

平成28年7月期 決算短信 (REIT)

平成28年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 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10月28日 分配金支払開始予定日 平成28年10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7月期の運用、資産の状況 (平成28年2月1日～平成28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	%
28年7月期	1,110	△23.9	417	△30.3	331	94.5	330	95.8
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7月期	2,025	2.0	1.0	29.9
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) 平成28年1月期の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、平成28年1月期は第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7月期	2,618	2,026	592	427	330	96	100.0	2.0
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) 平成28年1月期及び平成28年7月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.008及び0.004です。
 (注3) 配当性向は次の算式により算出しています。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7月期	33,611	16,219	48.3	99,297
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7月期	577	△31	△443	1,085
28年1月期	643	△32,780	33,119	982

2. 平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	1,790	61.2	834	100.0	582	75.7	581	75.9	2,600	2,056	544
29年7月期	1,791	0.1	740	△11.3	589	1.2	588	1.2	2,625	2,081	544

（参考）1口当たり予想当期純利益 (29年1月期) 2,056円 (29年7月期) 2,081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7月期	163,340口	28年1月期	163,340口
② 期末自己投資口数	28年7月期	0口	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、24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、9ページ記載の「平成29年1月期及び平成29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

最近の有価証券報告書(平成28年4月26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

有価証券報告書(平成28年4月26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)。その後、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、平成28年7月期末(以下「当期末」といいます。)における発行済投資口の総口数は163,340口となっています。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅として、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

平成28年7月期(以下「当期」といいます。)におけるわが国の経済は、雇用情勢に関して有効求人倍率が高水準で推移する一方、個人消費については、消費者物価指数が前年を下回る水準となり、平成28年5月には消費税増税の延期が決定される等、軟調に推移しました。企業業績については、英国の欧州連合離脱や中国経済の失速懸念から、円高が進んだこと等により、外需産業を中心として先行きの不透明感が広がっています。

資金調達環境については、平成28年1月末の日本銀行によるマイナス金利政策の導入により基準金利が低下する一方、前例のない金利水準により、借入先金融機関との条件交渉もより複雑化しております。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大により、前期に続いて活発な取引が行われ、取引価格は上昇傾向にあります。また、J-REIT市場においては、新たな投資法人の上場や公募増資に伴う物件取得が活発化しました。

賃貸住宅市場に関しては、本投資法人が主として運用する主要地方都市において、世帯数は引続き増加傾向で推移していることから、当面は安定した需要が見込まれます。

③ 運用状況

当期においては、既存物件のリーシング活動やコスト削減等に注力し、前期末の稼働率95.2%に対して当期末の稼働率は95.4%と改善しております。また、調整後賃料単価(注)についても、物件によっては賃料を下げ、礼金収入を増加させる等、戦略的な価格設定により、安定して推移しております。

上記の結果、当期末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㎡となっています。

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

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

④ 資金調達の状況

当期においては、平成27年7月1日付にて借入れた短期借入金(タームローン1-E)については、150百万円を手元現金にて返済し、残額の借換資金として、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行より、平成28年6月30日付で短期借入金(タームローン3)550百万円の借入を行いました。この結果、当期末時点における借入金残高は17,012百万円となり、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1,110百万円、営業利益417百万円、経常利益331百万円となり、当期純利益は330百万円となりました。

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2,026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276百万円の100分の35にほぼ相当する額である96,697,280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592円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は70.4%となります。

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

当期末の継続鑑定評価額の総額は、32,975,000,000円、調整後帳簿価額の総額は30,387,627,478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28,190,000円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（32,975,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（30,387,627,478円）及び第3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（28,190,000円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が当期末現在保有する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。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

今後のわが国の経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。株式市場については、中国経済の失速懸念や欧州連合の今後の情勢等のリスクが懸念され、このようなリスクを回避し、一時的に円高が進み、外需産業を中心とする業績悪化から株安に繋がる可能性が懸念されます。一方で、J-REITは、比較的安定性の高い金融商品であり、堅調に推移することが期待されます。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、今後につきましても「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(注)の活用」により、投資主価値の最大化を目指します。

(注) スポンサー及び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。）並びにスポンサーが自らが出資している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。

