	B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	信託 受益権	746	738	0.4
その他 地方都市	B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	信託 受益権	1,357	1,340	0.8
その他 地方都市	B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	不動産 (現物)	449	454	0.3
その他 地方都市	B-032	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,452	1,465	0.9
その他 地方都市	B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	信託 受益権	1,282	1,260	0.7
その他 地方都市	B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託 受益権	788	732	0.4
その他 地方都市	B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	590	593	0.3
その他 地方都市	B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	472	426	0.2
その他 地方都市	B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産 (現物)	484	464	0.3
その他 地方都市	B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	信託 受益権	1,423	1,400	0.8
その他 地方都市	B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託 受益権	1,429	1,395	0.8
その他 地方都市	B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市	信託 受益権	1,128	1,098	0.6
その他 地方都市	B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	信託 受益権	848	823	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-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	信託受益権	804	787	0.5
その他地方都市	B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託受益権	775	755	0.4
その他地方都市	B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	信託受益権	631	612	0.4
その他地方都市	B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	信託受益権	1,346	1,309	0.8
その他地方都市	B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	不動産(現物)	572	540	0.3
その他地方都市	B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	信託受益権	1,046	1,012	0.6
その他地方都市	B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	信託受益権	1,447	1,388	0.8
その他地方都市	B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	信託受益権	941	906	0.5
その他地方都市	B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	信託受益権	774	720	0.4
その他地方都市	B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	756	720	0.4
その他地方都市	B-052	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	701	672	0.4
その他地方都市	B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	信託受益権	679	650	0.4
その他地方都市	B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	不動産(現物)	508	489	0.3
その他地方都市	B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	信託受益権	1,232	1,168	0.7
その他地方都市	B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	信託受益権	485	459	0.3
その他地方都市	B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	信託受益権	958	865	0.5
その他地方都市	B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	信託受益権	788	730	0.4
その他地方都市	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	不動産(現物)	537	500	0.3
その他地方都市	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	不動産(現物)	413	384	0.2
その他地方都市	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	信託受益権	1,131	1,075	0.6
その他地方都市	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	信託受益権	979	911	0.5
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	899	987	0.6
首都圏	C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託受益権	985	925	0.5
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	805	866	0.5
首都圏	C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	768	818	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-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	685	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,126	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	834	809	0.5
首都圏	C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産 (現物)	784	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	627	645	0.4
首都圏	C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	585	587	0.3
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	566	520	0.3
首都圏	C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	604	627	0.4
首都圏	C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,103	1,137	0.7
首都圏	C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,077	1,110	0.6
首都圏	C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	881	914	0.5
首都圏	C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,857	1,900	1.1
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	534	536	0.3
首都圏	C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,218	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	816	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,649	1,678	1.0
首都圏	C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,525	1,510	0.9
首都圏	C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	532	528	0.3
首都圏	C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,390	5,400	3.1
首都圏	C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	信託 受益権	868	846	0.5
首都圏	C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	605	609	0.4
首都圏	C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託 受益権	679	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	820	815	0.5
首都圏	C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	653	648	0.4
首都圏	C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託 受益権	656	613	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-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,501	3,365	2.0
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,368	1,248	0.7
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	944	919	0.5
首都圏	C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託 受益権	918	898	0.5
首都圏	C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託 受益権	782	768	0.4
首都圏	C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	479	462	0.3
首都圏	C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	信託 受益権	1,230	1,200	0.7
首都圏	C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産 (現物)	505	484	0.3
首都圏	C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	不動産 (現物)	375	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産 (現物)	367	353	0.2
首都圏	C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	信託 受益権	657	617	0.4
首都圏	C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	信託 受益権	1,145	1,116	0.6
首都圏	C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	975	927	0.5
首都圏	C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	横浜市南区	不動産 (現物)	552	522	0.3
首都圏	C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	信託 受益権	446	431	0.3
首都圏	C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	信託 受益権	775	749	0.4
合計			-	-	172,808	171,862	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2025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-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,440	1,460	4.2	1,430	4.0	4.4
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,200	1,210	4.1	1,190	3.9	4.3
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	977	987	4.2	972	4.0	4.4
A-007	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-008	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,740	2,770	3.7	2,720	3.8	3.9
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,520	1,530	3.9	1,510	3.7	4.0
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	860	870	4.1	856	3.9	4.3
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,810	1,810	4.6	1,810	4.4	4.8
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	924	929	4.1	919	3.9	4.2
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,290	3,330	4.0	3,270	4.1	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,320	3,370	3.8	3,300	3.9	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	915	927	4.1	903	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	733	742	4.1	723	3.9	4.3
A-024	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,290	4.2	2,250	4.3	4.4
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,520	1,540	4.1	1,510	4.2	4.3
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,440	2,470	4.5	2,430	4.6	4.7
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	946	949	4.0	944	3.8	4.2
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	563	559	3.9	564	3.8	4.1

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-030	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,370	2,410	3.9	2,350	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,140	4.0	2,100	4.1	4.2
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,450	1,460	4.1	1,440	3.9	4.3
A-033	S-FORT北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	913	926	4.1	907	4.2	4.3
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	474	479	4.4	472	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	872	880	4.7	868	4.5	4.9
A-036	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	486	488	4.3	485	4.4	4.5
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	927	939	4.4	915	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	859	870	4.3	848	4.1	4.5
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.3	1,120	4.4	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,670	1,700	3.7	1,660	3.8	3.9
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	1,050	3.7	1,030	3.5	3.9
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	617	625	3.8	613	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	438	445	4.4	435	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	725	735	4.5	721	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	327	329	4.7	326	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,780	1,810	3.8	1,760	3.9	4.0
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,340	4.0	1,310	4.1	4.2
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	652	659	4.4	644	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,200	1,210	4.4	1,180	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	601	612	4.1	589	3.9	4.3
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	477	486	4.0	467	3.8	4.2
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	367	372	4.1	361	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	327	333	4.2	321	4.0	4.4
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	629	634	3.9	627	4.0	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	775	781	4.3	768	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-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	547	551	4.7	542	4.5	4.9
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	324	326	4.8	321	4.6	5.0
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	552	557	4.5	546	4.3	4.7
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,940	1,980	3.8	1,920	3.6	4.0
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	500	505	4.5	495	4.3	4.7
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	456	461	4.3	450	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	819	824	4.2	817	4.3	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	751	760	4.1	747	4.2	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	402	405	4.4	398	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	325	328	4.5	322	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	730	738	4.4	721	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	934	949	3.9	927	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	550	554	4.3	548	4.4	4.5
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,580	4,630	3.9	4,520	3.7	4.1
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	2,040	2,070	4.0	2,030	3.8	4.2
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	776	784	3.9	772	4.0	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	728	734	4.8	721	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定 所	738	748	3.8	734	3.9	4.0
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	636	643	4.2	628	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	602	604	4.9	600	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	534	540	4.4	531	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	468	475	4.3	465	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	428	434	4.8	421	4.6	5.0
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	437	443	4.5	435	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	910	925	4.2	903	4.0	4.4
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	527	534	4.0	524	4.1	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 (%)
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,040	3.9	1,020	4.0	4.1
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.8	2,270	4.6	5.0
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,440	1,460	4.5	1,420	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,110	1,120	4.7	1,100	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	758	772	4.1	744	3.9	4.3
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	611	618	4.2	603	4.0	4.4
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定 株式会社	590	598	4.5	582	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	557	564	3.9	554	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	529	535	4.2	522	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	548	561	3.7	542	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	476	483	4.5	468	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	348	354	4.5	345	4.3	4.7
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	438	443	4.6	432	4.4	4.8
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	JLL森井鑑定 株式会社	1,140	1,160	4.4	1,120	4.2	4.6
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定 株式会社	992	1,010	4.5	984	4.3	4.7
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,020	4.2	1,030	4.3	4.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社 谷澤総合鑑定所	773	778	4.3	771	4.4	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定 株式会社	653	663	3.9	648	3.7	4.1
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ 株式会社	366	369	3.9	362	3.7	4.1
A-105	BONコンドミニアム 難波恵比須	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,250	1,260	4.5	1,240	4.3	4.7
A-106	オーステイ 新大阪駅前ホテル アパートメント	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,220	1,230	4.6	1,210	4.4	4.8
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定 株式会社	692	705	3.9	678	3.7	4.1
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	642	649	5.0	635	4.8	5.2
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	697	703	5.3	691	5.1	5.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,900	2,930	3.8	2,880	3.9	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 (%)
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	779	782	4.4	775	4.2	4.5
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	813	818	5.0	811	5.1	5.2
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,180	1,180	5.0	1,180	4.8	5.2
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	450	457	5.1	447	4.9	5.3
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	915	931	4.1	908	3.9	4.3
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,350	2,370	4.1	2,330	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	857	5.2	842	5.0	5.4
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	649	654	5.2	643	5.0	5.4
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	974	992	4.7	966	4.8	4.9
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	318	321	4.7	317	4.8	4.9
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	889	902	4.0	883	3.8	4.2
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.9	1,050	5.0	5.1
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	260	263	4.9	259	4.7	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	601	605	4.8	597	4.6	5.0
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	338	344	3.9	331	3.7	4.1
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	650	653	5.2	646	5.0	5.4
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	754	763	5.3	745	5.1	5.5
B-029	S-FORT 長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,490	1,500	4.9	1,480	4.7	5.1
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	423	426	4.8	419	4.6	5.0
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,550	1,570	5.9	1,530	5.7	6.1
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,320	1,340	3.8	1,290	3.6	4.0
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	794	803	5.1	784	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	608	617	5.1	599	4.9	5.3
B-036	S-FORT 熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	429	432	5.1	426	4.9	5.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	510	545	4.5	498	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,450	1,460	4.9	1,430	4.7	5.1
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,470	1,480	4.9	1,460	4.7	5.1
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,140	1,150	4.8	1,130	4.6	5.0
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	857	854	4.7	858	4.5	4.9
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	798	802	4.9	796	4.7	5.1
B-043	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	788	801	5.1	775	4.9	5.3
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	629	633	4.7	627	4.5	4.9
B-045	S-FORT 宇都宮南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,380	1,400	4.6	1,370	4.4	4.8
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	625	631	4.6	623	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,250	1,270	4.0	1,240	4.1	4.2
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,560	1,570	4.8	1,540	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	4.3	1,010	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	758	760	4.9	757	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	763	771	4.9	759	5.0	5.1
B-052	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	株式会社 谷澤総合鑑定所	728	734	4.6	726	4.7	4.8
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	721	729	4.5	717	4.6	4.7
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ 株式会社	493	499	4.0	486	3.8	4.2
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,210	1,240	4.9	1,200	4.7	5.1
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	485	488	5.0	483	5.1	5.2
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	902	904	4.9	901	5.0	5.1
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定 株式会社	768	782	4.8	762	4.6	5.0
B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	株式会社 谷澤総合鑑定所	524	531	4.6	521	4.7	4.8
B-060	S-FORT鹿児島鳴池	株式会社 谷澤総合鑑定所	400	406	4.6	398	4.7	4.8
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,080	1,080	4.8	1,070	4.6	5.0
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定 株式会社	940	959	4.9	921	4.7	5.1

