2026年９月期　決算短信(REIT)

2026年11月19日

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

有価証券報告書提出予定日　2026年12月21日　　分配金支払開始予定日　2026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）

１．2026年９月期の運用、資産の状況（2026年４月１日～2026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	%
2026年９月期	14,409	△3.9	7,574	△5.8	6,053	△11.9	6,052	△11.9
2026年３月期	14,993	2.3	8,044	3.5	6,866	3.9	6,866	3.9

	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	%	%	%
2026年９月期	2,536	3.2	1.5	42.0
2026年３月期	2,877	3.7	1.7	45.8

（２）分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年９月期	2,550	6,084	－	－	100.5	3.2
2026年３月期	2,630	6,275	－	－	91.4	3.3

（注１）2026年３月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から圧縮積立金578百万円及び配当積立金91百万円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。

（注２）2026年９月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金47百万円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79百万円を加算した金額で、当期純利益とは異なります。

（３）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年９月期	405,745	188,240	46.4	78,892
2026年３月期	401,018	188,344	47.0	78,935

（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
2026年９月期	16,378	△17,383	△808	16,368
2026年３月期	28,509	△16,710	△6,442	18,181

２．2027年３月期の運用状況の予想（2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期の運用状況の予想（2027年４月１日～2027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
2027年３月期	14,778	2.6	7,966	5.2	6,041	△0.2	6,041	△0.2	2,560	－
2027年９月期	14,777	△0.0	8,017	0.6	5,789	△4.2	5,788	△4.2	2,420	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（2027年３月期）2,531円、１口当たり予想当期純利益（2027年９月期）2,425円

（注）2027年３月期の分配金の支払原資は、当期純利益から内部留保額12百万円を減算し、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、当期純利益の金額と異なります。2027年９月期の分配金の支払原資は、当期純利益から内部留保額93百万円を減算し、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、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）	2026年９月期	2,386,042 口	2026年３月期	2,386,042 口
②　期末自己投資口数	2026年９月期	0 口	2026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、28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、９ページ「１．運用状況（４）運用状況の見通し」をご覧ください。

○目次

１．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
（２）投資リスク …… 8
（３）決算後に生じた重要な事実 …… 8
（４）運用状況の見通し …… 9
２．財務諸表 …… 12
（１）貸借対照表 …… 12
（２）損益計算書 …… 15
（３）投資主資本等変動計算書 …… 16
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 18
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 19
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 20
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 20
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 22
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 30
３．参考情報 …… 31
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 31
（２）資本的支出の状況 …… 36

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

2026年９月末時点の運用資産は、239物件、取得価格総額399,739百万円、総賃貸可能面積713,872.41㎡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、2026年４－６月期の実質ＧＤＰ成長率は前期比年率＋1.4％となり、３四半期連続のプラス成長になりました。背景として、純輸出の増加、その他民需の増加が挙げられます。2026年７－９月期の実質ＧＤＰ成長率は、中東向け輸出やインバウンド抑制等の影響により前期比年率△1.1％と、マイナス成長になる一方で、10-12月期の実質ＧＤＰ成長率は再びプラスになる見通しです。

住宅系上場ＲＥＩＴが保有する賃貸マンションについては、安定した稼働率が継続しています。また、日本においてもインフレが進んでいることから、都心部を始めとした様々なエリアにおいて賃料増額が定着しつつあります。

また、不動産投資市場に関しては、インフレや金融引き締め等による金利上昇が世界的に進む中でも、賃貸マンションの安定したキャッシュ・フローへの投資家の関心は根強く、国内外投資家による物件の取得競争は引き続き厳しい環境下にあります。ヘルスケア施設に関しても、総人口のうち高齢者人口の占める割合の上昇に伴い、高齢者施設・住宅に対する社会的需要は年々高まっています。

（ハ）当期の運用実績

投資口価値向上のため、ａ．資産の入替、b. オペレーション全般の継続強化、c. 資金調達の強化、d. サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

ａ．資産の入替

当期は、以下の賃貸住宅８物件（取得価格14,786百万円）を取得しました。

これらの物件は、本投資法人の当期の収益に寄与するとともに、来期以降の収益拡大に寄与する予定です。

また、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地などを総合的に勘案し７物件（譲渡価格10,692百万円）を譲渡しました。

＜取得資産＞

物件名称	用途	取得年月日	取得価格（千円）（注）
グランカーサ上野松が谷	賃貸住宅	2026年５月１日	1,268,000
ソルテラス本庄西クレアスト			941,000
グランカーサ曳舟Ⅱ			3,115,000
グランカーサ川口青木町公園			1,780,000
グランカーサお花茶屋		2026年６月２日	1,902,000
グランカーサ瑞江			2,661,000
グランカーサ西葛西			1,886,000
グランカーサ葛西		2026年７月１日	1,233,250
合計			14,786,250

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

＜譲渡資産＞

物件名称	用途	譲渡年月日	譲渡価格（千円）（注１）
ジョイ尾山台	賃貸住宅	2026年４月３日	745,000
リーベスト東中山		2026年４月28日	2,160,358
willDo金山正木		2026年５月15日	1,227,000（注２）
willDo黒川			
プロフィットリンク竹ノ塚		2026年９月24日	730,000
プレザングラン南雪谷	ヘルスケア施設	2026年６月１日	3,510,000
あいらの杜 石神井公園			2,320,000
合計			10,692,358

（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）本件譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡取引です。

ｂ．オペレーション全般の継続強化

ⅰ．賃貸住宅の運用実績

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、物件収益の最大化に注力した結果、期中平均稼働率は96.7％（前期は96.9％）となりました。また、入替時及び更新時賃料（注）の増額に引き続き注力した結果、入替時は前賃料比＋13.0％（前期は＋13.2％）、更新時は前賃料比＋3.8％（前期は＋4.4％）と上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、修繕費及び再商品化工事費用の適正化に注力しました。

（注）入替時賃料は、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。

ⅱ．ヘルスケア施設の運用実績

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、物件の取得資金、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等に充当するため、以下の借入れを行いました。

・2026年５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5,500百万円の借入れを行いました。
・2026年６月15日に償還期限を迎えた日本賃貸住宅投資法人第４回無担保投資法人債2,500百万円の償還資金として、2026年６月12日に既存取引行と同額の借入れを行いました。
・2026年６月22日に返済期日を迎えた長期借入金総額5,702百万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。
・2026年６月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額700百万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。
・2026年９月25日付で大和証券リビング投資法人第５回無担保投資法人債3,100百万円及び大和証券リビング投資法人第６回無担保投資法人債1,200百万円の発行を行い、2026年９月30日付で行った短期借入金総額4,300百万円の期限前弁済資金に充当しました。
・2026年９月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額500百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。

