SAMTY
RESIDENTIAL

SAMTY
RESIDENTIAL

Japan-Wide Portfolio

第5期 資産運用報告

自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日

サムティ・レジデンシャル投資法人

証券コード：3459

東京都千代田区丸の内一丁目8番3号

http://www.samty-residential.com

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、サムティ・レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

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等への投資を行い、これらの賃貸借を通じて、居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを基本理念とし、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。
この度、第5期（平成30年1月期）の決算を無事に迎えることができましたのも、ひとえに投資主の皆様のご支援とご理解の賜物と、心より感謝申し上げます。

まず初めに、株式会社大和証券グループ本社が新たにサブスポンサーとして参画することとなりましたことをご報告いたします。平成30年2月、本投資法人と株式会社大和証券グループ本社との間で、本投資法人の持続的かつ安定的な成長へ向け、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資産運用会社に対する人材確保への協力を内容とするスポンサー・サポート契約を締結いたしました。総合証券グループとしての大和証券グループの機能・ネットワークを活用することで、安定的な資産運用体制の維持・拡大のサポートが期待できると考えております。

次に、本投資法人の第5期の運用概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。
本投資法人は、平成30年2月にサブスポンサーである株式会社大和証券グループ本社及びメインスポンサーであるサムティ株式会社向けに第三者割当増資を実施することで15,103百万円を調達し、新規借入及び投資法人債の発行と合わせて33物件29,964百万円を取得いたしました。これにより資産規模は82物件81,515百万円となりました。また、モデルルームの設置やエントランス等の改修工事の実施、ライフスタイルに合わせた部屋の設置など、多様な入居者ニーズに対応した居住空間の提案・実施により資産価値及び物件競争力の維持向上、ポートフォリオ全体の収益性の拡大を図るべく内部成長の推進に努めて参りました。
この結果、平成30年1月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は96.5％と安定的に推移し、営業収益1,834百万円、営業利益789百万円、経常利益620百万円、当期純利益619百万円を計上したことから、投資口1口当たりの分配金は、当初見込みと比較して5円増の2,675円となりました。なお第6期の営業収益は2,869百万円、1口当たり分配金は2,670円を見込んでおります。

本投資法人は、今後もメインスポンサーであるサムティ株式会社及びサブスポンサーの株式会社大和証券グループ本社のスポンサーサポートを最大限活用し、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を実現し、投資主価値の最大化を目指して参ります。
投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

サムティアセットマネジメント株式会社
リート運用本部一同

目 次

ご挨拶 …… 1
決算ハイライト …… 2
本投資法人の特徴 …… 3
Ⅰ.資産運用報告 …… 15
Ⅱ.貸借対照表 …… 37
Ⅲ.損益計算書 …… 39
Ⅳ.投資主資本等変動計算書 …… 40
Ⅴ.注記表 …… 41
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書 …… 53
Ⅶ.監査報告書 …… 54
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 55
投資主インフォメーション …… 57

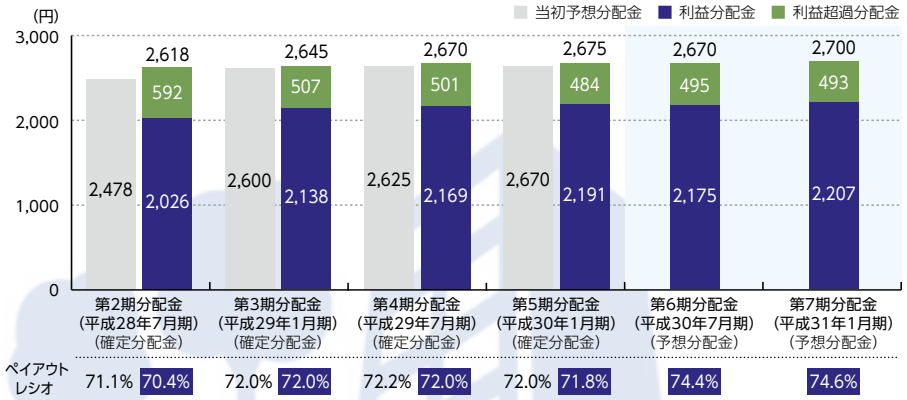
決算ハイライト

第5期確定分配金（1口当たり）（平成30年1月期）	2,675円

（ご参考）

第6期予想分配金（1口当たり）（平成30年7月期）	2,670円
第7期予想分配金（1口当たり）（平成31年1月期）	2,700円

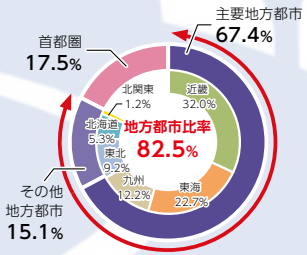
分配方針　ペイアウトレシオ70%程度を目処に分配　分配金の維持・向上



営業収益	1,834百万円
営業利益	789百万円
取得価格合計	51,551百万円
平均鑑定NOI利回り	5.6%
平均稼働率	96.5%
平均築年数	8.9年
物件数	49物件

経常利益	620百万円
当期純利益	619百万円

エリア別投資比率（取得価格ベース）



本投資法人の特徴

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」及び「サムティグループ(注1)の活用」及び「大和証券グループのサポート」により、安定性・成長性・収益性を追求したポートフォリオの構築を目指します。

主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

安定性 ▶ 全国の厳選されたレジデンスへの分散投資

成長性 ▶ 主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大

収益性 ▶ 厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現

サムティグループの活用

▶ 多岐にわたるスポンサーサポート

・本投資法人は、スポンサーサポートを通じて、サムティグループが培ってきたリソースやノウハウを活用することで、日本全国の幅広い地方都市における物件取得及び効率的な賃貸運営の実現を目指します。

サムティ　平成27年10月26日 東証一部市場変更

■ 国内拠点

大阪本社・東京支店・福岡支店・札幌支店・名古屋支店

■ 事業内容

不動産事業
高いクオリティを持つ不動産の企画開発・再生・販売

不動産賃貸事業
マンション・オフィス・商業施設等多様な資産の賃貸

▶ サムティグループ開発物件「S-RESIDENCE」シリーズの安定供給

・「S-RESIDENCE」は、平成17年よりサムティグループが開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。今後竣工が見込まれる「S-RESIDENCE」については、スポンサーサポート契約により原則として本投資法人に優先的売買交渉権が付与されています。

・当ブランドにおいては、自然石を贅沢に活用し、吹抜けにより開放感のあるエントランス、ラグジュアリーホテルを彷彿させる間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回りにより高級感を演出しております。

大和証券グループのサポート

本投資法人は持続的かつ安定的な成長へ向け、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内容とするスポンサーサポート契約を大和証券グループ本社と締結しました。総合証券グループとしての大和証券グループ本社の機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大を図ります。

(注1)「サムティグループ」とは、サムティ株式会社及びサムティ株式会社の連結子会社(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。)第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。)並びにサムティ株式会社が自ら出資しているサムティ株式会社の連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人は除きます。

ポートフォリオ構築方針

▶ 用途別投資方針

		投資比率(注2)
レジデンス(注3)	**シングル・コンパクトタイプの物件重視** シングルタイプ ▶ 戸当たりの専有面積 30m²未満 コンパクトタイプ ▶ 戸当たりの専有面積 30m²以上60m²未満	80%以上
運営型施設	ホテル及びヘルスケア施設(注4)等	20%以下

(注2) 取得価格ベースです。
(注3)「レジデンス」とは、賃貸住宅のことを指します。
(注4) ヘルスケア施設には、主たる用途を高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含みますが、これらに限りません。

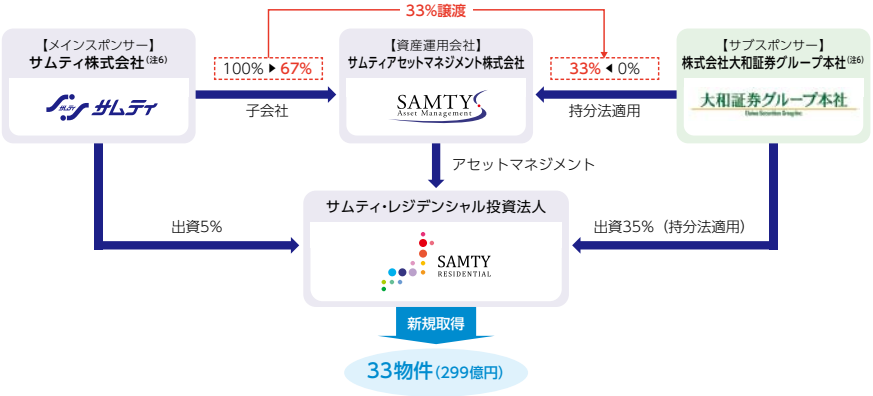
▶ エリア別投資方針

	投資エリア区分	投資比率(注5)	
地方都市	**主要地方都市** (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) 主にターミナル駅への乗り入れや、駅・バスターミナルとの接近性等の利便性のある立地を重視しつつ、50%以上の投資を行います。	50%以上	70%程度
	その他地方都市 (主要地方都市を除く地方都市) 主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。	20%以下	
首都圏	**東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県** 主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅(又はバス停)から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。	30%程度	

(注5)「投資比率」は取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含まない。)を基準としています。なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

新規物件の追加取得と大和証券グループ本社による第三者割当

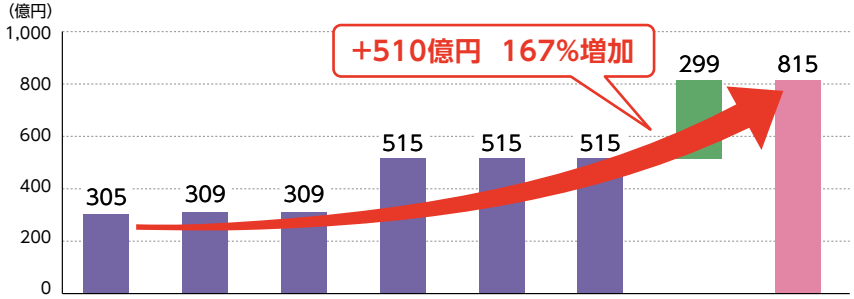
▶ 第6期において大和証券グループ本社を新たにスポンサーとして迎え入れるとともに、第三者割当増資により33物件を新規取得。大和証券グループ本社の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウの活用により、投資主価値の更なる向上を目指します。



(注6) サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。

第6期TOPICS
第三者割当による新投資口発行によるポートフォリオの変化

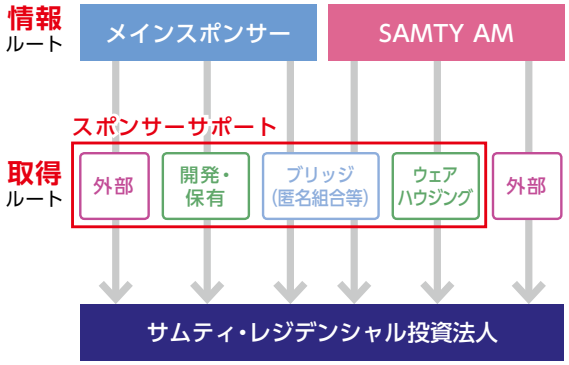
▶ 取得価格合計の推移



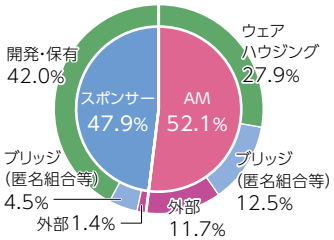
	上場時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	取得資産	本募集後
物件数	28物件	29物件	29物件	49物件	49物件	49物件	33物件	82物件
鑑定評価額合計	30,936百万円	32,434百万円	32,975百万円	55,693百万円	56,490百万円	56,658百万円	30,968百万円	87,626百万円
平均鑑定NOI利回り	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.4%	5.5%
平均稼働率	92.8%	95.2%	95.4%	97.5%	95.6%	96.5%	95.8%(注2)	96.2%
平均築年数	7.0年	7.6年	8.1年	7.9年	8.4年	8.9年	8.0年	8.5年
賃貸可能戸数	2,297戸	2,345戸	2,345戸	3,754戸	3,754戸	3,754戸	2,166戸	5,920戸

