

2026年3月期 決算短信(REIT)

2026年5月21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) 代田 英展
 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) 投資運用本部 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 2026年6月22日 分配金支払開始予定日 2026年6月16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. 2026年3月期の運用、資産の状況 (2025年10月1日～2026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	%
2026年3月期	14,993	2.3	8,044	3.5	6,866	3.9	6,866	3.9
2025年9月期	14,662	△3.5	7,774	△5.3	6,607	△8.4	6,607	△8.4

	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
2026年3月期	円 2,877	% 3.7	% 1.7	% 45.8
2025年9月期	円 2,758	% 3.5	% 1.6	% 45.1

(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
2026年3月期	円 2,630	百万円 6,275	円 —	百万円 —	% 91.4	% 3.3
2025年9月期	円 2,700	百万円 6,442	円 —	百万円 —	% 97.5	% 3.4

(注1) 2025年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益から圧縮積立金660百万円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額495百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。

(注2) 2026年3月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益から圧縮積立金578百万円及び配当積立金91百万円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。

(注3) 2025年9月期の配当性向については、自己投資口の消却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
2026年3月期	百万円 401,018	百万円 188,344	% 47.0	円 78,935
2025年9月期	百万円 400,132	百万円 187,575	% 46.9	円 78,613

(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
2026年3月期	百万円 28,509	百万円 △16,710	百万円 △6,442	百万円 18,181
2025年9月期	百万円 14,812	百万円 △8,200	百万円 △8,570	百万円 12,825

2. 2026年9月期の運用状況の予想（2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期の運用状況の予想（2026年10月1日～2027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
2026年9月期	14,208	△5.2	7,426	△7.7	5,904	△14.0	5,904	△14.0	2,510	—
2027年3月期	12,884	△9.3	6,255	△15.8	4,565	△22.7	4,564	△22.7	2,410	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2026年9月期）2,474円、1口当たり予想当期純利益（2027年3月期）1,913円

(注) 2026年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額84百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。2027年3月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額1,185百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。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）
- ② 期末自己投資口数

2026年3月期	2,386,042口	2025年9月期	2,386,042口
2026年3月期	0口	2025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、30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、10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	10
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	39

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。

2026年3月末時点の運用資産は、238物件、取得価格総額394,202百万円、総賃貸可能面積718,139.23㎡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、2025年10-12月期の実質GDP成長率は前期比年率+1.3%となり、2四半期ぶりのプラス成長になりました。背景として、個人消費・設備投資・住宅投資の民間関連の増加、政府支出の増加が挙げられます。また、2026年1-3月期の実質GDP成長率は前期比年率+2.0%と、2四半期連続でのプラス成長率になる見込みです。一方で、中東情勢の緊迫化による原油高や、米中を中心とした外需の下振れリスクなど、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、安定した稼働率が継続しています。また、日本においてもインフレが進んでいることから、都心部を始めとした様々なエリアにおいて賃料増額が定着しつつあります。

また、不動産投資市場に関しては、インフレや金融引き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8物件（取得価格14,227百万円）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13物件（譲渡価格21,212百万円）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)
グランカーサ蒲田ウエスト	賃貸住宅	2025年10月27日	1,000,000
グランカーサ横濱石川町		2025年12月1日	4,337,000
グランカーサ川崎生田			1,080,000
グランカーサ広瀬通		2025年12月19日	1,585,000
グランカーサー一番町			965,000
グランカーサ横浜磯子		2026年1月30日	2,120,000
グランカーサ錦糸町Ⅱ			1,700,000
グランカーサ住吉Ⅱ		2026年3月31日	1,440,000
合計			14,227,000

(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)
ステージア黄金	賃貸住宅	2025年10月1日	568,000
willDo高畑			494,000
ステラートシティ桜山		2025年10月23日	890,000
グランカーサ仙台五橋		2025年12月10日	2,750,000
フォレスト・ヒル仙台青葉		2025年12月19日	2,930,000
シニアフォレスト横浜都筑	ヘルスケア施設	2025年11月4日	13,580,000 (注2)
サニーライフ調布			
チャームプレミア鎌倉山			
アズハイム綱島			
ライブラリ新柴又			
医心館 上大岡			
サニーライフ鎌倉玉縄			
アルファリビング高松紺屋町			
合計			21,212,000

(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) 本件譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡取引です。

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より引き続き注力した結果、期中平均稼働率は96.9%（前期は97.4%）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1,428件のうち1,385件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が97.0%、賃料ベースの上昇が+13.2%（前期は+10.7%）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、修繕費及び再商品化工事費用の適正化に注力しました。

（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を実施し、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99.9%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、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・2025年11月28日に返済期日を迎えた長期借入金1,000百万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。
- ・2026年1月28日に償還期限を迎えた大和証券リビング投資法人第1回無担保投資法人債4,000百万円の償還資金として、2026年1月27日に既存取引行と同額の借入れを行いました。
- ・2026年1月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額2,591百万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。
- ・2026年2月9日に償還期限を迎えた大和証券リビング投資法人第2回無担保投資法人債6,000百万円の償還資金として、2026年2月6日に既存取引行と同額の借入れを行いました。
- ・2026年3月23日に返済期日を迎えた長期借入金総額4,509百万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。

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51.1%、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85.2%、金利固定化比率は51.7%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、省エネ性能の高いLED照明・空調設備の導入、節水型機器の設置等により環境負荷低減を推進しています。また、継続的にポートフォリオ全体のエネルギー使用量等を測定し、設定した目標値への達成度を把握しています。

さらに、環境省が策定した環境マネジメントシステム（EMS）であるエコアクション21に、2024年から取り組んでいます。2025年においても、7物件の現地審査を含む審査を受け、総合判定は「ガイドラインに適合」でした。今後も、環境関連法令の遵守やデータの把握等を適切に実施し、PDCAサイクルを継続的に実践することで一層の改善を図っていきます。

