

## 2022年1月期 決算短信 (REIT)

2022年3月17日

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

資 産 運 用 会 社 名 サムティアセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高橋 雅史  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役 経営管理本部長 (氏名) 二澤 秀和  
 兼 経営管理本部長  
 T E L 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2022年4月27日

分配金支払開始予定日 2022年4月22日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年1月期の運用、資産の状況(2021年8月1日～2022年1月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年1月期	4,842	15.9	2,309	24.2	1,833	20.8	1,832	20.9
2021年7月期	4,176	△4.1	1,859	△14.3	1,516	△24.5	1,515	△24.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年1月期	2,383	2.7	1.3	37.9
2021年7月期	2,371	2.5	1.2	36.3

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2022年1月期	2,764	2,381	383	2,127	1,832	294	100.0	2.5
2021年7月期	2,735	2,371	364	1,748	1,515	232	100.0	2.5

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

(注2) 2022年1月期及び2021年7月期における利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は0.004及び0.004です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額（利益超過分配金は含まない） ÷ 当期純利益 × 100

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年1月期	154,849	75,981	49.1	98,725
2021年7月期	124,926	59,918	48.0	93,724

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年1月期	2,874	△29,785	27,675	5,417
2021年7月期	4,393	△2,033	△2,129	4,652

2. 2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年7月期	5,383	11.2	2,566	11.1	2,136	16.6	2,135	16.6	3,020	2,774	246
2023年1月期	4,985	△7.4	2,233	△13.0	1,797	△15.9	1,796	△15.9	2,665	2,333	332

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）  
（2022年7月期）2,774円、（2023年1月期）2,333円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |     |
|----------------------|-----|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 有 |
| 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）	2022年1月期	769,626口	2021年7月期	639,300口
② 期末自己投資口数	2022年1月期	0口	2021年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。  
なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 会計方針の変更に関する注記	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	28

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

（当期の概況）

#### ① 投資法人の主な推移

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

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

2022年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計159物件の不動産等（取得価格合計146,346百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は769,626口となっています。

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

#### ② 運用環境

2022年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2021年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は1.3%（季節調整済前期比）、年率換算では5.4%、民間最終消費支出は実質2.7%（季節調整済前期比）と、どちらも2四半期ぶりのプラス成長となりました。雇用情勢に関しては、2021年平均の有効求人倍率は1.13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、2021年12月末時点における不動産業向けの貸出残高は91.3兆円と、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、低金利環境が続く中、市場参加者の投資意欲は活発であり、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、新型コロナウイルス感染症の影響による緊急事態宣言やまん延防止等重点措置を受けてもなお減少することなく推移しています。なお、総務省が発表した「住民基本台帳人口移動報告」によれば、東京23区において2021年は2014年以降で初めての転出超過となった一方で、主要地方都市全体では転入超過が続いています。

#### ③ 運用状況

当期においては、2021年8月2日付にて公募及び第三者割当増資、2021年8月3日付にて新規借入れを実施し、24物件の不動産等（取得価格合計25,565百万円）を、さらに2021年11月30日付にて3物件の不動産等（取得価格合計2,539百万円）を追加取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は159物件、取得価格の合計は146,346百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.1%（主要地方都市47.3%、その他地方都市25.8%）、首都圏比率26.9%となりました。

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

調整後賃料単価（注2）については、プロパティマネジメント会社と連携し、地域の特徴や需要を踏まえた賃料設定や礼金收受等に取り組んでおり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の環境下においても引き続き堅調に推移しています。稼働率については、政府による緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の影響があるものの、当期の稼働率は昨年と概ね同水準で推移しており、当期末における総賃貸可能面積は347,140.95㎡、稼働率は95.9%となっています。

また、サステナビリティに関する取り組みとして、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した取り組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、GRESBリアルエステイト評価の取得に向けて、本資産運用会社において、「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制の整備等準備を進めています。

（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い、本投資法人を除きます。以下同じです。

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

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

## ④ 資金調達状況

## (A) 新投資口の発行について

当期においては、2021年8月2日付にて、新規取得24物件の取得資金等に充当することを目的として、公募及び第三者割当増資による新投資口（128,207口）の追加発行（調達合計額15,725百万円）を、また2021年8月24日付で第三者割当増資による新投資口（2,119口）の追加発行（調達合計額254百万円）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769,626口となっています。

## (B) 借入れ及び投資法人債について

当期においては、2021年8月3日付にて、新規取得24物件の取得資金等に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社肥後銀行、株式会社新生銀行、株式会社ゆうちょ銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社鹿児島銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン17-A、17-B、17-C及び17-D）計13,500百万円の借入れを行いました。さらに2022年1月31日付にて、既存借入金（タームローン7-B）5,350百万円の返済資金の一部に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行及び株式会社熊本銀行より長期借入金（タームローン18）3,850百万円の借入れを行いました。

また、有利子負債の長期化、金利の固定化、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることを目的として、以下のとおり第2回無担保投資法人債を発行しました。

名称：サムティ・レジデンシャル投資法人第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)

発行価額：1,500百万円

利率：年0.850%

発行日：2021年12月8日

償還期限：2031年12月8日

担保及び保証：無担保・無保証

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は76,935百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.7%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

## ⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益4,842百万円、営業利益2,309百万円、経常利益1,833百万円となり、当期純利益は1,832百万円となりました。

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2,381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960百万円の100分の30.7にほぼ相当する額である294,766,758円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は383円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金を含む分配金総額の割合）は76.2%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、160,168,000,000円、調整後帳簿価額の総額は141,037,587,613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379,301,205円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（160,168,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（141,037,587,613円）及び第14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（379,301,205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160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198百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2022年2月17日付「月例経済報告（令和4年2月）」によると、景気は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられます。先行きについては、感染対策に万全を期し、経済社会活動を継続していく中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、感染拡大による影響や供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクに十分注意する必要があります。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

不動産売買市場については低金利環境の長期化により、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新型コロナウイルス感染症の影響については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現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズについて優先的売買交渉権を付与されている他、メインスポンサーのウェアハウジング機能の活用及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、機動的に物件を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

(B) 内部成長戦略

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

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

(C) 財務戦略

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

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

## ② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

## (A) 資産の取得

本投資法人は2022年2月25日及び2月28日に、以下の不動産信託受益権及び不動産（現物）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格（注1） （百万円）
A-86	S-FORT大正リヴィエール	大阪市大正区	サムティ株式会社	2022年2月28日	1,000
B-46	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	非開示（注2）	2022年2月25日	540
B-47	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	サムティ株式会社	2022年2月28日	1,012
C-39	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区			1,200
合計		-	-	-	3,752

（注1）取得価格は、取得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（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注2）取得先の同意が得られていないため非開示としています。

## (B) 資産の譲渡

本投資法人は2022年2月28日に、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

物件番号	物件名	所在地	譲渡先	譲渡日	譲渡価格（注） （百万円）
A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	サムティ株式会社	2022年2月28日	523
C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区			740
C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区			760
合計		-	-	-	2,023

（注）譲渡価格は、譲渡資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

本投資法人は2022年3月24日に、以下の不動産信託受益権を譲渡する予定です。

物件番号	物件名	所在地	譲渡予定先	譲渡予定日	譲渡予定価格 （注1） （百万円）
A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	非開示（注2）	2022年3月24日	864
合計		-	-	-	864

（注1）譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注2）譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

## (C) 資金の借入

本投資法人は、2022年2月25日に特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施しました。

	借入先	借入金額 （百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン 19	株式会社 あおぞら銀行	500	0.940% （固定金利）	2028年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
合計		500	-	-	-	-

## ③ 運用状況の見通し

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
					円	円	円
2022年7月期	5,383	2,566	2,136	2,135	3,020	2,774	246
2023年1月期	4,985	2,233	1,797	1,796	2,665	2,333	332

(注) 上記予想数値は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する、一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、様々な要因により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値の前提条件につきましては、下記記載の「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。



## 2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年7月期：2022年2月1日～2022年7月31日（181日）</li> <li>2023年1月期：2022年8月1日～2023年1月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年7月期：本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権160物件について、2022年2月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」（以下、「本お知らせ」といいます。）において公表した譲渡予定の1物件の譲渡が行われる予定であることを除き、2022年7月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得並びに処分が行われないことを前提としています。</li> <li>2023年1月期：上記記載の2022年7月期末時点で所有している不動産又は不動産信託受益権159物件を2023年1月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得並びに処分が行われないことを前提としています。</li> <li>実際には物件の新規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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、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）を基準として賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。</li> <li>本お知らせにて公表した4物件の不動産売却益を見込んでいます。ただし、不動産売却益については現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。上記以外の不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（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。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含まない）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、2022年7月期に3,880百万円、2023年1月期に3,892百万円を想定しています。</li> <li>費用計上する固定資産税及び都市計画税等は2022年7月期に331百万円、2023年1月期に329百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、定額法により算出しており、2022年7月期に963百万円、2023年1月期に964百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2022年7月期に222百万円、2023年1月期に209百万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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口発行費用の償却分として、2022年7月期に11百万円、2023年1月期に8百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費用の償却分として、2022年7月期に5百万円、2023年1月期に5百万円を想定しています。</li> <li>支払利息その他融資関連費用として、2022年7月期に412百万円、2023年1月期に422百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における本投資法人の有利子負債残高は、借入金残高が73,235百万円、投資法人債発行残高が4,200百万円あります。本日以降に返済期日が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債については、全額借り換え又は投資法人債による資金手当てを行うことを前提としています。</li> <li>以上の前提から、2022年7月期末における有利子負債残高は、借入金残高が73,235百万円、投資法人債発行残高が4,200百万円、2023年1月期末における有利子負債残高は、借入金残高が73,235百万円、投資法人債発行残高が4,200百万円となることを想定しています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数769,626口を前提としています。</li> <li>上記の他に2022年7月期末及び2023年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>

1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含まな い)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。</li> <li>2022年7月期及び2023年1月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの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います。2022年7月期においては、減価償却費として963百万円を、また、2023年1月期においては、減価償却費として964百万円を見込む中、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合計した額の6か月平均額は197百万円（2022年7月期の見積額は197百万円、2023年1月期の見積額は197百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出（CAPEX）を目的とした積み立てや運転資金等として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います。</li> <li>以上を勘案し、本日現在において、2022年7月期、2023年1月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ189百万円、255百万円を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオはそれぞれ75.0%、74.3%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の19.7%、26.5%に相当する金額となる見込みです。</li> <li>利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等につきましては、2021年10月28日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針」をご参照ください。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## （2）投資リスク