なお、当期中において、3,600百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするために支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

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51.8％、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85.8％、金利固定化比率は50.1％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、省エネ性能の高いＬＥＤ照明・空調設備の導入、節水型機器の設置等により環境負荷低減を推進しています。また、継続的にポートフォリオ全体のエネルギー使用量等を測定し、設定した目標値への達成度を把握しています。

さらに、環境省が策定した環境マネジメントシステム（ＥＭＳ）であるエコアクション21に、2024年から取組んでいます。2025年においても、７物件の現地審査を含む審査を受け、総合判定は「ガイドラインに適合」でした。引き続き2026年も審査を受ける予定であり、環境関連法令の遵守やデータの把握等を適切に実施し、ＰＤＣＡサイクルを継続的に実践することで一層の改善を図っていきます。

社会への取組みとしては、賃貸住宅及びヘルスケア施設の運用を通じて、居住者や施設利用者の快適性・利便性の向上及び地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。また、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、2026年９月30日現在、ソーシャルローンによる借入れ（109.2億円）、ソーシャルボンドの発行（20億円）を実施しています。

ガバナンスへの取組みとしては、本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います。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、2026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」と保有物件における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５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基づき５段階で格付されるＧＲＥＳＢリアルエステイト評価において「１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2026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５年連続で取得しました。なお、2026年９月30日現在、環境認証（注）取得物件は計27物件、認証取得比率は25.6%（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。

（注）本投資法人の保有物件が取得している環境認証としては、ＣＡＳＢＥＥ不動産評価認証及びＢＥＬＳ認証があります。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益14,409百万円、営業利益7,574百万円、経常利益6,053百万円、当期純利益は6,052百万円となりました。

分配金につきましては既存の方針どおり、当期未処分利益6,052百万円から配当積立金47百万円を差し引いた金額に一時差異等調整積立金取崩額79百万円を加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は6,084百万円となり、投資口１口当たり2,550円（前期比80円の減配）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、今後は賃貸住宅への投資を重点的に進めることで、ポートフォリオに占める賃貸住宅の比率向上を図ります。これにより、さらなる成長を実現するとともに、本投資法人の収益の確保と分配金の安定・向上を通じて、投資主価値の最大化を目指してまいります。

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、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ（注１）及びファミリータイプ（注２）とします。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めたうえで、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、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、入替時及び更新時の賃料増額を追求するため、『３週間ルール』『ダウンタイム60日』等の既存施策を通じて既存物件の商品力向上、収益性の維持・向上を図り、本投資法人のＥＰＳを中長期にわたり安定・成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

（ⅰ）賃貸マーケットに応じたリーシング活動

短いサイクルで個々のマーケットデータ分析を実施し、稼働率を意識しつつ、季節要因及び地域特性等も加味した上で賃料増額を企図した最適な条件にて設定、運営をいたします。更に更新時においても、対象物件周辺のマーケットの状況、新規リーシング状況を見ながら、賃料増額の打診を行ってまいります。

（ⅱ）収益性の維持・向上

適切な修繕、設備投資及び戦略的改修の実施に努めます。特に築年経過に伴う建物の陳腐化対策は必須であり、既存物件の商品性を高めるべく費用対効果を鑑みながら計画的に工事を実施しております。加えて、原状回復工事期間の短縮化及び適切な営業推進費の活用による空室損失の最小化により収益性の維持、向上を目指しております。

（ⅲ）運営管理コストの低減

賃貸事業経費に関しましては、引き続き修繕費及び再商品化工事費用の適正化、ＬＥＤ照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めつつ、築年数、競争力に応じた経費コントロールを行ってまいります。

（既存施策）

●『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）

ⅱ．ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現するうえで重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを継続して実施します。また、本投資法人は、オペレーターとの賃貸借契約終了による空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、運営のバックアップに関する協定を保有資産の各オペレーター（一部を除きます。）との間で締結しています。今後も一定の感染症対策は継続しつつ、施設への訪問や施設管理者とのＷｅｂ会議システムを利用した面談を通じたヒアリング等を行っていきます。

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いきます。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、内部留保を追加で取り崩し、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、将来の内部留保の取り崩しの方法、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（2026年６月22日提出。その後の訂正を含みます。）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（３）決算後に生じた重要な事実

①資産の取得

本投資法人は、2026年９月30日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

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
グランカーサ蔵前Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都台東区	1,992,000	2,090,000	2026年10月８日	（注３）
グランカーサ浅草Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都台東区	1,584,000	1,630,000	2026年10月８日	（注３）
グランカーサ両国Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都墨田区	1,186,000	1,240,000	2026年10月８日	（注３）
グランカーサ両国	不動産	賃貸住宅	東京都墨田区	1,081,000	1,160,000	2026年10月８日	（注３）
合計	－	－	－	5,843,000	6,120,000	－	－

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

（注２）鑑定評価額は、2026年８月１日時点の価格です。

（注３）取得先は国内法人１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

②資産の譲渡

本投資法人は、2026年９月30日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり譲渡しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡価格（千円）（注１）	鑑定評価額（千円）（注２）	譲渡日	譲渡先
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	不動産	賃貸住宅	東京都港区	2,150,000	2,050,000	2026年10月８日	（注３）
合計	－	－	－	2,150,000	2,050,000	－	－

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

（注２）鑑定評価額は、2026年３月31日時点の価格です。

（注３）譲渡先は国内法人１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人は、2026年11月16日付及び2026年11月19日付で以下の資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、以下のとおり譲渡予定です。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡予定価格（千円）（注１）	鑑定評価額（千円）（注２）	譲渡予定日	譲渡予定先
あいらの杜 東大船	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県横浜市	2,649,150	2,610,000	2026年12月１日	（注３）
willDo西明石	不動産	賃貸住宅	兵庫県明石市	919,000	903,000	2026年12月21日	株式会社リアライズ
合計	－	－	－	3,568,150	3,513,000	－	－

（注１）譲渡予定価格には、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）あいらの杜 東大船の鑑定評価額は、2026年３月31日時点の価格です。またwillDo西明石の鑑定評価額は、2026年９月30日時点の価格です。

（注３）譲渡予定先は国内法人１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

③資金の借入れ

本投資法人は、2026年10月８日付で、資金の借入れを行いました。資金使途は、上記「①資産の取得」に記載の資産の取得資金の一部です。

借入金の概要

＜個別ローン＞

借入先	株式会社三菱ＵＦＪ銀行
借入金額	2,300,000千円
利率	全銀協１ヶ月円TIBOR＋0.3000％
借入日	2026年10月８日
返済期日	2027年９月30日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

