

2019年12月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目2番1号
日本ヘルスケア投資法人
代表者名 執行役員 鈴木 俊一
(コード番号: 3308)

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
代表者名 代表取締役社長 福島 寿雄
問合せ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
TEL. 03-6757-9600

合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）は、本日開催の役員会において、下記のとおり、2020年2月4日開催予定の第5回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に、日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）との吸収合併契約の承認及び大和リアル・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。）との資産運用委託契約の解約の各議案を付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 日本賃貸住宅投資法人との吸収合併契約の承認について

2019年11月19日付「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、本投資法人は、2019年11月19日付で、2020年4月1日を効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて合意し、本合併に係る合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

（本合併契約の承認議案の詳細につきましては、添付資料「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

2. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約について

本合併に伴い、本投資法人が現在締結している本資産運用会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することといたしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

(資産運用委託契約の解約議案の詳細につきましては、添付資料「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

なお、JRHは、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても本資産運用会社が引き続き吸収合併存続法人であるJRH(商号を「大和証券リビング投資法人」に変更予定)の資産の運用に係る業務を行う予定です。

3. 投資主総会等の日程

- 2019年12月19日 本投資主総会提出議案承認の役員会
- 2020年1月16日 本投資主総会招集通知の発送(予定)
- 2020年2月4日 本投資主総会開催(予定)

<添付資料>

- ・第5回投資主総会招集ご通知

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-healthcare.co.jp/>

ご注意:この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2020年1月16日

投資主各位

東京都中央区銀座六丁目2番1号

日本ヘルスケア投資法人

執行役員 鈴木 俊一

(コード番号：3308)

第5回投資主総会招集のご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第5回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら、後記の投資主総会参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、2020年2月3日（月曜日）午後5時までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に従い、本投資法人規約において「みなし賛成」を定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

<本投資法人規約抜粋>

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬具

記

1. 日 時：2020年2月4日（火曜日）午前10時
2. 場 所：東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
グラントウキョウノースタワー 17階
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

- 第1号議案 日本賃貸住宅投資法人との吸収合併契約の承認の件
 - 第2号議案 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約の件
- 各議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」に記載のとおりであります。

以上

-
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.nippon-healthcare.co.jp>) に掲載いたします。
 - ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎議決権行使書面により重複して議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
 - ◎当日は本投資法人の資産運用会社による「運用状況報告会」は行いませんので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

議案及び参考事項

第1号議案 日本賃貸住宅投資法人との吸収合併契約の承認の件

1. 吸収合併を行う理由

本投資法人及び日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、2019年11月19日開催のそれぞれの役員会において、2020年4月1日を合併の効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

現在のJ-REIT市場は、各REITの業績は堅調であるものの、市場全体では60銘柄を超え、競争が激化しています。2019年10月末時点でJ-REIT市場に上場する全銘柄の運用資産の取得価格合計は約18.9兆円（注）、時価総額は約17.0兆円（注）であり、投資対象セクターもオフィスを中心とした構成から、商業施設、居住用施設、物流施設、ホテルやヘルスケア施設にまで、多種多様なものになっています。J-REIT市場は今後も更に成長することにより、社会からの不動産投資への受け皿としての期待が高まるものと考えられます。そのような状況の下、両投資法人は、更なる成長を実現し、投資家からJ-REIT市場において選好されるためには、適切な施策を迅速に実行することが競争力の確保と差別化のために必要であると考えています。

（注）出所：一般社団法人不動産証券化協会が提供するARES J-REIT Databook

JRHは、2006年6月に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）した「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏（注）を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。JRHは、2010年7月1日を合併の効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、プロスペクト・リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、52物件（取得価格ベースで529億円）の運用資産をポートフォリオに加えました。当該合併後は、物件の入替え（既存物件の譲渡や新規物件の取得）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の改善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。その結果、1口当たり分配金は2019年9月期において2,040円となり、また、2019年11月19日時点において、合計193物件（取得価格総額2,278億円）により構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は1,640,060口となっています。

（注）関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。

一方、本投資法人は、2014年11月に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に日本初の「ヘルスケア施設特化型REIT」として上場（銘柄コード3308）し、全国のヘルスケア施設へ分散投資を行っています。本投資法人の設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における

ご注意:この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。このように、本投資法人においては、社会的需要の高まりから生じるキャッシュ・フローの獲得機会を捉え、また、高齢者向け住環境の整備という我が国の重要政策の実現への貢献を目指してまいりました。本投資法人は、2019年11月19日時点において、合計23物件（取得価格総額197億円）により構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は74,632口となっています。

両投資法人の資産運用会社は、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「DR」といいます。）であり、両投資法人のスポンサーである株式会社大和証券グループ本社（以下「DSGI」といいます。）の100%子会社です。DRは、2019年11月19日時点において、資産運用会社として投資法人の運用数としては日本最多となる、大和証券オフィス投資法人、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人及び両投資法人の5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、DSGIのスポンサー・サポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、JRHにおいては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。足元では、2019年5月に公表した新規中期目標（以下「JRH新規中期目標」といいます。）において、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替を推進しているものの、完了までに一定の期間（3～5年間程度）を要するものと見込んでおります。

本投資法人においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、学生、単身者世帯、DINKS（共働きで子供を持たない世帯）、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、JRHにおいては、賃貸住宅投資マーケットにおいて取得環境が激化する環境下、JRH新規中期目標の早期実現のために、他のアセ

