

2026年7月期 決算短信 (REIT)

2026年9月14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10月29日

分配金支払開始予定日 2026年10月19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7月期の運用、資産の状況 (2026年2月1日～2026年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年7月期	5,972	△16.0	2,652	△32.6	1,908	△41.6	1,907	△41.6
2026年1月期	7,106	14.4	3,933	39.1	3,269	48.5	3,268	48.5

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年7月期	2,237	2.2	1.1	32.0
2026年1月期	3,832	3.8	1.8	46.0

(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7月期	2,637	2,466	171	2,248	2,102	145	110.2	2.5
2026年1月期	3,604	3,604	—	3,073	3,073	—	94.0	3.6

(注1) 2026年7月期の分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の取崩(195百万円)の実施によるものです。2026年1月期分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の組入(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) 2026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0.002です。

(注4) 配当性向は次の算式により算出しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年7月期	178,156	84,535	47.4	99,135
2026年1月期	179,942	85,700	47.6	100,501

(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7月期	2,240	△518	△3,070	4,882
2026年1月期	14,227	△13,395	△2,393	6,229

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

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 （利益超過 分配金を 含む）	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金は 含まない）	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円	円
2027年1月期	6,118	2.4	2,950	11.2	2,028	6.3	2,026	6.2	2,732	2,376	356
2027年7月期	6,083	△0.6	2,745	△6.9	1,748	△13.8	1,747	△13.8	2,448	2,048	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）
（2027年1月期）2,376円、（2027年7月期）2,048円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2026年7月期	852,726口	2026年1月期	852,726口
② 期末自己投資口数	2026年7月期	0口	2026年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2027年1月期及び2027年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	30

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7月期末（以下「当期末」といいます。）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。また、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7月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2026年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は+0.3%（季節調整済前期比）、年率換算では+1.1%と3四半期連続のプラス成長となり、民間最終消費支出は実質▲0.0%（季節調整済前期比）と8四半期ぶりのマイナス成長となりました。雇用情勢に関しては、2026年6月における有効求人倍率は1.18倍となりました。

資金調達環境については、日本銀行が発表する四半期ごとの「貸出先別貸出金」によると、2026年6月末時点における不動産業向けの貸出残高は123.1兆円と、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、日本銀行による政策金利引き上げが続いている状況ではあるものの、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

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96.7%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96.6%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7月31日付にて、既存借入金（タームローン12-B、13-E、15-D、15-E及び16-B）計9,230百万円の返済資金に充当することを目的として、株式会社福岡銀行、株式会社横浜銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社香川銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社熊本銀行及び株式会社りそな銀行より長期借入金（タームローン32-A、32-B、32-C、32-D、32-E及び32-F）計9,230百万円の借入れを行いました。

以上の結果、当期末時点における有利子負債残高は91,650百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額が占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.4%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

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。当期においては、共用部使用電力に再生可能エネルギーの電力プランを12物件へ導入しました。その結果、全189物件のうち118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、当期においては、CASBEE不動産評価認証を3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39物件、認証取得比率は36.9%（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、セイムポート出資を行っています。

外部評価については、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」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において50%以上の得点を取得した参加者であることを示す「Green Star」の評価を取得しています。加えて、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。さらに、2025年より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、その参加者には、リアルエステイト評価とは別に総合スコアが付与されるところ、本投資法人は、同評価において、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、アジア地域において選出されました。

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「GX フューチャー・コンソーシアム」（旧「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5,972百万円、営業利益2,652百万円、経常利益1,908百万円となり、当期純利益は1,907百万円となりました。

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1,907百万円に圧縮積立金取崩額195百万円を加算した2,102百万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2,466円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましても、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,122百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である145,816,146円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は171円となりました。

なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配金及び圧縮積立金取崩額を含む分配金総額の割合）は74.2%となります。

（注1）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。当期末の継続鑑定評価額の総額は198,324,000,000円、調整後帳簿価額の総額は162,442,742,337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656,508,562円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（198,324,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（162,442,742,337円）及び第23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（656,508,562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187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215百万円です。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が）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環として上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

内閣府が発表した2026年8月27日付「月例経済報告（令和8年8月）」では、『景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要がある。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ものの、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要がある。また、金融資本市場の変動の影響などに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、日本銀行による政策金利引き上げが続いている状況ではあるものの、取引価格が引き続き高値圏で推移することが予想されます。また、賃貸住宅市場については、賃貸住宅の供給は低位である反面、世帯数の増加により引き続き底堅い需要が見込まれます。一方で、これらの市場に対する国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動の影響については引き続き注視する必要があります。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」と「サムティグループの活用」に加えて、株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といいます。）

（注）の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することにより、投資主価値の更なる向上を目指します。

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

(A) 外部成長戦略

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

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

を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

(B) 内部成長戦略

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

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

(C) 財務戦略

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

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

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は2026年9月18日に、以下の不動産信託受益権を取得する予定です。

物件番号	物件名	所在地	取得予定先	取得予定日	取得予定価格（注） （百万円）
B-066	S-RESIDENCE堺blaze	堺市堺区	サムティ株式会社	2026年 9月18日	1,780
B-067	S-RESIDENCE小松原afford	鹿児島県鹿児島市			962
合計		-	-	-	2,742

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

(B) 資産の譲渡

本投資法人は2026年8月4日に、以下の不動産信託受益権及び不動産（現物）を譲渡しました。

物件番号	物件名	所在地	譲渡先	譲渡日	譲渡価格（注1） （百万円）
B-021	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	非開示（注2）	2026年 8月4日	936
B-054	S-FORT江坂Fiore	大阪府吹田市			512
合計		-	-	-	1,449

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

（注2）譲渡先の同意が得られないため非開示としています。

(C) 資金の借入

本投資法人は、2026年9月18日に特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施する予定です。

	借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
タームローン 33	株式会社三井住友銀行	2,700	全銀協1ヶ月 日本円TIBOR+0.3%	2027年 1月29日	期限 一括	無担保 無保証
合計		2,700	-	-	-	-

③ 運用状況の見通し

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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2027年1月期	6,118	2,950	2,028	2,026	2,732	2,376	356
2027年7月期	6,083	2,745	1,748	1,747	2,448	2,048	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「2027年1月期及び2027年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2027年1月期及び2027年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2027年1月期：2026年8月1日～2027年1月31日（184日） ・2027年7月期：2027年2月1日～2027年7月31日（181日）
運用資産	・2027年1月期：本投資法人が本日現在保有している不動産又は不動産信託受益権187物件（以下「取得済資産」といいます。）及び本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（S-RESIDENCE堺blaze及びS-RESIDENCE小松原afford）」において公表した取得予定の2物件（以下「取得予定資産」といいます。）の合計189物件を、2027年1月期末まで保有し続けること、これら以外に新規物件の取得が行われないこと及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。 ・2027年7月期：上記に記載した本投資法人が2027年1月期末時点で保有していることを前提としている189物件の不動産又は不動産信託受益権を2027年7月期末まで保有し続けること、2027年7月期末までに新規物件の取得及び保有物件の処分が行われないことを前提としています。 ・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	・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。 ・2026年7月30日付にて公表した2物件の不動産譲渡益を見込んでいます。ただし、不動産譲渡益については現時点での想定であり、今後変更される可能性があります。上記以外の不動産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	・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、2027年1月期に4,643百万円、2027年7月期に4,658百万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、2027年1月期に397百万円、2027年7月期に417百万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、2027年1月期に1,130百万円、2027年7月期に1,137百万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、2027年1月期に224百万円、2027年7月期に266百万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	・投資口発行費用の償却分として、それぞれ、2027年1月期に3百万円、2027年7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、2027年1月期に2百万円、2027年7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、2027年1月期に908百万円、2027年7月期に992百万円を想定しています。
有利子負債	・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。 ・2027年1月期及び2027年7月期に返済期日が到来する借入金については、全額借り換え又は投資法人債の発行による資金手当てを行うことを前提としています。また、取得予定資産の取得に際し2,700百万円の借入れを実行することを前提としています。 ・以上の前提から、2027年1月期末及び2027年7月期末における有利子負債残高は、それぞれ、借入金残高が91,450百万円、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	・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2027年1月期末及び2027年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含まない)	・1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・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。2027年1月期において利益超過分配金総額として303百万円、2027年7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、2026年4月28日付で提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針」をご参照ください。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規制、資産運用業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（2026年4月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,564,746	3,270,355
信託現金及び信託預金	2,665,037	2,611,732
営業未収入金	23,056	14,862
前払費用	247,391	245,853
未収消費税等	—	201,360
未収還付法人税等	3,541	354
その他	126,379	90,604
流動資産合計	7,630,153	6,435,123
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,274,350	12,433,918
減価償却累計額	△1,668,742	△1,817,902
建物（純額）	10,605,608	10,616,015
構築物	10,849	12,159
減価償却累計額	△4,433	△4,997
構築物（純額）	6,416	7,162
機械及び装置	30,342	30,342
減価償却累計額	△9,348	△10,391
機械及び装置（純額）	20,993	19,951
工具、器具及び備品	114,479	130,464
減価償却累計額	△70,109	△81,219
工具、器具及び備品（純額）	44,369	49,244
土地	13,212,379	13,212,379
信託建物	76,553,896	76,858,473
減価償却累計額	△11,029,999	△11,914,904
信託建物（純額）	65,523,896	64,943,568
信託構築物	17,770	17,770
減価償却累計額	△8,791	△9,633
信託構築物（純額）	8,979	8,137
信託機械及び装置	877,394	894,634
減価償却累計額	△264,221	△287,839
信託機械及び装置（純額）	613,173	606,794
信託工具、器具及び備品	549,714	608,463
減価償却累計額	△363,381	△414,223
信託工具、器具及び備品（純額）	186,332	194,239
信託土地	81,599,194	81,599,194
有形固定資産合計	171,821,345	171,256,688
無形固定資産		
ソフトウェア	2,249	1,903
無形固定資産合計	2,249	1,903
投資その他の資産		
繰延税金資産	13	19
差入敷金及び保証金	11,136	11,057
長期前払費用	448,566	429,091
投資その他の資産合計	459,716	440,167
固定資産合計	172,283,310	171,698,759
繰延資産		
投資口交付費	10,574	7,415
投資法人債発行費	18,095	15,286
繰延資産合計	28,670	22,702
資産合計	179,942,134	178,156,585

（単位：千円）

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	635,850	324,530
1年内返済予定の長期借入金	16,530,000	15,500,000
未払金	161,359	108,048
未払費用	8,650	5,859
未払分配金	15,632	16,314
未払消費税等	269,137	—
未払法人税等	691	—
前受金	906,931	910,655
預り金	21,308	16,805
流動負債合計	18,549,562	16,882,212
固定負債		
投資法人債	2,900,000	2,900,000
長期借入金	72,220,000	73,250,000
預り敷金及び保証金	78,257	79,741
信託預り敷金及び保証金	493,838	509,573
固定負債合計	75,692,095	76,739,315
負債合計	94,241,658	93,621,527
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	△3,683,793	△3,683,793
出資総額（純額）	82,431,887	82,431,887
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,268,588	1,907,895
圧縮積立金	—	195,274
剰余金合計	3,268,588	2,103,169
投資主資本合計	85,700,476	84,535,057
純資産合計	※1 85,700,476	※1 84,535,057
負債純資産合計	179,942,134	178,156,585

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,348,729	※1 5,421,422
その他貸貸事業収入	※1 446,659	※1 551,419
不動産等売却益	※2 1,297,445	—
匿名組合投資利益	13,911	—
営業収益合計	7,106,746	5,972,842
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,372,028	※1 2,551,811
資産運用報酬	527,140	473,044
資産保管手数料	8,444	8,447
一般事務委託手数料	55,329	48,559
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	191,121	219,097
営業費用合計	3,173,326	3,320,219
営業利益	3,933,420	2,652,622
営業外収益		
受取利息	2,527	5,943
還付加算金	168	2
未払分配金戻入	2,480	2,404
その他	753	205
営業外収益合計	5,929	8,555
営業外費用		
支払利息	533,457	611,056
投資法人債利息	16,056	12,290
融資関連費用	109,474	113,525
投資口交付費償却	3,233	3,158
投資法人債発行費償却	4,211	2,809
その他	3,535	9,531
営業外費用合計	669,969	752,372
経常利益	3,269,380	1,908,806
税引前当期純利益	3,269,380	1,908,806
法人税、住民税及び事業税	894	1,005
法人税等調整額	△11	△5
法人税等合計	882	1,000
当期純利益	3,268,498	1,907,805
前期繰越利益	90	89
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,268,588	1,907,895

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		
				当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	圧縮積立金	剰余金合計
当期首残高	86,115,681	△3,683,793	82,431,887	3,268,588	—	3,268,588
当期変動額						
剰余金の配当				△3,073,224		△3,073,224
圧縮積立金の 積立				△195,274	195,274	—
当期純利益				1,907,805		1,907,805
当期変動額合計				△1,360,692	195,274	△1,165,418
当期末残高	※1 86,115,681	△3,683,793	82,431,887	1,907,895	195,274	2,103,169