社会への取組みとしては、保有不動産に係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、2026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、本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います。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。

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、2025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」と保有物件における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4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基づき5段階で格付されるGRESBリアルエステイト評価において「1スター」を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2025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4年連続で取得しました。なお、2026年3月31日現在、環境認証（注）取得物件は計26物件、認証取得比率は24.2%（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。

（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不動産評価認証及びBELS認証があります。

(二) 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14,993百万円、営業利益8,044百万円、経常利益6,866百万円、当期純利益は6,866百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、当期末処分利益6,866百万円から不動産等売却益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の適用による圧縮積立金578百万円及び配当積立金91百万円を差し引いた金額に、一時差異等調整積立金取崩額79百万円を加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、6,275百万円となり、投資口1口当たり2,630円（前期比70円の減配）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末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、入替え時賃料の増額及び更新時の賃料増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き修繕費及び再商品化工事費用の適正化、LED照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めつつ、築年数、競争力に応じた経費コントロールを行ってまいります。

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まいります。

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まいります。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、内部留保を追加で取り崩し、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、将来の内部留保の取り崩しの方法、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（2025年12月22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

①資産の取得

本投資法人は、2026年3月23日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ上野松が谷	信託受益権	賃貸住宅	東京都台東区	1,268,000	1,290,000	2026年5月1日	(注4)
ソルテラス本庄西クレアスト	不動産	賃貸住宅	大阪府大阪市	941,000	1,010,000	2026年5月1日	(注4)
グランカーサ曳舟Ⅱ (注3)	信託受益権	賃貸住宅	東京都墨田区	3,115,000	3,320,000	2026年5月1日	(注4)
グランカーサ川口青木町公園	不動産	賃貸住宅	埼玉県川口市	1,780,000	1,850,000	2026年5月1日	(注4)
合計	—	—	—	7,104,000	7,470,000	—	—

(注1) 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。

(注2) 鑑定評価額は、2026年3月1日時点の価格です。

(注3) 2026年5月1日付で「アルファコート曳舟2」から「グランカーサ曳舟Ⅱ」に物件名称が変更されています。以下同じです。

(注4) 取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。

②資産の譲渡

本投資法人は、2026年3月23日付及び2026年4月21日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり譲渡しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	譲渡日	譲渡先
ジョイ尾山台	不動産	賃貸住宅	東京都世田谷区	745,000	745,000	2026年4月3日	(注3)
リーベスト東中山	不動産	賃貸住宅	千葉県船橋市	2,160,358	1,960,000	2026年4月28日	(注3)
willDo金山正木	不動産	賃貸住宅	愛知県名古屋市	1,227,000	565,000	2026年5月15日	(注3)
willDo黒川	不動産	賃貸住宅	愛知県名古屋市		646,000		
合計	—	—	—	4,132,358	3,916,000	—	—

(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) 鑑定評価額は、2025年9月30日時点の価格です。

(注3) 譲渡先は国内事業会社3社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

③資金の借入れ

本投資法人は、2026年5月1日付で、資金の借入れを行いました。資金使途は、上記「①資産の取得」に記載の資産の取得資金及びそれらの付帯費用の一部です。

借入金の概要

<タームローン26E号>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社福岡銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.3783%

借入日	2026年5月1日
返済期日	2030年9月30日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

<タームローン26F号>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社七十七銀行
借入金額	3,500,000千円
利率	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.4783%
借入日	2026年5月1日
返済期日	2033年3月31日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

<個別ローン>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.4783%
借入日	2026年5月1日
返済期日	2033年3月31日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

(4) 運用状況の見通し

2026年9月期（第41期：2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期（第42期：2026年10月1日～2027年3月31日）の運用状況の予想については、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「2026年9月期（第41期：2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期（第42期：2026年10月1日～2027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
2026年9月期	14,208	△5.2	7,426	△7.7	5,904	△14.0	5,904	△14.0	2,510	—
2027年3月期	12,884	△9.3	6,255	△15.8	4,565	△22.7	4,564	△22.7	2,410	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年9月期）2,474円、1口当たり予想当期純利益（2027年3月期）1,913円

（注）2026年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額84百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。2027年3月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額1,185百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。