(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12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、戦略的なリ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、入居者入替時の礼金収入も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、BM会社との契約内容の見直しとコスト削減、電力会社等との契約見直しによる物件毎の水光熱費の最適化により、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

(A) 資産の取得

本投資法人は平成28年8月1日及び平成28年8月2日に、以下の不動産信託受益権(15物件(取得価格の総額:17,159百万円)及び不動産(現物)(5物件(取得価格の総額:3,430百万円))を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格(注1) (百万円)
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	2,489
A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	非開示(注2)	平成28年8月1日	1,080
A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	株式会社マルモ	平成28年8月2日	870
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	株式会社ICHI	平成28年8月1日	400
A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	非開示(注2)	平成28年8月1日	720
A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	株式会社マルモ	平成28年8月2日	680
A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	570
A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	非開示(注2)	平成28年8月2日	1,900
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	1,200
A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	1,858
A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	812
A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	500
A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	1,085
B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	2,323
B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	612
B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	株式会社マルモ	平成28年8月2日	630
B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	サムティ株式会社	平成28年8月2日	1,050
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	サムティ株式会社	平成28年8月2日	375
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	サムティ株式会社	平成28年8月2日	850
C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	585
	合計	-	-	-	20,589

(注1) 取得価格は、取得済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) 取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

(B) 新投資口の発行

本投資法人は平成28年7月11日及び同年7月20日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成28年8月1日に払込が完了しています。この結果、平成28年8月1日付で出資総額が25,888,765,800円、発行済投資口の総口数は、283,000口になっています。

発行新投資口数 : 119,660口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり86,686円
 発行価格(募集価格)の総額 : 10,372,846,760円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり83,574円
 発行価額(払込金額)の総額 : 10,000,464,840円
 払込期日 : 平成28年8月1日

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実行しました。

	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 4-A	株式会社三井住友銀行	3,500	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.6%	平成31年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	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					
	株式会社佐賀銀行					
	株式会社三重銀行					
ターム ローン 4-B	株式会社三井住友銀行	3,500	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.7%	平成32年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	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					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社佐賀銀行					
株式会社三重銀行						
ターム ローン 4-C	株式会社福岡銀行	2,100	0.67676% (固定金利)	平成31年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	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					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社佐賀銀行					
	株式会社三重銀行					
	株式会社大分銀行					
ターム ローン 4-D	株式会社福岡銀行	2,100	0.77296% (固定金利)	平成32年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	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					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社広島銀行					
	株式会社佐賀銀行					
	株式会社三重銀行					
株式会社大分銀行						

(D) 投資法人債の発行

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下のとおり、投資法人債を発行しました。

銘柄	発行総額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	償還方法	摘要
第1回無担保投資法人債 (適格機関投資家限定)	1,000	0.77296%	平成28年 8月2日	平成32年 8月2日	期限一括	無担保 無保証

(参考情報)

資金の返済

本投資法人は手元現金により、平成28年8月31日付で以下の短期借入金の期限前弁済を行いました。

	借入先	借入額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
ターム ローン2	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行	462	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.4%	平成28年 9月30日	期限一括	無担保 無保証

③ 運用状況の見通し

平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)及び平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	1,790	834	582	581	2,600	2,056	544
29年7月期	1,791	740	589	588	2,625	2,081	544