有価証券報告書（2021年10月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

### （1）貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,780,018	3,051,921
信託現金及び信託預金	1,872,773	2,365,556
営業未収入金	11,228	12,081
前払費用	156,253	192,540
未収消費税等	—	34,367
その他	43,805	935
流動資産合計	4,864,079	5,657,402
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,125,702	10,579,150
減価償却累計額	△672,589	△806,201
建物（純額）	8,453,113	9,772,948
構築物	6,682	6,682
減価償却累計額	△959	△1,265
構築物（純額）	5,722	5,416
機械及び装置	9,312	28,187
減価償却累計額	△1,230	△2,172
機械及び装置（純額）	8,082	26,014
工具、器具及び備品	36,400	46,397
減価償却累計額	△10,466	△15,362
工具、器具及び備品（純額）	25,934	31,034
土地	10,061,976	11,448,470
信託建物	52,952,836	63,719,516
減価償却累計額	△5,283,335	△6,063,274
信託建物（純額）	47,669,501	57,656,242
信託構築物	23,105	23,889
減価償却累計額	△6,845	△7,947
信託構築物（純額）	16,259	15,941
信託機械及び装置	585,635	718,896
減価償却累計額	△117,805	△136,680
信託機械及び装置（純額）	467,829	582,216
信託工具、器具及び備品	151,630	199,327
減価償却累計額	△46,920	△67,628
信託工具、器具及び備品（純額）	104,710	131,699
信託土地	52,872,589	68,982,135
有形固定資産合計	119,685,721	148,652,120
無形固定資産		
ソフトウェア	2,662	2,206
無形固定資産合計	2,662	2,206
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	8
差入敷金及び保証金	11,588	11,746
長期前払費用	323,676	446,732
投資その他の資産合計	335,282	458,487
固定資産合計	120,023,666	149,112,814
繰延資産		
投資口交付費	15,283	41,607
投資法人債発行費	23,599	37,689
繰延資産合計	38,883	79,297
資産合計	124,926,629	154,849,513

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	271,247	470,534
1年内返済予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,700,000	10,385,000
未払金	70,553	88,883
未払費用	3,237	4,711
未払分配金	14,525	15,255
未払消費税等	81,725	—
未払法人税等	965	788
前受金	598,581	738,479
預り金	14,654	13,365
流動負債合計	11,755,492	12,717,019
固定負債		
投資法人債	2,700,000	3,200,000
長期借入金	50,035,000	62,350,000
預り敷金及び保証金	78,890	86,090
信託預り敷金及び保証金	439,113	514,561
固定負債合計	53,253,003	66,150,651
負債合計	65,008,495	78,867,671
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	60,284,277	76,264,169
出資総額控除額	△1,882,222	△2,114,927
出資総額（純額）	58,402,055	74,149,242
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,516,078	1,832,599
剰余金合計	1,516,078	1,832,599
投資主資本合計	59,918,134	75,981,842
純資産合計	※1 59,918,134	※1 75,981,842
負債純資産合計	124,926,629	154,849,513

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,703,995	※1 4,467,642
その他貸貸事業収入	※1 363,378	※1 374,871
不動産等売却益	※2 109,509	—
営業収益合計	4,176,883	4,842,514
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,777,790	※1 1,950,819
資産運用報酬	327,092	340,066
資産保管手数料	6,031	6,222
一般事務委託手数料	41,951	51,897
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	13,000	15,350
その他営業費用	148,306	165,691
営業費用合計	2,317,233	2,533,107
営業利益	1,859,650	2,309,406
営業外収益		
受取利息	13	12
還付加算金	173	—
未払分配金戻入	896	942
その他	631	1,101
営業外収益合計	1,714	2,056
営業外費用		
支払利息	246,423	295,013
投資法人債利息	10,242	12,108
融資関連費用	74,329	153,972
投資口交付費償却	8,234	11,971
投資法人債発行費償却	4,380	4,736
その他	848	559
営業外費用合計	344,459	478,361
経常利益	1,516,905	1,833,101
税引前当期純利益	1,516,905	1,833,101
法人税、住民税及び事業税	968	791
法人税等調整額	△10	8
法人税等合計	958	800
当期純利益	1,515,947	1,832,301
前期繰越利益	131	298
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,516,078	1,832,599

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年2月1日 至 2021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	60,284,277	△1,759,476	58,524,801	2,008,173	2,008,173	60,532,974	60,532,974
当期変動額							
利益超過分配		△122,745	△122,745			△122,745	△122,745
剰余金の配当				△2,008,041	△2,008,041	△2,008,041	△2,008,041
当期純利益				1,515,947	1,515,947	1,515,947	1,515,947
当期変動額合計	—	△122,745	△122,745	△492,094	△492,094	△614,839	△614,839
当期末残高	※1 60,284,277	△1,882,222	58,402,055	1,516,078	1,516,078	59,918,134	59,918,134

当期（自 2021年8月1日 至 2022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	60,284,277	△1,882,222	58,402,055	1,516,078	1,516,078	59,918,134	59,918,134
当期変動額							
新投資口の発行	15,979,892		15,979,892			15,979,892	15,979,892
利益超過分配		△232,705	△232,705			△232,705	△232,705
剰余金の配当				△1,515,780	△1,515,780	△1,515,780	△1,515,780
当期純利益				1,832,301	1,832,301	1,832,301	1,832,301
当期変動額合計	15,979,892	△232,705	15,747,187	316,520	316,520	16,063,707	16,063,707
当期末残高	※1 76,264,169	△2,114,927	74,149,242	1,832,599	1,832,599	75,981,842	75,981,842

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
I 当期末処分利益	1,516,078,898	1,832,599,835
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	232,705,200	294,766,758
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,748,485,500 (2,735)	2,127,246,264 (2,764)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,515,780,300 (2,371)	1,832,479,506 (2,381)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	232,705,200 (364)	294,766,758 (383)
IV 次期繰越利益	298,598	120,329
分配金の額の算出方法	<p>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2,371円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費817百万円の100分の28.5にほぼ相当する額である232,705,200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364円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は74.9%となります。</p>	<p>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2,381円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費960百万円の100分の30.7にほぼ相当する額である294,766,758円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は383円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は76.2%となります。</p>

(注) 当期における利益超過分配の実施判断については、「1.運用状況/(1)運用状況(当期の概況)/⑤業績の概要(注1)及び(注2)」をご参照ください。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,516,905	1,833,101
減価償却費	818,438	960,839
受取利息	△13	△12
支払利息	256,666	307,122
投資口交付費償却	8,234	11,971
投資法人債発行費償却	4,380	4,736
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,244	△852
未収消費税等の増減額（△は増加）	157,007	△34,367
未払消費税等の増減額（△は減少）	81,725	△81,725
前払費用の増減額（△は増加）	△6,883	△36,287
営業未払金の増減額（△は減少）	△101,378	140,845
未払金の増減額（△は減少）	△19,780	18,329
前受金の増減額（△は減少）	4,807	139,897
長期前払費用の増減額（△は増加）	6,387	△123,056
信託有形固定資産の売却による減少額	1,956,876	—
その他	△40,819	40,637
小計	4,652,799	3,181,180
利息の受取額	13	12
利息の支払額	△258,705	△305,647
法人税等の支払額	△754	△968
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,393,352	2,874,576
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,051,972	△2,860,065
信託有形固定資産の取得による支出	△976,713	△27,008,275
差入敷金及び保証金の差入による支出	△217	△326
差入敷金及び保証金の返還による収入	92	169
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,317	△10,759
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,117	17,959
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△54,767	△49,181
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,631	124,629
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,033,146	△29,785,849
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,200,000	17,350,000
長期借入金の返済による支出	△5,200,000	△5,350,000
投資法人債の発行による収入	—	1,500,000
投資法人債発行費の支出	—	△18,826
投資口の発行による収入	—	15,979,892
投資口交付費の支出	—	△38,295
分配金の支払額	△2,129,732	△1,746,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,129,732	27,675,957
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	230,473	764,685
現金及び現金同等物の期首残高	4,422,318	4,652,791
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,652,791	※1 5,417,477



## （6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## （7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	10～20年	機械及び装置	6～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～69年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は5,546千円、当期は46,242千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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>								

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>
--------------------------------	--

（8）会計方針の変更に関する注記

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)		当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,428,135		4,142,481	
地代収入	98		136	
共益費収入	275,761	3,703,995	325,025	4,467,642
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	135,504		167,542	
水道光熱費収入	26,743		28,257	
その他収入	201,130	363,378	179,071	374,871
不動産賃貸事業収益合計		4,067,374		4,842,514
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	212,880		245,289	
水道光熱費	53,638		65,872	
公租公課	260,494		258,187	
保険料	8,342		10,481	
修繕費	198,163		197,844	
減価償却費	817,982		960,382	
信託報酬	28,192		34,513	
その他賃貸事業費用	198,095		178,248	
不動産賃貸事業費用合計		1,777,790		1,950,819
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,289,584		2,891,694

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

（単位：千円）

S-FORT葵一丁目	
不動産等売却収入	1,150,000
不動産等売却原価	1,095,712
その他売却費用	10,316
不動産等売却益	43,970

S-FORT静岡本通	
不動産等売却収入	310,000
不動産等売却原価	286,257
その他売却費用	5,363
不動産等売却益	18,378

S-FORT相模原	
不動産等売却収入	627,000
不動産等売却原価	574,906
その他売却費用	4,934
不動産等売却益	47,159

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

(単位：口)

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	639,300	769,626

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
現金及び預金	2,780,018	3,051,921
信託現金及び信託預金	1,872,773	2,365,556
現金及び現金同等物	4,652,791	5,417,477

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、2022年1月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,700,000	10,741,671	41,671
(3) 投資法人債	2,700,000	3,071,210	371,210
(4) 長期借入金	50,035,000	50,047,456	12,456
負債計	63,435,000	63,860,338	425,338

2022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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の投資法人債	1,000,000	1,008,734	8,734
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,385,000	10,419,430	34,430
(3) 投資法人債	3,200,000	3,210,339	10,339
(4) 長期借入金	62,350,000	62,705,828	355,828
負債計	76,935,000	77,344,333	409,333

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。

(1) 1年内返済予定の投資法人債、(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。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2021年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	10,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	—	1,700,000	—
長期借入金	—	10,685,000	11,800,000	12,050,000	15,500,000	—
合計	10,700,000	11,685,000	11,800,000	12,050,000	17,200,000	—

当期（2022年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,385,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,700,000	—	1,500,000
長期借入金	—	11,450,000	12,500,000	14,320,000	14,530,000	9,550,000
合計	11,385,000	11,450,000	12,500,000	16,020,000	14,530,000	11,050,000

## [有価証券に関する注記]

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	8
繰延税金資産合計	17	8
繰延税金資産の純額	17	8

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

(単位：%)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.45
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.04



[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

## [賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	120,350,019	119,685,721
期中増減額	△664,298	28,966,398
期末残高	119,685,721	148,652,120
期末時価	129,211,000	160,168,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は3物件の取得(1,895,283千円)によるものであり、主な減少額は3物件の譲渡(1,956,876千円)及び減価償却費(817,982千円)によるものです。当期の主な増加額は27物件の取得(29,678,078千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(960,382千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	28,257	28,257
その他	—	4,814,256
合計	28,257	4,842,514

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## [1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
1口当たり純資産額	93,724	98,725
1口当たり当期純利益	2,371	2,383

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
当期純利益 (千円)	1,515,947	1,832,301
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)	1,515,947	1,832,301
期中平均投資口数 (口)	639,300	768,664

