

2020年9月期 決算短信(REIT)

2020年11月19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)	正田 郁夫
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)	福島 寿雄
問合せ先責任者	(役職名) コーポレート本部 部長	(氏名)	千葉 貴志
	(TEL) 03-6757-9680		

有価証券報告書提出予定日 2020年12月23日 分配金支払開始予定日 2020年12月15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. 2020年9月期の運用、資産の状況 (2020年4月1日～2020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	%
2020年9月期	11,645	40.9	4,860	29.2	5,031	54.4	6,133	88.2
2020年3月期	8,262	△2.3	3,762	△1.9	3,259	△3.1	3,258	△3.1

	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	%	%	%
2020年9月期	2,983	4.7	1.9	43.2
2020年3月期	1,986	3.0	1.4	39.4

(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	%	%
2020年9月期	2,190	4,502	—	—	73.4	3.1
2020年3月期	2,028	3,326	—	—	102.1	3.1

(注)2020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499百万円及び一時差異等調整積立金1,198百万円を控除し、一時差異等調整積立金67百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注)2020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67百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(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
2020年9月期	310,207	151,117	48.7	73,502
2020年3月期	226,860	108,369	47.8	66,076

(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
2020年9月期	20,389	67,848	49,977	12,210
2020年3月期	5,043	△2,927	△3,345	7,946

2. 2021年3月期の運用状況の予想（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期の運用状況の予想（2021年4月1日～2021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
2021年3月期	10,463	△10.1	5,065	4.2	4,402	△12.5	4,401	△28.2	2,160	-
2021年9月期	10,766	2.9	5,006	△1.2	4,364	△0.9	4,363	△0.9	2,160	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年3月期）2,065円、1口当たり予想当期純利益（2021年9月期）2,047円

（注）2021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202百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2021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240百万円が含まれており、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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

（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）	2020年9月期	2,055,946 口	2020年3月期	1,640,060 口
② 期末自己投資口数	2020年9月期	0 口	2020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、42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、17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	11
(3) 決算後に生じた重要な事実	12
(4) 運用状況の見通し	17
2. 財務諸表	20
(1) 貸借対照表	20
(2) 損益計算書	22
(3) 投資主資本等変動計算書	23
(4) 金銭の分配に係る計算書	25
(5) キャッシュ・フロー計算書	26
(6) 継続企業の前提に関する注記	27
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	27
(8) 財務諸表に関する注記事項	29
(9) 発行済投資口の総口数の増減	48
3. 参考情報	49
(1) 運用資産等の価格に関する情報	49
(2) 資本的支出の状況	54

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、52物件（取得価格合計52,952百万円）の運用資産をポートフォリオに加えました。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。

2020年9月末時点の運用資産は、218物件、取得価格総額303,729百万円、総賃貸可能面積687,316.86㎡となっています。

(ロ) 当期の投資環境

日本国内の不動産マーケットは、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に起因した世界経済の悪化やテレワークなどの進展の影響を受け、先行きが不透明な厳しい環境にあります。

このような中、当期における住宅系上場REIT各社が保有する賃貸マンションでは、引き続き、安定した運用環境下にありました。不動産投資市場に関しては、賃貸マンションの安定したキャッシュ・フローへの人気は根強く、低金利環境も継続しているため、物件の取得競争は激化しています。その結果、売買価格は引き続き高値圏で推移しており、東京都23区及び大都市圏に所在する賃貸マンションの売買キャップレート（賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を取得価格で除した比率）は低下傾向にありました。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

本資産運用会社は、本投資法人の投資口価値向上のため、a. 本合併及び資産の入替え、b オペレーション全般の継続強化（高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減）、c 資金調達強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）、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. 本合併及び資産の入替え

本投資法人は、2020年4月1日付で本合併によりNH Iからヘルスケア施設23物件（取得価格24,241百万円）を承継しました。また、2020年4月1日付で賃貸住宅27物件（取得価格合計13,459百万円）を譲渡し、2020年4月2日付でヘルスケア施設28物件（取得価格合計62,660百万円）を取得し、2020年4月10日付で賃貸住宅1物件（グランカーサ文京千石、取得価格1,480百万円）を取得し、本合併に伴う資産規模の拡大と同時に、ポートフォリオの質の向上を目的とした資産の入替えを実施しました。本合併及びそれに付随する当該一連の取引の結果、2020年4月10日時点で取得価格総額302,799百万円に達し、資産規模の拡大を実現しました。その後、2020年9月30日付で賃貸住宅1物件（グランカーサ日本橋浜町、取得価格930百万円）を取得しました。上記の結果、当期末現在の保有物件は、賃貸住宅168物件（取得価格合計216,828百万円）、ヘルスケア施設50物件（取得価格合計86,901百万円）の計218物件（取得価格総額303,729百万円）となりました。

＜本合併による承継資産（ヘルスケア施設23物件）＞

物件名称	用途	承継年月日	取得価格 (千円) (注1)
チャームスイート緑地公園	ヘルスケア 施設	2020年4月1日	3,030,000
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		2020年4月1日	1,780,000
ヴェルジェ枚方		2020年4月1日	1,560,000
さわやかはーとらいふ西京極		2020年4月1日	1,130,000
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園		2020年4月1日	2,000,000
スーパー・コートJR奈良駅前		2020年4月1日	1,710,000
ラ・ナシカあらこがわ		2020年4月1日	1,400,000
みんなの家・中央区円阿弥		2020年4月1日	860,000
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		2020年4月1日	775,000
そんぼの家 西田辺駅前		2020年4月1日	737,000
イリーゼ狛江・別邸（準共有持分30%）		2020年4月1日	399,000
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘		2020年4月1日	1,210,000
さわやか海響館		2020年4月1日	899,000
さわやか鳴水館		2020年4月1日	813,000
ニチイケアセンター福島大森		2020年4月1日	337,000
さわやか日の出館		2020年4月1日	896,000
さわやか大島参番館		2020年4月1日	349,000
さわやかリバーサイド栗の木		2020年4月1日	306,000
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館		2020年4月1日	1,330,000
アルファリビング岡山西川緑道公園		2020年4月1日	789,000
アルファリビング岡山後楽園		2020年4月1日	661,000
アルファリビング高松駅前		2020年4月1日	642,000
アルファリビング高松百間町		2020年4月1日	628,000
ヘルスケア施設合計			24,241,000

<取得資産(賃貸住宅2物件、ヘルスケア施設28物件)>

物件名称	用途	取得年月日	取得価格 (千円) (注1)
グランカーサ文京千石(注2)	賃貸住宅	2020年4月10日	1,480,000
グランカーサ日本橋浜町(注3)		2020年9月30日	930,000
賃貸住宅合計			2,410,000
イリーゼ狛江・別邸(準共有持分70%)	ヘルスケア 施設	2020年4月2日	920,500
AIP勝どき駅前ビル		2020年4月2日	8,150,000
プレザングラン南雪谷		2020年4月2日	3,380,000
あいらの杜 東大船		2020年4月2日	2,271,195
あいらの杜 石神井公園		2020年4月2日	2,070,000
あいらの杜 江戸川篠崎		2020年4月2日	1,499,307
シニアフォレスト横浜都筑		2020年4月2日	1,202,000
そんぼの家 豊中南曽根		2020年4月2日	825,000
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		2020年4月2日	11,150,000
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・プラテシア 千葉みなと		2020年4月2日	4,516,000
グッドタイム リビング 横浜都筑		2020年4月2日	4,064,000
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘		2020年4月2日	2,800,000
グッドタイム リビング なかもず		2020年4月2日	2,180,000
グッドタイム リビング 香里ヶ丘		2020年4月2日	2,120,000
グッドタイム リビング 亀戸		2020年4月2日	1,860,000
グッドタイム リビング 御影		2020年4月2日	1,820,000
グッドタイム リビング 尼崎新都心		2020年4月2日	1,585,000
グッドタイム リビング 南千里		2020年4月2日	1,430,000
グッドタイム リビング 神戸垂水		2020年4月2日	1,370,000
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通		2020年4月2日	1,320,000
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘		2020年4月2日	980,000
グッドタイム リビング 池田緑丘		2020年4月2日	920,000
グッドタイム リビング 長津田みなみ台		2020年4月2日	850,000
グッドタイム リビング 埼玉蓮田		2020年4月2日	659,000
グッドタイム リビング 流山壱番館		2020年4月2日	610,000
グッドタイム リビング 流山弐番館		2020年4月2日	563,000
グッドタイム リビング 尼崎駅前		2020年4月2日	320,000
アルファリビング高松紺屋町		2020年4月2日	1,225,000
ヘルスケア施設合計			62,660,002
合計			65,070,002

