

平成28年1月期 決算短信 (REIT)

平成28年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3459 U R L <http://samty-residential.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川本 哲郎

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) 増田 洋介
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理部長 (氏名) 藤原 剛
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 平成28年4月27日 分配金支払開始予定日 平成28年4月21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. 平成28年1月期の運用、資産の状況 (平成27年3月16日～平成28年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	1,458	-	598	-	170	-	168	-

	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	%	%	%
28年1月期	1,501	2.1	1.0	11.7

(注1) 本投資法人における平成28年1月期の計算期間は平成27年3月16日から平成28年1月31日までの322日間です。
 (注2) 1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数(112,527口)で除することにより算定しています。
 (注3) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当はありません。

(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	%	%
28年1月期	1,810	1,034	776	295	168	126	100.0	1.0

(注1) 利益超過分配金総額の内訳は一時差異等調整引当額からの分配金総額は0百万円、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は126百万円となります。
 (注2) 利益超過分配(出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.008です。
 (注3) 配当性向は次の算式により算出しています。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
28年1月期	33,890	16,184	47.8	99,081

(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
28年1月期	643	△32,780	33,119	982

2. 平成28年7月期の運用状況の予想 (平成28年2月1日～平成28年7月31日)

(%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
28年7月期	1,085	△25.6	423	△29.3	330	93.8	329	95.0	2,591	2,017	574

(参考) 1口当たり予想当期純利益(28年7月期) 2,017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）	28年1月期	163,340口
② 期末自己投資口数	28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、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「平成28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

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書(平成27年5月29日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書(平成27年5月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な経緯

サムティ・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)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。以下「投信法」といいます。)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、平成27年3月16日に出資金100百万円(1,000口)で設立され、平成27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)。平成27年4月14日に私募による新投資口の発行(9,000口)を行い、平成27年6月29日を払込期日とした公募による新投資口の発行(153,340口)を行い、平成27年6月30日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3459)しました。これらにより、発行済投資口の総口数は163,340口となっています。

② 運用環境

当期(平成28年1月期)におけるわが国の経済は、一部のアジア諸国に経済減速の影響がみられたものの、政府の各種経済政策や日銀による金融緩和による企業業績や雇用環境の改善が続き、国内景気は緩やかな回復基調で推移しました。米国の金利動向や欧州債務問題の再燃、中国の成長率鈍化、原油価格の動向など、わが国の経済に影響を与え得るリスク要因については注視が必要であるものの、円安や株高を背景に、企業による設備投資の増加や家計の所得増加に伴う消費マインドの改善が期待されるなど、今後も緩やかな回復が継続するものと思われれます。

不動産売買市場におきましては、J-REITのみならず、私募ファンドや事業法人、日本経済の本格回復を期待する海外投資家などを中心に、全体として積極的な投資姿勢を維持しており、引き続き市場への資金流入が継続しています。一方で優良物件の売却情報は限られており、物件の取得競争は一段と激化し、取引価格は上昇傾向にあります。良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産投資に対する意欲は依然として強く、当面は投資利回りの低下傾向が継続していくものと思われれます。

賃貸住宅市場に関しては、稼働率及び賃料水準ともに安定して推移しています。本投資法人が主として運用する主要地方都市(注)においても、総人口については増加傾向にあり、転入超過数についてもプラスを維持していることから、当面は安定した需要が見込まれます。

(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。

③ 運用状況

本投資法人は、平成27年4月15日にA-01 S-FORT新大阪ravier他7件(取得価格合計9,298百万円)、平成27年5月1日にA-04 S-FORT筑紫通り他1件(取得価格合計1,964百万円)、平成27年7月1日にA-08 S-RESIDENCE難波Brillier他17物件(取得価格合計19,238百万円)及び平成27年10月1日にA-16 S-FORT学園前(取得価格462百万円)を取得しました。この結果、第1期末(平成28年1月31日)時点における本投資法人の保有資産は29物件、取得価格の合計は30,962百万円、総賃貸可能面積は72,691.55㎡となり、稼働率は95.2%となりました。