④自己投資口の取得

本投資法人は、2026年11月19日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2027年３月期中に消却することを予定しています。

（イ）自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

（ロ）取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	26,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000,000,000円（上限）
取得期間	2026年12月１日～2027年２月26日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

（４）運用状況の見通し

2027年３月期（第42期：2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期（第43期：2027年４月１日～2027年９月30日）の運用状況の予想については、下記の通り見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2027年３月期（第42期：2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期（第43期：2027年４月１日～2027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
2027年３月期	14,778	2.6	7,966	5.2	6,041	△0.2	6,041	△0.2	2,560	－
2027年９月期	14,777	△0.0	8,017	0.6	5,789	△4.2	5,788	△4.2	2,420	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（2027年３月期）2,531円、１口当たり予想当期純利益（2027年９月期）2,425円

（注）2027年３月期の分配金の支払原資は、当期純利益から内部留保額12百万円を減算し、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、当期純利益の金額と異なります。2027年９月期の分配金の支払原資は、当期純利益から内部留保額93百万円を減算し、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、当期純利益の金額と異なります。

＜2027年３月期（第42期：2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期（第43期：2027年４月１日～2027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	・2027年３月期：2026年10月１日～2027年３月31日（182日） ・2027年９月期：2027年４月１日～2027年９月30日（183日）
運用資産	・本投資法人が2026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239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：2026年10月８日 ①グランカーサ蔵前Ⅱ ②グランカーサ浅草Ⅱ ③グランカーサ両国Ⅱ ④グランカーサ両国 【譲渡資産】 譲渡日：2026年10月８日 ①メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 【譲渡予定資産】 譲渡予定日：2026年12月１日 ②あいらの杜 東大船 譲渡予定日：2026年12月21日 ③willDo西明石 ・上記前提を踏まえると、2027年３月期末時点及び2027年９月期末時点で、運用資産は240物件となりますが、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、2027年３月期及び2027年９月期において物件の取得及び譲渡を想定しています。また、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	・営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2027年３月期において、不動産等売却益を1,834百万円計上することを見込んでいます。 ・2027年９月期において、不動産等売却益を1,780百万円計上することを見込んでいます。
営業費用	・営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2027年３月期及び2027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、2027年３月期に547百万円、2027年９月期に540百万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、2027年３月期に591百万円、2027年９月期に636百万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、2027年３月期に755百万円、2027年９月期に775百万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、2027年３月期に2,569百万円、2027年９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	・営業外費用として2027年３月期に1,949百万円、2027年９月期に2,257百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 （１）支払利息及び投資法人債利息 2027年３月期に1,729百万円、2027年９月期に2,036百万円 （２）融資関連費用 2027年３月期に208百万円、2027年９月期に210百万円 （３）投資口交付費 2027年３月期、2027年９月期とも投資口交付費の計上は見込んでいません。 （４）投資法人債発行費償却 2027年３月期に８百万円、2027年９月期に８百万円 （５）その他費用 2027年３月期に２百万円、2027年９月期に２百万円
有利子負債	・本日現在、198,637百万円の借入金残高及び13,900百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2027年３月期中に返済期限が到来する借入金総額16,563百万円について、全額借換えを行う前提としています。 ・2027年９月期中に返済期限が到来する借入金総額10,908百万円及び償還期限が到来する投資法人債総額4,600百万円について、全額借換えを行う前提としています。 ・上記の結果、2027年３月末日時点及び2027年９月末日時点で、いずれも借入金残高および投資法人債発行残高の合計額が212,537百万円となることを前提としています。 ・有利子負債比率は、2027年３月末日時点及び2027年９月末日時点で、いずれも52.1％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	・本日時点の発行済投資口の総口数2,386,042口を前提としています。 ・その後は2027年９月期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
１口当たり分配金	・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。 ・2027年３月期の分配金については、当期純利益6,041百万円（１口当たり2,531円）から不動産等売却益の一部について内部留保予定額として12百万円（１口当たり５円）を控除した金額に一時差異等調整積立金取崩額79百万円（１口当たり33円）を加算し、総額6,108百万円を分配（１口当たり分配金2,560円）することを前提としています。 ・2027年９月期の分配金については、当期純利益5,788百万円（１口当たり2,425円）から不動産等売却益の一部について内部留保予定額として93百万円（１口当たり39円）を控除した金額に一時差異等調整積立金取崩額79百万円（１口当たり33円）を加算し、総額5,774百万円を分配（１口当たり分配金2,420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	・現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業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 (2026年３月31日)	当期 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,336,802	12,537,237
信託現金及び信託預金	3,844,998	3,831,385
営業未収入金	175,131	174,566
前払費用	389,426	509,783
未収消費税等	－	386,837
その他	529	1,555
貸倒引当金	△4,315	△5,520
流動資産合計	18,742,572	17,435,844
固定資産		
有形固定資産		
建物	88,946,624	90,028,711
減価償却累計額	△28,648,962	△28,467,590
建物（純額）	60,297,661	61,561,120
構築物	503,074	555,156
減価償却累計額	△325,211	△327,328
構築物（純額）	177,862	227,827
機械及び装置	492,231	477,595
減価償却累計額	△319,119	△318,814
機械及び装置（純額）	173,112	158,781
工具、器具及び備品	1,924,895	1,967,660
減価償却累計額	△1,132,434	△1,210,559
工具、器具及び備品（純額）	792,460	757,101
土地	79,707,033	83,989,795
建設仮勘定	76,891	76,572
信託建物	111,106,843	112,208,364
減価償却累計額	△18,466,891	△19,618,856
信託建物（純額）	92,639,952	92,589,507
信託構築物	1,270,361	1,274,978
減価償却累計額	△341,061	△360,046
信託構築物（純額）	929,300	914,932
信託機械及び装置	142,190	168,807
減価償却累計額	△85,289	△91,794
信託機械及び装置（純額）	56,900	77,013
信託工具、器具及び備品	906,187	1,015,655
減価償却累計額	△467,666	△531,833
信託工具、器具及び備品（純額）	438,520	483,822
信託土地	142,414,652	142,804,443
信託建設仮勘定	2,625	4,290
有形固定資産合計	377,706,974	383,645,207
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,093,996	2,093,680
商標権	328	298
ソフトウエア	11,696	10,486
無形固定資産合計	2,652,305	2,650,748