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29年1月期及び平成29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29年1月期及び平成29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"> 平成29年1月期：平成28年8月1日～平成29年1月31日（184日） 平成29年7月期：平成29年2月1日～平成29年7月31日（181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又は不動産信託受益権49物件を平成29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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（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。 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、平成29年1月期に1,021百万円、平成29年7月期に975百万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、平成29年1月期に440百万円、平成29年7月期に440百万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、平成29年1月期に71百万円、平成29年7月期に117百万円を想定しています。なお、平成29年8月1日及び同年8月2日に取得した20物件の平成29年1月期の固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分により計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分の総額30百万円を取得原価に算入するため、費用計上されません。 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、平成29年1月期に13百万円、平成29年7月期に13百万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	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年7月11日開催の本投資法人役員会で決議した、公募による新投資口の発行等に係る費用として、平成29年1月期に5百万円、平成29年7月期に5百万円を見込んでいます。 投資法人債発行費として平成29年1月期に3百万円、平成29年7月期に3百万円を見込んでいます。 支払利息、その他融資関連費用として、平成29年1月期に242百万円、平成29年7月期に141百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書日以降平成29年1月期中及び平成29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、有利子負債総額は、平成29年1月期28,750百万円、平成29年7月期28,750百万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283,000口を前提としています。 平成29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29年1月期及び平成29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。取得済資産（49物件）に係る減価償却費として、平成29年1月期に440百万円、平成29年7月期に440百万円を見込む中、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49物件について合計した額の6か月平均額は49百万円（平成29年1月期の見積額は49百万円、平成29年7月期の見積額は49百万円）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。 以上を勘案し、本日現在において、平成29年1月期、平成29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154百万円、154百万円を見込んでいます（注）。この場合、ペイアウトレシオはそれぞれ72.0%、72.2%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の35.0%、35.0%に相当する金額となる見込みです。 <p>（注）利益超過分配は各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、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3期（平成29年1月期）及び第4期（平成29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。）の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、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負債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3期（平成29年1月期）及び第4期（平成29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3期（平成29年1月期）及び第4期（平成29年7月期）において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3期（平成29年1月期）及び第4期（平成29年7月期）に関しては、各計算期間について、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。）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と考えていますが、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3期（平成29年1月期）及び第4期（平成29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>
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28年7月11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)

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	276,619	348,514
信託現金及び信託預金	705,877	736,636
営業未収入金	4,243	3,174
前払費用	42,931	45,113
未収消費税等	144,140	-
繰延税金資産	27	11
その他	-	20,841
流動資産合計	1,173,839	1,154,291
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,131,994	20,139,584
減価償却累計額	△351,345	△619,387
信託建物(純額)	19,780,648	19,520,196
信託機械及び装置	358,415	358,415
減価償却累計額	△10,831	△19,013
信託機械及び装置(純額)	347,584	339,401
信託工具、器具及び備品	2,894	5,355
減価償却累計額	△396	△899
信託工具、器具及び備品(純額)	2,498	4,456
信託土地	12,477,166	12,477,166
有形固定資産合計	32,607,898	32,341,221
投資その他の資産		
投資有価証券	-	20,966
差入敷金及び保証金	10,284	10,284
長期前払費用	98,327	84,358
投資その他の資産合計	108,611	115,609
固定資産合計	32,716,510	32,456,831
資産合計	33,890,349	33,611,122

(単位:千円)

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	72,714	58,959
短期借入金	1,162,000	1,012,000
未払金	161,846	10,406
未払費用	1,166	1,022
未払分配金	-	2,095
未払消費税等	-	4,555
未払法人税等	1,581	827
前受金	143,550	150,156
預り金	12,870	2,146
流動負債合計	1,555,730	1,242,170
固定負債		
長期借入金	16,000,000	16,000,000
信託預り敷金及び保証金	150,602	149,714
固定負債合計	16,150,602	16,149,714
負債合計	17,706,332	17,391,884
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	16,015,052	16,015,052
出資総額控除額	-	△126,751
出資総額(純額)	16,015,052	15,888,300
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	168,963	330,936
剰余金合計	168,963	330,936
投資主資本合計	16,184,016	16,219,237
純資産合計	※1 16,184,016	※1 16,219,237
負債純資産合計	33,890,349	33,611,122

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,299,936	※1 1,012,267
その他賃貸事業収入	※1 158,639	※1 98,350
営業収益合計	1,458,576	1,110,617
営業費用		
賃貸事業費用	※1 628,836	※1 538,568
資産運用報酬	91,851	76,044
資産保管手数料	5,015	3,233
一般事務委託手数料	28,454	23,128
役員報酬	4,400	2,400
会計監査人報酬	-	8,100
その他営業費用	101,288	41,819
営業費用合計	859,846	693,294
営業利益	598,729	417,322
営業外収益		
受取利息	71	77
還付加算金	-	305
営業外収益合計	71	382
営業外費用		
支払利息	120,663	64,924
融資関連費用	180,020	21,049
創立費	70,000	-
投資口交付費	57,584	-
営業外費用合計	428,268	85,973
経常利益	170,532	331,731
税引前当期純利益	170,532	331,731
法人税、住民税及び事業税	1,596	849
法人税等調整額	△27	15
法人税等合計	1,569	865
当期純利益	168,963	330,866
前期繰越利益	-	70
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	168,963	330,936