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

ットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、本投資法人においては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした今後の投資口の追加発行によるエクイティ資金調達の高蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供する REIT として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化につながるという判断に至り、2019年11月19日付で本合併契約を締結いたしました。なお、JRH 及び本投資法人は、従来、それぞれ賃貸住宅及びヘルスケア施設に特化した REIT として運用されており、賃貸住宅とヘルスケア施設との組み合わせは、投資用不動産の件数やマーケット規模、テナント構成、オペレーターによる運営の要否等において相違はあるものの、上記のとおり、「生活・居住する場所」という枠組みやキャッシュ・フローの安定性においては、オフィスや商業施設、物流施設等のアセットクラスとの組み合わせと比べ親和性は高く、両投資法人がこれまで抱えてきた課題解決のために、一定の親和性のあるアセットクラスへの投資対象の拡大を図ることは、投資におけるリスク・リターンプロファイルという観点でも投資主の期待にも沿うものであると判断しています。本合併により、人口高齢化の進展や社会構造の変化に伴う賃貸住宅からヘルスケア施設への社会的ニーズのシフトを単一の投資法人としてフレキシブルに捉えることが可能になります。両投資法人は、本合併の効力発生等を条件として、本合併の効力発生日である2020年4月1日付で27物件・譲渡予定価格合計13,606百万円の JRH 保有資産の譲渡を行うとともに、本合併の効力発生日の翌日である2020年4月2日付で28物件・取得予定価格合計62,660百万円のヘルスケア施設（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行い、本合併に伴う資産規模の拡大と同時に、ポートフォリオの質の向上を目的とした資産の入替えを実施する予定です。また、本合併の効力発生日付で行う第三者割当による JRH の新投資口の発行は、手取金を取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として実施するものです。本合併及びそれに付随する当該一連の取引（以下「本合併等」といいます。）を実施することで、JRH にとっては、①資産規模及び時価総額の拡大、②JRH 新規中期目標の早期実現によるポートフォリオの質の向上、③分配金の増加、④投資対象の拡大による将来の外部成長機会の拡充、本投資法人にとっては、①資産規模・時価総額の拡大を通じた流動性の向上、②ヘルスケアアセットの飛躍的な外部成長の早期実現、③DSGI が2019年8月に子会社化したヘルスケアオペレーターとしてのグッドタイムリビング株式会社（旧オリックス・リビング株式会社。以下「グッドタイムリビング」といいます。）とのオペレーション面での連携の強化及び収益安定性の向上、④資金調達力の向上による機動的な物件取得力の獲得が見込まれ、中長期的に安定した賃貸収益の確保、並びに持続的な投資主価値の向上に資するものと考えています。

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

また、両投資法人のスポンサーでもある DSGI は、グッドタイムリビングのヘルスケア運営事業を通じて、SDGs（持続可能な開発目標）の一つである「すべての人に健康と福祉を」に資する取り組みを実践するなど、SDGs 達成に向けた取り組みを深化させています。また、中期経営計画“Passion for the Best 2020”の下、不動産アセットマネジメント事業の更なる強化を推進する中で、本合併等において、強固なスポンサー・コミットメントを示すと共に、本合併後の投資法人の持続的な成長をサポートして参ります。

本合併等実施後の投資法人の資産規模（JRH の資産に関しては 2020 年 4 月 2 日現在における取得（予定）価格総額、本投資法人の資産に関しては JRH による受入価格（見込額）総額をそれぞれ基礎として、合算した資産規模）は、約 3,030 億円に達し、資産規模の大幅な拡大の実現が可能となります。また、本合併等実施後のポートフォリオは、居住用施設 71%、ヘルスケア施設 29%（いずれも取得（予定）価格ベース）となり、一定の分散が図られるとともに、平均築年数（注）は、居住用施設が 15.2 年から 14.8 年、ヘルスケア施設が 11.8 年から 8.2 年へとそれぞれ若返る等、ポートフォリオの質の向上も図られることとなります。両投資法人は、居住用施設とヘルスケア施設への幅広い投資を通じて、社会情勢の変化に伴うニーズに合わせた柔軟な不動産運用により、安定性と持続的な成長性を実現することで、より一層の投資主価値の向上を目指す方針です。さらに、上記の外部成長及び内部成長戦略の実施を通じた分配金の増加や、本合併による投資口の流動性向上により投資口価格の安定性が高まる効果も期待できます。

（注）平均築年数は、2019 年 11 月 19 日を基準日とした築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

投資主の皆さまにおかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

2. 吸収合併契約の内容の概要

別紙 I に記載のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 193 条第 1 項第 1 号から第 3 号に掲げる事項の概要

(1) 合併対価の相当性に関する事項

(i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、算定方法及び割当の相当性に関する事項

① 合併比率及び割当てに関する事項

a. 新投資口の割当て

JRH は、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（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。）第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

す。) に対して、その保有する本投資法人の投資口の合計数に 2.05 を乗じた数 (1 に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとします。) の JRH の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その保有する本投資法人の投資口 1 口につき、JRH の投資口 2.05 口の割合をもって、割当交付します。なお、割当対象投資主に対して交付しなければならない JRH の投資口の口数に 1 口未満の端数があるときは、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

	JRH (吸収合併存続法)	本投資法人 (吸収合併消滅法)
本合併に係る割当ての内容	1	2.05

b. 合併交付金の交付

上記の投資口の他、JRH は、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金 (本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額 (1 円未満切捨て) をいいます。以下同じです。) を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

② 算定の基礎及び経緯

JRH は EY トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社 (以下「EYTAS」といいます。) を、本投資法人はデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社 (以下「DTFA」といいます。) を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

EYTAS は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、両投資法人のそれぞれについて、両投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場にて形成される投資口価格の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法 (以下「DDM 法」といいます。) を、両投資法人と事業の類似性を有する他の J-REIT の投資口価格に基づく評価を算定に反映させる目的から類似投資法人比較法を、また、両投資法人の保有資産の含み損益による影響額を算定に反映させる目的から修正簿価純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。EYTAS による算定結果の概要は、以下のとおりです。

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	1.97 ~ 2.07
DDM法	1.61 ~ 2.18
類似投資法人比較法	1.94 ~ 2.06
修正簿価純資産法	2.06

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、2019年11月18日を基準日として、基準日終値、基準日から遡る1ヶ月、3ヶ月、6ヵ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、EYTASによる合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。

EYTASがDDM法の基礎として採用した両投資法人の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

(注) EYTASは、両投資法人の資産及び負債に関して、EYTASによる独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。一方で、EYTASは、合併比率の算定に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。EYTASは、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、EYTASが実施した合併比率の算定は、その算定に当たりEYTASが使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきEYTASによる独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

