

平成28年1月期 中間決算短信 (REIT)

平成27年10月15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 <http://samty-residential.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川本 哲郎

資産運用会社名 サムティアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 増田 洋介
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理部長 (氏名) 藤原 剛
 TEL 03-5220-3841

半期報告書提出予定日 平成27年11月24日

中間決算補足説明資料作成の有無：有
 中間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. 平成28年1月期中間期の運用、資産の状況 (平成27年3月16日～平成27年8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		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年8月中間期	511	-	211	-	△136	-	△137	-

	1口当たり 中間純利益
27年8月中間期	円 △2,063

- (注1) 本投資法人における平成27年8月中間期の計算期間は平成27年3月16日から平成27年8月31日までの169日間です。
 (注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数(66,525口)で除することにより算定しています。
 (注3) 営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。
 (注4) 当中間計算期間において、投資口交付費及び創立費計129百万円を一括費用計上したため、経常損失は136百万円、中間純損失は137百万円となっています。

(2) 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
27年8月中間期	33,920	15,877	46.8	97,207

(3) 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
27年8月中間期	69	△32,107	33,306	1,268

2. 平成28年1月期 (平成27年3月16日～平成28年1月31日) 及び平成28年7月期 (平成28年2月1日～平成28年7月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分 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
28年1月期	1,390	-	602	-	119	-	119	-	1,512	730	782
28年7月期	1,070	△23.0	427	△28.9	329	175.1	329	176.2	2,591	2,017	574

- (参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成28年1月期) 730円 (平成28年7月期) 2,017円
 (注1) 1口当たり分配金は、当中間期末時点の発行済投資口の総口数163,340口により算出しています。
 (注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、28年1月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）

27年8月中間期	163,340口
----------	----------

② 期末自己投資口数

27年8月中間期	0口
----------	----

(注) 1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。

本投資法人の第1期営業期間は、平成27年3月16日から平成28年1月31日までですが、当該営業期間が9ヶ月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は1月末日及び7月末日となります。

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成27年5月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

有価証券届出書（平成27年5月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

（当中間期の概況）

① 投資法人の主な経緯

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、平成27年3月16日に出資金100百万円（1,000口）で設立され、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）。平成27年4月14日に私募による新投資口の発行（9,000口）を行い、平成27年6月29日を払込期日とした公募による新投資口の発行（153,340口）を行い、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。これらにより、発行済投資口の総口数は163,340口となっています。

② 運用環境

当中間期における国内の経済状況は、平成27年6月末のギリシャ債務問題や、中国の株式市場の大幅な下落の影響を受け、日経平均は半年ぶりに18,000円を割り込み、また東証REIT指数も1,500ポイント台まで落ち込む等、新興国経済の減速の影響がみられるものの、緩やかな回復を続けています。設備投資は、企業収益が明確な改善を続けるなかで、緩やかな増加基調にあり、また雇用・所得環境の着実な改善を背景に、個人消費は底堅く推移しているほか、住宅投資も持ち直しています。

賃貸住宅市場においては、首都圏及び地方都市とも引き続き高稼働を維持し、賃料単価についても横ばいに推移しており、地方都市の一部ではわずかではありますが、上昇傾向も見られます。また、不動産投資市場においては、長期金利が低水準を維持していることから、金融機関の貸出意欲は旺盛で、資金調達環境が良好であったこと等を背景として、J-REIT以外にも事業法人や個人投資家等による旺盛な投資意欲が確認されており、取得競争の過熱感が継続しています。

今後は、新興国や資源国経済の動向、欧州における債務問題の展開、米国の利上げをはじめとする世界的な金融環境の変化が与えるJ-REIT市場及び国内金融資本市場への影響について、注意が必要と考えられます。

③ 運用状況

本投資法人は、平成27年4月15日にA-01 S-FORT新大阪ravis他7件（取得価格合計9,298百万円）、平成27年5月1日にA-04 S-FORT筑紫通り他1物件（取得価格合計1,964百万円）及び平成27年7月1日にA-08 S-RESIDENCE難波Brillier他17物件（取得価格合計19,238百万円）を取得しました。この結果、当中間期末（平成27年8月31日）時点における本投資法人の保有資産は28物件、取得価格の合計は30,500百万円、総賃貸可能面積は70,934.27㎡となりました。

