



第17期

## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2023年8月1日 至 2024年1月31日

サムティ・レジデンシャル投資法人

東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 <https://www.samty-residential.com/> 証券コード: 3459



**SAMTY**  
RESIDENTIAL

## 不動産エコノミストと読み解く 「地方都市投資の魅力」

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  
サムティ・レジデンシャル  
投資法人 執行役員

たかはし まさふみ  
高橋 雅史



不動産エコノミスト  
社団法人住宅・不動産総合研究所  
理事長

よしざき せいじ  
吉崎 誠二



### PROFILE

吉崎 誠二 (写真右)

不動産・レジデンス分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーション等を行うかたわら、全国新聞社をはじめ主要メディアにて年間30本以上の講演に登壇。不動産投資等の著書を複数執筆

高橋 雅史 (写真左)

サムティ株式会社及び本資産運用会社にてレジデンスの取得・開発・売却業務、不動産投資等の経験を経て、2018年より本投資法人の執行役員、2021年より本資産運用会社の代表取締役社長に就任

この度の「令和6年能登半島地震」により被災された皆様、また、ご家族・関係者の皆様に心よりお見舞い申し上げます。

また、被災者の救済と被災地の復興支援のためにご尽力されている方々に深く敬意を表します。

### 新NISAを追い風に 注目を集めるJ-REIT

高橋：吉崎さん、今回は対談の機会をいただき、ありがとうございます。

まずは、新NISAが始まった昨今の投資環境についてお聞かせいただきたいと思います。吉崎さんはJ-REITに大変造詣が深いですから、そういった部分の見解をぜひお願いします。

吉崎：私は長い間、いわゆる不動産業界と呼ばれる企業様のアドバイザーをしつつ、エコノミストとして不動産や住宅価格の市況などを分析してきました。J-REITについては、J-REITが2001年に最初の上場を果たしてから、継続的に分析を行っています。

2024年からJ-REITは新たな局面を迎えると思っています。サムティ・レジデンシャル投資法人（以下、SRR）は住宅REITの中でも特徴的なREITでも

ありますので、今後どういった展開をしていくのか。すでにJ-REITへの投資を行っている方だけではなく、不動産業界に携わっている方々も含めて注目を集めていると思います。

注目を集める理由は具体的に3つあります。1つ目は、まず投資の背景では新NISAが始まることによって、これまで投資をしてこなかった多くの方々が投資に関わってきます。その方々はリスク選好が低い方が多いでしょう。つまり安定的に収益を得たい方が多いので、新NISAのスタートはJ-REITにとっても追い風です。

2つ目は、金利が今後どう動いていくのかという点です。金利が上がる、あるいは横ばいかは分かりませんが、金利の状況によってJ-REITがどのように動くのかという注目されていると思います。

3つ目は、これはSRRの大きな特徴だと思いますが、地方の住宅物件を多くポートフォリオに組み込んでいるREITですから、地方物件がこれからどうなっていくのか、というあたりについても注目が集まっていると思います。

### 住宅REITの特筆すべき点

高橋：色々なセクターがある中で、住宅REITについて、もう少しお聞かせいただけますか。

吉崎：まず、住宅REITは、多くの投資家の方がご存じのとおり、コロナショック時にいち早く回復しました。

とにかく安定性が高いということが一番の特徴だと思います。

そして、住宅は我々にとって身近なものです。住宅REITは多くの方々慣れ親しんでいる環境の中にあるものが対象となるので、用語も含め分かりやすいというのはあると思いますね。

「リスクに強い」、「安定性」、そして「分かりやすさ」というところが住宅REITの特徴でしょう。

### SRRのキャラクターは個性的

高橋：SRRも住宅REITセクターに入っていますが、首都圏に偏らない地方物件への分散投資はSRRの大きな特徴でもあります。今後もしっかり差別化していきたいと思っています。

吉崎：そうですね。SRRの特徴で興味深いポイントは3つあると思います。

1つ目は、今おっしゃった分散ですね。東京都心を中心とした首都圏系のREITが多い中で、それらのREITを保有されている方が、分散投資の意味で地方物件が多く含まれているSRRも保有する。これは分散の効果だと思います。

2つ目は、実物不動産との分散効果です。実物不動産への投資というと、大半が首都圏や大都市で、地方で実物不動産に投資する方はかなりレアか、結構リスク選好が高い方です。実物不動産への投資イコールほぼ大都市圏という構図が成り立っている以上、

地方物件へ投資しているSRRは分散において、かなり有効だと思います。

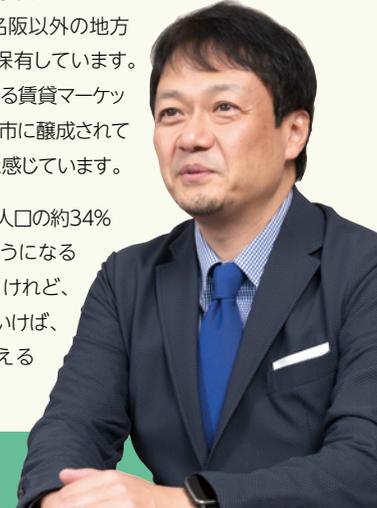
3つ目は、これは意外とあまり知られていないことですが、首都圏への人口集中が進んでいるというデータはよく出てきますが、人口集中が進んでいるのは首都圏だけではなく、地方主要都市も顕著です。

メディアでも報道されているところでは、福岡や札幌はよく言われていますし、他にも多くあります。例えば、大分市から福岡市や東京にかなり転出していますが、大分市には周りの市や町から多くの人が集まっています。こうした傾向は大分市に限らず、あちらこちらで起こっています。

県単位では過疎化が進んでいるかもしれないところも、ピンポイントで見ると人口が集まっているエリアがあります。SRRは将来人口が伸びそうなところにピンポイントで投資しているという印象がありますね。

高橋：全ての都道府県というわけではありませんが、東名阪以外の地方の主要都市も多く保有しています。今後は人口、いわゆる賃貸マーケットも、地方の主要都市に醸成されていくのではないかと感じています。

吉崎：2040年には人口の約34%が首都圏に住むようになると言われていました。けれど、ピンポイントで見れば、大幅に人口が増える

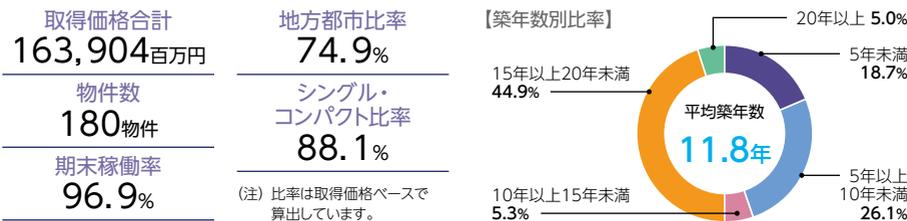


## 2024年1月期(第17期)のポイント

### 決算ハイライト・分配金情報

	実績	予想	予想
	2024年1月期 (第17期)	2024年7月期 (第18期)	2025年1月期 (第19期)
営業収益	5,884百万円		
営業利益	2,719百万円		
経常利益	2,240百万円		
当期純利益	2,239百万円		
分配金合計	2,841円	2,592円	2,621円
利益分配金	2,670円	2,294円	2,321円
利益超過分配金	171円	298円	300円

### ポートフォリオ構成



### 外部成長

- 匿名組合出資持分(1億円)を取得し、外部成長の機会を拡充
- 資産入替(2023年11月) ポートフォリオクオリティの向上とともに含み益を顕在化

取得(4物件)			譲渡(2物件)
主要地方都市 2物件 (2,040百万円)	その他地方都市 1物件 (459百万円)	首都圏 1物件 (617百万円)	2物件 (2,384百万円)
S-RESIDENCE上飯田West (名古屋市北区)	S-FORT高松中野町 (香川県高松市)	S-FORT鶴見中央 (横浜市鶴見区)	S-FORT葵 (名古屋市東区)
取得日 2023年11月30日	平均築年数(注) 2.4年		譲渡日 2023年11月28日
取得価格合計 3,116百万円	鑑定NOI合計 148百万円		取得価格合計 1,995百万円
賃貸可能戸数 219戸	平均鑑定NOI利回り 4.8%		譲渡価格合計 2,384百万円
			平均築年数(注) 13.4年

(注) 取得物件は2023年11月30日時点、譲渡物件は2023年11月28日時点の平均築年数を記載しています。

地方都市というのは沢山あって、SRRはその代表的なところに結構保有しているというのが私の見立てです。SRRの魅力はそこだと思います。



高橋: ありがとうございます。そこが他のREITとの差別化になっていると思いますし、デベロッパーのサムティ(株)と、資金面では(株)大和証券グループ本社の2社がスポンサーとしてSRRを支えてくれているのも強みです。

いないエリアがあるSRRとしては良い局面に入ってきていると思います。そのあたりはいかがですか。

高橋: おっしゃるとおりです。私も2023年の秋に高松市に物件を取得しまして、四国エリアに初進出しました。「Japan-Wide Portfolio」をキーワードに、魅力をまだ発掘できていないエリアの物件をこれからも取得していきたいと思っています。

### 「Japan-Wide Portfolio」のキーワードとともに

吉崎: あとは、住宅REITの魅力の1つに、物件の入替がありますね。そのあたりの計画はいかがでしょうか。

高橋: 第7期から11期続けて物件の入替や取得を継続的に行ってきました。当期2023年の秋にも物件の入替をしまして、譲渡益を計上しています。今、不動産市況、特に収益マンションへの指向が高まっていますので、物件の譲渡益を投資主の皆様に分配できるという環境になってきています。

吉崎: 一方でそれは、新たな物件を取得する際には不動産価格が高くなっているということになりますよね。都心はこれに苦戦していますが、まだ進出して

### 今後の成長目標

吉崎: 上場時から見ると資産規模がかなり増えてきましたね。1,600億円を超えて良いペースで約5倍まで拡大していますが、この先の目標はありますか。

高橋: まだまだ途上だと考えていますし、次は2,000億円を目指して、さらに成長し積み上げていく計画です。

吉崎: そうですね、期待しています。

吉崎、高橋: 本日はありがとうございました。

### 【資産規模の推移】



## 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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
営業収益	(百万円)	4,842	5,408	5,460	5,822	5,884
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	4,842	5,031	5,460	5,565	5,544
営業費用	(百万円)	2,533	2,859	2,922	3,190	3,165
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,950	2,183	2,230	2,446	2,415
営業利益	(百万円)	2,309	2,549	2,537	2,632	2,719
経常利益	(百万円)	1,833	2,136	2,030	2,149	2,240
当期純利益	(百万円)	1,832	2,135	2,029	2,148	2,239
総資産額	(百万円)	154,849	155,528	171,482	171,452	171,974
(対前期比)	(%)	24.0	0.4	10.3	△0.0	0.3
純資産額	(百万円)	75,981	75,990	84,141	83,980	83,881
(対前期比)	(%)	26.8	0.0	10.7	△0.2	△0.1
有利子負債額	(百万円)	76,935	77,435	85,300	85,150	85,650
出資総額(純額) <sup>(注3)</sup>	(百万円)	74,149	73,854	82,111	81,831	81,642
発行済投資口の総口数	(口)	769,626	769,626	838,726	838,726	838,726
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	98,725	98,736	100,320	100,128	100,010
分配金総額	(百万円)	2,127	2,325	2,309	2,338	2,382
1口当たり分配金	(円)	2,764	3,021	2,753	2,788	2,841
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,381	2,775	2,420	2,562	2,670
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	383	246	333	226	171
総資産経常利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	1.3	1.4	1.2	1.3	1.3
(年換算値)	(%)	2.6	2.8	2.5	2.5	2.6
自己資本利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	2.7	2.8	2.5	2.6	2.7
(年換算値)	(%)	5.3	5.7	5.0	5.2	5.3
期末自己資本比率 <sup>(注4)</sup>	(%)	49.1	48.9	49.1	49.0	48.8
(対前期増減)		1.1	△0.2	0.2	△0.1	△0.2
配当性向 <sup>(注4)</sup>	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

