

平成30年1月期 決算短信 (REIT)

平成30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  
 コーポ番号 3459 U R L <http://www.samtv-residential.com>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川本 哲郎

資産運用会社名 サムティアセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 増田 洋介  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理部長 (氏名) 藤原 剛  
 TEL 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 平成30年4月27日 分配金支払開始予定日 平成30年4月23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30年1月期の運用、資産の状況 (平成29年8月1日～平成30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	%
30年1月期	1,834	△0.3	789	4.0	620	1.0	619	1.0
29年7月期	1,840	1.9	759	△10.7	614	1.4	613	1.4

	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	%	%	%
30年1月期	2,190	2.4	1.1	33.8
29年7月期	2,169	2.3	1.1	33.4

(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	%	%
30年1月期	2,675	2,191	484	757	620	136	100.0	2.4
29年7月期	2,670	2,169	501	755	613	141	100.0	2.3

- (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30年1月期及び平成29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0.004及び0.006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
30年1月期	55,202	26,126	47.3	92,321
29年7月期	55,525	26,262	47.3	92,800

(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
30年1月期	1,028	△58	△956	1,655
29年7月期	1,121	△292	△892	1,641

2. 平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（平成30年8月1日～平成31年1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
30年7月期	2,869	56.4	1,395	76.6	994	60.2	993	60.2	2,670	2,175	495
31年1月期	2,851	△0.6	1,285	△7.9	1,009	1.5	1,008	1.5	2,700	2,207	493

（参考）1口当たり予想当期純利益 （30年7月期）2,175円 （31年1月期）2,207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）
- ② 期末自己投資口数

30年1月期	283,000口	29年7月期	283,000口
30年1月期	0口	29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、27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、12ページ記載の「平成30年7月期及び平成31年1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

## 添付資料の目次

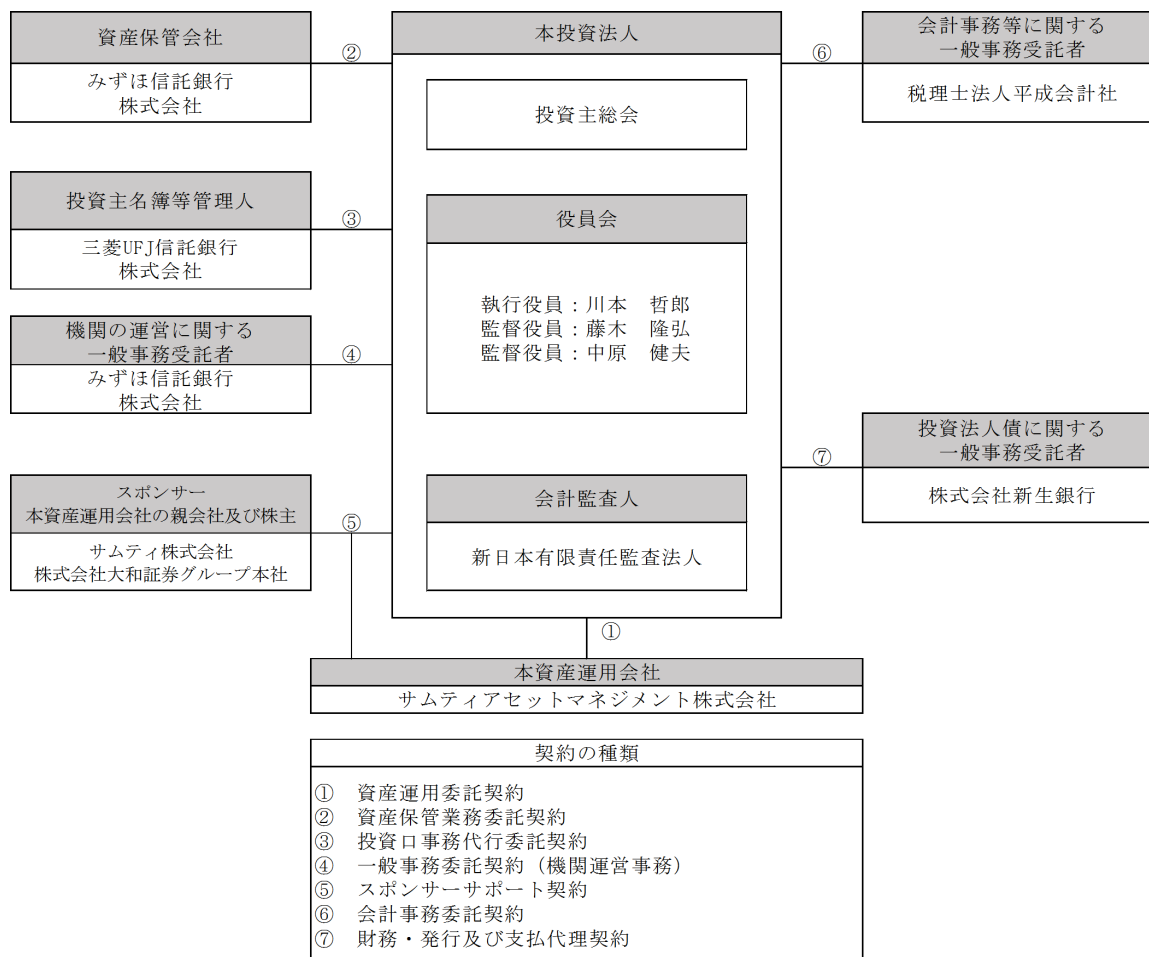
1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	5
3. 財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
4. 役員の変動	32
(1) 投資法人の役員	32
(2) 資産運用会社の役員	32
5. 参考情報	33

## 1. 投資法人の関係法人

### ① 本投資法人の仕組図

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」）は、平成30年1月15日に株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」）との間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、大和証券グループ本社が新たにスポンサーとして参画いたしました。  
本書の日付現在、本投資法人の仕組図は以下のとおりです。

