

2024年9月期 決算短信(REIT)

2024年11月20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) 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 2024年12月20日 分配金支払開始予定日 2024年12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. 2024年9月期の運用、資産の状況 (2024年4月1日~2024年9月30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9月期	14,155	6.6	7,092	7.5	6,204	6.7	6,203	6.7
2024年3月期	13,284	4.0	6,599	5.8	5,813	5.3	5,813	5.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年9月期	2,577	3.3	1.6	43.8
2024年3月期	2,425	3.2	1.5	43.8

(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9月期	2,400	5,776	—	—	93.1	3.1
2024年3月期	2,300	5,535	—	—	95.2	3.0

(注1) 2024年3月期の分配金の支払原資は、当期末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2) 2024年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益から配当積立金506百万円を差し引き、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9月期	400,085	187,822	46.9	78,035
2024年3月期	399,467	187,118	46.8	77,743

(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9月期	13,252	△8,184	△5,535	11,858
2024年3月期	13,274	△48,684	25,876	12,325

2. 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）及び2025年9月期の運用状況の予想（2025年4月1日～2025年9月30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
2025年3月期	13,281	△6.2	6,660	△6.1	5,631	△9.2	5,631	△9.2	2,400	—
2025年9月期	12,730	△4.2	6,069	△8.9	4,957	△12.0	4,957	△12.0	2,400	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2025年3月期) 2,339円、1口当たり予想当期純利益(2025年9月期) 2,059円

(注) 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145百万円を加算しており、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819百万円を加算しており、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)
- ② 期末自己投資口数

2024年9月期	2,406,890口	2024年3月期	2,406,890口
2024年9月期	0口	2024年3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	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	36

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「NH I」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9月末時点の運用資産は、252物件、取得価格総額400,197百万円、総賃貸可能面積770,559.85㎡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、2024年4-6月期の実質GDP成長率は前期比年率+2.9%となり、3四半期ぶりに回復局面に入りました。背景として、春闘での大幅賃上げの効果、定額減税による個人消費の後押し、民需の増加などが挙げられます。また、2024年7-9月期の実質GDP成長率は前期比年率+2.2%と、2四半期連続のプラス成長率になる見込みです。一方で、米国の景気悪化懸念、中東・ウクライナ情勢の緊迫化、中国の過剰債務問題の顕在化など、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3物件（取得価格6,620百万円）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5,582百万円）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)
グランカーサ行徳	賃貸住宅	2024年8月2日	2,572,117
グランカーサ大和			2,136,481
グランカーサ市川国府台			1,911,852
合計			6,620,450

(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)
willDo等々力	賃貸住宅	2024年8月1日	5,582,000 (注2)
SKレジデンス			
エンゼルハイム西六郷第2			
willDo千代田			
合計			5,582,000

(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より引き続き注力した結果、期中平均稼働率は97.6%（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1,362件のうち1,052件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が+77.2%、賃料ベースの上昇が+4.5%（前期は+3.0%）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じ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99.5%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、借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・2024年6月24日に返済期日を迎えた長期借入金総額4,250百万円の返済資金として、同日に既存取引行及び新規取引行と同額の借換えを行いました。
- ・2024年6月28日に返済期日を迎えた長期借入金総額1,500百万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。
- ・2024年8月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額1,500百万円の返済資金として、同日に既存取引行及び新規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51.2%、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89.4%、金利固定化比率は60.3%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。

2024年9月30日現在、環境認証（注）取得物件は計28物件、認証取得比率は21.34%（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、2024年9月30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、2024年6月には、次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業である「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣認定の「くるみん認定」を取得しました。

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、2024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3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3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。

(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14,155百万円、営業利益7,092百万円、経常利益6,204百万円、当期純利益は6,203百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、当期純利益6,203百万円から不動産等売却益の一部について配当積立金(506百万円)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、5,776百万円となり、投資口1口当たり2,400円(前期比100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り組んでまいります。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、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、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（2024年6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

①資産の取得

本投資法人は、2024年9月18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
グランカーサ東中野	信託受益権	賃貸住宅	東京都 中野区	1,174,000	1,310,000	2024年 11月1日	(注3)
グランカーサ綾瀬	信託受益権	賃貸住宅	東京都 足立区	680,000	729,000	2024年 11月1日	(注3)
合計	—	—	—	1,854,000	2,039,000	—	—

