

2023年7月期 決算短信 (REIT)

2023年9月14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
 コーポレート番号 3459 U R L <https://www.samty-residential.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高橋 雅史

資産運用会社名 サムティアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高橋 雅史
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理本部長 (氏名) 二澤 秀和
 兼 経営管理部長
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2023年10月27日 分配金支払開始予定日 2023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. 2023年7月期の運用、資産の状況 (2023年2月1日~2023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	%
2023年7月期	5,822	6.6	2,632	3.7	2,149	5.8	2,148	5.8
2023年1月期	5,460	1.0	2,537	△0.5	2,030	△5.0	2,029	△5.0

	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	%	%	%
2023年7月期	2,561	2.6	1.3	36.9
2023年1月期	2,420	2.5	1.2	37.2

(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	%	%
2023年7月期	2,788	2,562	226	2,338	2,148	189	100.0	2.6
2023年1月期	2,753	2,420	333	2,309	2,029	279	100.0	2.4

(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) 2023年7月期及び2023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0.003及び0.004です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年7月期	171,452	83,980	49.0	100,128
2023年1月期	171,482	84,141	49.1	100,320

(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
2023年7月期	5,613	△2,748	△2,456	6,072
2023年1月期	3,064	△16,601	13,945	5,664

2. 2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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
2024年1月期	5,788	△0.6	2,723	3.5	2,223	3.4	2,222	3.4	2,820	2,649	171
2024年7月期	5,517	△4.7	2,352	△13.6	1,848	△16.9	1,847	△16.9	2,500	2,202	298

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2024年1月期）2,649円、（2024年7月期）2,202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）	2023年7月期	838,726口	2023年1月期	838,726口
② 期末自己投資口数	2023年7月期	0口	2023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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2024年1月期及び2024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	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	26

1. 運用状況

（1）運用状況

（当期の概況）

① 投資法人の主な推移

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

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

2023年7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計178物件の不動産等（取得価格合計162,783百万円）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

2023年7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2023年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は1.5%（季節調整済前期比）、年率換算では6.0%と3四半期連続プラス成長となった一方、民間最終消費支出については実質▲0.5%（季節調整済前期比）と3四半期ぶりの減少となりました。雇用情勢に関しては、2023年6月の有効求人倍率は1.13倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2023年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は99.4兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

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

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

③ 運用状況

当期においては、2023年5月に「S-RESIDENCE南円山」（取得価格410百万円）及び2023年6月に「S-RESIDENCE勝川駅前」他2物件（取得価格合計1,882百万円）を取得し、2023年3月に「S-FORT車道」（譲渡価格530百万円）及び2023年6月に「S-FORT博多東I」他2物件（譲渡価格合計2,057百万円）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178物件、取得価格の合計は162,783百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率75.1%（主要地方都市47.5%、その他地方都市27.6%）、首都圏比率24.9%となりました。

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

調整後賃料単価（注2）については、プロパティマネジメント会社と連携し、地域の特徴や需要を踏まえた賃料設定や礼金收受等に取組んでおり、引き続き堅調に推移しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.9%と過去最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376,845.03㎡、稼働率は96.7%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。

調整後賃料単価＝（月額賃料収入＋（礼金収入÷想定契約期間））÷契約面積

④ 資金調達の状況

当期においては、2023年7月31日付にて、既存借入金（タームローン8-A、8-B及び12-A）計5,650百万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SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社香川銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社熊本銀行、株式会社佐賀銀行、株式会社三十三銀行、株式会社静岡銀行、株式会社千葉銀行より長期借入金（ターム

ローン23-A) 3,200百万円、株式会社三井住友銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社香川銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社熊本銀行、株式会社佐賀銀行、株式会社三十三銀行、株式会社静岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社大分銀行より長期借入金（チームローン23-B（グリーンローン））2,300百万円の借入れ（計5,500百万円）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85,150百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.7%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

⑤ サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーション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として特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を特定の上、具体的な取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、保有物件において、LED照明等の省エネに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーの活用等、省エネルギー及び温室効果ガス（GHG）の排出削減を推進しています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、本日現在における本投資法人が保有する環境認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証）取得物件は計22物件、認証取得比率は19.7%（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、宅配ボックスやカーシェアリング、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、2022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「1スター」を取得しています。

⑥ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,822百万円、営業利益2,632百万円、経常利益2,149百万円となり、当期純利益は2,148百万円となりました。

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配分方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,562円となりました。

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1,096百万円の100分の17.3にはほぼ相当する額である189,552,076円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は226円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は72.1%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。当期末の継続鑑定評価額の総額は、184,591,000,000円、調整後帳簿価額の総額は156,031,060,673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416,512,450円となり、当期末の継続鑑定評価

額の総額（184,591,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（156,031,060,673円）及び第17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（416,512,450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178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207百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2023年8月28日付「月例経済報告（令和5年8月）」では、『景気は、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、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
該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は2023年11月28日に、以下の不動産等を譲渡する予定です。

物件番号	物件名	所在地	譲渡予定先	譲渡予定日	譲渡予定価格（注1） （百万円）
A-019	S-FORT葵	名古屋市東区	非開示（注2）	2023年11月28日	1,230
B-019	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区			1,154
合計		-	-	-	2,384

（注1）譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（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）譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。

③ 運用状況の見通し

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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
2024年1月期	5,788	2,723	2,223	2,222	2,820	2,649	171
2024年7月期	5,517	2,352	1,848	1,847	2,500	2,202	298

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

2024年1月期及び2024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"> 2024年1月期：2023年8月1日～2024年1月31日（184日） 2024年7月期：2024年2月1日～2024年7月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2024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178物件において2023年6月20日付「資産の取得（S-RESIDENCE勝川駅前他2物件）及び譲渡（S-FORT葵他4物件）に関するお知らせ」（以下、「本お知らせ」といいます。）において公表した譲渡予定の2物件を除き、2024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。 2024年7月期：2024年7月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われず、本投資法人が2024年7月期末時点で保有していることを前提としている176物件の不動産又は不動産信託受益権を保有し続けることを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により、本投資法人による保有物件数が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。 本お知らせにて公表した2物件の不動産売却益を見込んでいます。ただし、不動産売却益については現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。上記以外の不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含まない）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）については、それぞれ、2024年1月期に4,248百万円、2024年7月期に4,201百万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、2024年1月期に364百万円、2024年7月期に368百万円を想定しています。 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、2024年1月期に1,099百万円、2024年7月期に1,098百万円を想定しています。 建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、それぞれ、2024年1月期に226百万円、2024年7月期に262百万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"> 投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2024年1月期に10百万円、2024年7月期に10百万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、2024年1月期に4百万円、2024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、2024年1月期に483百万円、2024年7月期に487百万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80,550百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円です。 2024年1月期及び2024年7月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換えを行うことを前提としています。 以上の前提から、2024年1月期末及び2024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80,550百万円、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口を前提としています。 上記の他に2024年1月期末及び2024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。 ・ 2024年1月期及び2024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。 ・ 2024年1月期においては、減価償却費として1,099百万円を、また、2024年7月期においては、減価償却費として1,098百万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207百万円（それぞれ、2024年1月期の見積額は207百万円、2024年7月期の見積額は205百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として必要となることが見込まれる資金相当額及び上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えるための資金相当額に係る一定の資金留保を行ったとしても、十分なフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。 ・ 以上を勘案し、本日現在において、2024年1月期及び2024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、143百万円、249百万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、71.2%、71.2%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13.1%、22.8%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、2023年4月27日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針」をご参照ください。
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（2023年4月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,185,547	3,617,126
信託現金及び信託預金	2,478,881	2,455,340
営業未収入金	16,939	24,140
前払費用	206,059	215,109
未収消費税等	61,624	—
その他	4,662	3,198
流動資産合計	5,953,716	6,314,915
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,853,592	12,745,431
減価償却累計額	△1,105,750	△1,180,600
建物（純額）	11,747,842	11,564,830
構築物	10,650	8,267
減価償却累計額	△2,008	△2,162
構築物（純額）	8,641	6,104
機械及び装置	32,788	32,788
減価償却累計額	△4,191	△5,262
機械及び装置（純額）	28,596	27,525
工具、器具及び備品	65,964	72,216
減価償却累計額	△29,506	△32,605
工具、器具及び備品（純額）	36,457	39,610
土地	13,591,916	13,664,715
信託建物	71,207,858	71,608,771
減価償却累計額	△7,478,293	△8,222,358
信託建物（純額）	63,729,564	63,386,412
信託構築物	14,572	14,572
減価償却累計額	△5,443	△6,119
信託構築物（純額）	9,128	8,453
信託機械及び装置	786,685	798,771
減価償却累計額	△174,550	△195,326
信託機械及び装置（純額）	612,135	603,445
信託工具、器具及び備品	293,711	350,578
減価償却累計額	△123,114	△165,270
信託工具、器具及び備品（純額）	170,597	185,307
信託土地	75,024,593	75,142,697
有形固定資産合計	164,959,475	164,629,103
無形固定資産		
ソフトウェア	1,293	836
無形固定資産合計	1,293	836
投資その他の資産		
繰延税金資産	18	5
差入敷金及び保証金	11,699	11,745
長期前払費用	469,422	426,158
投資その他の資産合計	481,140	437,909
固定資産合計	165,441,909	165,067,849
繰延資産		
投資口交付費	41,810	29,331
投資法人債発行費	44,629	40,122
繰延資産合計	86,439	69,453
資産合計	171,482,065	171,452,218

（単位：千円）

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	463,360	641,878
1年内返済予定の長期借入金	11,450,000	11,800,000
未払金	109,061	110,527
未払費用	5,226	4,765
未払分配金	16,147	15,964
未払消費税等	—	96,161
未払法人税等	984	712
前受金	825,754	841,502
預り金	16,867	17,078
流動負債合計	12,887,403	13,528,590
固定負債		
投資法人債	4,600,000	4,600,000
長期借入金	69,250,000	68,750,000
預り敷金及び保証金	92,610	90,779
信託預り敷金及び保証金	510,752	502,077
固定負債合計	74,453,362	73,942,857
負債合計	87,340,765	87,471,448
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,710,081	84,710,081
出資総額控除額	△2,599,022	△2,878,317
出資総額（純額）	82,111,059	81,831,763
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,030,240	2,149,006
剰余金合計	2,030,240	2,149,006
投資主資本合計	84,141,299	83,980,770
純資産合計	※1 84,141,299	※1 83,980,770
負債純資産合計	171,482,065	171,452,218

