2024年３月期　決算短信(REIT)

2024年５月22日

不動産投資信託証券発行者名	大和証券リビング投資法人	上場取引所	東
コード番号	8986	URL	https://www.daiwa-securities-living.co.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）阿久沢　哲夫	
資産運用会社名	大和リアル・エステート・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）西垣　佳機	
問合せ先責任者	（役職名）コーポレート本部 部長	（氏名）安住　健太郎	
	（ＴＥＬ）03-6757-9680		

有価証券報告書提出予定日　2024年６月20日　　分配金支払開始予定日　2024年６月14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　（アナリスト・機関投資家向け）

（百万円未満切捨て）

１．2024年３月期の運用、資産の状況（2023年10月１日～2024年３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	%
2024年３月期	13,284	4.0	6,599	5.8	5,813	5.3	5,813	5.3
2023年９月期	12,769	7.3	6,236	11.9	5,523	14.4	5,523	14.4

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2024年３月期	2,425	3.2	1.5	43.8
2023年９月期	2,442	3.2	1.5	43.3

（２）分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年３月期	2,300	5,535	－	－	95.2	3.0
2023年９月期	2,231	5,044	－	－	91.3	2.9

（注１）2023年９月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金558百万円を差し引き、一時差異等調整積立金79百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

（注２）2024年３月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金356百万円を差し引き、一時差異等調整積立金79百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

（注３）2024年３月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
配当性向＝分配金総額÷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
2024年３月期	399,467	187,118	46.8	77,743
2023年９月期	367,532	171,996	46.8	76,074

（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
2024年３月期	13,274	△48,684	25,876	12,325
2023年９月期	16,940	△4,052	△4,973	21,858

２．2024年９月期の運用状況の予想（2024年４月１日～2024年９月30日）及び2025年３月期の運用状況の予想（2024年10月１日～2025年３月31日）

（%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
2024年９月期	12,637	△4.9	5,934	△10.1	5,031	△13.5	5,030	△13.5	2,300	－
2025年３月期	12,667	0.2	6,048	1.9	5,127	1.9	5,126	1.9	2,300	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（2024年９月期）2,090円、１口当たり予想当期純利益（2025年３月期）2,130円

（注）2024年９月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額505百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。2025年３月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額409百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「１．運用状況（４）運用状況の見通し」をご参照ください。

※　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）	2024年３月期	2,406,890 口	2023年９月期	2,260,890 口
②　期末自己投資口数	2024年３月期	0 口	2023年９月期	0 口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　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、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。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、８ページ「１．運用状況（４）運用状況の見通し」をご覧ください。

○目次

１．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
（２）投資リスク …… 8
（３）決算後に生じた重要な事実 …… 8
（４）運用状況の見通し …… 8
２．財務諸表 …… 11
（１）貸借対照表 …… 11
（２）損益計算書 …… 13
（３）投資主資本等変動計算書 …… 14
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 16
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 17
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 18
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 18
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 20
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 28
３．参考情報 …… 29
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 29
（２）資本的支出の状況 …… 35

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）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。以下「投信法」といいます。）に基づき2005年10月７日に設立され、2006年６月22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「住宅特化型ＲＥＩＴ」として上場（銘柄コード8986）しました。本投資法人は、2010年７月１日付でプロスペクト・リート投資法人を吸収合併し、当該合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。さらに、2020年４月１日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人（以下「ＮＨＩ」といいます。）を吸収合併消滅法人として吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ変更し、ヘルスケア施設をポートフォリオに加え、「ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するＲＥＩＴ」として運用しています。

2024年３月末時点の運用資産は、253物件、取得価格総額397,791百万円、総賃貸可能面積771,350.55㎡となっています。

（ロ）当期の投資環境

当期におけるわが国の経済は、2023年10-12月期の実質ＧＤＰ成長率は前期比年率＋0.4%、2024年１－３月期の実質ＧＤＰ成長率は前期比年率＋0.5%の見込みと、小幅ながらプラス成長が続いており、個人消費のインフレ率低下による所得環境の改善、企業の設備投資意欲の強さや手元資金の積み上がりなどが背景として見られます。一方で、米国の景気悪化懸念や、中東・ウクライナ情勢の緊迫化など、海外経済を中心に下振れリスク要因が多く留意が必要です。

住宅系上場ＲＥＩＴが保有する賃貸マンションについては、他セクターと比較して安定した稼働率を維持するなど、相対的に安定した運用環境下にありました。一方、不動産投資市場に関しては、インフレや金融引締め等による金利上昇が世界的に進む中でも、賃貸マンションの安定したキャッシュ・フローへの投資家の関心は根強く、国内外投資家による物件の取得競争は引き続き厳しい環境下にあります。ヘルスケア施設に関しても、総人口のうち高齢者人口の占める割合の上昇に伴い、高齢者施設・住宅に対する社会的需要は年々高まっています。

（ハ）当期の運用実績

投資口価値向上のため、ａ．資産の入替、b．オペレーション全般の継続強化、c．資金調達の強化、d．サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

ａ．資産の入替

当期は、以下の賃貸住宅16物件（取得価格37,782百万円）、ヘルスケア施設３物件（取得価格7,526百万円）を取得しました。

これらの物件は、本投資法人の当期の収益に寄与するとともに、来期以降の収益拡大に寄与する予定です。

また、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地などを総合的に勘案し４物件（譲渡価格6,826百万円）を譲渡しました。

＜取得資産＞

物件名称	用途	取得年月日	取得価格（千円）（注）
エルプレイス江坂Ⅱ	賃貸住宅	2023年10月３日	2,820,000
グランカーサ板橋本町			1,230,000
グランカーサ上野			970,000
グランカーサ大島		2023年10月13日	2,819,600
グランカーサ江戸川橋			2,280,000
グランカーサ溝の口			2,241,000
プレジオ難波		2023年12月１日	4,280,000
グランカーサ三ノ輪Ⅱ			1,340,000
セレニテ本町東リアン		2024年２月１日	3,670,000
グランカーサ四谷			3,500,000
グランカーサ三ノ輪Ⅲ			957,000
グランカーサ両国ヴェルデ			2,215,000
グランカーサ日暮里			1,640,000
グランカーサ三ノ輪Ⅳ		2024年３月１日	1,970,000
グランカーサ京都駅前			1,510,000
グランカーサ王子Ⅱ			4,340,000
ライブラリ練馬谷原	ヘルスケア施設	2023年10月３日	3,146,000
ライブラリ志村坂上			2,630,000
サニーライフ鎌倉玉縄			1,750,000
合計			45,308,600

