

2023年9月期 決算短信(REIT)

2023年11月22日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年12月20日 分配金支払開始予定日 2023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. 2023年9月期の運用、資産の状況 (2023年4月1日～2023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	%
2023年9月期	12,769	7.3	6,236	11.9	5,523	14.4	5,523	14.4
2023年3月期	11,898	4.0	5,571	4.3	4,829	3.8	4,828	3.8

	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	%	%	%
2023年9月期	2,442	3.2	1.5	43.3
2023年3月期	2,136	2.9	1.3	40.6

(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	%	%
2023年9月期	2,231	5,044	—	—	91.3	2.9
2023年3月期	2,200	4,973	—	—	103.0	2.9

(注1) 2023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145百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注2) 2023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558百万円を差し引き、一時差異等調整積立金79百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注3) 2023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
2023年9月期	367,532	171,996	46.8	76,074
2023年3月期	366,565	171,436	46.8	75,826

(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
2023年9月期	16,940	△4,052	△4,973	21,858
2023年3月期	7,629	△19,263	7,813	13,944

2. 2024年3月期の運用状況の予想（2023年10月1日～2024年3月31日）及び2024年9月期の運用状況の予想（2024年4月1日～2024年9月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年3月期	13,078	2.4	6,574	5.4	5,772	4.5	5,772	4.5	2,300	—
2024年9月期	12,454	△4.8	5,874	△10.6	5,019	△13.1	5,018	△13.1	2,300	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2024年3月期) 2,398円、1口当たり予想当期純利益(2024年9月期) 2,085円

(注) 2024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79百万円を加算しており、また、315百万円の配当積立金の計上を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。2024年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額517百万円を加算しており、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

2023年9月期	2,260,890口	2023年3月期	2,260,890口
2023年9月期	0口	2023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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、10ページ「1. 運用状況(4) 運用状況の見通し」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
(3) 決算後に生じた重要な事実	7
(4) 運用状況の見通し	10
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	38

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に「住宅特化型REIT」として上場（銘柄コード8986）しました。本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人を吸収合併し、当該合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。さらに、2020年4月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）を吸収合併消滅法人として吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ変更し、ヘルスケア施設をポートフォリオに加え、「ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するREIT」として運用しています。

2023年9月末時点の運用資産は、238物件、取得価格総額357,789百万円、総賃貸可能面積737,764.88㎡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、経済活動の正常化が一段と進んだことで、経済の安定性が増しています。2023年4 - 6月期の実質GDP成長率は前期比年率+4.8%と3四半期連続のプラス成長となり、2023年春闘の賃上げ率は30年ぶりの高い水準を記録しました。一方、2023年7月の金融政策決定会合において、日銀は長短金利操作（YCC）の運用を柔軟化することを決定したことによる、インフレ率の上振れ、長期金利の上昇に留意が必要です。

このような中、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、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、日本国内では未だ低金利環境も継続しているため、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、物件の取得環境が一層厳しくなる中、以下の賃貸住宅3物件（取得価格3,128百万円）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、ポートフォリオの質の向上を目的として、築古や小規模の13物件（譲渡価格9,542百万円）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1)
グランカーサ錦糸町(注2)	賃貸住宅	2023年4月3日	850,000
グランカーサ渡辺通(注3)		2023年7月3日	668,346
グランカーサ南6条(注4)		2023年9月29日	1,610,000
合計			3,128,346

(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) 2023年5月1日付で「スブランディッド錦糸町Ⅰ」は「グランカーサ錦糸町」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注3) 2023年7月3日付で「パルティール渡辺通」は「グランカーサ渡辺通」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注4) 2023年11月1日付で「アルファスクエア南6条」は「グランカーサ南6条」に物件名称を変更しました。以下同じです。

<譲渡資産>

NO	物件名称	用途	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注1)
1	パレドール円山	賃貸住宅	2023年9月29日	1,150,000
2	スカイヒルズ栄町4			
3	ドリーミー千歳			
4	ターキーズ田園調布第2			
5	MGA金町			
6	グランカーサ御器所			
7	ヴェルジェ枚方	ヘルスケア施設	2023年9月27日	8,392,000 (注2)
8	みんなの家・中央区円阿弥			
9	夢眠おおみやきた			
10	そんぼの家 豊中南曽根			
11	ニチイケアセンター福島大森			
12	さわやか大島参番館			
13	さわやかリバーサイド栗の木			
合計				9,542,000

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

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

b. オペレーション全般の継続強化

i. 賃貸住宅の運用戦略

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力しましたが、新規物件取得及び保有物件売却の影響により、期中平均稼働率は97.8%（前期は98.6%）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1,301件のうち935件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が71.9%、賃料ベースの上昇が+2.5%（前期は+1.9%）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。当期は新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行しましたが、引き続き感染症のクラスター発生の影響を注視しつつ、施設への訪問やWeb会議システムを利用した面談を施設管理者や本社担当者と実施し、ヒアリング等を行っています。当期末時点での新型コロナウイルスを含む感染症による業績への影響はありません。また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99.8%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。

- ・ 2023年6月30日に返済期を迎えた長期借入金総額8,000百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。
- ・ 2023年9月29日に返済期を迎えた長期借入金総額800百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。

上記の結果、借入期間の長期化を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。また、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は51.2%、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89.9%、金利固定化比率は69.2%となりました。

d. サステナビリティに関する取組み

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

環境への取組みとしては、環境負荷低減に向けた省エネ性能の高いLED等の設置導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水等の限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。また、本書の提出日現在における本投資法人が保有する環境認証(注1)取得物件は計23物件、認証取得比率は18.21%(ポートフォリオ全体における延床面積ベース)となっています。

社会への取組みとしては、保有不動産に関係する社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展の貢献に努めています。国内の優良なヘルスケア施設の更なる供給促進を図るため、2021年5月付で策定したソーシャルファイナンス・フレームワークに基づき、本書の提出日現在、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。