DTFAは、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から配当割引還元法（以下「DDM」といいます。）を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の保有不動産の含み損益を分析に反映させる目的から修正簿価純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。DTFAによる算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法	1.97 ~ 2.07
DDM	1.96 ~ 2.24
類似投資法人比較法	1.76 ~ 2.15
修正簿価純資産法	2.12 ~ 2.16

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、2019年11月18日を基準日として、基準日の終値、基準日から遡る1週間、1ヶ月、3ヶ月、6ヵ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、DTFAによる合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。

DTFAがDDMの前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

(注) DTFAは、両投資法人の資産及び負債に関して、DTFAによる独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。一方で、DTFAは、合併比率の算定に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。DTFAは、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、DTFAが実施した合併比率の算定は、DTFAが使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきDTFAによる独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

本投資法人及びJRHが本合併契約の締結にあたり公正性を担保するために講じた措置は以下のとおりです。

a. 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人はそれぞれ、DRに対して資産運用業務を委託していますが、DRにおいては、本合併の検討並びに本投資法人及びJRHの役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（JRH：JRH運用部長及び本投資法人：資産運用部長）及び運用担当部（JRH：JRH運用部及び本投資法人：資産運用部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各財務アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討並びに本投資法人及びJRH

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

の役員会に対する助言及びサポートの過程において、それぞれ執行役員1名（資産運用会社の役職員との兼任はありません。）及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、本合併契約の締結を含む重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

なお、DRは、JRHの規約及びJRHとの間の資産運用委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人であるJRHから合併報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。また、DRは、本合併に伴い、本合併に係る本投資法人におけるDRに対する合併報酬並びに本投資法人の最終営業期間の運用報酬I（運用資産基準）及び運用報酬II（賃貸事業収益基準）については、無償とし、その他、本投資法人の投資主総会の機関運営事務に関する業務手数料等の減額などに合意しています。また、JRHは長島・大野・常松法律事務所を、本投資法人は木村・多久島・山口法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の方法及び意思決定の方法・過程等について独立した助言を受けています。

b. 合併比率の算定における公正性担保措置

上記に記載のとおり、JRHは、本合併の公正性を担保するため、JRHの投資主のために独立した第三者算定機関であるEYTASから、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、JRHの役員会は、合併比率の算定に関して、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立した第三者算定機関であるDTFAから、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、本投資法人の役員会は、合併比率の算定に関して、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

c. 算定機関との関係

EYTAS及びDTFAは、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(ii) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

JRHは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金を、効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

これは、本合併の効力発生日前に終了する、本投資法人の最終の営業期間（2019年11月1日から2020年3月31日までの営業期間）における本投資法人の資産運用の成果を、本投資法人の投資主の皆様へ分配するため、分配金に代わる合併交付金として交付するものです。

(iii) JRH の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

- ① 出資総額： 0円
- ② 出資余剰金： 投資法人の計算に関する規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 合併対価について参考となるべき事項

(i) 吸収合併存続法人（JRH）の規約の定め

別紙Ⅱ記載のとおりです。なお、別紙Ⅰの合併契約書に記載のとおり、JRHは投資主総会を開催して、規約を別紙Ⅰの合併契約書別紙1（規約変更案）のとおり変更する旨の議案につき承認を求めるとされています。

(ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

- ① 当該投資口を取引する市場
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
- ② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者
上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

JRHの最近6カ月の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月別	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月	2019年 11月
最高(円)	178,000	91,400	98,400	101,300	105,800	222,000
最低(円)	172,500	84,800	90,500	98,400	98,900	191,800

(3) 吸収合併に係る新投資口予約権の定め相当性に関する事項

該当事項はありません。

(4) 計算書類等に関する事項

(i) 吸収合併存続法人（JRH）についての事項

- ① JRHの最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容は別紙Ⅲ記載のとおりです。
- ② JRHの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

- a. JRH は、2019年11月19日付で、JRH を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とし、2020年4月1日を効力発生日とする合併契約を締結しました。
- b. JRH は、2019年11月19日付で、2020年4月1日を譲渡予定日とする、27物件（譲渡予定価格合計13,606百万円）の譲渡に係る売買契約を締結しています。なお、当該売買契約において、本合併の効力発生等が、JRH における譲渡予定資産の譲渡の条件とされています。
- c. JRH は、2019年11月19日付で、第三者割当により新投資口を発行することを決定しています。なお、本合併の効力が生じていること等が、JRH における新投資口発行の条件とされています。

新投資口発行の内容は以下のとおりです。

①	発行新投資口数	262,891口
②	発行価額	1口あたり98,900円
③	発行価額の総額	25,999,919,900円
④	募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
⑤	申込期日	2020年3月31日（火）
⑥	払込期日	2020年4月1日（水）
⑦	割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
⑧	申込単位	1口以上1口単位
⑨	募集事務受託者	大和証券株式会社
⑩	その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること等を条件とする。

- d. JRH は、2019年10月29日付で、以下物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示

また、JRH は、2019年9月20日付で以下物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称) 千石4丁目PJ	不動産	東京都文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示

(ii) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

- a. 本投資法人は、2019年11月19日付で、JRH を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とし、2020年4月1日を効力発生日とする合併契約を

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

締結しました。

- b. 本投資法人は、2019年11月19日付で、2020年4月2日を取得予定日とする、ヘルスケア施設28物件（取得予定価格合計62,660百万円）の取得に係る売買契約を締結しています。なお、当該売買契約において、本合併の効力発生等が、本投資法人における取得予定資産の取得の条件とされています。

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

第2号議案 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約の件

本合併に伴い、本投資法人が現在締結しているDRとの資産運用委託契約を、本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することとしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

なお、JRHは、DRとの間で資産運用委託契約を締結しており、本合併後においてもDRが引き続き吸収合併存続法人であるJRH（商号を「大和証券リビング投資法人」に変更予定）の資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、第1号議案「日本賃貸住宅投資法人との吸収合併契約の承認の件」が原案どおり承認可決され、本合併の効力が発生することを条件とします。

参考情報

本投資主総会に提出される議案のうちに、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人規約第15条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