（注）取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

＜譲渡資産＞

物件名称	用途	譲渡年月日	譲渡価格（千円）（注１）
スカイヒルズ高台Ⅰ	賃貸住宅	2023年10月２日	6,826,000（注２）
コロネード春日			
グランカーサ代官町		2023年10月31日	
アルファリビング岡山後楽園	ヘルスケア施設	2023年10月２日	
合計			6,826,000

（注１）譲渡価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

（注２）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められていることから、合計の譲渡価格を記載しています。

ｂ．オペレーション全般の継続強化

ｉ．賃貸住宅の運用戦略

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は97.8％（前期は97.8％）となりました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,295件のうち955件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が73.7％、賃料ベースの上昇が＋3.0％（前期は＋2.5％）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、高額工事承認委員会を通した修繕費及び再商品化工事費用の抑制等の既存諸施策に注力しました。

（注）入替え時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

（既存諸施策）

●『日次稼働率予測システム』（本資産運用会社が独自・自社開発した日次ベースで毎月末日の稼働率を予測するＩＴシステム・2011年10月導入）の活用による、個別空室ごとの異動情報の把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化。2015年５月から新バージョンにアップグレードしたＩＴシステムの稼働を開始し、インターネットで稼働率を含めた種々の情報把握がほぼリアルタイムで可能な仕組みを実現。

●『３週間ルール』（退去から３週間以内に再商品化工事を完成させるルール・2010年10月導入）の徹底による機会損失の極小化。

●『ダウンタイム60日』（退去から60日以内に次の契約の成約を目指す方針・2012年10月導入）

●『アクション30日』（募集開始後当初30日間で最良の賃料を最短で得るべく重点対応する方針・2013年10月導入した募集開始後30日経過の空室への重点対応を、2016年４月に新たに導入した『物件別経営方針』に基づきさらに積極的な施策に変更）などにより、空室期間を短縮し稼働率及び収益性のさらなる向上を目指す。

●『月次重点物件』（2011年４月導入）や『長期空室（対象空室期間60日）』（2010年10月導入）の対応強化。

●『高額工事承認委員会』（100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議・2012年４月導入）による高額工事の経費支出適正化。

●『再商品化工事標準仕様策定』（退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定・2012年４月導入）による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理。

●『満室稼働物件数向上管理』（満室稼働物件数の管理を通じて稼働率の一層の向上を目指す・2014年４月導入）

●『物件別経営方針』（個別物件ごとの過去の成約データ（賃料・ダウンタイム・前賃料対比・礼金等）の分析を基に、物件ごとの基本方針を策定して物件運用するもので、上記の既存諸施策の一つである『アクション30日』の取組みと併せて実行することにより、解約住戸の新規契約ごとに賃料の増額とダウンタイム短縮を同時に目指し、収入増加に注力・2016年４月導入）

ⅱ．ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現するうえで重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを実施しています。当期は引き続き感染症のクラスター発生の影響を注視しつつ、施設への訪問やＷｅｂ会議システムを利用した面談を施設管理者や本社担当者と実施し、ヒアリング等を行っています。当期末時点でオペレーターとの賃貸借契約の中途解約、賃料の減免や支払猶予等、契約条件の変更事案はありません。

上記の結果、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は99.5％となっています。

ｃ．資金調達の強化

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金に充当するため、以下の新投資口の発行及び借入れを行いました。

・2023年10月12日払込、発行投資口数139,047口、１口当たり発行価格101,595円、発行価額の総額13,669百万円による新規投資口の発行を行い、2023年10月３日、2023年10月13日、2023年12月１日、2024年２月１日及び2024年３月１日付取得の19物件の取得資金等の一部に充当しました。

・2023年11月８日払込、発行価額の総額683百万円の第三者割当による新規投資口の発行を行い、手元資金に充当しました。

・2023年10月31日に返済期日を迎えた長期借入金200百万円の返済資金として、同日に既存取引金融機関と同額の借換えを行いました。

・2023年10月３日、2023年10月13日、2023年12月１日、2024年２月１日及び2024年３月１日付取得の19物件の取得資金等の一部として、2024年２月１日に総額9,200百万円の借入れを行いました。

・上記19物件の取得資金等の一部として、2024年３月１日に総額7,400百万円の借入れを行いました。

・2024年３月29日に返済期日を迎えた長期借入金総額11,540百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。

なお、当期中において、3,900百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするために支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

上記の結果、借入期間の長期化を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。また、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は51.3％、長期有利子負債比率（１年内返済予定有利子負債を除く。）は91.1％、金利固定化比率は63.8％となりました。

ｄ．サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、資産運用に当たりＥＳＧを重視することが中長期的な企業価値向上に資するという認識のもと、本資産運用会社が定めるサステナビリティ方針に基づき、サステナビリティに関する取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、環境負荷低減に向けた省エネ性能の高いＬＥＤ等の設置導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水等の限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取組んでいます。また、2024年３月31日現在における本投資法人が保有する環境認証（注）取得物件は計26物件、認証取得比率は19.73％（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、保有不動産に関係する社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展の貢献に努めています。国内の優良なヘルスケア施設の更なる供給促進を図るため、2021年５月付で策定したソーシャルファイナンス・フレームワークに基づき、2024年３月31日現在、ソーシャルローンによる借入れ（109.2億円）、ソーシャルボンドの発行（20億円）を実施しています。

ガバナンスへの取組みとしては、資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しており、また、投資主利益との連動性を重視し、運用成果に連動した資産運用報酬体系を導入しています。また、2023年10月には「次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画」において、男性社員の育児休職取得率を100％、かつ取得日数を14日以上とすること及び管理職を含む社員全体の有給休暇取得率を継続して70％以上とする行動計画を策定しています。

本投資法人は、2018年からＧＲＥＳＢリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2023年ＧＲＥＳＢリアルエステイト評価では、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」の双方において優れた参加者に与えられる「Ｇｒｅｅｎ Ｓｔａｒ」評価を２年連続で取得しました。また、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２年連続で取得しました。さらに、ＥＳＧ情報開示の充実度を測る2023年ＧＲＥＳＢ開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、５段階のうち最上位の「Ａ」評価を２年連続で取得しました。

（注）本投資法人の保有物件が取得している環境認証としては、ＣＡＳＢＥＥ不動産評価認証、ＤＢＪ Ｇｒｅｅｎ Ｂｕｉｌｄｉｎｇ認証及びＢＥＬＳ認証があります。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益13,284百万円、営業利益6,599百万円、経常利益5,813百万円、当期純利益は5,813百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、当期純利益5,813百万円から不動産等売却益の一部について配当積立金（356百万円）を控除した金額に、一時差異等調整積立金（79百万円）を取崩し当期未処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、5,535百万円となり、投資口１口当たり2,300円（前期比69円の増配）となりました。

