

2022年3月期 決算短信(REIT)

2022年5月18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 2022年6月21日 分配金支払開始予定日 2022年6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. 2022年3月期の運用、資産の状況 (2021年10月1日～2022年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	11,263	4.2	5,324	4.6	4,622	4.3	4,621	4.3
2021年9月期	10,811	3.1	5,090	△0.2	4,433	△0.6	4,432	△0.6

	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
2022年3月期	円 2,096	% 2.9	% 1.3	% 41.0
2021年9月期	円 2,079	% 2.8	% 1.3	% 41.0

(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
2022年3月期	円 2,180	百万円 4,806	円 —	百万円 —	% 104.0	% 2.9
2021年9月期	円 2,160	百万円 4,604	円 —	百万円 —	% 103.9	% 2.9

(注1) 2022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185百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注2) 2021年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金171百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注3) 2022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。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
2022年3月期	百万円 350,956	百万円 165,372	% 47.1	円 75,002
2021年9月期	百万円 336,301	百万円 157,295	% 46.8	円 73,793

(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
2022年3月期	百万円 7,302	百万円 △15,641	百万円 9,607	百万円 15,116
2021年9月期	百万円 6,672	百万円 △7,045	百万円 △3,678	百万円 13,849

2. 2022年9月期の運用状況の予想（2022年4月1日～2022年9月30日）及び2023年3月期の運用状況の予想（2022年10月1日～2023年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年9月期	11,299	0.3	5,333	0.2	4,637	0.3	4,636	0.3	2,180	—
2023年3月期	11,327	0.3	5,363	0.6	4,653	0.4	4,653	0.4	2,180	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年9月期）2,102円、1口当たり予想当期純利益（2023年3月期）2,110円

（注）2022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169百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。2023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153百万円を加算しており、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

2022年3月期	2,204,890 口	2021年9月期	2,131,546 口
2022年3月期	0 口	2021年9月期	0 口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、8ページ「1. 運用状況(4) 運用状況の見通し」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
(3) 決算後に生じた重要な事実	6
(4) 運用状況の見通し	8
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	35

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に「住宅特化型REIT」として上場（銘柄コード8986）しました。本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人を吸収合併し、当該合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。さらに、2020年4月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人（以下「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。

2022年3月末時点の運用資産は、239物件、取得価格総額343,923百万円、総賃貸可能面積744,700.89㎡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、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の再拡大の影響により、依然として厳しい状況ではあったものの、2021年10月～12月期実質GDPはプラス4.6%と、2四半期ぶりにプラス成長するなど、回復傾向も見え始めました。一方で、ウクライナ情勢悪化に伴う資源価格の高騰や、FRBによる利上げなど、世界経済の動向については、引き続き注視が必要です。

このような中、住宅系上場REIT各社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、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激化しています。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. 新規物件の取得による外部成長、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. 資金調達の強化（借入期間の長期化及び返済期日分散等）、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. 新規物件の取得による外部成長

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7,763百万円）とヘルスケア施設4物件（取得価格6,388百万円）の合計7物件（取得価格14,151百万円）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。

物件名称	用途	取得年月日	取得価格 (千円) (注1)
グランカーサ新大阪SOUTH (注2)	賃貸住宅	2021年10月1日	4,310,000
セレニテ日本橋ブリエ		2021年10月1日	2,606,771
グランカーサ天王寺EAST (注3)		2022年2月1日	846,560
賃貸住宅合計			7,763,332
チャームプレミア鎌倉山	ヘルスケア施設	2021年10月1日	2,550,000
アズハイム綱島		2021年10月1日	1,500,000
ライブラリ新築又		2021年10月1日	1,405,000
医心館 上大岡		2021年10月1日	933,000
ヘルスケア施設合計			6,388,000
合計			14,151,332

(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) 2021年11月1日付で「スプラディッド新大阪SOUTH」は、「グランカーサ新大阪SOUTH」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注3) 2022年2月1日付で「エスカーサ天王寺国分町」は、「グランカーサ天王寺EAST」に物件名称を変更しました。以下同じです。

b. オペレーション全般の継続強化

i. 賃貸住宅の運用戦略

本資産運用会社は、『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97.7%（前期は97.1%）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1,273件のうち716件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が56.2%、賃料ベースの上昇が+0.6%（前期は+1.5%）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、高額工事承認委員会を通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。

当期は、直接的なコロナ禍による影響は減少しアフターコロナの生活様式に変わりつつある賃貸市場の動向を勘案し、成約キャンペーンや条件改定等を行い、稼働率は前期より向上することが出来ました。