本投資法人は、2018年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2023年GRESBリアルエステイト評価では、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を2年連続で取得しました。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2スター」を2年連続で取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2023年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を2年連続で取得しました。

本資産運用会社は、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」(注2)提言への賛同を表明しました。また、2022年1月に、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しています。

TCFD提言で情報開示が推奨されている4つの項目(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)に基づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の定性的なシナリオ分析を行い、2023年3月から本投資法人のホームページ上で開示しています。

(注1) 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。

(注2) 「TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。

(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12,769百万円、営業利益6,236百万円、経常利益5,523百万円、当期純利益は5,523百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、当期純利益5,523百万円から不動産等売却益の一部について配当積立金(558百万円)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、5,044百万円となり、投資口1口当たり2,231円(前期比31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いうえで、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。新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行し行動制限は緩和されていますが、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。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

最近の有価証券届出書（2023年10月2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新投資口の発行

本投資法人は、2023年10月2日及び2023年10月5日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行は、2023年10月12日、第三者割当による新投資口発行は、2023年11月8日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、本書の日付現在の出資総額は152,719,492,475円、発行済投資口の総口数は2,406,890口となっています。

(イ) 公募による新投資口発行

発行新投資口数	: 139,047口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり101,595円
発行価格（募集価格）の総額	: 14,126,479,965円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり98,312円
発行価額（払込金額）の総額	: 13,669,988,664円
払込期日	: 2023年10月12日

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 6,953口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり98,312円
発行価額(払込金額)の総額	: 683,563,336円
払込期日	: 2023年11月8日
割当先	: 大和証券株式会社

(ハ) 資金使途

下記「②資産の取得」に記載の資産の取得資金の一部に充当します。

②資産の取得

本投資法人は、2023年10月2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
エルプレイス江坂Ⅱ	信託受益権	賃貸住宅	大阪府 吹田市	2,820,000	2,870,000	2023年 10月3日	(注3)
グランカーサ板橋本町	不動産	賃貸住宅	東京都 板橋区	1,230,000	1,310,000	2023年 10月3日	(注4)
グランカーサ上野	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	970,000	987,000	2023年 10月3日	(注4)
ライブラリ練馬谷原	信託受益権	ヘルスケア 施設	東京都 練馬区	3,146,000	3,210,000	2023年 10月3日	(注5)
ライブラリ志村坂上	信託受益権	ヘルスケア 施設	東京都 板橋区	2,630,000	2,770,000	2023年 10月3日	(注4)
サニーライフ鎌倉玉縄	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 鎌倉市	1,750,000	1,790,000	2023年 10月3日	(注6)
グランカーサ大島	信託受益権	賃貸住宅	東京都 江東区	2,819,600	2,910,000	2023年 10月13日	(注4)
グランカーサ江戸川橋	信託受益権	賃貸住宅	東京都 文京区	2,280,000	2,380,000	2023年 10月13日	(注4)
グランカーサ溝の口	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県 川崎市	2,241,000	2,260,000	2023年 10月13日	(注4)
合計	—	—	—	19,886,600	20,487,000	—	—

(注1) 当該資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買代金の金額)を記載しています。

(注2) グランカーサ溝の口を除く8物件の鑑定評価額は2023年8月1日時点の価格です。また、グランカーサ溝の口の鑑定評価額は2023年8月8日時点の価格です。

(注3) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル7です。

(注4) 取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。

(注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア9です。

(注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア10です。

なお、本投資法人は、2023年10月2日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しており、以下のとおり取得予定です。

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 予定日	取得先
プレジオ難波	信託受益権	賃貸住宅	大阪府 大阪市	4,280,000	4,360,000	2023年 12月1日	(注3)
グランカーサ三ノ輪Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,340,000	1,350,000	2023年 12月1日	(注3)
セレニテ本町東リアン	信託受益権	賃貸住宅	大阪府 大阪市	3,670,000	3,780,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ四谷	信託受益権	賃貸住宅	東京都 新宿区	3,500,000	3,710,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ三ノ輪Ⅲ	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	957,000	974,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ両国ヴェルデ	信託受益権	賃貸住宅	東京都 墨田区	2,215,000	2,270,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ日暮里	不動産	賃貸住宅	東京都 荒川区	1,640,000	1,720,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ三ノ輪Ⅳ	信託受益権	賃貸住宅	東京都 荒川区	1,970,000	2,120,000	2024年 3月1日	(注3)
グランカーサ京都駅前	信託受益権	賃貸住宅	京都府 京都市	1,510,000	1,590,000	2024年 3月1日	(注3)
グランカーサ王子Ⅱ	信託受益権	賃貸住宅	東京都 北区	4,340,000	4,620,000	2024年 3月1日	(注3)
合計	—	—	—	25,422,000	26,494,000	—	—

(注1) 当該資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買代金の金額)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額は2023年8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。

③資産の譲渡

本投資法人は、2023年9月11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3)	譲渡日	譲渡先
スカイヒルズ高台Ⅰ	不動産	賃貸住宅	北海道 千歳市	6,826,000 (注2)	513,000	2023年 10月2日	(注4)
コロネード春日	不動産	賃貸住宅	東京都 文京区		2,860,000	2023年 10月2日	(注4)
アルファリビング岡山 後楽園	信託受益権	ヘルスケア 施設	岡山県 岡山市		655,000	2023年 10月2日	(注4)
グランカーサ代官町	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市		1,710,000	2023年 10月31日	(注4)
合計	—	—	—	6,826,000	5,738,000	—	—

