

平成29年1月期 決算短信 (REIT)

平成29年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3459 U R L <http://www.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
 T E L 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 平成29年4月28日

分配金支払開始予定日 平成29年4月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期の運用、資産の状況 (平成28年8月1日～平成29年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年1月期	1,806	62.7	849	103.7	606	82.7	605	82.9
28年7月期	1,110	△23.9	417	△30.3	331	94.5	330	95.8

	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	%	%	%
29年1月期	2,138	2.8	1.4	33.6
28年7月期	2,025	2.0	1.0	29.9

(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		
29年1月期	2,645	2,138	507	748	605	143	100.0	2.2
28年7月期	2,618	2,026	592	427	330	96	100.0	2.0

(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29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0.006及び0.004です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年1月期	55,828	26,397	47.3	93,276
28年7月期	33,611	16,219	48.3	99,297

(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
29年1月期	1,126	△21,763	21,257	1,705
28年7月期	577	△31	△443	1,085

2. 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7月期	1,797	△0.5	745	△12.3	596	△1.5	595	△1.6	2,625	2,105	520

（参考）1口当たり予想当期純利益 (29年7月期) 2,105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）	29年1月期	283,000口	28年7月期	163,340口
② 期末自己投資口数	29年1月期	0口	28年7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、22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、7ページ記載の「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10月28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10月28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 運用環境

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年物国債金利がゼロ%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。

③ 運用状況

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（以下「新規取得物件」といいます。）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。

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

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。

⑤ 業績の概要

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2,138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金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。

（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、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、戦略的なりニューアル工事の実施による資産価値及び物件競争力の維持向上、稼働率の向上、入居者入替時の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。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

（ア）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。

③ 運用状況の見通し

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います。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
29年7月期	1,797	745	596	595	2,625	2,105	520

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、809百万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、436百万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、117百万円を想定しています。なお、平成28年8月に取得した新規取得物件の固定資産税及び都市計画税等は、平成29年1月期は費用計上されておりませんが、平成29年7月期では、46百万円の費用計上を想定しています。なお、本金額は、新規取得物件の年間想定固定資産税及び都市計画税等の金額の6ヶ月分に相当する金額です。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、17百万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"> 支払利息、その他融資関連費用として、平成29年7月期に140百万円を想定しています。 投資法人債発行費として3百万円を想定しています。 投資口交付費として4百万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7月期中に返済期日が到来する有利子負債については、全額借換えによる資金手当てを行うことを前提としており、有利子負債残高は、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、436百万円を見込む中、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、147百万円を見込んでいます（注）。この場合、ペイアウトレシオは72.0%となり、当該利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の33.8%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4期（平成29年7月期）において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。</p> <p>本投資法人は、各計算期間について、キャッシュマネジメント方針に従い、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を毎期判断する方針としています。本日現在において、第4期に関しては、ペイアウトレシオ72.0%、減価償却費相当額の100分の33.8の利益超過分配を実施することが相当であると考えていますが、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、上記で見込んでいる第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

有価証券報告書（平成28年10月28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 (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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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

(2) 損益計算書

(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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	330,936	605,166

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

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	△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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	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)
I 当期末処分利益	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 (投資口1口当たり分配金の額)	427,624,120 (2,618)	748,535,000 (2,645)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	330,926,840 (2,026)	605,054,000 (2,138)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	96,697,280 (592)	143,481,000 (507)
IV 次期繰越利益	9,984	112,349
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、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費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>	<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2,138円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。</p> <p>これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費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。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は72.0%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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(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

(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="655 611 1042 757"> <tr> <td>建物</td> <td>2～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15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>3～10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	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
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								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当するものがなく、当期は33,512千円です。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. 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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <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す。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

(単位：口)

	前期 (自 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)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	163,340	283,000

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 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	693,393
信託現金及び信託預金	736,636	1,012,187
現金及び現金同等物	1,085,150	1,705,580

[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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(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	—

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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(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

(単位：千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
投資有価証券(※1)	20,966	1,712
差入敷金及び保証金(※2)	10,284	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)	149,714	239,418
合計	180,965	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