（単位：千円）

	前期 (2026年３月31日)	当期 (2026年９月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,484	27,484
長期前払費用	993,025	970,982
デリバティブ債権	673,935	792,456
修繕積立金	191,354	165,953
投資その他の資産合計	1,885,799	1,956,876
固定資産合計	382,245,078	388,252,832
繰延資産		
投資法人債発行費	30,351	57,052
繰延資産合計	30,351	57,052
資産合計	401,018,002	405,745,729
負債の部		
流動負債		
営業未払金	930,329	834,370
短期借入金	10,000,000	5,700,000
１年内償還予定の投資法人債	2,500,000	4,600,000
１年内返済予定の長期借入金	17,765,000	19,471,000
未払金	18,853	31,203
未払費用	1,068,221	981,458
未払法人税等	605	605
未払消費税等	545,667	137,816
前受金	1,117,536	1,127,909
その他	14,517	5,806
流動負債合計	33,960,730	32,890,168
固定負債		
投資法人債	9,600,000	9,300,000
長期借入金	164,872,000	171,166,000
預り敷金及び保証金	882,322	881,292
信託預り敷金及び保証金	3,237,284	3,146,581
資産除去債務	121,136	121,468
固定負債合計	178,712,743	184,615,342
負債合計	212,673,474	217,505,511
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	152,719,492	152,719,492
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
出資剰余金控除額	※3 △1,999,972	※3 △1,999,972
出資剰余金(純額)	18,620,270	18,620,270
任意積立金		
圧縮積立金	1,301,309	1,879,890
配当積立金	2,376,115	2,467,946
一時差異等調整積立金	※2 5,787,015	※2 5,707,703
任意積立金合計	9,464,440	10,055,540
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,866,389	6,052,458
剰余金合計	34,951,101	34,728,269
投資主資本合計	187,670,593	187,447,761

（単位：千円）

	前期 （2026年３月31日）	当期 （2026年９月30日）
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	673,935	792,456
評価・換算差額等合計	673,935	792,456
純資産合計	※1 188,344,528	※1 188,240,217
負債純資産合計	401,018,002	405,745,729

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2025年10月１日 至　2026年３月31日）	当期 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1，※2　12,534,517	※1，※2　12,787,824
不動産等売却益	※3　2,459,430	※3　1,621,808
営業収益合計	14,993,947	14,409,632
営業費用		
賃貸事業費用	※1　5,367,792	※1　5,300,757
資産運用報酬	1,087,900	1,018,400
役員報酬	6,300	6,600
資産保管手数料	20,554	20,588
一般事務委託手数料	58,366	55,924
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	－	1,572
貸倒損失	119	0
その他営業費用	393,780	415,959
営業費用合計	6,949,814	6,834,802
営業利益	8,044,132	7,574,829
営業外収益		
受取利息	3,164	8,325
雑収入	96,383	31,237
営業外収益合計	99,547	39,562
営業外費用		
支払利息	1,013,811	1,317,192
投資法人債利息	57,503	35,320
融資関連費用	189,846	200,252
投資法人債発行費償却	10,813	5,704
その他	4,709	2,859
営業外費用合計	1,276,685	1,561,329
経常利益	6,866,994	6,053,063
税引前当期純利益	6,866,994	6,053,063
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	6,866,389	6,052,458
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,866,389	6,052,458

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金			任意積立金			
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	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	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	640,707	2,376,115	6,282,852	9,299,675
当期変動額								
圧縮積立金の積立					660,602			660,602
配当積立金の積立								
一時差異等調整積立金の取崩							△495,837	△495,837
剰余金の配当								
当期純利益								
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	―	―	―	―	660,602	―	△495,837	164,765
当期末残高	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	1,301,309	2,376,115	5,787,015	9,464,440

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	6,607,078	34,527,024	187,246,516	328,787	328,787	187,575,304
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△660,602	―	―			―
配当積立金の積立		―	―			―
一時差異等調整積立金の取崩	495,837	―	―			―
剰余金の配当	△6,442,313	△6,442,313	△6,442,313			△6,442,313
当期純利益	6,866,389	6,866,389	6,866,389			6,866,389
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				345,148	345,148	345,148
当期変動額合計	259,311	424,076	424,076	345,148	345,148	769,224
当期末残高	6,866,389	34,951,101	187,670,593	673,935	673,935	188,344,528

当期（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金			任意積立金			
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	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	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	1,301,309	2,376,115	5,787,015	9,464,440
当期変動額								
圧縮積立金の積立					578,580			578,580
配当積立金の積立						91,831		91,831
一時差異等調整積立金の取崩							△79,312	△79,312
剰余金の配当								
当期純利益								
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	―	―	―	―	578,580	91,831	△79,312	591,099
当期末残高	152,719,492	20,620,242	△1,999,972	18,620,270	1,879,890	2,467,946	5,707,703	10,055,540

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	6,866,389	34,951,101	187,670,593	673,935	673,935	188,344,528
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△578,580	―	―			―
配当積立金の積立	△91,831	―	―			―
一時差異等調整積立金の取崩	79,312	―	―			―
剰余金の配当	△6,275,290	△6,275,290	△6,275,290			△6,275,290
当期純利益	6,052,458	6,052,458	6,052,458			6,052,458
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				118,521	118,521	118,521
当期変動額合計	△813,931	△222,832	△222,832	118,521	118,521	△104,310
当期末残高	6,052,458	34,728,269	187,447,761	792,456	792,456	188,240,217