<2026年9月期（第41期：2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期（第42期：2026年10月1日～2027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	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年9月期：2026年4月1日～2026年9月30日（183日） ・2027年3月期：2026年10月1日～2027年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2026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238物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 【取得資産】 取得日：2026年5月1日 ①グランカーサ上野松が谷 ②ソルテラス本庄西クレアスト ③グランカーサ曳舟Ⅱ ④グランカーサ川口青木町公園 【譲渡資産】 譲渡日：2026年4月3日 ①ジョイ尾山台 譲渡日：2026年4月28日 ②リーベスト東中山 譲渡日：2026年5月15日 ③willDo金山正木 ④willDo黒川 ・上記前提を踏まえると、2026年9月期末時点及び2027年3月期末時点で、運用資産は238物件となりますが、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2026年9月期において物件の取得及び譲渡を想定しています。また、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	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2026年9月期は、不動産等売却益を1,497百万円計上することを見込んでいます。2027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	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2026年9月期及び2027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、2026年9月期に556百万円、2027年3月期に552百万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、2026年9月期に604百万円、2027年3月期に579百万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、2026年9月期に767百万円、2027年3月期に765百万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、2026年9月期に2,572百万円、2027年3月期に2,570百万円を想定しています。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用として2026年9月期に1,543百万円、2027年3月期に1,703百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2026年9月期に1,335百万円、2027年3月期に1,484百万円 (2) 融資関連費用 2026年9月期に200百万円、2027年3月期に211百万円 (3) 投資口交付費 2026年9月期、2027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 2026年9月期に4百万円、2027年3月期に4百万円 (5) その他費用 2026年9月期に2百万円、2027年3月期に2百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在、198,137百万円の借入金残高及び12,100百万円の投資法人債発行残高があります。 ・ 2026年9月期中に返済期限が到来する借入金総額6,902百万円及び償還期限が到来する投資法人債2,500百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・ 2027年3月期中に返済期限が到来する借入金総額20,863百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・ 上記の結果、2026年9月末日時点及び2027年3月末日時点で、いずれも借入金残高及び投資法人債発行残高の合計額が210,237百万円となることを前提としています。 ・ 有利子負債比率は、2026年9月末日時点及び2027年3月末日時点で、いずれも51.7%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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日時点の発行済投資口の総口数2,386,042口を前提としています。 ・ その後は2027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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 2026年9月期の分配金については、当期末処分利益5,904百万円(1口当たり2,474円)に一時差異等調整積立金取崩額84百万円(1口当たり35円)を加算し、総額5,988百万円を分配(1口当たり分配金2,510円)することを前提としています。 ・ 2027年3月期の分配金については、当期末処分利益4,564百万円(1口当たり1,913円)に一時差異等調整積立金取崩額1,185百万円(1口当たり496円)を加算し、総額5,750百万円を分配(1口当たり分配金2,410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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,948,956	14,336,802
信託現金及び信託預金	3,876,838	3,844,998
営業未収入金	157,757	175,131
前払費用	522,339	389,426
その他	421	529
貸倒引当金	△7,595	△4,315
流動資産合計	13,498,718	18,742,572
固定資産		
有形固定資産		
建物	89,020,679	88,946,624
減価償却累計額	△28,299,560	△28,648,962
建物(純額)	60,721,119	60,297,661
構築物	490,024	503,074
減価償却累計額	△319,473	△325,211
構築物(純額)	170,550	177,862
機械及び装置	501,799	492,231
減価償却累計額	△325,058	△319,119
機械及び装置(純額)	176,741	173,112
工具、器具及び備品	1,814,792	1,924,895
減価償却累計額	△1,041,761	△1,132,434
工具、器具及び備品(純額)	773,031	792,460
土地	78,414,940	79,707,033
建設仮勘定	4,752	76,891
信託建物	116,223,859	111,106,843
減価償却累計額	△18,854,856	△18,466,891
信託建物(純額)	97,369,002	92,639,952
信託構築物	1,449,030	1,270,361
減価償却累計額	△368,851	△341,061
信託構築物(純額)	1,080,179	929,300
信託機械及び装置	147,191	142,190
減価償却累計額	△87,568	△85,289
信託機械及び装置(純額)	59,623	56,900
信託工具、器具及び備品	866,981	906,187
減価償却累計額	△435,998	△467,666
信託工具、器具及び備品(純額)	430,983	438,520
信託土地	143,075,542	142,414,652
信託建設仮勘定	9,687	2,625
有形固定資産合計	382,286,152	377,706,974
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,094,313	2,093,996
商標権	364	328
ソフトウェア	-	11,696
無形固定資産合計	2,640,961	2,652,305

(単位：千円)

	前期 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,534	27,484
長期前払費用	1,077,602	993,025
デリバティブ債権	328,787	673,935
修繕積立金	232,004	191,354
投資その他の資産合計	1,665,927	1,885,799
固定資産合計	386,593,041	382,245,078
繰延資産		
投資法人債発行費	41,165	30,351
繰延資産合計	41,165	30,351
資産合計	400,132,925	401,018,002
負債の部		
流動負債		
営業未払金	844,397	930,329
短期借入金	-	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	12,500,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	15,002,000	17,765,000
未払金	28,324	18,853
未払費用	1,041,242	1,068,221
未払法人税等	605	605
未払消費税等	207,283	545,667
前受金	1,197,306	1,117,536
その他	27,975	14,517
流動負債合計	30,849,135	33,960,730
固定負債		
投資法人債	9,600,000	9,600,000
長期借入金	167,635,000	164,872,000
預り敷金及び保証金	880,603	882,322
信託預り敷金及び保証金	3,472,077	3,237,284
資産除去債務	120,804	121,136
固定負債合計	181,708,486	178,712,743
負債合計	212,557,621	212,673,474
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	152,719,492	152,719,492
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
出資剰余金控除額	※3 △1,999,972	※3 △1,999,972
出資剰余金(純額)	18,620,270	18,620,270
任意積立金		
圧縮積立金	640,707	1,301,309
配当積立金	2,376,115	2,376,115
一時差異等調整積立金	※2 6,282,852	※2 5,787,015
任意積立金合計	9,299,675	9,464,440
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,607,078	6,866,389
剰余金合計	34,527,024	34,951,101
投資主資本合計	187,246,516	187,670,593

(単位：千円)

	前期 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	328,787	673,935
評価・換算差額等合計	328,787	673,935
純資産合計	※1 187,575,304	※1 188,344,528
負債純資産合計	400,132,925	401,018,002

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当期 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 12,636,971	※1, ※2 12,534,517
不動産等売却益	※3 2,025,717	※3 2,459,430
営業収益合計	14,662,689	14,993,947
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,317,128	※1 5,367,792
資産運用報酬	1,066,800	1,087,900
役員報酬	6,000	6,300
資産保管手数料	20,624	20,554
一般事務委託手数料	56,740	58,366
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	1,894	—
貸倒損失	—	119
その他営業費用	403,714	393,780
営業費用合計	6,887,901	6,949,814
営業利益	7,774,788	8,044,132
営業外収益		
受取利息	2,675	3,164
雑収入	35,733	96,383
営業外収益合計	38,408	99,547
営業外費用		
支払利息	930,434	1,013,811
投資法人債利息	66,598	57,503
融資関連費用	187,559	189,846
投資法人債発行費償却	12,380	10,813
その他	8,538	4,709
営業外費用合計	1,205,512	1,276,685
経常利益	6,607,683	6,866,994
税引前当期純利益	6,607,683	6,866,994
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	6,607,078	6,866,389
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,607,078	6,866,389