(注1) 本募集後の稼働率は既存49物件については平成30年1月末時点、また新規に取得した33物件の稼働率は平成29年10月末時点の数値をベースとしています。尚、S-FORT大分大手町については、平成30年2月1日に締結された株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間の賃料固定型マスターリース契約、S-FORT大須観音については平成30年3月1日に締結された株式会社ミニネット及びサムティ株式会社との間の賃貸借契約が平成29年10月末時点で存在していたものと仮定しています。

多様なソーシングルートを活用した外部成長



▶ 情報ルート・取得ルート別投資比率(取得価格ベース)



(注2) 内側の円グラフは情報ルートを、外側の円グラフは取得ルートを示しています。
(注3) 上記グラフは平成30年2月及び3月に新規に取得した33物件を含む数値です。

安定的な収益確保を企図した物件取得

本投資法人は、地方の中核的な地域(駅近や事務所集積地域)、医療機関及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内に立地する物件に継続的に投資することで、安定的な収益の確保を図ります。

主な新規取得資産

A-30 S-RESIDENCE緑橋駅前

所在地	大阪市東成区中本
アクセス	大阪市営地下鉄中央線・今里筋線「緑橋」駅 徒歩約2分
賃貸可能戸数	148戸

C-15 S-RESIDENCE横浜反町

所在地	横浜市神奈川区反町
アクセス	東急東横線「反町」駅 徒歩約4分
賃貸可能戸数	36戸

A-31 S-FORT鶴舞reale

所在地	名古屋市昭和区鶴舞
アクセス	JR中央本線、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅 徒歩約7分
賃貸可能戸数	56戸

A-32 S-FORT大須観音

所在地	名古屋市中区松原
アクセス	名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅 徒歩約6分
賃貸可能戸数	84戸

B-13 S-FORT津新町

所在地	三重県津市新町
アクセス	近鉄名古屋線「津新町」駅 徒歩約5分
賃貸可能戸数	69戸

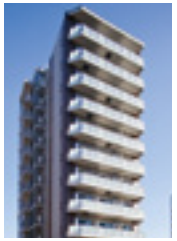
B-20 S-FORT熊本船場

所在地	熊本市中央区船場町下
アクセス	熊本市電「慶徳校前」駅 徒歩約4分
賃貸可能戸数	91戸

C-12 S-FORT保谷

所在地	西東京市東町
アクセス	西武池袋線「保谷」駅 徒歩約10分
賃貸可能戸数	60戸

C-18 S-FORT戸田公園



所在地	埼玉県戸田市下前
アクセス	JR埼京線「戸田公園」駅 徒歩約7分
賃貸可能戸数	62戸

メインスポンサーによる外部成長のサポート

本投資法人は、スポンサーサポートを活かして今後も外部成長を企図します。

開発・保有・ウェアハウジング	15物件(739戸)
外部	1物件 (83戸)
合計	16物件(822戸)

(注)本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

▶ メインスポンサーが開発・運営する物件例

S-RESIDENCE 宮の森

サムティ鹿児島レジデンス

S-RESIDENCE 川崎貝塚

サムティ茶屋ヶ坂RESIDENCE

メインスポンサーと共同でブリッジファンドへ匿名組合出資

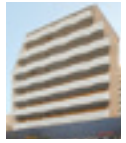
機動的に優良なレジデンスを取得する機会を確保すること、及び中長期的な観点から、本投資法人の資産規模の拡大と収益性の向上を図ることを目的として、平成29年3月13日にメインスポンサーとともに合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合へ出資を行いました。第6期において、本投資法人は優先交渉権を活用し、当該匿名組合から8物件の取得を行いました。

▶ 合同会社ブリッジフォース

出資持分取得日	平成29年3月13日
優先交渉権期間	平成32年3月15日まで
物件数	8物件
鑑定評価額	9,102百万円
優先交渉権の行使価格	8,786百万円(上限)
取得価格	8,697百万円

S-RESIDENCE 緑橋駅前

S-RESIDENCE 横浜反町


S-FORT西宮

S-FORT豊平三条

	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT西宮	S-FORT豊平三条
所在地	大阪市東成区	横浜市神奈川区	兵庫県西宮市	札幌市豊平区
鑑定評価額	1,980百万円	694百万円	1,500百万円	786百万円
賃貸可能戸数	148戸	36戸	102戸	63戸
建築時期	平成28年10月	平成28年11月	平成21年3月	平成20年3月

サムティグループのビジネスモデル

サムティグループは、地方大都市圏に戦略的投資を行い、マンション開発、ホテル開発事業の展開を図っています。開発物件の販売先は本投資法人を想定し、本投資法人を中心としたビジネスモデルの活用、フィービジネスの確立を目指します。

サムティが開発したホテル「エスペリアホテル博多」

内部成長戦略

収益向上及び ユーザビリティ 向上にかかる取組み

- 宅配ボックス、防犯カメラ、インターホンの設置
- カーシェアリング、バイク置場の増設やコインパーキングの導入による収益力のアップ
- 3点ユニットバスへの改修やキッチン設備改修による競争力の強化
- 入居者の安心・安全な住環境を保つため、共用部分の修繕を定期的に実施

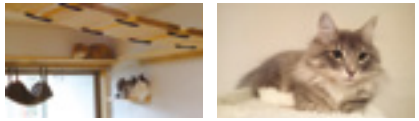
▶ モデルルームの設置

大手家具ブランドによるインテリアの提案及びモデルルームの設置による見込客へのアプローチ。

▶ 投資法人のロゴ入り自動販売機を導入設置

入居者や近隣住民へ広告することで、投資法人名及び物件の認知度向上を目指す。

▶ ライフスタイルに合わせた部屋の設置



猫専用の設備を設置することで、ペットとの共生を望むテナントの取込みを企図。入居者にもペットにも配慮した機能を備えた機器を導入することで、より快適な住環境を提供。

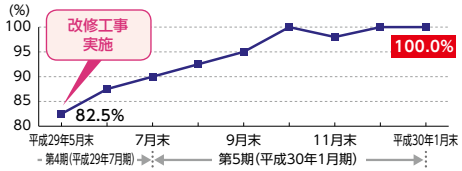
▶ 利便性とセキュリティの向上

A-21 S-FORT上小田井

部外者の立ち入りを防ぐため、門扉をリニューアル。花壇を配置し美観を改善。

老朽化したゲートの改修により、セキュリティ面の強化を図る。

■稼働率推移（平成29年5月～平成30年1月）



コスト削減及び スポンサーとの 協働に向けた取組み

- LED 照明の導入による光熱費の削減
- ビルメンテナンス会社との契約見直しによる管理費用の削減
- 電力、ガス供給会社の切替や水道契約の見直しによる水道光熱費の削減
- 融雪システムの導入による燃料使用量の削減

▶ 光熱費の管理費用・契約の見直し

A-11 S-FORT中島公園

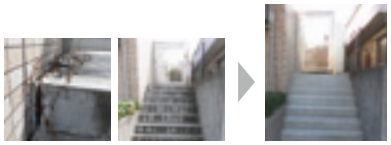
降雪状況をオンタイムで監視、融雪システム稼働管理を導入することで、灯油使用料を削減。

融雪システム稼働管理 開始後の削減率	57.7%

▶ 大規模修繕実施時に、サムティグループでの連携

C-08 S-FORT舞浜

「サムティプロパティマネジメント株式会社」との協働により、各物件毎に最適な修繕を実施。コスト面においても、他社比較において優位性を得ることも可能に。



財務ハイライト

バンクフォーメーションの最適化、有利子負債の返済年限の分散等により、強固な財務基盤の構築を推進します。

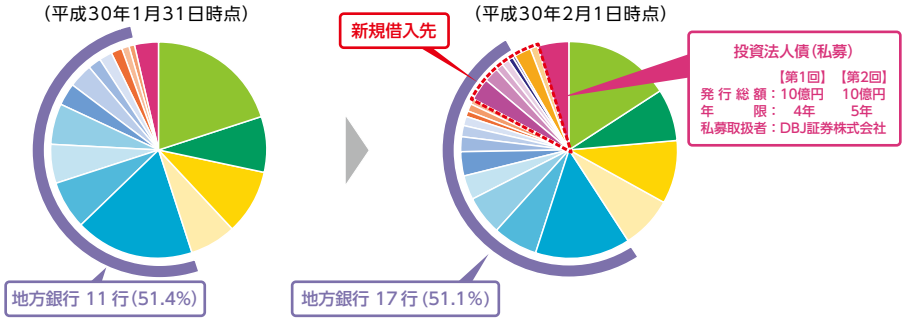
財務の状況

▶ 第5期末時点（平成30年1月31日時点）

平均残存期間	2.2年	長期負債比率	90.5%
平均借入金利	0.9%	総資産LTV	51.4%(注)

(注) 平成30年1月31日時点の有利子負債残高28,400百万円/総資産合計55,202百万円で算定しています。

有利子負債の内訳（平成30年2月1日時点）



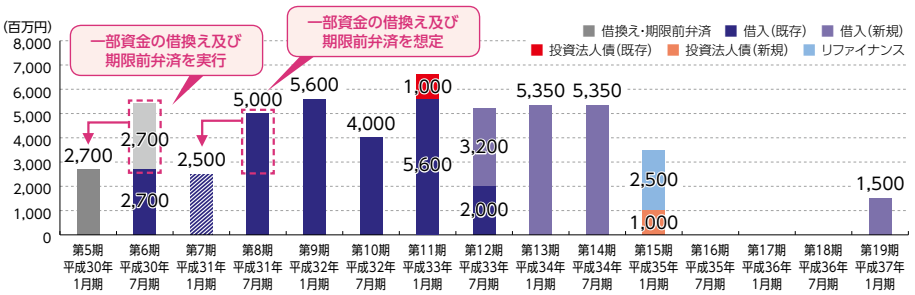
	銀行名	借入金額合計（百万円）	内訳（%）
都市銀行	三井住友銀行	7,193	16.1
	りそな銀行	3,400	7.6
大手銀行	あおぞら銀行	4,200	9.4
	新生銀行	3,500	7.8
地方銀行	福岡銀行	6,306	14.1
	香川銀行	3,000	6.7
	親和銀行	2,600	5.8
	東京スター銀行	1,700	3.8

	銀行名	借入金額合計（百万円）	内訳（%）
地方銀行	熊本銀行	1,600	3.6
	佐賀銀行	1,000	2.2
	三重銀行	700	1.6
	広島銀行	600	1.3
	静岡銀行	500	1.1
	大分銀行	500	1.1
	千葉銀行	300	0.7
	肥後銀行	1,500	3.3

