

## 2024年1月期 決算短信 (REIT)

2024年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3459 U R L <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  
取締役 経営管理本部長

問合せ先責任者 (役職名) 兼 経営管理部長 兼 リー (氏名) 長島 幸久  
ト企画部 部長  
TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2024年4月26日

分配金支払開始予定日 2024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. 2024年1月期の運用、資産の状況 (2023年8月1日~2024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	%
2024年1月期	5,884	1.1	2,719	3.3	2,240	4.2	2,239	4.2
2023年7月期	5,822	6.6	2,632	3.7	2,149	5.8	2,148	5.8

	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	%	%	%
2024年1月期	2,669	2.7	1.3	38.1
2023年7月期	2,561	2.6	1.3	36.9

## (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	%	%
2024年1月期	2,841	2,670	171	2,382	2,239	143	100.0	2.7
2023年7月期	2,788	2,562	226	2,338	2,148	189	100.0	2.6

(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) 2024年1月期及び2023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0.002及び0.003です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年1月期	171,974	83,881	48.8	100,010
2023年7月期	171,452	83,980	49.0	100,128

## (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
2024年1月期	5,586	△4,056	△1,841	5,761
2023年7月期	5,613	△2,748	△2,456	6,072

2. 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025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
2024年7月期	5,618	△4.5	2,421	△11.0	1,925	△14.1	1,924	△14.1	2,592	2,294	298
2025年1月期	5,533	△1.5	2,439	0.7	1,948	1.2	1,947	1.2	2,621	2,321	300

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）  
（2024年7月期）2,294円、（2025年1月期）2,321円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年1月期	838,726口	2023年7月期	838,726口
② 期末自己投資口数	2024年1月期	0口	2023年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。  
なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2024年7月期及び2025年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	26

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

（当期の概況）

#### ① 投資法人の主な推移

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

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

2024年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計180物件の不動産等（取得価格合計163,904百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は838,726口となっています。

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

#### ② 運用環境

2024年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2023年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は▲0.1%（季節調整済前期比）、年率換算では▲0.4%と2四半期連続のマイナス成長となり、民間最終消費支出は実質▲0.2%（季節調整済前期比）と3四半期連続のマイナス成長となりました。雇用情勢に関しては、2023年平均の有効求人倍率は1.31倍と、前年比で0.03ポイントの上昇となりました。

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、2023年12月末時点における不動産業向けの貸出残高は101.9兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

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

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

#### ③ 運用状況

当期においては、2023年11月27日付で不動産（9物件）を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（出資金額100百万円）の取得及び、当該運用資産の取得に係る優先交渉権を獲得しています。また2023年11月28日付で「S-FORT葵」他1物件（譲渡価格合計2,384百万円）を譲渡し、2023年11月30日付で「S-RESIDENCE上飯田West」他3物件（取得価格合計3,116百万円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は180物件、取得価格の合計は163,904百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率74.9%（主要地方都市47.9%、その他地方都市27.0%）、首都圏比率25.1%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、引き続き堅調に推移しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.6%と引き続き高水準で推移しており、当期末における総賃貸可能面積は378,239.55㎡、稼働率は96.9%となっています。

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

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

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

#### ④ 資金調達の状況

当期においては、2023年11月30日付で新規取得4物件の取得資金等に充当することを目的として、株式会社静岡銀行及び株式会社千葉銀行より長期借入金（タームローン24）500百万円の借入れを行いました。さらに、2024年1月31日付で既存借入金（タームローン9-A、9-C、13-B及び15-A）計5,800百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社SBI新生銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みず

ほ銀行、株式会社あおぞら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25-A）4,500百万円、株式会社SBI新生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25-B（グリーンローン））1,300百万円の借入れ（計5,800百万円）を行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は85,650百万円となり、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49.8%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 A（安定的）

#### ⑤ サステナビリティに関する取組み

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

環境への取組みとしては、保有物件において、LED照明等の省エネに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーの活用等、省エネルギー及び温室効果ガス（GHG）の排出削減を推進しています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、本日現在における本投資法人が保有する環境認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証）取得物件は計31物件、認証取得比率は30.2%（ポートフォリオ全体における延床面積ベース）となっています。

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

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

本投資法人は、2023年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2スター」を取得しています。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しています。

#### ⑥ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,884百万円、営業利益2,719百万円、経常利益2,240百万円となり、当期純利益は2,239百万円となりました。

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2,670円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましても、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,105百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である143,422,146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171円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.2%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（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186,151,000,000円、調整後帳簿価額の総額は156,763,868,458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458,758,100円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（186,151,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（156,763,868,458円）及び第18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（458,758,100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180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211百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られませんが）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2024年2月21日付「月例経済報告（令和6年2月）」では、『景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。』と報告されています。

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

上記のような見通しのもと、本投資法人は、「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」と「サムティグループの活用」に加えて、株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といいます。）

（注）の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することにより、投資主価値の更なる向上を目指します。

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

(A) 外部成長戦略

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

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

(B) 内部成長戦略

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

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

(C) 財務戦略

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

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

- ② 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

- ③ 運用状況の見通し

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2024年7月期	5,618	2,421	1,925	1,924	2,592	2,294	298
2025年1月期	5,533	2,439	1,948	1,947	2,621	2,321	300

（注）上記予想数値は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する、一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、様々な要因により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値の前提条件につきましては、下記記載の「2024年7月期及び2025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。

## 2024年7月期及び2025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>2024年7月期：2024年2月1日～2024年7月31日（182日）</li> <li>2025年1月期：2024年8月1日～2025年1月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年7月期：2024年7月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われず、本投資法人が2024年7月期末時点で保有していることを前提としている180物件の不動産又は不動産信託受益権を保有し続けることを前提としています。</li> <li>2025年1月期：2025年1月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われず、本投資法人が2025年1月期末時点で保有していることを前提としている180物件の不動産又は不動産信託受益権を保有し続けることを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により、本投資法人による保有物件数が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。</li> <li>匿名組合出資持分による受取配当金については、営業者であるイーリス1号合同会社のキャッシュフローの裏付けとなる信託対象不動産の稼働状況及び営業者で発生する費用の想定値を考慮したうえで想定しています。</li> <li>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（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。</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）については、それぞれ、2024年7月期に4,290百万円、2025年1月期に4,307百万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については、それぞれ、2024年7月期に383百万円、2025年1月期に383百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、それぞれ、2024年7月期に1,112百万円、2025年1月期に1,120百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、それぞれ、2024年7月期に269百万円、2025年1月期に211百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額する又は追加で発生する可能性があることから、実際に必要となる建物の修繕費は予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</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、それぞれ、2024年7月期に10百万円、2025年1月期に4百万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、それぞれ、2024年7月期に4百万円、2025年1月期に4百万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、それぞれ、2024年7月期に481百万円、2025年1月期に485百万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、それぞれ、借入金残高が81,050百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円です。</li> <li>2024年7月期及び2025年1月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換えを行うことを前提としています。</li> <li>以上の前提から、2024年7月期末及び2025年1月期末における有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が81,050百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円となることを前提としています。</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838,726口を前提としています。</li> <li>上記の他に2024年7月期末及び2025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>・ 2024年7月期及び2025年1月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの実現性等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。</li> <li>・ 2024年7月期においては、減価償却費として1,112百万円を、また、2025年1月期においては、減価償却費として1,120百万円をそれぞれ見込む一方で、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の6か月平均額は211百万円（それぞれ、2024年7月期の見積額は211百万円、2025年1月期の見積額は211百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として必要となることが見込まれる資金相当額及び上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えるための資金相当額に係る一定の資金留保を行ったとしても、十分なフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。</li> <li>・ 以上を勘案し、本日現在において、2024年7月期及び2025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、249百万円、251百万円を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオは、それぞれ、71.6%、71.7%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ、当該計算期間において発生すると見込まれる減価償却費の22.5%、22.5%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いては、2023年10月27日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針」をご参照ください。</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（2023年10月27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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,617,126	3,308,339
信託現金及び信託預金	2,455,340	2,452,686
営業未収入金	24,140	14,335
前払費用	215,109	207,471
その他	3,198	2,916
流動資産合計	6,314,915	5,985,749
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,745,431	12,345,886
減価償却累計額	△1,180,600	△1,264,409
建物（純額）	11,564,830	11,081,476
構築物	8,267	8,267
減価償却累計額	△2,162	△2,575
構築物（純額）	6,104	5,691
機械及び装置	32,788	32,788
減価償却累計額	△5,262	△6,332
機械及び装置（純額）	27,525	26,455
工具、器具及び備品	72,216	81,666
減価償却累計額	△32,605	△42,877
工具、器具及び備品（純額）	39,610	38,789
土地	13,664,715	13,216,115
信託建物	71,608,771	73,438,575
減価償却累計額	△8,222,358	△8,958,962
信託建物（純額）	63,386,412	64,479,613
信託構築物	14,572	14,572
減価償却累計額	△6,119	△6,795
信託構築物（純額）	8,453	7,777
信託機械及び装置	798,771	799,823
減価償却累計額	△195,326	△212,593
信託機械及び装置（純額）	603,445	587,229
信託工具、器具及び備品	350,578	407,581
減価償却累計額	△165,270	△213,317
信託工具、器具及び備品（純額）	185,307	194,264
信託土地	75,142,697	75,790,460
有形固定資産合計	164,629,103	165,427,872
無形固定資産		
ソフトウェア	836	380
無形固定資産合計	836	380
投資その他の資産		
投資有価証券	—	100,000
繰延税金資産	5	12
差入敷金及び保証金	11,745	11,730
長期前払費用	426,158	394,088
投資その他の資産合計	437,909	505,831
固定資産合計	165,067,849	165,934,084
繰延資産		
投資口交付費	29,331	18,744
投資法人債発行費	40,122	36,171
繰延資産合計	69,453	54,915
資産合計	171,452,218	171,974,749

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	641,878	809,809
1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	12,500,000
未払金	110,527	121,734
未払費用	4,765	4,818
未払分配金	15,964	15,380
未払消費税等	96,161	37,372
未払法人税等	712	859
前受金	841,502	852,853
預り金	17,078	15,176
流動負債合計	13,528,590	14,358,005
固定負債		
投資法人債	4,600,000	4,600,000
長期借入金	68,750,000	68,550,000
預り敷金及び保証金	90,779	86,351
信託預り敷金及び保証金	502,077	498,646
固定負債合計	73,942,857	73,734,997
負債合計	87,471,448	88,093,003
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,710,081	84,710,081
出資総額控除額	△2,878,317	△3,067,869
出資総額（純額）	81,831,763	81,642,211
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,149,006	2,239,534
剰余金合計	2,149,006	2,239,534
投資主資本合計	83,980,770	83,881,745
純資産合計	※1 83,980,770	※1 83,881,745
負債純資産合計	171,452,218	171,974,749

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,077,503	※1 5,096,899
その他貸貸事業収入	※1 487,703	※1 447,916
不動産等売却益	※2 257,527	※2 340,171
営業収益合計	5,822,734	5,884,987
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,446,749	※1 2,415,187
資産運用報酬	461,586	471,196
資産保管手数料	8,092	8,091
一般事務委託手数料	49,590	49,834
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	16,200	16,200
その他営業費用	205,292	201,541
営業費用合計	3,190,571	3,165,111
営業利益	2,632,163	2,719,876
営業外収益		
受取利息	15	16
還付加算金	182	—
未払分配金戻入	2,418	2,393
その他	6	234
営業外収益合計	2,622	2,643
営業外費用		
支払利息	338,798	343,819
投資法人債利息	17,323	17,286
融資関連費用	112,122	101,913
投資口交付費償却	12,478	10,587
投資法人債発行費償却	4,506	4,765
その他	342	3,946
営業外費用合計	485,573	482,319
経常利益	2,149,212	2,240,200
税引前当期純利益	2,149,212	2,240,200
法人税、住民税及び事業税	716	864
法人税等調整額	13	△7
法人税等合計	729	857
当期純利益	2,148,483	2,239,343
前期繰越利益	523	190
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,149,006	2,239,534