当期(平成29年1月31日)

(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) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(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	—

当期(平成29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	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	—

[有価証券に関する注記]

前期(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。

当期(平成29年1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1,712千円)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

(単位:千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	16
繰延税金資産合計	11	16
繰延税金資産の純額	11	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 (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	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.23	△31.69
その他	0.18	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	0.15

[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。

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	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)
貸借対照表計上額		
期首残高	32,607,898	32,341,221
期中増減額	△266,677	21,472,363
期末残高	32,341,221	53,813,584
期末時価	32,975,000	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) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費(276,728千円)であり、当期の主な増加額は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) 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]

(単位: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)
1口当たり純資産額	99,297	93,276
1口当たり当期純利益	2,025	2,138

(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	605,156
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	605,156
期中平均投資口数(口)	163,340	283,000

[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)
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。

(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口あたり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。

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29年1月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率(%) (注4)
不動産	レジデンス	地方都市	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	レジデンス	地方都市	主要地方都市	34,210	61.3
			その他地方都市	7,475	13.4
		首都圏		8,433	15.1
		信託不動産合計		50,118	89.8
匿名組合出資持分(注1)				1	0.0
預金・その他の資産				2,013	3.6
資産総額				55,828	100.0

	当期 平成29年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額	29,431	52.7
純資産総額	26,397	47.3

(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29年1月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といことがあります。)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	650	635	1.2
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	信託受益権	2,984	2,890	5.6
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	767	750	1.5
主要地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託受益権	1,201	1,170	2.3
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	1,016	979	1.9

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-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	816	794	1.5
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	1,395	1,340	2.6
主要 地方都市	A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託 受益権	2,095	2,020	3.9
主要 地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	1,091	1,020	2.0
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	743	722	1.4
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	1,653	1,590	3.1
主要 地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	727	690	1.3
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	2,561	2,470	4.8
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	777	745	1.4
主要 地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	信託 受益権	2,389	2,330	4.5
主要 地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託 受益権	489	462	0.9
主要 地方都市	A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,608	2,489	4.8
主要 地方都市	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	信託 受益権	1,157	1,080	2.1
主要 地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産 (現物)	941	870	1.7
主要 地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産 (現物)	419	400	0.8
主要 地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	信託 受益権	775	720	1.4
主要 地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	741	680	1.3
主要 地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	602	570	1.1
主要 地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	2,015	1,900	3.7
主要 地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,260	1,200	2.3
主要 地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,939	1,858	3.6
主要 地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	842	812	1.6
主要 地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託 受益権	520	500	1.0
主要 地方都市	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	信託 受益権	1,126	1,085	2.1
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	307	297	0.6

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
その他 地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	信託 受益権	1,457	1,420	2.8
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	514	480	0.9
その他 地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	618	580	1.1
その他 地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,420	2,323	4.5
その他 地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	647	612	1.2
その他 地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	695	630	1.2
その他 地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託 受益権	1,111	1,050	2.0
その他 地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託 受益権	397	375	0.7
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	1,006	987	1.9
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	960	925	1.8
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託 受益権	663	645	1.3
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	895	866	1.7
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託 受益権	683	666	1.3
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	871	818	1.6
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	751	732	1.4
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,162	1,130	2.2
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	829	809	1.6
首都圏	C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産 (現物)	897	850	1.6
首都圏	C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市	信託 受益権	609	585	1.1
合計			-	-	53,813	51,551	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29年1月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価 機関	期末算定 価格 (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	667	673	5.0	660	4.8	5.2
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,150	3,180	5.3	3,120	5.1	5.5
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	807	813	5.4	800	5.2	5.6
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,190	1,200	5.2	1,190	5.0	5.4
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,080	1,090	5.0	1,080	4.8	5.2
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	826	836	5.1	821	4.9	5.3
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,410	1,420	5.3	1,410	5.1	5.5
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,270	2,280	4.7	2,260	4.8	4.9
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,180	1,180	4.9	1,170	4.7	5.1
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	762	772	4.9	757	4.7	5.1
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,640	1,650	5.4	1,630	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	744	748	5.3	740	5.1	5.5
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,740	2,750	4.8	2,730	4.9	5.0
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産研究所	801	809	5.3	793	5.1	5.5
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	482	486	5.5	478	5.3	5.7
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,710	2,740	4.8	2,700	4.9	5.0
A-18	S-FORT 葵一丁目	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
A-19	S-FORT 葵	日本ヴァリュアーズ 株式会社	976	987	4.9	964	4.7	5.1
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定 株式会社	427	431	5.0	425	4.8	5.2
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	741	747	5.1	739	4.9	5.3
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	767	772	4.9	762	4.7	5.1
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	647	651	4.9	642	4.7	5.1

