



第19期

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2024年8月1日 至 2025年1月31日

サムティ・レジデンシャル投資法人

東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 <https://www.samty-residential.com/> 証券コード: 3459



SAMTY
RESIDENTIAL

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、平素よりサムティ・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。

2024年11月1日付で、本投資法人の執行役員に松尾貴之が就任いたしました。また、本投資法人の運用を委託するサムティアセットマネジメント株式会社の代表取締役社長には阿部浩亮が就任いたしました。本投資法人が2025年6月30日に上場10周年を迎えるにあたり、より一層邁進してまいります。

さて、本投資法人の2025年1月期(第19期)の決算及び運用状況につきましてご報告いたします。本投資法人は、居住者に安心、安全かつ快適な住まいを提供し、日本経済を地方都市より活性化していくという理念のもと、日本全国の幅広い都市においてレジデンス等への投資を行い、分散の図られたポートフォリオを構築しています。

引き続き、スポンサーサポートを活用し、中長期的な投資主価値の向上と安定的な分配金の創出に努めてまいりますので、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

サムティ・レジデンシャル投資法人 執行役員
サムティアセットマネジメント株式会社
取締役 レジデンシャルリート運用本部長

松尾 貴之(写真右)



阿部 浩亮(写真左)

サムティアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長

サムティ・レジデンシャル投資法人は2025年6月30日に上場10周年を迎えます

保有物件数	資産規模	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
29物件 約6.6倍	309億円 約5.6倍	1,810円 ^(注1) 約172.3%

191物件 1,718億円 3,118円^(注2)

(注1) 各数値はいずれも2016年1月期(第1期)末時点の数値を記載しています。
(注2) 各数値はいずれも2025年1月期(第19期)末時点の数値を記載しています。

●主なトピックス

2018年1月	株式会社大和証券グループ本社とスポンサー契約締結
2018年3月	JCRより格付取得 A- (安定的)
2019年8月	資産規模1,000億円達成
2022年6月	FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series組入れ
2023年7月	東京証券取引所における貸借銘柄に選定
2024年5月	JCR格付見直し A(ポジティブ)に引上げ
2024年9月	資産規模1,700億円到達

決算ハイライト・分配金情報

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	6,390百万円	3,215百万円	2,630百万円	2,629百万円
2025年1月期(第19期)	実績			
確定分配金(1口当たり)	3,118円			
	実績	予想 ^(注)	予想	
	2025年1月期(第19期)	2025年7月期(第20期)	2026年1月期(第21期)	
分配金合計	3,118円	2,796円	2,600円	
利益分配金	3,083円	2,570円	2,300円	
利益超過分配金	35円	226円	300円	

(注) 2025年3月28日付で公表した数値を記載しています。

運用状況

外部成長

- 2024年8月に2物件(19億円)、2024年9月に10物件(61億円)、2024年11月に6物件(58億円)を取得し、資産規模は1,718億円に拡大
- 本投資法人初の運営型施設(民泊施設)を取得し、より一層分散を効かせた投資を推進
- 資産取得及び入替により、含み益の顕在化及びポートフォリオクオリティの向上を実現

取得 2024年8月	取得 2024年9月	取得 2024年11月		譲渡
首都圏	主要地方都市	主要地方都市	その他地方都市	首都圏
S-RESIDENCE 三田慶大前 (東京都港区)	S-RESIDENCE 熱田一番 (名古屋市熱田区)	BONコンドミニアム 難波恵美須 (大阪市浪速区)	S-FORT 大分岩田町 (大分県大分市)	S-FORT 八王子南 (東京都八王子市)
物件数 2物件	物件数 10物件	物件数 6物件		物件数 6物件
取得価格 1,981百万円	取得価格 6,162百万円	取得価格 5,816百万円		取得価格 5,031百万円
鑑定評価額 ^(注1) 2,082百万円	鑑定評価額 ^(注1) 6,471百万円	鑑定評価額 ^(注1) 5,970百万円		鑑定評価額 ^(注1) 5,674百万円
平均築年数 ^(注2) 3.6年	平均築年数 ^(注2) 5.4年	平均築年数 ^(注2) 8.7年		平均築年数 ^(注2) 17.2年
賃貸可能戸数 108戸	賃貸可能戸数 465戸	賃貸可能戸数 395戸		平均築年数 ^(注2) 17.2年
平均鑑定NOI利回り 4.2%	平均鑑定NOI利回り 4.6%	平均鑑定NOI利回り 4.8%		譲渡益 574百万円

(注1) 取得資産の「鑑定評価額」は2025年1月末時点、譲渡資産は2024年7月末、及び11月末時点の不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
(注2) 取得資産の「平均築年数」は取得日時、譲渡資産の「平均築年数」は譲渡日時点に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

保有物件の価値向上のための取組み

S-FORT日本橋箱崎(東京都中央区)

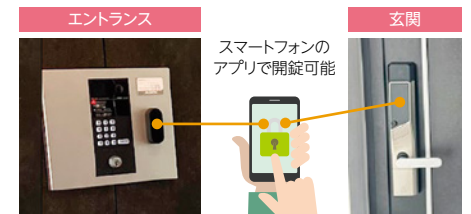
●リノベーション工事



- 1Rから1LDKへ間取り変更
- ワーキングデスクを新設
- 3点ユニットバスからそれぞれ分離し、水回りを一新

月額賃料
21.9%
増額

●スマートロックシステムの導入



- メリット① セキュリティ性UP
- メリット② 利便性UP
- メリット③ コストカット

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自 2022年 8月1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月1日 至 2025年 1月31日
営業収益	(百万円)	5,460	5,822	5,884	5,715	6,390
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	5,460	5,565	5,544	5,671	5,805
営業費用	(百万円)	2,922	3,190	3,165	3,248	3,174
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,230	2,446	2,415	2,510	2,430
営業利益	(百万円)	2,537	2,632	2,719	2,467	3,215
経常利益	(百万円)	2,030	2,149	2,240	1,970	2,630
当期純利益	(百万円)	2,029	2,148	2,239	1,969	2,629
総資産額	(百万円)	171,482	171,452	171,974	171,177	179,552
(対前期比)	(%)	10.3	△0.0	0.3	△0.5	4.9
純資産額	(百万円)	84,141	83,980	83,881	83,468	85,283
(対前期比)	(%)	10.7	△0.2	△0.1	△0.5	2.2
有利子負債額	(百万円)	85,300	85,150	85,650	85,650	91,650
出資総額(純額) ^(注3)	(百万円)	82,111	81,831	81,642	81,498	82,654
発行済投資口の総口数	(口)	838,726	838,726	838,726	838,726	852,726
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	100,320	100,128	100,010	99,517	100,013
分配金総額	(百万円)	2,309	2,338	2,382	2,219	2,658
1口当たり分配金	(円)	2,753	2,788	2,841	2,646	3,118
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,420	2,562	2,670	2,348	3,083
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	333	226	171	298	35
総資産経常利益率 ^(注4)	(%)	1.2	1.3	1.3	1.1	1.5
(年換算値)	(%)	2.5	2.5	2.6	2.3	3.0
自己資本利益率 ^(注4)	(%)	2.5	2.6	2.7	2.4	3.1
(年換算値)	(%)	5.0	5.2	5.3	4.7	6.2
期末自己資本比率 ^(注4)	(%)	49.1	49.0	48.8	48.8	47.5
(対前期増減)		0.2	△0.1	△0.2	0.0	△1.3
配当性向 ^(注4)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

【その他参考情報】

当期運用日数	(日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数	(件)	178	178	180	179	191
減価償却費	(百万円)	1,085	1,096	1,105	1,120	1,157
資本的支出額	(百万円)	373	534	481	521	446
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4)	(百万円)	4,315	4,215	4,235	4,281	4,532
FFO(Funds from Operation) ^(注4)	(百万円)	3,115	2,987	3,004	3,048	3,213
1口当たりFFO ^(注4)	(円)	3,714	3,561	3,582	3,634	3,767
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	49.7	49.7	49.8	50.0	51.0

(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。
(注2) 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3) 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4) 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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、サムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として設立され、2015年4月6日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第101号）。その後、2015年6月30日に株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3459）しました。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「賃貸住宅」または「レジデンス」といいます。）として、主要地方都市（注）を中心とした日本全国の幅広い都市において分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指し運用を行っています。

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

（注）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋、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

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

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2024年12月末時点における不動産業向けの貸出残高は109.4兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

不動産売買市場については、金融市場の動向を注視する動きはあるものの、市場参加者の旺盛な投資意欲がみられ、取引価格は高止まりした状態が続いています。

賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位で推移しており、本投資法人が主として運用する主要地方都市における世帯数は、引き続き増加傾向で推移しています。

当期においては、2024年9月24日付にて第三者割当増資、2024年9月25日付にて新規借入れを実施し、10物件の不動産等（取得価格合計6,162百万円）を追加取得しました。また、2024年8月及び11月に計8物件の不動産等（取得価格合計7,797百万円）を追加取得し、2024年12月及び2025年1月に計6物件の不動産等（譲渡価格合計5,674百万円）を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は191物件、取得価格の合計は171,862百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.9%（主要地方都市48.0%、その他地方都市26.0%）、首都圏比率26.1%となりました。

本投資法人は、地域の特徴や需要に応じたリーシング活動や共用部、居室の改修を進め、快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んでいます。大規模工事の実施にあたっては、サムティグループ（注1）との連携を図ることにより、コスト削減を実現しています。

調整後賃料単価（注2）については、プロパティマネジメント会社と連携し、地域の特徴や需要を考慮した賃料設定や礼金取受等に取り組んでおり、引き続き堅調に推移しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.4%と引き続き高水準を維持しており、当期末における総賃貸可能面積は389,738.60㎡、稼働率は97.9%となっています。

（注1）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。）及びメインスポンサー自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせてい、本投資法人を除きます。以下同じです。なお、メインスポンサーと本投資法人及び本資産運用会社との間で、2015年3月27日付でスポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。

（注2）調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は4年間としています。

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

(A) 新投資口の発行について

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

(B) 借入れについて

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

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

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

④サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めています。この理念に基づき、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮

した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、本投資法人及び本資産運用会社にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を特定の上、具体的な取組みを推進しています。

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

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

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

本投資法人は、2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しています。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しています。

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

⑤業績及び分配の概要

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

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,083円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましても、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,157百万円の100分の2.6にほぼ相当する額である29,845,410円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は35円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は70.2%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（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194,997,000,000円、調整後帳簿価額の総額は163,779,268,604円、翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額は394,667,950円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（194,997,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（163,779,268,604円）及び第20期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額（394,667,950円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が本日現在保有する191物件について建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の6か月平均額は217百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）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