(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。

(注3) 鑑定評価額は2023年3月31日時点の価格です。

(注4) 譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、非開示としています。

(4) 運用状況の見通し

2024年3月期（第36期：2023年10月1日～2024年3月31日）及び2024年9月期（第37期：2024年4月1日～2024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、下記記載の「2024年3月期（第36期：2023年10月1日～2024年3月31日）及び2024年9月期（第37期：2024年4月1日～2024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
2024年3月期	13,078	2.4	6,574	5.4	5,772	4.5	5,772	4.5	2,300	—
2024年9月期	12,454	△4.8	5,874	△10.6	5,019	△13.1	5,018	△13.1	2,300	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年3月期）2,398円、1口当たり予想当期純利益（2024年9月期）2,085円

（注）2024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79百万円を加算しており、また、315百万円の配当積立金の計上を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。2024年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額517百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。

<2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024年3月31日)及び2024年9月期(第37期:2024年4月1日~2024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"> ・2024年3月期:2023年10月1日~2024年3月31日(183日) ・2024年9月期:2024年4月1日~2024年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2023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238物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 【取得資産】 取得日:2023年10月3日 ① エルブレイス江坂Ⅱ ② グランカーサ板橋本町 ③ グランカーサ上野 ④ ライブラリ練馬谷原 ⑤ ライブラリ志村坂上 ⑥ サニーライフ鎌倉玉縄 取得日:2023年10月13日 ⑦ グランカーサ大島 ⑧ グランカーサ江戸川橋 ⑨ グランカーサ溝の口 取得予定日:2023年12月1日 ⑩ プレジオ難波 ⑪ グランカーサ三ノ輪Ⅱ 取得予定日:2024年2月1日 ⑫ セレニテ本町東リアン ⑬ グランカーサ四谷 ⑭ グランカーサ三ノ輪Ⅲ ⑮ グランカーサ両国ヴェルデ ⑯ グランカーサ日暮里 取得予定日:2024年3月1日 ⑰ グランカーサ三ノ輪Ⅳ ⑱ グランカーサ京都駅前 ⑲ グランカーサ王子Ⅱ 【譲渡資産】 譲渡日:2023年10月2日 ① スカイヒルズ高台Ⅰ ② コロネード春日 ③ アルファリビング岡山後楽園 譲渡日:2023年10月31日 ④ グランカーサ代官町 ・上記前提を踏まえると、2024年3月期末時点及び2024年9月期末時点で、運用資産は253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。

項目	前提条件
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。 ・2024年3月期は、不動産等売却益を1,149百万円計上することを見込んでいます。2024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。 ・2024年3月期及び2024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、2024年3月期に491百万円、2024年9月期に515百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、2024年3月期に375百万円、2024年9月期に403百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課について、2024年3月期に733百万円、2024年9月期に782百万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」記載の取得資産のうち①～⑩について、公租公課の発生開始時期は2024年9月期であり、公租公課は41百万円と見込んでいます。また、上記「運用資産」記載の取得資産のうち⑪～⑲について、公租公課の発生開始時期は2025年9月期であり、公租公課は28百万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、2024年3月期に2,640百万円、2024年9月期に2,696百万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2024年3月期に817百万円、2024年9月期に858百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2024年3月期に593百万円、2024年9月期に662百万円 (2) 融資関連費用 2024年3月期に174百万円、2024年9月期に179百万円 (3) 投資口交付費 2024年3月期に33百万円、2024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 2024年3月期に12百万円、2024年9月期に12百万円 (5) その他費用 2024年3月期に3百万円、2024年9月期に3百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、166,037百万円の借入金残高及び22,100百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2024年3月期においては、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、17,100百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。 ・2024年3月期中に返済期限が到来する借入金総額11,740百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・2024年9月期中に返済期限が到来する借入金総額7,250百万円について、全額借換えを行う前提としております。 ・上記の結果、2024年3月末日時点及び2024年9月末日時点で、いずれも借入金残高183,137百万円、投資法人債発行残高22,100百万円となることを前提としています。 ・有利子負債比率は、2024年3月末日時点及び2024年9月末日時点で、いずれも51.3%となる見込みです。 ・本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝(有利子負債総額÷総資産)×100
発行済投資口の総口数	<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2024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。

項目	前提条件
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。 ・2024年3月期の分配金については、当期純利益5,772百万円（1口当たり2,398円）から不動産等売却益の一部について配当積立金の積立予定額として315百万円（1口当たり131円）を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩予定額79百万円（1口当たり32円）を加算し、総額5,535百万円を分配（1口当たり分配金2,300円）することを前提としています。 ・2024年9月期の分配金については、当期純利益5,018百万円（1口当たり2,085円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額517百万円（1口当たり214円）を加算し、総額5,535百万円を分配（1口当たり分配金2,300円）することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<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 (2023年3月31日)	当期 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,616,180	18,701,170
信託現金及び信託預金	3,328,482	3,157,649
営業未収入金	173,547	157,946
前払費用	336,048	336,816
その他	39	388
貸倒引当金	△6,327	△9,511
流動資産合計	14,447,969	22,344,459
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,629,890	97,157,974
減価償却累計額	△27,935,622	△28,402,546
建物(純額)	69,694,267	68,755,428
構築物	512,622	521,733
減価償却累計額	△312,302	△319,281
構築物(純額)	200,320	202,452
機械及び装置	487,038	498,060
減価償却累計額	△292,152	△305,617
機械及び装置(純額)	194,886	192,442
工具、器具及び備品	1,310,341	1,356,688
減価償却累計額	△771,858	△813,165
工具、器具及び備品(純額)	538,482	543,523
土地	83,155,633	83,082,585
建設仮勘定	11,885	7,249
信託建物	97,318,113	94,380,079
減価償却累計額	△12,763,756	△13,689,044
信託建物(純額)	84,554,356	80,691,034
信託構築物	1,173,429	1,128,003
減価償却累計額	△235,766	△257,683
信託構築物(純額)	937,663	870,320
信託機械及び装置	145,355	129,396
減価償却累計額	△63,740	△65,514
信託機械及び装置(純額)	81,615	63,882
信託工具、器具及び備品	497,485	537,592
減価償却累計額	△212,582	△231,263
信託工具、器具及び備品(純額)	284,902	306,328
信託土地	110,604,070	108,649,572
信託建設仮勘定	3,729	4,796
有形固定資産合計	350,261,811	343,369,616
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	63,248	24,167
商標権	428	394
無形固定資産合計	609,960	570,845