④ 資金調達の状況

本投資法人は、平成27年6月29日に東京証券取引所への新規上場に伴う公募増資により、153,340口の投資口の発行を行い、15,015百万円の資金を調達しました。この結果第1期末(平成28年1月31日)時点における出資総額は、16,015百万円となりました。

また、本投資法人は、株式会社福岡銀行及び株式会社香川銀行より、平成27年4月15日付でA-01 S-FORT新大阪ravier他7物件(取得価格合計9,298百万円)の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するために9,250百万円の借入を、平成27年5月1日付でA-04 S-FORT筑紫通り他1物件(取得価格合計1,964百万円)の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するために1,900百万円の借入を行いました。また、平成27年7月1日付でA-08 S-RESIDENCE難波Brillier他17物件(取得価格合計19,238百万円)の取得資金及び前述の借

入金(借入額合計11,150百万円)の返済並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社福岡銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社香川銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社親和銀行、株式会社静岡銀行、株式会社熊本銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社広島銀行より17,350百万円の借入、さらに、平成27年10月1日付でA-16 S-FORT学園前(取得価格462百万円)の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するために462百万円の借入を行いました。また、平成27年7月1日付で借入れた短期借入金(借入額1,350百万円)のうち、650百万円について平成28年1月29日付で手元資金により期限前弁済を行いました。この結果、当期末(平成28年1月31日)時点における借入金残高17,162百万円となり、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50.6%となりました。

⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,458百万円、営業利益598百万円、経常利益170百万円となり、当期純利益は168百万円となりました。

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未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1,034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、当期につきましては、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362百万円の100分の35にほぼ相当する額である126,751,840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776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55.6%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。

第1期末の継続鑑定評価額の総額は、32,434,000,000円、調整後帳簿価額の総額は30,632,140,907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28,187,500円となり、第1期末の継続鑑定評価額の総額

(32,434,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(30,632,140,907円)及び第2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(28,187,500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29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29百万円です。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借入りに設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られませんが)等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

本投資法人は、当期東京証券取引所に上場し、投資運用の基本方針に基づき29物件を取得し、スポンサーのサムティ株式会社と連携し、当該29物件の運用を行って参りました。引続き当該基本方針に基づき投資運用を行い、中長期的な成長を図って参ります。

(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、サムティ株式会社とのスポンサーサポート契約に基づき、サムティ株式会社が現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ18物件について優先的売買交渉権を付与されている他、サムティ株式会社のウェアハウジング機能の活用及び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、サムティ株式会社のスポンサーサポートの活用及び各PM会社と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、戦略的なりニューアル工事の実施による資産価値及び物件競争力の維持向上、稼働率の向上、入居者入替時の賃料水準の引き上げ、駐車場収入等の付帯収入の確保により、賃貸収入の拡大を図るとともに、原状回復工事を含む修繕工事の圧縮、水道光熱費・募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の維持・改善を図ります。

(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って参ります。

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、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の上限を60%と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28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おります。

	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
28年7月期	1,085	423	330	329	2,591	2,017	574

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「平成28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。

（注）上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化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。

平成28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	・平成28年7月期：平成28年2月1日～平成28年7月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権29物件を平成28年7月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得、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。
営業収益	・賃貸事業収入については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しています。
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（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、507百万円を想定しています。 ・減価償却費は、定額法により算出しており、268百万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は、71百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、7百万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。
営業外費用	・支払利息及び融資関連費用は、93百万円を想定しています。
借入金	・本書日以降平成28年7月期中に返済期日が到来する有利子負債については、全額借換えによる資金手当てを行うことを前提としており、有利子負債残高は、17,162百万円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163,340口を前提としています。 ・平成28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。