本投資法人の仕組図



### ② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	サムティ・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産のうち不動産等資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成27年3月16日付の資産運用業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>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。）の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、資産運用業務委託契約に基づき、規約（資産運用ガイドラインを含みます。以下同じです。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務並びに本投資法人及び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。）が協議の上別途合意するそれに付随する業務を行います。</p>
機関の運営に関する一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成27年3月16日付の一般事務委託契約（機関運営事務）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務等を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。</p>
投資主名簿等 管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成27年3月16日付の投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債の発行に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本投資法人の投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成27年3月16日付の会計事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、会計事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社新生銀行	<p>本投資法人との間で平成28年8月2日付の第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下、「第1回投資法人債」といいます。）及び、平成30年2月1日付の第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下、「第2回投資法人債」といいます。）財務・発行及び支払代理契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、第1回投資法人債及び第2回投資法人債に関する事務）として、財務・発行及び支払代理契約に基づき、発行代理人業務、支払代理人業務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。</p>
スポンサー 資産運用会社の 親会社及び株主	サムティ株式会社（注） （メインスポンサー）	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で平成27年3月27日付のスポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「メインスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。</p> <p>本資産運用会社の親会社です。</p> <p>メインスポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与、再開発支援、ウェアハウジング機能の提供、売却先候補者等に関する情報の提供、賃料固定型のマスターリース契約（個々の運用資産について、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供される場合における、当該賃貸借契約をいいます。以下同じです。）の提供、リーシングサポート業務の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、物件管理・運用管理に係るサポートの提供、セიმサポート出資、商標使用の許諾、不動産の共同保有の機会の提供、人材の派遣及びノウハウの提供、その他の関連業務及び支援を行います。</p> <p>本投資法人はメインスポンサーサポート契約に基づきサムティ株式会社から継続的に不動産信託受益権の提供を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しています。</p>
	株式会社 大和証券グループ本社（注） （サブスポンサー）	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で平成30年1月15日付の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。</p> <p>本資産運用会社の株主です。</p> <p>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。</p>

（注）サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

なお、その他の事項については、最近の有価証券報告書（平成29年10月30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

最近の有価証券報告書（平成29年10月30日提出）における「投資方針」から(1)投資方針②本投資法人の特徴に以下のように追加がございました。なお、その他の事項については、最近の有価証券報告書（平成29年10月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な追加及び変更がないため開示を省略しています。

#### 運用方針

##### (1) 投資方針

##### ②本投資法人の特徴

##### C. 大和証券グループ本社の活用

大和証券グループ本社は、平成30年1月15日現在上場REITである「大和証券オフィス投資法人」（保有物件55件・取得価格506,341百万円）、「日本ヘルスケア投資法人」（保有物件22件・取得価格19,318百万円）及び住宅特化型非上場REITである「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」を運用している大和リアル・エステート・アセットマネジメント株式会社並びに「日本賃貸住宅投資法人」（保有物件199件・取得価格225,906百万円）を運用している株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを傘下に持ち、J-REIT市場において安定かつ豊富な運用実績を築き上げています。

本投資法人に提供されるスポンサーサポートの内容は、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であり、総合証券グループとしての大和証券グループの機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資について豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での大和証券グループ本社によるサポートを得ると共に、大和証券グループ本社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で、本投資法人の投資主価値の更なる向上が期待できるものと考えています。

### (2) 運用状況

#### (当期の概況)

##### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社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30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。

また、平成30年1月には、本資産運用会社及び大和証券グループ本社との間でサブスポンサーサポート契約を締結しています。

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30年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、平成29年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）が0.1%増（季節調整済前期比）と8四半期連続のプラス成長となりました。雇用情勢に関しては平成29年12月の有効求人倍率が1.59倍と高水準で推移するなど雇用・所得環境の改善が続き、また、個人消費につきましても、雇用・所得環境の改善を背景に平成29年10-12月期実質GDP（1次速報値）の民間最終消費支出が実質0.5%増（季節調整済前期比）となるなど堅調に推移しました。企業業績は、国内外の景況感の回復が続いたことに加え、為替も1ドル110円前後で安定的に推移したことから、過去最高益を更新する企業も見られるなど、業績の改善が進みました。

資金調達環境については、金融緩和策の継続や日本銀行による国債買い入れ増額や指値オペなどが実施されましたが、世界的な金融引き締め観測や国内金融政策の出口戦略期待などにより、国内外での金利上昇が見られるなど、金利の先高感が台頭しています。

不動産売買市場につきましては、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。J-REIT市場においては、取引価格の上昇を背景に、物件取得は低調に推移したが、年始にかけて物件取得の動きが見られます。

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に加え、転出入者も転入超過が続いていることから、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、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動の取り組みや、キッチンやエントランスなどの改修、猫専用の設備を備えた部屋の設置、セキュリティ性の高い宅配ボックスの設置などといった快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んだことから、期中平均稼働率が96.2%となるなど安定的に推移しました。調整後賃料単価(注)は、稼働率が安定的に推移したことに加え、地域の特徴や需要を把握した賃料設定や礼金收受などに取り組んだことから、堅調に推移しました。物件毎のコスト管理に加え、効率的なリーシング活動により継続的に費用削減に取り組みました。また、S-FORT舞浜において、サムティプロパティマネジメント株式会社との協働により屋上防水、外階段及び共用廊下の大規模修繕を実施、サムティグループとの連携を図ることで、コスト削減が実現しています。さらに、本投資法人のロゴ入りの自動販売機を複数の保有物件内に設置し、認知度向上に向けた施策を行なっています。

上記の結果、当期末における本投資法人の保有資産は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96.5%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30年1月31日付にて、平成30年6月30日に返済予定の長期借入金(タームローン1-A)5,000百万円の内、2,500百万円につき、借換の平準化を企図し、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6-A、タームローン6-B)への借換を行いました。また、平成30年1月31日付で短期借入金(タームローン5)400百万円の内200百万円につき、手元資金により返済を行いました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は28,400百万円となり、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51.4%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1,834百万円、営業利益789百万円、経常利益620百万円となり、当期純利益は619百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,191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433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000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484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71.8%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、56,658,000,000円、調整後帳簿価額の総額は49,916,064,790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(56,658,000,000円)は、調整後帳簿価額総額(49,916,064,790円)及び第6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、景気改善による金融政策の出口戦略による金利上昇のリスクは残るものの、国内外での景況感改善の継続による企業業績の改善が見込まれることから、堅調な推移が予測されます。また、J-REITは、内部成長による安定的な分配金の推移や、他の金融商品と比べ高い分配金への選好性、相対的な割安感から、底堅く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」に加えて、大和証券グループ本社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）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）及び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。）並びにメインスポンサーが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。

(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、メインスポンサーとのメインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズ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メインスポンサーサポートの活用及び各PM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り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など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って参ります。

借入金については、機動性を重視した短期借入金と、財務の安定性を企図した長期借入金を効率的に組み合わせ、最適な資金を調達します。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の上限を60%と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

