

2024年7月期 決算短信 (REIT)

2024年9月13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 (氏名) 長島 幸久
リート企画部 部長
TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2024年10月30日 分配金支払開始予定日 2024年10月18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7月期の運用、資産の状況 (2024年2月1日~2024年7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7月期	5,715	△2.9	2,467	△9.3	1,970	△12.1	1,969	△12.1
2024年1月期	5,884	1.1	2,719	3.3	2,240	4.2	2,239	4.2

	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7月期	2,347	2.4	1.1	34.5
2024年1月期	2,669	2.7	1.3	38.1

(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7月期	2,646	2,348	298	2,219	1,969	249	100.0	2.4
2024年1月期	2,841	2,670	171	2,382	2,239	143	100.0	2.7

(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7月期及び2024年1月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.004及び0.002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7月期	171,177	83,468	48.8	99,517
2024年1月期	171,974	83,881	48.8	100,010

(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7月期	3,817	△556	△2,379	6,641
2024年1月期	5,586	△4,056	△1,841	5,761

2. 2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 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
2025年1月期	5,717	0.0	2,563	3.9	1,991	1.1	1,990	1.1	2,634	2,334	300
2025年7月期	5,877	2.7	2,555	△0.3	1,976	△0.8	1,975	△0.8	2,616	2,316	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）
（2025年1月期）2,334円、（2025年7月期）2,316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7月期	838,726口	2024年1月期	838,726口
② 期末自己投資口数	2024年7月期	0口	2024年1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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2025年1月期及び2025年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	28

1. 運用状況

（1）運用状況

（当期の概況）

① 投資法人の主な推移

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

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

2024年7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計179物件の不動産等（取得価格合計162,934百万円）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7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2024年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は+0.8%（季節調整済前期比）、年率換算では+3.1%と2四半期ぶりのプラス成長となり、民間最終消費支出は実質+1.0%（季節調整済前期比）と5四半期ぶりのプラス成長となりました。雇用情勢に関しては、2024年6月における有効求人倍率は1.23倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2024年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は105.8兆円と、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、2024年6月28日付で「S-FORT静岡天王町」（譲渡価格合計1,140百万円）を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は179物件、取得価格の合計は162,934百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率74.8%（主要地方都市48.2%、その他地方都市26.6%）、首都圏比率25.2%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97.4%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375,589.95㎡、稼働率は97.6%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、2024年7月31日付で既存借入金（タームローン11及び15-B）計6,000百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社福岡銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社香川銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社十八親和銀行及び株式会社熊本銀行より長期借入金（タームローン26-A（グリーンローン））4,500百万円、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社広島銀行より長期借入金（タームローン26-B（グリーンローン））1,000百万円、株式会社三十三銀行より長期借入金（タームローン26-C）500百万円の借入れ（計6,000百万円）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50.0%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

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

環境への取組みとしては、保有物件において、LED照明等の省エネルギーに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーを活用した電力プランの導入等、省エネルギー及び温室効果ガス（GHG）の排出削減を推進しています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、本日現在における本投資法人が保有する環境認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証）取得物件は計34物件、認証取得比率は32.8%（ポートフォリオ全体における延床面積ベース）となっています。

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

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

⑥ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,715百万円、営業利益2,467百万円、経常利益1,970百万円となり、当期純利益は1,969百万円となりました。

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2,348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1,120百万円の100分の22.4にほぼ相当する額である249,940,348円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は298円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.8%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の

期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。当期末の継続鑑定評価額の総額は185,719,000,000円、調整後帳簿価額の総額は155,216,601,585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457,940,100円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（185,719,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（155,216,601,585円）及び第19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（457,940,100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181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210万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環として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8月29日付「月例経済報告（令和6年8月）」では、『景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。』と報告されています。

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

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

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

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

（A）外部成長戦略

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

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

（B）内部成長戦略

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

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

（C）財務戦略

今後も、金利の動向や金融機関の融資姿勢等の金融環境を注視し、財務体質の健全性と収益の安定性に配慮

した資金調達を行うとともに、サブスポンサーによるスポンサーサポートの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大に努めます。

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

② 決算後に生じた重要な事実

第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2024年9月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は2024年9月24日に払込を予定しています。この結果、2024年9月24日付で出資総額（純額）が82,904,389,206円、発行済投資口の総口数は852,726口となる予定です。

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

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

（参考情報）

(A) 資産の取得

本投資法人は2024年8月30日に、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格（注1） （百万円）
B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	非開示（注2）	2024年	865
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区		8月30日	1,116
合計		-	-	-	1,981

（注1）取得価格は、取得資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注2）取得先の同意が得られていないため非開示としています。

本投資法人は2024年9月25日に、以下の不動産信託受益権及び不動産（現物）を取得する予定です。

物件番号	物件名	所在地	取得予定先	取得予定日	取得予定価格（注） （百万円）
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	サムティ株式会社	2024年 9月25日	961
A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	合同会社 サムティブリッジワン		734
A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	サムティ株式会社		624
A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区			349
B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市			730
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市			500
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市			384
C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市			927
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	横浜市南区			522
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市			431
合計		-			-

（注）取得予定価格は、取得予定資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(B) 資金の借入

本投資法人は、2024年9月25日に特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施する予定です。

	借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
タームローン 27-A	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調融資団	2,000	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR +0.7%	2030年 7月31日	期限 一括	無担保 無保証
タームローン 27-B	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調融資団	1,900	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR +0.8%	2031年 7月31日	期限 一括	無担保 無保証
タームローン 27-C	株式会社みずほ銀行	500	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR +0.7%	2030年 7月31日	期限 一括	無担保 無保証
タームローン 27-D	株式会社みずほ銀行	600	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR +0.8%	2031年 7月31日	期限 一括	無担保 無保証
合計		5,000	-	-	-	-

③ 運用状況の見通し

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

	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
2025年1月期	5,717	2,563	1,991	1,990	2,634	2,334	300
2025年7月期	5,877	2,555	1,976	1,975	2,616	2,316	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「2025年1月期及び2025年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2025年1月期及び2025年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2025年1月期：2024年8月1日～2025年1月31日（184日） 2025年7月期：2025年2月1日～2025年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年1月期：本投資法人が本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権181物件（以下「取得済資産」といいます。）及び本日付で公表した「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ（S-RESIDENCE熱田一番他9物件）」において公表した取得予定の10物件（以下「取得予定資産」といいます。）の合計191物件を、2025年1月期末まで保有し続けること、これら以外に新規物件の取得が行われないこと及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。 2025年7月期：上記に記載した、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191物件の不動産又は不動産信託受益権を2025年7月期末まで保有し続けること、2025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ないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の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増減する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、取得済資産に関し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、取得予定資産に関しては各物件の現所有者等より提供を受けた情報をそれぞれ基準として、賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。 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。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、取得済資産に関し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、取得予定資産に関しては各物件の現所有者等より提供を受けた情報をそれぞれ基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含まない）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、2025年1月期に4,465百万円、2025年7月期に4,509百万円を想定しています。 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、2025年1月期に381百万円、2025年7月期に393百万円を想定しています。なお、一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は8百万円を想定しており、2025年7月期からは、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等として16百万円の費用計上を想定しています。 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、2025年1月期に1,155百万円、2025年7月期に1,174百万円を想定しています。 建物の修繕費については、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。）が策定する中長期の修繕計画を基に、それぞれ、2025年1月期に219百万円、2025年7月期に273百万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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行に係る費用として約18百万円を見込んでおり、定額法により3年間で償却します。左記を含む投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2025年1月期に6百万円、2025年7月期に7百万円を想定しています。 投資法人債発行費用の償却分として、それぞれ、2025年1月期に4百万円、2025年7月期に4百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、それぞれ、2025年1月期に558百万円、2025年7月期に565百万円を想定しています。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2025年1月期及び2025年7月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換え又は投資法人債の発行による資金手当てを行うことを前提としています。また、取得予定資産の取得に際し5,000百万円の借入れを実行することを前提としています。 ・以上の前提から、2025年1月期末及び2025年7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86,050百万円、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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数838,726口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した株式会社大和証券グループ本社及びサムティ株式会社を割当予定先とする第三者割当増資による新投資口合計14,000口が発行されることを前提としています。 ・上記の他に2025年1月期末及び2025年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 ・2025年1月期及び2025年7月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や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。 ・2025年1月期においては、取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費として1,155百万円を、また、2025年7月期においては、取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費として1,174百万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218百万円（それぞれ、2025年1月期の見積額は218百万円、2025年7月期の見積額は218百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出（CAPEX）を目的とした積み立てや運転資金等として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。 ・以上を勘案し、本日現在において、2025年1月期及び2025年7月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ、255百万円、255百万円を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオは、それぞれ、71.4%、70.8%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22.2%、21.8%に相当する金額となる見込みです。 ・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、2024年4月26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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