(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相当額を含みません。

(注2) 「(仮称)千石4丁目PJ」は、2020年4月10日付で「グランカーサ文京千石」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注3) 「レオーネ日本橋浜町」は、2020年10月30日付で「グランカーサ日本橋浜町」に物件名称を変更しました。以下同じです。

<譲渡資産(賃貸住宅27物件)>

物件名称	用途	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注)
willDo越谷	賃貸住宅	2020年4月1日	575,000
サイトピア		2020年4月1日	456,000
エクセルシオール栄		2020年4月1日	545,000
willDo日比野		2020年4月1日	311,000
willDo新座		2020年4月1日	585,000
willDo稲永		2020年4月1日	648,000
willDo四日市鶴の森		2020年4月1日	563,000
アプレスト桜川		2020年4月1日	507,000
プロスペクト美章園		2020年4月1日	330,000
入間駅前ビル		2020年4月1日	1,730,000
入間駅前第二ビル		2020年4月1日	648,000
シェモア桜ヶ丘		2020年4月1日	634,000
コリンヌ津田沼		2020年4月1日	348,000
茅ヶ崎ダイカンプラザ		2020年4月1日	483,000
ウィンベルコーラス平塚第13		2020年4月1日	358,000
プロスペクト桂		2020年4月1日	480,000
willDo北24条		2020年4月1日	286,000
グランカーサ南13条		2020年4月1日	406,000
グランカーサ南9条		2020年4月1日	461,000
willDo西下台町		2020年4月1日	593,000
グランメゾン七福		2020年4月1日	300,000
リビングステージ東仙台		2020年4月1日	363,000
ロイヤルガーデン森林公園		2020年4月1日	280,000
グリーンパーク小松島		2020年4月1日	421,000
ダイアパレス泉崎		2020年4月1日	316,000
リビングステージ南仙台		2020年4月1日	222,000
高砂関式番館		2020年4月1日	757,000
賃貸住宅合計			13,606,000

(注) 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相当額を含みません。

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、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は98.6%（前期は98.2%）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1,062件のうち846件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が79.6%、賃料ベースの上昇が+1.7%（前期は+2.1%）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やLED照明の導入効果等による水道光熱費の削減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』に基づき更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更なる向上を目指す。
- 『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

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上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。当期は新型コロナウイルス感染の影響も鑑みて、施設への訪問を控えWeb会議システムを利用した面談を施設管理者や本社担当者と実施し、ヒアリング等を行っています。新型コロナウイルス感染については1施設で2020年6月1日に感染者が発生したものの、行政と連携した迅速な対応により感染拡大を阻止しています。

上記の結果、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は100.0%となっています。

c. 資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）

本投資法人は、2020年4月1日の合併により日本ヘルスケア投資法人の借入金9,800百万円を承継しました。

2020年4月2日に既存取引行より総額27,300百万円の借入を行い、新規物件の取得資金に充当いたしました。

当期に返済期を迎えた銀行借入金総額9,349百万円（返済期日2020年4月30日、同2020年5月29日及び2020年7月22日）の銀行借入れについて、既存取引行及び新規取引行にて借換えを行い、当期に償還期を迎えた第2回投資法人債1,700百万円（償還期日2020年7月28日）については、既存取引行より同額の借入れを行い、償還資金に充当しました。

その結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債の平均残存年数は、4.11年となり、総資産有利子負債比率（LTV）は49.2%に、長期有利子負債比率は83.8%に、金利固定化比率は65.1%になりました。

d. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、近時、「環境・社会・企業統治」（総称して「ESG」といいます。）を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、2016年8月に「ESGに関する方針」を決定しました。

上記方針に基づき、2018年9月期に、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に初めて参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。（GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。）

当期においてもGRESBリアルエステイト評価に関して継続して高い評価を獲得できるよう、環境保護に資する設備機器の導入等、各種取組みを実施しました。

(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11,645百万円、営業利益4,860百万円、経常利益5,031百万円、当期純利益は、6,133百万円となりました。

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（6,133百万円）から、配当積立金（499百万円）及び一時差異等調整積立金（1,198百万円）を差し引き、一時差異等調整積立金（67百万円）を加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、4,502百万円となり、投資口1口当たり2,190円（前期比162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) 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、新規物件の厳しい取得環境、金融緩和政策の継続等の運用環境を踏まえ、以下の3点を次期の重点項目として注力いたします。

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（以下「その他ファンド等」といいます。）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。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジ・ファンドを活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

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

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

- i 合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件
- ii アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件）
- iii 非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

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

なお、本資産運用会社が資産の運用を受託している私募投資法人の大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「DRP」といいます。）は賃貸住宅を投資対象としており、本投資法人と投資対象が競合すること、また、本資産運用会社が運用するその他ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性があることから、本資産運用会社は、賃貸住宅に関し、以下の「ローテーション・ルール」を設けることにより、本投資法人、DRP及びその他ファンド等の間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします。

＜賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール＞

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第1順位：本投資法人 第2順位：DRP 第3順位：その他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第1順位：DRP 第2順位：本投資法人 第3順位：その他ファンド等

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- i 売主その他の関係者より本投資法人、DRP又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
- ii 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって本投資法人、DRP又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
- iii 本投資法人、DRP又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合

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』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、大都市圏における好調な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した、外壁工事等の大規模修繕並びに一般の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、以下の各施策を実施しています。

(i) 収入の安定化

本投資法人は、ヘルスケア施設については、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。なお、本投資法人の保有資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、全て固定賃料契約となっています。

(ii) オペレーターの選定基準・方法

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の不動産としての質だけでなく、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上で重要な要素であると考えています。これは、入居者に選ばれるためには、入居一時金及び月額利用料等に見合う質及び種類のサービスをオペレーターが提供でき、当該オペレーターが継続的に運営を行えることがヘルスケア施設の収益性・資産価値という観点からも重要な要素となると考えているためです。

(iii) Backup Operator Membershipの採用

本投資法人は、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。当該協定の主な目的は、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、保有資産の他のオペレーターに、本投資法人との間の新たな賃貸借契約の締結及び当該ヘルスケア施設の運営を依頼した際は、当該オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨を規定するものです。また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

c. 新規物件取得のための10,900百万円の借入れ及び有利子負債9,814百万円の借換えと金利の固定化等

2020年10月30日に返済期を迎えた既存借入金1,000百万円について、同日付で借換えを行いました。2020年9月30日及び10月22日付で取得済みの新規物件（以下、「取得済み物件」といいます。）の取得資金の一部として2020年11月30日付で300百万円の借入れ、及び2020年12月10日付で取得する新規物件の取得資金への充当並びに取得済み物件の取得資金の一部として、2020年12月10日付で総額10,600百万円の借入れを行います。

また、返済期を迎える借入金総額8,814百万円（返済期日2021年1月29日、2021年3月22日）につきましては同額の借換えを行い、返済期日の長期化及び分散化、金利の固定化等に努めてまいります。

d. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、近時、「環境・社会・企業統治」（総称して「ESG」といいます。）を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、2016年8月に「ESGに関する方針」を決定しました。

上記方針に基づき、2018年9月期に、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark:GRESB）リアルエステイト評価に初めて参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。（GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。）

当期においてもGRESBリアルエステイト評価に関して継続して高い評価を獲得できるよう、環境保護に資する設備機器の導入等、各種取組みを実施しました。

③今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

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リート」として、賃貸住宅とヘルスケア施設への投資により更なる成長を実現し、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。

物件取得については、「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

(ロ) 内部成長戦略

オペレーション全般の継続強化

「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 b. オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、オペレーション全般について、引き続き取組みを強化してまいります。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は、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、今後と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。なお、有利子負債の水準については、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限として運用を行っていきます。これにより、環境の変化に耐えうる財務基盤の構築を図ります。

