

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月17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) 経営管理本部長 兼 経営管理部長 (氏名) 原 健
 T E L 03-5220-3841

有価証券報告書提出予定日 2026年4月28日 分配金支払開始予定日 2026年4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. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日~2026年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	7,106	14.4	3,933	39.1	3,269	48.5	3,268	48.5
2025年7月期	6,214	△2.8	2,828	△12.0	2,201	△16.3	2,201	△16.3

	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	%	%	%
2026年1月期	3,832	3.8	1.8	46.0
2025年7月期	2,581	2.6	1.2	35.4

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2026年1月期	3,604	3,604	—	3,073	3,073	—	94.0	3.6
2025年7月期	2,808	2,582	226	2,394	2,201	192	100.0	2.6

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の繰入(2026年1月期 195百万円)の実施によるものです。

(注2) 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3) 2025年7月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。

(注4) 配当性向は次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2026年1月期	179,942	85,700	47.6	100,501
2025年7月期	178,555	84,826	47.5	99,476

(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
2026年1月期	14,227	△13,395	△2,393	6,229
2025年7月期	5,035	△531	△2,654	7,791

2. 2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 （利益超過 分配金を 含む）	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金は 含まない）	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年7月期	5,936	△16.5	2,635	△33.0	1,877	△42.6	1,876	△42.6	2,600	2,200	171
2027年1月期	5,888	△0.8	2,739	3.9	1,877	△0.0	1,876	△0.0	2,600	2,200	400

（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7月期）2,200円、（2027年1月期）2,200円

（注）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195百万円（1口当たり229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）

2026年1月期	852,726口	2025年7月期	852,726口
----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2026年1月期	0口	2025年7月期	0口
----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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、6～7ページ記載の「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(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。

2026年1月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計189物件の不動産等（取得価格合計171,472百万円）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

2026年1月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2025年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は+0.1%（季節調整済前期比）と2四半期ぶりのプラス成長となり、年率換算では+0.2%となりました。民間最終消費支出は実質+0.1%（季節調整済前期比）と、7四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年平均の有効求人倍率は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12月末時点における不動産業向けの貸出残高は118.2兆円と、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8月、9月及び12月に計12物件の不動産等（取得価格合計11,220百万円）を追加取得しました。また、2025年8月及び12月に計11物件の不動産等（譲渡価格合計10,808百万円）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189物件、取得価格の合計は171,472百万円となり、エリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率71.4%（主要地方都市47.0%、その他地方都市24.4%）、首都圏比率28.6%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96.8%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377,246.59㎡、稼働率は96.9%となっています。

（注1）サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）、メインスポンサーの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、2026年1月30日付にて、既存借入金（タームローン10-B、14-C及び16-A）計6,270百万円の返済資金及び第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）1,700百万円の償還資金に充当することを目的として、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社香川銀行より長期借入金（タームローン31-A、31-B及び31-C）計7,970百万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50.9%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。今期においては、共用部使用電力に再生可能エネルギーの電力プランを98物件へ導入しました。その結果、全189物件のうち106物件で導入済みとなりました。これらの取組みは、本投資法人が掲げるGHG排出量の2030年までに50%削減及び2050年までにネットゼロ達成という環境目標に貢献するものと考えています。また、保有物件の環境認証取得を推進しており、今期においては、CASBEE不動産評価認証を4物件取得し、いずれもAランクの評価となりました。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36物件、認証取得比率は34.7%（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、2025年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2スター」を取得しています。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を取得しています。

なお、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

2025年に実施されたGRESB評価において、住宅用途アセットのベンチマーキングとして、レジデンシャルコンポーネントが導入されました。レジデンシャルコンポーネントの参加者には、本評価とは別途、「GRESBレジデンシャル評価」としての総合スコアが付与されます。本投資法人は、GRESBレジデンシャル評価において、セクター及び地域別に総合スコアが最も高い参加者及びその点差が1点以内の参加者に与えられる称号である「トップパフォーマー」に選出されました。

また、2025年に実施されたCDP気候変動プログラムに初めて参加し、その評価においてマネジメントレベルである「B-」スコアを取得しました。

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7,106百万円、営業利益3,933百万円、経常利益3,269百万円とな

り、当期純利益は3,268百万円となりました。

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3,268百万円から圧縮積立金繰入額195百万円を控除した3,073百万円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3,604円となりました。

なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は70.0%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿評価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿評価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した評価額をいいます。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195,950,000,000円、調整後帳簿評価額の総額は162,933,123,411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589,821,400円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（195,950,000,000円）は、調整後帳簿評価額総額（162,933,123,411円）及び第22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（589,821,400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189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218百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2026年2月25日付「月例経済報告（令和8年2月）」では、『景気は、米国の通商政策の影響が残るものの、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。ただし、今後の物価動向や米国の通商政策をめぐる動向などの景気を下押しするリスクに留意する必要がある。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。

③ 運用状況の見通し

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2026年7月期	5,936	2,635	1,877	1,876	2,600	2,200	171
2027年1月期	5,888	2,739	1,877	1,876	2,600	2,200	400

(注1) 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7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注2) 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195百万円（1口当たり229円）を取り崩して分配することを前提としています。

2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年7月期：2026年2月1日～2026年7月31日（181日） 2027年1月期：2026年8月1日～2027年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2026年7月期：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ず、本投資法人が2026年7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保有し続けることを前提としています。 2027年1月期：2027年1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ず、本投資法人が2027年7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保有し続けることを前提としています。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（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。 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7月期に4,537百万円、2027年1月期に4,631百万円を想定しています。 費用計上する固定資産税及び都市計画税等については、それぞれ、2026年7月期に400百万円、2027年1月期に400百万円を想定しています。 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7月期に1,123百万円、2027年1月期に1,131百万円を想定しています。 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7月期に253百万円、2027年1月期に196百万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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2026年7月期に3百万円、2027年1月期に3百万円を想定しています。 投資法人債発行費用の償却分として、それぞれ、2026年7月期に2百万円、2027年1月期に2百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、それぞれ、2026年7月期に745百万円、2027年1月期に852百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 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88,750百万円、投資法人債発行残高が2,900百万円です。 2026年7月期及び2027年1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。 以上の前提から、2026年7月期末及び2027年1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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 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。 上記の他に2026年7月期末及び2027年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 2026年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に加えて、任意積立金の全額（195百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び本資産運用会社の内部規程に従い算出しています。2026年7月期において利益超過分配金総額として145百万円、2027年1月期には総額341百万円の分配を予定しています。 ・本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。）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。 ・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、每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。 ・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10月30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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

有価証券報告書（2025年10月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,189,892	4,564,746
信託現金及び信託預金	2,601,687	2,665,037
営業未収入金	23,700	23,056
前払費用	203,152	247,391
未収消費税等	56,430	—
未収還付法人税等	1,935	3,541
その他	37,544	126,379
流動資産合計	8,114,344	7,630,153
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,997,617	12,274,350
減価償却累計額	△1,642,899	△1,668,742
建物（純額）	11,354,717	10,605,608
構築物	9,419	10,849
減価償却累計額	△3,902	△4,433
構築物（純額）	5,517	6,416
機械及び装置	30,342	30,342
減価償却累計額	△8,305	△9,348
機械及び装置（純額）	22,036	20,993
工具、器具及び備品	112,222	114,479
減価償却累計額	△68,452	△70,109
工具、器具及び備品（純額）	43,770	44,369
土地	13,928,173	13,212,379
信託建物	76,036,762	76,553,896
減価償却累計額	△11,052,023	△11,029,999
信託建物（純額）	64,984,739	65,523,896
信託構築物	12,632	17,770
減価償却累計額	△8,061	△8,791
信託構築物（純額）	4,570	8,979
信託機械及び装置	817,916	877,394
減価償却累計額	△269,287	△264,221
信託機械及び装置（純額）	548,628	613,173
信託工具、器具及び備品	558,241	549,714
減価償却累計額	△350,444	△363,381
信託工具、器具及び備品（純額）	207,796	186,332
信託土地	78,785,646	81,599,194
有形固定資産合計	169,885,598	171,821,345
無形固定資産		
ソフトウェア	2,595	2,249
無形固定資産合計	2,595	2,249
投資その他の資産		
投資有価証券	100,000	—
繰延税金資産	2	13
差入敷金及び保証金	11,136	11,136
長期前払費用	405,856	448,566
投資その他の資産合計	516,994	459,716
固定資産合計	170,405,188	172,283,310
繰延資産		
投資口交付費	13,807	10,574
投資法人債発行費	22,307	18,095
繰延資産合計	36,114	28,670
資産合計	178,555,647	179,942,134

（単位：千円）

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	448,676	635,850
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	16,530,000
未払金	122,008	161,359
未払費用	5,764	8,650
未払分配金	16,899	15,632
未払消費税等	—	269,137
未払法人税等	618	691
前受金	887,713	906,931
預り金	20,695	21,308
流動負債合計	18,702,376	18,549,562
固定負債		
投資法人債	2,900,000	2,900,000
長期借入金	71,550,000	72,220,000
預り敷金及び保証金	83,371	78,257
信託預り敷金及び保証金	493,467	493,838
固定負債合計	75,026,838	75,692,095
負債合計	93,729,215	94,241,658
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	△3,491,077	△3,683,793
出資総額（純額）	82,624,603	82,431,887
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,201,828	3,268,588
剰余金合計	2,201,828	3,268,588
投資主資本合計	84,826,432	85,700,476
純資産合計	※1 84,826,432	※1 85,700,476
負債純資産合計	178,555,647	179,942,134

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,430,735	※1 5,348,729
その他貸貸事業収入	※1 543,911	※1 446,659
不動産等売却益	※2 231,703	※2 1,297,445
匿名組合投資利益	7,772	13,911
営業収益合計	6,214,123	7,106,746
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,605,697	※1 2,372,028
資産運用報酬	483,084	527,140
資産保管手数料	8,578	8,444
一般事務委託手数料	52,203	55,329
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	216,715	191,121
営業費用合計	3,385,539	3,173,326
営業利益	2,828,584	3,933,420
営業外収益		
受取利息	1,237	2,527
還付加算金	—	168
未払分配金戻入	2,301	2,480
その他	264	753
営業外収益合計	3,803	5,929
営業外費用		
支払利息	477,947	533,457
投資法人債利息	17,206	16,056
融資関連費用	119,761	109,474
投資口交付費償却	7,225	3,233
投資法人債発行費償却	4,587	4,211
その他	3,703	3,535
営業外費用合計	630,432	669,969
経常利益	2,201,955	3,269,380
税引前当期純利益	2,201,955	3,269,380
法人税、住民税及び事業税	649	894
法人税等調整額	23	△11
法人税等合計	672	882
当期純利益	2,201,282	3,268,498
前期繰越利益	546	90
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,201,828	3,268,588

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2025年8月1日 至 2026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	86,115,681	△3,491,077	82,624,603	2,201,828	2,201,828	84,826,432	84,826,432
当期変動額							
利益超過分配		△192,716	△192,716			△192,716	△192,716
剰余金の配当				△2,201,738	△2,201,738	△2,201,738	△2,201,738
当期純利益				3,268,498	3,268,498	3,268,498	3,268,498
当期変動額合計		△192,716	△192,716	1,066,759	1,066,759	874,043	874,043
当期末残高	※1 86,115,681	△3,683,793	82,431,887	3,268,588	3,268,588	85,700,476	85,700,476