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-24	S-FORT 福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	2,050	4.9	2,030	4.9	5.1
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,360	1,370	4.9	1,350	5.0	5.1
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,120	2,130	5.3	2,110	5.4	5.5
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	858	857	4.7	858	4.5	4.9
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	525	515	4.7	529	4.5	4.9
A-29	S-FORT 宮町	大和不動産鑑定 株式会社	1,110	1,120	5.1	1,110	4.9	5.3
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	305	308	5.7	302	5.5	5.9
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,540	1,550	5.3	1,520	5.1	5.5
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	522	525	6.0	518	5.8	6.2
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	619	623	6.3	615	6.1	6.5
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,500	2,530	4.8	2,490	4.9	5.0
B-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	642	647	5.4	636	5.2	5.6
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	711	722	5.6	706	5.7	5.8
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,080	5.7	1,070	5.5	5.9
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	394	401	5.8	391	5.6	6.0
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,030	1,040	4.9	1,020	4.7	5.1
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,030	4.2	1,030	4.2	4.4
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	678	685	4.4	675	4.2	4.6
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	998	1,010	4.3	986	4.1	4.5
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定 株式会社	694	703	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	920	916	5.0	921	5.0	5.2
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	759	761	5.0	758	5.0	5.2
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,190	1,200	5.0	1,190	5.0	5.2

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-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	868	879	4.6	857	4.4	4.8
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	925	934	5.5	915	5.2	5.8
C-11	S-FORT 相模原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	608	614	5.0	602	4.8	5.2
合計			55,693	56,105	-	55,380	-	-

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	667	619
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,150	2,801
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	807	715
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,190	1,135
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,080	950
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	826	766
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,410	1,299
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,270	1,979
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,180	994
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	762	701
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,640	1,554
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	744	674
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,740	2,416
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	801	723
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,530	2,251
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	482	446
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,710	2,471
A-18	S-FORT葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,073
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	976	865
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	427	398
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	741	716
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	767	676
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	647	566
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,888
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,360	1,190
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,120	1,847
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	858	806
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	525	496
A-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,077
B-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	305	287
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,540	1,370
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	522	462
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	619	559
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,500	2,309
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	642	607
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	711	630
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,037
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	394	370
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,030	953
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	922
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	678	633
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	998	848
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	694	650
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	920	800
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	759	714
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,190	1,114
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	868	800

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)
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	925	842
C-11	S-FORT相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	608	581
合計			55,693	50,607

(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。

また、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。

④賃貸借状況の概要

保有資産の(平成29年1月末日時点)の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入)は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,264.70	98.0	49	48	1	3,496
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,815.60	96.0	230	219	1	17,464
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,935.50	98.8	80	79	1	4,751
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,666.00	98.9	90	89	1	6,822
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,542.04	99.0	104	103	1	5,852
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,005.77	95.3	82	78	1	4,505
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,471.87	96.2	94	90	1	7,727
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,512.66	96.7	154	149	1	10,679
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,772.00	100.0	42	42	1	5,780
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,802.00	98.3	56	55	1	3,915
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,098.42	96.3	75	73	1	9,546
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,214.66	96.8	59	57	1	4,007
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,323.95	98.9	166	164	1	13,304
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,636.15	98.7	71	70	1	4,349
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,483.22	100.0	191	191	1	14,205
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,565.69	89.1	48	42	1	2,492
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,509.63	99.4	167	166	1	13,320
A-18	S-FORT葵一丁目	2,185.20	2,185.20	100.0	54	54	1	5,478
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,842.68	100.0	28	28	1	4,940
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,214.20	100.0	19	19	1	2,345
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,427.57	92.5	40	37	1	3,961
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	3,939
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,389
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,507.45	98.6	135	133	1	9,740
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,526