なお、上記の第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以上

ご注意: この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

合併契約書

2019年11月19日

合併契約書

日本賃貸住宅投資法人（以下「甲」という。）と日本ヘルスケア投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

- (1) 吸収合併存続法人の商号及び住所
商号：日本賃貸住宅投資法人
住所：東京都港区南青山四丁目17番33号
- (2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所
商号：日本ヘルスケア投資法人
住所：東京都中央区銀座六丁目2番1号

第3条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に2.05を乗じた数（1に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。）の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、甲の投資口2.05口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。

第4条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額： 0円
- (2) 出資剰余金： 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第5条（効力発生日）

効力発生日は、2020年4月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併の手續上の必要が生じた場合その他の事由により効力発生日の変更が必要となった場合には、甲乙間で協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第6条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、2020年2月13日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催し、(i)規約を別紙1のとおり変更する旨の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で別紙2に記載する者又は甲及び乙が別途合意により定める者を執行役員及び監督役員にそれぞれ選任する旨の議案、並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。なお、甲は、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、本契約につき同条第1項に定める投資主総会の承認を受けないで本合併を行うものとする。
2. 乙は、2020年2月4日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約、並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第7条（本合併後の甲の商号、関係法人等）

1. 本合併後の甲の商号は、大和証券リビング投資法人とする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 乙は、本合併の効力発生を停止条件として、資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約並びにその他の甲及び乙が別途合意する契約を、効力発生日をもって解約する。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第8条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、甲の2019年9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年9月30日に終了した営業期間に係る総額3,345百万円（投資口1口当たり2,040円）の金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、乙の2019年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年10月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第136条第1項に定める利益の額をいう。以下同じ。）を限度とする金銭の分配及び当該営業期間における減価償却費の40%を上限として乙の資産運用会社が定める社内規程に従って実施する利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2020年4月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、甲乙協議し合意の上、これを決定するものとする。

第9条（合併交付金）

甲は、第3条第1項に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数}}$$

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第11条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、本契約に定めるものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済みの契約に基づくものは、この限りでない。
2. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反その他の契約違反を生じさせないものとする。
4. 甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約上の財務制限条項その他の条項の違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

第12条（本合併の効力発生の前提条件及び解除）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されることが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等による場合を除く。）、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。なお、甲及び乙が、効力発生日の前日まで（同日を含む。）に解除権を行使しなかった場

合には、本合併は、効力発生日に効力を生ずるものとする。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4 による届出手続が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び乙の資産運用会社間において、乙と乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約を、効力発生日付で解約することにつき、甲の合理的に満足する内容で合意されていること。
- (3) 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる適用法令及び内規等に従った手続（甲については第6条第1項に定める投資主総会の承認、乙については第6条第2項に定める投資主総会の承認を含む。）及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本合併後の存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について承諾（かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。）が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (5) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が低いと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (6) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反（ただし、軽微な違反を除く。）、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延（ただし、軽微なものを除く。）、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続、事業再生ADR等の私的整理手続の開始若しくは申立がないこと。
- (7) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
- (8) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

第13条（合併条件の変更及び本契約の解除）

本契約締結日以降効力発生日の前日までの間において、(i)甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii)本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

第14条（費用）

本合併及びこれに関連する一連の取引の検討・協議、準備及び履行に関する全ての費用については、本合併の効力発生を条件として、甲がこれを負担するものとする。

第15条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第 16 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書 2 通を作成し各当事者記名捺印の上、各 1 通を保有する。

2019 年 11 月 19 日

甲： 東京都港区南青山四丁目 17 番 33 号
日本賃貸住宅投資法人
執行役員 正田 郁夫

乙： 東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
日本ヘルスケア投資法人
執行役員 鈴木 俊一

変更の内容は次のとおりです。

規約変更案

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
<p>日本賃貸住宅投資法人 規約</p> <p>第 1 条 (商号) 本投資法人は、<u>日本賃貸住宅投資法人</u>と称し、英文では <u>Japan Rental Housing Investments Inc.</u>と表示する。</p> <p>第 3 条 (本店の所在地) 本投資法人は、本店を東京都<u>港区</u>に置く。</p> <p>第 10 条 (投資方針)</p> <p>1. 本投資法人は、第 9 条に定める基本方針に従い、主として、第 11 条第 2 項及び第 3 項に定める特定資産のうちその主たる用途を住居とする不動産等 (第 11 条第 2 項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。)(<u>主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。</u>) に対して投資を行う。</p> <p>2. 本投資法人は、前項の資産に投資するに当たり、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う。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る。</p> <p>3. 本投資法人は、第 1 項の資産に投資するに当たり、<u>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う。投資対象とする賃貸住宅カテ</u></p>	<p>大和証券リビング投資法人 規約</p> <p>第 1 条 (商号) 本投資法人は、<u>大和証券リビング投資法人</u>と称し、英文では <u>Daiwa Securities Living Investment Corporation</u>と表示する。</p> <p>第 3 条 (本店の所在地) 本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p> <p>第 10 条 (投資方針)</p> <p>1. 本投資法人は、第 9 条に定める基本方針に従い、主として、第 11 条第 2 項及び第 3 項に定める特定資産のうち、<u>その主たる用途が住居 (以下「賃貸住宅」という。)</u> 又はヘルスケア施設 (高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設 (主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含むが、これらに限られない。)) 並びに医療施設等をいう。) である不動産等 (第 11 条第 2 項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。)(<u>又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券 (第 11 条第 3 項に定める不動産対応証券を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。)</u>) に対して投資を行う (<u>賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」という。)</u>。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であること条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができる。</p> <p>2. 本投資法人は、<u>賃貸住宅</u>に投資するに当たり、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う。<u>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る。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う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。</u></p> <p>(削除)</p>