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
I 当期末処分利益	2,201,828,916	3,268,588,641
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	192,716,076	—
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,394,454,608 (2,808)	3,073,224,504 (3,604)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,201,738,532 (2,582)	3,073,224,504 (3,604)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	192,716,076 (226)	— (—)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	195,274,254
V 次期繰越利益	90,384	89,883
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>	<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から圧縮積立金繰入額を控除した全額である3,073百万円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3,604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70.0%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)(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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,201,955	3,269,380
減価償却費	1,161,931	1,125,277
受取利息	△1,237	△2,527
支払利息	495,154	549,514
投資口交付費償却	7,225	3,233
投資法人債発行費償却	4,587	4,211
営業未収入金の増減額（△は増加）	△5,920	644
未収消費税等の増減額（△は増加）	△56,430	56,430
未払消費税等の増減額（△は減少）	△212,223	269,137
前払費用の増減額（△は増加）	3,258	△44,238
営業未払金の増減額（△は減少）	△173,830	354,994
未払金の増減額（△は減少）	△13,447	39,351
前受金の増減額（△は減少）	△14,086	19,218
長期前払費用の増減額（△は増加）	△4,862	△42,709
有形固定資産の売却による減少額	234,756	1,390,365
信託有形固定資産の売却による減少額	1,926,261	7,861,944
その他	△23,458	△80,387
小計	5,529,633	14,773,840
利息の受取額	1,237	2,527
利息の支払額	△494,966	△546,628
法人税等の還付額	1,976	1,935
法人税等の支払額	△2,731	△4,362
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,035,148	14,227,312
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△1,000,000
有形固定資産の取得による支出	△79,898	△96,231
信託有形固定資産の取得による支出	△443,452	△12,394,892
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	162	17
預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,816	△8,653
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,248	3,539
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,086	△74,339
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,097	74,710
投資有価証券の償還による収入	—	100,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△531,745	△13,395,866
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	—
長期借入れによる収入	9,050,000	7,970,000
長期借入金の返済による支出	△8,050,000	△6,270,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,700,000
分配金の支払額	△2,654,989	△2,393,241
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,654,989	△2,393,241
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,848,413	△1,561,795
現金及び現金同等物の期首残高	5,943,166	7,791,579
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,791,579	※1 6,229,784

（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. 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"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20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。</p> <p>(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	10～20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	10～20年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なし、当期は14,236千円です。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</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7月31日)	当期 (2026年1月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)		当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,006,706		4,924,075	
地代収入	206		135	
共益費収入	423,822	5,430,735	424,517	5,348,729
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	183,260		176,738	
水道光熱費収入	35,393		33,682	
その他収入	325,257	543,911	236,238	446,659
不動産賃貸事業収益合計		5,974,647		5,795,388
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	303,958		287,580	
水道光熱費	85,519		80,614	
公租公課	399,620		372,074	
保険料	13,852		28,502	
修繕費	325,719		223,023	
減価償却費	1,161,584		1,124,931	
信託報酬	53,372		49,088	
その他賃貸事業費用	262,069		206,214	
不動産賃貸事業費用合計		2,605,697		2,372,028
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,368,949		3,423,360

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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
不動産等売却益	92,371

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
不動産等売却益	60,246

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
不動産等売却益	79,085

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

S-FORT福岡県庁前

不動産等売却収入	1,230,000
不動産等売却原価	898,627
その他売却費用	32,784
不動産等売却益	298,587

S-FORT高宮

不動産等売却収入	990,000
不動産等売却原価	678,775
その他売却費用	26,199
不動産等売却益	285,024

S-FORT福岡東

不動産等売却収入	2,295,000
不動産等売却原価	1,825,433
その他売却費用	37,537
不動産等売却益	432,029

S-FORT姪浜

不動産等売却収入	560,000
不動産等売却原価	474,860
その他売却費用	14,089
不動産等売却益	71,050

S-FORT守山

不動産等売却収入	510,000
不動産等売却原価	467,341
その他売却費用	10,442
不動産等売却益	32,215

S-FORT大分駅前	
不動産等売却収入	980,000
不動産等売却原価	868,762
その他売却費用	25,028
不動産等売却益	86,208

S-FORT佐賀天神	
不動産等売却収入	800,000
不動産等売却原価	767,430
その他売却費用	22,023
不動産等売却益	10,545

S-FORT鹿児島中央	
不動産等売却収入	840,000
不動産等売却原価	799,280
その他売却費用	27,114
不動産等売却益	13,605

S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	
不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	696,314
その他売却費用	22,418
不動産等売却益	11,266

S-FORT都島内代	
不動産等売却収入	490,000
不動産等売却原価	449,643
その他売却費用	8,233
不動産等売却益	32,123

S-FORT江坂公園	
不動産等売却収入	1,383,000
不動産等売却原価	1,335,616
その他売却費用	22,594
不動産等売却益	24,788

[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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
現金及び預金	5,189,892	4,564,746
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△1,000,000
信託現金及び信託預金	2,601,687	2,665,037
現金及び現金同等物	7,791,579	6,229,784

[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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息を固定化するデリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしてしています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。なお、後記「デリバティブ取引に関する注記」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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」、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

2026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」、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。

（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	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,530,000	16,495,648	△34,351
(3) 投資法人債	2,900,000	2,737,439	△162,560
(4) 長期借入金	72,220,000	71,857,504	△362,495
(5) デリバティブ取引	—	—	—
負債計	91,650,000	91,090,592	△559,407

(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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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7月31日）	当期（2026年1月31日）
投資有価証券	100,000	—
合計	100,000	—

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（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

当期（2026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
1年内返済予定 の長期借入金	16,530,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,400,000	—	—	—	1,500,000
長期借入金	—	15,900,000	17,000,000	17,370,000	14,250,000	7,700,000
合計	16,530,000	17,300,000	17,000,000	17,370,000	14,250,000	9,200,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,700,000	1,700,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[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7月31日)	当期 (2026年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2	13
繰延税金資産合計	2	13
繰延税金資産の純額	2	13

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7月31日)	当期 (2026年1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	△31.46	△29.57
その他	0.03	△1.86
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	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 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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	172,808,275	169,885,598
期中増減額	△2,922,676	1,935,746
期末残高	169,885,598	171,821,345
期末時価	193,386,000	195,950,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は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。当期の主な増加額は12物件の取得(11,220,000千円)によるものであり、主な減少額は11物件の譲渡(9,262,087千円)及び減価償却費(1,124,931千円)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 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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026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	10,808,000	(注2) 1,297,445
水道光熱費収入	33,682	33,682
その他	—	5,775,619
合計	10,841,682	7,106,746

(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。

[1口当たり情報に関する注記]

(単位：円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
1口当たり純資産額	99,476	100,501
1口当たり当期純利益	2,581	3,832

(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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
当期純利益（千円）	2,201,282	3,268,498
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）	2,201,282	3,268,498
期中平均投資口数（口）	852,726	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、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くな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	
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2)
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3)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注4)
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5)
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6)
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7)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注8)
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9)
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10)
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11)
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12)
2024年9月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	(注13)
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14)
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15)
2025年10月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	852,726	△192	82,431	(注16)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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。
- (注16) 2025年9月16日開催の本投資法人役員会において、第20期（2025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20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 2026年1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	13,859	7.7
			その他地方都市	5,898	3.3
		首都圏	4,131	2.3	
不動産合計				23,889	13.3
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,749	35.4
			その他地方都市	36,562	20.3
		首都圏	45,125	25.1	
	その他	地方都市	主要地方都市	2,494	1.4
信託不動産合計				147,931	82.2
預金・その他の資産				8,120	4.5
資産総額				179,942	100.0

	当期 2026年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	94,241	52.4
純資産総額	85,700	47.6

(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。

(2) 投資資産

①不動産等組入資産明細

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
主要 地方都市	A-004	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託 受益権	1,069	1,170	0.7
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	1,312	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	1,850	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	997	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	637	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	1,629	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	637	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	2,251	2,470	1.4
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	2,271	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)	665	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	529	570	0.3
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	1,083	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	1,759	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	767	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	472	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	1,745	1,846	1.1
主要 地方都市	A-031	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託 受益権	1,486	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	1,115	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)	449	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	742	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)	414	425	0.2
主要 地方都市	A-040	S-FORT中広通り	広島市西区	信託 受益権	924	885	0.5
主要 地方都市	A-041	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託 受益権	828	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	912	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	1,282	1,338	0.8

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-044	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	信託 受益権	862	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)	522	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)	460	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	635	660	0.4
主要 地方都市	A-048	S-FORT東札幌Nordor	札幌市白石区	不動産 (現物)	295	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	1,411	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	1,091	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)	598	599	0.3
主要 地方都市	A-052	S-FORT桜川南	大阪市浪速区	信託 受益権	1,073	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)	536	538	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)	342	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)	329	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)	537	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	760	766	0.4
主要 地方都市	A-059	S-FORT札幌N15	札幌市東区	不動産 (現物)	545	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)	305	297	0.2
主要 地方都市	A-062	S-FORT大阪同心	大阪市北区	信託 受益権	1,750	1,765	1.0
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)	386	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	733	734	0.4
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	665	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)	407	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)	315	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	677	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	847	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)	499	487	0.3

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-073	S-FORT警固タワー	福岡市中央区	信託 受益権	4,394	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	1,844	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	694	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	692	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	676	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	618	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	556	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)	492	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)	461	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)	434	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)	405	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	802	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)	459	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	1,019	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	2,288	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	1,457	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	1,113	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	761	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	620	607	0.4
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)	621	594	0.3
主要 地方都市	A-093	S-RESIDENCE名駅	名古屋市西区	信託 受益権	534	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)	544	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)	531	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)	497	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)	344	326	0.2

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-098	S-RESIDENCE南円山	札幌市中央区	不動産 (現物)	431	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	1,153	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	987	940	0.5
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	1,011	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	774	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)	658	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)	365	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	1,260	1,223	0.7
主要 地方都市	A-106	オーステイ新大阪駅前 ホテルアパートメント	大阪市東淀川区	信託 受益権	1,233	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
主要 地方都市	A-108	S-FORT古出来fiore	名古屋市千種区	信託 受益権	1,244	1,186	0.7
主要 地方都市	A-109	S-RESIDENCE熱田II	名古屋市熱田区	信託 受益権	1,160	1,094	0.6
主要 地方都市	A-110	S-RESIDENCE堀田North	名古屋市瑞穂区	信託 受益権	1,080	1,018	0.6
主要 地方都市	A-111	S-RESIDENCE山王	名古屋市中川区	信託 受益権	764	729	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	479	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	577	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	2,161	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	640	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)	658	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	940	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	367	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	774	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	1,844	1,807	1.1
その他 地方都市	B-013	S-FORT津新町	三重県津市	信託 受益権	729	767	0.4
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)	586	599	0.3