（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

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。当期は前期から引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響も鑑みて、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を実施し、ヒアリング等を行っています。当期末時点で新型コロナウイルス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100.0%となっています。

c. 資金調達強化（借入期間の長期化及び返済期日分散等）

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

- ・2021年10月1日付取得物件の取得資金等の一部として、同日に総額6,570百万円の借入れを行いました。
- ・2021年10月1日払込、発行投資口数70,476口、1口当たり発行価格113,626円、発行価額の総額7,745百万円による新規投資口の発行を行い、2021年10月1日付取得物件の取得資金等の一部に充当しました。
- ・2021年10月20日払込、発行価額の総額315百万円の第三者割当による新規投資口の発行を行い、2021年11月30日付で行った短期借入金総額370百万円の期限前弁済金の一部に充当しました。
- ・2022年1月25日付で大和証券リビング投資法人第4回投資法人債（ソーシャルボンド）2,000百万円の発行を行い、2022年1月31日付で行った短期借入金総額2,000百万円の期限前弁済金に充当しました。
- ・2022年2月28日に返済期日を迎えた長期借入金総額3,500百万円の返済資金として、同日に既存取引行及び新規取引行と同額の借換えを行いました。

上記借入金の内、2021年10月1日付の変動金利での借入金4,200百万円について、金利スワップ契約を締結し、支払金利を固定化致しました。

上記の結果、借入期間の長期化を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。また、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は51.0%、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89.2%、金利固定化比率は77.1%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、2016年にESGに関する方針を制定し、本投資法人の旧資産運用会社は2017年にサステナビリティ推進委員会を設置しました。

また、2021年6月にはサステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、資産運用会社にサステナビリティ推進室を設置する等、組織的にサステナビリティへの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。

社会への取組みとしては、保有不動産に係る社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展の貢献に努めています。当期は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、ソーシャルローンによる借入（7.7億円）、ソーシャルボンドの発行（20億円）を実施しました。

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、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。

なお、本投資法人は2018年よりGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しています。

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）提言への賛同を表明しました。

2022年1月には、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。

（注）「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11,263百万円、営業利益5,324百万円、経常利益4,622百万円、当期純利益は、4,621百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、一時差異等調整積立金（185百万円）を取崩し当期末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、4,806百万円となり、投資口1口当たり2,180円（前期比20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) 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。

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。

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。

新型コロナウイルス感染症拡大防止策の影響に伴う一部テナントの賃料減額及び賃料支払延期等については、個別に対応をしていきます。

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継続して実施します。また、本投資法人は、オペレーターとの賃貸借契約終了による空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、運営のバックアップに関する協定を保有資産の各オペレーター（一部を除きます。）との間で締結しています。今後も新型コロナウイルス感染症の影響を鑑み、施設への訪問を控え、施設管理者とのWeb会議システムを利用した面談を通じたヒアリング等を行っていきます。施設内で新型コロナウイルス感染者が発生した場合は、オペレーター及び行政と連携した迅速な対応により適切に対応していきます。

c. 財務戦略

本投資法人のデット・ファイナンスは、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化を図り、今後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

最近の有価証券報告書（2021年12月22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、2022年3月23日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
ピエナススタイル清澄白河(注3)	不動産	賃貸住宅	東京都江東区	1,775,609	1,830,000	2022年4月1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、2022年2月1日です。

(注3) 2022年5月1日付で物件名称を「グランカーサ清澄白河」に変更しました。以下同じです。

(注4) 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。

B. 資金の借入れ

本投資法人は、2022年4月28日付で、資金の借入れを行いました。資金使途は、2022年2月1日付で取得したグランカーサ天王寺EAST及び上記「A. 資産の取得」に記載の資産の取得資金（なお、いずれも一時的に自己資金で取得済）です。

借入金金の概要

<個別ローン>

借入先	株式会社山口銀行
借入金額	900,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5575%
借入日	2022年4月28日
返済期日	2030年10月31日
利払日	利払日は、2022年7月29日を初回とし、以降、各年の1月、4月、7月及び10月の各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	株式会社西日本シティ銀行
借入金額	900,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4325%
借入日	2022年4月28日
返済期日	2028年4月28日
利払日	利払日は、2022年7月29日を初回とし、以降、各年の1月、4月、7月及び10月の各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	株式会社群馬銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5575%
借入日	2022年4月28日
返済期日	2030年10月31日
利払日	利払日は、2022年7月29日を初回とし、以降、各年の1月、4月、7月及び10月の各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

(4) 運用状況の見通し

2022年9月期（第33期：2022年4月1日～2022年9月30日）及び2023年3月期（第34期：2022年10月1日～2023年3月31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「2022年9月期（第33期：2022年4月1日～2022年9月30日）及び2023年3月期（第34期：2022年10月1日～2023年3月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年9月期	11,299	0.3	5,333	0.2	4,637	0.3	4,636	0.3	2,180	—
2023年3月期	11,327	0.3	5,363	0.6	4,653	0.4	4,653	0.4	2,180	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2022年9月期) 2,102円、1口当たり予想当期純利益(2023年3月期) 2,110円

(注) 2022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169百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。2023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153百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。