（注）分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしています。

②次期の見通し

（イ）今後の運用方針

本投資法人は、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するＲＥＩＴ」として、賃貸住宅とヘルスケア施設への投資によりさらなる成長を実現し、本投資法人の収益の確保と分配金の安定・向上によって投資主価値の最大化を図ってまいります。

ａ．新規物件の取得による外部成長

本資産運用会社は、本投資法人を含む５つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等の資産運用業務を受託しており、不動産事業に関して、特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さない独立系であることから、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、株式会社大和証券グループ本社及びそのグループ会社等の各方面の多様なルートから物件情報を入手することができます。入手した豊富な物件情報を厳選し、機動的に新規物件の取得に取組んでまいります。また、ブリッジ・ファンド等を活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

また、本資産運用会社は、2001年以降ヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を実施し、2008年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザリー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。

本資産運用会社は、以下の３つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。

ⅰ．合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件

ⅱ．アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件）

ⅲ．非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

賃貸住宅に投資するに当たっては、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行います。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させます。また、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ（注１）及びファミリータイプ（注２）とします。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めたうえで、総合的に判断します。

ヘルスケア施設に投資するに当たっては、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏（注３）、中京圏（注４）、近畿圏（注５）の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います。個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、（１）経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、（２）立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質）等の地域要因、（３）建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断したうえで投資判断を行います。

（注１）「ワンルームタイプ」とは、１Ｒ、１Ｋ、１ＤＫ、１ＬＤＫの間取りを有する住居をいいます。
（注２）「ファミリータイプ」とは、２Ｋ、２ＤＫ、２ＬＤＫ以上の間取りを有する住居をいいます。
（注３）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
（注４）「中京圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
（注５）「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

ｂ．オペレーション全般の継続強化

ｉ．賃貸住宅の運用戦略

本資産運用会社は、賃貸住宅において『日次稼働率予測システム』の活用や『物件別経営方針』等の既存諸施策に基づき、ダウンタイムと賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、大都市圏における安定した賃貸住宅マーケットを踏まえ、きめ細やかな賃貸条件設定を行い、新規契約賃料の増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き高額工事承認委員会を通じた修繕費及び再商品化工事費用の抑制や、ＬＥＤ照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めます。

ⅱ．ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現するうえで重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを継続して実施します。また、本投資法人は、オペレーターとの賃貸借契約終了による空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、運営のバックアップに関する協定を保有資産の各オペレーター（一部を除きます。）との間で締結しています。今後も一定の感染症対策は継続しつつ、施設への訪問や施設管理者とのＷｅｂ会議システムを利用した面談を通じたヒアリング等を行っていきます。

ｃ．財務戦略

本投資法人のデット・ファイナンスは、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化を図り、今後も強固なバンクフォーメーションの維持に努めていくことで安定した資金調達を図ってまいります。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。なお、有利子負債の水準については、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60％を上限として運用を行っていきます。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産ＬＴＶ、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

ｄ．分配金戦略

本投資法人は、2017年９月期（第23期）より、当期純利益に一時差異等調整積立金の一部である67百万円、2021年３月期（第30期）より11百万円をさらに加算し分配しています。

なお、長期的な分配金水準の安定化のため、配当積立金及び一時差異等調整積立金等を追加で取り崩し、上記金額に加算して分配することがあります（注）。

（注）本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取り崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

（２）投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年12月20日提出。その後の訂正を含みます。）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（３）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（４）運用状況の見通し

2024年９月期（第37期：2024年４月１日～2024年９月30日）及び2025年３月期（第38期：2024年10月１日～2025年３月31日）の運用状況については、下記の通り見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2024年９月期（第37期：2024年４月１日～2024年９月30日）及び2025年３月期（第38期：2024年10月１日～2025年３月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

（%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
2024年９月期	12,637	△4.9	5,934	△10.1	5,031	△13.5	5,030	△13.5	2,300	－
2025年３月期	12,667	0.2	6,048	1.9	5,127	1.9	5,126	1.9	2,300	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（2024年９月期）2,090円、１口当たり予想当期純利益（2025年３月期）2,130円

（注）2024年９月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額505百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。2025年３月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額409百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。

＜2024年９月期（第37期：2024年４月１日～2024年９月30日）及び2025年３月期（第38期：2024年10月１日～2025年３月31日）の運用状況予想の前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	・2024年９月期：2024年４月１日～2024年９月30日（183日） ・2025年３月期：2024年10月１日～2025年３月31日（182日）
運用資産	・本投資法人が2024年３月31日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権253物件を前提としています。 ・2025年３月期末（2025年３月31日）までの間、物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により、運用資産は変動する可能性があります。
営業収益	・営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2024年９月期及び2025年３月期において、不動産等売却益の計上は見込んでいません。
営業費用	・営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2024年９月期及び2025年３月期において、不動産等売却損の計上は見込んでいません。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・物件管理等委託費について、2024年９月期に518百万円、2025年３月期に519百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、2024年９月期に503百万円、2025年３月期に426百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課について、2024年９月期に791百万円、2025年３月期に791百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2024年９月期に2,698百万円、2025年３月期に2,704百万円を想定しています。
営業外費用	・営業外費用として2024年９月期に908百万円、2025年３月期に927百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 （１）支払利息及び投資法人債利息 2024年９月期に714百万円、2025年３月期に727百万円 （２）融資関連費用 2024年９月期に177百万円、2025年３月期に183百万円 （３）投資口交付費 2024年９月期、2025年３月期とも投資口交付費の計上は見込んでいません。 （４）投資法人債発行費償却 2024年９月期に12百万円、2025年３月期に12百万円 （５）その他費用 2024年９月期に３百万円、2025年３月期に３百万円