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-015	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託 受益権	948	1,015	0.6
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)	263	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	732	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	930	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)	631	599	0.3
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)	345	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	645	657	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	1,345	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)	441	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	1,433	1,465	0.9
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	775	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	578	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)	469	426	0.2
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)	482	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	1,429	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	1,408	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	832	823	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	622	612	0.4
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	1,326	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)	563	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	1,030	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	1,427	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	929	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	764	720	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-051	S-RESIDENCE四日市元町	三重県四日市市	信託 受益権	743	720	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	670	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)	503	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	1,215	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	479	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	944	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	777	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)	537	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)	413	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	1,120	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	966	911	0.5
その他 地方都市	B-063	S-RESIDENCE表町	岡山市北区	信託 受益権	1,164	1,084	0.6
その他 地方都市	B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	堺市西区	信託 受益権	1,202	1,139	0.7
その他 地方都市	B-065	S-FORT大分長浜町	大分県大分市	信託 受益権	743	695	0.4
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	883	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	977	925	0.5
首都圏	C-004	S-FORT潮見	東京都江東区	信託 受益権	794	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	755	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	676	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,113	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
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)	771	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	630	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	577	587	0.3
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	562	520	0.3

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-015	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託 受益権	596	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	1,089	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	1,065	1,110	0.6
首都圏	C-018	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託 受益権	868	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	1,838	1,900	1.1
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	530	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	1,208	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	806	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉縣市川市	信託 受益権	1,634	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	1,519	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	530	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	5,359	5,400	3.1
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	862	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	600	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	676	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	815	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	647	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	650	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,481	3,365	2.0
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,367	1,248	0.7
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉縣市川市	信託 受益権	937	919	0.5
首都圏	C-036	S-FORT船橋海神	千葉県船橋市	信託 受益権	910	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	0.4
首都圏	C-038	S-FORT八王子	東京都八王子市	不動産 (現物)	474	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	1,221	1,200	0.7

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-040	S-FORT小田原栄町	神奈川県小田原市	不動産 (現物)	500	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)	365	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	645	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	1,142	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	967	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)	552	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	444	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	771	749	0.4
首都圏	C-049	S-FORT西船橋libre	千葉県船橋市	信託 受益権	1,097	1,058	0.6
首都圏	C-050	S-FORT板橋本町	東京都板橋区	信託 受益権	1,006	973	0.6
首都圏	C-051	S-FORT船橋海神East	千葉県船橋市	信託 受益権	982	942	0.5
首都圏	C-052	S-FORT八王子堀之内	東京都八王子市	信託 受益権	593	572	0.3
首都圏	C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	横浜市南区	信託 受益権	763	730	0.4
合計			-	-	171,821	171,472	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2026年1月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	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	1,490	1,510	4.2	1,480	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Brillier	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,790	2,800	3.7	2,780	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	1,470	1,480	3.9	1,460	3.7	4.0
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定 株式会社	860	868	4.1	856	3.9	4.3
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,830	1,840	4.6	1,830	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	877	880	4.1	874	3.9	4.2
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,380	3,410	4.0	3,360	4.1	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,380	3,440	3.8	3,360	3.9	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	897	908	4.1	885	3.9	4.3
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ 株式会社	717	726	4.1	707	3.9	4.3
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,520	1,540	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	2,480	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	943	945	4.0	942	3.8	4.2
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定 株式会社	567	564	3.9	568	3.8	4.1
A-030	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,410	2,440	3.9	2,400	4.0	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,160	4.0	2,120	4.1	4.2
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定 株式会社	1,460	1,470	4.1	1,450	3.9	4.3

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-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定 株式会社	475	478	4.4	473	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	874	880	4.7	872	4.5	4.9
A-036	S-FORT北円山	株式会社 谷澤総合鑑定所	488	489	4.3	488	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	929	940	4.4	917	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	870	4.3	849	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	1,120	4.4	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,710	1,730	3.7	1,700	3.8	3.9
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定 株式会社	1,050	1,060	3.7	1,040	3.5	3.9
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定 株式会社	621	627	3.8	618	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	729	736	4.5	726	4.3	4.7
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定 株式会社	328	329	4.7	327	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	3.8	1,730	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	662	670	4.4	654	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,200	1,210	4.4	1,180	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	608	618	4.1	597	3.9	4.3
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	376	380	4.1	371	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	323	4.0	4.4
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	632	635	3.9	631	4.0	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	770	775	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
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-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定 株式会社	1,950	1,980	3.8	1,930	3.6	4.0
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	456	461	4.3	450	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	819	825	4.2	817	4.3	4.4

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-067	S-FORT北千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	751	759	4.1	748	4.2	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	403	406	4.4	399	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	751	759	4.4	742	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	936	949	3.9	931	4.0	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	559	566	4.3	556	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	4,640	4,700	3.9	4,580	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	2,030	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	776	784	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	739	746	4.8	732	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定 所	725	734	3.8	721	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	629	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	626	630	4.9	622	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	470	475	4.3	468	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	438	442	4.5	436	4.3	4.7
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	912	925	4.2	907	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	525	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	1,050	1,060	3.9	1,050	4.0	4.1
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	1,470	1,490	4.5	1,440	4.3	4.7
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定 株式会社	1,140	1,150	4.7	1,120	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	765	777	4.1	751	3.9	4.3
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	622	629	4.2	614	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

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-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社 谷澤総合鑑定所	569	575	3.9	566	4.0	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	533	541	4.2	525	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	563	576	3.7	558	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	359	365	4.5	357	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	439	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	1,000	1,020	4.5	995	4.3	4.7
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,070	4.2	1,080	4.3	4.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社 谷澤総合鑑定所	782	788	4.3	779	4.4	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定 株式会社	658	667	3.9	654	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	368	3.9	363	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
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定 株式会社	1,240	1,260	4.3	1,220	4.1	4.5
A-109	S-RESIDENCE熱田II	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,150	1,140	4.1	1,150	4.2	4.3
A-110	S-RESIDENCE 堀田North	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,090	1,080	4.3	1,090	4.4	4.5
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	760	765	4.1	758	4.2	4.3
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	672	677	5.3	666	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	793	795	4.4	790	4.2	4.5
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	826	836	5.0	822	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

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-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	451	459	5.1	448	4.9	5.3
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	931	944	4.1	925	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	2,370	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	644	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	1,130	4.6	5.0
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	316	319	4.7	315	4.8	4.9
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	899	910	4.0	894	3.8	4.2
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,080	4.9	1,080	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	350	356	3.9	343	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-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	1,470	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	1,520	1,540	6.0	1,500	5.8	6.2
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定 株式会社	808	818	5.1	798	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	610	618	5.1	602	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	448	451	5.1	445	4.9	5.3
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ 株式会社	509	544	4.5	497	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,480	1,490	4.9	1,470	4.7	5.1
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	1,470	4.7	5.1
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	859	855	4.7	860	4.5	4.9
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	631	632	4.7	631	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

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-046	S-FORT一宮本町	株式会社 谷澤総合鑑定所	648	651	4.6	646	4.7	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,350	3.9	1,320	4.0	4.1
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,580	1,590	4.8	1,560	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	779	778	4.9	779	5.0	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	779	788	4.9	775	5.0	5.1
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	726	732	4.5	724	4.6	4.7
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ 株式会社	494	498	4.0	489	3.8	4.2
B-055	S-RESIDENCE 勝川駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,220	1,230	4.9	1,210	4.7	5.1
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	480	485	5.0	478	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	910	907	4.9	911	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	816	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	522	527	4.6	520	4.7	4.8
B-060	S-FORT鹿児島鳴池	株式会社 谷澤総合鑑定所	401	405	4.6	399	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	1,080	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	935	953	4.9	916	4.7	5.1
B-063	S-RESIDENCE表町	JLL森井鑑定 株式会社	1,140	1,150	4.6	1,120	4.4	4.8
B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	一般財団法人 日本不動産研究所	1,190	1,200	4.4	1,170	4.2	4.5
B-065	S-FORT大分長浜町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	729	736	4.9	722	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	1,220	1,240	3.5	1,210	3.6	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,160	1,170	3.8	1,140	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,140	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	937	947	4.1	932	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	951	965	4.0	937	3.8	4.2

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-010	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	997	1,010	4.9	984	4.6	5.2
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	927	934	3.9	919	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	717	3.6	705	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	729	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	800	815	3.8	793	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	1,290	1,310	4.0	1,280	4.1	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	1,150	4.0	1,130	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	617	625	4.3	609	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	1,680	1,690	3.6	1,660	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,040	1,050	3.9	1,030	4.0	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,160	2,140	3.9	2,170	4.0	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,750	1,770	3.9	1,720	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	584	598	3.4	578	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	5,900	5,980	3.7	5,820	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	899	915	3.9	892	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	696	704	3.8	692	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	777	790	3.7	763	3.5	3.9
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	888	901	4.1	875	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	760	3.8	745	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	666	670	4.8	661	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,620	3,700	3.5	3,590	3.6	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,410	1,430	3.9	1,390	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	1,080	1,110	3.7	1,070	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	1,120	1,140	3.9	1,110	3.7	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 (%)
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	859	870	4.0	848	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	1,310	1,340	3.6	1,300	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	527	532	4.8	521	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	391	398	3.6	384	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	364	369	3.7	359	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	1,230	1,250	3.1	1,200	2.9	3.3
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社 谷澤総合鑑定所	970	974	4.0	968	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	552	555	3.8	550	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	802	812	4.0	798	4.1	4.2
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.9	1,060	3.7	4.1
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,040	1,060	3.7	1,020	3.5	3.9
C-051	S-FORT船橋海神East	日本ヴァリュアーズ 株式会社	994	1,010	4.1	978	3.9	4.3
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本ヴァリュアーズ 株式会社	581	589	4.2	573	4.0	4.4
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	768	776	3.8	765	3.9	4.0
合計			195,950	198,082	-	194,319	-	-

(注) 算定期間を10年とし、初年度は4.1%、2～10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	1,490	1,013
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,223
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,790	1,755
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,470	912
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	605
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,830	1,531
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	877	593
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,380	2,131
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,380	2,161
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	897	608
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	717	499
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,520	1,028
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,450	1,682
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	943	738
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	567	453
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,410	1,659
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,130	1,413
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,046
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	475	426
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	874	698
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	488	385
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	929	884
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	860	788
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	869
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,710	1,229
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,050	832
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	621	495
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	438	436
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	729	606
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	328	277
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,352
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,046
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	662	577
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,200	1,034
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	608	511
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	376	328
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	328	312
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	632	507
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	725
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	548	521
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	287
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,950	1,685
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	456	363
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	819	680
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	617
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	403	387
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	326	296
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	751	660

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-071	S-FORT熱田花町	株式会社谷澤総合鑑定所	936	803
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	559	462
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,640	4,263
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,736
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	776	659
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	739	652
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	725	644
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	583
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	626	525
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	543	454
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定株式会社	470	432
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	438	373
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	912	759
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	528	429
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	960
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,143
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,470	1,381
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,040
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	765	736
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	622	592
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	578
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	569	507
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	533	522
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	563	501
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	477	461
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	359	312
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	444	400
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,066
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	1,000	914
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	946
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	782	722
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	658	623
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ株式会社	366	351
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	1,210
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	1,191
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	698	656
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定株式会社	1,240	1,181
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,088
A-110	S-RESIDENCE堀田North	株式会社谷澤総合鑑定所	1,090	1,012
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社谷澤総合鑑定所	760	726
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	643	432
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	672	524
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,940	2,071
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	793	600
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	826	599
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,130	883

