

## 2021年7月期 決算短信 (REIT)

2021年9月15日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
 コーディング番号 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 経営管理部長 (氏名) 二澤 秀和  
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2021年10月28日 分配金支払開始予定日 2021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. 2021年7月期の運用、資産の状況 (2021年2月1日~2021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	%
2021年7月期	4,176	△4.1	1,859	△14.3	1,516	△24.5	1,515	△24.5
2021年1月期	4,357	11.7	2,171	22.2	2,008	38.6	2,007	38.7

	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	%	%	%
2021年7月期	2,371	2.5	1.2	36.3
2021年1月期	3,143	3.5	1.7	46.1

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2021年7月期	2,735	2,371	364	1,748	1,515	232	100.0	2.5
2021年1月期	3,333	3,141	192	2,130	2,008	122	100.0	3.3

(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) 2021年7月期及び2021年1月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.004及び0.003です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年7月期	124,926	59,918	48.0	93,724
2021年1月期	125,498	60,532	48.2	94,686

## (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
2021年7月期	4,393	△2,033	△2,129	4,652
2021年1月期	6,106	△12,612	7,454	4,422

2. 2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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
2022年1月期	4,843	16.0	2,314	24.4	1,826	20.4	1,825	20.4	2,754	2,371	383
2022年7月期	4,945	2.1	2,192	△5.3	1,773	△2.9	1,772	△2.9	2,644	2,302	342

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）  
（2022年1月期）2,371円、（2022年7月期）2,302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）

2021年7月期	639,300口	2021年1月期	639,300口
2021年7月期	0口	2021年1月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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、7ページ記載の「2022年1月期及び2022年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	27

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

（当期の概況）

#### ① 投資法人の主な推移

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

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

2021年7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計132物件の不動産等（取得価格合計118,242百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は639,300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

2021年7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2021年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は0.3%（季節調整済前期比）、年率換算では1.3%となり、内需の回復が実質GDPの伸びを牽引しました。民間最終消費支出については実質0.8%（季節調整済前期比）と2四半期ぶりのプラス成長となりました。雇用情勢に関しては、2021年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、2021年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は88.9兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

不動産売買市場については、低金利環境が続く中、市場参加者の投資意欲は引き続き旺盛であり、取引価格は高騰した状態が継続しています。

賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位で推移しており、本投資法人が主として運用する主要地方都市における世帯数は、新型コロナウイルス感染症の影響による緊急事態宣言を受けてもおお減少することなく推移しています。なお、総務省が発表した「住民基本台帳人口移動報告」によれば、東京23区においては2021年2月以降も3月を除き転出超過が続く一方で、主要地方都市全体では転入超過が続いています。

#### ③ 運用状況

当期においては、2021年5月に3物件の不動産等（取得価格合計1,787百万円）を取得し、3物件の不動産等（譲渡価格合計2,087百万円）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132物件、取得価格の合計は118,242百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.2%（主要地方都市48.2%、その他地方都市25.0%）、首都圏比率26.8%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なら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収受等に取り組んでおり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の環境下においても引き続き堅調に推移しています。稼働率については、政府による緊急事態宣言の影響があるものの、当期の稼働率は昨年と概ね同水準で推移しており、当期末における総賃貸可能面積は282,814.60㎡、稼働率は95.7%となっています。

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

（注1）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。）及びメインスポンサー自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

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

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 資金調達状況

当期においては、2021年6月30日付にて、2021年6月30日返済期限の長期借入金（タームローン1-D）2,000百万円及び2021年7月31日返済期限の長期借入金（タームローン7-A）3,200百万円について、株式会社三井住友銀行より長期借入金（タームローン16-A）920百万円、株式会社福岡銀行、株式会社横浜銀行、株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、株式会社十八親和銀行及び株式会社熊本銀行より長期借入金（タームローン16-B）4,280百万円への借り換えを行いました。

この結果、当期末時点における有利子負債残高は63,435百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は50.8%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

## ⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益4,176百万円、営業利益1,859百万円、経常利益1,516百万円となり、当期純利益は1,515百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,371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817百万円の100分の28.5にほぼ相当する額である232,705,200円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は364円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金を含む分配金総額の割合）は74.9%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、129,211,000,000円、調整後帳簿価額の総額は113,581,039,909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287,631,830円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（129,211,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（113,581,039,909円）及び第13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（287,631,830円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が本書日現在保有する156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195百万円です。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2021年8月26日付「月例経済報告（令和3年8月）」によると、景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増しています。先行きについては、感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要があります。また、金融資本市場の変動に十分留意する必要があります。

不動産売買市場については低金利環境の長期化により、取引価格が引き続き高値圏で推移することが予想されます。また、賃貸住宅市場については引き続き底堅い需要が見込まれます。一方で、これらの市場に対する新型コロナウイルス感染症の影響については注視する必要があります。

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

（注） 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2018年1月15日付でスポンサーサポート契約（以下「サブスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。また、本資産運用会社の株主です。

サブスポンサーサポート契約に基づき、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を行います。

(A) 外部成長戦略

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

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

(B) 内部成長戦略

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

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

(C) 財務戦略

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

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



物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格（注） （百万円）
C-33	S-FORT中板橋	東京都板橋区	サムティ株式会社	2021年8月3日	3,365
C-34	S-FORT亀戸	東京都江東区	サムティ株式会社	2021年8月3日	1,248
C-35	S-FORT行徳	千葉県市川市	サムティ株式会社	2021年8月3日	919
C-36	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	サムティ株式会社	2021年8月3日	898
C-37	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	サムティホテルマネジメント株式会社	2021年8月3日	768
C-38	S-FORT八王子	東京都八王子市	サムティ株式会社	2021年8月3日	462
合計		—	—	—	25,565

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

### （B）資金の借入

本投資法人は、2021年8月3日に特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施しました。

	借入先	借入金額 （百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン 17-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,500	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR+ 0.5%	2025年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 17-B	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,300	0.719% （固定金利）	2027年 1月29日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 17-C	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,700	0.725% （固定金利）	2027年 7月30日	期限一括	無担保 無保証
タームローン 17-D	株式会社みずほ銀行	2,000	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR+ 0.7%	2027年 7月30日	期限一括	無担保 無保証
合計		13,500	—	—	—	—

### ③ 運用状況の見通し

2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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
2022年1月期	4,843	2,314	1,826	1,825	2,754	2,371	383
2022年7月期	4,945	2,192	1,773	1,772	2,644	2,302	342

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



## 2022年1月期及び2022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"> <li>2022年1月期：2021年8月1日～2022年1月31日（184日）</li> <li>2022年7月期：2022年2月1日～2022年7月31日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年1月期：本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権156物件を2022年1月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得並びに処分が行われないことを前提としています。</li> <li>2022年7月期：本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権156物件を2022年7月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得並びに処分が行われないことを前提としています。</li> <li>実際には物件の新規取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については、前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。</li> <li>不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含まない）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、2022年1月期に3,843百万円、2022年7月期に3,809百万円を想定しています。</li> <li>費用計上する固定資産税及び都市計画税等は2022年1月期に258百万円、2022年7月期に328百万円を想定しています。なお、一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。</li> <li>減価償却費は、定額法により算出しており、2022年1月期に938百万円、2022年7月期に941百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2022年1月期に193百万円、2022年7月期に211百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口発行費用の償却分として、2022年1月期に11百万円、2022年7月期に11百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費用の償却分として、2022年1月期に4百万円、2022年7月期に4百万円を想定しています。</li> <li>支払利息その他融資関連費用として、2022年1月期に471百万円、2022年7月期に403百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における本投資法人の有利子負債残高は、借入金残高が74,235百万円、投資法人債発行残高が2,700百万円あります。</li> <li>2022年1月期及び2022年7月期に返済期日が到来する借入金はそれぞれ5,350百万円、5,350百万円あり、その全額についてそれぞれ2022年1月期及び2022年7月期に借り換えることを前提としています。</li> <li>以上の前提から、2022年1月期末における有利子負債残高は、借入金残高が74,235百万円、投資法人債発行残高が2,700百万円、2022年7月期末における有利子負債残高は、借入金残高が74,235百万円、投資法人債発行残高が2,700百万円となることを想定しています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数769,626口を前提としています。</li> <li>上記の他に2022年1月期末及び2022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。</li> </ul>

1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含まな い)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。</li> <li>・2022年1月期及び2022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可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。2022年1月期においては、減価償却費として938百万円を、また、2022年7月期においては、減価償却費として941百万円を見込む中、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の6か月平均額は195百万円（2022年1月期の見積額は195百万円、2022年7月期の見積額は195百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出（CAPEX）を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。</li> <li>・以上を勘案し、本日現在において、2022年1月期、2022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294百万円、263百万円を見込んでいます。かかる利益超過分配金の算定にあたってはペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）の水準も勘案しており、ペイアウトレシオはそれぞれ76.7%、75.0%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の31.4%、28.0%に相当する金額となる見込みです。</li> <li>・利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等につきましては、2021年4月28日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針」をご参照ください。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## （2）投資リスク