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,057,516	※1 5,077,503
その他貸貸事業収入	※1 402,742	※1 487,703
不動産等売却益	—	※2 257,527
営業収益合計	5,460,258	5,822,734
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,230,331	※1 2,446,749
資産運用報酬	424,135	461,586
資産保管手数料	7,551	8,092
一般事務委託手数料	55,050	49,590
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	15,900	16,200
その他営業費用	186,425	205,292
営業費用合計	2,922,454	3,190,571
営業利益	2,537,803	2,632,163
営業外収益		
受取利息	11	15
還付加算金	—	182
未払分配金戻入	3,070	2,418
その他	—	6
営業外収益合計	3,082	2,622
営業外費用		
支払利息	331,815	338,798
投資法人債利息	18,027	17,323
融資関連費用	140,817	112,122
投資口交付費償却	13,070	12,478
投資法人債発行費償却	5,877	4,506
その他	343	342
営業外費用合計	509,952	485,573
経常利益	2,030,933	2,149,212
税引前当期純利益	2,030,933	2,149,212
法人税、住民税及び事業税	988	716
法人税等調整額	△0	13
法人税等合計	987	729
当期純利益	2,029,946	2,148,483
前期繰越利益	293	523
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,030,240	2,149,006

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年8月1日 至 2023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	76,264,169	△2,409,694	73,854,475	2,136,006	2,136,006	75,990,481	75,990,481
当期変動額							
新投資口の発行	8,445,911		8,445,911			8,445,911	8,445,911
利益超過分配		△189,327	△189,327			△189,327	△189,327
剰余金の配当				△2,135,712	△2,135,712	△2,135,712	△2,135,712
当期純利益				2,029,946	2,029,946	2,029,946	2,029,946
当期変動額合計	8,445,911	△189,327	8,256,583	△105,765	△105,765	8,150,817	8,150,817
当期末残高	※1 84,710,081	△2,599,022	82,111,059	2,030,240	2,030,240	84,141,299	84,141,299

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
I 当期末処分利益	2,030,240,185	2,149,006,787
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	279,295,758	189,552,076
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,309,012,678 (2,753)	2,338,368,088 (2,788)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,029,716,920 (2,420)	2,148,816,012 (2,562)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	279,295,758 (333)	189,552,076 (226)
IV 次期繰越利益	523,265	190,775
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2,420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1,085百万円の100分の25.7にほぼ相当する額である279,295,758円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は333円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は74.1%となります。</p>	<p>分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,562円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,096百万円の100分の17.3にほぼ相当する額である189,552,076円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は226円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は72.1%となります。</p>

（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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023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	2,030,933	2,149,212
減価償却費	1,086,266	1,097,006
受取利息	△11	△15
支払利息	349,842	356,122
投資口交付費償却	13,070	12,478
投資法人債発行費償却	5,877	4,506
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△4,854	△7,200
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△61,624	61,624
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△119,656	96,161
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,923	△9,049
営業未払金の増減額 (△は減少)	65,739	△90,794
未払金の増減額 (△は減少)	3,473	1,465
前受金の増減額 (△は減少)	71,379	15,747
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△49,965	43,264
有形固定資産の売却による減少額	—	1,245,519
信託有形固定資産の売却による減少額	—	993,682
その他	40,660	1,219
小計	3,417,207	5,970,952
利息の受取額	11	15
利息の支払額	△351,268	△356,583
法人税等の支払額	△968	△988
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,064,982	5,613,395
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	△3,790,168	△1,278,557
信託有形固定資産の取得による支出	△12,831,339	△1,459,473
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△85
差入敷金及び保証金の返還による収入	—	39
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,602	△14,501
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,663	12,671
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,064	△57,868
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	52,826	49,194
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,601,685	△2,748,581
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	12,500,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,035,000	△5,650,000
投資法人債の発行による収入	1,400,000	—
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△18,131	—
投資口の発行による収入	8,445,911	—
投資口交付費の支出	△24,630	—
分配金の支払額	△2,322,551	△2,306,776
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,945,598	△2,456,776
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	408,895	408,037
現金及び現金同等物の期首残高	5,255,534	5,664,429
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,664,429	※1 6,072,466

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	10～20年	機械及び装置	6～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～69年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は22,911千円、当期は2,643千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2023年1月31日)	当期 (2023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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)		当期 (自 2023年2月1日 至 2023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	4,668,693		4,684,123	
地代収入	244		99	
共益費収入	388,578	5,057,516	393,280	5,077,503
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	180,388		180,514	
水道光熱費収入	32,847		35,500	
その他収入	189,506	402,742	271,688	487,703
不動産賃貸事業収益合計		5,460,258		5,565,207
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	274,423		284,739	
水道光熱費	90,136		86,010	
公租公課	324,351		373,609	
保険料	10,868		11,236	
修繕費	205,900		279,505	
減価償却費	1,085,809		1,096,549	
信託報酬	38,919		38,699	
その他賃貸事業費用	199,920		276,397	
不動産賃貸事業費用合計		2,230,331		2,446,749
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,229,927		3,118,457

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

S-FORT車道	
不動産等売却収入	530,000
不動産等売却原価	402,577
その他売却費用	17,370
<u>不動産等売却益</u>	<u>110,051</u>
S-FORT博多東 I	
不動産等売却収入	502,000
不動産等売却原価	425,888
その他売却費用	16,722
<u>不動産等売却益</u>	<u>59,388</u>
S-FORT博多東 II	
不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	417,053
その他売却費用	16,652
<u>不動産等売却益</u>	<u>66,293</u>
S-FORT熊本船場	
不動産等売却収入	1,055,000
不動産等売却原価	993,682
その他売却費用	39,523
<u>不動産等売却益</u>	<u>21,793</u>

[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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
現金及び預金	3,185,547	3,617,126
信託現金及び信託預金	2,478,881	2,455,340
現金及び現金同等物	5,664,429	6,072,466

[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、2023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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年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。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,450,000	11,458,646	8,646
(2) 投資法人債	4,600,000	4,470,441	△129,558
(3) 長期借入金	69,250,000	69,316,433	66,433
負債計	85,300,000	85,245,521	△54,478

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

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	11,805,348	5,348
(2) 投資法人債	4,600,000	4,515,384	△84,615
(3) 長期借入金	68,750,000	69,138,527	388,527
負債計	85,150,000	85,459,260	309,260

(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) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2023年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	11,450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,700,000	—	1,400,000	1,500,000
長期借入金	—	12,500,000	14,320,000	16,530,000	15,900,000	10,000,000
合計	11,450,000	12,500,000	16,020,000	16,530,000	17,300,000	11,500,000

当期（2023年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	11,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,700,000	—	1,400,000	1,500,000
長期借入金	—	14,550,000	15,500,000	15,500,000	15,200,000	8,000,000
合計	11,800,000	14,550,000	17,200,000	15,500,000	16,600,000	9,500,000

[有価証券に関する注記]

前期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	5
繰延税金資産合計	18	5
繰延税金資産の純額	18	5

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

(単位：%)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023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	△31.44	△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	0.05	0.03

[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 2022年8月1日 至 2023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 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	149,525,814	164,959,475
期中増減額	15,433,661	△330,372
期末残高	164,959,475	164,629,103
期末時価	182,442,000	184,591,000

(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19物件の取得(16,124,100千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,085,809千円)によるものです。

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

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

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入	32,847	32,847
その他	—	5,427,411
合計	32,847	5,460,258

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報(ご参考)

該当事項はありません。

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

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

[1口当たり情報に関する注記]

（単位：円）

	前期 （自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）	当期 （自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）
1口当たり純資産額	100,320	100,128
1口当たり当期純利益	2,420	2,561

（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 2022年8月1日 至 2023年1月31日）	当期 （自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）
当期純利益（千円）	2,029,946	2,148,483
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）	2,029,946	2,148,483
期中平均投資口数（口）	838,486	838,726

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、退職給付、関連当事者との取引、デリバティブ取引、持分法損益関係、資産除去債務等に関する注記については、決算短信における開示の必要性が大き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	
2018年8月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	(注2)
2018年10月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	504,100	△213	44,376	(注3)
2019年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	504,100	△229	44,146	(注4)
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注5)
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6)
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7)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注8)
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9)
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10)
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11)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注12)
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13)
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14)
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15)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注16)
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17)
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18)

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

(注3) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第6期（2018年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり468円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月22日より分配金の支払を開始しました。

- (注4) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり456円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。
- (注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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。

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 2023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	15,945	9.3
			その他地方都市	5,701	3.3
		首都圏	3,655	2.1	
不動産合計				25,302	14.8
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	61,837	36.1
			その他地方都市	40,338	23.5
		首都圏	37,150	21.7	
信託不動産合計				139,326	81.3
預金・その他の資産				6,823	4.0
資産総額				171,452	100.0

	当期 2023年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	87,471	51.0
純資産総額	83,980	49.0

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

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

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

(2) 投資資産

①不動産等組入資産明細

2023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	641	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	1,110	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	930	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	706	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	1,362	1,340	0.8
主要 地方都市	A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	大阪市浪速区	信託 受益権	1,917	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	966	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	664	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	1,548	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	663	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	2,341	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	2,362	2,489	1.5
主要 地方都市	A-019	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	881	870	0.5
主要 地方都市	A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	686	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	550	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	1,873	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	1,133	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	1,793	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	781	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	486	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	1,808	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	1,540	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	1,151	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	827	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)	457	449	0.3

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託 受益権	769	762	0.5
主要 地方都市	A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	428	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)	528	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	874	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	811	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	945	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	1,320	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	885	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)	537	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)	432	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	655	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)	304	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	1,460	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	1,131	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)	608	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	1,080	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)	547	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)	463	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)	350	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)	337	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)	558	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	780	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)	556	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)	485	482	0.3

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,790	1,765	1.1
主要 地方都市	A-063	S-FORT東別院	名古屋市中区	信託 受益権	731	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)	481	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)	399	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	763	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	690	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)	410	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)	324	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	867	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)	517	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	4,423	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	1,896	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	710	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	706	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	689	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	635	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	566	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)	510	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)	464	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)	415	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	820	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)	472	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	1,047	1,000	0.6