(ニ) 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67百万円を加算し分配しています。また、当期の当期純利益のうち、一時差異等調整積立金として1,198百万円を積立て、2021年3月期(第30期)より每期11百万円加算し分配します。

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(2020年6月19日提出)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

A. 資産の取得

本投資法人は、2020年10月22日付で以下の資産を取得しました。

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
ソリッド馬込(注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 大田区	602,000	619,000	2020年 10月22日	(注4)

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2020年12月1日付で、物件名称を「グランカーサ馬込Ⅰ」に変更予定です。

(注4) 取得先は、株式会社LIXILリアルティです。

本投資法人は、2020年10月21日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得予定日	取得先
(仮称)南大井プロジェクト(注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 品川区	1,119,766	1,200,000	2021年 3月1日	(注9)
(仮称)ルジェンテ上野池之端(注4)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,420,000	1,470,000	2021年 4月15日	(注10)
(仮称)毛利一丁目プロジェクト(注5)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	1,140,000	1,190,000	2021年 4月30日	(注11)
(仮称)入谷プロジェクト(注6)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,225,893	1,260,000	2021年 6月1日	(注12)
(仮称)永代プロジェクト(注7)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	780,000	833,000	2021年 8月3日	(注13)
(仮称)中馬込プロジェクト(注8)	不動産	賃貸住宅	東京都 大田区	700,000	730,000	2021年 9月1日	(注14)
合計	—	—	—	6,385,660	6,683,000	—	—

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ大森海岸」とする予定です。

(注4) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野池之端」とする予定です。

(注5) 2021年3月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ住吉」とする予定です。

(注6) 2021年2月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野入谷」とする予定です。

(注7) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ門前仲町」とする予定です。

(注8) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ馬込Ⅱ」とする予定です。

(注9) 取得先は、株式会社藤和ハウスです。

(注10) 取得先は、東急リパブル株式会社です。

(注11) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注12) 取得予定資産の取得先は国内法人ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注13) 取得先は、土地・建物それぞれの持分5分の3については株式会社M&Hアセットマネジメント、土地・建物それぞれの持分5分の2については株式会社ソクラテスです。

(注14) 取得先は、株式会社M&Hアセットマネジメントです。

本投資法人は、2020年11月19日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得予定日	取得先
スプラディッド難波元町(注3)	信託 受益権	賃貸住宅	大阪府 大阪市	5,820,000	6,120,000	2020年 12月10日	(注4)
グランカーサ藤沢	信託 受益権	賃貸住宅	神奈川県 藤沢市	1,000,000	1,050,000	2020年 12月10日	(注4)
グッドタイムリビング 大阪ベイ	信託 受益権	ヘルスケア 施設	大阪府 大阪市	4,700,000	4,820,000	2020年 12月10日	(注5)
サニーライフ日吉	信託 受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 川崎市	2,060,000	2,190,000	2020年 12月10日	(注6)
サニーライフ調布	信託 受益権	ヘルスケア 施設	東京都 調布市	1,920,000	2,150,000	2020年 12月10日	(注7)
合計	—	—	—	15,500,000	16,330,000	—	—

(注1) 当該信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2021年1月に、物件名称を「グランカーサ難波元町」に変更予定です。

(注4) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル1です。

(注5) 取得先は、合同会社GTLヘルスケア2です。

(注6) 取得先は、大和証券ファンリティアーズ株式会社です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

B. 新投資口の発行の決議

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しました。

(a) 公募による新投資口発行(一般募集)

募集投資口数 72,000口

(b) 第三者割当による新投資口の発行(注)

募集投資口数 3,600口

割当先 大和証券株式会社

(c) 投資口の売出し

売出投資口数 3,600口

売出人 大和証券株式会社

(d) 資金使途

2020年11月19日付で契約した資産の取得資金等に充当します。

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

C. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結しました。資金使途は、2020年9月30日付で取得したグランカーサ日本橋浜町（旧名称レオーネ日本橋浜町）、上記「A. 資産の取得」に記載のソリッド馬込、スブランディッド難波元町、グランカーサ藤沢、グッドタイム リビング 大阪ベイ、サニーライフ日吉、サニーライフ調布の取得資金（なお、グランカーサ日本橋浜町及びソリッド馬込については一時的に自己資金で取得済）です。

借入金の概要

<タームローンKK号 第一ローン>

借入先	みずほ信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3575%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2025年11月28日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンKK号 第二ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	4,800,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2028年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2028年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社山口銀行
借入金額	1,500,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2030年11月29日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2024年11月29日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	第一生命保険株式会社
借入金額	300,000千円
利率	0.5700% (固定金利)
借入予定日	2020年11月30日
返済期日	2027年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	370,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3000%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2021年11月30日
利払日	2020年12月30日を初回とし、以降、各末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、資金の借入に係る契約を、以下のとおり締結しました。資金用途は、既存借入れの期限前弁済資金に充当し、2020年11月30日付で返済を予定しています。

借入金の概要

<個別ローン>

借入先	株式会社関西みらい銀行
借入金額	500,000千円
利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.5825%
借入予定日	2020年11月30日
返済期日	2030年11月29日
利払日	2021年2月26日を初回とし、以降、各年の2月、5月、8月及び11月の各末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

期限前弁済を行う借入金の内容

<個別ローン>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3000%
借入予定日	2020年10月30日
返済期日	2021年3月31日
利払日	2020年11月30日を初回とし、以降、各月末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

(4) 運用状況の見通し

2021年3月期(第30期:2020年10月1日~2021年3月31日)及び2021年9月期(第31期:2021年4月1日~2021年9月30日)の運用状況については、下記のとお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、下記記載の「2021年3月期(2020年10月1日~2021年3月31日)及び2021年9月期(第31期:2021年4月1日~2021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	%	円	円
2021年3月期	10,463	△10.1	5,065	4.2	4,402	△12.5	4,401	△28.2	2,160	—
2021年9月期	10,766	2.9	5,006	△1.2	4,364	△0.9	4,363	△0.9	2,160	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2021年3月期) 2,065円、1口当たり予想当期純利益(2021年9月期) 2,047円

(注) 2021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202百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2021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240百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

<2021年3月期(2020年10月1日~2021年3月31日)及び2021年9月期(第31期:2021年4月1日~2021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"> ・2021年3月期:2020年10月1日~2021年3月31日(182日) ・2021年9月期:2021年4月1日~2021年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2020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218物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 【取得済み資産及び取得予定資産(以下総称して「取得予定資産等」といい、下記の②乃至⑥を「本募集による取得予定資産」、下記の⑦乃至⑫を「本募集後取得予定資産」といいます。)】 ①ソリッド馬込(2020年10月22日付で取得済み) ②スプランディッド難波元町(取得予定日:2020年12月10日) ③グランカーサ藤沢(取得予定日:2020年12月10日) ④グッドタイムリビング大阪ベイ(取得予定日:2020年12月10日) ⑤サニーライフ日吉(取得予定日:2020年12月10日) ⑥サニーライフ調布(取得予定日:2020年12月10日) ⑦(仮称)南大井プロジェクト(取得予定日:2021年3月1日) ⑧(仮称)ルジェンテ上野池之端(取得予定日:2021年4月15日) ⑨(仮称)毛利一丁目プロジェクト(取得予定日:2021年4月30日) ⑩(仮称)入谷プロジェクト(取得予定日:2021年6月1日) ⑪(仮称)永代プロジェクト(取得予定日:2021年8月3日) ⑫(仮称)中馬込プロジェクト(取得予定日:2021年9月1日) ・上記前提を踏まえると、2021年3月期末時点及び2021年9月期末時点で、運用資産はそれぞれ225物件、230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。 ・2021年3月期及び2021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。