最近5年間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	
2020年4月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	592,600	△205	54,044	(注2)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注3)
2020年10月19日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	639,300	△231	58,524	(注4)
2021年4月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	639,300	△122	58,402	(注5)
2021年8月2日	公募増資及び 第三者割当増資	128,207	767,507	15,725	74,127	(注6)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注7)
2021年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	769,626	△232	74,149	(注8)
2022年4月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	769,626	△294	73,854	(注9)
2022年8月1日	公募増資及び 第三者割当増資	67,577	837,203	8,263	82,117	(注10)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注11)
2022年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△189	82,111	(注12)
2023年4月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△279	81,831	(注13)
2023年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△189	81,642	(注14)

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	
2024年4月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△143	81,498	(注15)
2024年9月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	(注16)
2024年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	852,726	△249	82,654	(注17)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
- (注2) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第9期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり347円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。
- (注3) 1口当たり発行価格100,900円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注4) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において、第10期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり391円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月19日より分配金の支払を開始しました。
- (注5) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第11期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり192円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。
- (注6) 1口当たり発行価格124,675円（引受価額120,199円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価格120,199円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注8) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第12期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり364円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注9) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第13期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり383円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。
- (注10) 1口当たり発行価格124,293円（引受価額119,831円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価格119,831円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注12) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり246円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注13) 2023年3月17日開催の本投資法人役員会において、第15期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり333円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。
- (注14) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第16期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり226円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注15) 2024年3月15日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり171円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格100,400円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 2024年9月13日開催の本投資法人役員会において、第18期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり298円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。

[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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
最 高	128,000円	121,600円	117,600円	110,800円	104,800円
最 低	108,600円	107,700円	106,800円	100,900円	88,700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2015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3,083円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましても、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,157百万円の100分の2.6にほぼ相当する額である29,845,410円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は35円となりました。

期 別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
当期末処分利益総額	(千円) 2,030,240	2,149,006	2,239,534	1,969,344	2,629,500
利益留保額	(千円) 523	190	136	15	546
金銭の分配金総額	(千円) 2,309,012	2,338,368	2,382,820	2,219,268	2,658,799
(1口当たり分配金)	(円) 2,753	2,788	2,841	2,646	3,118
うち利益分配金総額	(千円) 2,029,716	2,148,816	2,239,398	1,969,328	2,628,954
(1口当たり利益分配金)	(円) 2,420	2,562	2,670	2,348	3,083
うち出資払戻総額	(千円) 279,295	189,552	143,422	249,940	29,845
(1口当たり出資払戻額)	(円) 333	226	171	298	35
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) 279,295	189,552	143,422	249,940	29,845
(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) 333	226	171	298	35

(注) 当期における利益超過分配の実施判断については、「1. 資産運用の概況／(2) 当期の資産の運用の経過／⑤業績及び分配の概要」の(注1)及び(注2)をご参照ください。

(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

内閣府が発表した2025年2月19日付「月例経済報告（令和7年2月）」では、「景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、通商政策などアメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。」と報告されています。

不動産売買市場については、金融市場の動向には注視が必要なものの、取引価格が引き続き高値圏で推移することが予想されます。また、賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位である反面、世帯数の増加により引き続き底堅い需要が見込まれます。一方で、これらの市場に対する国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動の影響については引き続き注視する必要があります。

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

(注) 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2018年1月15日付でスポンサーサポート契約（以下「サブスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。また、本資産運用会社の株主です。サブスポンサーサポート契約に基づき、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を行います。

(A)外部成長戦略

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

本日現在、メインスポンサーとのスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ及び保有している一部の物件について、優先的売買交渉権を付与されている他、メインスポンサーのウェアハウジング機能の活用及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、機動的に物件を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

(B)内部成長戦略

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

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

(C)財務戦略

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

借入金については、金融コストに留意をしつつ返済期限の分散化を図り、最適な資金を調達します。また、新投資口の発行については、LTVの上限を60%と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	(2023年1月31日)	(2023年7月31日)	(2024年1月31日)	(2024年7月31日)	(2025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)	838,726	838,726	838,726	838,726	852,726
出資総額(純額) ^(注) (百万円)	82,111	81,831	81,642	81,498	82,654
投資主数 (人)	15,506	15,191	15,546	15,736	16,234

(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

2025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 (%)
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	331,810	38.91
サムティ株式会社	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号	121,783	14.28
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	48,964	5.74
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	45,577	5.34
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	19,597	2.29
近畿産業信用組合	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目1番3号	18,400	2.15
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN	11,440	1.34
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	1.27
大同信用組合	大阪府大阪市西区北堀江一丁目4番3号	6,044	0.70
大阪厚生信用金庫	大阪府大阪市中央区島之内一丁目20番19号	5,820	0.68
合 計		620,293	72.74

(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	松尾 貴之 ^(注3)	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役 レジデンシャルリート運用本部 長兼レジデンシャルリート投資運用部長	- ^(注4)
監督役員 ^(注1)	藤木 隆弘	藤木公認会計士事務所 代表	1,530
	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	1,530
会計監査人	mc21監査法人 ^(注3)	-	16,200 ^(注5)

(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、いずれも投信法の要件を満たしています。

(注2) 監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 2024年10月29日開催の第7回投資主総会での決議により、2024年10月31日をもって執行役員高橋雅史は退任いたしました。また同投資主総会終結時をもって、会計監査人EY新日本有限責任監査法人が退任し、新たにmc21監査法人が就任しております。

(注4) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注5) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査に係る報酬(2,200千円)が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任について

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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等（以下「損害賠償金等」といいます。）が填補されます。ただし、被保険者の背信行為、犯罪行為、詐欺的な行為（不作為を含みます。）又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等により被保険者が被る損害賠償金等については填補の対象外であり、これをもって被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置としています。なお、保険料は、本投資法人が全額を負担しています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025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(会計事務及び税務事務の一部)	令和アカウントティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(税務事務の一部)	税理士法人令和会計社
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

2025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18期 2024年7月31日現在		第19期 2025年1月31日現在	
		保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に 対する比率 (%) ^(注3)	保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に 対する比率 (%) ^(注3)
不動産	主要地方都市	14,924	8.7	15,347	8.5
	その他地方都市	5,702	3.3	6,195	3.5
	首都圏	3,629	2.1	4,166	2.3
不動産 合計		24,256	14.2	25,709	14.3
信託不動産 ^(注1)	主要地方都市	63,406	37.0	66,861	37.2
	その他地方都市	38,346	22.4	39,231	21.9
	首都圏	37,735	22.0	41,005	22.8
信託不動産 合計		139,488	81.5	147,098	81.9
匿名組合出資 ^(注4)		100	0.1	100	0.1
預金・その他の資産		7,332	4.3	6,644	3.7
資産総額		171,177	100.0	179,552	100.0

(注1) 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2) 「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3) 「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。

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

(2) 主要な保有資産

2025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横浜青葉台	5,390	9,274.43	8,756.06	94.4	2.6	共同住宅
S-FORT警固タワー	4,407	7,415.36	7,324.90	98.8	2.2	共同住宅
S-FORT中板橋	3,501	3,946.25	3,892.32	98.6	1.4	共同住宅
S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	2,317	3,233.80	3,233.80	100.0	1.1	寄宿舎
S-RESIDENCE新大阪駅前	2,308	4,534.98	4,510.10	99.5	1.5	共同住宅
S-RESIDENCE神戸磯上通	2,290	4,372.45	4,247.56	97.1	1.5	共同住宅
S-RESIDENCE江坂	2,191	3,739.30	3,715.90	99.4	1.3	共同住宅
S-RESIDENCE難波Briller	1,877	3,631.60	3,582.48	98.6	1.2	共同住宅
S-RESIDENCE葵Ⅱ	1,864	3,215.72	3,190.20	99.2	1.0	共同住宅
S-FORT船橋塚田	1,857	5,640.60	5,640.60	100.0	1.0	共同住宅
合計	28,006	49,004.49	48,093.92	98.1	14.8	—

(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ル一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)

2025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1)
A-004	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	1,089	1,440
A-005	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	908	1,200
A-006	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	685	977
A-007	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	1,339	1,600
A-008	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	1,877	2,740
A-009	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	936	1,520
A-010	S-FORT六番町	愛知県名古屋市中区熱田区六番三丁目5番3号	信託受益権	1,833.29	649	860
A-011	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	1,659	1,810
A-012	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	647	924
A-013	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	2,290	3,290
A-017	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	2,308	3,320
A-022	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	673	915
A-023	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	537	733
A-024	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	1,839	2,260
A-025	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	1,103	1,520
A-026	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	1,758	2,440
A-027	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	770	946
A-028	S-FORT知恩院前	京都府京都市東山区荷荷町南組577番地3	信託受益権	1,049.01	478	563
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪府大阪市東成区中本二丁目13番3号	信託受益権	3,691.67	1,770	2,370
A-031	S-FORT鶴舞reale	愛知県名古屋市中区昭和区鶴舞二丁目9番3号	信託受益権	3,597.72	1,507	2,110
A-032	S-FORT大須観音	愛知県名古屋市中区松原二丁目10番12号	信託受益権	2,514.12	1,129	1,450
A-033	S-FORT北山王	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目2番2号	信託受益権	1,757.61	813	913
A-034	S-FORT新瑞橋	愛知県名古屋市中区呼称元町16番21号	不動産(現物)	1,699.11	452	474
A-035	S-FORT豊平三条	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号	信託受益権	2,868.75	750	872
A-036	S-FORT北円山	北海道札幌市中央区北四条西二十丁目2番20号	不動産(現物)	1,613.38	420	486
A-040	S-FORT中広通り	広島県広島市西区中広町二丁目20番1号	信託受益権	2,127.92	924	927
A-041	S-FORT鶴見町	広島県広島市中区鶴見町7番10号	信託受益権	2,006.49	842	859
A-042	S-FORT青葉上杉	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号	信託受益権	2,072.84	925	1,120
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目5番34号	信託受益権	2,083.41	1,297	1,670
A-044	S-FORT福島La Luna	大阪府大阪市北区大淀南三丁目11番15号	信託受益権	1,473.04	872	1,040
A-045	S-FORT福島Libre	大阪府大阪市福島区海老江三丁目24番44号	不動産(現物)	900.72	528	617
A-046	S-FORT上社	愛知県名古屋市中区東区上社四丁目17番1	不動産(現物)	1,029.42	424	438
A-047	S-RESIDENCE宮の森	北海道札幌市中央区宮の森二条十丁目2番7号	信託受益権	1,954.81	643	725
A-048	S-FORT東札幌Nordo	北海道札幌市白石区菊水七条四丁目1番10号	不動産(現物)	1,204.96	296	327
A-049	S-RESIDENCE葵	愛知県名古屋市中区葵二丁目12番27号	信託受益権	2,393.73	1,430	1,780
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	愛知県名古屋市中区志賀本通一丁目43番地	信託受益権	2,217.60	1,107	1,320
A-051	S-FORT神戸小河口	兵庫県神戸市兵庫区小河口二丁目1番8号	不動産(現物)	1,322.64	603	652

