SAMTY
RESIDENTIAL

SAMTY
RESIDENTIAL

Japan-Wide Portfolio

第3期 資産運用報告

自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日

サムティ・レジデンシャル投資法人

証券コード：3459

東京都千代田区丸の内一丁目8番3号

http://www.samty-residential.com

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、サムティ・レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

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等への投資を行い、これらの賃貸借を通じて、居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを基本理念とし、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、平成27年6月30日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に新規上場いたしました。
この度、第3期（平成29年1月期）の決算を無事に迎えることができましたのも、ひとえに投資主の皆様のご支援とご理解の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに本投資法人の第3期の運用概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

本投資法人は、平成28年8月に上場後初となる公募増資により10,000百万円を調達し、新規借入及び投資法人債の発行と合わせて20物件20,589百万円を取得いたしました。これにより資産規模は49物件51,551百万円となりました。また、LED照明の導入や電力供給会社の切替によるコスト削減、キッチン等の設備改修、宅配Box設置等の入居者向けサービスの拡充による資産価値及び物件競争力の維持向上等、ポートフォリオ全体の収益性の拡大を図るべく内部成長の推進に努めて参りました。
この結果、平成29年1月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は97.5％と安定的に推移し、営業収益1,806百万円、営業利益849百万円、経常利益606百万円、当期純利益605百万円を計上したことから、投資口1口当たりの分配金は、当初見込みと比較して45円、1.7%増の2,645円となりました。
なお第4期の営業収益は1,797百万円、1口当たり分配金は2,625円を見込んでいます。

本投資法人は、今後もスポンサーであるサムティ株式会社のスポンサーサポートを最大限活用し、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を実現し、投資主価値の最大化を目指して参ります。
投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

（左）サムティアセットマネジメント株式会社　代表取締役社長
増田 洋介

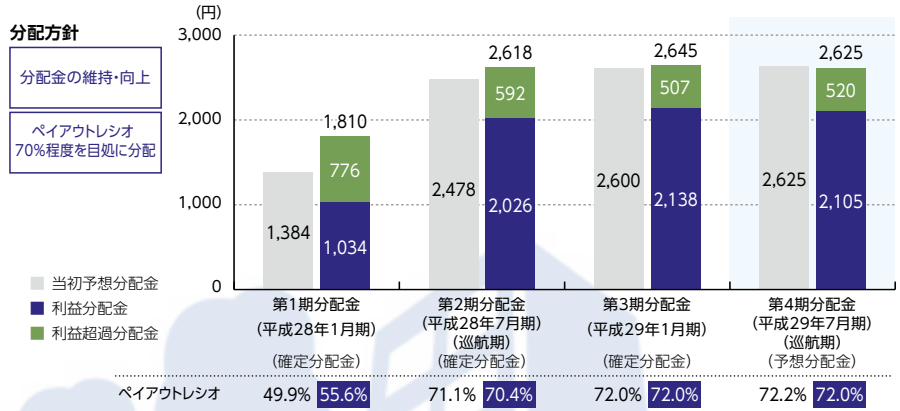
（右）サムティ・レジデンシャル投資法人　執行役員
サムティアセットマネジメント株式会社　取締役　リート運用本部長
川本 哲郎

目 次

ご挨拶…… 1
決算ハイライト…… 2
本投資法人の特徴…… 3
Ⅰ.資産運用報告 …… 15
Ⅱ.貸借対照表 …… 37
Ⅲ.損益計算書 …… 39
Ⅳ.投資主資本等変動計算書 …… 40
Ⅴ.注記表 …… 41
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書 …… 53
Ⅶ.監査報告書 …… 54
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 55
投資主インフォメーション…… 57

決算ハイライト

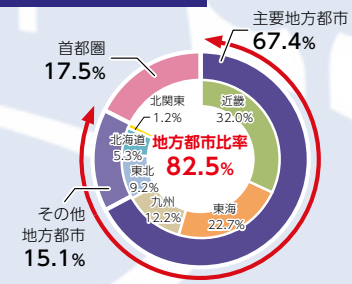
第3期確定分配金（1口当たり）（平成29年1月期）	2,645円
（ご参考）	
第4期予想分配金（1口当たり）（平成29年7月期）	2,625円



営業収益	1,806百万円	経常利益	606百万円
営業利益	849百万円	当期純利益	605百万円

取得価格合計	51,551百万円
平均鑑定NOI利回り	5.6%
平均稼働率	97.5%
平均築年数	7.9年

エリア別投資比率（取得価格ベース）



本投資法人の特徴

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」及び「サムティグループ(注1)の活用」により、安定性・成長性・収益性を追求したポートフォリオの構築を目指します。

主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

安定性	成長性	収益性
▶全国の厳選されたレジデンスへの分散投資	▶主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大	▶厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現

サムティグループの活用

▶多岐にわたるスポンサーサポート

・本投資法人は、スポンサーサポートを通じて、サムティグループが培ってきたリソースやノウハウを活用することで、日本全国の幅広い地方都市における物件取得及び効率的な賃貸運営の実現を目指します。

サムティ

平成27年10月26日 東証一部市場変更

■ 国内拠点

大阪本社・東京支店・福岡支店・札幌支店
名古屋支店

■ 事業内容

不動産事業
高いクオリティを持つ不動産の企画開発・再生・販売

不動産賃貸事業
マンション・オフィス・商業施設等多様な資産の賃貸

▶サムティグループ開発物件「S-RESIDENCE」シリーズの安定供給

・「S-RESIDENCE」は、平成17年よりサムティグループが開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。今後竣工が見込まれる「S-RESIDENCE」については、スポンサーサポート契約により原則として本投資法人に優先的売買交渉権が付与されています。

・当ブランドにおいては、自然石を贅沢に活用し、吹抜けにより開放感のあるエントランス、ラグジュアリーホテルを彷彿させる間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回りにより高級感を演出しております。

(注1)「サムティグループ」とは、サムティ株式会社及びサムティ株式会社の連結子会社(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。)並びにサムティ株式会社が自ら出資しているサムティ株式会社の連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人は除きます。

ポートフォリオ構築方針

▶用途別投資方針

		投資比率(注2)
レジデンス(注3)	**シングル・コンパクトタイプの物件重視** シングルタイプ ▶ 戸当たりの専有面積 30m²未満 コンパクトタイプ ▶ 戸当たりの専有面積 30m²以上60m²未満	80%以上
運営型施設	ホテル及びヘルスケア施設(注4)等	20%以下

(注2) 取得価格ベースです。
(注3)「レジデンス」とは、賃貸住宅のことを指します。
(注4) ヘルスケア施設には、主たる用途を高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含みますが、これらに限りません。

▶エリア別投資方針

	投資エリア区分	投資比率(注5)
地方都市	**主要地方都市** (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) 主にターミナル駅への乗り入れや、駅・バスターミナルとの接近性等の利便性のある立地を重視しつつ、50%以上の投資を行います。	50%以上
	その他地方都市 (主要地方都市を除く地方都市) 主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。	20%以下
		70%程度
首都圏	**東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県** 主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅(又はバス停)から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。	30%程度

(注5) 取得価格ベースです。なお、上記の投資比率は目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

第3期TOPICS（公募増資の実施）

本投資法人は、第3期において公募増資を行い、20物件205億円（取得価格合計）の物件を取得いたしました。本募集に伴い、ポートフォリオの安定性が向上いたしました。

本募集に伴うポートフォリオの変化

▶ **資産規模の着実な拡大**

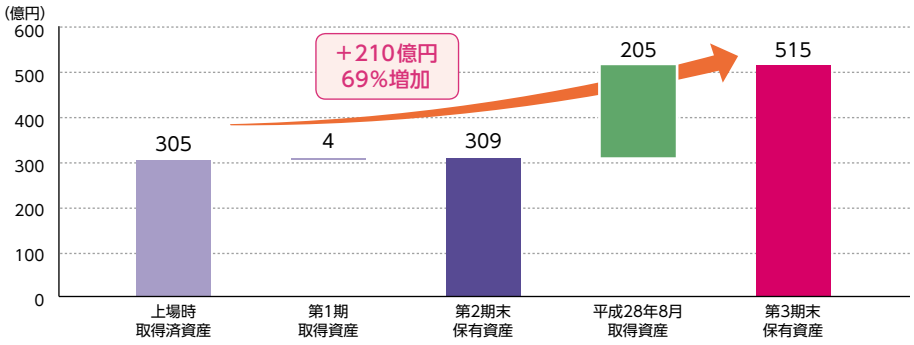
	第2期末（平成28年7月期）		新規取得資産		第3期末（平成29年1月期）
物件数	29物件	＋	20物件	＝	49物件
取得価格合計	30,962百万円		20,589百万円		51,551百万円
鑑定評価額合計	32,975百万円		21,981百万円		55,693百万円
平均鑑定NOI利回り	5.6%		5.6%		5.6%
平均稼働率	95.4%		98.2%（注1）		97.5%
平均築年数（注2）	8.1年		6.0年		7.9年
賃貸可能戸数	2,345戸		1,409戸		3,754戸

（注1）「新規取得資産」の平均稼働率は、竣工後間もないS-FORT鶴舞arts及びS-FORT鶴舞cubeを除いた平成28年4月末時点の数値です。なお、当該2物件を含めた平均稼働率は94.9%です。

（注2）「平均築年数」は、各取得済資産の各期末時点（新規取得資産については平成28年4月末日時点）の築年数を、取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

資産規模の推移

▶ **資産規模推移**（取得価格ベース、億円）



主な保有資産

A-08 S-RESIDENCE難波Briller

所在地	大阪府大阪市浪速区元町
アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「なんば」駅徒歩約7分
賃貸可能戸数	154戸

A-13 S-RESIDENCE神戸磯上通

所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通
アクセス	JR神戸線「三ノ宮」駅徒歩約8分
賃貸可能戸数	166戸

A-17 S-RESIDENCE新大阪駅前

所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島
アクセス	JR東海道本線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅徒歩約4分
賃貸可能戸数	167戸

A-25 S-RESIDENCE神戸元町

所在地	兵庫県神戸市中央区相生町
アクセス	JR東海道本線「神戸」駅徒歩約5分、神戸高速線「西元町」駅徒歩約2分
賃貸可能戸数	81戸

B-05 S-RESIDENCE江坂

所在地	大阪府吹田市広芝町
アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅徒歩約5分
賃貸可能戸数	138戸