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-009	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	451	343
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	931	746
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,350	1,751
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	850	689
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	649	548
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,130	889
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	316	239
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	899	700
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	852
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	598	600
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	350	330
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	648	612
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	1,285
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	421	414
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,520	1,363
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	808	728
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	610	544
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	448	440
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	509	462
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,480	1,368
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,470	1,310
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	859	763
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	631	570
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,240
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	648	516
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	956
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,580	1,323
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,030	871
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	779	687
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	779	679
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	726	621
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	494	480
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,129
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	480	446
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	910	848
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	805	716
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	522	498
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社谷澤総合鑑定所	401	382
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,063
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	935	898
B-063	S-RESIDENCE表町	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,076
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	一般財団法人日本不動産研究所	1,190	1,137
B-065	S-FORT大分長浜町	日本ヴァリュアーズ株式会社	729	694
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,240	841
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	937
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,160	756
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	697

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-007	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	937	646
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,069
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	951	800
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	997	727
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	927	604
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	711	553
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	733	536
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	800	566
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,038
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,014
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	821
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,120	1,773
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	617	508
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,680	1,137
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	771
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	1,583
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,750	1,486
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	584	515
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,900	5,230
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	899	838
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	696	577
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	777	657
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	888	788
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	750	624
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	666	616
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,620	3,368
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,410	1,310
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,080	898
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,120	867
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	859	748
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	508	449
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,310	1,167
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	527	471
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	391	360
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	364	351
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	629	593
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,230	1,111
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	970	917
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	552	520
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	428
C-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	802	744
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,055
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,040	970
C-051	S-FORT船橋海神East	日本ヴァリュアーズ株式会社	994	939
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本ヴァリュアーズ株式会社	581	570
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	株式会社谷澤総合鑑定所	768	728
合計			195,950	162,933

(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（2026年1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	3,459.04	93.3	90	84	1	6,748
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,472.84	96.2	94	90	1	7,834
A-008	S-RESIDENCE 難波Brillier	3,631.60	3,561.01	98.1	154	151	1	11,599
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,822
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,800.34	98.2	56	55	1	3,951
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,130.15	96.9	75	73	1	9,973
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,252.00	98.5	59	58	1	4,360
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,271.57	97.7	166	162	1	14,384
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,487.49	99.0	167	165	1	13,879
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,988.56	100.0	28	28	1	4,114
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,511
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,128.01	98.1	81	80	1	6,908
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,666.95	95.2	168	160	1	11,335
A-027	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,803
A-028	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,330
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,542.86	96.0	148	142	1	10,669
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,385.56	94.1	56	53	1	7,769
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,445.24	97.3	84	81	1	6,634
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,581.93	93.1	29	27	1	2,399
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,794.96	97.4	63	61	1	4,859
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,613.38	100.0	49	49	1	2,806
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,719
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,914.33	95.4	51	48	1	4,142
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,011.62	97.0	66	64	1	5,533
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,039.02	97.9	90	88	1	6,877
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,364.97	92.7	48	45	1	4,163
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,809
A-046	S-FORT上社	1,029.42	980.40	95.2	42	40	1	2,375

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-047	S-RESIDENCE宮の森	1,954.81	1,862.83	95.3	22	21	1	3,499
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,204.96	100.0	24	24	1	1,905
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,344.07	97.9	95	93	1	6,953
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,192.40	98.9	88	87	1	5,962
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,267.52	95.8	46	44	1	3,239
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,337.33	95.1	100	95	1	6,227
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,869
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	720.69	100.0	20	20	1	1,936
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,864
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	1,003.97	100.0	44	44	1	3,103
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,763.56	98.3	59	58	1	4,271
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,229.91	100.0	55	55	1	3,349
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,191.66	100.0	31	31	1	1,935
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,524.84	97.2	36	35	1	8,325
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	978.65	97.5	39	38	1	2,365
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,584.71	96.8	57	55	1	3,981
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,520.00	95.0	40	38	1	3,324
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,403.18	95.9	24	23	1	2,368
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,108.64	96.3	29	28	1	1,962
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	1,425.16	94.3	36	34	1	3,980
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	942.94	91.5	35	32	1	2,308
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,292.36	98.3	130	128	1	20,053
A-074	S-RESIDENCE葵II	3,215.72	3,215.72	100.0	95	95	1	9,359
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,391.41	95.9	41	39	1	3,441
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,360.60	100.0	66	66	1	4,007
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,047.44	97.7	44	43	1	2,985
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,380.28	100.0	44	44	1	3,367
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,159.25	100.0	40	40	1	3,809
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,466.79	97.8	45	44	1	2,859
A-081	S-FORT八事	1,023.54	1,023.54	100.0	42	42	1	2,664

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-082	S-FORT札幌北5条	1,643.20	1,575.34	95.9	48	46	1	2,586
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,321.43	96.9	33	32	1	2,331
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,435.75	96.6	58	56	1	4,139
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	796.80	94.4	36	34	1	2,398
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,479.17	97.0	66	64	1	4,632
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	3,142.34	93.9	89	87	1	6,776
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,687
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,902
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,231.50	100.0	50	50	1	3,179
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,531.93	100.0	40	40	1	3,197
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	788.00	100.0	32	32	1	2,522
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,008.00	91.2	37	36	1	2,387
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	720.40	90.5	32	29	1	2,264
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	861.72	97.3	36	35	1	2,417
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,101.13	97.0	34	33	1	1,994
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	931.29	84.5	13	11	1	1,732
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,713
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,637.18	97.7	61	60	1	4,807
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	1,904.00	1,881.57	98.8	84	83	1	5,169
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,402.23	98.4	60	59	1	3,872
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	934.65	92.9	43	40	1	2,960
A-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,944
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 ホテルアパートメント	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	3,278
A-108	S-FORT古出来fiore	2,626.00	2,626.00	100.0	65	65	1	6,003
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	1,969.32	1,922.85	97.6	84	82	1	5,486
A-110	S-RESIDENCE堀田North	1,985.90	1,962.10	98.8	84	83	1	5,503

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-111	S-RESIDENCE山王	1,415.12	1,389.85	98.2	56	55	1	3,713
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,630.38	96.4	54	52	1	3,403
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,151.63	94.1	69	65	1	3,700
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,518.82	94.1	138	130	1	11,840
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,060.94	88.4	52	46	1	3,766
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,100.89	95.8	60	57	1	4,157
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	1,521.28	98.4	62	61	1	3,964
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,352.19	97.7	80	78	1	10,074
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,213.40	89.9	69	62	1	4,252
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,813
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,561.47	99.2	92	91	1	6,717
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	1,239.24	97.8	48	47	1	4,112
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,543.53	97.7	83	81	1	5,985
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,290.68	100.0	54	54	1	3,302
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	613.08	100.0	24	24	1	1,862
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,076.24	94.6	63	60	1	4,062
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,686.87	99.1	110	109	1	7,650
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,542.82	97.5	38	37	1	2,494
B-032	S-FORT湖南梅影 I	5,813.49	5,813.49	100.0	181	181	1	9,605
B-034	S-FORT大分寿町	3,067.08	2,928.06	95.5	82	79	1	4,860
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,840.53	93.4	79	75	1	4,108
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,398.60	93.5	48	45	1	2,456
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,398.34	100.0	37	37	1	2,968
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,920.28	98.3	122	120	1	8,522
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,192.88	96.6	94	91	1	7,575
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,604.42	100.0	42	42	1	4,798
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,320.58	89.8	90	81	1	4,522
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,512

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-045	S-FORT宇都宮南大通り	3,258.30	2,698.33	82.8	70	59	1	5,867
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,199.44	97.9	48	47	1	3,220
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,803.13	95.0	75	71	1	5,677
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,127.07	97.1	138	134	1	9,179
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,796.20	90.5	84	76	1	5,303
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,762.61	100.0	59	59	1	4,348
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,472.26	98.3	60	59	1	4,180
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,264.05	96.4	55	53	1	3,626
B-054	S-FORT江坂Fiore	868.84	868.84	100.0	28	28	1	2,480
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	2,761.34	2,706.66	98.0	101	99	1	6,636
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,074.03	89.7	39	35	1	2,422
B-057	S-FORT新潟白山公園	2,259.66	2,232.39	98.8	79	78	1	5,252
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,727.87	91.5	54	50	1	4,065
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	1,381.73	1,302.62	94.3	41	39	1	2,601
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,140.98	97.4	33	32	1	2,217
B-061	S-FORT長崎興善町	1,992.18	1,765.05	88.6	122	108	1	5,549
B-062	S-FORT大分岩田町	3,008.87	2,934.36	97.5	88	86	1	5,093
B-063	S-RESIDENCE表町	2,290.82	2,236.32	97.6	84	82	1	5,837
B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	1,974.15	1,974.15	100.0	88	88	1	5,854
B-065	S-FORT大分長浜町	2,020.65	1,855.91	91.8	64	59	1	3,707
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,607.40	100.0	70	70	1	5,419
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,422
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,042.48	100.0	52	52	1	4,646
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,638.21	95.4	66	63	1	5,133
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,353.73	96.9	47	45	1	4,318
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,664.08	96.4	83	80	1	5,875
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,387
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	913.50	93.3	45	42	1	2,979

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-014	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	3,197
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	1,295.87	93.8	36	33	1	5,232
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,436.86	98.6	70	69	1	5,641
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,416.13	98.4	62	61	1	4,968
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	876.63	89.2	37	33	1	2,631
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	2,054.86	100.0	61	61	1	6,361
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,111.41	94.1	52	49	1	4,242
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	1,816.59	92.8	93	86	1	7,168
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	536.60	100.0	16	16	1	2,275
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,919.59	96.2	153	146	1	23,414
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,115.00	97.1	37	36	1	4,437
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	928.26	93.3	32	30	1	2,973
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	741.21	89.7	40	36	1	2,953
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.45	94.9	59	56	1	4,064
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,330.09	97.2	29	28	1	3,429
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,253.33	98.0	49	48	1	3,868
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,663.57	92.8	141	131	1	12,985
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,508.55	97.3	35	34	1	6,135
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,233.44	96.1	50	48	1	4,313
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,442.04	95.3	64	61	1	4,979
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,210.31	98.0	50	49	1	4,132
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	1,027.96	98.0	46	45	1	2,989
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,377.29	96.1	46	45	1	5,150
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	927.96	92.5	40	37	1	2,909
C-041	S-FORT大森山王	404.91	404.91	100.0	15	15	1	1,598
C-042	S-FORT上池台	386.02	362.03	93.8	14	13	1	1,411
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	610.45	90.8	31	28	1	2,652

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-044	S-RESIDENCE 三田慶大前	794.24	768.34	96.7	29	28	1	4,171
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,444.68	100.0	56	56	1	4,641
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	583.70	93.3	30	28	1	2,318
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	1,250.18	95.8	46	44	1	3,575
C-049	S-FORT西船橋libre	1,172.49	1,172.49	100.0	51	51	1	4,665
C-050	S-FORT板橋本町	1,015.16	939.54	92.6	33	30	1	3,860
C-051	S-FORT船橋海神East	1,391.81	1,341.19	96.4	55	53	1	4,256
C-052	S-FORT八王子堀之内	993.63	941.07	94.7	29	27	1	2,661
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	876.00	876.00	100.0	40	40	1	3,505
	合計	377,246.59	365,687.47	96.9	11,531	11,186	189	908,160