④ 資金調達状況

当中間期においては、平成27年6月29日に東京証券取引所への新規上場に伴う公募増資により、153,340口の投資口の発行を行い、15,015百万円の資金を調達しました。この結果、当中間期末（平成27年8月31日）時点における出資総額は、16,015百万円となりました。

また、本投資法人は、A-01 S-FORT新大阪ravier他7件（取得価格合計9,298百万円）の取得に際し、平成27年4月15日付で9,250百万円、A-04 S-FORT筑紫通り他1物件（取得価格合計1,964百万円）の取得に際し、平成27年5月1日付で1,900百万円の借入を行いました。また、平成27年7月1日付でA-08 S-RESIDENCE難波Brillier他17物件（取得価格合計19,238百万円）の取得資金及び前述の借入金（借入額合計11,150百万円）の返済並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、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したシンジケートローンにより、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、株式会社香川銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社親和銀行、株式会社静岡銀行、株式会社熊本銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社広島銀行より17,350百万円の借入れを行いました。この結果、当中間期末（平成27年8月31日）時点における借入金残高は、17,350百万円となりました。

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業収益511百万円、営業利益211百万円、経常損失136百万円、中間純損失137百万円となりました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

本投資法人は、当期東京証券取引所に上場し、投資運用の基本方針に基づき28物件を取得し、スポンサーのサムティ株式会社と連携し、当該28物件の運用を行って参りました。引続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を図って参ります。

(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。

既に、サムティ株式会社とのスポンサーサポート契約に基づき、サムティ株式会社が現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ15物件について優先的売買交渉権を付与されている他、サムティ株式会社のウェアハウジング機能の活用及び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、サムティ株式会社のスポンサーサポートの活用及び各PM会社と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、戦略的なりニューアル工事の実施による資産価値及び物件競争力の維持向上、稼働率の向上、入居者入替時の賃料水準の引き上げ、駐車場収入等の付帯収入の確保により、賃貸収入の拡大を図るとともに、原状回復工事を含む修繕工事の圧縮、水道光熱費・募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の維持・改善を図ります。

(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。

（参考情報）

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成27年10月1日に1物件（取得価格462百万円）を追加で取得しました。

物件番号	エリア	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得年月日
A-16	主要 地方都市	S-FORT学園前	札幌市豊平区	合同会社Aegis	462	476	平成27年 10月1日

(B) 資産の借入れ

本投資法人は、上記資産の取得資金等に充当することを目的として、平成27年10月1日付で以下の資金の借入を行いました。

	借入先	借入額 (百万円)	利率 (注1)	借入日	返済期限 (注2)	返済方法	摘要
ターム ローン2	株式会社三井住友銀行 及び 株式会社福岡銀行	462	0.53%	平成27年 10月1日	平成28年 9月30日	期限一括	無担保 無保証

（注1）平成27年10月1日～平成27年10月29日までの適用利率です。なお、適用利率は全銀協1ヶ月日本円TIBOR（基準金利）+0.4%です。

（注2）当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

- 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

平成28年1月期（平成27年3月16日～平成28年1月31日）及び平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	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
28年1月期	1,390	602	119	119	1,512	730	782
28年7月期	1,070	427	329	329	2,591	2,017	574

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「平成28年1月期及び平成28年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化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。