有価証券届出書（2021年7月12日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

### （1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,490,107	2,780,018
信託現金及び信託預金	1,932,211	1,872,773
営業未収入金	21,473	11,228
前払費用	149,370	156,253
未収消費税等	157,007	—
その他	1,912	43,805
流動資産合計	4,752,081	4,864,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,685,599	9,125,702
減価償却累計額	△557,709	△672,589
建物（純額）	8,127,890	8,453,113
構築物	6,467	6,682
減価償却累計額	△660	△959
構築物（純額）	5,807	5,722
機械及び装置	9,312	9,312
減価償却累計額	△894	△1,230
機械及び装置（純額）	8,417	8,082
工具、器具及び備品	28,590	36,400
減価償却累計額	△7,257	△10,466
工具、器具及び備品（純額）	21,332	25,934
土地	9,466,655	10,061,976
信託建物	53,432,074	52,952,836
減価償却累計額	△4,759,005	△5,283,335
信託建物（純額）	48,673,068	47,669,501
信託構築物	23,742	23,105
減価償却累計額	△5,828	△6,845
信託構築物（純額）	17,914	16,259
信託機械及び装置	604,492	585,635
減価償却累計額	△108,404	△117,805
信託機械及び装置（純額）	496,088	467,829
信託工具、器具及び備品	115,361	151,630
減価償却累計額	△35,647	△46,920
信託工具、器具及び備品（純額）	79,714	104,710
信託土地	53,453,128	52,872,589
有形固定資産合計	120,350,019	119,685,721
無形固定資産		
ソフトウェア	3,119	2,662
無形固定資産合計	3,119	2,662
投資その他の資産		
繰延税金資産	7	17
差入敷金及び保証金	11,464	11,588
長期前払費用	330,063	323,676
投資その他の資産合計	341,535	335,282
固定資産合計	120,694,674	120,023,666
繰延資産		
投資口交付費	23,518	15,283
投資法人債発行費	27,980	23,599
繰延資産合計	51,499	38,883
資産合計	125,498,254	124,926,629

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	290,752	271,247
1年内返済予定の長期借入金	10,550,000	10,700,000
未払金	90,334	70,553
未払費用	5,276	3,237
未払分配金	12,573	14,525
未払消費税等	—	81,725
未払法人税等	751	965
前受金	593,774	598,581
預り金	14,477	14,654
流動負債合計	11,557,941	11,755,492
固定負債		
投資法人債	2,700,000	2,700,000
長期借入金	50,185,000	50,035,000
預り敷金及び保証金	74,089	78,890
信託預り敷金及び保証金	448,249	439,113
固定負債合計	53,407,338	53,253,003
負債合計	64,965,280	65,008,495
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,284,277	60,284,277
出資総額控除額	△1,759,476	△1,882,222
出資総額（純額）	58,524,801	58,402,055
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,008,173	1,516,078
剰余金合計	2,008,173	1,516,078
投資主資本合計	60,532,974	59,918,134
純資産合計	※1 60,532,974	※1 59,918,134
負債純資産合計	125,498,254	124,926,629

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,690,298	※1 3,703,995
その他賃貸事業収入	※1 313,420	※1 363,378
不動産等売却益	※2 353,612	※2 109,509
営業収益合計	4,357,330	4,176,883
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,661,244	※1 1,777,790
資産運用報酬	321,498	327,092
資産保管手数料	5,595	6,031
一般事務委託手数料	46,674	41,951
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	135,185	148,306
営業費用合計	2,186,257	2,317,233
営業利益	2,171,073	1,859,650
営業外収益		
受取利息	6	13
還付加算金	—	173
未払分配金戻入	1,516	896
還付消費税等	188,744	—
その他	57	631
営業外収益合計	190,324	1,714
営業外費用		
支払利息	252,366	246,423
投資法人債利息	6,453	10,242
融資関連費用	78,337	74,329
投資口交付費償却	12,149	8,234
投資法人債発行費償却	3,162	4,380
その他	369	848
営業外費用合計	352,838	344,459
経常利益	2,008,559	1,516,905
税引前当期純利益	2,008,559	1,516,905
法人税、住民税及び事業税	753	968
法人税等調整額	13	△10
法人税等合計	767	958
当期純利益	2,007,791	1,515,947
前期繰越利益	381	131
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,008,173	1,516,078

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年8月1日 至 2021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	55,572,247	△1,527,769	54,044,477	1,448,102	1,448,102	55,492,580	55,492,580
当期変動額							
新投資口の発行	4,712,030		4,712,030			4,712,030	4,712,030
利益超過分配		△231,706	△231,706			△231,706	△231,706
剰余金の配当				△1,447,721	△1,447,721	△1,447,721	△1,447,721
当期純利益				2,007,791	2,007,791	2,007,791	2,007,791
当期変動額合計	4,712,030	△231,706	4,480,323	560,070	560,070	5,040,393	5,040,393
当期末残高	※1 60,284,277	△1,759,476	58,524,801	2,008,173	2,008,173	60,532,974	60,532,974

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	60,284,277	△1,759,476	58,524,801	2,008,173	2,008,173	60,532,974	60,532,974
当期変動額							
利益超過分配		△122,745	△122,745			△122,745	△122,745
剰余金の配当				△2,008,041	△2,008,041	△2,008,041	△2,008,041
当期純利益				1,515,947	1,515,947	1,515,947	1,515,947
当期変動額合計	—	△122,745	△122,745	△492,094	△492,094	△614,839	△614,839
当期末残高	※1 60,284,277	△1,882,222	58,402,055	1,516,078	1,516,078	59,918,134	59,918,134

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
I 当期末処分利益	2,008,173,037	1,516,078,898
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	122,745,600	232,705,200
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,130,786,900 (3,333)	1,748,485,500 (2,735)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,008,041,300 (3,141)	1,515,780,300 (2,371)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	122,745,600 (192)	232,705,200 (364)
IV 次期繰越利益	131,737	298,598
分配金の額の算出方法	<p>当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,141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819百万円の100分の15.0にほぼ相当する額である122,745,600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192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75.4%となります。</p>	<p>当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,371円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費817百万円の100分の28.5にほぼ相当する額である232,705,200円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は364円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は74.9%となります。</p>

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

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,008,559	1,516,905
減価償却費	819,887	818,438
受取利息	△6	△13
支払利息	258,819	256,666
投資口交付費償却	12,149	8,234
投資法人債発行費償却	3,162	4,380
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,863	10,244
未収消費税等の増減額（△は増加）	△157,007	157,007
未払消費税等の増減額（△は減少）	△49,273	81,725
前払費用の増減額（△は増加）	△3,533	△6,883
営業未払金の増減額（△は減少）	104,436	△101,378
未払金の増減額（△は減少）	24,755	△19,780
前受金の増減額（△は減少）	39,460	4,807
長期前払費用の増減額（△は増加）	2,870	6,387
信託有形固定資産の売却による減少額	3,292,161	1,956,876
その他	14,419	△40,819
小計	6,361,999	4,652,799
利息の受取額	6	13
利息の支払額	△254,775	△258,705
法人税等の支払額	△1,039	△754
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,106,190	4,393,352
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,105,592	△1,051,972
信託有形固定資産の取得による支出	△10,536,158	△976,713
差入敷金及び保証金の差入による支出	△652	△217
差入敷金及び保証金の返還による収入	—	92
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,249	△8,317
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,695	13,117
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,446	△54,767
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	78,808	45,631
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,612,594	△2,033,146
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	—
長期借入れによる収入	5,750,000	5,200,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,200,000
投資法人債の発行による収入	1,700,000	—
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	△17,943	—
投資口の発行による収入	4,712,030	—
投資口交付費の支出	△12,624	—
分配金の支払額	△1,677,229	△2,129,732
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,454,231	△2,129,732
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	947,827	230,473
現金及び現金同等物の期首残高	3,474,491	4,422,318
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,422,318	※1 4,652,791



## (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>固定資産税等の処理方法</p> <p>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18,426千円、当期は5,546千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入していません。</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 (2021年1月31日)	当期 (2021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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021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	3,414,051	3,428,135
地代収入	137	98
共益費収入	276,109	275,761
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	134,016	135,504
水道光熱費収入	20,010	26,743
その他収入	159,392	201,130
不動産賃貸事業収益合計	4,003,718	4,067,374
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	205,804	212,880
水道光熱費	49,711	53,638
公租公課	235,603	260,494
保険料	8,363	8,342
修繕費	159,008	198,163
減価償却費	819,431	817,982
信託報酬	28,861	28,192
その他賃貸事業費用	154,461	198,095
不動産賃貸事業費用合計	1,661,244	1,777,790
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,342,474	2,289,584

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

（単位：千円）

S-FORT片平	
不動産等売却収入	2,675,000
不動産等売却原価	2,210,367
その他売却費用	123,927
不動産等売却益	340,705

S-FORT宮町	
不動産等売却収入	1,160,000
不動産等売却原価	1,080,593
その他売却費用	66,499
不動産等売却益	12,906

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

（単位：千円）

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

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

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

## [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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021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	639,300	639,300

## [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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
現金及び預金	2,490,107	2,780,018
信託現金及び信託預金	1,932,211	1,872,773
現金及び現金同等物	4,422,318	4,652,791

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、2021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

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,490,107	2,490,107	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,932,211	1,932,211	—
資産計	4,422,318	4,422,318	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,550,000	10,550,000	—
(2) 投資法人債	2,700,000	2,716,940	16,940
(3) 長期借入金	50,185,000	50,618,726	433,726
負債計	63,435,000	63,885,667	450,667

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

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,780,018	2,780,018	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,872,773	1,872,773	—
資産計	4,652,791	4,652,791	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,700,000	10,741,671	41,671
(2) 投資法人債	2,700,000	3,071,210	371,210
(3) 長期借入金	50,035,000	50,047,456	12,456
負債計	63,435,000	63,860,338	425,338

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
差入敷金及び保証金(※1)	11,464	11,588
預り敷金及び保証金(※1)	74,089	78,890
信託預り敷金及び保証金(※1)	448,249	439,113
合計	533,803	529,592

(※1) 市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2021年1月31日） (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,490,107
信託現金及び信託預金	1,932,211
合計	4,422,318

当期（2021年7月31日） (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,780,018
信託現金及び信託預金	1,872,773
合計	4,652,791

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2021年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	10,550,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	—	1,700,000	—
長期借入金	—	10,385,000	11,450,000	12,500,000	10,900,000	4,950,000
合計	10,550,000	11,385,000	11,450,000	12,500,000	12,600,000	4,950,000

当期（2021年7月31日）

(単位：千円)

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

## [有価証券に関する注記]

前期（2021年1月31日）

該当事項はありません。

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

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

(単位：%)

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

[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 2020年8月1日 至 2021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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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