有価証券報告書（2024年4月26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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,308,339	4,188,834
信託現金及び信託預金	2,452,686	2,452,973
営業未収入金	14,335	19,496
前払費用	207,471	210,865
その他	2,916	43,089
流動資産合計	5,985,749	6,915,259
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,345,886	12,385,992
減価償却累計額	△1,264,409	△1,417,834
建物（純額）	11,081,476	10,968,158
構築物	8,267	8,267
減価償却累計額	△2,575	△2,989
構築物（純額）	5,691	5,277
機械及び装置	32,788	34,294
減価償却累計額	△6,332	△7,415
機械及び装置（純額）	26,455	26,879
工具、器具及び備品	81,666	94,575
減価償却累計額	△42,877	△54,437
工具、器具及び備品（純額）	38,789	40,138
土地	13,216,115	13,216,115
信託建物	73,438,575	73,400,386
減価償却累計額	△8,958,962	△9,786,390
信託建物（純額）	64,479,613	63,613,996
信託構築物	14,572	13,622
減価償却累計額	△6,795	△7,099
信託構築物（純額）	7,777	6,523
信託機械及び装置	799,823	801,992
減価償却累計額	△212,593	△233,581
信託機械及び装置（純額）	587,229	568,410
信託工具、器具及び備品	407,581	475,517
減価償却累計額	△213,317	△266,445
信託工具、器具及び備品（純額）	194,264	209,072
信託土地	75,790,460	75,090,140
有形固定資産合計	165,427,872	163,744,712
無形固定資産		
ソフトウェア	380	3,287
無形固定資産合計	380	3,287
投資その他の資産		
投資有価証券	100,000	100,000
繰延税金資産	12	10
差入敷金及び保証金	11,730	11,730
長期前払費用	394,088	362,790
投資その他の資産合計	505,831	474,531
固定資産合計	165,934,084	164,222,532
繰延資産		
投資口交付費	18,744	8,294
投資法人債発行費	36,171	31,558
繰延資産合計	54,915	39,853
資産合計	171,974,749	171,177,644

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	809,809	473,289
1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	14,550,000
未払金	121,734	102,871
未払費用	4,818	4,890
未払分配金	15,380	16,003
未払消費税等	37,372	17,218
未払法人税等	859	346
前受金	852,853	849,058
預り金	15,176	17,680
流動負債合計	14,358,005	16,031,360
固定負債		
投資法人債	4,600,000	4,600,000
長期借入金	68,550,000	66,500,000
預り敷金及び保証金	86,351	85,702
信託預り敷金及び保証金	498,646	492,448
固定負債合計	73,734,997	71,678,150
負債合計	88,093,003	87,709,511
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	△3,067,869	△3,211,292
出資総額（純額）	81,642,211	81,498,789
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,239,534	1,969,344
剰余金合計	2,239,534	1,969,344
投資主資本合計	83,881,745	83,468,133
純資産合計	※1 83,881,745	※1 83,468,133
負債純資産合計	171,974,749	171,177,644

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,096,899	※1 5,147,002
その他貸貸事業収入	※1 447,916	※1 524,606
不動産等売却益	※2 340,171	※2 41,410
匿名組合投資利益	—	2,321
営業収益合計	5,884,987	5,715,340
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,415,187	※1 2,510,392
資産運用報酬	471,196	458,315
資産保管手数料	8,091	8,084
一般事務委託手数料	49,834	49,415
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	201,541	202,662
営業費用合計	3,165,111	3,248,129
営業利益	2,719,876	2,467,211
営業外収益		
受取利息	16	14
未払分配金戻入	2,393	2,605
その他	234	434
営業外収益合計	2,643	3,053
営業外費用		
支払利息	343,819	353,432
投資法人債利息	17,286	17,223
融資関連費用	101,913	113,344
投資口交付費償却	10,587	10,449
投資法人債発行費償却	4,765	4,612
その他	3,946	1,167
営業外費用合計	482,319	500,230
経常利益	2,240,200	1,970,035
税引前当期純利益	2,240,200	1,970,035
法人税、住民税及び事業税	864	825
法人税等調整額	△7	1
法人税等合計	857	827
当期純利益	2,239,343	1,969,208
前期繰越利益	190	136
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,239,534	1,969,344

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

(単位：千円)

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
I 当期末処分利益	2,239,534,536	1,969,344,317
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	143,422,146	249,940,348
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,382,820,566 (2,841)	2,219,268,996 (2,646)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,239,398,420 (2,670)	1,969,328,648 (2,348)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	143,422,146 (171)	249,940,348 (298)
IV 次期繰越利益	136,116	15,669
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2,670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>	<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2,348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1,120百万円の100分の22.4にほぼ相当する額である249,940,348円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は298円となりました。</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71.8%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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,240,200	1,970,035
減価償却費	1,106,007	1,121,309
受取利息	△16	△14
支払利息	361,106	370,655
投資口交付費償却	10,587	10,449
投資法人債発行費償却	4,765	4,612
営業未収入金の増減額（△は増加）	9,804	△5,161
未払消費税等の増減額（△は減少）	△58,789	△20,153
前払費用の増減額（△は増加）	7,638	△3,393
営業未払金の増減額（△は減少）	253,670	△308,308
未払金の増減額（△は減少）	11,207	△18,862
前受金の増減額（△は減少）	11,351	△3,795
長期前払費用の増減額（△は増加）	32,069	31,297
有形固定資産の売却による減少額	878,320	—
信託有形固定資産の売却による減少額	1,079,387	1,078,623
その他	1,057	△38,087
小計	5,948,369	4,189,206
利息の受取額	16	14
利息の支払額	△361,054	△370,583
法人税等の支払額	△716	△1,338
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,586,615	3,817,298
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△107,249	△108,287
信託有形固定資産の取得による支出	△3,841,615	△438,329
無形固定資産の取得による支出	—	△3,460
差入敷金及び保証金の差入による支出	△48	—
差入敷金及び保証金の返還による収入	63	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△9,116	△8,135
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,688	7,486
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,690	△51,484
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	44,259	45,286
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	△4,056,710	△556,925
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,300,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,800,000	△6,000,000
分配金の支払額	△2,341,345	△2,379,592
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,841,345	△2,379,592
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△311,440	880,781
現金及び現金同等物の期首残高	6,072,466	5,761,026
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,761,026	※1 6,641,807

（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598千円、当期は該当ありません。</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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7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8月1日 至 2024年1月31日)		当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,699,540		4,740,511	
地代収入	148		164	
共益費収入	397,210	5,096,899	406,326	5,147,002
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	180,820		182,826	
水道光熱費収入	33,624		34,804	
その他収入	233,471	447,916	306,975	524,606
不動産賃貸事業収益合計		5,544,816		5,671,608
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	278,185		295,704	
水道光熱費	74,329		80,181	
公租公課	366,076		375,723	
保険料	11,528		11,188	
修繕費	325,690		288,597	
減価償却費	1,105,550		1,120,755	
信託報酬	38,902		38,341	
その他賃貸事業費用	214,923		299,900	
不動産賃貸事業費用合計		2,415,187		2,510,392
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,129,628		3,161,216

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

S-FORT静岡天王町	
不動産等売却収入	1,140,000
不動産等売却原価	1,078,623
その他売却費用	19,966
不動産等売却益	41,410

[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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
現金及び預金	3,308,339	4,188,834
信託現金及び信託預金	2,452,686	2,452,973
現金及び現金同等物	5,761,026	6,641,807

[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7月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

（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

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

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

（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	14,550,000	14,583,063	33,063
(2) 投資法人債	4,600,000	4,497,012	△102,988
(3) 長期借入金	66,500,000	66,414,873	△85,127
負債計	85,650,000	85,494,948	△155,052

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入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（2024年1月31日）	当期（2024年7月31日）
投資有価証券	100,000	100,000
合計	100,000	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（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

当期（2024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	14,550,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,700,000	—	1,400,000	—	1,500,000
長期借入金	—	15,500,000	15,500,000	15,700,000	17,500,000	2,300,000
合計	14,550,000	17,200,000	15,500,000	17,100,000	17,500,000	3,800,000

[有価証券に関する注記]

前期（2024年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年7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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	10
繰延税金資産合計	12	10
繰延税金資産の純額	12	10

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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7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	0.04	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。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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。

[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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	164,629,103	165,427,872
期中増減額	798,769	△1,683,159
期末残高	165,427,872	163,744,712
期末時価	186,151,000	185,719,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は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。

当期の主な減少額は1物件の譲渡(1,078,623千円)及び減価償却費(1,120,755千円)によるものです。

(注3) 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用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
1口当たり純資産額	100,010	99,517
1口当たり当期純利益	2,669	2,347

(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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
当期純利益（千円）	2,239,343	1,969,208
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）	2,239,343	1,969,208
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]

第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2024年9月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は2024年9月24日に払込を予定しています。この結果、2024年9月24日付で出資総額（純額）が82,904,389,206円、発行済投資口の総口数は852,726口となる予定です。

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

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

[開示の省略]

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

(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8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注2)
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3)
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4)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注5)
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6)
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7)
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8)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注9)
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10)
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11)
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12)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注13)
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14)
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15)
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16)
2024年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△143	81,498	(注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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第16期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり226円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日より分配金の支払を開始しました。
- (注17) 2024年3月15日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり171円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

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7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	14,924	8.7
			その他地方都市	5,702	3.3
		首都圏	3,629	2.1	
不動産合計				24,256	14.2
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,406	37.0
			その他地方都市	38,346	22.4
		首都圏	37,735	22.0	
信託不動産合計				139,488	81.5
匿名組合出資(注4)				100	0.1
預金・その他の資産				7,332	4.3
資産総額				171,177	100.0