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,270	1,280	3.8	1,260	3.6	3.9
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,200	1,220	3.5	1,190	3.6	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,110	1,130	3.8	1,090	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,140	4.2	1,110	4.3	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	912	922	4.1	908	4.2	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,490	1,510	4.0	1,480	4.1	4.2
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	949	963	4.0	935	3.8	4.2
C-010	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-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	929	937	3.9	920	3.7	4.0
C-013	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-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	721	724	3.6	717	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	800	816	3.8	793	3.9	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,310	1,340	4.1	1,300	(注)	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,260	1,280	4.0	1,250	4.1	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.0	1,110	4.1	4.2
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,060	2,070	4.3	2,050	4.1	4.4
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	606	613	4.3	598	4.1	4.5
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650	1,660	3.6	1,630	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	1,020	3.9	1,000	4.0	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,940	3.9	1,960	4.0	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,720	1,750	3.9	1,690	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	579	592	3.4	573	3.2	3.6
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,890	5,970	3.7	5,810	3.5	3.9
C-027	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	898	919	3.9	889	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	689	699	3.8	684	3.6	4.0
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	744	757	3.7	730	3.5	3.9

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-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	862	4.1	838	3.9	4.3
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	725	735	3.8	721	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	655	658	4.8	651	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,510	3,590	3.5	3,470	3.6	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,390	1,410	3.9	1,370	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	1,010	1,030	3.7	997	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	3.9	1,010	3.7	4.1
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	828	839	4.0	817	3.8	4.2
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	502	505	4.6	501	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,280	1,310	3.6	1,270	3.4	3.8
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	506	511	4.8	500	4.6	5.0
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	386	393	3.6	379	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	359	364	3.7	354	3.4	3.9
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	629	636	4.0	622	3.8	4.2
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,180	1,200	3.1	1,150	2.9	3.3
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社 谷澤総合鑑定所	954	957	4.0	953	4.1	4.2
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	549	553	3.8	547	3.9	4.0
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	454	460	4.3	448	4.1	4.5
C-048	S-FORT八王子南	株式会社 谷澤総合鑑定所	788	799	4.0	783	4.1	4.2
合計			194,997	197,295	-	193,293	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～2年度は4.1%、3～10年度は4.2%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-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,440	1,032
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,200	851
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	977	646
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,247
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,740	1,779
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,520	856
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	615
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,810	1,559
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	924	602
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,290	2,167
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,320	2,195
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	915	616
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	733	507
A-024	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,260	1,730
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,520	1,046
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,440	1,681
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	946	741
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	563	459
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,370	1,683
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,110	1,432
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,450	1,059
A-033	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	913	772
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	474	429
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	872	706
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	486	391
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	927	884
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	859	800
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	880
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,670	1,243
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,040	841
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	617	501
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	438	403
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	725	613
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	327	279
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,780	1,370
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,061
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	652	582
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,200	1,040
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	601	515
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	477	432
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	367	330
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	327	315
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	629	515
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	775	733
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	547	526
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	284
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	455

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-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,940	1,700
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	500	444
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	456	369
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	819	690
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	626
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	402	387
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	325	300
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	730	662
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	934	810
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	550	468
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,580	4,273
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,754
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	776	664
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	728	662
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	738	648
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	591
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	602	526
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	534	460
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	468	435
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	428	404
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	437	373
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	910	765
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	527	433
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	969
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,169
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,440	1,393
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,110	1,052
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	758	737
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	611	595
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	585
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	557	511
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	529	524
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	548	506
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	476	467
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	348	317
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	438	404
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,082
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	992	925
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	957
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	773	731
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	653	622
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ株式会社	366	348
A-105	BONコンドミニアム難波恵比須	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,221
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,199
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	692	656
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	642	388
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	697	535

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-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,900	2,098
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	779	612
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	813	608
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,180	904
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	450	350
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	915	747
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,350	1,718
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	700
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	649	553
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,130	910
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	974	813
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	318	244
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	889	709
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,060	866
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	260	219
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	601	609
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	338	332
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	650	618
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	754	705
B-029	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,490	1,296
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	423	421
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,550	1,380
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,249
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	794	740
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	608	556
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	429	442
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	510	464
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,450	1,362
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,470	1,329
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,140	1,062
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	857	777
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	798	754
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	788	717
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	629	579
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,258
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	625	523
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,250	970
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,560	1,341
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,020	881
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	758	696
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	763	691
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	株式会社谷澤総合鑑定所	728	651
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	721	629
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	493	484
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,210	1,144
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	485	452
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	902	860
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	768	726

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-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	524	498
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社谷澤総合鑑定所	400	382
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,080	1,073
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	940	909
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,270	855
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,200	944
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,110	766
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	708
C-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	912	654
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,081
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	949	805
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,010	739
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	929	601
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	704	560
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	721	541
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	800	573
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,310	1,051
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,025
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	832
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,060	1,790
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	606	512
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,650	1,146
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	781
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,596
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,720	1,491
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	579	518
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,890	5,258
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	898	843
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	689	582
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	744	660
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	792
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	725	630
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	655	622
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,510	3,386
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,390	1,311
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,010	905
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,020	874
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	828	747
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	502	453
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,280	1,175
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	506	475
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	386	361
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	359	353
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	629	604
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,180	1,114
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	954	924
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	549	520
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	454	430

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-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	788	748
合計			194,997	163,779

(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（2025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-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,624.86	97.8	90	88	1	6,912
A-005	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,517.36	98.1	104	102	1	5,992
A-006	S-FORT高宮	2,105.13	2,105.13	100.0	82	82	1	4,851
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,498.38	96.9	94	90	1	7,932
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,582.48	98.6	154	152	1	11,111
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,772.00	100.0	42	42	1	6,092
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,833.29	100.0	56	56	1	3,996
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,292.65	100.0	75	75	1	10,252
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,287.22	100.0	59	59	1	4,384
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,247.56	97.1	166	161	1	13,903
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,510.10	99.5	167	166	1	13,752
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	4,088
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,511
A-024	S-FORT福岡東	5,584.41	5,507.78	98.6	135	133	1	10,102
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,120.39	97.7	81	79	1	6,599
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,725.33	96.4	168	162	1	11,470
A-027	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-028	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,691.67	100.0	148	148	1	10,618
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,597.72	100.0	56	56	1	8,172
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,491.16	99.1	84	83	1	6,736
A-033	S-FORT北山王	1,757.61	1,757.61	100.0	36	36	1	4,294
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,699.11	100.0	29	29	1	2,556
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,821.35	98.3	63	62	1	4,795
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,794
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,045.15	96.1	74	71	1	4,569
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.38	95.4	51	48	1	4,115
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,040.30	98.4	66	65	1	5,574