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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	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	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額							
新投資口の発行	16,015,052		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	-	16,015,052	168,963	168,963	16,184,016	16,184,016
当期末残高	※1 16,015,052	-	16,015,052	168,963	168,963	16,184,016	16,184,016

当期(自平成28年2月1日 至 平成28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	16,015,052	-	16,015,052	168,963	168,963	16,184,016	16,184,016
当期変動額							
利益超過分配		△126,751	△126,751			△126,751	△126,751
剰余金の配当				△168,893	△168,893	△168,893	△168,893
当期純利益				330,866	330,866	330,866	330,866
当期変動額合計	-	△126,751	△126,751	161,973	161,973	35,221	35,221
当期末残高	※1 16,015,052	△126,751	15,888,300	330,936	330,936	16,219,237	16,219,237

（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)	第2期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
I 当期末処分利益	168,963,658	330,936,824
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	126,751,840	96,697,280
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	295,645,400 (1,810)	427,624,120 (2,618)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	168,893,560 (1,034)	330,926,840 (2,026)
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)	96,697,280 (592)
IV 次期繰越利益	70,098	9,984
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）は55.6%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2,026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276百万円の100分の35にほぼ相当する額である96,697,280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592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70.4%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2期末の継続鑑定評価額の総額は、32,975,000,000円、調整後帳簿価額の総額は30,387,627,478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28,190,000円となり、第2期末の継続鑑定評価額の総額（32,975,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（30,387,627,478円）及び第3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（28,190,000円）の合計を上回ります。

（注2） 本投資法人が第2期末（平成28年7月31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)

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	170,532	331,731
減価償却費	362,572	276,728
受取利息	△71	△77
支払利息	120,663	64,924
投資口交付費	57,584	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	△4,243	1,069
未収消費税等の増減額(△は増加)	△144,140	144,140
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	4,555
前払費用の増減額(△は増加)	△42,931	△2,181
営業未払金の増減額(△は減少)	69,591	△13,785
未払金の増減額(△は減少)	161,306	△150,899
前受金の増減額(△は減少)	143,550	6,606
長期前払費用の増減額(△は増加)	△98,327	13,968
その他	△32,926	△32,532
小計	763,160	644,247
利息の受取額	71	77
利息の支払額	△119,496	△65,068
法人税等の支払額	△14	△1,603
営業活動によるキャッシュ・フロー	643,721	577,652
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	△10,561
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	△22,076
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	215,486	21,188
投資有価証券の取得による支出	-	△20,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,780,692	△31,449
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	550,000
短期借入金の返済による支出	△11,800,000	△700,000
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	-
分配金の支払額	-	△293,549
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,119,467	△443,549
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	982,496	102,653
現金及び現金同等物の期首残高	-	982,496
現金及び現金同等物の期末残高	※1 982,496	※1 1,085,150

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>						
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="655 607 1043 719"> <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						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は、79,265千円、当期はありません。</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 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。 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"> 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>(2) 消費税等の処理方法 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

前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
50,000千円	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

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)		当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28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	1,193,376千円		928,266千円	
地代収入	29千円		13千円	
共益費収入	106,531千円	1,299,936千円	83,987千円	1,012,267千円
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	52,600千円		40,048千円	
水道光熱費収入	8,641千円		6,768千円	
その他収入	97,397千円	158,639千円	51,533千円	98,350千円
不動産賃貸事業収益合計		1,458,576千円		1,110,617千円
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		54,971千円	
水道光熱費	24,742千円		19,193千円	
公租公課	-		70,561千円	
保険料	2,512千円		1,824千円	
修繕費	64,195千円		55,178千円	
減価償却費	362,572千円		276,728千円	
信託報酬	12,710千円		9,690千円	
その他賃貸事業費用	91,757千円		50,419千円	
不動産賃貸事業費用合計		628,836千円		538,568千円
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		829,739千円		572,048千円

