

2023年3月期 決算短信(REIT)

2023年5月23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6月22日 分配金支払開始予定日 2023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. 2023年3月期の運用、資産の状況 (2022年10月1日～2023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	%
2023年3月期	11,898	4.0	5,571	4.3	4,829	3.8	4,828	3.8
2022年9月期	11,436	1.5	5,341	0.3	4,653	0.7	4,652	0.7

	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3月期	2,136	2.9	1.3	40.6
2022年9月期	2,110	2.8	1.3	40.7

(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3月期	2,200	4,973	—	—	103.0	2.9
2022年9月期	2,180	4,806	—	—	103.3	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) 2022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153百万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3月期	366,565	171,436	46.8	75,826
2022年9月期	353,676	165,218	46.7	74,932

(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3月期	7,629	△19,263	7,813	13,944
2022年9月期	7,101	△2,447	△2,006	17,764

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

(%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
2023年9月期	11,892	△0.0	5,482	△1.6	4,749	△1.7	4,748	△1.7	2,200	—
2024年3月期	11,866	△0.2	5,509	0.5	4,763	0.3	4,763	0.3	2,200	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年9月期) 2,100円、1口当たり予想当期純利益(2024年3月期) 2,106円

(注) 2023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225百万円を加算しており、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210百万円を加算しており、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3月期	2,260,890口	2022年9月期	2,204,890口
2023年3月期	0口	2022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、25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	7
(3) 決算後に生じた重要な事実	7
(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	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 運用資産等の価格に関する情報	27
(2) 資本的支出の状況	32

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。

2023年3月末時点の運用資産は、248物件、取得価格総額363,237百万円、総賃貸可能面積766,035.49㎡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拡大防止のための各種規制が緩和され、2023年3月の消費動向調査における基調判断は、前月の「弱い動きがみられる」から「持ち直しの動きがみられる」に上方修正されるなど明るい兆しが見られました。一方、欧米の金融引き締め長期化懸念や、2022年12月の日銀金融政策決定会合における長期金利の変動幅拡大等、各国の金融政策によって市場のボラティリティが高まる場面も見られました。

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. 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、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. 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7物件（取得価格11,258百万円）とヘルスケア施設1物件（取得価格6,280百万円）の合計8物件（取得価格17,538百万円）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)
グランカーサ南千住	賃貸住宅	2022年10月4日	1,159,000
グランカーサ曳舟		2022年10月4日	2,760,000
セレンテ難波プリエ		2022年10月4日	2,739,200
グランカーサ王子		2022年10月4日	1,150,000
グランカーサ両国イースト		2022年10月4日	1,120,000
グランカーサ田端		2022年10月4日	825,000
グランカーサ蔵前		2023年3月6日	1,505,000
賃貸住宅合計			11,258,200
サニーライフ芝浦	ヘルスケア施設	2022年10月4日	6,280,000
ヘルスケア施設合計			6,280,000
合計			17,538,200

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

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た結果、期中平均稼働率は98.6%（前期は97.9%）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1,268件のうち850件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が67.0%、賃料ベースの上昇が+1.9%（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、アフターコロナや経済情勢の変化による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できました。

(注) 入替え時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

(既存諸施策)