<2022年9月期（第33期：2022年4月1日～2022年9月30日）及び2023年3月期（第34期：2022年10月1日～2023年3月31日）の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年9月期：2022年4月1日～2022年9月30日（183日） 2023年3月期：2022年10月1日～2023年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年9月期：本日現在保有している240物件を前提としています。 2023年3月期：上記に2023年3月取得予定の1物件（グランカーサ蔵前（注））を加えた241物件を前提としています。 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。 <p>（注）「（仮称）蔵前プロジェクト」は、2023年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ蔵前」とする予定です。</p>
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。 2022年9月期及び2023年3月期において、不動産等売却益の計上は見込んでいません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 2022年9月期及び2023年3月期において、不動産等売却損の計上は見込んでいません。 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 物件管理等委託費について、2022年9月期に459百万円、2023年3月期に460百万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、2022年9月期に396百万円、2023年3月期に392百万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、2022年9月期に744百万円、2023年3月期に744百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2022年9月期に2,507百万円、2023年3月期に2,512百万円を想定しています。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として2022年9月期に708百万円、2023年3月期に715百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2022年9月期に541百万円、2023年3月期に550百万円 (2) 融資関連費用 2022年9月期に149百万円、2023年3月期に147百万円 (3) 投資口交付費 2022年9月期、2023年3月期とも投資口交付費の計上は見込んでいません。 (4) 投資法人債発行費償却 2022年9月期に13百万円、2023年3月期に13百万円 (5) その他費用 2022年9月期に4百万円、2023年3月期に4百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、159,587百万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、残高が2023年3月期まで変動しないことを前提としています。 ・有利子負債比率は、2022年9月期末及び2023年3月期末でそれぞれ51.4%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2,204,890口を前提としています。 ・その後は2023年3月期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。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。 ・2022年9月期の分配金については、当期純利益4,636百万円(1口当たり2,102円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額169百万円(1口当たり77円)を加算し、総額4,806百万円を分配(1口当たり分配金2,180円)することを前提としています。 ・2023年3月期の分配金については、当期純利益4,653百万円(1口当たり2,110円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額153百万円(1口当たり69円)を加算し、総額4,806百万円を分配(1口当たり分配金2,180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 (2021年9月30日)	当期 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,043,809	12,079,825
信託現金及び信託預金	2,805,402	3,037,133
営業未収入金	161,360	170,650
前払費用	378,549	343,335
その他	1	107
貸倒引当金	△6,350	△4,899
流動資産合計	14,382,773	15,626,153
固定資産		
有形固定資産		
建物	95,569,441	96,097,843
減価償却累計額	△24,480,723	△25,633,165
建物(純額)	71,088,717	70,464,678
構築物	482,461	497,868
減価償却累計額	△268,880	△283,082
構築物(純額)	213,580	214,785
機械及び装置	435,839	444,962
減価償却累計額	△257,101	△268,382
機械及び装置(純額)	178,738	176,580
工具、器具及び備品	1,035,915	1,150,618
減価償却累計額	△558,870	△625,764
工具、器具及び備品(純額)	477,044	524,853
土地	80,102,997	80,650,984
建設仮勘定	1,166	7,531
信託建物	85,464,925	91,272,329
減価償却累計額	△9,107,341	△10,300,003
信託建物(純額)	76,357,583	80,972,325
信託構築物	906,628	1,096,955
減価償却累計額	△155,404	△181,694
信託構築物(純額)	751,224	915,261
信託機械及び装置	118,728	129,387
減価償却累計額	△49,132	△53,692
信託機械及び装置(純額)	69,596	75,694
信託工具、器具及び備品	306,427	392,204
減価償却累計額	△111,326	△140,671
信託工具、器具及び備品(純額)	195,101	251,532
信託土地	90,752,906	99,334,289
信託建設仮勘定	5,118	3,762
有形固定資産合計	320,193,775	333,592,280
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	6	—
信託借地権	64,198	63,881
商標権	529	495
無形固定資産合計	611,017	610,660

(単位：千円)

	前期 (2021年9月30日)	当期 (2022年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,908	13,908
長期前払費用	806,005	802,551
修繕積立金	174,701	182,728
投資その他の資産合計	994,615	999,189
固定資産合計	321,799,409	335,202,130
繰延資産		
投資法人債発行費	119,800	127,830
繰延資産合計	119,800	127,830
資産合計	336,301,982	350,956,115
負債の部		
流動負債		
営業未払金	343,130	478,036
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	19,400,000
未払金	21,748	22,454
未払費用	757,341	774,223
未払法人税等	605	605
未払消費税等	31,436	26,374
前受金	801,644	867,508
その他	8,506	5,991
流動負債合計	15,464,413	21,575,195
固定負債		
投資法人債	20,100,000	22,100,000
長期借入金	139,087,000	137,387,000
預り敷金及び保証金	1,082,393	1,079,689
信託預り敷金及び保証金	3,151,555	3,320,630
資産除去債務	118,186	118,510
その他	3,383	2,424
固定負債合計	163,542,518	164,008,254
負債合計	179,006,932	185,583,449
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,110,336	132,170,548
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 7,256,068	※2 7,084,436
任意積立金合計	8,131,963	7,960,332
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,432,507	4,621,541
剰余金合計	33,184,714	33,202,116
投資主資本合計	157,295,050	165,372,665
純資産合計	※1 157,295,050	※1 165,372,665
負債純資産合計	336,301,982	350,956,115