## ② 決算後に生じた重要な事実

## (A) 資産の取得

本投資法人は平成30年2月1日及び平成30年3月1日に、以下の不動産信託受益権(24物件(取得価格の総額25,872百万円))及び不動産(現物)(9物件(取得価格の総額4,092百万円))を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格(注1) (百万円)
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	1,846
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,571
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	非開示(注2)	平成30年3月1日	1,147
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	841
A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	449
A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	762
A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	425
A-37	S-FORT博多東I	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	389
A-38	S-FORT博多東II	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	382
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	515
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	885
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	820
A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	918
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	1,412
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	789
B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,807
B-13	S-FORT津新町	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	767
B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	599
B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,015
B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	904
B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	277
B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,332
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,125
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,010
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	645
C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	587
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	520
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	627
C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,137
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,110
C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	914
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	1,900
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	536
合計		-	-	-	29,964

(注1) 取得価格は、取得済資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(本件売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

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

## (B) 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は平成30年1月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は平成30年2月1日に払込が完了しています。この結果、平成30年2月1日付で出資総額(純額)が40,610,004,520円、発行済投資口の総口数は、456,600口になっています。

## (第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	: 173,600口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり87,000円
発行価額(払込金額)の総額	: 15,103,200,000円
払込期日	: 平成30年2月1日
割当先及び割当口数	: 株式会社大和証券グループ本社 161,700口
	: サムティ株式会社 11,900口

## (C)資金の借入

平成30年2月1日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入を実施しました。

	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
ターム ローン 7-A	株式会社三井住友銀行	3,200	全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR+0.6%	平成33年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社香川銀行					
	株式会社新生銀行					
	株式会社栃木銀行					
	株式会社親和銀行					
	株式会社足利銀行					
	株式会社鹿児島銀行					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社三重銀行					
ターム ローン 7-B	株式会社三井住友銀行	5,350	全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR+0.65%	平成34年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社りそな銀行					
	株式会社親和銀行					
	株式会社新生銀行					
	株式会社百五銀行					
	株式会社みなと銀行					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社栃木銀行					
	株式会社三重銀行					
ターム ローン 7-C	株式会社三井住友銀行	5,350	0.99460% (固定金利)	平成34年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社肥後銀行					
	富国生命保険相互会社					
	株式会社香川銀行					
	株式会社新生銀行					
	第一生命保険株式会社					
	株式会社百五銀行					
	株式会社大分銀行					
	株式会社鹿児島銀行					
	株式会社熊本銀行					
ターム ローン 7-D	株式会社三井住友銀行	1,500	1.47558% (固定金利)	平成37年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社肥後銀行					
	富国生命保険相互会社					

## (D)投資法人債の発行

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

銘柄	発行総額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	償還方法	摘要
第2回無担保投資法人債 (適格機関投資家限定)	1,000	1.05424%	平成30年 2月1日	平成35年 1月31日	期限一括	無担保 無保証

## ③ 運用状況の見通し

平成30年7月期(平成30年2月1日～平成30年7月31日)及び平成31年1月期(平成30年8月1日～平成31年1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
30年7月期	2,869	1,395	994	993	2,670	2,175	495
31年1月期	2,851	1,285	1,009	1,008	2,700	2,207	493

(注) 上記予想数値は、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、一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、様々な要因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。なお、上記予想数値の前提条件につきましては、下記記載の「平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 平成30年7月期及び平成31年1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"> <li>平成30年7月期：平成30年2月1日～平成30年7月31日(181日)</li> <li>平成31年1月期：平成30年8月1日～平成31年1月31日(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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82物件を平成31年1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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、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)を基準として賃貸の状況を考慮したうえで算出しています。</li> <li>匿名組合出資持分による受取配当金については、営業者である合同会社ブリッジフォースのキャッシュフローの裏付けとなる信託対象不動産の稼働状況及び営業者で発生する費用の想定値を考慮したうえで想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>賃貸事業費用(減価償却費を含む。)控除後の賃貸事業利益(不動産等売却益を除く。)は、平成30年7月期に1,676百万円、平成31年1月期に1,671百万円を想定しています。</li> <li>費用計上する固定資産税及び都市計画税等は平成30年7月期に115百万円、平成31年1月期に115百万円を想定しています。なお、平成30年2月1日及び平成30年3月1日に取得した33物件(以下「新規取得済資産」といいます。)の平成30年7月期及び平成31年1月期の固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分により計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分の総額126百万円を原価算入するため、費用計上されません。売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しましたが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、当該精算金相当分は費用計上されません。なお、新規取得済資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は126百万円を想定しており、平成31年7月期からは、66百万円の費用計上を想定しています。</li> <li>減価償却費は、定額法により算出しており、平成30年7月期に646百万円、平成31年1月期に643百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、平成30年7月期に33百万円、平成31年1月期に54百万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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>第三者割当による新投資口の発行等に係る費用として約26百万円を見込んでおり、定額法により3年間で償却します。左記を含む新投資口発行費用として、平成30年7月期に8百万円、平成31年1月期に9百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費用として約28百万円を見込んでおり、定額法により償還期限までの期間で償却します。左記を含む投資法人債発行費用として、平成30年7月期に6百万円、平成31年1月期に6百万円を想定しています。</li> <li>支払利息その他融資関連費用として、平成30年7月期に385百万円、平成31年1月期に260百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書日以降平成30年7月期中及び平成31年1月期中に返済期日が到来する有利子負債については、短期借入金(タームローン5)は、手元資金にて全額返済し、それ以外は全額借換えすることを前提として算出しており、有利子負債総額は、平成30年7月期末44,600百万円、平成31年1月期末44,600百万円を前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数456,600口を前提としています。</li> <li>平成31年1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。</li> </ul>

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>平成30年7月期及び平成31年1月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。取得済資産（82物件）に係る減価償却費として、平成30年7月期に646百万円、平成31年1月期に643百万円を見込む中、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82物件について合計した額の6か月平均額は87百万円（平成30年7月期の見積額は87百万円、平成31年1月期の見積額は86百万円）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。</li> <li>以上を勘案し、本日現在において、平成30年7月期、平成31年1月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ226百万円、225百万円を見込んでいます（注）。この場合、ペイアウトレシオはそれぞれ74.4%、74.6%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の35.0%、35.0%に相当する金額となる見込みです。</li> </ul> <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6期（平成30年7月期）及び第7期（平成31年1月期）においても利益超過分配を実施いたしません。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や新規資産（取得予定資産を含みます。）の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の負債について設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれに限られません。）が生じた場合には、第6期（平成30年7月期）及び第7期（平成31年1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6期（平成30年7月期）及び第7期（平成31年1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6期（平成30年7月期）及び第7期（平成31年1月期）に関しては、ペイアウトレシオ74.4%、74.6%、減価償却費相当額の100分の35.0、100分の35.0の利益超過分配を実施することが相当であるとありますが、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合又は金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等には、かかる金額又は比率が見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいる第6期（平成30年7月期）及び第7期（平成31年1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>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

