

## 2025年7月期 決算短信 (REIT)

2025年9月16日

不動産投資信託証券発行者名 サムティ・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 3459 U R L <https://www.samty-residential.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松尾 貴之

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) 阿部 浩亮  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役 経営管理本部長  
 兼 経営管理部長 (氏名) 長島 幸久  
 T E L 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2025年10月30日

分配金支払開始予定日 2025年10月20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. 2025年7月期の運用、資産の状況 (2025年2月1日～2025年7月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年7月期	6,214	△2.8	2,828	△12.0	2,201	△16.3	2,201	△16.3
2025年1月期	6,390	11.8	3,215	30.3	2,630	33.5	2,629	33.5

	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	%	%	%
2025年7月期	2,581	2.6	1.2	35.4
2025年1月期	3,098	3.1	1.5	41.2

## (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	%	%
2025年7月期	2,808	2,582	226	2,394	2,201	192	100.0	2.6
2025年1月期	3,118	3,083	35	2,658	2,628	29	100.0	3.1

(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) 2025年7月期及び2025年1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0.003及び0.001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
2025年7月期	178,555	84,826	47.5	99,476
2025年1月期	179,552	85,283	47.5	100,013

## (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
2025年7月期	5,035	△531	△2,654	7,791
2025年1月期	9,323	△15,191	5,169	5,943

2. 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年1月期	6,995	12.6	3,843	35.9	3,129	42.1	3,128	42.1	3,495	3,495	-
2026年7月期	5,909	△15.5	2,638	△31.4	1,877	△40.0	1,876	△40.0	2,600	2,200	227

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）  
（2026年1月期）3,668円、（2026年7月期）2,200円

（注）2026年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から任意積立金の繰入額（147百万円）を控除して分配することを前提としています。

2026年7月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に加えて、任意積立金の全額（147百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

※ 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）	2025年7月期	852,726口	2025年1月期	852,726口
② 期末自己投資口数	2025年7月期	0口	2025年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2026年1月期及び2026年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	29

## 1. 運用状況

### （1）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」または「レジデンス」といいます。）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運用を行っています。

2025年7月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計188物件の不動産等（取得価格合計169,684百万円）を保有し、発行済投資口の総口数は852,726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 運用環境

2025年7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2025年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は+0.3%（季節調整済前期比）、年率換算では+1.0%、民間最終消費支出は実質+0.2%（季節調整済前期比）と、どちらも5四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、2025年6月における有効求人倍率は1.22倍となりました。

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、2025年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は113.8兆円と、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。

#### ③ 運用状況

当期においては、2025年7月31日付で計3物件の不動産等（譲渡価格合計2,433百万円）を譲渡しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は188物件、取得価格の合計は169,684百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率73.6%（主要地方都市48.1%、その他地方都市25.5%）、首都圏比率26.4%となりました。

本投資法人は、地域の特徴や需要に応じたリーシング活動や共用部、居室の改修を進め、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考慮し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97.5%と引き続き高水準を維持しており、当期末における総賃貸可能面積は383,194.71㎡、稼働率は97.1%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親会社の連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第2条第4号に定める連結子会社を総称しています。）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。

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

#### ④ 資金調達の状況

当期においては、2025年7月31日付にて、既存借入金（タームローン9-B、13-D、15-C、17-A及び28）計9,050百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社ゆうちょ銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社福岡銀行、株式会社りそな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30-A、30-B、30-C、30-D、30-E及び30-F）計9,050百万円の借入れを行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は91,650百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額が

占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.3%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（JCR）	長期発行体格付 A+（安定的）

#### ⑤ 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照明等の省エネルギーに配慮した設備の導入や再生可能エネルギーを活用した電力プランの導入等、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40物件、認証取得比率は37.3%（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物の置き配サービス、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、備蓄品の導入や配布、防災訓練の実施等を通じて、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იმボート出資を行っています。

本投資法人は、2024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「3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。

本投資法人及び本資産運用会社は、気候変動への対策が重要な課題であるとの認識のもと、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入し、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つのフレームワークに沿って気候関連のリスクと機会を評価し、適切な対策を講じるとともに積極的な情報開示を推進しています。

#### ⑥ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益6,214百万円、営業利益2,828百万円、経常利益2,201百万円となり、当期純利益は2,201百万円となりました。

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2,582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1,161百万円の100分の16.6にはほぼ相当する額である192,716,076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分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が

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193,386,000,000円、調整後帳簿価額の総額は161,054,332,935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357,045,950円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（193,386,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（161,054,332,935円）及び第21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（357,045,950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188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206百万円です。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。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2025年8月27日付「月例経済報告（令和7年8月）」では、『景気は、米国の通商政策等による影響が一部にみられるものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクには留意が必要である。加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き注意する必要がある。』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る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、金融コストに留意を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。

- ② 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は2025年8月29日に、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格(注) (百万円)
A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市千種区	イーリス1号 合同会社	2025年 8月29日	1,186
A-109	S-RESIDENCE熱田II	名古屋市熱田区			1,094
A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区			1,018
A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市中川区			729
B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市北区			1,084
C-049	S-FORT西船橋libre	千葉県船橋市			1,058
C-050	S-FORT板橋本町	東京都板橋区			973
C-051	S-FORT船橋海神East	千葉県船橋市			942
C-052	S-FORT八王子堀之内	東京都八王子市			572
合計		-	-	-	8,656

(注) 取得価格は、取得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(売買契約書等に記載された不動産等の売買金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

本投資法人は2025年9月30日に、以下の不動産信託受益権を取得する予定です。

物件番号	物件名	所在地	取得予定先	取得予定日	取得予定価格(注1) (百万円)
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	横浜市南区	非開示(注2)	2025年 9月30日	730

(注1) 取得予定価格は、取得予定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(売買契約書等に記載された不動産等の売買金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 取得予定先の同意が得られないため非開示としています。

(B) 資産の譲渡

本投資法人は2025年8月22日及び同年8月27日に、以下の不動産信託受益権及び不動産(現物)を譲渡しました。

物件番号	物件名	所在地	譲渡先	譲渡日	譲渡価格(注1) (百万円)
A-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	非開示(注2)	2025年 8月22日	1,230
A-006	S-FORT高宮	福岡市南区			990
A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区			560
B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市			980
B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市			800
B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市			840
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市		730	
A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区		2025年	8月27日
A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	-	-	510
合計		-	-	-	8,935

(注1) 譲渡価格は、譲渡資産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡先の同意が得られないため非開示としています。

## ③ 運用状況の見通し

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2026年1月期	6,995	3,843	3,129	3,128	3,495	3,495	-
2026年7月期	5,909	2,638	1,877	1,876	2,600	2,200	227

(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「2026年1月期及び2026年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 2026年1月期及び2026年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年1月期：2025年8月1日～2026年1月31日（184日）</li> <li>2026年7月期：2026年2月1日～2026年7月31日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年1月期：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188物件（以下「取得済資産」といいます。）及び本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（S-RESIDENCE横濱吉野町）」において公表した取得予定の1物件（以下「取得予定資産」といいます。）の合計189物件を、2026年1月期末まで保有し続けること、これら以外に新規物件の取得が行われないこと及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。</li> <li>2026年7月期：上記に記載した本投資法人が2026年1月期末時点で保有していることを前提としている189物件の不動産又は不動産信託受益権を2026年7月期末まで保有し続けること、2026年7月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により、本投資法人による保有物件数が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、本投資法人における過去の実績値（ただし、本投資法人において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、営業者であるイーリス1号合同会社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>2025年7月30日付にて公表した9物件の不動産譲渡益を見込んでいます。ただし、不動産譲渡益については現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。上記以外の不動産等譲渡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（ただし、本投資法人において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（減価償却費を含まない）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）については、それぞれ、2026年1月期に4,557百万円、2026年7月期に4,528百万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については、それぞれ、2026年1月期に374百万円、2026年7月期に398百万円を想定しています。なお、一般に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、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。取得予定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0百万円を想定しており、2026年7月期からは、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等として1百万円の費用計上を想定しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、それぞれ、2026年1月期に1,121百万円、2026年7月期に1,117百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、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。）が策定する中長期の修繕計画を基に、それぞれ、2026年1月期に191百万円、2026年7月期に261百万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する又は追加で発生する可能性があることから、実際に必要となる建物の修繕費は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>投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2026年1月期に3百万円、2026年7月期に3百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費用の償却分として、それぞれ、2026年1月期に4百万円、2026年7月期に2百万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、それぞれ、2026年1月期に702百万円、2026年7月期に749百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における本投資法人の有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が87,050百万円、投資法人債発行残高が4,600百万円です。</li> <li>2026年1月期及び2026年7月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換え又は投資法人債の発行による資金手当てを行うことを前提としています。</li> <li>以上の前提から、2026年1月期末及び2026年7月期末における有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が88,750百万円、投資法人債発行残高が2,900百万円となること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852,726口を前提としています。</li> <li>・上記の他に2026年1月期末及び2026年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
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>・2026年1月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から任意積立金の繰入額（147百万円）を控除して分配することを前提としています。</li> <li>・2026年7月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に加えて、任意積立金の全額（147百万円）を取り崩して分配することを前提としています。</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。2026年1月期において利益超過分配金の支払いを行わない前提であり、2026年7月期には総額193百万円の分配を予定しています。</li> <li>・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。）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。）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。</li> <li>・利益超過分配は、本投資法人の計算期間毎にその時々々の外部経済環境、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。）等を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであり、毎期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。</li> <li>・利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針等については、2025年4月28日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針」をご参照ください。</li> </ul>
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>

## （2）投資リスク

有価証券報告書（2025年4月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,299,005	5,189,892
信託現金及び信託預金	2,644,160	2,601,687
営業未収入金	17,780	23,700
前払費用	206,411	203,152
未収消費税等	—	56,430
未収還付法人税等	1,976	1,935
その他	11,632	37,544
流動資産合計	6,180,966	8,114,344
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,157,968	12,997,617
減価償却累計額	△1,517,888	△1,642,899
建物（純額）	11,640,079	11,354,717
構築物	9,419	9,419
減価償却累計額	△3,431	△3,902
構築物（純額）	5,988	5,517
機械及び装置	30,342	30,342
減価償却累計額	△7,263	△8,305
機械及び装置（純額）	23,079	22,036
工具、器具及び備品	97,397	112,222
減価償却累計額	△58,333	△68,452
工具、器具及び備品（純額）	39,064	43,770
土地	14,001,365	13,928,173
信託建物	76,804,100	76,036,762
減価償却累計額	△10,297,703	△11,052,023
信託建物（純額）	66,506,397	64,984,739
信託構築物	12,632	12,632
減価償却累計額	△7,463	△8,061
信託構築物（純額）	5,169	4,570
信託機械及び装置	834,302	817,916
減価償却累計額	△252,032	△269,287
信託機械及び装置（純額）	582,269	548,628
信託工具、器具及び備品	514,774	558,241
減価償却累計額	△305,954	△350,444
信託工具、器具及び備品（純額）	208,819	207,796
信託土地	79,796,042	78,785,646
有形固定資産合計	172,808,275	169,885,598
無形固定資産		
ソフトウェア	2,941	2,595
無形固定資産合計	2,941	2,595
投資その他の資産		
投資有価証券	100,000	100,000
繰延税金資産	25	2
差入敷金及び保証金	11,298	11,136
長期前払費用	400,994	405,856
投資その他の資産合計	512,318	516,994
固定資産合計	173,323,535	170,405,188
繰延資産		
投資口交付費	21,033	13,807
投資法人債発行費	26,895	22,307
繰延資産合計	47,928	36,114
資産合計	179,552,430	178,555,647

（単位：千円）

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	743,490	448,676
短期借入金	1,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	1,700,000
1年内返済予定の長期借入金	14,320,000	15,500,000
未払金	135,455	122,008
未払費用	5,577	5,764
未払分配金	15,391	16,899
未払消費税等	212,223	—
未払法人税等	764	618
前受金	901,799	887,713
預り金	18,381	20,695
流動負債合計	19,053,084	18,702,376
固定負債		
投資法人債	2,900,000	2,900,000
長期借入金	71,730,000	71,550,000
預り敷金及び保証金	82,939	83,371
信託預り敷金及び保証金	502,457	493,467
固定負債合計	75,215,396	75,026,838
負債合計	94,268,480	93,729,215
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	86,115,681	86,115,681
出資総額控除額	△3,461,232	△3,491,077
出資総額（純額）	82,654,448	82,624,603
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,629,500	2,201,828
剰余金合計	2,629,500	2,201,828
投資主資本合計	85,283,949	84,826,432
純資産合計	※1 85,283,949	※1 84,826,432
負債純資産合計	179,552,430	178,555,647

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,366,438	※1 5,430,735
その他貸貸事業収入	※1 438,724	※1 543,911
不動産等売却益	※2 574,239	※2 231,703
匿名組合投資利益	11,098	7,772
営業収益合計	6,390,500	6,214,123
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,430,589	※1 2,605,697
資産運用報酬	484,843	483,084
資産保管手数料	8,274	8,578
一般事務委託手数料	57,723	52,203
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	174,130	216,715
営業費用合計	3,174,820	3,385,539
営業利益	3,215,680	2,828,584
営業外収益		
受取利息	331	1,237
未払分配金戻入	2,430	2,301
その他	530	264
営業外収益合計	3,292	3,803
営業外費用		
支払利息	409,718	477,947
投資法人債利息	17,303	17,206
融資関連費用	148,800	119,761
投資口交付費償却	6,368	7,225
投資法人債発行費償却	4,663	4,587
その他	1,508	3,703
営業外費用合計	588,362	630,432
経常利益	2,630,610	2,201,955
税引前当期純利益	2,630,610	2,201,955
法人税、住民税及び事業税	1,141	649
法人税等調整額	△15	23
法人税等合計	1,125	672
当期純利益	2,629,484	2,201,282
前期繰越利益	15	546
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,629,500	2,201,828