## [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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	111,791,728	120,350,019
期中増減額	8,558,290	△664,298
期末残高	120,350,019	119,685,721
期末時価	127,561,000	129,211,000

(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16物件の取得(12,450,649千円)によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(3,290,961千円)及び減価償却費(819,431千円)によるものです。当期の主な増加額は3物件の取得(1,895,283千円)によるものであり、主な減少額は3物件の譲渡(1,956,876千円)及び減価償却費(817,982千円)によるものです。

(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。

## [1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
1口当たり純資産額	94,686	93,724
1口当たり当期純利益	3,143	2,371

(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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
当期純利益(千円)	2,007,791	1,515,947
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)	2,007,791	1,515,947
期中平均投資口数(口)	638,792	639,300

## [重要な後発事象に関する注記]

## 公募及び第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は2021年7月12日及び2021年7月19日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、公募及び第三者割当による新投資口発行を決議しました。公募及び第三者割当による新投資口は2021年8月2日及び2021年8月24日に払込が完了しています。この結果、2021年8月24日付で出資総額（純額）が74,381,947,758円、発行済投資口の総口数は769,626口となっています。

## （公募による新投資口発行）

発行新投資口数	: 57,868口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり124,675円
発行価格（募集価格）の総額	: 7,214,692,900円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり120,199円
払込金額（発行価額）の総額	: 6,955,675,732円
払込期日	: 2021年8月2日

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

発行新投資口数	: 70,339口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり124,675円
払込金額（発行価額）の総額	: 8,769,514,825円
払込期日	: 2021年8月2日
割当先及び割当口数	: 株式会社大和証券グループ本社 52,634口 サムティ株式会社 17,705口

## （大和証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数	: 2,119口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり120,199円
払込金額（発行価額）の総額	: 254,701,681円
払込期日	: 2021年8月24日
割当先	: 大和証券株式会社

## [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	
2016年8月1日	公募増資	119,660	283,000	10,000	25,888	(注2)
2016年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△96	25,792	(注3)
2017年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△143	25,648	(注4)
2017年10月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△141	25,506	(注5)
2018年2月1日	第三者割当増資	173,600	456,600	15,103	40,610	(注6)
2018年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	456,600	△136	40,473	(注7)
2018年8月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	(注8)
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9)
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10)
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注11)
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12)
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13)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注14)
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15)
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16)

(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86,686円（引受価額83,574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) 2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第2期（2016年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日より分配金の支払を開始しました。

(注4) 2017年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期（2017年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり507円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。

(注5) 2017年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2017年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり501円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月23日より分配金の支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格87,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

- (注7) 2018年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり484円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月23日より分配金の支払を開始しました。
- (注8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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。

## 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 2021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	12,011	9.6
			その他地方都市	4,618	3.7
		首都圏	1,924	1.5	
不動産合計				18,554	14.9
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	45,535	36.4
			その他地方都市	25,453	20.4
		首都圏	30,141	24.1	
信託不動産合計				101,130	81.0
預金・その他の資産				5,240	4.2
資産総額				124,926	100.0

	当期 2021年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	65,008	52.0
純資産総額	59,918	48.0

(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

2021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-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託 受益権	612	635	0.5
主要 地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託 受益権	1,110	1,170	1.0
主要 地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託 受益権	967	979	0.8
主要 地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	739	794	0.7
主要 地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託 受益権	1,317	1,340	1.1
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	大阪市浪速区	信託 受益権	1,972	2,020	1.7
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	1,004	1,020	0.9
主要 地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託 受益権	684	722	0.6
主要 地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託 受益権	1,599	1,590	1.3
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	681	690	0.6
主要 地方都市	A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	神戸市中央区	信託 受益権	2,401	2,470	2.1
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託 受益権	449	462	0.4
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,437	2,489	2.1
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	901	870	0.7
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産 (現物)	405	400	0.3
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	信託 受益権	743	720	0.6
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	704	680	0.6
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	566	570	0.5
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,918	1,900	1.6
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,172	1,200	1.0
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,841	1,858	1.6
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	795	812	0.7
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託 受益権	495	500	0.4

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託 受益権	1,858	1,846	1.6
主要 地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託 受益権	1,582	1,571	1.3
主要 地方都市	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託 受益権	1,180	1,147	1.0
主要 地方都市	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	信託 受益権	849	841	0.7
主要 地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	464	449	0.4
主要 地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託 受益権	797	762	0.6
主要 地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	440	425	0.4
主要 地方都市	A-37	S-FORT博多東 I	福岡市博多区	不動産 (現物)	400	389	0.3
主要 地方都市	A-38	S-FORT博多東 II	福岡市博多区	不動産 (現物)	399	382	0.3
主要 地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	不動産 (現物)	539	515	0.4
主要 地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	893	885	0.7
主要 地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	830	820	0.7
主要 地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	917	918	0.8
主要 地方都市	A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	大阪市淀川区	信託 受益権	1,351	1,338	1.1
主要 地方都市	A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	903	896	0.8
主要 地方都市	A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	550	538	0.5
主要 地方都市	A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	439	429	0.4
主要 地方都市	A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託 受益権	670	660	0.6
主要 地方都市	A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産 (現物)	311	303	0.3
主要 地方都市	A-49	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,500	1,484	1.3
主要 地方都市	A-50	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託 受益権	1,163	1,150	1.0
主要 地方都市	A-51	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産 (現物)	617	599	0.5
主要 地方都市	A-52	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,094	1,056	0.9
主要 地方都市	A-53	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	556	538	0.5
主要 地方都市	A-54	S-FORT都島内代	大阪市都島区	不動産 (現物)	474	456	0.4

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-55	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産 (現物)	355	342	0.3
主要 地方都市	A-56	S-FORT大今里西	大阪市東成区	不動産 (現物)	343	331	0.3
主要 地方都市	A-57	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産 (現物)	575	557	0.5
主要 地方都市	A-58	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	793	766	0.6
主要 地方都市	A-59	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	554	530	0.4
主要 地方都市	A-60	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	310	297	0.3
主要 地方都市	A-61	S-FORT姪浜	福岡市西区	不動産 (現物)	502	482	0.4
主要 地方都市	A-62	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,822	1,765	1.5
主要 地方都市	A-63	S-FORT東別院	名古屋市中区	信託 受益権	746	720	0.6
主要 地方都市	A-64	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	489	460	0.4
主要 地方都市	A-65	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	401	380	0.3
主要 地方都市	A-66	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託 受益権	787	734	0.6
主要 地方都市	A-67	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託 受益権	710	662	0.6
主要 地方都市	A-68	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	413	395	0.3
主要 地方都市	A-69	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	332	310	0.3
主要 地方都市	A-70	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	685	665	0.6
主要 地方都市	A-71	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託 受益権	882	836	0.7
主要 地方都市	A-72	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	526	487	0.4
その他 地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	467	480	0.4
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	558	580	0.5
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,290	2,323	2.0
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	612	612	0.5
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	642	630	0.5
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託 受益権	1,031	1,050	0.9
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託 受益権	360	375	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)
その他 地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託 受益権	1,435	1,412	1.2
その他 地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託 受益権	795	789	0.7
その他 地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託 受益権	1,821	1,807	1.5
その他 地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	791	767	0.6
その他 地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産 (現物)	615	599	0.5
その他 地方都市	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	1,018	1,015	0.9
その他 地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	908	904	0.8
その他 地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産 (現物)	287	277	0.2
その他 地方都市	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	信託 受益権	1,372	1,332	1.1
その他 地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	信託 受益権	1,121	1,125	1.0
その他 地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	信託 受益権	1,008	1,010	0.9
その他 地方都市	B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託 受益権	781	774	0.7
その他 地方都市	B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託 受益権	1,000	960	0.8
その他 地方都市	B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	不動産 (現物)	254	239	0.2
その他 地方都市	B-24	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産 (現物)	615	599	0.5
その他 地方都市	B-25	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市	不動産 (現物)	433	417	0.4
その他 地方都市	B-26	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	不動産 (現物)	357	340	0.3
その他 地方都市	B-27	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託 受益権	680	657	0.6
その他 地方都市	B-28	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	信託 受益権	790	738	0.6
その他 地方都市	B-29	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	信託 受益権	1,364	1,340	1.1
その他 地方都市	B-30	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	不動産 (現物)	476	454	0.4
その他 地方都市	B-31	S-FORT静岡天王町	静岡市葵区	信託 受益権	1,033	969	0.8
その他 地方都市	B-32	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,524	1,465	1.2
その他 地方都市	B-33	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	信託 受益権	1,292	1,260	1.1
その他 地方都市	B-34	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託 受益権	767	732	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-35	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	624	593	0.5
その他 地方都市	B-36	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	451	426	0.4
その他 地方都市	B-37	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産 (現物)	484	464	0.4
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	938	987	0.8
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	930	925	0.8
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託 受益権	630	645	0.5
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	843	866	0.7
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託 受益権	644	666	0.6
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	813	818	0.7
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	708	732	0.6
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,162	1,130	1.0
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	820	809	0.7
首都圏	C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産 (現物)	838	850	0.7
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	650	645	0.5
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	602	587	0.5
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	534	520	0.4
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	633	627	0.5
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,150	1,137	1.0
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,123	1,110	0.9
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	925	914	0.8
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,924	1,900	1.6
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	551	536	0.5
首都圏	C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,194	1,150	1.0
首都圏	C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	851	840	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-23	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,700	1,678	1.4
首都圏	C-24	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,531	1,510	1.3
首都圏	C-25	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	539	528	0.4
首都圏	C-26	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,490	5,400	4.6
首都圏	C-27	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	信託 受益権	868	846	0.7
首都圏	C-28	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	623	609	0.5
首都圏	C-29	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託 受益権	691	678	0.6
首都圏	C-30	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	840	815	0.7
首都圏	C-31	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	668	648	0.5
首都圏	C-32	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託 受益権	638	613	0.5
合計			-	-	119,685	118,242	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2021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-01	S-FORT 新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ 株式会社	701	709	4.6	693	4.4	4.8
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,340	1,360	4.5	1,330	4.3	4.7
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,130	4.4	1,120	4.2	4.6
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	895	903	4.5	892	4.3	4.7
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,520	1,530	5.0	1,510	4.8	5.2
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,420	2,470	4.1	2,400	4.2	4.3
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,410	1,430	4.2	1,390	4.0	4.4
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	816	826	4.4	811	4.2	4.6
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,730	1,740	4.9	1,730	4.7	5.1
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	805	813	4.6	796	4.4	4.8
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,910	2,940	4.4	2,900	4.5	4.6
A-16	S-FORT 学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	519	525	4.8	513	4.6	5.0
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,900	2,930	4.2	2,890	4.3	4.4
A-19	S-FORT 葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	997	1,010	4.5	984	4.3	4.7
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定 株式会社	461	469	4.5	458	4.3	4.7
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	785	788	4.7	783	4.5	4.9
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	839	848	4.6	830	4.4	4.8
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	679	686	4.6	671	4.4	4.8
A-24	S-FORT 福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,050	2,080	4.6	2,040	4.7	4.8
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,430	1,460	4.5	1,420	4.6	4.7
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,240	2,260	4.9	2,230	5.0	5.1
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	916	923	4.3	913	4.1	4.5
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	543	543	4.2	543	4.1	4.4
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,140	2,170	4.3	2,130	4.4	4.5