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(m ²)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
A-052	S-FORT桜川南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目6番26号	信託受益権	2,458.43	1,080	1,200
A-053	S-FORT福島EBIE	大阪府大阪市福島区海老江八丁目14番2号	不動産(現物)	1,044.72	541	601
A-054	S-FORT都島内代	大阪府大阪市都島区内代町一丁目11番7号	不動産(現物)	789.74	454	477
A-055	S-FORT都島KERS	大阪府大阪市都島区中野町四丁目8番15号	不動産(現物)	720.69	345	367
A-056	S-FORT大今里西	大阪府大阪市東成区大今里西一丁目24番18号	不動産(現物)	643.77	333	327
A-057	S-RESIDENCE千種	愛知県名古屋市千種区内山三丁目14番14号	不動産(現物)	1,003.97	546	629
A-058	S-FORT桜山	愛知県名古屋市瑞穂区駒場町二丁目6番1号	信託受益権	1,794.42	769	775
A-059	S-FORT札幌N15	北海道札幌市東区北十五条東五丁目1番31号	不動産(現物)	2,229.91	551	547
A-060	S-FORT南郷通	北海道札幌市白石区南郷通二十丁目2番41号	不動産(現物)	1,191.66	303	324
A-061	S-FORT姪浜	福岡県福岡市西区姪の浜三丁目4番26号	不動産(現物)	1,364.28	479	552
A-062	S-FORT大阪同心	大阪府大阪市北区同心二丁目1番28号	信託受益権	2,597.52	1,766	1,940
A-064	S-FORT守山	愛知県名古屋市守山区甘藷家24番4号	不動産(現物)	1,590.84	472	500
A-065	S-FORT神宮南	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目1番14号	不動産(現物)	1,003.64	393	456
A-066	S-FORT熱田六番	愛知県名古屋市熱田区六番二丁目8番30号	信託受益権	1,637.41	745	819
A-067	S-FORT北千種	愛知県名古屋市千種区北千種一丁目1番11号	信託受益権	1,600.00	675	751
A-068	S-FORT西郊通	愛知県名古屋市熱田区四番一丁目2番24号	不動産(現物)	1,463.48	406	402
A-069	S-FORT福住	北海道札幌市豊平区月寒東一条十四丁目4番6号	不動産(現物)	1,151.44	318	325
A-070	S-FORT室見	福岡県福岡市早良区南庄六丁目6番17号	信託受益権	1,848.00	680	730
A-071	S-FORT熱田花町	愛知県名古屋市熱田区花町2番3	信託受益権	1,510.56	854	934
A-072	S-FORT堀田通	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目14番1号	不動産(現物)	1,030.40	506	550
A-073	S-FORT警固タワー	福岡県福岡市中央区警固二丁目13番17号	信託受益権	7,415.36	4,407	4,580
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	愛知県名古屋市東区葵三丁目11番22号	信託受益権	3,215.72	1,864	2,040
A-075	S-FORT名駅南五丁目	愛知県名古屋市東区名駅南五丁目6番20号	信託受益権	1,450.31	700	776
A-076	S-FORT箱崎東	福岡県福岡市東区松島三丁目20番8号	信託受益権	2,360.60	703	728
A-077	S-RESIDENCE名駅南	愛知県名古屋市東区名駅南三丁目15番6号	信託受益権	1,072.06	681	738
A-078	S-FORT金山	愛知県名古屋市中区八幡一丁目5番20号	信託受益権	1,380.28	626	636
A-079	S-FORT泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番2号	信託受益権	2,159.25	557	602
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	北海道札幌市中央区北7条西十一丁目3番	不動産(現物)	1,500.45	500	534
A-081	S-FORT八事	愛知県名古屋市天白区八事山345	不動産(現物)	1,023.54	463	468
A-082	S-FORT札幌北5条	北海道札幌市中央区北5条西十六丁目2番8号	不動産(現物)	1,643.20	437	428
A-083	S-FORT札幌元町	北海道札幌市東区北23条東十七丁目3番11号	不動産(現物)	1,363.97	406	437
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	愛知県名古屋市西区上名古屋二丁目16番2号	信託受益権	1,486.62	809	910
A-085	S-RESIDENCE浅間町	愛知県名古屋市西区浅間一丁目5番6号	不動産(現物)	843.75	464	527
A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪府大阪市大正区三軒家西三丁目1番5号	信託受益権	1,524.60	1,029	1,030
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都府京都市伏見区竹田七瀬川町15番地12	信託受益権	3,233.80	2,317	2,290
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号	信託受益権	3,344.79	1,470	1,440
A-089	S-RESIDENCE桑園	北海道札幌市中央区北八条西十九丁目35番10号	信託受益権	3,007.01	1,126	1,110
A-090	S-FORT桜川	大阪府大阪市浪速区幸町三丁目2番10号	信託受益権	1,300.10	762	758
A-091	S-FORT弁天町	大阪府大阪市港区市岡二丁目6番2号	信託受益権	1,231.50	624	611
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	北海道札幌市中央区大通西十八丁目1番10号	不動産(現物)	1,531.93	628	590

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(m ²)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
A-093	S-RESIDENCE名駅	愛知県名古屋市西区那古野二丁目22番19号	信託受益権	788.00	539	557
A-094	S-FORT浄心	愛知県名古屋市西区上名古屋二丁目2番3号	不動産(現物)	1,104.80	547	529
A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号	不動産(現物)	795.64	535	548
A-096	S-RESIDENCE堀田	愛知県名古屋市瑞穂区苗代町28番19号	不動産(現物)	885.96	503	476
A-097	S-FORT月寒	北海道札幌市豊平区月寒中央通五丁目1番1号	不動産(現物)	1,135.05	349	348
A-098	S-RESIDENCE 南円山	北海道札幌市中央区南六条西二十五丁目2番21	不動産(現物)	1,102.05	436	438
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	愛知県名古屋市北区上飯田西町一丁目29番1他	信託受益権	2,126.96	1,170	1,140
A-100	S-RESIDENCE 西町	北海道札幌市西区西町北十一丁目1番1	信託受益権	2,699.52	999	992
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	愛知県名古屋市熱田区一番一丁目20番23号	信託受益権	1,904.00	1,023	1,030
A-102	S-RESIDENCE 東海道	愛知県名古屋市熱田区五番町21番11号-2	信託受益権	1,425.72	783	773
A-103	S-FORT難波西	大阪府大阪市浪速区芦原一丁目2番10	不動産(現物)	1,005.83	658	653
A-104	S-FORT 新大阪East	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目13番36号	不動産(現物)	633.55	363	366
A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目4番6	信託受益権	1,474.56	1,272	1,250
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目18番32	信託受益権	1,469.88	1,242	1,220
A-107	S-FORT西九条	大阪府大阪市此花区西九条三丁目4番66	信託受益権	1,187.96	677	692
B-003	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	430	642
B-004	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	588	697
B-005	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	2,191	2,900
B-006	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	652	779
B-007	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	668	813
B-008	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	962	1,180
B-009	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	375	450
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市上ヶ原六番町2番43号	信託受益権	1,546.28	775	915
B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市中央一丁目2番10号	信託受益権	6,503.80	1,809	2,350
B-013	S-FORT津新町	三重県津市新町一丁目1番5号	信託受益権	2,463.30	742	850
B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市江戸橋一丁目131番地	不動産(現物)	1,874.88	592	649
B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市高砂町1番30号	信託受益権	3,588.84	970	1,130
B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市中央町三丁目1番4号	信託受益権	2,662.36	861	974
B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市大手町一丁目4番9号	不動産(現物)	905.80	269	318
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市垂水町三丁目5番13号	信託受益権	1,267.30	742	889
B-022	S-FORT新潟本町	新潟県新潟市中央区本町通七番町1082番地	信託受益権	2,604.25	945	1,060
B-023	S-FORT元浜	静岡県浜松市中央区元浜町33番地の28	不動産(現物)	1,010.60	237	260
B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本県熊本市中央区呉服町二丁目36番6号	不動産(現物)	2,290.68	641	601
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市江坂町二丁目3番26号	不動産(現物)	613.08	348	338
B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市乙川町12番	信託受益権	3,250.36	652	650
B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市天神一丁目2番59号	信託受益権	2,895.36	746	754

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(m ²)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市浜口町4番5号	信託受益権	3,721.97	1,357	1,490
B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本県熊本市中央区通町33番地、34番地、35番地	不動産(現物)	1,582.77	449	423
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ(注2)	滋賀県湖南市梅影町4番1号	信託受益権	5,813.49	1,452	1,550
B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市江坂町一丁目21番16号	信託受益権	1,869.20	1,282	1,320
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市寿町11番18号	信託受益権	3,067.08	788	794
B-035	S-FORT保田窪	熊本県熊本市中央区保田窪二丁目11番10号	信託受益権	3,040.33	590	608
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本県熊本市東区月出二丁目6番60号	不動産(現物)	1,495.20	472	429
B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市如意中町七丁目2番7号	不動産(現物)	2,398.34	484	510
B-038	S-FORT小倉	福岡県北九州市小倉北区中津口一丁目10番30号	信託受益権	5,006.68	1,423	1,450
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟県新潟市中央区米山一丁目10番24号	信託受益権	3,303.57	1,429	1,470
B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市通町5番3号	信託受益権	3,775.68	1,128	1,140
B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市元町二丁目2番4号	信託受益権	2,604.42	848	857
B-042	S-FORT鹿兒島中央	鹿兒島県鹿兒島市西千石町10番3号	信託受益権	2,260.21	804	798
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本県熊本市南区平田二丁目20番18号	信託受益権	3,699.42	775	788
B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市元町2番13号	信託受益権	1,876.98	631	629
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市南大通り三丁目1番1号	信託受益権	3,258.30	1,346	1,380
B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市本町四丁目4番14号	不動産(現物)	1,224.96	572	625
B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市千里丘一丁目14番20号	信託受益権	1,898.25	1,046	1,250
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市西堤二丁目3番13号	信託受益権	3,220.54	1,447	1,560
B-049	S-RESIDENCE堺駅前	大阪府堺市北区東雲東町一丁目4番32号	信託受益権	1,985.52	941	1,020
B-050	S-FORT新潟笹口	新潟県新潟市中央区笹口二丁目8番4号	信託受益権	1,762.61	774	758
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市元町1番17号	信託受益権	1,497.48	756	763
B-052	S-FORT鹿兒島駅前ベイサイド	鹿兒島県鹿兒島市小川町12番4号	信託受益権	1,990.92	701	728
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市栄二丁目7番9号	信託受益権	1,311.75	679	721
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市南吹田五丁目15番28号	不動産(現物)	868.84	508	493
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市勝川町六丁目68番地他	信託受益権	2,761.34	1,232	1,210
B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市中野町1番7号	信託受益権	1,196.75	485	485
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟県新潟市中央区東堀前通二番町368番地	信託受益権	2,259.66	958	902
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市中野町1番1号	信託受益権	1,887.40	788	768
B-059	S-FORT鹿兒島Blossom	鹿兒島県鹿兒島市南林寺町17番14号	不動産(現物)	1,381.73	537	524
B-060	S-FORT鹿兒島鴨池	鹿兒島県鹿兒島市鴨池一丁目14番5号	不動産(現物)	1,170.90	413	400
B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市興善町2番22号	信託受益権	1,992.18	1,131	1,080
B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市岩田町三丁目26番2号	信託受益権	3,008.87	979	940
C-001	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	1,607.40	899	1,270