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-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都市伏見区	信託 受益権	2,361	2,235	1.4
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	1,489	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	1,145	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	766	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	631	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)	639	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	546	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)	547	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)	542	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)	512	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)	358	326	0.2
主要 地方都市	A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	441	410	0.3
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	445	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	607	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	2,235	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	591	612	0.4
その他 地方都市	B-007	S-FORT四日市新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	620	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	995	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	388	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	1,405	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	778	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	1,855	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	763	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)	598	599	0.4
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	985	1,015	0.6

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-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	879	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)	277	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	1,334	1,332	0.8
その他 地方都市	B-019	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	信託 受益権	1,087	1,125	0.7
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	759	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	968	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)	244	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)	655	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)	424	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)	352	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	665	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	761	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	1,328	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)	461	454	0.3
その他 地方都市	B-031	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	信託 受益権	1,088	969	0.6
その他 地方都市	B-032	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,482	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	1,282	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	741	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	607	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)	481	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)	484	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	1,440	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	1,461	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	1,147	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	869	823	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
その他地方都市	B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	信託受益権	820	787	0.5
その他地方都市	B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託受益権	794	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	647	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	1,376	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)	585	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	1,070	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	1,479	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	957	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	791	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	776	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	716	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	693	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)	514	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	1,256	1,168	0.7
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	910	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	992	925	0.6
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	823	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	788	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	693	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,136	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	845	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)	808	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託受益権	634	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	589	587	0.4
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	570	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	616	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	1,124	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	1,097	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	900	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	1,890	1,900	1.2
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	538	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	1,177	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	831	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,671	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	1,530	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	534	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	5,436	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	874	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	613	609	0.4
首都圏	C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託 受益権	684	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	830	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	659	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	622	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,438	3,365	2.1
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,285	1,248	0.8
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	947	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	929	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	792	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)	486	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	1,244	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)	510	484	0.3
首都圏	C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	不動産 (現物)	374	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
合計			-	-	164,629	162,783	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2023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	1,430	1,440	4.2	1,420	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	964	972	4.2	960	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	2,680	2,730	3.7	2,660	3.8	3.9
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,540	1,550	3.8	1,530	3.6	3.9
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	860	871	4.1	855	3.9	4.3
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,780	1,780	4.6	1,780	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	873	876	4.3	870	4.1	4.4
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,260	3,300	4.0	3,240	4.1	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,210	3,240	3.8	3,200	3.9	4.0
A-019	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,110	1,120	4.0	1,090	3.8	4.2
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	910	922	4.1	897	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	731	740	4.1	721	3.9	4.3
A-024	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,260	4.2	2,220	4.3	4.4
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,500	1,520	4.1	1,490	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

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-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	954	953	4.0	954	3.8	4.2
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	565	561	3.9	567	3.8	4.1
A-030	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,350	2,370	3.9	2,340	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	2,070	4.0	2,020	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	908	920	4.1	903	4.2	4.3
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	475	478	4.4	473	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	871	877	4.7	869	4.5	4.9
A-036	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	483	486	4.3	481	4.4	4.5
A-039	S-FORT神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	561	568	4.0	558	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	919	930	4.5	907	4.3	4.7
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	837	847	4.4	826	4.2	4.6
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	1,630	1,660	3.7	1,620	3.8	3.9
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,080	3.7	1,060	3.5	3.9
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	643	653	3.8	638	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	453	460	4.4	450	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	722	730	4.5	718	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	334	336	4.7	333	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,800	1,830	3.8	1,780	3.9	4.0
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,300	1,320	4.0	1,290	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	627	634	4.4	619	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,210	1,230	4.4	1,190	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	625	636	4.1	613	3.9	4.3
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	486	495	4.0	477	3.8	4.2

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-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	372	377	4.1	367	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	359	365	4.1	352	3.9	4.3
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	655	658	3.9	654	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	565	569	4.8	560	4.6	5.0
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	325	327	4.9	322	4.7	5.1
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	535	539	4.5	530	4.3	4.7
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,910	1,950	3.8	1,890	3.6	4.0
A-063	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	736	745	4.1	726	3.9	4.3
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	497	502	4.5	492	4.3	4.7
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	459	465	4.3	452	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	809	817	4.2	806	4.3	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	744	752	4.1	740	4.2	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	400	404	4.4	396	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	318	320	4.6	315	4.4	4.8
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	727	735	4.4	718	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	922	939	3.9	914	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	541	545	4.3	539	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	4,500	3.7	4.1
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	2,030	2,060	4.0	2,020	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	746	759	3.9	740	4.0	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	724	731	4.8	717	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑 定所	718	721	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	644	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	586	588	4.9	584	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	521	527	4.4	519	4.2	4.6

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-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	456	461	4.3	454	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	426	432	4.7	419	4.5	4.9
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	432	437	4.5	430	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心II	大和不動産鑑定 株式会社	899	914	4.2	892	4.0	4.4
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	524	525	4.0	523	4.1	4.2
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	3.9	1,020	4.0	4.1
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定 株式会社	2,300	2,330	4.8	2,280	4.6	5.0
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,430	1,450	4.5	1,410	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,090	1,100	4.7	1,080	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	756	770	4.1	742	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	595	602	4.5	587	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	543	546	3.9	542	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	528	535	4.2	521	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	547	561	3.7	541	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	470	477	4.5	463	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	344	351	4.5	341	4.3	4.7
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	433	438	4.6	427	4.4	4.8
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	639	644	5.0	633	4.8	5.2
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	698	703	5.3	692	5.1	5.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,880	2,920	3.8	2,860	3.9	4.0
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	768	770	4.4	765	4.2	4.5
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	801	809	5.0	798	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	450	453	5.1	449	4.9	5.3
B-010	S-FORT西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,670	1,690	4.2	1,660	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	914	927	4.1	908	3.9	4.3
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,340	2,350	4.1	2,320	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	852	860	5.2	843	5.0	5.4
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	645	650	5.2	639	5.0	5.4
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,100	1,110	4.8	1,100	4.6	5.0
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	975	992	4.7	968	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	1,360	1,370	4.9	1,350	4.7	5.1
B-019	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,110	1,110	4.8	1,110	4.6	5.0
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	908	923	4.0	901	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	260	4.9	258	4.7	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	604	608	4.8	600	4.6	5.0
B-025	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	439	444	4.2	434	4.0	4.4
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	359	366	3.9	352	3.7	4.1
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	689	693	5.4	684	5.2	5.6
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	785	794	5.3	776	5.1	5.5
B-029	S-FORT 長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,470	1,480	4.9	1,450	4.7	5.1
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	453	457	4.8	449	4.6	5.0
B-031	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,060	1,070	4.9	1,050	4.7	5.1
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,650	1,670	5.9	1,630	5.7	6.1
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,320	1,350	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	786	794	5.1	777	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	608	617	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

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	507	539	4.6	496	4.4	4.8
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,450	1,460	4.9	1,430	4.7	5.1
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,460	1,470	4.9	1,450	4.7	5.1
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,130	4.8	1,110	4.6	5.0
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	850	849	4.7	851	4.5	4.9
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	797	797	4.9	797	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	800	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	627	632	4.7	625	4.5	4.9
B-045	S-FORT 宇都宮南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,370	1,380	4.6	1,360	4.4	4.8
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	613	612	4.6	614	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,170	1,180	4.0	1,170	4.1	4.2
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,510	1,520	4.8	1,490	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	978	987	4.3	974	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	742	738	4.9	743	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	757	759	4.9	756	5.0	5.1
B-052	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	株式会社 谷澤総合鑑定所	719	719	4.7	719	4.8	4.9
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	711	710	4.5	711	4.6	4.7
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ 株式会社	493	500	4.0	485	3.8	4.2
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,200	1,230	4.9	1,190	4.7	5.1
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,260	1,270	3.8	1,250	3.6	3.9
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,200	3.5	1,170	3.6	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,090	1,110	3.8	1,070	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,110	1,120	4.2	1,110	4.3	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	889	899	4.1	885	4.2	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,430	1,460	4.1	1,420	4.2	4.3
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	916	929	4.1	902	3.9	4.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
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	995	4.7	5.3
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	929	937	3.9	921	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	708	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	696	699	3.6	693	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	789	803	3.8	783	3.9	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,290	1,320	4.1	1,280	(注)	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,260	1,280	4.0	1,250	4.1	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,090	4.0	1,080	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	2,020	2,030	4.4	2,010	4.2	4.5
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	596	603	4.3	588	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	990	999	3.9	986	4.0	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,920	3.9	1,960	4.0	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,740	1,770	3.9	1,710	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	589	604	3.4	582	3.2	3.6
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,860	5,920	3.8	5,790	3.6	4.0
C-027	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	897	906	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	684	693	3.8	680	3.6	4.0
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	725	737	3.9	713	3.7	4.1
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	841	853	4.2	829	4.0	4.4
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	714	722	3.8	710	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	653	657	4.8	648	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,500	3,580	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	1,340	1,360	3.9	1,320	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	988	1,010	3.7	978	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	952	968	3.9	945	3.7	4.1

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 (%)
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	815	825	4.1	804	3.9	4.3
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	491	493	4.6	490	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,270	1,300	3.6	1,260	3.4	3.8
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	496	501	4.8	490	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	372	379	3.6	365	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	357	363	3.7	350	3.4	3.9
合計			184,591	186,643	-	183,083	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～4年度は4.1%、5～10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	608
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,430	1,051
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,200	871
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	964	665
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,268
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,680	1,816
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,540	882
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	629
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,780	1,458
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	873	616
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,260	2,214
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,210	2,245
A-019	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,110	812
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	910	628
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	731	518
A-024	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,230	1,760
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,500	1,073
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,440	1,713
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	954	751
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	565	465
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,350	1,718
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,462
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,450	1,079
A-033	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	908	784
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	475	434
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	871	723
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	483	397
A-039	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	561	502
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	919	838
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	837	772
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	899
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,630	1,265
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,070	853
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	643	509
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	453	410
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	722	624
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	334	285
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,800	1,398
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,300	1,083
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	627	586
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,210	1,040
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	625	521
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	486	440
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	372	334
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	359	319
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	655	526
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	758	743