		当期 2024年7月31日現在	
		金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額		87,709	51.2
純資産総額		83,468	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7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	634	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	1,089	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	918	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	690	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	1,352	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	1,890	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	946	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	655	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	1,532	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	653	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	2,306	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	2,327	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)	678	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	541	570	0.4
主要 地方都市	A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,851	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	1,113	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	1,770	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	772	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	481	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	1,783	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	1,518	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	1,136	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	818	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)	453	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	757	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)	523	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	929	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	803	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	932	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	1,305	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	876	896	0.6
主要 地方都市	A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	531	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)	427	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	647	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)	298	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	1,440	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	1,115	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)	605	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	1,087	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)	543	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)	457	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)	347	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)	334	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)	550	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	773	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)	554	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)	304	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)	484	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	1,774	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	725	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)	476	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)	395	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	751	734	0.5
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	680	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)	407	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)	320	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	682	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	858	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)	510	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	4,418	4,320	2.7
主要 地方都市	A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,875	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	703	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	698	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	683	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	629	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	560	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)	503	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)	462	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)	437	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)	409	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	813	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)	466	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	1,035	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	2,332	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	1,476	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	1,132	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	763	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	625	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)	632	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	542	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)	548	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)	538	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)	506	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)	352	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)	438	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	1,179	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	1,007	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	434	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	594	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	2,205	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	658	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)	673	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	974	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	379	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	1,389	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	780	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	1,824	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	748	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)	596	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	982	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	869	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)	271	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	1,328	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	748	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	953	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)	239	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)	646	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)	419	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)	350	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	657	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	750	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	1,366	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)	453	454	0.3
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	1,462	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	1,275	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	794	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	596	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)	475	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)	486	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	1,429	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	1,440	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	1,137	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	854	823	0.5
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	809	787	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-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託 受益権	781	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	636	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	1,356	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)	576	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	1,054	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	1,458	1,388	0.9
その他 地方都市	B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	信託 受益権	946	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	780	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	763	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	706	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	683	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)	511	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	1,240	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	489	459	0.3
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	907	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	982	925	0.6
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	811	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	775	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	683	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,132	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	838	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)	792	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	627	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	587	587	0.4
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	566	520	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-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	608	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	1,110	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	1,084	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	887	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	1,868	1,900	1.2
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	537	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	1,223	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	821	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉縣市川市	信託 受益権	1,656	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	1,528	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	532	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	5,407	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	871	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	608	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	680	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	823	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	654	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	661	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,512	3,365	2.1
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,297	1,248	0.8
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉縣市川市	信託 受益権	941	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	921	898	0.6
首都圏	C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託 受益権	785	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)	481	462	0.3
首都圏	C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	信託 受益権	1,235	1,200	0.7

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-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産 (現物)	507	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)	375	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産 (現物)	367	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	663	617	0.4
合計			-	-	163,744	162,934	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7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	977	988	4.2	972	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	1,600	4.5	4.9
A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,720	2,740	3.7	2,710	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	1,510	1,520	3.9	1,500	3.7	4.0
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	1,790	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	902	908	4.2	896	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	3,260	3,310	3.8	3,240	3.9	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	913	925	4.1	901	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	732	741	4.1	722	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	951	952	4.0	950	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	563	559	3.9	564	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	2,350	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,140	4.0	2,090	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	913	928	4.1	907	4.2	4.3
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	476	482	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	872	880	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	484	488	4.3	482	4.4	4.5
A-039	S-FORT神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	566	575	4.0	562	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	929	940	4.4	917	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	855	865	4.3	844	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	1,110	4.4	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,670	1,690	3.7	1,660	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	724	732	4.5	720	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	327	330	4.7	326	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	652	659	4.4	644	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,230	1,250	4.4	1,210	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	632	643	4.1	620	3.9	4.3
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	488	496	4.0	479	3.8	4.2
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	378	383	4.1	372	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	350	356	4.2	344	4.0	4.4

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	661	668	3.9	658	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	570	574	4.7	565	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	552	557	4.5	547	4.3	4.7
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,940	1,980	3.8	1,920	3.6	4.0
A-063	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	735	744	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	499	503	4.5	494	4.3	4.7
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	456	461	4.3	450	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	821	829	4.2	817	4.3	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	750	760	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	403	406	4.4	399	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	324	326	4.5	321	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	730	738	4.4	721	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	934	950	3.9	927	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	547	554	4.3	544	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	2,040	2,070	4.0	2,020	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	752	758	3.9	749	4.0	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	725	732	4.8	718	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑 定所	721	732	3.8	716	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	602	604	4.9	599	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	529	535	4.4	527	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	468	474	4.3	465	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	418	424	4.8	412	4.6	5.0

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	437	443	4.5	435	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	909	923	4.2	903	4.0	4.4
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	527	535	4.0	524	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	1,030	1,040	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	1,440	1,460	4.5	1,420	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,110	1,120	4.7	1,100	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	758	772	4.1	744	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	590	598	4.5	582	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	550	553	3.9	548	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	529	535	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	476	4.5	463	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	348	354	4.5	345	4.3	4.7
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	437	442	4.6	431	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	992	1,010	4.5	984	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	699	705	5.3	693	5.1	5.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,900	2,930	3.8	2,880	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	773	777	4.4	769	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	816	5.0	807	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
B-010	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,680	1,710	4.2	1,670	4.0	4.4

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	915	930	4.1	909	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	859	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	649	654	5.2	643	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	974	992	4.7	966	4.8	4.9
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	318	321	4.7	317	4.8	4.9
B-018	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,350	1,360	4.9	1,340	4.7	5.1
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	889	902	4.0	883	3.8	4.2
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.9	1,050	5.0	5.1
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定 株式会社	259	261	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	601	604	4.8	597	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	363	369	3.9	356	3.7	4.1
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	699	703	5.3	695	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	774	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	1,460	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	450	454	4.8	446	4.6	5.0
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	792	801	5.1	783	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	608	616	5.1	599	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
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	513	548	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

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-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,470	1,480	4.9	1,460	4.7	5.1
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,140	1,150	4.8	1,130	4.6	5.0
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	853	851	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	798	805	4.9	795	4.7	5.1
B-043	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	788	799	5.1	776	4.9	5.3
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	629	632	4.7	627	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	1,380	1,400	4.6	1,370	4.4	4.8
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	625	631	4.6	622	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,240	4.0	1,220	4.1	4.2
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,530	1,540	4.8	1,520	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	1,010	4.3	998	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	746	751	4.9	744	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	762	772	4.9	758	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	728	735	4.6	725	4.7	4.8
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	720	731	4.5	715	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	499	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	1,210	1,240	4.9	1,200	4.7	5.1
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	481	486	5.0	479	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	1,270	1,280	3.8	1,260	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	1,100	4.3	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	903	917	4.1	897	4.2	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,460	1,490	4.0	1,450	4.1	4.2
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	928	941	4.0	914	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	993	4.7	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 (%)
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	699	3.4	3.7
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	704	707	3.6	700	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	800	817	3.8	793	3.9	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,310	1,330	4.1	1,300	(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	1,110	1,120	4.0	1,100	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	2,070	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	606	614	4.3	598	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	1,640	1,650	3.6	1,620	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	995	1,010	3.9	989	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	1,750	1,780	3.9	1,720	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	583	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	898	910	3.9	893	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	688	696	3.8	684	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	851	863	4.1	839	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	715	725	3.8	711	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	655	659	4.8	651	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	3,460	3.6	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,360	1,380	3.9	1,340	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	995	1,020	3.7	984	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	984	1,000	3.9	977	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	828	839	4.0	817	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 (%)
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	502	505	4.6	501	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,280	1,310	3.6	1,270	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	506	511	4.8	500	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	377	384	3.6	370	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	363	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	630	637	4.0	622	3.8	4.2
合計			185,719	187,948	-	184,133	-	-

(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	601
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,440	1,032
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,200	860
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	977	651
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,260
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,720	1,792
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,510	865
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	862	620
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,790	1,443
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	902	607
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,290	2,182
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,260	2,212
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	913	620
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	732	511
A-024	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,230	1,740
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,510	1,055
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,440	1,692
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	951	742
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	563	461
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	1,694
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,110	1,442
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,450	1,066
A-033	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	913	776
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	476	430
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	872	712
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	484	394
A-039	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	566	498
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	929	888
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	855	765
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	887
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,670	1,250
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,040	845
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	616	504
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	438	406
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	724	617
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	327	281
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,780	1,380
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,068
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	652	583
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,046
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	632	517
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	488	435
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	378	331
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	350	317
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	661	519
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	758	737
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	570	529

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	285
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	459
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,940	1,707
A-063	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	735	695
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	499	448
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	456	371
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	821	696
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	750	630
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	403	387
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	301
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	730	663
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	934	813
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	547	471
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,570	4,283
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,763
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	752	667
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	725	657
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	721	651
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	593
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	602	529
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	529	464
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	468	433
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	418	404
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	437	375
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	909	768
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	527	436
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	974
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,182
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,440	1,398
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,110	1,058
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	758	737
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	610	596
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	588
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	550	513
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	529	524
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	547	508
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	470	469
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	348	320
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	437	406
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,089
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	992	931
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	639	391
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	699	540
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,900	2,111
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	773	617
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	810	613
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,180	915
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	452	354

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	1,325
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	915	751
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,350	1,732
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	852	706
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	649	557
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,120	921
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	974	821
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	318	246
B-018	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,350	1,267
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	889	714
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,060	873
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	259	222
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	601	614
B-025	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	439	395
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	363	334
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	699	622
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	783	709
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	1,305
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	450	425
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,650	1,389
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,242
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	792	746
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	608	561
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	445
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	513	465
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,450	1,368
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,470	1,339
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,140	1,070
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	853	783
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	798	759
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	788	722
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	629	583
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,267
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	625	527
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	977
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,530	1,350
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,000	886
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	746	701
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	762	696
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	728	655
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	720	633
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	493	486
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,210	1,152
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	481	455
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,270	862
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,190	941
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,110	772
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	714