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						任意積立金 合計
		出資剰余金			任意積立金			
	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金		
当期首残高	152,719,492	20,620,242	—	20,620,242	—	2,297,673	6,362,165	8,659,838
当期変動額								
圧縮積立金の積立					640,707			640,707
配当積立金の積立						78,442		78,442
一時差異等調整積立金の取崩							△79,312	△79,312
剰余金の配当								
当期純利益								
自己投資口の取得								
自己投資口の消却			△1,999,972	△1,999,972				
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	—	—	△1,999,972	△1,999,972	640,707	78,442	△79,312	639,836
当期末残高	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	640,707	2,376,115	6,282,852	9,299,675

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計						
当期首残高	7,210,646	36,490,727	—	189,210,220	132,490	132,490	189,342,710
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△640,707	—		—			—
配当積立金の積立	△78,442	—		—			—
一時差異等調整積立金の取崩	79,312	—		—			—
剰余金の配当	△6,570,809	△6,570,809		△6,570,809			△6,570,809
当期純利益	6,607,078	6,607,078		6,607,078			6,607,078
自己投資口の取得			△1,999,972	△1,999,972			△1,999,972
自己投資口の消却		△1,999,972	1,999,972	—			—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					196,296	196,296	196,296
当期変動額合計	△603,567	△1,963,703	—	△1,963,703	196,296	196,296	△1,767,406
当期末残高	6,607,078	34,527,024	—	187,246,516	328,787	328,787	187,575,304

当期（自 2025年10月1日 至 2026年3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金			任意積立金			
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	圧縮積立金	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	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	640,707	2,376,115	6,282,852	9,299,675
当期変動額								
圧縮積立金の積立					660,602			660,602
一時差異等調整積立金の取崩							△495,837	△495,837
剰余金の配当								
当期純利益								
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	—	—	—	—	660,602	—	△495,837	164,765
当期末残高	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	1,301,309	2,376,115	5,787,015	9,464,440

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	6,607,078	34,527,024	187,246,516	328,787	328,787	187,575,304
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△660,602	—	—			—
一時差異等調整積立金の取崩	495,837	—	—			—
剰余金の配当	△6,442,313	△6,442,313	△6,442,313			△6,442,313
当期純利益	6,866,389	6,866,389	6,866,389			6,866,389
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				345,148	345,148	345,148
当期変動額合計	259,311	424,076	424,076	345,148	345,148	769,224
当期末残高	6,866,389	34,951,101	187,670,593	673,935	673,935	188,344,528

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2025年4月1日 至 2025年9月30日	自	2025年10月1日 至 2026年3月31日
I 当期未処分利益		6,607,078,924 円		6,866,389,978 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	495,837,048 円	※1	79,312,567 円
III 分配金額		6,442,313,400 円		6,275,290,460 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,700 円)		(2,630 円)
IV 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		660,602,572 円		578,580,962 円
配当積立金繰入額		－ 円		91,831,123 円
V 次期繰越利益		－ 円		－ 円
分配金の額の算出方法		<p>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6,607,078,924円から、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額660,602,572円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額495,837,048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2,386,042口の整数倍の最大値となる6,442,313,400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。</p>		<p>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6,866,389,978円から、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額578,580,962円及び配当積立金繰入額91,831,123円をそれぞれ差し引き、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2,386,042口の整数倍の最大値となる6,275,290,460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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当期 (自 2025年10月1日 至 2026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	6,607,683	6,866,994
減価償却費	2,660,198	2,607,971
長期前払費用償却額	157,024	159,118
投資法人債発行費償却	12,380	10,813
受取利息	△2,675	△3,164
支払利息	930,434	1,013,811
投資法人債利息	66,598	57,503
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,406	△3,279
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,103	△17,373
前払費用の増減額 (△は増加)	△105,099	135,984
営業未払金の増減額 (△は減少)	△72,806	96,747
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△11,368	338,384
未払金の増減額 (△は減少)	△6,372	△14,185
未払費用の増減額 (△は減少)	△59,805	18,920
前受金の増減額 (△は減少)	6,340	△79,770
有形固定資産の売却による減少額	2,924,560	1,365,038
信託有形固定資産の売却による減少額	2,848,460	17,099,458
長期前払費用の支払額	△143,563	△77,611
その他	△6,904	10,250
小計	15,805,389	29,585,612
利息の受取額	2,675	3,164
利息の支払額	△995,100	△1,079,097
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	14,812,359	28,509,073
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	△590,132	△3,391,762
信託有形固定資産の取得による支出	△7,510,178	△13,073,210
無形固定資産の取得による支出	△105	△12,100
預り敷金及び保証金の返還による支出	△97,912	△63,208
預り敷金及び保証金の受入による収入	66,553	64,927
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△133,092	△351,569
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	64,118	116,786
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,200,750	△16,710,137
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資法人債の償還による支出	-	△10,000,000
短期借入れによる収入	-	10,000,000
長期借入れによる収入	10,710,000	8,100,000
長期借入金の返済による支出	△10,710,000	△8,100,000
自己投資口の取得による支出	△1,999,972	-
分配金の支払額	△6,570,438	△6,442,928
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,570,411	△6,442,928
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,958,801	5,356,006
現金及び現金同等物の期首残高	14,784,596	12,825,794
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,825,794	※1 18,181,801