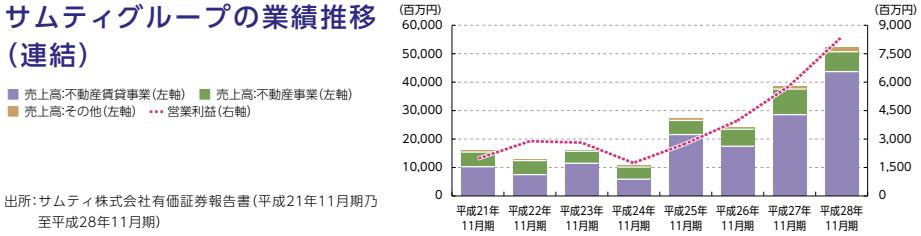
C-10 S-RESIDENCE横須賀中央

所在地	神奈川県横須賀市米が浜通
アクセス	京急本線「横須賀中央」駅徒歩約6分
賃貸可能戸数	25戸

成長戦略

本投資法人は、土地の仕入れから賃貸マンションの企画開発、収益物件への投資、賃貸募集、物件管理、売却及び保有をグループ内で完結できる総合不動産企業グループである「サムティグループ」の活用により、日本全国の幅広い地方都市における物件取得及び効率的な賃貸運営の実現を目指します。

サムティグループの業績推移（連結）



出所：サムティ株式会社有価証券報告書（平成21年11月期乃至平成28年11月期）

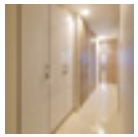
サムティグループが開発するマンションブランド「S-RESIDENCE」

「S-RESIDENCE」は、平成17年よりサムティグループが自社開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。快適な暮らしを支える使い勝手の良さ、そして耐久性を実現した設備仕様。毎日使うものだからこそ、デザイン性も重視した機能の数々。住む人の視点からセレクトし、上質で心地良い生活空間を演出しています。

■日常から私的空間へと迎え入れる落ち着きのあるエントランスホール

■プライバシーにも配慮したホテルライクな内廊下

■広々として使い勝手の良い玄関周りの収納



スポンサーによる外部成長のサポート

スポンサーからのパイプライン

本投資法人は、スポンサー又はスポンサーが出資する特別目的会社が開発・保有する物件について優先的売買交渉権が付与されます。

▶ **優先的売買交渉権を付与されている開発物件**（平成29年1月31日現在）

		地方都市					首都圏				
		物件名	所在地	賃貸戸数	竣工(予定)時期		物件名	所在地	賃貸戸数	竣工(予定)時期
優先的売買交渉権付開発物件	①	S-RESIDENCE深江橋EAST	大阪市東成区	144戸	平成29年1月	⑩	S-RESIDENCE川崎貝塚	川崎市川崎区	43戸	平成29年1月
	②	S-RESIDENCE深江橋EASTⅡ	大阪市東成区	96戸	平成29年1月	⑪	S-RESIDENCE新宿	東京都新宿区	65戸	平成30年1月
	③	S-RESIDENCE新大阪WEST	大阪市淀川区	224戸	平成29年1月	⑫	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	81戸	平成30年1月
	④	S-RESIDENCE谷町五丁目	大阪市中央区	84戸	平成29年7月	⑬	S-RESIDENCE日本橋中洲	東京都中央区	116戸	平成30年3月
	⑤	S-RESIDENCE都島	大阪市都島区	120戸	平成29年7月	⑭	S-RESIDENCE松戸本町	千葉県松戸市	52戸	平成30年3月
	⑥	S-RESIDENCE名古屋千代田	名古屋市中区	109戸	平成29年8月					
	⑦	S-RESIDENCE南堀江	大阪市西区	154戸	平成29年9月					
	⑧	S-RESIDENCE木川東	大阪市淀川区	187戸	平成30年1月					
	⑨	S-RESIDENCE江坂垂水町	大阪府吹田市	75戸	平成29年6月					
合計		9物件		1,193戸			5物件		357戸	

（注）本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

一貫した投資方針による着実な外部成長

医療機関及び大学等の教育施設に近接した物件に継続的に投資し、かつ賃料固定型MLを採用することで安定的な収益の確保を図ります。

ブリッジファンドへの出資

ブリッジファンドの匿名組合出資（250百万円）を実施し、同ファンドに組み入れられた8物件について優先交渉権を獲得

▶ **合同会社ブリッジフォース**

出資持分取得日	平成29年3月13日	鑑定評価額	9,102百万円
優先交渉権期間	平成32年3月15日まで	優先交渉権の行使価格	8,786百万円（上限）
物件数	8物件		

■S-RESIDENCE（スポンサー開発物件）

S-RESIDENCE緑橋駅前

所在地	大阪市東成区
建築時期	平成28年10月
賃貸可能戸数	148戸
鑑定評価額	1,950百万円
アクセス	大阪市営地下鉄中央線、今里線「緑橋」駅徒歩約2分

S-RESIDENCE横浜反町

所在地	横浜市神奈川区
建築時期	平成28年11月
賃貸可能戸数	36戸
鑑定評価額	686百万円
アクセス	東急電鉄東横線「反町」駅徒歩約6分

■S-FORT（外部取得物件）

	サムティ西宮レジデンス（仮称）S-FORT西宮	S-FORT豊平三条	S-FORT青葉上杉	トロワボヌール本町（仮称）S-FORT船橋塚田	カレッジスクエア保谷（仮称）S-FORT保谷	CQレジデンス玉川学園（仮称）S-FORT玉川学園
所在地	兵庫県西宮市	札幌市豊平区	仙台市青葉区	千葉県船橋市	東京都西東京市	東京都町田市
建築時期	平成21年3月	平成20年3月	平成19年10月	平成20年3月	平成19年3月	平成20年2月
賃貸可能戸数	102戸	63戸	66戸	117戸	60戸	60戸
鑑定評価額	1,480百万円	785百万円	967百万円	1,920百万円	712百万円	602百万円
アクセス	阪神電鉄阪神本線「西宮」駅徒歩約3分	札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅徒歩約8分	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅徒歩約3分	東武鉄道野田線「塚田」駅徒歩約6分	西武鉄道池袋線「保谷」駅徒歩約10分	小田急電鉄小田原線「玉川学園」駅徒歩約4分

（注）上記仮称は、本投資法人が物件を取得した場合の予定名称です。

財務ハイライト（平成29年1月31日現在）

バンクフォーメーションの最適化、有利子負債の返済年限の分散等により、強固な財務基盤の構築を推進します。

財務の状況

▶ **第3期末時点**（平成29年1月31日時点）

平均残存期間	2.7年	長期負債比率	98.1%
平均借入金利	0.9%	総資産LTV	51.5%(注)

(注) 平成29年1月31日時点の有利子負債残高28,750百万円/総資産合計55,828百万円で算定しています。

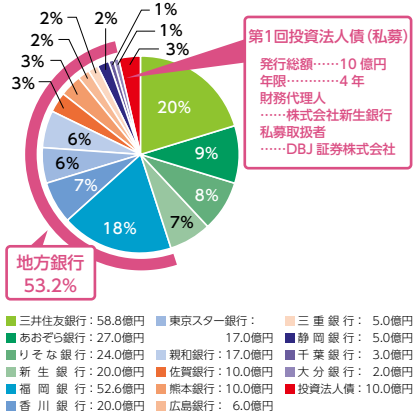
借入れ及び投資法人債一覧

借入区分	タームローン	借入先	残高（百万円）	固定変動	利率(注)	借入日	返済期限
長期	1-A	三井住友銀行及び福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	変動	基準金利+0.6%	平成27年7月1日	平成30年6月30日
長期	1-B		5,000	変動	基準金利+0.7%	平成27年7月1日	平成31年6月30日
長期	1-C		4,000	変動	基準金利+0.8%	平成27年7月1日	平成32年6月30日
長期	1-D		2,000	変動	基準金利+0.9%	平成27年7月1日	平成33年6月30日
短期	3	三井住友銀行及び福岡銀行	550	変動	基準金利+0.4%	平成28年6月30日	平成29年6月30日
長期	4-A	三井住友銀行及び福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,500	変動	基準金利+0.6%	平成28年8月2日	平成31年8月2日
長期	4-B		3,500	変動	基準金利+0.7%	平成28年8月2日	平成32年8月2日
長期	4-C		2,100	固定	0.67676%	平成28年8月2日	平成31年8月2日
長期	4-D		2,100	固定	0.77296%	平成28年8月2日	平成32年8月2日
合計			27,750				

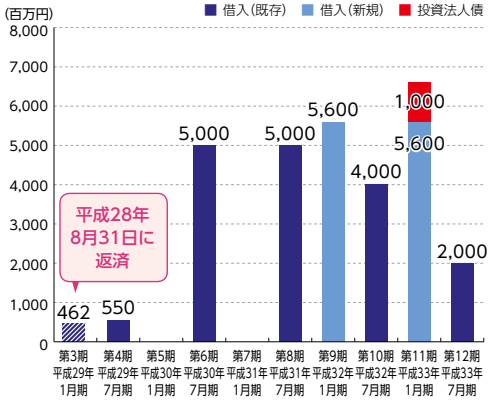
(注) 基準金利とは全銀協1か月日本円TIBORをいいます。

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	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
合計	1,000					

有利子負債の状況



有利子負債の返済期限の分散状況



キャッシュマネジメント方針

本投資法人は、ポートフォリオの特性を踏まえ、余剰資金を最適に配分し、資金効率を高めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案して、資金配分を検討