項目	前提条件
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。 ・2021年3月期及び2021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、2021年3月期に429百万円、2021年9月期に441百万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、2021年3月期に374百万円、2021年9月期に422百万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、2021年3月期に529百万円、2021年9月期に687百万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。上記「運用資産」記載の①～⑥の取得予定資産等の公租公課の発生開始時期は2021年9月期、「運用資産」記載の⑦～⑫の取得予定資産等の公租公課の発生開始時期は2022年9月期であり、公租公課はそれぞれ28百万円、8百万円と見込んでいます。 ・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、2021年3月期に2,363百万円、2021年9月期に2,405百万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2021年3月期に670百万円、2021年9月期に650百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2021年3月期に470百万円、2021年9月期に495百万円 (2) 融資関連費用 2021年3月期に153百万円、2021年9月期に148百万円 (3) 投資口交付費 2021年3月期に39百万円、2021年9月期は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 2021年3月期に5百万円、2021年9月期に4百万円 (5) その他費用 2021年3月期に1百万円、2021年9月期に1百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人は、142,587百万円の借入金残高及び10,100百万円の投資法人債発行残高があります。返済期限が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債(3,000百万円)については、借入金で調達した資金で返済及び償還することを前提としています。 ・2021年3月期においては、本募集による取得予定資産の取得資金等に充当することを目的として、11,470百万円の銀行借入れ及び(仮称)南大井プロジェクトの取得資金等に充当することを目的として、1,200百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。2021年9月期においては、(仮称)南大井プロジェクトを除く本募集後取得予定資産5物件の取得資金に充当することを目的として、5,500百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。なお、2021年3月期の上記銀行借入れ11,470百万円のうち、500百万円については、既存借入れの返済に充当し、370百万円については、第三者割当による新投資口の発行で調達した金額を原資として返済を予定しています。 ・上記の結果、2021年3月期末時点で、借入金残高154,387百万円、投資法人債発行残高10,100百万円、2021年9月期末時点で、借入金残高162,887百万円、投資法人債発行残高7,100百万円となることを前提としています。 ・有利子負債比率は、2021年3月期末及び2021年9月期末でそれぞれ50.0%、50.8%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

項目	前提条件
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2,055,946口に、2020年11月19日開催の本投資法人の役員会で決議した新投資口の発行によって発行される新投資口の募集投資口数である75,600口を加えた2,131,546口を前提としています。 ・上記の新投資口の発行によって発行される新投資口の発行口数は、公募による新投資口の発行口数72,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数3,600口が全て発行されることを前提としています。 ・その後は2021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。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・2021年3月期の分配金については、当期純利益4,401百万円（1口当たり2,065円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額202百万円（1口当たり94円）を加算し、総額4,604百万円を分配（1口当たり分配金2,160円）することを前提としています。 ・2021年9月期の分配金については、当期純利益4,363百万円（1口当たり2,047円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額240百万円（1口当たり112円）を加算し、総額4,604百万円を分配（1口当たり分配金2,160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 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,900,838	9,660,148
信託現金及び信託預金	1,045,332	2,550,211
営業未収入金	242,587	172,770
前払費用	253,863	328,920
未収消費税等	57,190	170,369
その他	5	135
貸倒引当金	△4,565	△5,541
流動資産合計	8,495,252	12,877,015
固定資産		
有形固定資産		
建物	100,614,791	92,540,701
減価償却累計額	△23,779,791	△22,180,188
建物(純額)	76,834,999	70,360,512
構築物	483,215	459,893
減価償却累計額	△247,055	△240,916
構築物(純額)	236,159	218,977
機械及び装置	482,766	427,927
減価償却累計額	△252,356	△233,732
機械及び装置(純額)	230,410	194,194
工具、器具及び備品	829,015	828,567
減価償却累計額	△462,690	△445,372
工具、器具及び備品(純額)	366,325	383,195
土地	78,162,686	74,927,498
建設仮勘定	184,620	20,911
信託建物	40,563,688	77,410,914
減価償却累計額	△6,015,293	△6,896,219
信託建物(純額)	34,548,395	70,514,695
信託構築物	212,354	812,479
減価償却累計額	△90,466	△110,497
信託構築物(純額)	121,888	701,982
信託機械及び装置	83,495	113,588
減価償却累計額	△38,516	△40,828
信託機械及び装置(純額)	44,979	72,760
信託工具、器具及び備品	134,404	215,102
減価償却累計額	△56,536	△66,444
信託工具、器具及び備品(純額)	77,867	148,658
信託土地	26,353,530	78,319,287
信託建設仮勘定	11,595	—
有形固定資産合計	217,173,457	295,862,672
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	85	59
信託借地権	—	64,831
商標権	213	199
無形固定資産合計	546,582	611,373

(単位：千円)

	前期 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,663	23,612
長期前払費用	416,578	610,944
修繕積立金	164,806	175,287
投資その他の資産合計	592,047	809,844
固定資産合計	218,312,088	297,283,890
繰延資産		
投資法人債発行費	53,510	46,829
繰延資産合計	53,510	46,829
資産合計	226,860,852	310,207,735
負債の部		
流動負債		
営業未払金	397,698	833,985
短期借入金	2,000,000	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,163,000	19,214,000
未払金	33,658	57,669
未払費用	435,208	729,941
未払法人税等	605	605
前受金	381,587	721,672
その他	15,206	8,251
流動負債合計	19,126,963	27,066,126
固定負債		
投資法人債	10,100,000	7,100,000
長期借入金	87,624,000	120,873,000
預り敷金及び保証金	1,216,915	1,097,519
信託預り敷金及び保証金	420,519	2,831,032
資産除去債務	—	117,540
デリバティブ債務	3,362	—
その他	—	5,341
固定負債合計	99,364,797	132,024,433
負債合計	118,491,760	159,090,559
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	117,715,634
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	376,191	376,191
一時差異等調整積立金	※2 6,339,409	※2 6,272,078
任意積立金合計	6,715,600	6,648,269
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,258,739	6,133,029
剰余金合計	16,656,738	33,401,541
投資主資本合計	108,372,453	151,117,176
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,362	—
評価・換算差額等合計	△3,362	—
純資産合計	※1 108,369,091	※1 151,117,176
負債純資産合計	226,860,852	310,207,735

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,262,914	※1 10,173,929
不動産等売却益	—	※2 1,471,328
営業収益合計	8,262,914	11,645,257
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,585,365	※1 4,580,475
不動産等売却損	—	※3 637,454
資産運用報酬	556,300	716,100
役員報酬	6,000	10,500
資産保管手数料	13,486	13,508
一般事務委託手数料	41,378	45,044
会計監査人報酬	13,800	15,500
合併関連費用	—	393,709
貸倒引当金繰入額	505	2,428
貸倒損失	—	2
その他営業費用	283,456	369,759
営業費用合計	4,500,292	6,784,483
営業利益	3,762,621	4,860,774
営業外収益		
受取利息	4	8
雑収入	16,567	830,589
営業外収益合計	16,571	830,598
営業外費用		
支払利息	378,181	447,420
融資関連費用	131,233	175,404
投資口交付費	—	28,972
投資法人債発行費償却	8,877	6,680
その他	1,554	1,571
営業外費用合計	519,848	660,049
経常利益	3,259,344	5,031,323
特別利益		
負ののれん発生益	—	1,102,282
特別利益合計	—	1,102,282
税引前当期純利益	3,259,344	6,133,605
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	3,258,739	6,133,000
前期繰越利益	—	29
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,258,739	6,133,029

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	
	出資総額	剰余金					当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)		剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金						
			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	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435	
当期変動額									
配当積立金の積立			143,893		143,893	△143,893	—	—	
一時差異等調整 積立金の取崩				△124,387	△124,387	124,387	—	—	
剰余金の配当						△3,345,722	△3,345,722	△3,345,722	
当期純利益						3,258,739	3,258,739	3,258,739	
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	—	—	143,893	△124,387	19,506	△106,488	△86,982	△86,982	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	376,191	6,339,409	6,715,600	3,258,739	16,656,738	108,372,453	

	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	△12,081	△12,081	108,447,354
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			△3,345,722
当期純利益			3,258,739
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	8,719	8,719	8,719
当期変動額合計	8,719	8,719	△78,263
当期末残高	△3,362	△3,362	108,369,091