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	84,710,081	△2,599,022	82,111,059	2,030,240	2,030,240	84,141,299	84,141,299
当期変動額							
利益超過分配		△279,295	△279,295			△279,295	△279,295
剰余金の配当				△2,029,716	△2,029,716	△2,029,716	△2,029,716
当期純利益				2,148,483	2,148,483	2,148,483	2,148,483
当期変動額合計	-	△279,295	△279,295	118,766	118,766	△160,529	△160,529
当期末残高	※1 84,710,081	△2,878,317	81,831,763	2,149,006	2,149,006	83,980,770	83,980,770

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	84,710,081	△2,878,317	81,831,763	2,149,006	2,149,006	83,980,770	83,980,770
当期変動額							
利益超過分配		△189,552	△189,552			△189,552	△189,552
剰余金の配当				△2,148,816	△2,148,816	△2,148,816	△2,148,816
当期純利益				2,239,343	2,239,343	2,239,343	2,239,343
当期変動額合計	-	△189,552	△189,552	90,527	90,527	△99,025	△99,025
当期末残高	※1 84,710,081	△3,067,869	81,642,211	2,239,534	2,239,534	83,881,745	83,881,745

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 （自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）	当期 （自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）
I 当期末処分利益	2,149,006,787	2,239,534,536
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	189,552,076	143,422,146
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	2,338,368,088 (2,788)	2,382,820,566 (2,841)
うち利益分配金 （うち1口当たり利益分配金）	2,148,816,012 (2,562)	2,239,398,420 (2,670)
うち利益超過分配金 （うち1口当たり利益超過分配金）	189,552,076 (226)	143,422,146 (171)
IV 次期繰越利益	190,775	136,116
分配金の額の算出方法	<p>分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,562円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,096百万円の100分の17.3にほぼ相当する額である189,552,076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226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72.1%となります。</p>	<p>分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,670円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,105百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である143,422,146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171円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.2%となります。</p>

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024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	2,149,212	2,240,200
減価償却費	1,097,006	1,106,007
受取利息	△15	△16
支払利息	356,122	361,106
投資口交付費償却	12,478	10,587
投資法人債発行費償却	4,506	4,765
営業未収入金の増減額（△は増加）	△7,200	9,804
未収消費税等の増減額（△は増加）	61,624	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	96,161	△58,789
前払費用の増減額（△は増加）	△9,049	7,638
営業未払金の増減額（△は減少）	△90,794	253,670
未払金の増減額（△は減少）	1,465	11,207
前受金の増減額（△は減少）	15,747	11,351
長期前払費用の増減額（△は増加）	43,264	32,069
有形固定資産の売却による減少額	1,245,519	878,320
信託有形固定資産の売却による減少額	993,682	1,079,387
その他	1,219	1,057
小計	5,970,952	5,948,369
利息の受取額	15	16
利息の支払額	△356,583	△361,054
法人税等の支払額	△988	△716
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,613,395	5,586,615
<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	△1,278,557	△107,249
信託有形固定資産の取得による支出	△1,459,473	△3,841,615
差入敷金及び保証金の差入による支出	△85	△48
差入敷金及び保証金の返還による収入	39	63
預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,501	△9,116
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,671	4,688
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△57,868	△47,690
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,194	44,259
投資有価証券の取得による支出	—	△100,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,748,581	△4,056,710
<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	5,500,000	6,300,000
長期借入金の返済による支出	△5,650,000	△5,800,000
分配金の支払額	△2,306,776	△2,341,345
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,456,776	△1,841,345
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	408,037	△311,440
現金及び現金同等物の期首残高	5,664,429	6,072,466
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,072,466	※1 5,761,026

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          市場価格のない株式等          移動平均法による原価法を採用しています。          匿名組合出資持分          匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）          定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="651 667 1037 824"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産          定額法を採用しています。          (3) 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	10～20年	機械及び装置	6～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～69年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	3～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費          3年間で定額法により償却しています。          (2) 投資法人債発行費          償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準          本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却          不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入          水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法          保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。          不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は2,643千円、当期は598千円です。</p>								



5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2023年7月31日)	当期 (2024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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)		当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,684,123		4,699,540	
地代収入	99		148	
共益費収入	393,280	5,077,503	397,210	5,096,899
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	180,514		180,820	
水道光熱費収入	35,500		33,624	
その他収入	271,688	487,703	233,471	447,916
不動産賃貸事業収益合計		5,565,207		5,544,816
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	284,739		278,185	
水道光熱費	86,010		74,329	
公租公課	373,609		366,076	
保険料	11,236		11,528	
修繕費	279,505		325,690	
減価償却費	1,096,549		1,105,550	
信託報酬	38,699		38,902	
その他賃貸事業費用	276,397		214,923	
不動産賃貸事業費用合計		2,446,749		2,415,187
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,118,457		3,129,628

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

S-FORT車道	
不動産等売却収入	530,000
不動産等売却原価	402,577
その他売却費用	17,370
不動産等売却益	110,051

S-FORT博多東 I	
不動産等売却収入	502,000
不動産等売却原価	425,888
その他売却費用	16,722
不動産等売却益	59,388

S-FORT博多東 II	
不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	417,053
その他売却費用	16,652
不動産等売却益	66,293

S-FORT熊本船場	
不動産等売却収入	1,055,000
不動産等売却原価	993,682
その他売却費用	39,523
不動産等売却益	21,793

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

（単位：千円）

S-FORT葵	
不動産等売却収入	1,230,900
不動産等売却原価	878,320
その他売却費用	44,598
不動産等売却益	307,980

S-FORT熊大病院前	
不動産等売却収入	1,154,000
不動産等売却原価	1,079,093
その他売却費用	42,716
不動産等売却益	32,190

## [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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	838,726	838,726

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
現金及び預金	3,617,126	3,308,339
信託現金及び信託預金	2,455,340	2,452,686
現金及び現金同等物	6,072,466	5,761,026

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、2024年1月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「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
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	11,805,348	5,348
(2) 投資法人債	4,600,000	4,515,384	△84,615
(3) 長期借入金	68,750,000	69,138,527	388,527
負債計	85,150,000	85,459,260	309,260

2024年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,540,192	40,192
(2) 投資法人債	4,600,000	4,506,411	△93,588
(3) 長期借入金	68,550,000	68,730,263	180,263
負債計	85,650,000	85,776,866	126,866

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## 負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(注2) 匿名組合出資持分

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

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

貸借対照表計上額 (単位：千円)

区分	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
投資有価証券	—	100,000
合計	—	100,000

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2023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	11,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,700,000	—	1,400,000	1,500,000
長期借入金	—	14,550,000	15,500,000	15,500,000	15,200,000	8,000,000
合計	11,800,000	14,550,000	17,200,000	15,500,000	16,600,000	9,500,000

当期（2024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 の長期借入金	12,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,700,000	—	1,400,000	—	1,500,000
長期借入金	—	14,320,000	16,530,000	15,900,000	17,000,000	4,800,000
合計	12,500,000	16,020,000	16,530,000	17,300,000	17,000,000	6,300,000

[有価証券に関する注記]

前期（2023年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2024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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5	12
繰延税金資産合計	5	12
繰延税金資産の純額	5	12

## 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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.45
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	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 2023年2月1日 至 2023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 2023年8月1日 至 2024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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	164,959,475	164,629,103
期中増減額	△330,372	798,769
期末残高	164,629,103	165,427,872
期末時価	184,591,000	186,151,000

(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4物件の取得(2,443,126千円)によるものであり、主な減少額は4物件の譲渡(2,241,165千円)及び減価償却費(1,096,549千円)によるものです。

当期の主な増加額は4物件の取得(3,372,123千円)によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(1,958,640千円)及び減価償却費(1,105,550千円)によるものです。

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

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

## [収益認識に関する注記]

前期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,587,000	(注2) 257,527
水道光熱費収入	35,500	35,500
その他	—	5,529,706
合計	2,622,500	5,822,734

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

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

2023年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2023年6月21日に売買契約を締結した不動産等に係る2,384,900千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2023年11月28日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。



当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,384,900	（注2）340,171
水道光熱費収入	33,624	33,624
その他	—	5,511,192
合計	2,418,524	5,884,987

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

（単位：円）

	前期 （自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）	当期 （自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）
1口当たり純資産額	100,128	100,010
1口当たり当期純利益	2,561	2,669

（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 2023年2月1日 至 2023年7月31日）	当期 （自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）
当期純利益（千円）	2,148,483	2,239,343
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）	2,148,483	2,239,343
期中平均投資口数（口）	838,726	838,726

[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いと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額）（注1） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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2)
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注3)
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4)
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5)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注6)
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7)
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8)
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9)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注10)
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11)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	769,626	△294	73,854	(注12)
2022年8月1日	公募増資及び 第三者割当増資	67,577	837,203	8,263	82,117	(注13)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注14)
2022年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△189	82,111	(注15)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△279	81,831	(注16)
2023年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△189	81,642	(注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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第12期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり364円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注12) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第13期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり383円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。
- (注13) 1口当たり発行価格124,293円（引受価額119,831円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注14) 1口当たり発行価格119,831円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり246円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注16) 2023年3月17日開催の本投資法人役員会において、第15期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり333円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。
- (注17) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第16期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり226円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。

## 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 2024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	14,993	8.7
			その他地方都市	5,729	3.3
		首都圏	3,644	2.1	
不動産合計				24,368	14.2
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,763	37.1
			その他地方都市	39,556	23.0
		首都圏	37,739	21.9	
信託不動産合計				141,059	82.0
匿名組合出資(注4)				100	0.1
預金・その他の資産				6,446	3.7
資産総額				171,974	100.0

		当期 2024年1月31日現在	
		金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額		88,093	51.2
純資産総額		83,881	48.8