(単位：千円)

	前期 (2023年3月31日)	当期 (2023年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,839	13,839
長期前払費用	920,429	912,508
デリバティブ債権	—	10,756
修繕積立金	208,034	220,046
投資その他の資産合計	1,142,304	1,157,151
固定資産合計	352,014,075	345,097,612
繰延資産		
投資法人債発行費	103,069	90,688
繰延資産合計	103,069	90,688
資産合計	366,565,114	367,532,760
負債の部		
流動負債		
営業未払金	499,435	615,602
1年内返済予定の長期借入金	20,540,000	18,990,000
未払金	24,113	36,368
未払費用	833,039	973,159
未払法人税等	605	605
未払消費税等	27,628	396,451
前受金	928,838	896,461
その他	6,540	27,899
流動負債合計	22,860,200	21,936,547
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	145,497,000	147,047,000
預り敷金及び保証金	1,069,491	1,027,164
信託預り敷金及び保証金	3,482,467	3,306,477
資産除去債務	119,161	119,488
その他	655	22
固定負債合計	172,268,775	173,600,153
負債合計	195,128,975	195,536,700
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	138,365,940	138,365,940
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	875,895	875,895
一時差異等調整積立金	※2 6,745,476	※2 6,600,102
任意積立金合計	7,621,372	7,475,998
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,828,583	5,523,121
剰余金合計	33,070,199	33,619,362
投資主資本合計	171,436,139	171,985,303
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	10,756
評価・換算差額等合計	—	10,756
純資産合計	※1 171,436,139	※1 171,996,059
負債純資産合計	366,565,114	367,532,760

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 11,898,192	※1, ※2 11,966,965
不動産等売却益	—	※3 802,599
営業収益合計	11,898,192	12,769,564
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,010,571	※1 5,121,322
資産運用報酬	843,900	933,000
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	18,812	19,296
一般事務委託手数料	52,680	52,630
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	113	4,064
その他営業費用	379,745	382,169
営業費用合計	6,326,824	6,533,483
営業利益	5,571,368	6,236,080
営業外収益		
受取利息	12	12
雑収入	10,884	28,164
営業外収益合計	10,896	28,176
営業外費用		
支払利息	490,633	500,142
投資法人債利息	65,761	66,598
融資関連費用	157,642	157,528
投資口交付費	23,948	—
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	2,709	3,880
営業外費用合計	753,075	740,531
経常利益	4,829,188	5,523,726
税引前当期純利益	4,829,188	5,523,726
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	4,828,583	5,523,121
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,828,583	5,523,121

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	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	投資主資本合計
		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	132,170,548	20,620,242	875,895	6,899,318	7,775,214	4,652,818	33,048,275	165,218,823	
当期変動額									
新投資口の発行	6,195,392							6,195,392	
一時差異等調整積立金の取崩				△153,841	△153,841	153,841	—	—	
剰余金の配当						△4,806,660	△4,806,660	△4,806,660	
当期純利益						4,828,583	4,828,583	4,828,583	
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	6,195,392	—	—	△153,841	△153,841	175,765	21,923	6,217,315	
当期末残高	138,365,940	20,620,242	875,895	6,745,476	7,621,372	4,828,583	33,070,199	171,436,139	

	純資産合計
当期首残高	165,218,823
当期変動額	
新投資口の発行	6,195,392
一時差異等調整積立金の取崩	—
剰余金の配当	△4,806,660
当期純利益	4,828,583
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	6,217,315
当期末残高	171,436,139

当期(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2022年10月1日 至 2023年3月31日	自	2023年4月1日 至 2023年9月30日
I 当期未処分利益		4,828,583,945 円		5,523,121,492 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	145,374,055 円	※1	79,312,567 円
III 分配金額		4,973,958,000 円		5,044,045,590 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,200 円)		(2,231 円)
IV 任意積立金				
配当積立金繰入額		－ 円		558,388,469 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4,828,583,945円に、一時差異等調整積立金取崩額145,374,055円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,260,890口の整数倍の最大値となる4,973,958,000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5,523,121,492円から、配当積立金繰入額558,388,469円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79,312,567円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,260,890口の整数倍の最大値となる5,044,045,590円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当期 (自 2023年4月1日 至 2023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	4,829,188	5,523,726
減価償却費	2,592,812	2,601,505
長期前払費用償却額	128,597	128,494
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
受取利息	△12	△12
支払利息	490,633	500,142
投資法人債利息	65,761	66,598
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△259	3,183
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,498	15,600
前払費用の増減額 (△は増加)	98,361	1,907
営業未払金の増減額 (△は減少)	115,088	△102,935
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,720	368,823
未払金の増減額 (△は減少)	△4,869	9,404
未払費用の増減額 (△は減少)	15,947	139,173
前受金の増減額 (△は減少)	63,428	△32,377
有形固定資産の売却による減少額	—	3,632,109
信託有形固定資産の売却による減少額	—	4,715,792
信託無形固定資産の売却による減少額	—	38,764
長期前払費用の支払額	△222,409	△123,249
その他	15,095	9,259
小計	8,184,966	17,508,293
利息の受取額	12	12
利息の支払額	△554,424	△567,581
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	7,629,949	16,940,119
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	△2,058,387	△3,668,064
信託有形固定資産の取得による支出	△17,359,452	△166,080
預り敷金及び保証金の返還による支出	△87,944	△141,787
預り敷金及び保証金の受入による収入	76,631	99,490
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,581	△212,708
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	194,285	36,754
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,263,447	△4,052,395
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	15,850,000	8,800,000
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	△8,800,000
投資口の発行による収入	6,171,443	—
分配金の支払額	△4,807,760	△4,973,566
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,813,682	△4,973,566
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,819,815	7,914,157
現金及び現金同等物の期首残高	17,764,478	13,944,662
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,944,662	※1 21,858,819