(単位：千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	85,700,476	85,700,476
当期変動額		
剰余金の配当	△3,073,224	△3,073,224
圧縮積立金の 積立	—	—
当期純利益	1,907,805	1,907,805
当期変動額合計	△1,165,418	△1,165,418
当期末残高	84,535,057	84,535,057

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
I 当期末処分利益	3,268,588,641	1,907,895,700
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	—	145,816,146
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,073,224,504 (3,604)	2,248,638,462 (2,637)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	3,073,224,504 (3,604)	2,102,822,316 (2,466)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	— (—)	145,816,146 (171)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	195,274,254	—
圧縮積立金取崩額	—	195,274,254
V 次期繰越利益	89,883	347,638
分配金の額の算出方法	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。 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。	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に圧縮積立金取崩額を加算した全額である2,102百万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2,466円となりました。 これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費1,122百万円の100分の13.0にほぼ相当する額である145,816,146円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は171円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分及び圧縮積立金取崩額を含む分配金総額の割合）は74.2%となります。

(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8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7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	3,269,380	1,908,806
減価償却費	1,125,277	1,122,431
受取利息	△2,527	△5,943
支払利息	549,514	623,346
投資口交付費償却	3,233	3,158
投資法人債発行費償却	4,211	2,809
営業未収入金の増減額（△は増加）	644	8,194
未収消費税等の増減額（△は増加）	56,430	△201,360
未払消費税等の増減額（△は減少）	269,137	△269,137
前払費用の増減額（△は増加）	△44,238	1,538
営業未払金の増減額（△は減少）	354,994	△333,200
未払金の増減額（△は減少）	39,351	△53,311
前受金の増減額（△は減少）	19,218	3,723
長期前払費用の増減額（△は増加）	△42,709	19,474
有形固定資産の売却による減少額	1,390,365	—
信託有形固定資産の売却による減少額	7,861,944	—
その他	△80,387	28,867
小計	14,773,840	2,859,396
利息の受取額	2,527	5,943
利息の支払額	△546,628	△626,138
法人税等の還付額	1,935	3,544
法人税等の支払額	△4,362	△2,053
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,227,312	2,240,692
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	△96,231	△149,672
信託有形固定資産の取得による支出	△12,394,892	△385,875
差入敷金及び保証金の差入による支出	△17	△11
差入敷金及び保証金の返還による収入	17	90
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,653	△7,477
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,539	8,961
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△74,339	△48,302
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,710	64,037
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	△13,395,866	△518,249
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,970,000	9,230,000
長期借入金の返済による支出	△6,270,000	△9,230,000
投資法人債の償還による支出	△1,700,000	—
分配金の支払額	△2,393,241	△3,070,138
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,393,241	△3,070,138
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,561,795	△1,347,696
現金及び現金同等物の期首残高	7,791,579	6,229,784
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,229,784	※1 4,882,088

（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	(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。 <table data-bbox="651 421 1037 571"> <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> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として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。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は14,236千円、当期は該当ございません。								

4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,924,075	4,993,363
地代収入	135	84
共益費収入	424,517	427,974
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	176,738	175,960
水道光熱費収入	33,682	36,619
その他収入	236,238	338,840
不動産賃貸事業収益合計	5,795,388	5,972,842
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	287,580	306,946
水道光熱費	80,614	83,851
公租公課	372,074	400,170
保険料	28,502	27,525
修繕費	223,023	288,485
減価償却費	1,124,931	1,122,085
信託報酬	49,088	50,779
その他賃貸事業費用	206,214	271,966
不動産賃貸事業費用合計	2,372,028	2,551,811
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,423,360	3,421,031

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

[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8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	852,726	852,726

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
現金及び預金	4,564,746	3,270,355
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,000,000	△1,000,000
信託現金及び信託預金	2,665,037	2,611,732
現金及び現金同等物	6,229,784	4,882,088

[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 4.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

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

2026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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,440,477	△59,522
(2) 投資法人債	2,900,000	2,741,674	△158,325
(3) 長期借入金	73,250,000	72,718,373	△531,626
(4) デリバティブ取引	—	—	—
負債計	91,650,000	90,900,525	△749,474

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(4) 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) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（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

当期（2026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	—	15,700,000	18,540,000	18,360,000	14,200,000	6,450,000
合計	15,500,000	17,100,000	18,540,000	18,360,000	14,200,000	7,950,000

[有価証券に関する注記]

前期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7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（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7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（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。

当期（2026年7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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	19
繰延税金資産合計	13	19
繰延税金資産の純額	13	19

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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.57	△34.66
その他	△1.86	3.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.05

[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。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	169,885,598	171,821,345
期中増減額	1,935,746	△564,656
期末残高	171,821,345	171,256,688
期末時価	195,950,000	198,324,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は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。当期の主な増加額は資本的支出（557,429千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,122,085千円）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。

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	—	—
水道光熱費収入	36,619	36,619
その他	—	5,936,223
合計	36,619	5,972,842

（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。

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8月1日 至 2026年1月31日）	当期 （自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）
1口当たり純資産額	100,501	99,135
1口当たり当期純利益	3,832	2,237

（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8月1日 至 2026年1月31日）	当期 （自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）
当期純利益（千円）	3,268,498	1,907,805
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）	3,268,498	1,907,805
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2)
2021年8月24日	第三者割当増資	2,119	769,626	254	74,381	(注3)
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4)
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5)
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6)
2022年8月30日	第三者割当増資	1,523	838,726	182	82,300	(注7)
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8)
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9)
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10)
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11)
2024年9月24日	第三者割当増資	14,000	852,726	1,405	82,904	(注12)
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13)
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14)
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15)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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7月31日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	13,887	7.8
			その他地方都市	5,857	3.3
		首都圏		4,159	2.3
不動産合計				23,904	13.4
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	63,393	35.6
			その他地方都市	36,490	20.5
		首都圏		44,984	25.2
	その他	地方都市	主要地方都市	2,483	1.4
信託不動産合計				147,351	82.7
預金・その他の資産				6,899	3.9
資産総額				178,156	100.0

	当期 2026年7月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	93,621	52.6
純資産総額	84,535	47.4

(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7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）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	1,061	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	1,298	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	1,836	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	989	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	636	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	1,622	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	634	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	2,231	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	2,252	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)	660	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	525	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	1,073	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	1,747	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	763	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	468	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	1,732	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	1,475	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	1,108	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)	530	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	741	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)	421	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	919	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	824	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	915	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	1,274	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	858	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)	519	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	631	660	0.4
主要 地方都市	A-048	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	不動産 (現物)	292	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	1,402	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	1,083	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)	595	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	1,069	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)	533	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)	341	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)	328	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)	533	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	755	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)	543	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)	304	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	1,742	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)	383	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	727	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	660	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)	405	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)	317	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	675	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	842	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)	495	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	4,384	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	1,834	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	691	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	691	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	673	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	613	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	552	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)	489	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)	437	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)	402	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	798	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)	456	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	1,013	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	2,273	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	1,451	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	1,106	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	765	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	617	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)	617	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	532	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)	543	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)	528	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)	493	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)	341	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)	429	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	1,144	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	980	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	1,005	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	769	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)	655	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)	364	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	1,254	1,223	0.7
主要 地方都市	A-106	オースティ新大阪駅前 ホテルアパートメント	大阪市東淀川区	信託 受益権	1,228	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	676	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	1,238	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	1,154	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	1,074	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	761	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	474	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	570	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	2,147	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	645	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)	652	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	930	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	362	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	770	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	1,827	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	723	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)	581	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	1,104	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)	261	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	727	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	921	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)	626	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	641	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	1,335	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)	438	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	1,423	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	783	732	0.4
その他 地方都市	B-035	S-FORT保田窪	熊本市中央区	信託 受益権	584	593	0.3
その他 地方都市	B-036	S-FORT熊本県立大学前	熊本市東区	不動産 (現物)	466	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)	480	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	1,421	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	1,397	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	826	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	850	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	618	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	1,317	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)	559	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	1,022	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	1,416	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	924	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	758	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	737	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	665	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)	502	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	1,207	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	476	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	937	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	771	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)	533	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)	410	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	1,114	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	960	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	1,156	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	1,196	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	739	695	0.4
首都圏	C-001	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託 受益権	878	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	970	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	749	818	0.5
首都圏	C-007	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託 受益権	673	732	0.4
首都圏	C-008	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託 受益権	1,106	1,130	0.7
首都圏	C-009	S-FORT市川	千葉県市川市	信託 受益権	826	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)	764	850	0.5
首都圏	C-012	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託 受益権	627	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	574	587	0.3
首都圏	C-014	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産 (現物)	560	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	591	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	1,082	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	1,058	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	862	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	1,827	1,900	1.1
首都圏	C-020	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産 (現物)	533	536	0.3
首都圏	C-021	S-FORT富士見台	東京都中野区	信託 受益権	1,207	1,150	0.7
首都圏	C-022	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	信託 受益権	801	840	0.5
首都圏	C-023	S-RESIDENCE本八幡	千葉県市川市	信託 受益権	1,627	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	1,516	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	529	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	5,346	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	861	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	597	609	0.4
首都圏	C-029	S-FORT本八幡Mairie	千葉県市川市	信託 受益権	674	678	0.4
首都圏	C-030	S-FORT船橋roots	千葉県船橋市	信託 受益権	813	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	644	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	652	613	0.4
首都圏	C-033	S-FORT中板橋	東京都板橋区	信託 受益権	3,491	3,365	2.0
首都圏	C-034	S-FORT亀戸	東京都江東区	信託 受益権	1,361	1,248	0.7
首都圏	C-035	S-FORT行徳	千葉県市川市	信託 受益権	933	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	906	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	785	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)	473	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	1,216	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)	540	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)	373	361	0.2
首都圏	C-042	S-FORT上池台	東京都大田区	不動産 (現物)	364	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	639	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	1,140	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	963	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)	549	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	448	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	769	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	1,094	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	1,004	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	979	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	592	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	761	730	0.4
合計			-	-	171,256	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との間には、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7月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
A-004	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定 株式会社	1,540	1,570	4.2	1,530	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	1,620	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	2,880	2,890	3.7	2,880	3.9	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	1,840	1,840	4.6	1,840	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	892	896	4.1	888	3.9	4.2
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,400	3,410	4.0	3,400	4.2	4.2
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,480	3,520	3.8	3,460	4.0	4.0
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ 株式会社	898	909	4.1	886	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	708	3.9	4.3
A-025	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,530	1,540	4.1	1,520	4.3	4.3
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,480	2,480	4.5	2,480	4.7	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	2,500	2,510	3.9	2,490	4.1	4.1
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,160	2,180	4.0	2,150	4.2	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	498	504	4.4	496	4.2	4.6
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定 株式会社	874	877	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	490	489	4.3	490	4.5	4.5
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ 株式会社	928	940	4.4	916	4.2	4.6
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	866	877	4.3	855	4.1	4.5
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,140	4.3	1,130	4.5	4.5
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,730	1,750	3.7	1,720	3.9	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	622	628	3.8	619	3.6	4.0
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定 株式会社	439	445	4.4	436	4.2	4.6
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定 株式会社	730	736	4.5	727	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	328	4.5	4.9
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,750	1,770	3.8	1,740	4.0	4.0
A-050	S-RESIDENCE 志賀本通	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,340	4.0	1,320	4.2	4.2
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	665	673	4.4	657	4.2	4.6
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定 株式会社	1,230	1,250	4.4	1,210	4.2	4.6
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定 株式会社	614	625	4.1	603	3.9	4.3
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ 株式会社	378	382	4.1	374	3.9	4.3
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定 株式会社	337	342	4.2	331	4.0	4.4
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社 谷澤総合鑑定所	635	634	3.9	636	4.1	4.1
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	770	776	4.3	763	4.1	4.5
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ 株式会社	553	557	4.7	549	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	1,970	2,000	3.8	1,950	3.6	4.0
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ 株式会社	457	462	4.3	451	4.1	4.5
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社 谷澤総合鑑定所	822	825	4.2	820	4.4	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	753	4.1	750	4.3	4.3
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ 株式会社	406	409	4.4	402	4.2	4.6
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ 株式会社	330	333	4.5	327	4.3	4.7
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	753	761	4.4	744	4.2	4.6
A-071	S-FORT熱田花町	株式会社 谷澤総合鑑定所	939	947	3.9	936	4.1	4.1
A-072	S-FORT堀田通	株式会社 谷澤総合鑑定所	571	574	4.3	569	4.5	4.5
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,680	4,730	3.9	4,620	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	777	780	3.9	775	4.1	4.1
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ 株式会社	762	769	4.8	754	4.6	5.0
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑 定所	734	737	3.8	732	4.0	4.0
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ 株式会社	636	643	4.2	628	4.0	4.4
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ 株式会社	639	643	4.9	634	4.7	5.1
A-080	S-RESIDENCE 桑園EAST	大和不動産鑑定 株式会社	545	550	4.4	543	4.2	4.6
A-081	S-FORT八事	大和不動産鑑定 株式会社	470	476	4.3	467	4.1	4.5
A-082	S-FORT札幌北5条	JLL森井鑑定 株式会社	427	433	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	441	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	531	534	4.0	529	4.2	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	1,070	1,080	3.9	1,070	4.1	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	1,490	1,510	4.5	1,470	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	1,130	4.5	4.9
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定 株式会社	777	789	4.1	764	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	630	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	582	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	580	583	3.9	579	4.1	4.1
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ 株式会社	534	539	4.2	528	4.0	4.4
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定 株式会社	575	588	3.7	570	3.5	3.9
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定 株式会社	483	490	4.5	475	4.3	4.7
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定 株式会社	360	365	4.5	358	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	448	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	994	4.3	4.7
A-101	S-RESIDENCE 熱田一番	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,100	1,090	4.2	1,100	4.4	4.4
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社 谷澤総合鑑定所	791	789	4.3	792	4.5	4.5
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定 株式会社	660	668	3.9	656	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	364	3.7	4.1
A-105	BONコンドミニウム 難波恵美須	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,250	1,260	4.5	1,230	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	1,200	4.4	4.8
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定 株式会社	718	732	3.9	704	3.7	4.1
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定 株式会社	1,230	1,250	4.3	1,210	4.1	4.5
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,170	1,170	4.1	1,170	4.3	4.3
A-110	S-RESIDENCE 堀田North	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,110	4.3	1,130	4.5	4.5
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社 谷澤総合鑑定所	766	767	4.1	766	4.3	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	637	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	3,020	3,050	3.8	3,010	4.0	4.0
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	804	805	4.4	802	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	835	836	5.0	834	5.2	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	2,360	2,380	4.1	2,340	3.9	4.2
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	848	856	5.2	840	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	647	652	5.2	641	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	318	319	4.7	317	4.9	4.9
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定 株式会社	899	911	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	1,100	1,100	4.9	1,100	5.1	5.1
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	599	603	4.8	595	4.6	5.0
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定 株式会社	353	359	3.9	346	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	1,500	1,510	4.9	1,490	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	420	423	4.8	416	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	809	818	5.1	799	4.9	5.3
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定 株式会社	602	610	5.1	594	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	449	452	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	511	547	4.5	499	4.3	4.7
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,490	1,500	4.9	1,480	4.7	5.1
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	1,510	4.9	1,490	4.7	5.1
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定 株式会社	859	853	4.7	861	4.5	4.9
B-043	S-FORT 平成けやき通り	JLL森井鑑定 株式会社	780	792	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	631	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	1,390	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	661	660	4.6	661	4.8	4.8
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,390	1,400	3.9	1,390	4.1	4.1
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	JLL森井鑑定 株式会社	1,640	1,650	4.8	1,630	4.6	5.0
B-049	S-RESIDENCE 堺市駅前	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,080	4.3	1,070	4.1	4.5
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社 谷澤総合鑑定所	818	815	4.9	819	5.1	5.1
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	株式会社 谷澤総合鑑定所	789	791	4.9	788	5.1	5.1
B-053	S-RESIDENCE 一宮駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	742	744	4.5	741	4.7	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	481	482	5.0	480	5.2	5.2
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	954	944	4.9	958	5.1	5.1
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定 株式会社	805	818	4.8	800	4.6	5.0
B-059	S-FORT 鹿児島Blossom	株式会社 谷澤総合鑑定所	527	528	4.6	527	4.8	4.8
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社 谷澤総合鑑定所	405	404	4.6	406	4.8	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	917	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	1,210	1,220	4.4	1,200	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	1,250	1,250	3.9	1,240	3.7	4.0
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,240	3.5	1,220	3.7	3.7
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,170	1,190	3.8	1,150	3.6	4.0
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	1,140	4.2	1,140	4.4	4.4
C-007	S-FORT西船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	982	985	4.1	980	4.3	4.3
C-008	S-FORT舞浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,540	1,550	4.0	1,530	4.2	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	936	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	983	4.6	5.2
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人 日本不動産研究所	904	911	4.0	897	3.8	4.1
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人 日本不動産研究所	736	739	3.6	732	3.4	3.7
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人 日本不動産研究所	742	746	3.6	737	3.4	3.7
C-015	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 谷澤総合鑑定所	827	837	3.8	822	4.0	4.0
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,350	4.1	1,320	4.3	4.3
C-017	S-FORT川口並木	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,330	1,340	4.0	1,320	4.2	4.2
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,160	1,170	4.0	1,150	4.2	4.2
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,110	2,120	4.3	2,100	4.1	4.4
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ 株式会社	624	632	4.3	616	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	1,690	1,700	3.6	1,670	3.4	3.7
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,080	1,080	3.9	1,080	4.1	4.1
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,150	2,140	3.9	2,150	4.1	4.1
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,800	1,820	3.9	1,770	3.7	4.1
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定 株式会社	587	600	3.4	582	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	5,940	6,020	3.7	5,860	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	913	3.9	893	3.7	4.1
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定 株式会社	697	704	3.8	694	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	837	852	3.7	822	3.5	3.9
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ 株式会社	924	935	4.1	912	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	753	763	3.8	749	3.6	4.0
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ 株式会社	676	680	4.8	671	4.6	5.0
C-033	S-FORT中板橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,710	3,770	3.5	3,690	3.7	3.7
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,440	1,460	3.9	1,420	3.7	4.1
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定 株式会社	1,100	1,130	3.7	1,090	3.5	3.9
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定 株式会社	1,170	1,190	3.9	1,160	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	892	904	4.0	880	3.8	4.2
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定 株式会社	524	525	4.6	523	4.4	4.8
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	1,360	3.6	1,340	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	551	556	4.8	545	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	395	402	3.6	388	3.4	3.8
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	376	381	3.7	371	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	634	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	1,250	1,270	3.1	1,220	2.9	3.3
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,010	1,000	4.0	1,010	4.2	4.2
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	564	563	3.8	565	4.0	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	819	825	4.0	817	4.2	4.2
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定 株式会社	1,090	1,110	3.9	1,080	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	1,070	1,080	3.7	1,050	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	1,020	1,030	4.1	1,000	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	592	599	4.2	585	4.0	4.4
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	781	787	3.8	778	4.0	4.0
合計			198,324	200,052	-	196,878	-	-