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。

(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、2026年1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	184日間	21日間	21日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	45,816	4,290	3,597	51,772	72,329
賃貸事業収入	41,952	4,027	3,268	45,977	66,878
その他賃貸事業収入	3,864	262	328	5,795	5,451
②賃貸事業費用合計	9,152	764	583	10,704	17,310
管理委託費	1,565	158	143	2,194	2,828
公租公課	3,138	-	-	2,863	4,769
水道光熱費	509	151	106	1,577	800
修繕費	2,431	139	29	940	3,929
保険料	297	78	79	249	273
信託報酬	354	57	41	353	354
その他賃貸事業費用	855	178	183	2,525	4,353
③NOI (=①-②)	36,664	3,526	3,014	41,068	55,018
④減価償却費	12,156	2,174	1,778	14,458	14,314
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,508	1,352	1,236	26,609	40,703
⑥資本的支出	1,393	85	-	426	1,147
⑦NCF (=③-⑥)	35,270	3,441	3,014	40,641	53,871

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	39,058	24,795	64,589	27,032	90,971
賃貸事業収入	36,117	22,495	58,646	25,855	85,412
その他賃貸事業収入	2,940	2,299	5,943	1,177	5,558
②賃貸事業費用合計	6,199	5,264	15,271	7,378	15,222
管理委託費	2,103	1,430	2,778	1,036	3,049
公租公課	2,609	1,606	4,785	2,607	5,344
水道光熱費	406	304	1,143	390	640
修繕費	381	357	2,326	1,525	3,568
保険料	161	121	412	171	335
信託報酬	355	303	354	355	354
その他賃貸事業費用	182	1,140	3,470	1,293	1,930
③NOI (=①-②)	32,858	19,530	49,318	19,653	75,748
④減価償却費	8,734	6,294	18,179	6,328	19,533
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	24,124	13,235	31,138	13,325	56,215
⑥資本的支出	71,454	759	3,790	764	94
⑦NCF (=③-⑥)	△ 38,596	18,771	45,528	18,889	75,653

(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	184日間	184日間	184日間	26日間	184日間
①賃貸事業収益合計	85,285	25,901	21,805	9,988	41,961
賃貸事業収入	79,974	23,803	20,699	8,488	39,830
その他賃貸事業収入	5,310	2,097	1,106	1,499	2,131
②賃貸事業費用合計	15,357	4,825	4,967	1,124	8,539
管理委託費	3,042	1,510	1,134	312	1,757
公租公課	5,291	1,958	1,616	-	3,076
水道光熱費	670	205	155	151	387
修繕費	3,412	388	193	138	1,475
保険料	338	136	106	156	180
信託報酬	303	-	303	43	303
その他賃貸事業費用	2,298	626	1,456	322	1,356
③NOI (=①-②)	69,928	21,075	16,838	8,864	33,422
④減価償却費	19,216	4,725	4,135	3,700	10,062
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	50,711	16,350	12,702	5,163	23,360
⑥資本的支出	676	339	-	158	580
⑦NCF (=③-⑥)	69,251	20,735	16,838	8,705	32,841

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	71,406	22,838	13,995	67,307	53,165
賃貸事業収入	67,887	22,823	13,986	63,085	48,035
その他賃貸事業収入	3,518	14	9	4,221	5,129
②賃貸事業費用合計	14,960	3,212	2,526	15,651	7,325
管理委託費	2,314	-	-	2,651	1,802
公租公課	4,315	1,441	822	4,626	3,441
水道光熱費	707	-	-	616	254
修繕費	4,001	237	228	4,721	681
保険料	314	118	69	284	239
信託報酬	523	1,337	1,337	303	303
その他賃貸事業費用	2,782	76	68	2,446	601
③NOI (=①-②)	56,445	19,625	11,469	51,656	45,839
④減価償却費	13,793	5,518	3,578	13,540	10,890
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	42,651	14,107	7,890	38,115	34,948
⑥資本的支出	823	6,159	397	1,425	112
⑦NCF (=③-⑥)	55,621	13,466	11,071	50,230	45,726

(単位：千円)

物件番号	A-032	A-034	A-035	A-036	A-040
物件名称	S-FORT 大須観音	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条	S-FORT 北円山	S-FORT 中広通り
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	42,690	16,274	31,927	17,867	29,155
貸貸事業収入	39,432	14,549	28,731	16,140	26,980
その他貸貸事業収入	3,258	1,725	3,196	1,727	2,175
②貸貸事業費用合計	9,764	3,917	8,408	5,903	6,993
管理委託費	1,817	985	1,528	864	1,570
公租公課	3,260	1,124	2,716	1,578	1,733
水道光熱費	335	139	739	579	362
修繕費	1,685	916	1,109	1,789	1,012
保険料	192	124	229	127	141
信託報酬	303	-	303	-	303
その他貸貸事業費用	2,168	627	1,779	963	1,870
③NOI (=①-②)	32,925	12,357	23,519	11,964	22,161
④減価償却費	7,606	3,205	7,732	3,344	7,410
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	25,318	9,152	15,786	8,619	14,751
⑥資本的支出	473	2,056	5,344	107	13,067
⑦NCF (=③-⑥)	32,452	10,300	18,175	11,856	9,094

(単位：千円)

物件番号	A-041	A-042	A-043	A-044	A-045
物件名称	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	27,329	36,073	42,860	26,490	18,976
貸貸事業収入	25,239	32,869	40,174	24,229	16,587
その他貸貸事業収入	2,090	3,203	2,686	2,261	2,388
②貸貸事業費用合計	5,066	7,485	9,446	6,415	3,823
管理委託費	1,325	1,947	1,909	1,245	918
公租公課	1,772	2,228	2,791	1,774	1,348
水道光熱費	259	426	378	415	637
修繕費	560	939	2,203	1,124	257
保険料	138	162	156	124	86
信託報酬	303	303	303	303	-
その他貸貸事業費用	706	1,476	1,703	1,427	576
③NOI (=①-②)	22,262	28,588	33,414	20,075	15,152
④減価償却費	7,027	7,784	8,044	4,842	3,182
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	15,235	20,803	25,369	15,233	11,970
⑥資本的支出	-	2,067	-	94	-
⑦NCF (=③-⑥)	22,262	26,521	33,414	19,981	15,152

(単位：千円)

物件番号	A-046	A-047	A-048	A-049	A-050
物件名称	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Norodo	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	14,086	23,994	13,445	42,709	38,467
貸貸事業収入	12,244	20,917	11,145	38,418	35,447
その他貸貸事業収入	1,842	3,077	2,300	4,290	3,019
②貸貸事業費用合計	6,913	5,287	3,997	11,507	7,787
管理委託費	883	1,109	659	1,908	1,991
公租公課	812	1,981	948	3,209	2,970
水道光熱費	138	294	489	407	427
修繕費	2,456	594	1,298	1,289	405
保険料	88	175	99	183	157
信託報酬	-	303	-	303	303
その他貸貸事業費用	2,534	828	501	4,204	1,531
③NOI (=①-②)	7,173	18,707	9,448	31,201	30,679
④減価償却費	3,653	3,931	2,801	10,161	8,063
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	3,520	14,775	6,646	21,040	22,616
⑥資本的支出	42,330	-	3,850	970	189
⑦NCF (=③-⑥)	△ 35,156	18,707	5,598	30,231	30,490

(単位：千円)

物件番号	A-051	A-052	A-053	A-054	A-055
物件名称	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE	S-FORT 都島内代	S-FORT 都島KERS
運用日数	184日間	184日間	184日間	140日間	184日間
①貸貸事業収益合計	21,118	37,650	18,704	10,690	10,354
貸貸事業収入	19,735	36,662	16,801	10,443	10,130
その他貸貸事業収入	1,383	988	1,903	246	224
②貸貸事業費用合計	3,788	12,362	3,725	1,625	2,759
管理委託費	975	1,904	983	724	757
公租公課	1,316	2,335	1,143	-	774
水道光熱費	196	348	449	161	126
修繕費	614	5,237	431	371	314
保険料	104	180	81	54	53
信託報酬	-	303	-	-	-
その他貸貸事業費用	581	2,052	636	313	732
③NOI (=①-②)	17,330	25,287	14,979	9,064	7,595
④減価償却費	3,260	6,731	2,983	2,317	1,771
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	14,069	18,556	11,996	6,746	5,823
⑥資本的支出	787	2,179	1,238	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,543	23,108	13,740	9,064	7,595

(単位：千円)

物件番号	A-056	A-057	A-058	A-059	A-060
物件名称	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15	S-FORT 南郷通
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	11,167	19,082	26,019	22,058	12,344
貸貸事業収入	11,065	18,087	24,207	20,053	10,479
その他貸貸事業収入	101	994	1,811	2,005	1,865
②貸貸事業費用合計	2,239	4,576	6,673	5,289	3,619
管理委託費	778	1,142	1,375	1,332	694
公租公課	836	1,746	1,832	1,858	1,021
水道光熱費	121	339	266	502	212
修繕費	289	102	624	989	610
保険料	52	131	152	159	83
信託報酬	-	-	303	-	-
その他貸貸事業費用	160	1,114	2,118	447	996
③NOI (=①-②)	8,928	14,505	19,345	16,769	8,725
④減価償却費	1,669	4,139	4,974	3,703	1,868
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	7,258	10,366	14,371	13,065	6,856
⑥資本的支出	-	-	440	1,429	376
⑦NCF (=③-⑥)	8,928	14,505	18,904	15,339	8,348

(単位：千円)

物件番号	A-061	A-062	A-064	A-065	A-066
物件名称	S-FORT 姪浜	S-FORT 大阪同心	S-FORT 守山	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番
運用日数	21日間	184日間	26日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	2,147	51,752	2,570	14,260	25,775
貸貸事業収入	2,023	49,428	2,429	12,600	24,192
その他貸貸事業収入	123	2,324	141	1,660	1,582
②貸貸事業費用合計	250	8,240	607	4,735	5,988
管理委託費	116	2,584	178	920	1,398
公租公課	-	2,987	-	882	2,310
水道光熱費	61	538	69	182	262
修繕費	-	491	49	1,079	500
保険料	48	193	54	78	131
信託報酬	-	303	-	-	303
その他貸貸事業費用	24	1,140	255	1,592	1,082
③NOI (=①-②)	1,896	43,512	1,963	9,525	19,787
④減価償却費	925	7,902	1,200	3,522	6,011
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	971	35,609	762	6,002	13,776
⑥資本的支出	-	-	121	280	-
⑦NCF (=③-⑥)	1,896	43,512	1,842	9,244	19,787

(単位：千円)