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

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

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

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

## (2) 投資資産

## ①不動産等組入資産明細

2024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-001	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託 受益権	639	635	0.4
主要 地方都市	A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託 受益権	1,099	1,170	0.7
主要 地方都市	A-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託 受益権	921	979	0.6
主要 地方都市	A-006	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	698	794	0.5
主要 地方都市	A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託 受益権	1,350	1,340	0.8
主要 地方都市	A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託 受益権	1,903	2,020	1.2
主要 地方都市	A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	956	1,020	0.6
主要 地方都市	A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託 受益権	658	722	0.4
主要 地方都市	A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託 受益権	1,539	1,590	1.0
主要 地方都市	A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	658	690	0.4
主要 地方都市	A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託 受益権	2,324	2,470	1.5
主要 地方都市	A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,343	2,489	1.5
主要 地方都市	A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	682	680	0.4
主要 地方都市	A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	546	570	0.3
主要 地方都市	A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,861	1,900	1.2
主要 地方都市	A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,123	1,200	0.7
主要 地方都市	A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,781	1,858	1.1
主要 地方都市	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	776	812	0.5
主要 地方都市	A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託 受益権	484	500	0.3
主要 地方都市	A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託 受益権	1,796	1,846	1.1
主要 地方都市	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託 受益権	1,529	1,571	1.0
主要 地方都市	A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託 受益権	1,144	1,147	0.7
主要 地方都市	A-033	S-FORT北山王	名古屋市中川区	信託 受益権	821	841	0.5
主要 地方都市	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	455	449	0.3
主要 地方都市	A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託 受益権	763	762	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)
主要 地方都市	A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	424	425	0.3
主要 地方都市	A-039	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	不動産 (現物)	526	515	0.3
主要 地方都市	A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	934	885	0.5
主要 地方都市	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	806	820	0.5
主要 地方都市	A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	939	918	0.6
主要 地方都市	A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	信託 受益権	1,313	1,338	0.8
主要 地方都市	A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	881	896	0.5
主要 地方都市	A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	534	538	0.3
主要 地方都市	A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	428	429	0.3
主要 地方都市	A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託 受益権	651	660	0.4
主要 地方都市	A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産 (現物)	301	303	0.2
主要 地方都市	A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,450	1,484	0.9
主要 地方都市	A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託 受益権	1,123	1,150	0.7
主要 地方都市	A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産 (現物)	607	599	0.4
主要 地方都市	A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,092	1,056	0.6
主要 地方都市	A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	546	538	0.3
主要 地方都市	A-054	S-FORT都島内代	大阪市都島区	不動産 (現物)	460	456	0.3
主要 地方都市	A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産 (現物)	348	342	0.2
主要 地方都市	A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	不動産 (現物)	335	331	0.2
主要 地方都市	A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産 (現物)	554	557	0.3
主要 地方都市	A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	776	766	0.5
主要 地方都市	A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	553	530	0.3
主要 地方都市	A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	306	297	0.2
主要 地方都市	A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	不動産 (現物)	488	482	0.3
主要 地方都市	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,782	1,765	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-063	S-FORT東別院	名古屋市中区	信託 受益権	727	720	0.4
主要 地方都市	A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	480	460	0.3
主要 地方都市	A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	396	380	0.2
主要 地方都市	A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託 受益権	757	734	0.4
主要 地方都市	A-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託 受益権	685	662	0.4
主要 地方都市	A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	409	395	0.2
主要 地方都市	A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	322	310	0.2
主要 地方都市	A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	681	665	0.4
主要 地方都市	A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託 受益権	862	836	0.5
主要 地方都市	A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	513	487	0.3
主要 地方都市	A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託 受益権	4,431	4,320	2.6
主要 地方都市	A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,885	1,820	1.1
主要 地方都市	A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	信託 受益権	707	684	0.4
主要 地方都市	A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託 受益権	703	680	0.4
主要 地方都市	A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	信託 受益権	686	665	0.4
主要 地方都市	A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託 受益権	631	612	0.4
主要 地方都市	A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	信託 受益権	563	545	0.3
主要 地方都市	A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産 (現物)	507	477	0.3
主要 地方都市	A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	不動産 (現物)	463	442	0.3
主要 地方都市	A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	不動産 (現物)	434	405	0.2
主要 地方都市	A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産 (現物)	412	385	0.2
主要 地方都市	A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	信託 受益権	817	787	0.5
主要 地方都市	A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	不動産 (現物)	469	443	0.3
主要 地方都市	A-086	S-FORT 大正リヴィエール	大阪市大正区	信託 受益権	1,041	1,000	0.6
主要 地方都市	A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都市伏見区	信託 受益権	2,346	2,235	1.4

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	信託 受益権	1,482	1,421	0.9
主要 地方都市	A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	信託 受益権	1,138	1,081	0.7
主要 地方都市	A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	信託 受益権	764	743	0.5
主要 地方都市	A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	信託 受益権	628	607	0.4
主要 地方都市	A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	札幌市中央区	不動産 (現物)	635	594	0.4
主要 地方都市	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	信託 受益権	544	522	0.3
主要 地方都市	A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	不動産 (現物)	546	522	0.3
主要 地方都市	A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	不動産 (現物)	540	512	0.3
主要 地方都市	A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	509	475	0.3
主要 地方都市	A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	不動産 (現物)	355	326	0.2
主要 地方都市	A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	441	410	0.3
主要 地方都市	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	信託 受益権	1,187	1,100	0.7
主要 地方都市	A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	信託 受益権	1,014	940	0.6
その他 地方都市	B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	440	480	0.3
その他 地方都市	B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	601	580	0.4
その他 地方都市	B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,221	2,323	1.4
その他 地方都市	B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	585	612	0.4
その他 地方都市	B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	680	630	0.4
その他 地方都市	B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託 受益権	983	1,050	0.6
その他 地方都市	B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託 受益権	383	375	0.2
その他 地方都市	B-010	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託 受益権	1,399	1,412	0.9
その他 地方都市	B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託 受益権	774	789	0.5
その他 地方都市	B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託 受益権	1,838	1,807	1.1
その他 地方都市	B-013	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	756	767	0.5
その他 地方都市	B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産 (現物)	594	599	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)
その他 地方都市	B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	992	1,015	0.6
その他 地方都市	B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	873	904	0.6
その他 地方都市	B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産 (現物)	274	277	0.2
その他 地方都市	B-018	S-FORT水前寺	熊本市中央区	信託 受益権	1,339	1,332	0.8
その他 地方都市	B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託 受益権	753	774	0.5
その他 地方都市	B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託 受益権	960	960	0.6
その他 地方都市	B-023	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	242	239	0.1
その他 地方都市	B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産 (現物)	651	599	0.4
その他 地方都市	B-025	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	不動産 (現物)	421	417	0.3
その他 地方都市	B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	不動産 (現物)	351	340	0.2
その他 地方都市	B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託 受益権	661	657	0.4
その他 地方都市	B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	信託 受益権	756	738	0.5
その他 地方都市	B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	信託 受益権	1,373	1,340	0.8
その他 地方都市	B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	不動産 (現物)	457	454	0.3
その他 地方都市	B-031	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	信託 受益権	1,085	969	0.6
その他 地方都市	B-032	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,472	1,465	0.9
その他 地方都市	B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	信託 受益権	1,280	1,260	0.8
その他 地方都市	B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託 受益権	735	732	0.4
その他 地方都市	B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	601	593	0.4
その他 地方都市	B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	478	426	0.3
その他 地方都市	B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産 (現物)	483	464	0.3
その他 地方都市	B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	信託 受益権	1,436	1,400	0.9
その他 地方都市	B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託 受益権	1,450	1,395	0.9
その他 地方都市	B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市	信託 受益権	1,145	1,098	0.7
その他 地方都市	B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	信託 受益権	862	823	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
その他地方都市	B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	信託受益権	815	787	0.5
その他地方都市	B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託受益権	787	755	0.5
その他地方都市	B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	信託受益権	641	612	0.4
その他地方都市	B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	信託受益権	1,366	1,309	0.8
その他地方都市	B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	不動産(現物)	581	540	0.3
その他地方都市	B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	信託受益権	1,062	1,012	0.6
その他地方都市	B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市	信託受益権	1,468	1,388	0.8
その他地方都市	B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	信託受益権	952	906	0.6
その他地方都市	B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	信託受益権	785	720	0.4
その他地方都市	B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	769	720	0.4
その他地方都市	B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	信託受益権	711	672	0.4
その他地方都市	B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	信託受益権	688	650	0.4
その他地方都市	B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	不動産(現物)	512	489	0.3
その他地方都市	B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	信託受益権	1,248	1,168	0.7
その他地方都市	B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	信託受益権	492	459	0.3
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	916	987	0.6
首都圏	C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託受益権	986	925	0.6
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	817	866	0.5
首都圏	C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	781	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	688	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,130	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	842	809	0.5
首都圏	C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産(現物)	800	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託受益権	630	645	0.4
首都圏	C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託受益権	585	587	0.4

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-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	568	520	0.3
首都圏	C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	612	627	0.4
首都圏	C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,117	1,137	0.7
首都圏	C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,091	1,110	0.7
首都圏	C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	893	914	0.6
首都圏	C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,879	1,900	1.2
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	536	536	0.3
首都圏	C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,229	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	826	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉縣市川市	信託 受益権	1,663	1,678	1.0
首都圏	C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,527	1,510	0.9
首都圏	C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	533	528	0.3
首都圏	C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,422	5,400	3.3
首都圏	C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	信託 受益権	873	846	0.5
首都圏	C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	611	609	0.4
首都圏	C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉縣市川市	信託 受益権	682	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	826	815	0.5
首都圏	C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	657	648	0.4
首都圏	C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託 受益権	617	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,428	3,365	2.1
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,295	1,248	0.8
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉縣市川市	信託 受益権	944	919	0.6
首都圏	C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託 受益権	925	898	0.5
首都圏	C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託 受益権	789	768	0.5
首都圏	C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	484	462	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)
首都圏	C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	信託 受益権	1,239	1,200	0.7
首都圏	C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産 (現物)	510	484	0.3
首都圏	C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	不動産 (現物)	376	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産 (現物)	368	353	0.2
首都圏	C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	信託 受益権	669	617	0.4
合計			-	-	165,427	163,904	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2024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-001	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ 株式会社	730	739	4.3	720	4.1	4.5
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,440	1,460	4.2	1,430	4.0	4.4
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,200	1,210	4.1	1,190	3.9	4.3
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	976	987	4.2	971	4.0	4.4
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,600	1,610	4.7	1,590	4.5	4.9
A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,680	2,720	3.7	2,660	3.8	3.9
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,550	1,560	3.8	1,540	3.6	3.9
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	862	875	4.1	856	3.9	4.3
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,790	1,800	4.6	1,790	4.4	4.8
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	896	901	4.2	891	4.0	4.3
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,290	3,330	4.0	3,270	4.1	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,220	3,250	3.8	3,200	3.9	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	912	924	4.1	900	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	731	740	4.1	721	3.9	4.3
A-024	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,260	4.2	2,220	4.3	4.4
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,510	1,530	4.1	1,500	4.2	4.3
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,440	2,470	4.5	2,430	4.6	4.7
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	952	953	4.0	951	3.8	4.2

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	565	561	3.9	566	3.8	4.1
A-030	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	3.9	2,340	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,090	2,120	4.0	2,080	4.1	4.2
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,450	1,460	4.1	1,440	3.9	4.3
A-033	S-FORT北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	910	927	4.1	902	4.2	4.3
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	476	481	4.4	474	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	871	879	4.7	868	4.5	4.9
A-036	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	483	486	4.3	481	4.4	4.5
A-039	S-FORT神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	565	575	4.0	561	4.1	4.2
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	928	940	4.4	916	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	854	864	4.3	843	4.1	4.5
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,110	1,120	4.3	1,100	4.4	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,650	1,670	3.7	1,640	3.8	3.9
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	1,050	3.7	1,030	3.5	3.9
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	616	625	3.8	612	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	438	445	4.4	435	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	722	730	4.5	718	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	327	331	4.7	325	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,780	1,820	3.8	1,760	3.9	4.0
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,340	4.0	1,310	4.1	4.2
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	650	657	4.4	642	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,210	1,230	4.4	1,190	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	627	637	4.1	616	3.9	4.3
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	486	495	4.0	477	3.8	4.2
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	372	377	4.1	367	3.9	4.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	358	364	4.1	351	3.9	4.3
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	659	666	3.9	656	4.0	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	758	766	4.3	749	4.1	4.5
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	569	573	4.7	564	4.5	4.9
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	326	328	4.8	323	4.6	5.0
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	543	547	4.5	538	4.3	4.7
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,930	1,970	3.8	1,910	3.6	4.0
A-063	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	736	745	4.1	726	3.9	4.3
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	498	503	4.5	493	4.3	4.7
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	459	465	4.3	452	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	814	822	4.2	810	4.3	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	750	758	4.1	746	4.2	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	400	404	4.4	396	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	322	325	4.5	319	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	727	735	4.4	718	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	932	947	3.9	925	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	545	554	4.3	541	4.4	4.5
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,570	4,630	3.9	4,510	3.7	4.1
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	2,030	2,060	4.0	2,010	3.8	4.2
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	747	758	3.9	742	4.0	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	724	730	4.8	717	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑 定所	721	731	3.8	717	3.9	4.0
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	636	643	4.2	628	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	597	600	4.9	594	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	525	531	4.4	523	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	459	465	4.3	457	4.1	4.5