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	1,540	1,007
A-007	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,210
A-008	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,880	1,743
A-009	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,470	904
A-010	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	860	603
A-011	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,840	1,525
A-012	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	892	589
A-013	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	3,400	2,113
A-017	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	3,480	2,144
A-022	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	898	604
A-023	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	717	496
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,530	1,019
A-026	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,480	1,670
A-027	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	943	735
A-028	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	567	450
A-030	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,500	1,647
A-031	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	2,160	1,403
A-032	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,460	1,040
A-034	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	498	500
A-035	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	874	697
A-036	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	490	392
A-040	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	928	879
A-041	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	866	785
A-042	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	872
A-043	S-RESIDENCE新大阪Ridente	株式会社谷澤総合鑑定所	1,730	1,221
A-044	S-FORT福島La Luna	大和不動産鑑定株式会社	1,050	828
A-045	S-FORT福島Libre	大和不動産鑑定株式会社	622	493
A-046	S-FORT上社	大和不動産鑑定株式会社	439	436
A-047	S-RESIDENCE宮の森	大和不動産鑑定株式会社	730	602
A-048	S-FORT東札幌Nordo	大和不動産鑑定株式会社	328	275
A-049	S-RESIDENCE葵	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,344
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,039
A-051	S-FORT神戸小河通	日本ヴァリュアーズ株式会社	665	575
A-052	S-FORT桜川南	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,030
A-053	S-FORT福島EBIE	JLL森井鑑定株式会社	614	508
A-055	S-FORT都島KERS	日本ヴァリュアーズ株式会社	378	326
A-056	S-FORT大今里西	JLL森井鑑定株式会社	337	311
A-057	S-RESIDENCE千種	株式会社谷澤総合鑑定所	635	503
A-058	S-FORT桜山	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	721
A-059	S-FORT札幌N15	日本ヴァリュアーズ株式会社	553	519
A-060	S-FORT南郷通	日本ヴァリュアーズ株式会社	324	286
A-062	S-FORT大阪同心	大和不動産鑑定株式会社	1,970	1,678
A-065	S-FORT神宮南	日本ヴァリュアーズ株式会社	457	360
A-066	S-FORT熱田六番	株式会社谷澤総合鑑定所	822	674
A-067	S-FORT北千種	株式会社谷澤総合鑑定所	751	613
A-068	S-FORT西郊通	日本ヴァリュアーズ株式会社	406	386
A-069	S-FORT福住	日本ヴァリュアーズ株式会社	330	298
A-070	S-FORT室見	日本ヴァリュアーズ株式会社	753	658

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	939	799
A-072	S-FORT堀田通	株式会社谷澤総合鑑定所	571	459
A-073	S-FORT警固タワー	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,680	4,254
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2,040	1,727
A-075	S-FORT名駅南五丁目	株式会社谷澤総合鑑定所	777	656
A-076	S-FORT箱崎東	日本ヴァリュアーズ株式会社	762	651
A-077	S-RESIDENCE名駅南	株式会社谷澤総合鑑定所	734	642
A-078	S-FORT金山	日本ヴァリュアーズ株式会社	636	580
A-079	S-FORT泉中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	639	522
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	大和不動産鑑定株式会社	545	451
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	427	404
A-083	S-FORT札幌元町	大和不動産鑑定株式会社	438	370
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	912	755
A-085	S-RESIDENCE浅間町	株式会社谷澤総合鑑定所	531	427
A-086	S-FORT大正リヴィエール	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	954
A-087	S-RESIDENCE京都竹田Dormitory	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,130
A-088	S-RESIDENCE円山表参道	JLL森井鑑定株式会社	1,490	1,376
A-089	S-RESIDENCE桑園	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,034
A-090	S-FORT桜川	JLL森井鑑定株式会社	777	739
A-091	S-FORT弁天町	日本ヴァリュアーズ株式会社	622	589
A-092	S-RESIDENCE近代美術館前	JLL森井鑑定株式会社	590	575
A-093	S-RESIDENCE名駅	株式会社谷澤総合鑑定所	580	505
A-094	S-FORT浄心	日本ヴァリュアーズ株式会社	534	520
A-095	S-FORT桜ノ宮	大和不動産鑑定株式会社	575	499
A-096	S-RESIDENCE堀田	JLL森井鑑定株式会社	483	459
A-097	S-FORT月寒	大和不動産鑑定株式会社	360	310
A-098	S-RESIDENCE南円山	日本ヴァリュアーズ株式会社	444	397
A-099	S-RESIDENCE上飯田West	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,059
A-100	S-RESIDENCE西町	大和不動産鑑定株式会社	1,000	907
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	941
A-102	S-RESIDENCE東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	791	718
A-103	S-FORT難波西	大和不動産鑑定株式会社	660	620
A-104	S-FORT新大阪East	日本ヴァリュアーズ株式会社	366	350
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	1,204
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	1,186
A-107	S-FORT西九条	JLL森井鑑定株式会社	718	655
A-108	S-FORT古出来fiore	JLL森井鑑定株式会社	1,230	1,176
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,082
A-110	S-RESIDENCE堀田North	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,007
A-111	S-RESIDENCE山王	株式会社谷澤総合鑑定所	766	723
B-003	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	643	428
B-004	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	672	518
B-005	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	3,020	2,058
B-006	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	804	606
B-007	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	835	594
B-008	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,130	874