項目	前提条件
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。 本日現在、本投資法人は、足元の外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する状況にないと考えています。 平成28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借入金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おります。本日現在保有している不動産信託受益権29物件に係る減価償却費として、平成28年7月期に268百万円を見込む中、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当該29物件について合計した額の6か月平均額は29百万円に留まるため、当該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。 以上を勘案し、本日現在において、平成28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、93百万円を見込んでいます（注1）。この場合、ペイアウトレシオ（注2）は70.8%となり、当該利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の35.0%に相当する金額となる見込みです。 <p>（注1）利益超過分配は当該計算期間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当該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、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のみ行われます。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第2期（平成28年7月期）においても利益超過分配を実施いたしません。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や新規資産（取得予定資産を含みます。）の取得に伴う新規借入れの結果本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の借入について設定される財務制限条項への抵触を含みますが、それに限られません。）が生じた場合には、第2期（平成28年7月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本日現在における方針が変更され、上記の予想にかかわらず、第2期（平成28年7月期）においても利益超過分配が実施されない場合もあります。また、本投資法人は、本日現在において、第2期（平成28年7月期）に関しては、当該計算期間について、ペイアウトレシオ70%程度を目処とし、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限として利益超過分配を実施することが相当であると考えておりますが、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合又は金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等には、かかる金額又は比率が見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいた第2期（平成28年7月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。</p> <p>（注2）「ペイアウトレシオ」とは、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。</p>
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。

（3）投資リスク

有価証券届出書（平成27年5月29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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (平成28年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	276,619
信託現金及び信託預金	705,877
営業未収入金	4,243
前払費用	42,931
未収消費税等	144,140
繰延税金資産	27
流動資産合計	1,173,839
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	20,131,994
減価償却累計額	△351,345
信託建物(純額)	19,780,648
信託機械及び装置	358,415
減価償却累計額	△10,831
信託機械及び装置(純額)	347,584
信託工具、器具及び備品	2,894
減価償却累計額	△396
信託工具、器具及び備品(純額)	2,498
信託土地	12,477,166
有形固定資産合計	32,607,898
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,284
長期前払費用	98,327
投資その他の資産合計	108,611
固定資産合計	32,716,510
資産合計	33,890,349

(単位:千円)

当期
(平成28年1月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	72,714
短期借入金	1,162,000
未払金	161,846
未払費用	1,166
未払法人税等	1,581
前受金	143,550
預り金	12,870
流動負債合計	1,555,730
固定負債	
長期借入金	16,000,000
信託預り敷金及び保証金	150,602
固定負債合計	16,150,602
負債合計	17,706,332
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	16,015,052
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	168,963
剰余金合計	168,963
投資主資本合計	16,184,016
純資産合計	※1 16,184,016
負債純資産合計	33,890,349

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)
営業収益	
賃貸事業収入	※1 1,299,936
その他賃貸事業収入	※1 158,639
営業収益合計	1,458,576
営業費用	
賃貸事業費用	※1 628,836
資産運用報酬	91,851
資産保管手数料	5,015
一般事務委託手数料	28,454
役員報酬	4,400
その他営業費用	101,288
営業費用合計	859,846
営業利益	598,729
営業外収益	
受取利息	71
営業外収益合計	71
営業外費用	
支払利息	120,663
融資関連費用	180,020
創立費	70,000
投資口交付費	57,584
営業外費用合計	428,268
経常利益	170,532
税引前当期純利益	170,532
法人税、住民税及び事業税	1,596
法人税等調整額	△27
法人税等合計	1,569
当期純利益	168,963
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	168,963

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	16,015,052			16,015,052	16,015,052
当期純利益		168,963	168,963	168,963	168,963
当期変動額合計	16,015,052	168,963	168,963	16,184,016	16,184,016
当期末残高	※1 16,015,052	168,963	168,963	16,184,016	16,184,016

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区分	第1期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)
I 当期末処分利益	168,963,658
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	126,751,840
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	295,645,400 (1,810)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	168,893,560 (1,034)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	126,751,840 (776)
IV 次期繰越利益	70,098
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1,034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。</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362百万円の100分の35にほぼ相当する額である126,751,840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776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)55.6%となります。</p>