項目	前提条件
有利子負債	・本日現在、182,637百万円の借入金残高及び22,100百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2024年９月期中に返済期限が到来する借入金総額7,250百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・2025年３月期中に返済期限が到来する借入金総額10,900百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・上記の結果、2024年９月末日時点及び2025年３月末日時点で、いずれも借入金残高182,637百万円、投資法人債発行残高22,100百万円となることを前提としています。 ・有利子負債比率は、2024年９月末日時点及び2025年３月末日時点で、いずれも51.3％となる見込みです。 ・本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝（有利子負債総額÷総資産）×100
発行済投資口の総口数	・本日時点の発行済投資口の総口数2,406,890口を前提としています。 ・その後は2025年３月期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
１口当たり分配金	・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2024年９月期の分配金については、当期純利益5,030百万円（１口当たり2,090円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額505百万円（１口当たり209円）を加算し、総額5,535百万円を分配（１口当たり分配金2,300円）することを前提としています。 ・2025年３月期の分配金については、当期純利益5,126百万円（１口当たり2,130円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額409百万円（１口当たり169円）を加算し、総額5,535百万円を分配（１口当たり分配金2,300円）することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・各営業期間における１口当たり当期純利益及び１口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
１口当たり利益超過分配金	・現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想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．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2023年９月30日)	当期 (2024年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,701,170	8,774,889
信託現金及び信託預金	3,157,649	3,550,535
営業未収入金	157,946	209,491
前払費用	336,816	395,374
未収消費税等	－	204,833
その他	388	74
貸倒引当金	△9,511	△10,652
流動資産合計	22,344,459	13,124,545
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,157,974	97,914,145
減価償却累計額	△28,402,546	△28,965,741
建物（純額）	68,755,428	68,948,403
構築物	521,733	534,336
減価償却累計額	△319,281	△324,928
構築物（純額）	202,452	209,408
機械及び装置	498,060	505,814
減価償却累計額	△305,617	△314,873
機械及び装置（純額）	192,442	190,940
工具、器具及び備品	1,356,688	1,378,520
減価償却累計額	△813,165	△844,108
工具、器具及び備品（純額）	543,523	534,412
土地	83,082,585	83,884,407
建設仮勘定	7,249	1,034
信託建物	94,380,079	109,113,046
減価償却累計額	△13,689,044	△14,942,602
信託建物（純額）	80,691,034	94,170,444
信託構築物	1,128,003	1,383,598
減価償却累計額	△257,683	△286,428
信託構築物（純額）	870,320	1,097,169
信託機械及び装置	129,396	135,401
減価償却累計額	△65,514	△70,680
信託機械及び装置（純額）	63,882	64,721
信託工具、器具及び備品	537,592	619,423
減価償却累計額	△231,263	△276,376
信託工具、器具及び備品（純額）	306,328	343,047
信託土地	108,649,572	132,752,027
信託建設仮勘定	4,796	3,861
有形固定資産合計	343,369,616	382,199,877
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	24,167	2,095,263
商標権	394	360
無形固定資産合計	570,845	2,641,907

（単位：千円）

	前期 (2023年９月30日)	当期 (2024年３月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,839	27,839
長期前払費用	912,508	1,161,613
デリバティブ債権	10,756	10,882
修繕積立金	220,046	223,013
投資その他の資産合計	1,157,151	1,423,349
固定資産合計	345,097,612	386,265,134
繰延資産		
投資法人債発行費	90,688	78,307
繰延資産合計	90,688	78,307
資産合計	367,532,760	399,467,987
負債の部		
流動負債		
営業未払金	615,602	840,353
１年内返済予定の長期借入金	18,990,000	18,150,000
未払金	36,368	37,764
未払費用	973,159	1,017,740
未払法人税等	605	605
未払消費税等	396,451	74,748
前受金	896,461	1,041,305
その他	27,899	10,176
流動負債合計	21,936,547	21,172,693
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	147,047,000	164,487,000
預り敷金及び保証金	1,027,164	984,206
信託預り敷金及び保証金	3,306,477	3,485,359
資産除去債務	119,488	119,815
その他	22	－
固定負債合計	173,600,153	191,176,382
負債合計	195,536,700	212,349,075
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	138,365,940	152,719,492
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	875,895	1,434,284
一時差異等調整積立金	※2 6,600,102	※2 6,520,790
任意積立金合計	7,475,998	7,955,074
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,523,121	5,813,220
剰余金合計	33,619,362	34,388,537
投資主資本合計	171,985,303	187,108,029
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	10,756	10,882
評価・換算差額等合計	10,756	10,882
純資産合計	※1 171,996,059	※1 187,118,912
負債純資産合計	367,532,760	399,467,987

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2023年４月１日 至 2023年９月30日）	当期 （自 2023年10月１日 至 2024年３月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1，※2 11,966,965	※1，※2 12,139,191
不動産等売却益	※3 802,599	※3 1,144,834
営業収益合計	12,769,564	13,284,026
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,121,322	※1 5,199,439
資産運用報酬	933,000	953,700
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	19,296	19,332
一般事務委託手数料	52,630	55,692
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	4,064	3,875
その他営業費用	382,169	431,819
営業費用合計	6,533,483	6,684,859
営業利益	6,236,080	6,599,167
営業外収益		
受取利息	12	12
雑収入	28,164	19,013
営業外収益合計	28,176	19,025
営業外費用		
支払利息	500,142	521,103
投資法人債利息	66,598	66,064
融資関連費用	157,528	169,133
投資口交付費	―	31,804
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,880	3,880
営業外費用合計	740,531	804,367
経常利益	5,523,726	5,813,825
税引前当期純利益	5,523,726	5,813,825
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,523,121	5,813,220
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,523,121	5,813,220

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2023年４月１日　至　2023年９月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	138,365,940	20,620,242	875,895	6,745,476	7,621,372	4,828,583	33,070,199	171,436,139
当期変動額								
一時差異等調整積立金の取崩				△145,374	△145,374	145,374	—	—
剰余金の配当						△4,973,958	△4,973,958	△4,973,958
当期純利益						5,523,121	5,523,121	5,523,121
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	△145,374	△145,374	694,537	549,163	549,163
当期末残高	138,365,940	20,620,242	875,895	6,600,102	7,475,998	5,523,121	33,619,362	171,985,303

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	—	—	171,436,139
当期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△4,973,958
当期純利益			5,523,121
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,756	10,756	10,756
当期変動額合計	10,756	10,756	559,920
当期末残高	10,756	10,756	171,996,059

当期（自　2023年10月１日　至　2024年３月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	138,365,940	20,620,242	875,895	6,600,102	7,475,998	5,523,121	33,619,362	171,985,303
当期変動額								
新投資口の発行	14,353,552							14,353,552
配当積立金の積立			558,388		558,388	△558,388	—	—
一時差異等調整積立金の取崩				△79,312	△79,312	79,312	—	—
剰余金の配当						△5,044,045	△5,044,045	△5,044,045
当期純利益						5,813,220	5,813,220	5,813,220
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	14,353,552	—	558,388	△79,312	479,075	290,098	769,174	15,122,726
当期末残高	152,719,492	20,620,242	1,434,284	6,520,790	7,955,074	5,813,220	34,388,537	187,108,029

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	10,756	10,756	171,996,059
当期変動額			
新投資口の発行			14,353,552
配当積立金の積立			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△5,044,045
当期純利益			5,813,220
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	125	125	125
当期変動額合計	125	125	15,122,852
当期末残高	10,882	10,882	187,118,912