#### 【その他参考情報】

当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	159	159	178	178	180
減価償却費	(百万円)	960	985	1,085	1,096	1,105
資本的支出額	(百万円)	222	300	373	534	481
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	3,852	3,832	4,315	4,215	4,235
FFO(Funds from Operation) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	2,792	2,744	3,115	2,987	3,004
1口当たりFFO <sup>(注4)</sup>	(円)	3,628	3,565	3,714	3,561	3,582
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	49.7	49.8	49.7	49.7	49.8

(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。  
(注2) 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3) 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4) 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。）に基づき、サムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として設立され、2015年4月6日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第101号）。その後、2015年6月30日に株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3459）しました。

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

2024年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計180物件の不動産等（取得価格合計163,904百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は838,726口となっています。

(注) 「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の8都市をいいます。

#### ② 投資環境と運用実績

2024年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2023年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は▲0.1%（季節調整済前期比）、年率換算では▲0.4%と2四半期連続のマイナス成長となり、民間最終消費支出は実質▲0.2%（季節調整済前期比）と3四半期連続のマイナス成長となりました。雇用情勢に関しては、2023年平均の有効求人倍率は1.31倍と、前年比で0.03ポイントの上昇となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表した四半期ごとの業種別貸出統計によると、2023年12月末時点における不動産業向けの貸出残高は101.9兆円と、引き続き高い水準で推移しています。

不動産売買市場については、金融市場の動向を注視する動きはあるものの、市場参加者の旺盛な投資意欲がみられ、取引価格は高止まりした状態が続いています。

賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位で推移しており、本投資法人が主として運用する主要地方都市における世帯数は、引き続き増加傾向で推移しています。

当期においては、2023年11月27日付で不動産（9物件）を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（出資金額100百万円）の取得及び、当該運用資産の取得に係る優先交渉権を獲得しています。また2023年11月28日付で「S-FORT葵」他1物件（譲渡価格合計2,384百万円）を譲渡し、2023年11月30日付で「S-RESIDENCE上飯田West」他3物件（取得価格合計3,116百万円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は180物件、取得価格の合計は163,904百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率74.9%（主要地方都市47.9%、その他地方都市27.0%）、首都圏比率25.1%となりました。

本投資法人は、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動並びに共用部や居室の改修等を進め、快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んでいます。大規模工事の実施にあたっては、サムティグループ（注1）との連携を図ることにより、コスト削減を実現しています。

調整後賃料単価（注2）については、プロパティマネジメント会社と連携し、地域の特徴や需要を踏まえた賃料設定や礼金收受等に取り組んでおり、引き続き堅調に推移しています。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.6%と引き続き高水準で推移しており、当期末における総賃貸可能面積は378,239.55㎡、稼働率は96.9%となっています。

（注1）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。）及びメインスポンサー自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。なお、メインスポンサーと本投資法人及び本資産運用会社との間で、2015年3月27日付でスポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。

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

調整後賃料単価 = (月額賃料収入 + (礼金収入 ÷ 想定契約期間)) ÷ 契約面積

### ③資金調達の概要

当期においては、2023年11月30日付にて、新規取得4物件の取得資金等に充当することを目的として、株式会社静岡銀行及び株式会社千葉銀行より長期借入金（タームローン24）500百万円の借入れを行いました。さらに、2024年1月31日付にて、既存借入金（タームローン9-A、9-C、13-B及び15-A）計5,800百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社SBI新生銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン25-A）4,500百万円、株式会社SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン25-B（グリーンローン））1,300百万円の借入れ（計5,800百万円）を行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は85,650百万円となり、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49.8%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所（J C R）	長期発行体格付 A（安定的）

### ④サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、「日本全国の幅広い地方都市において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセットへの投資を行うことにより、日本経済を地方都市より活性化していくこと」を基本理念とし、かかる投資活動を通じて安定した収益を確保するとともに、投資主価値の向上に努めています。この理念に基づき、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を策定し、本投資法人及び本資産運用会社にとって特に重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を特定の上、具体的な取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、保有物件において、LED照明等の省エネに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーの活用等、省エネルギー及び温室効果ガス（GHG）の排出削減を推進しています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、本日現在における本投資法人が保有する環境認証（DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証）取得物件は計31物件、認証取得比率は30.2%（ポートフォリオ全体における延床面積ベース）となっています。

社会への取組みとしては、入居者の利便性向上や安心・安全な居住空間を提供するため、宅配ボックスや宅配型トランクルームサービス、各種シェアリングサービス、IoT機器等を導入しています。ま

た、社会貢献型・災害支援型の自動販売機やAEDの設置、防災設備の導入、防災備蓄品の設置や配布等を通じて、入居者や地域社会に貢献しています。

ガバナンスへの取組みとしては、本資産運用会社において、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設ける等、透明性のある意思決定プロセスで運用することによりリスク管理及び法令遵守を徹底しています。また、本投資法人の投資主とスポンサーの利益を共通のものにするという観点から、セムポート出資を行っています。

本投資法人は、2023年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2スター」を取得しています。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しています。

### ⑤業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,884百万円、営業利益2,719百万円、経常利益2,240百万円となり、当期純利益は2,239百万円となりました。

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2,670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1,105百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である143,422,146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171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71.2%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、186,151,000,000円、調整後帳簿価額の総額は156,763,868,458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458,758,100円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（186,151,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（156,763,868,458円）及び第18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（458,758,100円）の合計を上回ります。

（注2）本投資法人が本日現在保有する180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211百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環として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

最近5年間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) <sup>(注1)</sup> (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年4月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	504,100	△229	44,146	(注2)
2019年8月26日	第三者割当増資	88,500	592,600	10,336	54,483	(注3)
2019年10月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	592,600	△232	54,250	(注4)
2020年4月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	592,600	△205	54,044	(注5)
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注6)
2020年10月19日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	639,300	△231	58,524	(注7)
2021年4月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	639,300	△122	58,402	(注8)
2021年8月2日	公募増資及び 第三者割当増資	128,207	767,507	15,725	74,127	(注9)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注10)
2021年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	769,626	△232	74,149	(注11)
2022年4月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	769,626	△294	73,854	(注12)
2022年8月1日	公募増資及び 第三者割当増資	67,577	837,203	8,263	82,117	(注13)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注14)
2022年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△189	82,111	(注15)
2023年4月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△279	81,831	(注16)
2023年10月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	838,726	△189	81,642	(注17)

(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) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第7期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり456円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格116,800円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第8期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり462円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月21日より分配金の支払を開始しました。

(注5) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第9期(2020年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり347円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格100,900円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において、第10期(2020年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり391円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月19日より分配金の支払を開始しました。

(注8) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第11期(2021年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり192円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。

(注9) 1口当たり発行価格124,675円(引受価額120,199円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格120,199円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第12期(2021年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり364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18日より分配金の支払を開始しました。

(注12) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第13期(2022年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり383円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月22日より分配金の支払を開始しました。

(注13) 1口当たり発行価格124,293円(引受価額119,831円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募増資及び第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり発行価格119,831円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注15) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり246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18日より分配金の支払を開始しました。

(注16) 2023年3月17日開催の本投資法人役員会において、第15期(2023年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり333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17) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第16期(2023年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり226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18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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日	自2022年8月1日 至2023年1月31日	自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日
最高	128,800円	141,500円	128,000円	121,600円	117,600円
最低	114,800円	113,600円	108,600円	107,700円	106,800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2015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2,670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1,105百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である143,422,146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171円となりました。

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日	自2022年8月1日 至2023年1月31日	自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,832,599	2,136,006	2,030,240	2,149,006	2,239,534
利益留保額 (千円)	120	293	523	190	136
金銭の分配金総額 (千円)	2,127,246	2,325,040	2,309,012	2,338,368	2,382,820
(1口当たり分配金) (円)	2,764	3,021	2,753	2,788	2,841
うち利益分配金総額 (千円)	1,832,479	2,135,712	2,029,716	2,148,816	2,239,398
(1口当たり利益分配金) (円)	2,381	2,775	2,420	2,562	2,670
うち出資払戻総額 (千円)	294,766	189,327	279,295	189,552	143,422
(1口当たり出資払戻額) (円)	383	246	333	226	171
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)	294,766	189,327	279,295	189,552	143,422
(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)	383	246	333	226	171

(注) 当期における利益超過分配の実施判断については、「1. 資産運用の概況 / (2) 当期の資産の運用の経過 / ⑤業績及び分配の概要」の(注1)及び(注2)をご参照ください。

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2024年2月21日付「月例経済報告（令和6年2月）」では、『景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。』と報告されています。

不動産売買市場については、金融市場の動向には注視が必要なものの、取引価格が引き続き高値圏で推移することが予想されます。また、賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位である反面、世帯数の増加により引き続き底堅い需要が見込まれます。一方で、これらの市場に対する国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動の影響については引き続き注視する必要があります。

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

(注) 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2018年1月15日付でスポンサーサポート契約（以下「サブスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。また、本資産運用会社の株主です。サブスポンサーサポート契約に基づき、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を行います。

##### (A)外部成長戦略

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

本書日現在、メインスポンサーとのスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ及び保有している一部の物件について、優先的売買交渉権を付与されている他、メインスポンサーのウェアハウジング機能の活用及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、機動的に物件を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

##### (B)内部成長戦略

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

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

##### (C)財務戦略

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

借入金については、金融コストに留意しつつ返済期限の分散化を図り、最適な資金を調達します。また、新投資口の発行については、LTVの上限を60%と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

#### (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	(2022年1月31日)	(2022年7月31日)	(2023年1月31日)	(2023年7月31日)	(2024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	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	769,626	769,626	838,726	838,726	838,726
出資総額(純額) <sup>(注)</sup> (百万円)	74,149	73,854	82,111	81,831	81,642
投資主数 (人)	15,467	14,644	15,506	15,191	15,546

(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

2024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 (%)
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	326,210	38.89
サムティ株式会社	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号	113,383	13.51
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	49,100	5.85
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	45,074	5.37
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	18,938	2.25
近畿産業信用組合	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目1番3号	18,400	2.19
大和PIパートナーズ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	10,858	1.29
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	10,670	1.27
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MA 02114, UNITED STATES	6,979	0.83
大同信用組合	大阪府大阪市西区北堀江一丁目4番3号	6,044	0.72
合 計		605,656	72.21

(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) <sup>(注2)</sup>
執行役員	高橋 雅史	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	— <sup>(注3)</sup>
監督役員 (注1)	藤木 隆弘	藤木公認会計士事務所 代表	1,530
	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	1,530
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	16,200 <sup>(注4)</sup>

(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、いずれも投信法の要件を満たしています。

(注2) 監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき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、英文財務諸表監査に係る報酬(2,200千円)が含まれています。

#### ②会計監査人の解任及び不再任について

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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等（以下「損害賠償金等」といいます。）が填補されず。 ただし、被保険者の背信行為、犯罪行為、詐欺的な行為（不作為を含む。）又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等により被保険者が被る損害賠償金等については填補の対象外であり、これをもって被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置としています。 なお、保険料は、本投資法人が全額を負担しています。

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024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(会計事務及び税務事務の一部)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(税務事務の一部)	税理士法人令和会計社
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほ銀行