(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、2024年9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、2024年9月18日付及び2024年9月30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
willDo金山	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	400,000	400,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo金山沢下	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	424,000	424,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo松原	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	583,000	583,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo代官町	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	602,000	602,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo東別院	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	744,000	744,000	2024年 10月31日	(注3)
合計	—	—	—	2,753,000	2,753,000	—	—

(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、2024年3月31日時点の価格です。

(注3) 譲渡先は、株式会社リアライズです。

(4) 運用状況の見通し

2025年3月期（第38期：2024年10月1日～2025年3月31日）及び2025年9月期（第39期：2025年4月1日～2025年9月30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「2025年3月期（第38期：2024年10月1日～2025年3月31日）及び2025年9月期（第39期：2025年4月1日～2025年9月30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	%		
2025年3月期	13,281	△6.2	6,660	△6.1	5,631	△9.2	5,631	△9.2	円 2,400	円 —
2025年9月期	12,730	△4.2	6,069	△8.9	4,957	△12.0	4,957	△12.0	円 2,400	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2025年3月期）2,339円、1口当たり予想当期純利益（2025年9月期）2,059円

(注) 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145百万円を加算しており、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819百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。

<2025年3月期(第38期:2024年10月1日~2025年3月31日)及び2025年9月期(第39期:2025年4月1日~2025年9月30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"> ・2025年3月期:2024年10月1日~2025年3月31日(182日) ・2025年9月期:2025年4月1日~2025年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2024年9月30日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権252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:2024年11月1日 ① グランカーサ東中野 ② グランカーサ綾瀬 【譲渡資産】 譲渡日:2024年10月31日 ① willDo金山 ② willDo金山沢下 ③ willDo松原 ④ willDo代官町 ⑤ willDo東別院 ・上記前提を踏まえると、2025年3月期末時点及び2025年9月期末時点で、運用資産は249物件となりますが、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	<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。 ・2025年3月期は、不動産等売却益を640百万円計上することを見込んでいます。2025年9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。 ・2025年3月期及び2025年9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、2025年3月期に529百万円、2025年9月期に530百万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、2025年3月期に428百万円、2025年9月期に467百万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、2025年3月期に768百万円、2025年9月期に811百万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、2025年3月期に2,705百万円、2025年9月期に2,690百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として2025年3月期に1,037百万円、2025年9月期に1,116百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2025年3月期に838百万円、2025年9月期に912百万円 (2) 融資関連費用 2025年3月期に183百万円、2025年9月期に187百万円 (3) 投資口交付費 2025年3月期、2025年9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 2025年3月期に12百万円、2025年9月期に12百万円 (5) その他費用 2025年3月期に3百万円、2025年9月期に3百万円

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・2025年9月期中に返済期限が到来する借入金総額10,710百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・上記の結果、2025年3月末日時点及び2025年9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、2025年3月末日時点及び2025年9月末日時点で、いずれも51.2%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2,406,890口を前提としています。 ・その後は2025年9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。 ・2025年3月期の分配金については、当期純利益5,631百万円(1口当たり2,339円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額145百万円(1口当たり60円)を加算し、総額5,776百万円を分配(1口当たり分配金2,400円)することを前提としています。 ・2025年9月期の分配金については、当期純利益4,957百万円(1口当たり2,059円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額819百万円(1口当たり340円)を加算し、総額5,776百万円を分配(1口当たり分配金2,400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、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 (2024年3月31日)	当期 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,774,889	8,171,202
信託現金及び信託預金	3,550,535	3,686,947
営業未収入金	209,491	156,092
前払費用	395,374	504,577
未収消費税等	204,833	—
その他	74	47
貸倒引当金	△10,652	△8,705
流動資産合計	13,124,545	12,510,161
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,914,145	96,176,297
減価償却累計額	△28,965,741	△29,349,720
建物(純額)	68,948,403	66,826,576
構築物	534,336	539,582
減価償却累計額	△324,928	△338,037
構築物(純額)	209,408	201,545
機械及び装置	505,814	483,461
減価償却累計額	△314,873	△296,812
機械及び装置(純額)	190,940	186,649
工具、器具及び備品	1,378,520	1,493,931
減価償却累計額	△844,108	△903,648
工具、器具及び備品(純額)	534,412	590,282
土地	83,884,407	81,308,668
建設仮勘定	1,034	—
信託建物	109,113,046	112,030,547
減価償却累計額	△14,942,602	△16,313,091
信託建物(純額)	94,170,444	95,717,455
信託構築物	1,383,598	1,430,760
減価償却累計額	△286,428	△318,202
信託構築物(純額)	1,097,169	1,112,558
信託機械及び装置	135,401	141,102
減価償却累計額	△70,680	△76,122
信託機械及び装置(純額)	64,721	64,979
信託工具、器具及び備品	619,423	699,082
減価償却累計額	△276,376	△325,398
信託工具、器具及び備品(純額)	343,047	373,683
信託土地	132,752,027	137,069,338
信託建設仮勘定	3,861	6,556
有形固定資産合計	382,199,877	383,458,295
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,095,263	2,094,946
商標権	360	326
無形固定資産合計	2,641,907	2,641,557