(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)は以下のとおりです。

a. 不動産等の売却

不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。

b. 水道光熱費収入

水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

5. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

③ ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定
- c. 信託借地権
- d. 信託預り敷金及び保証金

② 固定資産及び繰延資産に関する消費税等の処理方法

固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2023年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	5,737,127	—	141,860	5,595,267	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	1,162,190	—	11,981	1,150,209	分配金に充当
合計	7,931,256	6,899,318	—	153,841	6,745,476	

(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 (2023年9月30日)

(単位:千円)

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

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

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

(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 2022年10月1日 至 2023年3月31日		自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	
(単位：千円)				
A. 賃貸事業収益				
賃貸料	10,531,394		10,547,443	
共益費	546,202		550,759	
駐車場収入	316,263		311,846	
付帯収入	130,985		112,746	
その他賃貸事業収入	373,345		444,169	
計	11,898,192		11,966,965	
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費	540,353		500,867	
公租公課	738,484		772,062	
水道光熱費	248,575		195,124	
修繕費	434,387		558,459	
保険料	32,749		33,316	
営業広告費等	272,368		279,122	
信託報酬	23,951		27,181	
減価償却費	2,592,778		2,601,471	
その他賃貸事業費用	126,923		153,717	
計	5,010,571		5,121,322	
C. 賃貸事業損益 (A-B)	6,887,620		6,845,642	

※2. 主要投資主との取引高

	前 期		当 期	
	自 2022年10月1日 至 2023年3月31日		自 2023年4月1日 至 2023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	12,315		13,303	

※3. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
(単位：千円)

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

(注1) バルク取引対象は以下の12物件です。

スカイヒルズ栄町4
ドリーミー千歳
ターキーズ田園調布第2
MGA金町
グランカーサ御器所
ヴェルジェ枚方
みんなの家・中央区円阿弥
夢眠おおみやきた
そんぼの家 豊中南曾根
ニチイケアセンター福島大森

さわやか大島参番館
さわやかリバーサイド栗の木

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

(単位：千円)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 2022年10月1日 至 2023年3月31日		自 2023年4月1日 至 2023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		2,260,890口		2,260,890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 2022年10月1日 至 2023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、2023年3月期は133,392,709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、2023年3月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。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、2023年9月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

2020年9月期に発生した利益超過税会不一致(収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。)のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立えています。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、2023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 2022年10月1日 至 2023年3月31日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日
現金及び預金	10,616,180千円	18,701,170千円
信託現金及び信託預金	3,328,482千円	3,157,649千円
現金及び現金同等物	13,944,662千円	21,858,819千円

(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 2022年10月1日 至 2023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	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	被所有 直接 0.48	ヘルスケア施設賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入等	1,270,062	前受金	199,310
									信託預り敷金及び保証金	1,252,255
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンシャル3 (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8)	1,159,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンシャル6 (注5)	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8)	2,760,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンシャル5 (注6)	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8)	5,009,200	—	—
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンシャル8 (注5)	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8)	825,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア11 (注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8)	6,280,000	—	—

(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、2023年2月28日に解散しました。

(注5) 総社員の同意により、2023年2月27日に解散しました。

(注6) 総社員の同意により、2023年3月31日に解散しました。

(注7) 総社員の同意により、2022年11月28日に解散しました。

(注8) 上記記載の不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

当期（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

当期において、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 自 2022年10月1日 至 2023年3月31日	当 期 自 2023年4月1日 至 2023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	334,165,804
		期中増減額 （注3）（注4）	16,689,924
		期末残高	350,855,729
	期末時価（注5）		451,560,000
			350,855,729
			△6,927,707
			343,928,021
			447,053,000

（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1物件及び信託受益権7物件の取得（18,833,295千円）によるものであり、主な減少は、減価償却費（2,592,778千円）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3物件の取得（3,404,756千円）によるものであり、主な減少は、不動産6物件及び不動産信託受益権7物件の売却（8,386,666千円）、減価償却費（2,601,471千円）によるものです。

（注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 2022年10月1日 至 2023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	1,270,062	不動産投資事業

当期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2022年10月1日 至 2023年3月31日	自	2023年4月1日 至 2023年9月30日
1口当たり純資産額		75,826円		76,074円
1口当たり当期純利益		2,136円		2,442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	2022年10月1日 至 2023年3月31日	自	2023年4月1日 至 2023年9月30日
当期純利益 (千円)		4,828,583		5,523,121
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)		4,828,583		5,523,121
期中平均投資口数 (口)		2,260,040		2,260,890

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2023年10月2日及び2023年10月5日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行は、2023年10月12日、第三者割当による新投資口発行は、2023年11月8日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、本書の日付現在の出資総額は152,719,492,475円、発行済投資口の総口数は2,406,890口となっています。

(1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数	: 139,047口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり101,595円
発行価格 (募集価格) の総額	: 14,126,479,965円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり98,312円
発行価額 (払込金額) の総額	: 13,669,988,664円
払込期日	: 2023年10月12日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 6,953口
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり98,312円
発行価額 (払込金額) の総額	: 683,563,336円
払込期日	: 2023年11月8日
割当先	: 大和証券株式会社