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-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,060.93	98.9	90	89	1	6,660
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,473.04	100.0	48	48	1	4,436
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,748
A-046	S-FORT上社	1,029.42	1,004.91	97.6	42	41	1	2,456
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,867.00	95.5	22	21	1	3,461
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,878
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,318.88	96.9	95	92	1	6,826
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,192.57	98.9	88	87	1	5,918
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,293.44	97.8	46	45	1	3,257
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,409.99	98.0	100	98	1	6,213
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,015.49	97.2	36	35	1	2,718
A-054	S-FORT都島内代	789.74	789.74	100.0	28	28	1	2,313
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,851
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,824
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	1,003.97	100.0	44	44	1	3,075
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,763.82	98.3	59	58	1	4,230
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,194.45	98.4	55	54	1	3,303
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,191.66	100.0	31	31	1	1,927
A-061	S-FORT姪浜	1,364.28	1,257.12	92.1	50	48	1	2,776
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,597.52	100.0	36	36	1	8,334
A-064	S-FORT守山	1,590.84	1,590.84	100.0	54	54	1	3,050
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	953.66	95.0	39	37	1	2,291
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,637.41	100.0	57	57	1	4,084
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,600.00	100.0	40	40	1	3,483
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,463.48	100.0	24	24	1	2,419
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,023
A-070	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-071	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,468.16	97.2	36	35	1	4,028
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	1,030.40	100.0	35	35	1	2,491
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,324.90	98.8	130	128	1	19,906
A-074	S-RESIDENCE葵II	3,215.72	3,190.20	99.2	95	94	1	9,237

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-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,391.41	95.9	41	39	1	3,439
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,328.04	98.6	66	65	1	3,882
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	974.09	90.9	44	40	1	2,773
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,291.06	93.5	44	41	1	3,125
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,069.90	95.9	40	38	1	3,619
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,896
A-081	S-FORT八事	1,023.54	950.43	92.9	42	39	1	2,476
A-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,609.27	97.9	48	47	1	2,608
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,363.97	100.0	33	33	1	2,383
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,409.30	94.8	58	55	1	4,043
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	796.80	94.4	36	34	1	2,369
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,479.17	97.0	66	64	1	4,475
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	3,233.80	3,233.80	100.0	185	185	1	10,424
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	3,344.79	3,344.79	100.0	89	89	1	7,263
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,623
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,177.07	90.5	33	30	1	3,399
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,206.87	98.0	50	49	1	3,036
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,531.93	100.0	40	40	1	3,172
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	738.95	93.8	32	30	1	2,355
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,020.80	92.4	37	34	1	2,364
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	795.64	100.0	32	32	1	2,418
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	885.96	100.0	36	36	1	2,463
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,135.05	100.0	34	34	1	2,022
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,102.05	100.0	13	13	1	1,988
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,631
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,699.52	100.0	61	61	1	4,858
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	1,904.00	1,904.00	100.0	84	84	1	5,202
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,425.72	100.0	60	60	1	3,883
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	1,005.83	100.0	43	43	1	3,112

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-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,866
A-105	BONコンドミニアム 難波恵比須	1,474.56	1,474.56	100.0	45	45	1	5,420
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	1,469.88	1,469.88	100.0	48	48	1	5,420
A-107	S-FORT西九条	1,187.96	1,162.18	97.8	46	45	1	3,125
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,599.93	94.6	54	51	1	3,333
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,219.16	97.0	69	67	1	3,824
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,715.90	99.4	138	137	1	12,343
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,241.78	96.2	52	50	1	3,971
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,161.95	98.6	60	59	1	4,217
B-008	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-009	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,218
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,396.64	90.3	62	56	1	3,647
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,503.80	100.0	80	80	1	10,285
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,391.90	97.1	69	67	1	4,640
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,844.64	98.4	62	61	1	3,589
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,479.14	96.9	92	89	1	6,524
B-016	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
B-017	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-021	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,187.56	93.7	48	45	1	3,898
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,482.81	95.3	83	79	1	5,805
B-023	S-FORT元浜	1,010.60	862.00	85.3	34	29	1	1,619
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,251.08	98.3	54	53	1	3,217
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	613.08	100.0	24	24	1	1,812
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,141.38	96.6	63	61	1	4,140
B-028	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,895.36	100.0	72	72	1	4,872
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,693.11	99.2	110	109	1	7,660
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,582.77	100.0	38	38	1	2,554
B-032	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-033	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,869.20	100.0	55	55	1	5,587
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	3,007.04	98.0	82	80	1	4,937

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-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,948.13	97.0	79	76	1	4,175
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,426.60	95.4	48	46	1	2,492
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,862
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,587.56	91.6	122	111	1	7,909
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,303.57	100.0	94	94	1	7,784
B-040	S-FORT高崎	3,775.68	3,701.90	98.0	48	47	1	6,605
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,542.41	97.6	42	41	1	4,658
B-042	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,126.87	94.1	64	60	1	4,425
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,461.32	93.6	90	84	1	4,706
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,787.60	95.2	42	40	1	3,280
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	3,196.37	98.1	70	69	1	6,885
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,173.92	95.8	48	46	1	3,103
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,898.25	100.0	75	75	1	5,667
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,151.09	97.8	138	135	1	8,983
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,962.31	98.8	84	83	1	5,645
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,762.61	100.0	59	59	1	4,328
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,447.46	96.7	60	58	1	4,104
B-052	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	1,990.92	1,919.72	96.4	60	58	1	3,839
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,287.90	98.2	55	54	1	3,669
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	868.84	100.0	28	28	1	2,390
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,761.34	100.0	101	101	1	6,628
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,166.30	97.5	39	38	1	2,512
B-057	S-FORT新潟白山公園	2,259.66	2,232.39	98.8	79	78	1	5,246
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,634.31	86.6	54	46	1	3,664
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	1,381.73	1,282.77	92.8	41	38	1	2,546
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,075.62	91.9	33	30	1	2,056
B-061	S-FORT長崎興善町	1,992.18	1,797.99	90.3	122	110	1	5,831
B-062	S-FORT大分岩田町	3,008.87	2,616.42	87.0	88	78	1	4,614
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,583.40	98.5	70	69	1	5,272
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,076.47	96.6	36	35	1	4,247

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-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,042.48	100.0	52	52	1	4,607
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,690.22	98.4	66	65	1	5,214
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,374.32	98.3	47	46	1	4,208
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,663.92	96.4	83	80	1	5,795
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,302
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-012	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-013	S-FORT玉川学園前	978.75	978.75	100.0	45	45	1	3,176
C-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	3,171
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,132
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,382.17	100.0	36	36	1	5,497
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,457.51	100.0	70	70	1	5,595
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.08	98.4	62	61	1	4,869
C-019	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,878
C-020	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	2,926
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	2,025.66	98.6	61	60	1	6,163
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,158.03	98.1	52	51	1	4,197
C-023	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-024	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,956.87	100.0	93	93	1	7,610
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	469.56	87.5	16	14	1	1,959
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,756.06	94.4	153	146	1	22,633
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,530
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	994.63	100.0	32	32	1	3,125
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	826.18	100.0	40	40	1	3,159
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.40	94.9	59	56	1	3,893
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,222.00	89.3	29	26	1	3,055
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,151.16	90.0	49	44	1	3,487
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,892.32	98.6	141	139	1	13,411
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,577.48	100.0	35	35	1	6,204
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,283.80	100.0	50	50	1	4,457
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,465.68	96.9	64	62	1	4,803

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-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,210.31	98.0	50	49	1	3,986
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	1,005.35	95.8	46	44	1	2,854
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,432.67	100.0	46	46	1	5,085
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	902.88	90.0	40	36	1	2,727
C-041	S-FORT大森山王	404.91	404.91	100.0	15	15	1	1,578
C-042	S-FORT上池台	386.02	386.02	100.0	14	14	1	1,483
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	672.04	100.0	31	31	1	2,918
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	794.24	768.34	96.7	29	28	1	3,968
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,444.68	100.0	56	56	1	4,516
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	605.13	96.7	30	29	1	2,392
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	936.12	936.12	100.0	39	39	1	1,960
C-048	S-FORT八王子南	1,305.44	1,305.44	100.0	46	46	1	3,675
	合計	389,738.60	381,579.88	97.9	11,711	11,457	191	915,765