(単位：千円)

	前期 (2024年3月31日)	当期 (2024年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,839	27,839
長期前払費用	1,161,613	1,102,612
デリバティブ債権	10,882	45,975
修繕積立金	223,013	232,688
投資その他の資産合計	1,423,349	1,409,116
固定資産合計	386,265,134	387,508,968
繰延資産		
投資法人債発行費	78,307	65,927
繰延資産合計	78,307	65,927
資産合計	399,467,987	400,085,057
負債の部		
流動負債		
営業未払金	840,353	637,827
1年内返済予定の長期借入金	18,150,000	21,610,000
未払金	37,764	31,541
未払費用	1,017,740	995,316
未払法人税等	605	605
未払消費税等	74,748	41,582
前受金	1,041,305	1,205,853
その他	10,176	32,684
流動負債合計	21,172,693	24,555,411
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	164,487,000	161,027,000
預り敷金及び保証金	984,206	943,124
信託預り敷金及び保証金	3,485,359	3,517,290
資産除去債務	119,815	120,144
固定負債合計	191,176,382	187,707,559
負債合計	212,349,075	212,262,971
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
任意積立金		
配当積立金	1,434,284	1,790,969
一時差異等調整積立金	※2 6,520,790	※2 6,441,477
任意積立金合計	7,955,074	8,232,447
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,813,220	6,203,926
剰余金合計	34,388,537	35,056,617
投資主資本合計	187,108,029	187,776,109
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	10,882	45,975
評価・換算差額等合計	10,882	45,975
純資産合計	※1 187,118,912	※1 187,822,085
負債純資産合計	399,467,987	400,085,057

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 12,139,191	※1, ※2 12,643,425
不動産等売却益	※3 1,144,834	※3 1,512,029
営業収益合計	13,284,026	14,155,454
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,199,439	※1 5,498,704
資産運用報酬	953,700	1,031,700
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	19,332	20,530
一般事務委託手数料	55,692	55,724
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	3,875	941
貸倒損失	—	3
その他営業費用	431,819	434,030
営業費用合計	6,684,859	7,062,634
営業利益	6,599,167	7,092,819
営業外収益		
受取利息	12	214
雑収入	19,013	25,712
営業外収益合計	19,025	25,927
営業外費用		
支払利息	521,103	654,874
投資法人債利息	66,064	66,295
融資関連費用	169,133	176,783
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	804,367	914,214
経常利益	5,813,825	6,204,531
税引前当期純利益	5,813,825	6,204,531
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	5,813,220	6,203,926
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,813,220	6,203,926

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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					当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金合計			
			配当積立金	一時差異等調整積立金					
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

当期（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

(単位：千円)

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		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 (△)			
		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	1,434,284	6,520,790	7,955,074	5,813,220	34,388,537	187,108,029
当期変動額								
配当積立金の積立			356,685		356,685	△356,685	—	—
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						△5,535,847	△5,535,847	△5,535,847
当期純利益						6,203,926	6,203,926	6,203,926
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	—	—	356,685	△79,312	277,373	390,706	668,079	668,079
当期末残高	152,719,492	20,620,242	1,790,969	6,441,477	8,232,447	6,203,926	35,056,617	187,776,109