当期（自 2020年4月1日 至 2020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	91,715,714	6,682,398	376,191	6,339,409	6,715,600	3,258,739	16,656,738	108,372,453
当期変動額								
新投資口の発行	25,999,919							25,999,919
合併による増加		13,937,844					13,937,844	13,937,844
一時差異等調整 積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—
剰余金の配当						△3,326,041	△3,326,041	△3,326,041
当期純利益						6,133,000	6,133,000	6,133,000
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	25,999,919	13,937,844	—	△67,331	△67,331	2,874,289	16,744,803	42,744,723
当期末残高	117,715,634	20,620,242	376,191	6,272,078	6,648,269	6,133,029	33,401,541	151,117,176

	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	△3,362	△3,362	108,369,091
当期変動額			
新投資口の発行			25,999,919
合併による増加			13,937,844
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,326,041
当期純利益			6,133,000
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	3,362	3,362	3,362
当期変動額合計	3,362	3,362	42,748,085
当期末残高	—	—	151,117,176

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日
I 当期未処分利益		3,258,739,888 円		6,133,029,709 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	67,331,221 円	※1	67,331,221 円
III 分配金額		3,326,041,680 円		4,502,521,740 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,028 円)		(2,190 円)
IV 任意積立金				
配当積立金繰入額		－ 円		499,704,622 円
一時差異等調整積立金繰入額		－ 円		1,198,134,568 円
V 次期繰越利益		29,429 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3,258,739,888円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221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1,640,060口の整数倍の最大値となる3,326,041,680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6,133,029,709円から、配当積立金繰入額499,704,622円、一時差異等調整積立金繰入額1,198,134,568円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221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2,055,946口の整数倍の最大値となる4,502,521,740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 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020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	3,259,344	6,133,605
減価償却費	1,853,218	2,288,750
長期前払費用償却額	102,400	109,994
投資法人債発行費償却	8,877	6,680
負ののれん発生益	-	△1,102,282
受取利息	△4	△8
支払利息	378,181	447,420
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△875	976
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,629	69,817
前払費用の増減額 (△は増加)	36,006	△47,823
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△57,190	△113,179
営業未払金の増減額 (△は減少)	24,590	482,392
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△129,505	△1,264
未払金の増減額 (△は減少)	9,635	△269,462
未払費用の増減額 (△は減少)	874	278,127
前受金の増減額 (△は減少)	3,093	253,207
有形固定資産の売却による減少額	-	11,676,275
信託有形固定資産の売却による減少額	-	975,088
長期前払費用の支払額	△55,894	△331,393
その他	△5,201	△23,954
小計	5,420,922	20,832,967
利息の受取額	4	8
利息の支払額	△376,461	△442,419
法人税等の支払額	△605	△1,328
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,043,860	20,389,228
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	△2,319,707	△3,041,293
信託有形固定資産の取得による支出	△623,919	△66,321,915
信託無形固定資産の取得による支出	-	△26,392
無形固定資産の取得による支出	△115	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△65,223	△206,144
預り敷金及び保証金の受入による収入	83,986	86,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,191	△1,731,407
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	32,447	3,391,543
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,927,723	△67,848,860
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	△2,000,000	△1,700,000
短期借入れによる収入	2,000,000	-
長期借入れによる収入	6,450,000	38,349,000
長期借入金の返済による支出	△6,450,000	△9,349,000
投資口の発行による収入	-	25,999,919
分配金の支払額	△3,345,307	△3,322,752
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,345,307	49,977,167
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,229,171	2,517,534
現金及び現金同等物の期首残高	9,175,342	7,946,170
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	1,746,654
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,946,170	※1 12,210,360

(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とおりです。

建物	1～69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

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。

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本となる重要な事項

(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) 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、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 (2020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	6,733,122	6,463,797	—	△ 124,387	6,339,409	分配金に充当

(注) 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、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2020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	6,733,122	6,339,409	—	△ 67,331	6,272,078	分配金に充当

(注) 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、每期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は以下のとおりです。

	前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	7,082,953千円	9,036,757千円
共益費	488,067千円	453,126千円
駐車場収入	305,460千円	284,149千円
付帯収入	58,766千円	59,005千円
その他賃貸事業収入	327,665千円	340,890千円
計	8,262,914千円	10,173,929千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	427,325千円	446,329千円
公租公課	504,743千円	529,566千円
水道光熱費	141,177千円	122,574千円
修繕費	335,495千円	863,381千円
保険料	15,377千円	17,185千円
営業広告費等	200,956千円	184,982千円
信託報酬	10,281千円	20,331千円
減価償却費	1,853,218千円	2,288,428千円
その他賃貸事業費用	96,789千円	107,695千円
計	3,585,365千円	4,580,475千円
C. 賃貸事業損益 (A-B)	4,677,548千円	5,593,454千円

※2. 不動産等売却益の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位：千円)	
willDo越谷	
不動産売却収入	576,464
不動産売却原価	422,407
その他売却費用	6,049
不動産売却益	148,007
willDo日比野	
不動産売却収入	312,009
不動産売却原価	267,059
その他売却費用	4,132
不動産売却益	40,817
willDo新座	
不動産売却収入	586,816
不動産売却原価	541,678
その他売却費用	6,558
不動産売却益	38,579
willDo稲永	
不動産売却収入	650,796
不動産売却原価	527,371
その他売却費用	8,142
不動産売却益	115,283
willDo四日市鶴の森	
不動産売却収入	565,335
不動産売却原価	420,337
その他売却費用	7,128
不動産売却益	137,869
アプレスト桜川	
不動産売却収入	508,329
不動産売却原価	338,123
その他売却費用	5,537
不動産売却益	164,669
プロスペクト美章園	
不動産売却収入	331,152
不動産売却原価	247,554
その他売却費用	4,410
不動産売却益	79,187

(単位：千円)

入間駅前ビル	
不動産売却収入	1,734,109
不動産売却原価	1,556,009
その他売却費用	15,361
不動産売却益	162,739
シェモア桜ヶ丘	
不動産売却収入	636,037
不動産売却原価	614,311
その他売却費用	7,097
不動産売却益	14,628
茅ヶ崎ダイカンプラザ	
不動産売却収入	484,573
不動産売却原価	455,789
その他売却費用	5,735
不動産売却益	23,048
プロスペクト桂	
不動産売却収入	482,000
不動産売却原価	433,488
その他売却費用	6,289
不動産売却益	42,222
willDo北24条	
不動産売却収入	287,558
不動産売却原価	262,651
その他売却費用	4,734
不動産売却益	20,173
willDo西下台町	
不動産売却収入	595,716
不動産売却原価	457,023
その他売却費用	7,814
不動産売却益	130,878
リビングステージ東仙台	
不動産売却収入	364,620
不動産売却原価	282,610
その他売却費用	5,529
不動産売却益	76,479
リビングステージ南仙台	
不動産売却収入	223,497
不動産売却原価	145,125
その他売却費用	4,661
不動産売却益	73,710

(単位：千円)

高砂関式番館	
不動産売却収入	760,839
不動産売却原価	547,352
その他売却費用	10,453
不動産売却益	203,033

※3. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位：千円)

サイトピア	
不動産売却収入	457,728
不動産売却原価	476,323
その他売却費用	5,786
不動産売却損	24,381
エクセルシオール栄	
不動産売却収入	546,951
不動産売却原価	591,334
その他売却費用	6,584
不動産売却損	50,967
入間駅前第二ビル	
不動産売却収入	651,705
不動産売却原価	755,099
その他売却費用	9,394
不動産売却損	112,787
コリンヌ津田沼	
不動産売却収入	349,277
不動産売却原価	380,280
その他売却費用	4,668
不動産売却損	35,671
ウインベルコーラス平塚第13	
不動産売却収入	359,586
不動産売却原価	455,823
その他売却費用	5,118
不動産売却損	101,354
グランカーサ南13条	
不動産売却収入	408,387
不動産売却原価	445,956
その他売却費用	6,446
不動産売却損	44,015

(単位：千円)