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-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	565	531
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	325	286
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	535	461
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,910	1,721
A-063	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	736	700
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	497	452
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	459	375
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	809	706
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	744	639
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	400	390
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	318	304
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	727	664
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	922	821
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	541	478
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,570	4,287
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,030	1,782
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	746	673
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	724	663
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	718	655
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	598
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	586	534
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	521	470
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	456	435
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	426	403
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	432	381
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	899	775
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	524	441
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,020	985
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,300	2,208
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,430	1,409
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,069
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	756	740
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	610	602
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	595	595
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	543	518
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	528	524
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	547	512
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	470	475
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	344	325
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	433	408
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	639	401
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	698	551
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,880	2,138
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	768	556
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	801	564
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,180	934
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	450	362
B-010	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,670	1,339

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-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	914	750
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,340	1,760
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	852	720
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	645	559
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,100	923
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	975	830
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	318	251
B-018	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,360	1,272
B-019	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,110	1,024
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	908	725
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,060	887
B-023	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	259	226
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	604	623
B-025	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	439	399
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	359	336
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	689	630
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	785	719
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	1,270
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	453	432
B-031	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,060	1,009
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,650	1,406
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,248
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	786	698
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	608	571
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	450
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	507	464
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,450	1,377
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,358
B-040	S-FORT高崎	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	1,079
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	850	796
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	797	768
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	788	733
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	627	593
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,370	1,284
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	613	535
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	991
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,510	1,369
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	978	896
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	742	711
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	757	708
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	株式会社谷澤総合鑑定所	719	664
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	711	641
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	493	489
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,200	1,166
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,260	866
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,180	951
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,090	782
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	726

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	889	661
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,430	1,090
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	916	815
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,010	761
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	929	608
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	704	563
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	696	543
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	789	584
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,069
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,044
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	850
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,020	1,820
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	596	516
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,640	1,109
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	990	795
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,617
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,740	1,496
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	589	519
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,860	5,300
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	897	849
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	684	589
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	725	665
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	841	801
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	714	636
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	653	590
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,500	3,328
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,340	1,235
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	988	907
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	952	884
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	815	758
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	491	459
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,270	1,188
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	496	479
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	372	361
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	357	353
合計			184,591	156,031

(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（2023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ravir	1,290.84	1,212.00	93.9	49	46	1	3,347
A-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,664.96	98.9	90	89	1	6,956
A-005	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,517.36	98.1	104	102	1	5,938
A-006	S-FORT高宮	2,105.13	2,055.45	97.6	82	80	1	4,705
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,408.58	94.4	94	90	1	7,721
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,420.45	94.2	154	145	1	10,448
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,574.00	92.9	42	39	1	5,619
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,770.11	96.6	56	54	1	3,867
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,239.33	99.0	75	74	1	10,054
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,287.22	100.0	59	59	1	4,327
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,229.61	96.7	166	161	1	13,607
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,714
A-019	S-FORT葵	1,842.68	1,776.87	96.4	28	27	1	4,621
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	4,054
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,493
A-024	S-FORT福岡東	5,584.41	5,436.49	97.4	135	131	1	9,873
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,122.50	97.8	81	79	1	6,550
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,579.53	93.5	168	157	1	11,127
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	3,641.89	98.7	148	146	1	10,400
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,597.72	100.0	56	56	1	8,104
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,491.16	99.1	84	83	1	6,726
A-033	S-FORT北山王	1,757.61	1,656.25	94.2	36	34	1	4,040
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,699.11	100.0	29	29	1	2,520
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,753.89	96.0	63	61	1	4,702
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,519.30	94.2	49	46	1	2,641
A-039	S-FORT神戸三宮北	884.88	864.36	97.7	45	44	1	2,819

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-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,127.92	100.0	74	74	1	4,770
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,851.69	92.3	51	48	1	3,967
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,948.50	94.0	66	62	1	5,228
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,060.47	98.9	90	89	1	6,582
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,473.04	100.0	48	48	1	4,402
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,725
A-046	S-FORT上社	1,029.42	882.36	85.7	42	36	1	2,169
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,611
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,857
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,368.53	98.9	95	94	1	7,021
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,091.77	94.3	88	83	1	5,638
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,322.64	100.0	46	46	1	3,262
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,383.14	96.9	100	97	1	6,079
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,766
A-054	S-FORT都島内代	789.74	763.64	96.7	28	27	1	2,220
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,827
A-056	S-FORT大今里西	643.77	599.50	93.1	29	27	1	1,690
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	936.76	93.3	44	41	1	2,876
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,733.22	96.6	59	57	1	4,199
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,083.27	93.4	55	51	1	3,124
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,191.66	100.0	31	31	1	1,925
A-061	S-FORT姪浜	1,364.28	1,224.96	89.8	50	47	1	2,731
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,524.84	97.2	36	35	1	8,010
A-063	S-FORT東別院	1,684.48	1,624.32	96.4	56	54	1	3,825
A-064	S-FORT守山	1,590.84	1,529.72	96.2	54	52	1	2,917
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	879.67	87.6	39	34	1	2,140
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,558.36	95.2	57	54	1	3,852
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,296
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,463.48	100.0	24	24	1	2,397
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,012
A-070	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323

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-071	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,385.12	91.7	36	33	1	3,775
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	912.21	88.5	35	31	1	2,198
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,246.18	97.7	130	127	1	19,366
A-074	S-RESIDENCE葵II	3,215.72	3,190.20	99.2	95	94	1	9,202
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,226.13	84.5	41	35	1	3,036
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,328.04	98.6	66	65	1	3,861
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,047.44	97.7	44	43	1	2,983
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,380.28	100.0	44	44	1	3,296
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,159.25	100.0	40	40	1	3,732
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,848
A-081	S-FORT八事	1,023.54	974.80	95.2	42	40	1	2,545
A-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,608.36	97.9	48	47	1	2,587
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,326.34	97.2	33	32	1	2,297
A-084	S-RESIDENCE浄心II	1,486.62	1,461.36	98.3	58	57	1	4,200
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	796.95	94.5	36	34	1	2,376
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,524.60	100.0	66	66	1	4,584
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	3,344.79	100.0	89	89	1	7,183
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,575
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,265.13	97.3	33	32	1	3,643
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,206.87	98.0	50	49	1	3,006
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,454.77	95.0	40	38	1	2,996
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	738.95	93.8	32	30	1	2,354
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,104.80	100.0	37	37	1	2,543
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	795.64	100.0	32	32	1	2,389
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	861.42	97.2	36	35	1	2,389
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,135.05	100.0	34	34	1	1,993
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,102.05	100.0	13	13	1	1,954
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,660.83	98.2	54	53	1	3,479
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,225.79	97.3	69	67	1	3,848

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-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,531.04	94.4	138	129	1	11,696
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,286.21	98.1	52	51	1	4,015
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	1,979.48	90.3	60	55	1	3,872
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	2,794.96	96.8	102	99	1	7,581
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,546.28	100.0	62	62	1	4,029
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,503.80	100.0	80	80	1	10,231
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,320.50	94.2	69	65	1	4,503
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,808
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,316.02	92.4	92	87	1	6,223
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	4,070.59	95.6	119	113	1	6,651
B-019	S-FORT熊大病院前	3,458.07	3,217.83	93.1	99	92	1	5,554
B-021	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,211.18	95.6	48	46	1	3,920
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,384.09	91.5	83	76	1	5,569
B-023	S-FORT元浜	1,010.60	832.30	82.4	34	28	1	1,564
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	1,945.68	84.9	54	46	1	2,870
B-025	S-FORT江坂Salita	755.40	755.40	100.0	30	30	1	2,348
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	613.08	100.0	24	24	1	1,796
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,032.40	93.3	63	59	1	3,999
B-028	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,723.10	94.1	72	68	1	4,594
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,682.97	99.0	110	109	1	7,676
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,499.82	94.8	38	36	1	2,449
B-031	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,515.29	94.9	90	86	1	5,978
B-032	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-033	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,869.20	100.0	55	55	1	5,502
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,918.58	95.2	82	79	1	4,819
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,908.46	95.7	79	76	1	4,118
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,495.20	100.0	48	48	1	2,604

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	2,330.24	97.2	37	36	1	2,833
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,549.24	90.9	122	111	1	7,835
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,041.77	92.1	94	87	1	7,094
B-040	S-FORT高崎	3,775.68	3,391.60	89.8	48	43	1	6,031
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,542.41	97.6	42	41	1	4,611
B-042	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,184.17	96.6	64	62	1	4,622
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,571.88	96.6	90	87	1	4,867
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,419
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	3,042.00	93.4	70	66	1	6,416
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,173.92	95.8	48	46	1	3,086
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,898.25	100.0	75	75	1	5,419
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,220.54	100.0	138	138	1	8,974
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,985.52	100.0	84	84	1	5,526
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,762.61	100.0	59	59	1	4,281
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,472.26	98.3	60	59	1	4,173
B-052	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	1,990.92	1,956.30	98.3	60	59	1	3,943
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,240.20	94.5	55	52	1	3,541
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	837.81	96.4	28	27	1	2,262
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,050.50	74.3	101	75	1	4,842
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,587.15	98.7	70	69	1	5,233
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,076.47	96.6	36	35	1	4,199
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,002.46	96.2	52	50	1	4,360
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,717.46	100.0	66	66	1	5,231
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,285.55	92.0	47	44	1	3,891
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,664.08	96.4	83	80	1	5,745
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,374
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	978.75	100.0	45	45	1	3,156
C-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	2,919

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-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,158.77	83.8	36	31	1	4,591
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.86	98.6	70	69	1	5,474
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.08	98.4	62	61	1	4,805
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	2,885
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	2,017.13	98.2	61	60	1	6,043
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,180.53	100.0	52	52	1	4,212
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	1,916.51	97.9	93	91	1	7,342
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,216
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	9,198.32	99.2	153	152	1	23,596
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,124.00	97.5	37	36	1	4,295
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	994.63	100.0	32	32	1	3,071
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	743.52	90.0	40	36	1	2,812
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,160.80	96.6	59	57	1	3,916
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,322.78	96.7	29	28	1	3,216
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,225.86	95.8	49	47	1	3,652
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,801.53	96.3	141	136	1	12,756
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,504.45	97.2	35	34	1	5,790
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,233.84	96.1	50	48	1	4,197
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,489.32	98.4	64	63	1	4,780
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,185.74	96.0	50	48	1	3,872
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	962.23	91.7	46	42	1	2,671
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,432.67	100.0	46	46	1	5,010
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	953.04	95.0	40	38	1	2,801
C-041	S-FORT大森山王	404.91	382.47	94.5	15	14	1	1,443
C-042	S-FORT上池台	386.02	261.52	67.7	14	10	1	1,027
合計		376,845.03	364,555.23	96.7	11,142	10,786	178	857,467