	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	10,882	10,882	187,118,912
当期変動額			
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			△5,535,847
当期純利益			6,203,926
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	35,093	35,093	35,093
当期変動額合計	35,093	35,093	703,173
当期末残高	45,975	45,975	187,822,085

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2023年10月1日	自	2024年4月1日
	至	2024年3月31日	至	2024年9月30日
I 当期未処分利益		5,813,220,230 円		6,203,926,871 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		5,535,847,000 円		5,776,536,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,300 円)		(2,400 円)
IV 任意積立金				
配当積立金繰入額		356,685,797 円		506,703,438 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。</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6,203,926,871円から、配当積立金繰入額506,703,438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5,776,536,000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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,813,825	6,204,531
減価償却費	2,641,087	2,711,109
長期前払費用償却額	131,594	148,494
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
受取利息	△12	△214
支払利息	521,103	654,874
投資法人債利息	66,064	66,295
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,141	△1,947
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△51,544	53,398
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,150	△105,873
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△204,833	204,833
営業未払金の増減額 (△は減少)	191,319	△58,036
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△321,703	△33,165
未払金の増減額 (△は減少)	1,479	△3,471
未払費用の増減額 (△は減少)	△29,209	66,348
前受金の増減額 (△は減少)	144,844	164,548
有形固定資産の売却による減少額	4,784,792	3,975,125
信託有形固定資産の売却による減少額	600,887	—
長期前払費用の支払額	△424,106	△92,823
その他	△6,943	10,648
小計	13,857,015	13,977,058
利息の受取額	12	214
利息の支払額	△581,710	△723,921
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	13,274,712	13,252,746
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	△7,078,609	△652,893
信託有形固定資産の取得による支出	△39,670,660	△7,522,804
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	△108,664	△119,326
預り敷金及び保証金の受入による収入	65,707	78,243
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,051	△43,550
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	226,933	75,481
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,684,758	△8,184,849
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	28,340,000	7,250,000
長期借入金の返済による支出	△11,740,000	△7,250,000
投資口の発行による収入	14,321,747	—
分配金の支払額	△5,045,096	△5,535,171
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,876,650	△5,535,171
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,533,395	△467,275
現金及び現金同等物の期首残高	21,858,819	12,325,424
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,325,424	※1 11,858,149

(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 (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。

当期 (2024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	5,394,543	—	67,331	5,327,212	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	1,126,246	—	11,981	1,114,265	分配金に充当
合計	7,931,256	6,520,790	—	79,312	6,441,477	

(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

	前 期		当 期	
	自 2023年10月1日 至 2024年3月31日		自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	
(単位：千円)				
A. 賃貸事業収入				
賃貸料	10,757,920		11,176,924	
共益費	564,850		604,387	
駐車場収入	309,970		317,578	
付帯収入	101,097		96,994	
その他賃貸事業収入	405,352		447,539	
計	12,139,191		12,643,425	
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費	515,365		537,479	
公租公課	733,977		779,416	
水道光熱費	189,170		187,558	
修繕費	529,418		671,555	
保険料	38,403		39,355	
営業広告費等	351,873		357,456	
信託報酬	30,014		26,870	
減価償却費	2,641,053		2,711,076	
その他賃貸事業費用	170,161		187,934	
計	5,199,439		5,498,704	
C. 賃貸事業損益 (A - B)	6,939,751		7,144,720	

※2. 主要投資主との取引高

	前 期		当 期	
	自 2023年10月1日 至 2024年3月31日		自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	
(単位：千円)				
営業取引による取引高				
賃貸事業収入	41,054		40,537	

※3. 不動産等売却益の内訳

前期 (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。

当期 (自 2024年4月1日 至 2024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	5,589,521
不動産売却原価	3,975,125
その他売却費用	102,366
不動産等売却益	1,512,029

(注1) バルク取引対象は以下の4物件です。

willDo等々力
SKレジデンス
エンゼルハイム西六郷第2
willDo千代田

(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 2023年10月1日	至 2024年3月31日	自 2024年4月1日	至 2024年9月30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		2,406,890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、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、2024年3月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期(自 2024年4月1日 至 2024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、2024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、2024年9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	2023年10月1日	自	2024年4月1日
	至	2024年3月31日	至	2024年9月30日
現金及び預金		8,774,889千円		8,171,202千円
信託現金及び信託預金		3,550,535千円		3,686,947千円
現金及び現金同等物		12,325,424千円		11,858,149千円