- 『日次稼働率予測システム』（本資産運用会社が独自・自社開発した日次ベースで毎月末日の稼働率を予測するITシステム・2011年10月導入）の活用による、個別空室ごとの異動情報の把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化。2015年5月から新バージョンにアップグレードしたITシステムの稼働を開始し、インターネットで稼働率を含めた種々の情報把握がほぼリアルタイムで可能な仕組みを実現。
- 『3週間ルール』（退去から3週間以内に再商品化工事を完成させるルール・2010年10月導入）の徹底による機会損失の極小化。
- 『ダウンタイム60日』（退去から60日以内に次の契約の成約を目指す方針・2012年10月導入）
- 『アクション30日』（募集開始後当初30日間で最良の賃料を最短で得るべく重点対応する方針・2013年10月導入した募集開始後30日経過の空室への重点対応を、2016年4月に新たに導入した『物件別経営方針』に基づきさらに積極的な施策に変更）などにより、空室期間を短縮し稼働率及び収益性のさらなる向上を目指す。
- 『月次重点物件』（2011年4月導入）や『長期空室（対象空室期間60日）』（2010年10月導入）の対応強化。
- 『高額工事承認委員会』（100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議・2012年4月導入）による高額工事の経費支出適正化。
- 『再商品化工事標準仕様策定』（退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定・2012年4月導入）による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理。
- 『満室稼働物件数向上管理』（満室稼働物件数の管理を通じて稼働率の一層の向上を目指す・2014年4月導入）
- 『物件別経営方針』（個別物件ごとの過去の成約データ（賃料・ダウンタイム・前賃料対比・礼金等）の分析を基に、物件ごとの基本方針を策定して物件運用するもので、上記の既存諸施策の一つである『アクション30日』の取組みと併せて実行することにより、解約住戸の新規契約ごとに賃料の増額とダウンタイム短縮を同時に目指し、収入増加に注力・2016年4月導入）

ii. ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現するうえで重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを実施しています。当期は引き続き新型コロナウイルス感染症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. 資金調達の強化

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及び借入れを行いました。

- ・2022年10月3日払込、発行投資口数53,333口、1口当たり発行価格114,387円、発行価額の総額5,900百万円による新規投資口の発行を行い、2022年10月4日付取得物件の取得資金等の一部に充当しました。
- ・2022年10月4日付取得物件の取得資金等の一部として、同日に総額6,450百万円の借入れを行いました。
- ・2022年10月19日払込、発行価額の総額295百万円の第三者割当による新規投資口の発行を行い、手元資金に充当しました。
- ・2022年10月31日に返済期日を迎えた長期借入金総額2,400百万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。
- ・2022年12月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額2,000百万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3月31日に返済期日を迎えた長期借入金総額5,000百万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。

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51.3%、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89.1%、金利固定化比率は69.1%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、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21物件、認証取得比率は15.74%(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(99.2億円)、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、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、2022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」を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2022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11,898百万円、営業利益5,571百万円、経常利益4,829百万円、当期純利益は4,828百万円となりました。

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(145百万円)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、4,973百万円となり、投資口1口当たり2,200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による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。施設内で新型コロナウイルス感染者が発生した場合は、行政と連携した迅速な対応により感染拡大を阻止します。

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（2022年12月21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

①資産の取得

本投資法人は、2023年3月22日付で売買契約を締結した資産を以下の通り取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ錦糸町 (注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 墨田区	850,000	886,000	2023年 4月3日	(注4)
合計	—	—	—	850,000	886,000	—	—

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

（注2）鑑定評価額の価格時点は、2023年2月1日です。

（注3）2023年5月1日付で「スプラディッド錦糸町Ⅰ」から「グランカーサ錦糸町」に物件名称が変更されています。以下同じです。

（注4）取得先は、大神田建設株式会社です。

(4) 運用状況の見通し

2023年9月期(第35期:2023年4月1日~2023年9月30日)及び2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024年3月31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「2023年9月期(第35期:2023年4月1日~2023年9月30日)及び2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024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
2023年9月期	11,892	△0.0	5,482	△1.6	4,749	△1.7	4,748	△1.7	2,200	—
2024年3月期	11,866	△0.2	5,509	0.5	4,763	0.3	4,763	0.3	2,200	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年9月期)2,100円、1口当たり予想当期純利益(2024年3月期)2,106円

(注) 2023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225百万円を加算しており、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210百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。