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(m ²)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
C-002	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	985	1,200
C-004	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	805	1,110
C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市代官町8番12号	信託受益権	1,717.46	768	1,120
C-007	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	685	912
C-008	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	1,126	1,490
C-009	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	834	949
C-010	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	784	1,010
C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市東町二丁目6番5号	信託受益権	1,177.94	627	929
C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市玉川学園二丁目16番28号	信託受益権	978.75	585	704
C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市鶴川二丁目19番4号	不動産(現物)	1,886.70	566	721
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番10号	信託受益権	772.38	604	800
C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市幸町22番8号	信託受益権	1,382.17	1,103	1,310
C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市並木四丁目4番5号	信託受益権	1,457.51	1,077	1,260
C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市下前二丁目11番13号	信託受益権	1,438.71	881	1,120
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市北本町二丁目39番1号	信託受益権	5,640.60	1,857	2,060
C-020	S-FORT柏	千葉県柏市柏三丁目4番17号	不動産(現物)	983.06	534	606
C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区上鷲宮四丁目16番13号	信託受益権	2,054.86	1,218	1,650
C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市本町5番地の7	信託受益権	1,180.53	816	1,010
C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目7番16号	信託受益権	2,180.26	1,649	1,950
C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区横川四丁目1番2号	信託受益権	1,956.87	1,525	1,720
C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区上馬四丁目40番3号	信託受益権	536.60	532	579
C-026	S-FORT横浜青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目34番地1	信託受益権	9,274.43	5,390	5,890
C-027	S-FORT青葉しらとり台	神奈川県横浜市青葉区しらとり台21番4号	信託受益権	2,179.25	868	898
C-028	S-FORT川崎神明町	神奈川県川崎市幸区神明町二丁目29番地8	信託受益権	994.63	605	689
C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市八幡一丁目16番9号	信託受益権	826.18	679	744
C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市本町三丁目9番27号	信託受益権	1,201.50	820	850
C-031	S-FORTたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目24番8号	信託受益権	1,367.88	653	725
C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市栄町一丁目20番5号	信託受益権	1,279.24	656	655
C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区弥生町72番6号	信託受益権	3,946.25	3,501	3,510
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区亀戸九丁目6番13号	信託受益権	2,577.48	1,368	1,390
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市行徳駅前三丁目15番17号	信託受益権	1,283.80	944	1,010
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市海神町南一丁目1441番1号	信託受益権	1,512.96	918	1,020
C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市本町二丁目3番21号	信託受益権	1,235.10	782	828
C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市千人町二丁目3番10号	不動産(現物)	1,049.43	479	502
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区千住龍田町6番24号	信託受益権	1,432.67	1,230	1,280
C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市栄町一丁目17番35号	不動産(現物)	1,003.20	505	506
C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区西大井四丁目22番20号	不動産(現物)	404.91	375	386
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区上池台四丁目2番13号	不動産(現物)	386.02	367	359
C-043	S-FORT鶴見中央	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目25番6号	信託受益権	672.04	657	629
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区芝五丁目12番16	信託受益権	794.24	1,145	1,180
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市玉川学園二丁目17番18号	信託受益権	1,444.68	975	954

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(m ²)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	神奈川県横浜市南区真金町二丁目21番地14	不動産(現物)	625.70	552	549
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市日の出町三丁目14番地3	信託受益権	936.12	446	454
C-048	S-FORT/八王子南	東京都八王子市上野町18番18号	信託受益権	1,305.44	775	788
	合計	—	—	389,738.60	172,808	194,997

(注1)「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、JLL森井鑑定株式会社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2025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。

(注2) 本物件は、S-FORT湖南梅影Ⅰ、S-FORT湖南梅影Ⅱ及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

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18期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第19期 (2024年8月1日～2025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-001	S-FORT新大阪ravr (注5)	1	100.0	23	0.4	—	—	18	0.3
A-004	S-FORT筑紫通り	1	98.9	45	0.8	1	97.8	45	0.8
A-005	S-FORT福岡県庁前	1	100.0	38	0.7	1	98.1	38	0.7
A-006	S-FORT高宮	1	98.8	31	0.6	1	100.0	30	0.5
A-007	S-FORT福岡公園	1	97.7	54	1.0	1	96.9	51	0.9
A-008	S-RESIDENCE灘波Brillier	1	100.0	69	1.2	1	98.6	69	1.2
A-009	S-FORT鶴舞marks	1	100.0	40	0.7	1	100.0	39	0.7
A-010	S-FORT六番町	1	98.3	24	0.4	1	100.0	25	0.4
A-011	S-FORT中島公園	1	95.1	64	1.1	1	100.0	65	1.1
A-012	S-FORT北大前	1	100.0	27	0.5	1	100.0	27	0.5
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	1	100.0	91	1.6	1	97.1	89	1.5
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	1	99.1	87	1.5	1	99.5	87	1.5
A-022	S-FORT鶴舞arts	1	96.4	27	0.5	1	100.0	25	0.4
A-023	S-FORT鶴舞cube	1	100.0	21	0.4	1	100.0	21	0.4
A-024	S-FORT福岡東	1	97.9	68	1.2	1	98.6	68	1.2
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	1	100.0	42	0.7	1	97.7	41	0.7
A-026	S-FORT神戸神楽町	1	98.8	73	1.3	1	96.4	72	1.3
A-027	S-FORT二条城前	1	100.0	22	0.4	1	100.0	22	0.4
A-028	S-FORT知恩院前	1	100.0	13	0.2	1	100.0	13	0.2
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	1	100.0	65	1.1	1	100.0	64	1.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	1	97.9	51	0.9	1	100.0	52	0.9
A-032	S-FORT大須観音	1	96.3	43	0.8	1	99.1	42	0.7
A-033	S-FORT北山王	1	97.6	25	0.5	1	100.0	27	0.5
A-034	S-FORT新瑞橋	1	96.6	16	0.3	1	100.0	16	0.3
A-035	S-FORT豊平三条	1	97.5	31	0.6	1	98.3	32	0.6
A-036	S-FORT北円山	1	100.0	17	0.3	1	100.0	17	0.3

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第19期 (2024年8月1日～2025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-039	S-FORT神戸三宮北 (注7)	1	100.0	16	0.3	—	—	16	0.3
A-040	S-FORT中広通り	1	92.2	29	0.5	1	96.1	28	0.5
A-041	S-FORT鶴見町	1	92.3	26	0.5	1	95.4	25	0.4
A-042	S-FORT青葉上杉	1	98.5	34	0.6	1	98.4	35	0.6
A-043	S-RESIDENCE新大坂Ridente	1	100.0	42	0.8	1	98.9	42	0.7
A-044	S-FORT福島La Luna	1	100.0	28	0.5	1	100.0	28	0.5
A-045	S-FORT福島Libre	1	97.3	18	0.3	1	100.0	18	0.3
A-046	S-FORT上社	1	92.9	15	0.3	1	97.6	13	0.2
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1	100.0	24	0.4	1	95.5	23	0.4
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1	100.0	13	0.2	1	100.0	13	0.2
A-049	S-RESIDENCE葵	1	97.9	44	0.8	1	96.9	43	0.7
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	1	94.3	37	0.7	1	98.9	37	0.6
A-051	S-FORT神戸小戸通	1	95.8	20	0.4	1	97.8	19	0.3
A-052	S-FORT桜川南	1	99.0	38	0.7	1	98.0	38	0.7
A-053	S-FORT福島EBIE	1	100.0	18	0.3	1	97.2	18	0.3
A-054	S-FORT都島内代	1	100.0	13	0.2	1	100.0	14	0.2
A-055	S-FORT都島KERS	1	100.0	11	0.2	1	100.0	11	0.2
A-056	S-FORT大今里西	1	96.5	10	0.2	1	100.0	10	0.2
A-057	S-RESIDENCE千種	1	93.2	19	0.3	1	100.0	18	0.3
A-058	S-FORT桜山	1	96.6	25	0.5	1	98.3	27	0.5
A-059	S-FORT札幌N15	1	95.0	20	0.4	1	98.4	21	0.4
A-060	S-FORT南郷通	1	100.0	12	0.2	1	100.0	13	0.2
A-061	S-FORT姪浜	1	98.2	18	0.3	1	92.1	17	0.3
A-062	S-FORT大阪同心	1	100.0	51	0.9	1	100.0	51	0.9
A-063	S-FORT東別院(注5)	1	89.3	22	0.4	—	—	18	0.3
A-064	S-FORT守山	1	98.2	18	0.3	1	100.0	19	0.3
A-065	S-FORT神宮南	1	97.5	14	0.2	1	95.0	14	0.2
A-066	S-FORT熱田六番	1	100.0	25	0.4	1	100.0	25	0.4
A-067	S-FORT北千種	1	95.0	21	0.4	1	100.0	22	0.4
A-068	S-FORT西郊通	1	100.0	15	0.3	1	100.0	14	0.3
A-069	S-FORT福住	1	100.0	12	0.2	1	100.0	12	0.2
A-070	S-FORT室見	1	100.0	25	0.4	1	100.0	24	0.4
A-071	S-FORT熱田花町	1	94.4	24	0.4	1	97.2	25	0.4
A-072	S-FORT堀田通	1	97.1	16	0.3	1	100.0	16	0.3
A-073	S-FORT警固タワー	1	97.9	125	2.2	1	98.8	126	2.2
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	1	94.3	57	1.0	1	99.2	57	1.0
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1	100.0	20	0.4	1	95.9	20	0.4
A-076	S-FORT箱崎東	1	100.0	26	0.5	1	98.6	26	0.4
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1	95.5	20	0.4	1	90.9	19	0.3