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 投資法人の資産の構成

2024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16期 2023年7月31日現在		第17期 2024年1月31日現在	
		保有総額 (百万円) <sup>(注2)</sup>	資産総額に 対する比率 (%) <sup>(注3)</sup>	保有総額 (百万円) <sup>(注2)</sup>	資産総額に 対する比率 (%) <sup>(注3)</sup>
不動産	主要地方都市	15,945	9.3	14,993	8.7
	その他地方都市	5,701	3.3	5,729	3.3
	首都圏	3,655	2.1	3,644	2.1
不動産 合計		25,302	14.8	24,368	14.2
信託不動産 <sup>(注1)</sup>	主要地方都市	61,837	36.1	63,763	37.1
	その他地方都市	40,338	23.5	39,556	23.0
	首都圏	37,150	21.7	37,739	21.9
信託不動産 合計		139,326	81.3	141,059	82.0
匿名組合出資 <sup>(注4)</sup>		—	—	100	0.1
預金・その他の資産		6,823	4.0	6,446	3.7
資産総額		171,452	100.0	171,974	100.0

(注1) 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2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）により記載しています。

(注3) 「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。

(注4) 「匿名組合出資」は、イーリス1号合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

### (2) 主要な保有資産

2024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) <sup>(注1)</sup>	賃貸 可能面積 (㎡) <sup>(注2)</sup>	賃貸面積 (㎡) <sup>(注3)</sup>	稼働率 (%) <sup>(注4)</sup>	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%) <sup>(注5)</sup>	主たる用途
S-FORT横浜青葉台	5,422	9,274.43	9,085.36	98.0	2.8	共同住宅
S-FORT警固タワー	4,431	7,415.36	7,189.62	97.0	2.2	共同住宅
S-FORT中板橋	3,428	3,946.25	3,840.25	97.3	1.5	共同住宅
S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	2,346	3,233.80	3,233.80	100.0	1.1	寄宿舍
S-RESIDENCE新大阪駅前	2,343	4,534.98	4,534.98	100.0	1.6	共同住宅
S-RESIDENCE神戸磯上通	2,324	4,372.45	4,297.78	98.3	1.9	共同住宅
S-RESIDENCE江坂	2,221	3,739.30	3,670.27	98.2	1.6	共同住宅
S-RESIDENCE難波Briller	1,903	3,631.60	3,540.14	97.5	1.2	共同住宅
S-RESIDENCE葵Ⅱ	1,885	3,215.72	2,929.58	91.1	1.0	共同住宅
S-FORT船橋塚田	1,879	5,640.60	5,640.60	100.0	1.0	共同住宅
合計	28,188	49,004.49	47,962.38	97.9	15.9	—

(注1) 「帳簿価額」は、各物件に係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)

2024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(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
A-001	S-FORT新大阪ravis	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	639	730
A-004	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	1,099	1,440
A-005	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	921	1,200
A-006	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	698	976
A-007	S-FORT福岡公園	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	1,350	1,600
A-008	S-RESIDENCE薨波Brillier	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	1,903	2,680
A-009	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	956	1,550
A-010	S-FORT六番町	愛知県名古屋市中区熱田区六番三丁目5番3号	信託受益権	1,833.29	658	862
A-011	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	1,539	1,790
A-012	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	658	896
A-013	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	2,324	3,290
A-017	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	2,343	3,220
A-022	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	682	912
A-023	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	546	731
A-024	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	1,861	2,230
A-025	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	1,123	1,510
A-026	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	1,781	2,440
A-027	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	776	952
A-028	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	484	565
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪府大阪市東成区中本二丁目13番3号	信託受益権	3,691.67	1,796	2,360
A-031	S-FORT鶴舞reale	愛知県名古屋市中区昭和区鶴舞二丁目9番3号	信託受益権	3,597.72	1,529	2,090
A-032	S-FORT大須観音	愛知県名古屋市中区松原二丁目10番12号	信託受益権	2,514.12	1,144	1,450
A-033	S-FORT北山王	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目2番2号	信託受益権	1,757.61	821	910
A-034	S-FORT新瑞橋	愛知県名古屋市中区呼続元町16番21号	不動産(現物)	1,699.11	455	476
A-035	S-FORT豊平三条	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号	信託受益権	2,868.75	763	871
A-036	S-FORT北円山	北海道札幌市中央区北四条西二丁目2番20号	不動産(現物)	1,613.38	424	483
A-039	S-FORT神戸三宮北	兵庫県神戸市中央区布引町二丁目2番13号	不動産(現物)	884.88	526	565
A-040	S-FORT中広通り	広島県広島市西区中広町二丁目20番1号	信託受益権	2,127.92	934	928
A-041	S-FORT鶴見町	広島県広島市中区鶴見町7番10号	信託受益権	2,006.49	806	854
A-042	S-FORT青葉上杉	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号	信託受益権	2,072.84	939	1,110
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目5番34号	信託受益権	2,083.41	1,313	1,650
A-044	S-FORT福島La Luna	大阪府大阪市北区大淀南三丁目11番15号	信託受益権	1,473.04	881	1,040
A-045	S-FORT福島Libre	大阪府大阪市福島区海老江三丁目24番44号	不動産(現物)	900.72	534	616
A-046	S-FORT上社	愛知県名古屋市中区東区上社四丁目17番1	不動産(現物)	1,029.42	428	438
A-047	S-RESIDENCE宮の森	北海道札幌市中央区宮の森三条十丁目2番7号	信託受益権	1,954.81	651	722
A-048	S-FORT東札幌Nordo	北海道札幌市白石区菊七条四丁目1番10号	不動産(現物)	1,204.96	301	327
A-049	S-RESIDENCE葵	愛知県名古屋市中区東区葵二丁目12番27号	信託受益権	2,393.73	1,450	1,780
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	愛知県名古屋市中区北區志賀本通一丁目43番地	信託受益権	2,217.60	1,123	1,320
A-051	S-FORT神戸小河通	兵庫県神戸市兵庫区小河通二丁目1番8号	不動産(現物)	1,322.64	607	650

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(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
A-052	S-FORT桜川南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目6番26号	信託受益権	2,458.43	1,092	1,210
A-053	S-FORT福島EBIE	大阪府大阪市福島区海老江八丁目14番2号	不動産(現物)	1,044.72	546	627
A-054	S-FORT都島内代	大阪府大阪市都島区内代町一丁目11番7号	不動産(現物)	789.74	460	486
A-055	S-FORT都島KERS	大阪府大阪市都島区中野町四丁目8番15号	不動産(現物)	720.69	348	372
A-056	S-FORT大今里西	大阪府大阪市東成区大今里西一丁目24番18号	不動産(現物)	643.77	335	358
A-057	S-RESIDENCE千種	愛知県名古屋市千種区内山三丁目14番14号	不動産(現物)	1,003.97	554	659
A-058	S-FORT桜山	愛知県名古屋市瑞穂区駒場町二丁目6番1号	信託受益権	1,794.42	776	758
A-059	S-FORT札幌N15	北海道札幌市東区北十五条東五丁目1番31号	不動産(現物)	2,229.91	553	569
A-060	S-FORT南郷通	北海道札幌市白石区南郷通二十丁目2番41号	不動産(現物)	1,191.66	306	326
A-061	S-FORT姪浜	福岡県福岡市西区姪の浜三丁目4番26号	不動産(現物)	1,364.28	488	543
A-062	S-FORT大阪同心	大阪府大阪市北区同心二丁目1番28号	信託受益権	2,597.52	1,782	1,930
A-063	S-FORT東別院	愛知県名古屋市中区平和二丁目10番18号	信託受益権	1,684.48	727	736
A-064	S-FORT守山	愛知県名古屋市守山区廿軒家24番4号	不動産(現物)	1,590.84	480	498
A-065	S-FORT神宮南	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目1番14号	不動産(現物)	1,003.64	396	459
A-066	S-FORT熱田六番	愛知県名古屋市熱田区六番二丁目8番30号	信託受益権	1,637.41	757	814
A-067	S-FORT北千種	愛知県名古屋市千種区北千種一丁目1番11号	信託受益権	1,600.00	685	750
A-068	S-FORT西郊通	愛知県名古屋市熱田区四番一丁目2番24号	不動産(現物)	1,463.48	409	400
A-069	S-FORT福住	北海道札幌市豊平区月寒東一条十四丁目4番6号	不動産(現物)	1,151.44	322	322
A-070	S-FORT室見	福岡県福岡市早良区南庄六丁目6番17号	信託受益権	1,848.00	681	727
A-071	S-FORT熱田花町	愛知県名古屋市熱田区花町2番3	信託受益権	1,510.56	862	932
A-072	S-FORT堀田通	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目14番1号	不動産(現物)	1,030.40	513	545
A-073	S-FORT警固タワー	福岡県福岡市中央区警固二丁目13番17号	信託受益権	7,415.36	4,431	4,570
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	愛知県名古屋市中区東区葵三丁目11番22号	信託受益権	3,215.72	1,885	2,030
A-075	S-FORT名駅南五丁目	愛知県名古屋市中村区名駅南五丁目6番20号	信託受益権	1,450.31	707	747
A-076	S-FORT箱崎東	福岡県福岡市東区松島三丁目20番8号	信託受益権	2,360.60	703	724
A-077	S-RESIDENCE名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目15番6号	信託受益権	1,072.06	686	721
A-078	S-FORT金山	愛知県名古屋市中川区八熊一丁目5番20号	信託受益権	1,380.28	631	636
A-079	S-FORT泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番2号	信託受益権	2,159.25	563	597
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	北海道札幌市中央区北7条西十一丁目3番	不動産(現物)	1,500.45	507	525
A-081	S-FORT八事	愛知県名古屋市中村区天白区八事山345	不動産(現物)	1,023.54	463	459
A-082	S-FORT札幌北5条	北海道札幌市中央区北5条西十六丁目2番8号	不動産(現物)	1,643.20	434	426
A-083	S-FORT札幌元町	北海道札幌市東区北23条東十七丁目3番11号	不動産(現物)	1,363.97	412	432
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	愛知県名古屋市中区西上名古屋二丁目16番2号	信託受益権	1,486.62	817	899
A-085	S-RESIDENCE浅間町	愛知県名古屋市中区西浅間一丁目5番6号	不動産(現物)	843.75	469	527
A-086	S-FORT大正リヴィエール	大阪府大阪市大正区三軒家西三丁目1番5号	信託受益権	1,524.60	1,041	1,020
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	京都府京都市伏見区竹田七瀬川町15番地12	信託受益権	3,233.80	2,346	2,290
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番15号	信託受益権	3,344.79	1,482	1,430
A-089	S-RESIDENCE桑園	北海道札幌市中央区北八条西十九丁目35番10号	信託受益権	3,007.01	1,138	1,090
A-090	S-FORT桜川	大阪府大阪市浪速区幸町三丁目2番10号	信託受益権	1,300.10	764	757
A-091	S-FORT弁天町	大阪府大阪市港区市岡二丁目6番2号	信託受益権	1,231.50	628	610
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	北海道札幌市中央区大通西十八丁目1番10号	不動産(現物)	1,531.93	635	586