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-31	S-FORT鶴舞 reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,860	1,870	4.4	1,850	4.5	4.6
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,390	1,400	4.4	1,390	4.2	4.6
A-33	S-FORT 北山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	850	862	4.4	845	4.5	4.6
A-34	S-FORT 新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	465	472	4.7	462	4.5	4.9
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	796	798	5.0	795	4.8	5.2
A-36	S-FORT 北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	448	450	4.7	447	4.8	4.9
A-37	S-FORT 博多東 I	大和不動産鑑定 株式会社	422	425	4.5	420	4.3	4.7
A-38	S-FORT 博多東 II	大和不動産鑑定 株式会社	421	426	4.5	419	4.3	4.7
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社 谷澤総合鑑定所	538	547	4.4	534	4.5	4.6
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	893	902	4.8	883	4.6	5.0
A-41	S-FORT 鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	827	836	4.7	818	4.5	4.9
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,050	1,060	4.7	1,040	4.8	4.9
A-43	S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,490	1,510	4.1	1,480	4.2	4.3
A-44	S-FORT 福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	980	995	4.0	973	3.8	4.2
A-45	S-FORT 福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	559	569	4.1	555	3.9	4.3
A-46	S-FORT 上社	大和不動産鑑定 株式会社	445	453	4.7	442	4.5	4.9
A-47	S-RESIDENCE 宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	686	693	4.8	683	4.6	5.0
A-48	S-FORT 東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	310	313	5.0	309	4.8	5.2
A-49	S-RESIDENCE 葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,660	1,680	4.2	1,650	4.3	4.4
A-50	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,210	1,220	4.4	1,210	4.5	4.6
A-51	S-FORT 神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	607	613	4.7	600	4.5	4.9
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,150	1,170	4.6	1,130	4.4	4.8
A-53	S-FORT 福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	599	610	4.2	588	4.0	4.4
A-54	S-FORT 都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	473	481	4.2	465	4.0	4.4

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
A-55	S-FORT 都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	349	353	4.4	345	4.2	4.6
A-56	S-FORT 大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	342	347	4.3	336	4.1	4.5
A-57	S-RESIDENCE 千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	592	594	4.3	591	4.4	4.5
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	750	757	4.6	742	4.4	4.8
A-59	S-FORT 札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	549	552	5.2	545	5.0	5.4
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	311	313	5.3	309	5.1	5.5
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	499	503	4.8	495	4.6	5.0
A-62	S-FORT 大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,830	1,860	4.1	1,810	3.9	4.3
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ 株式会社	722	729	4.6	714	4.4	4.8
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	460	463	4.9	456	4.7	5.1
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	422	426	4.7	417	4.5	4.9
A-66	S-FORT 熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	753	761	4.6	749	4.7	4.8
A-67	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	678	684	4.5	675	4.6	4.7
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	397	400	4.7	393	4.5	4.9
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	312	314	5.0	309	4.8	5.2
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	696	703	4.7	689	4.5	4.9
A-71	S-FORT 熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	861	880	4.2	853	4.3	4.4
A-72	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	497	500	4.7	495	4.8	4.9
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	594	599	5.4	588	5.2	5.6
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	659	664	5.7	654	5.5	5.9
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,640	2,660	4.2	2,630	4.3	4.4
B-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	698	705	4.8	691	4.6	5.0
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	754	763	5.4	750	5.5	5.6
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,110	5.3	1,120	5.1	5.5
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	425	428	5.4	424	5.2	5.6

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 (%)
B-10	S-FORT 西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,570	1,580	4.5	1,560	4.3	4.7
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	863	875	4.4	858	4.2	4.6
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,010	2,030	4.5	1,980	4.3	4.7
B-13	S-FORT 津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	857	5.4	842	5.2	5.6
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	642	647	5.4	637	5.2	5.6
B-15	S-FORT 高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,080	5.1	1,060	4.9	5.3
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	906	922	5.1	899	5.2	5.3
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	296	298	5.1	295	5.2	5.3
B-18	S-FORT 水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,330	1,340	5.2	1,320	5.0	5.4
B-19	S-FORT 熊大病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,140	1,140	5.2	1,130	5.0	5.4
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	1,010	5.1	996	4.9	5.3
B-21	S-FORT 江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	853	866	4.3	848	4.1	4.5
B-22	S-FORT 新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	984	991	5.3	981	5.4	5.5
B-23	S-FORT 元浜	大和不動産鑑定 株式会社	246	248	5.2	245	5.0	5.4
B-24	S-FORT 熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	599	602	5.2	596	5.0	5.4
B-25	S-FORT江坂 Salita	日本ヴァリュアーズ 株式会社	424	428	4.5	419	4.3	4.7
B-26	S-FORT江坂 LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	346	350	4.1	341	3.9	4.3
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	679	683	5.5	675	5.3	5.7
B-28	S-FORT 佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	754	762	5.5	746	5.3	5.7
B-29	S-FORT長崎 大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,400	1,410	5.3	1,390	5.1	5.5
B-30	S-FORT 熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	443	448	5.2	438	5.0	5.4
B-31	S-FORT 静岡天王町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,030	1,040	5.1	1,020	4.9	5.3
B-32	S-FORT 湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,500	1,510	6.1	1,490	5.9	6.3
B-33	S-FORT 江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,290	1,310	4.0	1,260	3.8	4.2
B-34	S-FORT 大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	752	759	5.3	744	5.1	5.5



番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	587	595	5.3	578	5.1	5.5
B-36	S-FORT熊本 県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	412	415	5.3	409	5.1	5.5
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	488	516	4.7	478	4.5	4.9
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,160	1,170	4.2	1,140	4.0	4.4
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,090	1,100	3.9	1,080	4.0	4.1
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	729	741	4.0	724	3.8	4.2
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,030	1,040	4.2	1,010	4.0	4.4
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定 株式会社	749	762	4.1	743	3.9	4.3
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,040	4.6	1,020	4.7	4.8
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	808	815	4.5	805	4.6	4.7
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,340	4.4	1,320	4.5	4.6
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	871	882	4.5	859	4.3	4.7
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	949	958	5.3	939	5.0	5.6
C-12	S-FORT 保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	826	838	4.3	813	4.1	4.5
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	660	670	4.0	650	3.8	4.2
C-14	S-FORT 鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	601	610	4.0	592	3.8	4.2
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	729	741	4.2	724	4.3	4.4
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,190	1,200	4.5	1,180	(注)	4.7
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,150	1,170	4.4	1,140	4.5	4.6
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	999	1,010	4.4	994	4.5	4.6
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,940	1,950	4.6	1,930	4.4	4.7
C-20	S-FORT 柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	569	575	4.6	562	4.4	4.8
C-21	S-FORT 富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,450	1,470	4.0	1,430	3.8	4.2
C-22	S-RESIDENCE 松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	895	904	4.3	891	4.4	4.5

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-23	S-RESIDENCE 本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,780	1,760	4.3	1,790	4.4	4.5
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,670	1,690	4.3	1,640	4.1	4.5
C-25	S-FORT 駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	545	557	3.7	540	3.5	3.9
C-26	S-FORT 横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,450	5,510	4.1	5,390	3.9	4.3
C-27	S-FORT青葉 しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	863	877	4.1	857	3.9	4.3
C-28	S-FORT川崎 神明町	大和不動産鑑定 株式会社	640	649	4.1	636	3.9	4.3
C-29	S-FORT本八幡 Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	689	698	4.3	679	4.1	4.5
C-30	S-FORT船橋 roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	828	839	4.4	817	4.2	4.6
C-31	S-FORT たまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	687	698	4.1	682	3.9	4.3
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	635	640	5.0	630	4.8	5.2
合計			129,211	130,582	-	128,187	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～6年度は4.5%、7～10年度は4.6%で査定されています。

## ③調整後帳簿価額明細

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-01	S-FORT新大阪ravis	日本ヴァリュアーズ株式会社	701	582
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,340	1,052
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,120	905
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	895	695
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,520	1,228
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,420	1,867
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,410	916
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	816	647
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,730	1,505
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	805	632
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,910	2,269
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	519	394
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,900	2,314
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	997	830
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	461	386
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	785	688
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	839	643
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	679	533
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	1,801
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,430	1,110
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,240	1,757
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	916	763
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	543	474
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,140	1,763
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,860	1,501
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,390	1,105
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	850	805
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	465	439
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	796	749
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	448	408
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	422	380
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	421	379
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	538	512
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	893	855
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	827	790
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	873
A-43	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,294
A-44	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	980	870
A-45	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	559	521
A-46	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	445	417
A-47	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	686	639
A-48	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	310	292
A-49	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,436
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,210	1,114
A-51	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	607	595
A-52	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,150	1,053
A-53	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	599	529