平成28年1月期及び平成28年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年1月期：平成27年3月16日～平成28年1月31日（322日） 平成28年7月期：平成28年2月1日～平成28年7月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年1月期及び平成28年7月期：本投資法人が保有する不動産信託受益権28物件及び平成27年10月1日付に取得した不動産信託受益権1物件（S-FORT学園前）、合計29物件の不動産信託受益権（以下、「取得済資産及び追加取得資産」といいます。）を平成28年7月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産及び追加取得資産の賃貸事業収入については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、締結済みの賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成28年1月期に807百万円、平成28年7月期に569百万円を想定しています。 一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。 減価償却費は、定額法により算出しており、平成28年1月期に365百万円、平成28年7月期に268百万円を想定しています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、平成28年1月期に12百万円、平成28年7月期に9百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年1月期は、482百万円を想定しており、うち支払利息その他借入関連費用として352百万円を、平成28年1月期の一時的な費用として、本投資法人創立費70百万円並びに新投資口の発行及び投資口の上場、公募に係る費用58百万円を想定しています。 平成28年7月期は、支払利息その他借入関連費用として98百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成28年1月期末17,812百万円、平成28年7月期末16,462百万円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163,340口を前提としています。 平成28年1月期末及び平成28年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
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投資法人の内部規程に従い算出しています。 本日現在、本投資法人は、足元の外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する状況にないと考えております。 平成28年1月期及び平成28年7月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えております。取得済資産及び追加取得資産（29物件）に係る減価償却費として、平成28年1月期に365百万円、平成28年7月期に268百万円を見込む中、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を当該29物件について合計した額の6か月平均額は29百万円（平成28年1月期の見積額は33百万円、平成28年7月期の見積額は24百万円）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を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでおります。 以上を勘案し、本日現在において、平成28年1月期、平成28年7月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ127百万円、93百万円を見込んでおります（注1）。この場合、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の35.0%、35.0%に相当する金額となり、ペイアウトレシオ（注2）はそれぞれ51.0%、70.8%となる見込みです。 <p>（注1）利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の帳簿価額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のみ行われます。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第1期（平成28年1月期）及び第2期（平成28年7月期）においても利益超過分配を実施いたしません。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、第1期（平成28年1月期）及び第2期（平成28年7月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本日現在における方針が変更され、上記の予想にかかわらず、第1期（平成28年1月期）及び第2期（平成28年7月期）においても利益超過分配が実施されない場合もあります。また、本投資法人は、本日現在において、第1期（平成28年1月期）及び第2期（平成28年7月期）に関しては、各計算期間について、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を目処とし、ペイアウトレシオ（注2）が70%程度を上回らない範囲において利益超過分配を実施することが相当であると考えておりますが、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合又は金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等には、かかる金額又は比率が見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいる第1期（平成28年1月期）及び第2期（平成28年7月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。</p> <p>（注2）「ペイアウトレシオ」とは、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を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
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。

（3）投資リスク

有価証券届出書（平成27年5月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位:千円)

		当中間期 (平成27年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		690,689
信託現金及び信託預金		578,273
営業未収入金		5,311
前払費用		43,932
未収消費税等		103,005
その他		727
流動資産合計		1,421,940
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		19,856,604
減価償却累計額		△133,188
信託建物(純額)		19,723,416
信託機械及び装置		359,188
減価償却累計額		△4,036
信託機械及び装置(純額)		355,151
信託工具、器具及び備品		4,372
減価償却累計額		△121
信託工具、器具及び備品(純額)		4,250
信託土地		12,290,904
有形固定資産合計		32,373,722
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,284
長期前払費用		114,505
投資その他の資産合計		124,789
固定資産合計		32,498,512
資産合計		33,920,453

(単位:千円)

当中間期
(平成27年8月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	29,566
短期借入金	1,350,000
未払金	317,725
未払費用	391
未払法人税等	504
前受金	133,333
預り金	21,077
流動負債合計	1,852,600
固定負債	
長期借入金	16,000,000
信託預り敷金及び保証金	190,018
固定負債合計	16,190,018
負債合計	18,042,618
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	16,015,052
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△137,218
剰余金合計	△137,218
投資主資本合計	15,877,834
純資産合計	※1 15,877,834
負債純資産合計	33,920,453

(2) 中間損益計算書

(単位:千円)