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	339
B-011	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	931	742
B-012	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	2,360	1,736
B-013	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	848	683
B-014	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	647	544
B-015	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,031
B-017	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	318	237
B-021	S-FORT江坂垂水町	大和不動産鑑定株式会社	899	695
B-022	S-FORT新潟本町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,100	845
B-024	S-FORT熊本呉服町	日本ヴァリュアーズ株式会社	599	596
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	JLL森井鑑定株式会社	353	330
B-027	S-FORT乙川	日本ヴァリュアーズ株式会社	648	608
B-029	S-FORT長崎大学病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,500	1,276
B-030	S-FORT熊本慶徳	日本ヴァリュアーズ株式会社	420	410
B-032	S-FORT湖南梅影 I	JLL森井鑑定株式会社	1,520	1,354
B-034	S-FORT大分寿町	JLL森井鑑定株式会社	809	736
B-035	S-FORT保田窪	JLL森井鑑定株式会社	602	550
B-036	S-FORT熊本県立大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	449	437
B-037	S-FORT春日井	日本ヴァリュアーズ株式会社	511	461
B-038	S-FORT小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,490	1,360
B-039	S-FORT新潟駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,500	1,301
B-041	S-FORT四日市arcam	大和不動産鑑定株式会社	859	758
B-043	S-FORT平成けやき通り	JLL森井鑑定株式会社	780	786
B-044	S-FORT四日市zeal	大和不動産鑑定株式会社	631	567
B-045	S-FORT宇都宮南大通り	大和不動産鑑定株式会社	1,380	1,232
B-046	S-FORT一宮本町	株式会社谷澤総合鑑定所	661	512
B-047	S-RESIDENCE千里丘	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	949
B-048	S-RESIDENCE高井田Central	JLL森井鑑定株式会社	1,640	1,314
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,070	866
B-050	S-FORT新潟笹口	株式会社谷澤総合鑑定所	818	683
B-051	S-RESIDENCE四日市元町	株式会社谷澤総合鑑定所	789	673
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	742	616
B-054	S-FORT江坂Fiore	日本ヴァリュアーズ株式会社	494	478
B-055	S-RESIDENCE勝川駅前	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,122
B-056	S-FORT高松中野町	株式会社谷澤総合鑑定所	481	444
B-057	S-FORT新潟白山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	954	842
B-058	S-FORT栗林公園北	大和不動産鑑定株式会社	805	710
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	株式会社谷澤総合鑑定所	527	495
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	株式会社谷澤総合鑑定所	405	380
B-061	S-FORT長崎興善町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	1,058
B-062	S-FORT大分岩田町	JLL森井鑑定株式会社	935	892
B-063	S-RESIDENCE表町	JLL森井鑑定株式会社	1,140	1,068
B-064	S-RESIDENCE堺浜寺broad	一般財団法人日本不動産研究所	1,210	1,132
B-065	S-FORT大分長浜町	日本ヴァリュアーズ株式会社	729	691
C-001	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,250	836
C-002	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	931
C-004	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,170	756
C-006	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	691

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	982	643
C-008	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,540	1,063
C-009	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	951	797
C-010	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	997	721
C-012	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	904	602
C-013	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	736	550
C-014	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	742	535
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	827	562
C-016	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,032
C-017	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,008
C-018	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,160	815
C-019	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,110	1,763
C-020	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	624	511
C-021	S-FORT富士見台	一般財団法人日本不動産研究所	1,690	1,136
C-022	S-RESIDENCE松戸	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	767
C-023	S-RESIDENCE本八幡	株式会社谷澤総合鑑定所	2,150	1,576
C-024	S-FORT錦糸町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,800	1,483
C-025	S-FORT駒沢大学	大和不動産鑑定株式会社	587	514
C-026	S-FORT横浜青葉台	日本ヴァリュアーズ株式会社	5,940	5,218
C-027	S-FORT青葉しらとり台	大和不動産鑑定株式会社	899	836
C-028	S-FORT川崎神明町	大和不動産鑑定株式会社	697	575
C-029	S-FORT本八幡Mairie	日本ヴァリュアーズ株式会社	837	656
C-030	S-FORT船橋roots	日本ヴァリュアーズ株式会社	924	786
C-031	S-FORTたまプラーザ	大和不動産鑑定株式会社	753	622
C-032	S-FORT小田原	日本ヴァリュアーズ株式会社	676	618
C-033	S-FORT中板橋	株式会社谷澤総合鑑定所	3,710	3,377
C-034	S-FORT亀戸	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,440	1,305
C-035	S-FORT行徳	大和不動産鑑定株式会社	1,100	895
C-036	S-FORT船橋海神	大和不動産鑑定株式会社	1,170	864
C-037	S-FORT船橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	892	751
C-038	S-FORT八王子	大和不動産鑑定株式会社	524	448
C-039	S-RESIDENCE北千住reiz	大和不動産鑑定株式会社	1,350	1,163
C-040	S-FORT小田原栄町	日本ヴァリュアーズ株式会社	551	508
C-041	S-FORT大森山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	395	360
C-042	S-FORT上池台	日本ヴァリュアーズ株式会社	376	350
C-043	S-FORT鶴見中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	629	587
C-044	S-RESIDENCE三田慶大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,250	1,110
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,010	913
C-046	S-RESIDENCE横浜大通り公園	株式会社谷澤総合鑑定所	564	518
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	432
C-048	S-FORT八王子南	株式会社谷澤総合鑑定所	819	742
C-049	S-FORT西船橋libre	大和不動産鑑定株式会社	1,090	1,052
C-050	S-FORT板橋本町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,070	968
C-051	S-FORT船橋海神East	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	936
C-052	S-FORT八王子堀之内	日本ヴァリュアーズ株式会社	592	570
C-053	S-RESIDENCE横濱吉野町	株式会社谷澤総合鑑定所	781	726
合計			198,324	162,442

(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7月31日時点）の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-004	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,706.56	100.0	90	90	1	7,476
A-007	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,609.49	100.0	94	94	1	8,211
A-008	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,491.84	96.2	154	148	1	11,575
A-009	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,508.00	90.5	42	38	1	5,571
A-010	S-FORT六番町	1,833.29	1,739.69	94.9	56	53	1	3,818
A-011	S-FORT中島公園	5,292.65	5,218.37	98.6	75	74	1	10,261
A-012	S-FORT北大前	2,287.22	2,252.00	98.5	59	58	1	4,427
A-013	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,174.12	95.5	166	160	1	14,305
A-017	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,403.04	97.1	167	163	1	13,789
A-022	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,846.52	92.9	28	26	1	3,828
A-023	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,460.64	100.0	32	32	1	3,522
A-025	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,011.21	92.7	81	75	1	6,593
A-026	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,841.94	98.8	168	166	1	11,827
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	3,592.97	97.3	148	144	1	11,034
A-031	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,401.06	94.5	56	53	1	7,879
A-032	S-FORT大須観音	2,514.12	2,332.49	92.8	84	77	1	6,401
A-034	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,501
A-035	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,688.50	93.7	63	59	1	4,723
A-036	S-FORT北円山	1,613.38	1,519.30	94.2	49	46	1	2,658
A-040	S-FORT中広通り	2,127.92	2,100.33	98.7	74	73	1	4,740
A-041	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,944.57	96.9	51	50	1	4,256
A-042	S-FORT青葉上杉	2,072.84	1,915.04	92.4	66	61	1	5,300
A-043	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	2,083.41	2,014.22	96.7	90	87	1	6,964
A-044	S-FORT福島La Luna	1,473.04	1,424.68	96.7	48	46	1	4,457
A-045	S-FORT福島Libre	900.72	900.72	100.0	36	36	1	2,823
A-046	S-FORT上社	1,029.42	980.40	95.2	42	40	1	2,404

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	1,954.81	100.0	22	22	1	3,666
A-048	S-FORT東札幌Nordo	1,204.96	1,154.86	95.8	24	23	1	1,842
A-049	S-RESIDENCE葵	2,393.73	2,292.95	95.8	95	91	1	6,828
A-050	S-RESIDENCE志賀本通	2,217.60	2,167.54	97.7	88	86	1	5,921
A-051	S-FORT神戸小河通	1,322.64	1,213.76	91.8	46	42	1	3,108
A-052	S-FORT桜川南	2,458.43	2,458.43	100.0	100	100	1	6,622
A-053	S-FORT福島EBIE	1,044.72	1,044.72	100.0	36	36	1	2,904
A-055	S-FORT都島KERS	720.69	690.69	95.8	20	19	1	1,903
A-056	S-FORT大今里西	643.77	643.77	100.0	29	29	1	1,892
A-057	S-RESIDENCE千種	1,003.97	980.83	97.7	44	43	1	3,043
A-058	S-FORT桜山	1,794.42	1,732.96	96.6	59	57	1	4,210
A-059	S-FORT札幌N15	2,229.91	2,194.45	98.4	55	54	1	3,326
A-060	S-FORT南郷通	1,191.66	1,078.55	90.5	31	28	1	1,753
A-062	S-FORT大阪同心	2,597.52	2,597.52	100.0	36	36	1	8,595
A-065	S-FORT神宮南	1,003.64	978.65	97.5	39	38	1	2,370
A-066	S-FORT熱田六番	1,637.41	1,414.28	86.4	57	49	1	3,572
A-067	S-FORT北千種	1,600.00	1,560.00	97.5	40	39	1	3,417
A-068	S-FORT西郊通	1,463.48	1,402.82	95.9	24	23	1	2,390
A-069	S-FORT福住	1,151.44	1,151.44	100.0	29	29	1	2,047
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	1,425.76	94.4	36	34	1	4,008
A-072	S-FORT堀田通	1,030.40	1,000.53	97.1	35	34	1	2,469
A-073	S-FORT警固タワー	7,415.36	7,066.14	95.3	130	123	1	19,839
A-074	S-RESIDENCE葵Ⅱ	3,215.72	3,110.26	96.7	95	93	1	9,101
A-075	S-FORT名駅南五丁目	1,450.31	1,379.54	95.1	41	39	1	3,411
A-076	S-FORT箱崎東	2,360.60	2,360.60	100.0	66	66	1	4,029
A-077	S-RESIDENCE名駅南	1,072.06	1,072.06	100.0	44	44	1	3,077
A-078	S-FORT金山	1,380.28	1,380.28	100.0	44	44	1	3,384
A-079	S-FORT泉中央	2,159.25	2,099.51	97.2	40	39	1	3,735
A-080	S-RESIDENCE桑園EAST	1,500.45	1,500.45	100.0	45	45	1	2,967
A-081	S-FORT八事	1,023.54	950.43	92.9	42	39	1	2,472

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	1,506.57	91.7	48	44	1	2,509
A-083	S-FORT札幌元町	1,363.97	1,363.97	100.0	33	33	1	2,446
A-084	S-RESIDENCE浄心Ⅱ	1,486.62	1,435.49	96.6	58	56	1	4,164
A-085	S-RESIDENCE浅間町	843.75	750.10	88.9	36	32	1	2,242
A-086	S-FORT 大正リヴィエール	1,524.60	1,479.94	97.1	66	64	1	4,681
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	3,303.49	98.8	89	88	1	7,467
A-089	S-RESIDENCE桑園	3,007.01	3,007.01	100.0	51	51	1	5,745
A-090	S-FORT桜川	1,300.10	1,300.10	100.0	33	33	1	3,933
A-091	S-FORT弁天町	1,231.50	1,231.50	100.0	50	50	1	3,190
A-092	S-RESIDENCE 近代美術館前	1,531.93	1,493.56	97.5	40	39	1	3,136
A-093	S-RESIDENCE名駅	788.00	788.00	100.0	32	32	1	2,526
A-094	S-FORT浄心	1,104.80	1,020.80	92.4	37	34	1	2,466
A-095	S-FORT桜ノ宮	795.64	795.64	100.0	32	32	1	2,581
A-096	S-RESIDENCE堀田	885.96	885.96	100.0	36	36	1	2,503
A-097	S-FORT月寒	1,135.05	1,100.03	96.9	34	33	1	2,038
A-098	S-RESIDENCE南円山	1,102.05	1,016.67	92.3	13	12	1	1,915
A-099	S-RESIDENCE 上飯田West	2,126.96	2,104.49	98.9	88	87	1	5,749
A-100	S-RESIDENCE西町	2,699.52	2,593.98	96.1	61	58	1	4,770
A-101	S-RESIDENCE熱田一番	1,904.00	1,767.92	92.9	84	78	1	4,965
A-102	S-RESIDENCE東海通	1,425.72	1,378.74	96.7	60	58	1	3,848
A-103	S-FORT難波西	1,005.83	983.22	97.8	43	42	1	3,136
A-104	S-FORT新大阪East	633.55	633.55	100.0	25	25	1	1,961
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	1,136.40	95.7	46	44	1	3,154
A-108	S-FORT古出来fiore	2,626.00	2,465.00	93.9	65	61	1	5,647
A-109	S-RESIDENCE熱田Ⅱ	1,969.32	1,921.62	97.6	84	82	1	5,519
A-110	S-RESIDENCE堀田North	1,985.90	1,868.40	94.1	84	79	1	5,280