	銀行名	借入金額合計（百万円）	内訳（%）
地方銀行	百五銀行	1,000	2.2
	栃木銀行	600	1.3
	みなと銀行	500	1.1
	鹿児島銀行	300	0.7
	足利銀行	200	0.4
生命保険	富国生命	1,100	2.5
	第一生命	500	1.1
	投資法人債	2,000	4.5

(注)新規借入先について薄赤色でハイライトしています。

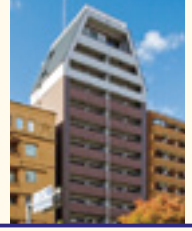
有利子負債の返済・償還期日の分散状況



シリーズ 地方探索 Vol.2 in 京都 -Kyoto-

S-FORT二条城前

京都市営地下鉄東西線「二条城前」駅から徒歩約4分の距離に位置する、シングル・コンパクトタイプ及びファミリータイプの物件です。世界遺産である「二条城」の南側至近に位置する稀な立地性と京都市内のマンションエリアとして高いブランドイメージを有し、建物は高級感のある和風デザインを採用しています。



東西南北を交差する基盤の目状に路が走る日本でも有数の観光名所、京都。ご存じのとおり海外からの旅行客も多く、街中で耳にする言語も様々です。その特徴的な（上る、下る、西入る、東入る）などの住所表記や通り名に興味をもたれる方も少なくないのではないでしょうか。

まる　たけ　えびす　に　おし　おいけ
あね　さん　ろっかく　たこ　にしき

これは古くは平安京建立以来～豊臣秀吉の都市改造を経て区画整備された、京都の主要な通り名を覚える為のわらべ唄、「東西の唄」の冒頭部分ですが、他に「南北の唄」もあるようです。
また住所の「上る」は北、「下る」は南、「西入る」は西、「東入る」は東へ、御所を中心として其々の方角へ行くことを指したことに語源を持つと言われています。
今回はその中でも「東西の唄」の“に”にあたる、二条城（京都市中京区二条通堀川西入）とその周辺エリアに注目してみました。

慶長8年に徳川家康により築城された二条城(元離宮二条城)は、上洛の際の宿所・幕府の警衛として使用されていました。慶応3年に大政奉還が行われた場所としても有名で、江戸時代の武家風書院造りの建物や各室に描かれた狩野派の障壁画や美しい庭園など、見所に溢れています。
その二条城から西方へ少し入った住宅街に「古城町」という地名があります。ここにかつて豊臣秀吉の居城があったことはご存知でしょうか。
豊臣秀吉は天正11年、大坂城造営着手に際し、妙顕寺（鎌倉時代後期に日蓮宗の日像により建立された今日における最初の日蓮宗寺院）があった場所を首都の拠点としました。そのことから豊臣秀吉の城は妙顕寺城とも呼ばれたようです。当時は広大な敷地を有した城も現在は「豊臣秀吉妙顕寺城跡」と刻まれた石柱を残すのみとなっていますが、「古城町」の町名が残る街並みを散策してみるのも、二条城観光の一つの楽しみとなるのではないでしょうか。

さて、二条城周辺エリアは、利便性の良い住宅街という顔も持っています。京都のビジネス中心地である四条烏丸エリアや、若い世代の集まる四条河原町エリアにもアクセスが良いことから、京都市内に勤務する社会人やファミリー層、近隣大学に在学する学生層等が多く居を構えています。
また、大正3年から続く「三条会商店街」には様々な飲食店や雑貨店が並ぶほか、1,000年以上の歴史をもつ祇園祭*の還幸祭の際、神輿が立寄る八坂神社の御旅社*もあり、古くから地元の方々によりその伝統が受け継がれているようです。

最後にご紹介するのは近代文化を伝える観光スポット、京都国際マンガミュージアムです。二条城や三条会商店街からも徒歩圏内で行ける本ミュージアムには、江戸中期から現在、そして海外の多数のマンガ作品と資料が保存されており、懐かしの作品も手に取ることができます。寄贈されたものが中心だそうですが、昭和初期建築の小学校校舎を利用したミュージアムの壁一面に所狭しと並べられた作品群は一見の価値ありです。海外からの旅行者も多く来館されるとのことで、ここ二条城周辺エリアは、新旧問わず日本文化の多様性を世界に発信している場所だと言えるのではないでしょうか。

＊祇園祭：八坂神社の祭。毎年7月1日（吉符入）～7月31日（疫病社夏越祭）。祭の際には3基の神輿が本宮から其々のコースで氏子地域を渡御し、途中、御旅所（神輿を一定期間お迎えする場所）で7月24日まで一時的に駐留する。御旅所までの往路を神幸祭（7月17日）、復路を還幸祭（7月24日）という。
御供社：（又旅社）八坂神社の境外末社。

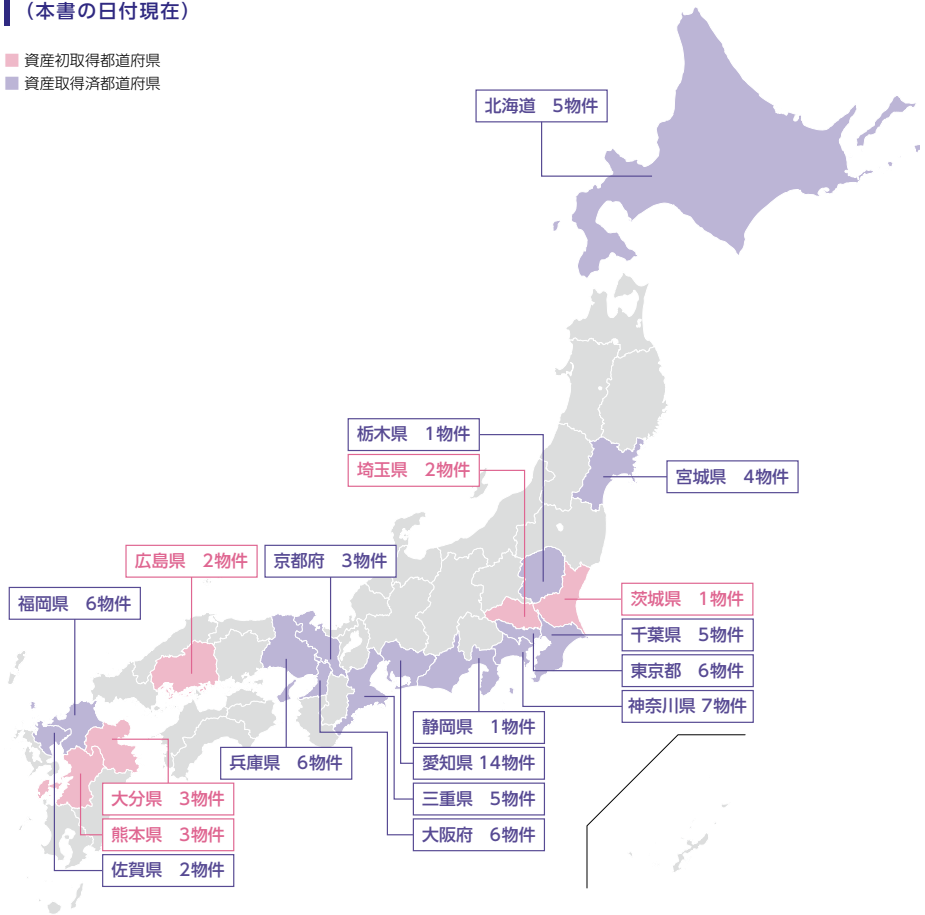
豊臣秀吉妙顕跡
中京区押小路通小川西入る

京都国際マンガミュージアム
ミュージアムにはカフェもあり、くつろぐ人々も多い。

さらさ洋菓子工房
店内ではスイーツの他に食事も楽しめる。ケーキや焼き菓子の品数も豊富でお土産としても人気。

ミートショップヒロ
お弁当はお肉の質が良く冷めても美味しいと評判。商店街内には直営の焼肉店もあり。

ポートフォリオマップ
（本書の日付現在）



▶ 第6期取得資産

物件番号	物件名
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前
A-31	S-FORT鶴舞reale
A-32	S-FORT大須観音
A-33	S-FORT北山王
A-34	S-FORT新瑞橋
A-35	S-FORT豊平三条
A-36	S-FORT北円山
A-37	S-FORT博多東Ⅰ
A-38	S-FORT博多東Ⅱ
A-39	S-FORT神戸三宮北
A-40	S-FORT中広通り

物件番号	物件名
A-41	S-FORT鶴見町
A-42	S-FORT青葉上杉
B-10	S-FORT西宮
B-11	S-FORT西宮上ヶ原
B-12	S-FORT水戸中央
B-13	S-FORT津新町
B-14	S-FORT三重大学前
B-15	S-FORT高砂町
B-16	S-FORT大分駅前
B-17	S-FORT大分大手町
B-18	S-FORT水前寺

物件番号	物件名
B-19	S-FORT熊大病院前
B-20	S-FORT熊本船場
C-12	S-FORT保谷
C-13	S-FORT玉川学園前
C-14	S-FORT鶴川
C-15	S-RESIDENCE横浜反町
C-16	S-FORT茅ヶ崎
C-17	S-FORT川口並木
C-18	S-FORT戸田公園
C-19	S-FORT船橋塚田
C-20	S-FORT柏

ポートフォリオ一覧（本書の日付現在）

■ 平成30年2月1日及び3月1日に新規に取得した物件です。

第6期取得資産	物件番号	物件名	所在地	種類	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（%）	賃貸可能戸数
主要地方都市								
	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	シングル/コンパクト	635	683	5.3	49
	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	シングル/コンパクト	2,890	3,270	6.1	230
	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	シングル	750	830	6.0	80
	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	コンパクト	1,170	1,220	5.5	90
	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	シングル	979	1,080	5.7	104
	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	794	830	5.4	82
	A-07	S-FORT稲岡公園	仙台市宮城野区	シングル/コンパクト/ファミリー	1,340	1,410	5.8	94
	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	シングル	2,020	2,350	5.4	154
	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	1,020	1,210	5.8	42
	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	シングル/店舗	722	762	5.3	56
	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	コンパクト/ファミリー	1,590	1,650	5.6	75
	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	690	755	5.8	59
	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	シングル/コンパクト	2,470	2,800	5.4	166
	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	シングル/店舗	745	806	5.8	71
	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	2,330	2,590	5.8	191
	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	シングル/コンパクト	462	487	5.9	48
	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	シングル/コンパクト	2,489	2,760	5.2	167
	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	コンパクト	1,080	1,130	5.2	54
	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	ファミリー	870	992	5.6	28
	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	ファミリー	400	432	5.8	19
	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	ファミリー	720	744	5.6	40
	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	ファミリー	680	805	5.8	28
	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	コンパクト/ファミリー	570	670	5.7	32
	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	コンパクト	1,900	2,040	5.4	135
	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	シングル/コンパクト	1,200	1,380	5.7	81
	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	シングル	1,858	2,170	6.2	168
	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	シングル/コンパクト/ファミリー	812	872	5.2	47
	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	コンパクト/ファミリー/店舗	500	525	5.0	18
	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	1,085	1,110	5.4	91
■	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	シングル	1,846	1,980	5.1	148
■	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	コンパクト/ファミリー	1,571	1,640	5.1	56
■	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	シングル/コンパクト	1,147	1,250	5.6	84
■	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	コンパクト	841	844	4.8	36
■	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	コンパクト	449	452	5.6	29
■	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	コンパクト	762	786	5.8	63
■	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	コンパクト	425	428	5.6	49
■	A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	シングル/コンパクト	389	392	5.3	35
■	A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	シングル/コンパクト	382	385	5.3	35
■	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	シングル	515	518	5.1	45
■	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	シングル	885	897	5.3	74
■	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	コンパクト/ファミリー	820	823	5.1	51
■	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	コンパクト	918	990	5.7	66