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

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

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△143	25,648	(注2)
2017年10月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△141	25,506	(注3)
2018年2月1日	第三者割当増資	173,600	456,600	15,103	40,610	(注4)
2018年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	456,600	△136	40,473	(注5)
2018年8月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	(注6)
2018年10月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	504,100	△213	44,376	(注7)
2019年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	504,100	△229	44,146	(注8)

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	
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注9)
2019年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	592,600	△232	54,250	(注10)
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11)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注12)
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13)
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14)
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15)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注16)
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) 2017年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期(2017年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり507円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。

(注3) 2017年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期(2017年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり501円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月23日より分配金の支払を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格87,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2018年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2018年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり484円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月23日より分配金の支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格89,895円(引受価額86,668円)にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

(注7) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第6期(2018年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり468円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月22日より分配金の支払を開始しました。

(注8) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第7期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり456円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

(注9) 1口当たり発行価格116,800円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第8期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり462円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月21日より分配金の支払を開始しました。

(注11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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。

### 3. 参考情報

#### （1）投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注1)		当期 2022年1月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	14,283	9.2
			その他地方都市	4,601	3.0
		首都圏	2,398	1.5	
不動産合計				21,283	13.7
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	55,891	36.1
			その他地方都市	34,000	22.0
		首都圏	37,476	24.2	
信託不動産合計				127,368	82.3
預金・その他の資産				6,197	4.0
資産総額				154,849	100.0

	当期 2022年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	78,867	50.9
純資産総額	75,981	49.1

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

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

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

#### （2）投資資産

##### ①不動産等組入資産明細

2022年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託 受益権	608	635	0.4
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託 受益権	1,141	1,170	0.8
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	958	979	0.7
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	730	794	0.5
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託 受益権	1,305	1,340	0.9
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託 受益権	1,958	2,020	1.4
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	994	1,020	0.7
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	679	722	0.5
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	1,584	1,590	1.1
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	678	690	0.5
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	2,383	2,470	1.7
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託 受益権	446	462	0.3
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,418	2,489	1.7
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	896	870	0.6
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産 (現物)	407	400	0.3
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	信託 受益権	739	720	0.5
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	699	680	0.5
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	562	570	0.4
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,907	1,900	1.3
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,162	1,200	0.8
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,829	1,858	1.3
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	790	812	0.6
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託 受益権	492	500	0.3
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託 受益権	1,846	1,846	1.3
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託 受益権	1,572	1,571	1.1

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託 受益権	1,173	1,147	0.8
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	信託 受益権	843	841	0.6
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	462	449	0.3
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託 受益権	790	762	0.5
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	437	425	0.3
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東 I	福岡市博多区	不動産 (現物)	398	389	0.3
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東 II	福岡市博多区	不動産 (現物)	398	382	0.3
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	不動産 (現物)	536	515	0.4
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	888	885	0.6
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	826	820	0.6
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	965	918	0.6
主要 地方都市	A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	信託 受益権	1,343	1,338	0.9
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	899	896	0.6
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	547	538	0.4
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	436	429	0.3
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託 受益権	666	660	0.5
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordor	札幌市白石区	不動産 (現物)	309	303	0.2
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,490	1,484	1.0
主要 地方都市	A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託 受益権	1,155	1,150	0.8
主要 地方都市	A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産 (現物)	615	599	0.4
主要 地方都市	A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,090	1,056	0.7
主要 地方都市	A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	554	538	0.4
主要 地方都市	A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	不動産 (現物)	471	456	0.3
主要 地方都市	A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産 (現物)	354	342	0.2
主要 地方都市	A-56	S-FORT大今里西	大阪市東成区	不動産 (現物)	342	331	0.2



エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産 (現物)	571	557	0.4
主要 地方都市	A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	789	766	0.5
主要 地方都市	A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	551	530	0.4
主要 地方都市	A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	309	297	0.2
主要 地方都市	A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	不動産 (現物)	498	482	0.3
主要 地方都市	A-62	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,814	1,765	1.2
主要 地方都市	A-63	S-FORT東別院	名古屋市中区	信託 受益権	742	720	0.5
主要 地方都市	A-64	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	485	460	0.3
主要 地方都市	A-65	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	399	380	0.3
主要 地方都市	A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託 受益権	781	734	0.5
主要 地方都市	A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託 受益権	705	662	0.5
主要 地方都市	A-68	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	413	395	0.3
主要 地方都市	A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	330	310	0.2
主要 地方都市	A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	684	665	0.5
主要 地方都市	A-71	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託 受益権	878	836	0.6
主要 地方都市	A-72	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	528	487	0.3
主要 地方都市	A-73	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託 受益権	4,451	4,320	3.0
主要 地方都市	A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,927	1,820	1.2
主要 地方都市	A-75	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	信託 受益権	719	684	0.5
主要 地方都市	A-76	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託 受益権	719	680	0.5
主要 地方都市	A-77	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	信託 受益権	696	665	0.5
主要 地方都市	A-78	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託 受益権	646	612	0.4
主要 地方都市	A-79	S-FORT泉中央	仙台市泉区	信託 受益権	576	545	0.4
主要 地方都市	A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産 (現物)	516	477	0.3
主要 地方都市	A-81	S-FORT八事	名古屋市天白区	不動産 (現物)	470	442	0.3

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-82	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	不動産 (現物)	443	405	0.3
主要 地方都市	A-83	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産 (現物)	422	385	0.3
主要 地方都市	A-84	S-RESIDENCE浄心II	名古屋市西区	信託 受益権	832	787	0.5
主要 地方都市	A-85	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	不動産 (現物)	474	443	0.3
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	462	480	0.3
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	551	580	0.4
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,275	2,323	1.6
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	607	612	0.4
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	637	630	0.4
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託 受益権	1,020	1,050	0.7
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託 受益権	356	375	0.3
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託 受益権	1,426	1,412	1.0
その他 地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託 受益権	790	789	0.5
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託 受益権	1,808	1,807	1.2
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	785	767	0.5
その他 地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産 (現物)	610	599	0.4
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	1,007	1,015	0.7
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	901	904	0.6
その他 地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産 (現物)	284	277	0.2
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	信託 受益権	1,362	1,332	0.9
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	信託 受益権	1,110	1,125	0.8
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	信託 受益権	998	1,010	0.7
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託 受益権	775	774	0.5
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託 受益権	992	960	0.7
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	252	239	0.2

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
その他 地方都市	B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産 (現物)	617	599	0.4
その他 地方都市	B-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	不動産 (現物)	431	417	0.3
その他 地方都市	B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	不動産 (現物)	356	340	0.2
その他 地方都市	B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託 受益権	678	657	0.4
その他 地方都市	B-28	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	信託 受益権	783	738	0.5
その他 地方都市	B-29	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	信託 受益権	1,354	1,340	0.9
その他 地方都市	B-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	不動産 (現物)	472	454	0.3
その他 地方都市	B-31	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	信託 受益権	1,040	969	0.7
その他 地方都市	B-32	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,514	1,465	1.0
その他 地方都市	B-33	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	信託 受益権	1,291	1,260	0.9
その他 地方都市	B-34	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託 受益権	760	732	0.5
その他 地方都市	B-35	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	620	593	0.4
その他 地方都市	B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	453	426	0.3
その他 地方都市	B-37	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産 (現物)	485	464	0.3
その他 地方都市	B-38	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	信託 受益権	1,459	1,400	1.0
その他 地方都市	B-39	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託 受益権	1,493	1,395	1.0
その他 地方都市	B-40	S-FORT高崎	群馬県高崎市	信託 受益権	1,163	1,098	0.8
その他 地方都市	B-41	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	信託 受益権	892	823	0.6
その他 地方都市	B-42	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	信託 受益権	835	787	0.5
その他 地方都市	B-43	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託 受益権	814	755	0.5
その他 地方都市	B-44	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	信託 受益権	663	612	0.4
その他 地方都市	B-45	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	信託 受益権	1,399	1,309	0.9
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	932	987	0.7
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	926	925	0.6
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託 受益権	627	645	0.4

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	838	866	0.6
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託 受益権	640	666	0.5
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	807	818	0.6
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	704	732	0.5
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,155	1,130	0.8
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	816	809	0.6
首都圏	C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産 (現物)	831	850	0.6
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	646	645	0.4
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	599	587	0.4
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	532	520	0.4
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	629	627	0.4
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,144	1,137	0.8
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,117	1,110	0.8
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	919	914	0.6
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,916	1,900	1.3
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	548	536	0.4
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,189	1,150	0.8
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	846	840	0.6
首都圏	C-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,693	1,678	1.1
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,532	1,510	1.0
首都圏	C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	537	528	0.4
首都圏	C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,478	5,400	3.7
首都圏	C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	信託 受益権	866	846	0.6
首都圏	C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	620	609	0.4
首都圏	C-29	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託 受益権	689	678	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
首都圏	C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	837	815	0.6
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	665	648	0.4
首都圏	C-32	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託 受益権	634	613	0.4
首都圏	C-33	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,469	3,365	2.3
首都圏	C-34	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,295	1,248	0.9
首都圏	C-35	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	956	919	0.6
首都圏	C-36	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託 受益権	940	898	0.6
首都圏	C-37	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託 受益権	802	768	0.5
首都圏	C-38	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	487	462	0.3
合計			-	-	148,652	146,346	100.0

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

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

(注3) 本物件は、S-FORT湖南梅影Ⅰ、S-FORT湖南梅影Ⅱ及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

②期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（①鑑定評価機関、②期末算定価格、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④DCF法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額を記載しています。

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

不動産の鑑定評価額等は、現在及び将来における鑑定評価額等による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

なお、価格時点はいずれも2022年1月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-01	S-FORT 新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ 株式会社	716	724	4.5	707	4.3	4.7
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,360	1,380	4.4	1,350	4.2	4.6
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,150	1,160	4.3	1,140	4.1	4.5
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	916	924	4.4	912	4.2	4.6
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,550	1,560	4.9	1,540	4.7	5.1
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,490	2,530	4.0	2,470	4.1	4.2
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,460	1,470	4.1	1,450	3.9	4.2
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	831	843	4.3	826	4.1	4.5
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,740	1,750	4.8	1,730	4.6	5.0
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	828	831	4.5	824	4.3	4.6
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,980	3,000	4.3	2,970	4.4	4.5
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	523	525	4.7	520	4.5	4.8
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,970	2,990	4.1	2,960	4.2	4.3
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,050	1,060	4.3	1,030	4.1	4.5
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定 株式会社	461	470	4.4	457	4.2	4.6
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	786	789	4.6	784	4.4	4.8
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	867	877	4.4	856	4.2	4.6
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	706	714	4.4	697	4.2	4.6
A-24	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,090	2,110	4.5	2,080	4.6	4.7
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,500	4.4	1,460	4.5	4.6
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,310	4.8	2,270	4.9	5.0
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	927	933	4.2	925	4.0	4.4
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	551	550	4.1	551	4.0	4.3
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,160	2,190	4.2	2,150	4.3	4.4