(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 9～24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 (2025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	5,259,881	—	67,331	5,192,550	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	1,102,283	—	11,981	1,090,302	分配金に充当
合計	7,931,256	6,362,165	—	79,312	6,282,852	

(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 (2026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	5,192,550	—	483,855	4,708,694	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	1,090,302	—	11,981	1,078,321	分配金に充当
合計	7,931,256	6,282,852	—	495,837	5,787,015	

(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。

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
総消却口数	20,848口	20,848口
消却総額	1,999,972千円	1,999,972千円

(注) 当期中の消却はありません。

4. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行1行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
コミットメントライン契約の総額	1,000,000千円	1,000,000千円
借入実行残高	—千円	—千円
差引額	1,000,000千円	1,000,000千円

(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	当 期
		自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	自 2025年10月1日 至 2026年3月31日
A. 賃貸事業収入			
賃貸料		11,192,743	11,018,524
共益費		616,073	616,976
駐車場収入		301,430	311,025
付帯収入		94,911	97,748
その他賃貸事業収入		431,812	490,242
	計	12,636,971	12,534,517
B. 賃貸事業費用			
物件管理等委託費		537,525	541,281
公租公課		789,293	756,560
水道光熱費		182,259	181,883
修繕費		578,318	624,166
保険料		41,006	44,954
営業広告費等		305,489	397,032
信託報酬		30,420	31,365
減価償却費		2,660,164	2,607,531
その他賃貸事業費用		192,651	183,016
	計	5,317,128	5,367,792
C. 賃貸事業損益 (A - B)		7,319,843	7,166,725

※2. 主要投資主との取引高

		(単位：千円)	
		前 期	当 期
		自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	自 2025年10月1日 至 2026年3月31日
営業取引による取引高			
賃貸事業収入		42,914	30,442

※3. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位：千円)

willDo岡山駅西口	
不動産売却収入	1,444,565
不動産売却原価	850,344
その他売却費用	57,430
不動産等売却益	536,790
willDo岡山大供	
不動産売却収入	1,264,378
不動産売却原価	808,460
その他売却費用	50,885
不動産等売却益	405,031
willDo伝馬町	
不動産売却収入	844,834
不動産売却原価	505,966
その他売却費用	34,023
不動産等売却益	304,844

ボーナス常盤	
不動産売却収入	1,002,293
不動産売却原価	759,788
その他売却費用	39,174
不動産等売却益	203,331

さわやか海響館	
不動産売却収入	1,032,100
不動産売却原価	760,124
その他売却費用	18,325
不動産等売却益	253,650

さわやか日の出館	
不動産売却収入	972,126
不動産売却原価	822,019
その他売却費用	9,602
不動産等売却益	140,504

シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	
不動産売却収入	1,467,376
不動産売却原価	1,266,316
その他売却費用	19,495
不動産等売却益	181,564

当期（自 2025年10月1日 至 2026年3月31日）
（単位：千円）

ステージア黄金	
不動産売却収入	568,710
不動産売却原価	444,560
その他売却費用	21,996
不動産等売却益	102,153

willDo高畑	
不動産売却収入	494,670
不動産売却原価	352,902
その他売却費用	19,268
不動産等売却益	122,499

ステラートシティ桜山	
不動産売却収入	891,653
不動産売却原価	567,575
その他売却費用	33,611
不動産等売却益	290,467

グランカーサ仙台五橋	
不動産売却収入	2,750,565
不動産売却原価	1,865,505
その他売却費用	19,407
不動産等売却益	865,652

フォレスト・ヒル仙台青葉	
不動産売却収入	2,930,433
不動産売却原価	2,422,798
その他売却費用	109,028
不動産等売却益	398,605

バルク取引分 (注1) (注2)	
不動産売却収入	13,587,150
不動産売却原価	12,811,154
その他売却費用	95,943
不動産等売却益	680,052

(注1) バルク取引対象は以下の8物件です。

シニアフォレスト横浜都筑
サニーライフ調布
チャームプレミア鎌倉山
アズハイム綱島
ライブラリ新柴又
医心館 上大岡
サニーライフ鎌倉玉縄
アルファリビング高松紺屋町

(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		当 期	
	自	2025年4月1日	自	2025年10月1日
	至	2025年9月30日	至	2026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		2,386,042口		2,386,042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 2025年4月1日 至 2025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えています。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、2025年9月期は483,855,702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えています。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、2025年9月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期 (自 2025年10月1日 至 2026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えています。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、2026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えています。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、2026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		当 期	
	自	2025年4月1日	自	2025年10月1日
	至	2025年9月30日	至	2026年3月31日
現金及び預金		8,948,956千円		14,336,802千円
信託現金及び信託預金		3,876,838千円		3,844,998千円
現金及び現金同等物		12,825,794千円		18,181,801千円

(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 2025年4月1日 至 2025年9月30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	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)	6,527,000	—	—

(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) 上記記載の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。

当期 (自 2025年10月1日 至 2026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	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)	5,417,000	—	—

(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) 上記記載の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 2025年4月1日 至 2025年9月30日	当 期 自 2025年10月1日 至 2026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	385,064,874	384,912,310
		期中増減額 (注3) (注4)	△152,564	△4,644,572
		期末残高	384,912,310	380,267,738
	期末時価(注5)		492,249,000	491,052,358

(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、不動産信託受益権4物件の取得(7,038,466千円)によるものであり、主な減少は、不動産4物件及び不動産信託受益権3物件の売却(5,773,021千円)、減価償却費(2,660,164千円)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2物件及び不動産信託受益権6物件の取得(14,999,127千円)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10物件の売却(18,464,496千円)、減価償却費(2,607,531千円)によるものです。