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年8月1日 至 2025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	84,710,081	△3,211,292	81,498,789	1,969,344	1,969,344	83,468,133	83,468,133
当期変動額							
新投資口の発行	1,405,600		1,405,600			1,405,600	1,405,600
利益超過分配		△249,940	△249,940			△249,940	△249,940
剰余金の配当				△1,969,328	△1,969,328	△1,969,328	△1,969,328
当期純利益				2,629,484	2,629,484	2,629,484	2,629,484
当期変動額合計	1,405,600	△249,940	1,155,659	660,156	660,156	1,815,815	1,815,815
当期末残高	※1 86,115,681	△3,461,232	82,654,448	2,629,500	2,629,500	85,283,949	85,283,949

当期（自 2025年2月1日 至 2025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	86,115,681	△3,461,232	82,654,448	2,629,500	2,629,500	85,283,949	85,283,949
当期変動額							
利益超過分配		△29,845	△29,845			△29,845	△29,845
剰余金の配当				△2,628,954	△2,628,954	△2,628,954	△2,628,954
当期純利益				2,201,282	2,201,282	2,201,282	2,201,282
当期変動額合計		△29,845	△29,845	△427,671	△427,671	△457,517	△457,517
当期末残高	※1 86,115,681	△3,491,077	82,624,603	2,201,828	2,201,828	84,826,432	84,826,432

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
I 当期末処分利益	2,629,500,656	2,201,828,916
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	29,845,410	192,716,076
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,658,799,668 (3,118)	2,394,454,608 (2,808)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,628,954,258 (3,083)	2,201,738,532 (2,582)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	29,845,410 (35)	192,716,076 (226)
IV 次期繰越利益	546,398	90,384
分配金の額の算出方法	<p>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3,083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1,157百万円の100分の2.6にほぼ相当する額である29,845,410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35円となりました。</p> <p>なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は70.2%となります。</p>	<p>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2,582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1,161百万円の100分の16.6にほぼ相当する額である192,716,076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。</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71.2%となります。</p>

(注) 当期における利益超過分配の実施判断については、「1. 運用状況/(1)運用状況/(当期の概況)/⑥業績の概要(注1)及び(注2)」をご参照ください。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7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	2,630,610	2,201,955
減価償却費	1,158,126	1,161,931
受取利息	△331	△1,237
支払利息	427,021	495,154
投資口交付費償却	6,368	7,225
投資法人債発行費償却	4,663	4,587
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,716	△5,920
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△56,430
未払消費税等の増減額 (△は減少)	195,005	△212,223
前払費用の増減額 (△は増加)	4,453	3,258
営業未払金の増減額 (△は減少)	257,948	△173,830
未払金の増減額 (△は減少)	32,583	△13,447
前受金の増減額 (△は減少)	52,741	△14,086
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△38,204	△4,862
有形固定資産の売却による減少額	936,578	234,756
信託有形固定資産の売却による減少額	4,048,488	1,926,261
その他	34,355	△23,458
小計	9,752,127	5,529,633
利息の受取額	331	1,237
利息の支払額	△426,334	△494,966
法人税等の還付額	—	1,976
法人税等の支払額	△2,699	△2,731
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,323,424	5,035,148
<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	△2,553,964	△79,898
信託有形固定資産の取得による支出	△12,644,821	△443,452
差入敷金及び保証金の差入による支出	△17	—
差入敷金及び保証金の返還による収入	449	162
預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,542	△7,816
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,779	8,248
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,835	△63,086
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,844	54,097
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,191,108	△531,745
<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	5,900,000	—
短期借入金の返済による支出	△4,900,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	11,500,000	9,050,000
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	△8,050,000
投資口の発行による収入	1,405,600	—
投資口交付費の支出	△19,106	—
分配金の支払額	△2,217,450	△2,654,989
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,169,042	△2,654,989
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△698,641	1,848,413
現金及び現金同等物の期首残高	6,641,807	5,943,166
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,943,166	※1 7,791,579

## (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          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。</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="651 667 1037 824"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69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>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p>	建物	2～69年	構築物	10～15年	機械及び装置	6～29年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～69年								
構築物	10～15年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	3～15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。          (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>(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。</p> <p>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。</p> <p>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収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。</p> <p>(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、当期に該当するものではなく、前期は11,441千円です。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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礎となる事項	<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</p> <p>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> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,942,358		5,006,706	
地代収入	170		206	
共益費収入	423,908	5,366,438	423,822	5,430,735
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	186,066		183,260	
水道光熱費収入	34,192		35,393	
その他収入	218,465	438,724	325,257	543,911
不動産賃貸事業収益合計		5,805,162		5,974,647
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	291,899		303,958	
水道光熱費	82,719		85,519	
公租公課	369,822		399,620	
保険料	11,264		13,852	
修繕費	241,839		325,719	
減価償却費	1,157,780		1,161,584	
信託報酬	51,848		53,372	
その他賃貸事業費用	223,415		262,069	
不動産賃貸事業費用合計		2,430,589		2,605,697
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,374,573		3,368,949

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

S-FORT新大阪ravir	
不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	629,549
その他売却費用	15,630
<u>不動産等売却益</u>	<u>84,820</u>
S-FORT東別院	
不動産等売却収入	780,898
不動産等売却原価	721,595
その他売却費用	52,244
<u>不動産等売却益</u>	<u>7,058</u>
S-FORT神戸三宮北	
不動産等売却収入	580,793
不動産等売却原価	519,045
その他売却費用	15,448
<u>不動産等売却益</u>	<u>46,299</u>
S-FORT西宮	
不動産等売却収入	1,755,152
不動産等売却原価	1,380,012
その他売却費用	10,766
<u>不動産等売却益</u>	<u>364,373</u>
S-FORT水前寺	
不動産等売却収入	1,370,000
不動産等売却原価	1,317,331
その他売却費用	19,062
<u>不動産等売却益</u>	<u>33,606</u>
S-FORT江坂Salita	
不動産等売却収入	457,921
不動産等売却原価	417,532
その他売却費用	2,306
<u>不動産等売却益</u>	<u>38,082</u>

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

S-FORT北山王	
不動産等売却収入	914,000
不動産等売却原価	807,154
その他売却費用	14,474
<u>不動産等売却益</u>	<u>92,371</u>
S-FORT元浜	
不動産等売却収入	300,000
不動産等売却原価	234,802
その他売却費用	4,950
<u>不動産等売却益</u>	<u>60,246</u>

## S-FORT高崎

不動産等売却収入	1,219,800
不動産等売却原価	1,121,501
その他売却費用	19,212
<hr/> 不動産等売却益	<hr/> 79,085

## [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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7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	852,726	852,726

## [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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
現金及び預金	3,299,005	5,189,892
信託現金及び信託預金	2,644,160	2,601,687
現金及び現金同等物	5,943,166	7,791,579

## [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、2025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こととしています。

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

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

2025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、「預り敷金及び保証金」、「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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	1,696,315	△3,684
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,320,000	14,325,079	5,079
(3) 投資法人債	2,900,000	2,793,049	△106,950
(4) 長期借入金	71,730,000	71,562,736	△167,263
負債計	90,650,000	90,377,180	△272,819

2025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、「預り敷金及び保証金」、「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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	1,699,531	△468
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,495,744	△4,255
(3) 投資法人債	2,900,000	2,798,690	△101,309
(4) 長期借入金	71,550,000	71,597,736	47,736
負債計	91,650,000	91,591,702	△58,297

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## 負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(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) 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 2024年9月13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。

貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期（2025年1月31日）	当期（2025年7月31日）
投資有価証券	100,000	100,000
合計	100,000	100,000

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2025年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定 の投資法人債	1,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	14,320,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,400,000	—	—	1,500,000
長期借入金	—	16,530,000	15,900,000	17,000,000	12,800,000	9,500,000
合計	17,020,000	16,530,000	17,300,000	17,000,000	12,800,000	11,000,000

当期（2025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
1年内償還予定 の投資法人債	1,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	15,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,400,000	—	—	1,500,000
長期借入金	—	15,500,000	15,700,000	17,500,000	13,350,000	9,500,000
合計	17,200,000	15,500,000	17,100,000	17,500,000	13,350,000	11,000,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

[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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25	2
繰延税金資産合計	25	2
繰延税金資産の純額	25	2

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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.46
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

[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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

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

## ② 有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

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

## ② 有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	163,744,712	172,808,275
期中増減額	9,063,562	△2,922,676
期末残高	172,808,275	169,885,598
期末時価	194,997,000	193,386,000

(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、前期の主な増加額は18物件の取得(14,765,085千円)によるものであり、主な減少額は6物件の譲渡(4,985,067千円)及び減価償却費(1,157,780千円)によるものです。

当期の主な減少額は3物件の譲渡(2,163,459千円)及び減価償却費(1,161,584千円)によるものです。

(注3) 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」の記載のとおりです。

## [収益認識に関する注記]

前期(自 2024年8月1日 至 2025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	5,674,765	(注2) 574,239
水道光熱費収入	34,192	34,192
その他	—	5,782,068
合計	5,708,958	6,390,500

(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。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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	2,433,800	(注2) 231,703
水道光熱費収入	35,393	35,393
その他	—	5,947,027
合計	2,469,193	6,214,123

(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

残存履行義務に配分した取引価格

2025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2025年7月31日に売買契約を締結した不動産等に係る6,130,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について2025年8月22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。

## [1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
1口当たり純資産額	100,013	99,476
1口当たり当期純利益	3,098	2,581

(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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
当期純利益（千円）	2,629,484	2,201,282
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）	2,629,484	2,201,282
期中平均投資口数（口）	848,617	852,726

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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

最近5年間の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	
2020年8月3日	第三者割当増資	46,700	639,300	4,712	58,756	(注2)
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3)
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4)
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5)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注6)
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7)
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8)
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9)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注10)
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11)
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12)
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13)
2024年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	838,726	△143	81,498	(注14)
2024年9月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	(注15)
2024年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	852,726	△249	82,654	(注16)
2025年4月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	852,726	△29	82,624	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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。
- (注14) 2024年3月15日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり171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15) 1口当たり発行価格100,400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16) 2024年9月13日開催の本投資法人役員会において、第18期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり298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17) 2025年3月14日開催の本投資法人役員会において、第19期（2025年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり35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18日より分配金の支払を開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注1)		当期 2025年7月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	15,280	8.6
			その他地方都市	5,919	3.3
		首都圏	4,153	2.3	
不動産合計				25,354	14.2
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,175	35.4
			その他地方都市	38,012	21.3
		首都圏	40,838	22.9	
	その他	地方都市	主要地方都市	2,504	1.4
信託不動産合計				144,531	80.9
匿名組合出資(注4)				100	0.1
預金・その他の資産				8,570	4.8
資産総額				178,555	100.0

	当期 2025年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	93,729	52.5
純資産総額	84,826	47.5

(注1) 「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2) 「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3) 「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。

(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) 投資資産

## ①不動産等組入資産明細

2025年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といいます。）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-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託 受益権	1,079	1,170	0.7
主要 地方都市	A-005	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託 受益権	900	979	0.6
主要 地方都市	A-006	S-FORT高宮	福岡市南区	信託 受益権	680	794	0.5
主要 地方都市	A-007	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託 受益権	1,326	1,340	0.8
主要 地方都市	A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	大阪市浪速区	信託 受益権	1,863	2,020	1.2
主要 地方都市	A-009	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託 受益権	935	1,020	0.6
主要 地方都市	A-010	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託 受益権	643	722	0.4
主要 地方都市	A-011	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託 受益権	1,643	1,590	0.9
主要 地方都市	A-012	S-FORT北大前	札幌市北区	信託 受益権	643	690	0.4
主要 地方都市	A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託 受益権	2,270	2,470	1.5
主要 地方都市	A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託 受益権	2,290	2,489	1.5
主要 地方都市	A-022	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産 (現物)	669	680	0.4
主要 地方都市	A-023	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託 受益権	533	570	0.3
主要 地方都市	A-024	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託 受益権	1,828	1,900	1.1
主要 地方都市	A-025	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託 受益権	1,093	1,200	0.7
主要 地方都市	A-026	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託 受益権	1,772	1,858	1.1
主要 地方都市	A-027	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託 受益権	766	812	0.5
主要 地方都市	A-028	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託 受益権	475	500	0.3
主要 地方都市	A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託 受益権	1,757	1,846	1.1
主要 地方都市	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市中区	信託 受益権	1,496	1,571	0.9
主要 地方都市	A-032	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託 受益権	1,123	1,147	0.7
主要 地方都市	A-034	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産 (現物)	450	449	0.3
主要 地方都市	A-035	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託 受益権	744	762	0.4
主要 地方都市	A-036	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	417	425	0.3
主要 地方都市	A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	919	885	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	835	820	0.5
主要 地方都市	A-042	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託 受益権	918	918	0.5
主要 地方都市	A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	信託 受益権	1,290	1,338	0.8
主要 地方都市	A-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	867	896	0.5
主要 地方都市	A-045	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	不動産 (現物)	525	538	0.3
主要 地方都市	A-046	S-FORT上社	名古屋市名東区	不動産 (現物)	422	429	0.3
主要 地方都市	A-047	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	信託 受益権	639	660	0.4
主要 地方都市	A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産 (現物)	294	303	0.2
主要 地方都市	A-049	S-RESIDENCE葵	名古屋市東区	信託 受益権	1,420	1,484	0.9
主要 地方都市	A-050	S-RESIDENCE志賀本通	名古屋市北区	信託 受益権	1,099	1,150	0.7
主要 地方都市	A-051	S-FORT神戸小河通	神戸市兵庫区	不動産 (現物)	600	599	0.4
主要 地方都市	A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,078	1,056	0.6
主要 地方都市	A-053	S-FORT福島EBIE	大阪市福島区	不動産 (現物)	538	538	0.3
主要 地方都市	A-054	S-FORT都島内代	大阪市都島区	不動産 (現物)	451	456	0.3
主要 地方都市	A-055	S-FORT都島KERS	大阪市都島区	不動産 (現物)	344	342	0.2
主要 地方都市	A-056	S-FORT大今里西	大阪市東成区	不動産 (現物)	331	331	0.2
主要 地方都市	A-057	S-RESIDENCE千種	名古屋市千種区	不動産 (現物)	542	557	0.3
主要 地方都市	A-058	S-FORT桜山	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	764	766	0.5
主要 地方都市	A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	547	530	0.3
主要 地方都市	A-060	S-FORT南郷通	札幌市白石区	不動産 (現物)	306	297	0.2
主要 地方都市	A-061	S-FORT姪浜	福岡市西区	不動産 (現物)	475	482	0.3
主要 地方都市	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,758	1,765	1.0
主要 地方都市	A-064	S-FORT守山	名古屋市守山区	不動産 (現物)	468	460	0.3
主要 地方都市	A-065	S-FORT神宮南	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	389	380	0.2
主要 地方都市	A-066	S-FORT熱田六番	名古屋市熱田区	信託 受益権	739	734	0.4