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1. ※2 10,811,993	※1. ※2 11,263,295
営業収益合計	10,811,993	11,263,295
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,524,445	※1 4,696,974
資産運用報酬	769,500	796,700
役員報酬	10,500	8,250
資産保管手数料	18,135	18,161
一般事務委託手数料	47,591	49,857
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	2,765	193
貸倒損失	223	107
その他営業費用	333,246	353,504
営業費用合計	5,721,407	5,938,749
営業利益	5,090,585	5,324,546
営業外収益		
受取利息	10	11
雑収入	18,579	24,644
営業外収益合計	18,590	24,655
営業外費用		
支払利息	452,470	468,384
投資法人債利息	62,224	62,826
融資関連費用	145,312	151,053
投資口交付費	—	29,090
投資法人債発行費償却	12,480	11,886
その他	3,575	3,812
営業外費用合計	676,063	727,055
経常利益	4,433,112	4,622,146
税引前当期純利益	4,433,112	4,622,146
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	4,432,507	4,621,541
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,432,507	4,621,541

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年4月1日 至 2021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	124,110,336	20,620,242	875,895	7,402,881	8,278,777	4,457,325	33,356,345	157,466,681	
当期変動額									
一時差異等調整積立金の取崩				△146,813	△146,813	146,813	—	—	
剰余金の配当						△4,604,139	△4,604,139	△4,604,139	
当期純利益						4,432,507	4,432,507	4,432,507	
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	—	—	—	△146,813	△146,813	△24,817	△171,631	△171,631	
当期末残高	124,110,336	20,620,242	875,895	7,256,068	8,131,963	4,432,507	33,184,714	157,295,050	

	純資産合計
当期首残高	157,466,681
当期変動額	
一時差異等調整積立金の取崩	—
剰余金の配当	△4,604,139
当期純利益	4,432,507
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	△171,631
当期末残高	157,295,050

当期（自 2021年10月1日 至 2022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					当期未処分利 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		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	124,110,336	20,620,242	875,895	7,256,068	8,131,963	4,432,507	33,184,714	157,295,050	
当期変動額									
新投資口の発行	8,060,212							8,060,212	
一時差異等調整 積立金の取崩				△171,631	△171,631	171,631	—	—	
剰余金の配当						△4,604,139	△4,604,139	△4,604,139	
当期純利益						4,621,541	4,621,541	4,621,541	
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	8,060,212	—	—	△171,631	△171,631	189,033	17,402	8,077,614	
当期末残高	132,170,548	20,620,242	875,895	7,084,436	7,960,332	4,621,541	33,202,116	165,372,665	

	純資産合計
当期首残高	157,295,050
当期変動額	
新投資口の発行	8,060,212
一時差異等調整 積立金の取崩	—
剰余金の配当	△4,604,139
当期純利益	4,621,541
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	8,077,614
当期末残高	165,372,665

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	当 期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日
I 当期未処分利益	4,432,507,979 円	4,621,541,880 円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額	※1 171,631,381 円	※1 185,118,320 円
III 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,604,139,360 円 (2,160 円)	4,806,660,200 円 (2,180 円)
IV 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4,432,507,979円に、一時差異等調整積立金取崩額171,631,381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2,131,546口の整数倍の最大値となる4,604,139,360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4,621,541,880円に、一時差異等調整積立金取崩額185,118,320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2,204,890口の整数倍の最大値となる4,806,660,200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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,433,112	4,622,146
減価償却費	2,408,527	2,497,996
長期前払費用償却額	113,486	118,766
投資法人債発行費償却	12,480	11,886
受取利息	△10	△11
支払利息	452,470	468,384
投資法人債利息	62,224	62,826
貸倒引当金の増減額(△は減少)	567	△1,451
営業未収入金の増減額(△は増加)	71,869	△9,290
前払費用の増減額(△は増加)	△50,238	35,658
営業未払金の増減額(△は減少)	△125,695	51,427
未払消費税等の増減額(△は減少)	△28,796	△5,061
未払金の増減額(△は減少)	△1,408	484
未払費用の増減額(△は減少)	16,708	20,617
前受金の増減額(△は減少)	1,747	65,863
長期前払費用の支払額	△168,705	△115,757
その他	△14,748	6,677
小計	7,183,591	7,831,164
利息の受取額	10	11
利息の支払額	△510,506	△528,206
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	6,672,491	7,302,364
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	△5,929,638	△1,251,372
信託有形固定資産の取得による支出	△1,110,171	△14,556,822
預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,429	△74,725
預り敷金及び保証金の受入による収入	103,267	71,940
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,299	△33,370
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	35,255	202,445
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,045,015	△15,641,904

(単位：千円)