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-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	903	652
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,460	1,087
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	928	808
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,010	747
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	929	602
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	704	562
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	704	540
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	800	577
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,310	1,057
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,031
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	838
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,060	1,800
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	606	514
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,640	1,151
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	995	785
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,603
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,750	1,494
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	589	517
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,870	5,274
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	898	846
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	688	584
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	744	662
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	851	795
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	715	631
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	655	626
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,500	3,395
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,360	1,246
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	995	902
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	984	877
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	828	751
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	502	455
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,280	1,179
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	506	478
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	377	362
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	358	353
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	630	609
合計			185,719	155,216

(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7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ravor	1,290.84	1,290.84	100.0	49	49	1	3,610
A-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,666.00	98.9	90	89	1	6,981
A-005	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,566.72	100.0	104	104	1	6,095
A-006	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,787
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,525.43	97.7	94	91	1	7,992
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,631.60	100.0	154	154	1	11,212
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,772.00	100.0	42	42	1	6,082
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,801.70	98.3	56	55	1	3,922
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,031.22	95.1	75	72	1	9,713
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,287.22	100.0	59	59	1	4,371
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,372.45	100.0	166	166	1	14,281
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,493.64	99.1	167	166	1	13,668
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	27	1	3,936
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,507
A-024	S-FORT福岡東	5,584.41	5,466.30	97.9	135	132	1	9,995
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,725
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,842.09	98.8	168	166	1	11,762
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	3,691.67	100.0	148	148	1	10,573
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,522.84	97.9	56	55	1	7,990
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,422.28	96.3	84	80	1	6,543
A-033	S-FORT北山王	1,757.61	1,714.56	97.6	36	35	1	4,176
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,459
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,797.95	97.5	63	61	1	4,743
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,793
A-039	S-FORT神戸三宮北	884.88	884.88	100.0	45	45	1	2,896
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	1,962.38	92.2	74	68	1	4,382

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	1,852.45	92.3	51	47	1	3,975
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,042.20	98.5	66	65	1	5,554
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,083.41	100.0	90	90	1	6,711
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,473.04	100.0	48	48	1	4,433
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	876.08	97.3	36	35	1	2,671
A-046	S-FORT上社	1,029.42	955.89	92.9	42	39	1	2,354
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,619
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,874
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,343.33	97.9	95	93	1	6,914
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,091.60	94.3	88	83	1	5,638
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,266.56	95.8	46	44	1	3,187
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,434.21	99.0	100	99	1	6,278
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,793
A-054	S-FORT都島内代	789.74	789.74	100.0	28	28	1	2,306
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,851
A-056	S-FORT大今里西	643.77	621.40	96.5	29	28	1	1,754
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	935.79	93.2	44	41	1	2,862
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,734.02	96.6	59	57	1	4,168
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,118.73	95.0	55	52	1	3,180
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,191.66	100.0	31	31	1	1,926
A-061	S-FORT姪浜	1,364.28	1,339.44	98.2	50	49	1	2,960
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,597.52	100.0	36	36	1	8,331
A-063	S-FORT東別院	1,684.48	1,504.00	89.3	56	50	1	3,533
A-064	S-FORT守山	1,590.84	1,562.68	98.2	54	53	1	2,994
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	978.65	97.5	39	38	1	2,355
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,637.41	100.0	57	57	1	4,073
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,307
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,463.48	100.0	24	24	1	2,418
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,016
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	3,903

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	1,000.96	97.1	35	34	1	2,403
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,259.88	97.9	130	127	1	19,608
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	3,215.72	3,031.66	94.3	95	90	1	8,784
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,450.31	100.0	41	41	1	3,586
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,360.60	100.0	66	66	1	3,929
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,023.33	95.5	44	42	1	2,911
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,350.54	97.8	44	43	1	3,234
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,031.07	94.1	40	38	1	3,555
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,883
A-081	S-FORT八事	1,023.54	926.06	90.5	42	38	1	2,416
A-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,574.43	95.8	48	46	1	2,550
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,363.97	100.0	33	33	1	2,381
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,486.62	100.0	58	58	1	4,261
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	843.75	100.0	36	36	1	2,512
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,524.60	100.0	66	66	1	4,625
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	3,219.14	96.2	89	86	1	6,979
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	2,892.52	96.2	51	49	1	5,403
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,746
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,206.87	98.0	50	49	1	3,034
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,531.93	100.0	40	40	1	3,163
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	1,048.80	94.9	37	35	1	2,420
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	770.56	96.8	32	31	1	2,330
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	885.96	100.0	36	36	1	2,455
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,135.05	100.0	34	34	1	2,015
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,102.05	100.0	13	13	1	1,979
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,126.96	100.0	88	88	1	5,683
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,593.66	96.1	61	58	1	4,649

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	1,655.61	97.9	54	53	1	3,462
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,219.16	97.0	69	67	1	3,842
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,692.89	98.8	138	136	1	12,258
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,241.00	96.2	52	50	1	3,958
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,131.42	97.2	60	58	1	4,150
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	2,863.35	99.2	102	101	1	7,804
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,521.28	98.4	62	61	1	3,970
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,144.66	94.5	80	76	1	9,722
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,792
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,814.40	96.8	62	60	1	3,708
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,407.19	94.9	92	88	1	6,400
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	4,256.91	100.0	119	119	1	6,931
B-021	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,240.77	97.9	48	47	1	4,057
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,422.09	93.0	83	77	1	5,654
B-023	S-FORT元浜	1,010.60	980.80	97.1	34	33	1	1,839
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,290.68	100.0	54	54	1	3,322
B-025	S-FORT江坂Salita	755.40	755.40	100.0	30	30	1	2,350
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	613.08	100.0	24	24	1	1,807
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,076.24	94.6	63	60	1	4,049
B-028	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,844.90	98.3	72	71	1	4,800
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,455.88	92.9	110	103	1	7,156
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,582.77	100.0	38	38	1	2,554
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	1,809.20	96.8	55	53	1	5,383
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,817.98	91.9	82	75	1	4,636
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,916.72	95.9	79	75	1	4,126
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,439.20	96.3	48	46	1	2,503

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-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,331.77	97.2	37	36	1	2,854
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,747.24	94.8	122	115	1	8,182
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,243.87	98.2	94	92	1	7,636
B-040	S-FORT高崎	3,775.68	3,618.36	95.8	48	46	1	6,458
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,542.41	97.6	42	41	1	4,651
B-042	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,103.29	93.1	64	60	1	4,396
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,493.37	94.4	90	85	1	4,759
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,428
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	2,958.56	90.8	70	64	1	6,356
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,173.92	95.8	48	46	1	3,095
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,898.25	100.0	75	75	1	5,613
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,174.73	98.6	138	136	1	8,970
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,960.62	98.7	84	83	1	5,574
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,613.34	91.5	59	54	1	3,942
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,447.46	96.7	60	58	1	4,102
B-052	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	1,990.92	1,893.24	95.1	60	57	1	3,801
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,192.50	90.9	55	50	1	3,412
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	868.84	100.0	28	28	1	2,373
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,761.34	100.0	101	101	1	6,605
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,165.84	97.4	39	38	1	2,646
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,587.15	98.7	70	69	1	5,254
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,351
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,493
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,717.46	100.0	66	66	1	5,269
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,332.68	95.4	47	45	1	4,074
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,726.56	100.0	83	83	1	6,006
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,212.26	96.5	51	49	1	4,241
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
C-013	S-FORT玉川学園前	978.75	935.25	95.6	45	43	1	3,032

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-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	3,039
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,132
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,362.14	98.6	36	35	1	5,401
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.71	98.6	70	69	1	5,507
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.08	98.4	62	61	1	4,852
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	983.06	100.0	37	37	1	2,919
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	2,026.06	98.6	61	60	1	6,127
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,180.53	100.0	52	52	1	4,245
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	1,916.05	97.9	93	91	1	7,410
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	496.18	92.5	16	15	1	2,067
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	9,047.52	97.6	153	150	1	23,396
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,013.50	92.4	37	34	1	4,127
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	994.63	100.0	32	32	1	3,104
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	826.18	100.0	40	40	1	3,139
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.45	94.9	59	56	1	3,862
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,372
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,202.00	94.0	49	46	1	3,631
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,896.96	98.8	141	139	1	13,317
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,506.70	97.3	35	34	1	5,923
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,208.26	94.1	50	47	1	4,151
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,512.96	100.0	64	64	1	4,926
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,235.10	100.0	50	50	1	4,054
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	1,005.16	95.8	46	44	1	2,841
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,432.67	100.0	46	46	1	5,068
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	927.96	92.5	40	37	1	2,781
C-041	S-FORT大森山王	404.91	404.91	100.0	15	15	1	1,549
C-042	S-FORT上池台	386.02	386.02	100.0	14	14	1	1,481
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	672.04	100.0	31	31	1	2,855
	合計	375,589.95	366,654.72	97.6	11,144	10,897	179	869,976

- (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7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	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	23,138	45,815	38,221	31,304	54,317
賃貸事業収入	20,984	41,732	35,265	28,185	46,215
その他賃貸事業収入	2,154	4,083	2,955	3,118	8,102
②賃貸事業費用合計	7,756	9,713	9,206	7,987	14,181
管理委託費	1,182	1,567	1,510	1,240	2,419
公租公課	1,348	3,108	2,424	2,094	2,856
水道光熱費	238	439	334	261	1,669
修繕費	2,131	3,023	3,107	2,621	2,861
保険料	35	114	70	72	91
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	2,523	1,163	1,460	1,400	3,984
③NOI (=①-②)	15,382	36,102	29,014	23,316	40,136
④減価償却費	5,328	11,661	10,009	8,556	13,870
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,054	24,441	19,005	14,760	26,266
⑥資本的支出	211	1,383	6,742	718	16,710
⑦NCF (=③-⑥)	15,170	34,718	22,272	22,598	23,425