(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。

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、2023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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,751	45,702	37,702	30,614	52,179
賃貸事業収入	19,266	40,936	35,783	28,167	45,865
その他賃貸事業収入	2,485	4,765	1,919	2,446	6,313
②賃貸事業費用合計	8,032	10,305	6,492	6,934	13,735
管理委託費	1,158	1,536	1,515	1,270	2,254
公租公課	1,339	3,079	2,420	2,077	2,854
水道光熱費	250	450	362	272	1,741
修繕費	2,580	2,948	1,229	1,740	3,162
保険料	35	115	70	73	91
信託報酬	299	299	299	299	299
その他賃貸事業費用	2,369	1,875	594	1,200	3,331
③NOI (=①-②)	13,718	35,396	31,210	23,679	38,443
④減価償却費	5,220	11,503	9,642	8,403	12,972
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,498	23,892	21,568	15,276	25,471
⑥資本的支出	961	1,224	390	449	93,716
⑦NCF (=③-⑥)	12,757	34,172	30,820	23,230	△ 55,272

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	66,598	39,086	24,245	65,219	27,077
賃貸事業収入	62,187	34,705	22,310	59,127	25,425
その他賃貸事業収入	4,410	4,381	1,934	6,091	1,651
②賃貸事業費用合計	16,493	7,944	7,568	17,011	7,084
管理委託費	2,524	2,272	1,275	2,776	1,048
公租公課	4,716	2,584	1,618	4,758	2,588
水道光熱費	779	400	391	1,516	425
修繕費	4,127	987	1,619	4,333	1,244
保険料	114	65	41	140	62
信託報酬	316	299	796	316	299
その他賃貸事業費用	3,914	1,334	1,825	3,171	1,416
③NOI (=①-②)	50,104	31,141	16,676	48,207	19,992
④減価償却費	13,974	9,719	6,713	15,887	5,690
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	36,130	21,422	9,963	32,320	14,301
⑥資本的支出	247	727	1,792	5,800	954
⑦NCF (=③-⑥)	49,856	30,414	14,884	42,407	19,037

(単位：千円)

物件番号	A-013	A-017	A-019	A-020	A-022
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵	S-FORT 車道	S-FORT 鶴舞arts
運用日数	181日間	181日間	181日間	58日間	181日間
①賃貸事業収益合計	87,666	85,376	30,119	5,733	25,042
賃貸事業収入	80,502	80,340	27,713	4,687	23,207
その他賃貸事業収入	7,163	5,035	2,406	1,045	1,834
②賃貸事業費用合計	17,180	20,093	6,517	1,629	5,631
管理委託費	2,759	3,190	1,459	353	1,371
公租公課	5,268	5,276	1,870	1,090	1,940
水道光熱費	766	805	378	134	213
修繕費	3,657	7,051	741	-	883
保険料	125	134	43	15	47
信託報酬	316	296	-	-	-
その他賃貸事業費用	4,288	3,339	2,024	36	1,175
③NOI (=①-②)	70,485	65,282	23,602	4,103	19,410
④減価償却費	19,139	19,002	4,968	932	4,522
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	51,346	46,279	18,633	3,171	14,888
⑥資本的支出	10,147	779	-	-	606
⑦NCF (=③-⑥)	60,338	64,503	23,602	4,103	18,804

(単位：千円)

物件番号	A-023	A-024	A-025	A-026	A-027
物件名称	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,962	66,817	41,569	71,520	22,823
賃貸事業収入	19,782	58,558	38,746	67,650	22,823
その他賃貸事業収入	1,179	8,258	2,822	3,870	0
②賃貸事業費用合計	5,788	13,121	10,063	13,455	2,931
管理委託費	1,162	2,210	1,721	2,350	-
公租公課	1,602	3,956	3,081	4,314	1,405
水道光熱費	126	398	384	581	-
修繕費	449	4,405	2,444	3,311	1,180
保険料	42	143	70	112	39
信託報酬	299	296	299	296	296
その他賃貸事業費用	2,104	1,709	2,061	2,488	9
③NOI (=①-②)	15,174	53,695	31,505	58,064	19,892
④減価償却費	4,196	14,320	10,001	13,481	4,925
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,978	39,375	21,504	44,582	14,967
⑥資本的支出	623	2,375	-	2,370	-
⑦NCF (=③-⑥)	14,550	51,320	31,505	55,693	19,892

(単位：千円)

物件番号	A-028	A-030	A-031	A-032	A-033
物件名称	S-FORT 知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	13,981	63,934	53,310	42,833	26,713
貸貸事業収入	13,981	61,568	47,592	38,344	25,179
その他貸貸事業収入	0	2,365	5,717	4,488	1,534
②貸貸事業費用合計	1,126	14,629	7,654	12,182	4,521
管理委託費	-	2,587	1,863	1,742	1,229
公租公課	792	4,623	3,433	2,633	1,760
水道光熱費	-	581	263	327	337
修繕費	-	3,167	534	1,991	344
保険料	25	113	94	69	53
信託報酬	296	299	299	299	299
その他貸貸事業費用	12	3,257	1,166	5,118	495
③NOI (=①-②)	12,855	49,304	45,656	30,650	22,192
④減価償却費	3,325	13,315	10,855	7,411	6,137
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,529	35,989	34,800	23,238	16,055
⑥資本的支出	-	480	-	195	143
⑦NCF (=③-⑥)	12,855	48,824	45,656	30,455	22,048

(単位：千円)

物件番号	A-034	A-035	A-036	A-037	A-038
物件名称	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山	S-FORT 博多東Ⅰ	S-FORT 博多東Ⅱ
運用日数	181日間	181日間	181日間	147日間	147日間
①貸貸事業収益合計	16,603	31,785	16,972	12,336	11,898
貸貸事業収入	15,009	28,465	15,902	9,587	9,526
その他貸貸事業収入	1,594	3,319	1,070	2,748	2,371
②貸貸事業費用合計	3,226	7,954	6,314	4,195	3,473
管理委託費	993	1,508	863	596	574
公租公課	1,103	2,708	1,558	827	827
水道光熱費	169	684	735	482	479
修繕費	725	1,496	1,993	1,431	985
保険料	46	79	47	27	27
信託報酬	-	296	-	-	-
その他貸貸事業費用	187	1,180	1,115	830	579
③NOI (=①-②)	13,377	23,830	10,658	8,141	8,424
④減価償却費	3,282	7,159	3,332	2,332	2,255
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	10,094	16,671	7,325	5,808	6,169
⑥資本的支出	3,930	379	-	498	91
⑦NCF (=③-⑥)	9,446	23,451	10,658	7,642	8,333

(単位：千円)

物件番号	A-039	A-040	A-041	A-042	A-043
物件名称	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	17,186	29,369	25,793	34,338	41,242
貸貸事業収入	16,036	26,876	23,513	31,006	37,963
その他貸貸事業収入	1,149	2,492	2,279	3,331	3,278
②貸貸事業費用合計	5,364	7,895	8,104	8,962	11,794
管理委託費	915	1,585	1,288	1,585	1,740
公租公課	1,176	1,719	1,735	2,195	2,783
水道光熱費	188	370	287	451	363
修繕費	1,272	2,454	3,115	2,151	2,771
保険料	34	54	55	59	73
信託報酬	-	299	299	296	316
その他貸貸事業費用	1,777	1,409	1,323	2,222	3,744
③NOI (=①-②)	11,821	21,473	17,688	25,375	29,448
④減価償却費	3,419	6,090	6,423	7,630	7,952
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	8,401	15,382	11,265	17,745	21,495
⑥資本的支出	969	1,120	2,266	525	797
⑦NCF (=③-⑥)	10,851	20,353	15,422	24,850	28,650

(単位：千円)

物件番号	A-044	A-045	A-046	A-047	A-048
物件名称	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	28,130	17,632	14,786	24,348	13,130
貸貸事業収入	25,725	15,384	13,152	20,654	10,960
その他貸貸事業収入	2,404	2,248	1,634	3,693	2,170
②貸貸事業費用合計	5,600	5,775	5,971	6,657	3,550
管理委託費	1,309	886	818	1,094	677
公租公課	1,767	1,336	811	1,952	945
水道光熱費	616	711	239	444	869
修繕費	478	1,171	1,841	915	565
保険料	44	31	32	62	36
信託報酬	316	-	-	316	-
その他貸貸事業費用	1,066	1,638	2,227	1,870	455
③NOI (=①-②)	22,530	11,857	8,814	17,690	9,580
④減価償却費	4,657	3,161	3,781	3,915	2,696
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	17,872	8,695	5,033	13,775	6,883
⑥資本的支出	113	162	3,587	-	779
⑦NCF (=③-⑥)	22,416	11,694	5,227	17,690	8,800

(単位：千円)

物件番号	A-049	A-050	A-051	A-052	A-053
物件名称	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	45,453	36,782	20,121	36,340	17,820
賃貸事業収入	39,834	32,843	18,867	35,246	15,893
その他賃貸事業収入	5,619	3,938	1,253	1,093	1,927
②賃貸事業費用合計	14,354	11,956	4,391	10,040	5,444
管理委託費	2,365	1,943	936	1,813	960
公租公課	3,193	3,035	1,315	2,339	1,128
水道光熱費	467	435	367	324	457
修繕費	2,370	2,216	607	3,155	1,396
保険料	83	76	49	71	33
信託報酬	299	499	-	299	-
その他賃貸事業費用	5,575	3,750	1,114	2,036	1,468
③NOI (=①-②)	31,099	24,826	15,730	26,299	12,375
④減価償却費	10,093	8,004	3,083	6,723	2,795
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,005	16,822	12,646	19,575	9,579
⑥資本的支出	-	-	462	4,057	438
⑦NCF (=③-⑥)	31,099	24,826	15,267	22,242	11,936