(3) 資金使途

下記「2. 資産の取得」に記載の資産の取得資金の一部に充当します。

2. 資産の取得

本投資法人は、2023年10月2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
エルプレイス江坂Ⅱ	信託受益権	賃貸住宅	大阪府 吹田市	2,820,000	2,870,000	2023年 10月3日	(注3)
グランカーサ板橋本町	不動産	賃貸住宅	東京都 板橋区	1,230,000	1,310,000	2023年 10月3日	(注4)
グランカーサ上野	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	970,000	987,000	2023年 10月3日	(注4)
ライブラリ練馬谷原	信託受益権	ヘルスケア 施設	東京都 練馬区	3,146,000	3,210,000	2023年 10月3日	(注5)
ライブラリ志村坂上	信託受益権	ヘルスケア 施設	東京都 板橋区	2,630,000	2,770,000	2023年 10月3日	(注4)
サニーライフ鎌倉玉縄	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 鎌倉市	1,750,000	1,790,000	2023年 10月3日	(注6)
グランカーサ大島	信託受益権	賃貸住宅	東京都 江東区	2,819,600	2,910,000	2023年 10月13日	(注4)
グランカーサ江戸川橋	信託受益権	賃貸住宅	東京都 文京区	2,280,000	2,380,000	2023年 10月13日	(注4)
グランカーサ溝の口	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県 川崎市	2,241,000	2,260,000	2023年 10月13日	(注4)
合計	—	—	—	19,886,600	20,487,000	—	—

(注1) 当該資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買代金の金額)を記載しています。

(注2) グランカーサ溝の口を除く8物件の鑑定評価額は2023年8月1日時点の価格です。また、グランカーサ溝の口の鑑定評価額は2023年8月8日時点の価格です。

(注3) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル7です。

(注4) 取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。

(注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア9です。

(注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア10です。

なお、本投資法人は、2023年10月2日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しており、以下のとおり取得予定です。

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 予定日	取得先
プレジオ難波	信託受益権	賃貸住宅	大阪府 大阪市	4,280,000	4,360,000	2023年 12月1日	(注3)
グランカーサ三ノ輪Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,340,000	1,350,000	2023年 12月1日	(注3)
セレニテ本町東リアン	信託受益権	賃貸住宅	大阪府 大阪市	3,670,000	3,780,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ四谷	信託受益権	賃貸住宅	東京都 新宿区	3,500,000	3,710,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ三ノ輪Ⅲ	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	957,000	974,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ両国ヴェルデ	信託受益権	賃貸住宅	東京都 墨田区	2,215,000	2,270,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ日暮里	不動産	賃貸住宅	東京都 荒川区	1,640,000	1,720,000	2024年 2月1日	(注3)
グランカーサ三ノ輪Ⅳ	信託受益権	賃貸住宅	東京都 荒川区	1,970,000	2,120,000	2024年 3月1日	(注3)
グランカーサ京都駅前	信託受益権	賃貸住宅	京都府 京都市	1,510,000	1,590,000	2024年 3月1日	(注3)
グランカーサ王子Ⅱ	信託受益権	賃貸住宅	東京都 北区	4,340,000	4,620,000	2024年 3月1日	(注3)
合計	—	—	—	25,422,000	26,494,000	—	—

- (注1) 当該資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買代金の金額)を記載しています。
- (注2) 鑑定評価額は2023年8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。

3. 資産の譲渡

本投資法人は、2023年9月11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3)	譲渡日	譲渡先
スカイヒルズ高台I	不動産	賃貸住宅	北海道 千歳市	6,826,000 (注2)	513,000	2023年 10月2日	(注4)
コロネード春日	不動産	賃貸住宅	東京都 文京区		2,860,000	2023年 10月2日	(注4)
アルファリビング岡山 後楽園	信託受益権	ヘルスケア 施設	岡山県 岡山市		655,000	2023年 10月2日	(注4)
グランカーサ代官町	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市		1,710,000	2023年 10月31日	(注4)
合計	—	—	—	6,826,000	5,738,000	—	—

- (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。
- (注3) 鑑定評価額は2023年3月31日時点の価格です。
- (注4) 譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、非開示としています。

(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 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年4月1日	合併	152,995	1,793,055	—	91,715,714,751	(注1)
2020年4月1日	第三者割当増資	262,891	2,055,946	25,999,919,900	117,715,634,651	(注2)
2020年12月4日	公募増資	72,000	2,127,946	6,090,192,000	123,805,826,651	(注3)
2020年12月25日	第三者割当増資	3,600	2,131,546	304,509,600	124,110,336,251	(注4)
2021年10月1日	公募増資	70,476	2,202,022	7,745,030,496	131,855,366,747	(注5)
2021年10月20日	第三者割当増資	2,868	2,204,890	315,181,728	132,170,548,475	(注6)
2022年10月3日	公募増資	53,333	2,258,223	5,900,336,456	138,070,884,931	(注7)
2022年10月19日	第三者割当増資	2,667	2,260,890	295,055,544	138,365,940,475	(注8)

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

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

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

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

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

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（2023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	82,904	22.6
		三大都市圏（注1）	51,820	14.1
		政令指定都市等（注1）	18,597	5.1
	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		153,322	41.7	
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	25,075	6.8
		三大都市圏（注1）	47,247	12.9
		政令指定都市等（注1）	13,419	3.7
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注2）	96,271	26.2
		中核都市部（注2）	8,591	2.3
		その他（注2）	—	—
小計		190,605	51.9	
預金その他の資産			23,604	6.4
資産総額計			367,532	100.0

	当期（2023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）	195,536	53.2
純資産総額（注5）	171,996	46.8
資産総額	367,532	100.0