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

第1期末の継続鑑定評価額の総額は、32,434,000,000円、調整後帳簿価額の総額は30,632,140,907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28,187,500円となり、第1期末の継続鑑定評価額の総額(32,434,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(30,632,140,907円)及び第2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(28,187,500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29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29百万円です。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借入れ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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1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	170,532
減価償却費	362,572
受取利息	△71
支払利息	120,663
投資口交付費	57,584
営業未収入金の増減額(△は増加)	△4,243
未収消費税等の増減額(△は増加)	△144,140
前払費用の増減額(△は増加)	△42,931
営業未払金の増減額(△は減少)	69,591
未払金の増減額(△は減少)	161,306
前受金の増減額(△は減少)	143,550
長期前払費用の増減額(△は増加)	△98,327
その他	△32,926
小計	763,160
利息の受取額	71
利息の支払額	△119,496
法人税等の支払額	△14
営業活動によるキャッシュ・フロー	643,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△32,966,807
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,284
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,086
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	215,486
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,780,692
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	12,962,000
短期借入金の返済による支出	△11,800,000
長期借入れによる収入	16,000,000
投資口の発行による収入	15,957,467
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,119,467
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	982,496
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 982,496

(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>2～68年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>12～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～68年	機械及び装置	12～29年	工具、器具及び備品	3～6年
建物	2～68年						
機械及び装置	12～29年						
工具、器具及び備品	3～6年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</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>当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、79,265千円です。</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本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入していません。</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

当期 (平成28年1月31日)
50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	当期 自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,193,376千円	
地代収入	29千円	
共益費収入	106,531千円	1,299,936千円
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	52,600千円	
水道光熱費収入	8,641千円	
その他収入	97,397千円	158,639千円
不動産賃貸事業収益合計		1,458,576千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	70,345千円	
水道光熱費	24,742千円	
保険料	2,512千円	
修繕費	64,195千円	
減価償却費	362,572千円	
信託報酬	12,710千円	
その他賃貸事業費用	91,757千円	
不動産賃貸事業費用合計		628,836千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		829,739千円

[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

	当期 自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	163,340口

[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

	当期 自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日
現金及び預金	276,619千円
信託現金及び信託預金	705,877千円
現金及び現金同等物	982,496千円

[金融商品に関する注記]

当期（自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日）

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、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本として、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ及び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、平成28年1月31日現在デリバティブ取引は行っておりません。

(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

借入れの資金用途は、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。

(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る場合、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

平成28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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	276,619	276,619	-
(2) 信託現金及び信託預金	705,877	705,877	-
資産計	982,496	982,496	-
(1) 短期借入金	1,162,000	1,162,000	-
(2) 長期借入金	16,000,000	16,000,000	-
負債計	17,162,000	17,162,000	-

(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) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

(2) 長期借入金

変動金利であるため、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。

(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

	当期 (平成28年1月31日)
(1) 差入敷金及び保証金	10,284千円
(2) 信託預り敷金及び保証金	150,602千円

※上記については、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。

[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

	当期 (平成28年1月31日)
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	27千円
繰延税金資産合計	27千円
繰延税金資産の純額	27千円

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

	当期 (平成28年1月31日)
法定実効税率	34.15%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△33.82%
その他	0.59%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.92%

[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

当期(自平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	当期 自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	32,607,898
期末残高	32,607,898
期末時価	32,434,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権29物件の取得(32,962,080千円)、主な減少額は、減価償却費(362,572千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

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]

	当期 自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日
1口当たり純資産額	99,081円
1口当たり当期純利益	1,501円

(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。

	当期 自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日
当期純利益(千円)	168,963
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)	168,963
期中平均投資口数(口)	112,527

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期における増資等の状況は、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(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年3月16日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成27年4月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	(注2)
平成27年6月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて私募投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格102,000円(引受価額97,920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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

平成28年2月24日付で寺内孝春が取締役(非常勤)に就任し、取締役副社長(非常勤)の小川靖展が退任しました。詳細については、平成28年2月10日付プレスリリース「資産運用会社における取締役の変更に係るお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注1)		当期 平成28年1月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	21,729	64.1
			その他地方都市	2,960	8.7
		首都圏	7,917	23.4	
信託不動産合計				32,607	96.2
預金・その他の資産				1,282	3.8
資産総額				33,890	100.0

	当期 平成28年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	17,706	52.2
純資産総額	16,184	47.8

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

(注2) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（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