（注）鑑定評価額は既存49物件については平成30年1月末時点、新規33物件については平成29年11月1日時点の価格を記載しています。

第6期取得資産	物件番号	物件名	所在地	種類	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（%）	賃貸可能戸数
その他地方都市								
	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	コンパクト	297	311	6.0	28
	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	シングル/コンパクト	1,420	1,590	5.9	126
	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	コンパクト	480	531	6.7	54
	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	580	620	6.8	69
	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	シングル/コンパクト	2,323	2,550	5.2	138
	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	612	642	6.0	52
	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	コンパクト/ファミリー	630	721	6.7	60
	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト/事務所	1,050	1,070	6.2	127
	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	375	396	6.5	46
■	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	シングル/コンパクト	1,412	1,500	5.3	102
■	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	シングル	789	805	5.1	62
■	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	ファミリー	1,807	1,810	5.6	80
■	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	コンパクト	767	836	6.2	69
■	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	コンパクト	599	645	6.2	62
■	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	シングル/コンパクト/ファミリー	1,015	1,020	5.7	92
■	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	シングル/コンパクト	904	907	5.7	91
■	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	シングル	277	280	5.5	35
■	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	シングル/コンパクト	1,332	1,340	5.6	119
■	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	コンパクト	1,125	1,150	5.6	99
■	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	シングル/コンパクト/ファミリー	1,010	1,040	5.9	91
首都圏								
	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	シングル/コンパクト	987	1,050	5.2	70
	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	シングル/コンパクト	925	1,030	4.8	36
	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	コンパクト	645	688	4.9	32
	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	シングル	866	1,030	5.2	52
	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	シングル	666	695	4.9	40
	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	818	957	5.8	66
	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	シングル/コンパクト	732	775	5.3	47
	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	シングル	1,130	1,210	5.4	83
	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	シングル/店舗	809	869	5.2	51
	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	シングル/保育所	850	937	6.0	25
	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	シングル	585	623	5.2	53
■	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	シングル	645	728	5.7	60
■	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	シングル	587	605	5.0	45
■	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	ファミリー	520	523	5.1	30
■	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	シングル	627	694	5.1	36
■	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	シングル/コンパクト	1,137	1,140	4.9	36
■	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	シングル	1,110	1,130	4.7	70
■	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	シングル	914	938	4.8	62
■	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	コンパクト	1,900	1,940	5.1	117
■	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	シングル/コンパクト	536	552	5.2	37
合計／平均		82物件			81,515	87,626	5.5	5,920

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
営業収益	(百万円)	1,458	1,110	1,806	1,840	1,834
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,458	1,110	1,806	1,840	1,817
営業費用	(百万円)	859	693	956	1,081	1,045
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	628	538	766	838	803
営業利益	(百万円)	598	417	849	759	789
経常利益	(百万円)	170	331	606	614	620
当期純利益	(百万円)	168	330	605	613	619
総資産額	(百万円)	33,890	33,611	55,828	55,525	55,202
(対前期比)	(%)	−	△0.8	66.1	△0.5	△0.6
純資産額	(百万円)	16,184	16,219	26,397	26,262	26,126
(対前期比)	(%)	−	0.2	62.8	△0.5	△0.5
有利子負債額	(百万円)	17,162	17,012	28,750	28,600	28,400
出資総額(純額)(注4)	(百万円)	16,015	15,888	25,792	25,648	25,506
発行済投資口の総口数	(口)	163,340	163,340	283,000	283,000	283,000
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	99,081	99,297	93,276	92,800	92,321
分配金総額	(百万円)	295	427	748	755	757
1口当たり分配金	(円)	1,810	2,618	2,645	2,670	2,675
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,034	2,026	2,138	2,169	2,191
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	776	592	507	501	484
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.0	1.0	1.4	1.1	1.1
(年換算値)	(%)	1.1	2.0	2.7	2.2	2.2
自己資本利益率(注5)	(%)	2.1	2.0	2.8	2.3	2.4
(年換算値)	(%)	2.4	4.1	5.6	4.7	4.7
期末自己資本比率(注5)	(%)	47.8	48.3	47.3	47.3	47.3
(対前期増減)	(%)	−	0.5	△1.0	0.0	0.0
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	322	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	29	29	49	49	49
減価償却費	(百万円)	362	276	434	434	433
資本的支出額	(百万円)	8	10	26	41	53
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円)	1,192	848	1,475	1,436	1,447
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円)	531	607	1,040	1,048	1,053
1口当たりFFO(注5)	(円)	3,254	3,719	3,675	3,705	3,723
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	50.6	50.6	51.5	51.5	51.4

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日(平成27年3月16日)から平成28年1月末日までです。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 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5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費−不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。以下「投信法」といいます。）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、平成27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、平成27年6月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場（銘柄コード 3459）しました。平成28年8月には新投資口の発行を実施しており、平成30年1月期末（以下「当期末」といいます。）における発行済投資口の総口数は283,000口となっています。

また、平成30年1月15日に株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）及び、本投資法人、本資産運用会社との間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。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅として、主要地方都市(注)を中心とした日本全国の幅広い都市において分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

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

②投資環境と運用実績

平成30年１月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、平成29年10-12月期の実質GDP成長率（１次速報値）が0.1％増（季節調整済前期比）と８四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平成29年12月の有効求人倍率が1.59倍と高水準で推移するなど雇用・所得環境の改善が続き、また、個人消費につきましても、雇用・所得環境の改善を背景に平成29年10-12月期実質GDP（１次速報値）の民間最終消費支出が実質0.5％増（季節調整済前期比）となるなど堅調に推移しました。企業業績は、国内外の景況感の回復が続いたことに加え、為替も1ドル110円前後で安定的に推移したことから、過去最高益を更新する企業も見られるなど、業績の改善が進みました。

資金調達環境については、金融緩和策の継続や日本銀行による国債買い入れ増額や指値オペなどが実施されましたが、世界的な金融引き締め観測や国内金融政策の出口戦略期待などにより、国内外での金利上昇が見られるなど、金利の先高感が台頭しています。

不動産売買市場につきましては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大により、前期に続いて活発な取引が行われ、取引価格は上昇傾向にあります。J-REIT市場においては、取引価格の上昇を背景に、物件取得は低調に推移しましたが、年始にかけて物件取得の動きが見られます。

賃貸住宅市場に関しては、本投資法人が主として運用する主要地方都市において、世帯数は引き続き増加傾向で推移していることに加え、転出入者も転入超過が続いていることから、当面は安定した需要が見込まれます。

当期においては、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動の取り組みや、キッチンやエントランスなどの改修、猫専用の設備を備えた部屋の設置、セキュリティ性の高い宅配ボックスの設置などといった快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んだことから、期中平均稼働率が96.2%となるなど安定的に推移しました。調整後賃料単価(注)は、稼働率が安定的に推移したことに加え、地域の特徴や需要を把握した賃料設定や礼金収受などに取り組んだことから、堅調に推移しました。物件毎のコスト管理に加え、効率的なリーシング活動により継続的に費用削減に取り組みました。また、S-FORT舞浜において、サムティプロパティマネジメント株式会社との協働により屋上防水、外階段及び共用廊下の大規模修繕を実施、サムティグループとの連携を図ることで、コスト削減が実現しています。さらに、本投資法人のロゴ入りの自動販売機を複数の保有物件内に設置し、認知度向上に向けた施策を行っています。

上記の結果、当期末における本投資法人の保有資産は49物件、取得価格の合計は51,551百万円、総賃貸可能面積は123,627.65㎡、稼働率96.5%となっています。

(注) 調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。
調整後賃料単価＝{月額賃料収入＋(礼金収入÷想定契約期間)}÷契約面積

③資金調達の概要

当期においては、平成30年１月31日付にて、平成30年６月30日に返済予定の長期借入金（タームローン１-A）5,000百万円の内、2,500百万円につき、借換の平準化を企図し、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団により長期借入金（タームローン６-A、タームローン６-B）への借換を行いました。また、平成30年１月31日付で短期借入金（タームローン５）400百万円の内200百万円につき、手元資金により返済を行いました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は28,400百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.4%となりました。

④業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,834百万円、営業利益789百万円、経常利益620百万円となり、当期純利益は619百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は2,191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433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000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484円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.8%となります。

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

当期末の継続鑑定評価額の総額は、56,658,000,000円、調整後帳簿価額の総額は49,916,064,790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46,837,950円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（56,658,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（49,916,064,790円）及び第６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（46,837,950円）の合計を上回ります。

(注2) 本投資法人が当期末現在保有する49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49百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降平成30年１月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総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	
平成27年３月16日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
平成27年４月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	(注3)
平成27年６月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	(注4)
平成28年４月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	163,340	△126	15,888	(注5)
平成28年８月１日	公募増資	119,660	283,000	10,000	25,888	(注6)
平成28年10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	283,000	△96	25,792	(注7)
平成29年４月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	283,000	△143	25,648	(注8)
平成29年10月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	283,000	△141	25,506	(注9)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて本投資法人が設立されました。
(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて私募投資口の発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格102,000円（引受価額97,920円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。
(注5) 平成28年3月16日開催の本投資法人役員会において、第1期（平成28年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり776円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。
(注6) 1口当たり発行価格86,686円（引受価額83,574円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。
(注7) 平成28年9月14日開催の本投資法人役員会において、第2期（平成28年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日より分配金の支払を開始しました。
(注8) 平成29年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期（平成29年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり507円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。
(注9) 平成29年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（平成29年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり501円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月23日より分配金の支払を開始しました。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期　別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成27年 3 月16日 至 平成28年 1 月31日	自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日	自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
最　高	98,300円	98,200円	89,400円	86,700円	94,800円
最　低	73,900円	82,000円	80,400円	80,600円	83,200円

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成27年6月30日です。

（4）分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,191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は、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433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000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484円となりました。

期　別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 平成27年 3 月16日 至 平成28年 1 月31日	自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日	自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
当期未処分利益総額	（千円）	168,963	330,936	605,166	614,015	620,156
利益留保額	（千円）	70	9	112	188	103
金銭の分配金総額	（千円）	295,645	427,624	748,535	755,610	757,025
（1口当たり分配金）	（円）	1,810	2,618	2,645	2,670	2,675
うち利益分配金総額	（千円）	168,893	330,926	605,054	613,827	620,053
（1口当たり利益分配金）	（円）	1,034	2,026	2,138	2,169	2,191
うち出資払戻総額	（千円）	126,751	96,697	143,481	141,783	136,972
（1口当たり出資払戻額）	（円）	776	592	507	501	484
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（円）	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	（千円）	126,751	96,697	143,481	141,783	136,972
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（円）	776	592	507	501	484

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

第5期末の継続鑑定評価額の総額は、56,658,000,000円、調整後帳簿価額の総額は49,916,064,790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46,837,950円となり、第5期末の継続鑑定評価額の総額（56,658,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（49,916,064,790円）及び第6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（46,837,950円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が第５期末（平成30年１月31日）現在保有する49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49百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（5）今後の運用方針及び対処すべき課題