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	426	432	4.7	420	4.5	4.9
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	432	438	4.5	430	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心II	大和不動産鑑定 株式会社	899	914	4.2	893	4.0	4.4
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	527	533	4.0	525	4.1	4.2
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	3.9	1,020	4.0	4.1
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.8	2,270	4.6	5.0
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,430	1,450	4.5	1,410	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,090	1,100	4.7	1,080	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	757	771	4.1	743	3.9	4.3
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	610	618	4.2	602	4.0	4.4
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定 株式会社	586	594	4.5	578	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	549	553	3.9	547	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	529	536	4.2	522	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	547	561	3.7	541	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	470	477	4.5	463	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	344	351	4.5	341	4.3	4.7
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	433	438	4.6	427	4.4	4.8
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	JLL森井鑑定 株式会社	1,140	1,160	4.4	1,120	4.2	4.6
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定 株式会社	960	977	4.5	953	4.3	4.7
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	639	645	5.0	633	4.8	5.2
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	698	704	5.3	692	5.1	5.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,890	2,930	3.8	2,870	3.9	4.0
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	768	771	4.4	765	4.2	4.5
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	810	814	5.0	808	5.1	5.2
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,180	1,170	5.0	1,180	4.8	5.2
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	452	457	5.1	450	4.9	5.3



番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-010	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,680	1,700	4.2	1,670	4.0	4.4
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	914	929	4.1	908	3.9	4.3
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,350	2,360	4.1	2,330	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	852	860	5.2	844	5.0	5.4
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	645	651	5.2	639	5.0	5.4
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,130	4.8	1,110	4.6	5.0
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	973	992	4.7	965	4.8	4.9
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	317	321	4.7	315	4.8	4.9
B-018	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,360	1,370	4.9	1,350	4.7	5.1
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	888	902	4.0	882	3.8	4.2
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	4.9	1,040	5.0	5.1
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	259	260	4.9	258	4.7	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	604	608	4.8	600	4.6	5.0
B-025	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	439	444	4.2	434	4.0	4.4
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	362	369	3.9	355	3.7	4.1
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	698	702	5.3	693	5.1	5.5
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	783	791	5.3	775	5.1	5.5
B-029	S-FORT 長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,470	1,480	4.9	1,450	4.7	5.1
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	453	457	4.8	449	4.6	5.0
B-031	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,060	1,070	4.9	1,040	4.7	5.1
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,650	1,670	5.9	1,630	5.7	6.1
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,320	1,340	3.8	1,290	3.6	4.0
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	791	800	5.1	781	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	607	615	5.1	598	4.9	5.3
B-036	S-FORT 熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	429	432	5.1	426	4.9	5.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	512	544	4.5	501	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,450	1,460	4.9	1,430	4.7	5.1
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,460	1,470	4.9	1,450	4.7	5.1
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,130	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	853	850	4.7	854	4.5	4.9
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	797	804	4.9	794	4.7	5.1
B-043	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	787	799	5.1	775	4.9	5.3
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	628	632	4.7	626	4.5	4.9
B-045	S-FORT 宇都宮南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,370	1,390	4.6	1,360	4.4	4.8
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	619	622	4.6	617	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,200	1,210	4.0	1,190	4.1	4.2
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,520	1,530	4.8	1,500	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	985	995	4.3	981	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	746	747	4.9	746	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	760	767	4.9	757	5.0	5.1
B-052	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	株式会社 谷澤総合鑑定所	719	727	4.7	716	4.8	4.9
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	719	727	4.5	716	4.6	4.7
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ 株式会社	493	500	4.0	486	3.8	4.2
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,200	1,230	4.9	1,190	4.7	5.1
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	480	485	5.0	478	5.1	5.2
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,260	1,270	3.8	1,250	3.6	3.9
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,190	1,210	3.5	1,180	3.6	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,110	1,130	3.8	1,090	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,110	1,120	4.2	1,110	4.3	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	892	905	4.1	887	4.2	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,430	1,460	4.1	1,420	4.2	4.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	927	940	4.0	913	3.8	4.2
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,010	1,020	5.0	992	4.7	5.3
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	929	937	3.9	920	3.7	4.0
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	704	709	3.6	698	3.4	3.7
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	696	699	3.6	692	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	787	803	3.8	780	3.9	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,290	1,320	4.1	1,280	(注)	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,260	1,280	4.0	1,250	4.1	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,100	1,110	4.0	1,090	4.1	4.2
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,060	2,060	4.3	2,050	4.1	4.4
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	602	609	4.3	594	4.1	4.5
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,630	1,650	3.6	1,610	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	991	1,010	3.9	983	4.0	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,940	3.9	1,960	4.0	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,740	1,770	3.9	1,710	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	589	604	3.4	582	3.2	3.6
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,870	5,930	3.8	5,800	3.6	4.0
C-027	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	897	907	3.9	892	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	685	696	3.8	680	3.6	4.0
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	744	757	3.8	731	3.6	4.0
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	862	4.1	837	3.9	4.3
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	714	725	3.8	709	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	653	657	4.8	648	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,500	3,600	3.5	3,450	3.6	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,340	1,350	3.9	1,320	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	988	1,010	3.7	979	3.5	3.9

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	977	994	3.9	970	3.7	4.1
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	824	835	4.0	813	3.8	4.2
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	495	498	4.6	493	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,270	1,300	3.6	1,260	3.4	3.8
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	500	505	4.8	494	4.6	5.0
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	375	382	3.6	368	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	358	362	3.7	353	3.4	3.9
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	632	640	4.0	624	3.8	4.2
合計			186,151	188,401	-	184,502	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～3年度は4.1%、4～10年度は4.2%で査定されています。

## ③調整後帳簿価額明細

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-001	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	730	606
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,440	1,042
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,200	863
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	976	658
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,257
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,680	1,804
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,550	873
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	862	623
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,790	1,450
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	896	611
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,290	2,199
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,220	2,228
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	912	624
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	731	515
A-024	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,230	1,749
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,510	1,064
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,440	1,702
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	952	746
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	565	463
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	1,706
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,090	1,452
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,450	1,072
A-033	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	910	779
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	476	431
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	871	718
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	483	394
A-039	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	565	501
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	928	892
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	854	768
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	893
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,258
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,040	849
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	616	507
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	438	407
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	722	620
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	327	283
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,780	1,389
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,076
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	650	586
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,210	1,051
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	627	520
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	486	437
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	372	333
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	358	318
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	659	523
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	758	740
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	569	528

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-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	326	287
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	543	464
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,930	1,714
A-063	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	736	697
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	498	452
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	459	372
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	814	701
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	750	634
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	400	389
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	322	303
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	727	663
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	932	817
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	545	475
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,570	4,295
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,030	1,773
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	747	670
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	724	661
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	721	653
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	595
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	597	531
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	525	467
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	459	434
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	426	401
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	432	378
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	899	772
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	527	438
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,020	980
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,195
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,430	1,404
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,063
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	757	738
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	610	599
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	586	591
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	549	516
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	529	523
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	547	510
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	470	472
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	344	322
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	433	408
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,097
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	960	937
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	639	396
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	698	546
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,125
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	768	551
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	810	618
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,180	923
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	452	358

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-010	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,680	1,334
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	914	745
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,350	1,745
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	852	713
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	645	555
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,120	930
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	973	824
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	317	249
B-018	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,360	1,276
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	888	719
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	880
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	259	224
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	604	619
B-025	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	439	397
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	362	335
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	698	626
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	783	715
B-029	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,470	1,311
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	453	429
B-031	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,060	1,007
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,650	1,398
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,246
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	791	692
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	607	566
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	429	447
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	512	463
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,450	1,374
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,349
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,130	1,077
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	853	789
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	797	763
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	787	728
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	628	588
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,370	1,275
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	619	531
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,200	984
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,520	1,360
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	985	891
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	746	706
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	760	702
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	株式会社谷澤総合鑑定所	719	659
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	719	637
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	493	487
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,200	1,159
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	480	458
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,260	870
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,190	946
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,110	777

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-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	720
C-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	892	657
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,430	1,084
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	927	811
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,010	754
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	929	605
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	704	560
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	696	542
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	787	580
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,063
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,037
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	844
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,060	1,811
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	602	513
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,630	1,156
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	991	790
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,610
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,740	1,493
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	589	518
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,870	5,288
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	897	847
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	685	587
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	744	663
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	798
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	714	634
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	653	586
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,500	3,319
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,340	1,244
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	988	904
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	977	881
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	824	754
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	495	458
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,270	1,184
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	500	480
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	375	362
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	358	354
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	632	615
合計			186,151	156,763

(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（2024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-001	S-FORT新大阪ravis	1,290.84	1,186.28	91.9	49	45	1	3,308
A-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,666.00	98.9	90	89	1	6,973
A-005	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,492.68	97.1	104	101	1	5,895
A-006	S-FORT高宮	2,105.13	2,055.45	97.6	82	80	1	4,710
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,362.27	93.2	94	87	1	7,587
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,540.14	97.5	154	150	1	10,898
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,772.00	100.0	42	42	1	6,074
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,770.11	96.6	56	54	1	3,867
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,037.85	95.2	75	71	1	9,697
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,251.62	98.4	59	58	1	4,281
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,297.78	98.3	166	163	1	13,946
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,736
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	4,069
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,379.22	94.4	32	30	1	3,294
A-024	S-FORT福岡東	5,584.41	5,300.74	94.9	135	128	1	9,656
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,123.63	97.9	81	79	1	6,562
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,754.37	97.0	168	163	1	11,536
A-027	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-028	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,667.27	99.3	148	147	1	10,483
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,537.40	98.3	56	55	1	7,981
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,424.33	96.4	84	81	1	6,550
A-033	S-FORT北山王	1,757.61	1,597.54	90.9	36	33	1	3,908
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,699.11	100.0	29	29	1	2,529
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,785.95	97.1	63	61	1	4,752
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,582.02	98.1	49	48	1	2,739
A-039	S-FORT神戸三宮北	884.88	864.36	97.7	45	44	1	2,847
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,045.15	96.1	74	71	1	4,580