現行規約	変更案
<p>ゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。</p> <p>4. <u>個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。</u> (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>5. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、<u>前項</u>の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。</p> <p>6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</p> <p>7. (記載省略)</p> <p>8. 第2項乃至第4項及び第7項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</p> <p>第11条（投資対象の資産）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等に投資する。</p>	<p>3. <u>本投資法人は、個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。</u></p> <p>4. <u>本投資法人は、ヘルスケア施設に投資するに当たり、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、中京圏、近畿圏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う。</u></p> <p>5. <u>本投資法人は、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（交通便利性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じ。）等の地域要因、(3) 建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行う。</u></p> <p>6. <u>本投資法人が取得した不動産等又は不動産対応証券の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産等（不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。以下本項において同様とする。）の現在及び将来に亘る収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断する。なお、不動産等又は不動産対応証券の売却を行う場合は、市場環境や本投資法人のポートフォリオの構成等を総合的に考慮し判断する。</u></p> <p>7. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、<u>前各項</u>の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。</p> <p>8. 本投資法人は、<u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</u></p> <p>9. (現行どおり)</p> <p>10. 第2項、第4項、第6項及び第9項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</p> <p>第11条（投資対象の資産）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等及び第3項に規定する不動</p>

現行規約	変更案
<p>2. (記載省略) (新設)</p> <p>3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(3) (記載省略)</p> <p>(4) 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含む。)(以下「投信法施行令」という。))第3条第1号に定めるものをいう。(第2項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。)</p> <p>(5) <u>金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。)</u></p> <p>(6) <u>信託財産を本項前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>(7) <u>デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。)</u> (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(8) 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>(1)、(2) (記載省略)</p> <p>(3) <u>資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含む。)(以下「資産流動化法」という。))第2条第6項に規定する特定出資(実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。)</u></p> <p>(4)、(5) (記載省略)</p> <p>(6) <u>信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>5. <u>金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。)(以下「金融商品取引法」という。))第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、</u></p>	<p>産対応証券に投資する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. <u>第1項に規定する不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいう。</u></p> <p>(1) <u>優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含む。)(以下「資産流動化法」という。))に定めるものをいう。</u></p> <p>(2) <u>受益証券(投信法に定めるものをいう。)</u></p> <p>(3) <u>投資証券(投信法に定めるものをいう。)</u></p> <p>(4) <u>特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定めるもの(第2項第4号又は第5号に規定する資産に投資するものを除く。))をいう。</u></p> <p>(5) <u>匿名組合出資持分証券(金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。)(以下「金融商品取引法」という。))に定めるものをいう。</u></p> <p>4. 本投資法人は第2項に掲げる不動産等及び前項に掲げる不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含む。)(以下「投信法施行令」という。))第3条第1号に定めるものをいう。(第2項、第3項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(5) <u>デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。)</u></p> <p>(6) <u>金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。)</u></p> <p>(7) <u>信託財産を本項前各号又は第5項各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>(8) <u>信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>(9) 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。)</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>(1)、(2) (現行どおり)</p> <p>(3) <u>資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資(実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。)</u></p> <p>(4)、(5) (現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>6. <u>金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第5項までを適用する。</u></p>

現行規約	変更案
<p>第2項から第4項までを適用する。</p>	
<p>第12条（投資制限）</p>	<p>第12条（投資制限）</p>
<p>1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、<u>安全性及び換金性を重視</u>して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。</p>	<p>1. 本投資法人は前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、<u>安全性、換金性又は前条第2項又は第3項に掲げる特定資産との関連性を勘案</u>して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。</p>
<p>2. 前条第3項第7号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。</p>	<p>2. 前条第4項第5号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。</p>
<p style="text-align: center;">（新設）</p>	
<p>3. （記載省略）</p>	<p>3. <u>前条第4項第9号に掲げる再生可能エネルギー発電設備は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、前条第2項又は第3項に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資する。</u></p>
<p>4. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。</p>	<p>4. （現行どおり）</p>
<p>第13条（組入資産の賃貸）</p>	<p>5. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等若しくは当該不動産等を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。</p>
<p>1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとする。</p>	<p>第13条（組入資産の賃貸）</p> <p>1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを<u>原則</u>とする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、<u>又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則</u>とする。</p>
<p>2.～4.（記載省略）</p>	<p>2.～4.（現行どおり）</p>
<p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p>	<p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p>
<p>1. （記載省略）</p>	<p>1. （現行どおり）</p>
<p>(1)及び(2)（記載省略）</p>	<p>(1)及び(2)（現行どおり）</p>
<p>(3) 第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券</p>	<p>(3) 第11条第3項に定める不動産対応証券、第4項第3号及び第4号に定める有価証券</p>
<p>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。</p>	<p>当該不動産対応証券及び有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。</p>
<p>(4) 第11条第3項第5号に定める金銭債権</p>	<p style="text-align: center;">（削除）</p>
<p><u>取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。</u></p>	
<p>(5) 第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権</p>	<p style="text-align: center;">（削除）</p>
<p>投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、</p>	

現行規約	変更案
<p>第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。</p>	
<p>(6) 第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利 (記載省略) (新設)</p>	<p>(4) 第11条第4項第5号に定めるデリバティブ取引に係る権利 (現行どおり)</p>
<p>(新設)</p>	<p>(5) 第11条第4項第6号に定める金銭債権 取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。 但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。</p>
<p>(7) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期(第16条で定義される。以下同じ。)とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>第15条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。)を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p>	<p>(6) 第11条第4項第7号及び第8号に定める金銭の信託の受益権 投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第5号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。</p>
<p>(7) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期(第16条で定義される。以下同じ。)とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (現行どおり)</p>	<p>(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期(第16条で定義される。以下同じ。)とする。但し、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (現行どおり)</p>
<p>第15条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。)を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p>	<p>第15条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)(以下「租税特別措置法」という。)第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。)を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p>
<p>(3)～(7) (記載省略)</p> <p>第17条 (借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>1.～3. (記載省略)</p> <p>4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。)に限るものとする。</p>	<p>(3)～(7) (現行どおり)</p> <p>第17条 (借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>1.～3. (現行どおり)</p> <p>4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。)に限るものとする。</p>
<p>第19条 (投資主総会の招集)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 本投資法人の投資主総会は、平成28年5月1日及</p>	<p>第19条 (投資主総会の招集)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人の投資主総会は、2021年12月1日及び</p>