[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

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	163,340口	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

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
現金及び預金	276,619千円	348,514千円
信託現金及び信託預金	705,877千円	736,636千円
現金及び現金同等物	982,496千円	1,085,150千円

[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、平成28年7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

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

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

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

(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

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	-

平成28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。

	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	348,514	348,514	-
(2) 信託現金及び信託預金	736,636	736,636	-
資産計	1,085,150	1,085,150	-
(1) 短期借入金	1,012,000	1,012,000	-
(2) 長期借入金	16,000,000	16,000,000	-
負債計	17,012,000	17,012,000	-

(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、当該帳簿価額によつています。

(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、当該帳簿価額によつています。

(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

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
投資有価証券(※1)	-	20,966千円
差入敷金及び保証金(※2)	10,284千円	10,284千円
信託預り敷金及び保証金(※2)	150,602千円	149,714千円
合計	160,887千円	180,965千円

(※1) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、時価を把握す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。

(※2) 市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあつ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 (平成28年1月31日)	(単位: 千円)
	1年以内
現金及び預金	276,619
信託現金及び信託預金	705,877
合計	982,496

当期 (平成28年7月31日) (単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	348,514
信託現金及び信託預金	736,636
合計	1,085,150

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (平成28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
短期借入金	1,162,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	5,000,000	5,000,000	4,000,000	2,000,000
合計	1,162,000	-	5,000,000	5,000,000	4,000,000	2,000,000

当期 (平成28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
短期借入金	1,012,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,000,000	5,000,000	4,000,000	2,000,000	-
合計	1,012,000	5,000,000	5,000,000	4,000,000	2,000,000	-

[有価証券に関する注記]

前期（平成28年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28年7月31日）

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額20,966千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

[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

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	27千円	11千円
繰延税金資産合計	27千円	11千円
繰延税金資産の純額	27千円	11千円

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

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
法定実効税率	34.15%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△33.82%	△32.23%
その他	0.59%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.92%	0.26%

[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 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。

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28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、次の通りです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	-	32,607,898
期中増減額	32,607,898	△266,677
期末残高	32,607,898	32,341,221
期末時価	32,434,000	32,975,000

(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、前期の主な減少額は減価償却費(362,572千円)であり、当期の主な減少額は減価償却費(276,728千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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]

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
1口当たり純資産額	99,081円	99,297円
1口当たり当期純利益	1,501円	2,025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。

	前期 (自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日)	当期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
当期純利益(千円)	168,963	330,866
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	330,866
期中平均投資口数(口)	112,527	163,340

[重要な後発事象に関する注記]

(A) 資産の取得

本投資法人は平成28年8月1日及び平成28年8月2日に、以下の不動産信託受益権(15物件(取得価格の総額:17,159,000千円)及び不動産(現物)(5物件(取得価格の総額:3,430,000千円))を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格(注1) (千円)
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	2,489,000
A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	非開示(注2)	平成28年8月1日	1,080,000
A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	株式会社マルモ	平成28年8月2日	870,000
A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	株式会社ICHI	平成28年8月1日	400,000
A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	非開示(注2)	平成28年8月1日	720,000
A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	株式会社マルモ	平成28年8月2日	680,000
A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	570,000
A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	非開示(注2)	平成28年8月2日	1,900,000
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	1,200,000
A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	1,858,000
A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	812,000
A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	500,000
A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	サムティ株式会社	平成28年8月2日	1,085,000
B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	2,323,000
B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	612,000
B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	株式会社マルモ	平成28年8月2日	630,000
B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	サムティ株式会社	平成28年8月2日	1,050,000
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	サムティ株式会社	平成28年8月2日	375,000
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	サムティ株式会社	平成28年8月2日	850,000
C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市	合同会社ブリッジサード	平成28年8月2日	585,000
	合計	-	-	-	20,589,000

(注1) 取得価格は、取得済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)を千円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

(B) 新投資口の発行

本投資法人は平成28年7月11日及び同年7月20日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成28年8月1日に払込が完了しています。この結果、平成28年8月1日付で出資総額が25,888,765千円、発行済投資口の総口数は、283,000口になっています。