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 472,449
その他賃貸事業収入	※1 39,043
営業収益合計	511,492
営業費用	
賃貸事業費用	※1 221,318
資産運用報酬	33,617
資産保管手数料	2,291
一般事務委託手数料	7,600
役員報酬	2,400
その他営業費用	32,320
営業費用合計	299,548
営業利益	211,943
営業外収益	
受取利息	71
営業外収益合計	71
営業外費用	
支払利息	59,943
融資関連費用	159,202
創立費	70,800
投資口交付費	58,784
営業外費用合計	348,729
経常損失(△)	△136,714
税引前中間純損失(△)	△136,714
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
中間純損失(△)	△137,218
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△137,218

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期(自平成27年3月16日 至平成27年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	16,015,052			16,015,052	16,015,052
中間純損失(△)		△137,218	△137,218	△137,218	△137,218
当中間期変動額合計	16,015,052	△137,218	△137,218	15,877,834	15,877,834
当中間期末残高	※1 16,015,052	△137,218	△137,218	15,877,834	15,877,834

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	自	当中間期 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失(△)		△136,714
減価償却費		137,346
受取利息		△71
支払利息		59,943
投資口交付費		58,784
営業未収入金の増減額(△は増加)		△5,311
未収消費税等の増減額(△は増加)		△103,005
前払費用の増減額(△は増加)		△43,932
営業未払金の増減額(△は減少)		29,566
未払金の増減額(△は減少)		93,508
前受金の増減額(△は減少)		133,333
預り金の増減額(△は減少)		21,077
長期前払費用の増減額(△は増加)		△114,505
その他		△727
小計		129,292
利息の受取額		71
利息の支払額		△59,551
営業活動によるキャッシュ・フロー		69,813
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△32,286,852
差入敷金及び保証金の差入による支出		△10,284
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△4,530
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		194,549
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,107,118
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		12,500,000
短期借入金の返済による支出		△11,150,000
長期借入れによる収入		16,000,000
投資口の発行による収入		15,956,268
財務活動によるキャッシュ・フロー		33,306,268
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,268,963
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の中間期末残高		※1 1,268,963

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～68年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>12～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～68年	機械及び装置	12～29年	工具、器具及び備品	3年
建物	2～68年						
機械及び装置	12～29年						
工具、器具及び備品	3年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当中間期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、78,593千円です。</p>						
4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間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、中間貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>						

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間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

当中間期 (平成27年8月31日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	433,853千円	
地代収入	21千円	
共益費収入	38,574千円	472,449千円
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	20,357千円	
水道光熱費収入	3,028千円	
その他収入	15,657千円	39,043千円
不動産賃貸事業収益合計		511,492千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	25,896千円	
水道光熱費	7,696千円	
保険料	986千円	
修繕費	11,120千円	
減価償却費	137,346千円	
信託報酬	4,435千円	
その他賃貸事業費用	33,836千円	
不動産賃貸事業費用合計		221,318千円
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		290,174千円

[中間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

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	163,340口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
現金及び預金	690,689千円
信託現金及び信託預金	578,273千円
現金及び現金同等物	1,268,963千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

平成27年8月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	690,689	690,689	-
(2) 信託現金及び信託預金	578,273	578,273	-
資産計	1,268,963	1,268,963	-
(1) 短期借入金	1,350,000	1,350,000	-
(2) 長期借入金	16,000,000	16,000,000	-
負債計	17,350,000	17,350,000	-

(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

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。

(2) 長期借入金

変動金利であるため、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。

(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

	当中間期 (平成27年8月31日)
(1) 差入敷金及び保証金	10,284千円
(2) 信託預り敷金及び保証金	190,018千円

※上記については、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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[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

当中間期（自 平成27年3月16日 至 平成27年8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中間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中間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中間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中間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中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	32,373,722
中間期末残高	32,373,722
中間期末時価	31,483,000

(注1) 中間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、主な増加額は不動産信託受益権28物件の取得(32,506,697千円)、主な減少額は、減価償却費(137,346千円)によるものです。