(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、2025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-001	A-004	A-005	A-006	A-007
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	141日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,232	45,506	38,188	30,649	51,939
賃貸事業収入	16,573	41,937	36,202	28,826	46,230
その他賃貸事業収入	1,659	3,568	1,985	1,823	5,709
②賃貸事業費用合計	2,361	6,952	6,197	5,641	11,870
管理委託費	947	1,651	1,622	1,273	2,106
公租公課	-	3,108	2,424	2,093	2,856
水道光熱費	267	472	359	309	1,649
修繕費	487	656	513	1,002	2,221
保険料	29	114	67	72	87
信託報酬	231	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	398	644	906	586	2,646
③NOI (=①-②)	15,871	38,553	31,991	25,008	40,068
④減価償却費	4,436	11,608	9,973	8,625	14,399
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,434	26,945	22,017	16,382	25,668
⑥資本的支出	217	11,601	88	3,709	591
⑦NCF (=③-⑥)	15,653	26,952	31,902	21,298	39,476

(単位：千円)

物件番号	A-008	A-009	A-010	A-011	A-012
物件名称	S-RESIDENCE 難波Brillier	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	69,821	39,181	25,427	65,938	27,505
賃貸事業収入	66,100	36,187	22,566	59,967	25,443
その他賃貸事業収入	3,720	2,993	2,861	5,970	2,061
②賃貸事業費用合計	14,696	6,615	8,167	15,883	8,536
管理委託費	2,711	1,907	1,450	2,806	1,053
公租公課	4,743	2,596	1,608	4,771	2,597
水道光熱費	779	373	307	1,090	359
修繕費	2,946	680	1,305	2,895	2,105
保険料	109	60	38	127	57
信託報酬	1,321	303	1,103	1,321	303
その他賃貸事業費用	2,086	692	2,353	2,870	2,060
③NOI (=①-②)	55,124	32,565	17,260	50,055	18,968
④減価償却費	14,199	9,719	6,504	16,948	6,121
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	40,924	22,846	10,756	33,106	12,847
⑥資本的支出	523	-	1,070	144,702	858
⑦NCF (=③-⑥)	54,601	32,565	16,190	△94,647	18,110

(単位：千円)

物件番号	A-013	A-017	A-022	A-023	A-024
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東
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	89,513	87,291	25,414	21,641	68,099
賃貸事業収入	83,308	81,126	23,635	20,128	60,716
その他賃貸事業収入	6,204	6,164	1,778	1,512	7,382
②賃貸事業費用合計	17,918	15,284	4,909	5,124	10,884
管理委託費	2,935	3,197	1,309	1,175	2,395
公租公課	5,422	5,282	1,948	1,609	3,988
水道光熱費	557	602	201	150	441
修繕費	5,267	2,896	731	271	1,913
保険料	117	131	43	39	137
信託報酬	1,321	378	-	303	378
その他賃貸事業費用	2,297	2,795	674	1,574	1,629
③NOI (=①-②)	71,594	72,006	20,505	16,517	57,215
④減価償却費	19,513	19,103	4,621	4,135	14,639
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	52,080	52,902	15,883	12,381	42,576
⑥資本的支出	3,461	106	138	-	2,916
⑦NCF (=③-⑥)	68,133	71,899	20,366	16,517	54,298

(単位：千円)

物件番号	A-025	A-026	A-027	A-028	A-030
物件名称	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前
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	41,653	72,960	22,824	13,982	64,863
賃貸事業収入	39,109	69,247	22,823	13,981	62,408
その他賃貸事業収入	2,543	3,713	1	0	2,455
②賃貸事業費用合計	9,918	12,896	2,119	1,380	14,954
管理委託費	1,643	2,362	-	-	2,496
公租公課	3,083	4,315	1,421	812	4,629
水道光熱費	378	694	-	-	587
修繕費	2,540	3,154	261	144	4,254
保険料	69	104	37	23	111
信託報酬	303	378	378	378	303
その他賃貸事業費用	1,898	1,886	20	20	2,571
③NOI (=①-②)	31,734	60,064	20,704	12,602	49,909
④減価償却費	10,019	12,909	5,211	3,574	13,497
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,714	47,154	15,493	9,027	36,412
⑥資本的支出	-	1,110	3,289	1,003	477
⑦NCF (=③-⑥)	31,734	58,954	17,414	11,598	49,432

(単位：千円)

物件番号	A-031	A-032	A-033	A-034	A-035
物件名称	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	52,292	42,363	27,259	16,397	32,597
貸貸事業収入	46,332	39,531	25,093	14,559	28,413
その他貸貸事業収入	5,960	2,832	2,165	1,837	4,184
②貸貸事業費用合計	8,180	10,174	5,478	4,533	7,653
管理委託費	1,849	1,801	1,338	1,021	1,536
公租公課	3,442	3,243	1,768	1,112	2,709
水道光熱費	251	321	217	125	610
修繕費	1,013	1,757	761	950	1,152
保険料	90	67	52	44	74
信託報酬	303	303	303	-	378
その他貸貸事業費用	1,229	2,678	1,036	1,280	1,191
③NOI (=①-②)	44,111	32,189	21,780	11,863	24,944
④減価償却費	10,867	7,453	6,496	2,964	7,385
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	33,244	24,735	15,284	8,899	17,558
⑥資本的支出	72	386	1,280	1,605	583
⑦NCF (=③-⑥)	44,038	31,802	20,500	10,258	24,360

(単位：千円)

物件番号	A-036	A-039	A-040	A-041	A-042
物件名称	S-FORT 北円山	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉
運用日数	184日間	176日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	17,174	16,442	28,242	25,523	35,432
貸貸事業収入	16,179	15,960	25,771	24,162	33,030
その他貸貸事業収入	994	482	2,470	1,361	2,402
②貸貸事業費用合計	4,806	3,832	7,206	5,304	7,565
管理委託費	894	889	1,565	1,290	1,618
公租公課	1,568	590	1,726	1,758	2,211
水道光熱費	608	184	371	284	399
修繕費	1,170	1,376	1,699	811	1,239
保険料	45	35	52	52	56
信託報酬	-	-	303	303	378
その他貸貸事業費用	518	757	1,488	803	1,660
③NOI (=①-②)	12,368	12,610	21,035	20,219	27,867
④減価償却費	3,326	3,576	7,026	6,936	7,872
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,041	9,033	14,009	13,283	19,995
⑥資本的支出	-	358	2,251	45,519	508
⑦NCF (=③-⑥)	12,368	12,252	18,784	△25,300	27,359

(単位：千円)

物件番号	A-043	A-044	A-045	A-046	A-047
物件名称	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森
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	42,598	28,942	18,443	13,920	23,343
賃貸事業収入	39,411	26,169	15,884	12,842	20,359
その他賃貸事業収入	3,186	2,773	2,559	1,077	2,983
②賃貸事業費用合計	9,335	6,303	4,754	5,132	5,470
管理委託費	1,829	1,296	895	841	1,101
公租公課	2,791	1,775	1,342	812	1,966
水道光熱費	363	607	688	145	280
修繕費	2,044	1,181	860	1,363	870
保険料	73	42	30	31	58
信託報酬	303	303	-	-	303
その他賃貸事業費用	1,928	1,095	938	1,938	889
③NOI (=①-②)	33,262	22,638	13,688	8,788	17,873
④減価償却費	8,008	4,820	3,180	3,535	3,931
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	25,254	17,818	10,508	5,252	13,941
⑥資本的支出	268	128	434	532	98
⑦NCF (=③-⑥)	32,993	22,510	13,254	8,255	17,774

(単位：千円)

物件番号	A-048	A-049	A-050	A-051	A-052
物件名称	S-FORT 東札幌Norodo	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南
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	13,518	43,084	37,232	19,779	38,498
賃貸事業収入	11,182	40,459	34,508	18,267	37,499
その他賃貸事業収入	2,336	2,625	2,723	1,511	999
②賃貸事業費用合計	2,995	10,204	11,572	6,237	7,414
管理委託費	683	1,989	1,874	919	1,844
公租公課	944	3,199	2,968	1,316	2,338
水道光熱費	502	383	429	189	331
修繕費	560	1,713	2,217	1,224	1,787
保険料	34	84	77	49	67
信託報酬	-	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	269	2,530	3,701	2,537	742
③NOI (=①-②)	10,523	32,880	25,659	13,542	31,083
④減価償却費	2,717	10,111	8,027	3,470	6,795
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,805	22,768	17,632	10,071	24,288
⑥資本的支出	730	88	138	2,135	373
⑦NCF (=③-⑥)	9,793	32,791	25,521	11,406	30,709

(単位：千円)