発行新投資口数 : 119,660口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり86,686円
 発行価格(募集価格)の総額 : 10,372,846千円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり83,574円
 発行価額(払込金額)の総額 : 10,000,464千円
 払込期日 : 平成28年8月1日

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実行しました。

	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
ターム ローン 4-A	株式会社三井住友銀行	3,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.6%	平成31年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	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					
	株式会社佐賀銀行					
	株式会社三重銀行					
ターム ローン 4-B	株式会社三井住友銀行	3,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.7%	平成32年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	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					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社佐賀銀行					
株式会社三重銀行						
ターム ローン 4-C	株式会社福岡銀行	2,100,000	0.67676% (固定金利)	平成31年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	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					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社佐賀銀行					
	株式会社三重銀行					
	株式会社大分銀行					
ターム ローン 4-D	株式会社福岡銀行	2,100,000	0.77296% (固定金利)	平成32年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行					
	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					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社広島銀行					
	株式会社佐賀銀行					
	株式会社三重銀行					
株式会社大分銀行						

(D) 投資法人債の発行

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下のとおり、投資法人債を発行しました。

銘柄	発行総額 (千円)	利率	発行年月日	償還期限	償還方法	摘要
第1回無担保投資法人債 (適格機関投資家限定)	1,000,000	0.77296%	平成28年 8月2日	平成32年 8月2日	期限一括	無担保 無保証

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降における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	
平成27年3月16日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
平成27年4月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	(注3)
平成27年6月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	(注4)
平成28年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	163,340	△126	15,888	(注5)

(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100,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 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4) 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。

(注5) 平成28年3月16日開催の本投資法人役員会において、第1期(平成28年1月期)に係る金銭の分配として、1口あたり776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。

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

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注2)		当期 平成28年7月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	21,545	64.1
			その他地方都市	2,930	8.7
		首都圏	7,865	23.4	
信託不動産合計				32,341	96.2
匿名組合出資持分(注1)				20	0.1
預金・その他の資産				1,249	3.7
資産総額				33,611	100.0

	当期 平成28年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	17,391	51.7
純資産総額	16,219	48.3

(注1) 合同会社ブリッジサードを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注2) 「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3) 「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4) 「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	656	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	3,010	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	777	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	1,212	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	1,023	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	825	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	1,407	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	2,108	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	1,099	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	749	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	1,665	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	732	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	2,580	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	785	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	2,416	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	492	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	310	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	1,471	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	521	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	626	580	1.9
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	1,016	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	959	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	667	645	2.1
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	901	866	2.8
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託受益権	688	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	877	818	2.6
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	757	732	2.4
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,165	1,130	3.6
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	832	809	2.6
合計			-	-	32,341	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)	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	660	666	5.1	653	4.9	5.3
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,100	3,120	5.4	3,070	5.2	5.6
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	797	803	5.5	791	5.3	5.7
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	1,190	5.1	5.5
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,090	5.1	1,060	4.9	5.3
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	826	837	5.2	821	5.0	5.4
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,390	1,400	5.4	1,380	5.2	5.6
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,220	2,240	4.8	2,210	4.9	5.0
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,150	1,160	5.0	1,140	4.8	5.2
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	753	765	5.0	748	4.8	5.2
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,630	1,640	5.4	1,620	5.2	5.6
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	730	735	5.4	725	5.2	5.6
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,680	2,690	4.9	2,680	5.0	5.1
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産研究所	797	806	5.4	787	5.2	5.6
A-15	S-FORT 片平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,530	2,550	5.3	2,510	5.1	5.5
A-16	S-FORT 学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	479	484	5.6	474	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	300	303	5.8	296	5.6	6.0
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,530	1,540	5.4	1,510	5.2	5.6
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	513	516	6.1	509	5.9	6.3
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	608	612	6.4	604	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	992	999	4.3	989	4.3	4.5
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	670	680	4.4	666	4.2	4.6
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	977	990	4.4	963	4.2	4.6

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (百万円)	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	694	704	4.5	690	4.3	4.7
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	889	883	5.1	891	5.1	5.3
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	754	757	5.1	752	5.1	5.3
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,170	1,170	5.1	1,170	5.1	5.3
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	856	866	4.7	845	4.5	4.9
合計			32,975	33,236	-	32,744	-	-