（４）金銭の分配に係る計算書

項目	前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
Ⅰ　当期未処分利益	5,523,121,492 円	5,813,220,230 円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※１　79,312,567 円	※１　79,312,567 円
Ⅲ　分配金額	5,044,045,590 円	5,535,847,000 円
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,231 円)	(2,300 円)
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	558,388,469 円	356,685,797 円
Ⅴ　次期繰越利益	－ 円	－ 円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第１項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益5,523,121,492円から、配当積立金繰入額558,388,469円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79,312,567円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,260,890口の整数倍の最大値となる5,044,045,590円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第３項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第15条第１項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益5,813,220,230円から、配当積立金繰入額356,685,797円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79,312,567円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,406,890口の整数倍の最大値となる5,535,847,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第３項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2023年４月１日 至 2023年９月30日）	当期 （自 2023年10月１日 至 2024年３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	5,523,726	5,813,825
減価償却費	2,601,505	2,641,087
長期前払費用償却額	128,494	131,594
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
受取利息	△12	△12
支払利息	500,142	521,103
投資法人債利息	66,598	66,064
貸倒引当金の増減額（△は減少）	3,183	1,141
営業未収入金の増減額（△は増加）	15,600	△51,544
前払費用の増減額（△は増加）	1,907	△15,150
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△204,833
営業未払金の増減額（△は減少）	△102,935	191,319
未払消費税等の増減額（△は減少）	368,823	△321,703
未払金の増減額（△は減少）	9,404	1,479
未払費用の増減額（△は減少）	139,173	△29,209
前受金の増減額（△は減少）	△32,377	144,844
有形固定資産の売却による減少額	3,632,109	4,784,792
信託有形固定資産の売却による減少額	4,715,792	600,887
信託無形固定資産の売却による減少額	38,764	－
長期前払費用の支払額	△123,249	△424,106
その他	9,259	△6,943
小計	17,508,293	13,857,015
利息の受取額	12	12
利息の支払額	△567,581	△581,710
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,940,119	13,274,712
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,668,064	△7,078,609
信託有形固定資産の取得による支出	△166,080	△39,670,660
信託無形固定資産の取得による支出	－	△2,071,412
預り敷金及び保証金の返還による支出	△141,787	△108,664
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,490	65,707
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△212,708	△48,051
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	36,754	226,933
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,052,395	△48,684,758
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	8,800,000	28,340,000
長期借入金の返済による支出	△8,800,000	△11,740,000
投資口の発行による収入	－	14,321,747
分配金の支払額	△4,973,566	△5,045,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,973,566	25,876,650
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,914,157	△9,533,395
現金及び現金同等物の期首残高	13,944,662	21,858,819
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,858,819	※1 12,325,424

（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(信託不動産を含む)

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通りです。

建物	１～70年
構築物	４～60年
機械及び装置	６～24年
工具、器具及び備品	２～21年

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

２． 繰延資産の処理方法

① 投資口交付費

支出時に全額費用処理しています。

② 投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

３． 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

４． 収益及び費用の計上基準

① 固定資産税等の費用処理方法

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、当計算期間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、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

② 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）は以下の通りです。

ａ．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。

ｂ．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、ガス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。

５． ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。

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　金利

③　ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき、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　ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

６．　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、随時引き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。

７．　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法

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しています。

ａ．信託現金及び信託預金

ｂ．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、信託建設仮勘定

ｃ．信託借地権

ｄ．信託預り敷金及び保証金

② 固定資産及び繰延資産に関する消費税等の処理方法

固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

（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．投信法第67条第４項に定める最低純資産額

50,000千円

※２．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2023年９月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金（注１）	6,733,122	5,595,267	－	133,392	5,461,875	分配金に充当
負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部（注２）	1,198,134	1,150,209	－	11,981	1,138,227	分配金に充当
合計	7,931,256	6,745,476	－	145,374	6,600,102	

（注１）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年９月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

（注２）負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部を積み立てたものであり、2021年３月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2024年３月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金（注１）	6,733,122	5,461,875	－	67,331	5,394,543	分配金に充当
負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部（注２）	1,198,134	1,138,227	－	11,981	1,126,246	分配金に充当
合計	7,931,256	6,600,102	－	79,312	6,520,790	

（注１）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年９月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

（注２）負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部を積み立てたものであり、2021年３月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

（損益計算書に関する注記）

※１．賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
Ａ．賃貸事業収入		
賃貸料	10,547,443	10,757,920
共益費	550,759	564,850
駐車場収入	311,846	309,970
付帯収入	112,746	101,097
その他賃貸事業収入	444,169	405,352
計	11,966,965	12,139,191
Ｂ．賃貸事業費用		
物件管理等委託費	500,867	515,365
公租公課	772,062	733,977
水道光熱費	195,124	189,170
修繕費	558,459	529,418
保険料	33,316	38,403
営業広告費等	279,122	351,873
信託報酬	27,181	30,014
減価償却費	2,601,471	2,641,053
その他賃貸事業費用	153,717	170,161
計	5,121,322	5,199,439
Ｃ．賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	6,845,642	6,939,751

※２．主要投資主との取引高

（単位：千円）

	前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
営業取引による取引高		
賃貸事業収入	13,303	41,054

※３．不動産等売却益の内訳

前期　（自 2023年４月１日　　至 2023年９月30日）

（単位：千円）

バルク取引分（注１）（注２）	
不動産売却収入	8,403,750
不動産売却原価	7,822,944
その他売却費用	321,474
不動産等売却益	259,332

（注１）バルク取引対象は以下の12物件です。

スカイヒルズ栄町4
ドーミー千歳
ターキーズ田園調布第2
MGA金町
グランカーサ御器所
ヴェルジェ枚方
みんなの家・中央区円阿弥
夢眠おおみやきた
そんぽの家 豊中南曽根
ニチイケアセンター福島大森
さわやか大畠参番館
さわやかリバーサイド栗の木

（注２）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。対象物件毎の金額の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる取引の必須条件として求められたため、合計金額を記載しています。

	（単位：千円）
パレドール円山	
不動産売却収入	1,151,889
不動産売却原価	563,722
その他売却費用	44,900
不動産等売却益	543,267

当期　（自 2023年10月１日　至 2024年３月31日）

	（単位：千円）
バルク取引分（注１）（注２）	
不動産売却収入	6,832,190
不動産売却原価	5,385,679
その他売却費用	301,675
不動産等売却益	1,144,834