(注3) 当中間期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査評価額を記載しております。

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

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
1口当たり純資産額	97,207円
1口当たり中間純損失（△）	△2,063円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失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口当たり中間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口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成27年3月16日 至 平成27年8月31日
中間純損失（△）（千円）	△137,218
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る中間純損失（△）（千円）	△137,218
期中平均投資口数（口）	66,525

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

当中間期における増資等の状況は、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（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1)
平成27年4月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	(注2)
平成27年6月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	(注3)

(注1) 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2) 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3) 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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当中間期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当中間期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注1)		当中間期 平成27年8月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	21,417	63.1
			その他地方都市	2,991	8.8
		首都圏	7,964	23.5	
信託不動産合計				32,373	95.4
預金・その他の資産				1,546	4.6
資産総額				33,920	100.0

	当中間期 平成27年8月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	18,042	53.2
純資産総額	15,877	46.8

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

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

(2) 投資資産

①不動産等組入資産明細

平成27年8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	中間期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託受益権	667	635	2.1
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	信託受益権	3,063	2,890	9.5
主要地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	信託受益権	797	750	2.5
主要地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託受益権	1,233	1,170	3.8
主要地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託受益権	1,042	979	3.2
主要地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託受益権	842	794	2.6
主要地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託受益権	1,432	1,340	4.4
主要地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託受益権	2,136	2,020	6.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	中間期末帳簿価額(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-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託受益権	1,118	1,020	3.3
主要地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託受益権	764	722	2.4
主要地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託受益権	1,690	1,590	5.2
主要地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託受益権	743	690	2.3
主要地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託受益権	2,617	2,470	8.1
主要地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	信託受益権	799	745	2.4
主要地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	信託受益権	2,468	2,330	7.6
その他地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	信託受益権	316	297	1.0
その他地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	信託受益権	1,501	1,420	4.7
その他地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	533	480	1.6
その他地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託受益権	640	580	1.9
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	1,036	987	3.2
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託受益権	962	925	3.0
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託受益権	674	645	2.1
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	912	866	2.8
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託受益権	699	666	2.2
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	891	818	2.7
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	769	732	2.4
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,178	1,130	3.7
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	838	809	2.7
合計			-	-	32,373	30,500	100.0

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

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

②中間期末算定価格の概要

中間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。

中間期末算定価格は、一般社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又は日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した調査報告書または不動産鑑定評価書による価格を記載しております。

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

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における鑑定評価額又は調査価格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社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及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

なお、価格時点はいずれも平成27年8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) (注)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-01	S-FORT 新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ 株式会社	642	649	5.2	635	5.0	5.4
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,010	3,030	5.6	2,980	5.4	5.8
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	764	769	5.7	758	5.5	5.9
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,190	1,200	5.3	1,180	5.1	5.5
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定株式会社	807	819	5.3	802	5.1	5.5
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,360	1,370	5.5	1,360	5.3	5.7
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社谷澤総合鑑定所	2,090	2,100	5.1	2,080	5.2	5.3
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,110	1,120	5.1	1,100	4.9	5.3
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定株式会社	738	748	5.1	733	4.9	5.3
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,610	1,630	5.5	1,600	5.3	5.7
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	714	717	5.5	711	5.3	5.7
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,540	2,550	5.1	2,540	5.2	5.3
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産研究所	804	814	5.4	794	5.2	5.6
A-15	S-FORT 片平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,440	2,460	5.6	2,420	5.4	5.8
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	305	308	5.8	302	5.6	6.0
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,460	1,470	5.6	1,450	5.4	5.8
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	506	509	6.2	502	6.0	6.4
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	614	618	6.5	609	6.3	6.7
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,020	1,030	5.0	1,010	4.8	5.2
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	929	942	4.5	924	4.5	4.7
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	656	666	4.5	652	4.3	4.7
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	913	924	4.6	901	4.4	4.8
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定株式会社	667	677	4.6	663	4.4	4.8

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円) (注)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	837	835	5.3	838	5.3	5.5
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	738	742	5.2	736	5.2	5.4
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,150	5.1	1,130	5.1	5.3
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	819	829	4.9	809	4.7	5.1
合計			31,483	31,746	-	31,269	-	-