	前期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資法人債の発行による収入	3,000,000	2,000,000
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
短期借入れによる収入	980,000	2,370,000
短期借入金の返済による支出	△980,000	△2,370,000
長期借入れによる収入	11,150,000	7,700,000
長期借入金の返済による支出	△10,200,000	△3,500,000
投資口の発行による収入	—	8,031,121
投資法人債発行費の支出	△23,969	△19,917
分配金の支払額	△4,604,546	△4,603,917
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,678,516	9,607,287
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,051,040	1,267,747
現金及び現金同等物の期首残高	17,900,252	13,849,212
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,849,212	※1 15,116,959

(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	1～70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

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) 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 (2021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	6,204,747	—	134,832	6,069,914	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	1,198,134	—	11,981	1,186,153	分配金に充当
合計	7,931,256	7,402,881	—	146,813	7,256,068	

(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 (2022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	6,069,914	—	159,650	5,910,264	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	1,186,153	—	11,981	1,174,171	分配金に充当
合計	7,931,256	7,256,068	—	171,631	7,084,436	

(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	2021年4月1日	自	2021年10月1日
	至	2021年9月30日	至	2022年3月31日
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		9,578,087千円		10,011,605千円
共益費		484,844千円		510,009千円
駐車場収入		299,866千円		311,528千円
付帯収入		92,188千円		94,729千円
その他賃貸事業収入		357,005千円		335,422千円
計		10,811,993千円		11,263,295千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		482,841千円		509,080千円
公租公課		702,902千円		700,995千円
水道光熱費		150,805千円		177,420千円
修繕費		377,142千円		386,717千円
保険料		23,500千円		28,116千円
営業広告費等		267,176千円		270,902千円
信託報酬		20,236千円		22,076千円
減価償却費		2,408,527千円		2,497,996千円
その他賃貸事業費用		91,310千円		103,668千円
計		4,524,445千円		4,696,974千円
C. 賃貸事業損益 (A-B)		6,287,547千円		6,566,321千円

※2. 主要投資主との取引高

	前 期		当 期	
	自	2021年4月1日	自	2021年10月1日
	至	2021年9月30日	至	2022年3月31日
営業取引による取引高				
賃貸事業収入		14,758千円		14,316千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2021年4月1日	自	2021年10月1日
	至	2021年9月30日	至	2022年3月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		2,131,546口		2,204,890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 2021年4月1日 至 2021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、2021年9月期は159,650,035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、2021年9月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期(自 2021年10月1日 至 2022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、2022年3月期は173,136,974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、2022年3月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自	至	自	至
	2021年4月1日	2021年9月30日	2021年10月1日	2022年3月31日
現金及び預金		11,043,809千円		12,079,825千円
信託現金及び信託預金		2,805,402千円		3,037,133千円
現金及び現金同等物		13,849,212千円		15,116,959千円

(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 2021年4月1日 至 2021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)(注2)
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)	被所有直接15.73	主要投資主	賃貸事業収入等	14,758	前受金	2,539
									預り敷金及び保証金	2,401
									信託預り敷金及び保証金	764

(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らず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

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 2021年4月1日 至 2021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)	被所有直接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	1,982	未払費用	266
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0.49	ヘルスケア施設賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入等	1,265,409	前受金	199,315
									信託預り敷金及び保証金	1,252,255

(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) 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。

当期(自 2021年10月1日 至 2022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 0.49	ヘルスケア施設賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入等	1,266,092	前受金	199,315
									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スシャル4 (注2)	東京都中央区	400	投資運用業	—	不動産 信託受益 権の売主	不動産信託受益権の購入 (注6) (注7)	4,310,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンスシャル2 (注3)	東京都中央区	400	投資運用業	—	不動産 信託受益 権の売主	不動産信託受益権の購入 (注6) (注7)	2,606,771	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア4 (注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6) (注7)	2,550,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア8 (注5)	東京都港区	200	投資運用業	—	不動産 信託受益 権の売主	不動産信託受益権の購入 (注6) (注7)	1,500,000	—	—
主要投資主の子会社	大和証券ファシリティーズ株式会社	東京都中央区	100,000	不動産 賃貸業・ 管理業	—	不動産 信託受益 権の売主	不動産信託受益権の購入 (注6) (注7)	2,338,000	—	—

(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) 総社員の同意により、2022年1月24日に解散しました。

(注3) 総社員の同意により、2022年1月31日に解散しました。

(注4) 総社員の同意により、2021年12月31日に解散しました。

(注5) 総社員の同意により、2021年12月28日に解散しました。

(注6) 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7) 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8) 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。

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日	当 期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	316,090,772	320,797,979
		期中増減額 (注3) (注4)	4,707,206	13,393,172
		期末残高	320,797,979	334,191,152
	期末時価 (注5)	395,997,000	418,006,000	

(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5物件及び信託受益権1物件の取得(6,634,418千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費(2,408,527千円)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1物件及び信託受益権6物件の取得(15,249,488千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費(2,497,996千円)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 2021年4月1日 至 2021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	1,265,409	不動産投資事業