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-31	S-FORT 鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,900	1,920	4.3	1,890	4.4	4.5
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,430	1,440	4.3	1,420	4.1	4.5
A-33	S-FORT北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	869	881	4.3	864	4.4	4.5
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	467	473	4.6	464	4.4	4.8
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	811	813	4.9	810	4.7	5.1
A-36	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	456	459	4.6	455	4.7	4.8
A-37	S-FORT 博多東Ⅰ	大和不動産鑑定 株式会社	424	430	4.4	422	4.2	4.6
A-38	S-FORT 博多東Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	424	430	4.4	422	4.2	4.6
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	549	560	4.3	544	4.4	4.5
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	899	910	4.7	887	4.5	4.9
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	831	840	4.6	822	4.4	4.8
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	4.6	1,050	4.7	4.8
A-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,510	1,540	4.0	1,500	4.1	4.2
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	1,020	3.9	996	3.7	4.1
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	606	616	4.0	602	3.8	4.2
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	449	457	4.6	446	4.4	4.8
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	694	702	4.7	691	4.5	4.9
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	315	318	4.9	314	4.7	5.1
A-49	S-RESIDENCE 葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,690	1,720	4.1	1,670	4.2	4.3
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,250	1,260	4.3	1,240	4.4	4.5
A-51	S-FORT 神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	619	626	4.6	612	4.4	4.8
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,160	1,180	4.6	1,140	4.4	4.8
A-53	S-FORT 福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	601	612	4.2	590	4.0	4.4
A-54	S-FORT 都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	475	483	4.2	466	4.0	4.4



番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-55	S-FORT 都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	358	362	4.3	353	4.1	4.5
A-56	S-FORT 大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	342	348	4.3	336	4.1	4.5
A-57	S-RESIDENCE 千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	606	608	4.2	605	4.3	4.4
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	757	4.6	742	4.4	4.8
A-59	S-FORT 札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	555	558	5.1	551	4.9	5.3
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	317	319	5.2	315	5.0	5.4
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	510	514	4.7	505	4.5	4.9
A-62	S-FORT 大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,860	1,910	4.0	1,840	3.8	4.2
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	722	730	4.4	714	4.2	4.6
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	471	475	4.8	467	4.6	5.0
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	446	450	4.6	441	4.4	4.8
A-66	S-FORT 熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	760	769	4.5	756	4.6	4.7
A-67	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	692	700	4.4	689	4.5	4.6
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	398	401	4.7	394	4.5	4.9
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	313	315	4.9	310	4.7	5.1
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	718	725	4.6	710	4.4	4.8
A-71	S-FORT 熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	883	901	4.1	875	4.2	4.3
A-72	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	507	512	4.6	505	4.7	4.8
A-73	S-FORT 警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,380	4,430	4.1	4,330	3.9	4.3
A-74	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	1,930	1,960	4.2	1,920	4.0	4.4
A-75	S-FORT 名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	696	710	4.2	690	4.3	4.4
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	689	695	5.0	683	4.8	5.2
A-77	S-RESIDENCE 名駅南	株式会社 谷澤総合鑑定所	681	685	4.0	679	4.1	4.2
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	613	620	4.5	605	4.3	4.7
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	564	566	5.2	562	5.0	5.4

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-80	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	496	502	4.6	493	4.4	4.8
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	447	451	4.5	445	4.3	4.7
A-82	S-FORT 札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	414	420	4.9	407	4.7	5.1
A-83	S-FORT 札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	415	420	4.7	413	4.5	4.9
A-84	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	841	857	4.4	834	4.3	4.6
A-85	S-RESIDENCE 浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	483	487	4.3	481	4.4	4.5
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	607	613	5.3	601	5.1	5.5
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	667	672	5.6	661	5.4	5.8
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,680	2,700	4.1	2,670	4.2	4.3
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	717	719	4.7	714	4.5	4.8
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	767	775	5.3	763	5.4	5.5
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,140	1,130	5.2	1,140	5.0	5.4
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	433	436	5.3	432	5.1	5.5
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,600	1,620	4.4	1,590	4.2	4.6
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	879	892	4.3	873	4.1	4.5
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,060	2,070	4.4	2,040	4.2	4.5
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	851	859	5.3	843	5.1	5.5
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	642	647	5.3	636	5.1	5.5
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,090	1,100	5.0	1,080	4.8	5.2
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	923	940	5.0	916	5.1	5.2
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	302	304	5.0	301	5.1	5.2
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,350	1,360	5.1	1,340	4.9	5.3
B-19	S-FORT 熊本病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,110	5.1	1,120	4.9	5.3
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	993	1,000	5.0	990	4.8	5.2
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	872	887	4.2	865	4.0	4.4

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,000	1,010	5.2	1,000	5.3	5.4
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	250	251	5.1	249	4.9	5.3
B-24	S-FORT 熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	599	602	5.1	595	4.9	5.3
B-25	S-FORT 江坂Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	433	438	4.4	428	4.2	4.6
B-26	S-FORT 江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	346	353	4.1	339	3.9	4.3
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	680	684	5.5	676	5.3	5.7
B-28	S-FORT 佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	756	764	5.5	748	5.3	5.7
B-29	S-FORT長崎 大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,400	1,410	5.2	1,390	5.0	5.4
B-30	S-FORT 熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	443	446	5.1	439	4.9	5.3
B-31	S-FORT 静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,040	1,050	5.0	1,030	4.8	5.2
B-32	S-FORT 湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,510	1,520	6.1	1,490	5.9	6.3
B-33	S-FORT 江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,300	1,320	4.0	1,270	3.8	4.2
B-34	S-FORT 大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	755	763	5.3	746	5.1	5.5
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	587	595	5.3	578	5.1	5.5
B-36	S-FORT熊本 県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	412	414	5.3	410	5.1	5.5
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	490	517	4.7	481	4.5	4.9
B-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,430	1,440	5.1	1,410	4.9	5.3
B-39	S-FORT 新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,410	1,420	5.1	1,400	4.9	5.3
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,100	1,090	5.0	1,090	4.8	5.2
B-41	S-FORT 四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	828	834	4.9	825	4.7	5.1
B-42	S-FORT 鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	790	795	5.0	788	4.8	5.2
B-43	S-FORT平成 けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	761	774	5.3	748	5.1	5.5
B-44	S-FORT 四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	616	622	4.9	613	4.7	5.1
B-45	S-FORT宇都宮 南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,330	1,360	4.8	1,320	4.7	5.0

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,190	1,200	4.1	1,180	3.9	4.2
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,110	1,130	3.8	1,100	3.9	4.0
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	740	753	3.9	734	3.7	4.1
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,050	1,060	4.1	1,030	3.9	4.3
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定 株式会社	760	774	4.0	754	3.8	4.2
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	4.5	1,040	4.6	4.7
C-07	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	825	833	4.4	822	4.5	4.6
C-08	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,360	1,380	4.3	1,350	4.4	4.5
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	882	893	4.4	870	4.2	4.6
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	967	977	5.2	956	4.9	5.5
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	852	858	4.2	845	4.0	4.3
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	674	678	3.9	669	3.7	4.0
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	622	625	3.9	618	3.7	4.0
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	733	745	4.1	728	4.2	4.3
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,220	1,230	4.4	1,210	(注)	4.6
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,190	4.3	1,170	4.4	4.5
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	1,020	4.3	1,010	4.4	4.5
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,940	1,940	4.6	1,930	4.4	4.7
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	573	579	4.5	566	4.3	4.7
C-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,490	1,500	3.9	1,470	3.7	4.0
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	917	925	4.2	913	4.3	4.4
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,830	1,800	4.2	1,840	4.3	4.4
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,690	1,720	4.2	1,660	4.0	4.4
C-25	S-FORT 駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	556	570	3.6	550	3.4	3.8
C-26	S-FORT 横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,580	5,640	4.0	5,520	3.8	4.2
C-27	S-FORT青葉 しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	880	895	4.0	873	3.8	4.2

C-28	S-FORT川崎 神明町	大和不動産鑑定 株式会社	655	665	4.0	651	3.8	4.2
C-29	S-FORT本八幡 Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	694	704	4.2	684	4.0	4.4
C-30	S-FORT船橋 roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	828	839	4.4	817	4.2	4.6
C-31	S-FORTたまプ ラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	698	710	4.0	693	3.8	4.2
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	636	640	5.0	631	4.8	5.2
C-33	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,480	3,550	3.8	3,450	3.9	4.0
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,260	1,270	4.2	1,240	4.0	4.4
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	927	950	3.9	917	3.7	4.1
C-36	S-FORT 船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	904	921	4.1	897	3.9	4.3
C-37	S-FORT 船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	774	783	4.4	765	4.2	4.6
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	474	477	4.8	472	4.6	5.0
合計			160,168	161,887	-	158,889	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～5年度は4.4%、6～10年度は4.5%で査定されています。

## ③調整後帳簿価額明細

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	716	578
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,360	1,080
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,150	896
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	916	687
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,550	1,217
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,490	1,854
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,460	907
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	831	642
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,740	1,491
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	828	629
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,980	2,252
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	523	389
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,970	2,297
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,050	826
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	461	388
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	786	685
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	867	639
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	706	529
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,090	1,791
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,470	1,101
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,280	1,745
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	927	759
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	551	471
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	1,752
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,900	1,492
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,430	1,099
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	869	800
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	467	438
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	811	742
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	456	405
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	424	378
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	424	378
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	549	509
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	899	851
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	831	786
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	917
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,510	1,286
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,000	866
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	606	518
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	449	414
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	694	635
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	315	290
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,690	1,427
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,250	1,106
A-51	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	619	593
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,160	1,049
A-53	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	601	527

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-54	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	475	447
A-55	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	358	338
A-56	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	342	324
A-57	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	606	538
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	750	751
A-59	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	555	527
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	317	289
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	510	473
A-62	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,860	1,743
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	722	710
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	471	456
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	446	375
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	760	722
A-67	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	692	652
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	398	393
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	313	310
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	718	666
A-71	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	883	831
A-72	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	507	488
A-73	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,380	4,311
A-74	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,930	1,810
A-75	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	696	681
A-76	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	689	675
A-77	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	681	662
A-78	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	613	608
A-79	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	564	542
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	496	474
A-81	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	447	440
A-82	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	414	408
A-83	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	415	387
A-84	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	841	785
A-85	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	483	442
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	607	416
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	667	499
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,680	2,175
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	717	571
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	767	579
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,140	957
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	433	333
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,359
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	879	760
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,060	1,718
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	851	740
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	642	570
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,090	943
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	923	850
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	302	258
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,350	1,298

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	1,046
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	993	935
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	872	740
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,000	909
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	250	233
B-24	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	599	588
B-25	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	433	406
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	346	339
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	680	641
B-28	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	756	739
B-29	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,400	1,294
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	443	442
B-31	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,040	965
B-32	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,510	1,436
B-33	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,256
B-34	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	755	715
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	587	583
B-36	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	412	425
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	490	464
B-38	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,430	1,394
B-39	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,410	1,387
B-40	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,100	1,092
B-41	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	828	816
B-42	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	790	782
B-43	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	761	751
B-44	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	616	607
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,330	1,306
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,190	885
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	891
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	740	600
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,050	796
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	760	610
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	743
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	825	671
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,360	1,107
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	882	788
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	967	782
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	852	619
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	674	572
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	622	509
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	733	596
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	1,088
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,180	1,061
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	868
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,843
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	573	524
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,490	1,120
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	917	809