（注１）バルク取引対象は以下の４物件です。
スカイヒルズ高台Ⅰ
コロネード春日
アルファリビング岡山後楽園
グランカーサ代官町

（注２）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。対象物件毎の金額の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる取引の必須条件として求められたため、合計金額を記載しています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前　期 自 2023年４月１日 至 2023年９月30日	当　期 自 2023年10月１日 至 2024年３月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	2,260,890口	2,406,890口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

※１．一時差異等調整積立金

前期（自　2023年４月１日　　至　2023年９月30日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、2017年３月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立金は積立てを行った期の翌期である2017年９月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2023年９月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

2020年９月期に発生した利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立金は、積立てを行った期の翌期である2021年３月期以降、50年以内に毎期均等額以上（11,981,346円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2023年９月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期（自　2023年10月１日　　至　2024年３月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、2017年３月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立金は積立てを行った期の翌期である2017年９月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2024年３月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

2020年９月期に発生した利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立金は、積立てを行った期の翌期である2021年３月期以降、50年以内に毎期均等額以上（11,981,346円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2024年３月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

（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は以下の通りです。

	前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
現金及び預金	18,701,170千円	8,774,889千円
信託現金及び信託預金	3,157,649千円	3,550,535千円
現金及び現金同等物	21,858,819千円	12,325,424千円

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

２．子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2023年４月１日　至　2023年９月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2023年10月１日　至　2024年３月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
主要投資主の子会社	大和証券リアルティ株式会社	東京都中央区	500,000	不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介等	－	不動産及び不動産信託受益権の売主	不動産及び不動産信託受益権の購入（注６）	37,592,600	－	－
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンシャル７（注４）	東京都中央区	400	投資運用業	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注６）	2,820,000	－	－
主要投資主の子会社	合同会社ＤＡヘルスケア９（注５）	東京都港区	200	投資運用業	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注６）	3,146,000	－	－
主要投資主の子会社	合同会社ＤＡヘルスケア10（注５）	東京都港区	200	投資運用業	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注６）	1,750,000	－	－

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注２）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。
（注３）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。
（注４）総社員の同意により、2024年１月11日に解散しました。
（注５）総社員の同意により、2023年11月28日に解散しました。
（注６）上記記載の不動産及び不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅及びヘルスケア施設を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

			前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額（注２）	期首残高	350,855,729	343,928,021
		期中増減額（注３）（注４）	△6,927,707	40,908,507
		期末残高	343,928,021	384,836,529
	期末時価（注５）		447,053,000	490,987,000

（注１）該当する賃貸等不動産の概要については、後記「３．参考情報（１）運用資産等の価格に関する情報」をご参照ください。

（注２）貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

（注３）前期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産３物件の取得（3,404,756千円）によるものであり、主な減少は、不動産６物件及び不動産信託受益権７物件の売却（8,386,666千円）、減価償却費（2,601,471千円）によるものです。

（注４）当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産５物件及び不動産信託受益権14物件の取得（48,056,259千円）によるものであり、主な減少は、不動産３物件及び不動産信託受益権１物件の売却（5,385,679千円）、減価償却費（2,641,053千円）によるものです。

（注５）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

（セグメント情報等に関する注記）
［セグメント情報］
本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

［関連情報］
前期（自　2023年４月１日　至　2023年９月30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売上高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）　売上高
本邦の外部顧客への売上高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売上高がすべて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　2023年10月１日　至　2024年３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売上高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）　売上高
本邦の外部顧客への売上高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売上高がすべて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。

（１口当たり情報に関する注記）

	前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
１口当たり純資産額	76,074円	77,743円
１口当たり当期純利益	2,442円	2,425円

１口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前　　期 自　2023年４月１日 至　2023年９月30日	当　　期 自　2023年10月１日 至　2024年３月31日
当期純利益（千円）	5,523,121	5,813,220
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）	5,523,121	5,813,220
期中平均投資口数（口）	2,260,890	2,397,088

（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）

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、収益認識に関する注記事項、会計上の見積りに関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、次の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年４月１日	合併	152,995	1,793,055	－	91,715,714,751	（注１）
2020年４月１日	第三者割当増資	262,891	2,055,946	25,999,919,900	117,715,634,651	（注２）
2020年12月４日	公募増資	72,000	2,127,946	6,090,192,000	123,805,826,651	（注３）
2020年12月25日	第三者割当増資	3,600	2,131,546	304,509,600	124,110,336,251	（注４）
2021年10月１日	公募増資	70,476	2,202,022	7,745,030,496	131,855,366,747	（注５）
2021年10月20日	第三者割当増資	2,868	2,204,890	315,181,728	132,170,548,475	（注６）
2022年10月３日	公募増資	53,333	2,258,223	5,900,336,456	138,070,884,931	（注７）
2022年10月19日	第三者割当増資	2,667	2,260,890	295,055,544	138,365,940,475	（注８）
2023年10月12日	公募増資	139,047	2,399,937	13,669,988,664	152,035,929,139	（注９）
2023年11月８日	第三者割当増資	6,953	2,406,890	683,563,336	152,719,492,475	（注10）

（注１）本投資法人を吸収合併存続法人とし、ＮＨＩを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、ＮＨＩの投資口１口に対して、本投資法人の投資口2.05口を全てのＮＨＩ投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるＮＨＩの発行済投資口の総口数は74,632口でした。

（注２）１口当たり発行価額98,900円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価格87,457円（発行価額84,586円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価額84,586円にて、新規物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価格113,626円（発行価額109,896円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注６）１口当たり発行価額109,896円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注７）１口当たり発行価格114,387円（発行価額110,632円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注８）１口当たり発行価額110,632円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注９）１口当たり発行価格101,595円（発行価額98,312円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注10）１口当たり発行価額98,312円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設である建物及びその敷地です。

資産の種類	用途	地域	当期（2024年３月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注３）	対総資産比率（%）（注４）
不動産	賃貸住宅	東京都23区	86,004	21.5
		三大都市圏（注１）	50,306	12.6
		政令指定都市等（注１）	18,002	4.5
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注２）	－	－
		中核都市部（注２）	－	－
		その他（注２）	－	－
	小計		154,313	38.6
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	43,041	10.8
		三大都市圏（注１）	62,371	15.6
		政令指定都市等（注１）	13,315	3.3
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注２）	103,881	26.0
		中核都市部（注２）	7,913	2.0
		その他（注２）	－	－
	小計		230,522	57.7
預金その他の資産			14,631	3.7
資産総額計			399,467	100.0

	当期（2024年３月31日現在）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注４）
負債総額（注５）	212,349	53.2
純資産総額（注５）	187,118	46.8
資産総額	399,467	100.0

（注１）「地域」欄に記載されている「三大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

（注２）「地域」欄に記載されている「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）をいいます。「その他」とは、人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