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第19期 (2024年8月1日～2025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-078	S-FORT金山	1	97.8	19	0.4	1	93.5	20	0.3
A-079	S-FORT泉中央	1	94.1	24	0.4	1	95.9	24	0.4
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	1	100.0	17	0.3	1	100.0	18	0.3
A-081	S-FORT八事	1	90.5	16	0.3	1	92.9	14	0.3
A-082	S-FORT札幌北5条	1	95.8	16	0.3	1	97.9	16	0.3
A-083	S-FORT札幌元町	1	100.0	14	0.3	1	100.0	14	0.3
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1	100.0	27	0.5	1	94.8	26	0.5
A-085	S-RESIDENCE浅間町	1	100.0	14	0.3	1	94.4	14	0.3
A-086	S-FORT大正リヴィエール	1	100.0	28	0.5	1	97.0	28	0.5
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	1	100.0	62	1.1	1	100.0	62	1.1
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	1	96.2	46	0.8	1	100.0	46	0.8
A-089	S-RESIDENCE桑園	1	96.2	38	0.7	1	100.0	37	0.7
A-090	S-FORT桜川	1	100.0	22	0.4	1	90.5	22	0.4
A-091	S-FORT弁天町	1	98.0	19	0.3	1	98.0	18	0.3
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1	100.0	19	0.3	1	100.0	19	0.3
A-093	S-RESIDENCE名駅	1	100.0	15	0.3	1	93.8	15	0.3
A-094	S-FORT浄心	1	94.9	15	0.3	1	92.4	15	0.3
A-095	S-FORT桜ノ宮	1	96.8	14	0.3	1	100.0	14	0.3
A-096	S-RESIDENCE堀田	1	100.0	15	0.3	1	100.0	14	0.3
A-097	S-FORT月寒	1	100.0	12	0.2	1	100.0	12	0.2
A-098	S-RESIDENCE南円山	1	100.0	13	0.2	1	100.0	13	0.2
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	1	100.0	34	0.6	1	98.9	35	0.6
A-100	S-RESIDENCE西町	1	96.1	31	0.6	1	100.0	31	0.5
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	—	—	—	—	1	100.0	22	0.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	—	—	—	—	1	100.0	16	0.3
A-103	S-FORT難波西	—	—	—	—	1	100.0	12	0.2
A-104	S-FORT新大阪East	—	—	—	—	1	100.0	7	0.1
A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	—	—	—	—	1	100.0	11	0.2
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	—	—	—	—	1	100.0	11	0.2
A-107	S-FORT西九条	—	—	—	—	1	97.8	6	0.1
B-003	S-FORT四日市元町	1	97.9	22	0.4	1	94.6	22	0.4
B-004	S-FORT鈴鹿	1	97.0	27	0.5	1	97.0	26	0.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	1	98.8	77	1.4	1	99.4	77	1.3
B-006	S-FORT宇都宮	1	96.2	26	0.5	1	96.2	25	0.4

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第19期 (2024年8月1日～2025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-007	S-FORT四日市西新地	1	97.2	28	0.5	1	98.6	28	0.5
B-008	S-FORT佐賀本庄	1	100.0	36	0.6	1	100.0	36	0.6
B-009	S-FORT佐賀医大前	1	100.0	13	0.2	1	100.0	13	0.2
B-010	S-FORT西宮 ^(注7)	1	99.2	49	0.9	—	—	45	0.8
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1	98.4	28	0.5	1	90.3	24	0.4
B-012	S-FORT水戸中央	1	94.5	66	1.2	1	100.0	64	1.1
B-013	S-FORT津新町	1	100.0	31	0.6	1	97.1	29	0.5
B-014	S-FORT三重大学前	1	96.8	26	0.5	1	98.4	24	0.4
B-015	S-FORT高砂町	1	94.9	44	0.8	1	96.9	43	0.7
B-016	S-FORT大分駅前	1	100.0	30	0.5	1	100.0	30	0.5
B-017	S-FORT大分大手町	1	100.0	10	0.2	1	100.0	10	0.2
B-018	S-FORT水前寺 ^(注6)	1	100.0	46	0.8	—	—	44	0.8
B-021	S-FORT江坂垂水町	1	97.9	26	0.5	1	93.7	25	0.4
B-022	S-FORT新潟本町	1	93.0	36	0.6	1	95.3	35	0.6
B-023	S-FORT元浜	1	97.1	11	0.2	1	85.3	11	0.2
B-024	S-FORT熊本呉服町	1	100.0	21	0.4	1	98.3	21	0.4
B-025	S-FORT江坂Salita ^(注7)	1	100.0	15	0.3	—	—	13	0.2
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	1	100.0	11	0.2	1	100.0	11	0.2
B-027	S-FORT乙川	1	94.6	29	0.5	1	96.6	28	0.5
B-028	S-FORT佐賀天神	1	98.3	32	0.6	1	100.0	31	0.5
B-029	S-FORT長崎大学病院前	1	92.9	51	0.9	1	99.2	50	0.9
B-030	S-FORT熊本慶徳	1	100.0	15	0.3	1	100.0	15	0.3
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	1	100.0	63	1.1	1	100.0	63	1.1
B-033	S-FORT江坂公園	1	96.8	36	0.6	1	100.0	35	0.6
B-034	S-FORT大分寿町	1	91.9	31	0.6	1	98.0	31	0.5
B-035	S-FORT保田窪	1	95.9	27	0.5	1	97.0	27	0.5
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1	96.3	17	0.3	1	95.4	16	0.3
B-037	S-FORT春日井	1	97.2	17	0.3	1	97.3	18	0.3
B-038	S-FORT小倉	1	94.8	53	1.0	1	91.6	53	0.9
B-039	S-FORT新潟駅前	1	98.2	47	0.8	1	100.0	47	0.8
B-040	S-FORT高崎	1	95.8	46	0.8	1	98.0	44	0.8
B-041	S-FORT四日市arcam	1	97.6	32	0.6	1	97.6	31	0.5
B-042	S-FORT鹿児島中央	1	93.1	27	0.5	1	94.1	29	0.5
B-043	S-FORT平成けやき通り	1	94.4	33	0.6	1	93.6	32	0.6
B-044	S-FORT四日市zeal	1	100.0	23	0.4	1	95.2	22	0.4
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	1	90.8	41	0.7	1	98.1	42	0.7
B-046	S-FORT一宮本町	1	95.8	20	0.4	1	95.8	19	0.3
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1	100.0	34	0.6	1	100.0	34	0.6
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	1	98.6	57	1.0	1	97.8	57	1.0

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第19期 (2024年8月1日～2025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-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1	98.7	36	0.6	1	98.8	36	0.6
B-050	S-FORT新潟笹口	1	91.5	26	0.5	1	100.0	25	0.4
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1	96.7	26	0.5	1	96.7	26	0.5
B-052	S-FORT鹿児島駅前 バイサイド	1	95.1	23	0.4	1	96.4	24	0.4
B-053	S-RESIDENCE—宮駅前	1	90.9	22	0.4	1	98.2	20	0.4
B-054	S-FORT江坂Fiore	1	100.0	15	0.3	1	100.0	14	0.3
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	1	100.0	41	0.7	1	100.0	42	0.7
B-056	S-FORT高松中野町	1	97.4	16	0.3	1	97.5	16	0.3
B-057	S-FORT 新潟白山公園	—	—	—	—	1	98.8	27	0.5
B-058	S-FORT栗林公園北	—	—	—	—	1	86.6	17	0.3
B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	—	—	—	—	1	92.8	12	0.2
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	—	—	—	—	1	91.9	11	0.2
B-061	S-FORT長崎興善町	—	—	—	—	1	90.3	14	0.2
B-062	S-FORT大分岩田町	—	—	—	—	1	87.0	9	0.2
C-001	S-FORT蒔田公園	1	98.7	34	0.6	1	98.5	33	0.6
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1	100.0	29	0.5	1	96.6	29	0.5
C-004	S-FORT潮見	1	98.1	29	0.5	1	100.0	30	0.5
C-006	S-FORT湘南平塚	1	100.0	33	0.6	1	98.4	32	0.6
C-007	S-FORT西船橋	1	95.4	26	0.5	1	98.3	26	0.5
C-008	S-FORT舞浜	1	100.0	38	0.7	1	96.4	39	0.7
C-009	S-FORT市川	1	96.5	27	0.5	1	98.3	26	0.5
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	1	100.0	29	0.5	1	100.0	29	0.5
C-012	S-FORT保谷	1	100.0	19	0.4	1	100.0	19	0.3
C-013	S-FORT玉川学園前	1	95.6	19	0.4	1	100.0	19	0.3
C-014	S-FORT鶴川	1	96.7	20	0.4	1	100.0	20	0.3
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	1	100.0	21	0.4	1	100.0	18	0.3
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1	98.6	33	0.6	1	100.0	33	0.6
C-017	S-FORT川口並木	1	98.6	33	0.6	1	100.0	33	0.6
C-018	S-FORT戸田公園	1	98.4	31	0.5	1	98.4	30	0.5
C-019	S-FORT船橋塚田	1	100.0	57	1.0	1	100.0	57	1.0
C-020	S-FORT柏	1	100.0	18	0.3	1	100.0	18	0.3
C-021	S-FORT富士見台	1	98.6	38	0.7	1	98.6	39	0.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	1	100.0	26	0.5	1	98.1	26	0.5
C-023	S-RESIDENCE本八幡	1	100.0	56	1.0	1	100.0	48	0.8
C-024	S-FORT錦糸町	1	97.9	51	0.9	1	100.0	46	0.8
C-025	S-FORT駒沢大学	1	92.5	14	0.3	1	87.5	14	0.2

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第19期 (2024年8月1日～2025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)
C-026	S-FORT横浜青葉台	1	97.6	155	2.7	1	94.4	149	2.6
C-027	S-FORT青葉しらとり台	1	92.4	27	0.5	1	100.0	28	0.5
C-028	S-FORT川崎神明町	1	100.0	19	0.3	1	100.0	19	0.3
C-029	S-FORT本八幡Mairie	1	100.0	19	0.3	1	100.0	19	0.3
C-030	S-FORT船橋roots	1	94.9	25	0.5	1	94.9	25	0.4
C-031	S-FORTたまプラーザ	1	100.0	21	0.4	1	89.3	21	0.4
C-032	S-FORT小田原	1	94.0	23	0.4	1	90.0	22	0.4
C-033	S-FORT中板橋	1	98.8	90	1.6	1	98.6	84	1.4
C-034	S-FORT亀戸	1	97.3	39	0.7	1	100.0	39	0.7
C-035	S-FORT行徳	1	94.1	27	0.5	1	100.0	27	0.5
C-036	S-FORT船橋海神	1	100.0	30	0.5	1	96.9	29	0.5
C-037	S-FORT船橋本町	1	100.0	25	0.4	1	98.0	24	0.4
C-038	S-FORT八王子	1	95.8	18	0.3	1	95.8	17	0.3
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1	100.0	31	0.6	1	100.0	31	0.5
C-040	S-FORT小田原栄町	1	92.5	18	0.3	1	90.0	17	0.3
C-041	S-FORT大森山王	1	100.0	9	0.2	1	100.0	9	0.2
C-042	S-FORT上池台	1	100.0	8	0.1	1	100.0	8	0.2
C-043	S-FORT鶴見中央	1	100.0	17	0.3	1	100.0	11	0.2
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	—	—	—	—	1	96.7	21	0.4
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	—	—	—	—	1	100.0	19	0.3
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	—	—	—	—	1	96.7	10	0.2
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	—	—	—	—	1	100.0	8	0.1
C-048	S-FORT八王子南	—	—	—	—	1	100.0	8	0.1
	合計	179	97.6	5,671	100.0	191	97.9	5,805	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。