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-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,900.32	100.0	168	168	1	11,666
A-27	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-28	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-29	S-FORT宮町	2,213.12	1,998.08	90.3	91	83	1	5,464
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	878.85	96.4	28	27	1	1,859
B-02	S-FORT住道	3,332.16	3,174.06	95.3	126	120	1	7,960
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,660.83	98.2	54	53	1	3,178
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,127.81	93.1	69	64	1	3,581
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,622.69	96.9	138	133	1	12,024
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,105.37	90.3	52	47	1	3,604
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	3,917
B-08	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-09	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,107
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,512.20	93.9	70	66	1	4,968
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,076.47	96.6	36	35	1	4,186
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,119.54	100.0	32	32	1	3,382
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,002.46	96.2	52	50	1	4,306
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	996.89	97.5	40	39	1	3,353
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,692.11	98.5	66	65	1	5,094
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,308.55	93.6	47	44	1	3,814
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,643.68	95.2	83	79	1	5,577
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,396
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-11	S-FORT相模原	1,198.26	1,108.12	92.5	53	49	1	3,087
合計		123,627.65	120,549.48	97.5	3,754	3,655	49	287,249

(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。ただし、A-27 S-FORT二条城前、A-28 S-FORT知恩院前、B-08 S-FORT佐賀本庄及びB-09 S-FORT佐賀医大前については、登記簿上の表示に基づく延床面積を記載しています。

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

- (注3) 「稼働率」は、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「賃貸可能戸数」は、個々の運用資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- (注5) 「賃貸戸数」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのマスターレシーからの賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。
- (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29年1月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,464	112,360	27,835	42,078	33,547
賃貸事業収入	20,020	104,006	26,081	38,551	31,706
その他賃貸事業収入	1,444	8,353	1,754	3,526	1,840
②賃貸事業費用合計	6,045	21,710	7,423	11,032	6,832
管理委託費	1,201	5,697	1,350	1,497	1,433
公租公課	1,309	8,174	1,985	2,981	2,430
水道光熱費	231	785	346	490	365
修繕費	1,555	3,778	1,142	2,717	517
保険料	33	179	46	94	62
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,410	2,790	2,247	2,946	1,719
③NOI (=①-②)	15,418	90,649	20,411	31,046	26,714
④減価償却費	5,751	26,696	10,163	10,723	9,150
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,666	63,953	10,248	20,322	17,563
⑥資本的支出	-	122	-	-	1,783
⑦NCF (=③-⑥)	15,418	90,526	20,411	31,046	24,931

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	28,682	50,706	67,929	38,397	23,174
賃貸事業収入	27,039	45,100	64,100	34,173	21,738
その他賃貸事業収入	1,642	5,606	3,829	4,224	1,436
②賃貸事業費用合計	5,908	12,381	13,039	5,040	5,418
管理委託費	1,234	2,045	2,590	1,667	1,232
公租公課	2,011	2,863	5,016	1,679	1,672
水道光熱費	379	1,613	809	278	239
修繕費	1,102	2,905	1,894	251	933
保険料	61	83	105	56	39
信託報酬	303	303	405	303	303
その他賃貸事業費用	815	2,566	2,219	803	997
③NOI (=①-②)	22,773	38,325	54,890	33,356	17,756
④減価償却費	8,731	12,305	13,803	9,729	7,445
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,042	26,019	41,086	23,627	10,310
⑥資本的支出	-	-	-	1,332	1,228
⑦NCF (=③-⑥)	22,773	38,325	54,890	32,024	16,528