運用全般に関する見通し

今後のわが国の経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。株式市場については、景気改善による金融政策の出口戦略による金利上昇のリスクは残るものの、国内外での景況感改善の継続による企業業績の改善が見込まれることから、堅調な推移が予測されます。また、J-REITは、内部成長による安定的な分配金の推移や、他の金融商品と比べ高い分配金への選好性、相対的な割安感から、底堅く推移することが期待されます。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、今後につきましても「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」と「サムティグループ(注)の活用」に加えて、大和証券グループ本社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）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）及びメインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第２条第４号に定める連結子会社を総称していいます。）並びにメインスポンサーが自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、日本全国の幅広い地方都市においてアコモデーションアセット等への投資を行い、中長期的な運用により安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。

本日現在、メインスポンサーとのスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズについて優先的売買交渉権を付与されている他、メインスポンサーのウェアハウジング機能の活用及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、機動的に物件を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、安定した賃貸収入の確保による中長期的な投資主価値の最大化を目標とし、メインスポンサー及びサブスポンサーのスポンサーサポートの活用及び各PM会社と本資産運用会社の連携により効率的な管理運営を行い、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指します。

今後も当期同様、各物件の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なユーザビリティ向上施策の実施や物件価値向上に向けた修繕等の実施による資産価値及び物件競争力の維持向上、リーシング活動の取り組み強化等による稼働率の向上、物件毎の状況に合わせた賃料の設定や礼金収入を含めた調整後賃料単価の引き上げ、駐車場収入等の付帯収入の確保等により賃貸収入の拡大を図ります。また、物件毎の水道光熱費やビルメンテナンス会社との契約の最適化、リーシング活動の効率化等により管理費用などのコスト削減により、賃貸収益の維持・向上に取り組んでいきます。

(C) 財務戦略

今後も、金利の動向や金融機関の融資姿勢等の金融環境を注視し、財務体質の健全性と収益の安定性に配慮した資金調達を行って参ります。

借入金については、機動性を重視した短期借入金と、財務の安定性を企図した長期借入金を効率的に組み合わせ、最適な資金を調達します。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の上限を60％と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得

本投資法人は平成30年２月１日及び平成30年３月１日に、以下の不動産信託受益権（24物件（取得価格の総額25,872百万円））及び不動産（現物）（９物件（取得価格の総額4,092百万円））を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格 (注1)(百万円)
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	大阪市東成区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	1,846
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,571
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	非開示（注2）	平成30年３月１日	1,147
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	841
A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	449
A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	762
A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	425
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	389
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	382
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	515
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	885
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	820
A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	918
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	1,412
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	789
B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,807
B-13	S-FORT津新町	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	767
B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	599
B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,015
B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	904
B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	277
B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,332
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,125
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,010
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	645
C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	587
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	520
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	横浜市神奈川区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	627
C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,137
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,110
C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	914
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	1,900
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	536
合計		-	-	-	29,964

（注１）取得価格は、取得済資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件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）取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

②第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は平成30年１月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は平成30年２月１日に払込が完了しています。この結果、平成30年2月１日付で出資総額（純額）が40,610,004,520円、発行済投資口の総口数は、456,600口になっています。

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数　：173,600口
発行価額（払込金額）　：１口当たり87,000円
発行価額（払込金額）の総額：15,103,200,000円
払込期日　：平成30年２月１日
割当先及び割当口数　：株式会社大和証券グループ本社　161,700口
　：サムティ株式会社　11,900口

③資金の借入

平成30年２月１日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入を実施しました。

	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン7-A	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 株式会社栃木銀行 株式会社親和銀行 株式会社足利銀行 株式会社鹿児島銀行 株式会社熊本銀行 株式会社三重銀行	3,200	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.6%	平成33年7月31日	期限一括	無担保無保証

	借入先	借入金額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン7-B	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行 株式会社親和銀行 株式会社新生銀行 株式会社百五銀行 株式会社みなと銀行 株式会社熊本銀行 株式会社栃木銀行 株式会社三重銀行	5,350	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.65%	平成34年1月31日	期限一括	無担保無保証
タームローン7-C	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社肥後銀行 富国生命保険相互会社 株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 第一生命保険株式会社 株式会社百五銀行 株式会社大分銀行 株式会社鹿児島銀行 株式会社熊本銀行	5,350	0.99460%（固定金利）	平成34年7月31日	期限一括	無担保無保証
タームローン7-D	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社肥後銀行 富国生命保険相互会社	1,500	1.47558%（固定金利）	平成37年1月31日	期限一括	無担保無保証

④投資法人債の発行

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下のとおり、投資法人債を発行しました。

銘柄	発行総額（百万円）	利率	発行年月日	償還期限	償還方法	摘要
第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）	1,000	1.05424%	平成30年2月１日	平成35年1月31日	期限一括	無担保無保証

2 投資法人の概況

（1）出資の状況

期　別		第1期（平成28年1月31日）	第2期（平成28年7月31日）	第3期（平成29年1月31日）	第4期（平成29年7月31日）	第5期（平成30年1月31日）
発行可能投資口総口数	（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	163,340	163,340	283,000	283,000	283,000
出資総額（純額）(注)	（百万円）	16,015	15,888	25,792	25,648	25,506
投資主数	（人）	10,434	11,282	17,280	17,066	15,818

（注）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。

（2）投資口に関する事項

平成30年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	21,548	7.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	17,831	6.30
サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号	12,374	4.37
近畿産業信用組合	大阪市天王寺区筆ヶ崎町2番8号	12,000	4.24
大和PIパートナーズ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	10,858	3.83
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	9,945	3.51
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	6,466	2.28
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	6,030	2.13
大阪厚生信用金庫	大阪市中央区日本橋二丁目8番14号	5,820	2.05
大同信用組合	大阪市西区北堀江一丁目4番3号	4,957	1.75
合　計		107,829	38.10

（注）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)(注2)
執行役員	川本　哲郎	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役兼リート運用本部長	―(注3)
監督役員(注1)	藤木　隆弘	藤木公認会計士事務所　代表	1,200
	中原　健夫	弁護士法人ほくと総合法律事務所 代表社員　弁護士	1,200
会計監査人	新日本有限責任監査法人	―	10,000

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 監督役員については当期において支給した額を記載しています。
(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成30年１月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計)	税理士法人平成会計社
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社新生銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

平成30年１月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等	第4期 平成29年7月31日現在		第5期 平成30年1月31日現在	
		保有総額(百万円)(注3)	資産総額に対する比率(%)(注4)	保有総額(百万円)(注3)	資産総額に対する比率(%)(注4)
不動産	主要地方都市	2,097	3.8	2,087	3.8
	その他地方都市	688	1.2	683	1.2
	首都圏	890	1.6	891	1.6
不動産　合計		3,677	6.6	3,662	6.6
信託不動産(注2)	主要地方都市	33,951	61.1	33,701	61.1
	その他地方都市	7,410	13.3	7,346	13.3
	首都圏	8,389	15.1	8,346	15.1
信託不動産　合計		49,751	89.6	49,394	89.5
投資有価証券(注1)		250	0.5	259	0.5
預金・その他の資産		1,847	3.3	1,885	3.4
資産総額計		55,525	100.0	55,202	100.0

(注1) 合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合出資持分です。
(注2) 上記の「信託不動産」は全て不動産信託受益権として保有しています。
(注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（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）により記載しています。
(注4) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入しています。なお、資産総額に対する比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(2) 主要な保有資産

平成30年１月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)(注1)	賃貸可能面積(㎡)(注2)	賃貸面積(㎡)(注3)	稼働率(%)(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注5)	主たる用途
S-FORT山王	2,930	8,138.40	8,061.33	99.1	6.2	共同住宅
S-RESIDENCE新大阪駅前	2,570	4,534.98	4,534.98	100.0	4.6	共同住宅
S-RESIDENCE神戸磯上通	2,525	4,372.45	4,347.24	99.4	4.8	共同住宅
S-RESIDENCE江坂	2,394	3,739.30	3,501.36	93.6	4.0	共同住宅
S-FORT片平	2,335	5,483.22	5,280.55	96.3	4.7	共同住宅
S-RESIDENCE難波Briller	2,068	3,631.60	3,493.74	96.2	3.7	共同住宅
S-FORT福岡東	1,989	5,584.41	5,471.97	98.0	3.5	共同住宅
S-FORT神戸神楽町	1,919	4,900.32	4,841.94	98.8	3.8	共同住宅
S-FORT中島公園	1,646	5,292.65	4,530.22	85.6	3.0	共同住宅
S-FORT住道	1,427	3,332.16	3,041.99	91.3	2.8	共同住宅
合　計	21,808	49,009.49	47,105.32	96.1	41.3	―

(注1) 「帳簿価額」は、各物件に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
(注2) 「賃貸可能面積」は、個々の運用資産において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を記載しています。以下同じです。
(注3) 「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4) 「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5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の運用資産の不動産賃貸事業収益を全運用資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成30年１月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注)
A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪府大阪市淀川区西中島三丁目14番18号	信託受益権	1,290.84	641	683
A-02	S-FORT山王	愛知県名古屋市中川区山王一丁目2番29号	信託受益権	8,138.40	2,930	3,270
A-03	S-FORT藤が丘	愛知県名古屋市名東区姫若町12番地	信託受益権	1,960.00	747	830
A-04	S-FORT筑紫通り	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目4番10号	信託受益権	3,706.56	1,183	1,220
A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡県福岡市博多区千代四丁目2番8号	信託受益権	2,566.72	999	1,080
A-06	S-FORT高宮	福岡県福岡市南区野間三丁目8番18号	信託受益権	2,105.13	800	830
A-07	S-FORT榴岡公園	宮城県仙台市宮城野区原町一丁目3番66号	信託受益権	3,609.49	1,370	1,410
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪府大阪市浪速区元町二丁目8番15号	信託受益権	3,631.60	2,068	2,350
A-09	S-FORT鶴舞marks	愛知県名古屋市中区千代田三丁目32番33号	信託受益権	2,772.00	1,071	1,210
A-10	S-FORT六番町	愛知県名古屋市熱田区六番三丁目5番3号	信託受益権	1,833.29	728	762
A-11	S-FORT中島公園	北海道札幌市中央区南八条西一丁目13番139号	信託受益権	5,292.65	1,646	1,650
A-12	S-FORT北大前	北海道札幌市北区北十八条西五丁目2番38号	信託受益権	2,287.22	716	755
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目2番16号	信託受益権	4,372.45	2,525	2,800
A-14	S-FORT京都西大路	京都府京都市下京区西七条中野町29番地1	信託受益権	1,657.31	763	806
A-15	S-FORT片平	宮城県仙台市青葉区片平一丁目3番13号	信託受益権	5,483.22	2,335	2,590
A-16	S-FORT学園前	北海道札幌市豊平区豊平六条七丁目1番23号	信託受益権	1,757.28	480	487
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目18番31号	信託受益権	4,534.98	2,570	2,760
A-18	S-FORT葵一丁目	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番6号	信託受益権	2,185.20	1,142	1,130
A-19	S-FORT葵	愛知県名古屋市東区葵二丁目14番5号	不動産(現物)	1,842.68	934	992
A-20	S-FORT車道	愛知県名古屋市東区筒井二丁目6番9号	不動産(現物)	1,214.20	417	432
A-21	S-FORT上小田井	愛知県名古屋市西区二方町6番1号	信託受益権	2,624.40	775	744
A-22	S-FORT鶴舞arts	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番20号	不動産(現物)	1,988.56	735	805
A-23	S-FORT鶴舞cube	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番19号	信託受益権	1,460.64	594	670
A-24	S-FORT福岡東	福岡県福岡市博多区榎田一丁目3番55号	信託受益権	5,584.41	1,989	2,040
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	兵庫県神戸市中央区相生町一丁目2番15号	信託受益権	2,169.67	1,240	1,380
A-26	S-FORT神戸神楽町	兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目3番25号	信託受益権	4,900.32	1,919	2,170
A-27	S-FORT二条城前	京都府京都市中京区樽屋町471番地	信託受益権	1,735.95	830	872
A-28	S-FORT知恩院前	京都府京都市東山区稲荷町南組577番地3	信託受益権	1,049.01	513	525
A-29	S-FORT宮町	宮城県仙台市青葉区宮町一丁目1番62号	信託受益権	2,213.12	1,114	1,110
B-01	S-FORT静岡本通	静岡県静岡市葵区本通六丁目1番8号	信託受益権	911.40	302	311
B-02	S-FORT住道	大阪府大東市住道二丁目4番	信託受益権	3,332.16	1,427	1,590
B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市元町1番14号	信託受益権	1,691.28	502	531
B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市西條町361番7号	信託受益権	2,286.69	606	620
B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市広芝町12番31号	信託受益権	3,739.30	2,394	2,550
B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷四丁目2番23号	信託受益権	2,330.64	638	642
B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市西新地17番6号	不動産(現物)	2,192.48	683	721
B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市本庄町本庄一本松1167番地3	信託受益権	4,972.84	1,085	1,070
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市鍋島四丁目3番4号	信託受益権	1,507.35	388	396
C-01	S-FORT蒔田公園	神奈川県横浜市南区宮元町一丁目12番2号	信託受益権	1,609.80	988	1,050
C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町1番11号	信託受益権	1,114.38	954	1,030
C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区坂下一丁目26番5号	信託受益権	1,119.54	654	688
C-04	S-FORT潮見	東京都江東区潮見一丁目21番7号	信託受益権	1,042.48	883	1,030
C-05	S-FORT登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸3369番地1	信託受益権	1,022.10	674	695
C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市代官町8番8号	信託受益権	1,717.46	858	957
C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市西船三丁目2番25号	信託受益権	1,397.64	741	775
C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号	信託受益権	1,726.56	1,157	1,210
C-09	S-FORT市川	千葉県市川市市川一丁目21番8号	信託受益権	1,255.90	831	869
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市米が浜通一丁目5番地15	不動産(現物)	1,492.09	891	937
C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市中央区相模原二丁目4番4号	信託受益権	1,198.26	600	623
	合　計	－	－	123,627.65	53,057	56,658