(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	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	69,449	40,369	24,191	64,305	27,132
賃貸事業収入	65,522	35,646	21,627	58,195	25,493
その他賃貸事業収入	3,927	4,723	2,564	6,109	1,638
②賃貸事業費用合計	15,326	7,801	7,859	16,805	8,643
管理委託費	2,603	2,231	1,279	2,736	1,043
公租公課	4,743	2,596	1,613	4,771	2,598
水道光熱費	735	357	348	1,361	433
修繕費	3,167	809	2,103	5,055	1,884
保険料	113	65	41	138	62
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	3,666	1,443	2,176	2,444	2,324
③NOI (=①-②)	54,123	32,567	16,332	47,499	18,488
④減価償却費	14,124	9,719	6,655	16,266	5,978
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	39,999	22,848	9,677	31,232	12,510
⑥資本的支出	1,359	-	3,601	8,723	1,044
⑦NCF (=③-⑥)	52,763	32,567	12,731	38,776	17,444

(単位：千円)

物件番号	A-013	A-017	A-022	A-023	A-024
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	91,385	87,232	27,034	21,816	68,253
賃貸事業収入	83,702	80,795	24,038	20,145	59,059
その他賃貸事業収入	7,682	6,436	2,996	1,671	9,193
②賃貸事業費用合計	17,504	17,908	4,985	6,964	16,264
管理委託費	2,869	3,195	1,729	1,171	2,365
公租公課	5,261	5,283	1,950	1,609	3,988
水道光熱費	492	539	188	137	388
修繕費	4,889	4,672	529	1,147	6,425
保険料	124	133	46	41	142
信託報酬	297	297	-	297	297
その他賃貸事業費用	3,569	3,786	541	2,559	2,657
③NOI (=①-②)	73,881	69,323	22,049	14,852	51,989
④減価償却費	19,475	19,085	4,598	4,184	14,695
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	54,405	50,238	17,451	10,667	37,293
⑥資本的支出	844	2,347	302	-	4,772
⑦NCF (=③-⑥)	73,036	66,976	21,747	14,852	47,216

(単位：千円)

物件番号	A-025	A-026	A-027	A-028	A-030
物件名称	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	S-RESIDENCE 緑橋駅前
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	42,156	73,915	22,823	13,981	65,161
賃貸事業収入	39,233	69,423	22,823	13,981	62,105
その他賃貸事業収入	2,922	4,491	0	0	3,055
②賃貸事業費用合計	10,388	12,618	2,119	1,483	14,467
管理委託費	1,655	2,378	-	-	2,450
公租公課	3,083	4,316	1,421	815	4,629
水道光熱費	354	635	-	-	532
修繕費	2,225	2,163	346	328	3,542
保険料	69	111	39	24	112
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	2,702	2,714	13	17	2,902
③NOI (=①-②)	31,768	61,296	20,704	12,498	50,693
④減価償却費	10,019	13,637	4,998	3,541	13,440
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,748	47,658	15,706	8,956	37,252
⑥資本的支出	-	2,617	865	692	1,068
⑦NCF (=③-⑥)	31,768	58,679	19,838	11,805	49,624

(単位：千円)

物件番号	A-031	A-032	A-033	A-034	A-035
物件名称	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	51,261	43,362	25,531	16,365	31,438
貸貸事業収入	44,943	38,536	23,740	14,567	28,443
その他貸貸事業収入	6,318	4,826	1,790	1,797	2,994
②貸貸事業費用合計	9,096	12,641	7,734	3,642	7,554
管理委託費	1,795	1,923	1,143	1,033	1,521
公租公課	3,443	3,243	1,768	1,114	2,709
水道光熱費	236	295	267	150	695
修繕費	1,747	3,069	1,960	961	1,052
保険料	93	69	53	45	78
信託報酬	297	297	297	-	297
その他貸貸事業費用	1,483	3,742	2,244	335	1,198
③NOI (=①-②)	42,164	30,721	17,796	12,722	23,884
④減価償却費	10,855	7,394	6,276	3,052	7,275
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	31,309	23,327	11,520	9,670	16,608
⑥資本的支出	-	126	3,404	1,877	994
⑦NCF (=③-⑥)	42,164	30,595	14,392	10,845	22,889

(単位：千円)

物件番号	A-036	A-039	A-040	A-041	A-042
物件名称	S-FORT 北円山	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	17,672	16,762	29,045	26,348	34,201
貸貸事業収入	16,465	16,105	26,479	23,530	31,771
その他貸貸事業収入	1,207	657	2,566	2,817	2,429
②貸貸事業費用合計	5,095	5,651	7,479	9,063	7,943
管理委託費	884	915	1,562	1,276	1,623
公租公課	1,568	1,186	1,726	1,758	2,211
水道光熱費	649	172	342	238	388
修繕費	1,266	1,944	2,033	3,195	1,264
保険料	47	34	54	54	59
信託報酬	-	-	297	297	297
その他貸貸事業費用	679	1,399	1,463	2,242	2,098
③NOI (=①-②)	12,577	11,111	21,566	17,285	26,258
④減価償却費	3,328	3,697	6,911	6,903	7,925
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,249	7,413	14,655	10,381	18,332
⑥資本的支出	2,757	969	2,505	3,878	1,266
⑦NCF (=③-⑥)	9,819	10,142	19,060	13,406	24,992

(単位：千円)

物件番号	A-043	A-044	A-045	A-046	A-047
物件名称	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	42,788	28,807	18,388	15,139	24,352
賃貸事業収入	39,160	25,574	16,071	14,297	21,547
その他賃貸事業収入	3,628	3,233	2,317	842	2,805
②賃貸事業費用合計	11,912	7,921	5,384	4,757	4,723
管理委託費	1,801	1,294	897	845	1,121
公租公課	2,791	1,775	1,343	815	1,966
水道光熱費	341	601	670	207	431
修繕費	2,473	1,941	1,399	1,333	119
保険料	73	44	31	32	62
信託報酬	297	297	-	-	297
その他賃貸事業費用	4,133	1,966	1,041	1,523	723
③NOI (=①-②)	30,876	20,886	13,004	10,381	19,629
④減価償却費	7,985	4,798	3,161	3,534	3,915
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	22,890	16,087	9,843	6,847	15,713
⑥資本的支出	162	468	-	2,346	-
⑦NCF (=③-⑥)	30,713	20,417	13,004	8,034	19,629

(単位：千円)

物件番号	A-048	A-049	A-050	A-051	A-052
物件名称	S-FORT 東札幌Norodo	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	13,386	44,803	37,157	20,391	38,107
賃貸事業収入	10,885	39,974	33,752	19,374	36,672
その他賃貸事業収入	2,500	4,829	3,404	1,017	1,434
②賃貸事業費用合計	3,996	11,697	10,755	4,920	10,900
管理委託費	674	2,136	1,884	948	1,851
公租公課	947	3,199	2,970	1,316	2,338
水道光熱費	888	339	399	185	299
修繕費	696	1,473	1,957	1,401	3,685
保険料	36	82	76	48	70
信託報酬	-	297	297	-	297
その他賃貸事業費用	753	4,167	3,170	1,021	2,358
③NOI (=①-②)	9,389	33,106	26,401	15,471	27,206
④減価償却費	2,696	10,082	8,004	3,336	7,423
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,692	23,023	18,397	12,134	19,783
⑥資本的支出	-	650	-	812	1,820
⑦NCF (=③-⑥)	9,389	32,455	26,401	14,659	25,386

(単位：千円)

物件番号	A-053	A-054	A-055	A-056	A-057
物件名称	S-FORT 福島EBIE	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	18,636	13,855	11,088	10,864	19,188
賃貸事業収入	16,211	13,472	10,660	10,464	17,456
その他賃貸事業収入	2,424	382	428	399	1,731
②賃貸事業費用合計	4,746	3,192	3,113	3,950	6,446
管理委託費	977	906	791	765	1,162
公租公課	1,136	1,040	772	837	1,743
水道光熱費	423	140	114	106	308
修繕費	1,016	396	831	1,395	1,087
保険料	33	23	22	22	40
信託報酬	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,159	684	580	822	2,104
③NOI (=①-②)	13,889	10,662	7,975	6,914	12,741
④減価償却費	2,957	2,781	1,782	1,706	4,139
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,931	7,880	6,192	5,207	8,601
⑥資本的支出	235	-	508	540	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,653	10,662	7,466	6,373	12,741

(単位：千円)

物件番号	A-058	A-059	A-060	A-061	A-062
物件名称	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15	S-FORT 南郷通	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	25,558	20,729	12,995	18,838	51,346
賃貸事業収入	23,539	18,469	11,449	17,544	48,915
その他賃貸事業収入	2,019	2,260	1,546	1,293	2,430
②賃貸事業費用合計	10,125	8,574	2,758	4,022	9,127
管理委託費	1,182	1,247	670	1,040	1,999
公租公課	1,835	1,853	1,019	1,179	2,964
水道光熱費	254	552	265	191	448
修繕費	2,495	3,246	143	863	1,647
保険料	66	70	34	47	77
信託報酬	297	-	-	-	297
その他賃貸事業費用	3,992	1,603	625	700	1,693
③NOI (=①-②)	15,432	12,155	10,237	14,815	42,218
④減価償却費	5,051	3,751	1,882	4,732	7,902
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,380	8,404	8,354	10,082	34,315
⑥資本的支出	2,081	4,565	-	138	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,350	7,590	10,237	14,676	42,218