<2023年9月期(第35期:2023年4月1日~2023年9月30日)及び2024年3月期(第36期:2023年10月1日~2024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"> 2023年9月期:2023年4月1日~2023年9月30日(183日) 2024年3月期:2023年10月1日~2024年3月31日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している249物件を前提としています。 2024年3月期末(2024年3月31日)までの間、物件の異動がないことを前提にしてはいますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により、運用資産は変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 2023年9月期及び2024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。 2023年9月期及び2024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、2023年9月期に487百万円、2024年3月期に487百万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、2023年9月期に487百万円、2024年3月期に407百万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、2023年9月期に768百万円、2024年3月期に768百万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、2023年9月期に2,598百万円、2024年3月期に2,604百万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2023年9月期に737百万円、2024年3月期に750百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2023年9月期に570百万円、2024年3月期に581百万円 (2) 融資関連費用 2023年9月期に149百万円、2024年3月期に150百万円 (3) 投資口交付費 2023年9月期、2024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 2023年9月期に12百万円、2024年3月期に12百万円 (5) その他費用 2023年9月期に5百万円、2024年3月期に6百万円
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、残高が2024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、2023年9月期末及び2024年3月期末でそれぞれ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2,260,890口を前提としています。 ・その後は2024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。 ・2023年9月期の分配金については、当期純利益4,748百万円(1口当たり2,100円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額225百万円(1口当たり99円)を加算し、総額4,973百万円を分配(1口当たり分配金2,200円)することを前提としています。 ・2024年3月期の分配金については、当期純利益4,763百万円(1口当たり2,106円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額210百万円(1口当たり93円)を加算し、総額4,973百万円を分配(1口当たり分配金2,200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 (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,773,837	10,616,180
信託現金及び信託預金	2,990,641	3,328,482
営業未収入金	157,048	173,547
前払費用	420,349	336,048
その他	1	39
貸倒引当金	△6,587	△6,327
流動資産合計	18,335,291	14,447,969
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,939,998	97,629,890
減価償却累計額	△26,784,976	△27,935,622
建物(純額)	70,155,022	69,694,267
構築物	509,981	512,622
減価償却累計額	△297,604	△312,302
構築物(純額)	212,376	200,320
機械及び装置	455,658	487,038
減価償却累計額	△279,881	△292,152
機械及び装置(純額)	175,777	194,886
工具、器具及び備品	1,222,841	1,310,341
減価償却累計額	△696,679	△771,858
工具、器具及び備品(純額)	526,161	538,482
土地	82,038,609	83,155,633
建設仮勘定	1,529	11,885
信託建物	91,366,556	97,318,113
減価償却累計額	△11,494,629	△12,763,756
信託建物(純額)	79,871,927	84,554,356
信託構築物	1,097,210	1,173,429
減価償却累計額	△208,044	△235,766
信託構築物(純額)	889,166	937,663
信託機械及び装置	136,418	145,355
減価償却累計額	△58,540	△63,740
信託機械及び装置(純額)	77,877	81,615
信託工具、器具及び備品	449,712	497,485
減価償却累計額	△174,963	△212,582
信託工具、器具及び備品(純額)	274,748	284,902
信託土地	99,334,289	110,604,070
信託建設仮勘定	3,762	3,729
有形固定資産合計	333,561,246	350,261,811
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	63,564	63,248
商標権	461	428
無形固定資産合計	610,310	609,960

(単位：千円)

	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,718	13,839
長期前払費用	840,677	920,429
修繕積立金	199,979	208,034
投資その他の資産合計	1,054,375	1,142,304
固定資産合計	335,225,932	352,014,075
繰延資産		
投資法人債発行費	115,449	103,069
繰延資産合計	115,449	103,069
資産合計	353,676,673	366,565,114
負債の部		
流動負債		
営業未払金	525,534	499,435
1年内返済予定の長期借入金	18,200,000	20,540,000
未払金	30,082	24,113
未払費用	797,859	833,039
未払法人税等	605	605
未払消費税等	25,908	27,628
前受金	865,409	928,838
その他	7,615	6,540
流動負債合計	20,453,015	22,860,200
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	141,387,000	145,497,000
預り敷金及び保証金	1,080,874	1,069,491
信託預り敷金及び保証金	3,316,762	3,482,467
資産除去債務	118,835	119,161
その他	1,362	655
固定負債合計	168,004,834	172,268,775
負債合計	188,457,850	195,128,975
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,170,548	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 6,899,318	※2 6,745,476
任意積立金合計	7,775,214	7,621,372
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,652,818	4,828,583
剰余金合計	33,048,275	33,070,199
投資主資本合計	165,218,823	171,436,139
純資産合計	※1 165,218,823	※1 171,436,139
負債純資産合計	353,676,673	366,565,114