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-067	S-FORT北千種	名古屋市千種区	信託 受益権	670	662	0.4
主要 地方都市	A-068	S-FORT西郊通	名古屋市熱田区	不動産 (現物)	408	395	0.2
主要 地方都市	A-069	S-FORT福住	札幌市豊平区	不動産 (現物)	316	310	0.2
主要 地方都市	A-070	S-FORT室見	福岡市早良区	信託 受益権	679	665	0.4
主要 地方都市	A-071	S-FORT熱田花町	名古屋市熱田区	信託 受益権	851	836	0.5
主要 地方都市	A-072	S-FORT堀田通	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	502	487	0.3
主要 地方都市	A-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託 受益権	4,397	4,320	2.5
主要 地方都市	A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	名古屋市東区	信託 受益権	1,855	1,820	1.1
主要 地方都市	A-075	S-FORT名駅南五丁目	名古屋市中村区	信託 受益権	697	684	0.4
主要 地方都市	A-076	S-FORT箱崎東	福岡市東区	信託 受益権	698	680	0.4
主要 地方都市	A-077	S-RESIDENCE名駅南	名古屋市中村区	信託 受益権	679	665	0.4
主要 地方都市	A-078	S-FORT金山	名古屋市中川区	信託 受益権	622	612	0.4
主要 地方都市	A-079	S-FORT泉中央	仙台市泉区	信託 受益権	554	545	0.3
主要 地方都市	A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	札幌市中央区	不動産 (現物)	496	477	0.3
主要 地方都市	A-081	S-FORT八事	名古屋市天白区	不動産 (現物)	463	442	0.3
主要 地方都市	A-082	S-FORT札幌北5条	札幌市中央区	不動産 (現物)	435	405	0.2
主要 地方都市	A-083	S-FORT札幌元町	札幌市東区	不動産 (現物)	409	385	0.2
主要 地方都市	A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	名古屋市西区	信託 受益権	805	787	0.5
主要 地方都市	A-085	S-RESIDENCE浅間町	名古屋市西区	不動産 (現物)	461	443	0.3
主要 地方都市	A-086	S-FORT 大正リヴィエール	大阪市大正区	信託 受益権	1,024	1,000	0.6
主要 地方都市	A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	京都市伏見区	信託 受益権	2,302	2,235	1.3
主要 地方都市	A-088	S-RESIDENCE円山表参道	札幌市中央区	信託 受益権	1,464	1,421	0.8
主要 地方都市	A-089	S-RESIDENCE桑園	札幌市中央区	信託 受益権	1,119	1,081	0.6
主要 地方都市	A-090	S-FORT桜川	大阪市浪速区	信託 受益権	762	743	0.4
主要 地方都市	A-091	S-FORT弁天町	大阪市港区	信託 受益権	622	607	0.4

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-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	札幌市中央区	不動産 (現物)	624	594	0.4
主要 地方都市	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	信託 受益権	537	522	0.3
主要 地方都市	A-094	S-FORT浄心	名古屋市西区	不動産 (現物)	546	522	0.3
主要 地方都市	A-095	S-FORT桜ノ宮	大阪市都島区	不動産 (現物)	533	512	0.3
主要 地方都市	A-096	S-RESIDENCE堀田	名古屋市瑞穂区	不動産 (現物)	500	475	0.3
主要 地方都市	A-097	S-FORT月寒	札幌市豊平区	不動産 (現物)	347	326	0.2
主要 地方都市	A-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	433	410	0.2
主要 地方都市	A-099	S-RESIDENCE上飯田West	名古屋市北区	信託 受益権	1,162	1,100	0.6
主要 地方都市	A-100	S-RESIDENCE西町	札幌市西区	信託 受益権	992	940	0.6
主要 地方都市	A-101	S-RESIDENCE熱田一番	名古屋市熱田区	信託 受益権	1,017	961	0.6
主要 地方都市	A-102	S-RESIDENCE東海通	名古屋市熱田区	信託 受益権	778	734	0.4
主要 地方都市	A-103	S-FORT難波西	大阪市浪速区	不動産 (現物)	660	624	0.4
主要 地方都市	A-104	S-FORT新大阪East	大阪市東淀川区	不動産 (現物)	362	349	0.2
主要 地方都市	A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	大阪市浪速区	信託 受益権	1,266	1,223	0.7
主要 地方都市	A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパルトメント	大阪市東淀川区	信託 受益権	1,238	1,201	0.7
主要 地方都市	A-107	S-FORT西九条	大阪市此花区	信託 受益権	677	657	0.4
その他 地方都市	B-003	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	425	480	0.3
その他 地方都市	B-004	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託 受益権	583	580	0.3
その他 地方都市	B-005	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	2,176	2,323	1.4
その他 地方都市	B-006	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託 受益権	646	612	0.4
その他 地方都市	B-007	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産 (現物)	662	630	0.4
その他 地方都市	B-008	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託 受益権	953	1,050	0.6
その他 地方都市	B-009	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託 受益権	371	375	0.2
その他 地方都市	B-011	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託 受益権	771	789	0.5
その他 地方都市	B-012	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託 受益権	1,805	1,807	1.1

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-013	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	735	767	0.5
その他 地方都市	B-014	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産 (現物)	590	599	0.4
その他 地方都市	B-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	959	1,015	0.6
その他 地方都市	B-016	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託 受益権	871	904	0.5
その他 地方都市	B-017	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産 (現物)	266	277	0.2
その他 地方都市	B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	信託 受益権	737	774	0.5
その他 地方都市	B-022	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	信託 受益権	938	960	0.6
その他 地方都市	B-024	S-FORT熊本呉服町	熊本市中央区	不動産 (現物)	636	599	0.4
その他 地方都市	B-026	S-FORT江坂LIBERTS	大阪府吹田市	不動産 (現物)	347	340	0.2
その他 地方都市	B-027	S-FORT乙川	愛知県半田市	信託 受益権	649	657	0.4
その他 地方都市	B-028	S-FORT佐賀天神	佐賀県佐賀市	信託 受益権	739	738	0.4
その他 地方都市	B-029	S-FORT長崎大学病院前	長崎県長崎市	信託 受益権	1,356	1,340	0.8
その他 地方都市	B-030	S-FORT熊本慶徳	熊本市中央区	不動産 (現物)	445	454	0.3
その他 地方都市	B-032	S-FORT湖南梅影 I (注3)	滋賀県湖南市	信託 受益権	1,444	1,465	0.9
その他 地方都市	B-033	S-FORT江坂公園	大阪府吹田市	信託 受益権	1,340	1,260	0.7
その他 地方都市	B-034	S-FORT大分寿町	大分県大分市	信託 受益権	782	732	0.4
その他 地方都市	B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	584	593	0.3
その他 地方都市	B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	468	426	0.3
その他 地方都市	B-037	S-FORT春日井	愛知県春日井市	不動産 (現物)	483	464	0.3
その他 地方都市	B-038	S-FORT小倉	北九州市小倉北区	信託 受益権	1,415	1,400	0.8
その他 地方都市	B-039	S-FORT新潟駅前	新潟市中央区	信託 受益権	1,418	1,395	0.8
その他 地方都市	B-041	S-FORT四日市arcam	三重県四日市市	信託 受益権	840	823	0.5
その他 地方都市	B-042	S-FORT鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市	信託 受益権	800	787	0.5
その他 地方都市	B-043	S-FORT平成けやき通り	熊本市南区	信託 受益権	858	755	0.4
その他 地方都市	B-044	S-FORT四日市zeal	三重県四日市市	信託 受益権	626	612	0.4

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-045	S-FORT宇都宮南大通り	栃木県宇都宮市	信託 受益権	1,336	1,309	0.8
その他 地方都市	B-046	S-FORT一宮本町	愛知県一宮市	不動産 (現物)	567	540	0.3
その他 地方都市	B-047	S-RESIDENCE千里丘	大阪府摂津市	信託 受益権	1,038	1,012	0.6
その他 地方都市	B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	大阪府東大阪市	信託 受益権	1,437	1,388	0.8
その他 地方都市	B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	堺市北区	信託 受益権	935	906	0.5
その他 地方都市	B-050	S-FORT新潟笹口	新潟市中央区	信託 受益権	769	720	0.4
その他 地方都市	B-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	750	720	0.4
その他 地方都市	B-052	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	鹿児島県鹿児島市	信託 受益権	697	672	0.4
その他 地方都市	B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	愛知県一宮市	信託 受益権	674	650	0.4
その他 地方都市	B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市	不動産 (現物)	506	489	0.3
その他 地方都市	B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	愛知県春日井市	信託 受益権	1,224	1,168	0.7
その他 地方都市	B-056	S-FORT高松中野町	香川県高松市	信託 受益権	482	459	0.3
その他 地方都市	B-057	S-FORT新潟白山公園	新潟市中央区	信託 受益権	951	865	0.5
その他 地方都市	B-058	S-FORT栗林公園北	香川県高松市	信託 受益権	782	730	0.4
その他 地方都市	B-059	S-FORT鹿児島Blossom	鹿児島県鹿児島市	不動産 (現物)	534	500	0.3
その他 地方都市	B-060	S-FORT鹿児島鴨池	鹿児島県鹿児島市	不動産 (現物)	411	384	0.2
その他 地方都市	B-061	S-FORT長崎興善町	長崎県長崎市	信託 受益権	1,125	1,075	0.6
その他 地方都市	B-062	S-FORT大分岩田町	大分県大分市	信託 受益権	972	911	0.5
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	891	987	0.6
首都圏	C-002	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託 受益権	980	925	0.5
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	800	866	0.5
首都圏	C-006	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託 受益権	762	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	681	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,119	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	830	809	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
首都圏	C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産 (現物)	779	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	624	645	0.4
首都圏	C-013	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	581	587	0.3
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	564	520	0.3
首都圏	C-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	600	627	0.4
首都圏	C-016	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託 受益権	1,096	1,137	0.7
首都圏	C-017	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託 受益権	1,071	1,110	0.7
首都圏	C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	874	914	0.5
首都圏	C-019	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託 受益権	1,848	1,900	1.1
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	533	536	0.3
首都圏	C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,214	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	811	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉縣市川市	信託 受益権	1,641	1,678	1.0
首都圏	C-024	S-FORT錦糸町	東京都墨田区	信託 受益権	1,521	1,510	0.9
首都圏	C-025	S-FORT駒沢大学	東京都世田谷区	信託 受益権	531	528	0.3
首都圏	C-026	S-FORT横浜青葉台	横浜市青葉区	信託 受益権	5,375	5,400	3.2
首都圏	C-027	S-FORT青葉しらとり台	横浜市青葉区	信託 受益権	865	846	0.5
首都圏	C-028	S-FORT川崎神明町	川崎市幸区	信託 受益権	602	609	0.4
首都圏	C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉縣市川市	信託 受益権	677	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	818	815	0.5
首都圏	C-031	S-FORTたまプラーザ	川崎市宮前区	信託 受益権	650	648	0.4
首都圏	C-032	S-FORT小田原	神奈川県小田原市	信託 受益権	655	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,491	3,365	2.0
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,368	1,248	0.7
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉縣市川市	信託 受益権	941	919	0.5