当期 (自 2021年10月1日 至 2022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	1,266,092	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	2021年4月1日 至 2021年9月30日	自	2021年10月1日 至 2022年3月31日
1口当たり純資産額		73,793円		75,002円
1口当たり当期純利益		2,079円		2,096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	2021年4月1日 至 2021年9月30日	自	2021年10月1日 至 2022年3月31日
当期純利益 (千円)		4,432,507		4,621,541
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)		4,432,507		4,621,541
期中平均投資口数 (口)		2,131,546		2,204,591

(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、2022年3月23日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
ビエナスタイル清澄白河	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	1,775,609	1,830,000	2022年 4月1日	(注3)

(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、2022年2月1日です。

(注3) 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。

B. 資金の借入れ

本投資法人は、2022年4月28日付で、資金の借入れを行いました。資金用途は、2022年2月1日付で取得したグランカーサ天王寺EAST及び上記「A. 資産の取得」に記載の資産の取得資金(なお、いずれも一時的に自己資金で取得済)です。

借入金の概要

<個別ローン>

借入先	株式会社山口銀行
借入金額	900,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5575%
借入日	2022年4月28日
返済期日	2030年10月31日
利払日	利払日は、2022年7月29日を初回とし、以降、各年の1月、4月、7月及び10月の各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	株式会社西日本シティ銀行
借入金額	900,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4325%
借入日	2022年4月28日
返済期日	2028年4月28日
利払日	利払日は、2022年7月29日を初回とし、以降、各年の1月、4月、7月及び10月の各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	株式会社群馬銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5575%
借入日	2022年4月28日
返済期日	2030年10月31日
利払日	利払日は、2022年7月29日を初回とし、以降、各年の1月、4月、7月及び10月の各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

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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)
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)

(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。

(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。

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32期(2022年3月31日現在)	
			保有総額(百万円) (注3)	対総資産比率(%) (注4)
不動産	賃貸住宅	東京都23区	80,223	22.9
		3大都市圏(注1)	53,930	15.4
		政令指定都市等(注1)	18,423	5.2
	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		152,578	43.5	
信託 不動産	賃貸住宅	東京都23区	17,801	5.1
		3大都市圏(注1)	45,305	12.9
		政令指定都市等(注1)	13,793	3.9
	ヘルスケア施設	三大都市圏(注2)	94,924	27.0
		中核都市部(注2)	9,787	2.8
		その他(注2)	—	—
小計		181,612	51.7	
預金その他の資産			16,764	4.8
資産総額計			350,956	100.0

	第32期(2022年3月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	185,583	52.9
純資産総額(注5)	165,372	47.1
資産総額	350,956	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	1.5	4,533	7,300
		ターキーズ田園調布第2	281	0.1	264	336
		ジョイ尾山台	624	0.2	686	724
		willDo大塚	725	0.2	715	806
		東信松涛マンション	912	0.3	956	1,100
		ハーモニー上北沢	400	0.1	393	408
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	617	842
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.3	788	1,020
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	622	880
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	184	341
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	981	1,500
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	643	820
		カレッジスクエア木場	639	0.2	541	832
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	442	612
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	294	411
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,013	1,370
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	750	1,330
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,466	2,060
		六本木ライズハウス	912	0.3	862	1,350
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.4	4,417	6,980
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,023	1,730
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.5	1,380	2,470
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.9	2,724	4,540
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	984	1,520
		プロスペクト荻窪	701	0.2	621	965
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	816	1,150
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,395	2,270
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.6	2,107	3,470
		ジョイスコート	3,010	0.9	2,897	4,530
		アクトフォルム浅草	1,216	0.4	1,142	2,200
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	754	998
		グランカーサ南青山	3,750	1.1	2,271	2,320
		ストーリー神宮前	3,160	0.9	3,174	2,780
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.7	2,486	4,050
		リエトコート四谷	1,716	0.5	1,719	2,580
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,098	1,750
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6	2,023	2,650
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	846	1,050
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,591	1,730
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	999	1,060
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	650	628
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,208	1,210
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,490	1,520
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,227	1,220
グランカーサ上野入谷	1,225	0.4	1,329	1,290		
グランカーサ門前仲町	780	0.2	828	847		
グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	738	733		
グランカーサ板橋EAST	955	0.3	1,006	989		
プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	613	761		
ドリームハイツ	358	0.1	375	522		
グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	556	744		
王子ハイツ	347	0.1	338	504		
阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	344	512		
willDo等々力	1,764	0.5	1,750	1,970		
MGA金町	484	0.1	480	483		
グリーンヒルズ芦花	662	0.2	688	763		
ロフティー平井	324	0.1	305	378		
コロネード春日	3,115	0.9	3,210	2,830		