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-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,820.73	90.7	51	48	1	3,913
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,040.30	98.4	66	65	1	5,527
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	1,969.30	94.5	90	85	1	6,337
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,473.04	100.0	48	48	1	4,422
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,745
A-046	S-FORT上社	1,029.42	980.40	95.2	42	40	1	2,417
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,865.66	95.4	22	21	1	3,452
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,862
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,293.68	95.8	95	91	1	6,777
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,141.83	96.6	88	85	1	5,776
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,295.76	98.0	46	45	1	3,261
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,361.55	96.1	100	96	1	6,075
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,015.49	97.2	36	35	1	2,716
A-054	S-FORT都島内代	789.74	759.43	96.2	28	27	1	2,207
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,846
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,821
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	958.89	95.5	44	42	1	2,928
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,641.96	91.5	59	54	1	3,974
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,017.15	90.5	55	49	1	3,029
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,154.22	96.9	31	30	1	1,860
A-061	S-FORT姪浜	1,364.28	1,314.60	96.4	50	48	1	2,896
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,524.02	97.2	36	35	1	8,043
A-063	S-FORT東別院	1,684.48	1,564.16	92.9	56	52	1	3,688
A-064	S-FORT守山	1,590.84	1,501.56	94.4	54	51	1	2,864
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	929.65	92.6	39	36	1	2,235
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,584.71	96.8	57	55	1	3,932
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,560.00	97.5	40	39	1	3,387
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,463.48	100.0	24	24	1	2,414
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,013
A-070	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-071	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,425.76	94.4	36	34	1	3,900

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-072	S-FORT堀田通	1,030.40	1,001.39	97.2	35	34	1	2,408
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,189.62	97.0	130	126	1	19,357
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	3,215.72	2,929.58	91.1	95	86	1	8,451
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,379.54	95.1	41	39	1	3,405
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,295.48	97.2	66	64	1	3,808
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,072.06	100.0	44	44	1	3,054
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,251.54	90.7	44	40	1	2,986
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,159.25	100.0	40	40	1	3,742
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,869
A-081	S-FORT八事	1,023.54	1,023.54	100.0	42	42	1	2,672
A-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,643.20	100.0	48	48	1	2,648
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,286.12	94.3	33	31	1	2,238
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,486.62	100.0	58	58	1	4,273
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	773.45	91.7	36	33	1	2,309
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,500.73	98.4	66	65	1	4,545
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	3,233.80	3,233.80	100.0	185	185	1	10,424
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	3,344.79	3,278.83	98.0	89	87	1	7,064
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	2,916.03	97.0	51	49	1	5,408
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,212.04	93.2	33	31	1	3,490
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,132.98	92.0	50	46	1	2,848
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,379.92	90.1	40	36	1	2,843
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	788.00	100.0	32	32	1	2,513
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	992.80	89.9	37	33	1	2,289
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	795.64	100.0	32	32	1	2,405
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	861.72	97.3	36	35	1	2,386
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,067.86	94.1	34	32	1	1,879
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,102.05	100.0	13	13	1	1,954
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,583
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,663.62	98.7	61	60	1	4,776

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-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,478.13	87.4	54	47	1	3,091
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,145.00	93.8	69	65	1	3,716
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,670.27	98.2	138	135	1	12,172
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,286.21	98.1	52	51	1	4,028
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,282
B-008	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-009	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,218
B-010	S-FORT西宮	2,887.26	2,862.78	99.2	102	101	1	7,770
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,496.40	96.8	62	60	1	3,897
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,169.24	94.9	80	76	1	9,729
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,213.40	89.9	69	62	1	4,302
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,814.40	96.8	62	60	1	3,684
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,471.05	96.7	92	88	1	6,442
B-016	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
B-017	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-018	S-FORT水前寺	4,256.91	4,082.91	95.9	119	114	1	6,649
B-021	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,240.77	97.9	48	47	1	4,050
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,445.26	93.9	83	78	1	5,684
B-023	S-FORT元浜	1,010.60	980.90	97.1	34	33	1	1,838
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,290.68	100.0	54	54	1	3,329
B-025	S-FORT江坂Salita	755.40	755.40	100.0	30	30	1	2,346
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	564.44	92.1	24	22	1	1,652
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,134.28	96.4	63	61	1	4,131
B-028	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,834.46	97.9	72	71	1	4,798
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,678.29	98.8	110	109	1	7,673
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,582.77	100.0	38	38	1	2,576
B-031	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,364.07	89.2	90	82	1	5,643
B-032	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-033	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,869.20	100.0	55	55	1	5,532
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,916.98	95.1	82	77	1	4,773
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	3,040.33	100.0	79	79	1	4,314

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-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,495.20	100.0	48	48	1	2,609
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,204.33	91.9	37	34	1	2,679
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,688.36	93.6	122	116	1	8,089
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,222.73	97.6	94	92	1	7,557
B-040	S-FORT高崎	3,775.68	3,451.28	91.4	48	44	1	6,153
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,604.42	100.0	42	42	1	4,749
B-042	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	1,896.80	83.9	64	54	1	4,025
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,536.67	95.6	90	86	1	4,815
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,832.29	97.6	42	41	1	3,328
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	2,906.38	89.2	70	62	1	6,141
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,224.96	100.0	48	48	1	3,222
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,824.59	96.1	75	72	1	5,309
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,150.65	97.8	138	135	1	8,862
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,962.93	98.9	84	83	1	5,543
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,702.87	96.6	59	57	1	4,141
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,447.93	96.7	60	58	1	4,106
B-052	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	1,990.92	1,827.53	91.8	60	55	1	3,691
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,240.20	94.5	55	52	1	3,540
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	837.81	96.4	28	27	1	2,282
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,761.34	100.0	101	101	1	6,591
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,104.48	92.3	39	36	1	2,513
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,607.40	100.0	70	70	1	5,308
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,345
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	921.58	88.4	52	46	1	4,027
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,664.14	96.9	66	64	1	5,082
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,353.24	96.8	47	46	1	4,100
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,643.52	95.2	83	79	1	5,680
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,373
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-012	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270

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-013	S-FORT玉川学園前	978.75	935.25	95.6	45	43	1	3,017
C-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	3,083
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,356.99	98.2	36	35	1	5,376
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,457.51	100.0	70	70	1	5,569
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,391.70	96.7	62	60	1	4,765
C-019	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,878
C-020	S-FORT柏	983.06	883.40	89.9	37	33	1	2,584
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	1,963.75	95.6	61	58	1	5,921
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,135.53	96.2	52	50	1	4,056
C-023	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-024	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,890.97	96.6	93	90	1	7,274
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,224
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	9,085.36	98.0	153	150	1	23,328
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,447
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	994.63	100.0	32	32	1	3,094
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	805.71	97.5	40	39	1	3,052
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,201.50	100.0	59	59	1	4,062
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,352
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,253.33	98.0	49	48	1	3,742
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,840.25	97.3	141	137	1	12,913
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,504.45	97.2	35	34	1	5,811
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,224.16	95.4	50	48	1	4,177
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,512.96	100.0	64	64	1	4,881
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,235.10	100.0	50	50	1	4,038
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	1,005.74	95.8	46	44	1	2,801
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,407.42	98.2	46	45	1	4,945
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	1,003.20	100.0	40	40	1	2,974
C-041	S-FORT大森山王	404.91	384.59	95.0	15	14	1	1,447
C-042	S-FORT上池台	386.02	386.02	100.0	14	14	1	1,478
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	672.04	100.0	31	31	1	2,855

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)
	合計	378,239.55	366,342.14	96.9	11,234	10,890	180	866,022

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

(注2) 「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

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

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

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

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

(注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2024年1月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

## ⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-001	A-004	A-005	A-006	A-007
物件名称	S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,790	45,046	37,670	30,158	50,375
賃貸事業収入	19,805	41,318	34,990	28,544	45,214
その他賃貸事業収入	1,985	3,728	2,680	1,614	5,160
②賃貸事業費用合計	6,645	9,273	8,271	6,272	13,852
管理委託費	1,208	1,545	1,502	1,249	2,284
公租公課	1,339	3,079	2,420	2,077	2,854
水道光熱費	226	405	326	246	1,615
修繕費	1,996	2,663	2,309	1,742	4,243
保険料	35	120	71	76	93
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	1,536	1,156	1,337	577	2,459
③NOI (=①-②)	15,145	35,772	29,399	23,886	36,522
④減価償却費	5,367	11,636	9,808	8,451	13,712
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,777	24,135	19,590	15,435	22,810
⑥資本的支出	3,418	1,233	1,111	341	1,703
⑦NCF (=③-⑥)	11,726	34,539	28,287	23,545	34,819

(単位：千円)

物件番号	A-008	A-009	A-010	A-011	A-012
物件名称	S-RESIDENCE 難波Brillier	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	67,192	38,145	24,646	64,361	26,950
賃貸事業収入	62,679	34,601	22,719	59,307	25,642
その他賃貸事業収入	4,513	3,543	1,927	5,053	1,308
②賃貸事業費用合計	19,185	8,495	5,478	14,163	6,680
管理委託費	2,613	1,810	1,290	2,766	1,047
公租公課	4,716	2,584	1,612	4,758	2,588
水道光熱費	684	318	318	950	326
修繕費	5,769	1,476	1,275	3,443	1,351
保険料	116	64	40	137	61
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	4,982	1,937	638	1,805	1,002
③NOI (=①-②)	48,007	29,649	19,168	50,197	20,270
④減価償却費	14,027	9,719	6,774	15,927	5,804
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	33,980	19,930	12,393	34,269	14,466
⑥資本的支出	309	-	595	7,355	681
⑦NCF (=③-⑥)	47,697	29,649	18,572	42,842	19,589



(単位：千円)

物件番号	A-013	A-017	A-019	A-022	A-023
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube
運用日数	184日間	184日間	119日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	107,474	86,125	19,008	25,462	21,652
賃貸事業収入	82,855	81,578	16,478	23,617	20,775
その他賃貸事業収入	24,619	4,547	2,530	1,845	877
②賃貸事業費用合計	14,516	14,592	3,143	5,883	5,013
管理委託費	2,900	3,216	958	1,417	1,176
公租公課	5,267	5,274	-	1,938	1,602
水道光熱費	631	586	301	171	121
修繕費	2,981	3,376	896	1,351	839
保険料	126	139	34	46	42
信託報酬	302	327	-	-	302
その他賃貸事業費用	2,306	1,671	952	958	928
③NOI (=①-②)	92,957	71,533	15,864	19,578	16,639
④減価償却費	19,411	19,020	3,325	4,548	4,199
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	73,545	52,513	12,539	15,030	12,440
⑥資本的支出	2,779	151	-	156	-
⑦NCF (=③-⑥)	90,177	71,381	15,864	19,422	16,639

(単位：千円)

物件番号	A-024	A-025	A-026	A-027	A-028
物件名称	S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前
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	66,155	41,144	71,011	22,823	13,981
賃貸事業収入	58,488	38,744	67,914	22,823	13,981
その他賃貸事業収入	7,666	2,399	3,097	0	0
②賃貸事業費用合計	25,039	8,805	14,459	2,417	1,410
管理委託費	2,260	1,645	2,341	-	-
公租公課	3,956	3,081	4,311	1,405	791
水道光熱費	379	344	567	-	-
修繕費	15,841	1,527	3,393	634	252
保険料	145	73	111	39	24
信託報酬	327	302	327	327	327
その他賃貸事業費用	2,128	1,829	3,405	10	12
③NOI (=①-②)	41,115	32,339	56,551	20,406	12,571
④減価償却費	14,338	10,019	13,680	4,942	3,397
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	26,776	22,319	42,871	15,463	9,174
⑥資本的支出	2,253	113	1,321	102	1,186
⑦NCF (=③-⑥)	38,861	32,225	55,230	20,303	11,385

(単位：千円)