（注３）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減損・減価償却後の帳簿価額)を記載しています。なお、不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいます。

（注４）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産又は預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数第２位を四捨五入して記載しています。）。

（注５）「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

（イ）投資資産の概要及び価格と投資比率

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.3	4,430	7,950
		ジョイ尾山台	624	0.2	680	773
		willDo大塚	725	0.2	721	877
		東信松涛マンション	912	0.2	949	1,160
		ハーモニー上北沢	400	0.1	387	440
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	593	813
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	764	984
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	598	846
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	177	317
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	949	1,530
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	622	799
		カレッジスクエア木場	639	0.2	520	856
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	424	613
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	287	427
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,005	1,460
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	734	1,400
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,449	2,110
		六本木ライズハウス	912	0.2	850	1,450
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.2	4,336	7,200
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,006	1,830
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4	1,342	2,660
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,676	4,860
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	969	1,610
		プロスペクト荻窪	701	0.2	607	1,040
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	802	1,220
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,373	2,360
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.5	2,061	3,860
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,839	4,750
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,128	2,300
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	748	1,060
		グランカーサ南青山	3,750	0.9	2,245	2,320
		ストーリア神宮前	3,160	0.8	3,155	2,910
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.6	2,438	4,430
		リエトコート四谷	1,716	0.4	1,692	2,810
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,086	1,890
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.5	1,973	2,790
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	818	1,110
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,567	1,900
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.2	982	1,020
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	640	653
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,188	1,130
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,468	1,650
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,214	1,300
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,307	1,380
		グランカーサ門前仲町	780	0.2	816	917
		グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	726	778
		グランカーサ板橋EAST	955	0.2	987	1,040
		グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,630	1,620
		グランカーサ清澄白河	1,775	0.4	1,876	1,990
		グランカーサ曳舟	2,760	0.7	2,951	2,950
		グランカーサ王子	1,150	0.3	1,213	1,230
		グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,202	1,230
		グランカーサ田端	825	0.2	899	920
		グランカーサ錦糸町	850	0.2	901	905
		グランカーサ板橋本町	1,230	0.3	1,300	1,340
		グランカーサ上野	970	0.2	1,019	1,020
		グランカーサ大島	2,819	0.7	3,027	3,040
		グランカーサ江戸川橋	2,280	0.6	2,375	2,480

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	東京都23区	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	1,340	0.3	1,416	1,450
		グランカーサ四谷	3,500	0.9	3,639	3,850
		グランカーサ三ノ輪Ⅲ	957	0.2	1,017	1,040
		グランカーサ三ノ輪Ⅳ	1,970	0.5	2,081	2,120
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	615	764
		ドリームハイツ	358	0.1	368	566
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.1	574	760
		王子ハイツ	347	0.1	329	606
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	330	527
		willDo等々力	1,764	0.4	1,729	2,050
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	701	806
		ロフティー平井	324	0.1	316	398
		THEパームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,243	1,730
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,238	1,860
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	720	1,530
		パークテラス恵比寿	2,060	0.5	1,964	3,640
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,538	2,740
		プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	0.9	3,087	5,830
		プロスペクト初台	518	0.1	480	791
		プロスペクト西巣鴨	1,110	0.3	1,007	1,800
		プロスペクト町屋	484	0.1	372	742
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,356	4,520
		プロスペクト森下	1,260	0.3	1,083	1,930
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	935	1,970
		BELNOS34	1,700	0.4	1,766	2,940
		SKレジデンス	805	0.2	763	1,280
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	982	1,580
		グラーナ上野	1,100	0.3	1,019	1,960
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4	1,543	2,690
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,465	1,730
		グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4	1,413	1,580
		グランカーサ両国弐番館	770	0.2	772	874
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,512	1,750
		グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,251	1,350
		グランカーサ両国ヴェルデ	2,215	0.6	2,372	2,340
		グランカーサ日暮里	1,640	0.4	1,725	1,790
		グランカーサ王子Ⅱ	4,340	1.1	4,554	4,660
	三大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	181	299
		willDo金山正木	490	0.1	366	611
		willDo市岡	722	0.2	583	742
		willDo海老江	350	0.1	298	381
		willDo今福西	413	0.1	324	448
		VISTAシュプリーム	563	0.1	466	554
		willDo千代田	633	0.2	510	612
		willDo太閤通	1,120	0.3	960	1,390
		willDo金山	370	0.1	282	400
		willDo金山沢下	375	0.1	283	424
		willDo塚本	730	0.2	602	915
		willDo谷町	1,040	0.3	908	1,120
		willDo難波wⅡ	486	0.1	394	518
		willDo難波wⅠ	690	0.2	540	717
		willDo勝川	503	0.1	371	708
		ステージア黄金	600	0.2	456	596
		willDo浜崎通	2,280	0.6	1,818	2,390
		willDo南森町	493	0.1	438	560
		willDo南浦和	396	0.1	339	504
		willDo松屋町	810	0.2	680	1,080
		willDo東別院	703	0.2	529	744
		willDo新大阪	861	0.2	704	1,170
		カレッジスクエア東久留米	523	0.1	388	642
		willDo松原	549	0.1	424	583
		willDo三宮イースト	731	0.2	545	822
		willDo九条	537	0.1	508	690