物件番号	A-053	A-054	A-055	A-056	A-057
物件名称	S-FORT 福島EBIE	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種
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	18,421	14,329	11,223	10,384	18,797
賃貸事業収入	16,200	13,716	11,113	10,076	17,912
その他賃貸事業収入	2,220	613	110	308	885
②賃貸事業費用合計	5,217	3,010	1,902	3,278	4,791
管理委託費	962	941	796	756	1,049
公租公課	1,136	1,038	771	836	1,742
水道光熱費	435	164	125	116	326
修繕費	1,440	372	93	666	509
保険料	32	23	21	21	40
信託報酬	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,211	470	93	882	1,123
③NOI (=①-②)	13,203	11,319	9,321	7,105	14,006
④減価償却費	2,964	2,781	1,763	1,704	4,139
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,238	8,537	7,557	5,401	9,867
⑥資本的支出	313	-	-	96	-
⑦NCF (=③-⑥)	12,889	11,319	9,321	7,009	14,006

(単位：千円)

物件番号	A-058	A-059	A-060	A-061	A-062
物件名称	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15	S-FORT 南郷通	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心
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	27,512	21,845	13,111	17,959	51,007
賃貸事業収入	25,370	19,584	11,493	16,698	49,399
その他賃貸事業収入	2,142	2,261	1,618	1,260	1,607
②賃貸事業費用合計	6,245	5,636	2,603	3,804	7,757
管理委託費	1,479	1,352	677	1,042	2,120
公租公課	1,835	1,853	1,015	1,178	2,964
水道光熱費	260	512	238	207	510
修繕費	450	708	282	615	578
保険料	67	69	32	48	76
信託報酬	303	-	-	-	303
その他賃貸事業費用	1,848	1,139	357	712	1,202
③NOI (=①-②)	21,267	16,208	10,507	14,154	43,250
④減価償却費	5,018	3,714	1,683	4,629	7,902
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,248	12,494	8,824	9,524	35,347
⑥資本的支出	555	293	597	256	-
⑦NCF (=③-⑥)	20,712	15,915	9,910	13,898	43,250

(単位：千円)

物件番号	A-063	A-064	A-065	A-066	A-067
物件名称	S-FORT 東別院	S-FORT 守山	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種
運用日数	141日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,206	19,036	14,001	25,002	22,339
賃貸事業収入	16,581	17,764	12,046	23,854	20,006
その他賃貸事業収入	1,625	1,271	1,955	1,147	2,333
②賃貸事業費用合計	4,100	4,451	5,237	5,605	5,275
管理委託費	816	1,079	851	1,291	1,150
公租公課	-	1,298	878	2,134	1,226
水道光熱費	202	159	183	259	189
修繕費	727	964	1,761	290	1,192
保険料	42	49	32	37	51
信託報酬	231	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	2,079	900	1,530	1,288	1,161
③NOI (=①-②)	14,106	14,584	8,764	19,397	17,064
④減価償却費	3,759	4,960	3,555	6,011	4,951
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,346	9,624	5,208	13,386	12,113
⑥資本的支出	1,065	410	1,461	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,041	14,173	7,302	19,397	17,064

(単位：千円)

物件番号	A-068	A-069	A-070	A-071	A-072
物件名称	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町	S-FORT 堀田通
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	14,894	12,918	24,996	25,336	16,842
賃貸事業収入	13,637	12,023	19,938	23,742	14,599
その他賃貸事業収入	1,256	894	5,058	1,593	2,242
②賃貸事業費用合計	3,716	2,784	5,262	7,355	3,958
管理委託費	843	686	222	958	858
公租公課	1,157	1,060	1,781	1,758	1,291
水道光熱費	113	415	2,422	148	145
修繕費	809	307	430	1,384	632
保険料	45	41	51	45	35
信託報酬	-	-	303	303	-
その他賃貸事業費用	746	272	50	2,756	996
③NOI (=①-②)	11,177	10,133	19,733	17,980	12,884
④減価償却費	2,367	2,263	2,098	4,090	3,650
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,809	7,869	17,634	13,890	9,233
⑥資本的支出	1,406	474	268	219	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,771	9,658	19,464	17,761	12,884

(単位：千円)

物件番号	A-073	A-074	A-075	A-076	A-077
物件名称	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南
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	126,420	57,808	20,478	26,066	19,625
賃貸事業収入	116,716	54,337	19,709	23,189	16,851
その他賃貸事業収入	9,704	3,470	768	2,877	2,773
②賃貸事業費用合計	22,706	11,859	5,084	5,103	5,669
管理委託費	5,046	2,241	1,040	1,091	888
公租公課	8,587	4,186	1,447	1,755	1,603
水道光熱費	1,392	542	158	306	216
修繕費	3,658	2,015	829	1,130	1,348
保険料	257	95	42	65	34
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	3,460	2,474	1,263	450	1,273
③NOI (=①-②)	103,713	45,949	15,393	20,962	13,955
④減価償却費	13,991	10,445	3,161	5,650	2,642
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	89,722	35,504	12,232	15,312	11,312
⑥資本的支出	2,447	-	-	10,537	-
⑦NCF (=③-⑥)	101,266	45,949	15,393	10,425	13,955

(単位：千円)

物件番号	A-078	A-079	A-080	A-081	A-082
物件名称	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事	S-FORT 札幌北5条
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	20,156	24,830	18,025	14,644	16,286
賃貸事業収入	18,808	21,325	16,994	13,727	15,372
その他賃貸事業収入	1,348	3,504	1,030	917	913
②賃貸事業費用合計	6,518	5,752	3,821	5,863	4,874
管理委託費	962	1,436	841	955	1,012
公租公課	1,477	1,775	1,282	1,044	1,434
水道光熱費	283	268	160	291	438
修繕費	1,835	1,086	628	2,168	910
保険料	43	58	40	32	51
信託報酬	303	403	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,611	723	868	1,373	1,027
③NOI (=①-②)	13,638	19,077	14,203	8,780	11,411
④減価償却費	4,397	3,467	3,613	3,628	3,559
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,241	15,610	10,589	5,152	7,851
⑥資本的支出	1,286	286	-	5,523	3,839
⑦NCF (=③-⑥)	12,351	18,791	14,203	3,257	7,571

(単位：千円)

物件番号	A-083	A-084	A-085	A-086	A-087
物件名称	S-FORT 札幌元町	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町	S-FORT 大正 リヴィエール	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory
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	14,988	26,442	14,933	28,690	62,549
賃貸事業収入	14,300	24,223	14,001	27,123	62,548
その他賃貸事業収入	688	2,218	932	1,566	1
②賃貸事業費用合計	2,996	7,269	4,365	6,172	5,485
管理委託費	932	1,153	798	1,455	-
公租公課	1,268	2,009	1,385	2,098	4,974
水道光熱費	374	309	180	291	-
修繕費	122	1,614	795	907	90
保険料	38	42	33	45	102
信託報酬	-	303	-	303	303
その他賃貸事業費用	260	1,836	1,171	1,070	14
③NOI（＝①-②）	11,992	19,173	10,567	22,517	57,064
④減価償却費	3,018	3,846	2,647	5,900	14,644
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	8,973	15,327	7,920	16,616	42,419
⑥資本的支出	853	-	-	201	-
⑦NCF（＝③-⑥）	11,138	19,173	10,567	22,315	57,064

(単位：千円)

物件番号	A-088	A-089	A-090	A-091	A-092
物件名称	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前
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	46,882	37,758	22,160	18,837	19,459
賃貸事業収入	42,730	33,394	21,482	17,631	18,926
その他賃貸事業収入	4,151	4,364	678	1,205	532
②賃貸事業費用合計	7,805	5,678	5,295	8,411	2,537
管理委託費	1,556	1,388	1,092	1,112	897
公租公課	3,671	2,180	1,198	1,181	1,037
水道光熱費	548	594	533	618	150
修繕費	893	584	1,770	3,792	78
保険料	93	85	40	37	42
信託報酬	303	303	403	403	-
その他賃貸事業費用	739	540	257	1,266	331
③NOI（＝①-②）	39,076	32,079	16,864	10,425	16,921
④減価償却費	6,414	6,667	3,050	3,566	3,710
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	32,662	25,412	13,814	6,858	13,210
⑥資本的支出	355	-	2,142	2,210	-
⑦NCF（＝③-⑥）	38,721	32,079	14,722	8,215	16,921

(単位：千円)