### （3）投資リスク

有価証券報告書（平成29年10月30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29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	649,743	680,374
信託現金及び信託預金	991,688	975,119
営業未収入金	5,175	4,349
前払費用	67,979	66,944
繰延税金資産	15	11
その他	132	36,010
流動資産合計	1,714,734	1,762,811
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,204,081	2,212,968
減価償却累計額	△50,553	△76,006
建物(純額)	2,153,527	2,136,961
工具、器具及び備品	686	1,849
減価償却累計額	△136	△268
工具、器具及び備品(純額)	549	1,580
土地	1,523,123	1,524,232
信託建物	29,829,883	29,865,892
減価償却累計額	△1,413,203	△1,806,912
信託建物(純額)	28,416,680	28,058,979
信託構築物	7,638	13,251
減価償却累計額	△131	△555
信託構築物(純額)	7,507	12,695
信託機械及び装置	468,125	469,744
減価償却累計額	△41,580	△52,884
信託機械及び装置(純額)	426,544	416,860
信託工具、器具及び備品	24,415	32,580
減価償却累計額	△3,473	△6,255
信託工具、器具及び備品(純額)	20,942	26,325
信託土地	20,879,603	20,879,603
有形固定資産合計	53,428,479	53,057,238
投資その他の資産		
投資有価証券	250,000	259,518
差入敷金及び保証金	10,455	10,428
長期前払費用	83,008	81,490
投資その他の資産合計	343,463	351,436
固定資産合計	53,771,943	53,408,675
繰延資産		
投資口交付費	18,632	13,942
投資法人債発行費	20,188	16,805
繰延資産合計	38,821	30,748
資産合計	55,525,499	55,202,235

(単位:千円)

	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	94,166	116,336
短期借入金	400,000	200,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	2,500,000
未払金	17,588	19,094
未払費用	6,512	6,405
未払分配金	9,616	8,603
未払消費税等	8,001	3,581
未払法人税等	699	675
前受金	258,657	262,856
預り金	4,792	4,532
流動負債合計	5,800,034	3,122,085
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	22,200,000	24,700,000
預り敷金及び保証金	30,538	29,907
信託預り敷金及び保証金	232,324	223,281
固定負債合計	23,462,862	25,953,188
負債合計	29,262,896	29,075,273
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	26,015,517	26,015,517
出資総額控除額	△366,930	△508,713
出資総額(純額)	25,648,587	25,506,804
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	614,015	620,156
剰余金合計	614,015	620,156
投資主資本合計	26,262,602	26,126,961
純資産合計	※1 26,262,602	※1 26,126,961
負債純資産合計	55,525,499	55,202,235

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,686,773	※1 1,681,707
その他賃貸事業収入	※1 153,721	※1 135,508
匿名組合分配金	—	17,764
営業収益合計	1,840,495	1,834,981
営業費用		
賃貸事業費用	※1 838,806	※1 803,495
資産運用報酬	127,808	129,063
資産保管手数料	4,941	4,926
一般事務委託手数料	35,814	36,160
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	61,605	59,111
営業費用合計	1,081,377	1,045,157
営業利益	759,118	789,823
営業外収益		
受取利息	3	2
還付加算金	88	—
営業外収益合計	91	2
営業外費用		
支払利息	99,225	101,580
投資法人債利息	3,864	3,864
融資関連費用	33,354	55,492
投資口交付費償却	4,613	4,690
投資法人債発行費償却	3,327	3,383
営業外費用合計	144,385	169,011
経常利益	614,824	620,814
税引前当期純利益	614,824	620,814
法人税、住民税及び事業税	920	842
法人税等調整額	0	3
法人税等合計	921	846
当期純利益	613,902	619,968
前期繰越利益	112	188
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	614,015	620,156

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成29年2月1日至平成29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	26,015,517	△223,449	25,792,068	605,166	605,166	26,397,234	26,397,234
当期変動額							
利益超過分配		△143,481	△143,481			△143,481	△143,481
剰余金の配当				△605,054	△605,054	△605,054	△605,054
当期純利益				613,902	613,902	613,902	613,902
当期変動額合計	—	△143,481	△143,481	8,848	8,848	△134,632	△134,632
当期末残高	※1 26,015,517	△366,930	25,648,587	614,015	614,015	26,262,602	26,262,602

当期(自平成29年8月1日至平成30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	26,015,517	△366,930	25,648,587	614,015	614,015	26,262,602	26,262,602
当期変動額							
利益超過分配		△141,783	△141,783			△141,783	△141,783
剰余金の配当				△613,827	△613,827	△613,827	△613,827
当期純利益				619,968	619,968	619,968	619,968
当期変動額合計	—	△141,783	△141,783	6,141	6,141	△135,641	△135,641
当期末残高	※1 26,015,517	△508,713	25,506,804	620,156	620,156	26,126,961	26,126,961