(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。

当期(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

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	当 期
			自 2023年10月 1 日	自 2024年 4月 1 日
			至 2024年 3月31日	至 2024年 9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	343,928,021	384,836,529
		期中増減額 (注3) (注4)	40,908,507	1,256,439
		期末残高	384,836,529	386,092,969
	期末時価(注5)	490,987,000	492,655,000	

(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4) 当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3物件の取得(6,950,623千円)によるものであり、主な減少は、不動産4物件の売却(3,975,125千円)、及び減価償却費(2,711,076千円)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。

当期 (自 2024年4月1日 至 2024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

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
ジャパン・アカイン特定目的会社	1,512,029	不動産投資事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 2023年10月1日 至 2024年3月31日		自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	
1口当たり純資産額	77,743円		78,035円	
1口当たり当期純利益	2,425円		2,577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 2023年10月1日 至 2024年3月31日		自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	
当期純利益 (千円)	5,813,220		6,203,926	
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)	5,813,220		6,203,926	
期中平均投資口数 (口)	2,397,088		2,406,890	

(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、2024年9月18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
グランカーサ東中野	信託受益権	賃貸住宅	東京都 中野区	1,174,000	1,310,000	2024年 11月1日	(注3)
グランカーサ綾瀬	信託受益権	賃貸住宅	東京都 足立区	680,000	729,000	2024年 11月1日	(注3)
合計	—	—	—	1,854,000	2,039,000	—	—

(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、2024年9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、2024年9月18日付及び2024年9月30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
willDo金山	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	400,000	400,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo金山沢下	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	424,000	424,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo松原	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	583,000	583,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo代官町	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	602,000	602,000	2024年 10月31日	(注3)
willDo東別院	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	744,000	744,000	2024年 10月31日	(注3)
合計	—	—	—	2,753,000	2,753,000	—	—

(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、2024年3月31日時点の価格です。

(注3) 譲渡先は、株式会社リアライズです。

(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 (千円)		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	(注1)
2020年4月1日	第三者割当増資	262,891	2,055,946	25,999,919	117,715,634	(注2)
2020年12月4日	公募増資	72,000	2,127,946	6,090,192	123,805,826	(注3)
2020年12月25日	第三者割当増資	3,600	2,131,546	304,509	124,110,336	(注4)
2021年10月1日	公募増資	70,476	2,202,022	7,745,030	131,855,366	(注5)
2021年10月20日	第三者割当増資	2,868	2,204,890	315,181	132,170,548	(注6)
2022年10月3日	公募増資	53,333	2,258,223	5,900,336	138,070,884	(注7)
2022年10月19日	第三者割当増資	2,667	2,260,890	295,055	138,365,940	(注8)
2023年10月12日	公募増資	139,047	2,399,937	13,669,988	152,035,929	(注9)
2023年11月8日	第三者割当増資	6,953	2,406,890	683,563	152,719,492	(注10)

(注1) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NH I 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、NH I 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NH I 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NH I 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口当たり発行価格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9月30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	82,374	20.6
		三大都市圏（注1）	49,441	12.4
		政令指定都市等（注1）	17,844	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		149,660	37.4	
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	42,897	10.7
		三大都市圏（注1）	68,959	17.2
		政令指定都市等（注1）	13,186	3.3
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注2）	103,554	25.9
		中核都市部（注2）	7,834	2.0
		その他（注2）	—	—
小計		236,432	59.1	
預金その他の資産			13,992	3.5
資産総額計			400,085	100.0