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 11,436,512	※1, ※2 11,898,192
営業収益合計	11,436,512	11,898,192
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,806,426	※1 5,010,571
資産運用報酬	823,700	843,900
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	18,710	18,812
一般事務委託手数料	51,706	52,680
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	3,527	113
その他営業費用	369,561	379,745
営業費用合計	6,094,633	6,326,824
営業利益	5,341,879	5,571,368
営業外収益		
受取利息	11	12
雑収入	17,460	10,884
営業外収益合計	17,471	10,896
営業外費用		
支払利息	470,653	490,633
投資法人債利息	66,548	65,761
融資関連費用	153,308	157,642
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	3,036	2,709
営業外費用合計	705,927	753,075
経常利益	4,653,423	4,829,188
税引前当期純利益	4,653,423	4,829,188
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	4,652,818	4,828,583
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,652,818	4,828,583

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利 益又は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計	
			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	7,084,436	7,960,332	4,621,541	33,202,116	165,372,665
当期変動額								
一時差異等調整 積立金の取崩				△185,118	△185,118	185,118	—	—
剰余金の配当						△4,806,660	△4,806,660	△4,806,660
当期純利益						4,652,818	4,652,818	4,652,818
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	—	—	—	△185,118	△185,118	31,276	△153,841	△153,841
当期末残高	132,170,548	20,620,242	875,895	6,899,318	7,775,214	4,652,818	33,048,275	165,218,823

	純資産合計
当期首残高	165,372,665
当期変動額	
一時差異等調整 積立金の取崩	—
剰余金の配当	△4,806,660
当期純利益	4,652,818
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	△153,841
当期末残高	165,218,823

当期(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						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利 益又は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計	
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2022年4月1日 至 2022年9月30日	自	2022年10月1日 至 2023年3月31日
I 当期末処分利益		4,652,818,657 円		4,828,583,945 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	153,841,543 円	※1	145,374,055 円
III 分配金額		4,806,660,200 円		4,973,958,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,180 円)		(2,200 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、当期末処分利益4,652,818,657円に、一時差異等調整積立金取崩額153,841,543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>		<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、当期末処分利益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>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023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	4,653,423	4,829,188
減価償却費	2,509,181	2,592,812
長期前払費用償却額	118,499	128,597
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
受取利息	△11	△12
支払利息	470,653	490,633
投資法人債利息	66,548	65,761
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,688	△259
営業未収入金の増減額 (△は増加)	13,601	△16,498
前払費用の増減額 (△は増加)	△71,566	98,361
営業未払金の増減額 (△は減少)	17,985	115,088
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△466	1,720
未払金の増減額 (△は減少)	7,535	△4,869
未払費用の増減額 (△は減少)	22,747	15,947
前受金の増減額 (△は減少)	△2,098	63,428
長期前払費用の支払額	△162,073	△222,409
その他	△18,188	15,095
小計	7,639,839	8,184,966
利息の受取額	11	12
利息の支払額	△537,374	△554,424
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	7,101,871	7,629,949
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	△2,156,718	△2,058,387
信託有形固定資産の取得による支出	△288,452	△17,359,452
預り敷金及び保証金の返還による支出	△87,665	△87,944
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,919	76,631
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△34,192	△28,581
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,324	194,285
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,447,785	△19,263,447
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	12,800,000	15,850,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△9,400,000
投資口の発行による収入	—	6,171,443
分配金の支払額	△4,806,567	△4,807,760
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,006,567	7,813,682
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,647,518	△3,819,815
現金及び現金同等物の期首残高	15,116,959	17,764,478
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,764,478	※1 13,944,662