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期 (自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月 31日)	当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1月 31日)
I 当期末処分利益	614,015,181	620,156,791
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	141,783,000	136,972,000
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	755,610,000 (2,670)	757,025,000 (2,675)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	613,827,000 (2,169)	620,053,000 (2,191)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	141,783,000 (501)	136,972,000 (484)
IV 次期繰越利益	188,181	103,791
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2,169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32.6にほぼ相当する額である141,783,000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501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>	<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2,191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433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000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484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71.8%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5期末の継続鑑定評価額の総額は、56,658,000,000円、調整後帳簿価額の総額は49,916,064,790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5期末の継続鑑定評価額の総額（56,658,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（49,916,064,790円）及び第6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5期末（平成30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負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）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29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	614,824	620,814
減価償却費	434,869	433,805
受取利息	△3	△2
支払利息	103,089	105,445
投資口交付費償却	4,613	4,690
投資法人債発行費償却	3,327	3,383
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,632	825
未収消費税等の増減額(△は増加)	61,006	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	8,001	△4,420
前払費用の増減額(△は増加)	△1,019	1,035
営業未払金の増減額(△は減少)	△31,824	16,273
未払金の増減額(△は減少)	△9,012	1,505
前受金の増減額(△は減少)	2,015	4,198
長期前払費用の増減額(△は増加)	30,088	1,518
その他	2,958	△52,515
小計	1,225,567	1,136,556
利息の受取額	3	2
利息の支払額	△102,877	△105,552
法人税等の支払額	△1,287	△2,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,121,405	1,028,752
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△7,788	△11,158
信託有形固定資産の取得による支出	△29,826	△45,508
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	27
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,547	△1,891
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,638	1,260
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,654	△23,256
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	22,559	14,214
投資有価証券の取得による支出	△250,000	—
投資有価証券の償還による収入	1,712	8,246
投資活動によるキャッシュ・フロー	△292,915	△58,067
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	400,000	—
短期借入金の返済による支出	△550,000	△200,000
長期借入れによる収入	—	2,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,500,000
分配金の支払額	△742,638	△756,622
財務活動によるキャッシュ・フロー	△892,638	△956,622
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△64,148	14,062
現金及び現金同等物の期首残高	1,705,580	1,641,431
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,641,431	※1 1,655,494

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。          匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）          定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="655 607 1043 757"> <tr> <td>建物</td> <td>2～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～29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	10～15年	機械及び装置	10～29年	工具、器具及び備品	3～10年
建物	2～68年								
構築物	10～15年								
機械及び装置	10～29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、前期及び当期ともに該当するものではありません。</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"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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29年7月31日)	当期 (平成30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29年2月1日 至 平成29年7月31日)		当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,554,131		1,547,975	
地代収入	39		6	
共益費収入	132,602	1,686,773	133,725	1,681,707
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	62,173		63,386	
水道光熱費収入	9,337		8,507	
その他収入	82,210	153,721	63,615	135,508
不動産賃貸事業収益合計		1,840,495		1,817,216
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	83,252		82,190	
水道光熱費	23,272		23,458	
公租公課	115,434		115,323	
保険料	2,752		2,785	
修繕費	84,338		59,203	
減価償却費	434,869		433,805	
信託報酬	13,996		14,363	
その他賃貸事業費用	80,890		72,366	
不動産賃貸事業費用合計		838,806		803,495
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,001,688		1,013,720

[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29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30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	283,000	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29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
現金及び預金	649,743	680,374
信託現金及び信託預金	991,688	975,119
現金及び現金同等物	1,641,431	1,655,494

## [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30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29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	649,743	649,743	—
(2) 信託現金及び信託預金	991,688	991,688	—
資産計	1,641,431	1,641,431	—
(1) 短期借入金	400,000	400,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(3) 投資法人債	1,000,000	1,001,907	1,907
(4) 長期借入金	22,200,000	22,207,775	7,775
負債計	28,600,000	28,609,683	9,683

平成30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	680,374	680,374	—
(2) 信託現金及び信託預金	975,119	975,119	—
資産計	1,655,494	1,655,494	—
(1) 短期借入金	200,000	200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(3) 投資法人債	1,000,000	1,002,607	2,607
(4) 長期借入金	24,700,000	24,710,401	10,401
負債計	28,400,000	28,413,008	13,008

(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、(2) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(3) 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。

(4) 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29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
投資有価証券(※1)	250,000	259,518
差入敷金及び保証金(※2)	10,455	10,428
預り敷金及び保証金(※2)	30,538	29,907
信託預り敷金及び保証金(※2)	232,324	223,281
合計	523,317	523,135

(※1) 投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(※2) 市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成29年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	649,743
信託現金及び信託預金	991,688
合計	1,641,431

当期(平成30年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	680,374
信託現金及び信託預金	975,119
合計	1,655,494

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成29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	400,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	—
長期借入金	—	5,000,000	9,600,000	7,600,000	—	—
合計	5,400,000	5,000,000	9,600,000	8,600,000	—	—

当期(平成30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	200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	—	—
長期借入金	—	10,600,000	9,600,000	2,000,000	2,500,000	—
合計	2,700,000	10,600,000	10,600,000	2,000,000	2,500,000	—

[有価証券に関する注記]

前期(平成29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250,000千円)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30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259,518千円)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29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	11
繰延税金資産合計	15	11
繰延税金資産の純額	15	11

## 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29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.69	△31.70
その他	0.10	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	0.14

## [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29年2月1日至平成29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29年8月1日至平成30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29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	53,813,584	53,428,479
期中増減額	△385,104	△371,240
期末残高	53,428,479	53,057,238
期末時価	56,490,000	56,658,000

(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(434,869千円)によるものであり、当期の主な減少額は減価償却費(433,805千円)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29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
1口当たり純資産額	92,800	92,321
1口当たり当期純利益	2,169	2,190

(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29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
当期純利益(千円)	613,902	619,968
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)	613,902	619,968
期中平均投資口数(口)	283,000	283,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## (A) 資産の取得

本投資法人は平成30年2月1日及び平成30年3月1日に、以下の不動産信託受益権（24物件（取得価格の総額25,872百万円））及び不動産（現物）（9物件（取得価格の総額4,092百万円））を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格（注1） （百万円）
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	1,846
A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,571
A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	非開示（注2）	平成30年3月1日	1,147
A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	841
A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	449
A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	762
A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	425
A-37	S-FORT博多東I	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	389
A-38	S-FORT博多東II	福岡市博多区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	382
A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	515
A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	885
A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	820
A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	918
B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	1,412
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	789
B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,807
B-13	S-FORT津新町	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	767
B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	599
B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,015
B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	904
B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	277
B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,332
B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,125
B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,010
C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	645
C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	587
C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	520
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	627
C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,137
C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	1,110
C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	914
C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	合同会社ブリッジフォース	平成30年2月1日	1,900
C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	サムティ株式会社	平成30年2月1日	536
合計		-	-	-	29,964

（注1）取得価格は、取得済資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注2）取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

## (B)第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は平成30年1月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当による新投資口発行を決議しました。第三者割当による新投資口は平成30年2月1日に払込が完了しています。この結果、平成30年2月1日付で出資総額(純額)が40,610,004,520円、発行済投資口の総口数は456,600口になっています。