番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,830	1,637
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,690	1,498
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	556	522
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,580	5,339
C-27	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	880	841
C-28	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	655	596
C-29	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	694	669
C-30	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	828	807
C-31	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	698	641
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	601
C-33	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,480	3,356
C-34	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,260	1,243
C-35	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	927	916
C-36	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	904	894
C-37	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	774	765
C-38	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	474	460
合計			160,168	141,037

(注) 期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。

## ④賃貸借状況の概要

保有資産の（2022年1月31日時点）の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,133.58	87.8	49	43	1	3,123
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,499.72	94.4	90	85	1	6,597
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,566.72	100.0	104	104	1	6,025
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,735
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,378.08	93.6	94	88	1	7,568
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,397.87	93.6	154	144	1	10,356
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,706.00	97.6	42	41	1	5,833
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,705.38	93.0	56	52	1	3,739
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,034.91	95.1	75	72	1	9,612
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,189.30	95.7	59	57	1	4,111
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,348.20	99.4	166	165	1	13,806
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,698.11	96.6	48	46	1	2,707
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,487.30	98.9	167	165	1	13,478
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,842.68	100.0	28	28	1	4,809
A-20	S-FORT車道	1,214.20	907.99	74.8	19	15	1	1,758
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,418
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	4,031
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,380.45	94.5	32	31	1	3,291
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,584.41	100.0	135	135	1	10,090
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,075.90	95.7	81	77	1	6,364
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,900.32	100.0	168	168	1	11,841
A-27	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-28	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,522.89	95.4	148	141	1	9,987
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,478.02	96.7	56	54	1	7,701
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,468.20	98.2	84	82	1	6,632

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-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,757.61	100.0	36	36	1	4,266
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,411
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,747.66	95.8	63	60	1	4,676
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,456.58	90.3	49	44	1	2,524
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	1,034.20	978.62	94.6	35	33	1	1,926
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	1,034.20	948.59	91.7	35	32	1	1,879
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	803.87	90.8	45	41	1	2,641
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,127.92	100.0	74	74	1	4,786
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,913.61	95.4	51	48	1	4,111
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,042.20	98.5	66	65	1	5,462
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,013.30	96.6	90	87	1	6,386
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,438.19	97.6	48	47	1	4,298
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,718
A-46	S-FORT上社	1,029.42	955.89	92.9	42	39	1	2,358
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,862.83	95.3	22	21	1	3,450
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,154.55	95.8	24	23	1	1,773
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,219.56	92.7	95	88	1	6,596
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,091.60	94.3	88	83	1	5,619
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,238.32	93.6	46	43	1	3,052
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,458.43	100.0	100	100	1	6,250
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	987.10	94.5	36	34	1	2,616
A-54	S-FORT都島内代	789.74	789.74	100.0	28	28	1	2,273
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,816
A-56	S-FORT大今里西	643.77	621.40	96.5	29	28	1	1,748
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	1,003.97	100.0	44	44	1	3,105
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,764.22	98.3	59	58	1	4,346
A-59	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,088.07	93.6	55	51	1	3,132
A-60	S-FORT南郷通	1,191.66	1,154.22	96.9	31	30	1	1,868
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,289.76	94.5	50	47	1	2,771
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,307.56	88.8	36	32	1	7,327

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-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,534.08	91.1	56	51	1	3,631
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,529.72	96.2	54	52	1	2,901
A-65	S-FORT神宮南	1,003.64	953.66	95.0	39	37	1	2,349
A-66	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,611.06	98.4	57	56	1	3,983
A-67	S-FORT北千種	1,600.00	1,560.00	97.5	40	39	1	3,365
A-68	S-FORT西郊通	1,463.48	1,402.82	95.9	24	23	1	2,297
A-69	S-FORT福住	1,151.44	1,048.06	91.0	29	26	1	1,792
A-70	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-71	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,300.92	86.1	36	31	1	3,508
A-72	S-FORT堀田通	1,030.40	941.22	91.3	35	32	1	2,243
A-73	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,292.36	98.3	130	128	1	19,301
A-74	S-RESIDENCE葵II	3,215.72	3,190.20	99.2	95	94	1	9,187
A-75	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,338.22	92.3	41	38	1	3,292
A-76	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,230.36	94.5	66	62	1	3,618
A-77	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,072.06	100.0	44	44	1	3,039
A-78	S-FORT金山	1,380.28	1,188.80	86.1	44	38	1	2,860
A-79	S-FORT泉中央	2,159.25	2,159.25	100.0	40	40	1	3,695
A-80	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,834
A-81	S-FORT八事	1,023.54	926.06	90.5	42	38	1	2,394
A-82	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,471.73	89.6	48	43	1	2,363
A-83	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,363.97	100.0	33	33	1	2,343
A-84	S-RESIDENCE浄心II	1,486.62	1,486.62	100.0	58	58	1	4,176
A-85	S-RESIDENCE浅間町	843.75	843.75	100.0	36	36	1	2,464
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,475
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,219.16	97.0	69	67	1	3,828
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,585.32	95.9	138	132	1	11,901
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,150.58	92.3	52	48	1	3,760
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,161.95	98.6	60	59	1	4,079
B-08	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
B-09	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,218
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,743.60	95.0	102	97	1	7,373
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,471.28	95.1	62	59	1	3,825
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,430.27	98.9	80	79	1	10,033
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,391.90	97.1	69	67	1	4,613
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,663.20	88.7	62	55	1	3,339
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,506.75	97.7	92	89	1	6,503
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
B-17	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-18	S-FORT水前寺	4,256.91	3,798.86	89.2	119	106	1	6,378
B-19	S-FORT熊大病院前	3,458.07	3,075.68	88.9	99	88	1	5,509
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	2,736.08	84.9	91	77	1	5,007
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,078.38	85.1	48	41	1	3,540
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,542.85	97.6	83	81	1	5,940
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	1,010.60	100.0	34	34	1	1,925
B-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,154.96	94.1	54	51	1	3,254
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	730.44	96.7	30	29	1	2,256
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	559.54	91.3	24	22	1	1,630
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	3,076.24	94.6	63	60	1	4,018
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,784.00	96.2	72	69	1	4,686
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,721.97	100.0	110	110	1	7,673
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,460.92	92.3	38	35	1	2,443
B-31	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,476.64	93.5	90	85	1	5,886
B-32	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,741.20	93.2	55	51	1	5,136
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	3,017.58	98.4	82	81	1	4,910
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	3,009.14	99.0	79	78	1	4,209
B-36	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,330.00	89.0	48	43	1	2,301
B-37	S-FORT春日井	2,398.34	2,331.77	97.2	37	36	1	2,777
B-38	S-FORT小倉	5,006.68	4,440.20	88.7	122	106	1	7,671
B-39	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,152.46	95.4	94	90	1	7,339

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
B-40	S-FORT高崎	3,775.68	3,623.78	96.0	48	46	1	6,423
B-41	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,604.42	100.0	42	42	1	4,409
B-42	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	1,945.72	86.1	64	56	1	4,074
B-43	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,205.40	86.6	90	78	1	4,388
B-44	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,314
B-45	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	3,258.30	100.0	70	70	1	7,153
C-01	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,489.55	92.7	70	65	1	4,923
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,018.38	91.4	36	32	1	3,950
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,089.44	97.3	32	31	1	3,328
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	882.40	84.6	52	44	1	3,833
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	946.24	92.6	40	37	1	3,227
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,635.86	95.2	66	63	1	4,983
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,377.05	98.5	47	46	1	4,083
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,497.68	86.7	83	72	1	5,219
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,146.80	91.3	51	46	1	4,031
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-13	S-FORT玉川学園前	978.75	978.75	100.0	45	45	1	3,121
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	2,872
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,382.17	100.0	36	36	1	5,426
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,394.72	95.7	70	67	1	5,303
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,299.28	90.3	62	56	1	4,361
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,805
C-20	S-FORT柏	983.06	957.31	97.4	37	36	1	2,777
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	2,054.86	100.0	61	61	1	6,137
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,157.22	98.0	52	51	1	4,107
C-23	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-24	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,670.85	85.4	93	79	1	6,418
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	509.98	95.0	16	15	1	2,090
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	9,175.15	98.9	153	151	1	23,260

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,115.00	97.1	37	36	1	4,078
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	969.07	97.4	32	31	1	2,953
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	763.99	92.5	40	37	1	2,881
C-30	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,079.30	89.8	59	53	1	3,637
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,328.85	97.1	29	28	1	3,171
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,200.73	93.9	49	46	1	3,567
C-33	S-FORT中板橋	3,946.25	3,946.25	100.0	141	141	1	13,663
C-34	S-FORT亀戸	2,577.48	2,407.45	93.4	35	33	1	5,507
C-35	S-FORT行徳	1,283.80	1,258.62	98.0	50	49	1	4,260
C-36	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,512.96	100.0	64	64	1	4,736
C-37	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,062.23	86.0	50	43	1	3,445
C-38	S-FORT八王子	1,049.43	941.27	89.7	46	41	1	2,590
合計		347,140.95	333,012.64	95.9	9,961	9,533	159	765,660

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(注2) 「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は、個々の運用資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのマスターレシーからの賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

(注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転賃している場合、テナント総数は1と記載し、当該転賃に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。

(注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2022年1月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

## ⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-01	A-04	A-05	A-06	A-07
物件名称	S-FORT新大阪 ravr	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT高宮	S-FORT 榴岡公園
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	20,813	43,890	37,610	29,797	51,961
賃貸事業収入	18,965	40,181	34,560	27,937	44,908
その他賃貸事業収入	1,847	3,708	3,050	1,859	7,053
②賃貸事業費用合計	7,230	9,527	8,347	6,375	12,648
管理委託費	1,135	1,515	1,493	1,262	2,175
公租公課	1,323	3,038	2,421	2,049	2,847
水道光熱費	217	407	352	251	1,791
修繕費	3,077	2,957	2,166	1,685	2,632
保険料	36	117	72	74	93
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,137	1,186	1,536	747	2,802
③NOI (=①-②)	13,582	34,362	29,263	23,421	39,313
④減価償却費	4,661	10,804	9,793	8,892	12,717
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,921	23,558	19,469	14,528	26,596
⑥資本的支出	428	41,608	594	174	1,067
⑦NCF (=③-⑥)	13,154	△ 7,246	28,668	23,246	38,246

(単位：千円)

物件番号	A-08	A-09	A-10	A-11	A-12
物件名称	S-RESIDENCE 難波Brillier	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT北大前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	65,343	38,319	26,433	60,608	26,019
賃貸事業収入	61,457	35,331	22,048	55,225	25,138
その他賃貸事業収入	3,886	2,988	4,384	5,383	880
②賃貸事業費用合計	16,899	6,148	6,005	15,953	5,092
管理委託費	2,528	1,878	1,237	2,684	1,042
公租公課	4,666	2,563	1,628	4,761	2,570
水道光熱費	702	280	292	992	289
修繕費	4,006	655	1,556	2,228	261
保険料	117	67	42	143	64
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	4,574	399	943	4,839	560
③NOI (=①-②)	48,443	32,171	20,427	44,654	20,926
④減価償却費	13,887	9,707	6,775	15,660	5,347
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	34,556	22,464	13,651	28,994	15,578
⑥資本的支出	103	-	1,220	625	2,403
⑦NCF (=③-⑥)	48,340	32,171	19,207	44,029	18,522