(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

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 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 (2022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	5,910,264	—	173,136	5,737,127	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	1,174,171	—	11,981	1,162,190	分配金に充当
合計	7,931,256	7,084,436	—	185,118	6,899,318	

(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。

(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4月1日	自	2022年10月1日
	至	2022年9月30日	至	2023年3月31日
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		10,115,380千円		10,531,394千円
共益費		519,639千円		546,202千円
駐車場収入		313,232千円		316,263千円
付帯収入		104,827千円		130,985千円
その他賃貸事業収入		383,433千円		373,345千円
計		11,436,512千円		11,898,192千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		508,244千円		540,353千円
公租公課		738,590千円		738,484千円
水道光熱費		190,166千円		248,575千円
修繕費		448,295千円		434,387千円
保険料		31,519千円		32,749千円
営業広告費等		249,646千円		272,368千円
信託報酬		22,075千円		23,951千円
減価償却費		2,509,181千円		2,592,778千円
その他賃貸事業費用		108,707千円		126,923千円
計		4,806,426千円		5,010,571千円
C. 賃貸事業損益 (A-B)		6,630,086千円		6,887,620千円

※2. 主要投資主との取引高

	前 期		当 期	
	自	2022年4月1日	自	2022年10月1日
	至	2022年9月30日	至	2023年3月31日
営業取引による取引高				
賃貸事業収入		14,034千円		12,315千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2022年4月1日	自	2022年10月1日
	至	2022年9月30日	至	2023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		2,204,890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4月1日 至 2022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、2022年9月期は141,860,197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9月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期(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。

(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	至	自	至
	2022年4月1日	2022年9月30日	2022年10月1日	2023年3月31日
現金及び預金		14,773,837千円		10,616,180千円
信託現金及び信託預金		2,990,641千円		3,328,482千円
現金及び現金同等物		17,764,478千円		13,944,662千円

(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4月1日 至 2022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	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	貸貸事業収入等	1,267,926	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) 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。

当期(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	貸貸事業収入等	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。

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4月1日 至 2022年9月30日	当 期 自 2022年10月1日 至 2023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	334,191,152
		期中増減額 (注3) (注4)	△25,347
		期末残高	334,165,804
	期末時価 (注5)	425,262,000	451,560,000

(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物件の取得(1,892,048千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費(2,509,181千円)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4月1日 至 2022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	1,267,926	不動産投資事業

当期 (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

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日		自 2022年10月1日 至 2023年3月31日	
1口当たり純資産額		74,932円		75,826円
1口当たり当期純利益		2,110円		2,136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4月1日 至 2022年9月30日		自 2022年10月1日 至 2023年3月31日	
当期純利益 (千円)		4,652,818		4,828,583
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)		4,652,818		4,828,583
期中平均投資口数 (口)		2,204,890		2,260,040

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の取得

本投資法人は、2023年3月22日付で売買契約を締結した資産を以下の通り取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ錦糸町	不動産	賃貸住宅	東京都 墨田区	850,000	886,000	2023年 4月3日	(注3)
合計	—	—	—	850,000	886,000	—	—

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

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2023年2月1日です。

(注3) 取得先は、大神田建設株式会社です。

(開示の省略)

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、収益認識に関する注記事項、会計上の見積りに関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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3月31日現在）	
			保有総額（百万円） （注3）	対総資産比率（%） （注4）
不動産	賃貸住宅	東京都23区	83,034	22.7
		三大都市圏（注1）	53,233	14.5
		政令指定都市等（注1）	18,062	4.9
	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		154,329	42.1	
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	25,203	6.9
		三大都市圏（注1）	47,574	13.0
		政令指定都市等（注1）	13,527	3.7
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注2）	100,635	27.5
		中核都市部（注2）	9,585	2.6
		その他（注2）	—	—
小計		196,525	53.6	
預金その他の資産			15,709	4.3
資産総額計			366,565	100.0