グランカーサ南9条	
不動産売却収入	463,965
不動産売却原価	514,094
その他売却費用	7,485
不動産売却損	57,614
グランメゾン七福	
不動産売却収入	301,396
不動産売却原価	324,523
その他売却費用	4,582
不動産売却損	27,709
ロイヤルガーデン森林公園	
不動産売却収入	281,877
不動産売却原価	354,463
その他売却費用	5,120
不動産売却損	77,706
グリーンパーク小松島	
不動産売却収入	423,502
不動産売却原価	480,039
その他売却費用	6,661
不動産売却損	63,198
ダイアバレス泉崎	
不動産売却収入	317,903
不動産売却原価	354,531
その他売却費用	5,418
不動産売却損	42,046

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020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		1,640,060口		2,055,946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 2019年10月1日 至 2020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、2020年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020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、2020年9月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期において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、積立を行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上(11,981,346円以上)を取り崩す予定です。

(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とおりです。

	前 期		当 期	
	自	2019年10月1日	自	2020年4月1日
	至	2020年3月31日	至	2020年9月30日
現金及び預金		6,900,838千円		9,660,148千円
信託現金及び信託預金		1,045,332千円		2,550,211千円
現金及び現金同等物		7,946,170千円		12,210,360千円

※2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

当期に合併した日本ヘルスケア投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。

なお、合併による出資剰余金の増加は、13,937,844千円です。

流動資産	1,747,102千円
固定資産	24,251,000千円
資産合計	25,998,102千円

流動負債	3,400,523千円
固定負債	7,557,452千円
負債合計	10,957,975千円

新たに計上した重要な資産除去債務の額
 重要な資産除去債務の額 117,540千円

(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 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020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(億円)	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2)	科目	期末残高(千円)
主要投資主	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473	(注1)	15.73	主要投資主	貸貸事業収入等	14,261	営業未収入金	-
									前受金	2,530
									預り敷金及び保証金	2,370
									信託預り敷金及び保証金	607

(注1) 事業の内容又は職業は、金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配です。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

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 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020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	大和証券株式会社	東京都千代田区	(注2)	(注3)	0.02	金利スワップ取引の相手方	金利スワップ取引による支払額	2,061	未払費用	130
							投資口事務受託者	投資口募集事務手数料	1,000	-
主要投資主の子会社	グッドタイムリビング株式会社	東京都千代田区	50,000	有料老人ホーム等の運営等	0.49	ヘルスケア施設貸借人兼オペレーター	貸貸事業収入等	1,186,393	前受金	200,116
									信託預り敷金及び保証金	1,196,935
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア2	東京都港区	300	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4)(注5)	2,970,500	-	-
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア3	東京都港区	300	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4)(注5)	8,150,000	-	-

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	合同会社D Aヘルスケ ア4	東京都 港区	300	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4) (注5)	3,569,307	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社D Aヘルスケ ア5	東京都 港区	300	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4) (注5)	3,380,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社D Aヘルスケ ア6	東京都 港区	300	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4) (注5)	2,271,195	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社D Aヘルスケ ア7	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4) (注5)	1,202,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社G TLヘルス ケア	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4) (注5)	41,117,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートワン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,153,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートツー	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,504,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートスリー	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	563,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートフォー	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	837,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートファイブ	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,014,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートシックス	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	580,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートセブン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,160,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートエイト	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	480,000	—	—

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	合同会社ロ ッキューゲ ートナイン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,189,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ロ ッキューゲ ートテン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	316,000	—	—
主要投資 主の子会 社	のぞみファ イナンス& コンサルテ ィング株式 会社	東京都 中央区	100,000	投資 運用業	—	不動産信 託受益権 の買主	不動産信託 受益権の 売却 (注4) (注6)	1,342,000	—	—
主要投資 主の子会 社	合同会社ネ モフィラ	東京都 中央区	3,000	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	3,468,000	—	—

(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) 資本金は1,000億円です。

(注3) 事業の内容又は職業は、有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業です。

(注4) 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定である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。

(注5) 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。

(注6) 上記記載の不動産の売却及び不動産信託受益権の売却の取引金額には売却諸経費、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おりません。

(注7) 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。

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。

(企業結合に関する注記)

前期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称: 日本ヘルスケア投資法人(以下、「NHI」といいます。)

事業の内容: 不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人は、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NHIにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の高蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考え、2019年11月19日付で合併契約を締結し、2020年4月1日付でその効力が発生しました。

(3) 企業結合日(合併効力発生日)

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

大和証券リビング投資法人

(2020年4月1日付で「日本賃貸住宅投資法人」から変更しました。)

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2020年4月1日から2020年9月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価

13,937,844千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

NHIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口2.05口を割当交付しました。

(2) 算定方法

本投資法人はEYトランザクション・アドバイザー・サービス株式会社(現EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社)を、NHIはデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社をファイナンシャルアドバイザー(以下、「FA」といいます。)に任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

152,995口

5. 取得に直接要した主要な費用の内容と金額

FA報酬 90,000千円

合併報酬 242,410千円

6. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,747,102千円
固定資産	24,251,000千円
資産合計	25,998,102千円
流動負債	900,523千円
固定負債	10,057,452千円
負債合計	10,957,975千円

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれんの金額：1,102,282千円

発生原因：企業結合時におけるNH Iの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

会計処理：当期において特別利益に一括計上しています。

7. 企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

(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とおりです。

(単位：千円)

		前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020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	216,604,903
		期中増減額 (注3) (注4)	918,707
		期末残高	217,523,610
	期末時価 (注5)	278,097,000	358,002,000

(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 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」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及び減損損失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1物件の取得(1,612,544千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費によるものです。

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、日本ヘルスケア投資法人との合併に伴う信託受益権23物件の承継(24,242,870千円)、信託受益権27物件及びイリーゼ狛江・別邸(準共有持分)の追加取得(66,236,247千円)及び不動産等2物件の取得(2,561,316千円)によるものであり、主な減少は、不動産24物件及び信託受益権3物件の売却(12,651,364千円)、減価償却費(2,288,443千円)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」に記載のとおりです。

(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 2019年10月1日 至 2020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 2020年4月1日 至 2020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
グッドタイムリビング株式会社	1,186,393	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	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日
1口当たり純資産額		66,076円		73,502円
1口当たり当期純利益		1,986円		2,983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とおりです。

	前 期		当 期	
	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日
当期純利益 (千円)		3,258,739		6,133,000
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		3,258,739		6,133,000
期中平均投資口数 (口)		1,640,060		2,055,946

(重要な後発事象に関する注記)

A. 資産の取得

本投資法人は、2020年10月22日付で以下の資産を取得しました。

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
ソリッド馬込(注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 大田区	602,000	619,000	2020年 10月22日	(注4)

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2020年12月1日付で、物件名称を「グランカーサ馬込Ⅰ」に変更予定です。

(注4) 取得先は、株式会社LIXILリアルティです。

本投資法人は、2020年10月21日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得予定日	取得先
(仮称)南大井プロジェクト(注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 品川区	1,119,766	1,200,000	2021年 3月1日	(注9)
(仮称)ルジェンテ上野池之端(注4)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,420,000	1,470,000	2021年 4月15日	(注10)
(仮称)毛利一丁目プロジェクト(注5)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	1,140,000	1,190,000	2021年 4月30日	(注11)
(仮称)入谷プロジェクト(注6)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,225,893	1,260,000	2021年 6月1日	(注12)
(仮称)永代プロジェクト(注7)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	780,000	833,000	2021年 8月3日	(注13)
(仮称)中馬込プロジェクト(注8)	不動産	賃貸住宅	東京都 大田区	700,000	730,000	2021年 9月1日	(注14)
合計	—	—	—	6,385,660	6,683,000	—	—

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ大森海岸」とする予定です。

(注4) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野池之端」とする予定です。

(注5) 2021年3月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ住吉」とする予定です。

(注6) 2021年2月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野入谷」とする予定です。

(注7) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ門前仲町」とする予定です。

(注8) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ馬込Ⅱ」とする予定です。

(注9) 取得先は、株式会社藤和ハウスです。

(注10) 取得先は、東急リパブル株式会社です。

(注11) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注12) 取得予定資産の取得先は国内法人ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注13) 取得先は、土地・建物それぞれの持分5分の3については株式会社M&Hアセットマネジメント、土地・建物それぞれの持分5分の2については株式会社ソクラテスです。