## (第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	:	173,600口
発行価額(払込金額)	:	1口当たり87,000円
発行価額(払込金額)の総額	:	15,103,200,000円
払込期日	:	平成30年2月1日
割当先及び割当口数	:	株式会社大和証券グループ本社 161,700口
	:	サムティ株式会社 11,900口

## (C)資金の借入

平成30年2月1日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入を実施しました。

	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
ターム ローン 7-A	株式会社三井住友銀行	3,200	全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR+0.6%	平成33年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社香川銀行					
	株式会社新生銀行					
	株式会社栃木銀行					
	株式会社親和銀行					
	株式会社足利銀行					
	株式会社鹿児島銀行					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社三重銀行					
ターム ローン 7-B	株式会社三井住友銀行	5,350	全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR+0.65%	平成34年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社りそな銀行					
	株式会社親和銀行					
	株式会社新生銀行					
	株式会社百五銀行					
	株式会社みなと銀行					
	株式会社熊本銀行					
	株式会社栃木銀行					
	株式会社三重銀行					
ターム ローン 7-C	株式会社三井住友銀行	5,350	0.99460% (固定金利)	平成34年 7月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社肥後銀行					
	富国生命保険相互会社					
	株式会社香川銀行					
	株式会社新生銀行					
	第一生命保険株式会社					
	株式会社百五銀行					
	株式会社大分銀行					
	株式会社鹿児島銀行					
	株式会社熊本銀行					
ターム ローン 7-D	株式会社三井住友銀行	1,500	1.47558% (固定金利)	平成37年 1月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社肥後銀行					
	富国生命保険相互会社					



## (D)投資法人債の発行

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

銘柄	発行総額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	償還方法	摘要
第2回無担保投資法人債 (適格機関投資家限定)	1,000	1.05424%	平成30年 2月1日	平成35年 1月31日	期限一括	無担保 無保証

## [開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額）（注1） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年3月16日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
平成27年4月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	(注3)
平成27年6月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	(注4)
平成28年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	163,340	△126	15,888	(注5)
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)
平成29年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△143	25,648	(注8)
平成29年10月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	283,000	△141	25,506	(注9)

(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口当たり776円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日より分配金の支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格86,686円（引受価額83,574円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

(注7) 平成28年9月14日開催の本投資法人役員会において、第2期（平成28年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日より分配金の支払を開始しました。

(注8) 平成29年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期（平成29年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり507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) 平成29年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（平成29年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり501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23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

平成30年2月1日付で大原庸平が取締役（非常勤）に就任しました。詳細については、平成30年1月26日付プレスリリース「資産運用会社における取締役の選任に関するお知らせ」をご参照ください。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注2)		当期 平成30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	2,087	3.8
			その他地方都市	683	1.2
		首都圏	891	1.6	
不動産合計				3,662	6.6
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	33,701	61.1
			その他地方都市	7,346	13.3
		首都圏	8,346	15.1	
信託不動産合計				49,394	89.5
投資有価証券(注1)				259	0.5
預金・その他の資産				1,885	3.4
資産総額				55,202	100.0

	当期 平成30年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	29,075	52.7
純資産総額	26,126	47.3

(注1) 合同会社ブリッジフォース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（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30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ravor	大阪市淀川区	信託受益権	641	635	1.2
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市市中川区	信託受益権	2,930	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	747	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	1,183	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	999	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	800	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	1,370	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	2,068	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	1,071	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	728	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	1,646	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	716	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	2,525	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	763	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	2,335	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	480	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	2,570	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	1,142	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)	934	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)	417	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)	735	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	594	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	1,989	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	1,240	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	1,919	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	830	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	513	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	1,114	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	302	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	1,427	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	502	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	606	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	2,394	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	638	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)	683	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	1,085	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	388	375	0.7
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	988	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	954	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	654	645	1.3
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	883	866	1.7
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託受益権	674	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	858	818	1.6
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	741	732	1.4
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,157	1,130	2.2
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	831	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)	891	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	600	585	1.1
合計			-	-	53,057	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30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	683	690	4.8	675	4.6	5.0
A-02	S-FORT 山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,270	3,300	5.1	3,240	4.9	5.3
A-03	S-FORT 藤が丘	日本ヴァリュアーズ 株式会社	830	837	5.3	822	5.1	5.5
A-04	S-FORT 筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,220	1,230	5.0	1,210	4.8	5.2
A-05	S-FORT 福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,080	1,090	4.9	1,080	4.7	5.1
A-06	S-FORT 高宮	大和不動産鑑定 株式会社	830	840	5.0	826	4.8	5.2
A-07	S-FORT 榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,410	1,420	5.4	1,400	5.2	5.6
A-08	S-RESIDENCE 難波Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,350	2,380	4.5	2,330	4.6	4.7
A-09	S-FORT 鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,210	1,220	4.8	1,200	4.6	5.0
A-10	S-FORT 六番町	大和不動産鑑定 株式会社	762	772	4.9	758	4.7	5.1
A-11	S-FORT 中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,650	1,660	5.3	1,640	5.1	5.5
A-12	S-FORT 北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	755	761	5.2	748	5.0	5.4
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,800	2,830	4.7	2,780	4.8	4.9
A-14	S-FORT 京都西大路	一般財団法人 日本不動産研究所	806	814	5.2	797	5.0	5.4
A-15	S-FORT 片平	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,590	2,610	5.1	2,570	4.9	5.3
A-16	S-FORT 学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	487	491	5.4	482	5.2	5.6
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,760	2,790	4.6	2,740	4.7	4.8
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	992	1,000	4.8	983	4.6	5.0
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定 株式会社	432	439	5.0	429	4.8	5.2
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定 株式会社	744	746	5.1	743	4.9	5.3
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	805	811	4.8	798	4.6	5.0
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	675	4.8	665	4.6	5.0

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	2,060	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	1,380	1,410	4.8	1,360	4.9	5.0
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,170	2,180	5.2	2,160	5.3	5.4
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	872	878	4.7	869	4.5	4.9
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	525	517	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	1,100	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	311	314	5.6	307	5.4	5.8
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,590	1,600	5.1	1,570	4.9	5.3
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	531	534	5.9	527	5.7	6.1
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	620	624	6.2	615	6.0	6.4
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,550	2,590	4.6	2,530	4.7	4.8
B-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	642	646	5.4	637	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	721	732	5.6	716	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	396	405	5.8	392	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	1,050	1,060	4.8	1,040	4.6	5.0
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,040	4.2	1,020	4.2	4.4
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定 株式会社	688	696	4.4	685	4.2	4.6
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,030	1,040	4.3	1,010	4.1	4.5
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定 株式会社	695	704	4.5	691	4.3	4.7
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	957	960	4.9	955	4.9	5.1
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	775	779	4.9	773	4.9	5.1
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,210	1,220	4.9	1,210	4.9	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 (%)
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	869	880	4.6	858	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	937	946	5.4	927	5.1	5.7
C-11	S-FORT 相模原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	623	629	4.8	616	4.6	5.0
合計			56,658	57,190	-	56,233	-	-