(注)「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び日本ヴァリュアーズ株式会社の不動産鑑定士が作成した平成30年1月31日を価格時点とする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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第4期(平成29年2月1日～平成29年7月31日)				第5期(平成29年8月1日～平成30年1月31日)			
		テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1	87.8	20	1.1	1	89.8	20	1.1
A-02	S-FORT山王	1	95.2	114	6.2	1	99.1	113	6.2
A-03	S-FORT藤が丘	1	96.3	29	1.6	1	92.5	30	1.7
A-04	S-FORT筑紫通り	1	98.9	43	2.4	1	100.0	42	2.4
A-05	S-FORT福岡県庁前	1	96.2	35	1.9	1	100.0	36	2.0
A-06	S-FORT高宮	1	97.6	28	1.5	1	98.8	28	1.6
A-07	S-FORT榴岡公園	1	95.4	52	2.8	1	97.0	50	2.8
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	1	97.3	70	3.8	1	96.2	67	3.7
A-09	S-FORT鶴舞marks	1	95.2	37	2.0	1	92.9	36	2.0
A-10	S-FORT六番町	1	79.0	22	1.2	1	96.7	22	1.3
A-11	S-FORT中島公園	1	90.4	59	3.2	1	85.6	55	3.0
A-12	S-FORT北大前	1	98.4	25	1.4	1	100.0	24	1.4
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	1	100.0	87	4.7	1	99.4	86	4.8
A-14	S-FORT京都西大路	1	87.7	26	1.4	1	91.4	26	1.4
A-15	S-FORT片平	1	92.2	87	4.8	1	96.3	86	4.7
A-16	S-FORT学園前	1	97.7	17	1.0	1	96.3	16	0.9
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	1	99.5	86	4.7	1	100.0	84	4.6
A-18	S-FORT葵一丁目	1	94.4	32	1.8	1	90.7	33	1.9
A-19	S-FORT葵	1	100.0	28	1.5	1	96.4	30	1.7
A-20	S-FORT車道	1	95.0	15	0.8	1	79.8	14	0.8
A-21	S-FORT上小田井	1	90.0	25	1.4	1	100.0	26	1.5
A-22	S-FORT鶴舞arts	1	92.9	24	1.4	1	96.4	24	1.3
A-23	S-FORT鶴舞cube	1	97.2	20	1.1	1	89.0	20	1.1
A-24	S-FORT福岡東	1	96.4	64	3.5	1	98.0	63	3.5
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	1	100.0	40	2.2	1	100.0	40	2.3
A-26	S-FORT神戸神楽町	1	92.3	69	3.8	1	98.8	68	3.8
A-27	S-FORT二条城前	1	100.0	23	1.3	1	100.0	23	1.3
A-28	S-FORT知恩院前	1	100.0	14	0.8	1	100.0	14	0.8
A-29	S-FORT宮町	1	94.6	38	2.1	1	93.3	37	2.0
B-01	S-FORT静岡本通	1	89.3	11	0.6	1	85.7	11	0.6
B-02	S-FORT住道	1	92.8	53	2.9	1	91.3	51	2.8
B-03	S-FORT四日市元町	1	100.0	22	1.2	1	100.0	22	1.2
B-04	S-FORT鈴鹿	1	91.4	26	1.4	1	100.0	26	1.5

物件番号	不動産等の名称	第4期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）				第5期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）			
		テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
B-05	S-RESIDENCE江坂	1	97.1	76	4.1	1	93.6	73	4.0
B-06	S-FORT宇都宮	1	86.6	23	1.3	1	100.0	24	1.4
B-07	S-FORT四日市西新地	1	100.0	27	1.5	1	98.6	26	1.5
B-08	S-FORT佐賀本庄	1	100.0	36	2.0	1	100.0	36	2.0
B-09	S-FORT佐賀医大前	1	100.0	12	0.7	1	100.0	12	0.7
C-01	S-FORT蒔田公園	1	95.7	33	1.8	1	97.2	32	1.8
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1	95.7	27	1.5	1	97.8	27	1.5
C-03	S-FORT板橋志村	1	100.0	21	1.1	1	94.0	21	1.2
C-04	S-FORT潮見	1	100.0	29	1.6	1	98.1	29	1.6
C-05	S-FORT登戸	1	97.5	20	1.1	1	97.4	21	1.2
C-06	S-FORT湘南平塚	1	96.8	34	1.9	1	94.0	31	1.8
C-07	S-FORT西船橋	1	96.9	25	1.4	1	93.7	25	1.4
C-08	S-FORT舞浜	1	98.8	37	2.1	1	95.2	38	2.1
C-09	S-FORT市川	1	98.3	28	1.5	1	98.3	27	1.5
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	1	100.0	29	1.6	1	100.0	29	1.6
C-11	S-FORT相模原	1	96.3	20	1.1	1	96.2	19	1.1
	合　計	49	95.6	1,840	100.0	49	96.5	1,817	100.0

（注1）「テナント総数［期末時点］」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いません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
（注2）「稼働率［期末時点］」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3）「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。
（注4）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の運用資産の不動産賃貸事業収益を全運用資産に係る不動産賃貸事業収益合計額で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（有価証券組入資産明細）
本投資法人が保有する有価証券の明細は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額（千円）		評価額（千円）(注2)		評価損益（千円）	備　考
		単　価	金　額	単　価	金　額		
合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	－	259,518	－	259,518	－	－

（注1）運用対象資産は、「S-RESIDENCE緑橋駅前」、「S-RESIDENCE横浜反町」、「サムティ西宮レジデンス（現S-FORT西宮）」、「S-FORT豊平三条」、「S-FORT青葉上杉」、「トロワポヌール本町（現S-FORT船橋塚田）」、「カレッジスクエア保谷（現S-FORT保谷）」、「CQレジデンス玉川学園（現S-FORT玉川学園前）」の不動産信託受益権です。
（注2）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（4）その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権等は、前記「（3）組入資産明細」に一括して記載しています。

（5）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

本投資法人が平成30年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第6期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額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中島公園	札幌市中央区	給湯器交換（10台）	自 平成30年 2 月 至 平成30年 7 月	7	－	－

（2）期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する資産に対して実施した資本的支出の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、53,252千円であり、当期費用に区分された修繕費59,203千円とを合わせ112,456千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	給湯器更新工事	自 平成30年 1 月 至 平成30年 1 月	7,657
その他資本的支出				45,595
合　計				53,252

（3）長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するため、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

営業期間	第1期（自 平成27年 3 月16日 至 平成28年 1 月31日）	第2期（自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日）	第3期（自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日）	第4期（自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日）	第5期（自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日）
当期首積立金残高	－千円	49,362千円	77,552千円	103,360千円	111,114千円
当期積立額	49,362千円	28,190千円	46,837千円	46,837千円	46,837千円
当期積立金取崩額	－千円	－千円	21,029千円	39,083千円	49,552千円
次期繰越額	49,362千円	77,552千円	103,360千円	111,114千円	108,400千円

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第4期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	第5期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
資産運用報酬	127,808	129,063
資産保管手数料	4,941	4,926
一般事務委託手数料	35,814	36,160
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	61,605	59,111
合　計	242,570	241,661

(2) 借入状況

平成30年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均金利(注3)	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成29年6月30日	207	103	0.438%(注1)	平成30年6月30日(注4)(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		192	96					
	短期借入金　小計		400	200					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年7月1日	1,200	600	0.638%(注1)	平成30年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		700	350					
	株式会社あおぞら銀行		500	250					
	株式会社香川銀行		500	250					
	株式会社静岡銀行		500	250					
	株式会社りそな銀行		400	200					
	株式会社新生銀行		300	150					
	株式会社千葉銀行		300	150					
	株式会社広島銀行		300	150					
	株式会社親和銀行		200	100					
	株式会社熊本銀行		100	50					
	1年内返済予定の長期借入金　小計		5,000	2,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年7月1日	1,300	1,300	0.738%(注1)	平成31年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		1,300	1,300					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		400	400					
	株式会社親和銀行		400	400					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	平成27年7月1日	900	900	0.838%(注1)	平成32年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社東京スター銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社親和銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		300	300					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行	平成27年7月1日	1,000	1,000	0.938%(注1)	平成33年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社東京スター銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月2日	900	900	0.638%(注1)	平成31年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		350	350					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社佐賀銀行		300	300					
	株式会社香川銀行		250	250					
	株式会社東京スター銀行		250	250					
	株式会社三重銀行		150	150					
	株式会社親和銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月2日	900	900	0.738%(注1)	平成32年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		350	350					