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-54	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	473	450
A-55	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	349	340
A-56	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	342	325
A-57	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	592	542
A-58	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	750	755
A-59	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	549	529
A-60	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	311	291
A-61	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	499	476
A-62	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,830	1,750
A-63	S-FORT東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	722	714
A-64	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	460	459
A-65	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	422	376
A-66	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	753	728
A-67	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	678	656
A-68	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	397	392
A-69	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	312	312
A-70	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	696	666
A-71	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	861	835
A-72	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	497	486
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	594	421
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	659	506
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,640	2,189
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	698	576
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	754	583
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,120	967
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	425	337
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,570	1,366
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	863	764
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,010	1,730
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	745
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	642	574
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,070	953
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	906	856
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	296	260
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,330	1,306
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,140	1,056
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	1,000	944
B-21	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	853	745
B-22	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	984	916
B-23	S-FORT元浜	大和不動産鑑定株式会社	246	235
B-24	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	599	586
B-25	S-FORT江坂Salita	日本ヴァリュアーズ株式会社	424	408
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	346	340
B-27	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	679	644
B-28	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	754	746
B-29	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,400	1,304
B-30	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	443	445
B-31	S-FORT静岡天王町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	958

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-32	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,500	1,445
B-33	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,290	1,257
B-34	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	752	721
B-35	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	587	586
B-36	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	412	422
B-37	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	488	463
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,160	891
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,090	895
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	729	603
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	801
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	749	614
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	748
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	808	675
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,114
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	871	791
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	949	789
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	826	622
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	660	576
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	601	511
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	729	600
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,190	1,094
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,067
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	999	873
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,851
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	569	527
C-21	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,450	1,124
C-22	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	895	814
C-23	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,780	1,644
C-24	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,670	1,496
C-25	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	545	523
C-26	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,450	5,350
C-27	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	863	843
C-28	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	640	598
C-29	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	689	671
C-30	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	828	810
C-31	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	687	644
C-32	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	635	605
合計			129,211	113,581

(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（2021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-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,186.28	91.9	49	45	1	3,269
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,623.36	97.8	90	88	1	6,825
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,492.68	97.1	104	101	1	5,832
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,722
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,403.62	94.3	94	88	1	7,626
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,305.09	91.0	154	140	1	10,081
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,772.00	100.0	42	42	1	5,968
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,737.01	94.7	56	53	1	3,808
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,681.97	88.5	75	67	1	8,954
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,287.22	100.0	59	59	1	4,282
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,247.71	97.1	166	161	1	13,428
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,698.11	96.6	48	46	1	2,702
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,391.24	96.8	167	161	1	13,167
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,711.06	92.9	28	26	1	4,497
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,093.26	90.0	19	17	1	2,127
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,558.79	97.5	40	39	1	4,291
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,846.52	92.9	28	26	1	3,733
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,459
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,359.86	96.0	135	129	1	9,645
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,101.18	96.8	81	78	1	6,432
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,754.52	97.0	168	163	1	11,480
A-27	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-28	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,567.32	96.6	148	143	1	10,107
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,279.28	91.1	56	51	1	7,230
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,380.46	94.7	84	80	1	6,383

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,714.56	97.6	36	35	1	4,151
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,581.93	93.1	29	27	1	2,287
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,868.75	100.0	63	63	1	4,885
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,784
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	1,034.20	946.35	91.5	35	32	1	1,872
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	1,034.20	936.26	90.5	35	32	1	1,867
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	807.08	91.2	45	41	1	2,658
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,072.74	97.4	74	72	1	4,659
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.27	95.4	51	48	1	4,095
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,885.20	90.9	66	60	1	5,034
A-43	S-RESIDENCE新大阪 Ridente	2,083.41	1,947.38	93.5	90	84	1	6,186
A-44	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,375.64	93.4	48	45	1	4,105
A-45	S-FORT福島Libre	900.72	825.48	91.6	36	33	1	2,493
A-46	S-FORT上社	1,029.42	955.89	92.9	42	39	1	2,357
A-47	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,613
A-48	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,851
A-49	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,266.27	94.7	95	90	1	6,752
A-50	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,142.00	96.6	88	85	1	5,742
A-51	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,237.36	93.6	46	43	1	3,065
A-52	S-FORT桜川南	2,458.43	2,409.99	98.0	100	98	1	6,114
A-53	S-FORT福島EBIE	1,044.72	929.06	88.9	36	32	1	2,458
A-54	S-FORT都島内代	789.74	737.54	93.4	28	26	1	2,120
A-55	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,813
A-56	S-FORT大今里西	643.77	599.03	93.1	29	27	1	1,683
A-57	S-RESIDENCE千種	1,003.97	957.92	95.4	44	42	1	2,965
A-58	S-FORT桜山	1,794.42	1,733.62	96.6	59	57	1	4,267
A-59	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,123.53	95.2	55	52	1	3,191
A-60	S-FORT南郷通	1,191.66	1,116.03	93.7	31	29	1	1,810
A-61	S-FORT姪浜	1,364.28	1,289.76	94.5	50	47	1	2,767
A-62	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,386.68	91.9	36	33	1	7,539

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-63	S-FORT東別院	1,684.48	1,624.32	96.4	56	54	1	3,857
A-64	S-FORT守山	1,590.84	1,562.68	98.2	54	53	1	2,952
A-65	S-FORT神宮南	982.68	933.68	95.0	38	36	1	2,291
A-66	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,637.41	100.0	57	57	1	4,039
A-67	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,272
A-68	S-FORT西郊通	1,463.48	1,403.18	95.9	24	23	1	2,302
A-69	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	1,974
A-70	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-71	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,347.44	89.2	36	32	1	3,568
A-72	S-FORT堀田通	1,030.40	1,001.39	97.2	35	34	1	2,384
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,630.38	96.4	54	52	1	3,337
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,286.69	100.0	69	69	1	3,943
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,624.38	96.9	138	134	1	12,015
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,196.57	94.2	52	49	1	3,841
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,131.42	97.2	60	58	1	3,969
B-08	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-09	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,110
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,810.41	97.3	102	99	1	7,517
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,521.28	98.4	62	61	1	3,953
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,350.25	97.6	80	78	1	9,910
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,740
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,814.40	96.8	62	60	1	3,648
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,278.52	91.4	92	84	1	6,127
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
B-17	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-18	S-FORT水前寺	4,256.91	3,682.81	86.5	119	102	1	6,216
B-19	S-FORT熊大病院前	3,458.07	2,984.78	86.3	99	85	1	5,338
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	2,721.66	84.4	91	77	1	5,016
B-21	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,214.24	95.8	48	46	1	3,994
B-22	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,453.60	94.2	83	78	1	5,710
B-23	S-FORT元浜	1,010.60	891.80	88.2	34	30	1	1,703



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-24	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,160.60	94.3	54	51	1	3,268
B-25	S-FORT江坂Salita	755.40	730.93	96.8	30	29	1	2,258
B-26	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	532.77	86.9	24	21	1	1,554
B-27	S-FORT乙川	3,250.36	3,016.78	92.8	63	59	1	3,903
B-28	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,631.75	90.9	72	66	1	4,419
B-29	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,604.19	96.8	110	107	1	7,454
B-30	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,460.92	92.3	38	35	1	2,391
B-31	S-FORT静岡天王町	2,649.60	2,402.20	90.7	90	83	1	5,716
B-32	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	180	180	1	9,605
B-33	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,769.20	94.7	55	52	1	5,184
B-34	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,987.56	97.4	82	80	1	4,881
B-35	S-FORT保田窪	3,040.33	2,946.88	96.9	79	76	1	4,092
B-36	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,386.00	92.7	48	45	1	2,403
B-37	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,779
C-01	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,563.15	97.2	70	68	1	5,153
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,028.47	92.3	36	33	1	4,024
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,119.54	100.0	32	32	1	3,424
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	942.43	90.4	52	47	1	4,095
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	971.74	95.1	40	38	1	3,307
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,641.41	95.6	66	63	1	4,984
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,356.46	97.1	47	45	1	3,999
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,643.36	95.2	83	79	1	5,713
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,212.26	96.5	51	49	1	4,243
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-13	S-FORT玉川学園前	978.75	957.00	97.8	45	44	1	3,051
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,698.03	90.0	30	27	1	2,651
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,382.17	100.0	36	36	1	5,426
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,373.72	94.3	70	65	1	5,214
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,438.71	100.0	62	62	1	4,794

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-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	8,805
C-20	S-FORT柏	983.06	957.68	97.4	37	36	1	2,780
C-21	S-FORT富士見台	2,054.86	1,992.41	97.0	61	59	1	5,942
C-22	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,158.03	98.1	52	51	1	4,106
C-23	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-24	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,715.66	87.7	93	81	1	6,594
C-25	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,208
C-26	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	9,137.31	98.5	153	151	1	23,054
C-27	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,199
C-28	S-FORT川崎神明町	994.63	994.63	100.0	32	32	1	3,037
C-29	S-FORT本八幡Mairie	826.18	763.60	92.4	40	37	1	2,879
C-30	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,160.80	96.6	59	57	1	3,897
C-31	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,249
C-32	S-FORT小田原	1,279.24	1,201.25	93.9	49	46	1	3,567
合計		282,814.60	270,727.68	95.7	8,279	7,919	132	622,933

(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りますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

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

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

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

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

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

(注7) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2021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、消費税等は除いて記載しています。

## ⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-01	A-04	A-05	A-06	A-07
物件名称	S-FORT新大阪 ravr	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT高宮	S-FORT 榴岡公園
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,659	45,552	37,619	29,960	52,451
賃貸事業収入	19,761	40,733	35,148	28,271	46,212
その他賃貸事業収入	1,898	4,819	2,470	1,689	6,238
②賃貸事業費用合計	6,191	9,295	7,251	6,120	13,008
管理委託費	1,164	1,533	1,503	1,265	2,312
公租公課	1,323	3,038	2,421	2,050	2,848
水道光熱費	200	388	333	247	1,795
修繕費	2,059	2,458	1,397	1,361	2,759
保険料	35	115	71	73	92
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,113	1,464	1,227	825	2,903
③NOI (=①-②)	15,467	36,257	30,367	23,840	39,442
④減価償却費	4,590	10,847	9,463	8,863	12,616
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,877	25,410	20,903	14,977	26,826
⑥資本的支出	819	1,093	30,996	89	4,521
⑦NCF (=③-⑥)	14,648	35,164	△628	23,750	34,921

(単位：千円)

物件番号	A-08	A-09	A-10	A-11	A-12
物件名称	S-RESIDENCE 難波Briller	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	65,218	39,372	24,372	59,635	26,051
賃貸事業収入	60,627	33,862	22,122	54,820	24,933
その他賃貸事業収入	4,591	5,510	2,249	4,814	1,117
②賃貸事業費用合計	15,484	8,992	5,837	14,069	6,352
管理委託費	2,496	2,264	1,247	2,689	1,037
公租公課	4,667	2,563	1,630	4,761	2,571
水道光熱費	736	267	276	938	371
修繕費	3,778	1,767	1,039	2,931	315
保険料	115	66	42	141	63
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	3,394	1,767	1,305	2,311	1,696
③NOI (=①-②)	49,734	30,379	18,534	45,565	19,698
④減価償却費	13,869	9,707	6,666	15,552	5,324
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	35,864	20,672	11,868	30,012	14,374
⑥資本的支出	102	-	945	3,355	1,180
⑦NCF (=③-⑥)	49,631	30,379	17,589	42,209	18,518

(単位：千円)

物件番号	A-13	A-16	A-17	A-18	A-19
物件名称	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT葵一丁目	S-FORT葵
運用日数	181日間	181日間	181日間	119日間	181日間
①賃貸事業収益合計	87,543	16,688	85,622	19,656	29,198
賃貸事業収入	80,019	15,184	79,348	18,185	26,466
その他賃貸事業収入	7,524	1,503	6,274	1,470	2,732
②賃貸事業費用合計	15,965	5,218	15,993	5,415	6,972
管理委託費	2,742	741	3,159	822	1,473
公租公課	5,210	1,306	5,266	1,112	1,160
水道光熱費	455	387	740	250	266
修繕費	3,255	1,259	3,166	1,298	1,220
保険料	126	48	135	42	44
信託報酬	296	276	296	196	-
その他賃貸事業費用	3,878	1,198	3,230	1,693	2,807
③NOI (=①-②)	71,578	11,469	69,628	14,240	22,226
④減価償却費	18,526	4,846	18,999	5,044	4,929
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	53,052	6,623	50,629	9,196	17,296
⑥資本的支出	2,066	112	-	160	-
⑦NCF (=③-⑥)	69,512	11,357	69,628	14,079	22,226

(単位：千円)

物件番号	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	S-FORT車道	S-FORT上小田井	S-FORT鶴舞arts	S-FORT鶴舞cube	S-FORT福岡東
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	14,430	28,287	24,542	21,670	65,714
賃貸事業収入	12,794	25,145	22,308	19,785	57,922
その他賃貸事業収入	1,635	3,142	2,234	1,884	7,791
②賃貸事業費用合計	3,942	6,986	4,936	5,726	11,443
管理委託費	868	1,270	1,282	1,208	2,180
公租公課	1,053	1,998	1,185	983	3,928
水道光熱費	152	339	136	101	371
修繕費	1,275	1,368	1,292	733	3,033
保険料	34	71	47	42	144
信託報酬	-	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	558	1,642	991	2,361	1,488
③NOI (=①-②)	10,487	21,301	19,606	15,943	54,271
④減価償却費	2,641	5,704	4,503	4,181	13,876
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,845	15,596	15,102	11,762	40,394
⑥資本的支出	151	2,581	-	-	11,859
⑦NCF (=③-⑥)	10,336	18,719	19,606	15,943	42,412

(単位：千円)

物件番号	A-25	A-26	A-27	A-28	A-30
物件名称	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT二条城前	S-FORT知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	41,065	74,060	23,249	14,797	62,435
賃貸事業収入	37,545	69,277	23,248	14,797	60,111
その他賃貸事業収入	3,520	4,783	0	0	2,323
②賃貸事業費用合計	9,412	12,280	1,861	1,383	12,755
管理委託費	1,615	2,388	-	-	2,418
公租公課	2,767	4,305	1,384	786	4,621
水道光熱費	309	437	-	-	467
修繕費	1,718	2,314	131	261	1,785
保険料	70	113	40	25	114
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,635	2,424	9	15	3,052
③NOI (=①-②)	31,652	61,780	21,388	13,414	49,679
④減価償却費	9,983	12,793	4,697	3,758	13,102
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,669	48,986	16,690	9,655	36,577
⑥資本的支出	-	967	281	4,280	-
⑦NCF (=③-⑥)	31,652	60,813	21,106	9,133	49,679

(単位：千円)

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35
物件名称	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT大須観音	S-FORT北山王	S-FORT新瑞橋	S-FORT豊平三条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	49,790	42,847	25,257	15,854	30,896
賃貸事業収入	44,081	38,699	23,583	14,071	28,042
その他賃貸事業収入	5,709	4,147	1,674	1,782	2,853
②賃貸事業費用合計	7,791	9,357	5,489	3,604	7,009
管理委託費	1,784	1,595	1,055	978	1,513
公租公課	2,121	2,607	1,750	1,101	2,713
水道光熱費	178	226	224	121	511
修繕費	1,800	2,100	864	894	555
保険料	94	70	53	46	79
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,515	2,461	1,244	461	1,339
③NOI (=①-②)	41,999	33,490	19,767	12,250	23,887
④減価償却費	10,831	7,392	5,943	2,840	7,221
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,167	26,098	13,824	9,409	16,666
⑥資本的支出	-	-	141	952	-
⑦NCF (=③-⑥)	41,999	33,490	19,625	11,297	23,887

(単位：千円)

物件番号	A-36	A-37	A-38	A-39	A-40
物件名称	S-FORT北円山	S-FORT博多東Ⅰ	S-FORT博多東Ⅱ	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT中広通り
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	17,203	14,433	14,219	16,871	30,421
貸貸事業収入	16,154	11,923	11,626	15,841	28,129
その他貸貸事業収入	1,049	2,509	2,593	1,030	2,291
②貸貸事業費用合計	4,577	3,061	4,015	5,015	6,184
管理委託費	890	729	712	890	1,623
公租公課	1,529	825	822	1,170	1,690
水道光熱費	512	625	590	183	186
修繕費	869	563	1,237	1,223	1,403
保険料	47	30	30	35	55
信託報酬	-	-	-	-	296
その他貸貸事業費用	726	286	621	1,513	929
③NOI (=①-②)	12,626	11,372	10,204	11,856	24,236
④減価償却費	3,341	2,676	2,623	3,346	5,654
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	9,284	8,695	7,580	8,510	18,582
⑥資本的支出	-	904	1,253	1,244	403
⑦NCF (=③-⑥)	12,626	10,467	8,951	10,612	23,833

(単位：千円)

物件番号	A-41	A-42	A-43	A-44	A-45
物件名称	S-FORT鶴見町	S-FORT青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre
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	27,071	31,873	40,576	27,638	15,558
貸貸事業収入	24,089	29,937	37,923	25,521	13,909
その他貸貸事業収入	2,982	1,936	2,652	2,117	1,649
②貸貸事業費用合計	7,368	9,136	8,722	5,051	5,924
管理委託費	1,300	1,584	1,737	1,286	855
公租公課	1,711	2,169	2,776	1,477	1,322
水道光熱費	195	387	290	580	483
修繕費	1,884	2,312	1,554	559	1,456
保険料	55	59	74	44	32
信託報酬	296	296	296	296	-
その他貸貸事業費用	1,925	2,325	1,994	807	1,773
③NOI (=①-②)	19,703	22,737	31,854	22,587	9,634
④減価償却費	5,957	7,234	7,937	4,639	3,134
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	13,745	15,502	23,916	17,948	6,499
⑥資本的支出	500	295	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,202	22,441	31,854	22,587	9,634

(単位：千円)

物件番号	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	S-FORT上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT東札幌 Nordo	S-RESIDENCE葵	S-RESIDENCE 志賀本通
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	14,730	24,414	12,551	44,653	36,034
賃貸事業収入	13,611	21,361	11,106	39,553	32,893
その他賃貸事業収入	1,119	3,052	1,445	5,100	3,141
②賃貸事業費用合計	4,730	4,672	2,269	12,070	9,721
管理委託費	824	1,108	673	2,421	1,835
公租公課	810	1,238	943	3,184	3,049
水道光熱費	172	332	523	200	311
修繕費	1,039	365	80	2,076	1,624
保険料	32	63	36	83	77
信託報酬	-	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	1,849	1,269	12	3,807	2,528
③NOI (=①-②)	10,000	19,742	10,281	32,583	26,312
④減価償却費	3,409	3,915	2,591	10,084	8,004
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,590	15,826	7,690	22,498	18,308
⑥資本的支出	922	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	9,077	19,742	10,281	32,583	26,312

(単位：千円)

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55
物件名称	S-FORT 神戸小河通	S-FORT桜川南	S-FORT福島EBIE	S-FORT都島内代	S-FORT都島KERS
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	19,814	35,410	15,437	13,856	10,969
賃貸事業収入	18,189	34,840	14,134	13,125	10,741
その他賃貸事業収入	1,624	570	1,302	731	228
②賃貸事業費用合計	4,659	10,538	5,353	3,297	2,937
管理委託費	927	1,800	925	991	793
公租公課	1,319	2,344	1,113	1,054	762
水道光熱費	294	326	318	121	102
修繕費	694	3,730	1,248	275	791
保険料	49	71	33	24	22
信託報酬	-	296	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,375	1,968	1,713	830	464
③NOI (=①-②)	15,154	24,871	10,084	10,559	8,031
④減価償却費	2,674	5,703	2,567	2,781	1,679
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,480	19,168	7,516	7,777	6,351
⑥資本的支出	568	5,428	563	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	14,586	19,443	9,521	10,559	8,031