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
首都圏	C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託 受益権	914	898	0.5
首都圏	C-037	S-FORT船橋本町	千葉県船橋市	信託 受益権	782	768	0.5
首都圏	C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	476	462	0.3
首都圏	C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	東京都足立区	信託 受益権	1,225	1,200	0.7
首都圏	C-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産 (現物)	503	484	0.3
首都圏	C-041	S-FORT大森山王	東京都品川区	不動産 (現物)	374	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産 (現物)	366	353	0.2
首都圏	C-043	S-FORT鶴見中央	横浜市鶴見区	信託 受益権	651	617	0.4
首都圏	C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	東京都港区	信託 受益権	1,144	1,116	0.7
首都圏	C-045	S-RESIDENCE玉川学園前	東京都町田市	信託 受益権	971	927	0.5
首都圏	C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	横浜市南区	不動産 (現物)	554	522	0.3
首都圏	C-047	S-FORT横須賀海岸通り	神奈川県横須賀市	信託 受益権	445	431	0.3
首都圏	C-048	S-FORT八王子南	東京都八王子市	信託 受益権	773	749	0.4
合計			-	-	169,885	169,684	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。

(注3) 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。

## 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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定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います。

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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定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2025年7月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,460	1,480	4.2	1,450	4.0	4.4
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定 株式会社	1,210	1,220	4.1	1,200	3.9	4.3
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定 株式会社	978	988	4.2	973	4.0	4.4
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,600	1,610	4.7	1,590	4.5	4.9
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,750	2,780	3.7	2,740	3.8	3.9
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人 日本不動産研究所	1,520	1,530	3.9	1,510	3.7	4.0
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	860	870	4.1	855	3.9	4.3
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,810	1,810	4.6	1,810	4.4	4.8
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人 日本不動産研究所	928	933	4.1	922	3.9	4.2
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,300	3,330	4.0	3,280	4.1	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,340	3,390	3.8	3,320	3.9	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	915	927	4.1	903	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	733	742	4.1	724	3.9	4.3
A-024	S-FORT福岡東	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,280	4.2	2,250	4.3	4.4
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,520	1,530	4.1	1,510	4.2	4.3
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,450	2,470	4.5	2,440	4.6	4.7
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定 株式会社	942	945	4.0	940	3.8	4.2
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	566	564	3.9	567	3.8	4.1

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-030	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,380	2,410	3.9	2,360	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,150	4.0	2,090	4.1	4.2
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,450	1,470	4.1	1,440	3.9	4.3
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	474	478	4.4	472	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	872	880	4.7	869	4.5	4.9
A-036	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	486	490	4.3	484	4.4	4.5
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	927	938	4.4	915	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	859	869	4.3	848	4.1	4.5
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.3	1,110	4.4	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,680	1,710	3.7	1,670	3.8	3.9
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	1,050	3.7	1,030	3.5	3.9
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	619	627	3.8	615	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	438	445	4.4	435	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	728	736	4.5	724	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	327	329	4.7	326	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,760	1,800	3.8	1,740	3.9	4.0
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,340	4.0	1,310	4.1	4.2
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	652	659	4.4	644	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,200	1,220	4.4	1,180	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	601	611	4.1	590	3.9	4.3
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定 株式会社	476	485	4.0	467	3.8	4.2
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	367	372	4.1	361	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	328	333	4.2	322	4.0	4.4
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	629	636	3.9	626	4.0	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	770	776	4.3	764	4.1	4.5
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	548	552	4.7	544	4.5	4.9

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	324	326	4.8	321	4.6	5.0
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	552	557	4.5	546	4.3	4.7
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,940	1,980	3.8	1,920	3.6	4.0
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	500	505	4.5	495	4.3	4.7
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	456	461	4.3	451	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	819	826	4.2	816	4.3	4.4
A-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	751	761	4.1	747	4.2	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	402	405	4.4	398	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	326	328	4.5	323	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	732	740	4.4	724	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	932	953	3.9	923	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	556	562	4.3	553	4.4	4.5
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,580	4,640	3.9	4,520	3.7	4.1
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	2,040	2,070	4.0	2,020	3.8	4.2
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社 谷澤総合鑑定所	777	789	3.9	772	4.0	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	735	742	4.8	728	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定 所	724	734	3.8	720	3.9	4.0
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	636	643	4.2	628	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	603	605	4.9	601	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	543	549	4.4	541	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	469	475	4.3	466	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	428	434	4.8	421	4.6	5.0
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定 株式会社	437	443	4.5	435	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	911	925	4.2	905	4.0	4.4
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社 谷澤総合鑑定所	528	534	4.0	526	4.1	4.2
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,030	1,040	3.9	1,020	4.0	4.1

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.8	2,270	4.6	5.0
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	JLL森井鑑定 株式会社	1,450	1,470	4.5	1,420	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,120	1,130	4.7	1,110	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	763	777	4.1	749	3.9	4.3
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	611	618	4.2	603	4.0	4.4
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	JLL森井鑑定 株式会社	590	598	4.5	581	4.3	4.7
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	560	570	3.9	556	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	533	540	4.2	526	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	548	561	3.7	543	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	477	484	4.5	469	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	353	359	4.5	350	4.3	4.7
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	444	449	4.5	438	4.3	4.7
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	JLL森井鑑定 株式会社	1,140	1,160	4.4	1,120	4.2	4.6
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定 株式会社	994	1,010	4.5	987	4.3	4.7
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,070	1,070	4.2	1,070	4.3	4.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社 谷澤総合鑑定所	773	783	4.3	769	4.4	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定 株式会社	653	663	3.9	649	3.7	4.1
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ 株式会社	366	369	3.9	362	3.7	4.1
A-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,250	1,260	4.5	1,240	4.3	4.7
A-106	オーステイ 新大阪駅前ホテル アパートメント	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,220	1,230	4.6	1,210	4.4	4.8
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定 株式会社	698	712	3.9	684	3.7	4.1
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	643	649	5.0	636	4.8	5.2
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	697	703	5.3	690	5.1	5.5
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,940	2,980	3.8	2,920	3.9	4.0
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	789	793	4.4	785	4.2	4.5

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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 (%)
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	819	829	5.0	814	5.1	5.2
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,120	5.0	1,130	4.8	5.2
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	451	459	5.1	447	4.9	5.3
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	929	944	4.1	923	3.9	4.3
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	2,350	2,360	4.1	2,330	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	857	5.2	842	5.0	5.4
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	649	654	5.2	643	5.0	5.4
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	972	990	4.7	964	4.8	4.9
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	316	319	4.7	314	4.8	4.9
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	897	910	4.0	891	3.8	4.2
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,070	1,080	4.9	1,070	5.0	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	598	601	4.8	594	4.6	5.0
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	339	345	3.9	333	3.7	4.1
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	648	651	5.2	644	5.0	5.4
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定 株式会社	754	762	5.3	745	5.1	5.5
B-029	S-FORT 長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,490	1,500	4.9	1,480	4.7	5.1
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	421	424	4.8	417	4.6	5.0
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定 株式会社	1,550	1,560	5.9	1,530	5.7	6.1
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定 株式会社	1,320	1,340	3.8	1,290	3.6	4.0
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	798	808	5.1	788	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	610	619	5.1	601	4.9	5.3
B-036	S-FORT 熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	429	432	5.1	426	4.9	5.3
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	508	542	4.5	496	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,450	1,460	4.9	1,430	4.7	5.1

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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 (%)
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,470	1,480	4.9	1,460	4.7	5.1
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	857	855	4.7	858	4.5	4.9
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定 株式会社	798	801	4.9	796	4.7	5.1
B-043	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	781	793	5.1	768	4.9	5.3
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定 株式会社	630	633	4.7	629	4.5	4.9
B-045	S-FORT 宇都宮南大通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,380	1,400	4.6	1,370	4.4	4.8
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	636	642	4.6	633	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,280	1,300	4.0	1,270	4.1	4.2
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,560	1,570	4.8	1,550	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,030	1,040	4.3	1,030	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	767	767	4.9	767	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	771	779	4.9	768	5.0	5.1
B-052	S-FORT鹿児島駅前 ベイサイド	株式会社 谷澤総合鑑定所	728	734	4.6	725	4.7	4.8
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	723	728	4.5	721	4.6	4.7
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ 株式会社	493	499	4.0	487	3.8	4.2
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,210	1,230	4.9	1,200	4.7	5.1
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	479	485	5.0	476	5.1	5.2
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	909	907	4.9	910	5.0	5.1
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定 株式会社	805	818	4.8	800	4.6	5.0
B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	株式会社 谷澤総合鑑定所	521	528	4.6	518	4.7	4.8
B-060	S-FORT鹿児島鳴池	株式会社 谷澤総合鑑定所	400	406	4.6	397	4.7	4.8
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,070	1,070	4.8	1,060	4.6	5.0
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定 株式会社	932	950	4.9	913	4.7	5.1
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,240	1,250	3.9	1,230	3.7	4.0
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,210	1,230	3.5	1,200	3.6	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,120	1,130	3.8	1,100	3.6	4.0

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,150	4.2	1,120	4.3	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	922	934	4.1	917	4.2	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,490	1,520	4.0	1,480	4.1	4.2
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ 株式会社	949	963	4.0	935	3.8	4.2
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,010	1,020	5.0	995	4.7	5.3
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	926	934	3.9	918	3.7	4.0
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	711	716	3.6	706	3.4	3.7
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	733	737	3.6	728	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	799	815	3.8	792	3.9	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,350	4.1	1,300	(注)	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,280	1,300	4.0	1,270	4.1	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,140	4.0	1,120	4.1	4.2
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,120	2,130	4.3	2,110	4.1	4.4
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	610	617	4.3	602	4.1	4.5
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人 日本不動産研究所	1,660	1,670	3.6	1,640	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	3.9	1,010	4.0	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,950	1,940	3.9	1,950	4.0	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,730	1,750	3.9	1,700	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	579	593	3.4	573	3.2	3.6
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	5,890	5,970	3.7	5,810	3.5	3.9
C-027	S-FORT 青葉しらとり台	大和不動産鑑定 株式会社	898	913	3.9	891	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	691	701	3.8	687	3.6	4.0
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ 株式会社	757	770	3.7	743	3.5	3.9
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	874	886	4.1	861	3.9	4.3
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定 株式会社	750	759	3.8	746	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	665	669	4.8	661	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)	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-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,520	3,600	3.5	3,480	3.6	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,390	1,400	3.9	1,370	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	1,050	1,070	3.7	1,040	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.9	1,060	3.7	4.1
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	850	861	4.0	839	3.8	4.2
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	508	511	4.6	507	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,280	1,310	3.6	1,270	3.4	3.8
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	524	529	4.8	518	4.6	5.0
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ 株式会社	390	397	3.6	383	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	363	368	3.7	358	3.4	3.9
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	629	635	4.0	623	3.8	4.2
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,180	1,220	3.1	1,160	2.9	3.3
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社 谷澤総合鑑定所	957	963	4.0	955	4.1	4.2
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	549	552	3.8	548	3.9	4.0
C-047	S-FORT 横須賀海岸通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	452	457	4.3	446	4.1	4.5
C-048	S-FORT八王子南	株式会社 谷澤総合鑑定所	796	808	4.0	791	4.1	4.2
合計			193,386	195,659	-	191,688	-	-

(注) 算定期間を10年とし、1～2年度は4.1%、3～10年度は4.2%で査定されています。

## 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)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,023
A-005	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,210	844
A-006	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	978	641
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,235
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,750	1,767
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,520	855
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	610
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,810	1,544
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	928	598
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,300	2,149
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,340	2,179
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	915	612
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	733	503
A-024	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,260	1,720
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,520	1,036
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,450	1,694
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	942	737
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	566	456
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,380	1,670
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,110	1,423
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,450	1,053
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	474	427
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	872	700
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	486	388
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	927	879
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	859	794
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	874
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,680	1,236
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,040	836
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	619	498
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	438	401
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	728	610
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	327	276
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,760	1,361
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,053
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	652	580
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,200	1,038
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	601	512
A-054	S-FORT都島内代	JLL森井鑑定株式会社	476	429
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	367	329
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	328	314
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	629	511
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	729
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	548	523
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	288
A-061	S-FORT姪浜	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	452
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,940	1,693
A-064	S-FORT守山	日本ヴァリュアーズ株式会社	500	441

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	456	366
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	819	685
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	621
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	402	388
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	326	298
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	732	661
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	932	807
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	556	465
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,580	4,264
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,745
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	777	661
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	735	657
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	724	647
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	587
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	603	523
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	543	457
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	469	434
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定株式会社	428	402
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	437	376
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	911	762
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	528	431
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,030	964
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,156
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,450	1,387
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,120	1,046
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	763	736
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	611	594
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	581
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	560	509
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	533	523
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	548	504
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	477	464
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	353	315
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	444	401
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,074
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	994	918
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	952
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	773	726
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	653	625
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ株式会社	366	348
A-105	BONコンドミニアム難波恵美須	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,215
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,195
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	698	656
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	643	383
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	697	529
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,940	2,084
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	789	606

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	819	602
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,130	895
B-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	451	347
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	929	743
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,350	1,715
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	694
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	649	551
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,130	900
B-016	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	972	822
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	316	242
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	897	705
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	859
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	598	605
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	339	331
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	648	615
B-028	S-FORT佐賀天神	JLL森井鑑定株式会社	754	699
B-029	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,490	1,295
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	421	418
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,550	1,372
B-033	S-FORT江坂公園	JLL森井鑑定株式会社	1,320	1,302
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	798	735
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	610	550
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	429	439
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	508	462
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,450	1,355
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,470	1,320
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	857	770
B-042	S-FORT鹿児島中央	大和不動産鑑定株式会社	798	750
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	781	793
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	630	575
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,249
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	636	520
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,280	963
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,560	1,332
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,030	876
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	767	692
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	771	685
B-052	S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	株式会社谷澤総合鑑定所	728	646
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	723	625
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	493	482
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,210	1,137
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	479	449
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	909	854
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	805	721
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	521	495
B-060	S-FORT鹿児島鳴池	株式会社谷澤総合鑑定所	400	379
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,068
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	932	902