	当期（2023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）	195,128	53.2
純資産総額（注5）	171,436	46.8
資産総額	366,565	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	4,483	7,950
		ターキーズ田園調布第2	281	0.1	261	330
		ジョイ尾山台	624	0.2	682	782
		willDo大塚	725	0.2	711	877
		東信松涛マンション	912	0.3	952	1,160
		ハーモニー上北沢	400	0.1	390	440
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	605	796
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	777	964
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	610	829
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	181	338
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	965	1,520
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	634	783
		カレッジスクエア木場	639	0.2	530	878
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	434	648
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	290	435
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,005	1,410
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	742	1,400
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,458	2,110
		六本木ライズハウス	912	0.3	856	1,450
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.3	4,376	7,200
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,015	1,830
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4	1,358	2,650
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,692	4,850
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	977	1,580
		プロスペクト荻窪	701	0.2	613	1,000
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	810	1,200
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,383	2,360
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.6	2,083	3,710
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,877	4,750
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,129	2,300
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	751	1,040
		グランカーサ南青山	3,750	1.0	2,257	2,260
		ストーリーア神宮前	3,160	0.9	3,163	2,810
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.7	2,461	4,300
		リエトコート四谷	1,716	0.5	1,704	2,780
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,093	1,870
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6	2,001	2,910
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	832	1,110
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,579	1,870
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	991	1,040
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	645	653
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,198	1,130
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,479	1,600
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,224	1,270
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,318	1,360
		グランカーサ門前仲町	780	0.2	823	902
		グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	732	776
グランカーサ板橋EAST	955	0.3	996	1,020		
グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,638	1,610		
グランカーサ清澄白河	1,775	0.5	1,889	1,940		
グランカーサ曳舟	2,760	0.8	2,975	2,900		
グランカーサ王子	1,150	0.3	1,226	1,210		
グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,212	1,200		
グランカーサ田端	825	0.2	907	917		
プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	618	750		
ドリームハイツ	358	0.1	373	528		
グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	552	742		
王子ハイツ	347	0.1	333	505		
阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	337	514		
willDo等々力	1,764	0.5	1,737	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	MGA金町	484	0.1	476	522
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	685	783
		ロフティー平井	324	0.1	301	390
		コロネード春日	3,115	0.9	3,194	2,860
		THEバームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,251	1,660
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,192	1,790
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	731	1,480
		パークテラス恵比寿	2,060	0.6	1,966	3,540
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,547	2,740
		プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	1.0	3,115	5,830
		プロスペクト初台	518	0.1	483	774
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,020	1,760
		プロスペクト町屋	484	0.1	379	742
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,375	4,510
		プロスペクト森下	1,260	0.3	1,097	1,870
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	953	1,920
		BELNOS34	1,700	0.5	1,734	2,950
		SKレジデンス	805	0.2	764	1,300
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	942	1,600
		グラーナ上野	1,100	0.3	1,025	1,940
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4	1,557	2,690