物件番号	A-067	A-068	A-069	A-070	A-071
物件名称	S-FORT 北千種	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	21,198	14,533	13,432	25,058	26,486
貸貸事業収入	19,101	13,345	12,000	19,938	24,062
その他貸貸事業収入	2,097	1,188	1,431	5,120	2,424
②貸貸事業費用合計	7,285	3,767	4,361	5,453	7,950
管理委託費	1,079	888	667	223	1,040
公租公課	1,967	1,161	1,066	1,818	1,769
水道光熱費	189	129	422	2,104	145
修繕費	1,982	809	1,771	839	1,106
保険料	115	106	84	128	110
信託報酬	303	-	-	303	303
その他貸貸事業費用	1,648	671	350	34	3,473
③NOI (=①-②)	13,913	10,765	9,070	19,605	18,536
④減価償却費	4,981	2,653	2,326	2,023	4,123
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	8,931	8,112	6,743	17,582	14,413
⑥資本的支出	-	1,615	657	167	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,913	9,150	8,413	19,437	18,536

(単位：千円)

物件番号	A-072	A-073	A-074	A-075	A-076
物件名称	S-FORT 堀田通	S-FORT 警固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	16,720	125,748	58,674	20,171	25,553
貸貸事業収入	14,514	115,351	55,124	19,140	22,688
その他貸貸事業収入	2,205	10,397	3,550	1,031	2,864
②貸貸事業費用合計	4,087	23,813	10,998	6,497	4,770
管理委託費	862	4,955	2,291	1,159	1,026
公租公課	1,291	8,677	4,190	1,762	1,768
水道光熱費	143	1,571	777	152	295
修繕費	808	4,231	1,788	954	726
保険料	83	648	241	103	162
信託報酬	-	303	303	303	303
その他貸貸事業費用	896	3,425	1,405	2,061	487
③NOI (=①-②)	12,632	101,934	47,676	13,674	20,782
④減価償却費	3,650	14,441	10,467	3,161	5,788
⑤貸貸事業利益 (=③-④)	8,981	87,492	37,208	10,512	14,994
⑥資本的支出	-	12,035	-	-	187
⑦NCF (=③-⑥)	12,632	89,899	47,676	13,674	20,595

(単位：千円)

物件番号	A-077	A-078	A-079	A-080	A-081
物件名称	S-RESIDENCE 名駅南	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,812	21,044	24,582	18,088	14,936
賃貸事業収入	17,858	19,686	21,866	16,972	14,526
その他賃貸事業収入	1,954	1,357	2,716	1,116	410
②賃貸事業費用合計	4,248	5,497	5,194	3,135	3,803
管理委託費	927	960	1,344	835	885
公租公課	1,608	1,478	1,779	1,282	1,044
水道光熱費	216	278	251	154	257
修繕費	405	1,133	658	422	329
保険料	82	105	146	99	77
信託報酬	303	303	303	-	-
その他賃貸事業費用	703	1,236	709	341	1,210
③NOI (=①-②)	15,564	15,546	19,388	14,953	11,132
④減価償却費	2,659	4,465	3,576	3,613	4,149
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,904	11,081	15,811	11,339	6,982
⑥資本的支出	-	94	5,558	-	1,846
⑦NCF (=③-⑥)	15,564	15,451	13,830	14,953	9,286

(単位：千円)

物件番号	A-082	A-083	A-084	A-085	A-086
物件名称	S-FORT 札幌北5条	S-FORT 札幌元町	S-RESIDENCE 浄心Ⅱ	S-RESIDENCE 浅間町	S-FORT 大正 リヴィエール
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	16,137	14,742	26,872	15,150	29,573
賃貸事業収入	15,417	13,827	24,692	14,412	27,132
その他賃貸事業収入	720	914	2,180	738	2,441
②賃貸事業費用合計	3,987	3,769	5,147	3,959	7,682
管理委託費	1,013	922	1,181	789	1,516
公租公課	1,431	1,267	2,008	1,389	2,096
水道光熱費	395	465	307	184	304
修繕費	527	486	277	738	1,358
保険料	128	93	101	78	108
信託報酬	-	-	303	-	303
その他賃貸事業費用	491	534	967	778	1,993
③NOI (=①-②)	12,150	10,973	21,724	11,191	21,890
④減価償却費	3,647	3,259	3,854	2,660	5,923
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,502	7,714	17,869	8,530	15,966
⑥資本的支出	3,101	-	533	-	996
⑦NCF (=③-⑥)	9,048	10,973	21,191	11,191	20,893

(単位：千円)

物件番号	A-087	A-088	A-089	A-090	A-091
物件名称	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	62,573	47,484	38,535	23,202	21,505
賃貸事業収入	62,557	39,713	33,460	21,890	18,339
その他賃貸事業収入	15	7,770	5,075	1,312	3,166
②賃貸事業費用合計	5,590	8,208	5,707	7,945	7,138
管理委託費	-	1,507	1,380	1,135	1,162
公租公課	4,992	3,700	2,183	1,205	1,180
水道光熱費	-	655	586	411	436
修繕費	-	1,013	497	3,161	2,802
保険料	262	240	219	98	90
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	31	787	536	1,630	1,160
③NOI (=①-②)	56,983	39,276	32,827	15,256	14,367
④減価償却費	14,644	6,415	6,672	3,464	3,698
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	42,339	32,861	26,155	11,792	10,669
⑥資本的支出	-	-	193	2,942	1,424
⑦NCF (=③-⑥)	56,983	39,276	32,633	12,314	12,942

(単位：千円)

物件番号	A-092	A-093	A-094	A-095	A-096
物件名称	S-RESIDENCE 近代美術館前	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	19,907	15,351	15,638	14,907	15,409
賃貸事業収入	18,694	14,678	14,132	13,888	14,227
その他賃貸事業収入	1,213	673	1,505	1,018	1,182
②賃貸事業費用合計	3,110	3,451	3,811	4,049	3,653
管理委託費	892	818	1,131	872	960
公租公課	1,046	1,249	1,030	1,069	1,420
水道光熱費	146	256	190	134	240
修繕費	407	261	179	828	236
保険料	105	65	76	58	71
信託報酬	-	303	-	-	-
その他賃貸事業費用	511	495	1,202	1,087	723
③NOI (=①-②)	16,797	11,900	11,827	10,857	11,755
④減価償却費	3,724	2,343	2,309	2,353	3,087
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,073	9,556	9,518	8,504	8,667
⑥資本的支出	193	-	189	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	16,604	11,900	11,638	10,857	11,755

(単位：千円)

物件番号	A-097	A-098	A-099	A-100	A-101
物件名称	S-FORT 月寒	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-RESIDENCE 熱田一番
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	12,557	13,042	35,526	31,637	32,157
賃貸事業収入	11,924	11,273	33,715	28,090	30,814
その他賃貸事業収入	632	1,768	1,811	3,546	1,342
②賃貸事業費用合計	2,335	2,312	7,622	5,985	6,494
管理委託費	675	637	1,402	1,231	1,333
公租公課	1,049	731	3,171	1,914	3,085
水道光熱費	129	144	494	446	475
修繕費	125	570	750	918	346
保険料	74	87	163	192	135
信託報酬	-	-	303	303	405
その他賃貸事業費用	281	142	1,336	978	712
③NOI (=①-②)	10,222	10,729	27,904	25,651	25,662
④減価償却費	2,841	2,521	8,681	7,274	5,940
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	7,380	8,207	19,222	18,376	19,722
⑥資本的支出	-	565	57	2,371	322
⑦NCF (=③-⑥)	10,222	10,163	27,847	23,279	25,340

(単位：千円)

物件番号	A-102	A-103	A-104	A-105	A-106
物件名称	S-RESIDENCE 東海通	S-FORT 難波西	S-FORT 新大阪East	BON コンドミニアム 難波恵美須	オーステイ 新大阪駅前 ホテル アパートメント
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,236	18,576	11,560	32,538	32,538
賃貸事業収入	22,800	18,302	11,116	32,520	32,520
その他賃貸事業収入	1,436	274	444	18	18
②賃貸事業費用合計	5,686	3,910	3,182	3,244	3,425
管理委託費	1,039	1,109	851	162	162
公租公課	2,104	1,312	630	2,537	2,721
水道光熱費	315	221	146	-	-
修繕費	516	793	750	-	-
保険料	107	66	49	113	110
信託報酬	405	-	-	405	405
その他賃貸事業費用	1,198	408	755	25	25
③NOI (=①-②)	18,549	14,665	8,378	29,294	29,113
④減価償却費	4,782	3,029	1,147	5,987	4,536
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,767	11,636	7,231	23,306	24,577
⑥資本的支出	322	468	1,423	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	18,227	14,197	6,954	29,294	29,113

(単位：千円)

物件番号	A-107	A-108	A-109	A-110	A-111
物件名称	S-FORT 西九条	S-FORT 古出来fiore	S-RESIDENCE 熱田Ⅱ	S-RESIDENCE 堀田North	S-RESIDENCE 山王
運用日数	184日間	156日間	156日間	156日間	156日間
①賃貸事業収益合計	20,509	32,761	29,438	28,311	20,100
賃貸事業収入	18,998	29,183	27,936	26,380	18,602
その他賃貸事業収入	1,511	3,577	1,502	1,931	1,497
②賃貸事業費用合計	5,138	5,146	3,951	4,962	2,729
管理委託費	1,261	1,309	1,196	1,312	993
公租公課	1,275	-	-	-	-
水道光熱費	374	260	485	322	268
修繕費	964	1,017	800	901	369
保険料	87	150	127	115	81
信託報酬	405	343	343	343	343
その他賃貸事業費用	769	2,065	997	1,966	673
③NOI (=①-②)	15,370	27,614	25,486	23,349	17,370
④減価償却費	1,701	4,695	5,780	5,409	2,835
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,669	22,919	19,706	17,939	14,534
⑥資本的支出	2,261	173	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	13,109	27,441	25,486	23,349	17,370

(単位：千円)

物件番号	B-003	B-004	B-005	B-006	B-007
物件名称	S-FORT 四日市元町	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,329	26,823	75,278	25,626	28,762
賃貸事業収入	20,139	22,081	70,658	24,055	25,676
その他賃貸事業収入	2,190	4,742	4,620	1,570	3,085
②賃貸事業費用合計	6,094	13,376	13,748	6,690	6,092
管理委託費	1,366	1,499	2,388	1,573	1,655
公租公課	1,110	1,461	4,519	2,289	1,414
水道光熱費	849	1,229	429	498	1,057
修繕費	1,154	6,650	3,083	1,272	1,085
保険料	101	153	304	173	131
信託報酬	355	355	303	303	-
その他賃貸事業費用	1,157	2,027	2,718	580	748
③NOI (=①-②)	16,234	13,447	61,530	18,935	22,669
④減価償却費	5,693	7,295	15,286	6,596	7,020
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	10,541	6,151	46,243	12,339	15,649
⑥資本的支出	59,787	1,344	483	817	3,730
⑦NCF (=③-⑥)	△ 43,553	12,102	61,046	18,118	18,939

(単位：千円)