(単位：千円)

物件番号	A-13	A-16	A-17	A-19	A-20
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT葵	S-FORT車道
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	87,618	17,322	84,992	29,975	12,416
賃貸事業収入	80,806	16,017	79,671	27,671	11,214
その他賃貸事業収入	6,811	1,304	5,320	2,303	1,202
②賃貸事業費用合計	16,435	4,434	15,072	6,081	5,414
管理委託費	2,750	763	3,178	1,466	823
公租公課	5,210	1,304	5,263	1,157	1,052
水道光熱費	502	222	835	286	164
修繕費	4,235	1,027	2,655	573	2,854
保険料	128	49	137	44	35
信託報酬	303	283	303	-	-
その他賃貸事業費用	3,305	782	2,698	2,552	483
③NOI (=①-②)	71,182	12,887	69,919	23,894	7,001
④減価償却費	18,570	4,705	18,999	4,929	2,427
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	52,611	8,181	50,919	18,964	4,574
⑥資本的支出	206	887	-	-	3,961
⑦NCF (=③-⑥)	70,975	11,999	69,919	23,894	3,039

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25
物件名称	S-FORT上小田井	S-FORT鶴舞arts	S-FORT鶴舞cube	S-FORT福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	28,343	24,636	20,704	65,268	39,649
賃貸事業収入	25,362	23,279	19,524	58,609	37,381
その他賃貸事業収入	2,981	1,356	1,179	6,658	2,267
②賃貸事業費用合計	7,554	4,493	5,804	11,550	7,951
管理委託費	1,227	1,315	1,158	2,225	1,618
公租公課	1,997	1,184	983	3,929	2,767
水道光熱費	370	146	113	411	347
修繕費	2,599	1,014	1,134	2,787	1,192
保険料	72	48	43	146	71
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	982	785	2,068	1,746	1,649
③NOI (=①-②)	20,789	20,142	14,899	53,718	31,697
④減価償却費	5,760	4,505	4,181	14,334	9,983
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,028	15,636	10,718	39,384	21,714
⑥資本的支出	1,447	196	-	3,557	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,341	19,945	14,899	50,160	31,697

(単位：千円)

物件番号	A-26	A-27	A-28	A-30	A-31
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT二条城前	S-FORT知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	73,638	22,965	14,253	61,663	50,456
賃貸事業収入	69,266	22,965	14,253	59,835	45,152
その他賃貸事業収入	4,372	0	0	1,828	5,303
②賃貸事業費用合計	12,411	2,040	1,434	12,595	7,255
管理委託費	2,388	-	-	2,396	1,841
公租公課	4,302	1,384	786	4,621	2,119
水道光熱費	488	-	-	489	195
修繕費	2,810	303	307	2,142	1,306
保険料	115	40	25	115	96
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	2,001	7	11	2,525	1,391
③NOI (=①-②)	61,227	20,924	12,819	49,067	43,201
④減価償却費	12,877	4,707	3,578	13,104	10,855
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	48,350	16,217	9,240	35,963	32,346
⑥資本的支出	324	-	551	316	841
⑦NCF (=③-⑥)	60,903	20,924	12,267	48,751	42,360

(単位：千円)

物件番号	A-32	A-33	A-34	A-35	A-36
物件名称	S-FORT大須観音	S-FORT北山王	S-FORT新瑞橋	S-FORT豊平三条	S-FORT北円山
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	41,919	26,265	15,327	31,117	16,913
賃貸事業収入	37,935	24,801	13,287	28,521	15,850
その他賃貸事業収入	3,983	1,463	2,039	2,595	1,063
②賃貸事業費用合計	8,488	5,994	6,184	6,648	4,665
管理委託費	1,607	1,056	955	1,497	859
公租公課	2,607	1,750	1,098	2,713	1,528
水道光熱費	248	247	131	503	467
修繕費	1,198	1,571	2,652	785	1,310
保険料	71	54	47	81	48
信託報酬	303	303	-	303	-
その他賃貸事業費用	2,450	1,009	1,299	764	450
③NOI (=①-②)	33,430	20,270	9,142	24,468	12,248
④減価償却費	7,392	5,967	3,053	7,239	3,341
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	26,038	14,302	6,089	17,229	8,906
⑥資本的支出	-	145	1,766	109	-
⑦NCF (=③-⑥)	33,430	20,125	7,375	24,359	12,248

(単位：千円)

物件番号	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41
物件名称	S-FORT博多東Ⅰ	S-FORT博多東Ⅱ	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT中広通り	S-FORT鶴見町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	13,670	13,189	15,751	30,200	25,908
賃貸事業収入	11,306	10,803	14,855	28,091	23,444
その他賃貸事業収入	2,363	2,385	896	2,109	2,464
②賃貸事業費用合計	3,430	4,717	4,233	5,923	7,831
管理委託費	700	696	889	1,596	1,296
公租公課	824	821	1,166	1,689	1,711
水道光熱費	632	621	154	199	213
修繕費	726	1,705	738	1,063	2,734
保険料	31	31	35	56	56
信託報酬	-	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	514	841	1,249	1,014	1,515
③NOI (=①-②)	10,240	8,471	11,518	24,276	18,077
④減価償却費	2,689	2,740	3,396	5,682	6,078
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,550	5,731	8,121	18,594	11,999
⑥資本的支出	764	1,376	402	978	1,963
⑦NCF (=③-⑥)	9,475	7,094	11,116	23,298	16,114

(単位：千円)

物件番号	A-42	A-43	A-44	A-45	A-46
物件名称	S-FORT青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT上社
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	33,184	39,882	27,286	17,194	13,998
賃貸事業収入	30,964	37,602	24,772	15,359	13,161
その他賃貸事業収入	2,220	2,280	2,514	1,835	837
②賃貸事業費用合計	8,806	8,069	6,657	3,658	3,907
管理委託費	1,691	1,730	1,281	886	817
公租公課	2,169	2,776	1,477	1,322	810
水道光熱費	371	306	581	607	196
修繕費	1,497	1,083	1,191	379	933
保険料	61	75	45	32	33
信託報酬	303	303	303	-	-
その他賃貸事業費用	2,711	1,793	1,775	430	1,116
③NOI (=①-②)	24,377	31,813	20,629	13,536	10,091
④減価償却費	7,467	7,937	4,639	3,134	3,502
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,910	23,876	15,990	10,401	6,589
⑥資本的支出	56,118	-	-	-	465
⑦NCF (=③-⑥)	△31,741	31,813	20,629	13,536	9,625

(単位：千円)

物件番号	A-47	A-48	A-49	A-50	A-51
物件名称	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Norodo	S-RESIDENCE葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,703	12,253	42,189	35,282	19,103
賃貸事業収入	21,242	10,648	39,895	33,432	17,926
その他賃貸事業収入	3,461	1,605	2,294	1,849	1,177
②賃貸事業費用合計	4,020	3,474	8,083	7,620	3,898
管理委託費	1,105	663	1,874	1,589	917
公租公課	1,238	942	3,184	3,047	1,316
水道光熱費	256	436	240	336	312
修繕費	241	873	1,002	897	438
保険料	64	37	84	78	50
信託報酬	303	-	303	303	-
その他賃貸事業費用	811	521	1,391	1,368	863
③NOI (=①-②)	20,683	8,779	34,106	27,661	15,205
④減価償却費	3,915	2,591	10,092	8,004	2,819
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,767	6,187	24,014	19,657	12,385
⑥資本的支出	-	311	181	-	682
⑦NCF (=③-⑥)	20,683	8,468	33,924	27,661	14,522

(単位：千円)

物件番号	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	S-FORT桜川南	S-FORT福島EBIE	S-FORT都島内代	S-FORT都島KERS	S-FORT大今里西
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	36,915	16,509	13,229	10,894	10,227
賃貸事業収入	36,397	15,036	12,664	10,820	10,187
その他賃貸事業収入	518	1,472	564	74	39
②賃貸事業費用合計	9,143	3,774	3,572	2,272	2,501
管理委託費	1,859	943	837	794	756
公租公課	2,344	1,113	1,051	761	834
水道光熱費	274	332	128	109	97
修繕費	3,001	584	514	403	480
保険料	72	34	24	23	23
信託報酬	303	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,286	767	1,016	181	309
③NOI (=①-②)	27,772	12,734	9,656	8,622	7,725
④減価償却費	5,932	2,627	2,781	1,710	1,648
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,839	10,107	6,875	6,911	6,077
⑥資本的支出	1,947	391	-	508	107
⑦NCF (=③-⑥)	25,824	12,343	9,656	8,114	7,618

(単位：千円)

物件番号	A-57	A-58	A-59	A-60	A-61
物件名称	S-RESIDENCE 千種	S-FORT桜山	S-FORT札幌N15	S-FORT南郷通	S-FORT姪浜
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,084	27,421	20,883	12,659	17,215
賃貸事業収入	18,223	25,523	19,049	11,172	16,220
その他賃貸事業収入	861	1,897	1,834	1,487	994
②賃貸事業費用合計	4,287	6,641	4,504	2,806	3,904
管理委託費	985	1,216	1,205	662	1,002
公租公課	1,768	1,827	1,820	1,005	1,176
水道光熱費	266	255	483	172	185
修繕費	345	1,016	315	454	842
保険料	41	68	72	35	48
信託報酬	-	303	-	-	-
その他賃貸事業費用	881	1,953	607	475	649
③NOI (=①-②)	14,796	20,779	16,379	9,853	13,310
④減価償却費	4,139	4,836	2,851	1,744	4,386
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,657	15,943	13,527	8,109	8,924
⑥資本的支出	-	453	200	-	521
⑦NCF (=③-⑥)	14,796	20,326	16,178	9,853	12,788

(単位：千円)

物件番号	A-62	A-63	A-64	A-65	A-66
物件名称	S-FORT大阪同心	S-FORT東別院	S-FORT守山	S-FORT神宮南	S-FORT熱田六番
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	46,377	23,078	18,395	15,696	24,803
賃貸事業収入	43,364	21,565	17,088	13,786	23,751
その他賃貸事業収入	3,013	1,513	1,307	1,910	1,052
②賃貸事業費用合計	9,578	9,085	5,274	3,245	5,680
管理委託費	1,985	1,048	987	875	1,243
公租公課	1,826	1,615	1,292	868	2,162
水道光熱費	414	212	224	162	208
修繕費	819	2,158	1,479	653	519
保険料	78	49	50	32	37
信託報酬	303	303	-	-	303
その他賃貸事業費用	4,152	3,696	1,240	653	1,204
③NOI (=①-②)	36,799	13,993	13,120	12,450	19,123
④減価償却費	7,903	4,083	4,268	2,809	6,030
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	28,895	9,909	8,852	9,640	13,092
⑥資本的支出	-	220	1,013	1,289	-
⑦NCF (=③-⑥)	36,799	13,772	12,106	11,161	19,123