(単位：千円)

物件番号	A-054	A-055	A-056	A-057	A-058
物件名称	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	13,137	11,018	10,736	19,023	26,479
賃貸事業収入	12,544	10,908	10,591	17,167	24,746
その他賃貸事業収入	592	110	145	1,855	1,732
②賃貸事業費用合計	3,968	1,994	2,378	6,442	7,301
管理委託費	882	790	761	1,097	1,170
公租公課	1,058	767	834	1,778	1,827
水道光熱費	154	116	117	345	328
修繕費	619	63	493	1,014	1,345
保険料	24	22	22	40	67
信託報酬	-	-	-	-	299
その他賃貸事業費用	1,230	235	149	2,165	2,261
③NOI (=①-②)	9,168	9,023	8,358	12,580	19,177
④減価償却費	2,781	1,761	1,683	4,139	4,990
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,387	7,262	6,675	8,441	14,187
⑥資本的支出	-	-	-	-	5,406
⑦NCF (=③-⑥)	9,168	9,023	8,358	12,580	13,770

(単位：千円)

物件番号	A-059	A-060	A-061	A-062	A-063
物件名称	S-FORT 札幌N15	S-FORT 南郷通	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心	S-FORT 東別院
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,864	12,900	18,066	48,987	24,228
賃貸事業収入	18,982	11,336	17,012	46,782	22,511
その他賃貸事業収入	1,881	1,564	1,054	2,204	1,717
②賃貸事業費用合計	6,919	2,999	3,514	9,556	7,720
管理委託費	1,239	665	1,015	1,966	1,133
公租公課	1,836	1,014	1,174	2,942	1,632
水道光熱費	517	279	204	483	295
修繕費	2,542	389	458	1,624	983
保険料	71	34	47	77	49
信託報酬	-	-	-	299	299
その他賃貸事業費用	712	615	613	2,161	3,326
③NOI (=①-②)	13,945	9,901	14,552	39,431	16,507
④減価償却費	3,422	1,767	4,506	7,903	4,230
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,522	8,134	10,046	31,527	12,277
⑥資本的支出	1,397	-	252	-	1,293
⑦NCF (=③-⑥)	12,547	9,901	14,300	39,431	15,214

(単位：千円)

物件番号	A-064	A-065	A-066	A-067	A-068
物件名称	S-FORT 守山	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種	S-FORT 西郊通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	18,729	15,087	24,883	22,012	14,870
賃貸事業収入	17,260	13,386	23,288	19,808	14,161
その他賃貸事業収入	1,468	1,700	1,595	2,203	708
②賃貸事業費用合計	5,694	4,791	6,745	5,652	3,007
管理委託費	988	897	1,244	1,032	866
公租公課	1,300	876	2,178	1,244	1,153
水道光熱費	305	223	268	190	169
修繕費	1,910	1,559	855	1,337	641
保険料	50	32	36	52	46
信託報酬	-	-	299	299	-
その他賃貸事業費用	1,139	1,202	1,861	1,495	129
③NOI (=①-②)	13,035	10,295	18,138	16,359	11,862
④減価償却費	4,617	3,179	6,054	4,951	2,268
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,417	7,116	12,084	11,407	9,593
⑥資本的支出	7,393	7,353	140	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	5,641	2,941	17,997	16,359	11,862

(単位：千円)

物件番号	A-069	A-070	A-071	A-072	A-073
物件名称	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町	S-FORT 堀田通	S-FORT 警固タワー
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	12,546	25,181	24,773	16,301	125,311
貸貸事業収入	11,702	19,942	23,274	14,313	116,068
その他貸貸事業収入	843	5,238	1,498	1,988	9,242
②貸貸事業費用合計	3,604	7,143	6,038	3,599	20,067
管理委託費	680	221	943	786	4,882
公租公課	1,058	1,745	1,747	1,319	8,510
水道光熱費	623	2,839	120	106	1,414
修繕費	790	1,962	1,057	755	1,776
保険料	42	52	45	35	265
信託報酬	-	299	299	-	299
その他貸貸事業費用	408	23	1,823	595	2,918
③NOI (=①-②)	8,941	18,037	18,735	12,702	105,243
④減価償却費	2,120	1,993	4,089	3,650	12,779
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	6,821	16,043	14,645	9,051	92,463
⑥資本的支出	172	1,324	-	-	6,973
⑦NCF (=③-⑥)	8,769	16,712	18,735	12,702	98,270

(単位：千円)

物件番号	A-074	A-075	A-076	A-077	A-078
物件名称	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT 金山
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	58,172	20,109	26,085	19,589	20,601
貸貸事業収入	53,983	19,456	22,566	16,843	18,876
その他貸貸事業収入	4,189	653	3,519	2,746	1,725
②貸貸事業費用合計	11,667	6,662	6,088	5,533	5,007
管理委託費	2,124	983	975	872	961
公租公課	4,435	1,474	1,746	1,702	1,477
水道光熱費	589	151	244	179	331
修繕費	1,293	1,415	1,394	597	448
保険料	98	43	66	34	43
信託報酬	299	299	299	299	299
その他貸貸事業費用	2,827	2,295	1,360	1,846	1,445
③NOI (=①-②)	46,505	13,446	19,996	14,056	15,594
④減価償却費	10,445	3,161	5,405	2,642	4,116
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	36,059	10,285	14,591	11,413	11,477
⑥資本的支出	-	-	824	-	470
⑦NCF (=③-⑥)	46,505	13,446	19,172	14,056	15,123

(単位：千円)

物件番号	A-079	A-080	A-081	A-082	A-083
物件名称	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事	S-FORT 札幌北5条	S-FORT 札幌元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	24,466	18,064	15,991	16,213	14,799
賃貸事業収入	21,803	16,551	14,878	15,176	13,955
その他賃貸事業収入	2,662	1,513	1,113	1,037	844
②賃貸事業費用合計	4,777	4,938	7,790	6,245	5,595
管理委託費	1,452	839	863	1,002	916
公租公課	1,771	1,363	1,045	1,432	1,273
水道光熱費	279	162	420	568	489
修繕費	342	1,062	2,922	2,073	2,583
保険料	60	42	33	53	39
信託報酬	296	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	575	1,467	2,504	1,115	293
③NOI (=①-②)	19,688	13,126	8,201	9,968	9,204
④減価償却費	3,564	3,613	3,107	3,168	3,218
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,124	9,512	5,093	6,799	5,985
⑥資本的支出	701	-	1,183	1,755	601
⑦NCF (=③-⑥)	18,987	13,126	7,018	8,212	8,602

(単位：千円)

物件番号	A-084	A-085	A-086	A-087	A-088
物件名称	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	S-RESIDENCE 円山表参道
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	27,261	15,323	27,894	62,548	45,850
賃貸事業収入	24,889	14,137	26,273	62,548	42,172
その他賃貸事業収入	2,371	1,186	1,620	0	3,677
②賃貸事業費用合計	5,959	4,300	6,627	5,368	9,189
管理委託費	1,075	778	1,453	-	1,535
公租公課	2,126	1,474	2,226	4,957	3,858
水道光熱費	261	151	266	-	622
修繕費	492	469	515	-	1,148
保険料	43	33	46	105	97
信託報酬	296	-	299	299	299
その他賃貸事業費用	1,663	1,393	1,819	5	1,627
③NOI (=①-②)	21,302	11,022	21,266	57,179	36,661
④減価償却費	3,846	2,647	5,899	14,644	6,411
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,455	8,375	15,367	42,535	30,249
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	21,302	11,022	21,266	57,179	36,661

(単位：千円)

物件番号	A-089	A-090	A-091	A-092	A-093
物件名称	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前	S-RESIDENCE 名駅
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	37,876	22,304	18,021	19,996	14,996
賃貸事業収入	32,486	21,742	16,953	18,363	14,250
その他賃貸事業収入	5,389	562	1,068	1,633	745
②賃貸事業費用合計	7,213	4,780	6,110	3,102	4,040
管理委託費	1,364	1,115	1,106	871	742
公租公課	2,289	1,193	1,179	1,090	1,316
水道光熱費	922	514	628	125	228
修繕費	958	944	1,327	295	495
保険料	89	40	38	44	27
信託報酬	299	296	296	-	299
その他賃貸事業費用	1,288	674	1,534	676	930
③NOI (=①-②)	30,662	17,524	11,910	16,894	10,955
④減価償却費	6,662	2,536	3,317	3,710	2,343
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,000	14,988	8,592	13,183	8,611
⑥資本的支出	-	1,129	187	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	30,662	16,395	11,723	16,894	10,955

(単位：千円)

物件番号	A-094	A-095	A-096	A-097	A-098
物件名称	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT 月寒	S-RESIDENCE 南円山
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	85日間
①賃貸事業収益合計	16,304	14,181	15,039	12,608	6,810
賃貸事業収入	14,417	13,493	13,617	11,787	5,192
その他賃貸事業収入	1,886	688	1,421	821	1,617
②賃貸事業費用合計	5,958	3,826	4,669	2,462	640
管理委託費	1,121	896	834	676	337
公租公課	1,015	1,129	1,529	1,115	-
水道光熱費	246	125	223	94	26
修繕費	1,579	219	688	249	109
保険料	32	25	30	32	21
信託報酬	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,962	1,429	1,363	295	146
③NOI (=①-②)	10,345	10,355	10,369	10,145	6,169
④減価償却費	1,939	2,348	3,066	2,841	1,160
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,406	8,006	7,303	7,304	5,009
⑥資本的支出	889	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,456	10,355	10,369	10,145	6,169

(単位：千円)