物件番号	B-008	B-009	B-011	B-012	B-013
物件名称	S-FORT 佐賀本庄	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	36,231	13,625	25,633	64,590	29,107
賃貸事業収入	35,533	13,308	24,117	60,751	25,660
その他賃貸事業収入	698	316	1,515	3,839	3,447
②賃貸事業費用合計	5,525	2,674	5,414	11,460	11,378
管理委託費	-	-	1,464	3,245	1,467
公租公課	2,940	968	1,500	3,872	1,731
水道光熱費	-	-	985	666	951
修繕費	873	206	870	1,634	5,093
保険料	301	99	113	404	155
信託報酬	1,337	1,337	303	303	303
その他賃貸事業費用	72	62	176	1,332	1,675
③NOI (=①-②)	30,706	10,951	20,219	53,129	17,729
④減価償却費	13,326	5,063	4,525	17,170	7,660
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,379	5,887	15,694	35,959	10,069
⑥資本的支出	576	435	7,832	55,986	1,526
⑦NCF (=③-⑥)	30,129	10,515	12,386	△ 2,856	16,203

(単位：千円)

物件番号	B-014	B-015	B-016	B-017	B-021
物件名称	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT 江坂垂水町
運用日数	184日間	184日間	21日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	23,735	44,940	3,493	10,568	26,222
賃貸事業収入	21,858	39,457	3,421	10,563	24,067
その他賃貸事業収入	1,876	5,483	71	5	2,154
②賃貸事業費用合計	9,293	10,319	557	2,658	6,378
管理委託費	1,153	3,526	205	1,047	1,384
公租公課	1,376	2,828	-	912	1,600
水道光熱費	1,078	1,866	167	85	183
修繕費	4,816	827	36	302	1,681
保険料	119	304	97	83	118
信託報酬	-	303	35	-	303
その他賃貸事業費用	749	662	15	227	1,105
③NOI (=①-②)	14,442	34,621	2,935	7,909	19,844
④減価償却費	5,227	13,984	2,307	2,705	5,363
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	9,214	20,637	628	5,204	14,481
⑥資本的支出	1,218	2,467	-	-	223
⑦NCF (=③-⑥)	13,223	32,154	2,935	7,909	19,620

(単位：千円)

物件番号	B-022	B-024	B-026	B-027	B-028
物件名称	S-FORT 新潟本町	S-FORT 熊本呉服町	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 佐賀天神
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	21日間
①賃貸事業収益合計	35,340	21,338	11,665	27,729	4,761
賃貸事業収入	34,403	18,965	10,702	23,264	3,167
その他賃貸事業収入	937	2,372	962	4,465	1,594
②賃貸事業費用合計	8,015	5,126	2,936	7,974	636
管理委託費	1,813	1,108	708	1,573	162
公租公課	3,435	1,904	709	2,591	-
水道光熱費	371	328	154	1,184	318
修繕費	709	627	521	1,329	15
保険料	163	203	52	275	84
信託報酬	303	-	-	303	35
その他賃貸事業費用	1,216	953	789	717	21
③NOI (=①-②)	27,325	16,212	8,728	19,754	4,125
④減価償却費	8,159	5,107	1,692	4,614	1,488
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,166	11,104	7,036	15,140	2,636
⑥資本的支出	134	212	80	532	29,245
⑦NCF (=③-⑥)	27,190	15,999	8,648	19,222	△ 25,120

(単位：千円)

物件番号	B-029	B-030	B-032	B-033	B-034
物件名称	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 湖南梅影 I	S-FORT 江坂公園	S-FORT 大分寿町
運用日数	184日間	184日間	184日間	140日間	184日間
①賃貸事業収益合計	51,746	14,878	63,520	28,638	31,555
賃貸事業収入	45,409	13,444	57,679	25,368	27,787
その他賃貸事業収入	6,336	1,434	5,841	3,269	3,767
②賃貸事業費用合計	9,400	4,670	9,604	5,839	9,550
管理委託費	2,896	662	2,622	1,942	1,637
公租公課	3,331	1,293	2,942	1,149	2,572
水道光熱費	444	111	1,515	414	1,202
修繕費	733	973	1,633	334	2,042
保険料	382	113	546	161	206
信託報酬	303	-	303	229	303
その他賃貸事業費用	1,308	1,514	41	1,607	1,585
③NOI (=①-②)	42,345	10,208	53,916	22,798	22,005
④減価償却費	12,192	4,123	10,310	5,072	8,946
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	30,153	6,085	43,606	17,725	13,059
⑥資本的支出	1,638	-	-	107	1,560
⑦NCF (=③-⑥)	40,707	10,208	53,916	22,690	20,444

(単位：千円)

物件番号	B-035	B-036	B-037	B-038	B-039
物件名称	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉	S-FORT 新潟駅前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	25,885	16,252	18,642	53,339	48,981
賃貸事業収入	23,715	14,127	16,829	49,638	45,909
その他賃貸事業収入	2,170	2,125	1,812	3,701	3,072
②賃貸事業費用合計	8,292	4,340	5,788	11,121	7,630
管理委託費	2,101	1,291	1,069	2,584	2,489
公租公課	3,033	1,262	1,310	4,125	3,003
水道光熱費	353	225	1,001	490	272
修繕費	983	815	1,081	1,264	457
保険料	255	122	165	320	204
信託報酬	303	-	-	303	303
その他賃貸事業費用	1,261	623	1,161	2,033	897
③NOI (=①-②)	17,593	11,911	12,853	42,217	41,351
④減価償却費	6,481	3,602	1,910	8,794	10,726
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,111	8,308	10,942	33,422	30,624
⑥資本的支出	475	4,187	1,753	22,146	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,118	7,724	11,099	20,070	41,351

(単位：千円)

物件番号	B-041	B-042	B-043	B-044	B-045
物件名称	S-FORT 四日市arcam	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
運用日数	184日間	21日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	32,004	3,425	32,450	23,636	41,811
賃貸事業収入	27,343	3,068	27,033	20,227	37,306
その他賃貸事業収入	4,660	357	5,416	3,409	4,504
②賃貸事業費用合計	8,358	431	10,984	6,204	9,785
管理委託費	1,362	40	1,709	1,157	2,237
公租公課	1,939	-	2,802	1,561	1,954
水道光熱費	1,063	66	1,637	730	252
修繕費	1,100	145	2,123	895	2,791
保険料	167	61	295	130	215
信託報酬	303	35	303	303	303
その他賃貸事業費用	2,420	82	2,111	1,425	2,031
③NOI (=①-②)	23,645	2,994	21,466	17,432	32,025
④減価償却費	7,617	997	8,654	5,543	9,587
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	16,028	1,997	12,812	11,888	22,437
⑥資本的支出	94	153	7,896	728	-
⑦NCF (=③-⑥)	23,550	2,840	13,569	16,703	32,025

(単位：千円)

物件番号	B-046	B-047	B-048	B-049	B-050
物件名称	S-FORT 一宮本町	S-RESIDENCE 千里丘	S-RESIDENCE 高井田Central	S-RESIDENCE 堺市駅前	S-FORT 新潟笹口
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	20,651	34,738	59,081	35,728	27,005
賃貸事業収入	19,263	33,176	53,882	32,463	25,418
その他賃貸事業収入	1,388	1,561	5,199	3,264	1,587
②賃貸事業費用合計	4,898	7,313	13,491	8,855	5,844
管理委託費	1,112	1,669	2,962	1,726	1,667
公租公課	1,702	2,260	4,198	2,557	2,341
水道光熱費	236	508	1,289	1,211	254
修繕費	953	1,343	1,832	1,676	405
保険料	94	132	255	139	113
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	799	1,095	2,649	1,240	757
③NOI (=①-②)	15,753	27,425	45,590	26,872	21,160
④減価償却費	4,440	7,977	10,347	5,619	5,429
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	11,313	19,447	35,242	21,253	15,731
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	15,753	27,425	45,590	26,872	21,160

(単位：千円)

物件番号	B-051	B-052	B-053	B-054	B-055
物件名称	S-RESIDENCE 四日市元町	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
運用日数	184日間	21日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,269	2,851	23,478	14,858	44,541
賃貸事業収入	24,255	2,621	21,640	14,188	40,197
その他賃貸事業収入	2,013	230	1,838	669	4,344
②賃貸事業費用合計	6,046	447	6,300	3,247	9,228
管理委託費	1,238	36	1,036	822	2,385
公租公課	1,565	-	1,893	952	3,960
水道光熱費	923	58	907	126	529
修繕費	457	-	1,175	602	979
保険料	111	55	100	68	186
信託報酬	303	35	303	-	303
その他賃貸事業費用	1,446	261	884	676	883
③NOI (=①-②)	20,222	2,404	17,177	11,611	35,313
④減価償却費	6,552	875	4,782	2,527	8,283
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	13,669	1,528	12,394	9,084	27,029
⑥資本的支出	-	-	-	269	-
⑦NCF (=③-⑥)	20,222	2,404	17,177	11,341	35,313

(単位：千円)

物件番号	B-056	B-057	B-058	B-059	B-060
物件名称	S-FORT 高松中野町	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
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,271	31,978	24,368	17,240	13,652
賃貸事業収入	14,347	31,746	22,779	16,012	12,963
その他賃貸事業収入	923	232	1,588	1,228	688
②賃貸事業費用合計	3,920	6,400	6,419	3,347	3,479
管理委託費	831	1,927	1,225	871	772
公租公課	1,042	3,063	1,655	1,650	1,376
水道光熱費	144	254	569	169	160
修繕費	635	75	849	293	585
保険料	79	139	138	100	84
信託報酬	303	405	405	-	-
その他賃貸事業費用	883	534	1,577	262	500
③NOI (=①-②)	11,350	25,578	17,949	13,892	10,173
④減価償却費	3,160	6,908	5,975	3,441	2,914
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	8,189	18,670	11,973	10,451	7,258
⑥資本的支出	-	-	322	322	390
⑦NCF (=③-⑥)	11,350	25,578	17,626	13,570	9,782

(単位：千円)

物件番号	B-061	B-062	B-063	B-064	B-065
物件名称	S-FORT 長崎興善町	S-FORT 大分岩田町	S-RESIDENCE 表町	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	S-FORT 大分長浜町
運用日数	184日間	184日間	156日間	41日間	41日間
①賃貸事業収益合計	34,582	31,140	33,439	8,045	4,992
賃貸事業収入	32,234	28,808	30,045	7,711	4,717
その他賃貸事業収入	2,347	2,331	3,393	334	275
②賃貸事業費用合計	10,788	8,202	3,730	541	604
管理委託費	1,263	1,334	1,341	333	188
公租公課	2,630	2,833	-	-	-
水道光熱費	457	282	809	36	0
修繕費	1,593	916	430	-	-
保険料	143	188	131	31	30
信託報酬	405	405	343	106	106
その他賃貸事業費用	4,293	2,240	674	33	277
③NOI (=①-②)	23,793	22,937	29,708	7,503	4,388
④減価償却費	5,902	7,125	7,495	1,327	877
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	17,891	15,812	22,213	6,176	3,510
⑥資本的支出	558	1,642	-	-	551
⑦NCF (=③-⑥)	23,235	21,295	29,708	7,503	3,836

(単位：千円)