現行規約	変更案
<p>び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>第25条（基準日）</p> <p>1. 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年3月末日及び以降隔年ごとの3月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2.～3.（記載省略）</p> <p>第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）</p> <p>会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は決算期後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行う。</p> <p>第40条（諸費用の負担）</p> <p>本投資法人は、以下の費用についても負担する。</p> <p style="padding-left: 40px;">（新設）</p> <p style="padding-left: 40px;">（新設）</p> <p style="padding-left: 40px;">（新設）</p> <p style="padding-left: 40px;">（新設）</p> <p style="padding-left: 40px;">（新設）</p> <p>別紙1</p> <p>①運用報酬1</p> <p>本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。</p>	<p>同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>第25条（基準日）</p> <p>1. 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2021年9月30日及び以降隔年ごとの9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2.～3.（現行どおり）</p> <p>第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）</p> <p>会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに、会計監査人の指定する口座への振込により行う。</p> <p>第40条（諸費用の負担）</p> <p>本投資法人は、原則として、以下の費用について負担する。</p> <p style="text-align: center;">第8章 附則</p> <p>第41条（附則）</p> <p>1. <u>規約冒頭柱書、第1条、第10条各項、第11条第1項及び第3項乃至第6項、第12条各項、第13条第1項、第14条第1項第3号乃至第6号及び第3項、第19条第2項、第25条第1項並びに別紙1に係る規約変更の効力は、本投資法人及び日本ヘルスケア投資法人の間で締結された2019年11月19日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本ヘルスケア投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。</u></p> <p>2. <u>第3条、第36条及び第40条に係る規約変更の効力は、2020年4月1日に生じるものとする。</u></p> <p>3. <u>本条第1項の規定は本合併の効力発生日付で、本条第2項の規定は2020年4月1日付でそれぞれ削除するものとし、前2項の規定が削除された日をもって本章は削除するものとする。</u></p> <p>別紙1</p> <p>①運用報酬1</p> <p>本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、次に定める方法により算出される本投資法人の各計算期間における運用資産評価総額に0.20%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。</p> <p>各計算期間における運用資産評価総額とは、当該各計算期間の直前の決算期において本投資法人が保有する<u>不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいう。以下同じ。）の期末算定価額（本規約第14条第2項により評価した鑑定評価額その他の価額をいう。かかる価額が無い場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に</u></p>

現行規約	変更案
<p>②運用報酬2 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2 控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に<u>3.0%（年率）</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。</p> <p>③取得報酬 運用資産を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に<u>1.0%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 「取得価額」とは、<u>売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。</u> 取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p> <p>④譲渡報酬 運用資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に<u>0.5%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、<u>売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。</u>譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p> <p>⑤合併報酬 他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する<u>不動産等</u>のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、<u>1.0%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。</p> <p>各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。</p>	<p><u>伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を用いる。以下同じ。）の合計額を意味する。</u></p> <p>②運用報酬2 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2 控除前の税引前当期純利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。</u>）に<u>8.0%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。</p> <p>③取得報酬 a. <u>賃貸住宅を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）</u>、その取得価額に<u>1.0%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 b. <u>ヘルスケア施設を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）</u>、その取得価額に<u>1.5%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 c. 取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p> <p>④譲渡報酬 <u>不動産関連投資対象資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）</u>、その譲渡価額に<u>0.5%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、<u>当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。</u>譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p> <p>⑤合併報酬 他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する<u>不動産関連投資対象資産</u>のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、<u>1.0%</u>を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。</p> <p>各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。</p>

1. 執行役員に選任される者

氏名	主要略歴	
正田 郁夫	1979年 4月	大和証券株式会社
	2002年 2月	同社 投資信託部長
	2007年 4月	同社 執行役員
	2009年 4月	同社 常務執行役員
	2011年 4月	大和証券投資信託委託株式会社 取締役 兼 専務執行役員
	2016年 4月	同社 顧問
	2018年 5月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員 (現任)
鈴木 俊一	1979年 4月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社)
	1999年 4月	大和証券株式会社 商品情報部 部長
	2000年 2月	同社 財務部長
	2001年 4月	同社 経営企画部長
	2004年 5月	大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券株式会社) 執行役員 企画担当 兼 秘書室長
	2005年 4月	同社 執行役員 債券担当
	2007年 4月	大和証券担保ローン株式会社 代表取締役社長
	2010年 6月	大和サンコー株式会社 (現 大和オフィスサービス株式会社) 代表取締役社長
	2017年 4月	同社 顧問
2018年 7月	日本ヘルスケア投資法人 執行役員 (現任)	

2. 監督役員に選任される者

氏名	主要略歴	
藪田 広平	1991年 3月	司法研修 (43期) 修了
	1991年 4月	第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所
	1997年 4月	外立総合法律事務所 パートナー弁護士 (現任)
	2006年 1月	リプラス・レジデンシャル投資法人 (現 日本賃貸住宅投資法人) 監督役員 (現任)
	2016年 4月	東京地方裁判所 民事調停委員 (現任)
	2016年 4月	Tranzax 株式会社 監査役 (非常勤)
永峰 潤	1981年 9月	等松・青木監査法人 (現 有限責任監査法人トーマツ)
	1983年 9月	等松・トウシュロスコンサルティング株式会社 (現 アビームコンサルティング株式会社)
	1987年 9月	公認会計士登録
	1987年 9月	バンカース・トラスト銀行 (現 ドイツ銀行)
	1989年 9月	永峰公認会計士事務所設立 代表
	1990年 2月	税理士登録
	2001年10月	株式会社ティーピーアイ (現 株式会社 J C アカウンティング) 代表取締役 (現任)
	2008年 3月	GCAサヴィアングループ株式会社 (現 GCA株式会社) 監査役
2009年 1月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員 (現任)	

	2009年4月	永峰・三島会計事務所 パートナー（現任）
	2018年4月	株式会社スーパーナース 監査役（現任）
中田 ちず子	1981年11月	クーパーズ・アンド・ライブランド会計事務所
	1984年3月	中田公認会計士事務所 代表（現任）
	1996年7月	有限会社中田ビジネスコンサルティング（現 株式会社中田ビジネスコンサルティング） 代表取締役（現任）
	2014年8月	日本ヘルスケア投資法人 監督役員（現任）
	2015年12月	日本農業株式会社 監査役（現任）