物件番号	A-093	A-094	A-095	A-096	A-097
物件名称	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT 月寒
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,226	15,334	14,581	14,974	12,286
賃貸事業収入	14,677	13,903	13,934	14,370	11,766
その他賃貸事業収入	549	1,430	646	604	520
②賃貸事業費用合計	3,785	5,253	3,399	3,696	2,528
管理委託費	792	1,122	896	913	677
公租公課	1,245	1,020	1,066	1,419	1,047
水道光熱費	247	226	127	257	133
修繕費	806	1,542	367	613	259
保険料	27	31	24	30	30
信託報酬	303	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	361	1,310	917	462	380
③NOI (=①-②)	11,441	10,081	11,181	11,277	9,758
④減価償却費	2,343	2,283	2,353	3,087	2,841
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,097	7,797	8,828	8,189	6,916
⑥資本的支出	-	1,253	-	88	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,441	8,827	11,181	11,189	9,758

(単位：千円)

物件番号	A-098	A-099	A-100	A-101	A-102
物件名称	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-RESIDENCE 熱田一番	S-RESIDENCE 東海通
運用日数	184日間	184日間	184日間	129日間	129日間
①賃貸事業収益合計	13,168	35,153	31,911	22,906	16,989
賃貸事業収入	11,730	33,604	28,543	21,467	16,137
その他賃貸事業収入	1,438	1,548	3,367	1,439	852
②賃貸事業費用合計	1,876	7,375	5,414	2,329	1,783
管理委託費	670	1,401	1,192	926	727
公租公課	725	3,176	1,902	-	-
水道光熱費	146	437	393	206	193
修繕費	162	829	532	289	314
保険料	35	61	71	40	32
信託報酬	-	303	303	284	284
その他賃貸事業費用	136	1,164	1,018	582	231
③NOI (=①-②)	11,292	27,778	26,497	20,576	15,206
④減価償却費	2,520	8,672	7,265	4,149	3,343
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,771	19,105	19,232	16,427	11,862
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,292	27,778	26,497	20,576	15,206

(単位：千円)

物件番号	A-103	A-104	A-105	A-106	A-107
物件名称	S-FORT 難波西	S-FORT 新大阪East	BON コンドミニアム 難波恵美須	オーステイ 新大阪駅前 ホテル アパートメント	S-FORT 西九条
運用日数	129日間	129日間	64日間	64日間	64日間
①賃貸事業収益合計	12,475	7,760	11,201	11,201	6,829
賃貸事業収入	12,240	7,544	11,201	11,201	6,462
その他賃貸事業収入	234	216	-	-	366
②賃貸事業費用合計	2,788	1,810	216	216	1,003
管理委託費	733	569	54	54	406
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	109	72	-	-	48
修繕費	672	482	-	-	366
保険料	20	15	18	17	14
信託報酬	-	-	140	140	140
その他賃貸事業費用	1,252	670	4	3	27
③NOI (=①-②)	9,686	5,949	10,984	10,985	5,825
④減価償却費	2,088	707	2,062	1,562	525
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,598	5,242	8,922	9,422	5,299
⑥資本的支出	647	294	256	-	178
⑦NCF (=③-⑥)	9,039	5,655	10,728	10,985	5,647

(単位：千円)

物件番号	B-003	B-004	B-005	B-006	B-007
物件名称	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,790	26,222	77,133	25,400	28,463
賃貸事業収入	20,241	21,689	73,378	23,679	25,106
その他賃貸事業収入	2,548	4,533	3,754	1,721	3,357
②賃貸事業費用合計	7,319	10,013	11,903	7,980	6,827
管理委託費	1,441	1,691	2,519	1,580	1,669
公租公課	1,111	1,479	4,493	2,291	1,416
水道光熱費	802	1,154	620	498	832
修繕費	2,546	3,507	1,724	1,660	1,761
保険料	39	54	114	56	49
信託報酬	303	303	378	378	-
その他賃貸事業費用	1,074	1,820	2,051	1,514	1,099
③NOI (=①-②)	15,470	16,209	65,229	17,420	21,635
④減価償却費	5,661	7,302	15,227	6,920	7,240
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,808	8,907	50,001	10,499	14,394
⑥資本的支出	1,313	1,376	579	1,233	1,832
⑦NCF (=③-⑥)	14,157	14,832	64,650	16,186	19,802

(単位：千円)

物件番号	B-008	B-009	B-010	B-011	B-012
物件名称	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央
運用日数	184日間	184日間	176日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	36,210	13,617	45,966	24,132	64,026
賃貸事業収入	35,533	13,308	43,915	23,047	58,818
その他賃貸事業収入	677	309	2,050	1,084	5,207
②賃貸事業費用合計	3,761	1,395	7,610	4,723	13,124
管理委託費	-	-	2,199	1,599	3,371
公租公課	2,933	968	1,326	1,502	3,882
水道光熱費	-	-	610	840	642
修繕費	310	-	2,066	246	2,209
保険料	115	29	80	43	159
信託報酬	378	378	289	303	303
その他賃貸事業費用	24	18	1,037	187	2,555
③NOI (=①-②)	32,449	12,222	38,355	19,408	50,901
④減価償却費	12,840	4,898	9,673	4,373	15,843
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,608	7,323	28,682	15,035	35,058
⑥資本的支出	1,053	574	466	-	475
⑦NCF (=③-⑥)	31,395	11,648	37,888	19,408	50,425

(単位：千円)

物件番号	B-013	B-014	B-015	B-016	B-017
物件名称	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	29,722	24,291	43,213	30,795	10,563
賃貸事業収入	26,746	22,135	37,490	30,308	10,563
その他賃貸事業収入	2,975	2,155	5,722	486	0
②賃貸事業費用合計	8,694	5,673	12,035	5,337	2,453
管理委託費	1,556	1,224	3,444	1,806	1,047
公租公課	1,735	1,380	2,842	2,111	912
水道光熱費	993	678	1,815	460	83
修繕費	2,356	2,072	1,821	533	155
保険料	54	42	108	83	31
信託報酬	303	-	303	303	-
その他賃貸事業費用	1,694	275	1,698	38	224
③NOI (=①-②)	21,027	18,617	31,177	25,458	8,110
④減価償却費	7,646	5,226	13,945	8,727	2,705
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,381	13,391	17,232	16,731	5,404
⑥資本的支出	1,010	391	2,338	571	-
⑦NCF (=③-⑥)	20,017	18,226	28,838	24,887	8,110

(単位：千円)

物件番号	B-018	B-021	B-022	B-023	B-024
物件名称	S-FORT 水前寺	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町
運用日数	175日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	44,880	25,145	35,041	11,493	21,092
賃貸事業収入	37,773	23,870	33,938	10,688	18,352
その他賃貸事業収入	7,107	1,275	1,102	804	2,739
②賃貸事業費用合計	13,139	4,944	9,761	3,714	6,118
管理委託費	2,422	1,349	2,220	1,079	1,064
公租公課	3,388	1,608	3,436	802	1,897
水道光熱費	2,623	183	320	226	314
修繕費	2,050	755	648	1,058	1,138
保険料	111	41	76	31	82
信託報酬	287	303	303	-	-
その他賃貸事業費用	2,254	703	2,754	516	1,620
③NOI (=①-②)	31,741	20,201	25,279	7,778	14,974
④減価償却費	11,680	5,401	8,124	2,838	5,735
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,061	14,800	17,155	4,940	9,238
⑥資本的支出	1,104	-	102	-	263
⑦NCF (=③-⑥)	30,637	20,201	25,177	7,778	14,710

(単位：千円)

物件番号	B-025	B-026	B-027	B-028	B-029
物件名称	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前
運用日数	176日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	13,860	11,946	28,421	31,127	50,096
賃貸事業収入	12,667	10,722	23,954	28,050	43,334
その他賃貸事業収入	1,193	1,223	4,467	3,077	6,762
②賃貸事業費用合計	5,021	3,139	8,888	8,811	13,455
管理委託費	735	717	1,448	1,328	2,996
公租公課	985	710	2,591	2,202	3,321
水道光熱費	131	156	1,164	1,371	426
修繕費	1,802	915	2,354	1,866	2,096
保険料	32	24	102	73	126
信託報酬	-	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,335	615	924	1,665	4,185
③NOI (=①-②)	8,839	8,806	19,533	22,315	36,641
④減価償却費	2,380	1,708	4,637	7,743	11,720
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,458	7,097	14,896	14,572	24,920
⑥資本的支出	484	-	352	4,312	2,055
⑦NCF (=③-⑥)	8,355	8,806	19,181	18,003	34,585

(単位：千円)