物件番号	A-030	A-031	A-032	A-033	A-034
物件名称	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋
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	63,438	53,408	42,013	25,330	16,591
賃貸事業収入	61,196	48,031	38,406	23,695	14,903
その他賃貸事業収入	2,242	5,376	3,607	1,635	1,687
②賃貸事業費用合計	15,215	7,544	10,214	6,953	3,870
管理委託費	2,427	1,883	1,758	1,164	1,037
公租公課	4,623	3,431	2,633	1,760	1,100
水道光熱費	502	213	272	248	142
修繕費	4,447	1,326	2,053	1,936	1,235
保険料	117	96	71	55	47
信託報酬	302	302	302	302	-
その他賃貸事業費用	2,793	290	3,121	1,485	308
③NOI (=①-②)	48,223	45,863	31,799	18,376	12,720
④減価償却費	13,387	10,855	7,412	6,139	3,361
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	34,835	35,008	24,387	12,237	9,358
⑥資本的支出	429	-	-	220	515
⑦NCF (=③-⑥)	47,793	45,863	31,799	18,155	12,205

(単位：千円)

物件番号	A-035	A-036	A-039	A-040	A-041
物件名称	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山	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	31,646	16,755	16,170	29,239	25,096
賃貸事業収入	28,626	15,974	15,618	26,995	22,965
その他賃貸事業収入	3,020	780	552	2,244	2,131
②賃貸事業費用合計	8,139	4,365	6,949	6,827	7,087
管理委託費	1,530	863	947	1,574	1,287
公租公課	2,708	1,557	1,174	1,719	1,735
水道光熱費	523	691	168	318	233
修繕費	2,175	766	3,191	1,821	1,278
保険料	79	48	35	55	55
信託報酬	327	-	-	302	302
その他賃貸事業費用	794	438	1,433	1,036	2,194
③NOI (=①-②)	23,507	12,389	9,221	22,411	18,009
④減価償却費	7,207	3,332	3,684	6,359	6,637
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,299	9,057	5,537	16,052	11,372
⑥資本的支出	1,146	-	1,699	65,953	2,322
⑦NCF (=③-⑥)	22,360	12,389	7,521	△ 43,541	15,687

(単位：千円)

物件番号	A-042	A-043	A-044	A-045	A-046
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	33,254	40,460	27,582	18,181	14,651
賃貸事業収入	30,491	38,360	25,599	16,255	13,674
その他賃貸事業収入	2,762	2,100	1,982	1,925	977
②賃貸事業費用合計	9,334	7,777	8,827	3,735	4,909
管理委託費	1,750	1,821	1,328	937	833
公租公課	2,195	2,783	1,767	1,335	810
水道光熱費	370	309	388	489	201
修繕費	2,249	1,432	3,528	674	1,665
保険料	60	77	45	32	33
信託報酬	327	302	302	-	-
その他賃貸事業費用	2,379	1,050	1,465	265	1,366
③NOI (=①-②)	23,920	32,683	18,754	14,445	9,742
④減価償却費	7,765	7,958	4,707	3,161	3,639
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,154	24,724	14,047	11,284	6,102
⑥資本的支出	1,340	271	613	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	22,579	32,411	18,141	14,445	9,742

(単位：千円)

物件番号	A-047	A-048	A-049	A-050	A-051
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	24,926	13,020	42,294	35,934	20,256
賃貸事業収入	21,378	10,700	39,776	33,880	18,940
その他賃貸事業収入	3,547	2,319	2,518	2,053	1,315
②賃貸事業費用合計	4,981	3,777	10,336	10,024	5,115
管理委託費	1,107	670	1,933	1,765	996
公租公課	1,952	942	3,193	3,033	1,314
水道光熱費	230	393	345	376	254
修繕費	490	1,181	2,161	1,941	1,356
保険料	62	36	88	81	51
信託報酬	302	-	302	302	-
その他賃貸事業費用	836	552	2,311	2,524	1,143
③NOI (=①-②)	19,944	9,243	31,957	25,909	15,140
④減価償却費	3,915	2,696	10,080	8,004	3,242
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,028	6,546	21,877	17,905	11,897
⑥資本的支出	-	-	-	-	2,591
⑦NCF (=③-⑥)	19,944	9,243	31,957	25,909	12,548

(単位：千円)

物件番号	A-052	A-053	A-054	A-055	A-056
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	37,015	17,814	13,979	10,906	10,349
賃貸事業収入	36,200	16,012	13,278	10,667	10,043
その他賃貸事業収入	815	1,801	700	239	305
②賃貸事業費用合計	10,751	4,689	3,222	2,823	3,296
管理委託費	1,909	989	934	812	783
公租公課	2,339	1,128	1,056	766	834
水道光熱費	282	435	129	100	99
修繕費	4,548	1,374	400	865	675
保険料	71	34	24	23	22
信託報酬	302	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,297	727	677	255	881
③NOI (=①-②)	26,264	13,124	10,756	8,083	7,052
④減価償却費	6,951	2,869	2,781	1,761	1,683
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,312	10,254	7,975	6,322	5,369
⑥資本的支出	18,873	2,102	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	7,391	11,021	10,756	8,083	7,052

(単位：千円)

物件番号	A-057	A-058	A-059	A-060	A-061
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	18,138	25,677	20,639	13,395	17,699
賃貸事業収入	16,837	23,812	18,603	11,254	16,347
その他賃貸事業収入	1,301	1,865	2,036	2,140	1,351
②賃貸事業費用合計	6,261	7,864	7,459	3,797	6,699
管理委託費	990	1,180	1,240	663	1,011
公租公課	1,778	1,826	1,835	1,011	1,174
水道光熱費	288	265	656	192	183
修繕費	1,300	1,663	2,793	1,160	3,399
保険料	42	71	73	34	50
信託報酬	-	302	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,861	2,554	860	734	880
③NOI (=①-②)	11,876	17,812	13,180	9,597	10,999
④減価償却費	4,139	4,984	3,489	1,805	4,640
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,737	12,828	9,691	7,791	6,359
⑥資本的支出	-	1,192	534	3,406	7,479
⑦NCF (=③-⑥)	11,876	16,619	12,645	6,191	3,520

(単位：千円)

物件番号	A-062	A-063	A-064	A-065	A-066
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	48,984	23,122	17,623	14,051	24,027
賃貸事業収入	46,242	21,862	16,489	12,551	22,894
その他賃貸事業収入	2,741	1,260	1,134	1,499	1,132
②賃貸事業費用合計	11,213	8,158	6,415	4,283	7,680
管理委託費	2,059	1,085	1,018	860	1,229
公租公課	2,942	1,632	1,298	875	2,178
水道光熱費	418	229	239	183	218
修繕費	2,582	2,294	2,377	1,054	1,420
保険料	80	51	52	34	39
信託報酬	302	302	-	-	302
その他賃貸事業費用	2,827	2,562	1,430	1,274	2,291
③NOI (=①-②)	37,770	14,964	11,208	9,767	16,347
④減価償却費	7,904	4,292	4,945	3,392	6,059
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	29,865	10,672	6,262	6,375	10,287
⑥資本的支出	158	569	3,997	105	183
⑦NCF (=③-⑥)	37,611	14,395	7,210	9,661	16,163

(単位：千円)

物件番号	A-067	A-068	A-069	A-070	A-071
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	21,869	14,904	12,861	24,692	24,936
賃貸事業収入	20,307	14,094	12,076	19,938	22,887
その他賃貸事業収入	1,562	809	784	4,754	2,049
②賃貸事業費用合計	4,178	4,659	2,350	5,385	7,187
管理委託費	1,046	866	687	220	991
公租公課	1,244	1,152	1,058	1,745	1,747
水道光熱費	155	134	314	2,242	152
修繕費	289	1,907	35	780	1,433
保険料	54	48	43	54	48
信託報酬	302	-	-	302	302
その他賃貸事業費用	1,084	549	211	39	2,512
③NOI (=①-②)	17,691	10,244	10,510	19,306	17,748
④減価償却費	4,951	2,305	2,143	2,052	4,089
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,740	7,939	8,367	17,254	13,658
⑥資本的支出	-	2,032	135	646	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,691	8,211	10,375	18,659	17,748

(単位：千円)

物件番号	A-072	A-073	A-074	A-075	A-076
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	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,659	121,825	55,688	20,128	25,854
賃貸事業収入	13,569	111,671	52,958	19,596	23,112
その他賃貸事業収入	2,089	10,153	2,729	532	2,742
②賃貸事業費用合計	5,784	27,373	10,575	5,959	9,699
管理委託費	770	4,827	2,198	1,020	1,019
公租公課	1,318	8,510	4,434	1,474	1,746
水道光熱費	141	1,282	465	141	270
修繕費	1,876	9,096	1,781	378	5,960
保険料	37	273	101	44	69
信託報酬	-	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	1,640	3,082	1,290	2,597	330
③NOI (=①-②)	9,874	94,451	45,112	14,169	16,155
④減価償却費	3,650	13,451	10,445	3,161	5,478
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,223	81,000	34,667	11,007	10,677
⑥資本的支出	-	21,060	-	-	2,623
⑦NCF (=③-⑥)	9,874	73,390	45,112	14,169	13,532

(単位：千円)

物件番号	A-077	A-078	A-079	A-080	A-081
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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,887	19,741	24,653	17,676	15,698
賃貸事業収入	17,615	18,641	21,909	16,611	15,380
その他賃貸事業収入	2,271	1,100	2,744	1,065	318
②賃貸事業費用合計	4,748	6,899	6,547	4,269	3,377
管理委託費	901	950	1,400	838	874
公租公課	1,702	1,477	1,771	1,362	1,042
水道光熱費	180	304	271	121	384
修繕費	591	3,173	2,167	875	410
保険料	36	45	62	43	33
信託報酬	302	302	302	-	-
その他賃貸事業費用	1,033	645	572	1,029	631
③NOI (=①-②)	15,138	12,842	18,106	13,406	12,321
④減価償却費	2,642	4,202	3,581	3,613	3,119
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,495	8,639	14,525	9,792	9,202
⑥資本的支出	-	437	99	-	2,043
⑦NCF (=③-⑥)	15,138	12,404	18,007	13,406	10,277

(単位：千円)

物件番号	A-082	A-083	A-084	A-085	A-086
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-FORT大正 リヴィエール
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	16,457	14,637	27,445	15,092	28,462
賃貸事業収入	15,669	13,841	24,916	14,356	27,313
その他賃貸事業収入	788	795	2,528	735	1,148
②賃貸事業費用合計	3,950	4,416	6,592	3,810	5,273
管理委託費	1,016	922	1,071	776	1,509
公租公課	1,431	1,271	2,125	1,473	2,225
水道光熱費	350	251	262	150	237
修繕費	499	1,515	848	681	484
保険料	54	40	44	35	47
信託報酬	-	-	302	-	302
その他賃貸事業費用	598	415	1,937	693	466
③NOI (=①-②)	12,506	10,221	20,852	11,282	23,188
④減価償却費	3,213	3,261	3,846	2,647	5,899
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,292	6,959	17,006	8,634	17,289
⑥資本的支出	692	148	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,814	10,073	20,852	11,282	23,188

(単位：千円)

物件番号	A-087	A-088	A-089	A-090	A-091
物件名称	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町
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	62,548	46,036	37,930	22,147	18,971
賃貸事業収入	62,548	42,301	33,178	20,906	17,669
その他賃貸事業収入	0	3,735	4,752	1,240	1,302
②賃貸事業費用合計	5,376	8,500	5,193	5,933	5,747
管理委託費	-	1,538	1,374	1,128	1,161
公租公課	4,957	3,858	2,289	1,193	1,179
水道光熱費	-	486	410	348	398
修繕費	-	1,141	301	1,656	1,873
保険料	110	101	92	42	39
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	5	1,071	422	1,261	792
③NOI (=①-②)	57,172	37,536	32,736	16,213	13,224
④減価償却費	14,644	6,411	6,662	2,673	3,395
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	42,528	31,124	26,074	13,540	9,828
⑥資本的支出	-	-	-	1,189	467
⑦NCF (=③-⑥)	57,172	37,536	32,736	15,024	12,757