日本賃貸住宅投資法人 規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、日本賃貸住宅投資法人と称し、英文ではJapan Rental Housing Investments Inc.と表示する。

第2条 (目的)

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。その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都港区に置く。

第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投資口

第5条 (発行可能投資口総口数等)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とする。

第6条 (投資主の請求による投資口の払戻し及び自己の投資口の取得)

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。

第7条 (投資口の取扱いに関する事項)

本投資法人が発行する投資口の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する取扱いの手続並びにその手数料は、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。

第8条 (投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。

第3章 資産運用の対象、方針及び計算

第9条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的として、第11条に掲げる資産に投資して運用を行う。

第10条（投資方針）

1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうちその主たる用途を住居とする不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）（主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。）に対して投資を行う。
2. 本投資法人は、前項の資産に投資するに当たり、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う。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る。
3. 本投資法人は、第1項の資産に投資するに当たり、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う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。
4. 個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。
5. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。
6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。
特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。
7. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができる。
8. 第2項乃至第4項及び第7項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。

第11条（投資対象の資産）

1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等に投資する。
2. 前項に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権

- (4) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含む。）
 - (5) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - (7) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
- (1) 預金
 - (2) コール・ローン
 - (3) 譲渡性預金証書
 - (4) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に定めるものをいう。）（第2項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。）
 - (5) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。）
 - (6) 信託財産を本項前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (7) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）
 - (8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）
4. 本投資法人は、必要がある場合には次に掲げる資産に投資することができる。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権（第2項第1号乃至第5号に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
 - (2) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - (3) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）
 - (4) 特定資産への投資に付随して、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）（以下「民法」という。）第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。）
 - (5) 民法上の動産（但し、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除く。）
 - (6) 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
5. 金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第4項までを適用する。

第12条（投資制限）

1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行う

- ものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。
2. 前条第3項第7号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。
 3. 投資対象となる不動産等は国内不動産に限定する。
 4. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

第13条（組入資産の賃貸）

1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとする。
2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」という。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、本規約の定めに従い運用を行う。
3. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができる。
4. 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができる。

第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、下記の通り運用資産の種類毎に定める。
 - (1) 第11条第2項第1号乃至第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができる。
 - (2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
 - (3) 第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。
 - (4) 第11条第3項第5号に定める金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。

(5) 第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(6) 第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場している取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額とする。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とする。金融商品取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とする。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価する。一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

(7) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価する。

(1) 第11条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とする。

(2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。

3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（第16条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。

4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の評価方法に変更することができる。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載する。

(1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(4) 具体的な変更理由

(5) その他、投資主保護上必要な事項

第15条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。

- (1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とする。
- (2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
- (3) 役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。
- (4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とする。
- (5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から3か月以内に決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行う。
- (6) 前項に規定する分配金は、投資主に対する金銭の分配の支払いが行われずに、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れる。なお、未払分配金には利息を付さない。
- (7) 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従う。

第16条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年10月1日から翌年3月31日まで、及び4月1日から9月30日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

第17条（借入れ及び投資法人債の発行）

1. 本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産若しくは信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金又は投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等を使用とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。
2. 前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。
3. 本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々1兆円を上限とする。但し、借入金と投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとする。
4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。

第4章 投資主総会

第18条（開催場所及び頻度）

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として開催する。

第19条（投資主総会の招集）

1. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が、役員会の承認に基づきこれを招集する。
2. 本投資法人の投資主総会は、平成28年5月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。

第20条（招集の公告、通知）

投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、第25条に定める基準日現在の投資主に対して、書面をもってその通知を発する。但し、前条第2項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しない。また、投資主総会は、投資主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

第21条（投資主総会の議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会があらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに代わる。

第22条（投資主総会の決議方法）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. 投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。
3. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
4. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行う。
5. 前2項の規定により、書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第23条（議決権の代理行使）

投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができる。但し、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第24条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第25条（基準日）

1. 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年3月末日及び以降隔年ごとの3月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。
2. 本投資法人が第19条第2項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。
3. 投資主総会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備え置く。

第26条（投資主総会に関する事項）

本投資法人の投資主総会に関する事項は、法令及び本規約のほか、役員会の定める投資主総会規程による。

第5章 役員及び役員会

第27条（役員に関する事項）

1. 本投資法人の執行役員は3名以内、監督役員は4名以内（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下「役員」という。）は役員会を構成する。
2. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

第28条（役員の任期）

1. 役員の任期は、就任後2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とする。
2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとする。

第29条（役員会の決議方法）

1. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。
2. 役員会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員がこれに署名若しくは記名押印又は電子署名する。作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備え置く。

第30条（役員会の招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会を招集するには、役員会の日3日前までに、各役員に対して招集通知を発することとする。但し、役員会全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集の手続を経ることなく開催することができる。

第31条 (役員会に関する事項)

役員会に関しては、法令及び本規約のほか、役員会の定める役員会規程による。

第32条 (役員報酬の額又は報酬の支払に関する基準)

役員報酬の支払に関する基準は、以下の通りとする。

- (1) 執行役員報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の指定する口座への振込により行う。
- (2) 監督役員報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員の指定する口座への振込により行う。

第33条 (役員投資法人に対する損害賠償責任の免除)

本投資法人は、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第6章 会計監査人

第34条 (選任)

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第35条 (任期)

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第36条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期)

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は決算期後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行う。

第37条 (会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除)

本投資法人は、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第7章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第38条 (発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務等)

1. 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、資産の保管に係る業務を資産保管会社にそれぞれ委託する。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」という。）については第三者へ委託する。
2. 本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務（投信法施行規則第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいう。）は、適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。

第39条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期及び方法等)

本投資法人が資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙1に定める通りとする。

第40条 (諸費用の負担)