(単位：千円)

物件番号	A-56	A-57	A-58	A-59	A-60
物件名称	S-FORT大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT桜山	S-FORT札幌N15	S-FORT南郷通
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	10,589	18,590	27,475	21,074	12,246
賃貸事業収入	10,309	17,110	24,031	19,088	10,650
その他賃貸事業収入	280	1,480	3,443	1,985	1,596
②賃貸事業費用合計	2,955	4,979	9,482	6,315	3,613
管理委託費	753	969	1,182	1,199	653
公租公課	834	1,771	1,829	1,821	1,009
水道光熱費	92	249	240	615	210
修繕費	702	662	2,085	1,681	877
保険料	22	40	67	71	34
信託報酬	-	-	296	-	-
その他賃貸事業費用	550	1,286	3,781	925	827
③NOI (=①-②)	7,634	13,610	17,993	14,759	8,633
④減価償却費	1,630	4,139	4,740	2,789	1,744
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,003	9,471	13,252	11,970	6,888
⑥資本的支出	-	-	1,351	550	167
⑦NCF (=③-⑥)	7,634	13,610	16,642	14,209	8,465

(単位：千円)

物件番号	A-61	A-62	A-63	A-64	A-65
物件名称	S-FORT姪浜	S-FORT大阪同心	S-FORT東別院	S-FORT守山	S-FORT神宮南
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	17,264	47,770	24,515	18,944	15,087
賃貸事業収入	15,915	46,709	23,148	17,546	13,335
その他賃貸事業収入	1,348	1,061	1,367	1,398	1,751
②賃貸事業費用合計	4,022	7,970	6,421	4,932	5,331
管理委託費	996	1,978	1,074	997	901
公租公課	1,181	1,826	1,615	1,294	870
水道光熱費	175	344	175	208	186
修繕費	610	700	557	1,143	605
保険料	48	76	48	49	31
信託報酬	-	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	1,010	2,748	2,654	1,238	2,735
③NOI (=①-②)	13,241	39,799	18,094	14,011	9,755
④減価償却費	4,211	7,903	4,047	4,056	2,770
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,030	31,895	14,046	9,954	6,984
⑥資本的支出	3,564	-	1,107	1,334	320
⑦NCF (=③-⑥)	9,676	39,799	16,986	12,677	9,434



(単位：千円)

物件番号	A-66	A-67	A-68	A-69	A-70
物件名称	S-FORT熱田六番	S-FORT北千種	S-FORT西郊通	S-FORT福住	S-FORT室見
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	24,433	21,589	14,592	12,623	25,679
賃貸事業収入	23,062	19,572	13,735	11,468	19,942
その他賃貸事業収入	1,370	2,016	857	1,154	5,737
②賃貸事業費用合計	6,346	5,054	3,718	3,337	7,232
管理委託費	1,238	1,028	840	684	225
公租公課	2,162	1,232	1,145	1,056	1,688
水道光熱費	209	136	150	389	2,257
修繕費	474	901	779	452	2,687
保険料	38	56	50	45	56
信託報酬	295	295	-	-	295
その他賃貸事業費用	1,927	1,403	750	709	21
③NOI (=①-②)	18,087	16,535	10,874	9,285	18,447
④減価償却費	6,006	4,947	2,064	2,046	1,334
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,081	11,587	8,810	7,238	17,113
⑥資本的支出	1,428	324	297	227	2,818
⑦NCF (=③-⑥)	16,659	16,210	10,576	9,057	15,628

(単位：千円)

物件番号	A-71	A-72	B-01	B-03	B-04
物件名称	S-FORT熱田花町	S-FORT堀田通	S-FORT静岡本通	S-FORT 四日市元町	S-FORT鈴鹿
運用日数	62日間	62日間	119日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	7,702	5,357	7,584	23,506	27,516
賃貸事業収入	7,528	4,757	6,532	19,104	22,529
その他賃貸事業収入	173	600	1,051	4,402	4,986
②賃貸事業費用合計	1,113	497	4,922	6,958	7,988
管理委託費	300	244	840	1,397	1,599
公租公課	-	-	429	1,115	1,547
水道光熱費	1	20	81	742	1,155
修繕費	341	149	1,296	1,935	1,850
保険料	15	11	18	42	62
信託報酬	101	-	196	296	296
その他賃貸事業費用	352	71	2,058	1,429	1,477
③NOI (=①-②)	6,588	4,860	2,662	16,547	19,527
④減価償却費	1,376	1,221	2,102	6,265	7,456
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	5,212	3,638	560	10,282	12,071
⑥資本的支出	426	492	506	447	1,202
⑦NCF (=③-⑥)	6,162	4,367	2,156	16,100	18,325

(単位：千円)

物件番号	B-05	B-06	B-07	B-08	B-09
物件名称	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	77,863	24,563	27,656	36,213	12,975
貸貸事業収入	71,818	22,838	23,840	35,537	12,667
その他貸貸事業収入	6,045	1,725	3,815	675	308
②貸貸事業費用合計	17,539	7,249	6,339	4,125	1,713
管理委託費	2,471	1,653	1,497	-	-
公租公課	4,443	2,304	1,423	2,941	958
水道光熱費	290	389	909	-	-
修繕費	3,821	1,718	1,549	755	415
保険料	119	62	53	121	32
信託報酬	296	296	-	296	296
その他貸貸事業費用	6,096	824	907	10	10
③NOI (=①-②)	60,324	17,314	21,316	32,087	11,261
④減価償却費	14,945	6,176	6,268	13,430	4,785
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	45,378	11,138	15,048	18,656	6,476
⑥資本的支出	-	1,621	410	2,144	1,368
⑦NCF (=③-⑥)	60,324	15,693	20,906	29,943	9,892

(単位：千円)

物件番号	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14
物件名称	S-FORT西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT水戸中央	S-FORT津新町	S-FORT 三重大学前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	48,470	28,069	67,538	31,222	23,469
貸貸事業収入	44,927	23,306	60,070	26,713	20,764
その他貸貸事業収入	3,542	4,762	7,467	4,508	2,705
②貸貸事業費用合計	10,896	6,693	15,542	8,647	8,232
管理委託費	2,222	1,604	3,815	1,508	1,168
公租公課	2,653	1,510	3,937	1,746	1,385
水道光熱費	736	800	601	839	671
修繕費	2,665	1,418	4,067	1,924	2,274
保険料	78	45	168	58	46
信託報酬	296	296	296	296	-
その他貸貸事業費用	2,244	1,017	2,654	2,274	2,687
③NOI (=①-②)	37,573	21,376	51,995	22,574	15,236
④減価償却費	8,878	4,528	15,319	7,267	5,058
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	28,695	16,847	36,676	15,306	10,178
⑥資本的支出	1,533	1,039	2,308	920	270
⑦NCF (=③-⑥)	36,040	20,336	49,687	21,653	14,966

(単位：千円)

物件番号	B-15	B-16	B-17	B-18	B-19
物件名称	S-FORT高砂町	S-FORT大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT水前寺	S-FORT 熊大病院前
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	41,162	31,009	10,563	44,919	36,609
賃貸事業収入	35,946	30,523	10,563	38,134	31,067
その他賃貸事業収入	5,216	485	0	6,785	5,542
②賃貸事業費用合計	13,653	5,564	2,369	14,122	13,036
管理委託費	3,445	1,810	1,047	2,632	2,357
公租公課	2,890	2,096	909	3,338	2,866
水道光熱費	1,845	454	69	1,993	1,641
修繕費	2,549	795	97	2,810	2,200
保険料	110	83	31	110	101
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	2,517	25	213	2,942	3,573
③NOI (=①-②)	27,509	25,445	8,193	30,796	23,573
④減価償却費	11,599	8,177	2,651	10,423	11,392
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,909	17,268	5,541	20,373	12,181
⑥資本的支出	1,042	582	-	39,033	613
⑦NCF (=③-⑥)	26,466	24,862	8,193	△8,236	22,959

(単位：千円)

物件番号	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24
物件名称	S-FORT熊本船場	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT新潟本町	S-FORT元浜	S-FORT 熊本呉服町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	33,096	25,271	36,670	11,117	21,033
賃貸事業収入	30,197	23,983	35,058	10,077	18,120
その他賃貸事業収入	2,899	1,288	1,612	1,039	2,912
②賃貸事業費用合計	11,610	5,700	7,955	4,664	6,874
管理委託費	1,928	1,352	2,186	1,128	1,142
公租公課	2,722	1,622	3,212	802	1,875
水道光熱費	332	226	272	148	261
修繕費	3,303	476	670	914	1,354
保険料	80	43	78	32	82
信託報酬	296	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	2,946	1,684	1,240	1,638	2,157
③NOI (=①-②)	21,486	19,571	28,714	6,452	14,158
④減価償却費	10,968	5,505	8,081	2,713	4,704
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,517	14,065	20,633	3,738	9,453
⑥資本的支出	1,326	-	-	5,559	173
⑦NCF (=③-⑥)	20,159	19,571	28,714	892	13,985

(単位：千円)

物件番号	B-25	B-26	B-27	B-28	B-29
物件名称	S-FORT江坂 Salita	S-FORT江坂 LIBERTS	S-FORT乙川	S-FORT佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	14,299	10,518	27,077	31,272	53,392
賃貸事業収入	13,006	9,524	22,487	27,442	44,491
その他賃貸事業収入	1,293	994	4,589	3,830	8,901
②賃貸事業費用合計	5,272	3,091	9,405	8,904	14,287
管理委託費	757	687	1,295	1,359	3,647
公租公課	981	705	2,606	2,245	3,268
水道光熱費	157	156	765	1,352	310
修繕費	719	424	3,150	1,248	2,529
保険料	30	24	106	77	127
信託報酬	-	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,626	1,093	1,185	2,324	4,108
③NOI (=①-②)	9,027	7,426	17,672	22,368	39,105
④減価償却費	2,358	1,641	4,361	7,378	10,415
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,669	5,785	13,310	14,989	28,689
⑥資本的支出	-	424	1,036	284	1,242
⑦NCF (=③-⑥)	9,027	7,002	16,635	22,083	37,863