	当期（2024年9月30日現在）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%） （注4）
負債総額（注5）	212,262	53.1
純資産総額（注5）	187,822	46.9
資産総額	400,085	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	4,419	7,960
		ジョイ尾山台	624	0.2	678	773
		willDo大塚	725	0.2	722	880
		東信松涛マンション	912	0.2	948	1,160
		ハーモニー上北沢	400	0.1	386	440
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	592	820
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	763	985
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	592	853
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	175	317
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	941	1,530
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	616	799
		カレッジスクエア木場	639	0.2	514	856
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	422	613
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	285	427
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,006	1,480
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	740	1,370
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,446	2,050
		六本木ライズハウス	912	0.2	849	1,470
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.2	4,318	7,200
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,004	1,790
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4	1,342	2,620
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,660	4,900
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	968	1,650
		プロスペクト荻窪	701	0.2	605	1,020
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	798	1,230
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,369	2,360
		ガーラブレイス新宿御苑	2,170	0.5	2,055	3,860
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,819	4,750
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,123	2,300
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	772	1,070
		グランカーサ南青山	3,750	0.9	2,241	2,320
		ストーリーア神宮前	3,160	0.8	3,161	2,910
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.6	2,426	4,430
		リエトコート四谷	1,716	0.4	1,688	2,830
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,085	1,920
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.5	1,965	2,790
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	811	1,130
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,561	1,880
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.2	978	1,010
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	637	656
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,183	1,130
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,463	1,650
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,209	1,300
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,302	1,380
		グランカーサ門前仲町	780	0.2	812	921
		グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	723	782
グランカーサ板橋EAST	955	0.2	982	1,040		
グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,623	1,630		
グランカーサ清澄白河	1,775	0.4	1,869	1,990		
グランカーサ曳舟	2,760	0.7	2,939	2,970		
グランカーサ王子	1,150	0.3	1,207	1,240		
グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,197	1,230		
グランカーサ田端	825	0.2	895	935		
グランカーサ錦糸町	850	0.2	898	901		
グランカーサ板橋本町	1,230	0.3	1,294	1,350		
グランカーサ上野	970	0.2	1,025	1,040		
グランカーサ大島	2,819	0.7	3,016	3,040		
グランカーサ江戸川橋	2,280	0.6	2,373	2,490		

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	1,426	1,450
		グランカーサ四谷	3,500	0.9	3,642	3,890
		グランカーサ三ノ輪III	957	0.2	1,026	1,040
		グランカーサ三ノ輪IV	1,970	0.5	2,075	2,120
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	611	764
		ドリームハイツ	358	0.1	368	571
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.1	570	762
		王子ハイツ	347	0.1	353	605
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	329	531
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	698	818
		ロフティー平井	324	0.1	313	405
		THEバームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,262	1,740
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,237	1,840
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	714	1,530
		パークテラス恵比寿	2,060	0.5	1,962	3,690
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,539	2,780
		プロスペクト・グラース広尾	3,560	0.9	3,067	5,770
		プロスペクト初台	518	0.1	480	800
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,001	1,770
		プロスペクト町屋	484	0.1	370	746
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,357	4,570
		プロスペクト森下	1,260	0.3	1,075	1,960
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	926	1,970
		BELNOS34	1,700	0.4	1,777	2,920
		グラナーナ上野	1,100	0.3	1,010	1,960
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4	1,532	2,650
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,454	1,720
		グランカーサ両国老番館	1,420	0.4	1,405	1,600
		グランカーサ両国貳番館	770	0.2	769	880
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,506	1,750
	グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,246	1,360	
	グランカーサ両国ヴェルデ	2,215	0.6	2,368	2,370	
	グランカーサ日暮里	1,640	0.4	1,721	1,820	
	グランカーサ王子II	4,340	1.1	4,543	4,680	
	willDo横浜南	233	0.1	179	298	
	willDo金山正木	490	0.1	361	595	
	willDo市岡	722	0.2	577	742	
	willDo海老江	350	0.1	294	381	
	willDo今福西	413	0.1	320	449	
	VISTAシュブリーム	563	0.1	466	566	
	willDo太閤通	1,120	0.3	948	1,380	
	willDo金山	370	0.1	279	400 (注4)	
	willDo金山沢下	375	0.1	279	424 (注4)	
	willDo塚本	730	0.2	597	915	
	willDo谷町	1,040	0.3	909	1,140	
	willDo難波wII	486	0.1	390	520	
	willDo難波wI	690	0.2	533	718	
willDo勝川	503	0.1	366	707		
ステージア黄金	600	0.1	454	583		
willDo浜崎通	2,280	0.6	1,797	2,400		
willDo南森町	493	0.1	435	561		
willDo南浦和	396	0.1	339	504		
willDo松屋町	810	0.2	686	1,090		
willDo東別院	703	0.2	522	744 (注4)		
willDo新大阪	861	0.2	695	1,170		
カレッジスクエア東久留米	523	0.1	383	642		
willDo松原	549	0.1	419	583 (注4)		
willDo三宮イースト	731	0.2	539	822		
willDo九条	537	0.1	509	690		
willDo代官町	655	0.2	504	602 (注4)		
willDo高畑	494	0.1	363	506		
プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	879	1,420		
フレグランズ川崎	548	0.1	443	839		