物件番号	B-030	B-032	B-033	B-034	B-035
物件名称	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 湖南梅影 I	S-FORT 江坂公園	S-FORT 大分寿町	S-FORT 保田窪
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,472	63,544	35,950	31,309	27,388
賃貸事業収入	14,968	57,630	32,299	28,126	24,784
その他賃貸事業収入	504	5,914	3,651	3,182	2,603
②賃貸事業費用合計	2,976	8,636	10,849	8,641	8,461
管理委託費	765	2,622	2,585	1,627	2,491
公租公課	1,291	2,954	2,266	2,566	3,030
水道光熱費	109	1,738	461	1,252	346
修繕費	337	806	2,714	1,412	618
保険料	43	173	68	80	101
信託報酬	-	303	303	403	403
その他賃貸事業費用	428	37	2,449	1,297	1,469
③NOI (=①-②)	12,496	54,907	25,100	22,667	18,926
④減価償却費	4,115	10,221	5,122	8,678	6,418
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,381	44,686	19,978	13,989	12,507
⑥資本的支出	-	254	11,953	2,380	192
⑦NCF (=③-⑥)	12,496	54,653	13,146	20,287	18,734

(単位：千円)

物件番号	B-036	B-037	B-038	B-039	B-040
物件名称	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前	S-FORT 高崎
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	16,362	18,934	53,510	47,749	44,557
賃貸事業収入	13,861	17,104	48,212	45,544	39,389
その他賃貸事業収入	2,500	1,830	5,297	2,205	5,168
②賃貸事業費用合計	4,927	4,695	13,558	7,880	9,739
管理委託費	1,382	1,062	2,526	2,663	3,368
公租公課	1,262	1,310	4,110	3,006	2,912
水道光熱費	210	994	483	273	823
修繕費	864	901	3,824	526	1,458
保険料	49	67	128	80	105
信託報酬	-	-	603	303	303
その他賃貸事業費用	1,158	359	1,882	1,026	766
③NOI (=①-②)	11,434	14,239	39,951	39,868	34,818
④減価償却費	3,533	1,815	8,850	10,726	10,805
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,901	12,423	31,101	29,142	24,012
⑥資本的支出	190	422	2,253	-	1,887
⑦NCF (=③-⑥)	11,244	13,816	37,698	39,868	32,931

(単位：千円)

物件番号	B-041	B-042	B-043	B-044	B-045
物件名称	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 鹿児島中央	S-FORT 平成けやき通り	S-FORT 四日市zeal	S-FORT 宇都宮南大通り
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	31,479	29,327	32,906	22,929	42,678
賃貸事業収入	26,332	27,482	27,972	19,931	38,148
その他賃貸事業収入	5,146	1,845	4,933	2,997	4,530
②賃貸事業費用合計	8,025	6,650	10,063	5,680	9,849
管理委託費	1,437	1,256	1,666	1,198	2,464
公租公課	1,940	2,192	2,786	1,565	1,955
水道光熱費	1,088	198	1,631	723	241
修繕費	1,304	385	1,252	1,475	1,342
保険料	66	55	117	52	86
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,884	2,257	2,305	360	3,454
③NOI (=①-②)	23,453	22,677	22,843	17,248	32,829
④減価償却費	7,565	5,370	7,429	5,489	10,030
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,888	17,307	15,413	11,759	22,798
⑥資本的支出	1,008	-	1,494	1,274	130
⑦NCF (=③-⑥)	22,445	22,677	21,348	15,974	32,698

(単位：千円)

物件番号	B-046	B-047	B-048	B-049	B-050
物件名称	S-FORT 一宮本町	S-RESIDENCE 千里丘	S-RESIDENCE 高井田Central	S-RESIDENCE 堺市駅前	S-FORT 新潟笹口
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,916	34,816	57,981	36,945	25,248
賃貸事業収入	18,276	32,742	52,661	33,419	23,491
その他賃貸事業収入	1,639	2,073	5,320	3,525	1,757
②賃貸事業費用合計	5,219	7,393	15,750	8,596	6,725
管理委託費	1,008	1,713	2,883	1,739	1,865
公租公課	1,702	2,264	4,204	2,558	2,342
水道光熱費	241	492	1,399	1,194	249
修繕費	1,295	1,207	2,832	786	582
保険料	39	54	99	55	45
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	932	1,358	4,027	1,957	1,336
③NOI (=①-②)	14,697	27,423	42,230	28,349	18,522
④減価償却費	4,440	7,977	10,347	5,619	5,429
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,256	19,445	31,883	22,730	13,093
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	14,697	27,423	42,230	28,349	18,522

(単位：千円)

物件番号	B-051	B-052	B-053	B-054	B-055
物件名称	S-RESIDENCE 四日市元町	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,311	24,142	20,915	14,809	42,508
賃貸事業収入	24,277	22,755	19,132	13,473	39,063
その他賃貸事業収入	2,033	1,386	1,783	1,336	3,444
②賃貸事業費用合計	7,168	6,487	7,580	4,519	9,390
管理委託費	1,177	1,102	975	803	1,895
公租公課	1,567	2,250	1,892	952	3,965
水道光熱費	917	174	794	125	523
修繕費	1,188	677	1,100	1,314	1,414
保険料	45	49	40	28	76
信託報酬	303	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	1,967	1,928	2,471	1,294	1,212
③NOI (=①-②)	19,143	17,654	13,335	10,290	33,117
④減価償却費	6,534	4,889	4,782	2,519	8,283
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,608	12,765	8,552	7,770	24,834
⑥資本的支出	-	-	565	104	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,143	17,654	12,769	10,185	33,117

(単位：千円)

物件番号	B-056	B-057	B-058	B-059	B-060
物件名称	S-FORT 高松中野町	S-FORT 新潟白山公園	S-FORT 栗林公園北	S-FORT 鹿児島Blossom	S-FORT 鹿児島鴨池
運用日数	184日間	155日間	129日間	129日間	129日間
①賃貸事業収益合計	16,356	27,283	17,988	12,285	11,341
賃貸事業収入	15,544	26,694	15,559	9,768	9,068
その他賃貸事業収入	812	589	2,429	2,517	2,273
②賃貸事業費用合計	3,666	3,017	2,808	2,268	1,332
管理委託費	909	1,777	839	588	540
公租公課	1,041	-	-	-	-
水道光熱費	177	177	99	117	94
修繕費	1,032	50	933	152	284
保険料	31	50	40	30	25
信託報酬	303	341	284	-	-
その他賃貸事業費用	171	619	610	1,379	388
③NOI (=①-②)	12,689	24,266	15,180	10,017	10,008
④減価償却費	3,160	5,830	4,172	2,376	1,995
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,529	18,435	11,008	7,641	8,013
⑥資本的支出	-	198	206	173	173
⑦NCF (=③-⑥)	12,689	24,067	14,974	9,843	9,834

（単位：千円）

物件番号	B-061	B-062	C-001	C-002	C-004
物件名称	S-FORT 長崎興善町	S-FORT 大分岩田町	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見
運用日数	64日間	64日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	14,095	9,575	33,801	29,149	30,236
賃貸事業収入	11,738	8,706	31,195	25,165	27,269
その他賃貸事業収入	2,357	868	2,606	3,984	2,967
②賃貸事業費用合計	1,924	1,957	7,724	8,125	6,665
管理委託費	432	427	2,133	1,553	1,687
公租公課	-	-	1,946	1,344	1,388
水道光熱費	184	43	373	458	485
修繕費	93	397	1,552	2,097	924
保険料	22	26	56	33	42
信託報酬	140	140	303	1,312	1,346
その他賃貸事業費用	1,051	921	1,357	1,324	789
③NOI（＝①-②）	12,171	7,617	26,076	21,024	23,571
④減価償却費	2,013	2,438	9,117	6,445	6,145
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,157	5,178	16,959	14,579	17,426
⑥資本的支出	258	467	1,511	9,325	-
⑦NCF（＝③-⑥）	11,913	7,150	24,565	11,699	23,571

（単位：千円）

物件番号	C-006	C-007	C-008	C-009	C-010
物件名称	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	32,745	26,636	39,072	26,762	29,642
賃貸事業収入	31,241	25,043	35,423	25,442	29,520
その他賃貸事業収入	1,504	1,592	3,649	1,320	122
②賃貸事業費用合計	9,872	6,121	11,433	6,503	3,840
管理委託費	1,768	1,355	1,844	2,189	1,417
公租公課	1,768	1,359	1,408	1,619	2,264
水道光熱費	223	197	606	752	-
修繕費	4,613	986	5,319	528	99
保険料	41	30	39	40	47
信託報酬	303	1,312	1,321	480	-
その他賃貸事業費用	1,153	878	892	891	12
③NOI（＝①-②）	22,872	20,515	27,639	20,258	25,802
④減価償却費	6,548	5,363	6,680	3,971	7,725
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	16,323	15,151	20,959	16,287	18,076
⑥資本的支出	-	6,954	325	325	-
⑦NCF（＝③-⑥）	22,872	13,560	27,314	19,933	25,802

(単位：千円)