(注5) 前期の期末時価は、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。また当期の期末時価は、譲渡契約締結の場合は譲渡価格、その他の不動産等について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 2025年4月1日 至 2025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 2025年10月1日 至 2026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		当 期	
	自	至	自	至
	2025年4月1日	2025年9月30日	2025年10月1日	2026年3月31日
1口当たり純資産額	78,613円		78,935円	
1口当たり当期純利益	2,758円		2,877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		当 期	
	自	至	自	至
	2025年4月1日	2025年9月30日	2025年10月1日	2026年3月31日
当期純利益 (千円)	6,607,078		6,866,389	
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)	6,607,078		6,866,389	
期中平均投資口数 (口)	2,395,266		2,386,042	

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の取得

本投資法人は、2026年3月23日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ上野松が谷	信託受益権	賃貸住宅	東京都台東区	1,268,000	1,290,000	2026年5月1日	(注3)
ソルテラス本庄西クレアスト	不動産	賃貸住宅	大阪府大阪市	941,000	1,010,000	2026年5月1日	(注3)
グランカーサ曳舟II	信託受益権	賃貸住宅	東京都墨田区	3,115,000	3,320,000	2026年5月1日	(注3)
グランカーサ川口青木町公園	不動産	賃貸住宅	埼玉県川口市	1,780,000	1,850,000	2026年5月1日	(注3)
合計	—	—	—	7,104,000	7,470,000	—	—

(注1) 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。

(注2) 鑑定評価額は、2026年3月1日時点の価格です。

(注3) 取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、2026年3月23日付及び2026年4月21日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり譲渡しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	譲渡日	譲渡先
ジョイ尾山台	不動産	賃貸住宅	東京都世田谷区	745,000	745,000	2026年4月3日	(注3)
リーベスト東中山	不動産	賃貸住宅	千葉県船橋市	2,160,358	1,960,000	2026年4月28日	(注3)
willDo金山正木	不動産	賃貸住宅	愛知県名古屋市	1,227,000	565,000	2026年5月15日	(注3)
willDo黒川	不動産	賃貸住宅	愛知県名古屋市		646,000		
合計	—	—	—	4,132,358	3,916,000	—	—

(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) 鑑定評価額は、2025年9月30日時点の価格です。

(注3) 譲渡先は国内事業会社3社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、2026年5月1日付で、資金の借入れを行いました。資金使途は、上記「1. 資産の取得」に記載の資産の取得資金及びそれらの付帯費用の一部です。

借入金の概要

<タームローン26E号>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社福岡銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.3783%
借入日	2026年5月1日
返済期日	2030年9月30日

利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

<タームローン26F号>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社七十七銀行
借入金額	3,500,000千円
利率	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.4783%
借入日	2026年5月1日
返済期日	2033年3月31日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

<個別ローン>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.4783%
借入日	2026年5月1日
返済期日	2033年3月31日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

(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 (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年10月1日	公募増資	70,476	2,202,022	7,745,030	131,855,366	(注1)
2021年10月20日	第三者割当増資	2,868	2,204,890	315,181	132,170,548	(注2)
2022年10月3日	公募増資	53,333	2,258,223	5,900,336	138,070,884	(注3)
2022年10月19日	第三者割当増資	2,667	2,260,890	295,055	138,365,940	(注4)
2023年10月12日	公募増資	139,047	2,399,937	13,669,988	152,035,929	(注5)
2023年11月8日	第三者割当増資	6,953	2,406,890	683,563	152,719,492	(注6)
2025年9月30日	消却	△20,848	2,386,042	—	152,719,492	(注7)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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。

(注7) 2025年5月23日から2025年7月28日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(20,848口)については、2025年9月19日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年9月30日に消却しました。また、自己投資口に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

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（2026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	83,418	20.8
		三大都市圏（注1）	44,221	11.0
		政令指定都市等（注1）	14,054	3.5
	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		141,694	35.3	
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	47,204	11.8
		三大都市圏（注1）	83,897	20.9
		政令指定都市等（注1）	12,560	3.1
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注2）	91,260	22.8
		中核都市部（注2）	3,650	0.9
		その他（注2）	—	—
小計		238,573	59.5	
預金その他の資産			20,750	5.2
資産総額計			401,018	100.0

	当期（2026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）	212,673	53.0
純資産総額（注5）	188,344	47.0
資産総額	401,018	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	4,387	8,080
		ジョイ尾山台	624	0.2	674	745 (注4)
		willDo大塚	725	0.2	733	911
		東信松涛マンション	912	0.2	947	1,210
		ハーモニー上北沢	400	0.1	381	456
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	576	828
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	745	986
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	588	855
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	171	317
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	925	1,520
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	598	800
		カレッジスクエア木場	639	0.2	503	858
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	411	602
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	283	430
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,001	1,620
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	733	1,380
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,436	2,050
		六本木ライズハウス	912	0.2	843	1,530
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.2	4,282	7,810
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,000	1,830
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4	1,357	2,820
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,611	5,070
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	966	1,750
		プロスペクト荻窪	701	0.2	600	1,030
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	791	1,240
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,369	2,390
		ガーブレイス新宿御苑	2,170	0.6	2,036	4,040
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,796	4,770
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,115	2,340
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	815	1,140
		グランカーサ南青山	3,750	1.0	2,238	2,410
		ストーリーア神宮前	3,160	0.8	3,171	2,960
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.6	2,403	4,560
		リエトコート四谷	1,716	0.4	1,676	2,850
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,076	2,020
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.5	1,991	2,850
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	791	1,210
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,543	1,940
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.2	965	983
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	630	653
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,175	1,130
グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,447	1,640		
グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,195	1,330		
グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,285	1,380		
グランカーサ門前仲町	780	0.2	802	937		
グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	714	818		
グランカーサ板橋EAST	955	0.2	968	1,070		
グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,604	1,680		
グランカーサ清澄白河	1,775	0.5	1,850	2,040		
グランカーサ曳舟	2,760	0.7	2,906	3,080		
グランカーサ王子	1,150	0.3	1,189	1,260		
グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,182	1,260		
グランカーサ田端	825	0.2	883	1,010		
グランカーサ錦糸町	850	0.2	889	903		
グランカーサ板橋本町	1,230	0.3	1,278	1,390		
グランカーサ上野	970	0.2	1,016	1,090		
グランカーサ大島	2,819	0.7	3,002	3,140		
グランカーサ江戸川橋	2,280	0.6	2,359	2,590		