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	THEバームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.4	1,259	1,620
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,199	1,700
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	743	1,400
		パークテラス恵比寿	2,060	0.6	1,981	3,410
		プロスペクト道玄坂	1,590	0.5	1,552	2,510
		プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	1.0	3,154	5,490
		プロスペクト初台	518	0.2	486	740
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,033	1,620
		プロスペクト町屋	484	0.1	388	697
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.8	2,408	4,180
		プロスペクト森下	1,260	0.4	1,113	1,770
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	970	1,850
		BELNOS34	1,700	0.5	1,745	2,910
		SKレジデンス	805	0.2	774	1,220
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	932	1,520
		グラーナ上野	1,100	0.3	1,040	1,800
		リエトコート浅草橋	1,615	0.5	1,573	2,550
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,509	1,660
		グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4	1,448	1,490
		グランカーサ両国貳番館	770	0.2	791	825
	グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,535	1,640	
	willDo横浜南	233	0.1	186	300	
	willDo金山正木	490	0.1	385	644	
	willDo市岡	722	0.2	601	689	
	willDo海老江	350	0.1	306	352	
	willDo今福西	413	0.1	336	431	
	VISTAシュブリーム	563	0.2	479	525	
	willDo千代田	633	0.2	494	656	
	willDo太閤通	1,120	0.3	995	1,450	
	willDo金山	370	0.1	295	435	
	willDo金山沢下	375	0.1	297	456	
	willDo塚本	730	0.2	624	922	
	willDo谷町	1,040	0.3	932	1,080	
	willDo難波wII	486	0.1	408	497	
	willDo難波wI	690	0.2	554	720	
	willDo勝川	503	0.1	388	735	
	ステージア黄金	600	0.2	478	643	
	willDo浜崎通	2,280	0.7	1,903	2,410	
	willDo南森町	493	0.1	451	562	
	willDo南浦和	396	0.1	347	488	
	willDo松屋町	810	0.2	700	1,070	
	willDo東別院	703	0.2	557	785	
	willDo新大阪	861	0.3	738	1,120	
	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	408	650	
	willDo松原	549	0.2	444	630	
	willDo三宮イースト	731	0.2	571	859	
	willDo九条	537	0.2	498	642	
	willDo代官町	655	0.2	532	666	
	willDo高畑	494	0.1	388	565	
	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	905	1,370	
	フレグランズ川崎	548	0.2	460	766	
	プロスペクト中央林間	524	0.2	419	709	
プロスペクト中之島	734	0.2	660	1,010		
プロスペクト豊中服部	366	0.1	294	451		
プロスペクト下鴨	281	0.1	247	310		
プロスペクト河原町五条	583	0.2	500	720		
グランシス江坂	1,260	0.4	1,182	1,800		
セレニテ甲子園	2,550	0.7	2,317	3,340		
ブレジオ都島	1,610	0.5	1,521	2,040		
セレニテ新大阪貳番館	3,510	1.0	3,393	4,200		
グランカーサ梅田北	2,050	0.6	1,987	2,540		
セレニテ本町グランデ	4,286	1.2	4,019	6,150		
	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	グランシス天満橋	4,050	1.2	3,995	5,290
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,041	1,300
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.6	1,855	2,470
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	1,000	1,310
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	740	991
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,392	1,860
		HS梅田EAST	2,151	0.6	2,129	2,720
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,047	1,310
		セレニテタ陽丘EST	811	0.2	805	979
		セレニテ梅田フルレ	1,148	0.3	1,185	1,340
		グランカーサ浦安	886	0.3	942	921
		グランカーサ千代田	959	0.3	991	1,010
		グランカーサ難波元町	5,820	1.7	6,244	6,420
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.8	2,701	2,850
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.3	4,659	4,500
		セレニテ日本橋ブリエ	2,606	0.8	2,765	2,750
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	919	867
		セレーノ大宮	1,554	0.5	1,639	2,030
		すずらん館	441	0.1	387	685
		ボスール常盤	752	0.2	735	891
		リーバスト西千葉	2,152	0.6	1,865	2,730
		willDo伝馬町	627	0.2	531	863
		willDo西明石	635	0.2	545	910
		リーバスト東中山	1,371	0.4	1,168	1,810
		ステラートシティ桜山	735	0.2	609	871
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,567	2,210
		willDo黒川	677	0.2	511	693
		ダイヤモンド橋本	748	0.2	863	1,130
		プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,300	2,630
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	691	1,060
		グランカーサ代官町	1,082	0.3	1,168	1,710
		グランカーサ御器所	932	0.3	943	1,600
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	411	553
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.6	4,967	8,070	
	リエトコート丸の内	3,756	1.1	3,550	5,510	
	グランカーサ上前津	2,050	0.6	1,881	2,820	
	さくらHills富士見	2,750	0.8	2,622	3,440	
	グランカーサ北浦和	2,490	0.7	2,547	2,580	
	グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,090	1,070	
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3	1,000	1,360
		willDo中洲	2,460	0.7	2,216	3,000
		willDo上杉3丁目	506	0.1	429	582
		willDo岡山駅西口	1,220	0.4	919	1,450
		willDo岡山大供	1,040	0.3	868	1,300
		スカイヒルズN15	712	0.2	760	1,070
		スカイヒルズ栄町4	832	0.2	850	997
		ドーミー千歳	476	0.1	486	510
		スカイヒルズ高台I	448	0.1	444	514
		ウエストパーク支倉	1,240	0.4	1,106	2,060
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,130	1,560
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,445	2,040
レジデンス札幌・南4条		1,140	0.3	1,080	1,430	
グランパーク天神		4,698	1.4	4,550	6,960	
フォレスト・ヒル仙台青葉		2,750	0.8	2,627	2,940	
グランカーサ仙台五橋		2,100	0.6	2,021	2,260	
グランカーサ永山公園通		1,002	0.3	1,131	1,150	
グランカーサ南11条		830	0.2	840	957	
willDo高砂		364	0.1	334	399	
バレードール円山		559	0.2	577	1,160	
グランカーサ裏参道		1,510	0.4	1,532	2,040	
グランカーサ北3条		1,265	0.4	1,266	1,670	
知事公館前タワーレジデンス		4,530	1.3	4,594	5,220	
賃貸住宅小計(計182物件)			241,954	70.4	229,478	311,112