(単位：千円)

物件番号	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34
物件名称	S-FORT熊本慶徳	S-FORT 静岡天王町	S-FORT 湖南梅影 I	S-FORT江坂公園	S-FORT大分寿町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	14,783	35,873	63,814	34,773	31,277
賃貸事業収入	14,291	33,932	57,630	31,487	28,188
その他賃貸事業収入	492	1,940	6,184	3,285	3,088
②賃貸事業費用合計	3,647	10,112	8,701	8,332	9,634
管理委託費	742	1,750	2,622	2,559	1,569
公租公課	1,283	2,069	2,965	2,197	2,577
水道光熱費	89	336	2,039	435	1,229
修繕費	560	2,967	585	1,220	1,928
保険料	45	79	169	67	82
信託報酬	-	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	926	2,612	22	1,556	1,950
③NOI (=①-②)	11,136	25,760	55,113	26,440	21,643
④減価償却費	3,906	5,217	11,012	3,946	6,996
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,229	20,543	44,101	22,494	14,646
⑥資本的支出	214	1,168	205	3,457	541
⑦NCF (=③-⑥)	10,921	24,591	54,907	22,983	21,101

(単位：千円)

物件番号	B-35	B-36	B-37	C-01	C-02
物件名称	S-FORT保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT春日井	S-FORT蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎
運用日数	181日間	181日間	62日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	24,458	17,554	5,759	33,774	26,652
賃貸事業収入	22,601	14,358	5,411	30,733	23,240
その他賃貸事業収入	1,856	3,195	348	3,041	3,411
②賃貸事業費用合計	11,413	4,845	700	8,233	4,808
管理委託費	2,563	1,621	350	2,323	1,580
公租公課	3,012	1,253	-	1,959	1,314
水道光熱費	392	231	124	269	365
修繕費	1,416	932	35	2,334	741
保険料	99	52	22	56	36
信託報酬	296	-	-	296	296
その他賃貸事業費用	3,633	754	167	993	473
③NOI (=①-②)	13,044	12,708	5,059	25,541	21,843
④減価償却費	5,800	3,068	510	8,208	4,858
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,244	9,640	4,548	17,333	16,984
⑥資本的支出	1,999	422	436	1,589	5,098
⑦NCF (=③-⑥)	11,045	12,286	4,622	23,952	16,745

(単位：千円)

物件番号	C-03	C-04	C-05	C-06	C-07
物件名称	S-FORT板橋志村	S-FORT潮見	S-FORT登戸	S-FORT湘南平塚	S-FORT西船橋
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	19,766	27,351	20,853	33,733	25,870
賃貸事業収入	18,423	24,162	19,561	30,344	24,222
その他賃貸事業収入	1,342	3,188	1,292	3,389	1,648
②賃貸事業費用合計	5,848	5,433	5,264	7,089	4,828
管理委託費	1,281	1,876	1,139	2,291	1,610
公租公課	1,308	1,358	1,090	1,770	1,360
水道光熱費	203	424	156	132	125
修繕費	1,298	780	1,350	1,228	1,097
保険料	35	42	32	43	34
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,425	654	1,198	1,327	304
③NOI (=①-②)	13,918	21,918	15,588	26,644	21,041
④減価償却費	3,663	6,311	4,619	6,504	5,058
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,254	15,607	10,969	20,139	15,982
⑥資本的支出	-	1,164	733	-	424
⑦NCF (=③-⑥)	13,918	20,754	14,855	26,644	20,617

(単位：千円)

物件番号	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12
物件名称	S-FORT舞浜	S-FORT市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT相模原	S-FORT保谷
運用日数	181日間	181日間	181日間	119日間	181日間
①賃貸事業収益合計	38,705	29,616	29,640	13,431	19,620
賃貸事業収入	34,262	25,077	29,520	12,618	19,620
その他賃貸事業収入	4,442	4,538	120	812	0
②賃貸事業費用合計	5,096	8,983	4,307	4,427	2,088
管理委託費	1,968	2,161	1,417	963	-
公租公課	1,394	1,542	2,273	657	1,148
水道光熱費	484	654	-	232	-
修繕費	150	3,249	564	1,248	598
保険料	42	41	48	25	35
信託報酬	296	394	-	130	296
その他賃貸事業費用	759	937	4	1,168	10
③NOI (=①-②)	33,608	20,633	25,332	9,003	17,531
④減価償却費	7,200	3,778	7,725	2,696	3,968
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	26,407	16,854	17,606	6,307	13,562
⑥資本的支出	2,111	12,602	-	711	859
⑦NCF (=③-⑥)	31,496	8,031	25,332	8,292	16,671

(単位：千円)

物件番号	C-13	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名称	S-FORT 玉川学園前	S-FORT鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT茅ヶ崎	S-FORT川口並木
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	20,473	17,747	18,488	34,515	36,105
賃貸事業収入	18,407	16,500	18,360	31,031	32,216
その他賃貸事業収入	2,065	1,246	128	3,484	3,888
②賃貸事業費用合計	5,436	5,768	3,053	7,089	8,344
管理委託費	1,813	1,052	1,152	2,095	3,485
公租公課	1,225	1,509	1,213	1,479	1,840
水道光熱費	167	167	135	102	218
修繕費	1,208	2,767	114	1,160	920
保険料	38	55	26	42	51
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	687	215	115	1,913	1,531
③NOI (=①-②)	15,036	11,979	15,434	27,425	27,760
④減価償却費	3,717	2,367	4,225	6,827	6,704
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,318	9,611	11,209	20,598	21,056
⑥資本的支出	2,309	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	12,726	11,979	15,434	27,425	27,760

(単位：千円)

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22
物件名称	S-FORT戸田公園	S-FORT船橋塚田	S-FORT柏	S-FORT富士見台	S-RESIDENCE 松戸
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	30,464	57,644	18,144	38,067	27,767
賃貸事業収入	28,528	52,729	16,767	35,398	24,498
その他賃貸事業収入	1,935	4,915	1,377	2,668	3,268
②賃貸事業費用合計	4,877	10,891	4,786	7,532	6,086
管理委託費	2,124	3,078	1,315	2,084	2,280
公租公課	1,411	5,147	1,050	2,336	1,418
水道光熱費	274	517	247	193	238
修繕費	228	1,696	1,349	1,675	840
保険料	46	148	33	63	45
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	495	8	788	882	966
③NOI (=①-②)	25,587	46,752	13,357	30,534	21,681
④減価償却費	6,397	10,622	3,330	5,083	5,047
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,190	36,130	10,026	25,451	16,633
⑥資本的支出	-	2,396	1,192	539	-
⑦NCF (=③-⑥)	25,587	44,355	12,165	29,995	21,681

(単位：千円)

物件番号	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名称	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT錦糸町	S-FORT駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台
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	48,772	41,868	13,331	151,225	27,135
賃貸事業収入	48,000	39,784	12,865	134,740	24,540
その他賃貸事業収入	772	2,083	465	16,485	2,594
②賃貸事業費用合計	6,804	9,821	2,441	37,227	7,001
管理委託費	2,280	2,172	706	12,608	2,080
公租公課	3,364	1,770	520	9,394	2,101
水道光熱費	318	285	26	706	280
修繕費	19	3,588	365	10,844	1,735
保険料	78	59	15	277	63
信託報酬	296	296	246	296	296
その他賃貸事業費用	447	1,648	560	3,099	443
③NOI (=①-②)	41,967	32,046	10,889	113,998	20,134
④減価償却費	7,369	4,024	1,142	16,782	2,735
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	34,598	28,022	9,747	97,216	17,398
⑥資本的支出	-	1,222	-	4,312	621
⑦NCF (=③-⑥)	41,967	30,824	10,889	109,686	19,512

（単位：千円）

物件番号	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32
物件名称	S-FORT 川崎神明町	S-FORT本八幡 Mairie	S-FORT船橋 roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT小田原
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	18,787	19,745	24,927	22,036	23,364
賃貸事業収入	17,715	17,630	23,146	19,333	21,193
その他賃貸事業収入	1,071	2,115	1,780	2,702	2,171
②賃貸事業費用合計	3,947	5,082	5,658	4,605	7,406
管理委託費	1,018	1,450	1,591	1,860	1,875
公租公課	1,167	810	1,131	1,315	1,303
水道光熱費	150	173	221	195	240
修繕費	741	1,487	1,701	473	1,429
保険料	34	28	36	43	36
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	538	834	679	421	2,224
③NOI（＝①-②）	14,840	14,663	19,268	17,431	15,958
④減価償却費	2,836	2,040	3,273	2,693	4,540
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,004	12,622	15,995	14,737	11,417
⑥資本的支出	-	885	354	189	227
⑦NCF（＝⑤-⑥）	14,840	13,777	18,914	17,241	15,731



## (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、2021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筑紫通り	福岡市博多区	大規模改修工事	自 2021年10月 至 2022年1月	29	—	—
S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	大規模改修工事	自 2021年10月 至 2022年1月	59	—	—
S-FORT熊本船場	熊本市中央区	大規模改修工事	自 2021年10月 至 2022年1月	59	—	—

## 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、206,242千円であり、当期費用に区分された修繕費198,163千円とを合わせ404,405千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水前寺	熊本市中央区	大規模修繕工事	自 2021年3月 至 2021年7月	38,500
S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	大規模修繕工事	自 2021年5月 至 2021年7月	30,800
その他資本的支出				136,942
合計				206,242