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格 (百万円) (注)	調整後 帳簿価額 (百万円)
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,240	848
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,210	940
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	761
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	702
C-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	922	650
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,075
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	949	801
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,010	734
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	926	599
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	711	556
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	733	539
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	799	569
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,044
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,280	1,019
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	826
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,120	1,782
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	610	511
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,660	1,142
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	1,020	776
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,589
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,730	1,488
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	579	517
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,890	5,244
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	898	840
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	691	579
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	757	659
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	874	790
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	750	627
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	665	621
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,520	3,377
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,390	1,310
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,050	902
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,070	871
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	748
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	508	451
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,280	1,171
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	524	474
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	390	361
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	363	352
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	629	598
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,180	1,113
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	957	920
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	549	522
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	452	429
C-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	796	746
合計			193,386	161,054

(注) 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、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定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います。

## ④賃貸借状況の概要

保有資産の（2025年7月31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-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,623.36	97.8	90	88	1	6,961
A-005	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,566.72	100.0	104	104	1	6,154
A-006	S-FORT高宮	2,105.13	2,080.29	98.8	82	81	1	4,802
A-007	S-FORT福岡公園	3,609.49	3,470.36	96.1	94	89	1	7,857
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,562.00	98.1	154	151	1	11,279
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,706.00	97.6	42	41	1	5,961
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,705.38	93.0	56	52	1	3,723
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	4,987.39	94.2	75	71	1	9,664
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,249.88	98.4	59	58	1	4,325
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,320.25	98.8	166	164	1	14,309
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,486.41	98.9	167	165	1	13,721
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	27	1	3,954
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,419.93	97.2	32	31	1	3,407
A-024	S-FORT福岡東	5,584.41	5,507.45	98.6	135	133	1	10,160
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,857
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,754.37	97.0	168	163	1	11,549
A-027	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-028	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,691.67	100.0	148	148	1	10,725
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,478.02	96.7	56	54	1	7,944
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,468.20	98.2	84	82	1	6,684
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,477
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,738.65	95.5	63	60	1	4,700
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,550.66	96.1	49	47	1	2,687
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	1,989.97	93.5	74	69	1	4,456
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,913.61	95.4	51	48	1	4,133
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,949.48	94.0	66	62	1	5,322
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,060.30	98.9	90	89	1	6,742

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-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,403.34	95.3	48	46	1	4,240
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,768
A-046	S-FORT上社	1,029.42	906.87	88.1	42	37	1	2,203
A-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,954.81	100.0	22	22	1	3,647
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,154.86	95.8	24	23	1	1,813
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,218.82	92.7	95	88	1	6,565
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,167.20	97.7	88	86	1	5,876
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,322.64	100.0	46	46	1	3,333
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,361.55	96.1	100	96	1	6,142
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,821
A-054	S-FORT都島内代	789.74	789.74	100.0	28	28	1	2,337
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	660.69	91.7	20	19	1	1,680
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,824
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	936.81	93.3	44	41	1	2,891
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,733.36	96.6	59	57	1	4,176
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,194.45	98.4	55	54	1	3,288
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,041.86	87.4	31	27	1	1,683
A-061	S-FORT姪浜	1,364.28	1,364.28	100.0	50	50	1	2,987
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,524.02	97.2	36	35	1	8,124
A-064	S-FORT守山	1,590.84	1,559.68	98.0	54	53	1	3,005
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	880.65	87.7	39	34	1	2,112
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,611.06	98.4	57	56	1	4,024
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,560.00	97.5	40	39	1	3,406
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,282.22	87.6	24	21	1	2,144
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,027
A-070	S-FORT室見	1,848.00	1,848.00	100.0	87	87	1	3,323
A-071	S-FORT熱田花町	1,510.56	1,218.48	80.7	36	29	1	3,379
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	1,030.40	100.0	35	35	1	2,509
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,186.92	96.9	130	126	1	19,609
A-074	S-RESIDENCE葵II	3,215.72	3,215.72	100.0	95	95	1	9,347
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,326.35	91.5	41	38	1	3,280

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-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,211.12	93.7	66	62	1	3,727
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,072.06	100.0	44	44	1	3,051
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,317.55	95.5	44	42	1	3,213
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,115.83	98.0	40	39	1	3,711
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,924
A-081	S-FORT八事	1,023.54	950.43	92.9	42	39	1	2,477
A-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,609.27	97.9	48	47	1	2,632
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,321.43	96.9	33	32	1	2,317
A-084	S-RESIDENCE浄心II	1,486.62	1,486.62	100.0	58	58	1	4,276
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	820.40	97.2	36	35	1	2,458
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,456.07	95.5	66	63	1	4,427
A-087	S-RESIDENCE 京都竹田Dormitory	3,233.80	3,233.80	100.0	185	185	1	10,424
A-088	S-RESIDENCE 円山表参道	3,344.79	3,313.79	99.1	89	88	1	7,278
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	2,928.26	97.4	51	50	1	5,515
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,797
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,206.87	98.0	50	49	1	3,049
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,454.77	95.0	40	38	1	3,023
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	738.55	93.7	32	30	1	2,367
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,104.80	100.0	37	37	1	2,565
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	795.64	100.0	32	32	1	2,447
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	836.88	94.5	36	34	1	2,342
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,067.21	94.0	34	32	1	1,925
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,102.05	100.0	13	13	1	2,011
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,699
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,624.75	97.2	61	59	1	4,753
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	1,904.00	1,880.78	98.8	84	83	1	5,155
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,355.25	95.1	60	57	1	3,718
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	983.22	97.8	43	42	1	3,055
A-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,881

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-105	BONコンドミニアム 難波恵美須	1,474.56	1,474.56	100.0	45	45	1	5,420
A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパルトメント	1,469.88	1,469.88	100.0	48	48	1	5,420
A-107	S-FORT西九条	1,187.96	1,187.96	100.0	46	46	1	3,202
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,630.38	96.4	54	52	1	3,402
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,151.63	94.1	69	65	1	3,698
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,686.27	98.6	138	136	1	12,294
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,196.57	94.2	52	49	1	3,980
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,131.42	97.2	60	58	1	4,204
B-008	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-009	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,218
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,546.28	100.0	62	62	1	4,030
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,323.06	97.2	80	78	1	10,036
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,356.20	95.7	69	66	1	4,306
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,413
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,498.13	97.5	92	90	1	6,600
B-016	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,051
B-017	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-021	S-FORT江坂垂水町	1,267.30	1,242.07	98.0	48	47	1	4,062
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,513.63	96.5	83	80	1	5,900
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,121.00	92.6	54	50	1	3,051
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	586.31	95.6	24	23	1	1,747
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,046.84	93.7	63	59	1	4,002
B-028	S-FORT佐賀天神	2,895.36	2,784.00	96.2	72	70	1	4,730
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,641.52	97.8	110	108	1	7,557
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,339.02	84.6	38	32	1	2,172
B-032	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-033	S-FORT江坂公園	1,869.20	1,809.20	96.8	55	53	1	5,465
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,958.08	96.4	82	80	1	4,898
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,771.97	91.2	79	74	1	4,021
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,454.60	97.3	48	47	1	2,556

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)
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,872
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,784.52	95.6	122	116	1	8,251
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,222.73	97.6	94	92	1	7,625
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,480.40	95.2	42	40	1	4,539
B-042	S-FORT鹿児島中央	2,260.21	2,172.65	96.1	64	61	1	4,523
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,534.72	95.5	90	86	1	4,806
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,742.91	92.9	42	39	1	3,233
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	2,879.54	88.4	70	62	1	6,231
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,224.96	100.0	48	48	1	3,253
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,873.65	98.7	75	74	1	5,748
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,197.61	99.3	138	137	1	9,201
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,960.14	98.7	84	83	1	5,712
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,762.61	100.0	59	59	1	4,336
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,447.88	96.7	60	58	1	4,111
B-052	S-FORT 鹿児島駅前ベイサイド	1,990.92	1,898.26	95.3	60	57	1	3,810
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,311.75	100.0	55	55	1	3,740
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	837.81	96.4	28	27	1	2,328
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,734.00	99.0	101	100	1	6,669
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,166.30	97.5	39	38	1	2,373
B-057	S-FORT新潟白山公園	2,259.66	2,232.39	98.8	79	78	1	5,251
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,761.73	93.3	54	51	1	3,518
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	1,381.73	1,353.67	98.0	41	40	1	2,695
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,107.38	94.6	33	31	1	2,132
B-061	S-FORT長崎興善町	1,992.18	1,798.19	90.3	122	110	1	5,741
B-062	S-FORT大分岩田町	3,008.87	2,843.74	94.5	88	83	1	4,917
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,521.85	94.7	70	66	1	5,101
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,403
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,042.48	100.0	52	52	1	4,633
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,637.75	95.4	66	63	1	5,119
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,353.89	96.9	47	46	1	4,271

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)
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.68	98.8	83	82	1	5,970
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,379
C-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-012	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-013	S-FORT玉川学園前	978.75	978.75	100.0	45	45	1	3,184
C-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,823.81	96.7	30	29	1	3,070
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,132
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,339.29	96.9	36	35	1	5,382
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.86	98.6	70	69	1	5,600
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,416.13	98.4	62	61	1	4,893
C-019	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,047
C-020	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	2,947
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	2,054.86	100.0	61	61	1	6,328
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,113.03	94.3	52	49	1	4,123
C-023	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,000
C-024	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,917.44	98.0	93	91	1	7,503
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,259
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,990.92	96.9	153	148	1	23,416
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,590
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	943.51	94.9	32	30	1	2,974
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	784.85	95.0	40	38	1	3,070
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,160.70	96.6	59	57	1	4,042
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,498
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,253.33	98.0	49	48	1	3,838
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,816.39	96.7	141	136	1	13,319
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,504.45	97.2	35	34	1	6,032
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,258.62	98.0	50	49	1	4,387
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,465.68	96.9	64	62	1	4,931
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,111.59	90.0	50	45	1	3,743
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	1,005.49	95.8	46	44	1	2,896

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)
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,382.17	96.5	46	44	1	4,975
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	978.12	97.5	40	39	1	3,027
C-041	S-FORT大森山王	404.91	404.91	100.0	15	15	1	1,595
C-042	S-FORT上池台	386.02	386.02	100.0	14	14	1	1,502
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	672.04	100.0	31	31	1	2,920
C-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	794.24	794.24	100.0	29	29	1	4,240
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,418.74	98.2	56	55	1	4,476
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	625.70	100.0	30	30	1	2,479
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	936.12	936.12	100.0	39	39	1	1,960
C-048	S-FORT八王子南	1,305.44	1,221.19	93.5	46	43	1	3,455
合計		383,194.71	371,992.86	97.1	11,593	11,273	188	900,959

(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、建物竣工等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(注2) 「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント（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いません。

(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、2025年7月31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-004	A-005	A-006	A-007	A-008
物件名称	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Brillier
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	47,466	38,894	30,580	52,068	72,584
賃貸事業収入	41,637	35,864	28,520	44,606	66,003
その他賃貸事業収入	5,828	3,030	2,060	7,462	6,580
②賃貸事業費用合計	11,962	10,086	7,685	14,715	18,339
管理委託費	1,591	1,482	1,229	2,218	2,658
公租公課	3,138	2,433	2,110	2,863	4,769
水道光熱費	510	369	324	1,597	773
修繕費	3,830	2,864	1,666	2,701	5,377
保険料	139	84	87	111	133
信託報酬	1,330	1,305	1,330	1,305	345
その他賃貸事業費用	1,422	1,545	936	3,916	4,281
③NOI (=①-②)	35,503	28,808	22,894	37,353	54,244
④減価償却費	12,197	10,132	8,769	14,433	14,250
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	23,305	18,675	14,125	22,919	39,994
⑥資本的支出	2,592	2,075	3,480	1,907	629
⑦NCF (=③-⑥)	32,910	26,732	19,414	35,445	53,615

(単位：千円)

物件番号	A-009	A-010	A-011	A-012	A-013
物件名称	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町	S-FORT 中島公園	S-FORT北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	39,536	25,021	64,572	27,339	91,506
賃貸事業収入	35,628	23,113	59,404	25,804	83,552
その他賃貸事業収入	3,908	1,908	5,168	1,534	7,954
②賃貸事業費用合計	8,884	4,697	14,448	9,337	18,573
管理委託費	2,223	1,437	2,763	1,032	2,979
公租公課	2,609	1,610	4,785	2,607	5,344
水道光熱費	399	304	1,305	463	591
修繕費	1,225	817	3,901	2,580	4,661
保険料	76	52	174	76	151
信託報酬	1,305	296	345	1,305	345
その他賃貸事業費用	1,044	179	1,172	1,272	4,499
③NOI (=①-②)	30,652	20,324	50,124	18,001	72,933
④減価償却費	9,557	6,342	18,098	6,289	19,538
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,095	13,981	32,026	11,711	53,394
⑥資本的支出	7,890	277	1,854	1,646	95
⑦NCF (=③-⑥)	22,761	20,046	48,269	16,355	72,838

(単位：千円)