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	61,544	25,175	83,726	26,473	87,884
賃貸事業収入	57,431	24,263	77,139	24,782	82,956
その他賃貸事業収入	4,113	912	6,587	1,690	4,928
②賃貸事業費用合計	17,214	4,589	13,813	7,510	15,871
管理委託費	2,710	1,032	2,712	1,592	4,058
公租公課	4,792	1,619	5,423	1,452	6,297
水道光熱費	1,609	425	398	1,098	714
修繕費	5,019	406	1,892	1,285	1,968
保険料	122	53	117	45	146
信託報酬	405	303	405	303	303
その他賃貸事業費用	2,556	748	2,863	1,731	2,381
③NOI (=①-②)	44,330	20,586	69,912	18,963	72,012
④減価償却費	13,292	5,291	18,371	8,071	28,000
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	31,037	15,294	51,540	10,891	44,012
⑥資本的支出	1,262	-	-	-	405
⑦NCF (=③-⑥)	43,068	20,586	69,912	18,963	71,607

(単位：千円)

物件番号	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20
物件名称	S-FORT 学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵一丁目	S-FORT 葵	S-FORT 車道
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,786	84,490	30,188	29,450	14,958
賃貸事業収入	14,423	79,494	26,832	28,197	13,832
その他賃貸事業収入	1,362	4,996	3,356	1,252	1,126
②賃貸事業費用合計	4,281	6,311	9,588	4,047	1,822
管理委託費	738	3,142	1,487	1,023	906
公租公課	1,277	-	-	-	-
水道光熱費	414	646	361	185	146
修繕費	968	823	3,032	626	516
保険料	31	93	45	31	24
信託報酬	283	302	303	-	-
その他賃貸事業費用	566	1,303	4,358	2,180	228
③NOI (=①-②)	11,504	78,178	20,599	25,402	13,136
④減価償却費	4,646	18,884	7,351	4,836	2,325
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,857	59,294	13,248	20,566	10,810
⑥資本的支出	1,471	-	450	-	985
⑦NCF (=③-⑥)	10,033	78,178	20,149	25,402	12,151

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25
物件名称	S-FORT 上小田井	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,510	24,347	19,954	62,896	39,360
賃貸事業収入	22,469	22,965	18,729	56,424	38,948
その他賃貸事業収入	2,040	1,382	1,224	6,472	412
②賃貸事業費用合計	4,600	2,242	4,077	10,487	2,258
管理委託費	1,049	1,239	1,154	2,140	1,640
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	305	160	126	481	244
修繕費	1,758	74	85	5,133	-
保険料	49	33	29	100	48
信託報酬	303	-	301	302	302
その他賃貸事業費用	1,133	734	2,380	2,330	22
③NOI (=①-②)	19,909	22,104	15,877	52,409	37,102
④減価償却費	6,023	4,447	4,062	13,246	9,879
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,886	17,656	11,815	39,162	27,222
⑥資本的支出	2,329	-	362	499	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,579	22,104	15,515	51,909	37,102

(単位：千円)

物件番号	A-26	A-27	A-28	A-29	B-01
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-FORT 宮町	S-FORT 静岡本通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	71,582	23,124	14,718	35,959	10,949
賃貸事業収入	67,134	23,123	14,718	33,555	10,170
その他賃貸事業収入	4,447	0	0	2,404	779
②賃貸事業費用合計	9,435	556	470	7,801	4,988
管理委託費	2,366	-	-	1,713	1,096
公租公課	-	-	-	-	851
水道光熱費	629	-	-	1,242	138
修繕費	3,043	220	138	3,874	1,061
保険料	77	28	18	34	25
信託報酬	302	302	302	302	303
その他賃貸事業費用	3,016	5	11	634	1,511
③NOI (=①-②)	62,147	22,567	14,247	28,157	5,961
④減価償却費	12,175	5,955	3,539	8,783	3,133
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	49,971	16,612	10,708	19,374	2,827
⑥資本的支出	534	392	266	171	-
⑦NCF (=③-⑥)	61,612	22,175	13,981	27,985	5,961

(単位：千円)