（４）金銭の分配に係る計算書

項目	前　　期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　　期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
Ⅰ　当期未処分利益	6,866,389,978 円	6,052,458,455 円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※１　79,312,567 円	※１　79,312,567 円
Ⅲ　分配金額 （投資口１口当たり分配金の額）	6,275,290,460 円 （2,630 円）	6,084,407,100 円 （2,550 円）
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	578,580,962 円	－ 円
配当積立金繰入額	91,831,123 円	47,363,922 円
Ⅴ　次期繰越利益	－ 円	－ 円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第１項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益6,866,389,978円から、租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額578,580,962円及び配当積立金繰入額91,831,123円をそれぞれ差し引き、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2,386,042口の整数倍の最大値となる6,275,290,460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。	本投資法人の規約第15条第１項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益6,052,458,455円から配当積立金繰入額47,363,922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2,386,042口の整数倍の最大値となる6,084,407,100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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2025年10月１日 至　2026年３月31日）	当期 （自　2026年４月１日 至　2026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	6,866,994	6,053,063
減価償却費	2,607,971	2,586,025
長期前払費用償却額	159,118	167,051
投資法人債発行費償却	10,813	5,704
受取利息	△3,164	△8,325
支払利息	1,013,811	1,317,192
投資法人債利息	57,503	35,320
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,279	1,205
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17,373	565
前払費用の増減額（△は増加）	135,984	△104,331
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△386,837
営業未払金の増減額（△は減少）	96,747	△24,481
未払消費税等の増減額（△は減少）	338,384	△407,851
未払金の増減額（△は減少）	△14,185	18,067
未払費用の増減額（△は減少）	18,920	△68,431
前受金の増減額（△は減少）	△79,770	10,373
有形固定資産の売却による減少額	1,365,038	3,212,731
信託有形固定資産の売却による減少額	17,099,458	5,466,522
長期前払費用の支払額	△77,611	△161,034
その他	10,250	13,189
小計	29,585,612	17,725,720
利息の受取額	3,164	8,325
利息の支払額	△1,079,097	△1,355,004
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	28,509,073	16,378,435
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	△3,391,762	△9,880,932
信託有形固定資産の取得による支出	△13,073,210	△7,411,103
無形固定資産の取得による支出	△12,100	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,208	△93,331
預り敷金及び保証金の受入による収入	64,927	95,331
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△351,569	△150,834
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	116,786	57,337
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,710,137	△17,383,531
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	－	4,300,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	△2,500,000
短期借入れによる収入	10,000,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△4,300,000
長期借入れによる収入	8,100,000	14,902,000
長期借入金の返済による支出	△8,100,000	△6,902,000
投資法人債発行費の支出	－	△32,404
分配金の支払額	△6,442,928	△6,275,677
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,442,928	△808,082
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,356,006	△1,813,177
現金及び現金同等物の期首残高	12,825,794	18,181,801
現金及び現金同等物の期末残高	※1　18,181,801	※1　16,368,623

（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	９～24年
工具、器具及び備品	２～21年

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

２． 繰延資産の処理方法

① 投資口交付費

支出時に全額費用処理しています。

② 投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

３． 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

４． 収益及び費用の計上基準

① 固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

② 収益に関する計上基準

本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。

ａ．不動産等の売却

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

ｂ．水道光熱費収入

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

５． ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段　金利スワップ取引

ヘッジ対象　金利

③　ヘッジ方針

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

④　ヘッジの有効性評価の方法

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

6．　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

7．　その他財務諸表作成のための基礎となる事項

① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

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

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

ａ．信託現金及び信託預金

ｂ．信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定

ｃ．信託借地権

ｄ．信託預り敷金及び保証金

② 固定資産及び繰延資産に関する消費税等の処理方法

固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

（８）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※１．投信法第67条第４項に定める最低純資産額

50,000千円

※２．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2026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	5,192,550	－	483,855	4,708,694	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	1,090,302	－	11,981	1,078,321	分配金に充当
合計	7,931,256	6,282,852	－	495,837	5,787,015	

（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（2026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	4,708,694	－	67,331	4,641,363	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	1,078,321	－	11,981	1,066,339	分配金に充当
合計	7,931,256	5,787,015	－	79,312	5,707,703	

（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。

※３．自己投資口の消却の状況

	前期（2026年３月31日）	当期（2026年９月30日）
総消却口数	20,848口	20,848口
消却総額	1,999,972千円	1,999,972千円

（注）当期中の消却はありません。

４．コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行１行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期（2026年３月31日）	当期（2026年９月30日）
コミットメントライン契約の総額	1,000,000千円	1,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	1,000,000千円	1,000,000千円

（損益計算書に関する注記）

※１．賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2025年10月１日 至 2026年３月31日	当期 自 2026年４月１日 至 2026年９月30日
Ａ．賃貸事業収入		
賃貸料	11,018,524	11,250,379
共益費	616,976	637,031
駐車場収入	311,025	317,825
付帯収入	97,748	100,759
その他賃貸事業収入	490,242	481,828
計	12,534,517	12,787,824
Ｂ．賃貸事業費用		
物件管理等委託費	541,281	545,710
公租公課	756,560	767,450
水道光熱費	181,883	182,471
修繕費	624,166	591,430
保険料	44,954	44,970
営業広告費等	397,032	379,496
信託報酬	31,365	28,898
減価償却費	2,607,531	2,584,785
その他賃貸事業費用	183,016	175,544
計	5,367,792	5,300,757
Ｃ．賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	7,166,725	7,487,066

※２．主要投資主との取引高

（単位：千円）

	前期 自 2025年10月１日 至 2026年３月31日	当期 自 2026年４月１日 至 2026年９月30日
営業取引による取引高		
賃貸事業収入	30,442	26,110

※３．不動産等売却益の内訳

前期（自　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

（単位：千円）

ステージア黄金	
不動産売却収入	568,710
不動産売却原価	444,560
その他売却費用	21,996
不動産等売却益	102,153
willDo高畑	
不動産売却収入	494,670
不動産売却原価	352,902
その他売却費用	19,268
不動産等売却益	122,499
ステラートシティ桜山	
不動産売却収入	891,653
不動産売却原価	567,575
その他売却費用	33,611
不動産等売却益	290,467

グランカーサ仙台五橋	
不動産売却収入	2,750,565
不動産売却原価	1,865,505
その他売却費用	19,407
不動産等売却益	865,652

フォレスト・ヒル仙台青葉	
不動産売却収入	2,930,433
不動産売却原価	2,422,798
その他売却費用	109,028
不動産等売却益	398,605

バルク取引分　（注１）（注２）	
不動産売却収入	13,587,150
不動産売却原価	12,811,154
その他売却費用	95,943
不動産等売却益	680,052

（注１）バルク取引対象は以下の８物件です。
シニアフォレスト横浜都筑
サニーライフ調布
チャームプレミア鎌倉山
アズハイム綱島
ライブラリ新柴又
医心館 上大岡
サニーライフ鎌倉玉縄
アルファリビング高松紺屋町

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

当期（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

ジョイ尾山台	
不動産売却収入	746,659
不動産売却原価	674,109
その他売却費用	6,948
不動産等売却益	65,601

リーベスト東中山	
不動産売却収入	2,166,968
不動産売却原価	1,125,253
その他売却費用	272,537
不動産等売却益	769,176

willDo金山正木・willDo黒川（注）	
不動産売却収入	1,230,793
不動産売却原価	813,874
その他売却費用	51,252
不動産等売却益	365,666