物件番号	B-003	B-004	B-005	B-006	B-007
物件名称	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	22,900	27,839	75,640	25,173	27,207
賃貸事業収入	20,423	22,839	68,013	23,736	23,817
その他賃貸事業収入	2,476	5,000	7,626	1,437	3,390
②賃貸事業費用合計	4,654	7,788	24,881	6,647	5,668
管理委託費	1,419	1,715	2,413	1,760	1,492
公租公課	1,112	1,499	4,474	2,292	1,419
水道光熱費	825	1,322	452	422	997
修繕費	372	1,466	10,791	848	978
保険料	42	62	118	61	52
信託報酬	299	299	296	296	-
その他賃貸事業費用	583	1,421	6,334	966	728
③NOI (=①-②)	18,245	20,051	50,758	18,525	21,539
④減価償却費	6,191	7,365	15,075	6,541	6,536
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,054	12,685	35,683	11,984	15,002
⑥資本的支出	116	77,376	4,797	1,896	1,821
⑦NCF (=③-⑥)	18,128	△ 57,325	45,961	16,628	19,717

(単位：千円)

物件番号	B-008	B-009	B-010	B-011	B-012
物件名称	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	36,213	13,619	47,349	28,141	65,860
賃貸事業収入	35,537	13,311	44,785	23,266	58,795
その他賃貸事業収入	675	308	2,564	4,874	7,065
②賃貸事業費用合計	3,746	1,442	12,130	7,374	19,845
管理委託費	-	-	2,361	1,602	3,315
公租公課	2,935	967	2,646	1,509	3,893
水道光熱費	-	-	529	880	833
修繕費	379	134	3,360	1,868	6,172
保険料	121	32	78	45	167
信託報酬	296	296	299	299	299
その他賃貸事業費用	14	10	2,855	1,168	5,162
③NOI (=①-②)	32,466	12,177	35,218	20,766	46,015
④減価償却費	12,226	4,737	9,678	4,674	17,495
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,239	7,439	25,540	16,092	28,519
⑥資本的支出	1,395	701	848	1,290	3,288
⑦NCF (=③-⑥)	31,070	11,476	34,369	19,476	42,726

(単位：千円)

物件番号	B-013	B-014	B-015	B-016	B-017
物件名称	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	30,002	25,230	43,824	30,794	10,563
賃貸事業収入	26,283	22,100	37,184	30,308	10,563
その他賃貸事業収入	3,718	3,130	6,640	485	0
②賃貸事業費用合計	8,076	7,766	13,193	5,586	2,432
管理委託費	1,650	1,290	3,495	1,806	1,047
公租公課	1,738	1,377	2,864	2,111	910
水道光熱費	997	905	1,623	518	79
修繕費	1,551	2,421	3,238	739	149
保険料	58	45	109	83	31
信託報酬	299	-	299	299	-
その他賃貸事業費用	1,779	1,726	1,562	28	215
③NOI (=①-②)	21,926	17,464	30,631	25,208	8,131
④減価償却費	7,558	4,898	12,629	8,297	2,672
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,368	12,565	18,002	16,910	5,458
⑥資本的支出	239	1,719	6,027	1,093	124
⑦NCF (=③-⑥)	21,686	15,744	24,604	24,114	8,006

(単位：千円)

物件番号	B-018	B-019	B-020	B-021	B-022
物件名称	S-FORT 水前寺	S-FORT 熊本病院前	S-FORT 熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町
運用日数	181日間	181日間	147日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	47,091	38,505	29,002	24,335	36,328
賃貸事業収入	38,880	33,165	26,264	22,495	34,383
その他賃貸事業収入	8,210	5,339	2,738	1,840	1,944
②賃貸事業費用合計	15,059	12,058	7,352	6,495	8,637
管理委託費	2,431	2,196	1,546	1,325	2,188
公租公課	3,372	2,862	1,366	1,612	3,211
水道光熱費	2,089	1,737	375	258	347
修繕費	3,608	2,747	1,750	1,118	1,042
保険料	109	100	72	42	78
信託報酬	299	299	241	316	316
その他賃貸事業費用	3,147	2,113	1,999	1,820	1,453
③NOI (=①-②)	32,031	26,447	21,650	17,840	27,690
④減価償却費	10,924	12,081	9,740	5,536	8,081
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,107	14,365	11,910	12,304	19,609
⑥資本的支出	3,292	1,580	2,513	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	28,738	24,866	19,136	17,840	27,690

(単位：千円)

物件番号	B-023	B-024	B-025	B-026	B-027
物件名称	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂Salita	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	11,689	20,743	14,756	11,380	28,872
賃貸事業収入	10,622	17,648	13,604	10,644	24,315
その他賃貸事業収入	1,067	3,095	1,151	736	4,557
②賃貸事業費用合計	4,728	9,020	4,202	2,569	7,554
管理委託費	1,138	1,125	804	736	1,439
公租公課	802	1,889	983	711	2,590
水道光熱費	236	301	202	181	1,064
修繕費	1,031	3,874	649	561	1,443
保険料	32	82	30	24	105
信託報酬	-	-	-	-	299
その他賃貸事業費用	1,486	1,746	1,532	355	612
③NOI (=①-②)	6,961	11,723	10,554	8,811	21,318
④減価償却費	2,819	5,221	2,358	1,745	4,757
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	4,142	6,501	8,195	7,065	16,560
⑥資本的支出	265	50,120	-	-	422
⑦NCF (=③-⑥)	6,695	△ 38,396	10,554	8,811	20,895

(単位：千円)

物件番号	B-028	B-029	B-030	B-031	B-032
物件名称	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	S-FORT 湖南梅影 I
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	31,776	53,003	15,083	36,671	63,495
賃貸事業収入	28,005	45,092	14,017	33,452	57,630
その他賃貸事業収入	3,770	7,911	1,065	3,218	5,865
②賃貸事業費用合計	9,121	11,199	5,363	14,386	8,871
管理委託費	1,390	3,679	756	2,021	2,622
公租公課	2,213	3,301	1,288	2,067	2,959
水道光熱費	1,470	394	101	499	1,788
修繕費	1,935	1,457	1,604	5,470	999
保険料	76	126	45	79	172
信託報酬	299	299	-	299	299
その他賃貸事業費用	1,734	1,940	1,567	3,949	29
③NOI (=①-②)	22,654	41,804	9,719	22,284	54,624
④減価償却費	7,501	11,269	4,054	6,248	11,114
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,152	30,534	5,664	16,036	43,509
⑥資本的支出	469	1,575	769	64,303	146
⑦NCF (=③-⑥)	22,184	40,228	8,950	△ 42,018	54,477

(単位：千円)

物件番号	B-033	B-034	B-035	B-036	B-037
物件名称	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	S-FORT 春日井
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	35,682	31,505	27,189	17,956	18,736
賃貸事業収入	32,471	27,591	24,704	15,347	16,956
その他賃貸事業収入	3,210	3,914	2,484	2,608	1,779
②賃貸事業費用合計	8,730	9,668	9,702	4,306	6,031
管理委託費	2,586	1,643	2,479	1,438	1,047
公租公課	2,243	2,569	3,029	1,259	1,302
水道光熱費	397	1,184	547	209	992
修繕費	1,619	2,772	1,413	536	2,220
保険料	69	83	100	48	68
信託報酬	316	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	1,499	1,118	1,835	814	400
③NOI (=①-②)	26,952	21,837	17,486	13,650	12,704
④減価償却費	4,873	7,359	6,193	3,479	1,600
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	22,078	14,477	11,293	10,170	11,104
⑥資本的支出	106	1,344	4,987	-	111
⑦NCF (=③-⑥)	26,845	20,492	12,499	13,650	12,593

(単位：千円)

物件番号	B-038	B-039	B-040	B-041	B-042
物件名称	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前	S-FORT 高崎	S-FORT 四日市arcam	S-FORT 鹿児島中央
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	52,222	46,875	44,764	32,281	29,838
賃貸事業収入	46,500	43,220	37,828	26,515	27,608
その他賃貸事業収入	5,722	3,655	6,935	5,765	2,230
②賃貸事業費用合計	14,215	9,427	13,371	9,552	7,845
管理委託費	2,502	2,911	3,375	1,325	1,262
公租公課	4,086	3,233	2,924	1,943	2,198
水道光熱費	446	245	760	824	221
修繕費	4,516	938	4,852	2,714	1,340
保険料	132	84	107	69	57
信託報酬	296	299	299	299	299
その他賃貸事業費用	2,234	1,713	1,051	2,374	2,465
③NOI (=①-②)	38,006	37,448	31,392	22,728	21,992
④減価償却費	8,095	10,726	9,825	7,527	5,334
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	29,911	26,721	21,567	15,201	16,658
⑥資本的支出	1,783	-	2,790	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	36,222	37,448	28,601	22,728	21,992

(単位：千円)

物件番号	B-043	B-044	B-045	B-046	B-047
物件名称	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	S-RESIDENCE 千里丘
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	33,971	23,125	41,524	20,174	33,036
賃貸事業収入	28,769	19,903	37,591	19,121	31,720
その他賃貸事業収入	5,202	3,222	3,932	1,053	1,315
②賃貸事業費用合計	11,009	5,375	10,932	3,672	6,751
管理委託費	1,775	1,122	2,145	927	1,540
公租公課	2,776	1,571	2,074	1,813	2,409
水道光熱費	1,555	592	212	178	409
修繕費	2,279	1,157	1,452	374	701
保険料	118	54	89	40	55
信託報酬	299	299	299	-	299
その他賃貸事業費用	2,204	577	4,658	338	1,335
③NOI (=①-②)	22,961	17,749	30,592	16,501	26,285
④減価償却費	7,131	5,440	9,989	4,440	7,977
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,829	12,309	20,603	12,061	18,307
⑥資本的支出	470	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	22,490	17,749	30,592	16,501	26,285

(単位：千円)

物件番号	B-048	B-049	B-050	B-051	B-052
物件名称	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	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	56,565	35,671	26,608	26,784	24,990
賃貸事業収入	52,161	32,502	25,290	24,820	23,819
その他賃貸事業収入	4,404	3,169	1,318	1,963	1,170
②賃貸事業費用合計	13,328	7,713	5,831	5,868	5,256
管理委託費	2,854	1,715	1,849	1,186	1,109
公租公課	4,201	2,555	2,338	1,672	2,253
水道光熱費	1,511	1,070	215	837	157
修繕費	1,207	502	295	715	445
保険料	102	57	47	46	51
信託報酬	299	299	299	299	299
その他賃貸事業費用	3,150	1,512	784	1,110	939
③NOI (=①-②)	43,237	27,958	20,777	20,916	19,733
④減価償却費	10,347	5,619	5,429	6,534	4,877
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	32,889	22,338	15,347	14,381	14,856
⑥資本的支出	-	-	324	-	75
⑦NCF (=③-⑥)	43,237	27,958	20,452	20,916	19,657