(注5) 当該資産は、2024年12月20日に譲渡しており、開示されている第19期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(注6) 当該資産は、2025年1月23日に譲渡しており、開示されている第19期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(注7) 当該資産は、2025年1月24日に譲渡しており、開示されている第19期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(有価証券等組入資産明細)

本投資法人が保有する有価証券の明細額は次のとおりです。

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	備考
		単価	金額	単価	金額		
イーリス1号合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	-	100,000	-	100,000	-	-

(注1) 運用対象資産は、「Attirant板橋本町」、「CASAグレコ」、「サムティレジデンス西船橋libre」、「サムティレジデンス船橋海神」、「GRANDDUKE古出来fiore」、「S-RESIDENCE堀田North」、「S-RESIDENCE山王」、「S-RESIDENCE表町」、「S-RESIDENCE熱田II」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

本投資法人が保有する不動産等に関し、2025年1月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
S-FORT四日市元町	三重県四日市市	大規模改修工事	自 2025年3月 至 2025年7月	56	-	-
S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	大規模改修工事	自 2025年3月 至 2025年7月	56	-	-
S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	大規模改修工事	自 2025年2月 至 2025年7月	81	-	-

(2) 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は、446,151千円であり、当期費用に区分された修繕費241,839千円と合わせ687,990千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額(千円)
S-FORT中島公園	札幌市中央区	大規模改修工事	自 2024年4月 至 2024年12月	131,857
S-FORT鶴見町	広島市中区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	45,151
S-FORT亀戸	東京都江東区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	76,879
その他資本的支出				192,262
合計				446,151

(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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
当期首積立金残高	365,787千円	408,745千円	342,129千円	317,628千円	321,815千円
当期積立額	383,834千円	493,070千円	416,512千円	458,758千円	457,940千円
当期積立金取崩額	340,876千円	559,686千円	441,013千円	454,570千円	496,155千円
次期繰越額	408,745千円	342,129千円	317,628千円	321,815千円	283,599千円

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18期	第19期
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
資産運用報酬	458,315	484,843
資産保管手数料	8,084	8,274
一般事務委託手数料	49,415	57,723
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	16,200	16,200
その他費用	202,662	174,130
合計	737,736	744,231

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第18期：該当なし、第19期：139,590千円)、物件売却に係る譲渡報酬(第18期：5,700千円、第19期：28,373千円)があります。

(2) 借入状況

2025年1月31日現在における借入金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	2024年 11月29日	—	1,000	0.686% (注1)	2025年 8月29日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	短期借入金 小計		—	1,000					
1年以内返済 予定の 長期借入金	株式会社三井住友銀行		100	—					
	株式会社福岡銀行		100	—					
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月 1日	500	—	1.476% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		500	—					
	富国生命保険相互会社		300	—					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 8月26日	2,500	—	0.783% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行		900	—					
	株式会社SBI新生銀行	2020年 6月30日	725	—	0.750% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	—					
	株式会社福岡銀行		375	—					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月28日	350	350	1.318% (注2)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2019年 8月26日	2,500	2,500	0.864% (注2)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000						
株式会社あおぞら銀行	2020年 8月 3日	500	500	0.711% (注2)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社りそな銀行		250	250						
株式会社ゆうちょ銀行		1,000	1,000						
株式会社西日本シティ銀行	2021年 8月 3日	1,000	1,000	0.886% (注1)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社関西みらい銀行		500	500						

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
1年以内返済 予定の 長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	—	1,250	1.236% (注1)	2026年 1月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,075					
	株式会社あおぞら銀行		—	900					
	株式会社福岡銀行	2020年 6月30日	—	775	0.863% (注2)	2026年 1月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	725					
	株式会社香川銀行		—	625					
株式会社三井住友銀行	2021年 6月30日	—	920	0.608% (注2)	2026年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
1年内返済予定の 長期借入金 小計			14,550	14,320					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,250	—	1.236% (注1)	2026年 1月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社福岡銀行		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社SBI新生銀行	2019年 8月 2日	300	300	1.087% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社十八親和銀行		300	300					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 8月26日	500	500	0.907% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,075	—					
	株式会社あおぞら銀行		900	—					
	株式会社福岡銀行	2020年 6月30日	775	—	0.863% (注2)	2026年 1月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行		725	—					
	株式会社香川銀行		625	—					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 8月 3日	1,000	1,000	0.829% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行	2020年 8月 3日	1,000	1,000	1.061% (注1)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社三井住友銀行	2021年 6月30日	920	—	0.608% (注2)	2026年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社福岡銀行		1,550	1,550						
株式会社横浜銀行		1,250	1,250						
株式会社香川銀行	2021年 6月30日	600	600	0.614% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社SBI新生銀行		500	500						
株式会社十八親和銀行		240	240						
株式会社熊本銀行		140	140						

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	株式会社三井住友銀行	2021年 8月3日	1,500	1,500	0.720% (注2)	2027年 1月29日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2021年 8月3日	1,700	1,700	0.726% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		1,500	1,500					
	株式会社鹿児島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年 8月3日	2,000	2,000	1.086% (注1)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	810	810	0.910% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社十八親和銀行		660	660					
	株式会社福岡銀行		540	540					
	株式会社SBI新生銀行		500	540					
	株式会社熊本銀行		440	440					
	株式会社あおぞら銀行	2022年 2月25日	500	500	0.940% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社百五銀行	2022年 7月29日	1,000	1,000	0.936% (注1)	2027年 1月29日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2022年 7月29日	1,000	1,000	0.993% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行		850	850					
	第一生命保険株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月2日	500	500	0.891% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
株式会社広島銀行	2022年 8月2日	1,000	1,000	1.034% (注2)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社三井住友銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行	2022年 8月2日	1,050	1,050	1.181% (注2)	2029年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社SBI新生銀行		500	500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社山口銀行		500	500						
株式会社りそな銀行		450	450						
株式会社みずほ銀行	2022年 8月2日	500	500	0.891% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社みずほ銀行	2022年 8月2日	500	500	1.034% (注2)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	

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	株式会社みずほ銀行	2022年 8月2日	500	500	1.181% (注2)	2029年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行	2023年 1月31日	1,050	1,050	1.434% (注2)	2029年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		700	700					
	株式会社関西みらい銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		550	550					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		250	250					
	株式会社静岡銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		150	150					
	株式会社千葉銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2023年 7月31日	500	500	0.986% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社香川銀行		300	300					
	株式会社佐賀銀行		300	300					
	株式会社十八親和銀行		200	200					
	株式会社三十三銀行		200	200					
	株式会社静岡銀行		150	150					
	株式会社熊本銀行	50	50						
	株式会社千葉銀行	50	50						
	株式会社三井住友銀行	2023年 7月31日	400	400	0.986% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社香川銀行		200	200					
	株式会社佐賀銀行		200	200					
	株式会社十八親和銀行		100	100					
	株式会社熊本銀行		100	100					
株式会社三十三銀行	100		100						
株式会社静岡銀行	100	100							
株式会社千葉銀行	100	100							
株式会社大分銀行	100	100							
株式会社静岡銀行	2023年 11月30日	250	250	0.986% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社千葉銀行		250	250						

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SBI新生銀行	2024年 1月31日	1,000	1,000	0.986% (注1)	2029年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社関西みらい銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		850	850					
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	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SBI新生銀行	2024年 1月31日	1,000	1,000	1.086% (注1)	2030年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2024年 7月31日	1,200	1,200	0.986% (注1)	2029年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	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SBI新生銀行		400	400					
	株式会社十八親和銀行		400	400					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		100	100					
	株式会社りそな銀行	2024年 7月31日	400	400	1.086% (注1)	2030年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行	2024年 7月31日	500	500	0.986% (注1)	2029年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 9月25日	-	800	1.086% (注1)	2030年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行		-	500					
	株式会社広島銀行		-	300					
	株式会社関西みらい銀行		-	200					
	株式会社静岡銀行		-	200					
	株式会社三井住友銀行		-	700					
	株式会社SBI新生銀行	2024年 9月25日	-	400	1.186% (注1)	2031年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三十三銀行		-	300					
株式会社関西みらい銀行	-		200						
株式会社静岡銀行	-		200						
株式会社広島銀行	-		100						
株式会社みずほ銀行	2024年 9月25日		-	500					
株式会社みずほ銀行	2024年 9月25日	-	600	1.186% (注1)	2031年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	

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	株式会社りそな銀行	2025年 1月31日	-	700	1.738% (注2)	2030年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社千葉銀行		-	500					
	株式会社三井住友銀行		-	300					
	株式会社SBI新生銀行		-	300					
	株式会社あおぞら銀行		-	300					
	株式会社福岡銀行		-	200					
	株式会社七十七銀行		-	200					
	株式会社三井住友銀行	2025年 1月31日	-	800	1.881% (注2)	2031年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三十三銀行		-	500					
	株式会社SBI新生銀行		-	425					
	株式会社静岡銀行		-	400					
	株式会社関西みらい銀行		-	400					
	株式会社七十七銀行		-	300					
	株式会社福岡銀行		-	275					
	株式会社りそな銀行	-	200						
	株式会社あおぞら銀行	-	200						
	株式会社西日本シティ銀行	2025年 1月31日	-	500	0.986% (注1)	2030年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
長期借入金 小計			66,500	71,730					
合 計			81,050	87,050					

(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) 期中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) 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。
(注5) 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等です。

(3) 投資法人債の状況

2025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	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付)	2020年 12月16日	1,700	1,700	0.580%	2025年 12月16日	期限 一括	(注)	無担保・ 無保証
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付)	2021年 12月8日	1,500	1,500	0.850%	2031年 12月8日	期限 一括	(注)	無担保・ 無保証
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付) (グリーンボンド)	2022年 12月15日	1,400	1,400	0.850%	2027年 12月15日	期限 一括	(注)	無担保・ 無保証
合計	-	4,600	4,600	-	-	-	-	-