プロフィットリンク竹ノ塚	
不動産売却収入	730,863
不動産売却原価	599,493
その他売却費用	36,271
不動産等売却益	95,099

プレザングラン南雪谷	
不動産売却収入	3,514,811
不動産売却原価	3,401,067
その他売却費用	27,264
不動産等売却益	86,479

あいらの杜 石神井公園	
不動産売却収入	2,322,738
不動産売却原価	2,065,455
その他売却費用	17,498
不動産等売却益	239,784

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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前　　期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　　期 自　2026年４月１日 至　2026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	2,386,042口	2,386,042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　2025年10月１日　至　2026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てています。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、2026年３月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

2020年９月期に発生した利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立てています。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、2026年３月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期（自　2026年４月１日　至　2026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てています。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、2026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てています。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、2026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 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　　期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
現金及び預金	14,336,802千円	12,537,237千円
信託現金及び信託預金	3,844,998千円	3,831,385千円
現金及び現金同等物	18,181,801千円	16,368,623千円

（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　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
主要投資主の子会社	大和証券リアルティ株式会社	東京都中央区	500,000	不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介等	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注４）	5,417,000	－	－

（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）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　2026年４月１日　至　2026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	大和証券リアルティ株式会社	東京都中央区	500,000	不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介等	－	不動産及び不動産信託受益権の売主	不動産及び不動産信託受益権の購入（注４）	13,553,000	－	－

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

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　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　　期 自　2026年４月１日 至　2026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	384,912,310	380,267,738
		期中増減額（注３）（注４）	△4,644,572	5,936,570
		期末残高	380,267,738	386,204,309
	期末時価（注５）		491,052,358	500,245,150

（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２物件及び不動産信託受益権６物件の取得（14,999,127千円）によるものであり、主な減少は、不動産３物件及び不動産信託受益権10物件の売却（18,464,496千円）、減価償却費（2,607,531千円）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５物件及び不動産信託受益権３物件の取得（15,957,143千円）によるものであり、主な減少は、不動産５物件及び不動産信託受益権２物件の売却（8,679,254千円）、減価償却費（2,584,785千円）によるものです。

（注５）期末時価は、譲渡契約締結済の場合は譲渡価格、その他の不動産等について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　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）　売上高

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

（２）　有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

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

当期（自　2026年４月１日　至　2026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 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　　期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
１口当たり純資産額	78,935円	78,892円
１口当たり当期純利益	2,877円	2,536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 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　　期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
当期純利益（千円）	6,866,389	6,052,458
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）	6,866,389	6,052,458
期中平均投資口数（口）	2,386,042	2,386,042

（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、2026年９月30日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

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
グランカーサ蔵前Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,992,000	2,090,000	2026年 10月８日	（注３）
グランカーサ浅草Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,584,000	1,630,000	2026年 10月８日	（注３）
グランカーサ両国Ⅱ	不動産	賃貸住宅	東京都 墨田区	1,186,000	1,240,000	2026年 10月８日	（注３）
グランカーサ両国	不動産	賃貸住宅	東京都 墨田区	1,081,000	1,160,000	2026年 10月８日	（注３）
合計	－	－	－	5,843,000	6,120,000	－	－

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

（注２）鑑定評価額は、2026年８月１日時点の価格です。

（注３）取得先は国内法人１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

２．資産の譲渡

本投資法人は、2026年９月30日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり譲渡しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡価格 （千円） （注１）	鑑定評価額 （千円） （注２）	譲渡日	譲渡先
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	不動産	賃貸住宅	東京都 港区	2,150,000	2,050,000	2026年 10月８日	（注３）
合計	－	－	－	2,150,000	2,050,000	－	－

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

（注２）鑑定評価額は、2026年３月31日時点の価格です。

（注３）譲渡先は国内法人１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人は、2026年11月16日付及び2026年11月19日付で以下の資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、以下のとおり譲渡予定です。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡予定価格（千円）（注１）	鑑定評価額（千円）（注２）	譲渡予定日	譲渡予定先
あいらの杜 東大船	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県横浜市	2,649,150	2,610,000	2026年12月１日	（注３）
willDo西明石	不動産	賃貸住宅	兵庫県明石市	919,000	903,000	2026年12月21日	株式会社リアライズ
合計	－	－	－	3,568,150	3,513,000	－	－

（注１）譲渡予定価格には、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）あいらの杜 東大船の鑑定評価額は、2026年３月31日時点の価格です。またwillDo西明石の鑑定評価額は、2026年９月30日時点の価格です。
（注３）譲渡予定先は国内法人１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

３．資金の借入れ

本投資法人は、2026年10月８日付で、資金の借入れを行いました。資金使途は、上記「１．資産の取得」に記載の資産の取得資金の一部です。

借入金の概要

＜個別ローン＞

借入先	株式会社三菱ＵＦＪ銀行
借入金額	2,300,000千円
利率	全銀協１ヶ月円TIBOR＋0.3000％
借入日	2026年10月８日
返済期日	2027年９月30日
利払日	利払日は、各月の末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保

４．自己投資口の取得

本投資法人は、2026年11月19日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2027年３月期中に消却することを予定しています。

（１）自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

（２）取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	26,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000,000,000円（上限）
取得期間	2026年12月１日～2027年２月26日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

（開示の省略）

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関

する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、収益認識に関する注記事項、会計上の見積りに関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年10月１日	公募増資	70,476	2,202,022	7,745,030	131,855,366	（注１）
2021年10月20日	第三者割当増資	2,868	2,204,890	315,181	132,170,548	（注２）
2022年10月３日	公募増資	53,333	2,258,223	5,900,336	138,070,884	（注３）
2022年10月19日	第三者割当増資	2,667	2,260,890	295,055	138,365,940	（注４）
2023年10月12日	公募増資	139,047	2,399,937	13,669,988	152,035,929	（注５）
2023年11月８日	第三者割当増資	6,953	2,406,890	683,563	152,719,492	（注６）
2025年９月30日	消却	△20,848	2,386,042	－	152,719,492	（注７）

（注１）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２）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３）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４）１口当たり発行価額110,632円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価格101,595円（発行価額98,312円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注６）１口当たり発行価額98,312円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注７）2025年５月23日から2025年７月28日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（20,848口）については、2025年９月19日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年９月30日に消却しました。また、自己投資口に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

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（2026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	88,282	21.8
		三大都市圏（注１）	45,029	11.1
		政令指定都市等（注１）	13,929	3.4
	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		147,240	36.3
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	53,774	13.3
		三大都市圏（注１）	83,598	20.6
		政令指定都市等（注１）	12,500	3.1
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注２）	85,480	21.1
		中核都市部（注２）	3,610	0.9
		その他（注２）	－	－
	小計		238,963	58.9
預金その他の資産			19,541	4.8
資産総額計			405,745	100.0