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(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
A-093	S-RESIDENCE名駅	愛知県名古屋市中区那古野二丁目22番19号	信託受益権	788.00	544	549
A-094	S-FORT浄心	愛知県名古屋市中区上名古屋二丁目2番3号	不動産(現物)	1,104.80	546	529
A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪府大阪市都島区中野町三丁目11番14号	不動産(現物)	795.64	540	547
A-096	S-RESIDENCE堀田	愛知県名古屋市中区瑞穂区苗代町28番19号	不動産(現物)	885.96	509	470
A-097	S-FORT月寒	北海道札幌市豊平区月寒中央通五丁目1番1号	不動産(現物)	1,135.05	355	344
A-098	S-RESIDENCE南円山	北海道札幌市中央区南六条西二十五丁目2番21	不動産(現物)	1,102.05	441	433
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	愛知県名古屋市中区上飯田西町一丁目29番1他	信託受益権	2,126.96	1,187	1,140
A-100	S-RESIDENCE西町	北海道札幌市西区西町北十一丁目1番1	信託受益権	2,699.52	1,014	960
B-003	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	440	639
B-004	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	601	698
B-005	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	2,221	2,890
B-006	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	585	768
B-007	S-FORT四日市新地	三重県四日市市西新地17番6号	不動産(現物)	2,192.48	680	810
B-008	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	983	1,180
B-009	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	383	452
B-010	S-FORT西宮	兵庫県西宮市戸田町5番31号	信託受益権	2,887.26	1,399	1,680
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市上ヶ原六番町2番43号	信託受益権	1,546.28	774	914
B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市中央一丁目2番10号	信託受益権	6,503.80	1,838	2,350
B-013	S-FORT津新町	三重県津市新町一丁目1番5号	信託受益権	2,463.30	756	852
B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市江戸橋一丁目131番地	不動産(現物)	1,874.88	594	645
B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市高砂町1番30号	信託受益権	3,588.84	992	1,120
B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市中央町三丁目1番4号	信託受益権	2,662.36	873	973
B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市大手町一丁目4番9号	不動産(現物)	905.80	274	317
B-018	S-FORT水前寺	熊本県熊本市中央区水前寺三丁目34番10号	信託受益権	4,256.91	1,339	1,360
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市垂水町三丁目5番13号	信託受益権	1,267.30	753	888
B-022	S-FORT新潟本町	新潟県新潟市中央区本町通七番町1082番地	信託受益権	2,604.25	960	1,050
B-023	S-FORT元浜	静岡県浜松市中区元浜町33番地の28	不動産(現物)	1,010.60	242	259
B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本県熊本市中央区呉服町二丁目36番6号	不動産(現物)	2,290.68	651	604
B-025	S-FORT江坂Salita	大阪府吹田市垂水町三丁目20番26号	不動産(現物)	755.40	421	439
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市江坂二丁目3番26号	不動産(現物)	613.08	351	362
B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市乙川町12番	信託受益権	3,250.36	661	698
B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市天神一丁目2番59号	信託受益権	2,895.36	756	783
B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市浜口町4番5号	信託受益権	3,721.97	1,373	1,470
B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本県熊本市中央区通町33番地、34番地、35番地	不動産(現物)	1,582.77	457	453
B-031	S-FORT静岡天王町	静岡県静岡市葵区天王町4番10号	信託受益権	2,649.60	1,085	1,060
B-032	S-FORT湖南梅影I(注2)	滋賀県湖南市梅影町4番1号	信託受益権	5,813.49	1,472	1,650
B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市江坂町一丁目21番16号	信託受益権	1,869.20	1,280	1,320
B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市寿町11番18号	信託受益権	3,067.08	735	791
B-035	S-FORT保田窪	熊本県熊本市中央区保田窪二丁目11番10号	信託受益権	3,040.33	601	607
B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本県熊本市東区月出二丁目6番60号	不動産(現物)	1,495.20	478	429
B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市如意中町七丁目2番7号	不動産(現物)	2,398.34	483	512

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(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
B-038	S-FORT小倉	福岡県北九州市小倉北区中津口一丁目10番30号	信託受益権	5,006.68	1,436	1,450
B-039	S-FORT新潟駅前	新潟県新潟市中央区米山一丁目10番24号	信託受益権	3,303.57	1,450	1,460
B-040	S-FORT高崎	群馬県高崎市通町5番3号	信託受益権	3,775.68	1,145	1,130
B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市元町二丁目2番4号	信託受益権	2,604.42	862	853
B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市西千石町10番3号	信託受益権	2,260.21	815	797
B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本県熊本市南区平田二丁目20番18号	信託受益権	3,699.42	787	787
B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市元町2番13号	信託受益権	1,876.98	641	628
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市南大通り三丁目1番1号	信託受益権	3,258.30	1,366	1,370
B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市本町四丁目4番14号	不動産(現物)	1,224.96	581	619
B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市千里丘一丁目14番20号	信託受益権	1,898.25	1,062	1,200
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	大阪府東大阪市西堤二丁目3番13号	信託受益権	3,220.54	1,468	1,520
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大阪府堺市北区東雲東町一丁目4番32号	信託受益権	1,985.52	952	985
B-050	S-FORT新潟笹口	新潟県新潟市中央区笹口二丁目8番4号	信託受益権	1,762.61	785	746
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市元町1番17号	信託受益権	1,497.48	769	760
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイスайд	鹿児島県鹿児島市小川町12番4号	信託受益権	1,990.92	711	719
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市栄二丁目7番9号	信託受益権	1,311.75	688	719
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市南吹田五丁目15番28号	不動産(現物)	868.84	512	493
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市勝川町六丁目68番地他	信託受益権	2,761.34	1,248	1,200
B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市中野町1番7号	信託受益権	1,196.75	492	480
C-001	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	1,607.40	916	1,260
C-002	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	986	1,190
C-004	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	817	1,110
C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市代官町8番12号	信託受益権	1,717.46	781	1,110
C-007	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	688	892
C-008	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	1,130	1,430
C-009	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	842	927
C-010	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	800	1,010
C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市東町二丁目6番5号	信託受益権	1,177.94	630	929
C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市玉川学園二丁目16番28号	信託受益権	978.75	585	704
C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市鶴川二丁目19番4号	不動産(現物)	1,886.70	568	696
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番10号	信託受益権	772.38	612	787
C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市幸町22番8号	信託受益権	1,382.17	1,117	1,290
C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市並木四丁目4番5号	信託受益権	1,457.51	1,091	1,260
C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市下前二丁目11番13号	信託受益権	1,438.71	893	1,100
C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市北本町二丁目39番1号	信託受益権	5,640.60	1,879	2,060
C-020	S-FORT柏	千葉県柏市柏三丁目4番17号	不動産(現物)	983.06	536	602
C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区上鷲宮四丁目16番13号	信託受益権	2,054.86	1,229	1,630
C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市本町5番地の7	信託受益権	1,180.53	826	991
C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目7番16号	信託受益権	2,180.26	1,663	1,950
C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区横川四丁目1番2号	信託受益権	1,956.87	1,527	1,740
C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区上馬四丁目40番3号	信託受益権	536.60	533	589

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(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
C-026	S-FORT横浜青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目34番地1	信託受益権	9,274.43	5,422	5,870
C-027	S-FORT青葉しらとり台	神奈川県横浜市青葉区しらとり台21番4号	信託受益権	2,179.25	873	897
C-028	S-FORT川崎神明町	神奈川県川崎市幸区神明町二丁目29番地8	信託受益権	994.63	611	685
C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市八幡一丁目16番9号	信託受益権	826.18	682	744
C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市本町三丁目9番27号	信託受益権	1,201.50	826	850
C-031	S-FORTたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目24番8号	信託受益権	1,367.88	657	714
C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市栄町一丁目20番5号	信託受益権	1,279.24	617	653
C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区弥生町72番6号	信託受益権	3,946.25	3,428	3,500
C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区亀戸九丁目6番13号	信託受益権	2,577.48	1,295	1,340
C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市行徳駅前三丁目15番17号	信託受益権	1,283.80	944	988
C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市海神町南一丁目1441番1号	信託受益権	1,512.96	925	977
C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市本町二丁目3番21号	信託受益権	1,235.10	789	824
C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市千人町二丁目3番10号	不動産(現物)	1,049.43	484	495
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区千住龍田町6番24号	信託受益権	1,432.67	1,239	1,270
C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市栄町一丁目17番35号	不動産(現物)	1,003.20	510	500
C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区西大井四丁目22番20号	不動産(現物)	404.91	376	375
C-042	S-FORT上池台	東京都大田区上池台四丁目2番13号	不動産(現物)	386.02	368	358
C-043	S-FORT鶴見中央	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目25番6号	信託受益権	672.04	669	632
合計				-	-	186,151

(注1) 「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、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュエーション株式会社の不動産鑑定士が作成した2024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。

(注2) 本物件は、S-FORT湖南梅影Ⅰ、S-FORT湖南梅影Ⅱ及びS-FORT梅影町で構成されています。以下、同じです。

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16期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第17期 (2023年8月1日～2024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-001	S-FORT新大阪ravir	1	93.9	21	0.4	1	91.9	21	0.4
A-004	S-FORT筑紫通り	1	98.9	45	0.8	1	98.9	45	0.8
A-005	S-FORT福岡県庁前	1	98.1	37	0.7	1	97.1	37	0.7
A-006	S-FORT高宮	1	97.6	30	0.6	1	97.6	30	0.5
A-007	S-FORT榴岡公園	1	94.4	52	0.9	1	93.2	50	0.9
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	1	94.2	66	1.2	1	97.5	67	1.2
A-009	S-FORT鶴舞marks	1	92.9	39	0.7	1	100.0	38	0.7
A-010	S-FORT六番町	1	96.6	24	0.4	1	96.6	24	0.4
A-011	S-FORT中島公園	1	99.0	65	1.2	1	95.2	64	1.2
A-012	S-FORT北大前	1	100.0	27	0.5	1	98.4	26	0.5
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	1	96.7	87	1.6	1	98.3	107	1.9
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	1	100.0	85	1.5	1	100.0	86	1.6
A-019	S-FORT葵(注5)	1	96.4	30	0.5	-	-	19	0.3

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第17期 (2023年8月1日～2024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-020	S-FORT車道(注6)	-	-	5	0.1	-	-	-	-
A-022	S-FORT鶴舞arts	1	100.0	25	0.4	1	100.0	25	0.5
A-023	S-FORT鶴舞cube	1	100.0	20	0.4	1	94.4	21	0.4
A-024	S-FORT福岡東	1	97.4	66	1.2	1	94.9	66	1.2
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	1	97.8	41	0.7	1	97.9	41	0.7
A-026	S-FORT神戸神楽町	1	93.5	71	1.3	1	97.0	71	1.3
A-027	S-FORT二条城前	1	100.0	22	0.4	1	100.0	22	0.4
A-028	S-FORT知恩院前	1	100.0	13	0.3	1	100.0	13	0.3
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	1	98.7	63	1.1	1	99.3	63	1.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	1	100.0	53	1.0	1	98.3	53	1.0
A-032	S-FORT大須観音	1	99.1	42	0.8	1	96.4	42	0.8
A-033	S-FORT北山王	1	94.2	26	0.5	1	90.9	25	0.5
A-034	S-FORT新瑞橋	1	100.0	16	0.3	1	100.0	16	0.3
A-035	S-FORT豊平三条	1	96.0	31	0.6	1	97.1	31	0.6
A-036	S-FORT北円山	1	94.2	16	0.3	1	98.1	16	0.3
A-037	S-FORT博多東Ⅰ(注7)	-	-	12	0.2	-	-	-	-
A-038	S-FORT博多東Ⅱ(注7)	-	-	11	0.2	-	-	-	-
A-039	S-FORT神戸三宮北	1	97.7	17	0.3	1	97.7	16	0.3
A-040	S-FORT中広通り	1	100.0	29	0.5	1	96.1	29	0.5
A-041	S-FORT鶴見町	1	92.3	25	0.5	1	90.7	25	0.5
A-042	S-FORT青葉上杉	1	94.0	34	0.6	1	98.4	33	0.6
A-043	S-RESIDENCE新大塚Ridente	1	98.9	41	0.7	1	94.5	40	0.7
A-044	S-FORT福島La Luna	1	100.0	28	0.5	1	100.0	27	0.5
A-045	S-FORT福島Libre	1	100.0	17	0.3	1	100.0	18	0.3
A-046	S-FORT上社	1	85.7	14	0.3	1	95.2	14	0.3
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1	100.0	24	0.4	1	95.4	24	0.4
A-048	S-FORT東札幌Nordco	1	100.0	13	0.2	1	100.0	13	0.2
A-049	S-RESIDENCE葵	1	98.9	45	0.8	1	95.8	42	0.8
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	1	94.3	36	0.7	1	96.6	35	0.6
A-051	S-FORT神戸小河通	1	100.0	20	0.4	1	98.0	20	0.4
A-052	S-FORT桜川南	1	96.9	36	0.7	1	96.1	37	0.7
A-053	S-FORT福島EBIE	1	100.0	17	0.3	1	97.2	17	0.3
A-054	S-FORT都島内代	1	96.7	13	0.2	1	96.2	13	0.3
A-055	S-FORT都島KERS	1	100.0	11	0.2	1	100.0	10	0.2
A-056	S-FORT大今里西	1	93.1	10	0.2	1	100.0	10	0.2
A-057	S-RESIDENCE千種	1	93.3	19	0.3	1	95.5	18	0.3
A-058	S-FORT桜山	1	96.6	26	0.5	1	91.5	25	0.5
A-059	S-FORT札幌N15	1	93.4	20	0.4	1	90.5	20	0.4
A-060	S-FORT南郷通	1	100.0	12	0.2	1	96.9	13	0.2