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	660	624
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,100	2,826
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	797	725
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,190	1,145
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,070	956
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	826	774
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,390	1,310
A-08	S-RESIDENCE難波Brillier	株式会社谷澤総合鑑定所	2,220	1,992
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,150	1,001
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	753	707
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,630	1,565
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	730	679
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,680	2,433
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	797	731
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,530	2,277
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	479	451
B-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	300	290
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,530	1,383
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	513	468
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	608	566
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,020	962
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	992	921
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	670	637
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	977	854
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	694	655
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	889	806
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	754	720
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,116
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	856	803
合計			32,975	30,387

(注1) 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2期末の継続鑑定評価額の総額は、32,975,000,000円、調整後帳簿価額の総額は30,387,627,478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28,190,000円となり、第2期末の継続鑑定評価額の総額（32,975,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（30,387,627,478円）及び第3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（28,190,000円）の合計を上回ります。

また、本投資法人が第2期末（平成28年7月31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。

④賃貸借状況の概要

保有資産の(平成28年7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	1,238.56	95.9	49	47	1	3,386
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,746.37	95.2	230	217	1	17,307
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,788.50	91.3	80	73	1	4,373
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,499.14	94.4	90	85	1	6,509
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,319.92	90.4	104	94	1	5,340
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,030.61	96.5	82	79	1	4,565
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,380.02	93.6	94	88	1	7,519
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	3,631.60	3,631.60	100.0	154	154	1	11,022
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,497
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,706.84	93.1	56	52	1	3,703
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,988.67	94.3	75	71	1	9,290
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,249.88	98.4	59	58	1	4,079
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,348.20	99.4	166	165	1	13,326
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,590.40	96.0	71	68	1	4,213
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,280.55	96.3	191	184	1	13,641
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,536.31	87.4	48	41	1	2,447
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	716.10	78.6	28	22	1	1,521
B-02	S-FORT住道	3,332.16	3,254.13	97.7	126	123	1	8,150
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,599.93	94.6	54	51	1	3,012
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,256.24	98.7	69	68	1	3,796
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,471.70	91.4	70	64	1	4,821
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,038.56	93.2	36	34	1	4,041
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,046.49	93.5	32	30	1	3,164
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,399
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	1,022.10	100.0	40	40	1	3,439
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,717.46	100.0	66	66	1	5,168
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,329.14	95.1	47	45	1	3,892
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,664.08	96.4	83	80	1	5,647
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,320
合計		72,691.55	69,348.05	95.4	2,345	2,240	29	171,593

(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7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	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	21,270	110,643	28,512	43,205	34,159
賃貸事業収入	19,536	101,856	26,136	39,754	32,524
その他賃貸事業収入	1,733	8,786	2,376	3,450	1,634
②賃貸事業費用合計	6,212	25,273	7,896	10,204	8,694
管理委託費	1,190	5,616	1,483	1,668	1,612
公租公課	1,309	8,175	1,987	2,981	2,430
水道光熱費	304	949	418	512	402
修繕費	946	5,762	2,238	2,827	2,847
保険料	33	177	46	93	62
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	2,130	4,295	1,426	1,825	1,041
③NOI (=①-②)	15,057	85,369	20,615	33,000	25,465
④減価償却費	5,751	26,680	10,163	10,723	9,130
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,305	58,688	10,452	22,277	16,334
⑥資本的支出	968	950	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	14,089	84,419	20,615	33,000	25,465

(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Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	28,547	51,790	69,668	35,912	22,308
賃貸事業収入	27,256	44,763	64,447	33,508	20,840
その他賃貸事業収入	1,291	7,027	5,220	2,404	1,467
②賃貸事業費用合計	7,186	12,933	13,349	4,959	6,519
管理委託費	1,403	2,047	2,581	1,643	1,223
公租公課	2,011	2,863	5,018	1,679	1,676
水道光熱費	462	1,659	830	275	240
修繕費	2,022	2,823	1,215	573	1,914
保険料	60	82	103	55	38
信託報酬	297	297	396	297	297
その他賃貸事業費用	927	3,160	3,204	434	1,129
③NOI (=①-②)	21,360	38,856	56,318	30,953	15,789
④減価償却費	8,731	12,291	13,803	9,690	7,431
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,629	26,565	42,514	21,263	8,357
⑥資本的支出	-	264	-	101	100
⑦NCF (=③-⑥)	21,360	38,592	56,318	30,852	15,689