- 建物等の機能維持のための資本的支出
- 手元運転資金等の確保

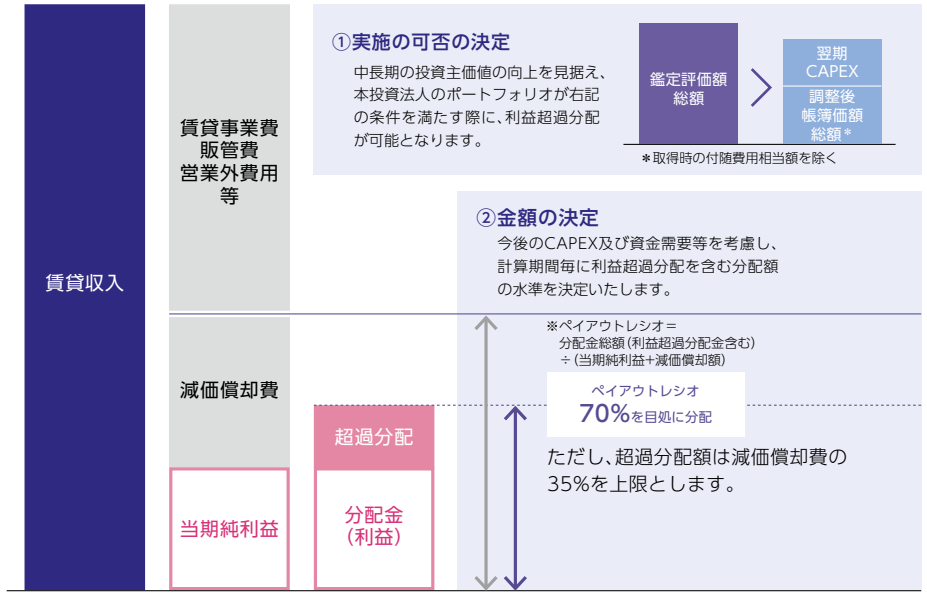
分配後のキャッシュから、下記の各施策に最適配分

- 有利子負債削減等による財務基盤の強化
- 利益超過分配を含む投資主への還元
- ポートフォリオの収益力向上に資する投資

利益を超える金銭の分配の方針

本投資法人は、運用の成果の分配として、ペイアウトレシオに基づき毎期の分配額を決定します。ただし、当該分配に利益超過分配を含む場合には、投資主価値の毀損を避けるために、本投資法人の財務状況及び将来の資本的支出（CAPEX）等の額を勘案し、以下の要件を満たすこととします。

▶ **利益超過分配の方針の概略**



内部成長実績

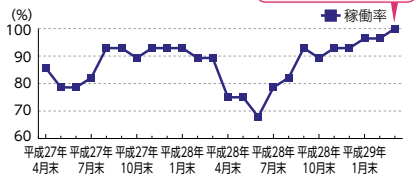
物件特性や周辺のマーケット状況、地域特性を勘案したリーシング

B-01 S-FORT静岡本通

第2期では新築競合物件の出現により苦戦を強いられておりました。PM会社と地場の仲介会社や協力会社へ、改めてマーケットでの物件の位置付け、ニーズ、ターゲット層等定期的なヒアリングを実施し、多面的に分析を行い、モデルルームを設置し案内件数を増やし、競合が増える中で認知度を再度高め、また家具や家電付き住戸を設け転勤や新生活ニーズの取り込みに重きを置く戦略的なリーシング活動の結果、第2期平均稼働79.2%から第3期平均稼働91.1%と平均稼働率の向上を実現しました。

■稼働率推移
(平成27年4月末～平成29年3月末)

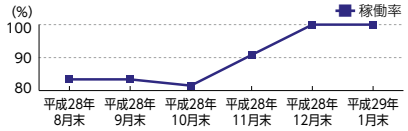
平成29年3月末時点
稼働率：100.0%



A-18 S-FORT葵一丁目

本物件の早急な知名度向上を重要課題とし、客付業者及び見込客へ向けたモデルルームの内覧会を開催する等の戦略的リーシング活動を実施した結果、本投資法人取得時点(平成28年8月末)の稼働率83.4%は、平成29年1月末時点で100%まで向上しました。

■稼働率推移（平成28年8月末～平成29年1月末）



(注)稼働率推移は、本投資法人が各物件を取得した月の属する末日時点から平成29年1月末までの推移を表したものです。

コスト削減及び入居者のユーザビリティ向上に向けた施策

▶ 電力供給会社の切替によるコスト削減

物件毎に電力供給会社の見直しを行い、供給会社の切替を実施した全31物件において、年額1,764千円のコスト削減を実施しました。

	電力会社切替前(年額)(千円)(注)	電力切替後(年額)(千円)(注)
A-04 S-FORT筑紫通り	1,188	1,079
B-06 S-FORT宇都宮	1,025	928
C-11 S-FORT相模原	1,008	907
全 31物件	28,805	27,041

導入物件の平均削減率(年額)(注)
6.1% (-1,764千円)

(注)電力供給会社切替後の削減額は電力切替会社からの提案資料より試算された予測値です。

▶ LED照明導入によるコスト削減

下記7物件において、LED照明を導入。
年額3,237千円の水光熱費削減を実施しました。

導入物件	水光熱費削減金額(年額)(千円)(注)
A-06 S-FORT高宮	-267
A-11 S-FORT中島公園	-1,422
A-15 S-FORT片平	-613
A-18 S-FORT葵一丁目	-523
C-01 S-FORT蒔田公園	-108
C-08 S-FORT舞浜	-240
C-11 S-FORT相模原	-63
合計 7物件	-3,237

LED導入後の年間使用料削減率(年額)(%)(注)
46.1% (-3,237千円)

(注)LED導入後の削減額は導入前の電力使用量の実績値を基に算出した予測値です。

▶ カーシェアリング導入

C-04 S-FORT潮見

安定収益の確保をするとともに、車を所有しない入居者向けサービスを拡充。

都心に近い立地、20代～30代の入居者が多いという物件の特性に合った施策を導入することで、収益安定面とサービス面の拡充を図ります。

▶ 設備改修

C-05 S-FORT登戸　C-08 S-FORT舞浜

多様化する入居者のニーズにマッチした改修を行うことにより、物件競争力を強化。

S-FORT登戸
(改修後申込住戸:2件)

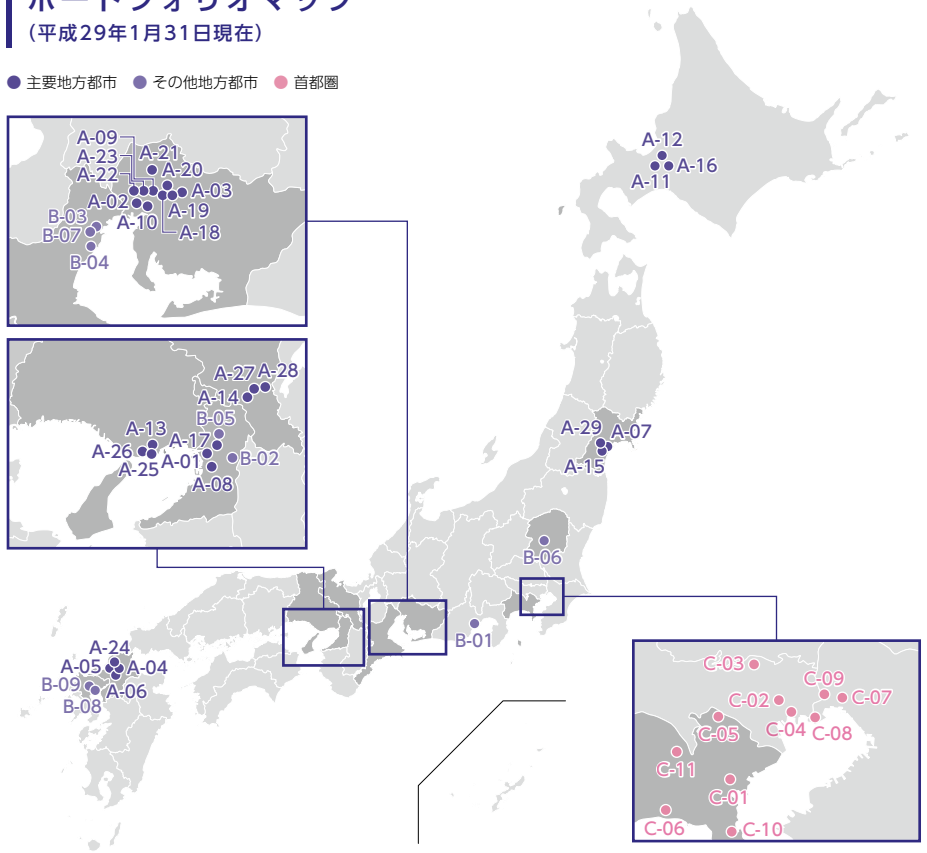
S-FORT舞浜
(改修後申込住戸:10件)

築10年以上を経過した水廻り設備の入替。キッチンを1口コンロから2口コンロに刷新し、女性層を中心としたターゲットの拡充を図ります。

ポートフォリオマップ

(平成29年1月31日現在)

● 主要地方都市 ● その他地方都市 ● 首都圏



物件番号	物件名
A-01	S-FORT新大阪ravir
A-02	S-FORT山王
A-03	S-FORT藤が丘
A-04	S-FORT筑紫通り
A-05	S-FORT福岡県庁前
A-06	S-FORT高宮
A-07	S-FORT福岡公園
A-08	S-RESIDENCE難波Briller
A-09	S-FORT鶴舞marks
A-10	S-FORT六番町
A-11	S-FORT中島公園
A-12	S-FORT北大前
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通
A-14	S-FORT京都西大路
A-15	S-FORT片平
A-16	S-FORT学園前
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前

物件番号	物件名
A-18	S-FORT葵一丁目
A-19	S-FORT葵
A-20	S-FORT車道
A-21	S-FORT上小田井
A-22	S-FORT鶴舞arts
A-23	S-FORT鶴舞cube
A-24	S-FORT福岡東
A-25	S-RESIDENCE神戸元町
A-26	S-FORT神戸神楽町
A-27	S-FORT二条城前
A-28	S-FORT知恩院前
A-29	S-FORT宮町
B-01	S-FORT静岡本通
B-02	S-FORT住道
B-03	S-FORT四日市元町
B-04	S-FORT鈴鹿
B-05	S-RESIDENCE江坂

物件番号	物件名
B-06	S-FORT宇都宮
B-07	S-FORT四日市西新地
B-08	S-FORT佐賀本庄
B-09	S-FORT佐賀医大前
C-01	S-FORT蒔田公園
C-02	S-FORT日本橋箱崎
C-03	S-FORT板橋志村
C-04	S-FORT潮見
C-05	S-FORT登戸
C-06	S-FORT湘南平塚
C-07	S-FORT西船橋
C-08	S-FORT舞浜
C-09	S-FORT市川
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央
C-11	S-FORT相模原