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第17期 (2023年8月1日～2024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-061	S-FORT姪浜	1	89.8	18	0.3	1	96.4	17	0.3
A-062	S-FORT大阪同心	1	97.2	48	0.9	1	97.2	48	0.9
A-063	S-FORT東別院	1	96.4	24	0.4	1	92.9	23	0.4
A-064	S-FORT守山	1	96.2	18	0.3	1	94.4	17	0.3
A-065	S-FORT神宮南	1	87.6	15	0.3	1	92.6	14	0.3
A-066	S-FORT熱田六番	1	95.2	24	0.4	1	96.8	24	0.4
A-067	S-FORT北千種	1	95.0	22	0.4	1	97.5	21	0.4
A-068	S-FORT西郊通	1	100.0	14	0.3	1	100.0	14	0.3
A-069	S-FORT福住	1	100.0	12	0.2	1	100.0	12	0.2
A-070	S-FORT室見	1	100.0	25	0.5	1	100.0	24	0.4
A-071	S-FORT熱田花町	1	91.7	24	0.4	1	94.4	24	0.4
A-072	S-FORT堀田通	1	88.5	16	0.3	1	97.2	15	0.3
A-073	S-FORT警固タワー	1	97.7	125	2.3	1	97.0	121	2.2
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	1	99.2	58	1.0	1	91.1	55	1.0
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1	84.5	20	0.4	1	95.1	20	0.4
A-076	S-FORT箱崎東	1	98.6	26	0.5	1	97.2	25	0.5
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1	97.7	19	0.4	1	100.0	19	0.4
A-078	S-FORT金山	1	100.0	20	0.4	1	90.7	19	0.4
A-079	S-FORT泉中央	1	100.0	24	0.4	1	100.0	24	0.4
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	1	100.0	18	0.3	1	100.0	17	0.3
A-081	S-FORT八事	1	95.2	15	0.3	1	100.0	15	0.3
A-082	S-FORT札幌北5条	1	97.9	16	0.3	1	100.0	16	0.3
A-083	S-FORT札幌元町	1	97.2	14	0.3	1	94.3	14	0.3
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1	98.3	27	0.5	1	100.0	27	0.5
A-085	S-RESIDENCE浅間町	1	94.5	15	0.3	1	91.7	15	0.3
A-086	S-FORT大正リヴィエール	1	100.0	27	0.5	1	98.4	28	0.5
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	1	100.0	62	1.1	1	100.0	62	1.1
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	1	100.0	45	0.8	1	98.0	46	0.8
A-089	S-RESIDENCE桑園	1	100.0	37	0.7	1	97.0	37	0.7
A-090	S-FORT桜川	1	97.3	22	0.4	1	93.2	22	0.4
A-091	S-FORT弁天町	1	98.0	18	0.3	1	92.0	18	0.3
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1	95.0	19	0.4	1	90.1	18	0.3
A-093	S-RESIDENCE名駅	1	93.8	14	0.3	1	100.0	15	0.3
A-094	S-FORT浄心	1	100.0	16	0.3	1	89.9	15	0.3
A-095	S-FORT桜ノ宮	1	100.0	14	0.3	1	100.0	14	0.3
A-096	S-RESIDENCE堀田	1	97.2	15	0.3	1	97.3	14	0.3

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第17期 (2023年8月1日～2024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-097	S-FORT月寒	1	100.0	12	0.2	1	94.1	12	0.2
A-098	S-RESIDENCE南円山	1	100.0	6	0.1	1	100.0	13	0.2
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	—	—	—	—	1	98.9	11	0.2
A-100	S-RESIDENCE西町	—	—	—	—	1	98.7	14	0.3
B-003	S-FORT四日市元町	1	98.2	22	0.4	1	87.4	21	0.4
B-004	S-FORT鈴鹿	1	97.3	27	0.5	1	93.8	27	0.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	1	94.4	75	1.4	1	98.2	90	1.6
B-006	S-FORT宇都宮	1	98.1	25	0.5	1	98.1	25	0.5
B-007	S-FORT四日市西新地	1	90.3	27	0.5	1	100.0	26	0.5
B-008	S-FORT佐賀本庄	1	100.0	36	0.7	1	100.0	36	0.7
B-009	S-FORT佐賀医大前	1	100.0	13	0.2	1	100.0	13	0.2
B-010	S-FORT西宮	1	96.8	47	0.9	1	99.2	47	0.9
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1	100.0	28	0.5	1	96.8	24	0.4
B-012	S-FORT水戸中央	1	100.0	65	1.2	1	94.9	64	1.2
B-013	S-FORT津新町	1	94.2	30	0.5	1	89.9	28	0.5
B-014	S-FORT三重大学前	1	100.0	25	0.5	1	96.8	24	0.4
B-015	S-FORT高砂町	1	92.4	43	0.8	1	96.7	43	0.8
B-016	S-FORT大分駅前	1	100.0	30	0.6	1	100.0	30	0.6
B-017	S-FORT大分大手町	1	100.0	10	0.2	1	100.0	10	0.2
B-018	S-FORT水前寺	1	95.6	47	0.8	1	95.9	45	0.8
B-019	S-FORT 熊本病院前(注5)	1	93.1	38	0.7	—	—	24	0.4
B-020	S-FORT熊本船場(注7)	—	—	29	0.5	—	—	—	—
B-021	S-FORT江坂垂水町	1	95.6	24	0.4	1	97.9	25	0.5
B-022	S-FORT新潟本町	1	91.5	36	0.7	1	93.9	33	0.6
B-023	S-FORT元浜	1	82.4	11	0.2	1	97.1	11	0.2
B-024	S-FORT熊本呉服町	1	84.9	20	0.4	1	100.0	20	0.4
B-025	S-FORT江坂Salita	1	100.0	14	0.3	1	100.0	14	0.3
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	1	100.0	11	0.2	1	92.1	11	0.2
B-027	S-FORT乙川	1	93.3	28	0.5	1	96.4	28	0.5
B-028	S-FORT佐賀天神	1	94.1	31	0.6	1	97.9	31	0.6
B-029	S-FORT長崎大学病院前	1	99.0	53	1.0	1	98.8	50	0.9
B-030	S-FORT熊本慶徳	1	94.8	15	0.3	1	100.0	15	0.3
B-031	S-FORT静岡天王町	1	94.9	36	0.7	1	89.2	34	0.6
B-032	S-FORT湖南梅影Ⅰ	1	100.0	63	1.1	1	100.0	63	1.1
B-033	S-FORT江坂公園	1	100.0	35	0.6	1	100.0	35	0.6
B-034	S-FORT大分寿町	1	95.2	31	0.6	1	95.1	30	0.6
B-035	S-FORT保田窪	1	95.7	27	0.5	1	100.0	26	0.5
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1	100.0	17	0.3	1	100.0	17	0.3

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第17期 (2023年8月1日～2024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-037	S-FORT春日井	1	97.2	18	0.3	1	91.9	18	0.3
B-038	S-FORT小倉	1	90.9	52	0.9	1	93.6	51	0.9
B-039	S-FORT新潟駅前	1	92.1	46	0.8	1	97.6	47	0.9
B-040	S-FORT高崎	1	89.8	44	0.8	1	91.4	42	0.8
B-041	S-FORT四日市arcam	1	97.6	32	0.6	1	100.0	32	0.6
B-042	S-FORT鹿児島中央	1	96.6	29	0.5	1	83.9	27	0.5
B-043	S-FORT平成けやき通り	1	96.6	33	0.6	1	95.6	33	0.6
B-044	S-FORT四日市zeal	1	100.0	23	0.4	1	97.6	22	0.4
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	1	93.4	41	0.7	1	89.2	40	0.7
B-046	S-FORT一宮本町	1	95.8	20	0.4	1	100.0	19	0.4
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1	100.0	33	0.6	1	96.1	33	0.6
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	1	100.0	56	1.0	1	97.8	56	1.0
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1	100.0	35	0.6	1	98.9	35	0.6
B-050	S-FORT新潟笹口	1	100.0	26	0.5	1	96.6	26	0.5
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	1	98.3	26	0.5	1	96.7	25	0.5
B-052	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	1	98.3	24	0.4	1	91.8	24	0.5
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1	94.5	22	0.4	1	94.5	22	0.4
B-054	S-FORT江坂Fiore	1	96.4	14	0.3	1	96.4	15	0.3
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	1	74.3	4	0.1	1	100.0	39	0.7
B-056	S-FORT高松中野町	-	-	-	-	1	92.3	7	0.1
C-001	S-FORT蒔田公園	1	98.7	33	0.6	1	100.0	33	0.6
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1	96.6	28	0.5	1	100.0	29	0.5
C-004	S-FORT潮見	1	96.2	29	0.5	1	88.4	28	0.5
C-006	S-FORT湘南平塚	1	100.0	31	0.6	1	96.9	32	0.6
C-007	S-FORT西船橋	1	92.0	27	0.5	1	96.8	26	0.5
C-008	S-FORT舞浜	1	96.4	39	0.7	1	95.2	37	0.7
C-009	S-FORT市川	1	100.0	27	0.5	1	100.0	26	0.5
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	1	100.0	29	0.5	1	100.0	29	0.5
C-012	S-FORT保谷	1	100.0	19	0.4	1	100.0	19	0.4
C-013	S-FORT玉川学園前	1	100.0	19	0.4	1	95.6	19	0.3
C-014	S-FORT鶴川	1	96.7	20	0.4	1	100.0	20	0.4
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	1	100.0	18	0.3	1	100.0	18	0.3
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1	83.8	31	0.6	1	98.2	30	0.5
C-017	S-FORT川口並木	1	98.6	35	0.6	1	100.0	31	0.6
C-018	S-FORT戸田公園	1	98.4	30	0.5	1	96.7	30	0.6
C-019	S-FORT船橋塚田	1	100.0	57	1.0	1	100.0	57	1.0