物件番号	A-017	A-022	A-023	A-024	A-025
物件名称	S-RESIDENCE 新大阪駅前	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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	87,472	25,877	21,923	68,753	42,743
賃貸事業収入	81,866	24,136	20,255	60,187	39,021
その他賃貸事業収入	5,605	1,740	1,667	8,566	3,722
②賃貸事業費用合計	16,630	4,434	5,963	12,991	11,162
管理委託費	3,112	1,430	1,140	2,417	1,617
公租公課	5,292	1,960	1,616	4,021	3,076
水道光熱費	615	206	151	417	376
修繕費	4,538	490	661	3,883	2,413
保険料	160	58	50	170	84
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,616	288	2,048	1,785	3,298
③NOI (=①-②)	70,841	21,442	15,960	55,762	31,580
④減価償却費	19,175	4,665	4,135	14,689	10,002
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	51,665	16,777	11,824	41,072	21,578
⑥資本的支出	1,274	637	-	4,001	-
⑦NCF (=③-⑥)	69,566	20,805	15,960	51,761	31,580

(単位：千円)

物件番号	A-026	A-027	A-028	A-030	A-031
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	72,684	23,042	13,986	65,246	53,177
賃貸事業収入	68,823	22,823	13,981	62,692	47,286
その他賃貸事業収入	3,861	218	4	2,553	5,891
②賃貸事業費用合計	14,794	2,456	1,272	15,620	8,805
管理委託費	2,355	-	-	2,410	1,855
公租公課	4,316	1,441	823	4,627	3,443
水道光熱費	714	-	-	606	256
修繕費	4,425	522	-	4,044	1,362
保険料	138	50	30	135	112
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,548	146	122	3,501	1,478
③NOI (=①-②)	57,890	20,585	12,713	49,625	44,372
④減価償却費	13,172	5,373	3,584	13,525	10,870
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	44,717	15,212	9,129	36,100	33,501
⑥資本的支出	27,482	1,322	318	285	151
⑦NCF (=③-⑥)	30,407	19,263	12,394	49,340	44,221

(単位：千円)

物件番号	A-032	A-033	A-034	A-035	A-036
物件名称	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山
運用日数	181日間	180日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	42,335	25,604	16,541	31,807	17,367
賃貸事業収入	39,092	24,029	14,691	28,486	16,069
その他賃貸事業収入	3,243	1,575	1,850	3,321	1,297
②賃貸事業費用合計	11,480	6,827	4,310	10,371	5,843
管理委託費	1,772	1,138	946	1,532	927
公租公課	3,260	1,776	1,124	2,717	1,579
水道光熱費	329	205	131	700	809
修繕費	2,696	1,906	1,403	3,044	1,728
保険料	85	65	56	98	57
信託報酬	296	296	-	296	-
その他賃貸事業費用	3,039	1,438	647	1,982	741
③NOI (=①-②)	30,855	18,777	12,231	21,436	11,524
④減価償却費	7,546	6,535	3,104	7,576	3,326
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	23,308	12,242	9,126	13,859	8,197
⑥資本的支出	667	651	1,333	1,629	-
⑦NCF (=③-⑥)	30,187	18,126	10,897	19,806	11,524

(単位：千円)

物件番号	A-040	A-041	A-042	A-043	A-044
物件名称	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	30,084	26,614	34,554	42,909	28,715
賃貸事業収入	27,121	24,383	32,087	39,472	25,931
その他賃貸事業収入	2,963	2,231	2,467	3,436	2,783
②賃貸事業費用合計	7,416	8,509	7,052	10,222	6,152
管理委託費	1,564	1,321	1,864	1,751	1,292
公租公課	1,733	1,772	2,228	2,791	1,774
水道光熱費	366	278	432	370	617
修繕費	1,407	2,875	988	2,034	1,421
保険料	65	65	72	83	55
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,982	1,900	1,169	2,895	695
③NOI (=①-②)	22,668	18,104	27,502	32,686	22,562
④減価償却費	7,242	7,069	7,938	8,025	4,830
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,425	11,035	19,563	24,660	17,732
⑥資本的支出	1,392	359	903	875	95
⑦NCF (=③-⑥)	21,275	17,744	26,599	31,811	22,467

(単位：千円)

物件番号	A-045	A-046	A-047	A-048	A-049
物件名称	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo	S-RESIDENCE 葵
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	18,625	15,043	24,616	13,613	45,263
賃貸事業収入	16,383	13,510	21,179	10,910	39,809
その他賃貸事業収入	2,241	1,532	3,437	2,703	5,453
②賃貸事業費用合計	4,688	5,578	7,535	4,890	14,180
管理委託費	889	983	1,114	662	2,711
公租公課	1,349	815	1,981	949	3,209
水道光熱費	704	126	415	765	382
修繕費	906	2,525	2,044	1,811	3,276
保険料	38	40	77	44	95
信託報酬	-	-	296	-	296
その他賃貸事業費用	800	1,087	1,606	658	4,208
③NOI (=①-②)	13,936	9,464	17,081	8,722	31,082
④減価償却費	3,182	3,550	3,931	2,745	10,142
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,754	5,914	13,149	5,976	20,939
⑥資本的支出	-	1,266	-	97	186
⑦NCF (=③-⑥)	13,936	8,198	17,081	8,625	30,895

(単位：千円)

物件番号	A-050	A-051	A-052	A-053	A-054
物件名称	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE	S-FORT 都島内代
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	38,213	20,724	38,067	18,984	14,007
賃貸事業収入	34,831	19,715	36,564	16,418	13,364
その他賃貸事業収入	3,382	1,009	1,503	2,565	642
②賃貸事業費用合計	10,314	3,680	11,132	5,631	3,526
管理委託費	2,183	947	1,802	950	954
公租公課	2,971	1,316	2,335	1,144	1,039
水道光熱費	436	197	336	446	156
修繕費	1,887	363	4,285	1,449	629
保険料	86	55	84	39	27
信託報酬	296	-	296	-	-
その他賃貸事業費用	2,452	801	1,992	1,601	719
③NOI (=①-②)	27,898	17,044	26,935	13,352	10,480
④減価償却費	8,031	3,322	6,685	2,877	2,781
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,867	13,721	20,249	10,474	7,699
⑥資本的支出	143	352	4,732	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	27,755	16,691	22,202	13,352	10,480

(単位：千円)

物件番号	A-055	A-056	A-057	A-058	A-059
物件名称	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	10,500	10,955	19,565	26,382	21,667
賃貸事業収入	10,424	10,893	17,138	24,411	19,527
その他賃貸事業収入	75	61	2,427	1,970	2,140
②賃貸事業費用合計	2,946	2,915	6,586	8,022	8,070
管理委託費	789	749	1,195	1,335	1,303
公租公課	774	837	1,749	1,833	1,861
水道光熱費	132	122	334	266	815
修繕費	1,103	1,007	1,389	1,694	2,629
保険料	26	26	53	77	81
信託報酬	-	-	-	296	-
その他賃貸事業費用	119	172	1,863	2,519	1,378
③NOI (=①-②)	7,554	8,039	12,978	18,360	13,597
④減価償却費	1,760	1,669	4,139	4,988	3,680
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	5,793	6,370	8,839	13,372	9,916
⑥資本的支出	1,066	-	-	564	316
⑦NCF (=③-⑥)	6,487	8,039	12,978	17,795	13,280

(単位：千円)

物件番号	A-060	A-061	A-062	A-064	A-065
物件名称	S-FORT 南郷通	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心	S-FORT 守山	S-FORT 神宮南
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,890	18,023	50,935	19,364	14,748
賃貸事業収入	11,038	17,040	48,393	17,626	12,719
その他賃貸事業収入	1,852	982	2,541	1,738	2,029
②賃貸事業費用合計	4,194	3,915	9,045	5,326	5,153
管理委託費	681	1,066	2,413	1,161	948
公租公課	1,022	1,184	2,987	1,300	883
水道光熱費	270	198	498	161	180
修繕費	2,018	769	1,522	1,458	1,578
保険料	40	55	92	59	38
信託報酬	-	-	296	-	-
その他賃貸事業費用	161	642	1,234	1,185	1,523
③NOI (=①-②)	8,695	14,107	41,889	14,038	9,595
④減価償却費	1,705	4,660	7,902	5,051	3,598
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,990	9,446	33,986	8,987	5,996
⑥資本的支出	5,359	637	-	1,443	186
⑦NCF (=③-⑥)	3,336	13,469	41,889	12,595	9,408

(単位：千円)

物件番号	A-066	A-067	A-068	A-069	A-070
物件名称	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	25,173	22,710	14,903	13,018	25,913
賃貸事業収入	23,893	20,330	13,680	12,156	19,942
その他賃貸事業収入	1,280	2,379	1,222	862	5,971
②賃貸事業費用合計	6,532	6,395	4,435	2,628	7,378
管理委託費	1,331	1,202	842	678	225
公租公課	2,310	1,967	1,163	1,068	1,818
水道光熱費	264	189	125	612	2,577
修繕費	1,060	1,329	1,640	58	2,254
保険料	49	60	54	47	61
信託報酬	296	296	-	-	296
その他賃貸事業費用	1,219	1,349	609	163	144
③NOI (=①-②)	18,641	16,315	10,467	10,389	18,535
④減価償却費	6,011	4,981	2,467	2,302	2,126
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,630	11,334	7,999	8,087	16,409
⑥資本的支出	-	179	4,236	129	1,405
⑦NCF (=③-⑥)	18,641	16,136	6,231	10,260	17,129

(単位：千円)

物件番号	A-071	A-072	A-073	A-074	A-075
物件名称	S-FORT 熱田花町	S-FORT 堀田通	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	24,253	16,481	129,330	59,086	20,854
賃貸事業収入	22,156	14,320	118,377	54,783	19,439
その他賃貸事業収入	2,096	2,161	10,952	4,303	1,415
②賃貸事業費用合計	7,868	3,861	20,680	12,543	6,354
管理委託費	1,004	769	4,980	2,375	1,149
公租公課	1,769	1,292	8,677	4,190	1,762
水道光熱費	149	140	1,357	592	150
修繕費	2,199	682	2,255	2,522	1,241
保険料	54	41	312	116	50
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,394	935	2,799	2,449	1,703
③NOI (=①-②)	16,384	12,620	108,650	46,542	14,500
④減価償却費	4,123	3,650	14,102	10,454	3,161
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,261	8,969	94,547	36,087	11,338
⑥資本的支出	380	-	4,058	669	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,004	12,620	104,591	45,873	14,500

(単位：千円)

物件番号	A-076	A-077	A-078	A-079	A-080
物件名称	S-FORT 箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,419	20,258	21,128	24,907	18,343
賃貸事業収入	23,092	16,782	18,900	21,983	16,903
その他賃貸事業収入	3,327	3,475	2,227	2,924	1,439
②賃貸事業費用合計	6,198	6,442	7,746	5,102	4,761
管理委託費	1,152	1,045	949	1,566	826
公租公課	1,768	1,608	1,478	1,779	1,283
水道光熱費	286	210	271	320	197
修繕費	1,963	1,365	2,022	479	1,150
保険料	78	40	51	70	49
信託報酬	296	296	296	296	-
その他賃貸事業費用	652	1,875	2,675	588	1,255
③NOI (=①-②)	20,221	13,816	13,382	19,805	13,581
④減価償却費	5,889	2,650	4,448	3,493	3,613
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,332	11,165	8,933	16,311	9,968
⑥資本的支出	283	818	825	449	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,938	12,998	12,556	19,355	13,581

(単位：千円)

物件番号	A-081	A-082	A-083	A-084	A-085
物件名称	S-FORT 八事	S-FORT 札幌北5条	S-FORT 札幌元町	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,862	16,927	15,369	27,748	15,630
賃貸事業収入	14,583	15,718	14,105	24,655	14,180
その他賃貸事業収入	1,279	1,208	1,264	3,092	1,450
②賃貸事業費用合計	5,197	6,127	4,051	7,504	5,454
管理委託費	1,094	1,012	926	1,217	954
公租公課	1,047	1,433	1,271	2,008	1,391
水道光熱費	271	507	529	296	178
修繕費	1,651	2,290	914	1,156	1,045
保険料	38	62	46	50	39
信託報酬	-	-	-	296	-
その他賃貸事業費用	1,094	821	363	2,477	1,845
③NOI (=①-②)	10,665	10,799	11,318	20,243	10,176
④減価償却費	4,003	3,622	3,088	3,846	2,649
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,662	7,177	8,230	16,397	7,526
⑥資本的支出	3,524	1,061	5,217	-	270
⑦NCF (=③-⑥)	7,140	9,738	6,100	20,243	9,906

(単位：千円)

物件番号	A-086	A-087	A-088	A-089	A-090
物件名称	S-FORT 大正 リヴィエール	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,798	62,556	47,018	37,948	23,490
賃貸事業収入	26,940	62,548	43,010	33,050	21,570
その他賃貸事業収入	1,858	7	4,008	4,898	1,919
②賃貸事業費用合計	7,371	5,500	8,648	6,060	7,080
管理委託費	1,423	-	1,589	1,392	1,112
公租公課	2,096	4,992	3,700	2,183	1,205
水道光熱費	274	-	1,001	975	518
修繕費	1,426	47	977	642	1,704
保険料	53	124	114	105	48
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,800	39	969	465	2,195
③NOI (=①-②)	21,427	57,055	38,370	31,887	16,409
④減価償却費	5,901	14,644	6,415	6,667	3,300
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,526	42,411	31,954	25,220	13,109
⑥資本的支出	-	-	-	-	2,853
⑦NCF (=③-⑥)	21,427	57,055	38,370	31,887	13,556