(注)第3期取得資産を網掛けで示しています。

ポートフォリオ一覧（平成29年1月31日現在）

第3期取得資産	物件番号	物件名	所在地	種類	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（%）	賃貸可能戸数
主要地方都市								
	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	シングル/コンパクト	635	667	5.4	49
	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	シングル/コンパクト	2,890	3,150	6.1	230
	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	シングル	750	807	6.0	80
	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	コンパクト	1,170	1,190	5.5	90
	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	シングル	979	1,080	5.8	104
	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	シングル/店舗	794	826	5.5	82
	A-07	S-FORT稲岡公園	仙台市宮城野区	シングル/コンパクト/ファミリー	1,340	1,410	5.7	94
	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	シングル	2,020	2,270	5.4	154
	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	ファミリー	1,020	1,180	5.7	42
	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	シングル/店舗	722	762	5.3	56
	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	コンパクト/ファミリー	1,590	1,640	5.7	75
	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	コンパクト/店舗	690	744	5.8	59
	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	シングル/コンパクト	2,470	2,740	5.4	166
	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	シングル/店舗	745	801	5.9	71
	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	2,330	2,530	5.9	191
	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	シングル/コンパクト	462	482	5.9	48
●	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	シングル/コンパクト	2,489	2,710	5.3	167
●	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	コンパクト	1,080	1,130	5.2	54
●	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	ファミリー	870	976	5.6	28
●	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	ファミリー	400	427	5.7	19
●	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	ファミリー	720	741	5.6	40
●	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	ファミリー	680	767	5.6	28
●	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	コンパクト/ファミリー	570	647	5.6	32
●	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	コンパクト	1,900	2,040	5.4	135
●	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	シングル/コンパクト	1,200	1,360	5.7	81
●	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	シングル	1,858	2,120	6.2	168
●	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	シングル/コンパクト/ファミリー	812	858	5.1	47
●	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	コンパクト/ファミリー/店舗	500	525	5.0	18
●	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	シングル/コンパクト	1,085	1,110	5.4	91
その他地方都市								
	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	コンパクト	297	305	6.0	28
	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	シングル/コンパクト	1,420	1,540	5.9	126
	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	コンパクト	480	522	6.7	54
	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	コンパクト	580	619	6.9	69
●	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	シングル/コンパクト	2,323	2,500	5.3	138
●	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	コンパクト	612	642	6.0	52
●	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	コンパクト/ファミリー	630	711	6.6	60
●	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	コンパクト/事務所	1,050	1,070	6.2	127
●	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	コンパクト	375	394	6.5	46
首都圏								
	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	シングル/コンパクト	987	1,030	5.2	70
	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	シングル/コンパクト	925	1,030	4.7	36
	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	コンパクト	645	678	4.8	32
	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	シングル	866	998	5.1	52
	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	シングル	666	694	4.8	40
	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	シングル	818	920	5.6	66
	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	シングル/コンパクト	732	759	5.3	47
	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	シングル	1,130	1,190	5.4	83
	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	シングル/店舗	809	868	5.2	51
●	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	シングル/保育所	850	925	6.1	25
●	C-11	S-FORT相模原	相模原市中央区	シングル	585	608	5.3	53
合計		49物件			51,551	55,693	5.6	3,754

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期　別		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	第3期 自 平成28年8月 1 日 至 平成29年1月31日
営業収益	(百万円)	1,458	1,110	1,806
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,458	1,110	1,806
営業費用	(百万円)	859	693	956
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	628	538	766
営業利益	(百万円)	598	417	849
経常利益	(百万円)	170	331	606
当期純利益	(百万円)	168	330	605
総資産額	(百万円)	33,890	33,611	55,828
(対前期比)	(%)	−	△0.8	66.1
純資産額	(百万円)	16,184	16,219	26,397
(対前期比)	(%)	−	0.2	62.8
有利子負債額	(百万円)	17,162	17,012	28,750
出資総額(純額)(注4)	(百万円)	16,015	15,888	25,792
発行済投資口の総口数	(口)	163,340	163,340	283,000
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	99,081	99,297	93,276
分配金総額	(百万円)	295	427	748
1口当たり分配金	(円)	1,810	2,618	2,645
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,034	2,026	2,138
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	776	592	507
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.0	1.0	1.4
(年換算値)	(%)	1.1	2.0	2.7
自己資本利益率(注5)	(%)	2.1	2.0	2.8
(年換算値)	(%)	2.4	4.1	5.6
期末自己資本比率(注5)	(%)	47.8	48.3	47.3
(対前期増減)	(%)	−	0.5	△1.0
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数	(日)	322	182	184
期末投資物件数	(件)	29	29	49
減価償却費	(百万円)	362	276	434
資本的支出額	(百万円)	8	10	26
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円)	1,192	848	1,475
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円)	531	607	1,040
1口当たりFFO(注5)	(円)	3,254	3,719	3,675
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	50.6	50.6	51.5

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日(平成27年3月16日)から平成28年1月末日までです。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 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5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費−不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

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)しました。平成28年8月には新投資口の発行を実施しており、平成29年1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283,000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投資環境と運用実績

平成29年1月期(以下「当期」といいます。)におけるわが国の経済は、雇用情勢に関しては有効求人倍率が高水準で推移するなど雇用・所得環境の改善が続いたものの、個人消費につきましては、物価上昇などの影響により横ばいが続きました。また、企業業績につきましては、中国経済の失速懸念や英国の欧州連合離脱により円高が進みましたが、米大統領選以降の円高修正や海外景気の緩やかな回復等を背景に、先行きの改善期待が広がっています。

資金調達環境については、平成28年1月末に日本銀行によるマイナス金利政策が導入されましたが、平成28年9月に10年物国債金利をゼロ%に誘導する政策が導入されるなど、前例のない金利水準や政策により、借入先金融機関との条件交渉もより複雑化しています。

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、世帯数は引き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。

当期においては、平成28年8月1日にA-18 S-FORT葵一丁目他2物件を、平成28年8月2日にA-17 S-RESIDENCE新大阪駅前他16物件合計20物件を新規に取得しました。新規取得物件に加え、既存29物件におきましても、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動に取り組んだことから稼働率は堅調に推移しました。また、調整後賃料単価(注)は、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、安定して推移しました。コスト削減につきましても、電力供給会社の切替やLED照明の導入等による水道光熱費の削減、ビルメンテナンス会社との契約見直しによる管理委託費の削減に取り組みました。

上記の結果、当期末における本投資法人の保有資産は49物件、取得価格の合計は51,551百万円、総賃貸可能面積は123,627.65㎡、稼働率97.5%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。
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

③資金調達の概要

当期においては、平成28年8月1日付の新投資口の発行により10,000百万円の調達を行い、この結果、期末時点での出資総額(純額)が25,792百万円となりました。また、平成28年8月2日付にて、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する協調融資団により長期借入金(タームローン4-A、タームローン4-B、タームローン4-C、タームローン4-D)11,200百万円の借入れを行うと同時に、DBJ証券株式会社を私募取扱者として第1回無担保投資法人債(適格機関投資家限定)を発行し1,000百万円を調達しました。更に、平成28年8月31日付で平成27年10月1日付にて株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行より借り入れた短期借入金462百万円について手元資金による返済を行いました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は28,750百万円となり、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51.5%となりました。

④業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,806百万円、営業利益849百万円、経常利益606百万円となり、当期純利益は605百万円となりました。

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2,138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434百万円の100分の33にほぼ相当する額である143,481,000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507円となりました。なお、ペイアウトレシオ(当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合)は72.0%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、55,693,000,000円、調整後帳簿価額の総額は50,607,595,166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46,837,950円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額(55,693,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(50,607,595,166円)及び第4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(46,837,950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49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49百万円です。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。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降平成29年1月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総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)
平成28年 8 月 1 日	公募増資	119,660	283,000	10,000	25,888	(注6)
平成28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7)

(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円にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、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口当たり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。
(注6) 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7) 平成28年9月14日開催の本投資法人役員会において、第2期(平成28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。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別	第1期	第2期	第3期
	自 平成27年3月16日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月 1 日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月 1 日 至 平成29年1月31日
最 高	98,300円	98,200円	89,400円
最 低	73,900円	82,000円	80,400円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成27年6月30日です。

(4) 分配金等の実績

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2,138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434百万円の100分の33にほぼ相当する額である143,481,000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507円となりました。

期　別		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	第3期 自 平成28年8月 1 日 至 平成29年1月31日
当期未処分利益総額	(千円)	168,963	330,936	605,166
利益留保額	(千円)	70	9	112
金銭の分配金総額	(千円)	295,645	427,624	748,535
(1口当たり分配金)	(円)	1,810	2,618	2,645
うち利益分配金総額	(千円)	168,893	330,926	605,054
(1口当たり利益分配金)	(円)	1,034	2,026	2,138
うち出資払戻総額	(千円)	126,751	96,697	143,481
(1口当たり出資払戻額)	(円)	776	592	507
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	–	–	–
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	–	–	–
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	126,751	96,697	143,481
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	776	592	507

(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」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3期末の継続鑑定評価額の総額は、55,693,000,000円、調整後帳簿価額の総額は50,607,595,166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46,837,950円となり、第3期末の継続鑑定評価額の総額(55,693,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(50,607,595,166円)及び第4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(46,837,950円)の合計を上回ります。

(注2) 本投資法人が当該計算期間の期末時点に保有する49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49百万円です。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) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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、米大統領選後の円高修正により、株高となりましたが、米新大統領の政策や欧州連合の情勢、中国経済の失速等のリスクが懸念されています。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) サムティ株式会社(以下「スポンサー」といいます。)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、スポンサーとのスポンサーサポート契約に基づき、スポンサーが現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ14物件について優先的売買交渉権を付与されている他、スポンサー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、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等により賃貸収入の拡大を図ります。また、ビルメンテナンス会社との契約内容の見直しや、電力会社の切替、LED照明導入等による物件毎の水道光熱費の最適化、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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、平成29年3月13日付で、以下の資産(匿名組合出資持分)を取得しました。