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第17期 (2023年8月1日～2024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)
C-020	S-FORT柏	1	100.0	18	0.3	1	89.9	17	0.3
C-021	S-FORT富士見台	1	98.2	37	0.7	1	95.6	38	0.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	1	100.0	26	0.5	1	96.2	25	0.5
C-023	S-RESIDENCE本八幡	1	100.0	48	0.9	1	100.0	48	0.9
C-024	S-FORT錦糸町	1	97.9	44	0.8	1	96.6	45	0.8
C-025	S-FORT駒沢大学	1	100.0	12	0.2	1	100.0	13	0.2
C-026	S-FORT横浜青葉台	1	99.2	154	2.8	1	98.0	152	2.8
C-027	S-FORT青葉しらとり台	1	97.5	28	0.5	1	100.0	28	0.5
C-028	S-FORT川崎神明町	1	100.0	19	0.3	1	100.0	20	0.4
C-029	S-FORT本八幡Mairie	1	90.0	19	0.3	1	97.5	18	0.3
C-030	S-FORT船橋roots	1	96.6	24	0.4	1	100.0	25	0.5
C-031	S-FORTたまプラーザ	1	96.7	21	0.4	1	100.0	20	0.4
C-032	S-FORT小田原	1	95.8	23	0.4	1	98.0	24	0.4
C-033	S-FORT中板橋	1	96.3	80	1.4	1	97.3	82	1.5
C-034	S-FORT亀戸	1	97.2	39	0.7	1	97.2	37	0.7
C-035	S-FORT行徳	1	96.1	28	0.5	1	95.4	26	0.5
C-036	S-FORT船橋海神	1	98.4	32	0.6	1	100.0	29	0.5
C-037	S-FORT船橋本町	1	96.0	24	0.4	1	100.0	23	0.4
C-038	S-FORT八王子	1	91.7	17	0.3	1	95.8	16	0.3
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	1	100.0	31	0.6	1	98.2	33	0.6
C-040	S-FORT小田原栄町	1	95.0	18	0.3	1	100.0	18	0.3
C-041	S-FORT大森山王	1	94.5	1	0.0	1	95.0	9	0.2
C-042	S-FORT上池台	1	67.7	1	0.0	1	100.0	7	0.1
C-043	S-FORT鶴見中央	-	-	-	-	1	100.0	5	0.1
	合計	178	96.7	5,565	100.0	180	96.9	5,544	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。

(注5) 当該資産は、2023年11月28日に譲渡しており、開示されている第17期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(注6) 当該資産は、2023年3月31日に譲渡しており、開示されている第16期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(注7) 当該資産は、2023年6月28日に譲渡しており、開示されている第16期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(有価証券等組入資産明細)

本投資法人が保有する有価証券の明細額は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注2)		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
イーリス1号合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	-	100,000	-	100,000	-	-

(注1) 運用対象資産は、「Attirant板橋本町」、「CASAグレコ」、「サムティレジデンス西船橋libre」、「サムティレジデンス船橋海神」、「GRANDUKE古出来fiore」、「S-RESIDENCE堀田North」、「S-RESIDENCE山王」、「S-RESIDENCE表町」、「S-RESIDENCE熱田II」の不動産信託受益権です。

(注2) 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2024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18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宇都宮	栃木県宇都宮市	大規模改修工事	自2024年3月 至2024年7月	73	-	-
S-FORT大分寿町	大分県大分市	大規模改修工事	自2024年2月 至2024年7月	54	-	-
S-FORT小田原	神奈川県小田原市	大規模改修工事	自2024年3月 至2024年7月	40	-	-
S-FORT中板橋	東京都板橋区	大規模改修工事	自2024年2月 至2024年7月	86	-	-

### (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、481,335千円であり、当期費用に区分された修繕費325,690千円と合わせ807,026千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中広通り	広島市西区	大規模改修工事	自2023年10月 至2024年1月	64,900
S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	大規模改修工事	自2023年10月 至2024年1月	65,560
S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	大規模改修工事	自2023年10月 至2024年1月	55,000
S-FORT富士見台	東京都中野区	大規模改修工事	自2023年10月 至2024年1月	55,700
その他資本的支出				240,175
合計				481,335

### (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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	(自2021年8月1日 至2022年1月31日)	(自2022年2月1日 至2022年7月31日)	(自2022年8月1日 至2023年1月31日)	(自2023年2月1日 至2023年7月31日)	(自2023年8月1日 至2024年1月31日)
当期首積立金残高	173,290千円	257,568千円	365,787千円	408,745千円	342,129千円
当期積立額	287,631千円	379,301千円	383,834千円	493,070千円	416,512千円
当期積立金取崩額	203,354千円	271,082千円	340,876千円	559,686千円	441,013千円
次期繰越額	257,568千円	365,787千円	408,745千円	342,129千円	317,628千円

## 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16期	第17期
	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
資産運用報酬	461,586	471,196
資産保管手数料	8,092	8,091
一般事務委託手数料	49,590	49,834
役員報酬	3,060	3,060
会計監査人報酬	16,200	16,200
その他費用	205,292	201,541
合計	743,822	749,923

(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16期：22,920千円、第17期：31,160千円）、物件売却に係る譲渡報酬（第16期：12,935千円、第17期：11,920千円）があります。

## (2) 借入状況

2024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
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社福岡銀行		500	—					
	株式会社あおぞら銀行	2018年	500	—	0.757%	2024年	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	8月28日	460	—	(注1)	1月31日			
	株式会社SBI新生銀行		400	—					
	株式会社りそな銀行		300	—					
	株式会社福岡銀行		350	—					
	株式会社みずほ銀行	2018年	290	—	0.757%	2024年	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行	11月26日	200	—	(注1)	1月31日			
	株式会社SBI新生銀行		200	—					
	株式会社りそな銀行	2019年	1,400	—	0.673%	2024年	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行	8月26日	400	—	(注2)	1月31日			
	株式会社関西みらい銀行	2020年	1,000	—	0.507%	2024年	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	8月3日	1,300	1,300	(注1)	1月31日			
	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	2019年	500	500	0.707%	2024年	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社りそな銀行	6月28日	400	400	(注1)	7月31日				
株式会社SBI新生銀行		400	400						
株式会社十八親和銀行		400	400						
株式会社熊本銀行		200	200						
株式会社三十三銀行	2020年	500	500	0.507%	2024年	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社佐賀銀行	8月3日	500	500	(注1)	7月31日				

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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 2月1日	-	100	1.476% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行		-	100					
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
	株式会社肥後銀行		-	500					
	富国生命保険相互会社		-	300					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 8月26日	-	2,500	0.783% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行	2020年 6月30日	-	900	0.750% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行		-	725					
	株式会社三井住友銀行		-	500					
	株式会社福岡銀行		-	375					
1年内返済予定の 長期借入金 小計		11,800	12,500						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 2月1日	100	-	1.476% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行		100	-					
	株式会社あおぞら銀行		500	-					
	株式会社肥後銀行		500	-					
	富国生命保険相互会社		300	-					
	株式会社SBI新生銀行	2018年 8月28日	600	600	1.318% (注2)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行		350	350					
	株式会社みずほ銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,250	1,250	0.907% (注1)	2026年 1月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 8月2日	600	600	1.087% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社十八親和銀行		300	300					
	株式会社熊本銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
株式会社西日本シティ銀行	2019年 8月26日		2,500	-					

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	株式会社みずほ銀行	2019年 8月26日	2,500	2,500	0.864% (注2)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 8月26日	500	500	0.907% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行	2020年 6月30日	900	-	0.750% (注2)	2025年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行		725	-					
	株式会社三井住友銀行		500	-					
	株式会社福岡銀行		375	-					
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月30日	1,075	1,075	0.863% (注2)	2026年 1月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社あおぞら銀行		900	900					
	株式会社福岡銀行		775	775					
	株式会社みずほ銀行		725	725					
	株式会社香川銀行		625	625					
	株式会社SBI新生銀行	2020年 8月3日	1,000	1,000	0.711% (注2)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 8月3日	1,000	1,000	0.829% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月3日	1,000	1,000	0.732% (注1)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年 6月30日	920	920	0.608% (注2)	2026年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行	2021年 6月30日	1,550	1,550	0.614% (注2)	2026年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社横浜銀行		1,250	1,250					
	株式会社香川銀行		600	600					
株式会社SBI新生銀行	500		500						
株式会社十八親和銀行	240		240						
株式会社熊本銀行		140	140						
株式会社ゆうちょ銀行	2021年 8月3日	1,000	1,000	0.557% (注1)	2025年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000						
株式会社関西みらい銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行	2021年 8月3日	1,500	1,500	0.720% (注2)	2027年 1月29日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500						
株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000						
株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000						
株式会社りそな銀行		300	300						

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	株式会社三井住友銀行	2021年 8月3日	1,700	1,700	0.726% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		1,500	1,500					
	株式会社鹿児島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2021年 8月3日	2,000	2,000	0.757% (注1)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	810	810	0.910% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社十八親和銀行		660	660					
	株式会社福岡銀行		540	540					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社熊本銀行		440	440					
	株式会社あおぞら銀行	2022年 2月25日	500	500	0.940% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社百五銀行	2022年 7月29日	1,000	1,000	0.607% (注1)	2027年 1月29日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2022年 7月29日	1,000	1,000	0.993% (注2)	2028年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行		850	850					
	第一生命保険株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2022年 8月2日	500	500	0.891% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社山口銀行	2022年 8月2日	500	500	1.034% (注2)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,050	1,050					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
株式会社あおぞら銀行	500		500						
株式会社山口銀行	500	500							
株式会社りそな銀行	450	450							
株式会社みずほ銀行	2022年 8月2日	500	500	0.891% (注2)	2027年 7月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社みずほ銀行	2022年 8月2日	500	500	1.034% (注2)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社みずほ銀行	2022年 8月2日	500	500	1.181% (注2)	2029年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	

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	株式会社福岡銀行	2023年 1月31日	1,050	1,050	1.434% (注2)	2029年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社肥後銀行		700	700					
	株式会社関西みらい銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		550	550					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		250	250					
	株式会社静岡銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		150	150					
	株式会社千葉銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2023年 7月31日	500	500	0.657% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社香川銀行		300	300					
	株式会社佐賀銀行		300	300					
	株式会社十八親和銀行		200	200					
	株式会社三十三銀行		200	200					
	株式会社静岡銀行		150	150					
	株式会社熊本銀行	50	50						
	株式会社千葉銀行	50	50						
	株式会社三井住友銀行	2023年 7月31日	400	400	0.657% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社香川銀行		200	200					
	株式会社佐賀銀行		200	200					
	株式会社十八親和銀行		100	100					
株式会社熊本銀行	100		100						
株式会社三十三銀行	100		100						
株式会社静岡銀行	100	100							
株式会社千葉銀行	100	100							
株式会社大分銀行	100	100							
株式会社静岡銀行	2023年 11月30日	—	250	0.657% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証	
株式会社千葉銀行	—	250	0.657% (注1)	2028年 7月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証		

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SBI新生銀行	2024年 1月31日	-	1,000	0.657% (注1)	2029年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社関西みらい銀行		-	1,000					
	株式会社福岡銀行		-	850					
	株式会社みずほ銀行		-	750					
	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SBI新生銀行	2024年 1月31日	-	1,000	0.757% (注1)	2030年 1月31日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行		-	300					
長期借入金 小計			68,750	68,550					
合 計			80,550	81,050					

(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) 期中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) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には前営業日とします。  
 (注5) 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等です。

**(3) 投資法人債の状況**

2024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 (特定投資法人債間限定 同順位特約付)	2020年 12月16日	1,700	1,700	0.580%	2025年 12月16日	期限 一括	(注2)	無担保・ 無保証
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付)	2021年 12月8日	1,500	1,500	0.850%	2031年 12月8日	期限 一括	(注2)	無担保・ 無保証
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付) (グリーンボンド)	2022年 12月15日	1,400	1,400	0.850%	2027年 12月15日	期限 一括	(注2)	無担保・ 無保証
合 計	-	4,600	4,600	-	-	-	-	-

(注1) 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。  
 (注2) 資金使途は、既存の借入金の返済資金の一部です。