物件番号	C-012	C-013	C-014	C-015	C-016
物件名称	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,953	19,377	20,171	18,850	33,052
賃貸事業収入	19,620	18,888	18,245	18,792	31,630
その他賃貸事業収入	333	489	1,926	58	1,421
②賃貸事業費用合計	1,611	3,432	4,816	3,056	5,269
管理委託費	-	1,167	1,166	1,159	1,423
公租公課	1,152	1,244	1,542	1,223	1,812
水道光熱費	-	204	193	179	136
修繕費	107	41	1,523	-	873
保険料	33	37	53	25	40
信託報酬	303	303	-	303	303
その他賃貸事業費用	14	433	336	163	678
③NOI (=①-②)	18,342	15,944	15,355	15,794	27,782
④減価償却費	3,214	3,940	2,669	4,247	6,865
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,127	12,004	12,686	11,546	20,916
⑥資本的支出	2,687	1,558	2,879	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,654	14,386	12,475	15,794	27,782

(単位：千円)

物件番号	C-017	C-018	C-019	C-020	C-021
物件名称	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	33,360	30,573	57,655	18,260	39,108
賃貸事業収入	32,880	29,160	53,273	17,287	36,553
その他賃貸事業収入	480	1,412	4,382	972	2,554
②賃貸事業費用合計	5,767	4,829	9,790	3,505	7,781
管理委託費	1,880	1,834	3,078	1,148	2,042
公租公課	1,853	1,423	5,196	1,036	2,358
水道光熱費	261	410	801	318	286
修繕費	561	311	169	496	1,286
保険料	50	45	141	32	61
信託報酬	303	303	378	-	303
その他賃貸事業費用	855	499	25	474	1,442
③NOI (=①-②)	27,593	25,743	47,865	14,754	31,326
④減価償却費	6,753	6,411	12,021	3,098	5,564
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,839	19,332	35,843	11,656	25,762
⑥資本的支出	102	-	1,089	-	424
⑦NCF (=③-⑥)	27,491	25,743	46,775	14,754	30,902

(単位：千円)

物件番号	C-022	C-023	C-024	C-025	C-026
物件名称	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,677	48,822	46,525	14,224	149,448
賃貸事業収入	25,120	48,000	44,412	13,038	135,038
その他賃貸事業収入	1,557	822	2,112	1,186	14,410
②賃貸事業費用合計	5,619	6,689	8,242	3,097	37,173
管理委託費	1,557	2,280	2,281	834	13,552
公租公課	1,433	3,239	1,813	665	9,550
水道光熱費	297	414	430	46	807
修繕費	1,374	31	1,607	552	10,678
保険料	45	78	57	15	272
信託報酬	303	303	378	328	378
その他賃貸事業費用	607	341	1,672	655	1,933
③NOI (=①-②)	21,058	42,133	38,283	11,126	112,274
④減価償却費	5,060	7,383	4,020	1,245	19,352
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,997	34,750	34,262	9,880	92,921
⑥資本的支出	-	85	654	1,844	2,156
⑦NCF (=③-⑥)	21,058	42,048	37,629	9,282	110,117

(単位：千円)

物件番号	C-027	C-028	C-029	C-030	C-031
物件名称	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	28,462	19,832	19,591	25,007	21,513
賃貸事業収入	25,336	18,298	18,647	23,786	19,751
その他賃貸事業収入	3,125	1,533	944	1,220	1,761
②賃貸事業費用合計	7,461	4,065	4,461	6,143	5,411
管理委託費	2,394	1,255	1,324	1,451	1,719
公租公課	2,126	1,177	827	1,143	1,323
水道光熱費	410	203	243	265	296
修繕費	1,110	568	1,145	1,770	1,088
保険料	62	33	28	36	44
信託報酬	303	303	303	303	403
その他賃貸事業費用	1,054	521	588	1,173	535
③NOI (=①-②)	21,000	15,766	15,130	18,863	16,102
④減価償却費	3,890	2,903	2,468	3,242	3,450
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,110	12,863	12,662	15,620	12,651
⑥資本的支出	610	88	1,185	480	2,034
⑦NCF (=③-⑥)	20,390	15,678	13,945	18,383	14,067

(単位：千円)

物件番号	C-032	C-033	C-034	C-035	C-036
物件名称	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,857	84,136	39,804	27,455	29,814
賃貸事業収入	21,224	79,300	36,048	24,863	28,393
その他賃貸事業収入	1,633	4,836	3,755	2,591	1,421
②賃貸事業費用合計	6,879	18,709	8,354	6,655	5,879
管理委託費	1,788	3,907	2,644	1,815	1,435
公租公課	1,281	5,418	2,666	1,725	1,708
水道光熱費	365	1,316	431	326	154
修繕費	2,134	4,829	958	904	1,015
保険料	36	117	74	37	38
信託報酬	303	403	303	303	303
その他賃貸事業費用	969	2,714	1,276	1,541	1,224
③NOI (=①-②)	15,978	65,426	31,449	20,800	23,934
④減価償却費	5,437	12,598	6,106	3,546	3,795
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,541	52,828	25,343	17,253	20,139
⑥資本的支出	289	1,865	77,067	6,821	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,689	63,561	△45,618	13,978	23,934

(単位：千円)

物件番号	C-037	C-038	C-039	C-040	C-041
物件名称	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王
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	24,873	17,689	31,573	17,363	9,834
賃貸事業収入	24,169	17,086	30,352	16,268	9,068
その他賃貸事業収入	703	602	1,221	1,095	765
②賃貸事業費用合計	4,805	4,746	5,129	5,336	2,324
管理委託費	1,625	1,375	1,804	1,564	675
公租公課	1,701	1,000	1,859	850	488
水道光熱費	395	249	378	323	38
修繕費	420	1,085	440	1,619	492
保険料	37	31	42	31	9
信託報酬	303	-	303	-	-
その他賃貸事業費用	319	1,005	299	947	620
③NOI (=①-②)	20,068	12,942	26,444	12,026	7,509
④減価償却費	3,980	3,517	4,707	3,397	651
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,087	9,425	21,737	8,628	6,857
⑥資本的支出	312	1,490	-	669	238
⑦NCF (=③-⑥)	19,755	11,452	26,444	11,357	7,271

(単位：千円)

物件番号	C-042	C-043	C-044	C-045	C-046
物件名称	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央	S-RESIDENCE 三田慶大前	S-RESIDENCE 玉川学園前	S-RESIDENCE 横浜大通り公園
運用日数	184日間	184日間	155日間	129日間	129日間
①賃貸事業収益合計	8,943	11,612	21,139	19,088	10,250
賃貸事業収入	8,478	10,923	19,737	18,890	10,175
その他賃貸事業収入	465	688	1,401	198	75
②賃貸事業費用合計	1,958	7,156	4,085	1,971	1,142
管理委託費	606	937	1,928	1,184	699
公租公課	444	1,148	-	-	-
水道光熱費	44	187	160	128	88
修繕費	347	3,320	699	125	92
保険料	9	21	23	34	15
信託報酬	-	303	341	284	-
その他賃貸事業費用	506	1,236	930	214	246
③NOI (=①-②)	6,985	4,455	17,054	17,116	9,107
④減価償却費	806	6,167	1,577	2,892	1,794
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,179	△1,711	15,477	14,223	7,313
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	6,985	4,455	17,054	17,116	9,107

(単位：千円)

物件番号	C-047	C-048
物件名称	S-FORT 横須賀海岸通り	S-FORT 八王子南
運用日数	129日間	64日間
①賃貸事業収益合計	8,685	8,303
賃貸事業収入	8,232	7,592
その他賃貸事業収入	453	711
②賃貸事業費用合計	793	857
管理委託費	466	505
公租公課	-	-
水道光熱費	-	12
修繕費	-	-
保険料	25	14
信託報酬	284	140
その他賃貸事業費用	16	184
③NOI (=①-②)	7,891	7,445
④減価償却費	888	809
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,003	6,636
⑥資本的支出	282	120
⑦NCF (=③-⑥)	7,609	7,324

(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、2025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四日市元町	三重県 四日市市	大規模改修工事	自 2025年3月 至 2025年7月	56	—	—
S-FORT江坂公園	大阪府 吹田市	大規模改修工事	自 2025年3月 至 2025年7月	56	—	—
S-FORT平成けやき通り	熊本市 南区	大規模改修工事	自 2025年2月 至 2025年7月	81	—	—

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、446,151千円であり、当期費用に区分された修繕費241,839千円と合わせ687,990千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中島公園	札幌市 中央区	大規模改修工事	自 2024年4月 至 2024年12月	131,857
S-FORT鶴見町	広島市 中区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	45,151
S-FORT亀戸	東京都 江東区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	76,879
その他資本的支出				192,262
合計				446,151