(注14) 取得先は、株式会社M&Hアセットマネジメントです。

本投資法人は、2020年11月19日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得予定日	取得先
スプラディッド難波元町(注3)	信託 受益権	賃貸住宅	大阪府 大阪市	5,820,000	6,120,000	2020年 12月10日	(注4)
グランカーサ藤沢	信託 受益権	賃貸住宅	神奈川県 藤沢市	1,000,000	1,050,000	2020年 12月10日	(注4)
グッドタイムリビング 大阪ベイ	信託 受益権	ヘルスケア 施設	大阪府 大阪市	4,700,000	4,820,000	2020年 12月10日	(注5)
サニーライフ日吉	信託 受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 川崎市	2,060,000	2,190,000	2020年 12月10日	(注6)
サニーライフ調布	信託 受益権	ヘルスケア 施設	東京都 調布市	1,920,000	2,150,000	2020年 12月10日	(注7)
合計	—	—	—	15,500,000	16,330,000	—	—

(注1) 当該信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2021年1月に、物件名称を「グランカーサ難波元町」に変更予定です。

(注4) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル1です。

(注5) 取得先は、合同会社GTLヘルスケア2です。

(注6) 取得先は、大和証券ファンリティアーズ株式会社です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

B. 新投資口の発行の決議

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しました。

(a) 公募による新投資口発行(一般募集)

募集投資口数 72,000口

(b) 第三者割当による新投資口の発行(注)

募集投資口数 3,600口

割当先 大和証券株式会社

(c) 投資口の売出し

売出投資口数 3,600口

売出人 大和証券株式会社

(d) 資金使途

2020年11月19日付で契約した資産の取得資金等に充当します。

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

C. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結しました。資金使途は、2020年9月30日付で取得したグランカーサ日本橋浜町（旧名称レオーネ日本橋浜町）、上記「A. 資産の取得」に記載のソリッド馬込、スブランディッド難波元町、グランカーサ藤沢、グッドタイム リビング 大阪ベイ、サニーライフ日吉、サニーライフ調布の取得資金（なお、グランカーサ日本橋浜町及びソリッド馬込については一時的に自己資金で取得済）です。

借入金の概要

<タームローンKK号 第一ローン>

借入先	みずほ信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3575%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2025年11月28日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンKK号 第二ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	4,800,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2028年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2028年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

＜個別ローン＞

借入先	株式会社山口銀行
借入金額	1,500,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2030年11月29日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

＜個別ローン＞

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2024年11月29日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

＜個別ローン＞

借入先	第一生命保険株式会社
借入金額	300,000千円
利率	0.5700%（固定金利）
借入予定日	2020年11月30日
返済期日	2027年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	370,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3000%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2021年11月30日
利払日	2020年12月30日を初回とし、以降、各末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、資金の借入に係る契約を、以下のとおり締結しました。資金使途は、既存借入れの期限前弁済資金に充当し、2020年11月30日付で返済を予定しています。

借入金金の概要

<個別ローン>

借入先	株式会社関西みらい銀行
借入金額	500,000千円
利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.5825%
借入予定日	2020年11月30日
返済期日	2030年11月29日
利払日	2021年2月26日を初回とし、以降、各年の2月、5月、8月及び11月の各末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

期限前弁済を行う借入金の内容

<個別ローン>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3000%
借入予定日	2020年10月30日
返済期日	2021年3月31日
利払日	2020年11月30日を初回とし、以降、各月末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

(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、次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年4月1日	合併	152,995	1,793,055	—	91,715,714,751	(注1)
2020年4月1日	第三者割当増資	262,891	2,055,946	25,999,919,900	117,715,634,651	(注2)

(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口当たり発行価格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。

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とおりです。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	第29期(2020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	73,831	23.8
		3大都市圏(注1)	54,004	17.4
		政令指定都市等(注1)	18,794	6.1
	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		146,630	47.3	
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	17,074	5.5
		3大都市圏(注1)	28,550	9.2
		政令指定都市等(注1)	14,215	4.6
	ヘルスケア施設	三大都市圏(注2)	79,884	25.8
		中核都市部(注2)	10,096	3.3
		その他(注2)	—	—
小計		149,822	48.3	
預金その他の資産			13,754	4.4
資産総額計			310,207	100.0

	第29期(2020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)	159,090	51.3
純資産総額(注5)	151,117	48.7
資産総額	310,207	100.0

(注1)「地域」欄に記載されている「3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、次のとおりであります。

(イ) 投資資産の概要及び価格と投資比率

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.7	4,612	6,780
		ターキーズ田園調布第2	281	0.1	266	343
		ジョイ尾山台	624	0.2	692	674
		willDo大塚	725	0.2	721	758
		東信松涛マンション	912	0.3	961	1,040
		ハーモニー上北沢	400	0.1	398	385
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	631	820
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.3	806	997
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	635	840
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	189	333
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	997	1,390
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	662	803
		カレッジスクエア木場	639	0.2	554	775
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	453	570
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	298	376
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,025	1,340
		プロスペクト日本橋本町	808	0.3	760	1,210
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.5	1,470	1,930
		六本木ライズハウス	912	0.3	869	1,270
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.6	4,478	6,500
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,036	1,590
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.5	1,414	2,270
		プロスペクト東雲橋	3,040	1.0	2,776	4,340
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.4	998	1,470
		プロスペクト荻窪	701	0.2	633	937
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.3	829	1,110
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.5	1,413	2,100
		ガーラブレイス新宿御苑	2,170	0.7	2,146	3,230
		ジョイスコート	3,010	1.0	2,960	4,230
		アクトフォルム浅草	1,216	0.4	1,161	2,010
		グランカーサ六本木	1,480	0.5	758	999
		グランカーサ南青山	3,750	1.2	2,293	2,250
		ストーリーア神宮前	3,160	1.0	3,189	2,700
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.8	2,528	3,780
		リエトコート四谷	1,716	0.6	1,740	2,350
		リエトコート元赤坂	1,095	0.4	1,111	1,580
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.7	2,072	2,430
		グランカーサ三ノ輪	850	0.3	867	955
		グランカーサ本駒込	1,500	0.5	1,609	1,590
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	1,006	1,030
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	622	730
		ドリームハイツ	358	0.1	379	503
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	562	728
		王子ハイツ	347	0.1	344	486
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	341	491
		willDo等々力	1,764	0.6	1,766	1,860
		MGA金町	484	0.2	485	452
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	695	759
		ロフティ平井	324	0.1	309	371
		コロネード春日	3,115	1.0	3,235	2,720
THEパームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.4	1,269	1,590		
サンテラス代々木上原	1,180	0.4	1,207	1,650		
プロスペクト日本橋小網町	840	0.3	763	1,290		
パークテラス恵比寿	2,060	0.7	2,007	3,150		
プロスペクト道玄坂	1,590	0.5	1,566	2,370		
プロスペクト・グララーサ広尾	3,560	1.2	3,217	5,000		