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社ブリッジフォース　B号匿名組合出資持分
信託対象不動産	S-RESIDENCE緑橋駅前 S-RESIDENCE横浜反町 サムティ西宮レジデンス S-FORT豊平三条 S-FORT青葉上杉 トロワボヌール本町 カレッジスクエア保谷 CQレジデンス玉川学園
出資金額	250百万円
契約締結日	平成29年3月10日
出資持分取得日	平成29年3月13日
出資持分取得資金	自己資金による

(注1) 合同会社ブリッジフォース(以下「本合同会社」といいます。)を営業者とする匿名組合に係るB号匿名組合出資持分です。
(注2) 本合同会社は、平成29年3月15日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得しました。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第1期	第2期	第3期
	(平成28年1月31日)	(平成28年7月31日)	(平成29年1月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	163,340	163,340	283,000
出資総額(純額)(注) (百万円)	16,015	15,888	25,792
投資主数 (人)	10,434	11,282	17,280

(注) 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。

(2) 投資口に関する事項

平成29年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	20,947	7.40
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	13,531	4.78
サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目3番24号	12,374	4.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	10,998	3.88
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	9,482	3.35
近畿産業信用組合	大阪市天王寺区筆ヶ崎町2番8号	7,588	2.68
大阪厚生信用金庫	大阪市中央区日本橋二丁目8番14号	5,820	2.05
大同信用組合	大阪市西区北堀江一丁目4番3号	4,957	1.75
笠城　秀彬	大阪府豊中市	3,461	1.22
GMOクリック証券株式会社	東京都渋谷区桜丘町20番1号	2,062	0.72
合　計		91,220	32.23

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円) (注2)
執行役員	川本　哲郎	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役兼リート運用本部長	– (注3)
監督役員 (注1)	藤木　隆弘	藤木公認会計士事務所　代表	1,200
	中原　健夫	弁護士法人ほくと総合法律事務所 代表社員　弁護士	1,200
会計監査人	新日本有限責任監査法人	–	13,000 (注4)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 監督役員については当期において支給した額を記載しています。
(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
(注4) 会計監査人の報酬には、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計)	税理士法人平成会計社
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社新生銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

平成29年1月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等	第2期 平成28年7月31日現在 保有総額(百万円) (注3)	第2期 資産総額に対する比率(%) (注4)	第3期 平成29年1月31日現在 保有総額(百万円) (注3)	第3期 資産総額に対する比率(%) (注4)
不動産	主要地方都市	–	–	2,101	3.8
	その他地方都市	–	–	695	1.2
	首都圏	–	–	897	1.6
不動産　合計		–	–	3,694	6.6
信託不動産 (注2)	主要地方都市	21,545	64.1	34,210	61.3
	その他地方都市	2,930	8.7	7,475	13.4
	首都圏	7,865	23.4	8,433	15.1
信託不動産　合計		32,341	96.2	50,118	89.8
匿名組合出資持分 (注1)		20	0.1	1	0.0
預金・その他の資産		1,249	3.7	2,013	3.6
資産総額計		33,611	100.0	55,828	100.0

(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) 上記の「信託不動産」は全て不動産信託受益権として保有しています。
(注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)により記載しています。
(注4) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入しています。なお、資産総額に対する比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(2) 主要な保有資産

平成29年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額(百万円) (注1)	賃貸可能面積(㎡) (注2)	賃貸面積(㎡) (注3)	稼働率(%) (注4)	対総不動産賃貸事業収益比率(%) (注5)	主たる用途
S-FORT山王	2,984	8,138.40	7,815.60	96.0	6.2	共同住宅
S-RESIDENCE新大阪駅前	2,608	4,534.98	4,509.63	99.4	4.7	共同住宅
S-RESIDENCE神戸磯上通	2,561	4,372.45	4,323.95	98.9	4.6	共同住宅
S-RESIDENCE江坂	2,420	3,739.30	3,622.69	96.9	4.2	共同住宅
S-FORT片平	2,389	5,483.22	5,483.22	100.0	4.9	共同住宅
S-RESIDENCE難波Briller	2,095	3,631.60	3,512.66	96.7	3.8	共同住宅
S-FORT福岡東	2,015	5,584.41	5,507.45	98.6	3.5	共同住宅
S-FORT神戸神楽町	1,939	4,900.32	4,900.32	100.0	4.0	共同住宅
S-FORT中島公園	1,653	5,292.65	5,098.42	96.3	3.4	共同住宅
S-FORT住道	1,457	3,332.16	3,174.06	95.3	2.9	共同住宅
合　計	22,125	49,009.49	47,948.00	97.8	42.2	–

(注1) 「帳簿価額」は、各物件にかかる減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
(注2) 「賃貸可能面積」は、個々の運用資産において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を記載しています。以下同じです。
(注3) 「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4) 「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5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の運用資産の不動産賃貸事業収益を全運用資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成29年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注)
A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪府大阪市淀川区西中島三丁目14番18号	信託受益権	1,290.84	650	667
A-02	S-FORT山王	愛知県名古屋市中川区山王一丁目2番29号	信託受益権	8,138.40	2,984	3,150
A-03	S-FORT藤が丘	愛知県名古屋市名東区姫若町12番地	信託受益権	1,960.00	767	807
A-04	S-FORT筑紫通り	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目4番10号	信託受益権	3,706.56	1,201	1,190
A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡県福岡市博多区千代四丁目2番8号	信託受益権	2,566.72	1,016	1,080
A-06	S-FORT高宮	福岡県福岡市南区野間三丁目8番18号	信託受益権	2,105.13	816	826
A-07	S-FORT樋岡公園	宮城県仙台市宮城野区原町一丁目3番66号	信託受益権	3,609.49	1,395	1,410
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪府大阪市浪速区元町二丁目8番15号	信託受益権	3,631.60	2,095	2,270
A-09	S-FORT鶴舞marks	愛知県名古屋市中区千代田三丁目32番33号	信託受益権	2,772.00	1,091	1,180
A-10	S-FORT六番町	愛知県名古屋市熱田区六番三丁目5番3号	信託受益権	1,833.29	743	762
A-11	S-FORT中島公園	北海道札幌市中央区南八条西一丁目13番139号	信託受益権	5,292.65	1,653	1,640
A-12	S-FORT北大前	北海道札幌市北区北十八条西五丁目2番38号	信託受益権	2,287.22	727	744
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目2番16号	信託受益権	4,372.45	2,561	2,740
A-14	S-FORT京都西大路	京都府京都市下京区西七条中野町29番地1	信託受益権	1,657.31	777	801
A-15	S-FORT片平	宮城県仙台市青葉区片平一丁目3番13号	信託受益権	5,483.22	2,389	2,530
A-16	S-FORT学園前	北海道札幌市豊平区豊平六条七丁目1番23号	信託受益権	1,757.28	489	482
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目18番31号	信託受益権	4,534.98	2,608	2,710
A-18	S-FORT葵一丁目	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番6号	信託受益権	2,185.20	1,157	1,130
A-19	S-FORT葵	愛知県名古屋市東区葵二丁目14番5号	不動産(現物)	1,842.68	941	976
A-20	S-FORT車道	愛知県名古屋市東区筒井二丁目6番9号	不動産(現物)	1,214.20	419	427
A-21	S-FORT上小田井	愛知県名古屋市西区二方町6番1号	信託受益権	2,624.40	775	741
A-22	S-FORT鶴舞arts	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番20号	不動産(現物)	1,988.56	741	767
A-23	S-FORT鶴舞cube	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番19号	信託受益権	1,460.64	602	647
A-24	S-FORT福岡東	福岡県福岡市博多区榎田一丁目3番55号	信託受益権	5,584.41	2,015	2,040
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	兵庫県神戸市中央区相生町一丁目2番15号	信託受益権	2,169.67	1,260	1,360
A-26	S-FORT神戸神楽町	兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目3番25号	信託受益権	4,900.32	1,939	2,120
A-27	S-FORT二条城前	京都府京都市中京区樽屋町471番地	信託受益権	1,735.95	842	858
A-28	S-FORT知恩院前	京都府京都市東山区稲荷町南組577番地3	信託受益権	1,049.01	520	525
A-29	S-FORT宮町	宮城県仙台市青葉区宮町一丁目1番62号	信託受益権	2,213.12	1,126	1,110
B-01	S-FORT静岡本通	静岡県静岡市葵区本通六丁目1番8号	信託受益権	911.40	307	305
B-02	S-FORT住道	大阪府大東市住道二丁目4番	信託受益権	3,332.16	1,457	1,540
B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市元町1番14号	信託受益権	1,691.28	514	522
B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市西條町361番7号	信託受益権	2,286.69	618	619
B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市広芝町12番31号	信託受益権	3,739.30	2,420	2,500
B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷四丁目2番23号	信託受益権	2,330.64	647	642
B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市西新地17番6号	不動産(現物)	2,192.48	695	711
B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市本庄町本庄一本松1167番地3	信託受益権	4,972.84	1,111	1,070
B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市鍋島四丁目3番4号	信託受益権	1,507.35	397	394
C-01	S-FORT蒔田公園	神奈川県横浜市南区宮元町一丁目12番2号	信託受益権	1,609.80	1,006	1,030
C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町1番11号	信託受益権	1,114.38	960	1,030
C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区坂下一丁目26番5号	信託受益権	1,119.54	663	678
C-04	S-FORT潮見	東京都江東区潮見一丁目21番7号	信託受益権	1,042.48	895	998
C-05	S-FORT登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸3369番地1	信託受益権	1,022.10	683	694
C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市代官町8番8号	信託受益権	1,717.46	871	920
C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市西船三丁目2番25号	信託受益権	1,397.64	751	759
C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号	信託受益権	1,726.56	1,162	1,190
C-09	S-FORT市川	千葉県市川市市川一丁目21番8号	信託受益権	1,255.90	829	868
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市米が浜通一丁目5番地15	不動産(現物)	1,492.09	897	925
C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市中央区相模原二丁目4番4号	信託受益権	1,198.26	609	608
	合　計	－	－	123,627.65	53,813	55,693