	当期（2026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）	217,505	53.6
純資産総額（注５）	188,240	46.4
資産総額	405,745	100.0

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

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

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

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

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

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りです。

（イ）投資資産の概要及び価格と投資比率

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.3	4,355	8,170
		willDo大塚	725	0.2	735	920
		東信松涛マンション	912	0.2	946	1,230
		ハーモニー上北沢	400	0.1	379	469
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	571	828
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	741	961
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	583	856
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	170	315
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	918	1,480
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	593	800
		カレッジスクエア木場	639	0.2	498	839
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	407	605
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	281	423
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	998	1,620
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	777	1,390
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,436	2,060
		六本木ライズハウス	912	0.2	842	1,570
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.2	4,300	8,100
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	997	1,830
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4	1,365	2,870
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,592	5,210
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	966	1,820
		プロスペクト荻窪	701	0.2	596	1,030
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.2	791	1,240
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,365	2,400
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.5	2,022	4,080
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,787	4,870
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,110	2,390
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	810	1,180
		グランカーサ南青山	3,750	0.9	2,232	2,410
		ストーリア神宮前	3,160	0.8	3,171	2,960
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.6	2,409	4,680
		リエトコート四谷	1,716	0.4	1,684	2,960
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,072	2,040
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.5	1,999	2,850
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	785	1,260
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,538	1,970
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.2	961	995
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	627	670
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,169	1,170
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,442	1,660
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,190	1,340
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,279	1,370
		グランカーサ門前仲町	780	0.2	798	933
		グランカーサ馬込Ⅱ	700	0.2	711	803
		グランカーサ板橋EAST	955	0.2	963	1,050
		グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,597	1,710
		グランカーサ清澄白河	1,775	0.4	1,843	2,060
		グランカーサ曳舟	2,760	0.7	2,895	3,120
		グランカーサ王子	1,150	0.3	1,182	1,290
		グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,177	1,290
		グランカーサ田端	825	0.2	878	1,040
		グランカーサ錦糸町	850	0.2	886	916
		グランカーサ板橋本町	1,230	0.3	1,273	1,390
		グランカーサ上野	970	0.2	1,012	1,090
		グランカーサ大島	2,819	0.7	2,990	3,190
		グランカーサ江戸川橋	2,280	0.6	2,351	2,630
		グランカーサ三ノ輪Ⅱ	1,340	0.3	1,401	1,560

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	東京都23区	グランカーサ四谷	3,500	0.9	3,614	4,110
		グランカーサ三ノ輪Ⅲ	957	0.2	1,008	1,120
		グランカーサ三ノ輪Ⅳ	1,970	0.5	2,045	2,210
		グランカーサ東中野	1,174	0.3	1,213	1,420
		グランカーサ綾瀬	680	0.2	708	733
		グランカーサ錦糸町Ⅱ	1,700	0.4	1,763	1,790
		グランカーサ住吉Ⅱ	1,440	0.4	1,518	1,990
		グランカーサ上野松が谷	1,268	0.3	1,362	1,290
		グランカーサお花茶屋	1,902	0.5	2,096	1,990
		グランカーサ葛西	1,233	0.3	1,334	1,300
		ドリームハイツ	358	0.1	361	617
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.1	579	801
		王子ハイツ	347	0.1	378	654
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	338	580
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	698	844
		ロフティー平井	324	0.1	308	424
		THEパームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,310	1,960
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,244	2,120
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	698	1,570
		パークテラス恵比寿	2,060	0.5	1,953	3,900
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,525	3,090
		プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	0.9	2,994	6,050
		プロスペクト初台	518	0.1	476	794
		プロスペクト西巣鴨	1,110	0.3	996	1,930
		プロスペクト町屋	484	0.1	361	757
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,385	5,130
		プロスペクト森下	1,260	0.3	1,092	2,160
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	902	2,130
		BELNOS34	1,700	0.4	1,737	2,890
		グラーナ上野	1,100	0.3	1,018	2,120
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4	1,518	2,780
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,446	1,800
		グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4	1,375	1,660
		グランカーサ両国弐番館	770	0.2	751	900
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,482	1,770
		グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,228	1,470
		グランカーサ両国ヴェルデ	2,215	0.6	2,338	2,430
		グランカーサ日暮里	1,640	0.4	1,708	1,860
		グランカーサ王子Ⅱ	4,340	1.1	4,483	4,800
		グランカーサ蒲田ウエスト	1,000	0.3	1,036	1,090
		グランカーサ曳舟Ⅱ	3,115	0.8	3,367	3,320
		グランカーサ瑞江	2,661	0.7	2,826	2,690
		グランカーサ西葛西	1,886	0.5	1,985	1,970
	三大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	177	336
		willDo市岡	722	0.2	561	754
		willDo海老江	350	0.1	280	378
		willDo今福西	413	0.1	308	455
		VISTAシュプリーム	563	0.1	453	619
		willDo塚本	730	0.2	584	943
		willDo谷町	1,040	0.3	884	1,260
		willDo難波wⅡ	486	0.1	381	542
		willDo難波wⅠ	690	0.2	525	729
		willDo勝川	503	0.1	351	635
		willDo浜崎通	2,280	0.6	1,722	2,400
		willDo南森町	493	0.1	429	577
		willDo南浦和	396	0.1	329	539
		willDo松屋町	810	0.2	682	1,110
		willDo新大阪	861	0.2	662	1,210
		カレッジスクエア東久留米	523	0.1	369	659
		willDo三宮イースト	731	0.2	529	824
		willDo九条	537	0.1	504	704
		プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	862	1,520
		フレグランス川崎	548	0.1	430	921
		プロスペクト中央林間	524	0.1	434	766
		プロスペクト中之島	734	0.2	622	1,090
		プロスペクト豊中服部	366	0.1	278	471
		プロスペクト下鴨	281	0.1	243	320
		プロスペクト河原町五条	583	0.1	479	767