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	プロスペクト初台	518	0.2	491	702
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.4	1,056	1,490
		プロスペクト町屋	484	0.2	400	635
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.9	2,461	3,700
		プロスペクト森下	1,260	0.4	1,138	1,720
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.4	996	1,790
		BELNOS34	1,700	0.6	1,787	2,820
		SKレジデンス	805	0.3	778	1,160
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	943	1,440
		グラーナ上野	1,100	0.4	1,063	1,680
		リエトコート浅草橋	1,615	0.5	1,602	2,290
		グランカーサ新小岩	1,510	0.5	1,546	1,620
		グランカーサ両国老番館	1,420	0.5	1,470	1,460
		グランカーサ両国貳番館	770	0.3	806	813
	グランカーサ文京千石	1,480	0.5	1,547	1,510	
	willDo横浜南	233	0.1	193	288	
	willDo金山正木	490	0.2	399	618	
	willDo市岡	722	0.2	617	707	
	willDo海老江	350	0.1	317	356	
	willDo今福西	413	0.1	346	416	
	VISTAシュブリーム	563	0.2	491	505	
	willDo千代田	633	0.2	513	654	
	willDo太閤通	1,120	0.4	917	1,350	
	willDo金山	370	0.1	306	436	
	willDo金山沢下	375	0.1	307	452	
	willDo塚本	730	0.2	642	862	
	willDo谷町	1,040	0.3	952	985	
	willDo難波wII	486	0.2	419	473	
	willDo難波wI	690	0.2	575	678	
	willDo勝川	503	0.2	404	704	
	ステージア黄金	600	0.2	495	600	
	willDo浜崎通	2,280	0.8	1,968	2,360	
	willDo南森町	493	0.2	461	525	
	willDo南浦和	396	0.1	353	456	
	willDo松屋町	810	0.3	723	947	
	willDo東別院	703	0.2	577	762	
	willDo新大阪	861	0.3	762	1,050	
	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	421	625	
	willDo松原	549	0.2	458	595	
	willDo三宮イースト	731	0.2	594	798	
	willDo九条	537	0.2	506	599	
	willDo代官町	655	0.2	550	649	
	willDo高畑	494	0.2	404	531	
	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	928	1,340	
	フレグランス川崎	548	0.2	472	720	
	プロスペクト中央林間	524	0.2	431	701	
	プロスペクト中之島	734	0.2	678	953	
	プロスペクト豊中服部	366	0.1	303	416	
	プロスペクト下鴨	281	0.1	249	310	
	プロスペクト河原町五条	583	0.2	511	706	
	グランシス江坂	1,260	0.4	1,216	1,760	
	セレニテ甲子園	2,550	0.8	2,375	2,990	
プレジオ都島	1,610	0.5	1,571	1,830		
セレニテ新大阪貳番館	3,510	1.2	3,512	3,910		
グランカーサ梅田北	2,050	0.7	2,035	2,350		
セレニテ本町グランデ	4,286	1.4	4,135	5,700		
グランシス天満橋	4,050	1.3	4,087	4,840		
デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,067	1,200		
さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.6	1,909	2,320		
さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	1,025	1,250		
さくらHills名駅NORTH	750	0.2	756	927		
ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.5	1,432	1,770		
	3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	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	0.7	2,183	2,510
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,076	1,210
		セレニテタ陽丘EST	811	0.3	827	936
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.4	1,191	1,250
		グランカーサ浦安	886	0.3	950	924
		グランカーサ千代田	959	0.3	1,004	964
		セレーノ大宮	1,554	0.5	1,654	2,000
		すずらん館	441	0.1	390	625
		ボヌール常盤	752	0.2	725	805
		リーベスト西千葉	2,152	0.7	1,912	2,630
		willDo伝馬町	627	0.2	542	813
		willDo西明石	635	0.2	562	876
		リーベスト東中山	1,371	0.5	1,189	1,750
		ステラートシティ桜山	735	0.2	625	850
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.6	1,610	2,110
		willDo黒川	677	0.2	530	670
		デイム橋本	748	0.2	726	1,100
		プロスペクト川崎	1,520	0.5	1,326	2,430
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	697	1,010
		グランカーサ代官町	1,082	0.4	1,150	1,630
		グランカーサ御器所	932	0.3	962	1,540
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	416	515
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.8	5,105	7,380
		リエトコート丸の内	3,756	1.2	3,590	5,300
	グランカーサ上前津	2,050	0.7	1,926	2,750	
	さくらHills富士見	2,750	0.9	2,703	3,340	
	グランカーサ北浦和	2,490	0.8	2,585	2,590	
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.4	995	1,320
		willDo中洲	2,460	0.8	2,266	2,710
		willDo上杉3丁目	506	0.2	444	569
		willDo岡山駅西口	1,220	0.4	960	1,390
		willDo岡山大供	1,040	0.3	905	1,260
		スカイヒルズN15	712	0.2	750	1,020
		スカイヒルズ栄町	832	0.3	860	988
		ドーミー千歳	476	0.2	480	544
		スカイヒルズ高台I	448	0.1	437	536
		ウエストパーク支倉	1,240	0.4	1,137	1,960
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.4	1,076	1,440
		ルネッサンス21博多	1,500	0.5	1,492	1,860
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.4	1,122	1,340
		グランパーク天神	4,698	1.5	4,660	6,210
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.9	2,713	2,940
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.7	2,089	2,210
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,171	1,080
		グランカーサ南11条	830	0.3	865	904
		willDo高砂	364	0.1	346	400
		パレドール円山	559	0.2	587	1,100
グランカーサ裏参道		1,510	0.5	1,583	1,900	
グランカーサ北3条		1,265	0.4	1,307	1,580	
知事公館前タワーレジデンス		4,530	1.5	4,752	4,990	
賃貸住宅小計(計168物件)			216,828	71.4	206,382	267,798
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	1.0	3,007	3,030
		SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.6	1,764	1,780
		ヴェルジェ枚方	1,560	0.5	1,546	1,560
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.4	1,120	1,130
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.7	1,979	2,010
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.6	1,693	1,710
		ラ・ナシカあらこがわ	1,400	0.5	1,386	1,400
		みんなの家・中央区円阿弥	860	0.3	850	825
		みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	775	0.3	774	746
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	732	736
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4	1,361	1,330

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	三大都市圏	A I P勝どき駅前ビル	8,150	2.7	8,470	8,340
		プレザンラン南雪谷	3,380	1.1	3,500	3,380
		あいらの杜 東大船	2,271	0.7	2,385	2,550
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.7	2,158	2,260
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.5	1,566	1,600
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.4	1,267	1,290
		そんぼの家 豊中南曽根	825	0.3	871	839
		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	3.7	11,660	11,700
		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	1.5	4,812	4,720
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.3	4,243	4,090
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.9	2,953	2,860
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.7	2,302	2,210
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.7	2,229	2,180
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.6	1,953	2,310
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.6	1,924	2,280
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.5	1,646	1,670
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.5	1,481	1,510
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.5	1,464	1,390
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4	1,416	1,560
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,056	1,030
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	974	933
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.3	895	839
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	704	670
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	643	620
		グッドタイム リビング 流山貳番館	563	0.2	736	688
	グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	349	408	
	中核都市部	SOMPOケア ラヴィーレ広島島光が丘	1,210	0.4	1,204	1,210
		さわやか海響館	899	0.3	885	899
		さわやか鳴水館	813	0.3	802	813
		ニチイケアセンター福島大森	337	0.1	333	337
		さわやか日の出館	896	0.3	888	895
		さわやか大島参番館	349	0.1	344	349
		さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1	302	306
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,329	1,320
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.3	781	744
		アルファリビング岡山後楽園	661	0.2	650	654
		アルファリビング高松駅前	642	0.2	635	633
		アルファリビング高松百間町	628	0.2	621	610
		アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.4	1,315	1,250
	ヘルスケア施設小計 (計50物件)		86,901	28.6	89,958	90,204
合計 (計218物件)		303,729	100.0	296,452	358,002	

(注1) 取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 「期末算定価額」は、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、「グランカーサ日本橋浜町」の価格時点は、2020年9月1日です。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2020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とおりです。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
デイト橋本 (神奈川県相模原市)	外壁改修等 共用部設備更新	自 2020年10月 至 2021年3月	126	2	2
willDo太閤通 (愛知県名古屋市)	外壁改修等	自 2020年10月 至 2021年3月	96	15	17
アルファタワー札幌南4条 (北海道札幌市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2020年10月 至 2021年3月	86	1	1
グランカーサ代官町 (愛知県名古屋市)	共用部設備更新	自 2020年10月 至 2021年3月	18	—	—
スーパー・コートJR奈良駅前 (奈良県奈良市)	共用部設備更新	自 2020年10月 至 2021年3月	15	—	—

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第29期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次のとおりです。第29期中の資本的支出は、806,643千円であり、当期費用に区分された修繕費863,381千円と合わせ、1,670,024千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	支払金額(千円)
グランシス天満橋 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2020年4月 至 2020年9月	106,119
グランシス江坂 (大阪府吹田市)	外壁改修等	自 2020年4月 至 2020年9月	61,947
willDo松屋町 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2020年4月 至 2020年9月	54,659
グランカーサ梅田北 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2020年4月 至 2020年9月	47,756
willDo新大阪 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2020年4月 至 2020年9月	43,497
その他不動産等	室内改装工事等	自 2020年4月 至 2020年9月	492,662
合計			806,643