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	0.9	2,990	3,080
		SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.5	1,719	1,810
		ヴェルジェ枚方	1,560	0.5	1,516	1,580
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,092	1,140
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.6	1,938	2,050
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.5	1,665	1,700
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,345	1,400
		みんなの家・中央区円阿弥	860	0.3	822	841
		夢眠おおみやきた(注4)	775	0.2	754	743
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	720	704
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4	1,345	1,350
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.4	8,389	8,320
		プレザンラン南雪谷	3,380	1.0	3,474	3,460
		あいらの杜 東大船	2,271	0.7	2,352	2,540
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.6	2,134	2,260
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,548	1,640
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3	1,248	1,280
		そんぼの家 豊中南曽根	825	0.2	865	838
		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	3.2	11,514	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	4,845	4,800
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.2	4,223	4,080
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.8	2,907	2,910
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.6	2,263	2,250
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.6	2,199	2,220
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,933	2,370
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,898	2,320
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.5	1,632	1,710
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,481	1,540
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4	1,441	1,420
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4	1,397	1,590
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,036	1,050
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	957	950
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	883	837
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	710	681
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	648	631
		グッドタイム リビング 流山弐番館	563	0.2	701	691
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	342	403
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.4	4,925	4,820
		サニーライフ日吉	2,060	0.6	2,147	2,200
		サニーライフ調布	1,920	0.6	2,077	2,140
		チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.7	2,697	2,650
		アズハイム綱島	1,500	0.4	1,616	1,610
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,499	1,470
		医心館 上大岡	933	0.3	1,018	1,020
		SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.4	1,167	1,230
		さわやか海響館	899	0.3	844	914
		さわやか鳴水館	813	0.2	774	825
	ニチケアセンター福島大森	337	0.1	320	342	
	さわやか日の出館	896	0.3	865	912	
	さわやか大島参番館	349	0.1	331	347	
	さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1	292	310	
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,308	1,330	
	アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	759	742	
	アルファリビング岡山後楽園	661	0.2	620	654	
	アルファリビング高松駅前	642	0.2	616	631	
	アルファリビング高松百間町	628	0.2	601	608	
	アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.4	1,283	1,250	
ヘルスケア施設小計(計57物件)		101,969	29.6	104,712	106,894	
合計(計239物件)		343,923	100.0	334,191	418,006	

(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) 2022年3月1日付で「みんなの家・大宮つつじヶ丘公園」は、「夢眠おおみやきた」に物件名称を変更しました。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2022年3月31日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。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
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2022年4月 至 2022年9月	90	0	0
ボヌール常盤 (埼玉県さいたま市)	外壁改修等	自 2022年4月 至 2022年9月	40	0	0
すずらん館 (埼玉県さいたま市)	外壁改修等	自 2022年4月 至 2022年9月	33	—	—
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	室内改装工事等	自 2022年4月 至 2022年9月	30	—	—
グッドタイム リビング 千葉みなと/ 海岸通・プラテシア 千葉みなと (千葉県千葉市)	共用部改修工事等	自 2022年4月 至 2022年9月	17	—	—

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第32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32期中の資本的支出は、607,553千円であり、当期費用に区分された修繕費386,717千円と合わせ、994,270千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)
グッドタイム リビング千葉みなと/ 海岸通・プラテシア 千葉みなと (千葉県千葉市)	外壁改修等	自 2021年10月 至 2022年3月	104,456
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	共用部改修工事等	自 2021年10月 至 2022年3月	43,692
サテラ北34条 (北海道札幌市)	共用部改修工事等	自 2021年10月 至 2022年3月	25,503
グッドタイム リビング横浜都筑 (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	自 2021年10月 至 2022年3月	24,860
グランカーサ代官町 (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	自 2021年10月 至 2022年3月	22,720
その他不動産等	共用部改修工事等	自 2021年10月 至 2022年3月	386,321
合計			607,553