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

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

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

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

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

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

(イ) 投資資産の概要及び価格と投資比率

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.4	4,459	7,950
		ジョイ尾山台	624	0.2	680	782
		willDo大塚	725	0.2	709	877
		東信松涛マンション	912	0.3	951	1,160
		ハーモニー上北沢	400	0.1	388	440
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	599	795
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	771	963
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	604	829
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	179	308
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	957	1,520
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	628	781
		カレッジスクエア木場	639	0.2	525	856
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	429	614
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	289	427
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,000	1,420
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	738	1,400
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,454	2,110
		六本木ライズハウス	912	0.3	853	1,450
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.3	4,352	7,200
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,010	1,830
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.5	1,349	2,650
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,677	4,850
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	973	1,580
		プロスペクト荻窪	701	0.2	610	1,000
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	806	1,200
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,379	2,360
		ガーラブレイス新宿御苑	2,170	0.6	2,071	3,830
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,859	4,750
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,124	2,300
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	748	1,040
		グランカーサ南青山	3,750	1.0	2,251	2,260
		ストーリーア神宮前	3,160	0.9	3,157	2,810
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.7	2,449	4,430
		リエトコート四谷	1,716	0.5	1,697	2,780
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,088	1,870
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6	1,987	2,910
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	825	1,110
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,573	1,870
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	987	1,020
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	642	653
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,193	1,130
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,474	1,650
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,219	1,290
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,313	1,380
グランカーサ門前仲町	780	0.2	819	902		
グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	729	776		
グランカーサ板橋EAST	955	0.3	992	1,020		
グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,632	1,620		
グランカーサ清澄白河	1,775	0.5	1,882	1,990		
グランカーサ曳舟	2,760	0.8	2,963	2,900		
グランカーサ王子	1,150	0.3	1,220	1,210		
グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,207	1,230		
グランカーサ田端	825	0.2	903	917		
グランカーサ錦糸町	850	0.2	904	913		
プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	615	764		
ドリームハイツ	358	0.1	370	544		
グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	550	760		
王子ハイツ	347	0.1	331	547		
阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	334	524		
willDo等々力	1,764	0.5	1,731	2,070		

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	グリーンヒルズ芦花	662	0.2	703	797
		ロフティー平井	324	0.1	319	398
		コロネード春日	3,115	0.9	3,191	2,860 (注4)
		THEパームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,248	1,680
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,234	1,810
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	725	1,520
		パークテラス恵比寿	2,060	0.6	1,958	3,650
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,542	2,740
		プロスペクト・グラマーサ広尾	3,560	1.0	3,094	5,830
		プロスペクト初台	518	0.1	481	773
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,013	1,760
		プロスペクト町屋	484	0.1	376	742
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,368	4,510
		プロスペクト森下	1,260	0.4	1,091	1,870
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	944	1,970
		BELNOS34	1,700	0.5	1,724	2,940
		SKレジデンス	805	0.2	759	1,300
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	937	1,600
		グラマー上野	1,100	0.3	1,019	1,940
		リエトコート浅草橋	1,615	0.5	1,548	2,690
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,478	1,690
		グランカーサ両国老番館	1,420	0.4	1,422	1,550
		グランカーサ両国式番館	770	0.2	778	854
	グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,517	1,750	
	グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,256	1,310	
	willDo横浜南	233	0.1	183	301	
	willDo金山正木	490	0.1	371	621	
	willDo市岡	722	0.2	585	740	
	willDo海老江	350	0.1	297	381	
	willDo今福西	413	0.1	326	448	
	VISTAシュブリーム	563	0.2	470	554	
	willDo千代田	633	0.2	516	612	
	willDo太閤通	1,120	0.3	962	1,390	
	willDo金山	370	0.1	285	400	
	willDo金山沢下	375	0.1	287	424	
	willDo塚本	730	0.2	607	916	
	willDo谷町	1,040	0.3	912	1,110	
	willDo難波wII	486	0.1	395	518	
	willDo難波wI	690	0.2	542	716	
	willDo勝川	503	0.1	376	710	
	ステージア黄金	600	0.2	462	606	
	willDo浜崎通	2,280	0.6	1,839	2,350	
	willDo南森町	493	0.1	441	557	
	willDo南浦和	396	0.1	342	504	
	willDo松屋町	810	0.2	683	1,080	
	willDo東別院	703	0.2	536	757	
	willDo新大阪	861	0.2	713	1,170	
	カレッジスクエア東久留米	523	0.1	393	638	
	willDo松原	549	0.2	430	657	
	willDo三宮イースト	731	0.2	548	900	
willDo九条	537	0.2	496	686		
willDo代官町	655	0.2	515	679		
willDo高畑	494	0.1	374	590		
プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	884	1,400		
フレグランス川崎	548	0.2	451	825		
プロスペクト中央林間	524	0.1	410	729		
プロスペクト中之島	734	0.2	644	1,080		
プロスペクト豊中服部	366	0.1	284	480		
プロスペクト下鴨	281	0.1	244	313		
プロスペクト河原町五条	583	0.2	491	730		
グランシス江坂	1,260	0.4	1,149	1,880		
セレニテ甲子園	2,550	0.7	2,265	3,390		
プレジオ都島	1,610	0.4	1,478	2,140		
セレニテ新大阪式番館	3,510	1.0	3,277	4,450		
	三大都市圏					