(注) 資金使途は、既存の借入金の返済資金の一部です。

(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

資産の種類	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
不動産 信託受益権	A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	2024年 9月25日	961	-	-	-	-
不動産 信託受益権	A-102	S-RESIDENCE 東海通	2024年 9月25日	734	-	-	-	-
不動産 (現物)	A-103	S-FORT難波西	2024年 9月25日	624	-	-	-	-
不動産 (現物)	A-104	S-FORT 新大阪East	2024年 9月25日	349	-	-	-	-
不動産 信託受益権	A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	2024年 11月29日	1,223	-	-	-	-
不動産 信託受益権	A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	2024年 11月29日	1,201	-	-	-	-
不動産 信託受益権	A-107	S-FORT西九条	2024年 11月29日	657	-	-	-	-
不動産 信託受益権	B-057	S-FORT 新濠白山公園	2024年 8月30日	865	-	-	-	-
不動産 信託受益権	B-058	S-FORT 栗林公園北	2024年 9月25日	730	-	-	-	-
不動産 (現物)	B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	2024年 9月25日	500	-	-	-	-

資産の種類	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
不動産 (現物)	B-060	S-FORT 鹿児島鴨池	2024年 9月25日	384	-	-	-	-
不動産 信託受益権	B-061	S-FORT長崎興善町	2024年 11月29日	1,075	-	-	-	-
不動産 信託受益権	B-062	S-FORT大分岩田町	2024年 11月29日	911	-	-	-	-
不動産 信託受益権	C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	2024年 8月30日	1,116	-	-	-	-
不動産 信託受益権	C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	2024年 9月25日	927	-	-	-	-
不動産 (現物)	C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	2024年 9月25日	522	-	-	-	-
不動産 信託受益権	C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	2024年 9月25日	431	-	-	-	-
不動産 信託受益権	C-048	S-FORT八王子南	2024年 11月29日	749	-	-	-	-
不動産 信託受益権	A-001	S-FORT新大阪ravrir	-	-	2024年 12月20日	730	629	84
不動産 信託受益権	A-039	S-FORT神戸三宮北	-	-	2025年 1月24日	580	519	46
不動産 信託受益権	A-063	S-FORT東別院	-	-	2024年 12月20日	780	721	7
不動産 信託受益権	B-010	S-FORT西宮	-	-	2024年 1月24日	1,755	1,380	364
不動産 信託受益権	B-018	S-FORT水前寺	-	-	2025年 1月23日	1,370	1,317	33
不動産 信託受益権	B-025	S-FORT江坂Salita	-	-	2025年 1月24日	457	417	38
合計				13,959	-	5,674	4,984	574

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額、譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

(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

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	鑑定評価機関	鑑定評価書における価格時点	
取得	S-RESIDENCE 熱田一番	2024年9月25日	不動産 信託受益権	961	1,010	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-RESIDENCE 東海通	2024年9月25日	不動産 信託受益権	734	773	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-FORT難波西	2024年9月25日	不動産 (現物)	624	653	大和不動産鑑定 株式会社	2024年5月1日	
	S-FORT 新大阪East BON	2024年9月25日	不動産 (現物)	349	366	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年5月1日	
	コンドミニアム 難波恵美須	2024年11月29日	不動産 信託受益権	1,223	1,240	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年10月1日	
	オースティ 新大阪駅前ホテル アパートメント	2024年11月29日	不動産 信託受益権	1,201	1,210	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年10月1日	
	S-FORT西九条	2024年11月29日	不動産 信託受益権	657	691	JLL森井鑑定 株式会社	2024年10月1日	
	S-FORT 新潟白山公園	2024年8月30日	不動産 信託受益権	865	902	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-FORT 栗林公園北	2024年9月25日	不動産 信託受益権	730	768	大和不動産鑑定 株式会社	2024年5月1日	
	S-FORT 鹿児島Blossom	2024年9月25日	不動産 (現物)	500	521	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-FORT 鹿児島鴨池	2024年9月25日	不動産 (現物)	384	400	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-FORT 長崎興善町	2024年11月29日	不動産 信託受益権	1,075	1,080	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年10月1日	
	S-FORT 大分岩田町	2024年11月29日	不動産 信託受益権	911	943	JLL森井鑑定 株式会社	2024年10月1日	
	S-RESIDENCE 三田慶大前	2024年8月30日	不動産 信託受益権	1,116	1,170	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年5月1日	
	S-RESIDENCE 玉川学園前	2024年9月25日	不動産 信託受益権	927	951	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	2024年9月25日	不動産 (現物)	522	549	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年5月1日	
	S-FORT 横須賀海岸通り	2024年9月25日	不動産 信託受益権	431	453	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年5月1日	
	S-FORT八王子南	2024年11月29日	不動産 信託受益権	749	788	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年10月1日	
	譲渡	S-FORT 新大阪ravir	2024年12月20日	不動産 信託受益権	730	730	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年7月31日
		S-FORT 神戸三宮北	2025年1月24日	不動産 信託受益権	580	565	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年11月30日
S-FORT東別院		2024年12月20日	不動産 信託受益権	780	735	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年7月31日	
S-FORT西宮		2025年1月24日	不動産 信託受益権	1,755	1,680	大和不動産鑑定 株式会社	2024年11月30日	
S-FORT水前寺		2025年1月23日	不動産 信託受益権	1,370	1,350	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年11月30日	
S-FORT 江坂Salita		2025年1月24日	不動産 信託受益権	457	439	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年11月30日	

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

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(注1)との売買取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総額	13,959百万円	5,674百万円

利害関係人等との取引状況の内訳

サムティ株式会社	11,244百万円(80.6%)	-
合同会社サムティブリッジワン	734百万円(5.3%)	-
合計	11,978百万円(85.8%)	-

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	459,325千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	248,089千円	54.0

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 420,950千円(修繕工事)

(注1)「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。

(注2)「売買金額等」には、売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。また、()の数値は、総額に対する割合を表示しています。

(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。尚、「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」の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は「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。

(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

2024年10月29日に第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下の通りです。

- 第1号議案 規約一部変更の件：原案のとおり承認可決されました。
- 第2号議案 執行役員1名選任の件：原案のとおり承認可決され、松尾貴之が選任されました。
- 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件：原案のとおり承認可決され、長島幸久が選任されました。
- 第4号議案 監督役員2名選任の件：原案のとおり承認可決され、藤木隆弘、中原健夫の両名が選任されました。
- 第5号議案 会計監査人選任の件：原案のとおり承認可決され、mc 2 1 監査法人が選任されました。

②役員会

該当事項はありません。

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

前期(ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	84,710,081	△3,067,869	81,642,211	2,239,534	2,239,534	83,881,745	83,881,745
当期変動額							
利益超過分配		△143,422	△143,422			△143,422	△143,422
剰余金の配当				△2,239,398	△2,239,398	△2,239,398	△2,239,398
当期純利益				1,969,208	1,969,208	1,969,208	1,969,208
当期変動額合計	-	△143,422	△143,422	△270,190	△270,190	△413,612	△413,612
当期末残高	※1 84,710,081	△3,211,292	81,498,789	1,969,344	1,969,344	83,468,133	83,468,133

当期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	84,710,081	△3,211,292	81,498,789	1,969,344	1,969,344	83,468,133	83,468,133
当期変動額							
新投資口の発行	1,405,600		1,405,600			1,405,600	1,405,600
利益超過分配		△249,940	△249,940			△249,940	△249,940
剰余金の配当				△1,969,328	△1,969,328	△1,969,328	△1,969,328
当期純利益				2,629,484	2,629,484	2,629,484	2,629,484
当期変動額合計	1,405,600	△249,940	1,155,659	660,156	660,156	1,815,815	1,815,815
当期末残高	※1 86,115,681	△3,461,232	82,654,448	2,629,500	2,629,500	85,283,949	85,283,949

[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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
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 2~69年 構築物 10~20年 機械及び装置 6~29年 工具、器具及び備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 2~69年 構築物 10~20年 機械及び装置 6~29年 工具、器具及び備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
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。

項目	前期(ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
4.収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、11,441千円です。
5.その他計算書類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 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 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) (2024年7月31日)	当期 (2025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]

(単位：千円)

前期(ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,740,511 地代収入 164 共益費収入 406,326 5,147,002 その他賃貸事業収入 駐車場収入 182,826 水道光熱費収入 34,804 その他収入 306,975 524,606 不動産賃貸事業収益合計 5,671,608 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 295,704 水道光熱費 80,181 公租公課 375,723 保険料 11,188 修繕費 288,597 減価償却費 1,120,755 信託報酬 38,341 その他賃貸事業費用 299,900 不動産賃貸事業費用合計 2,510,392 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,161,216	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,942,358 地代収入 170 共益費収入 423,908 5,366,438 その他賃貸事業収入 駐車場収入 186,066 水道光熱費収入 34,192 その他収入 218,465 438,724 不動産賃貸事業収益合計 5,805,162 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 291,899 水道光熱費 82,719 公租公課 369,822 保険料 11,264 修繕費 241,839 減価償却費 1,157,780 信託報酬 51,848 その他賃貸事業費用 223,415 不動産賃貸事業費用合計 2,430,589 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,374,573

前期(ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
※2. 不動産等売却益の内訳 S-FORT静岡天王町 不動産等売却収入 1,140,000 不動産等売却原価 1,078,623 その他売却費用 19,966 不動産等売却益 41,410	※2. 不動産等売却益の内訳 S-FORT新大阪ravrir 不動産等売却収入 730,000 不動産等売却原価 629,549 その他売却費用 15,630 不動産等売却益 84,820 S-FORT東別院 不動産等売却収入 780,898 不動産等売却原価 721,595 その他売却費用 52,244 不動産等売却益 7,058 S-FORT神戸三宮北 不動産等売却収入 580,793 不動産等売却原価 519,045 その他売却費用 15,448 不動産等売却益 46,299 S-FORT西宮 不動産等売却収入 1,755,152 不動産等売却原価 1,380,012 その他売却費用 10,766 不動産等売却益 364,373 S-FORT水前寺 不動産等売却収入 1,370,000 不動産等売却原価 1,317,331 その他売却費用 19,062 不動産等売却益 33,606 S-FORT江坂Salita 不動産等売却収入 457,921 不動産等売却原価 417,532 その他売却費用 2,306 不動産等売却益 38,082

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
※1. 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 838,726口	発行済投資口の総口数 852,726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) (2024年7月31日)	当期 (2025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 10	未払事業税損金不算入額 25
繰延税金資産合計 10	繰延税金資産合計 25
繰延税金資産の純額 10	繰延税金資産の純額 25

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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) (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.45	支払分配金の損金算入額 △31.44
その他 0.03	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.04

[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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
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 2024年2月1日 至 2024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の調達を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、2024年7月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません(注2)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1)1年内返済予定の長期借入金	14,550,000	14,583,063	33,063
(2)投資法人債	4,600,000	4,497,011	△102,988
(3)長期借入金	66,500,000	66,414,872	△85,127
負債計	85,650,000	85,494,947	△155,052