(単位：千円)

物件番号	A-063	A-064	A-065	A-066	A-067
物件名称	S-FORT 東別院	S-FORT 守山	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	22,912	18,550	14,086	25,062	21,921
貸貸事業収入	21,525	17,080	12,544	23,634	19,334
その他貸貸事業収入	1,386	1,469	1,541	1,428	2,586
②貸貸事業費用合計	8,860	7,512	5,633	6,156	7,305
管理委託費	1,099	1,022	883	1,288	1,094
公租公課	1,644	1,300	880	2,134	1,226
水道光熱費	212	181	192	239	180
修繕費	1,716	3,214	1,389	466	2,132
保険料	49	50	32	36	52
信託報酬	297	-	-	297	297
その他貸貸事業費用	3,840	1,744	2,256	1,692	2,321
③NOI (=①-②)	14,051	11,037	8,452	18,906	14,616
④減価償却費	4,414	5,075	3,435	6,011	4,951
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,636	5,961	5,017	12,895	9,664
⑥資本的支出	1,754	1,240	2,348	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	12,297	9,797	6,103	18,906	14,616

(単位：千円)

物件番号	A-068	A-069	A-070	A-071	A-072
物件名称	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町	S-FORT 堀田通
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	15,050	12,735	25,417	24,895	16,180
貸貸事業収入	14,232	11,728	19,942	23,725	13,638
その他貸貸事業収入	818	1,007	5,474	1,170	2,542
②貸貸事業費用合計	3,112	3,610	7,022	5,535	4,483
管理委託費	851	678	223	1,039	779
公租公課	1,158	1,063	1,781	1,758	1,292
水道光熱費	109	657	2,710	138	133
修繕費	452	705	1,878	447	907
保険料	46	42	51	45	35
信託報酬	-	-	297	297	-
その他貸貸事業費用	493	463	79	1,807	1,336
③NOI (=①-②)	11,937	9,124	18,394	19,359	11,697
④減価償却費	2,333	2,223	2,114	4,089	3,650
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,604	6,901	16,279	15,270	8,046
⑥資本的支出	-	480	2,559	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,937	8,644	15,834	19,359	11,697

(単位：千円)

物件番号	A-073	A-074	A-075	A-076	A-077
物件名称	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	125,547	57,747	20,818	26,127	20,491
賃貸事業収入	115,617	52,010	20,394	23,260	16,847
その他賃貸事業収入	9,930	5,736	423	2,867	3,644
②賃貸事業費用合計	21,392	15,913	6,349	5,541	7,701
管理委託費	4,925	2,261	1,029	1,057	925
公租公課	8,587	4,186	1,447	1,755	1,603
水道光熱費	1,212	491	143	269	193
修繕費	1,925	3,396	854	1,297	2,327
保険料	263	98	43	66	34
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	4,181	5,181	2,535	797	2,319
③NOI (=①-②)	104,155	41,834	14,469	20,586	12,790
④減価償却費	13,683	10,445	3,161	5,548	2,642
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	90,472	31,388	11,307	15,038	10,147
⑥資本的支出	1,177	-	-	903	-
⑦NCF (=③-⑥)	102,977	41,834	14,469	19,683	12,790

(単位：千円)

物件番号	A-078	A-079	A-080	A-081	A-082
物件名称	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事	S-FORT 札幌北5条
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	19,957	24,745	17,961	16,066	16,168
賃貸事業収入	18,353	21,182	16,968	15,563	15,257
その他賃貸事業収入	1,603	3,562	993	503	910
②賃貸事業費用合計	6,337	7,122	3,599	3,621	4,461
管理委託費	986	1,393	837	888	1,001
公租公課	1,477	1,775	1,282	1,047	1,435
水道光熱費	325	249	196	261	517
修繕費	1,379	2,264	330	854	980
保険料	43	60	42	32	53
信託報酬	297	297	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,828	1,081	911	536	473
③NOI (=①-②)	13,619	17,623	14,362	12,445	11,707
④減価償却費	4,241	3,729	3,613	3,316	3,322
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,377	13,893	10,748	9,129	8,384
⑥資本的支出	2,331	1,198	-	2,148	5,952
⑦NCF (=③-⑥)	11,287	16,425	14,362	10,296	5,754

(単位：千円)

物件番号	A-083	A-084	A-085	A-086	A-087
物件名称	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	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	14,721	27,386	14,765	28,850	62,652
賃貸事業収入	13,828	25,222	14,011	26,827	62,548
その他賃貸事業収入	892	2,164	753	2,022	104
②賃貸事業費用合計	3,827	5,737	4,447	7,911	5,472
管理委託費	927	1,070	767	1,453	-
公租公課	1,269	2,009	1,389	2,099	4,975
水道光熱費	540	276	164	250	-
修繕費	319	514	457	1,245	86
保険料	39	43	33	45	104
信託報酬	-	297	-	297	297
その他賃貸事業費用	731	1,525	1,635	2,519	9
③NOI (=①-②)	10,893	21,648	10,317	20,938	57,179
④減価償却費	3,261	3,846	2,647	5,899	14,644
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,632	17,802	7,670	15,038	42,535
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	10,893	21,648	10,317	20,938	57,179

(単位：千円)

物件番号	A-088	A-089	A-090	A-091	A-092
物件名称	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	46,937	38,359	22,783	19,114	19,338
賃貸事業収入	42,026	32,560	21,921	17,796	17,654
その他賃貸事業収入	4,910	5,798	861	1,318	1,683
②賃貸事業費用合計	8,859	6,845	5,409	6,048	4,475
管理委託費	1,529	1,367	1,115	1,118	865
公租公課	3,671	2,181	1,198	1,181	1,037
水道光熱費	860	1,065	505	592	139
修繕費	1,503	1,114	1,124	1,415	728
保険料	97	89	40	37	43
信託報酬	297	297	297	297	-
その他賃貸事業費用	900	730	1,128	1,406	1,660
③NOI (=①-②)	38,078	31,513	17,373	13,065	14,862
④減価償却費	6,411	6,666	2,834	3,459	3,710
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,666	24,847	14,539	9,606	11,151
⑥資本的支出	118	638	1,870	382	-
⑦NCF (=③-⑥)	37,959	30,875	15,502	12,682	14,862

(単位：千円)

物件番号	A-093	A-094	A-095	A-096	A-097
物件名称	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT 月寒
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	15,522	15,918	14,558	15,082	12,761
賃貸事業収入	14,727	14,366	13,924	14,373	11,622
その他賃貸事業収入	795	1,552	633	708	1,139
②賃貸事業費用合計	3,743	5,132	3,665	3,656	2,952
管理委託費	763	1,119	899	848	674
公租公課	1,245	1,022	1,068	1,424	1,050
水道光熱費	239	251	114	235	126
修繕費	351	876	734	286	429
保険料	27	32	25	30	31
信託報酬	297	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	818	1,830	824	831	640
③NOI (=①-②)	11,778	10,786	10,892	11,425	9,809
④減価償却費	2,343	2,078	2,353	3,073	2,841
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,434	8,707	8,539	8,352	6,967
⑥資本的支出	-	4,036	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,778	6,749	10,892	11,425	9,809

(単位：千円)

物件番号	A-098	A-099	A-100	B-003	B-004
物件名称	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	13,008	34,960	31,222	22,531	27,596
賃貸事業収入	11,451	33,087	28,612	20,199	22,579
その他賃貸事業収入	1,557	1,873	2,609	2,331	5,016
②賃貸事業費用合計	2,027	7,871	4,918	6,299	7,628
管理委託費	651	1,396	1,217	1,528	1,753
公租公課	725	3,178	1,903	1,111	1,479
水道光熱費	145	459	694	729	1,179
修繕費	238	616	202	679	1,492
保険料	37	78	92	41	61
信託報酬	-	296	296	297	297
その他賃貸事業費用	230	1,845	510	1,910	1,365
③NOI (=①-②)	10,980	27,089	26,303	16,231	19,968
④減価償却費	2,520	8,668	7,256	5,859	7,470
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,459	18,420	19,047	10,371	12,497
⑥資本的支出	-	324	324	157	472
⑦NCF (=③-⑥)	10,980	26,765	25,978	16,073	19,495

(単位：千円)

物件番号	B-005	B-006	B-007	B-008	B-009
物件名称	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	77,200	26,310	28,220	36,213	13,619
賃貸事業収入	71,945	24,223	24,714	35,537	13,311
その他賃貸事業収入	5,254	2,087	3,505	675	308
②賃貸事業費用合計	15,005	7,514	6,541	3,970	1,350
管理委託費	2,503	1,756	1,651	-	-
公租公課	4,493	2,291	1,418	2,933	968
水道光熱費	578	389	1,018	-	-
修繕費	3,581	1,616	1,516	603	40
保険料	118	61	52	120	32
信託報酬	297	297	-	297	297
その他賃貸事業費用	3,433	1,102	884	17	11
③NOI (=①-②)	62,195	18,796	21,679	32,242	12,269
④減価償却費	15,159	6,630	7,200	12,726	4,845
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	47,036	12,165	14,478	19,516	7,424
⑥資本的支出	91	78,999	893	3,359	947
⑦NCF (=③-⑥)	62,103	△ 60,202	20,785	28,882	11,322