(単位：千円)

物件番号	A-092	A-093	A-094	A-095	A-096
物件名称	S-RESIDENCE 近代美術館前	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田
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	18,763	15,262	15,724	14,439	14,515
賃貸事業収入	17,772	14,486	14,827	14,084	13,767
その他賃貸事業収入	991	775	897	355	747
②賃貸事業費用合計	3,428	3,769	5,346	2,826	4,819
管理委託費	854	767	1,117	930	842
公租公課	1,090	1,316	1,014	1,128	1,526
水道光熱費	118	185	200	109	217
修繕費	477	354	2,426	350	1,179
保険料	45	29	33	26	31
信託報酬	-	302	-	-	-
その他賃貸事業費用	843	813	554	281	1,022
③NOI (=①-②)	15,334	11,493	10,377	11,612	9,695
④減価償却費	3,710	2,343	1,984	2,353	3,073
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,623	9,149	8,393	9,259	6,622
⑥資本的支出	-	-	491	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,334	11,493	9,886	11,612	9,695

(単位：千円)

物件番号	A-097	A-098	A-099	A-100	B-003
物件名称	S-FORT 月寒	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-FORT 四日市元町
運用日数	184日間	184日間	63日間	63日間	184日間
①賃貸事業収益合計	12,167	13,110	11,960	14,316	21,785
賃貸事業収入	11,559	11,727	11,416	9,770	19,032
その他賃貸事業収入	608	1,383	543	4,545	2,753
②賃貸事業費用合計	2,575	906	1,257	918	8,548
管理委託費	670	669	471	369	1,376
公租公課	1,113	-	-	-	1,112
水道光熱費	122	133	85	106	763
修繕費	305	-	513	79	4,316
保険料	32	39	28	33	42
信託報酬	-	-	103	103	302
その他賃貸事業費用	331	64	55	225	635
③NOI (=①-②)	9,591	12,203	10,702	13,398	13,237
④減価償却費	2,841	2,514	2,935	2,458	5,951
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,750	9,689	7,767	10,939	7,285
⑥資本的支出	-	-	-	-	1,226
⑦NCF (=③-⑥)	9,591	12,203	10,702	13,398	12,011



(単位：千円)

物件番号	B-004	B-005	B-006	B-007	B-008
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賃貸事業収益合計	27,542	90,130	25,447	26,537	36,208
賃貸事業収入	23,152	70,449	23,270	23,827	35,533
その他賃貸事業収入	4,390	19,681	2,176	2,709	675
②賃貸事業費用合計	7,536	15,010	7,957	7,271	3,771
管理委託費	1,610	2,452	1,688	1,500	-
公租公課	1,499	4,474	2,292	1,418	2,934
水道光熱費	1,243	362	388	916	-
修繕費	2,002	3,878	1,879	2,204	371
保険料	59	122	60	52	122
信託報酬	302	327	327	-	327
その他賃貸事業費用	817	3,392	1,321	1,179	15
③NOI (=①-②)	20,006	75,120	17,489	19,265	32,437
④減価償却費	7,722	15,106	6,632	6,757	12,368
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,284	60,014	10,857	12,508	20,068
⑥資本的支出	1,649	927	1,035	66,241	912
⑦NCF (=③-⑥)	18,357	74,192	16,453	△ 46,975	31,524

(単位：千円)

物件番号	B-009	B-010	B-011	B-012	B-013
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賃貸事業収益合計	13,616	47,937	24,808	64,762	28,795
賃貸事業収入	13,308	45,410	23,711	59,826	25,949
その他賃貸事業収入	308	2,527	1,096	4,935	2,846
②賃貸事業費用合計	1,335	11,185	5,429	12,940	8,938
管理委託費	-	2,249	1,616	3,301	1,497
公租公課	967	2,646	1,508	3,893	1,738
水道光熱費	-	471	841	549	933
修繕費	-	3,438	897	3,200	3,534
保険料	31	80	46	170	58
信託報酬	327	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	8	1,997	215	1,521	874
③NOI (=①-②)	12,281	36,751	19,379	51,821	19,857
④減価償却費	4,758	9,743	4,630	17,499	7,589
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,522	27,007	14,748	34,322	12,268
⑥資本的支出	123	3,261	-	1,297	187
⑦NCF (=③-⑥)	12,157	33,489	19,379	50,524	19,670

(単位：千円)

物件番号	B-014	B-015	B-016	B-017	B-018
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	24,565	43,394	30,794	10,563	45,957
賃貸事業収入	22,586	37,374	30,308	10,563	38,780
その他賃貸事業収入	1,979	6,020	485	0	7,177
②賃貸事業費用合計	4,971	12,655	5,668	3,844	13,309
管理委託費	1,201	3,445	1,806	1,047	2,366
公租公課	1,376	2,863	2,110	910	3,371
水道光熱費	872	1,703	467	73	1,916
修繕費	1,133	2,980	865	1,559	2,503
保険料	45	114	88	32	111
信託報酬	-	302	302	-	302
その他賃貸事業費用	341	1,246	28	222	2,737
③NOI (=①-②)	19,594	30,738	25,125	6,718	32,648
④減価償却費	4,992	12,893	8,400	2,672	11,298
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,601	17,844	16,725	4,045	21,350
⑥資本的支出	490	20,086	2,399	-	15,780
⑦NCF (=③-⑥)	19,103	10,651	22,726	6,718	16,868

(単位：千円)

物件番号	B-019	B-021	B-022	B-023	B-024
物件名称	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町
運用日数	119日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,496	25,299	33,731	11,534	20,653
賃貸事業収入	21,357	23,523	32,156	10,712	18,067
その他賃貸事業収入	3,138	1,776	1,575	822	2,586
②賃貸事業費用合計	6,939	6,753	9,118	3,713	5,853
管理委託費	1,262	1,394	2,079	1,137	1,092
公租公課	1,431	1,612	3,211	802	1,889
水道光熱費	1,707	161	295	188	275
修繕費	660	1,501	993	429	670
保険料	78	43	81	33	87
信託報酬	195	302	302	-	-
その他賃貸事業費用	1,604	1,737	2,155	1,123	1,838
③NOI (=①-②)	17,556	18,546	24,612	7,821	14,800
④減価償却費	8,250	5,530	8,081	2,822	5,659
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,306	13,016	16,531	4,998	9,140
⑥資本的支出	1,311	-	-	265	1,496
⑦NCF (=③-⑥)	16,245	18,546	24,612	7,555	13,303

(単位：千円)

物件番号	B-025	B-026	B-027	B-028	B-029
物件名称	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	14,228	11,289	28,970	31,415	50,876
賃貸事業収入	13,653	10,344	24,603	28,069	45,966
その他賃貸事業収入	575	945	4,367	3,346	4,909
②賃貸事業費用合計	3,034	2,770	9,482	8,836	8,988
管理委託費	770	702	1,455	1,307	3,071
公租公課	980	710	2,590	2,213	3,301
水道光熱費	126	160	1,192	1,390	351
修繕費	368	796	2,568	1,812	475
保険料	31	25	108	78	133
信託報酬	-	-	302	302	302
その他賃貸事業費用	756	374	1,264	1,731	1,353
③NOI (=①-②)	11,194	8,519	19,488	22,579	41,887
④減価償却費	2,376	1,764	4,830	7,539	11,171
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,818	6,755	14,658	15,039	30,716
⑥資本的支出	105	689	574	2,707	56,157
⑦NCF (=③-⑥)	11,088	7,829	18,914	19,871	△ 14,269

(単位：千円)

物件番号	B-030	B-031	B-032	B-033	B-034
物件名称	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	S-FORT 大分寿町
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	15,501	34,838	63,497	35,222	30,810
賃貸事業収入	15,127	31,821	57,630	32,546	27,791
その他賃貸事業収入	374	3,016	5,867	2,676	3,018
②賃貸事業費用合計	3,203	14,886	9,472	7,651	8,817
管理委託費	730	1,929	2,622	2,629	1,605
公租公課	1,288	2,066	2,956	2,242	2,569
水道光熱費	94	447	1,645	403	1,270
修繕費	462	7,620	1,734	1,181	2,401
保険料	46	81	182	71	85
信託報酬	-	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	581	2,438	28	820	582
③NOI (=①-②)	12,297	19,951	54,024	27,570	21,992
④減価償却費	4,102	7,031	10,083	4,907	7,543
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,194	12,920	43,940	22,663	14,448
⑥資本的支出	288	4,178	454	2,460	1,242
⑦NCF (=③-⑥)	12,009	15,772	53,570	25,110	20,749

(単位：千円)

物件番号	B-035	B-036	B-037	B-038	B-039
物件名称	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,423	17,711	18,632	51,125	47,825
賃貸事業収入	24,167	15,126	16,741	45,503	44,961
その他賃貸事業収入	2,255	2,585	1,890	5,622	2,863
②賃貸事業費用合計	9,352	4,689	5,886	17,507	8,755
管理委託費	2,480	1,387	1,060	2,485	2,583
公租公課	3,028	1,256	1,300	4,085	3,233
水道光熱費	302	176	942	395	254
修繕費	1,573	1,088	2,153	6,599	536
保険料	106	52	71	135	85
信託報酬	302	-	-	302	302
その他賃貸事業費用	1,557	729	357	3,502	1,758
③NOI (=①-②)	17,070	13,022	12,745	33,618	39,070
④減価償却費	6,277	3,480	1,652	8,369	10,726
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,793	9,541	11,093	25,248	28,343
⑥資本的支出	91	117	843	4,437	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,978	12,905	11,902	29,180	39,070

(単位：千円)

物件番号	B-040	B-041	B-042	B-043	B-044
物件名称	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	S-FORT 四日市zeal
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	42,222	32,845	27,994	33,038	22,619
賃貸事業収入	37,623	27,888	26,192	27,657	20,153
その他賃貸事業収入	4,599	4,957	1,802	5,381	2,466
②賃貸事業費用合計	10,346	7,106	6,049	11,459	4,884
管理委託費	3,379	1,409	1,225	1,743	1,123
公租公課	2,923	1,942	2,198	2,774	1,570
水道光熱費	624	1,020	170	1,584	719
修繕費	1,829	882	1,011	2,701	987
保険料	111	71	58	124	56
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	1,174	1,476	1,082	2,229	124
③NOI (=①-②)	31,876	25,738	21,945	21,579	17,735
④減価償却費	10,231	7,527	5,352	7,236	5,440
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,644	18,211	16,592	14,342	12,295
⑥資本的支出	7,704	-	108	807	-
⑦NCF (=③-⑥)	24,171	25,738	21,837	20,771	17,735

(単位：千円)

物件番号	B-045	B-046	B-047	B-048	B-049
物件名称	S-FORT 宇都宮南大通り	S-FORT 一宮本町	S-RESIDENCE 千里丘	S-RESIDENCE 高井田Central	S-RESIDENCE 堺市駅前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	40,874	19,863	33,359	56,104	35,744
賃貸事業収入	37,084	18,484	31,724	51,823	32,494
その他賃貸事業収入	3,790	1,379	1,635	4,281	3,249
②賃貸事業費用合計	9,988	4,737	6,766	12,414	7,818
管理委託費	2,163	924	1,592	2,915	1,777
公租公課	2,073	1,812	2,406	4,201	2,554
水道光熱費	188	194	407	1,345	1,134
修繕費	1,827	603	989	1,165	687
保険料	92	41	57	107	59
信託報酬	302	-	302	302	302
その他賃貸事業費用	3,340	1,160	1,011	2,378	1,301
③NOI (=①-②)	30,886	15,126	26,592	43,689	27,926
④減価償却費	9,989	4,440	7,977	10,347	5,619
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,897	10,686	18,614	33,341	22,307
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	30,886	15,126	26,592	43,689	27,926