**(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			売却損益 (百万円) (注2)
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	
不動産 信託受益権	A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2023年 11月30日	1,100	-	-	-	-
不動産 信託受益権	A-100	S-RESIDENCE 西町	2023年 11月30日	940	-	-	-	-
不動産 信託受益権	B-056	S-FORT 高松中野町	2023年 11月30日	459	-	-	-	-
不動産 信託受益権	C-043	S-FORT鶴見中央	2023年 11月30日	617	-	-	-	-
不動産 (現物)	A-019	S-FORT葵	-	-	2023年 11月28日	1,230	878	307
不動産 信託受益権	B-019	S-FORT 熊大病院前	-	-	2023年 11月28日	1,154	1,079	32
匿名組合 出資持分	-	イーリス1号合同 会社を営業者とする 匿名組合出資持分	2023年 11月27日	100	-	-	-	-
合 計				3,216	-	2,384	1,957	340

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、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) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額、譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

**(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	鑑定評価書 における価 格時点
取得	S-RESIDENCE 上飯田West	2023年 11月30日	不動産 信託受益権	1,100	1,140	JLL森井鑑定 株式会社	2023年 10月1日
	S-RESIDENCE 西町	2023年 11月30日	不動産 信託受益権	940	960	大和不動産鑑定 株式会社	2023年 10月1日
	S-FORT 高松中野町	2023年 11月30日	不動産 信託受益権	459	474	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 10月1日
	S-FORT 鶴見中央	2023年 11月30日	不動産 信託受益権	617	632	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 10月1日
譲渡	S-FORT葵	2023年 11月28日	不動産 (現物)	1,230	1,110	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 7月31日
	S-FORT 熊大病院前	2023年 11月28日	不動産 信託受益権	1,154	1,110	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 7月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、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投資有価証券

取得又は譲渡	銘柄	取得年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	イーリス1号合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	2023年 11月27日	100	100

(注1) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額（匿名組合契約書に記載の出資額）を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査に関して、「ひなた監査法人」に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

## ③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	3,216百万円	2,384百万円

利害関係人等との取引状況の内訳

サムティ株式会社	3,116百万円(96.9%)	—
合計	3,116百万円(96.9%)	—

## 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	441,146千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	229,166千円	51.9
仲介手数料	71,547千円	サムティ株式会社	35,773千円	50.0

## ③その他利害関係人等への主な支払い金額

サムティプロパティマネジメント株式会社 469,485千円(修繕工事)

(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。また、( )の数値は、総額に対する割合を表示しています。

## (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。尚、「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」の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は「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。

## (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

該当事項はありません。

## 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) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,617,126	3,308,339
信託現金及び信託預金	2,455,340	2,452,686
営業未収入金	24,140	14,335
前払費用	215,109	207,471
その他	3,198	2,916
流動資産合計	6,314,915	5,985,749
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	12,745,431	12,345,886
減価償却累計額	△1,180,600	△1,264,409
建物(純額)	11,564,830	11,081,476
構築物	8,267	8,267
減価償却累計額	△2,162	△2,575
構築物(純額)	6,104	5,691
機械及び装置	32,788	32,788
減価償却累計額	△5,262	△6,332
機械及び装置(純額)	27,525	26,455
工具、器具及び備品	72,216	81,666
減価償却累計額	△32,605	△42,877
工具、器具及び備品(純額)	39,610	38,789
土地	13,664,715	13,216,115
信託建物	71,608,771	73,438,575
減価償却累計額	△8,222,358	△8,958,962
信託建物(純額)	63,386,412	64,479,613
信託構築物	14,572	14,572
減価償却累計額	△6,119	△6,795
信託構築物(純額)	8,453	7,777
信託機械及び装置	798,771	799,823
減価償却累計額	△195,326	△212,593
信託機械及び装置(純額)	603,445	587,229
信託工具、器具及び備品	350,578	407,581
減価償却累計額	△165,270	△213,317
信託工具、器具及び備品(純額)	185,307	194,264
信託土地	75,142,697	75,790,460
有形固定資産合計	164,629,103	165,427,872
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	836	380
無形固定資産合計	836	380
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	—	100,000
繰延税金資産	5	12
差入敷金及び保証金	11,745	11,730
長期前払費用	426,158	394,088
投資その他の資産合計	437,909	505,831
固定資産合計	165,067,849	165,934,084
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	29,331	18,744
投資法人債発行費	40,122	36,171
繰延資産合計	69,453	54,915
資産合計	171,452,218	171,974,749

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	641,878	809,809
1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	12,500,000
未払金	110,527	121,734
未払費用	4,765	4,818
未払分配金	15,964	15,380
未払消費税等	96,161	37,372
未払法人税等	712	859
前受金	841,502	852,853
預り金	17,078	15,176
流動負債合計	13,528,590	14,358,005
<b>固定負債</b>		
投資法人債	4,600,000	4,600,000
長期借入金	68,750,000	68,550,000
預り敷金及び保証金	90,779	86,351
信託預り敷金及び保証金	502,077	498,646
固定負債合計	73,942,857	73,734,997
負債合計	87,471,448	88,093,003
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	84,710,081	84,710,081
出資総額控除額	△2,878,317	△3,067,869
出資総額(純額)	81,831,763	81,642,211
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,149,006	2,239,534
剰余金合計	2,149,006	2,239,534
投資主資本合計	83,980,770	83,881,745
純資産合計	※1 83,980,770	※1 83,881,745
負債純資産合計	171,452,218	171,974,749

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日)		当期 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,077,503	※1	5,096,899
その他貸貸事業収入	※1	487,703	※1	447,916
不動産等売却益	※2	257,527	※2	340,171
営業収益合計		5,822,734		5,884,987
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,446,749	※1	2,415,187
資産運用報酬		461,586		471,196
資産保管手数料		8,092		8,091
一般事務委託手数料		49,590		49,834
役員報酬		3,060		3,060
会計監査人報酬		16,200		16,200
その他営業費用		205,292		201,541
営業費用合計		3,190,571		3,165,111
営業利益		2,632,163		2,719,876
営業外収益				
受取利息		15		16
還付加算金		182		-
未払分配金戻入		2,418		2,393
その他		6		234
営業外収益合計		2,622		2,643
営業外費用				
支払利息		338,798		343,819
投資法人債利息		17,323		17,286
融資関連費用		112,122		101,913
投資口交付費償却		12,478		10,587
投資法人債発行費償却		4,506		4,765
その他		342		3,946
営業外費用合計		485,573		482,319
経常利益		2,149,212		2,240,200
税引前当期純利益		2,149,212		2,240,200
法人税、住民税及び事業税		716		864
法人税等調整額		13		△7
法人税等合計		729		857
当期純利益		2,148,483		2,239,343
前期繰越利益		523		190
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,149,006		2,239,534

前期 (ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	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			
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	84,710,081	△2,599,022	82,111,059	2,030,240	2,030,240	84,141,299	84,141,299
当期変動額							
利益超過分配		△279,295	△279,295			△279,295	△279,295
剰余金の配当				△2,029,716	△2,029,716	△2,029,716	△2,029,716
当期純利益				2,148,483	2,148,483	2,148,483	2,148,483
当期変動額合計	-	△279,295	△279,295	118,766	118,766	△160,529	△160,529
当期末残高	※1 84,710,081	△2,878,317	81,831,763	2,149,006	2,149,006	83,980,770	83,980,770

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	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			
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	84,710,081	△2,878,317	81,831,763	2,149,006	2,149,006	83,980,770	83,980,770
当期変動額							
利益超過分配		△189,552	△189,552			△189,552	△189,552
剰余金の配当				△2,148,816	△2,148,816	△2,148,816	△2,148,816
当期純利益				2,239,343	2,239,343	2,239,343	2,239,343
当期変動額合計	-	△189,552	△189,552	90,527	90,527	△99,025	△99,025
当期末残高	※1 84,710,081	△3,067,869	81,642,211	2,239,534	2,239,534	83,881,745	83,881,745

[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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024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 市場価格のない株式等 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 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 2~69年 構築物 10~20年 機械及び装置 6~29年 工具、器具及び備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)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 2~69年 構築物 10~20年 機械及び装置 6~29年 工具、器具及び備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)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	(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。	(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。

項目	前期(ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
4.収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。  (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、2,643千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。  (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、598千円です。
5.その他計算書類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 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 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) (2023年7月31日)	当期 (2024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]

(単位：千円)

前期(ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024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 4,684,123	賃料収入 4,699,540
地代収入 99	地代収入 148
共益費収入 393,280	共益費収入 397,210
5,077,503	5,096,899
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 180,514	駐車場収入 180,820
水道光熱費収入 35,500	水道光熱費収入 33,624
その他収入 271,688	その他収入 233,471
487,703	447,916
不動産賃貸事業収益合計 5,565,207	不動産賃貸事業収益合計 5,544,816
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 284,739	管理委託費 278,185
水道光熱費 86,010	水道光熱費 74,329
公租公課 373,609	公租公課 366,076
保険料 11,236	保険料 11,528
修繕費 279,505	修繕費 325,690
減価償却費 1,096,549	減価償却費 1,105,550
信託報酬 38,699	信託報酬 38,902
その他賃貸事業費用 276,397	その他賃貸事業費用 214,923
不動産賃貸事業費用合計 2,446,749	不動産賃貸事業費用合計 2,415,187
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,118,457	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,129,628
※2. 不動産等売却益の内訳	※2. 不動産等売却益の内訳
S-FORT車道	S-FORT葵
不動産等売却収入 530,000	不動産等売却収入 1,230,900
不動産等売却原価 402,577	不動産等売却原価 878,320
その他売却費用 17,370	その他売却費用 44,598
110,051	307,980
S-FORT博多東 I	S-FORT熊大病院前
不動産等売却収入 502,000	不動産等売却収入 1,154,000
不動産等売却原価 425,888	不動産等売却原価 1,079,093
その他売却費用 16,722	その他売却費用 42,716
59,388	32,190
S-FORT博多東 II	
不動産等売却収入 500,000	
不動産等売却原価 417,053	
その他売却費用 16,652	
66,293	
S-FORT熊本船場	
不動産等売却収入 1,055,000	
不動産等売却原価 993,682	
その他売却費用 39,523	
21,793	

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024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 838,726口	発行済投資口の総口数 838,726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) (2023年7月31日)	当期 (2024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 5	未払事業税損金不算入額 12
繰延税金資産合計 5	繰延税金資産合計 12
繰延税金資産の純額 5	繰延税金資産の純額 12

## 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) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.45	支払分配金の損金算入額 △31.45
その他 0.03	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

## [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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024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 2023年2月1日 至 2023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の調達を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により行います。

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、2023年7月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

2023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。

「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1)1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	11,805,348	5,348
(2)投資法人債	4,600,000	4,515,384	△84,615
(3)長期借入金	68,750,000	69,138,527	388,527
負債計	85,150,000	85,459,260	309,260

(注1)金融商品の時価の算定方法

## 負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。

## (2)投資法人債

固定金利であるため、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

(注2)借入金及び投資法人債の決算日(2023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
1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,700,000	-	1,400,000	1,500,000
長期借入金	-	14,550,000	15,500,000	15,500,000	15,200,000	8,000,000
合計	11,800,000	14,550,000	17,200,000	15,500,000	16,600,000	9,500,000

当期(自2023年8月1日至2024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の調達を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により行います。

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、2024年1月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

## (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、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

2024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。

「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません(注2)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,540,192	40,192
(2)投資法人債	4,600,000	4,506,411	△93,588
(3)長期借入金	68,550,000	68,730,263	180,263
負債計	85,650,000	85,776,866	126,866