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,490	1,690
		グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4	1,430	1,550
		グランカーサ両国貳番館	770	0.2	782	854
	グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,523	1,690	
	グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,262	1,270	
	willDo横浜南	233	0.1	185	295	
	willDo金山正木	490	0.1	376	621	
	willDo市岡	722	0.2	592	740	
	willDo海老江	350	0.1	300	381	
	willDo今福西	413	0.1	329	439	
	VISTAシュブリーム	563	0.2	472	554	
	willDo千代田	633	0.2	482	652	
	willDo太閤通	1,120	0.3	974	1,450	
	willDo金山	370	0.1	289	432	
	willDo金山沢下	375	0.1	290	452	
	willDo塚本	730	0.2	613	894	
	willDo谷町	1,040	0.3	918	1,110	
	willDo難波wII	486	0.1	399	506	
	willDo難波wI	690	0.2	547	703	
	willDo勝川	503	0.1	380	739	
	ステージア黄金	600	0.2	467	661	
	willDo浜崎通	2,280	0.6	1,860	2,320	
	willDo南森町	493	0.1	444	543	
	willDo南浦和	396	0.1	344	504	
	willDo松屋町	810	0.2	687	1,080	
	willDo東別院	703	0.2	543	816	
	willDo新大阪	861	0.2	721	1,130	
	カレッジスクエア東久留米	523	0.1	398	628	
	willDo松原	549	0.2	435	657	
	willDo三宮イースト	731	0.2	556	900	
	willDo九条	537	0.1	496	685	
willDo代官町	655	0.2	521	679		
willDo高畑	494	0.1	378	590		
プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	890	1,370		
フレグランス川崎	548	0.2	453	825		
プロスペクト中央林間	524	0.1	414	717		
プロスペクト中之島	734	0.2	649	1,050		
プロスペクト豊中服部	366	0.1	287	480		
プロスペクト下鴨	281	0.1	245	309		
プロスペクト河原町五条	583	0.2	494	724		
グランシス江坂	1,260	0.3	1,160	1,840		
セレニテ甲子園	2,550	0.7	2,282	3,390		
ブレジオ都島	1,610	0.4	1,493	2,140		
セレニテ新大阪貳番館	3,510	1.0	3,315	4,390		
	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	1,952	2,650
		セレンテ本町グランデ	4,286	1.2	3,943	6,500
		グランシス天満橋	4,050	1.1	3,934	5,610
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,024	1,360
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,817	2,520
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	980	1,310
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	728	1,000
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,373	1,900
		HS梅田EAST	2,151	0.6	2,092	2,920
		セレンテ梅田EST	1,057	0.3	1,027	1,430
		セレンテタ陽丘EST	811	0.2	791	1,080
		セレンテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,175	1,420
		グランカーサ浦安	886	0.2	931	940
		グランカーサ千代田	959	0.3	986	1,010
		グランカーサ難波元町	5,820	1.6	6,184	6,640
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7	2,681	2,930
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.2	4,614	4,730
		セレンテ日本橋ブリエ	2,606	0.7	2,733	2,870
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	909	868
		セレンテ難波ブリエ	2,739	0.8	2,897	2,820
		セレーノ大宮	1,554	0.4	1,621	2,090
		すずらん館	441	0.1	417	688
		ボヌール常盤	752	0.2	772	942
		リーベスト西千葉	2,152	0.6	1,822	2,810
		willDo伝馬町	627	0.2	521	844
		willDo西明石	635	0.2	537	919
		リーベスト東中山	1,371	0.4	1,163	1,900
		ステラートシティ桜山	735	0.2	601	881
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,540	2,340
		willDo黒川	677	0.2	500	709
		デイム橋本	748	0.2	858	1,130
		プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,280	2,760
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	681	1,070
	グランカーサ代官町	1,082	0.3	1,159	1,710	
	グランカーサ御器所	932	0.3	1,027	1,600	
	クラウンハイム西田辺	405	0.1	408	593	
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.5	4,885	8,210	
	リエトコート丸の内	3,756	1.0	3,516	5,570	
	グランカーサ上前津	2,050	0.6	1,846	2,830	
	さくらHills富士見	2,750	0.8	2,567	3,450	
	グランカーサ北浦和	2,490	0.7	2,521	2,630	
	グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,078	1,160	
	サテラ北34条	1,133	0.3	981	1,330	
	willDo中洲	2,460	0.7	2,185	3,160	
	willDo上杉3丁目	506	0.1	418	590	
	willDo岡山駅西口	1,220	0.3	894	1,450	
	willDo岡山大供	1,040	0.3	846	1,290	
	スカイヒルズN15	712	0.2	754	1,060	
	スカイヒルズ栄町4	832	0.2	838	990	
	ドーミー千歳	476	0.1	480	509	
	スカイヒルズ高台I	448	0.1	437	513	
	ウエストパーク支倉	1,240	0.3	1,092	2,030	
アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,101	1,580		
ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,418	2,200		
クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	1,051	1,500		
グランパーク天神	4,698	1.3	4,484	7,390		
フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.8	2,566	2,920		
グランカーサ仙台五橋	2,100	0.6	1,977	2,260		
グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,101	1,190		
グランカーサ南11条	830	0.2	828	1,000		
willDo高砂	364	0.1	325	430		
パレドール円山	559	0.2	568	1,150		
グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,495	2,040		
グランカーサ北3条	1,265	0.3	1,241	1,780		
知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.2	4,498	5,330		
		賃貸住宅小計(計190物件)	254,988	70.2	240,634	336,254