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	1,407	1,560
		グランカーサ四谷	3,500	0.9	3,624	4,070
		グランカーサ三ノ輪III	957	0.2	1,012	1,100
		グランカーサ三ノ輪IV	1,970	0.5	2,052	2,150
		グランカーサ東中野	1,174	0.3	1,217	1,400
		グランカーサ綾瀬	680	0.2	711	732
		グランカーサ錦糸町II	1,700	0.4	1,769	1,780
		グランカーサ住吉II	1,440	0.4	1,513	1,980
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	602	719
		ドリームハイツ	358	0.1	361	588
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.1	580	786
		王子ハイツ	347	0.1	361	630
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	321	553
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	701	834
		ロフティー平井	324	0.1	310	425
		THEパームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,294	1,880
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,249	2,010
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	700	1,570
		パークテラス恵比寿	2,060	0.5	1,962	3,820
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,532	2,980
		プロスペクト・グラサ広尾	3,560	0.9	3,012	5,900
		プロスペクト初台	518	0.1	478	789
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	992	1,870
		プロスペクト町屋	484	0.1	364	735
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,378	4,960
		プロスペクト森下	1,260	0.3	1,074	2,120
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	911	2,060
		BELNOS34	1,700	0.4	1,750	2,920
		グラナーナ上野	1,100	0.3	1,014	2,020
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4	1,519	2,700
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,436	1,780
		グランカーサ両国老番館	1,420	0.4	1,386	1,640
		グランカーサ両国式番館	770	0.2	757	900
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,488	1,750
	グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,234	1,450	
	グランカーサ両国ヴェルデ	2,215	0.6	2,347	2,390	
	グランカーサ日暮里	1,640	0.4	1,714	1,850	
	グランカーサ王子II	4,340	1.1	4,498	4,700	
	グランカーサ蒲田ウエスト	1,000	0.3	1,039	1,110	
	willDo横浜南	233	0.1	178	313	
	willDo金山正木	490	0.1	347	556	
	willDo市岡	722	0.2	563	737	
	willDo海老江	350	0.1	283	374	
	willDo今福西	413	0.1	312	456	
	VISTAシュブリーム	563	0.1	456	601	
	willDo塚本	730	0.2	590	924	
	willDo谷町	1,040	0.3	886	1,230	
	willDo難波wII	486	0.1	384	531	
	willDo難波wI	690	0.2	527	714	
	willDo勝川	503	0.1	356	655	
	willDo浜崎通	2,280	0.6	1,735	2,400	
	willDo南森町	493	0.1	432	569	
	willDo南浦和	396	0.1	331	539	
	willDo松屋町	810	0.2	677	1,110	
	willDo新大阪	861	0.2	669	1,210	
	カレッジスクエア東久留米	523	0.1	374	656	
willDo三宮イースト	731	0.2	528	824		
willDo九条	537	0.1	504	705		
プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	868	1,510		
フレグランズ川崎	548	0.1	435	899		
プロスペクト中央林間	524	0.1	402	760		
プロスペクト中之島	734	0.2	616	1,080		
プロスペクト豊中服部	366	0.1	277	459		
プロスペクト下鴨	281	0.1	243	318		
プロスペクト河原町五条	583	0.1	483	758		
三大都市圏						

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	グランシス江坂	1,260	0.3	1,104	1,960
		セレニテ甲子園	2,550	0.6	2,212	3,410
		ブレジオ都島	1,610	0.4	1,402	2,180
		セレニテ新大阪式番館	3,510	0.9	3,090	4,510
		グランカーサ梅田北	2,050	0.5	1,851	2,740
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.1	3,748	6,830
		グランシス天満橋	4,050	1.0	3,778	6,040
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	978	1,410
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,710	2,470
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	926	1,330
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	696	943
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,290	2,020
		HS梅田EAST	2,151	0.5	1,986	3,010
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	970	1,500
		セレニテタ陽丘EST	811	0.2	750	1,110
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,143	1,470
		グランカーサ浦安	886	0.2	900	942
		グランカーサ千代田	959	0.2	959	952
		グランカーサ難波元町	5,820	1.5	6,001	6,520
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7	2,628	2,870
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.1	4,478	4,820
		セレニテ日本橋ブリエ	2,606	0.7	2,640	2,960
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	887	878
		セレニテ難波ブリエ	2,739	0.7	2,799	2,930
		エルプレイス江坂II	2,820	0.7	2,903	2,940
		ブレジオ難波	4,280	1.1	4,543	4,460
		セレニテ本町東リアン	3,670	0.9	3,796	3,760
		グランカーサ京都駅前	1,510	0.4	1,630	1,650
		グランカーサ行徳	2,572	0.7	2,657	2,660
		グランカーサ大和	2,136	0.5	2,217	2,140
		グランカーサ市川国府台	1,911	0.5	1,984	1,990
		グランカーサさいたま新都心	3,210	0.8	3,405	3,240
		セレニテ日本橋ミラク	1,157	0.3	1,214	1,170
	グランカーサ川口並木	919	0.2	966	952	
	グランカーサ高井田	3,200	0.8	3,476	3,220	
	グランカーサ横濱石川町	4,337	1.1	4,552	4,440	
	グランカーサ横浜磯子	2,120	0.5	2,237	2,240	
	セレーノ大宮	1,554	0.4	1,656	2,300	
	すずらん館	441	0.1	399	704	
	リーベスト西千葉	2,152	0.5	1,794	3,060	
	willDo西明石	635	0.2	527	919	
	リーベスト東中山	1,371	0.3	1,127	1,960 (注5)	
	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,483	2,520	
	willDo黒川	677	0.2	470	639	
	デイム橋本	748	0.2	832	1,290	
	プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,267	2,770	
	プロスペクト浦和常盤	717	0.2	660	1,190	
	クラウンハイム西田辺	405	0.1	401	641	
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.4	4,730	8,780	
	リエトコート丸の内	3,756	1.0	3,459	5,180	
グランカーサ上前津	2,050	0.5	1,757	2,760		
さくらHills富士見	2,750	0.7	2,569	3,180		
グランカーサ北浦和	2,490	0.6	2,452	2,700		
グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,041	1,160		
グランカーサ溝の口	2,241	0.6	2,321	2,470		
グランカーサ川崎生田	1,080	0.3	1,172	1,100		
サテラ北34条	1,133	0.3	918	1,350		
willDo中洲	2,460	0.6	2,101	3,270		
スカイヒルズN15	712	0.2	719	1,010		
アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,045	1,740		
ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,341	2,230		
クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	998	1,520		
	政令指定都市等					