(単位：千円)

物件番号	A-091	A-092	A-093	A-094	A-095
物件名称	S-FORT 弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,635	20,267	14,972	16,084	14,973
賃貸事業収入	18,303	18,147	13,413	14,537	14,191
その他賃貸事業収入	1,331	2,119	1,559	1,546	781
②賃貸事業費用合計	5,490	4,141	5,920	5,279	3,706
管理委託費	1,094	861	864	1,254	878
公租公課	1,180	1,047	1,249	1,033	1,070
水道光熱費	607	146	259	196	124
修繕費	1,342	947	1,410	1,174	523
保険料	44	51	32	37	29
信託報酬	296	-	296	-	-
その他賃貸事業費用	924	1,087	1,808	1,582	1,080
③NOI (=①-②)	14,144	16,126	9,052	10,804	11,267
④減価償却費	3,665	3,710	2,343	2,370	2,353
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,479	12,415	6,708	8,434	8,914
⑥資本的支出	2,307	-	-	2,197	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,837	16,126	9,052	8,607	11,267

(単位：千円)

物件番号	A-096	A-097	A-098	A-099	A-100
物件名称	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT 月寒	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	15,512	12,692	13,546	35,584	33,569
貸貸事業収入	14,125	11,741	11,600	33,336	28,600
その他貸貸事業収入	1,387	951	1,945	2,248	4,969
②貸貸事業費用合計	4,398	2,868	2,105	9,163	6,800
管理委託費	990	681	661	1,388	2,007
公租公課	1,421	1,051	731	3,173	1,914
水道光熱費	241	131	152	439	649
修繕費	971	447	334	1,386	981
保険料	35	37	43	80	95
信託報酬	-	-	-	296	296
その他貸貸事業費用	738	520	182	2,398	855
③NOI (=①-②)	11,114	9,824	11,440	26,420	26,769
④減価償却費	3,087	2,841	2,520	8,672	7,265
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	8,026	6,982	8,919	17,748	19,503
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	11,114	9,824	11,440	26,420	26,769

(単位：千円)

物件番号	A-101	A-102	A-103	A-104	A-105
物件名称	S-RESIDENCE 熱田一番	S-RESIDENCE 東海通	S-FORT 難波西	S-FORT 新大阪East	BON コンドミニウム 難波恵美須
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	32,470	24,601	18,590	11,365	32,522
貸貸事業収入	30,648	22,330	18,238	11,016	32,520
その他貸貸事業収入	1,822	2,270	352	349	2
②貸貸事業費用合計	7,727	7,366	3,715	3,325	3,189
管理委託費	1,332	1,022	1,061	816	162
公租公課	3,040	2,104	1,318	630	2,537
水道光熱費	582	493	222	153	-
修繕費	1,068	1,653	371	732	-
保険料	69	56	35	26	62
信託報酬	394	394	-	-	393
その他貸貸事業費用	1,238	1,641	706	965	32
③NOI (=①-②)	24,743	17,234	14,875	8,040	29,332
④減価償却費	5,934	4,776	2,993	1,075	5,987
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	18,808	12,458	11,881	6,964	23,344
⑥資本的支出	45	-	321	487	-
⑦NCF (=③-⑥)	24,697	17,234	14,553	7,552	29,332

(単位：千円)

物件番号	A-106	A-107	B-003	B-004	B-005
物件名称	オーステイ 新大阪駅前 ホテル アパートメント	S-FORT 西九条	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,522	20,176	23,040	27,290	78,788
賃貸事業収入	32,520	18,839	20,632	22,226	72,654
その他賃貸事業収入	2	1,337	2,407	5,063	6,133
②賃貸事業費用合計	3,764	5,083	7,113	11,416	18,002
管理委託費	162	1,200	1,499	1,709	2,462
公租公課	2,721	1,275	1,110	1,461	4,519
水道光熱費	-	410	821	1,182	467
修繕費	393	987	1,348	4,338	5,994
保険料	60	48	49	71	142
信託報酬	393	393	1,305	1,305	296
その他賃貸事業費用	32	767	979	1,346	4,119
③NOI (=①-②)	28,757	15,093	15,927	15,873	60,786
④減価償却費	4,536	1,618	5,520	7,358	15,245
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,221	13,475	10,406	8,514	45,540
⑥資本的支出	-	1,053	504	1,399	455
⑦NCF (=③-⑥)	28,757	14,039	15,422	14,473	60,330

(単位：千円)

物件番号	B-006	B-007	B-008	B-009	B-011
物件名称	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮上ヶ原
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,221	28,327	36,224	13,623	27,827
賃貸事業収入	23,539	24,715	35,537	13,311	23,133
その他賃貸事業収入	2,682	3,612	686	312	4,694
②賃貸事業費用合計	8,253	8,147	4,094	1,585	6,207
管理委託費	1,738	1,514	-	-	1,498
公租公課	2,289	1,416	2,940	968	1,500
水道光熱費	497	1,060	-	-	838
修繕費	1,821	2,831	589	172	767
保険料	75	62	143	41	53
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,535	1,262	123	107	1,251
③NOI (=①-②)	17,967	20,180	32,130	12,038	21,620
④減価償却費	6,770	7,324	13,197	5,027	4,413
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,197	12,855	18,932	7,010	17,206
⑥資本的支出	480	1,100	3,502	1,766	412
⑦NCF (=③-⑥)	17,487	19,079	28,627	10,272	21,207

(単位：千円)

物件番号	B-012	B-013	B-014	B-015	B-016
物件名称	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	65,018	30,707	24,556	44,759	30,800
賃貸事業収入	60,352	26,149	20,893	38,344	30,308
その他賃貸事業収入	4,665	4,557	3,663	6,415	492
②賃貸事業費用合計	12,310	11,096	8,644	14,232	6,483
管理委託費	3,160	1,696	1,448	3,592	1,806
公租公課	3,872	1,732	1,377	2,829	2,110
水道光熱費	650	988	881	1,882	433
修繕費	2,601	4,091	2,884	3,392	1,684
保険料	195	70	54	135	104
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	1,533	2,221	1,997	2,103	47
③NOI (=①-②)	52,708	19,611	15,911	30,527	24,317
④減価償却費	15,721	7,757	5,246	14,143	9,227
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	36,986	11,853	10,664	16,383	15,090
⑥資本的支出	12,528	1,086	3,365	3,047	18,948
⑦NCF (=③-⑥)	40,179	18,524	12,545	27,479	5,369

(単位：千円)

物件番号	B-017	B-021	B-022	B-023	B-024
物件名称	S-FORT 大分大手町	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 元浜	S-FORT 熊本呉服町
運用日数	181日間	181日間	181日間	180日間	181日間
①賃貸事業収益合計	10,566	26,227	36,145	11,148	22,452
賃貸事業収入	10,563	24,226	34,202	9,761	19,210
その他賃貸事業収入	3	2,001	1,943	1,386	3,242
②賃貸事業費用合計	2,495	6,760	10,120	5,830	5,961
管理委託費	1,047	1,347	1,938	1,048	1,130
公租公課	915	1,600	3,435	803	1,905
水道光熱費	83	255	324	221	317
修繕費	177	964	1,775	1,935	1,766
保険料	38	52	87	40	98
信託報酬	-	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	233	2,244	2,263	1,781	744
③NOI (=①-②)	8,070	19,467	26,024	5,318	16,490
④減価償却費	2,705	5,373	8,130	2,839	5,231
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	5,364	14,093	17,894	2,479	11,259
⑥資本的支出	-	229	993	622	395
⑦NCF (=③-⑥)	8,070	19,238	25,030	4,695	16,095

(単位：千円)

物件番号	B-026	B-027	B-028	B-029	B-030
物件名称	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,108	29,165	32,882	52,066	15,651
賃貸事業収入	10,622	24,222	28,500	44,291	14,777
その他賃貸事業収入	1,486	4,943	4,382	7,775	873
②賃貸事業費用合計	3,638	9,506	9,951	13,057	3,382
管理委託費	685	1,435	1,379	3,430	780
公租公課	710	2,591	2,207	3,331	1,294
水道光熱費	145	1,193	1,367	428	108
修繕費	1,347	2,954	2,750	1,957	724
保険料	28	127	91	162	53
信託報酬	-	296	296	296	-
その他賃貸事業費用	721	908	1,857	3,450	421
③NOI (=①-②)	8,470	19,659	22,931	39,009	12,268
④減価償却費	1,699	4,620	7,959	12,074	4,121
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,771	15,038	14,972	26,934	8,147
⑥資本的支出	748	1,226	926	11,030	307
⑦NCF (=③-⑥)	7,721	18,432	22,005	27,978	11,961

(単位：千円)

物件番号	B-032	B-033	B-034	B-035	B-036
物件名称	S-FORT 湖南梅影 I	S-FORT 江坂公園	S-FORT 大分寿町	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	63,438	58,569	32,880	26,846	17,398
賃貸事業収入	57,630	31,642	29,457	24,255	15,090
その他賃貸事業収入	5,808	26,927	3,422	2,591	2,307
②賃貸事業費用合計	9,012	14,903	7,591	9,448	4,413
管理委託費	2,622	2,529	1,724	2,393	1,404
公租公課	2,944	2,299	2,572	3,033	1,263
水道光熱費	1,579	493	1,257	347	231
修繕費	1,290	6,246	795	1,854	610
保険料	226	81	98	121	58
信託報酬	296	296	296	296	-
その他賃貸事業費用	53	2,958	846	1,401	845
③NOI (=①-②)	54,426	43,665	25,288	17,398	12,984
④減価償却費	10,268	5,575	8,796	6,435	3,530
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	44,158	38,090	16,492	10,962	9,454
⑥資本的支出	1,710	63,370	2,965	103	184
⑦NCF (=③-⑥)	52,716	△ 19,704	22,323	17,294	12,800

(単位：千円)

物件番号	B-037	B-038	B-039	B-040	B-041
物件名称	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前	S-FORT 高崎	S-FORT 四日市arcam
運用日数	181日間	181日間	181日間	180日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,072	53,357	49,215	44,582	33,118
賃貸事業収入	17,303	47,268	45,408	37,971	28,113
その他賃貸事業収入	1,769	6,088	3,806	6,611	5,004
②賃貸事業費用合計	4,451	14,470	8,834	13,268	8,533
管理委託費	1,057	2,538	2,664	3,713	1,738
公租公課	1,310	4,126	3,004	2,900	1,940
水道光熱費	1,032	488	279	858	1,136
修繕費	594	2,938	933	4,521	1,704
保険料	80	155	98	127	81
信託報酬	-	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	376	3,927	1,557	849	1,634
③NOI (=①-②)	14,621	38,886	40,380	31,314	24,585
④減価償却費	1,834	8,809	10,726	10,809	7,601
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,787	30,077	29,653	20,504	16,983
⑥資本的支出	91	1,701	-	3,888	91
⑦NCF (=③-⑥)	14,529	37,185	40,380	27,425	24,493

(単位：千円)

物件番号	B-042	B-043	B-044	B-045	B-046
物件名称	S-FORT 鹿児島中央	S-FORT 平成けやき通り	S-FORT 四日市zeal	S-FORT 宇都宮南大通り	S-FORT 一宮本町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,465	32,417	23,462	43,436	20,831
賃貸事業収入	27,124	27,555	19,962	38,446	18,950
その他賃貸事業収入	2,341	4,861	3,500	4,990	1,881
②賃貸事業費用合計	7,387	11,256	7,213	11,813	4,985
管理委託費	1,222	1,742	1,193	2,456	924
公租公課	2,184	2,802	1,562	1,955	1,704
水道光熱費	189	1,639	1,044	252	232
修繕費	1,467	1,339	2,220	3,974	641
保険料	67	141	63	104	46
信託報酬	296	296	296	296	-
その他賃貸事業費用	1,961	3,294	832	2,774	1,434
③NOI (=①-②)	22,077	21,160	16,248	31,622	15,846
④減価償却費	5,432	7,710	5,517	9,769	4,440
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,645	13,449	10,731	21,853	11,406
⑥資本的支出	1,143	91,269	356	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	20,934	△70,108	15,892	31,622	15,846

(単位：千円)

物件番号	B-047	B-048	B-049	B-050	B-051
物件名称	S-RESIDENCE 千里丘	S-RESIDENCE 高井田Central	S-RESIDENCE 堺市駅前	S-FORT 新潟笹口	S-RESIDENCE 四日市元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	35,921	59,589	37,576	27,496	26,771
賃貸事業収入	33,155	54,675	33,660	25,428	24,948
その他賃貸事業収入	2,766	4,913	3,916	2,067	1,823
②賃貸事業費用合計	8,777	13,015	8,935	6,016	5,699
管理委託費	1,751	2,892	1,713	1,744	1,319
公租公課	2,260	4,199	2,557	2,341	1,565
水道光熱費	500	1,399	1,212	257	754
修繕費	1,736	1,809	1,224	394	571
保険料	65	121	67	55	54
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,167	2,297	1,864	926	1,138
③NOI (=①-②)	27,144	46,574	28,641	21,480	21,071
④減価償却費	7,977	10,347	5,619	5,429	6,537
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,166	36,226	23,021	16,050	14,533
⑥資本的支出	-	-	-	-	108
⑦NCF (=③-⑥)	27,144	46,574	28,641	21,480	20,963

(単位：千円)