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	プロスペクト中央林間	524	0.1	403	747
		プロスペクト中之島	734	0.2	633	1,090
		プロスペクト豊中服部	366	0.1	281	480
		プロスペクト下鴨	281	0.1	243	316
		プロスペクト河原町五条	583	0.1	487	747
		グランシス江坂	1,260	0.3	1,130	1,900
		セレニテ甲子園	2,550	0.6	2,231	3,400
		ブレジオ都島	1,610	0.4	1,448	2,080
		セレニテ新大阪式番館	3,510	0.9	3,205	4,410
		グランカーサ梅田北	2,050	0.5	1,902	2,690
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.1	3,825	6,440
		グランシス天満橋	4,050	1.0	3,856	5,720
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	999	1,350
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,769	2,570
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	956	1,330
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	710	1,030
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.3	1,330	1,950
		HS梅田EAST	2,151	0.5	2,038	2,950
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	998	1,470
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2	770	1,090
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,159	1,430
		グランカーサ浦安	886	0.2	915	938
		グランカーサ千代田	959	0.2	971	966
		グランカーサ難波元町	5,820	1.5	6,093	6,660
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.6	2,652	2,970
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.1	4,546	4,840
		セレニテ日本橋ブリエ	2,606	0.7	2,686	2,900
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	902	878
		セレニテ難波ブリエ	2,739	0.7	2,848	2,860
		エルブレイス江坂II	2,820	0.7	2,950	2,930
		ブレジオ難波	4,280	1.1	4,602	4,380
		セレニテ本町東リアン	3,670	0.9	3,843	3,780
		グランカーサ京都駅前	1,510	0.4	1,656	1,640
		グランカーサ行徳	2,572	0.6	2,675	2,620
		グランカーサ大和	2,136	0.5	2,253	2,170
		グランカーサ市川国府台	1,911	0.5	2,011	1,980
		セレーノ大宮	1,554	0.4	1,613	2,190
		すずらん館	441	0.1	409	694
		ボヌール常盤	752	0.2	761	947
		リーベスト西千葉	2,152	0.5	1,802	3,020
		willDo伝馬町	627	0.2	512	842
		willDo西明石	635	0.2	533	919
		リーベスト東中山	1,371	0.3	1,130	1,920
		スタートシティ桜山	735	0.2	580	849
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,497	2,410
		willDo黒川	677	0.2	483	674
		デイル橋本	748	0.2	851	1,190
	プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,254	2,750	
	プロスペクト浦和常盤	717	0.2	665	1,110	
	クラウンハイム西田辺	405	0.1	406	614	
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.4	4,763	8,210		
リエトコート丸の内	3,756	0.9	3,476	5,340		
グランカーサ上前津	2,050	0.5	1,791	2,850		
さくらHills富士見	2,750	0.7	2,496	3,490		
グランカーサ北浦和	2,490	0.6	2,485	2,670		
グランカーサ藤沢	1,000	0.2	1,059	1,160		
グランカーサ溝の口	2,241	0.6	2,350	2,340		
サテラ北34条	1,133	0.3	949	1,340		
willDo中洲	2,460	0.6	2,137	3,040		
willDo上杉3丁目	506	0.1	403	558		
willDo岡山駅西口	1,220	0.3	859	1,360		
willDo岡山大供	1,040	0.3	819	1,210		
	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	スカイヒルズN15	712	0.2	731	1,010
		ウエストパーク支倉	1,240	0.3	1,074	2,030
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,065	1,630
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,371	2,140
		レジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	1,017	1,450
		グランパーク天神	4,698	1.2	4,403	7,450
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.7	2,495	2,930
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.5	1,918	2,250
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,061	1,240
		グランカーサ南11条	830	0.2	806	1,030
		グランカーサ渡辺通	668	0.2	732	725
		グランカーサ南6条	1,610	0.4	1,762	1,720
		willDo高砂	364	0.1	312	442
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,451	2,020
		グランカーサ北3条	1,265	0.3	1,288	1,820
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.1	4,369	5,470
		賃貸住宅小計(計199物件)	290,095	72.5	274,703	373,407
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	2,873	3,150
		SOMPOケア ラヴィール相模原中央	1,780	0.4	1,644	1,840
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,053	1,240
		SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	2,000	0.5	1,847	2,130
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.4	1,587	1,710
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.3	1,278	1,480
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	697	735
		イリーゼ泊江・別邸	1,319	0.3	1,318	1,400
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.0	8,252	9,000
		ブレザングラン南雪谷	3,380	0.8	3,430	3,580
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,296	2,660
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.5	2,092	2,370
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,517	1,650
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3	1,216	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	11,273	11,900
		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	4,831	4,900
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.0	4,188	4,060
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.7	2,832	3,150
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.5	2,200	2,420
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.5	2,171	2,400
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,889	2,540
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,864	2,520
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,618	1,850
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,490	1,660
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.3	1,408	1,520
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.3	1,432	1,580
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.2	1,029	1,100
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.2	969	990
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	864	799
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	682	679
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	643	612
		グッドタイム リビング 流山弐番館	563	0.1	644	669
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	356	367
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.2	4,808	4,760
		サニーライフ日吉	2,060	0.5	2,100	2,290
		サニーライフ調布	1,920	0.5	2,020	2,200
		チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.6	2,634	2,770
		アズハイム綱島	1,500	0.4	1,570	1,650
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,461	1,540
		医心館 上大岡	933	0.2	992	1,060
サニーライフ芝浦	6,280	1.6	6,554	6,440		
ライブラリ練馬谷原	3,146	0.8	3,310	3,270		
ライブラリ志村坂上	2,630	0.7	2,748	2,780		
サニーライフ鎌倉玉縄	1,750	0.4	1,852	1,770		