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	2,947	3,090
		SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.5	1,689	1,820
		ヴェルジェ枚方	1,560	0.4	1,483	1,590
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,081	1,150
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.6	1,910	2,050
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.5	1,629	1,730
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,317	1,430
		みんなの家・中央区円阿弥	860	0.2	806	884
		夢眠おおみやきた	775	0.2	740	746
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	711	705
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4	1,334	1,430
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.2	8,335	8,540
		プレゼザングラン南雪谷	3,380	0.9	3,456	3,580
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,330	2,550
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.6	2,117	2,320
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,535	1,650
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3	1,235	1,290
		そんぼの家 豊中南曽根	825	0.2	855	837
		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	11,418	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	1.2	4,806	4,810
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.1	4,190	4,090
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.8	2,877	3,080
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.6	2,239	2,370
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.6	2,179	2,350
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,916	2,480
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,880	2,460
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,625	1,810
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,481	1,630
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4	1,424	1,490
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4	1,384	1,590
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,022	1,050
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	950	952
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	875	822
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	699	682
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	642	663
		グッドタイム リビング 流山貳番館	563	0.2	678	704
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	364	405
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.3	4,877	4,810
		サニーライフ日吉	2,060	0.6	2,128	2,250
		サニーライフ調布	1,920	0.5	2,055	2,200
		チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.7	2,672	2,650
		アズハイム綱島	1,500	0.4	1,598	1,610
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,484	1,510
		医心館 上大岡	933	0.3	1,006	1,030
	サニーライフ芝浦	6,280	1.7	6,636	6,450	
	中核都市部	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.3	1,146	1,290
		さわやか海響館	899	0.2	816	956
		さわやか鳴水館	813	0.2	753	863
		ニチイケアセンター福島大森	337	0.1	309	357
		さわやか日の出館	896	0.2	850	913
		さわやか大島参番館	349	0.1	322	348
		さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1	285	311
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,295	1,340
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	744	743
		アルファリビング岡山後楽園	661	0.2	602	655
		アルファリビング高松駅前	642	0.2	603	632
		アルファリビング高松百間町	628	0.2	592	608
		アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3	1,262	1,250
ヘルスケア施設小計 (計58物件)		108,249	29.8	110,220	115,306	
合計 (計248物件)	363,237	100.0	350,855	451,560		

(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。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2023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	82	2	2
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	40	1	1
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	36	—	—
フォレスト・ヒル仙台青葉 (宮城県仙台市)	共用部設備更新等	自 2023年4月 至 2023年9月	21	—	—
ロフティー平井 (東京都江戸川区)	共用部設備更新等	自 2023年4月 至 2023年9月	19	—	—

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、449,588千円であり、当期費用に区分された修繕費434,387千円と合わせ、883,975千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)
ジョイスコート (東京都大田区)	共用部改修工事等	自 2022年10月 至 2023年3月	23,025
グッドタイムリビング 尼崎駅前 (兵庫県尼崎市)	共用部改修工事等	自 2022年10月 至 2023年3月	16,313
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園 (神奈川県横須賀市)	外壁改修工事等	自 2022年10月 至 2023年3月	16,285
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	共用部改修工事等	自 2022年10月 至 2023年3月	14,124
BELNOS34 (東京都葛飾区)	室内改装工事等	自 2022年10月 至 2023年3月	13,621
その他不動産等	共用部改修工事等	自 2022年10月 至 2023年3月	366,219
合計			449,588