平成28年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といいます。）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	661	635	2.1
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	信託受益権	3,036	2,890	9.3
主要地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	信託受益権	787	750	2.4
主要地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託受益権	1,223	1,170	3.8
主要地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託受益権	1,032	979	3.2
主要地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託受益権	833	794	2.6
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	1,419	1,340	4.3
主要地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託受益権	2,122	2,020	6.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	取得価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)
主要地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託受益権	1,109	1,020	3.3
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	757	722	2.3
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	1,677	1,590	5.1
主要地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託受益権	737	690	2.2
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	2,598	2,470	8.0
主要地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	信託受益権	791	745	2.4
主要地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	信託受益権	2,442	2,330	7.5
主要地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託受益権	496	462	1.5
その他地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	信託受益権	313	297	1.0
その他地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	信託受益権	1,486	1,420	4.6
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	527	480	1.6
その他地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託受益権	633	580	1.9
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	1,026	987	3.2
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託受益権	964	925	3.0
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託受益権	670	645	2.1
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	907	866	2.8
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託受益権	694	666	2.2
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	883	818	2.6
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	763	732	2.4
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,172	1,130	3.6
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	835	809	2.6
合計			-	-	32,607	30,962	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。

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、一般社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及び日本ヴァリュアーズ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による価格を記載しております。

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が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来における鑑定評価額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社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及び日本ヴァリュアーズ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平成28年1月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格	直接還元法		DCF法		
				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	646	652	5.1	639	4.9	5.3
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,060	3,080	5.5	3,030	5.3	5.7
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	784	790	5.6	778	5.4	5.8
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,190	1,200	5.3	1,180	5.1	5.5
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定株式会社	807	819	5.3	802	5.1	5.5
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,370	1,380	5.5	1,360	5.3	5.7
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,110	5.0	2,100	5.1	5.2
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,160	1,160	5.0	1,150	4.8	5.2
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定株式会社	746	756	5.1	741	4.9	5.3
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,620	1,630	5.5	1,610	5.3	5.7
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	732	736	5.4	728	5.2	5.6
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,600	2,610	5.0	2,600	5.1	5.2
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産研究所	804	814	5.4	794	5.2	5.6
A-15	S-FORT 片平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,520	2,540	5.4	2,500	5.2	5.6
A-16	S-FORT 学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	476	480	5.6	471	5.4	5.8
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	305	308	5.8	302	5.6	6.0
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,500	1,510	5.5	1,480	5.3	5.7
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	511	514	6.1	507	5.9	6.3
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	619	623	6.4	615	6.2	6.6
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,020	1,030	5.0	1,000	4.8	5.2
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	946	952	4.4	943	4.4	4.6
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	660	669	4.5	656	4.3	4.7
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	952	964	4.5	939	4.3	4.7

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				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-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定株式会社	675	684	4.6	671	4.4	4.8
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	841	836	5.2	843	5.2	5.4
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	744	747	5.1	742	5.1	5.3
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,160	5.1	1,150	5.1	5.3
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	836	846	4.8	825	4.6	5.0
合計			32,434	32,670	-	32,206	-	-

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 (注1)	調整後 帳簿価額 (注2)
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	646	627
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,060	2,849
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	784	734
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,190	1,155
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,060	965
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	807	782
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,370	1,321
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,005
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,160	1,010
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	746	714
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,620	1,576
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	732	684
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,600	2,450
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	804	736
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,520	2,300
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	476	457
B-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	305	292
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,500	1,397
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	511	473
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	619	572
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,020	971
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	946	925
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	660	640
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	952	859
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	675	660
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	841	811
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	744	725
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,122
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	836	805
合計			32,434	30,632

(注1) 期末算定価格は、一般社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及び日本ヴァリュアーズ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による価格を記載しております。

(注2) 本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間(本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。)の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」(本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額(期末算定価格)をいいます。以下同じです。)の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」(本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。)の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額(資本的支出)のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。

第1期末の継続鑑定評価額の総額は、32,434,000,000円、調整後帳簿価額の総額は30,632,140,907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28,187,500円となり、第1期末の継続鑑定評価額の総額(32,434,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(30,632,140,907円)及び第2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(28,187,500円)の合計を上回ります。

また、本投資法人が本日現在保有する29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29百万円です。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借入り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。