(注1)金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)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。

(2)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。

(注2)匿名組合出資持分

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

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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	100,000
合計	100,000

(注3)借入金及び投資法人債の決算日(2024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
1年内返済予定の長期借入金	14,550,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,700,000	-	1,400,000	-	1,500,000
長期借入金	-	15,500,000	15,500,000	15,700,000	17,500,000	2,300,000
合計	14,550,000	17,200,000	15,500,000	17,100,000	17,500,000	3,800,000

当期(自2024年8月1日 至 2025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の調達を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、2025年1月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません(注2)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	1,696,315	△3,684
(2)1年内返済予定の長期借入金	14,320,000	14,325,079	5,079
(3)投資法人債	2,900,000	2,793,049	△106,950
(4)長期借入金	71,730,000	71,562,736	△167,263
負債計	90,650,000	90,377,180	△272,819

(注1)金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債
固定金利であるため、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金
変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入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)匿名組合出資持分

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

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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	100,000
合計	100,000

(注3)借入金及び投資法人債の決算日(2025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	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の 投資法人債	1,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	14,320,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,400,000	-	-	1,500,000
長期借入金	-	16,530,000	15,900,000	17,000,000	12,800,000	9,500,000
合計	17,020,000	16,530,000	17,300,000	17,000,000	12,800,000	11,000,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自2024年2月1日至2024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	
165,427,872	△1,683,159	163,744,712	185,719,000

(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1物件の譲渡(1,078,623千円)及び減価償却費(1,120,755千円)によるものです。

(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います。

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

当期(自2024年8月1日至2025年1月31日)

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	
163,744,712	9,063,562	172,808,275	194,997,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2)当期増減額のうち、主な増加額は18物件の取得(14,765,085千円)によるものであり、主な減少額は6物件の譲渡(4,985,067千円)及び減価償却費(1,157,780千円)によるものです。

(注3)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います。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」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 2024年2月1日 至 2024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	サムティ株式会社	不動産業	13.51	不動産信託受益権の売却に関する媒介手数料	11,400	-	-
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	282,515	営業未払金	45,719
				修繕工事	426,087	営業未払金	246,975

(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程に基づき、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 2024年8月1日 至 2025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	サムティ株式会社	不動産業	14.28	不動産信託受益権の購入	8,865,000	-	-
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	14.28	不動産(現物不動産)の購入	2,379,000	-	-
利害関係人等	合同会社 サムティブリッジワン	信託受益権 及び不動産の 取得・管理・ 処分等	-	不動産信託受益権の購入	734,000	-	-
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	248,089	営業未払金	43,800
				修繕工事	420,950	営業未払金	179,741

(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程に基づき、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。

(注3)上記の他、サムティ株式会社から信託受益権譲渡契約上の買主の地位の譲渡(買付額の合計)865,000千円を受けています。

【1口当たり情報に関する注記】

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

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

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2024年9月13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2024年9月24日に払込を予定しています。この結果、2024年9月24日付で出資総額（純額）が82,904,389,206円、発行済投資口の総口数は852,726口となる予定です。

（株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数	: 14,000口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり100,400円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,405,600,000円
払込期日	: 2024年9月24日
割当予定先及び割当口数	: 株式会社大和証券グループ本社 5,600口 サムティ株式会社 8,400口

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,140,000	(注2) 41,410
水道光熱費収入	34,804	34,804
その他	－	5,639,126
合計	1,174,804	5,715,340

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	5,674,765	(注2) 574,239
水道光熱費収入	34,192	34,192
その他	－	5,782,068
合計	5,708,958	6,390,500

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

(単位：円)

区分	前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
I 当期末処分利益	1,969,344,317	2,629,500,656
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	249,940,348	29,845,410
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,219,268,996 (2,646)	2,658,799,668 (3,118)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,969,328,648 (2,348)	2,628,954,258 (3,083)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	249,940,348 (298)	29,845,410 (35)
IV 次期繰越利益 分配金の額の算出方法	15,669	546,398
	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,348円となりました。	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,083円となりました。
	これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。	これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。
	これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,120百万円の100分の22.4にほぼ相当する額である249,940,348円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は298円となりました。	これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,157百万円の100分の2.6にほぼ相当する額である29,845,410円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は35円となりました。
	なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.8%となります。	なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は70.2%となります。

(注1) 本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿評価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿評価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した評価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。当期末の継続鑑定評価額の総額は、194,997,000,000円、調整後帳簿評価額の総額は163,779,268,604円、翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額は394,667,950円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（194,997,000,000円）は、調整後帳簿評価額総額（163,779,268,604円）及び第20期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額（394,667,950円）の合計を上回ります。

(注2) 本投資法人が本書日現在保有する191物件について建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の6か月平均額は217百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限事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

2025年3月14日

サムティ・レジデンシャル投資法人
役員会御中mc21 監査法人
京都府京都市

指定社員	公認会計士	松 永 幸 廣
業務執行社員		
指定社員	公認会計士	江 口 亮
業務執行社員		

< 計算書類等監査 >

監査意見

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2024年8月1日から2025年1月31日までの第19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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。

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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

なお、日本公認会計士協会の倫理規則に定める報酬依存度は、2025年1月31日に終了した営業期間より継続して15%を超えている。

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

(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。

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項 目	前期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
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 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
現金及び預金	4,188,834千円	現金及び預金 3,299,005千円
信託現金及び信託預金	2,452,973千円	信託現金及び信託預金 2,644,160千円
現金及び現金同等物	6,641,807千円	現金及び現金同等物 5,943,166千円

サステナビリティに関する取組み

Environment

外部評価機関による環境認証の取得状況(2025年1月末時点)

物件数	37物件
延床面積	150,551.88㎡
認証取得割合(延床面積比)	34.2%



25物件



11物件



1物件

2025年1月期(第19期) 新規認証取得物件

Aランク ★★★★★

CASBEE 不動産評価認証

S-RESIDENCE 新大阪Ridente

S-RESIDENCE 葵II

S-RESIDENCE 上飯田West

S-RESIDENCE 玉川学園前

S-FORT 神戸神楽町

S-FORT 新潟駅前

GRESBリアルエステイト評価

2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組みの双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しました。



グリーンローンによる調達

2025年1月にグリーンローンにより65億円の借入れ（リファイナンス）を実施しました。

Social

入居者、地域・社会(コミュニティ)への取組み

- 継続的な取組み
- 各種シェアリングサービスの導入
 - 宅配ボックスの設置/宅配物置き配サービス・宅配型トランクルームサービスの導入
 - IoT機器の導入
 - 防災備蓄品の配布、防災訓練の実施
 - 社会貢献型・災害支援型自動販売機の設置
 - 入居者向けサブスクリプションの導入
 - AEDの設置
 - デジタルサイネージの設置
 - テナント向け満足度調査の実施

防災訓練の実施

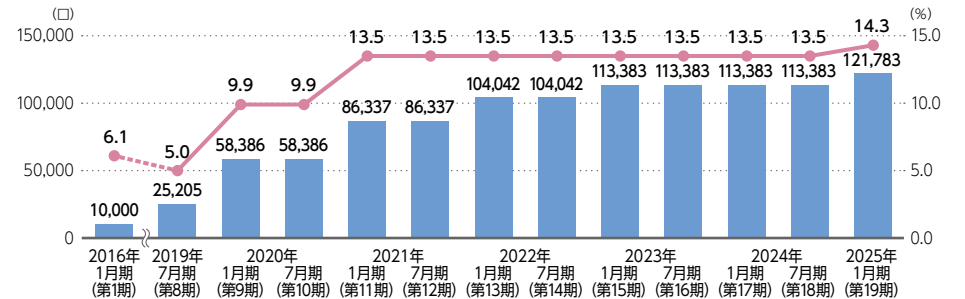


Governance

投資主利益に配慮した運用体制の確保

- 透明性の高い意思決定プロセスによる運用
- 投資口累積投資及び持投資口制度の導入
- 投資主とスポンサーの利害一致を目的としたサムティ株式会社によるセიმサポート出資

サムティ株式会社による本投資法人投資口の保有推移



投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	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
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	お問い合わせ先	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
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)		

住所変更等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。

分配金請求権の除斥期間について

分配金は、本投資法人規約に従い、分配金支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

ホームページのご案内

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、投資主の皆様へ的確な情報をお届けしていきます。

<https://www.samty-residential.com/>

サムティリート

検索

3459

検索

スマートフォンからはQRコードでのアクセスが便利です。





熱くして食べるのが一般的ですが、酒のつまみにも
※画像はイメージです。

各地のおもたせ

大分県

～大分市編～

おすすめおもたせ

「富士見の
りゅうきゅう関さば」
有限会社富士見水産

地方の方々に愛されている逸品やお土産は、お取り寄せも可能です。食べることでその地に思いを馳せながら、楽しんでみてください。今回は2024年11月に「S-FORT大分岩田町」を取得した大分県大分市です。

古くから貿易や産業が発展した大分市は、周囲を高崎山や鎧ヶ岳、樅木山などの山々に囲まれ、別府湾に面している自然豊かな都市です。別府湾の南側に広がる豊後水道は天然の瀬や礁に恵まれていることから、さまざまな魚が獲れる良質な漁場となっています。そんな豊後水道は、起伏があり網漁には適さないだけでなく、潮の流れが速いことから、大分県漁業組合佐賀関支店に所属する漁師がさばを一本釣りしています。この組合に所属する漁師によって釣り上げられたさばこそが「関さば」です。「関さば」は身が引き締まっっていて歯ごたえも十分、脂のりも良く、深みのある味わいが豊かに広がります。

漁師たちは過酷な一本釣りに備えるために、腹ごしらえとして多めに獲れたサバやアジ、カンパチやタイなどを食べていたようです。魚の刺身を九州産の甘い醤油をベースにした独自のタレに漬けこんだ「りゅうきゅう」は漁師めしに始まった郷土料理で、りゅうきゅう専用のタレがスーパーマーケットなどで販売されるほど定着しています。

大分県漁業組合佐賀関支店との間で産地沖買契約を結んでいる有限会社富士見水産の「富士見のりゅうきゅう関さば」は、タレに漬け込んで完成した状態のりゅうきゅうが1食分ごとに小分けされていて便利。熱々のご飯にのせるだけで、りゅうきゅう丼のできあがりです。豪快にかき込むと大分市の海沿いの風景が目には浮かびます。大分名産のカボスをかけると一層おいしいと、大切な人に味の便りを届けましょう。



関さばだけでなく、関あじのりゅうきゅうも人気です。富士見のりゅうきゅう2パック
2,376円(税込)

お問い合わせ先

有限会社富士見水産
<https://www.sekisaba.co.jp/>
TEL : 097-575-4122
受付時間/9:00~16:00 (お盆・年末年始を除く)

文章：吉川ゆこ