(単位：千円)

物件番号	A-67	A-68	A-69	A-70	A-71
物件名称	S-FORT北千種	S-FORT西郊通	S-FORT福住	S-FORT室見	S-FORT熱田花町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,224	14,798	12,431	25,012	21,748
賃貸事業収入	20,343	13,959	11,404	19,938	20,405
その他賃貸事業収入	1,881	839	1,027	5,074	1,343
②賃貸事業費用合計	4,357	3,522	2,832	6,854	4,403
管理委託費	1,038	865	673	224	1,017
公租公課	1,232	1,144	1,054	1,688	-
水道光熱費	144	108	262	2,326	120
修繕費	476	899	449	2,222	597
保険料	52	46	42	52	46
信託報酬	303	-	-	303	304
その他賃貸事業費用	1,109	458	350	36	2,315
③NOI (=①-②)	17,866	11,275	9,599	18,158	17,345
④減価償却費	4,951	2,149	2,091	1,439	4,070
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,914	9,126	7,507	16,718	13,275
⑥資本的支出	-	672	131	409	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,866	10,603	9,467	17,748	17,345

(単位：千円)

物件番号	A-72	A-73	A-74	A-75	A-76
物件名称	S-FORT堀田通	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT箱崎東
運用日数	184日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	15,476	121,739	56,323	19,779	25,357
賃貸事業収入	13,618	108,148	52,822	19,375	21,755
その他賃貸事業収入	1,857	13,590	3,501	403	3,601
②賃貸事業費用合計	2,034	13,415	6,378	3,649	2,847
管理委託費	783	4,775	2,112	1,006	946
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	102	954	382	149	226
修繕費	360	1,663	674	481	968
保険料	35	291	111	48	71
信託報酬	-	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	752	5,430	2,796	1,662	334
③NOI (=①-②)	13,441	108,323	49,944	16,130	22,509
④減価償却費	3,621	12,113	10,332	3,118	5,003
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,819	96,210	39,611	13,011	17,506
⑥資本的支出	-	3,039	-	505	489
⑦NCF (=③-⑥)	13,441	105,284	49,944	15,624	22,019

(単位：千円)

物件番号	A-77	A-78	A-79	A-80	A-81
物件名称	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT金山	S-FORT泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT八事
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	18,833	18,919	23,084	19,435	15,277
貸貸事業収入	17,545	15,361	20,654	16,760	14,605
その他貸貸事業収入	1,288	3,558	2,430	2,674	671
②貸貸事業費用合計	2,543	3,843	4,173	1,232	3,506
管理委託費	865	889	1,313	786	835
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	189	304	312	77	276
修繕費	186	459	1,241	106	1,058
保険料	40	48	64	45	36
信託報酬	300	300	300	-	-
その他貸貸事業費用	961	1,840	940	215	1,299
③NOI (=①-②)	16,290	15,076	18,910	18,202	11,770
④減価償却費	2,605	3,972	3,441	3,530	2,841
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	13,685	11,103	15,469	14,672	8,929
⑥資本的支出	327	459	1,105	219	739
⑦NCF (=③-⑥)	15,962	14,616	17,805	17,983	11,031

(単位：千円)

物件番号	A-82	A-83	A-84	A-85	B-03
物件名称	S-FORT 札幌北5条	S-FORT札幌元町	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町	S-FOR T四日市元町
運用日数	182日間	182日間	63日間	63日間	184日間
①貸貸事業収益合計	16,042	15,251	7,260	4,722	22,887
貸貸事業収入	14,095	13,770	6,925	4,606	20,334
その他貸貸事業収入	1,947	1,480	335	116	2,553
②貸貸事業費用合計	1,921	1,825	625	280	4,818
管理委託費	974	914	356	240	1,414
公租公課	-	-	-	-	1,115
水道光熱費	472	282	64	27	595
修繕費	186	217	55	-	707
保険料	55	41	16	12	43
信託報酬	-	-	103	-	303
その他貸貸事業費用	232	369	29	-	638
③NOI (=①-②)	14,120	13,426	6,635	4,441	18,069
④減価償却費	2,815	3,038	1,299	880	6,149
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	11,304	10,387	5,336	3,561	11,919
⑥資本的支出	573	181	-	-	945
⑦NCF (=③-⑥)	13,547	13,244	6,635	4,441	17,124

(単位：千円)

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
物件名称	S-FORT鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT佐賀本庄
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	27,456	75,197	23,978	27,460	36,208
貸貸事業収入	23,518	70,879	22,403	24,262	35,533
その他貸貸事業収入	3,938	4,318	1,575	3,198	675
②貸貸事業費用合計	5,592	16,253	5,998	5,778	3,800
管理委託費	1,606	2,428	1,643	1,508	-
公租公課	1,547	4,443	2,301	1,422	2,941
水道光熱費	911	315	411	920	-
修繕費	694	3,581	464	1,100	423
保険料	63	121	63	54	124
信託報酬	303	303	303	-	303
その他貸貸事業費用	465	5,058	810	772	7
③NOI (=①-②)	21,864	58,944	17,979	21,682	32,408
④減価償却費	7,502	14,945	6,252	6,338	11,702
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	14,361	43,999	11,726	15,343	20,706
⑥資本的支出	184	-	991	1,184	521
⑦NCF (=③-⑥)	21,679	58,944	16,987	20,497	31,887

(単位：千円)

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT水戸中央	S-FORT津新町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	13,402	46,287	24,561	65,675	31,067
貸貸事業収入	13,093	44,308	23,468	59,984	27,791
その他貸貸事業収入	308	1,978	1,092	5,690	3,276
②貸貸事業費用合計	1,418	10,213	4,990	11,871	5,863
管理委託費	-	2,218	1,610	3,507	1,543
公租公課	958	2,653	1,510	3,938	1,746
水道光熱費	-	802	842	643	603
修繕費	116	2,200	653	2,128	1,111
保険料	33	80	46	171	59
信託報酬	303	303	303	303	303
その他貸貸事業費用	7	1,954	23	1,178	494
③NOI (=①-②)	11,983	36,073	19,571	53,804	25,203
④減価償却費	4,499	9,011	4,548	15,805	7,402
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	7,483	27,061	15,022	37,998	17,801
⑥資本的支出	533	665	260	2,917	1,185
⑦NCF (=③-⑥)	11,449	35,408	19,311	50,886	24,018



(単位：千円)

物件番号	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18
物件名称	S-FORT 三重大学前	S-FORT高砂町	S-FORT大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT水前寺
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	23,131	42,089	30,794	10,563	42,081
賃貸事業収入	20,882	37,283	30,308	10,563	36,288
その他賃貸事業収入	2,248	4,806	485	0	5,793
②賃貸事業費用合計	5,169	12,493	5,095	2,355	12,562
管理委託費	1,153	3,447	1,802	1,047	2,363
公租公課	1,384	2,890	2,095	908	3,338
水道光熱費	648	1,881	461	71	2,017
修繕費	1,252	2,621	321	83	1,936
保険料	46	112	85	31	112
信託報酬	-	303	303	-	303
その他賃貸事業費用	683	1,236	25	213	2,491
③NOI (=①-②)	17,961	29,595	25,699	8,207	29,518
④減価償却費	5,084	11,743	8,302	2,651	10,874
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,877	17,852	17,396	5,555	18,644
⑥資本的支出	253	1,280	1,966	-	1,412
⑦NCF (=③-⑥)	17,708	28,315	23,733	8,207	28,106

(単位：千円)

物件番号	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23
物件名称	S-FORT 熊大病院前	S-FORT熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT新潟本町	S-FORT元浜
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	37,337	33,199	23,394	35,654	11,386
賃貸事業収入	32,771	30,705	22,260	34,779	10,718
その他賃貸事業収入	4,566	2,494	1,133	874	668
②賃貸事業費用合計	9,578	8,261	4,998	7,929	3,720
管理委託費	2,216	1,828	1,311	2,132	1,125
公租公課	2,866	2,722	1,621	3,211	802
水道光熱費	1,661	344	176	289	167
修繕費	839	1,389	596	659	353
保険料	103	81	43	79	33
信託報酬	303	303	303	303	-
その他賃貸事業費用	1,588	1,591	945	1,252	1,238
③NOI (=①-②)	27,758	24,938	18,395	27,724	7,665
④減価償却費	11,419	11,076	5,505	8,081	2,756
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,339	13,861	12,889	19,643	4,909
⑥資本的支出	92	914	-	-	232
⑦NCF (=③-⑥)	27,666	24,023	18,395	27,724	7,433

(単位：千円)

物件番号	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28
物件名称	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT江坂 Salita	S-FORT江坂 LIBERTS	S-FORT乙川	S-FORT佐賀天神
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,243	13,535	10,205	27,300	30,705
賃貸事業収入	19,430	13,359	9,341	23,390	27,222
その他賃貸事業収入	1,813	176	864	3,909	3,482
②賃貸事業費用合計	5,634	3,478	2,927	7,637	8,882
管理委託費	1,188	762	685	1,354	1,282
公租公課	1,873	977	704	2,600	2,239
水道光熱費	275	143	164	1,010	1,369
修繕費	1,116	705	424	1,418	1,472
保険料	84	30	24	107	78
信託報酬	-	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	1,096	858	923	842	2,136
③NOI (=①-②)	15,609	10,057	7,278	19,663	21,823
④減価償却費	4,831	2,358	1,677	4,505	7,419
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,778	7,699	5,600	15,157	14,403
⑥資本的支出	6,831	-	782	1,636	131
⑦NCF (=③-⑥)	8,777	10,057	6,496	18,026	21,692

(単位：千円)

物件番号	B-29	B-30	B-31	B-32	B-33
物件名称	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT熊本慶徳	S-FORT 静岡天王町	S-FORT 湖南梅影 I	S-FORT江坂公園
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	52,436	14,597	35,632	63,572	32,139
賃貸事業収入	45,466	14,430	34,041	57,630	29,615
その他賃貸事業収入	6,970	167	1,591	5,942	2,523
②賃貸事業費用合計	10,039	2,577	7,916	8,774	7,845
管理委託費	3,077	727	1,781	2,622	2,521
公租公課	3,269	1,282	2,069	2,965	2,197
水道光熱費	329	93	408	1,753	459
修繕費	1,071	215	1,755	934	949
保険料	129	46	81	173	69
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,858	212	1,517	21	1,343
③NOI (=①-②)	42,397	12,019	27,716	54,797	24,294
④減価償却費	10,574	3,913	5,503	11,045	4,317
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,823	8,105	22,212	43,752	19,976
⑥資本的支出	551	-	12,781	677	3,020
⑦NCF (=③-⑥)	41,846	12,019	14,935	54,120	21,273

(単位：千円)