(注)「期末算定価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び日本ヴァリュアーズ株式会社の不動産鑑定士が作成した平成29年1月31日を価格時点とする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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第2期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)				第3期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)			
		テナント総数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	不動産賃貸事業収益(期間中)(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	不動産賃貸事業収益(期間中)(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1	95.9	21	1.9	1	98.0	21	1.2
A-02	S-FORT山王	1	95.2	110	10.0	1	96.0	112	6.2
A-03	S-FORT藤が丘	1	91.3	28	2.6	1	98.8	27	1.5
A-04	S-FORT筑紫通り	1	94.4	43	3.9	1	98.9	42	2.3
A-05	S-FORT福岡県庁前	1	90.4	34	3.1	1	99.0	33	1.9
A-06	S-FORT高宮	1	96.5	28	2.6	1	95.3	28	1.6
A-07	S-FORT樋岡公園	1	93.6	51	4.7	1	96.2	50	2.8
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	1	100.0	69	6.3	1	96.7	67	3.8
A-09	S-FORT鶴舞marks	1	95.2	35	3.2	1	100.0	38	2.1
A-10	S-FORT六番町	1	93.1	22	2.0	1	98.3	23	1.3
A-11	S-FORT中島公園	1	94.3	57	5.2	1	96.3	61	3.4
A-12	S-FORT北大前	1	98.4	25	2.3	1	96.8	25	1.4
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	1	99.4	88	7.9	1	98.9	83	4.6
A-14	S-FORT京都西大路	1	96.0	25	2.3	1	98.7	26	1.5
A-15	S-FORT片平	1	96.3	86	7.8	1	100.0	87	4.9
A-16	S-FORT学園前	1	87.4	16	1.5	1	89.1	15	0.9
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	－	－	－	－	1	99.4	84	4.7
A-18	S-FORT葵一丁目	－	－	－	－	1	100.0	30	1.7
A-19	S-FORT葵	－	－	－	－	1	100.0	29	1.6
A-20	S-FORT車道	－	－	－	－	1	100.0	14	0.8
A-21	S-FORT上小田井	－	－	－	－	1	92.5	24	1.4
A-22	S-FORT鶴舞arts	－	－	－	－	1	100.0	24	1.3
A-23	S-FORT鶴舞cube	－	－	－	－	1	100.0	19	1.1
A-24	S-FORT福岡東	－	－	－	－	1	98.6	62	3.5
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	－	－	－	－	1	100.0	39	2.2
A-26	S-FORT神戸神楽町	－	－	－	－	1	100.0	71	4.0
A-27	S-FORT二条城前	－	－	－	－	1	100.0	23	1.3
A-28	S-FORT知恩院前	－	－	－	－	1	100.0	14	0.8
A-29	S-FORT宮町	－	－	－	－	1	90.3	35	2.0
B-01	S-FORT静岡本通	1	78.6	11	1.0	1	96.4	10	0.6
B-02	S-FORT住道	1	97.7	54	4.9	1	95.3	53	2.9

物件番号	不動産等の名称	第2期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）				第3期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）			
		テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%) (注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%) (注4)	テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%) (注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%) (注4)
B-03	S-FORT四日市元町	1	94.6	21	1.9	1	98.2	21	1.2
B-04	S-FORT鈴鹿	1	98.7	26	2.4	1	93.1	25	1.4
B-05	S-RESIDENCE江坂	－	－	－	－	1	96.9	75	4.2
B-06	S-FORT宇都宮	－	－	－	－	1	90.3	23	1.3
B-07	S-FORT四日市西新地	－	－	－	－	1	100.0	26	1.5
B-08	S-FORT佐賀本庄	－	－	－	－	1	100.0	35	2.0
B-09	S-FORT佐賀医大前	－	－	－	－	1	100.0	12	0.7
C-01	S-FORT蒔田公園	1	91.4	31	2.8	1	93.9	32	1.8
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1	93.2	27	2.5	1	96.6	27	1.5
C-03	S-FORT板橋志村	1	93.5	19	1.8	1	100.0	20	1.1
C-04	S-FORT潮見	1	98.1	29	2.6	1	96.2	29	1.6
C-05	S-FORT登戸	1	100.0	21	1.9	1	97.5	20	1.2
C-06	S-FORT湘南平塚	1	100.0	31	2.8	1	98.5	31	1.8
C-07	S-FORT西船橋	1	95.1	24	2.2	1	93.6	23	1.3
C-08	S-FORT舞浜	1	96.4	38	3.5	1	95.2	35	2.0
C-09	S-FORT市川	1	98.3	27	2.5	1	100.0	27	1.5
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	－	－	－	－	1	100.0	29	1.6
C-11	S-FORT相模原	－	－	－	－	1	92.5	19	1.1
	合　計	29	95.4	1,110	100.0	49	97.5	1,805	100.0

(注1)「テナント総数〔期末時点〕」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賃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いません。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2)「稼働率〔期末時点〕」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3)「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。

(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の運用資産の不動産賃貸事業収益を全運用資産に係る不動産賃貸事業収益合計額で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(有価証券組入資産明細)

本投資法人が保有する有価証券の明細は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額(千円)		評価額(千円) (注)		評価損益(千円)	備　考
		単　価	金　額	単　価	金　額		
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	匿名組合出資持分	－	1,712	－	1,712	－	－

(注) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(4) その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権等は、前記「(3)組入資産明細」に一括して記載しています。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が平成29年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第4期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額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市川	千葉県市川市	インターホン改修工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 4 月	8	－	－
S-FORT上小田井	名古屋市西区	門扉改修工事	自 平成29年 7 月 至 平成29年 7 月	7	－	－
S-FORT中島公園	札幌市中央区	給湯器更新工事	自 平成29年 7 月 至 平成29年 7 月	7	－	－

(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、26,595千円であり、当期費用に区分された修繕費72,405千円とを合わせ99,000千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日本橋箱崎	東京都中央区	改修工事	自 平成28年 8 月 至 平成28年 8 月	2,073
S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	2,030
S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	インターネットシステムアクセス構築工事	自 平成28年12月 至 平成28年12月	1,783
その他資本的支出				20,708
合　計				26,595

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するため、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

営業期間	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)	第3期 (自 平成28年8月 1 日 至 平成29年1月31日)
当期首積立金残高	－千円	49,362千円	77,552千円
当期積立額	49,362千円	28,190千円	46,837千円
当期積立金取崩額	－千円	－千円	21,029千円
次期繰越額	49,362千円	77,552千円	103,360千円

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第2期 自 平成28年2月 1 日 至 平成28年7月31日	第3期 自 平成28年8月 1 日 至 平成29年1月31日
資産運用報酬	76,044	76,246
資産保管手数料	3,233	3,591
一般事務委託手数料	23,128	36,536
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	8,100	10,000
その他費用	41,819	61,680
合　計	154,726	190,454

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第2期：該当なし、第3期：234,390千円)があります。

(2) 借入状況

平成29年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均金利(注3)	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年10月1日	250	－	0.432%(注1)	平成28年9月30日(注4)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		212	－					
	株式会社三井住友銀行	平成28年6月30日	285	285	0.431%(注1)	平成29年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		264	264					
	短期借入金　小計	－	1,012	550	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年7月1日	1,200	1,200	0.631%(注1)	平成30年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		300	300					
	株式会社千葉銀行		300	300					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社親和銀行		200	200					
	株式会社熊本銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	平成27年7月1日	1,300	1,300	0.731%(注1)	平成31年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行		1,300	1,300					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		400	400					
	株式会社親和銀行		400	400					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	平成27年7月1日	900	900	0.831%(注1)	平成32年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社東京スター銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社親和銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		300	300					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行	平成27年7月1日	1,000	1,000	0.931%(注1)	平成33年6月30日(注5)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社東京スター銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月2日	－	900	0.631%(注1)	平成31年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行		－	500					
	株式会社りそな銀行		－	400					
	株式会社新生銀行		－	350					
	株式会社福岡銀行		－	300					
	株式会社佐賀銀行		－	300					
	株式会社香川銀行		－	250					
	株式会社東京スター銀行		－	250					
	株式会社三重銀行		－	150					
	株式会社親和銀行		－	100					
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月2日	－	900	0.731%(注1)	平成32年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行		－	500					
	株式会社りそな銀行		－	400					
	株式会社新生銀行		－	350					
	株式会社福岡銀行		－	300					
	株式会社香川銀行		－	250					
	株式会社東京スター銀行		－	250					
	株式会社佐賀銀行		－	200					
	株式会社三重銀行		－	150					
	株式会社親和銀行		－	100					
	株式会社熊本銀行		－	100					
	株式会社福岡銀行	平成28年8月2日	－	450	0.677%(注2)	平成31年8月2日(注6)	期限一括	(注7)	無担保・無保証
	株式会社親和銀行		－	400					
	株式会社熊本銀行		－	300					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	株式会社佐賀銀行		－	200					
	株式会社新生銀行		－	150					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均金利（注3）	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成28年8月2日	－	100	0.677%（注2）	平成31年8月2日（注6）	期限一括	（注7）	無担保・無保証
	株式会社東京スター銀行		－	100					
	株式会社三重銀行		－	100					
	株式会社大分銀行		－	100					
	株式会社福岡銀行	平成28年8月2日	－	550	0.773%（注2）	平成32年8月2日（注6）	期限一括	（注7）	無担保・無保証
	株式会社広島銀行		－	300					
	株式会社佐賀銀行		－	300					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	株式会社新生銀行		－	150					
	株式会社あおぞら銀行		－	100					
	株式会社東京スター銀行		－	100					
	株式会社三重銀行		－	100					
	株式会社親和銀行		－	100					
	株式会社熊本銀行		－	100					
	株式会社大分銀行		－	100					
	長期借入金　小計	－	16,000	27,200	－	－	－	－	－
合　計		－	17,012	27,750	－	－	－	－	－

（注1）変動金利による借入です。
（注2）固定金利による借入です。
（注3）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
（注4）平成27年10月1日付で462百万円を借入れ、平成28年8月31日付で全額を期限前弁済しています。
（注5）返済期限が営業日でない場合は、前営業日となります。
（注6）返済期限が営業日でない場合は、翌営業日となります。
（注7）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため並びに借入金の返済資金です。

（3）投資法人債の状況

平成29年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）	平成28年8月2日	－	1,000	0.77296	平成32年8月2日	期限一括	（注）	無担保・無保証