## 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 (百万円) (注2)
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	683	610
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,270	2,752
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	697
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,118
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,080	934
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	830	751
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,410	1,276
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,350	1,955
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,210	977
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	762	688
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,650	1,547
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	755	665
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,800	2,383
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	806	711
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,590	2,202
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	487	433
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,760	2,436
A-18	S-FORT葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,060
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	992	859
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	432	397
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	744	716
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	805	671
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	670	559
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,864
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,380	1,172
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,170	1,828
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	872	796
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	525	490
A-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,066
B-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	311	282
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,590	1,343
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	531	452
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	620	549
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,550	2,284
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	642	599
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	721	620
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,014
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	396	362
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,050	937
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	917
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	688	626
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	837
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	695	642
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	957	788
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	775	705
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,210	1,109
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	869	802

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 (百万円) (注2)
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	937	838
C-11	S-FORT相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	573
合計			56,658	49,916

(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又は価格調査報告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5期末の継続鑑定評価額の総額は、56,658,000,000円、調整後帳簿価額の総額は49,916,064,790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5期末の継続鑑定評価額の総額（56,658,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（49,916,064,790円）及び第6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5期末（平成30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30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	1,159.72	89.8	49	44	1	3,209
A-02	S-FORT山王	8,138.40	8,061.33	99.1	230	228	1	18,210
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,813.00	92.5	80	74	1	4,458
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,706.56	100.0	90	90	1	6,885
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,566.72	100.0	104	104	1	5,925
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,689
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,500.86	97.0	94	91	1	7,820
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,493.74	96.2	154	148	1	10,614
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,574.00	92.9	42	39	1	5,423
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,772.45	96.7	56	54	1	3,836
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	4,530.22	85.6	75	65	1	8,553
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,287.22	100.0	59	59	1	4,167
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,347.24	99.4	166	165	1	13,418
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,514.81	91.4	71	65	1	4,061
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,280.55	96.3	191	184	1	13,725
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,692.75	96.3	48	46	1	2,719
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,465
A-18	S-FORT葵一丁目	2,185.20	1,982.66	90.7	54	49	1	5,028
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,776.87	96.4	28	27	1	4,706
A-20	S-FORT車道	1,214.20	968.38	79.8	19	16	1	1,824
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,319
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	26	1	3,843
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,300.26	89.0	32	30	1	3,058
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,471.97	98.0	135	132	1	9,707
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,549

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	4,841.94	98.8	168	166	1	11,549
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	2,065.28	93.3	91	85	1	5,623
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	781.20	85.7	28	24	1	1,646
B-02	S-FORT住道	3,332.16	3,041.99	91.3	126	115	1	7,593
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,306
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,286.69	100.0	69	69	1	3,845
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,501.36	93.6	138	129	1	11,633
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,330.64	100.0	52	52	1	4,053
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,161.95	98.6	60	59	1	3,895
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	1,564.75	97.2	70	68	1	5,133
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,090.38	97.8	36	35	1	4,246
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,052.09	94.0	32	30	1	3,188
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,418
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	995.75	97.4	40	39	1	3,361
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,614.75	94.0	66	62	1	4,860
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,308.90	93.7	47	45	1	3,858
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,643.68	95.2	83	79	1	5,620
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,328
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	1,152.79	96.2	53	51	1	3,227
合計		123,627.65	119,267.40	96.5	3,754	3,631	49	284,895

(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パススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント（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30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ravor	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	20,019	113,406	30,466	42,933	36,259
賃貸事業収入	18,869	103,761	27,134	39,650	34,677
その他賃貸事業収入	1,149	9,644	3,331	3,283	1,582
②賃貸事業費用合計	4,355	23,467	6,293	9,135	7,407
管理委託費	1,171	6,092	1,508	1,521	1,498
公租公課	1,308	8,157	1,982	2,980	2,427
水道光熱費	274	818	327	474	373
修繕費	210	3,523	977	1,755	1,197
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	1,052	4,391	1,146	2,004	1,543
③NOI (=①-②)	15,664	89,939	24,172	33,798	28,852
④減価償却費	4,666	26,697	10,163	10,814	9,204
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,997	63,241	14,009	22,984	19,647
⑥資本的支出	-	107	-	771	1,619
⑦NCF (=③-⑥)	15,664	89,831	24,172	33,027	27,233

(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	28,337	50,921	67,435	36,098	22,934
賃貸事業収入	27,102	45,691	63,244	32,664	21,445
その他賃貸事業収入	1,234	5,230	4,190	3,434	1,489
②賃貸事業費用合計	6,121	10,168	14,418	6,060	6,168
管理委託費	1,236	2,179	2,546	2,183	1,230
公租公課	2,019	2,861	5,016	1,679	1,666
水道光熱費	304	1,620	826	260	239
修繕費	1,030	1,084	1,845	589	514
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	1,165	2,034	3,672	987	2,175
③NOI (=①-②)	22,215	40,753	53,016	30,038	16,766
④減価償却費	8,803	12,305	13,809	9,736	7,480
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,411	28,447	39,207	20,302	9,285
⑥資本的支出	118	-	1,073	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	22,097	40,753	51,942	30,038	16,766

(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	55,369	24,721	86,623	26,276	86,142
賃貸事業収入	51,187	23,655	79,430	24,363	80,743
その他賃貸事業収入	4,182	1,066	7,193	1,913	5,398
②賃貸事業費用合計	17,167	4,563	12,075	7,766	19,052
管理委託費	2,591	1,003	2,719	1,587	4,083
公租公課	4,787	1,618	5,422	1,446	6,286
水道光熱費	1,013	340	485	1,010	711
修繕費	5,021	268	1,313	835	4,714
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	3,226	974	1,611	2,536	2,804
③NOI (=①-②)	38,202	20,158	74,548	18,510	67,090
④減価償却費	13,711	5,291	18,373	6,478	28,109
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,490	14,866	56,175	12,031	38,981
⑥資本的支出	12,079	-	220	-	1,308
⑦NCF (=③-⑥)	26,122	20,158	74,328	18,510	65,782