(注) 「S-FORT蒔田公園」のみ不動産鑑定評価書による中間期末鑑定評価額であり、それ以外の上記27物件については全て調査報告書による調査価格です。

③賃貸借状況の概要

保有資産の(平成27年8月末日時点)の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,107.44	85.8	49	42	1	3,083
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,822.52	96.1	230	220	1	17,411
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,862.00	95.0	80	76	1	4,536
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,213.02	86.7	90	78	1	5,970
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,418.64	94.2	104	98	1	5,587
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,005.77	95.3	82	78	1	4,497
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,543.72	98.2	94	93	1	7,795
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,562.54	98.1	154	151	1	10,785
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,376.00	85.7	42	36	1	4,949
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,672.73	91.2	56	51	1	3,635
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,917.50	92.9	75	70	1	9,216
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,201.29	96.2	59	57	1	3,978
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,298.25	98.3	166	163	1	13,054
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,426.99	86.1	71	62	1	3,757
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,252.20	95.8	191	183	1	13,430
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	846.30	92.9	28	26	1	1,815
B-02	S-FORT住道	3,332.16	3,122.04	93.7	126	118	1	7,827
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,211
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,151.63	94.1	69	65	1	3,613
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,589.55	98.7	70	69	1	5,198
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	942.56	84.6	36	30	1	3,570
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	994.77	88.9	32	28	1	2,963
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,042.48	100.0	52	52	1	4,463
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	944.25	92.4	40	37	1	3,175
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,380.32	80.4	66	53	1	4,164
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,178.95	84.4	47	41	1	3,462
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,643.20	95.2	83	79	1	5,573
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,209.11	96.3	51	49	1	4,232
	合計	70,934.27	66,417.05	93.6	2,297	2,159	28	164,953

(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おります。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

サムティ・レジデンシャル投資法人(3459)平成28年1月期中間決算短信

ナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。

- (注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、平成27年8月末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。

④個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-01	A-02	A-03	A-04	A-05
物件名称	S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 山王	S-FORT 藤が丘	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前
運用日数	139日間	139日間	139日間	123日間	139日間
①賃貸事業収益合計	14,856	80,993	22,602	25,786	26,314
賃貸事業収入	13,991	75,062	20,133	23,129	25,007
その他賃貸事業収入	865	5,930	2,469	2,656	1,306
②賃貸事業費用合計	3,398	14,164	3,149	5,223	2,960
管理委託費	847	3,962	963	1,048	1,229
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	206	804	400	370	297
修繕費	1,125	1,660	431	779	351
保険料	29	160	41	67	55
信託報酬	228	228	228	200	228
その他賃貸事業費用	960	7,348	1,084	2,755	797
③NOI (=①-②)	11,458	66,828	19,452	20,562	23,354
④減価償却費	4,242	20,043	7,697	7,135	6,858
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,215	46,784	11,754	13,426	16,495
⑥資本的支出	644	295	275	-	407
⑦NCF (=③-⑥)	10,814	66,532	19,177	20,562	22,946

(単位：千円)

物件番号	A-06	A-07	A-08	A-09	A-10
物件名称	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	123日間	139日間	62日間	62日間	62日間
①賃貸事業収益合計	17,994	36,611	21,762	10,534	8,020
賃貸事業収入	16,860	32,804	20,783	9,540	7,441
その他賃貸事業収入	1,134	3,807	979	993	579
②賃貸事業費用合計	3,662	6,031	4,292	3,195	1,121
管理委託費	926	1,489	803	524	426
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	330	1,193	98	56	54
修繕費	760	460	118	-	59
保険料	43	74	35	18	13
信託報酬	200	228	135	101	101
その他賃貸事業費用	1,399	2,584	3,100	2,493	466
③NOI (=①-②)	14,332	30,580	17,470	7,338	6,899
④減価償却費	5,822	9,251	5,402	3,117	2,476
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,509	21,328	12,067	4,221	4,423
⑥資本的支出	-	354	-	236	172
⑦NCF (=③-⑥)	14,332	30,225	17,470	7,102	6,726