(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	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	57,522	25,190	88,055	25,854	86,416
賃貸事業収入	53,139	24,263	79,188	23,716	79,780
その他賃貸事業収入	4,383	927	8,867	2,137	6,635
②賃貸事業費用合計	17,005	4,679	13,271	8,362	20,950
管理委託費	2,649	1,021	2,715	1,727	3,999
公租公課	4,793	1,619	5,424	1,452	6,298
水道光熱費	1,678	498	486	1,098	843
修繕費	3,718	451	1,476	2,064	5,584
保険料	120	53	116	45	145
信託報酬	396	297	396	297	297
その他賃貸事業費用	3,649	739	2,655	1,678	3,781
③NOI (=①-②)	40,516	20,510	74,783	17,491	65,466
④減価償却費	13,226	5,291	18,371	8,071	27,944
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	27,290	15,219	56,411	9,419	37,521
⑥資本的支出	825	-	-	1,600	2,631
⑦NCF (=③-⑥)	39,691	20,510	74,783	15,891	62,834

(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	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	16,560	11,230	54,297	21,391	26,193
賃貸事業収入	14,992	9,246	46,844	18,746	22,195
その他賃貸事業収入	1,567	1,983	7,453	2,645	3,998
②賃貸事業費用合計	5,731	5,004	12,674	5,117	7,124
管理委託費	739	1,071	1,833	1,402	1,670
公租公課	1,277	852	2,897	1,118	1,672
水道光熱費	376	143	1,983	738	1,131
修繕費	1,760	1,672	2,871	897	1,008
保険料	31	24	87	37	53
信託報酬	277	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	1,267	942	2,703	624	1,290
③NOI (=①-②)	10,828	6,225	41,623	16,274	19,069
④減価償却費	4,622	3,126	14,873	6,206	7,284
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,206	3,098	26,749	10,068	11,784
⑥資本的支出	271	687	-	-	130
⑦NCF (=③-⑥)	10,557	5,538	41,623	16,274	18,939

(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	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	31,475	27,560	19,953	29,059	21,256
貸貸事業収入	28,576	24,411	18,671	26,398	20,251
その他貸貸事業収入	2,898	3,149	1,282	2,660	1,005
②貸貸事業費用合計	10,236	4,788	5,391	6,727	5,032
管理委託費	2,421	1,639	1,339	1,948	1,327
公租公課	1,883	1,289	1,296	1,324	1,085
水道光熱費	510	479	294	537	211
修繕費	3,127	311	868	1,329	915
保険料	53	36	32	39	31
信託報酬	297	396	396	396	396
その他貸貸事業費用	1,943	635	1,162	1,151	1,065
③NOI (=①-②)	21,238	22,771	14,562	22,331	16,223
④減価償却費	10,339	4,967	4,109	6,048	5,452
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	10,899	17,804	10,452	16,283	10,771
⑥資本的支出	-	508	400	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	21,238	22,263	14,162	22,331	16,223

(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	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	31,091	24,008	38,746	27,768
貸貸事業収入	28,871	22,620	34,103	25,624
その他貸貸事業収入	2,219	1,387	4,642	2,143
②貸貸事業費用合計	7,535	5,430	6,960	6,582
管理委託費	1,541	1,311	1,802	2,337
公租公課	1,907	1,356	1,370	1,506
水道光熱費	222	350	721	831
修繕費	433	1,144	1,713	657
保険料	42	34	44	39
信託報酬	396	396	396	396
その他貸貸事業費用	2,990	836	911	814
③NOI (=①-②)	23,556	18,577	31,785	21,186
④減価償却費	6,456	6,121	6,764	3,050
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	17,099	12,455	25,020	18,135
⑥資本的支出	-	110	400	105
⑦NCF (=③-⑥)	23,556	18,467	31,385	21,080