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	グランパーク天神	4,698	1.2	4,330	7,790	
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,032	1,190	
		グランカーサ南11条	830	0.2	784	1,060	
		グランカーサ渡辺通	668	0.2	723	734	
		グランカーサ南6条	1,610	0.4	1,736	1,700	
		グランカーサ仙台晩翠通	1,251	0.3	1,322	1,290	
		グランカーサ広瀬通	1,585	0.4	1,663	1,810	
		グランカーサー一番町	965	0.2	1,018	1,040	
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,411	2,010	
		グランカーサ北3条	1,265	0.3	1,241	1,880	
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.1	4,225	5,710	
		賃貸住宅小計(計196物件)	299,710	76.0	285,357	391,015	
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	2,807	3,160	
		SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.5	1,624	1,840	
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,028	1,300	
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.5	1,783	2,140	
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.4	1,530	1,710	
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,241	1,490	
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	688	737	
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.3	1,302	1,410	
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.1	8,170	9,240	
		ブレザングラン南雪谷	3,380	0.9	3,403	3,510	
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,263	2,610	
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.5	2,068	2,320	
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,500	1,580	
		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	11,246	11,800	
		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	4,813	4,170	
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.0	4,150	4,070	
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.7	2,787	2,970	
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.6	2,161	2,390	
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.5	2,197	2,370	
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,874	2,580	
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,936	2,480	
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,665	1,720	
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,535	1,590	
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.3	1,470	1,370	
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.3	1,403	1,280	
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.2	1,061	1,090	
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.2	952	795	
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	853	801	
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	666	681	
		グッドタイム リビング 流山老番館	610	0.2	635	612	
		グッドタイム リビング 流山式番館	563	0.1	610	655	
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	399	357	
	グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.2	4,894	4,720		
	サニーライフ日吉	2,060	0.5	2,073	2,110		
	サニーライフ芝浦	6,280	1.6	6,474	6,180		
	ライブラリ練馬谷原	3,146	0.8	3,264	3,200		
	ライブラリ志村坂上	2,630	0.7	2,717	2,770		
			SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.3	1,085	1,250
			さわやか鳴水館	813	0.2	700	883
			アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	723	687
			アルファリビング高松駅前	642	0.2	588	600
			アルファリビング高松百間町	628	0.2	552	577
		ヘルスケア施設小計(計42物件)	94,492	24.0	94,910	99,805	
		合計(計238物件)	394,202	100.0	380,267	490,820	

(注1) 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。

(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。

(注4) 2026年4月3日付で譲渡しており、2025年9月30日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 2026年4月28日付で譲渡しており、2025年9月30日時点の鑑定評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

決算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せん。

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
リエトコート丸の内 (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	自 2026年4月 至 2026年9月	136	-	2
BELNOS34 (東京都葛飾区)	共用部設備更新等	自 2026年4月 至 2026年9月	49	-	-
プロスペクト日本橋本町 (東京都中央区)	外壁改修工事等	自 2026年4月 至 2026年9月	42	-	1
グッドタイム リビング 埼玉蓮田 (埼玉県蓮田市)	共用部設備更新等	自 2026年4月 至 2026年9月	40	-	-
知事公館前タワーレジデンス (北海道札幌市)	共用部設備更新等	自 2026年4月 至 2026年9月	37	-	-

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、1,428百万円であり、当期費用に区分された修繕費624百万円と合わせ、2,052百万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)
さくらHills富士見 (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	自 2025年10月 至 2026年3月	130
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド (神奈川県横浜市)	室内改装工事等	自 2025年10月 至 2026年3月	98
グッドタイム リビング 御影 (兵庫県神戸市)	空調機改修工事等	自 2025年10月 至 2026年3月	96
グッドタイム リビング 尼崎新都心 (兵庫県尼崎市)	空調機改修工事等	自 2025年10月 至 2026年3月	61
グッドタイム リビング 大阪ベイ (大阪府大阪市)	空調設備更新工事等	自 2025年10月 至 2026年3月	58
その他不動産等	共用部改修工事等	自 2025年10月 至 2026年3月	983
合計			1,428