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	三大都市圏	willDo代官町	655	0.2	510	602
		willDo高畑	494	0.1	368	520
		プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	879	1,420
		フレグランス川崎	548	0.1	447	825
		プロスペクト中央林間	524	0.1	406	745
		プロスペクト中之島	734	0.2	639	1,080
		プロスペクト豊中服部	366	0.1	283	480
		プロスペクト下鴨	281	0.1	244	315
		プロスペクト河原町五条	583	0.1	490	746
		グランシス江坂	1,260	0.3	1,139	1,880
		セレニテ甲子園	2,550	0.6	2,250	3,400
		プレジオ都島	1,610	0.4	1,462	2,070
		セレニテ新大阪弐番館	3,510	0.9	3,242	4,410
		グランカーサ梅田北	2,050	0.5	1,917	2,720
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.1	3,865	6,370
		グランシス天満橋	4,050	1.0	3,878	5,660
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,007	1,360
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,786	2,570
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	966	1,320
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	715	1,030
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,345	1,950
		HS梅田EAST	2,151	0.5	2,056	2,930
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,008	1,450
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2	777	1,080
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,164	1,470
		グランカーサ浦安	886	0.2	921	975
		グランカーサ千代田	959	0.2	976	1,020
		グランカーサ難波元町	5,820	1.5	6,123	6,660
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7	2,661	2,970
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.1	4,569	4,820
		セレニテ日本橋プリエ	2,606	0.7	2,702	2,920
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	907	877
		セレニテ難波プリエ	2,739	0.7	2,864	2,860
		エルプレイス江坂Ⅱ	2,820	0.7	2,966	2,880
		プレジオ難波	4,280	1.1	4,621	4,400
		セレニテ本町東リアン	3,670	0.9	3,847	3,780
		グランカーサ京都駅前	1,510	0.4	1,660	1,600
		セレーノ大宮	1,554	0.4	1,607	2,160
		すずらん館	441	0.1	411	691
		ボヌール常盤	752	0.2	765	942
		リーベスト西千葉	2,152	0.5	1,790	2,960
		willDo伝馬町	627	0.2	514	862
		willDo西明石	635	0.2	537	919
		リーベスト東中山	1,371	0.3	1,139	1,920
		ステラートシティ桜山	735	0.2	588	866
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,513	2,410
		willDo黒川	677	0.2	489	677
		デイム橋本	748	0.2	859	1,190
		プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,262	2,760
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	670	1,110
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	408	604
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.4	4,791	8,210
		リエトコート丸の内	3,756	0.9	3,488	5,370
		グランカーサ上前津	2,050	0.5	1,810	2,850
		さくらHills富士見	2,750	0.7	2,516	3,500
		グランカーサ北浦和	2,490	0.6	2,498	2,740
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,066	1,160
		グランカーサ溝の口	2,241	0.6	2,359	2,330
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3	960	1,340
		willDo中洲	2,460	0.6	2,154	3,010
		willDo上杉3丁目	506	0.1	408	557
		willDo岡山駅西口	1,220	0.3	871	1,390

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.3	825	1,220
		スカイヒルズN15	712	0.2	739	1,070
		ウエストパーク支倉	1,240	0.3	1,084	2,030
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,072	1,610
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,388	2,140
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	1,026	1,450
		グランパーク天神	4,698	1.2	4,443	7,400
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.7	2,527	2,930
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.5	1,936	2,300
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,074	1,230
		グランカーサ南11条	830	0.2	814	1,030
		グランカーサ渡辺通	668	0.2	730	725
		グランカーサ南6条	1,610	0.4	1,771	1,720
		willDo高砂	364	0.1	317	442
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,459	2,020
		グランカーサ北3条	1,265	0.3	1,303	1,820
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.1	4,407	5,470
	賃貸住宅小計（計200物件）		287,689	72.3	273,041	371,772
ヘルスケア施設	三大都市圏	チャームスイート緑地公園	3,030	0.8	2,895	3,150
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.4	1,659	1,800
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,061	1,220
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.5	1,868	2,130
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.4	1,591	1,710
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,290	1,450
		そんぽの家 西田辺駅前	737	0.2	701	717
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.3	1,323	1,410
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.0	8,280	9,000
		プレザングラン南雪谷	3,380	0.8	3,438	3,580
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,307	2,660
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.5	2,101	2,310
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,523	1,650
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3	1,222	1,310
		グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	11,150	2.8	11,321	12,000
		グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	4,516	1.1	4,748	4,900
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.0	4,206	4,060
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.7	2,848	3,150
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.5	2,213	2,420
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.5	2,177	2,400
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,897	2,530
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,871	2,520
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,617	1,850
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,473	1,660
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.3	1,415	1,520
		グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通	1,320	0.3	1,441	1,580
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.2	1,036	1,100
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.2	940	990
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	868	799
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	687	679
		グッドタイム リビング 流山壱番舘	610	0.2	637	615
		グッドタイム リビング 流山弐番舘	563	0.1	655	670
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	359	367
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.2	4,831	4,860
		サニーライフ日吉	2,060	0.5	2,110	2,280
		サニーライフ調布	1,920	0.5	2,032	2,200
		チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.6	2,647	2,770
		アズハイム綱島	1,500	0.4	1,580	1,650
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,468	1,540
		医心館 上大岡	933	0.2	995	1,060
		サニーライフ芝浦	6,280	1.6	6,581	6,440
		ライブラリ練馬谷原	3,146	0.8	3,325	3,220
		ライブラリ志村坂上	2,630	0.7	2,758	2,780
		サニーライフ鎌倉玉縄	1,750	0.4	1,862	1,780

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
ヘルスケア施設	中核都市部	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.3	1,125	1,270
		さわやか海響館	899	0.2	790	991
		さわやか鳴水館	813	0.2	735	900
		さわやか日の出館	896	0.2	835	926
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.3	1,281	1,380
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	729	740
		アルファリビング高松駅前	642	0.2	591	631
		アルファリビング高松百間町	628	0.2	581	620
		アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3	1,241	1,270
	ヘルスケア施設小計（計53物件）		110,102	27.7	111,794	119,215
合計（計253物件）			397,791	100.0	384,836	490,987

（注１）取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格）を記載しています。
（注２）投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。（小数第２位を四捨五入して記載しています。）
（注３）「期末算定価額」は、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（２）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2024年３月31日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下の通りです。なお、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経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	工事予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
グッドタイム　リビング　千葉みなと／海岸通・プラテシア　千葉みなと （千葉県千葉市）	共用部設備更新等	自　2024年４月 至　2024年９月	101	－	－
グッドタイム　リビング　大阪ベイ （大阪府大阪市）	専有部改修工事等	自　2024年４月 至　2024年９月	86	－	－
グッドタイム　リビング　池田緑丘 （大阪府池田市）	共用部設備更新等	自　2024年４月 至　2024年９月	30	－	－
BELNOS34 （東京都葛飾区）	共用部設備更新等	自　2024年４月 至　2024年９月	30	－	－
グランカーサ六本木 （東京都港区）	共用部設備更新等	自　2024年４月 至　2024年９月	20	－	－

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次の通りです。当期の資本的支出は、852百万円であり、当期費用に区分された修繕費529百万円と合わせ、1,382百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	工事期間	支払金額（百万円）
グッドタイム　リビング　千葉みなと／駅前通 （千葉県千葉市）	共用部改修工事等	自　2023年10月 至　2024年３月	76
BELNOS34 （東京都葛飾区）	外壁改修工事等	自　2023年10月 至　2024年３月	57
エンゼルハイム西六郷第２ （東京都大田区）	外壁改修工事等	自　2023年10月 至　2024年３月	50
グランパーク天神 （福岡県福岡市）	共用部改修工事等	自　2023年10月 至　2024年３月	44
グッドタイム　リビング　横浜都筑 （神奈川県横浜市）	外壁改修工事等	自　2023年10月 至　2024年３月	43
その他不動産等	共用部改修工事等	自　2023年10月 至　2024年３月	579
合計			852