物件番号	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06
物件名称	S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	53,033	21,892	25,972	75,696	23,094
賃貸事業収入	46,431	18,806	22,201	70,618	21,708
その他賃貸事業収入	6,602	3,086	3,771	5,078	1,385
②賃貸事業費用合計	10,193	6,100	7,427	6,950	5,051
管理委託費	1,811	1,418	1,623	2,445	1,424
公租公課	2,894	1,118	1,672	-	-
水道光熱費	1,738	700	1,120	273	413
修繕費	1,949	1,327	2,234	1,442	1,718
保険料	88	38	54	80	42
信託報酬	303	303	303	302	302
その他賃貸事業費用	1,407	1,192	418	2,405	1,149
③NOI (=①-②)	42,839	15,791	18,545	68,746	18,043
④減価償却費	14,875	6,206	7,284	14,760	5,173
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	27,964	9,585	11,260	53,985	12,869
⑥資本的支出	121	-	-	-	230
⑦NCF (=③-⑥)	42,718	15,791	18,545	68,746	17,812

(単位：千円)

物件番号	B-07	B-08	B-09	C-01	C-02
物件名称	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,804	35,953	12,824	32,395	27,322
賃貸事業収入	22,745	35,340	12,577	29,975	24,565
その他賃貸事業収入	4,059	612	247	2,419	2,757
②賃貸事業費用合計	5,589	1,157	811	8,860	4,334
管理委託費	1,496	-	-	2,251	1,292
公租公課	-	-	-	1,882	1,289
水道光熱費	817	-	-	370	454
修繕費	1,551	762	480	2,188	472
保険料	36	87	23	53	36
信託報酬	-	302	302	303	405
その他賃貸事業費用	1,687	5	5	1,809	383
③NOI (=①-②)	21,215	34,795	12,013	23,534	22,988
④減価償却費	6,021	13,741	4,543	10,352	5,048
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,193	21,054	7,469	13,182	17,940
⑥資本的支出	131	450	148	436	5,833
⑦NCF (=③-⑥)	21,084	34,344	11,864	23,097	17,155

(単位：千円)

物件番号	C-03	C-04	C-05	C-06	C-07
物件名称	S-FORT 板橋志村	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	20,757	29,081	20,808	31,648	23,452
賃貸事業収入	19,994	26,454	19,791	30,107	22,443
その他賃貸事業収入	763	2,627	1,016	1,540	1,009
②賃貸事業費用合計	4,225	5,298	4,073	5,685	6,334
管理委託費	1,315	1,652	1,154	1,556	1,239
公租公課	1,296	1,324	1,081	1,905	1,356
水道光熱費	271	437	212	205	275
修繕費	278	853	434	423	1,768
保険料	32	40	31	43	34
信託報酬	405	405	405	405	405
その他賃貸事業費用	626	585	753	1,146	1,254
③NOI (=①-②)	16,532	23,783	16,734	25,962	17,118
④減価償却費	4,139	6,059	5,466	6,467	6,136
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,392	17,723	11,267	19,495	10,981
⑥資本的支出	161	322	341	322	322
⑦NCF (=③-⑥)	16,371	23,460	16,392	25,640	16,795

(単位：千円)

物件番号	C-08	C-09	C-10	C-11
物件名称	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	35,974	27,198	29,480	19,054
賃貸事業収入	32,018	26,133	29,361	17,750
その他賃貸事業収入	3,955	1,065	119	1,303
②賃貸事業費用合計	8,877	6,758	1,300	5,360
管理委託費	1,839	2,214	1,262	1,324
公租公課	1,370	1,506	-	-
水道光熱費	707	796	-	393
修繕費	2,919	989	-	1,881
保険料	45	39	35	27
信託報酬	405	405	-	201
その他賃貸事業費用	1,588	807	3	1,532
③NOI (=①-②)	27,097	20,439	28,179	13,693
④減価償却費	6,810	3,055	7,595	4,349
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	20,286	17,384	20,584	9,344
⑥資本的支出	3,806	-	-	370
⑦NCF (=③-⑥)	23,291	20,439	28,179	13,323