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均金利(注3)	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
長期借入金	株式会社福岡銀行	平成28年8月2日	300	300	0.738%(注1)	平成32年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社香川銀行		250	250					
	株式会社東京スター銀行		250	250					
	株式会社佐賀銀行		200	200					
	株式会社三重銀行		150	150					
	株式会社親和銀行		100	100					
	株式会社熊本銀行		100	100					
	株式会社福岡銀行	平成28年8月2日	450	450	0.677%(注2)	平成31年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社親和銀行		400	400					
	株式会社熊本銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社佐賀銀行		200	200					
	株式会社新生銀行		150	150					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	株式会社東京スター銀行		100	100					
	株式会社三重銀行		100	100					
	株式会社大分銀行		100	100					
	株式会社福岡銀行	平成28年8月2日	550	550	0.773%(注2)	平成32年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社佐賀銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社新生銀行		150	150					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	株式会社東京スター銀行		100	100					
	株式会社三重銀行		100	100					
	株式会社親和銀行		100	100					
	株式会社熊本銀行		100	100					
	株式会社大分銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	平成30年1月31日	–	600	0.855%(注1)	平成35年1月31日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		–	350					
	株式会社あおぞら銀行		–	250					
	株式会社香川銀行		–	250					
	株式会社静岡銀行		–	250					
	株式会社りそな銀行		–	200					
	株式会社新生銀行		–	150					
	株式会社千葉銀行		–	150					
	株式会社親和銀行		–	100					
	株式会社熊本銀行		–	50					
長期借入金	株式会社広島銀行	平成30年1月31日	–	150	1.099%(注2)	平成35年1月31日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	長期借入金　小計		22,200	24,700					
合　計			27,600	27,400					

(注1) 変動金利による借入です。
(注2) 固定金利による借入です。
(注3) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
(注4) 平成30年1月31日付で、200百万円を手元資金で内入れ返済しています。
(注5) 返済期限が営業日でない場合は、前営業日となります。
(注6) 返済期限が営業日でない場合は、翌営業日となります。
(注7) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため並びに借入金の返済資金です。

(3) 投資法人債の状況

平成30年１月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債(適格機関投資家限定)	平成28年8月2日	1,000	1,000	0.7729%	平成32年8月2日	期限一括	(注)	無担保・無保証

(注)　資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びそれらの付帯費用の一部です。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②投資有価証券

該当事項はありません。

③その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払額(B)	
管理委託費	82,190千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	1,652千円	2.0

③その他利害関係人等への主な支払い金額

サムティプロパティマネジメント株式会社　　3,000千円(修繕工事)

(注)「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（サムティアセットマネジメント株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ.貸借対照表」、「Ⅲ.損益計算書」、「Ⅳ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ.注記表」及び「Ⅵ.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、次のとおりです。

承認日	項目	概要
平成30年1月15日	投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約の締結の件	新投資口の発行について大和証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成30年1月15日	投資法人債発行に伴う一般事務委託の件	第2回無担保投資法人債の発行に伴い、本投資法人債の私募の取扱者及び引受会社にDBJ証券株式会社、また財務代理人、発行代理人及び支払代理人に株式会社新生銀行を委託先としました。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成29年7月31日）	当期（平成30年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	649,743	680,374
信託現金及び信託預金	991,688	975,119
営業未収入金	5,175	4,349
前払費用	67,979	66,944
繰延税金資産	15	11
その他	132	36,010
流動資産合計	1,714,734	1,762,811
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,204,081	2,212,968
減価償却累計額	△50,553	△76,006
建物（純額）	2,153,527	2,136,961
工具、器具及び備品	686	1,849
減価償却累計額	△136	△268
工具、器具及び備品（純額）	549	1,580
土地	1,523,123	1,524,232
信託建物	29,829,883	29,865,892
減価償却累計額	△1,413,203	△1,806,912
信託建物（純額）	28,416,680	28,058,979
信託構築物	7,638	13,251
減価償却累計額	△131	△555
信託構築物（純額）	7,507	12,695
信託機械及び装置	468,125	469,744
減価償却累計額	△41,580	△52,884
信託機械及び装置（純額）	426,544	416,860
信託工具、器具及び備品	24,415	32,580
減価償却累計額	△3,473	△6,255
信託工具、器具及び備品（純額）	20,942	26,325
信託土地	20,879,603	20,879,603
有形固定資産合計	53,428,479	53,057,238
投資その他の資産		
投資有価証券	250,000	259,518
差入敷金及び保証金	10,455	10,428
長期前払費用	83,008	81,490
投資その他の資産合計	343,463	351,436
固定資産合計	53,771,943	53,408,675
繰延資産		
投資口交付費	18,632	13,942
投資法人債発行費	20,188	16,805
繰延資産合計	38,821	30,748
資産合計	55,525,499	55,202,235

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成29年7月31日）	当期（平成30年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	94,166	116,336
短期借入金	400,000	200,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	2,500,000
未払金	17,588	19,094
未払費用	6,512	6,405
未払分配金	9,616	8,603
未払消費税等	8,001	3,581
未払法人税等	699	675
前受金	258,657	262,856
預り金	4,792	4,532
流動負債合計	5,800,034	3,122,085
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	22,200,000	24,700,000
預り敷金及び保証金	30,538	29,907
信託預り敷金及び保証金	232,324	223,281
固定負債合計	23,462,862	25,953,188
負債合計	29,262,896	29,075,273
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	26,015,517	26,015,517
出資総額控除額	△366,930	△508,713
出資総額（純額）	25,648,587	25,506,804
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	614,015	620,156
剰余金合計	614,015	620,156
投資主資本合計	26,262,602	26,126,961
純資産合計	※1 26,262,602	※1 26,126,961
負債純資産合計	55,525,499	55,202,235

（単位：千円）

	前期（ご参考）（自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日）	当期（自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,686,773	※1 1,681,707
その他賃貸事業収入	※1 153,721	※1 135,508
匿名組合分配金	–	17,764
営業収益合計	1,840,495	1,834,981
営業費用		
賃貸事業費用	※1 838,806	※1 803,495
資産運用報酬	127,808	129,063
資産保管手数料	4,941	4,926
一般事務委託手数料	35,814	36,160
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	61,605	59,111
営業費用合計	1,081,377	1,045,157
営業利益	759,118	789,823
営業外収益		
受取利息	3	2
還付加算金	88	–
営業外収益合計	91	2
営業外費用		
支払利息	99,225	101,580
投資法人債利息	3,864	3,864
融資関連費用	33,354	55,492
投資口交付費償却	4,613	4,690
投資法人債発行費償却	3,327	3,383
営業外費用合計	144,385	169,011
経常利益	614,824	620,814
税引前当期純利益	614,824	620,814
法人税、住民税及び事業税	920	842
法人税等調整額	0	3
法人税等合計	921	846
当期純利益	613,902	619,968
前期繰越利益	112	188
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	614,015	620,156

前期（ご参考）（自 平成29年2月1日　至 平成29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	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	26,015,517	△223,449	25,792,068	605,166	605,166	26,397,234	26,397,234
当期変動額							
利益超過分配		△143,481	△143,481			△143,481	△143,481
剰余金の配当				△605,054	△605,054	△605,054	△605,054
当期純利益				613,902	613,902	613,902	613,902
当期変動額合計	–	△143,481	△143,481	8,848	8,848	△134,632	△134,632
当期末残高	※1 26,015,517	△366,930	25,648,587	614,015	614,015	26,262,602	26,262,602

当期（自 平成29年8月1日　至 平成30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	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	26,015,517	△366,930	25,648,587	614,015	614,015	26,262,602	26,262,602
当期変動額							
利益超過分配		△141,783	△141,783			△141,783	△141,783
剰余金の配当				△613,827	△613,827	△613,827	△613,827
当期純利益				619,968	619,968	619,968	619,968
当期変動額合計	–	△141,783	△141,783	6,141	6,141	△135,641	△135,641
当期末残高	※1 26,015,517	△508,713	25,506,804	620,156	620,156	26,126,961	26,126,961

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期(ご参考) (自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日)
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、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。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、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。
2.固定資産の減価償却の方法	(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。 建物　2～68年 構築物　10～15年 機械及び装置　12～29年 工具、器具及び備品　3～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 建物　2～68年 構築物　10～15年 機械及び装置　10～29年 工具、器具及び備品　3～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3.繰延資産の処理方法	(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。	(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。
4.収益及び費用の計上基準	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。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。	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。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。
5.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(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 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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
※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　50,000千円	※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　50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日)			当期 (自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日)		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	1,554,131千円		賃料収入	1,547,975千円	
地代収入	39千円		地代収入	6千円	
共益費収入	132,602千円	1,686,773千円	共益費収入	133,725千円	1,681,707千円
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	62,173千円		駐車場収入	63,386千円	
水道光熱費収入	9,337千円		水道光熱費収入	8,507千円	
その他収入	82,210千円	153,721千円	その他収入	63,615千円	135,508千円
不動産賃貸事業収益合計		1,840,495千円	不動産賃貸事業収益合計		1,817,216千円
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
管理委託費	83,252千円		管理委託費	82,190千円	
水道光熱費	23,272千円		水道光熱費	23,458千円	
公租公課	115,434千円		公租公課	115,323千円	
保険料	2,752千円		保険料	2,785千円	
修繕費	84,338千円		修繕費	59,203千円	
減価償却費	434,869千円		減価償却費	433,805千円	
信託報酬	13,996千円		信託報酬	14,363千円	
その他賃貸事業費用	80,890千円		その他賃貸事業費用	72,366千円	
不動産賃貸事業費用合計		838,806千円	不動産賃貸事業費用合計		803,495千円
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)		1,001,688千円	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)		1,013,720千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数　2,000,000口	発行可能投資口総口数　2,000,000口
発行済投資口の総口数　283,000口	発行済投資口の総口数　283,000口

［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（ご参考）（平成29年7月31日）		当期（平成30年1月31日）	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	15	未払事業税損金不算入額	11
繰延税金資産合計	15	繰延税金資産合計	11
繰延税金資産の純額	15	繰延税金資産の純額	11

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（ご参考）（平成29年7月31日）		当期（平成30年1月31日）	
法定実効税率	31.74	法定実効税率	31.74
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.69	支払分配金の損金算入額	△31.70
その他	0.10	その他	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14

［リースにより使用する固定資産に関する注記］

前期（ご参考）（自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日）	当期（自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

［金融商品に関する注記］

前期（ご参考）（自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、借入れの返済等に充当する資金を金融機関から借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、平成29年7月31日現在デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れの資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息を固定化するデリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

	貸借対照表計上額（千円）	時　価（千円）	差　額（千円）
(1) 現金及び預金	649,743	649,743	－
(2) 信託現金及び信託預金	991,688	991,688	－
資産計	1,641,431	1,641,431	－
(1) 短期借入金	400,000	400,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,000,000	－
(3) 投資法人債	1,000,000	1,001,907	1,907
(4) 長期借入金	22,200,000	22,207,775	7,775
負債計	28,600,000	28,609,683	9,683

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金、(2) 1年内返済予定の長期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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。
(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れ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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

区　分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券(※1)	250,000
差入敷金及び保証金(※2)	10,455
預り敷金及び保証金(※2)	30,538
信託預り敷金及び保証金(※2)	232,324
合　計	523,317

(※1) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
(※2) 市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
(注3) 金銭債権の決算日（平成29年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	649,743
信託現金及び信託預金	991,688
合　計	1,641,431

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日（平成29年7月31日）後の返済予定額

(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	400,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	1,000,000	－	－
長期借入金	－	5,000,000	9,600,000	7,600,000	－	－
合　計	5,400,000	5,000,000	9,600,000	8,600,000	－	－