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	三大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.6	1,934	2,720
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.2	3,905	6,500
		グランシス天満橋	4,050	1.1	3,908	5,610
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,015	1,360
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,799	2,570
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	970	1,320
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	721	1,030
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,359	1,950
		HS梅田EAST	2,151	0.6	2,074	2,920
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,018	1,430
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2	784	1,080
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,170	1,470
		グランカーサ浦安	886	0.2	926	955
		グランカーサ千代田	959	0.3	981	1,020
		グランカーサ難波元町	5,820	1.6	6,154	6,650
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7	2,671	2,960
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.2	4,591	4,830
		セレニテ日本橋ブリエ	2,606	0.7	2,717	2,920
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	904	879
		セレニテ難波ブリエ	2,739	0.8	2,880	2,860
		セレーノ大宮	1,554	0.4	1,611	2,140
		すずらん館	441	0.1	414	690
		ボヌール常盤	752	0.2	769	942
		リーバスト西千葉	2,152	0.6	1,810	2,890
		willDo伝馬町	627	0.2	518	844
		willDo西明石	635	0.2	543	919
		リーバスト東中山	1,371	0.4	1,150	1,900
		ステラートシティ桜山	735	0.2	594	866
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,526	2,400
		willDo黒川	677	0.2	496	678
		デイム橋本	748	0.2	850	1,150
		プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,271	2,760
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	675	1,100
		グランカーサ代官町	1,082	0.3	1,153	1,710 (注5)
	クラウンハイム西田辺	405	0.1	411	593	
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.6	4,841	8,210	
	リエトコート丸の内	3,756	1.1	3,505	5,370	
	グランカーサ上前津	2,050	0.6	1,827	2,890	
	さくらHills富士見	2,750	0.8	2,538	3,510	
	グランカーサ北浦和	2,490	0.7	2,511	2,690	
	グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,072	1,160	
	サテラ北34条	1,133	0.3	970	1,330	
	willDo中洲	2,460	0.7	2,169	2,990	
	willDo上杉3丁目	506	0.1	413	547	
	willDo岡山駅西口	1,220	0.3	883	1,450	
	willDo岡山大供	1,040	0.3	835	1,280	
	スカイヒルズN15	712	0.2	747	1,060	
	スカイヒルズ高台I	448	0.1	441	513 (注4)	
	ウエストパーク支倉	1,240	0.3	1,082	2,030	
	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,086	1,580	
	ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,403	2,130	
	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	1,036	1,420	
グランパーク天神	4,698	1.3	4,446	7,390		
フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.8	2,559	2,920		
グランカーサ仙台五橋	2,100	0.6	1,959	2,270		
グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,086	1,190		
グランカーサ南11条	830	0.2	821	1,000		
グランカーサ渡辺通	668	0.2	733	731		
グランカーサ南6条	1,610	0.4	1,765	1,660		
willDo高砂	364	0.1	321	430		
グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,477	2,060		
グランカーサ北3条	1,265	0.4	1,319	1,780		
知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.3	4,454	5,330		
賃貸住宅小計(計187物件)			254,552	71.1	239,065	335,625

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	チャームスイート緑地公園	3,030	0.8	2,921	3,150
		SOMPOケア ラヴィール相模原中央	1,780	0.5	1,675	1,820
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,071	1,190
		SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	2,000	0.6	1,889	2,080
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.5	1,609	1,760
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,304	1,450
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	706	719
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4	1,329	1,430
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.3	8,307	8,770
		ブレザンラン南雪谷	3,380	0.9	3,447	3,580
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,319	2,610
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.6	2,109	2,310
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,529	1,650
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3	1,229	1,320
		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	3.1	11,370	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	1.3	4,777	4,900
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.1	4,180	4,080
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.8	2,863	3,150
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.6	2,226	2,430
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.6	2,170	2,400
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,906	2,480
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,880	2,520
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,620	1,850
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,477	1,660
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4	1,423	1,520
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4	1,375	1,580
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,015	1,070
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	944	972
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	871	821
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	693	679
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	640	676
		グッドタイム リビング 流山貳番館	563	0.2	667	718
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	362	403
	グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.3	4,853	4,870	
	サニーライフ日吉	2,060	0.6	2,119	2,250	
	サニーライフ調布	1,920	0.5	2,043	2,200	
	チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.7	2,659	2,710	
	アズハイム綱島	1,500	0.4	1,589	1,610	
	ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,476	1,510	
	医心館 上大岡	933	0.3	1,001	1,060	
	サニーライフ芝浦	6,280	1.8	6,609	6,440	
	中核都市部	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	1,210	0.3	1,137	1,320
		さわやか海響館	899	0.3	803	973
		さわやか鳴水館	813	0.2	744	878
		さわやか日の出館	896	0.3	843	912
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,288	1,360
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	736	742
アルファリビング岡山後楽園		661	0.2	600	655 (注4)	
アルファリビング高松駅前		642	0.2	598	632	
アルファリビング高松百間町		628	0.2	585	608	
アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3	1,251	1,250		
ヘルスケア施設小計 (計51物件)			103,237	28.9	104,862	111,428
合計 (計238物件)			357,789	100.0	343,928	447,053

(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。

(注4) 2023年10月2日付で譲渡しており、2023年3月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 2023年10月31日付で譲渡しており、2023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

2023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 千葉みなと/ 駅前通 (千葉県千葉市)	共用部設備更新等	自 2023年10月 至 2024年3月	73	—	—
BELNOS34 (東京都葛飾区)	外壁改修工事等	自 2023年10月 至 2024年3月	48	—	1
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	外壁改修工事等	自 2023年10月 至 2024年3月	43	—	1
グッドタイム リビング 横浜都筑 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	自 2023年10月 至 2024年3月	37	—	1
グランパーク天神 (福岡県福岡市)	共用部設備更新等	自 2023年10月 至 2024年3月	27	—	—

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、651百万円であり、当期費用に区分された修繕費558百万円と合わせ、1,209百万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)
グランカーサ北3条 (北海道札幌市)	外壁改修工事等	自 2023年4月 至 2023年9月	93
サンテラス代々木上原 (東京都渋谷区)	外壁改修工事等	自 2023年4月 至 2023年9月	46
willDo千代田 (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	自 2023年4月 至 2023年9月	40
フォレスト・ヒル仙台青葉 (宮城県仙台市)	共用部改修工事等	自 2023年4月 至 2023年9月	26
グリーンヒルズ芦花 (東京都世田谷区)	共用部改修工事等	自 2023年4月 至 2023年9月	21
その他不動産等	共用部改修工事等	自 2023年4月 至 2023年9月	423
合計			651