(注1)金融商品の時価の算定方法

## 負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。

(2)投資法人債

固定金利であるため、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

(注2)匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	100,000
合計	100,000

(注3)借入金及び投資法人債の決算日(2024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
1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,700,000	-	1,400,000	-	1,500,000
長期借入金	-	14,320,000	16,530,000	15,900,000	17,000,000	4,800,000
合計	12,500,000	16,020,000	16,530,000	17,300,000	17,000,000	6,300,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023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	
164,959,475	△330,372	164,629,103	184,591,000

(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、当期の主な増加額は4物件の取得（2,443,126千円）によるものであり、主な減少額は4物件の譲渡（2,241,165千円）及び減価償却費(1,096,549千円) 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います。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年8月1日 至 2024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	
164,629,103	798,769	165,427,872	186,151,000

(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、当期の主な増加額は4物件の取得（3,372,123千円）によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（1,958,640千円）及び減価償却費(1,105,550千円) 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います。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」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 2023年2月1日 至 2023年7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 (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	13.51	不動産信託 受益権の購入	1,168,000	-	-
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	13.51	不動産(現物不 動産)の購入	1,124,000	-	-
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	13.51	不動産信託受 益権の売却に 関する媒介手 数料	30,855	-	-
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	13.51	不動産(現物不 動産)の売却に 関する媒介手 数料	15,960	-	-
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	245,889	営業未払金	39,666
				修繕工事	513,509	営業未払金	395,277

(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程に基づき、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。

当期（自 2023年8月1日 至 2024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 (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	13.51	不動産信託 受益権の購入	3,116,000	-	-
利害関係人等	サムティ株式会社	不動産業	13.51	不動産信託受 益権の売却に 関する媒介手 数料	35,773	-	-
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	229,166	営業未払金	46,324
				修繕工事	469,485	営業未払金	348,241

(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程に基づき、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。

## [1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)		当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	
1口当たり純資産額	100,128円	1口当たり純資産額	100,010円
1口当たり当期純利益	2,561円	1口当たり当期純利益	2,669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いません。		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いません。	

(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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)		当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	
当期純利益(千円)	2,148,483	当期純利益(千円)	2,239,343
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)	2,148,483	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,239,343
期中平均投資口数(口)	838,726	期中平均投資口数(口)	838,726

## [重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

## [収益認識に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,587,000	(注2) 257,527
水道光熱費収入	35,500	35,500
その他	—	5,529,706
合計	2,622,500	5,822,734

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報(ご参考)

残存履行義務に配分した取引価格

2023年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は2023年6月21日に売買契約を締結した不動産等に係る2,384,900千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2023年11月28日に不動産等の引渡しに伴い収益を認識することを見込んでいます。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,384,900	(注2) 340,171
水道光熱費収入	33,624	33,624
その他	－	5,511,192
合計	2,418,524	5,884,987

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含まれていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

(単位：円)

区分	前期(ご参考) (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)	当期 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)
I 当期末処分利益	2,149,006,787	2,239,534,536
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	189,552,076	143,422,146
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,338,368,088 (2,788)	2,382,820,566 (2,841)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,148,816,012 (2,562)	2,239,398,420 (2,670)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	189,552,076 (226)	143,422,146 (171)
IV 次期繰越利益 分配金の額の算出方法	190,775	136,116
	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2,562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1,096百万円の100分の17.3にほぼ相当する額である189,552,076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226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72.1%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2,670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1,105百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である143,422,146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171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71.2%となります。

(注1) 本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿評価額」（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評価額から、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、186,151,000,000円、調整後帳簿評価額の総額は156,763,868,458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458,758,100円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（186,151,000,000円）は、調整後帳簿評価額総額（156,763,868,458円）及び第18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（458,758,100円）の合計を上回りました。

(注2) 本投資法人が本書日現在保有する180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211百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限事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

2024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E Y新日本有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木	理
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	齋木	夏生

## 監査意見

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2023年8月1日から2024年1月31日までの第17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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

## 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

## 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## &lt;報酬関連情報&gt;

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

## 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(ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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	2,149,212	2,240,200
減価償却費	1,097,006	1,106,007
受取利息	△15	△16
支払利息	356,122	361,106
投資口交付費償却	12,478	10,587
投資法人債発行費償却	4,506	4,765
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,200	9,804
未収消費税等の増減額(△は増加)	61,624	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	96,161	△58,789
前払費用の増減額(△は増加)	△9,049	7,638
営業未払金の増減額(△は減少)	△90,794	253,670
未払金の増減額(△は減少)	1,465	11,207
前受金の増減額(△は減少)	15,747	11,351
長期前払費用の増減額(△は増加)	43,264	32,069
有形固定資産の売却による減少額	1,245,519	878,320
信託有形固定資産の売却による減少額	993,682	1,079,387
その他	1,219	1,057
小計	5,970,952	5,948,369
利息の受取額	15	16
利息の支払額	△356,583	△361,054
法人税等の支払額	△988	△716
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,613,395	5,586,615
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	△1,278,557	△107,249
信託有形固定資産の取得による支出	△1,459,473	△3,841,615
差入敷金及び保証金の差入による支出	△85	△48
差入敷金及び保証金の返還による収入	39	63
預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,501	△9,116
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,671	4,688
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△57,868	△47,690
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,194	44,259
投資有価証券の取得による支出	-	△100,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,748,581	△4,056,710
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,500,000	6,300,000
長期借入金の返済による支出	△5,650,000	△5,800,000
分配金の支払額	△2,306,776	△2,341,345
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,456,776	△1,841,345
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	408,037	△311,440
現金及び現金同等物の期首残高	5,664,429	6,072,466
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,072,466	※1 5,761,026

(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。

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項 目	前期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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か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か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 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
現金及び預金	3,617,126千円	現金及び預金 3,308,339千円
信託現金及び信託預金	2,455,340千円	信託現金及び信託預金 2,452,686千円
現金及び現金同等物	6,072,466千円	現金及び現金同等物 5,761,026千円

# サステナビリティに関する取組み

## Environment

### 外部評価機関による環境認証の取得状況

物件数	32物件
延床面積	133,203.17㎡
認証取得割合(延床面積比)	31.1%



16物件



15物件



1物件

### 2024年1月期(第17期) 新規認証取得物件



CASBEE  
不動産評価認証

#### Sランク ★★★★★



S-FORT大阪同心的

#### Aランク ★★★★★

S-RESIDENCE難波Briller	S-FORT福岡東
S-RESIDENCE神戸磯上通	S-FORT警固タワー
S-RESIDENCE神戸元町	S-FORT水戸中央
S-RESIDENCE緑橋駅前	S-FORT大分駅前
S-RESIDENCE南円山	S-FORT長崎大学病院前
S-FORT筑紫通り	S-FORT中板橋

### GRESBリアルエステイト評価

2023年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しました。



### グリーンローンによる調達

2024年1月に58億円の借入れ(リファイナンス)を実施しました。そのうち13億円は、グリーンローンにより調達しています。

## Social

### 入居者、地域・社会(コミュニティ)への取組み

- 新規の取組み**
  - 宅配型トランクルームサービスの導入
  - 入居者向けサブスクリプション(食事)の導入
  - 防災備蓄品の配布
- 継続的な取組み**
  - 宅配ボックスの設置
  - 宅配物置き配サービスの導入
  - 社会貢献型・災害支援型自動販売機の設置
  - AEDの設置
  - 防災設備の導入、防災備蓄庫の設置

#### 防災への取組み



防災備蓄庫  
S-RESIDENCE江坂

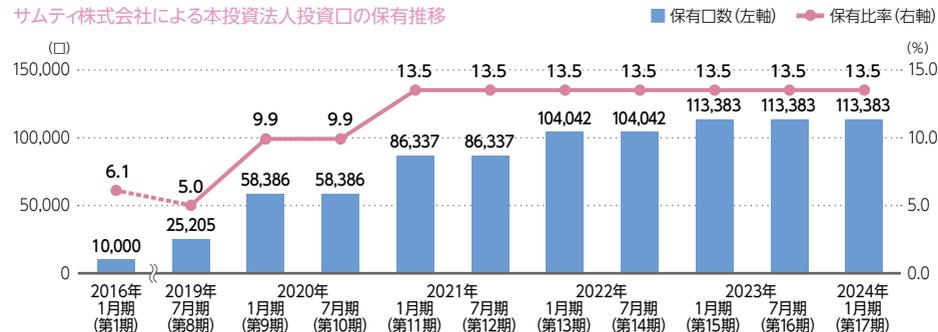
防災備蓄品  
S-FORT堀田通

## Governance

### 投資主利益に配慮した運用体制の確保

- 透明性の高い意思決定プロセスによる運用
- 投資口累積投資及び持投資口制度の導入
- 投資主とスポンサーの利害一致を目的としたサムティ株式会社によるセイムポート出資

#### サムティ株式会社による本投資法人投資口の保有推移



## 投資主インフォメーション

### 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	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号: 0120-232-711 (通話料無料) 午前9時~午後5時 (土日祝日、年末年始の休業日を除く) [郵送先] 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

### 住所変更等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。

### 分配金請求権の除斥期間について

分配金は、本投資法人規約に従い、分配金支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

### ホームページのご案内

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、投資主の皆様へ的確な情報をお届けしていきます。

<https://www.samty-residential.com/>

サムティリート

検索

3459

検索

スマートフォンからはQRコードでのアクセスが便利です。





他では見ない珍しい形の「細天」

各地のおもたせ

# 香川県

～高松市編～

おすすめおもたせ

「讃岐天ぷら」

有限会社うえ松

地方の方々に愛されている逸品やお土産は、お取り寄せも可能です。食べることでその地に思いを馳せながら、楽しんでみてください。今回は2023年11月に「S-FORT高松中野町」を取得した香川県高松市です。

かつて讃岐の国と呼ばれた香川県。土地の名を冠した名物といえば、讃岐うどんが思い浮かびます。香川県全域で古くから小麦の生産が行われていたこともあり、讃岐うどんはまさに県民食。なかでも高松市は、「生うどん・そば」の年間支出金額(購入)で全国1位、また、全国平均の約1.6倍\*とダントツです。その讃岐うどんとも相性抜群なのが讃岐天ぷらです。天ぷらと聞くと野菜などに衣をつけて揚げたものを連想しますが、香川県では魚のすり身を揚げたものも天ぷらと呼ばれています。

明治15年創業の「うえ松」は、鮮魚店として高松市で商いを始めました。売れ残った魚をすり身にして揚げたものをご近所に配ったところ好評だったため販売するようになり、讃岐天ぷらとして定着しました。文豪・菊池寛は19歳まで高松で過ごしますが、子どもの頃から顔なじみで、「うえ松」の讃岐天ぷらをとてもひいきにしていたのだとか。

瀬戸内でもれた魚を中心に、新鮮なうちにすり身に。20cmほどの細長い形が珍しい「細天」や、1枚1枚<sup>す</sup>丁寧に整える「平天」、噛むとじゃこの風味が広がる「じゃこ天」など種類も豊富な讃岐天ぷらは、予想の上をいく弾力があってモチモチ。練り加減の妙なのか、なめらかな口当たりが上品です。たっぷりの出汁をかけた讃岐うどんに添えるのももちろんのこと、酒のあてにも最適な高松市の食文化を贈ってはいかがでしょうか。

\*総務省統計局「家計調査報告」2022年、1世帯当たり(二人以上の世帯)



お問い合わせ先

有限会社うえ松

<https://store.shopping.yahoo.co.jp/uematsu-honten/>

TEL : 0120-15-3648

受付時間 / 10:00～18:00、日祝日休

「細天」、「平天」、「じゃこ天」など讃岐天ぷらの王道を食べ尽くす。讃岐天ぷらギフト N-3 3,564円(税込み、送料別)



文章：吉川ゆこ