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 ラヴィール広島光が丘	1,210	0.3	1,114	1,280
		さわやか海響館	899	0.2	777	991
		さわやか鳴水館	813	0.2	726	900
		さわやか日の出館	896	0.2	829	926
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.3	1,275	1,380
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	722	740
		アルファリビング高松駅前	642	0.2	584	631
		アルファリビング高松百間町	628	0.2	574	619
	アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3	1,230	1,280	
	ヘルスケア施設小計 (計53物件)		110,102	27.5	111,389	119,248
	合計 (計252物件)		400,197	100.0	386,092	492,655

(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) 2024年10月31日付で譲渡しており、2024年3月31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

2024年9月30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 大阪ベイ (大阪府大阪市)	専有部改修工事等	自 2024年10月 至 2025年3月	86	-	-
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10月 至 2025年3月	71	-	-
グッドタイムリビング 神戸垂水 (兵庫県神戸市)	共用部設備更新等	自 2024年10月 至 2025年3月	52	-	-
グッドタイムリビング 南千里 (大阪府吹田市)	外壁改修工事等	自 2024年10月 至 2025年3月	50	-	1
グッドタイムリビング 香里ヶ丘 (大阪府枚方市)	共用部設備更新等	自 2024年10月 至 2025年3月	44	-	-

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、899百万円であり、当期費用に区分された修繕費671百万円と合わせ、1,570百万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/ 海岸通・プラテシア 千葉みなと (千葉県千葉市)	共用部改修工事等	自 2024年4月 至 2024年9月	112
リーベスト西千葉 (千葉県千葉市)	室内改装工事等	自 2024年4月 至 2024年9月	38
グッドタイムリビング 池田緑丘 (大阪府池田市)	共用部改修工事等	自 2024年4月 至 2024年9月	35
グランカーサ六本木 (東京都港区)	共用部改修工事等	自 2024年4月 至 2024年9月	28
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	自 2024年4月 至 2024年9月	27
その他不動産等	共用部改修工事等	自 2024年4月 至 2024年9月	657
合計			899