物件番号	B-052	B-053	B-054	B-055	B-056
物件名称	S-FORT 鹿児島駅前 ベイサイド	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前	S-FORT 高松中野町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	25,020	23,462	15,101	44,757	16,150
賃貸事業収入	23,318	21,868	14,186	38,508	14,950
その他賃貸事業収入	1,702	1,593	915	6,248	1,199
②賃貸事業費用合計	5,578	5,599	3,485	12,355	5,256
管理委託費	1,070	1,112	783	1,898	867
公租公課	2,248	1,893	952	3,960	1,044
水道光熱費	184	900	121	528	143
修繕費	564	458	1,091	2,629	1,164
保険料	60	49	33	91	40
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	1,154	889	503	2,950	1,699
③NOI (=①-②)	19,442	17,862	11,615	32,402	10,894
④減価償却費	4,929	4,782	2,535	8,283	3,160
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,512	13,079	9,079	24,119	7,733
⑥資本的支出	237	-	95	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,204	17,862	11,520	32,402	10,894

(単位：千円)

物件番号	B-057	B-058	B-059	B-060	B-061
物件名称	S-FORT 新潟白山公園	S-FORT 栗林公園北	S-FORT 鹿児島Blossom	S-FORT 鹿児島鴨池	S-FORT 長崎興善町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	31,989	24,412	16,527	13,003	35,959
賃貸事業収入	31,585	22,585	14,939	12,007	33,888
その他賃貸事業収入	403	1,827	1,587	995	2,071
②賃貸事業費用合計	6,366	8,285	7,189	4,705	12,216
管理委託費	1,920	1,241	850	754	1,282
公租公課	3,063	1,655	1,649	1,376	2,630
水道光熱費	249	858	197	158	439
修繕費	114	1,085	2,733	1,098	2,524
保険料	73	71	52	44	77
信託報酬	394	394	-	-	393
その他賃貸事業費用	550	2,978	1,705	1,272	4,867
③NOI (=①-②)	25,622	16,127	9,337	8,297	23,743
④減価償却費	6,908	5,973	3,395	2,850	5,859
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	18,714	10,153	5,942	5,446	17,884
⑥資本的支出	-	78	-	-	78
⑦NCF (=③-⑥)	25,622	16,048	9,337	8,297	23,664

(単位：千円)

物件番号	B-062	C-001	C-002	C-004	C-006
物件名称	S-FORT 大分岩田町	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	31,151	35,032	29,896	30,496	34,274
賃貸事業収入	28,577	31,478	25,998	27,217	31,425
その他賃貸事業収入	2,573	3,554	3,897	3,278	2,849
②賃貸事業費用合計	9,329	10,717	6,630	6,573	8,669
管理委託費	1,329	2,332	1,595	1,698	2,031
公租公課	2,834	1,956	1,380	1,397	1,765
水道光熱費	293	381	451	491	224
修繕費	1,805	3,243	1,972	1,465	1,610
保険料	94	68	42	46	53
信託報酬	393	1,330	320	345	1,314
その他賃貸事業費用	2,577	1,404	867	1,128	1,669
③NOI (=①-②)	21,821	24,315	23,266	23,922	25,605
④減価償却費	7,081	8,500	6,583	6,171	6,563
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,739	15,814	16,683	17,751	19,041
⑥資本的支出	-	676	1,672	797	89
⑦NCF (=③-⑥)	21,821	23,638	21,593	23,125	25,515

(単位：千円)

物件番号	C-007	C-008	C-009	C-010	C-012
物件名称	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	27,395	39,246	27,659	29,651	19,958
賃貸事業収入	25,057	35,462	26,098	29,520	19,620
その他賃貸事業収入	2,338	3,784	1,560	131	338
②賃貸事業費用合計	8,394	6,624	8,055	4,206	1,808
管理委託費	1,609	1,785	2,222	1,345	-
公租公課	1,361	1,418	1,645	2,263	1,151
水道光熱費	209	586	757	-	-
修繕費	3,307	1,255	914	500	292
保険料	39	49	48	56	41
信託報酬	320	345	1,394	-	296
その他賃貸事業費用	1,547	1,182	1,071	40	27
③NOI (=①-②)	19,000	32,622	19,604	25,445	18,149
④減価償却費	5,534	6,682	3,969	7,805	3,297
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,466	25,939	15,634	17,640	14,851
⑥資本的支出	1,473	409	186	2,333	291
⑦NCF (=③-⑥)	17,527	32,212	19,417	23,112	17,858

(単位：千円)

物件番号	C-013	C-014	C-015	C-016	C-017
物件名称	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,236	21,076	18,832	35,461	35,925
賃貸事業収入	18,899	18,853	18,792	32,435	32,597
その他賃貸事業収入	1,337	2,222	40	3,026	3,327
②賃貸事業費用合計	4,377	4,065	3,231	6,037	8,568
管理委託費	1,527	1,255	1,159	2,043	3,047
公租公課	1,243	1,544	1,226	1,822	1,861
水道光熱費	193	146	187	138	258
修繕費	624	783	66	1,050	1,386
保険料	43	67	31	48	58
信託報酬	296	-	296	296	296
その他賃貸事業費用	448	268	265	637	1,659
③NOI (=①-②)	15,859	17,010	15,601	29,424	27,356
④減価償却費	3,999	2,649	4,247	6,880	6,771
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,859	14,360	11,353	22,544	20,585
⑥資本的支出	399	176	-	86	105
⑦NCF (=③-⑥)	15,459	16,833	15,601	29,338	27,250

(単位：千円)

物件番号	C-018	C-019	C-020	C-021	C-022
物件名称	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT富士見台	S-RESIDENCE 松戸
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	31,032	58,514	18,628	39,937	28,108
賃貸事業収入	29,220	53,950	17,299	36,655	24,850
その他賃貸事業収入	1,811	4,563	1,329	3,281	3,257
②賃貸事業費用合計	5,171	10,363	4,884	8,908	6,960
管理委託費	1,849	3,078	1,306	2,015	1,939
公租公課	1,425	5,215	1,039	2,349	1,435
水道光熱費	415	804	286	284	308
修繕費	406	746	1,625	2,348	1,805
保険料	55	186	38	73	51
信託報酬	296	296	-	296	296
その他賃貸事業費用	722	35	586	1,540	1,124
③NOI (=①-②)	25,860	48,151	13,744	31,029	21,147
④減価償却費	6,411	12,000	3,235	5,499	5,060
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,449	36,150	10,508	25,529	16,086
⑥資本的支出	-	2,494	2,122	836	-
⑦NCF (=③-⑥)	25,860	45,656	11,621	30,192	21,147

(単位：千円)

物件番号	C-023	C-024	C-025	C-026	C-027
物件名称	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町	S-FORT 駒沢大学	S-FORT 横浜青葉台	S-FORT 青葉しらとり台
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	48,988	47,687	14,218	155,624	29,617
賃貸事業収入	48,000	45,274	13,063	139,584	26,375
その他賃貸事業収入	988	2,413	1,154	16,039	3,242
②賃貸事業費用合計	6,855	8,598	3,247	37,283	8,312
管理委託費	2,258	2,409	779	13,438	2,214
公租公課	3,238	1,829	676	9,528	2,118
水道光熱費	427	411	50	661	406
修繕費	63	2,150	760	9,360	2,400
保険料	87	68	20	320	80
信託報酬	296	296	246	296	296
その他賃貸事業費用	483	1,432	713	3,677	796
③NOI (=①-②)	42,132	39,089	10,971	118,340	21,304
④減価償却費	7,383	4,057	1,297	19,556	3,800
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	34,749	35,032	9,673	98,783	17,504
⑥資本的支出	-	479	-	4,506	1,087
⑦NCF (=③-⑥)	42,132	38,610	10,971	113,834	20,217

(単位：千円)

物件番号	C-028	C-029	C-030	C-031	C-032
物件名称	S-FORT 川崎神明町	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,564	20,256	26,383	22,419	25,396
賃貸事業収入	18,613	18,202	24,174	19,738	22,257
その他賃貸事業収入	950	2,053	2,208	2,680	3,139
②賃貸事業費用合計	4,095	5,236	6,385	6,581	8,850
管理委託費	1,122	1,362	1,392	1,989	2,001
公租公課	1,177	835	1,147	1,325	1,277
水道光熱費	208	251	268	243	330
修繕費	842	1,348	2,202	1,601	2,304
保険料	43	34	43	52	45
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	405	1,107	1,033	1,072	2,595
③NOI (=①-②)	15,468	15,020	19,997	15,837	16,546
④減価償却費	2,919	2,539	3,237	3,577	5,695
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,549	12,480	16,760	12,259	10,850
⑥資本的支出	95	626	586	660	4,558
⑦NCF (=③-⑥)	15,373	14,393	19,411	15,176	11,987

(単位：千円)

物件番号	C-033	C-034	C-035	C-036	C-037
物件名称	S-FORT 中板橋	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	87,604	39,367	28,694	33,256	25,549
賃貸事業収入	80,185	36,517	26,689	29,248	23,777
その他賃貸事業収入	7,419	2,849	2,004	4,008	1,772
②賃貸事業費用合計	17,212	8,969	5,759	6,831	7,069
管理委託費	4,155	2,737	2,154	2,646	1,627
公租公課	5,448	2,666	1,777	1,710	1,708
水道光熱費	1,290	403	317	159	332
修繕費	3,286	2,516	723	771	2,105
保険料	144	90	44	46	45
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,591	258	445	1,199	953
③NOI (=①-②)	70,392	30,397	22,934	26,425	18,480
④減価償却費	12,908	6,822	3,757	3,811	4,214
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	57,483	23,575	19,176	22,614	14,265
⑥資本的支出	2,893	6,219	486	95	4,739
⑦NCF (=③-⑥)	67,498	24,178	22,448	26,330	13,740

(単位：千円)

物件番号	C-038	C-039	C-040	C-041	C-042
物件名称	S-FORT 八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,849	32,263	19,306	9,794	9,330
賃貸事業収入	17,277	30,336	17,562	9,398	8,564
その他賃貸事業収入	572	1,927	1,744	396	765
②賃貸事業費用合計	6,435	6,007	6,293	2,224	2,276
管理委託費	1,510	1,909	1,650	675	836
公租公課	1,003	1,893	850	492	449
水道光熱費	212	384	292	41	45
修繕費	2,975	754	1,592	551	408
保険料	38	50	38	11	11
信託報酬	-	296	-	-	-
その他賃貸事業費用	696	718	1,869	451	526
③NOI (=①-②)	11,413	26,256	13,013	7,570	7,053
④減価償却費	3,520	4,707	3,502	684	806
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,893	21,549	9,510	6,886	6,247
⑥資本的支出	1,091	-	1,687	190	-
⑦NCF (=③-⑥)	10,322	26,256	11,326	7,380	7,053

(単位：千円)

物件番号	C-043	C-044	C-045	C-046	C-047
物件名称	S-FORT 鶴見中央	S-RESIDENCE 三田慶大前	S-RESIDENCE 玉川学園前	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	S-FORT 横須賀海岸通り
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,159	25,667	31,157	15,100	12,428
賃貸事業収入	15,912	23,391	26,766	14,711	11,760
その他賃貸事業収入	1,246	2,275	4,391	388	668
②賃貸事業費用合計	3,993	8,709	8,243	3,442	1,969
管理委託費	1,372	1,957	3,403	1,003	668
公租公課	1,145	1,424	2,293	1,203	814
水道光熱費	140	329	349	240	-
修繕費	566	2,362	1,067	540	-
保険料	27	33	59	25	43
信託報酬	296	394	394	-	394
その他賃貸事業費用	443	2,207	674	428	48
③NOI (=①-②)	13,165	16,957	22,913	11,658	10,458
④減価償却費	6,167	1,903	4,132	2,574	1,261
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	6,998	15,054	18,780	9,084	9,197
⑥資本的支出	-	566	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,165	16,390	22,913	11,658	10,458

(単位：千円)

物件番号	C-048
物件名称	S-FORT 八王子南
運用日数	181日間
①賃貸事業収益合計	23,574
賃貸事業収入	21,578
その他賃貸事業収入	1,996
②賃貸事業費用合計	5,934
管理委託費	1,852
公租公課	1,341
水道光熱費	187
修繕費	1,432
保険料	50
信託報酬	393
その他賃貸事業費用	675
③NOI (=①-②)	17,640
④減価償却費	2,455
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	15,184
⑥資本的支出	636
⑦NCF (=③-⑥)	17,004

## (3) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、2025年7月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出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四日市元町	三重県 四日市市	大規模改修工事	自 2025年3月 至 2025年8月	50	—	—
S-FORT鶴舞marks	名古屋市 中区	大規模改修工事	自 2025年8月 至 2026年1月	67	—	—
S-FORT新瑞橋	名古屋市 南区	大規模改修工事	自 2025年9月 至 2026年1月	38	—	—
S-FORT上社	名古屋市 名東区	大規模改修工事	自 2025年9月 至 2026年1月	40	—	—
S-FORT高砂町	大分県 大分市	大規模改修工事	自 2025年8月 至 2026年3月	140	—	—

## 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、392,876千円であり、当期費用に区分された修繕費325,719千円と合わせ718,595千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江坂公園	大阪府 吹田市	大規模改修工事	自 2025年3月 至 2025年7月	56,082
S-FORT平成けやき通り	熊本市 南区	大規模改修工事	自 2025年2月 至 2025年7月	89,755
その他資本的支出				247,038
合計				392,876