(単位：千円)

物件番号	B-010	B-011	B-012	B-013	B-014
物件名称	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	49,009	28,049	66,146	31,353	26,334
賃貸事業収入	46,499	23,364	58,146	27,096	21,053
その他賃貸事業収入	2,509	4,684	7,999	4,256	5,281
②賃貸事業費用合計	10,174	6,860	17,910	8,337	7,942
管理委託費	2,269	1,607	3,787	1,693	1,462
公租公課	2,652	1,502	3,882	1,735	1,382
水道光熱費	526	859	582	949	843
修繕費	2,159	1,394	5,284	1,178	2,661
保険料	77	45	166	58	45
信託報酬	297	297	297	297	-
その他賃貸事業費用	2,191	1,153	3,909	2,426	1,546
③NOI (=①-②)	38,835	21,188	48,236	23,015	18,392
④減価償却費	9,763	4,318	16,355	7,615	5,036
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	29,072	16,870	31,880	15,400	13,356
⑥資本的支出	513	10,176	1,874	157	7,641
⑦NCF (=③-⑥)	38,321	11,011	46,361	22,857	10,751

(単位：千円)

物件番号	B-015	B-016	B-017	B-018	B-021
物件名称	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺	S-FORT 江坂垂水町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	44,000	30,794	10,563	46,751	26,190
賃貸事業収入	37,856	30,308	10,563	39,263	23,993
その他賃貸事業収入	6,144	485	0	7,487	2,197
②賃貸事業費用合計	12,446	5,699	2,426	14,981	6,244
管理委託費	3,529	1,806	1,047	2,572	1,349
公租公課	2,846	2,113	912	3,388	1,608
水道光熱費	1,767	495	77	1,944	237
修繕費	2,399	873	140	2,527	933
保険料	109	83	31	109	42
信託報酬	297	297	-	297	297
その他賃貸事業費用	1,497	30	217	4,141	1,777
③NOI (=①-②)	31,554	25,095	8,136	31,770	19,945
④減価償却費	13,877	8,645	2,695	11,635	5,459
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,676	16,449	5,441	20,134	14,486
⑥資本的支出	3,648	4,657	247	1,391	-
⑦NCF (=③-⑥)	27,905	20,437	7,889	30,378	19,945

(単位：千円)

物件番号	B-022	B-023	B-024	B-025	B-026
物件名称	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	36,038	11,547	21,859	15,127	11,681
賃貸事業収入	33,420	10,789	19,328	13,869	10,066
その他賃貸事業収入	2,618	758	2,530	1,257	1,615
②賃貸事業費用合計	12,215	4,373	5,734	4,198	4,734
管理委託費	2,186	1,087	1,112	775	699
公租公課	3,436	803	1,897	986	711
水道光熱費	295	208	287	177	168
修繕費	1,681	1,002	835	1,031	1,307
保険料	77	32	82	30	24
信託報酬	297	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	4,240	1,238	1,519	1,199	1,824
③NOI (=①-②)	23,823	7,174	16,124	10,928	6,947
④減価償却費	8,103	2,839	5,807	2,376	1,734
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,720	4,334	10,316	8,552	5,212
⑥資本的支出	951	358	600	-	549
⑦NCF (=③-⑥)	22,871	6,815	15,524	10,928	6,398

(単位：千円)

物件番号	B-027	B-028	B-029	B-030	B-031
物件名称	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 静岡天王町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	148日間
①賃貸事業収益合計	29,272	32,740	51,030	15,574	29,559
賃貸事業収入	24,293	28,484	44,088	14,798	26,720
その他賃貸事業収入	4,978	4,255	6,941	775	2,839
②賃貸事業費用合計	11,379	11,012	11,728	4,248	10,533
管理委託費	1,455	1,366	3,011	811	1,716
公租公課	2,591	2,202	3,321	1,291	1,033
水道光熱費	1,201	1,333	405	99	298
修繕費	5,045	2,540	1,511	876	3,813
保険料	104	76	126	44	74
信託報酬	297	297	297	-	243
その他賃貸事業費用	682	3,196	3,055	1,124	3,352
③NOI (=①-②)	17,893	21,727	39,302	11,325	19,026
④減価償却費	4,690	7,576	11,734	4,115	6,229
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,203	14,151	27,567	7,210	12,796
⑥資本的支出	357	746	4,922	75	1,425
⑦NCF (=③-⑥)	17,535	20,981	34,379	11,250	17,600

(単位：千円)

物件番号	B-032	B-033	B-034	B-035	B-036
物件名称	S-FORT 湖南梅影 I	S-FORT 江坂公園	S-FORT 大分寿町	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	63,745	36,205	31,224	27,699	17,243
賃貸事業収入	57,630	32,168	27,642	24,647	14,218
その他賃貸事業収入	6,115	4,037	3,581	3,051	3,025
②賃貸事業費用合計	7,852	10,309	10,345	9,432	5,712
管理委託費	2,622	2,576	1,599	2,531	1,426
公租公課	2,955	2,267	2,566	3,030	1,263
水道光熱費	1,539	463	1,315	317	172
修繕費	233	2,479	2,806	1,258	1,196
保険料	172	68	82	99	48
信託報酬	297	297	297	297	-
その他賃貸事業費用	32	2,157	1,677	1,897	1,604
③NOI (=①-②)	55,892	25,895	20,879	18,266	11,531
④減価償却費	10,172	4,958	8,003	6,370	3,518
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	45,720	20,937	12,875	11,896	8,012
⑥資本的支出	485	853	67,221	1,548	662
⑦NCF (=③-⑥)	55,406	25,042	△ 46,342	16,718	10,868

(単位：千円)

物件番号	B-037	B-038	B-039	B-040	B-041
物件名称	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前	S-FORT 高崎	S-FORT 四日市arcam
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	17,917	53,959	47,855	46,615	32,680
賃貸事業収入	15,797	48,320	44,635	38,023	27,708
その他賃貸事業収入	2,120	5,638	3,219	8,592	4,972
②賃貸事業費用合計	6,530	13,567	9,623	12,774	8,287
管理委託費	1,037	2,560	2,605	3,921	1,448
公租公課	1,310	4,110	3,006	2,913	1,942
水道光熱費	920	422	258	806	1,084
修繕費	1,953	3,203	1,143	3,068	1,377
保険料	67	131	83	107	68
信託報酬	-	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	1,240	2,841	2,226	1,659	2,069
③NOI (=①-②)	11,387	40,391	38,232	33,841	24,393
④減価償却費	1,773	8,737	10,726	10,724	7,542
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,613	31,654	27,505	23,116	16,851
⑥資本的支出	4,193	1,984	-	2,655	89
⑦NCF (=③-⑥)	7,194	38,407	38,232	31,185	24,303

(単位：千円)

物件番号	B-042	B-043	B-044	B-045	B-046
物件名称	S-FORT 鹿児島中央	S-FORT 平成けやき通り	S-FORT 四日市zeal	S-FORT 宇都宮南大通り	S-FORT 一宮本町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	27,753	33,765	23,166	41,948	20,152
賃貸事業収入	24,895	28,069	19,465	34,650	18,550
その他賃貸事業収入	2,858	5,696	3,701	7,297	1,601
②賃貸事業費用合計	11,620	11,615	6,571	18,446	4,944
管理委託費	1,222	1,759	1,154	3,063	949
公租公課	2,192	2,786	1,567	1,956	1,704
水道光熱費	174	1,604	724	223	221
修繕費	2,879	1,673	1,705	5,416	935
保険料	57	117	53	88	39
信託報酬	297	297	297	297	-
その他賃貸事業費用	4,796	3,376	1,068	7,401	1,093
③NOI (=①-②)	16,133	22,150	16,594	23,502	15,207
④減価償却費	5,370	7,366	5,455	10,008	4,440
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,762	14,783	11,139	13,493	10,767
⑥資本的支出	108	929	89	117	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,025	21,221	16,505	23,384	15,207

(単位：千円)

物件番号	B-047	B-048	B-049	B-050	B-051
物件名称	S-RESIDENCE 千里丘	S-RESIDENCE 高井田Central	S-RESIDENCE 堺市駅前	S-FORT 新潟笹口	S-RESIDENCE 四日市元町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	34,578	57,921	36,454	26,685	26,832
賃貸事業収入	32,179	53,084	33,154	24,198	24,476
その他賃貸事業収入	2,398	4,836	3,299	2,487	2,355
②賃貸事業費用合計	8,191	13,098	8,104	6,521	6,948
管理委託費	1,558	2,925	1,742	2,139	1,187
公租公課	2,264	4,204	2,559	2,342	1,568
水道光熱費	445	1,361	1,163	220	904
修繕費	1,382	1,279	681	468	950
保険料	55	102	57	47	45
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	2,188	2,928	1,603	1,006	1,995
③NOI (=①-②)	26,387	44,822	28,349	20,164	19,883
④減価償却費	7,977	10,347	5,619	5,429	6,534
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,409	34,475	22,730	14,734	13,349
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	26,387	44,822	28,349	20,164	19,883

(単位：千円)