④賃貸借状況の概要

保有資産の(平成28年1月末日時点)の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント総数 (注6)	月額賃料収入 (千円) (注7)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,133.58	87.8	49	43	1	3,129
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,938.27	97.5	230	224	1	17,733
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,837.50	93.8	80	75	1	4,481
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,623.36	97.8	90	88	1	6,737
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,542.04	99.0	104	103	1	5,861
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,005.77	95.3	82	78	1	4,501
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,334.25	92.4	94	86	1	7,313
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,631.60	100.0	154	154	1	11,000
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,772.00	100.0	42	42	1	5,767
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,771.43	96.6	56	54	1	3,850
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,779.16	90.3	75	68	1	8,923
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,165.69	94.7	59	56	1	3,921
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,331.41	99.1	166	165	1	13,231
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,494.40	90.2	71	63	1	3,909
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,256.28	95.9	191	183	1	13,461
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,532.83	87.2	48	42	1	2,473
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	846.30	92.9	28	26	1	1,808
B-02	S-FORT住道	3,332.16	3,193.97	95.9	126	121	1	7,999
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,214
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,103.99	92.0	69	63	1	3,519
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,476.25	91.7	70	64	1	4,815
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,028.47	92.3	36	33	1	3,970
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,017.17	90.9	32	29	1	3,049
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,386
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	971.39	95.0	40	38	1	3,259
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,504.72	87.6	66	58	1	4,536
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,397.64	100.0	47	47	1	4,068
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.68	98.8	83	82	1	5,792
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,096.86	87.3	51	44	1	3,875
合計		72,691.55	69,205.76	95.2	2,345	2,234	29	170,585

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

(注2)「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント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おります。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

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おりません。

- (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、平成28年1月末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-01	A-02	A-03	A-04	A-05
物件名称	S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 山王	S-FORT 藤が丘	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前
運用日数	292日間	292日間	292日間	276日間	292日間
①賃貸事業収益合計	31,246	204,723	46,219	64,797	54,744
賃貸事業収入	29,513	163,508	42,170	53,676	52,113
その他賃貸事業収入	1,732	41,214	4,048	11,120	2,630
②賃貸事業費用合計	8,053	27,908	8,542	17,763	7,380
管理委託費	1,815	8,770	2,070	2,397	2,576
水道光熱費	501	1,789	875	958	704
修繕費	2,218	5,928	2,319	6,715	1,462
保険料	57	309	79	146	107
信託報酬	480	480	480	453	480
その他賃貸事業費用	2,978	10,629	2,716	7,091	2,048
③NOI (=①-②)	23,193	176,814	37,676	47,034	47,363
④減価償却費	8,865	42,044	16,137	16,021	14,369
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,327	134,770	21,539	31,013	32,994
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	23,193	176,814	37,676	47,034	47,363

(単位：千円)

物件番号	A-06	A-07	A-08	A-09	A-10
物件名称	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Brillier	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	276日間	292日間	215日間	215日間	215日間
①賃貸事業収益合計	40,878	78,618	79,174	41,031	27,396
賃貸事業収入	38,651	70,062	74,242	37,307	25,275
その他賃貸事業収入	2,227	8,555	4,931	3,723	2,121
②賃貸事業費用合計	8,532	14,262	11,964	7,732	5,111
管理委託費	2,081	3,174	3,030	1,904	1,491
水道光熱費	720	2,454	801	300	267
修繕費	2,772	3,830	877	54	1,336
保険料	94	143	122	65	45
信託報酬	453	480	472	354	354
その他賃貸事業費用	2,409	4,178	6,660	5,054	1,616
③NOI (=①-②)	32,346	64,355	67,209	33,298	22,285
④減価償却費	13,072	19,392	15,997	10,903	8,659
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,274	44,962	51,212	22,394	13,625
⑥資本的支出	-	-	-	235	172
⑦NCF (=③-⑥)	32,346	64,355	67,209	33,062	22,112