(単位：千円)

物件番号	B-050	B-051	B-052	B-053	B-054
物件名称	S-FORT 新潟笹口	S-RESIDENCE 四日市元町	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore
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	26,622	25,481	24,982	22,971	15,023
賃貸事業収入	24,979	24,127	23,288	21,223	13,448
その他賃貸事業収入	1,642	1,354	1,693	1,748	1,574
②賃貸事業費用合計	5,891	5,758	5,261	6,401	4,580
管理委託費	1,839	1,165	1,093	1,010	817
公租公課	2,338	1,672	2,253	2,016	951
水道光熱費	204	775	143	604	145
修繕費	349	829	651	934	1,632
保険料	49	48	53	43	30
信託報酬	302	302	302	302	-
その他賃貸事業費用	807	964	763	1,489	1,003
③NOI (=①-②)	20,730	19,723	19,721	16,569	10,442
④減価償却費	5,429	6,534	4,877	4,763	2,415
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,301	13,188	14,843	11,806	8,027
⑥資本的支出	-	-	-	-	423
⑦NCF (=③-⑥)	20,730	19,723	19,721	16,569	10,018

(単位：千円)

物件番号	B-055	B-056	C-001	C-002	C-004
物件名称	S-RESIDENCE 勝川駅前	S-FORT 高松中野町	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見
運用日数	184日間	63日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	39,814	7,143	33,193	29,304	28,144
賃貸事業収入	36,975	5,111	30,728	25,259	25,768
その他賃貸事業収入	2,839	2,031	2,464	4,045	2,376
②賃貸事業費用合計	7,407	713	10,116	7,772	11,703
管理委託費	1,905	289	2,156	1,706	1,585
公租公課	-	-	1,947	1,334	1,377
水道光熱費	378	30	294	408	385
修繕費	555	15	3,661	2,960	6,665
保険料	75	14	59	36	44
信託報酬	302	103	302	302	302
その他賃貸事業費用	4,191	260	1,695	1,024	1,341
③NOI (=①-②)	32,407	6,429	23,076	21,532	16,441
④減価償却費	8,275	1,071	8,742	6,220	6,640
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,131	5,358	14,333	15,311	9,800
⑥資本的支出	324	176	13,786	418	376
⑦NCF (=③-⑥)	32,082	6,253	9,289	21,113	16,064

(単位：千円)

物件番号	C-006	C-007	C-008	C-009	C-010
物件名称	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	32,726	26,086	37,379	26,802	29,640
賃貸事業収入	30,197	24,094	33,631	25,631	29,520
その他賃貸事業収入	2,529	1,992	3,747	1,171	120
②賃貸事業費用合計	7,079	5,056	7,776	6,442	3,778
管理委託費	1,786	1,582	1,738	2,189	1,417
公租公課	1,763	1,355	1,399	1,595	2,266
水道光熱費	158	137	466	668	-
修繕費	1,583	880	2,294	690	41
保険料	43	33	42	42	49
信託報酬	302	302	302	428	-
その他賃貸事業費用	1,440	764	1,532	826	4
③NOI (=①-②)	25,647	21,029	29,602	20,360	25,862
④減価償却費	6,548	5,403	6,418	4,004	7,725
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,098	15,626	23,184	16,355	18,136
⑥資本的支出	110	564	408	93	-
⑦NCF (=③-⑥)	25,536	20,464	29,193	20,266	25,862

(単位：千円)

物件番号	C-012	C-013	C-014	C-015	C-016
物件名称	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,953	19,143	20,078	18,443	30,274
賃貸事業収入	19,620	18,880	17,695	18,360	29,022
その他賃貸事業収入	333	263	2,383	83	1,251
②賃貸事業費用合計	2,010	3,768	5,401	2,887	6,095
管理委託費	-	1,211	1,128	1,152	1,339
公租公課	1,150	1,244	1,540	1,220	1,802
水道光熱費	-	170	172	149	165
修繕費	516	767	1,891	-	981
保険料	35	39	56	27	43
信託報酬	302	302	-	302	302
その他賃貸事業費用	5	31	611	36	1,461
③NOI (=①-②)	17,942	15,375	14,677	15,556	24,179
④減価償却費	4,014	3,959	2,760	4,225	6,865
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,928	11,415	11,916	11,330	17,313
⑥資本的支出	-	642	974	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,942	14,733	13,702	15,556	24,179

(単位：千円)

物件番号	C-017	C-018	C-019	C-020	C-021
物件名称	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	31,817	30,681	57,454	17,977	38,187
賃貸事業収入	30,955	28,511	53,273	16,533	35,921
その他賃貸事業収入	862	2,169	4,181	1,444	2,266
②賃貸事業費用合計	7,179	6,243	11,048	5,073	8,922
管理委託費	1,933	1,974	3,078	1,301	1,831
公租公課	1,845	1,418	5,177	1,046	2,340
水道光熱費	245	346	679	279	235
修繕費	963	1,461	1,618	1,961	2,767
保険料	53	48	150	34	64
信託報酬	302	302	327	-	302
その他賃貸事業費用	1,835	691	17	450	1,379
③NOI (=①-②)	24,637	24,438	46,406	12,903	29,265
④減価償却費	6,736	6,411	12,351	3,062	5,794
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,900	18,026	34,054	9,840	23,471
⑥資本的支出	-	-	1,664	319	57,622
⑦NCF (=③-⑥)	24,637	24,438	44,741	12,584	△ 28,357

(単位：千円)

物件番号	C-022	C-023	C-024	C-025	C-026
物件名称	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	25,734	48,712	45,845	13,026	152,675
賃貸事業収入	24,921	48,000	43,763	12,505	140,698
その他賃貸事業収入	813	712	2,081	521	11,977
②賃貸事業費用合計	4,524	7,347	8,662	2,822	32,710
管理委託費	1,397	2,278	2,412	750	13,142
公租公課	1,427	3,307	1,798	537	9,480
水道光熱費	230	337	369	50	674
修繕費	657	706	2,396	487	7,564
保険料	47	82	60	16	287
信託報酬	302	302	327	277	327
その他賃貸事業費用	460	332	1,296	702	1,232
③NOI (=①-②)	21,210	41,364	37,182	10,204	119,965
④減価償却費	5,047	7,369	3,871	1,142	18,762
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,162	33,995	33,311	9,061	101,202
⑥資本的支出	-	-	453	-	4,774
⑦NCF (=③-⑥)	21,210	41,364	36,729	10,204	115,190

(単位：千円)

物件番号	C-027	C-028	C-029	C-030	C-031
物件名称	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	28,074	20,515	18,157	25,094	20,810
賃貸事業収入	25,776	17,863	16,696	23,272	18,815
その他賃貸事業収入	2,297	2,651	1,460	1,822	1,994
②賃貸事業費用合計	6,664	5,394	5,892	6,089	6,579
管理委託費	1,934	1,355	1,288	1,238	1,838
公租公課	2,121	1,180	820	1,138	1,313
水道光熱費	343	170	219	232	264
修繕費	1,493	1,641	1,547	1,784	1,858
保険料	66	35	29	38	46
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	403	708	1,684	1,353	953
③NOI (=①-②)	21,409	15,121	12,264	19,005	14,231
④減価償却費	3,861	2,886	2,320	3,693	3,310
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,548	12,234	9,943	15,311	10,921
⑥資本的支出	2,123	400	588	275	1,035
⑦NCF (=③-⑥)	19,285	14,721	11,676	18,729	13,196



(単位：千円)

物件番号	C-032	C-033	C-034	C-035	C-036
物件名称	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,193	82,211	37,327	26,628	29,348
賃貸事業収入	22,462	76,014	34,490	25,339	28,368
その他賃貸事業収入	1,731	6,197	2,837	1,288	979
②賃貸事業費用合計	5,842	20,761	8,548	5,766	5,804
管理委託費	1,635	4,253	2,462	1,650	1,472
公租公課	1,287	5,362	2,654	1,817	1,825
水道光熱費	325	1,163	378	281	141
修繕費	1,274	5,631	2,312	755	983
保険料	38	125	78	39	41
信託報酬	302	302	302	302	302
その他賃貸事業費用	979	3,922	359	917	1,038
③NOI (=①-②)	18,350	61,450	28,778	20,861	23,543
④減価償却費	4,922	11,289	5,497	3,164	3,795
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,428	50,161	23,280	17,697	19,748
⑥資本的支出	340	1,248	15,245	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	18,010	60,202	13,532	20,861	23,543

(単位：千円)

物件番号	C-037	C-038	C-039	C-040	C-041
物件名称	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	23,958	16,717	33,544	18,062	9,255
賃貸事業収入	23,114	16,093	29,930	17,410	8,415
その他賃貸事業収入	844	624	3,613	652	840
②賃貸事業費用合計	6,571	6,850	6,392	4,882	2,413
管理委託費	1,581	1,419	2,942	1,503	747
公租公課	1,695	1,000	1,957	852	-
水道光熱費	360	245	334	313	34
修繕費	1,672	2,959	407	1,029	781
保険料	39	33	44	34	8
信託報酬	302	-	302	-	-
その他賃貸事業費用	919	1,192	403	1,150	841
③NOI (=①-②)	17,387	9,866	27,151	13,180	6,842
④減価償却費	3,949	3,407	4,707	3,293	629
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,437	6,459	22,444	9,887	6,212
⑥資本的支出	721	1,365	-	446	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,666	8,501	27,151	12,734	6,842

(単位：千円)

物件番号	C-042	C-043
物件名称	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央
運用日数	184日間	63日間
①貸貸事業収益合計	7,258	5,805
貸貸事業収入	7,166	5,805
その他貸貸事業収入	92	-
②貸貸事業費用合計	2,721	510
管理委託費	651	356
公租公課	-	-
水道光熱費	41	32
修繕費	377	-
保険料	9	9
信託報酬	-	103
その他貸貸事業費用	1,641	8
③NOI (=①-②)	4,536	5,294
④減価償却費	780	2,089
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	3,755	3,204
⑥資本的支出	-	151
⑦NCF (=③-⑥)	4,536	5,143

## (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、2024年1月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
S-FORT宇都宮	栃木県 宇都宮市	大規模改修工事	自 2024年3月 至 2024年7月	73	—	—
S-FORT大分寿町	大分県 大分市	大規模改修工事	自 2024年2月 至 2024年7月	54	—	—
S-FORT小田原	神奈川県 小田原市	大規模改修工事	自 2024年3月 至 2024年7月	40	—	—
S-FORT中板橋	東京都 板橋区	大規模改修工事	自 2024年2月 至 2024年7月	86	—	—

## 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、481,335千円であり、当期費用に区分された修繕費325,690千円と合わせ807,026千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額(千円)
S-FORT中広通り	広島市 西区	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	64,900
S-FORT四日市西新地	三重県 四日市市	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	65,560
S-FORT長崎大学病院前	長崎県 長崎市	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	55,000
S-FORT富士見台	東京都 中野区	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	55,700
その他資本的支出				240,175
合計				481,335