物件番号	B-052	B-053	B-054	B-055	B-056
物件名称	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前	S-FORT 高松中野町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	23,478	22,132	15,044	41,928	16,289
賃貸事業収入	22,395	19,774	13,639	39,111	14,807
その他賃貸事業収入	1,082	2,358	1,405	2,816	1,481
②賃貸事業費用合計	8,856	8,248	3,776	8,172	4,818
管理委託費	1,081	978	809	1,904	1,009
公租公課	2,250	1,892	953	3,965	1,041
水道光熱費	152	743	148	490	121
修繕費	3,022	1,953	844	319	657
保険料	51	41	28	77	39
信託報酬	297	297	-	297	296
その他賃貸事業費用	2,001	2,341	991	1,119	1,652
③NOI (=①-②)	14,622	13,884	11,268	33,755	11,471
④減価償却費	4,889	4,763	2,473	8,283	3,160
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,732	9,120	8,794	25,472	8,310
⑥資本的支出	75	-	1,323	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	14,546	13,884	9,944	33,755	11,471

(単位：千円)

物件番号	C-001	C-002	C-004	C-006	C-007
物件名称	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	34,558	29,954	29,923	33,456	26,125
賃貸事業収入	31,371	25,341	26,484	30,417	23,991
その他賃貸事業収入	3,186	4,612	3,439	3,039	2,133
②賃貸事業費用合計	7,702	5,918	6,402	8,350	7,261
管理委託費	2,188	1,751	1,908	2,201	1,512
公租公課	1,948	1,344	1,388	1,768	1,360
水道光熱費	328	366	436	149	160
修繕費	1,417	1,189	510	1,348	2,271
保険料	56	36	42	43	34
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	1,465	932	1,818	2,541	1,624
③NOI (=①-②)	26,855	24,036	23,521	25,105	18,863
④減価償却費	9,095	6,215	6,613	6,548	5,548
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,760	17,820	16,908	18,556	13,315
⑥資本的支出	187	1,662	1,040	-	1,065
⑦NCF (=③-⑥)	26,668	22,373	22,481	25,105	17,798

(単位：千円)

物件番号	C-008	C-009	C-010	C-012	C-013
物件名称	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	38,902	27,288	29,640	19,953	19,992
賃貸事業収入	34,550	25,793	29,520	19,620	17,745
その他賃貸事業収入	4,352	1,495	120	333	2,246
②賃貸事業費用合計	7,582	6,444	3,755	2,116	6,513
管理委託費	2,032	2,207	1,417	-	1,553
公租公課	1,408	1,619	2,266	1,152	1,244
水道光熱費	408	702	-	-	200
修繕費	1,640	647	-	621	1,820
保険料	42	41	47	35	38
信託報酬	297	396	-	297	297
その他賃貸事業費用	1,753	829	24	10	1,360
③NOI (=①-②)	31,320	20,843	25,884	17,836	13,478
④減価償却費	6,527	3,932	7,725	3,277	3,824
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,792	16,911	18,158	14,559	9,653
⑥資本的支出	9,033	329	-	227	5,580
⑦NCF (=③-⑥)	22,286	20,514	25,884	17,609	7,897

(単位：千円)

物件番号	C-014	C-015	C-016	C-017	C-018
物件名称	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	20,523	21,647	33,642	33,242	31,118
賃貸事業収入	17,827	18,504	31,932	32,124	28,944
その他賃貸事業収入	2,695	3,143	1,709	1,118	2,173
②賃貸事業費用合計	5,181	4,546	5,433	6,316	5,253
管理委託費	1,309	2,685	1,430	2,183	2,137
公租公課	1,544	1,223	1,812	1,853	1,424
水道光熱費	182	167	127	257	376
修繕費	1,569	-	726	929	378
保険料	54	26	41	50	46
信託報酬	-	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	521	145	997	744	592
③NOI (=①-②)	15,342	17,101	28,208	26,926	25,865
④減価償却費	2,778	4,240	6,865	6,736	6,411
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,563	12,860	21,343	20,189	19,453
⑥資本的支出	1,207	778	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	14,134	16,322	28,208	26,926	25,865

(単位：千円)

物件番号	C-019	C-020	C-021	C-022	C-023
物件名称	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	57,683	18,455	38,160	26,167	56,659
賃貸事業収入	53,315	16,410	36,009	24,784	48,000
その他賃貸事業収入	4,367	2,044	2,150	1,383	8,659
②賃貸事業費用合計	10,017	5,512	8,572	5,096	10,941
管理委託費	3,078	1,325	1,637	1,415	6,277
公租公課	5,196	1,039	2,338	1,433	3,239
水道光熱費	712	303	219	262	380
修繕費	567	1,570	1,953	847	213
保険料	146	33	62	44	77
信託報酬	297	-	297	297	297
その他賃貸事業費用	19	1,239	2,063	795	455
③NOI (=①-②)	47,665	12,942	29,587	21,071	45,718
④減価償却費	12,328	3,077	6,324	5,060	7,369
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	35,336	9,864	23,263	16,010	38,349
⑥資本的支出	947	4,367	585	78	-
⑦NCF (=③-⑥)	46,718	8,575	29,002	20,992	45,718

(単位：千円)

物件番号	C-024	C-025	C-026	C-027	C-028
物件名称	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	51,355	14,470	155,221	27,670	19,805
賃貸事業収入	43,235	12,872	139,168	25,679	18,338
その他賃貸事業収入	8,120	1,597	16,053	1,990	1,467
②賃貸事業費用合計	9,884	3,438	35,165	6,796	4,143
管理委託費	2,443	1,034	13,346	1,947	1,229
公租公課	1,814	665	9,551	2,127	1,177
水道光熱費	411	41	792	313	160
修繕費	2,464	621	7,842	1,915	821
保険料	58	15	274	63	34
信託報酬	297	247	297	297	297
その他賃貸事業費用	2,395	812	3,061	132	422
③NOI (=①-②)	41,471	11,032	120,056	20,874	15,662
④減価償却費	4,029	1,142	19,234	3,946	2,888
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	37,442	9,889	100,821	16,928	12,773
⑥資本的支出	5,439	-	4,497	2,480	-
⑦NCF (=③-⑥)	36,031	11,032	115,558	18,394	15,662

(単位：千円)

物件番号	C-029	C-030	C-031	C-032	C-033
物件名称	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	19,846	25,876	21,095	23,990	90,471
賃貸事業収入	18,284	24,167	19,380	21,541	77,211
その他賃貸事業収入	1,561	1,709	1,714	2,448	13,260
②賃貸事業費用合計	4,550	4,543	6,133	9,031	22,809
管理委託費	1,541	1,801	1,899	1,757	6,928
公租公課	827	1,143	1,323	1,281	5,419
水道光熱費	224	237	286	338	1,322
修繕費	845	724	1,539	2,759	3,522
保険料	28	36	43	37	122
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	785	302	742	2,560	5,197
③NOI (=①-②)	15,295	21,333	14,962	14,958	67,662
④減価償却費	2,353	3,677	3,363	5,125	11,678
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,942	17,655	11,598	9,833	55,983
⑥資本的支出	236	377	352	49,500	95,412
⑦NCF (=③-⑥)	15,058	20,955	14,609	△ 34,542	△ 27,749

(単位：千円)

物件番号	C-034	C-035	C-036	C-037	C-038
物件名称	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	39,232	27,049	30,238	25,509	18,029
賃貸事業収入	34,781	25,363	28,847	23,709	16,599
その他賃貸事業収入	4,451	1,685	1,390	1,800	1,430
②賃貸事業費用合計	9,576	6,582	5,452	6,954	7,896
管理委託費	3,021	1,578	1,550	1,887	1,626
公租公課	2,666	1,725	1,708	1,701	1,003
水道光熱費	373	306	142	387	243
修繕費	2,093	1,234	811	1,436	2,933
保険料	76	38	40	38	33
信託報酬	297	297	297	297	-
その他賃貸事業費用	1,047	1,402	902	1,206	2,056
③NOI (=①-②)	29,656	20,466	24,785	18,554	10,133
④減価償却費	5,892	3,164	3,795	4,026	3,494
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	23,764	17,301	20,990	14,528	6,639
⑥資本的支出	7,950	-	-	459	682
⑦NCF (=③-⑥)	21,705	20,466	24,785	18,095	9,450

(単位：千円)

物件番号	C-039	C-040	C-041	C-042	C-043
物件名称	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	31,784	18,601	9,263	8,459	17,130
賃貸事業収入	30,084	17,431	8,803	8,249	17,130
その他賃貸事業収入	1,699	1,170	460	210	0
②賃貸事業費用合計	5,153	5,657	2,677	2,363	2,848
管理委託費	1,960	1,530	771	613	1,056
公租公課	1,859	852	491	444	1,148
水道光熱費	354	299	31	40	136
修繕費	144	1,785	435	388	157
保険料	43	32	9	9	26
信託報酬	297	-	-	-	296
その他賃貸事業費用	494	1,157	937	866	25
③NOI (=①-②)	26,630	12,943	6,585	6,096	14,281
④減価償却費	4,707	3,352	635	806	6,167
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,922	9,590	5,950	5,290	8,114
⑥資本的支出	-	356	-	98	-
⑦NCF (=③-⑥)	26,630	12,586	6,585	5,997	14,281

(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7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中島公園	札幌市中央区	大規模改修工事	自 2024年4月 至 2024年11月	116	—	—
S-FORT鶴見町	広島市中区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	40	—	—
S-FORT東別院	名古屋市中央区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	44	—	—
S-FORT亀戸	東京都江東区	大規模改修工事	自 2024年9月 至 2025年1月	69	—	—

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、521,867千円であり、当期費用に区分された修繕費288,597千円と合わせ810,464千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	78,210
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	61,930
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	48,400
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	94,050
その他資本的支出				239,277
合計				521,867