(単位：千円)

物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15
物件名称	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT 京都西大路	S-FORT 片平
運用日数	62日間	62日間	62日間	62日間	62日間
①賃貸事業収益合計	19,837	8,117	27,963	8,036	27,967
賃貸事業収入	18,153	7,688	25,929	7,631	26,803
その他賃貸事業収入	1,684	429	2,034	405	1,164
②賃貸事業費用合計	3,123	1,555	2,674	1,071	2,027
管理委託費	789	301	863	453	1,280
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	145	79	159	261	165
修繕費	494	149	529	82	-
保険料	41	18	39	15	49
信託報酬	135	101	135	101	101
その他賃貸事業費用	1,517	905	946	156	429
③NOI (=①-②)	16,714	6,562	25,289	6,965	25,940
④減価償却費	6,003	1,759	6,088	2,614	9,281
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,710	4,802	19,200	4,350	16,658
⑥資本的支出	526	-	-	141	165
⑦NCF (=③-⑥)	16,188	6,562	25,289	6,823	25,774

(単位：千円)

物件番号	B-01	B-02	B-03	B-04	C-01
物件名称	S-FORT 静岡本通	S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-FORT 蒔田公園
運用日数	139日間	139日間	62日間	62日間	139日間
①賃貸事業収益合計	7,782	40,747	6,635	8,233	23,370
賃貸事業収入	7,245	35,810	6,422	7,271	21,717
その他賃貸事業収入	536	4,936	213	962	1,652
②賃貸事業費用合計	3,282	4,549	799	1,088	5,382
管理委託費	1,005	1,345	451	519	2,461
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	103	1,576	94	79	409
修繕費	925	680	-	73	818
保険料	22	79	12	18	47
信託報酬	227	228	101	101	227
その他賃貸事業費用	999	639	139	295	1,418
③NOI (=①-②)	4,499	36,197	5,835	7,145	17,988
④減価償却費	2,331	11,240	2,063	2,419	7,633
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	2,168	24,957	3,772	4,726	10,354
⑥資本的支出	-	276	236	141	130
⑦NCF (=③-⑥)	4,499	35,921	5,599	7,003	17,858

(単位:千円)

物件番号	C-02	C-03	C-04	C-05	C-06
物件名称	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚
運用日数	62日間	62日間	62日間	62日間	62日間
①貸貸事業収益合計	7,892	6,199	9,763	6,023	8,664
貸貸事業収入	7,142	6,045	8,926	5,868	8,021
その他貸貸事業収入	750	154	837	155	642
②貸貸事業費用合計	1,719	847	1,220	1,484	2,599
管理委託費	438	355	783	368	480
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	113	89	162	49	41
修繕費	553	206	69	91	96
保険料	12	11	13	10	14
信託報酬	135	135	135	135	135
その他貸貸事業費用	466	48	55	828	1,831
③NOI (=①-②)	6,173	5,352	8,542	4,538	6,064
④減価償却費	1,570	1,370	2,507	1,771	1,343
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	4,602	3,981	6,035	2,767	4,721
⑥資本的支出	130	-	-	107	-
⑦NCF (=③-⑥)	6,043	5,352	8,542	4,431	6,064

(単位:千円)

物件番号	C-07	C-08	C-09
物件名称	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川
運用日数	62日間	62日間	62日間
①貸貸事業収益合計	7,595	12,414	8,770
貸貸事業収入	7,131	11,314	8,572
その他貸貸事業収入	464	1,100	198
②貸貸事業費用合計	955	1,323	1,068
管理委託費	377	629	770
公租公課	-	-	-
水道光熱費	125	173	52
修繕費	167	365	69
保険料	11	15	13
信託報酬	135	135	135
その他貸貸事業費用	137	4	26
③NOI (=①-②)	6,640	11,091	7,702
④減価償却費	2,031	2,250	1,016
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	4,608	8,841	6,686
⑥資本的支出	130	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	6,510	11,091	7,702