物件番号	C-001	C-002	C-004	C-006	C-007
物件名称	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	34,016	29,190	30,667	32,781	28,015
賃貸事業収入	31,849	25,616	27,760	30,671	25,600
その他賃貸事業収入	2,166	3,573	2,907	2,110	2,414
②賃貸事業費用合計	6,958	7,465	4,919	7,299	6,343
管理委託費	2,285	1,605	1,697	1,770	1,572
公租公課	1,956	1,380	1,397	1,765	1,361
水道光熱費	411	462	500	236	202
修繕費	965	2,698	446	1,435	1,424
保険料	144	87	81	121	80
信託報酬	354	329	354	329	329
その他賃貸事業費用	840	902	439	1,641	1,373
③NOI (=①-②)	27,057	21,724	25,748	25,482	21,671
④減価償却費	8,023	6,512	6,085	6,595	5,394
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,034	15,212	19,662	18,886	16,276
⑥資本的支出	273	3,424	183	191	388
⑦NCF (=③-⑥)	26,784	18,299	25,564	25,290	21,283

(単位：千円)

物件番号	C-008	C-009	C-010	C-012	C-013
物件名称	S-FORT 舞浜	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	38,780	27,299	29,660	19,963	18,747
賃貸事業収入	35,371	25,729	29,520	19,620	18,372
その他賃貸事業収入	3,408	1,570	140	343	375
②賃貸事業費用合計	5,991	6,443	3,979	1,802	3,861
管理委託費	1,735	2,205	1,309	-	1,173
公租公課	1,418	1,645	2,262	1,151	1,243
水道光熱費	616	762	-	-	164
修繕費	889	486	258	243	451
保険料	102	98	115	84	82
信託報酬	354	405	-	303	303
その他賃貸事業費用	874	840	34	19	442
③NOI (=①-②)	32,788	20,856	25,681	18,160	14,885
④減価償却費	6,683	3,996	7,805	3,344	3,959
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	26,104	16,860	17,876	14,816	10,926
⑥資本的支出	81	3,058	-	9,419	102
⑦NCF (=③-⑥)	32,706	17,797	25,681	8,741	14,783

(単位：千円)

物件番号	C-014	C-015	C-016	C-017	C-018
物件名称	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	21,176	18,853	33,362	33,648	31,280
賃貸事業収入	19,099	18,792	31,300	32,571	29,174
その他賃貸事業収入	2,077	61	2,061	1,077	2,106
②賃貸事業費用合計	3,763	3,120	5,781	6,739	5,910
管理委託費	1,185	1,160	1,345	2,014	1,873
公租公課	1,542	1,226	1,822	1,861	1,425
水道光熱費	134	162	138	257	425
修繕費	486	37	1,145	1,191	1,072
保険料	150	62	97	109	114
信託報酬	-	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	265	167	928	999	693
③NOI (=①-②)	17,412	15,732	27,580	26,909	25,370
④減価償却費	2,664	4,247	6,892	6,806	6,443
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	14,748	11,485	20,687	20,102	18,926
⑥資本的支出	318	-	75	1,282	193
⑦NCF (=③-⑥)	17,094	15,732	27,504	25,627	25,177

(単位：千円)

物件番号	C-019	C-020	C-021	C-022	C-023
物件名称	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	59,188	18,031	39,462	26,249	49,109
賃貸事業収入	54,282	16,922	37,526	24,731	48,000
その他賃貸事業収入	4,906	1,109	1,935	1,517	1,109
②賃貸事業費用合計	10,602	4,073	6,307	6,560	7,354
管理委託費	3,078	1,301	1,901	1,362	2,249
公租公課	5,215	1,036	2,348	1,435	3,238
水道光熱費	883	275	290	310	437
修繕費	655	1,236	830	1,513	620
保険料	437	77	149	96	161
信託報酬	303	-	303	303	303
その他賃貸事業費用	28	146	483	1,537	344
③NOI (=①-②)	48,586	13,957	33,155	19,689	41,754
④減価償却費	11,730	3,233	5,420	5,060	7,383
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	36,855	10,724	27,734	14,628	34,371
⑥資本的支出	2,082	364	316	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	46,503	13,593	32,838	19,689	41,754

(単位：千円)

物件番号	C-024	C-025	C-026	C-027	C-028
物件名称	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	S-FORT 川崎神明町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	49,586	14,004	153,940	29,428	20,400
賃貸事業収入	43,448	13,040	139,266	27,453	18,428
その他賃貸事業収入	6,137	963	14,674	1,975	1,972
②賃貸事業費用合計	12,686	3,062	32,790	5,714	5,083
管理委託費	2,321	852	12,872	1,976	1,377
公租公課	1,829	676	9,524	2,118	1,177
水道光熱費	410	55	766	375	222
修繕費	6,091	574	6,429	573	1,323
保険料	137	49	636	186	98
信託報酬	303	253	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,591	601	2,256	180	579
③NOI (=①-②)	36,899	10,941	121,149	23,714	15,317
④減価償却費	4,153	1,317	17,570	3,727	3,027
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	32,745	9,624	103,578	19,986	12,289
⑥資本的支出	1,546	118	1,878	767	777
⑦NCF (=③-⑥)	35,352	10,823	119,270	22,946	14,540

(単位：千円)

物件番号	C-029	C-030	C-031	C-032	C-033
物件名称	S-FORT 本八幡Mairie	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	20,300	25,313	22,094	24,446	86,826
賃貸事業収入	17,839	23,945	20,387	23,378	80,510
その他賃貸事業収入	2,460	1,368	1,706	1,068	6,316
②賃貸事業費用合計	5,428	6,590	5,197	5,321	17,427
管理委託費	1,383	1,267	1,890	1,740	4,422
公租公課	835	1,147	1,325	1,277	5,448
水道光熱費	249	268	224	318	1,258
修繕費	1,350	2,194	1,023	679	3,754
保険料	70	90	108	96	301
信託報酬	303	303	303	303	303
その他賃貸事業費用	1,236	1,317	321	906	1,939
③NOI (=①-②)	14,872	18,722	16,896	19,124	69,399
④減価償却費	2,226	3,103	3,442	5,200	11,931
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	12,645	15,618	13,454	13,924	57,467
⑥資本的支出	908	929	491	247	2,164
⑦NCF (=③-⑥)	13,963	17,793	16,405	18,877	67,234

(単位：千円)

物件番号	C-034	C-035	C-036	C-037	C-038
物件名称	S-FORT 亀戸	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	39,576	27,692	30,559	24,028	17,751
賃貸事業収入	36,754	26,638	28,654	22,733	16,813
その他賃貸事業収入	2,822	1,054	1,905	1,295	937
②賃貸事業費用合計	8,813	5,002	6,954	6,595	5,768
管理委託費	2,489	1,666	1,442	1,421	1,498
公租公課	2,666	1,777	1,710	1,708	1,000
水道光熱費	384	311	157	294	203
修繕費	2,015	393	1,404	1,044	1,995
保険料	187	90	94	91	76
信託報酬	303	303	303	303	-
その他賃貸事業費用	765	458	1,840	1,731	994
③NOI (=①-②)	30,763	22,690	23,605	17,432	11,983
④減価償却費	6,912	3,778	3,826	4,278	3,369
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	23,851	18,911	19,778	13,154	8,613
⑥資本的支出	6,486	-	94	4,574	1,195
⑦NCF (=③-⑥)	24,277	22,690	23,510	12,858	10,787

(単位：千円)

物件番号	C-039	C-040	C-041	C-042	C-043
物件名称	S-RESIDENCE 北千住reiz	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	33,724	18,713	9,894	9,358	17,118
賃貸事業収入	30,255	18,010	9,586	8,914	17,018
その他賃貸事業収入	3,468	702	307	444	100
②賃貸事業費用合計	7,377	4,997	1,595	1,498	3,916
管理委託費	2,643	1,583	790	843	995
公租公課	1,893	848	490	446	1,147
水道光熱費	387	280	31	33	143
修繕費	1,241	1,420	176	69	1,124
保険料	102	76	23	23	52
信託報酬	303	-	-	-	303
その他賃貸事業費用	804	789	84	82	149
③NOI (=①-②)	26,347	13,716	8,298	7,859	13,201
④減価償却費	4,707	3,406	700	806	6,184
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	21,639	10,309	7,597	7,053	7,017
⑥資本的支出	-	776	100	-	102
⑦NCF (=③-⑥)	26,347	12,939	8,198	7,859	13,099

(単位：千円)

物件番号	C-044	C-045	C-046	C-047	C-048
物件名称	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	S-FORT 八王子南
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	26,904	27,738	15,022	12,248	22,651
賃貸事業収入	25,074	26,769	14,397	11,760	20,992
その他賃貸事業収入	1,829	968	624	488	1,659
②賃貸事業費用合計	5,665	6,792	3,398	1,993	4,808
管理委託費	2,240	1,722	1,144	663	1,631
公租公課	1,424	2,293	1,202	814	1,341
水道光熱費	272	277	210	-	186
修繕費	705	794	373	-	522
保険料	62	114	47	83	91
信託報酬	405	405	-	405	405
その他賃貸事業費用	554	1,184	421	26	629
③NOI (=①-②)	21,238	20,945	11,623	10,254	17,843
④減価償却費	1,903	4,135	2,595	1,336	2,473
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	19,334	16,810	9,027	8,917	15,370
⑥資本的支出	-	247	-	451	209
⑦NCF (=③-⑥)	21,238	20,698	11,623	9,802	17,633

(単位：千円)

物件番号	C-049	C-050	C-051	C-052	C-053
物件名称	S-FORT 西船橋libre	S-FORT 板橋本町	S-FORT 船橋海神East	S-FORT 八王子堀之内	S-RESIDENCE 横濱吉野町
運用日数	156日間	156日間	156日間	156日間	124日間
①賃貸事業収益合計	31,604	21,664	22,640	14,051	13,637
賃貸事業収入	22,684	19,767	21,415	13,451	13,493
その他賃貸事業収入	8,919	1,896	1,225	600	143
②賃貸事業費用合計	3,621	3,019	3,974	3,088	2,424
管理委託費	1,285	1,869	1,433	882	1,033
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	112	103	101	140	94
修繕費	535	289	642	1,209	-
保険料	67	61	75	54	43
信託報酬	343	343	343	343	273
その他賃貸事業費用	1,276	351	1,377	458	979
③NOI (=①-②)	27,983	18,645	18,666	10,963	11,212
④減価償却費	2,869	2,229	3,116	1,661	1,637
⑤賃貸事業利益 (=③-④)	25,114	16,415	15,549	9,301	9,575
⑥資本的支出	108	240	373	173	-
⑦NCF (=③-⑥)	27,875	18,405	18,292	10,789	11,212

(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、2026年1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高砂町	大分県 大分市	大規模改修工事	自 2025年8月 至 2026年4月	64	—	—
S-FORTたまプラーザ	川崎市 宮前区	大規模改修工事	自 2026年2月 至 2026年7月	66	—	—
S-FORT小田原栄町	神奈川県 小田原市	大規模改修工事	自 2026年2月 至 2026年7月	36	—	—
S-FORT乙川	愛知県 半田市	大規模改修工事	自 2026年2月 至 2026年7月	77	—	—
S-FORT桜山	名古屋市 瑞穂区	大規模改修工事	自 2026年5月 至 2026年9月	37	—	—
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5月	60	—	—

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、435,990千円であり、当期費用に区分された修繕費223,023千円と合わせ659,013千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	57,175
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	71,333
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	41,661
その他資本的支出				265,820
合計				435,990