番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	テナント 総数 (注6)	月額賃料 収入 (千円) (注7)
A-111	S-RESIDENCE山王	1,415.12	1,389.85	98.2	56	55	1	3,725
B-003	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,549
B-004	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,286.69	100.0	69	69	1	3,965
B-005	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,592.33	96.1	138	132	1	12,303
B-006	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,151.36	92.3	52	48	1	4,043
B-007	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,376
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	1,496.28	96.8	62	60	1	3,910
B-012	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,254.92	96.2	80	77	1	10,087
B-013	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,756
B-014	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,784.16	95.2	62	59	1	3,618
B-015	S-FORT高砂町	3,588.84	3,399.54	94.7	92	86	1	6,415
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	1,161.03	91.6	48	44	1	3,889
B-022	S-FORT新潟本町	2,604.25	2,543.99	97.7	83	81	1	6,027
B-024	S-FORT熊本呉服町	2,290.68	2,245.44	98.0	54	53	1	3,246
B-026	S-FORT江坂LIBERTS	613.08	561.99	91.7	24	22	1	1,704
B-027	S-FORT乙川	3,250.36	3,250.36	100.0	63	63	1	4,307
B-029	S-FORT長崎大学病院前	3,721.97	3,647.87	98.0	110	108	1	7,716
B-030	S-FORT熊本慶徳	1,582.77	1,461.92	92.4	38	35	1	2,370
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	2,977.02	97.1	82	79	1	4,940
B-035	S-FORT保田窪	3,040.33	2,917.46	96.0	79	75	1	4,165
B-036	S-FORT熊本県立大学前	1,495.20	1,355.20	90.6	48	43	1	2,355
B-037	S-FORT春日井	2,398.34	2,334.62	97.3	37	36	1	2,899
B-038	S-FORT小倉	5,006.68	4,779.88	95.5	122	117	1	8,305
B-039	S-FORT新潟駅前	3,303.57	3,163.03	95.7	94	90	1	7,593
B-041	S-FORT四日市arcam	2,604.42	2,418.39	92.9	42	39	1	4,545
B-043	S-FORT平成けやき通り	3,699.42	3,368.46	91.1	90	82	1	4,580
B-044	S-FORT四日市zeal	1,876.98	1,876.98	100.0	42	42	1	3,565

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	2,945.89	90.4	70	63	1	6,407
B-046	S-FORT一宮本町	1,224.96	1,199.44	97.9	48	47	1	3,243
B-047	S-RESIDENCE千里丘	1,898.25	1,820.08	95.9	75	72	1	5,850
B-048	S-RESIDENCE 高井田Central	3,220.54	3,150.65	97.8	138	135	1	9,435
B-049	S-RESIDENCE堺市駅前	1,985.52	1,937.41	97.6	84	82	1	5,911
B-050	S-FORT新潟笹口	1,762.61	1,732.82	98.3	59	58	1	4,363
B-051	S-RESIDENCE 四日市元町	1,497.48	1,447.46	96.7	60	58	1	4,107
B-053	S-RESIDENCE一宮駅前	1,311.75	1,192.50	90.9	55	50	1	3,451
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	2,679.32	97.0	101	98	1	6,656
B-056	S-FORT高松中野町	1,196.75	1,135.39	94.9	39	37	1	2,563
B-057	S-FORT新潟白山公園	2,259.66	2,259.66	100.0	79	79	1	5,427
B-058	S-FORT栗林公園北	1,887.40	1,826.42	96.8	54	52	1	4,220
B-059	S-FORT鹿児島Blossom	1,381.73	1,289.20	93.3	41	38	1	2,583
B-060	S-FORT鹿児島鴨池	1,170.90	1,170.90	100.0	33	33	1	2,286
B-061	S-FORT長崎興善町	1,992.18	1,780.61	89.4	122	109	1	5,566
B-062	S-FORT大分岩田町	3,008.87	2,857.52	95.0	88	83	1	4,962
B-063	S-RESIDENCE表町	2,290.82	2,175.84	95.0	84	80	1	5,746
B-064	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	1,974.15	1,974.15	100.0	88	88	1	5,994
B-065	S-FORT大分長浜町	2,020.65	1,810.62	89.6	64	58	1	3,589
C-001	S-FORT蒔田公園	1,607.40	1,538.35	95.7	70	67	1	5,215
C-002	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,114.38	100.0	36	36	1	4,442
C-004	S-FORT潮見	1,042.48	1,002.46	96.2	52	50	1	4,593
C-006	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,666.76	97.0	66	64	1	5,262
C-007	S-FORT西船橋	1,397.64	1,309.98	93.7	47	44	1	4,343
C-008	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.84	98.8	83	82	1	6,221
C-009	S-FORT市川	1,255.90	1,255.90	100.0	51	51	1	4,403
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	935.25	95.6	45	43	1	3,213

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	3,293
C-015	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,204
C-016	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,338.33	96.8	36	34	1	5,390
C-017	S-FORT川口並木	1,457.51	1,395.26	95.7	70	67	1	5,559
C-018	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.08	98.4	62	61	1	5,072
C-019	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,047
C-020	S-FORT柏	983.06	983.06	100.0	37	37	1	3,045
C-021	S-FORT富士見台	2,054.86	1,981.81	96.4	61	59	1	6,151
C-022	S-RESIDENCE松戸	1,180.53	1,135.53	96.2	52	50	1	4,398
C-023	S-RESIDENCE本八幡	2,180.26	2,180.26	100.0	100	100	1	8,700
C-024	S-FORT錦糸町	1,956.87	1,892.38	96.7	93	90	1	7,674
C-025	S-FORT駒沢大学	536.60	509.98	95.0	16	15	1	2,169
C-026	S-FORT横浜青葉台	9,274.43	8,429.36	90.9	153	140	1	22,475
C-027	S-FORT青葉しらとり台	2,179.25	2,179.25	100.0	37	37	1	4,677
C-028	S-FORT川崎神明町	994.63	969.07	97.4	32	31	1	3,221
C-029	S-FORT本八幡Mairie	826.18	826.18	100.0	40	40	1	3,392
C-030	S-FORT船橋roots	1,201.50	1,140.40	94.9	59	56	1	4,324
C-031	S-FORTたまプラーザ	1,367.88	1,367.88	100.0	29	29	1	3,566
C-032	S-FORT小田原	1,279.24	1,226.64	95.9	49	47	1	3,869
C-033	S-FORT中板橋	3,946.25	3,591.35	91.0	141	128	1	13,433
C-034	S-FORT亀戸	2,577.48	2,506.70	97.3	35	34	1	6,290
C-035	S-FORT行徳	1,283.80	1,154.56	89.9	50	45	1	4,127
C-036	S-FORT船橋海神	1,512.96	1,489.32	98.4	64	63	1	5,344
C-037	S-FORT船橋本町	1,235.10	1,210.42	98.0	50	49	1	4,212
C-038	S-FORT八王子	1,049.43	984.39	93.8	46	43	1	2,962
C-039	S-RESIDENCE 北千住reiz	1,432.67	1,271.41	88.7	46	42	1	5,094
C-040	S-FORT小田原栄町	1,003.20	902.88	90.0	40	36	1	2,930
C-041	S-FORT大森山王	404.91	384.39	94.9	15	14	1	1,523
C-042	S-FORT上池台	386.02	386.02	100.0	14	14	1	1,548
C-043	S-FORT鶴見中央	672.04	672.04	100.0	31	31	1	2,961

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	737.46	92.9	29	27	1	4,091
C-045	S-RESIDENCE 玉川学園前	1,444.68	1,393.42	96.5	56	54	1	4,698
C-046	S-RESIDENCE 横浜大通り公園	625.70	625.70	100.0	30	30	1	2,522
C-047	S-FORT横須賀海岸通り	936.12	936.12	100.0	39	39	1	1,960
C-048	S-FORT八王子南	1,305.44	1,221.96	93.6	46	43	1	3,547
C-049	S-FORT西船橋libre	1,172.49	1,123.22	95.8	51	49	1	4,632
C-050	S-FORT板橋本町	1,015.16	990.16	97.5	33	32	1	4,187
C-051	S-FORT船橋海神East	1,391.81	1,341.19	96.4	55	53	1	4,377
C-052	S-FORT八王子堀之内	993.63	967.35	97.4	29	28	1	2,816
C-053	S-RESIDENCE 横濱吉野町	876.00	788.40	90.0	40	36	1	3,178
合計		377,246.59	364,287.75	96.6	11,531	11,137	189	916,422

(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7月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

⑤個別不動産の収益情報

(単位：千円)

物件番号	A-004	A-007	A-008	A-009	A-010
物件名称	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	47,542	53,490	74,879	38,364	24,871
賃貸事業収入	42,295	45,515	69,299	33,888	22,476
その他賃貸事業収入	5,247	7,974	5,580	4,476	2,395
②賃貸事業費用合計	9,622	14,115	15,812	8,371	6,116
管理委託費	1,559	2,386	2,741	2,132	1,420
公租公課	3,168	2,864	4,796	2,622	1,606
水道光熱費	591	1,608	854	432	302
修繕費	1,870	2,464	3,587	1,447	1,165
保険料	292	245	269	158	119
信託報酬	348	348	348	348	298
その他賃貸事業費用	1,791	4,198	3,214	1,230	1,202
③NOI（＝①－②）	37,919	39,374	59,066	29,993	18,755
④減価償却費	10,340	14,490	14,403	8,987	6,195
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	27,579	24,884	44,663	21,006	12,559
⑥資本的支出	3,188	858	1,053	-	4,716
⑦NCF（＝⑤－⑥）	34,731	38,516	58,013	29,993	14,038

(単位：千円)

物件番号	A-011	A-012	A-013	A-017	A-022
物件名称	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 鶴舞arts
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	65,302	27,227	93,436	88,504	25,802
賃貸事業収入	59,562	25,567	84,761	82,336	23,845
その他賃貸事業収入	5,739	1,659	8,675	6,168	1,956
②賃貸事業費用合計	15,757	8,674	21,936	16,552	5,000
管理委託費	2,818	1,080	3,008	3,118	1,477
公租公課	4,795	2,617	5,336	5,302	1,969
水道光熱費	1,315	509	713	639	207
修繕費	3,596	2,148	7,469	3,453	936
保険料	406	168	330	332	134
信託報酬	348	348	348	1,333	-
その他賃貸事業費用	2,477	1,801	4,731	2,372	273
③NOI（＝①－②）	49,545	18,552	71,499	71,951	20,802
④減価償却費	18,369	6,374	19,515	19,235	4,725
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	31,176	12,178	51,983	52,716	16,076
⑥資本的支出	11,763	2,880	-	109	-
⑦NCF（＝⑤－⑥）	37,782	15,671	71,499	71,842	20,802

(単位：千円)

物件番号	A-023	A-025	A-026	A-027	A-028
物件名称	S-FORT 鶴舞cube	S-RESIDENCE 神戸元町	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,820	43,375	73,903	22,840	13,992
賃貸事業収入	20,080	40,928	69,112	22,823	13,981
その他賃貸事業収入	1,739	2,446	4,790	17	10
②賃貸事業費用合計	6,852	9,948	19,222	2,892	1,759
管理委託費	1,118	1,632	2,361	-	-
公租公課	1,623	3,071	4,307	1,457	832
水道光熱費	149	369	695	-	-
修繕費	670	2,167	6,140	957	493
保険料	104	177	309	116	68
信託報酬	1,120	1,098	1,333	348	348
その他賃貸事業費用	2,066	1,432	4,074	12	16
③NOI（＝①-②）	14,967	33,426	54,680	19,948	12,233
④減価償却費	4,135	10,090	13,727	5,898	3,631
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,831	23,335	40,953	14,049	8,601
⑥資本的支出	-	96	1,410	2,555	287
⑦NCF（＝⑤-⑥）	14,967	33,330	53,270	17,392	11,946

(単位：千円)

物件番号	A-030	A-031	A-032	A-034	A-035
物件名称	S-RESIDENCE 緑橋駅前	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	68,895	55,680	43,156	16,684	32,063
賃貸事業収入	64,714	46,265	38,736	14,952	29,034
その他賃貸事業収入	4,181	9,415	4,420	1,732	3,029
②賃貸事業費用合計	15,816	11,094	12,380	3,901	8,006
管理委託費	2,453	1,764	2,098	1,089	1,538
公租公課	4,625	3,442	3,278	1,135	2,744
水道光熱費	617	258	331	138	708
修繕費	2,940	2,606	3,045	795	1,576
保険料	279	235	189	122	226
信託報酬	298	298	298	-	298
その他賃貸事業費用	4,601	2,487	3,139	618	914
③NOI（＝①-②）	53,079	44,585	30,775	12,783	24,057
④減価償却費	13,528	10,890	7,618	3,653	7,992
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	39,550	33,695	23,156	9,129	16,065
⑥資本的支出	384	-	209	84,393	6,824
⑦NCF（＝⑤-⑥）	52,694	44,585	30,566	△ 71,609	17,232

(単位：千円)

物件番号	A-036	A-040	A-041	A-042	A-043
物件名称	S-FORT 北円山	S-FORT 中広通り	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-RESIDENCE 新大阪Ridente
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,950	30,325	27,623	35,082	45,899
賃貸事業収入	16,448	28,059	25,314	32,045	41,360
その他賃貸事業収入	1,501	2,266	2,309	3,036	4,539
②賃貸事業費用合計	4,796	6,966	6,819	9,168	10,491
管理委託費	873	1,618	1,329	1,976	1,821
公租公課	1,590	1,747	1,763	2,244	2,790
水道光熱費	728	369	244	363	378
修繕費	991	1,423	1,451	2,005	2,622
保険料	125	138	136	159	153
信託報酬	-	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	487	1,370	1,594	2,119	2,426
③NOI（＝①-②）	13,153	23,359	20,804	25,913	35,407
④減価償却費	3,410	7,663	7,098	7,883	8,044
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	9,742	15,695	13,706	18,030	27,362
⑥資本的支出	10,806	2,172	3,271	11,342	-
⑦NCF（＝⑤-⑥）	2,346	21,186	17,533	14,570	35,407