(単位：千円)

物件番号	B-053	B-054	B-055	C-001	C-002
物件名称	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎
運用日数	181日間	181日間	32日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	22,654	14,295	4,924	33,683	28,142
賃貸事業収入	20,608	13,197	4,478	30,389	24,430
その他賃貸事業収入	2,046	1,098	446	3,294	3,711
②賃貸事業費用合計	7,813	3,159	2,037	10,459	5,473
管理委託費	1,002	797	234	2,363	1,571
公租公課	2,016	951	-	1,947	1,334
水道光熱費	667	130	21	358	444
修繕費	787	389	50	2,649	968
保険料	41	28	33	56	36
信託報酬	299	-	53	299	316
その他賃貸事業費用	2,998	861	1,643	2,783	801
③NOI (=①-②)	14,841	11,136	2,886	23,224	22,669
④減価償却費	4,763	2,335	1,424	8,549	5,517
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,077	8,800	1,462	14,674	17,151
⑥資本的支出	-	318	-	2,274	70,249
⑦NCF (=③-⑥)	14,841	10,817	2,886	20,949	△ 47,580

(単位：千円)

物件番号	C-004	C-006	C-007	C-008	C-009
物件名称	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,717	31,698	27,320	39,229	27,654
賃貸事業収入	26,178	28,890	24,132	35,274	25,613
その他賃貸事業収入	3,538	2,808	3,188	3,954	2,040
②賃貸事業費用合計	7,175	9,035	6,435	6,277	7,120
管理委託費	1,785	1,873	1,595	1,953	2,185
公租公課	1,377	1,764	1,355	1,399	1,595
水道光熱費	655	176	168	541	705
修繕費	1,688	1,682	1,976	1,195	1,003
保険料	42	43	34	42	41
信託報酬	316	316	316	316	394
その他賃貸事業費用	1,310	3,178	989	828	1,194
③NOI (=①-②)	22,542	22,663	20,885	32,951	20,533
④減価償却費	6,518	6,530	5,316	6,399	4,489
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,023	16,133	15,568	26,551	16,044
⑥資本的支出	3,753	928	1,772	80	280
⑦NCF (=③-⑥)	18,788	21,734	19,113	32,870	20,252

(単位：千円)

物件番号	C-010	C-012	C-013	C-014	C-015
物件名称	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,640	19,947	19,824	20,991	18,435
賃貸事業収入	29,520	19,620	17,720	17,458	18,360
その他賃貸事業収入	120	327	2,104	3,533	75
②賃貸事業費用合計	3,834	1,573	6,415	5,342	3,082
管理委託費	1,417	-	1,396	1,125	1,152
公租公課	2,269	1,150	1,244	1,540	1,220
水道光熱費	-	-	225	205	182
修繕費	78	80	1,502	1,815	78
保険料	47	35	38	54	26
信託報酬	-	299	299	-	299
その他賃貸事業費用	22	8	1,707	601	123
③NOI (=①-②)	25,805	18,374	13,409	15,649	15,352
④減価償却費	7,725	4,092	3,974	2,652	4,225
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,079	14,281	9,435	12,997	11,127
⑥資本的支出	-	129	974	934	-
⑦NCF (=③-⑥)	25,805	18,244	12,435	14,714	15,352

(単位：千円)

物件番号	C-016	C-017	C-018	C-019	C-020
物件名称	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	31,912	35,839	30,382	57,225	18,235
賃貸事業収入	28,730	32,609	28,910	53,127	17,004
その他賃貸事業収入	3,182	3,229	1,471	4,097	1,230
②賃貸事業費用合計	6,581	8,039	5,163	10,548	3,987
管理委託費	2,169	3,082	1,916	3,078	1,296
公租公課	1,802	1,845	1,418	5,177	1,047
水道光熱費	165	283	407	798	341
修繕費	1,053	1,331	527	1,033	736
保険料	42	51	46	147	33
信託報酬	299	299	299	296	-
その他賃貸事業費用	1,048	1,146	548	17	531
③NOI (=①-②)	25,331	27,799	25,218	46,677	14,247
④減価償却費	6,865	6,736	6,411	12,074	3,009
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,465	21,062	18,807	34,603	11,237
⑥資本的支出	120	-	-	3,569	270
⑦NCF (=③-⑥)	25,210	27,799	25,218	43,108	13,976

(単位：千円)

物件番号	C-021	C-022	C-023	C-024	C-025
物件名称	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	37,603	26,962	48,703	44,659	12,007
賃貸事業収入	35,384	23,850	48,000	42,565	11,753
その他賃貸事業収入	2,219	3,111	703	2,093	253
②賃貸事業費用合計	8,364	7,817	7,107	11,594	3,121
管理委託費	1,976	1,776	2,278	2,289	685
公租公課	2,340	1,428	3,307	1,799	537
水道光熱費	260	289	418	395	48
修繕費	2,035	2,025	255	2,482	577
保険料	63	44	78	59	15
信託報酬	316	316	316	296	246
その他賃貸事業費用	1,371	1,936	454	4,272	1,009
③NOI (=①-②)	29,239	19,144	41,595	33,065	8,885
④減価償却費	5,578	5,047	7,369	3,806	1,142
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	23,660	14,096	34,226	29,258	7,743
⑥資本的支出	1,658	-	-	4,854	-
⑦NCF (=③-⑥)	27,580	19,144	41,595	28,210	8,885

(単位：千円)

物件番号	C-026	C-027	C-028	C-029	C-030
物件名称	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台	S-FORT 川崎神明町	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	154,059	28,137	19,413	19,281	24,429
賃貸事業収入	140,262	25,203	18,041	17,461	23,307
その他賃貸事業収入	13,797	2,934	1,371	1,819	1,122
②賃貸事業費用合計	28,920	7,568	3,841	4,659	5,607
管理委託費	13,314	2,045	1,161	1,482	1,492
公租公課	9,482	2,122	1,180	820	1,138
水道光熱費	671	388	183	259	360
修繕費	3,365	1,910	386	1,243	1,385
保険料	276	63	34	28	36
信託報酬	296	299	299	299	299
その他賃貸事業費用	1,515	739	595	525	892
③NOI (=①-②)	125,139	20,569	15,572	14,621	18,822
④減価償却費	18,276	3,690	2,885	2,221	3,643
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	106,862	16,879	12,686	12,399	15,179
⑥資本的支出	3,928	561	-	848	1,180
⑦NCF (=③-⑥)	121,210	20,007	15,572	13,773	17,641

(単位：千円)

物件番号	C-031	C-032	C-033	C-034	C-035
物件名称	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,288	23,143	80,097	39,087	28,483
賃貸事業収入	19,133	20,664	75,001	35,356	24,800
その他賃貸事業収入	2,154	2,479	5,095	3,731	3,683
②賃貸事業費用合計	5,901	9,621	16,147	7,109	7,200
管理委託費	1,967	1,832	3,659	2,747	2,492
公租公課	1,314	1,287	5,362	2,654	1,817
水道光熱費	307	408	1,291	449	311
修繕費	1,275	2,969	2,128	568	948
保険料	44	37	122	77	38
信託報酬	296	299	296	299	299
その他賃貸事業費用	697	2,786	3,286	312	1,292
③NOI (=①-②)	15,386	13,522	63,949	31,977	21,283
④減価償却費	3,147	4,854	11,163	5,219	3,164
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,239	8,667	52,786	26,758	18,118
⑥資本的支出	1,547	1,006	1,607	5,449	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,839	12,515	62,342	26,528	21,283

(単位：千円)

物件番号	C-036	C-037	C-038	C-039	C-040
物件名称	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,148	24,754	17,756	31,170	18,155
賃貸事業収入	27,099	23,640	16,388	29,384	16,727
その他賃貸事業収入	5,048	1,113	1,367	1,786	1,428
②賃貸事業費用合計	8,646	5,425	5,331	5,673	6,855
管理委託費	2,809	1,723	1,720	1,616	1,560
公租公課	1,825	1,695	1,000	1,957	854
水道光熱費	171	422	262	281	343
修繕費	1,627	808	1,347	510	2,194
保険料	40	39	33	43	32
信託報酬	299	299	-	299	-
その他賃貸事業費用	1,872	436	967	964	1,870
③NOI (=①-②)	23,501	19,328	12,424	25,497	11,300
④減価償却費	3,795	3,828	3,354	4,707	3,192
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,706	15,500	9,070	20,790	8,108
⑥資本的支出	-	504	1,177	-	307
⑦NCF (=③-⑥)	23,501	18,824	11,246	25,497	10,993

(単位：千円)

物件番号	C-041	C-042
物件名称	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台
運用日数	32日間	32日間
①賃貸事業収益合計	1,565	1,029
賃貸事業収入	1,535	930
その他賃貸事業収入	30	99
②賃貸事業費用合計	387	431
管理委託費	119	152
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
保険料	4	4
信託報酬	-	-
その他賃貸事業費用	263	274
③NOI (=①-②)	1,178	598
④減価償却費	107	134
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	1,070	464
⑥資本的支出	162	184
⑦NCF (=③-⑥)	1,015	414

(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、2023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中広通り	広島市 西区	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	56	—	—
S-FORT四日市西新地	三重県 四日市市	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	72	—	—
S-FORT長崎大学病院前	長崎県 長崎市	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	50	—	—
S-FORT富士見台	東京都 中野区	大規模改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	50	—	—

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、534,450千円であり、当期費用に区分された修繕費279,505千円と合わせ813,956千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榴岡公園	仙台市 宮城野区	大規模改修工事	自 2023年1月 至 2023年7月	93,236
S-FORT鈴鹿	三重県 鈴鹿市	大規模改修工事	自 2023年3月 至 2023年7月	75,493
S-FORT熊本呉服町	熊本市 中央区	大規模改修工事	自 2023年5月 至 2023年7月	49,555
S-FORT静岡天王町	静岡市 葵区	大規模改修工事	自 2022年12月 至 2023年7月	62,370
S-FORT日本橋箱崎	東京都 中央区	大規模改修工事	自 2023年3月 至 2023年7月	69,960
その他資本的支出				183,836
合計				534,450