（注）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びそれらの付帯費用の一部です。

（4）短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

（5）新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

（1）不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価格（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	平成28年8月2日	2,489	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-18	S-FORT葵一丁目	平成28年8月1日	1,080	－	－	－	－
不動産（現物）	A-19	S-FORT葵	平成28年8月2日	870	－	－	－	－
不動産（現物）	A-20	S-FORT車道	平成28年8月1日	400	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-21	S-FORT上小田井	平成28年8月1日	720	－	－	－	－
不動産（現物）	A-22	S-FORT鶴舞arts	平成28年8月2日	680	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-23	S-FORT鶴舞cube	平成28年8月2日	570	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-24	S-FORT福岡東	平成28年8月2日	1,900	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	平成28年8月2日	1,200	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-26	S-FORT神戸神楽町	平成28年8月2日	1,858	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-27	S-FORT二条城前	平成28年8月2日	812	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-28	S-FORT知恩院前	平成28年8月2日	500	－	－	－	－
不動産信託受益権	A-29	S-FORT宮町	平成28年8月2日	1,085	－	－	－	－
不動産信託受益権	B-05	S-RESIDENCE江坂	平成28年8月2日	2,323	－	－	－	－
不動産信託受益権	B-06	S-FORT宇都宮	平成28年8月2日	612	－	－	－	－
不動産（現物）	B-07	S-FORT四日市西新地	平成28年8月2日	630	－	－	－	－
不動産信託受益権	B-08	S-FORT佐賀本庄	平成28年8月2日	1,050	－	－	－	－
不動産信託受益権	B-09	S-FORT佐賀医大前	平成28年8月2日	375	－	－	－	－
不動産（現物）	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	平成28年8月2日	850	－	－	－	－
不動産信託受益権	C-11	S-FORT相模原	平成28年8月2日	585	－	－	－	－
合　計				20,589	－	－	－	－

（注）「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（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などの売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（2）その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	鑑定評価機関	価格時点
取得	S-RESIDENCE 新大阪駅前	平成28年8月2日	不動産信託受益権	2,489	2,650	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年5月1日
	S-FORT葵一丁目	平成28年8月1日	不動産信託受益権	1,080	1,120	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT葵	平成28年8月2日	不動産(現物)	870	973	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT車道	平成28年8月1日	不動産(現物)	400	423	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT上小田井	平成28年8月1日	不動産信託受益権	720	735	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT鶴舞arts	平成28年8月2日	不動産(現物)	680	753	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT鶴舞cube	平成28年8月2日	不動産信託受益権	570	631	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT福岡東	平成28年8月2日	不動産信託受益権	1,900	2,010	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年5月1日
	S-RESIDENCE 神戸元町	平成28年8月2日	不動産信託受益権	1,200	1,320	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年5月1日
	S-FORT神戸神楽町	平成28年8月2日	不動産信託受益権	1,858	2,090	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年5月1日
	S-FORT二条城前	平成28年8月2日	不動産信託受益権	812	842	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT知恩院前	平成28年8月2日	不動産信託受益権	500	515	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT宮町	平成28年8月2日	不動産信託受益権	1,085	1,110	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-RESIDENCE江坂	平成28年8月2日	不動産信託受益権	2,323	2,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年5月1日
	S-FORT宇都宮	平成28年8月2日	不動産信託受益権	612	640	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年5月1日
	S-FORT四日市西新地	平成28年8月2日	不動産(現物)	630	701	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年5月1日
	S-FORT佐賀本庄	平成28年8月2日	不動産信託受益権	1,050	1,070	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-FORT佐賀医大前	平成28年8月2日	不動産信託受益権	375	394	大和不動産鑑定株式会社	平成28年5月1日
	S-RESIDENCE 横須賀中央	平成28年8月2日	不動産(現物)	850	910	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年5月1日
	S-FROT相模原	平成28年8月2日	不動産信託受益権	585	604	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年5月1日
合　計		－	－	20,589	21,981	－	－

(注1)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等(注1)との売買取引状況

区　分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総　額	20,589百万円	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
サムティ株式会社	6,442百万円(31.3%)	－
合　計	6,442百万円(31.3%)	－

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払額(B)	
管理委託費	79,074千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	1,640千円	2.1

(注1)「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2)「売買金額等」には、売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。
(注3) 上記の他、スポンサーから信託受益権譲渡契約及び不動産譲渡契約上の買主の地位(買付額の合計6,280百万円)譲渡を受けています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(サムティアセットマネジメント株式会社)は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

平成28年10月25日に、本投資法人の第2回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1) 本投資法人の第1期の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行うものです(現行規約第34条、第37条第1項及び第2項関係)。 (2) 平成27年度税制改正及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)の改正により、会計上の取扱い及び税務上の取扱いの差異(税会不一致)を解消するための措置が講じられたことから、これに関連する規定を変更するものです(現行規約第35条第1項関係)。 (3) 自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当て及び投資法人債の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するものです(現行規約第38条第2項関係)。 (4) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)の改正により本投資法人が一般事務受託者に対して委託する業務の種類が追加されたことに伴い、これらの委託業務についても今後新たに委託されうることを明確にするため、関連する規定を変更するものです(現行規約第40条第3項関係)。 (5) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による表現の変更及び字句等の修正並びに条文の整備を行うものです。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に川本哲郎が選任されました。なお、任期は平成28年11月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に増田洋介が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に藤木隆弘、中原健夫の2名が選任されました。なお、任期は平成28年11月1日より2年間となります。

②役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	348,514	693,393
信託現金及び信託預金	736,636	1,012,187
営業未収入金	3,174	7,807
前払費用	45,113	66,960
未収消費税等	－	61,006
繰延税金資産	11	16
その他	20,841	1,794
流動資産合計	1,154,291	1,843,165
固定資産		
有形固定資産		
建物	－	2,197,790
減価償却累計額	－	△25,180
建物(純額)	－	2,172,609
工具、器具及び備品	－	686
減価償却累計額	－	△46
工具、器具及び備品(純額)	－	640
土地	－	1,521,625
信託建物	20,139,584	29,808,193
減価償却累計額	△619,387	△1,016,837
信託建物(純額)	19,520,196	28,791,355
信託構築物	－	518
減価償却累計額	－	△5
信託構築物(純額)	－	513
信託機械及び装置	358,415	468,125
減価償却累計額	△19,013	△30,290
信託機械及び装置(純額)	339,401	437,835
信託工具、器具及び備品	5,355	11,250
減価償却累計額	△899	△1,848
信託工具、器具及び備品(純額)	4,456	9,401
信託土地	12,477,166	20,879,603
有形固定資産合計	32,341,221	53,813,584
投資その他の資産		
投資有価証券	20,966	1,712
差入敷金及び保証金	10,284	10,445
長期前払費用	84,358	113,096
投資その他の資産合計	115,609	125,254
固定資産合計	32,456,831	53,938,839
繰延資産		
投資口交付費	－	23,246
投資法人債発行費	－	23,516
繰延資産合計	－	46,763
資産合計	33,611,122	55,828,768

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年7月31日)		当期 (平成29年1月31日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	58,959		113,842	
短期借入金	1,012,000		550,000	
未払金	10,406		26,600	
未払費用	1,022		6,300	
未払分配金	2,095		3,719	
未払消費税等	4,555		－	
未払法人税等	827		936	
前受金	150,156		256,642	
預り金	2,146		3,626	
流動負債合計	1,242,170		961,667	
固定負債				
投資法人債	－		1,000,000	
長期借入金	16,000,000		27,200,000	
預り敷金及び保証金	－		30,446	
信託預り敷金及び保証金	149,714		239,418	
固定負債合計	16,149,714		28,469,865	
負債合計	17,391,884		29,431,533	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	16,015,052		26,015,517	
出資総額控除額	△126,751		△223,449	
出資総額(純額)	15,888,300		25,792,068	
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	330,936		605,166	
剰余金合計	330,936		605,166	
投資主資本合計	16,219,237		26,397,234	
純資産合計	※1	16,219,237	※1	26,397,234
負債純資産合計		33,611,122		55,828,768

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考）（自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日）		当期（自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,012,267	※1	1,679,137
その他賃貸事業収入	※1	98,350	※1	127,316
営業収益合計		1,110,617		1,806,453
営業費用				
賃貸事業費用	※1	538,568	※1	766,106
資産運用報酬		76,044		76,246
資産保管手数料		3,233		3,591
一般事務委託手数料		23,128		36,536
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		8,100		10,000
その他営業費用		41,819		61,680
営業費用合計		693,294		956,561
営業利益		417,322		849,892
営業外収益				
受取利息		77		2
還付加算金		305		－
営業外収益合計		382		2
営業外費用				
支払利息		64,924		100,948
投資法人債利息		－		3,843
融資関連費用		21,049		130,983
投資口交付費償却		－		4,664
投資法人債発行費償却		－		3,364
営業外費用合計		85,973		243,805
経常利益		331,731		606,089
税引前当期純利益		331,731		606,089
法人税、住民税及び事業税		849		937
法人税等調整額		15		△4
法人税等合計		865		933
当期純利益		330,866		605,156
前期繰越利益		70		9
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		330,936		605,166

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

当期（自 平成28年8月1日　至 平成29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	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	16,015,052	△126,751	15,888,300	330,936	330,936	16,219,237	16,219,237
当期変動額							
新投資口の発行	10,000,464		10,000,464			10,000,464	10,000,464
利益超過分配		△96,697	△96,697			△96,697	△96,697
剰余金の配当				△330,926	△330,926	△330,926	△330,926
当期純利益				605,156	605,156	605,156	605,156
当期変動額合計	10,000,464	△96,697	9,903,767	274,229	274,229	10,177,997	10,177,997
当期末残高	※1 26,015,517	△223,449	25,792,068	605,166	605,166	26,397,234	26,397,234