(単位：千円)

物件番号	A-044	A-045	A-046	A-047	A-048
物件名称	S-FORT 福島La Luna	S-FORT 福島Libre	S-FORT 上社	S-RESIDENCE 宮の森	S-FORT 東札幌Nordo
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,709	19,199	14,482	24,840	13,378
賃貸事業収入	26,207	16,653	13,551	21,664	11,127
その他賃貸事業収入	3,502	2,546	931	3,176	2,251
②賃貸事業費用合計	7,312	4,680	4,098	5,221	3,918
管理委託費	1,326	883	859	1,136	674
公租公課	1,773	1,349	815	1,995	954
水道光熱費	609	822	129	418	898
修繕費	1,495	731	886	477	1,025
保険料	122	84	87	173	97
信託報酬	298	-	-	298	-
その他賃貸事業費用	1,687	808	1,320	722	267
③NOI（＝①-②）	22,396	14,518	10,383	19,618	9,460
④減価償却費	4,872	3,190	4,074	3,931	2,936
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,524	11,327	6,308	15,686	6,524
⑥資本的支出	290	213	3,800	-	98
⑦NCF（＝⑤-⑥）	22,106	14,304	6,582	19,618	9,362

(単位：千円)

物件番号	A-049	A-050	A-051	A-052	A-053
物件名称	S-RESIDENCE 葵	S-RESIDENCE 志賀本通	S-FORT 神戸小河通	S-FORT 桜川南	S-FORT 福島EBIE
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	44,432	38,922	20,965	41,151	19,395
賃貸事業収入	40,730	35,598	19,490	38,747	16,849
その他賃貸事業収入	3,701	3,323	1,474	2,403	2,545
②賃貸事業費用合計	10,417	8,966	3,963	8,213	5,358
管理委託費	2,174	2,033	926	1,861	948
公租公課	3,216	2,965	1,316	2,343	1,152
水道光熱費	397	429	199	371	447
修繕費	1,925	1,078	947	1,692	1,452
保険料	180	155	103	177	80
信託報酬	298	298	-	298	-
その他賃貸事業費用	2,224	2,006	471	1,469	1,277
③NOI（＝①-②）	34,015	29,956	17,001	32,938	14,037
④減価償却費	10,183	8,063	3,264	6,521	2,927
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	23,832	21,892	13,736	26,417	11,109
⑥資本的支出	729	-	608	2,104	327
⑦NCF（＝③-⑥）	33,285	29,956	16,393	30,833	13,709

(単位：千円)

物件番号	A-055	A-056	A-057	A-058	A-059
物件名称	S-FORT 都島KERS	S-FORT 大今里西	S-RESIDENCE 千種	S-FORT 桜山	S-FORT 札幌N15
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,023	11,409	19,624	27,337	22,410
賃貸事業収入	11,325	10,992	18,272	25,051	19,981
その他賃貸事業収入	698	416	1,351	2,285	2,429
②賃貸事業費用合計	4,048	2,751	5,276	8,446	5,552
管理委託費	769	741	1,204	1,439	1,408
公租公課	772	837	1,752	1,830	1,878
水道光熱費	131	124	333	265	846
修繕費	1,563	354	763	1,872	575
保険料	52	51	129	149	156
信託報酬	-	-	-	298	-
その他賃貸事業費用	758	642	1,092	2,589	686
③NOI（＝①-②）	7,975	8,657	14,347	18,890	16,857
④減価償却費	1,771	1,661	4,139	4,914	3,682
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,203	6,996	10,208	13,975	13,175
⑥資本的支出	-	-	-	608	1,229
⑦NCF（＝③-⑥）	7,975	8,657	14,347	18,282	15,628

(単位：千円)

物件番号	A-060	A-062	A-065	A-066	A-067
物件名称	S-FORT 南郷通	S-FORT 大阪同心	S-FORT 神宮南	S-FORT 熱田六番	S-FORT 北千種
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,872	52,784	16,287	25,602	22,384
賃貸事業収入	11,197	51,180	13,887	23,077	20,440
その他賃貸事業収入	1,675	1,603	2,399	2,524	1,944
②賃貸事業費用合計	3,293	7,252	4,211	7,515	5,890
管理委託費	663	2,377	1,105	1,442	1,151
公租公課	1,035	3,009	922	2,309	1,967
水道光熱費	235	552	183	258	187
修繕費	736	87	931	1,495	765
保険料	82	190	77	129	113
信託報酬	-	298	-	298	298
その他賃貸事業費用	539	737	990	1,581	1,406
③NOI（＝①-②）	9,579	45,532	12,076	18,087	16,494
④減価償却費	1,910	7,902	3,345	5,987	4,981
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	7,669	37,629	8,730	12,099	11,513
⑥資本的支出	859	-	-	-	-
⑦NCF（＝⑤-⑥）	8,719	45,532	12,076	18,087	16,494

(単位：千円)

物件番号	A-068	A-069	A-070	A-071	A-072
物件名称	S-FORT 西郊通	S-FORT 福住	S-FORT 室見	S-FORT 熱田花町	S-FORT 堀田通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,294	12,917	25,639	26,111	16,105
賃貸事業収入	14,360	11,854	19,942	24,366	13,608
その他賃貸事業収入	934	1,063	5,697	1,744	2,497
②賃貸事業費用合計	3,256	4,072	6,035	5,559	5,197
管理委託費	898	678	223	1,016	817
公租公課	1,172	1,071	1,846	1,781	1,291
水道光熱費	129	654	2,160	138	135
修繕費	621	876	1,288	635	1,013
保険料	104	83	126	108	82
信託報酬	-	-	298	298	-
その他賃貸事業費用	329	708	91	1,582	1,856
③NOI（＝①-②）	12,037	8,844	19,604	20,551	10,908
④減価償却費	2,756	2,446	1,830	4,123	3,650
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	9,281	6,398	17,774	16,428	7,257
⑥資本的支出	954	4,626	165	-	-
⑦NCF（＝⑤-⑥）	11,083	4,218	19,438	20,551	10,908

(単位：千円)

物件番号	A-073	A-074	A-075	A-076	A-077
物件名称	S-FORT 磐固タワー	S-RESIDENCE 葵Ⅱ	S-FORT 名駅南五丁目	S-FORT 箱崎東	S-RESIDENCE 名駅南
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	126,689	60,820	20,505	27,943	21,035
賃貸事業収入	116,748	54,459	19,205	24,032	16,942
その他賃貸事業収入	9,941	6,360	1,299	3,911	4,093
②賃貸事業費用合計	22,038	14,348	6,442	4,581	7,397
管理委託費	5,054	3,278	1,118	1,054	1,114
公租公課	8,768	4,196	1,767	1,777	1,613
水道光熱費	1,441	579	142	282	203
修繕費	3,379	3,335	1,155	533	1,875
保険料	638	237	101	160	80
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	2,458	2,422	1,857	474	2,211
③NOI（＝①－②）	104,650	46,472	14,062	23,362	13,637
④減価償却費	14,649	10,467	3,161	5,744	2,659
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	90,001	36,004	10,901	17,618	10,978
⑥資本的支出	4,698	－	－	4,804	－
⑦NCF（＝⑤－⑥）	99,952	46,472	14,062	18,557	13,637

(単位：千円)

物件番号	A-078	A-079	A-080	A-081	A-082
物件名称	S-FORT 金山	S-FORT 泉中央	S-RESIDENCE 桑園EAST	S-FORT 八事	S-FORT 札幌北5条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,307	25,944	18,288	15,044	16,777
賃貸事業収入	20,194	22,333	17,253	14,204	15,701
その他賃貸事業収入	1,112	3,610	1,034	839	1,076
②賃貸事業費用合計	3,738	5,931	4,139	6,675	5,948
管理委託費	966	1,674	864	849	1,021
公租公課	1,480	1,785	1,283	1,047	1,433
水道光熱費	260	270	175	253	522
修繕費	118	995	954	2,469	2,004
保険料	103	143	98	75	126
信託報酬	298	298	－	－	－
その他賃貸事業費用	510	762	763	1,979	841
③NOI（＝①－②）	17,569	20,013	14,148	8,368	10,829
④減価償却費	4,483	3,693	3,613	4,341	3,714
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	13,086	16,319	10,534	4,027	7,115
⑥資本的支出	106	－	－	4,274	6,080
⑦NCF（＝⑤－⑥）	17,463	20,013	14,148	4,093	4,749

(単位：千円)

物件番号	A-083	A-084	A-085	A-086	A-087
物件名称	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	S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,250	27,772	15,587	29,811	62,567
賃貸事業収入	14,223	24,850	13,928	27,769	62,548
その他賃貸事業収入	1,026	2,922	1,659	2,042	19
②賃貸事業費用合計	5,025	6,503	4,443	6,807	5,634
管理委託費	933	1,160	785	1,438	-
公租公課	1,273	2,010	1,390	2,094	5,010
水道光熱費	499	286	174	276	-
修繕費	1,412	882	715	1,142	45
保険料	92	100	77	106	258
信託報酬	-	298	-	298	298
その他賃貸事業費用	814	1,764	1,299	1,451	22
③NOI（＝①-②）	10,224	21,268	11,144	23,004	56,933
④減価償却費	3,298	3,859	2,660	5,935	14,644
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,926	17,409	8,483	17,069	42,288
⑥資本的支出	406	-	-	-	-
⑦NCF（＝⑤-⑥）	9,818	21,268	11,144	23,004	56,933

(単位：千円)

物件番号	A-088	A-089	A-090	A-091	A-092
物件名称	S-RESIDENCE 円山表参道	S-RESIDENCE 桑園	S-FORT 桜川	S-FORT 弁天町	S-RESIDENCE 近代美術館前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	44,646	38,896	24,074	20,034	20,090
賃貸事業収入	40,711	33,297	23,186	18,925	18,836
その他賃貸事業収入	3,935	5,599	887	1,108	1,253
②賃貸事業費用合計	10,037	6,641	5,226	5,623	3,500
管理委託費	1,606	1,422	1,112	1,104	917
公租公課	3,730	2,188	1,209	1,187	1,058
水道光熱費	919	1,125	549	604	148
修繕費	1,261	934	1,212	1,669	657
保険料	236	216	96	89	103
信託報酬	298	298	298	298	-
その他賃貸事業費用	1,985	456	748	671	616
③NOI（＝①-②）	34,609	32,254	18,847	14,410	16,589
④減価償却費	6,415	6,677	3,618	3,688	3,726
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	28,194	25,577	15,229	10,722	12,862
⑥資本的支出	-	-	7,013	393	-
⑦NCF（＝⑤-⑥）	34,609	32,254	11,833	14,017	16,589

(単位：千円)

物件番号	A-093	A-094	A-095	A-096	A-097
物件名称	S-RESIDENCE 名駅	S-FORT 浄心	S-FORT 桜ノ宮	S-RESIDENCE 堀田	S-FORT 月寒
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	15,786	16,140	15,571	16,157	13,019
賃貸事業収入	14,426	13,601	14,224	14,533	11,886
その他賃貸事業収入	1,360	2,539	1,347	1,623	1,133
②賃貸事業費用合計	4,127	5,181	4,161	4,591	3,396
管理委託費	853	1,267	875	937	731
公租公課	1,253	1,029	1,066	1,420	1,053
水道光熱費	259	192	126	226	129
修繕費	401	1,155	420	686	701
保険料	64	75	57	70	73
信託報酬	298	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	996	1,461	1,616	1,250	707
③NOI（＝①-②）	11,659	10,959	11,409	11,566	9,623
④減価償却費	2,343	2,293	2,353	3,095	2,841
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	9,315	8,666	9,056	8,470	6,781
⑥資本的支出	-	945	-	45	-
⑦NCF（＝③-⑥）	11,659	10,013	11,409	11,520	9,623

(単位：千円)

物件番号	A-098	A-099	A-100	A-101	A-102
物件名称	S-RESIDENCE 南円山	S-RESIDENCE 上飯田West	S-RESIDENCE 西町	S-RESIDENCE 熱田一番	S-RESIDENCE 東海通
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,765	36,966	32,806	32,994	24,337
賃貸事業収入	11,309	33,904	28,523	30,186	22,731
その他賃貸事業収入	1,456	3,062	4,283	2,807	1,605
②賃貸事業費用合計	1,802	8,797	6,813	8,328	5,896
管理委託費	663	1,637	1,203	1,381	1,050
公租公課	735	3,166	1,925	3,059	2,101
水道光熱費	150	890	820	411	327
修繕費	-	1,040	1,402	1,432	984
保険料	85	160	189	132	106
信託報酬	-	298	298	397	397
その他賃貸事業費用	166	1,603	973	1,512	928
③NOI（＝①-②）	10,963	28,168	25,993	24,665	18,441
④減価償却費	2,525	8,681	7,284	5,945	4,787
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	8,437	19,487	18,708	18,719	13,653
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF（＝③-⑥）	10,963	28,168	25,993	24,665	18,441