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	グランシス江坂	1,260	0.3	1,097	1,850
		セレニテ甲子園	2,550	0.6	2,192	3,430
		プレジオ都島	1,610	0.4	1,387	2,250
		セレニテ新大阪弐番館	3,510	0.9	3,051	4,560
		グランカーサ梅田北	2,050	0.5	1,858	2,810
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.1	3,707	6,950
		グランシス天満橋	4,050	1.0	3,749	6,080
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	973	1,410
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,691	2,490
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	918	1,340
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	692	952
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,276	1,960
		HS梅田EAST	2,151	0.5	1,969	3,090
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	961	1,540
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2	742	1,120
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,138	1,510
		グランカーサ浦安	886	0.2	895	943
		グランカーサ千代田	959	0.2	957	956
		グランカーサ難波元町	5,820	1.5	5,971	6,560
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7	2,618	2,870
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.1	4,456	4,820
		セレニテ日本橋プリエ	2,606	0.7	2,624	2,910
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	882	883
		セレニテ難波プリエ	2,739	0.7	2,782	2,990
		エルプレイス江坂Ⅱ	2,820	0.7	2,887	2,960
		プレジオ難波	4,280	1.1	4,523	4,460
		セレニテ本町東リアン	3,670	0.9	3,780	3,780
		グランカーサ京都駅前	1,510	0.4	1,621	1,690
		グランカーサ行徳	2,572	0.6	2,647	2,740
		グランカーサ大和	2,136	0.5	2,207	2,180
		グランカーサ市川国府台	1,911	0.5	1,975	2,020
		グランカーサさいたま新都心	3,210	0.8	3,391	3,260
		セレニテ日本橋ミラク	1,157	0.3	1,209	1,170
		グランカーサ川口並木	919	0.2	962	954
		グランカーサ高井田	3,200	0.8	3,456	3,260
		グランカーサ横濱石川町	4,337	1.1	4,536	4,530
		グランカーサ横浜磯子	2,120	0.5	2,225	2,250
		ソルテラス本庄西クレアスト	941	0.2	1,026	1,030
		セレーノ大宮	1,554	0.4	1,657	2,340
		すずらん館	441	0.1	402	716
		リーベスト西千葉	2,152	0.5	1,777	3,030
		willDo西明石	635	0.2	523	903
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,474	2,620
		デイム橋本	748	0.2	829	1,310
		プロスペクト川崎	1,520	0.4	1,272	2,820
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	670	1,200
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	399	651
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.4	4,726	8,960
		リエトコート丸の内	3,756	0.9	3,582	5,180
		グランカーサ上前津	2,050	0.5	1,739	2,770
		さくらHills富士見	2,750	0.7	2,544	3,190
		グランカーサ北浦和	2,490	0.6	2,440	2,700
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,035	1,190
		グランカーサ溝の口	2,241	0.6	2,312	2,520
		グランカーサ川崎生田	1,080	0.3	1,171	1,130
		グランカーサ川口青木町公園	1,780	0.4	1,926	1,850
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3	910	1,360
		willDo中洲	2,460	0.6	2,084	3,270
		スカイヒルズN15	712	0.2	712	1,010
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,037	1,750
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,330	2,220
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	985	1,530

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
賃貸住宅	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	1.2	4,306	7,920
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,019	1,190
		グランカーサ南11条	830	0.2	777	1,010
		グランカーサ渡辺通	668	0.2	719	742
		グランカーサ南6条	1,610	0.4	1,727	1,700
		グランカーサ仙台晩翠通	1,251	0.3	1,316	1,300
		グランカーサ広瀬通	1,585	0.4	1,658	1,830
		グランカーサ一番町	965	0.2	1,014	1,040
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,394	2,020
		グランカーサ北3条	1,265	0.3	1,230	1,890
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.1	4,205	5,710
	賃貸住宅小計（計199物件）		310,697	77.7	297,114	406,636
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	2,785	3,080
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.4	1,611	1,840
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,020	1,290
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.5	1,798	2,120
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.4	1,513	1,710
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,232	1,480
		そんぽの家 西田辺駅前	737	0.2	684	680
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.3	1,296	1,410
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.0	8,142	9,210
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,252	2,600
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,494	1,580
		グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	11,150	2.8	11,197	11,800
		グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	4,516	1.1	4,782	4,170
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.0	4,140	4,070
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.7	2,772	2,970
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.5	2,149	2,390
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.5	2,187	2,370
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,866	2,570
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,925	2,480
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,660	1,720
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,529	1,590
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.3	1,460	1,340
		グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通	1,320	0.3	1,393	1,280
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.2	1,052	1,090
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.2	948	794
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	851	801
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	719	681
		グッドタイム リビング 流山壱番舘	610	0.2	661	610
		グッドタイム リビング 流山弐番舘	563	0.1	598	656
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	394	355
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.2	4,886	4,720
		サニーライフ日吉	2,060	0.5	2,064	1,980
		サニーライフ芝浦	6,280	1.6	6,447	6,130
		ライブラリ練馬谷原	3,146	0.8	3,248	3,180
		ライブラリ志村坂上	2,630	0.7	2,706	2,740
	中核都市部	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.3	1,074	1,250
		さわやか鳴水館	813	0.2	691	854
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	716	686
		アルファリビング高松駅前	642	0.2	581	600
		アルファリビング高松百間町	628	0.2	545	577
	ヘルスケア施設小計（計40物件）		89,042	22.3	89,090	93,454
合計（計239物件）			399,739	100.0	386,204	500,090

（注１）取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。
（注２）投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。（小数第２位を四捨五入して記載しています。）
（注３）期末算定価額は、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（２）資本的支出の状況

①　資本的支出の予定

決算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
リーベスト西千葉（千葉県千葉市）	外壁改修工事等	自　2026年10月 至　2027年３月	216	－	65
グッドタイム リビング 横浜都筑（神奈川県横浜市）	共用部設備更新等	自　2026年10月 至　2027年３月	78	－	－
BELNOS34（東京都葛飾区）	共用部設備更新等	自　2026年10月 至　2027年３月	45	－	－
HS梅田EAST（大阪府大阪市）	外壁改修工事等	自　2026年10月 至　2027年３月	40	－	1
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド（神奈川県横浜市）	共用部設備更新等	自　2026年10月 至　2027年３月	36	－	－

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、1,219百万円であり、当期費用に区分された修繕費591百万円と合わせ、1,810百万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）
リエトコート丸の内（愛知県名古屋市）	外壁改修工事等	自　2026年４月 至　2026年９月	152
グッドタイム リビング 埼玉蓮田（埼玉県蓮田市）	共用部設備更新等	自　2026年４月 至　2026年９月	59
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド（神奈川県横浜市）	共用部改修工事等	自　2026年４月 至　2026年９月	56
プロスペクト日本橋本町（東京都中央区）	外壁改修工事等	自　2026年４月 至　2026年９月	48
TKフラッツ渋谷（東京都渋谷区）	共用部設備更新等	自　2026年４月 至　2026年９月	44
その他不動産等	共用部改修工事等	自　2026年４月 至　2026年９月	857
合計			1,219