サムティ・レジデンシャル投資法人(3459)平成28年1月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15
物件名称	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT 京都西大路	S-FORT 片平
運用日数	215日間	215日間	215日間	215日間	215日間
①賃貸事業収益合計	71,778	29,646	99,005	28,988	97,318
賃貸事業収入	63,003	27,027	90,823	25,983	91,943
その他賃貸事業収入	8,775	2,618	8,182	3,005	5,374
②賃貸事業費用合計	12,507	5,518	10,821	9,167	13,074
管理委託費	3,106	1,165	3,149	1,703	4,525
水道光熱費	1,567	461	568	996	947
修繕費	3,499	691	1,888	2,428	5,300
保険料	142	62	137	53	171
信託報酬	472	354	472	454	354
その他賃貸事業費用	3,719	2,783	4,604	3,531	1,775
③NOI (=①-②)	59,270	24,128	88,184	19,820	84,243
④減価償却費	15,377	6,144	21,262	9,140	32,429
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	43,893	17,983	66,922	10,680	51,814
⑥資本的支出	524	-	-	141	165
⑦NCF (=③-⑥)	58,745	24,128	88,184	19,679	84,078

(単位：千円)

物件番号	A-16	B-01	B-02	B-03	B-04
物件名称	S-FORT 学園前	S-FORT 静岡本通	S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿
運用日数	123日間	292日間	292日間	215日間	215日間
①賃貸事業収益合計	11,080	17,217	86,646	25,179	31,654
賃貸事業収入	9,538	16,155	74,299	22,009	25,143
その他賃貸事業収入	1,541	1,062	12,347	3,170	6,511
②賃貸事業費用合計	1,993	6,406	13,390	4,934	5,041
管理委託費	538	1,922	2,837	1,643	1,850
水道光熱費	120	233	3,509	789	1,156
修繕費	352	2,041	2,358	613	655
保険料	21	43	152	44	63
信託報酬	188	479	480	354	354
その他賃貸事業費用	771	1,685	4,051	1,489	961
③NOI (=①-②)	9,086	10,811	73,256	20,244	26,613
④減価償却費	3,069	4,892	23,571	7,222	8,460
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,017	5,919	49,684	13,022	18,152
⑥資本的支出	213	-	-	235	141
⑦NCF (=③-⑥)	8,872	10,811	73,256	20,008	26,471

(単位：千円)

物件番号	C-01	C-02	C-03	C-04	C-05
物件名称	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸
運用日数	292日間	215日間	215日間	215日間	215日間
①賃貸事業収益合計	50,222	29,182	23,279	33,327	22,555
賃貸事業収入	46,816	25,487	20,150	30,806	21,344
その他賃貸事業収入	3,406	3,694	3,129	2,521	1,210
②賃貸事業費用合計	9,917	9,710	7,160	5,233	4,843
管理委託費	4,230	1,854	1,262	2,102	1,233
水道光熱費	875	545	348	673	241
修繕費	2,541	4,348	2,876	1,169	623
保険料	92	42	38	46	37
信託報酬	479	472	472	472	472
その他賃貸事業費用	1,698	2,448	2,162	768	2,234
③NOI (=①-②)	40,305	19,471	16,119	28,094	17,712
④減価償却費	16,033	5,529	4,785	7,011	6,194
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,271	13,942	11,333	21,083	11,517
⑥資本的支出	129	6,082	-	-	107
⑦NCF (=③-⑥)	40,175	13,389	16,119	28,094	17,605

(単位：千円)

物件番号	C-06	C-07	C-08	C-09
物件名称	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川
運用日数	215日間	215日間	215日間	215日間
①賃貸事業収益合計	30,643	27,643	43,317	31,059
賃貸事業収入	29,277	25,142	38,829	29,629
その他賃貸事業収入	1,365	2,501	4,487	1,429
②賃貸事業費用合計	6,827	7,585	7,275	7,584
管理委託費	1,692	1,648	1,860	2,703
水道光熱費	232	444	912	743
修繕費	326	1,529	1,793	1,640
保険料	50	40	52	46
信託報酬	472	472	472	472
その他賃貸事業費用	4,054	3,450	2,183	1,977
③NOI (=①-②)	23,815	20,058	36,041	23,474
④減価償却費	7,475	7,104	7,855	3,548
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,340	12,953	28,185	19,925
⑥資本的支出	-	240	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	23,815	19,818	36,041	23,474