(単位：千円)

物件番号	A-103	A-104	A-105	A-106	A-107
物件名称	S-FORT 難波西	S-FORT 新大阪East	BON コンドミニアム 難波恵美須	オースティ 新大阪駅前 ホテル アパートメント	S-FORT 西九条
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,024	11,881	32,541	32,541	20,853
賃貸事業収入	18,410	11,664	32,520	32,520	19,286
その他賃貸事業収入	614	217	21	21	1,566
②賃貸事業費用合計	5,093	2,472	3,252	3,440	5,794
管理委託費	1,075	813	162	162	1,189
公租公課	1,315	630	2,564	2,714	1,274
水道光熱費	197	130	-	-	416
修繕費	1,163	520	-	40	1,791
保険料	65	48	111	108	86
信託報酬	-	-	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,276	328	15	15	638
③NOI（＝①－②）	13,930	9,409	29,288	29,101	15,059
④減価償却費	3,034	1,179	5,987	4,536	1,857
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	10,895	8,230	23,300	24,565	13,201
⑥資本的支出	248	-	-	-	871
⑦NCF（＝⑤－⑥）	13,682	9,409	29,288	29,101	14,187

(単位：千円)

物件番号	A-108	A-109	A-110	A-111	B-003
物件名称	S-FORT 古出来fiore	S-RESIDENCE 熱田Ⅱ	S-RESIDENCE 堀田North	S-RESIDENCE 山王	S-FORT 四日市元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	37,285	35,088	34,323	23,028	23,048
賃貸事業収入	32,775	32,453	31,725	21,173	20,498
その他賃貸事業収入	4,509	2,635	2,597	1,854	2,549
②賃貸事業費用合計	12,405	10,634	11,795	7,815	6,835
管理委託費	1,484	1,347	1,519	1,145	1,453
公租公課	3,166	3,385	3,232	2,237	1,109
水道光熱費	266	543	357	297	825
修繕費	3,102	2,285	2,941	1,708	1,462
保険料	174	147	134	94	100
信託報酬	397	397	397	397	348
その他賃貸事業費用	3,812	2,527	3,212	1,934	1,535
③NOI（＝①－②）	24,879	24,453	22,527	15,212	16,212
④減価償却費	5,532	6,809	6,372	3,343	5,879
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	19,347	17,644	16,154	11,869	10,332
⑥資本的支出	267	267	267	267	648
⑦NCF（＝⑤－⑥）	24,612	24,186	22,260	14,944	15,563

(単位：千円)

物件番号	B-004	B-005	B-006	B-007	B-008
物件名称	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,285	79,661	26,579	29,072	36,239
賃貸事業収入	23,017	73,080	24,027	24,717	35,537
その他賃貸事業収入	5,268	6,581	2,552	4,354	702
②賃貸事業費用合計	8,705	17,951	9,017	8,974	11,466
管理委託費	1,744	2,451	1,619	1,647	-
公租公課	1,445	4,540	2,355	1,415	2,939
水道光熱費	1,204	427	490	990	-
修繕費	2,120	4,205	1,261	2,497	7,866
保険料	150	299	170	129	296
信託報酬	348	1,333	1,333	-	348
その他賃貸事業費用	1,690	4,693	1,787	2,294	15
③NOI（＝①-②）	19,580	61,710	17,561	20,098	24,773
④減価償却費	7,239	15,257	6,335	7,165	13,530
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,340	46,452	11,226	12,932	11,243
⑥資本的支出	447	1,134	11,861	690	3,559
⑦NCF（＝⑤-⑥）	19,132	60,575	5,700	19,407	21,213

(単位：千円)

物件番号	B-009	B-011	B-012	B-013	B-014
物件名称	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	S-FORT 三重大学前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	13,629	27,262	68,827	31,355	23,779
賃貸事業収入	13,311	23,797	59,906	26,868	20,672
その他賃貸事業収入	317	3,464	8,921	4,487	3,106
②賃貸事業費用合計	2,193	5,589	17,402	10,985	8,405
管理委託費	-	1,459	4,125	1,657	1,497
公租公課	969	1,503	4,202	1,729	1,374
水道光熱費	-	889	654	969	810
修繕費	767	622	4,677	2,724	2,449
保険料	97	111	398	153	117
信託報酬	348	298	298	298	-
その他賃貸事業費用	11	704	3,045	3,454	2,156
③NOI（＝①-②）	11,435	21,672	51,424	20,369	15,374
④減価償却費	5,043	4,728	18,451	6,981	5,230
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,392	16,944	32,973	13,387	10,144
⑥資本的支出	471	337	1,481	817	384
⑦NCF（＝⑤-⑥）	10,963	21,335	49,943	19,552	14,989

(単位：千円)

物件番号	B-015	B-017	B-021	B-022	B-024
物件名称	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分大手町	S-FORT 江坂垂水町	S-FORT 新潟本町	S-FORT 熊本呉服町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	45,384	10,569	26,284	36,025	21,957
賃貸事業収入	38,740	10,563	24,157	34,159	18,840
その他賃貸事業収入	6,644	6	2,127	1,866	3,116
②賃貸事業費用合計	12,670	2,512	5,775	9,009	5,777
管理委託費	3,552	1,047	1,329	1,926	1,112
公租公課	2,811	915	1,593	3,434	1,908
水道光熱費	1,576	79	249	388	327
修繕費	3,081	170	1,094	1,357	920
保険料	299	82	116	161	200
信託報酬	298	-	298	298	-
その他賃貸事業費用	1,049	216	1,095	1,443	1,308
③NOI（＝①-②）	32,714	8,057	20,508	27,016	16,180
④減価償却費	14,185	2,684	5,384	8,177	5,027
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,529	5,372	15,124	18,839	11,152
⑥資本的支出	170,438	-	109	104	87
⑦NCF（＝③-⑥）	△ 137,723	8,057	20,399	26,911	16,093

(単位：千円)

物件番号	B-026	B-027	B-029	B-030	B-032
物件名称	S-FORT 江坂LIBERTS	S-FORT 乙川	S-FORT 長崎大学病院前	S-FORT 熊本慶徳	S-FORT 湖南梅影 I
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	11,637	29,784	53,594	14,953	63,427
賃貸事業収入	10,540	24,590	46,176	14,003	57,630
その他賃貸事業収入	1,097	5,194	7,418	949	5,797
②賃貸事業費用合計	2,072	8,181	11,669	4,235	8,268
管理委託費	670	1,484	2,861	737	2,622
公租公課	708	2,591	3,342	1,297	2,951
水道光熱費	142	1,213	434	109	1,535
修繕費	342	1,313	1,903	982	289
保険料	52	270	376	111	537
信託報酬	-	298	298	-	298
その他賃貸事業費用	156	1,010	2,453	996	31
③NOI（＝①-②）	9,564	21,603	41,925	10,717	55,158
④減価償却費	1,671	4,578	12,272	3,988	10,318
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	7,892	17,025	29,652	6,729	44,839
⑥資本的支出	1,309	619	1,925	269	198
⑦NCF（＝③-⑥）	8,254	20,983	39,999	10,448	54,960

(単位：千円)

物件番号	B-034	B-035	B-036	B-037	B-038
物件名称	S-FORT 大分寿町	S-FORT 保田窪	S-FORT 熊本県立大学前	S-FORT 春日井	S-FORT 小倉
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,532	27,122	16,514	19,189	54,271
賃貸事業収入	28,502	24,313	14,304	17,319	50,363
その他賃貸事業収入	4,030	2,809	2,209	1,869	3,908
②賃貸事業費用合計	9,612	10,062	4,257	4,384	11,653
管理委託費	1,713	2,283	1,370	1,058	2,589
公租公課	2,566	3,028	1,263	1,310	4,122
水道光熱費	958	351	225	991	468
修繕費	2,638	1,903	375	532	2,459
保険料	202	251	120	163	315
信託報酬	298	298	-	-	298
その他賃貸事業費用	1,234	1,944	902	328	1,399
③NOI（＝①-②）	22,919	17,059	12,257	14,804	42,618
④減価償却費	9,155	6,622	3,746	1,911	9,416
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,763	10,437	8,511	12,893	33,201
⑥資本的支出	17,496	12,781	596	-	1,158
⑦NCF（＝③-⑥）	5,423	4,278	11,661	14,804	41,460

(単位：千円)

物件番号	B-039	B-041	B-043	B-044	B-045
物件名称	S-FORT 新潟駅前	S-FORT 四日市arcam	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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	49,704	31,646	32,271	25,025	44,338
賃貸事業収入	45,589	26,598	26,041	20,260	38,005
その他賃貸事業収入	4,115	5,048	6,230	4,765	6,332
②賃貸事業費用合計	10,080	10,062	12,514	8,395	12,165
管理委託費	2,501	1,511	1,715	1,350	2,723
公租公課	3,885	1,939	2,800	1,559	2,056
水道光熱費	274	1,009	1,648	751	244
修繕費	1,052	2,263	2,039	2,326	3,087
保険料	201	165	291	128	211
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	1,866	2,875	3,720	1,980	3,543
③NOI（＝①-②）	39,624	21,583	19,756	16,630	32,173
④減価償却費	10,726	7,674	8,882	5,597	9,587
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	28,897	13,909	10,873	11,032	22,585
⑥資本的支出	-	1,643	949	1,795	-
⑦NCF（＝③-⑥）	39,624	19,939	18,807	14,834	32,173

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	21,395	37,232	60,779	37,656	28,445
賃貸事業収入	19,360	34,979	55,350	33,465	25,265
その他賃貸事業収入	2,035	2,252	5,429	4,190	3,180
②賃貸事業費用合計	4,129	7,538	15,637	11,707	6,973
管理委託費	1,115	1,879	2,909	1,720	1,786
公租公課	1,704	2,256	4,193	2,554	2,340
水道光熱費	215	496	1,555	975	254
修繕費	362	933	2,855	2,166	787
保険料	92	130	251	137	112
信託報酬	-	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	638	1,544	3,574	3,854	1,394
③NOI（＝①-②）	17,266	29,693	45,142	25,948	21,471
④減価償却費	4,440	7,984	10,347	5,619	5,429
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,826	21,709	34,794	20,329	16,042
⑥資本的支出	-	40	-	-	-
⑦NCF（＝③-⑥）	17,266	29,652	45,142	25,948	21,471

(単位：千円)

物件番号	B-051	B-053	B-054	B-055	B-056
物件名称	S-RESIDENCE 四日市元町	S-RESIDENCE 一宮駅前	S-FORT 江坂Fiore	S-RESIDENCE 勝川駅前	S-FORT 高松中野町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,657	24,002	15,332	43,793	14,908
賃貸事業収入	24,259	20,720	14,702	39,928	13,682
その他賃貸事業収入	2,397	3,281	629	3,864	1,226
②賃貸事業費用合計	7,736	7,717	2,456	9,819	5,885
管理委託費	1,336	1,206	775	2,036	870
公租公課	1,563	1,892	950	3,955	1,041
水道光熱費	940	761	118	528	135
修繕費	1,344	1,737	176	1,574	910
保険料	110	98	67	183	78
信託報酬	298	298	-	298	298
その他賃貸事業費用	2,142	1,722	368	1,242	2,551
③NOI（＝①-②）	18,921	16,284	12,875	33,973	9,023
④減価償却費	6,552	4,782	2,476	8,283	3,160
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,368	11,502	10,398	25,690	5,862
⑥資本的支出	-	-	505	-	-
⑦NCF（＝③-⑥）	18,921	16,284	12,369	33,973	9,023

(単位：千円)

物件番号	B-057	B-058	B-059	B-060	B-061
物件名称	S-FORT 新潟白山公園	S-FORT 栗林公園北	S-FORT 鹿児島Blossom	S-FORT 鹿児島鴨池	S-FORT 長崎興善町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	33,679	25,148	17,212	13,939	34,091
賃貸事業収入	31,725	22,687	15,782	13,155	31,614
その他賃貸事業収入	1,953	2,460	1,430	783	2,476
②賃貸事業費用合計	7,333	8,873	3,867	3,030	12,756
管理委託費	2,416	1,340	838	763	1,214
公租公課	3,057	1,654	1,647	1,373	2,639
水道光熱費	242	507	192	127	383
修繕費	233	803	431	280	2,150
保険料	137	136	98	83	141
信託報酬	397	397	-	-	397
その他賃貸事業費用	848	4,033	658	403	5,829
③NOI（＝①-②）	26,345	16,274	13,345	10,909	21,334
④減価償却費	6,908	5,984	3,449	2,920	5,922
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	19,437	10,289	9,896	7,988	15,411
⑥資本的支出	-	-	-	-	79
⑦NCF（＝⑤-⑥）	26,345	16,274	13,345	10,909	21,254

(単位：千円)