物件番号	B-34	B-35	B-36	B-37	B-38
物件名称	S-FORT大分寿町	S-FORT保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT春日井	S-FORT小倉
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	182日間
①賃貸事業収益合計	30,896	26,367	16,254	18,913	47,714
賃貸事業収入	28,145	24,133	13,931	17,055	44,754
その他賃貸事業収入	2,750	2,234	2,323	1,857	2,960
②賃貸事業費用合計	10,208	8,318	4,279	2,646	8,570
管理委託費	1,568	2,483	1,420	1,067	2,417
公租公課	2,577	3,011	1,252	-	-
水道光熱費	1,274	421	185	1,037	373
修繕費	3,376	677	1,160	286	3,047
保険料	83	100	49	69	142
信託報酬	303	303	-	-	300
その他賃貸事業費用	1,024	1,319	211	185	2,288
③NOI (=①-②)	20,687	18,048	11,975	16,266	39,144
④減価償却費	7,050	5,966	3,077	1,517	7,459
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,637	12,082	8,897	14,749	31,684
⑥資本的支出	305	2,291	-	-	1,556
⑦NCF (=③-⑥)	20,381	15,757	11,975	16,266	37,587

(単位：千円)

物件番号	B-39	B-40	B-41	B-42	B-43
物件名称	S-FORT新潟駅前	S-FORT高崎	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 鹿児島中央	S-FORT 平成けやき通り
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	46,375	43,948	29,834	33,154	27,801
賃貸事業収入	44,121	37,012	25,634	26,994	22,713
その他賃貸事業収入	2,254	6,936	4,200	6,159	5,087
②賃貸事業費用合計	4,128	8,311	5,375	4,551	6,542
管理委託費	2,501	3,353	1,298	1,237	1,597
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	222	522	1,055	177	1,547
修繕費	302	2,590	798	1,481	430
保険料	95	116	75	63	122
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	705	1,427	1,847	1,290	2,543
③NOI (=①-②)	42,247	35,637	24,458	28,603	21,258
④減価償却費	10,594	8,424	7,437	5,266	6,871
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,653	27,212	17,021	23,337	14,387
⑥資本的支出	2,185	2,764	467	183	2,871
⑦NCF (=③-⑥)	40,062	32,873	23,991	28,419	18,387

(単位：千円)

物件番号	B-44	B-45	C-01	C-02	C-03
物件名称	S-FORT 四日市zeal	S-FORT 宇都宮南大通り	S-FORT蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT板橋志村
運用日数	182日間	63日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,995	14,876	33,210	26,532	21,036
賃貸事業収入	19,240	14,317	30,185	23,221	20,145
その他賃貸事業収入	2,755	559	3,025	3,311	891
②賃貸事業費用合計	3,513	1,212	8,302	5,439	4,055
管理委託費	1,103	717	2,042	1,493	1,256
公租公課	-	-	1,956	1,314	1,308
水道光熱費	675	124	296	436	213
修繕費	758	-	2,080	1,039	439
保険料	58	33	57	37	35
信託報酬	300	103	303	303	303
その他賃貸事業費用	617	233	1,564	815	497
③NOI (=①-②)	18,481	13,663	24,908	21,092	16,980
④減価償却費	5,372	3,223	8,363	5,060	3,712
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,109	10,439	16,545	16,032	13,268
⑥資本的支出	467	-	2,605	526	294
⑦NCF (=③-⑥)	18,014	13,663	22,302	20,565	16,685

(単位：千円)

物件番号	C-04	C-05	C-06	C-07	C-08
物件名称	S-FORT潮見	S-FORT登戸	S-FORT湘南平塚	S-FORT西船橋	S-FORT舞浜
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	25,831	21,204	31,208	25,401	37,103
賃貸事業収入	23,076	19,971	29,297	23,450	33,008
その他賃貸事業収入	2,755	1,232	1,911	1,951	4,094
②賃貸事業費用合計	8,258	5,307	6,426	6,315	5,917
管理委託費	1,571	1,338	1,696	1,455	1,769
公租公課	1,360	1,088	1,770	1,360	1,394
水道光熱費	468	183	155	136	565
修繕費	3,616	1,614	1,083	1,824	839
保険料	43	33	44	35	43
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	895	744	1,372	1,199	1,000
③NOI (=①-②)	17,573	15,897	24,781	19,086	31,186
④減価償却費	6,494	4,735	6,504	5,168	7,277
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,078	11,161	18,277	13,918	23,908
⑥資本的支出	1,180	608	-	1,251	166
⑦NCF (=③-⑥)	16,392	15,288	24,781	17,835	31,019

(単位：千円)

物件番号	C-09	C-10	C-12	C-13	C-14
物件名称	S-FORT市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT鶴川
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,550	29,640	19,620	18,477	18,357
賃貸事業収入	25,292	29,520	19,620	18,263	16,991
その他賃貸事業収入	1,257	120	0	214	1,365
②賃貸事業費用合計	6,286	3,758	1,746	4,465	4,784
管理委託費	2,178	1,417	-	1,125	1,070
公租公課	1,542	2,270	1,148	1,225	1,508
水道光熱費	680	-	-	178	173
修繕費	611	-	250	1,110	1,444
保険料	42	48	36	39	55
信託報酬	405	-	303	303	-
その他賃貸事業費用	826	22	7	481	531
③NOI (=①-②)	20,263	25,881	17,873	14,012	13,572
④減価償却費	4,107	7,725	4,052	3,728	2,417
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,156	18,155	13,820	10,283	11,154
⑥資本的支出	19	-	423	-	303
⑦NCF (=③-⑥)	20,243	25,881	17,449	14,012	13,268

(単位：千円)

物件番号	C-15	C-16	C-17	C-18	C-19
物件名称	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT茅ヶ崎	S-FORT川口並木	S-FORT戸田公園	S-FORT船橋塚田
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,403	33,340	31,935	30,382	56,887
賃貸事業収入	18,360	32,559	30,802	28,445	52,837
その他賃貸事業収入	43	781	1,133	1,937	4,049
②賃貸事業費用合計	2,941	3,861	7,063	5,366	10,227
管理委託費	1,152	1,456	1,931	1,944	3,078
公租公課	1,213	1,478	1,840	1,411	5,145
水道光熱費	141	102	232	312	585
修繕費	76	364	1,369	914	956
保険料	27	43	52	47	151
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	27	111	1,332	432	7
③NOI (=①-②)	15,461	29,478	24,872	25,016	46,659
④減価償却費	4,225	6,836	6,705	6,411	11,128
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,235	22,642	18,166	18,604	35,531
⑥資本的支出	-	613	459	513	2,274
⑦NCF (=③-⑥)	15,461	28,865	24,412	24,502	44,385

(単位：千円)

物件番号	C-20	C-21	C-22	C-23	C-24
物件名称	S-FORT柏	S-FORT富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT錦糸町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	17,804	37,470	25,109	48,822	40,627
賃貸事業収入	17,022	35,760	24,105	48,000	38,577
その他賃貸事業収入	782	1,710	1,004	822	2,049
②賃貸事業費用合計	3,237	6,670	5,019	7,242	9,672
管理委託費	1,278	1,784	1,251	2,280	2,239
公租公課	1,050	2,334	1,418	3,364	1,770
水道光熱費	266	220	229	341	345
修繕費	342	1,182	1,009	531	3,625
保険料	34	64	45	79	60
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	264	778	759	341	1,327
③NOI (=①-②)	14,567	30,800	20,090	41,579	30,955
④減価償却費	3,399	5,139	5,047	7,369	4,176
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,167	25,661	15,042	34,210	26,779
⑥資本的支出	323	191	-	-	5,782
⑦NCF (=③-⑥)	14,243	30,609	20,090	41,579	25,172

(単位：千円)

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29
物件名称	S-FORT駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町	S-FORT 本八幡Mairie
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	12,020	151,083	27,326	19,788	18,243
賃貸事業収入	11,696	136,730	25,048	17,948	17,237
その他賃貸事業収入	324	14,352	2,277	1,840	1,006
②賃貸事業費用合計	2,637	33,701	5,657	3,727	4,822
管理委託費	685	12,651	2,026	1,659	1,258
公租公課	520	9,404	2,100	1,167	810
水道光熱費	30	869	329	168	207
修繕費	578	7,750	617	385	1,852
保険料	15	282	64	34	29
信託報酬	253	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	554	2,438	215	7	359
③NOI (=①-②)	9,382	117,381	21,668	16,061	13,421
④減価償却費	1,142	17,342	2,837	2,836	2,040
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,240	100,039	18,830	13,225	11,380
⑥資本的支出	-	5,092	525	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,382	112,289	21,142	16,061	13,421

(単位：千円)

物件番号	C-30	C-31	C-32	C-33	C-34
物件名称	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT小田原	S-FORT中板橋	S-FORT亀戸
運用日数	184日間	184日間	184日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	23,436	19,926	22,636	84,116	36,562
賃貸事業収入	22,736	18,427	21,395	80,495	33,439
その他賃貸事業収入	699	1,499	1,241	3,621	3,122
②賃貸事業費用合計	4,468	6,278	5,360	10,377	6,690
管理委託費	1,245	1,833	1,551	3,802	2,367
公租公課	1,131	1,315	1,303	-	-
水道光熱費	222	250	300	1,180	291
修繕費	1,311	1,948	500	4,203	2,991
保険料	37	44	37	147	85
信託報酬	303	303	303	300	300
その他賃貸事業費用	216	582	1,363	743	654
③NOI (=①-②)	18,967	13,647	17,276	73,738	29,871
④減価償却費	3,287	2,741	4,615	10,795	4,952
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,680	10,906	12,661	62,943	24,919
⑥資本的支出	83	130	379	754	309
⑦NCF (=③-⑥)	18,884	13,517	16,897	72,984	29,562

(単位：千円)

物件番号	C-35	C-36	C-37	C-38
物件名称	S-FORT行徳	S-FORT船橋海神	S-FORT船橋本町	S-FORT八王子
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	24,453	28,212	22,253	17,018
賃貸事業収入	23,658	27,972	20,598	16,005
その他賃貸事業収入	795	239	1,655	1,013
②賃貸事業費用合計	3,545	2,364	5,225	3,478
管理委託費	1,478	1,425	1,583	1,374
公租公課	-	-	-	-
水道光熱費	256	114	267	185
修繕費	298	131	2,159	1,495
保険料	45	47	45	37
信託報酬	300	300	300	-
その他賃貸事業費用	1,164	345	868	385
③NOI (=①-②)	20,907	25,848	17,028	13,540
④減価償却費	3,130	3,754	3,591	2,937
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,777	22,093	13,437	10,602
⑥資本的支出	154	176	488	799
⑦NCF (=③-⑥)	20,753	25,671	16,540	12,740

## (3) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、2022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と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 新大阪ravis	大阪市 淀川区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	58	—	—
S-FORT博多東Ⅰ	福岡市 博多区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	35	—	—
S-FORT博多東Ⅱ	福岡市 博多区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	35	—	—
S-FORT熊大病院前	熊本市 中央区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	57	—	—
S-FORT熊本船場	熊本市 中央区	大規模改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	27	—	—

## 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、222,773千円であり、当期費用に区分された修繕費197,844千円とを合わせ420,617千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筑紫通り	福岡市 博多区	大規模修繕工事	自 2021年10月 至 2022年1月	40,700
S-FORT青葉上杉	仙台市 青葉区	大規模修繕工事	自 2021年11月 至 2022年1月	55,000
その他資本的支出				127,073
合計				222,773