当期（自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、借入れの返済等に充当する資金を金融機関から借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、平成30年１月31日現在デリバティブ取引は行っておりません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れの資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息を固定化するデリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成30年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時　価 (千円)	差　額 (千円)
(1)現金及び預金	680,374	680,374	－
(2)信託現金及び信託預金	975,119	975,119	－
資産計	1,655,494	1,655,494	－
(1)短期借入金	200,000	200,000	－
(2)1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	2,500,000	－
(3)投資法人債	1,000,000	1,002,607	2,607
(4)長期借入金	24,700,000	24,710,401	10,401
負債計	28,400,000	28,413,008	13,008

(注1) 金融商品の時価の算定方法
資産
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
負債
(1)短期借入金、(2)1年内返済予定の長期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(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。
(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れ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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

区　分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券(※1)	259,518
差入敷金及び保証金(※2)	10,428
預り敷金及び保証金(※2)	29,907
信託預り敷金及び保証金(※2)	223,281
合　計	523,135

(※1) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
(※2) 市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成30年1月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	680,374
信託現金及び信託預金	975,119
合　計	1,655,494

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日（平成30年1月31日）後の返済予定額

(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	200,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	1,000,000	－	－	－
長期借入金	－	10,600,000	9,600,000	2,000,000	2,500,000	－
合　計	2,700,000	10,600,000	10,600,000	2,000,000	2,500,000	－

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
53,813,584	△385,104	53,428,479	56,490,000

(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) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（434,869千円）によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

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

当期（自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
53,428,479	△371,240	53,057,238	56,658,000

(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) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（433,805千円）によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

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

［関連当事者との取引に関する注記］

前期（ご参考）（自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日）

取引状況

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科　目	期末残高(千円)
利害関係人等	サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	－	管理委託費	1,641	営業未払金	273

(注1) 本投資法人と利害関係人等との間の取引条件については、各種手続を定めた利害関係取引規定に基づき、決定しています。
(注2) 取引金額には消費税は含まれていません。

当期（自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日）

取引状況

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科　目	期末残高(千円)
利害関係人等	サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	－	管理委託費	1,652	営業未払金	273
				修繕費	3,000	営業未払金	3,000

(注1) 本投資法人と利害関係人等との間の取引条件については、各種手続を定めた利害関係取引規定に基づき、決定しています。
(注2) 取引金額には消費税は含まれていません。

［1口当たり情報に関する注記］

前期(ご参考) (自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日)
1口当たり純資産額　92,800円 1口当たり当期純利益　2,169円 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については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額　92,321円 1口当たり当期純利益　2,190円 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については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 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(ご参考) (自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日)
当期純利益(千円)　613,902	当期純利益(千円)　619,968
普通投資主に帰属しない金額(千円)　－	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)　613,902	普通投資口に係る当期純利益(千円)　619,968
期中平均投資口数(口)　283,000	期中平均投資口数(口)　283,000

［重要な後発事象に関する注記］

前期（ご参考）（自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日）

①資産の取得

本投資法人は平成30年２月１日及び平成30年３月１日に、以下の不動産信託受益権（24物件（取得価格の総額25,872百万円））及び不動産（現物）（９物件（取得価格の総額4,092百万円））を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格（注１）（百万円）
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	大阪市東成区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	1,846
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,571
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	非開示（注２）	平成30年３月１日	1,147
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	841
A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	449
A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	762
A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	425
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	389
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	382
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	515
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	885
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	820
A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	918
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	1,412
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	789
B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,807
B-13	S-FORT津新町	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	767
B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	599
B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,015
B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	904
B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	277
B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,332
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,125
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,010
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	645
C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	587
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	520
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	横浜市神奈川区	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	627
C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,137
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	1,110
C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	914
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	合同会社ブリッジフォース	平成30年２月１日	1,900
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	サムティ株式会社	平成30年２月１日	536
合計		－	－	－	29,964

（注1）取得価格は、取得済資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件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）取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

②第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は平成30年１月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は平成30年２月１日に払込が完了しています。この結果、平成30年2月１日付で出資総額（純額）が40,610,004,520円、発行済投資口の総口数は、456,600口になっています。

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数　：173,600口

発行価額（払込金額）　：１口当たり87,000円

発行価額（払込金額）の総額：15,103,200,000円

払込期日　：平成30年２月１日

割当先及び割当口数　：株式会社大和証券グループ本社　161,700口

：サムティ株式会社　11,900口

③資金の借入れ

平成30年２月１日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実行しました。

	借入先	借入金額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン7-A	株式会社三井住友銀行	3,200	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.6%	平成33年７月31日	期限一括	無担保無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社香川銀行					
	株式会社新生銀行					
	株式会社栃木銀行					
	株式会社親和銀行					
	株式会社足利銀行					
	株式会社鹿児島銀行					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社三重銀行					
タームローン7-B	株式会社三井住友銀行	5,350	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.65%	平成34年１月31日	期限一括	無担保無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社りそな銀行					
	株式会社親和銀行					
	株式会社新生銀行					
	株式会社百五銀行					
	株式会社みなと銀行					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社栃木銀行					
	株式会社三重銀行					
タームローン7-C	株式会社三井住友銀行	5,350	0.99460%（固定金利）	平成34年７月31日	期限一括	無担保無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社肥後銀行					
	富国生命保険相互会社					
	株式会社香川銀行					
	株式会社新生銀行					
	第一生命保険株式会社					
	株式会社百五銀行					
	株式会社大分銀行					
	株式会社鹿児島銀行					
	株式会社熊本銀行					
タームローン7-D	株式会社三井住友銀行	1,500	1.47558%（固定金利）	平成37年１月31日	期限一括	無担保無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社肥後銀行					
	富国生命保険相互会社					

④投資法人債の発行

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下のとおり、投資法人債を発行しました。

銘柄	発行総額（百万円）	利率	発行年月日	償還期限	償還方法	摘要
第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）	1,000	1.05424%	平成30年２月１日	平成35年１月31日	期限一括	無担保無保証

（単位：円）

区　分	前期（ご参考） （自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日）	当期 （自 平成29年８月１日 至 平成30年１月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	614,015,181	620,156,791
Ⅱ 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	141,783,000	136,972,000
Ⅲ 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	755,610,000 (2,670)	757,025,000 (2,675)
うち利益分配金 （うち1口当たり利益分配金）	613,827,000 (2,169)	620,053,000 (2,191)
うち利益超過分配金 （うち1口当たり利益超過分配金）	141,783,000 (501)	136,972,000 (484)
Ⅳ 次期繰越利益	188,181	103,791
分配金の額の算出方法	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,169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は、利益超過分配を行うこととといたします。 これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費434百万円の100分の32.6にほぼ相当する額である141,783,000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501円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は72.0%となります。	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,191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は、利益超過分配を行うこととといたします。 これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000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484円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.8%となります。

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

第5期末の継続鑑定評価額の総額は、56,658,000,000円、調整後帳簿価額の総額は49,916,064,790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46,837,950円となり、第5期末の継続鑑定評価額の総額（56,658,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（49,916,064,790円）及び第6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（46,837,950円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が第5期末（平成30年1月31日）現在保有する49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49百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

独立監査人の監査報告書

平成３０年３月１５日

サムティ・レジデンシャル投資法人
役　員　会　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、サムティ・レジデンシャル投資法人の平成２９年８月１日から平成３０年１月３１日までの第５期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(単位：千円)

	前期 (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30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	614,824	620,814
減価償却費	434,869	433,805
受取利息	△3	△2
支払利息	103,089	105,445
投資口交付費償却	4,613	4,690
投資法人債発行費償却	3,327	3,383
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,632	825
未収消費税等の増減額(△は増加)	61,006	–
未払消費税等の増減額(△は減少)	8,001	△4,420
前払費用の増減額(△は増加)	△1,019	1,035
営業未払金の増減額(△は減少)	△31,824	16,273
未払金の増減額(△は減少)	△9,012	1,505
前受金の増減額(△は減少)	2,015	4,198
長期前払費用の増減額(△は増加)	30,088	1,518
その他	2,958	△52,515
小計	1,225,567	1,136,556
利息の受取額	3	2
利息の支払額	△102,877	△105,552
法人税等の支払額	△1,287	△2,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,121,405	1,028,752
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	△7,788	△11,158
信託有形固定資産の取得による支出	△29,826	△45,508
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10	–
差入敷金及び保証金の回収による収入	–	27
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,547	△1,891
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,638	1,260
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,654	△23,256
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	22,559	14,214
投資有価証券の取得による支出	△250,000	–
投資有価証券の償還による収入	1,712	8,246
投資活動によるキャッシュ・フロー	△292,915	△58,067
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	400,000	–
短期借入金の返済による支出	△550,000	△200,000
長期借入れによる収入	–	2,500,000
長期借入金の返済による支出	–	△2,500,000
分配金の支払額	△742,638	△756,622
財務活動によるキャッシュ・フロー	△892,638	△956,622
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△64,148	14,062
現金及び現金同等物の期首残高	1,705,580	1,641,431
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,641,431	※1 1,655,494

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項　目	前期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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か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。	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か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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

※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

前期 自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日		当期 自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日	
現金及び預金	649,743千円	現金及び預金	680,374千円
信託現金及び信託預金	991,688千円	信託現金及び信託預金	975,119千円
現金及び現金同等物	1,641,431千円	現金及び現金同等物	1,655,494千円

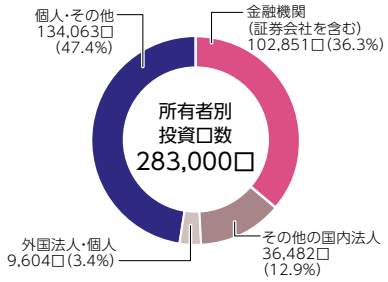
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

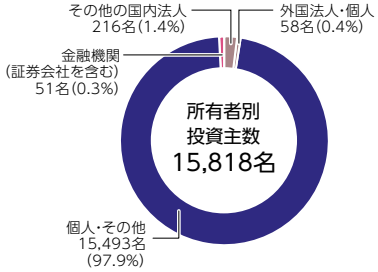
本投資法人の上場日である平成27年6月30日から平成30年1月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は、以下のとおりです。

投資主の状況

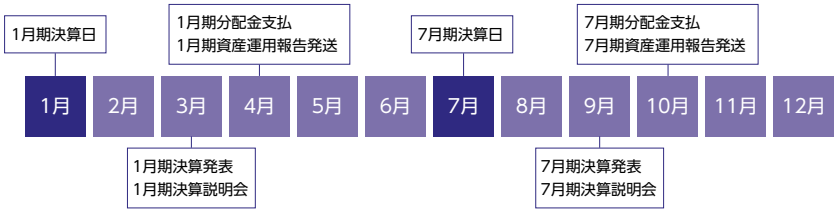
■所有者別投資口数



■所有者別投資主数



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード:3459)

公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒137-8081 東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号:0120-232-711(通話料無料) 午前9時～午後5時 (土日祝日、年末年始の休業日を除く) [郵送先]〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調書　※配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先	
証券口座にて投資口を管理されている投資主様	お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様	下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部　0120-232-711

ホームページのご案内

http://www.samty-residential.com

本投資法人ではホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めており、さまざまな情報を提供しています。今後も一層内容を充実させ、投資主の皆様に的確な情報をお届けしていきます。