物件番号	B-062	B-063	B-064	B-065	C-001
物件名称	S-FORT 大分岩田町	S-RESIDENCE 表町	S-RESIDENCE 堺浜寺broad	S-FORT 大分長浜町	S-FORT 蒔田公園
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,571	37,530	37,500	23,172	34,429
賃貸事業収入	29,312	34,044	34,914	21,395	32,064
その他賃貸事業収入	3,258	3,486	2,586	1,777	2,365
②賃貸事業費用合計	11,899	10,249	7,531	7,041	7,432
管理委託費	1,338	1,526	1,832	848	2,210
公租公課	2,810	3,082	3,059	1,686	1,953
水道光熱費	263	1,394	1,304	135	444
修繕費	4,466	1,371	94	1,430	1,842
保険料	185	152	139	135	142
信託報酬	397	397	469	469	348
その他賃貸事業費用	2,436	2,324	633	2,336	491
③NOI（＝①-②）	20,672	27,280	29,969	16,130	26,997
④減価償却費	7,202	8,823	6,025	4,050	7,807
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,470	18,457	23,944	12,080	19,189
⑥資本的支出	722	-	289	383	2,170
⑦NCF（＝⑤-⑥）	19,950	27,280	29,680	15,747	24,826

(単位：千円)

物件番号	C-002	C-004	C-006	C-007	C-008
物件名称	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 潮見	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	30,331	31,005	34,809	28,745	41,387
賃貸事業収入	26,304	26,918	31,260	26,013	36,478
その他賃貸事業収入	4,026	4,086	3,548	2,732	4,909
②賃貸事業費用合計	5,375	6,815	7,598	6,994	7,590
管理委託費	1,658	1,919	2,062	1,725	2,187
公租公課	1,384	1,398	1,762	1,360	1,424
水道光熱費	419	485	255	188	575
修繕費	503	1,218	1,132	1,760	1,549
保険料	86	80	119	79	101
信託報酬	323	348	323	323	348
その他賃貸事業費用	1,000	1,363	1,943	1,556	1,404
③NOI（＝①－②）	24,956	24,190	27,210	21,751	33,796
④減価償却費	6,521	6,144	6,696	5,262	6,670
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	18,435	18,045	20,514	16,488	27,126
⑥資本的支出	54	6,487	604	1,832	-
⑦NCF（＝⑤－⑥）	24,902	17,702	26,605	19,918	33,796

(単位：千円)

物件番号	C-009	C-010	C-012	C-013	C-014
物件名称	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前	S-FORT 鶴川
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,341	29,664	19,965	21,391	21,939
賃貸事業収入	26,107	29,520	19,620	18,428	19,057
その他賃貸事業収入	2,234	144	345	2,962	2,882
②賃貸事業費用合計	6,864	3,911	1,829	6,572	5,247
管理委託費	2,225	1,309	-	1,309	1,307
公租公課	1,672	2,261	1,150	1,242	1,544
水道光熱費	749	-	-	208	135
修繕費	852	222	288	1,644	1,572
保険料	97	113	83	80	148
信託報酬	397	-	298	298	-
その他賃貸事業費用	869	5	9	1,789	539
③NOI（＝①－②）	21,477	25,753	18,135	14,818	16,691
④減価償却費	4,138	7,828	3,683	3,878	2,643
⑤賃貸事業利益（＝③－④）	17,338	17,924	14,451	10,940	14,048
⑥資本的支出	665	336	778	723	798
⑦NCF（＝⑤－⑥）	20,811	25,416	17,357	14,095	15,893

(単位：千円)

物件番号	C-015	C-016	C-017	C-018	C-019
物件名称	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園	S-FORT 船橋塚田
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	22,483	34,545	35,282	31,759	59,048
賃貸事業収入	19,224	32,432	34,043	29,581	54,282
その他賃貸事業収入	3,259	2,112	1,238	2,178	4,765
②賃貸事業費用合計	4,916	5,714	7,069	5,608	10,091
管理委託費	2,768	1,549	2,328	1,933	3,078
公租公課	1,225	1,822	1,863	1,425	5,213
水道光熱費	161	135	255	411	852
修繕費	156	659	1,265	640	200
保険料	61	96	108	112	430
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	244	1,152	950	785	18
③NOI（＝①-②）	17,567	28,831	28,212	26,151	48,956
④減価償却費	4,247	6,872	6,885	6,475	11,188
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	13,319	21,959	21,327	19,675	37,768
⑥資本的支出	-	-	120	497	600
⑦NCF（＝③-⑥）	17,567	28,831	28,092	25,653	48,356

(単位：千円)

物件番号	C-020	C-021	C-022	C-023	C-024
物件名称	S-FORT 柏	S-FORT 富士見台	S-RESIDENCE 松戸	S-RESIDENCE 本八幡	S-FORT 錦糸町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,380	40,160	27,734	62,269	48,499
賃貸事業収入	17,373	37,965	26,873	52,200	44,744
その他賃貸事業収入	2,007	2,195	860	10,069	3,754
②賃貸事業費用合計	4,635	5,824	5,546	11,677	10,370
管理委託費	1,445	2,047	1,427	6,680	2,679
公租公課	1,039	2,343	1,435	3,232	1,836
水道光熱費	259	282	304	431	416
修繕費	828	371	954	302	2,361
保険料	76	146	94	158	135
信託報酬	-	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	985	334	1,032	575	2,643
③NOI（＝①-②）	14,744	34,336	22,187	50,591	38,129
④減価償却費	3,267	5,420	5,060	7,407	4,134
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	11,477	28,916	17,126	43,183	33,994
⑥資本的支出	6,317	3,650	-	147	1,481
⑦NCF（＝③-⑥）	8,427	30,685	22,187	50,443	36,648

(単位：千円)

物件番号	C-025	C-026	C-027	C-028	C-029
物件名称	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	S-FORT 本八幡Mairie
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	14,071	155,082	30,076	21,191	21,126
賃貸事業収入	13,555	136,553	26,538	18,842	19,101
その他賃貸事業収入	515	18,528	3,538	2,349	2,025
②賃貸事業費用合計	2,484	41,211	10,595	5,297	4,903
管理委託費	828	13,194	1,922	1,208	1,426
公租公課	672	9,498	2,113	1,177	841
水道光熱費	53	806	492	215	256
修繕費	259	13,439	4,477	1,509	636
保険料	48	626	183	96	69
信託報酬	248	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	373	3,348	1,108	790	1,375
③NOI（＝①-②）	11,586	113,870	19,481	15,894	16,222
④減価償却費	1,317	17,476	3,845	3,145	2,098
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,269	96,393	15,636	12,749	14,124
⑥資本的支出	-	3,848	2,460	707	43
⑦NCF（＝⑤-⑥）	11,586	110,022	17,021	15,187	16,179

(単位：千円)

物件番号	C-030	C-031	C-032	C-033	C-034
物件名称	S-FORT 船橋roots	S-FORT たまプラーザ	S-FORT 小田原	S-FORT 中板橋	S-FORT 亀戸
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,158	22,511	24,946	91,581	41,335
賃貸事業収入	24,600	20,520	23,034	78,865	37,677
その他賃貸事業収入	3,557	1,990	1,911	12,716	3,658
②賃貸事業費用合計	6,404	4,698	7,637	22,747	9,534
管理委託費	1,456	2,112	1,841	5,747	3,090
公租公課	1,153	1,323	1,277	5,478	2,665
水道光熱費	272	220	322	1,347	376
修繕費	1,699	333	2,076	5,159	1,670
保険料	89	106	95	296	184
信託報酬	298	298	298	298	298
その他賃貸事業費用	1,436	303	1,725	4,419	1,249
③NOI（＝①-②）	21,753	17,812	17,308	68,833	31,800
④減価償却費	3,112	3,291	5,221	12,296	7,083
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,641	14,521	12,087	56,537	24,716
⑥資本的支出	540	327	7,313	21,888	946
⑦NCF（＝⑤-⑥）	21,212	17,485	9,995	46,945	30,853

(単位：千円)

物件番号	C-035	C-036	C-037	C-038	C-039
物件名称	S-FORT 行徳	S-FORT 船橋海神	S-FORT 船橋本町	S-FORT 八王子	S-RESIDENCE 北千住reiz
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,327	32,828	27,105	19,815	34,134
賃貸事業収入	25,987	30,826	25,139	18,098	30,980
その他賃貸事業収入	2,339	2,002	1,966	1,717	3,154
②賃貸事業費用合計	6,318	6,339	5,476	6,046	8,260
管理委託費	1,852	1,559	1,896	1,772	1,932
公租公課	1,777	1,710	1,722	1,003	1,892
水道光熱費	309	160	294	216	390
修繕費	1,021	696	534	2,220	1,712
保険料	88	93	89	75	100
信託報酬	298	298	298	-	298
その他賃貸事業費用	969	1,821	640	757	1,934
③NOI（＝①-②）	22,009	26,489	21,628	13,769	25,874
④減価償却費	3,778	3,826	4,473	3,525	4,707
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	18,230	22,662	17,155	10,243	21,167
⑥資本的支出	-	-	7,080	2,354	-
⑦NCF（＝③-⑥）	22,009	26,489	14,548	11,415	25,874

(単位：千円)

物件番号	C-040	C-041	C-042	C-043	C-044
物件名称	S-FORT 小田原栄町	S-FORT 大森山王	S-FORT 上池台	S-FORT 鶴見中央	S-RESIDENCE 三田慶大前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,512	10,119	9,700	18,599	26,672
賃貸事業収入	17,765	9,547	9,039	17,182	25,464
その他賃貸事業収入	1,746	571	661	1,417	1,208
②賃貸事業費用合計	7,809	1,655	1,835	4,725	5,334
管理委託費	1,544	919	708	1,009	2,221
公租公課	839	492	449	1,139	1,439
水道光熱費	280	32	36	148	268
修繕費	3,238	111	130	1,261	427
保険料	75	22	23	51	61
信託報酬	-	-	-	298	397
その他賃貸事業費用	1,831	75	487	816	519
③NOI（＝①-②）	11,703	8,463	7,865	13,873	21,337
④減価償却費	3,569	700	806	6,200	1,903
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	8,134	7,762	7,059	7,673	19,434
⑥資本的支出	43,293	-	-	96	-
⑦NCF（＝③-⑥）	△ 31,589	8,463	7,865	13,777	21,337

(単位：千円)

物件番号	C-045	C-046	C-047	C-048	C-049
物件名称	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	S-FORT 西船橋libre
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,159	17,040	12,202	23,298	28,547
賃貸事業収入	27,260	14,720	11,760	21,549	26,424
その他賃貸事業収入	1,898	2,320	442	1,748	2,123
②賃貸事業費用合計	7,829	4,211	1,985	6,090	6,952
管理委託費	1,813	1,652	663	1,718	1,749
公租公課	2,290	1,204	813	1,339	1,723
水道光熱費	264	203	-	198	175
修繕費	1,336	393	-	1,485	1,411
保険料	112	46	82	90	78
信託報酬	397	-	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,614	711	28	860	1,416
③NOI（＝①-②）	21,330	12,828	10,217	17,207	21,594
④減価償却費	4,141	2,595	1,394	2,552	3,377
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,189	10,232	8,822	14,654	18,217
⑥資本的支出	-	-	5,174	474	-
⑦NCF（＝③-⑥）	21,330	12,828	5,042	16,733	21,594

(単位：千円)

物件番号	C-050	C-051	C-052	C-053
物件名称	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	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	25,338	27,860	19,264	20,825
賃貸事業収入	24,435	25,604	16,243	20,349
その他賃貸事業収入	902	2,256	3,021	475
②賃貸事業費用合計	5,854	6,578	5,496	5,319
管理委託費	1,580	1,636	1,789	1,492
公租公課	1,399	1,586	1,005	1,439
水道光熱費	184	158	128	218
修繕費	745	1,034	1,432	968
保険料	71	88	63	63
信託報酬	397	397	397	397
その他賃貸事業費用	1,475	1,675	679	738
③NOI（＝①-②）	19,484	21,282	13,768	15,505
④減価償却費	2,628	3,671	2,013	2,439
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	16,855	17,610	11,755	13,065
⑥資本的支出	289	218	1,575	289
⑦NCF（＝③-⑥）	19,194	21,064	12,192	15,216

(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7月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総 額	当期 支払額	既支出 総額
S-FORT乙川	愛知県 半田市	大規模改修工事	自 2026年2月 至 2026年9月	40	—	—
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9月	37	—	—
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	40	—	—
S-FORT福住	札幌市 豊平区	大規模改修工事	自 2026年6月 至 2026年11月	63	—	—
S-FORT湖南梅影 I	滋賀県 湖南市	大規模改修工事	自 2026年6月 至 2027年1月	262	—	—

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、557,429千円であり、当期費用に区分された修繕費288,485千円と合わせ845,914千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	166,301
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	81,036
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	42,478
その他資本的支出				267,612
合 計				557,429