(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	16,919	84,395	33,933	30,316	14,160
賃貸事業収入	15,740	79,141	30,117	28,381	12,823
その他賃貸事業収入	1,178	5,254	3,815	1,934	1,337
②賃貸事業費用合計	4,147	13,605	7,105	4,543	3,338
管理委託費	763	3,169	1,664	1,311	888
公租公課	1,277	5,152	2,230	1,158	1,035
水道光熱費	359	939	350	216	169
修繕費	633	1,483	803	320	863
保険料	31	92	44	31	24
信託報酬	283	303	303	-	-
その他賃貸事業費用	798	2,463	1,708	1,504	357
③NOI (=①-②)	12,771	70,790	26,827	25,772	10,821
④減価償却費	4,687	18,999	7,369	4,882	2,421
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,083	51,790	19,457	20,890	8,399
⑥資本的支出	510	-	122	-	1,162
⑦NCF (=③-⑥)	12,261	70,790	26,704	25,772	9,658



(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	26,723	24,205	20,087	63,032	40,899
賃貸事業収入	24,232	22,626	18,608	56,583	39,297
その他賃貸事業収入	2,490	1,579	1,478	6,448	1,602
②賃貸事業費用合計	7,497	3,665	4,975	12,072	5,202
管理委託費	1,100	1,229	1,135	2,167	1,652
公租公課	1,972	1,208	995	3,884	2,886
水道光熱費	339	181	142	431	304
修繕費	1,759	211	549	3,222	-
保険料	48	33	29	99	48
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,972	801	1,818	1,962	7
③NOI (=①-②)	19,225	20,540	15,111	50,960	35,697
④減価償却費	6,612	4,492	4,094	13,376	9,932
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,613	16,048	11,017	37,583	25,764
⑥資本的支出	1,975	-	-	252	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,250	20,540	15,111	50,707	35,697

(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	68,932	23,466	14,797	37,215	11,157
賃貸事業収入	64,578	23,248	14,797	33,455	10,442
その他賃貸事業収入	4,354	217	0	3,759	715
②賃貸事業費用合計	14,712	1,988	1,114	9,117	3,676
管理委託費	2,301	-	-	1,594	1,092
公租公課	4,308	1,357	782	1,838	852
水道光熱費	498	-	-	1,339	176
修繕費	3,040	289	-	2,831	478
保険料	76	28	18	34	25
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	4,183	8	10	1,174	748
③NOI (=①-②)	54,219	21,478	13,683	28,098	7,481
④減価償却費	12,326	6,034	3,580	8,964	3,157
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	41,893	15,443	10,103	19,133	4,323
⑥資本的支出	4,596	461	-	6,154	1,060
⑦NCF (=③-⑥)	49,623	21,016	13,683	21,943	6,421

(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	51,688	22,061	26,452	73,571	24,748
賃貸事業収入	44,335	19,605	22,423	69,961	22,885
その他賃貸事業収入	7,352	2,456	4,029	3,610	1,862
②賃貸事業費用合計	12,634	5,047	8,054	11,205	7,963
管理委託費	1,752	1,411	1,607	2,432	1,476
公租公課	2,894	1,120	1,660	4,328	2,282
水道光熱費	1,507	718	1,136	348	487
修繕費	1,973	718	1,535	1,460	1,356
保険料	88	38	54	80	42
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	4,115	735	1,756	2,250	2,013
③NOI (=①-②)	39,053	17,014	18,398	62,366	16,785
④減価償却費	14,905	6,251	7,395	14,856	5,357
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,148	10,763	11,003	47,509	11,428
⑥資本的支出	464	-	770	2,899	581
⑦NCF (=③-⑥)	38,589	17,014	17,627	59,466	16,204

(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	26,941	36,149	12,895	32,293	27,443
賃貸事業収入	23,567	35,533	12,646	29,575	23,659
その他賃貸事業収入	3,373	616	248	2,717	3,783
②賃貸事業費用合計	5,933	3,780	1,452	9,077	6,659
管理委託費	1,511	-	-	2,350	1,630
公租公課	1,418	3,020	961	2,243	1,291
水道光熱費	883	-	-	357	405
修繕費	1,042	360	157	1,533	1,507
保険料	36	86	23	53	36
信託報酬	-	303	303	303	405
その他賃貸事業費用	1,041	9	6	2,234	1,382
③NOI (=①-②)	21,007	32,368	11,442	23,216	20,783
④減価償却費	6,114	13,891	4,584	8,406	5,121
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,893	18,477	6,858	14,809	15,662
⑥資本的支出	684	1,161	-	134	3,176
⑦NCF (=③-⑥)	20,323	31,207	11,442	23,081	17,606

(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	21,304	29,433	21,311	31,806	25,804
賃貸事業収入	19,950	26,510	20,436	30,066	23,791
その他賃貸事業収入	1,354	2,922	875	1,739	2,012
②賃貸事業費用合計	4,606	5,527	4,090	5,627	5,658
管理委託費	1,398	1,649	1,321	1,857	1,615
公租公課	1,301	1,349	1,083	1,904	1,356
水道光熱費	253	472	229	202	185
修繕費	814	898	299	455	1,166
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	399	712	719	759	895
③NOI (=①-②)	16,698	23,905	17,221	26,178	20,146
④減価償却費	4,144	6,093	4,712	6,467	6,169
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,554	17,811	12,508	19,710	13,977
⑥資本的支出	-	-	-	-	2,447
⑦NCF (=③-⑥)	16,698	23,905	17,221	26,178	17,698

(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	38,403	27,096	29,640	19,978
賃貸事業収入	34,292	26,022	29,520	19,222
その他賃貸事業収入	4,110	1,074	120	755
②賃貸事業費用合計	6,698	5,996	3,740	4,952
管理委託費	1,891	2,208	1,417	1,429
公租公課	1,381	1,504	2,284	1,332
水道光熱費	595	721	-	421
修繕費	1,473	313	-	767
保険料	45	39	34	27
信託報酬	405	405	-	202
その他賃貸事業費用	906	804	4	771
③NOI (=①-②)	31,704	21,099	25,899	15,026
④減価償却費	6,904	3,733	7,673	4,441
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,799	17,366	18,226	10,585
⑥資本的支出	5,928	887	-	524
⑦NCF (=③-⑥)	25,776	20,212	25,899	14,502