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)	当期 (自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(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。 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)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 建物　2～68年 構築物　15年 機械及び装置　12～29年 工具、器具及び備品　3～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	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。 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、ありません。	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。 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、33,512千円です。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。 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 (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す。	(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。 ①信託現金及び信託預金 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 ③信託預り敷金及び保証金 (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す。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
※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　50,000千円	※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　50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)			当期 (自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	928,266千円		賃料収入	1,548,409千円	
地代収入	13千円		地代収入	33千円	
共益費収入	83,987千円	1,012,267千円	共益費収入	130,694千円	1,679,137千円
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	40,048千円		駐車場収入	61,529千円	
水道光熱費収入	6,768千円		水道光熱費収入	8,293千円	
その他収入	51,533千円	98,350千円	その他収入	57,492千円	127,316千円
不動産賃貸事業収益合計		1,110,617千円	不動産賃貸事業収益合計		1,806,453千円
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
管理委託費	54,971千円		管理委託費	79,082千円	
水道光熱費	19,193千円		水道光熱費	24,058千円	
公租公課	70,561千円		公租公課	70,536千円	
保険料	1,824千円		保険料	2,792千円	
修繕費	55,178千円		修繕費	72,405千円	
減価償却費	276,728千円		減価償却費	434,908千円	
信託報酬	9,690千円		信託報酬	14,342千円	
その他賃貸事業費用	50,419千円		その他賃貸事業費用	67,980千円	
不動産賃貸事業費用合計		538,568千円	不動産賃貸事業費用合計		766,106千円
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		572,048千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		1,040,347千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)		当期 (自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	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	発行済投資口の総口数	283,000口

[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(ご参考) (平成28年7月31日)		当期 (平成29年1月31日)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	11	未払事業税損金不算入額	16
繰延税金資産合計	11	繰延税金資産合計	16
繰延税金資産の純額	11	繰延税金資産の純額	16

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(ご参考) (平成28年7月31日)		当期 (平成29年1月31日)	
法定実効税率	32.31	法定実効税率	31.74
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.23	支払分配金の損金算入額	△31.69
その他	0.18	その他	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)	当期 (自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成28年2月1日　至 平成28年7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、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

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。

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、次表には含まれておりません。

	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の貸借対照表計上額

区　分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券(※1)	20,966
差入敷金及び保証金(※2)	10,284
信託預り敷金及び保証金(※2)	149,714
合　計	180,965

(※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(平成28年7月31日)後の償還予定額

(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(平成28年7月31日)後の返済予定額

(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	－

当期(自 平成28年8月1日　至 平成29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、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29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

平成29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、次表には含まれておりません。

	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	693,393	693,393	－
(2)信託現金及び信託預金	1,012,187	1,012,187	－
資産計	1,705,580	1,705,580	－
(1)短期借入金	550,000	550,000	－
(2)投資法人債	1,000,000	1,000,189	189
(3)長期借入金	27,200,000	27,201,646	1,646
負債計	28,750,000	28,751,836	1,836

(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)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。

(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。

(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

区　分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券(※1)	1,712
差入敷金及び保証金(※2)	10,445
預り敷金及び保証金(※2)	30,446
信託預り敷金及び保証金(※2)	239,418
合　計	282,023

(※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(平成29年1月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	693,393
信託現金及び信託預金	1,012,187
合　計	1,705,580

(注4) 借入金の決算日(平成29年1月31日)後の返済予定額

(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	550,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	5,000,000	10,600,000	9,600,000	2,000,000	－
合　計	550,000	5,000,000	10,600,000	9,600,000	2,000,000	－

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
32,607,898	△266,677	32,341,221	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) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(276,728千円)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又は調査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」に記載のとおりです。

当期(自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
32,341,221	21,472,363	53,813,584	55,693,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は20物件の取得(21,875,111千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(434,908千円)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又は調査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」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)

取引状況

属　性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (千円) (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科　目	期末残高 (千円)
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	4.37	不動産信託受益権の購入	5,592,000	－	－
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	4.37	不動産(現物不動産)の購入	850,000	－	－
利害関係人等	サムティプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	－	管理委託費	1,640	営業未払金	280

(注1) 本投資法人と利害関係人等との間の取引条件については、各種手続を定めた利害関係取引規定に基づき、決定しています。
(注2) 取引金額には消費税は含まれていません。
(注3) 上記の他、サムティ株式会社から信託受益権譲渡契約及び不動産譲渡契約上の買主の地位(買付額の合計6,280百万円)の譲渡を受けています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)		当期 (自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)	
1口当たり純資産額	99,297円	1口当たり純資産額	93,276円
1口当たり当期純利益	2,025円	1口当たり当期純利益	2,138円
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については、潜在投資口がないため記載しておりません。		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については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 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(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)		当期 (自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)	
当期純利益(千円)	330,866	当期純利益(千円)	605,156
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	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)	330,866	普通投資口に係る当期純利益(千円)	605,156
期中平均投資口数(口)	163,340	期中平均投資口数(口)	283,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成28年2月1日　至 平成28年7月31日)

①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。

②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。

(公募による新投資口発行)

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

③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					

④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

当期(自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日)

該当事項はありません。

（単位：円）

区　分	前期（ご参考） （自 平成28年２月１日 至 平成28年７月31日）	当期 （自 平成28年８月１日 至 平成29年１月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	330,936,824	605,166,349
Ⅱ 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	96,697,280	143,481,000
Ⅲ 分配金の額	427,624,120	748,535,000
（投資口1口当たり分配金の額）	（2,618）	（2,645）
うち利益分配金	330,926,840	605,054,000
（うち1口当たり利益分配金）	（2,026）	（2,138）
うち利益超過分配金	96,697,280	143,481,000
（うち1口当たり利益超過分配金）	（592）	（507）
Ⅳ 次期繰越利益	9,984	112,349
分配金の額の算出方法	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は、利益超過分配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。	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2,138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、利益超過分配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434百万円の100分の33にほぼ相当する額である143,481,000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507円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は72.0%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。

第3期末の継続鑑定評価額の総額は、55,693,000,000円、調整後帳簿価額の総額は50,607,595,166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46,837,950円となり、第3期末の継続鑑定評価額の総額（55,693,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（50,607,595,166円）及び第4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（46,837,950円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が第3期末（平成29年1月31日）現在保有する49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49百万円です。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。

独立監査人の監査報告書

平成２９年３月１５日

サムティ・レジデンシャル投資法人
役　員　会　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　[署名]

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　[署名]

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、サムティ・レジデンシャル投資法人の平成２８年８月１日から平成２９年１月３１日までの第３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日)	当期 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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	331,731	606,089
減価償却費	276,728	434,908
受取利息	△77	△2
支払利息	64,924	104,792
投資口交付費償却	−	4,664
投資法人債発行費償却	−	3,364
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,069	△4,633
未収消費税等の増減額(△は増加)	144,140	△61,006
未払消費税等の増減額(△は減少)	4,555	△4,555
前払費用の増減額(△は増加)	△2,181	△21,846
営業未払金の増減額(△は減少)	△13,785	51,021
未払金の増減額(△は減少)	△150,899	16,194
前受金の増減額(△は減少)	6,606	106,485
長期前払費用の増減額(△は増加)	13,968	△28,737
その他	△32,532	19,780
小計	644,247	1,226,520
利息の受取額	77	2
利息の支払額	△65,068	△99,514
法人税等の支払額	△1,603	△828
営業活動によるキャッシュ・フロー	577,652	1,126,178
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	−	△3,720,102
信託有形固定資産の取得による支出	△10,561	△18,183,309
差入敷金及び保証金の差入による支出	−	△221
差入敷金及び保証金の回収による収入	−	60
預り敷金及び保証金の返還による支出	−	△1,125
預り敷金及び保証金の受入による収入	−	31,571
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,076	△17,374
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	21,188	107,078
投資有価証券の取得による支出	△20,000	−
投資有価証券の償還による収入	−	20,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,449	△21,763,420
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	550,000	−
短期借入金の返済による支出	△700,000	△462,000
長期借入れによる収入	−	11,200,000
投資法人債の発行による収入	−	973,118
投資口の発行による収入	−	9,972,553
分配金の支払額	△293,549	△426,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△443,549	21,257,672
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	102,653	620,430
現金及び現金同等物の期首残高	982,496	1,085,150
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,085,150	※1 1,705,580

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

項　目	前期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

※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28年2月1日　至 平成28年7月31日		当期 自 平成28年8月1日　至 平成29年1月31日	
現金及び預金	348,514千円	現金及び預金	693,393千円
信託現金及び信託預金	736,636千円	信託現金及び信託預金	1,012,187千円
現金及び現金同等物	1,085,150千円	現金及び現金同等物	1,705,580千円

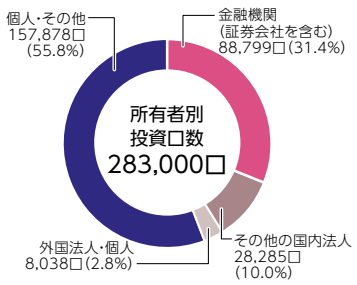
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

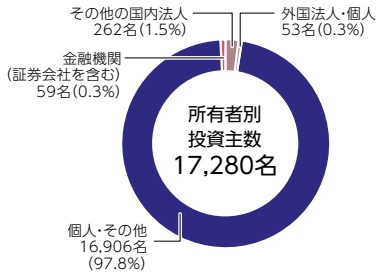
本投資法人の上場日である平成27年6月30日から平成29年1月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は、以下のとおりです。

投資主の状況

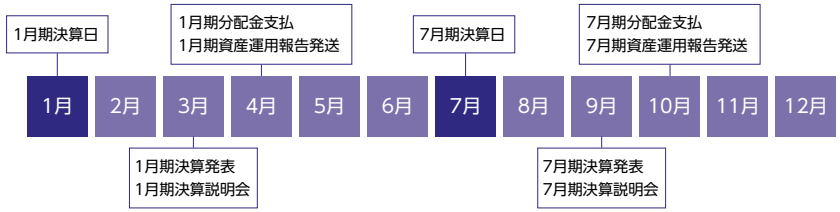
■所有者別投資口数



■所有者別投資主数



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード:3459)

公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号:0120-232-711(フリーダイヤル) 午前9時～午後5時 (土日祝日、年末年始の休業日を除く)

住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調書 ※配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先	
証券口座にて投資口を管理されている投資主様	お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様	下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部　0120-232-711

ホームページのご案内

http://www.samty-residential.com

本投資法人ではホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めており、さまざまな情報を提供しています。今後も一層内容を充実させ、投資主の皆様に的確な情報をお届けしていきます。