本投資法人は、以下の費用についても負担する。

- (1) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金
- (2) 投資口及び投資法人債の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当及び上場に関する費用
- (3) 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る費用及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (4) 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含む。）
- (5) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (6) 目論見書及び金融商品取引法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成、印刷及び交付に係る費用
- (7) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。）
- (8) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (9) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (10) 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (11) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (12) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）
- (13) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (14) 本投資法人の運営に要する費用
- (15) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

制定：平成17年10月4日
改定：平成17年10月7日
改定：平成17年11月25日
改定：平成17年12月9日
改定：平成18年1月10日
改定：平成18年4月19日
改定：平成19年12月20日
改定：平成21年1月21日
改定：平成22年5月28日
改定：平成24年5月24日
改定：平成26年5月23日
改定：平成28年5月20日
改定：平成30年5月29日

資産運用会社に対する資産運用報酬

資産運用会社の行う委託業務に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬並びに合併報酬から構成されるものとする。それぞれの報酬の具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下に掲げる通りとする。

①運用報酬1

本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。

②運用報酬2

本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。

③取得報酬

運用資産を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

④譲渡報酬

運用資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

⑤合併報酬

他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産等のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。

各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で

支払うものとする。

別紙Ⅲ 日本賃貸住宅投資法人の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
営業収益	百万円	8,675	8,284	8,250	8,256	8,460
(うち賃貸事業収入)	百万円	(8,292)	(8,254)	(8,250)	(8,256)	(8,118)
営業費用	百万円	4,582	4,434	4,517	4,536	4,625
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,678)	(3,546)	(3,630)	(3,657)	(3,565)
営業利益	百万円	4,093	3,850	3,733	3,720	3,834
経常利益	百万円	3,391	3,159	3,115	3,159	3,365
当期純利益	百万円	3,391	3,158	3,114	3,158	3,364
総資産額	百万円	231,805	227,296	227,305	226,953	227,187
(対前期比)	%	(1.3)	(△1.9)	(0.0)	(△0.2)	(0.1)
純資産額	百万円	108,332	108,435	108,369	108,334	108,447
(対前期比)	%	(0.3)	(0.1)	(△0.1)	(0.0)	(0.1)
出資総額	百万円	91,715	91,715	91,715	91,715	91,715
発行済投資口数	口	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060
1口当たり純資産額	円	66,053	66,117	66,076	66,055	66,124
分配金総額	百万円	3,148	3,225	3,221	3,263	3,345
1口当たり分配金額	円	1,920	1,967	1,964	1,990	2,040
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,920)	(1,967)	(1,964)	(1,990)	(2,040)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	1.5 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)
自己資本利益率(注2)	%	3.1 (6.3)	2.9 (5.8)	2.9 (5.7)	2.9 (5.8)	3.1 (6.2)
期末自己資本比率	%	46.7	47.7	47.7	47.7	47.7
(対前期増減)	%	(△0.5)	(1.0)	(△0.0)	(0.1)	(0.0)
配当性向	%	92.9	102.2	103.4	103.4	99.5
【その他参考情報】						
投資物件数	件	199	198	198	198	192
当期減価償却費	百万円	1,795	1,802	1,815	1,834	1,817
当期資本的支出額	百万円	338	898	1,073	1,039	1,080
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	6,409	6,510	6,435	6,434	6,370
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	3,065	3,131	3,109	3,127	3,144
FFO (Funds from Operation) 倍率(注2)	倍	13.0	12.9	14.5	14.1	15.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	11.1	11.9	12.8	13.3	14.2
有利子負債額	百万円	120,157	115,587	115,587	115,587	115,587
期末総資産有利子負債比率(注2)	%	51.8	50.9	50.9	50.9	50.9

(注1) 金額については、記載単位未満を切捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100
自己資本利益率	当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
賃貸NOI	賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 期末発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(金利償却前当期純利益 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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上場（銘柄コード8986）した「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏（注1）を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。

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（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併し、52物件（取得価格ベースで529億円）の運用資産をポートフォリオに加えました。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、稼働率の改善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。

2019年9月末の運用資産は、192物件、12,952戸、取得価格総額226,378百万円（簿価総額216,604百万円）、総賃貸可能面積519,719.37㎡となっております。

（注1）「東京都23区を含む3大都市圏」とは、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(2) 当期の投資環境

住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、引き続き高稼働率を維持しながら、東京都23区を中心として新規契約の賃料上昇が見られるなど、安定した運用環境にあります。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に根強い人気があること、低金利を背景とした良好な資金調達環境にあること等から、物件の取得競争は引き続き激化しています。その結果、売買価格は引き続き高値圏で推移しており、東京都23区及び大都市圏に所在する賃貸マンションの売買キャップレート（賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を取得価格で除した比率）の低下傾向が続いています。

(3) 当期の運用実績

本資産運用会社は、本投資法人の価値向上のため、①新規物件の取得による外部成長及び保有物件の一部譲渡による資産の入替、②オペレーション全般の継続強化（高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減）、③資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）、④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及び保有物件の一部譲渡による資産の入替

当期は、物件の取得環境が一層厳しくなる中、以下の4物件を合計5,483百万円（鑑定評価額合計5,692百万円）で取得しました。新規取得した4物件は、大阪市、浦安市、さいたま市及び名古屋市において、いずれも利便性が高い地域に所在する高品質の物件です。これら新規取得物件は、本投資法人の当期の収益に一部寄与するとともに、来期以降の収益拡大に通期で寄与する予定です。一方、現在の不動産投資市場は、物件売却には好機と判断されるため、ポートフォリオの質の向上を目的として、築古や小規模の10物件（2019年4月25日時点帳簿価格総額4,288百万円）譲渡の入札を実施しました。その結果、譲渡価格（合計4,500百万円）が鑑定評価額（合計4,049百万円）以上であることや、信越エリアからの撤退などの理由で、当該10物件の譲渡を実行しました。

<新規取得4物件>

取得年月日	物件名称 (所在)	賃貸住宅 カテゴリ	建築時期	取得価格 (A) (千円) (注1)	取得時鑑定 評価額 (B) (千円)	取得価格と 取得時鑑定 評価額の差額 (B) - (A) (千円) (A/B)	取得資金 調達方法
2019年 8月1日	セレニテ梅田ルフレ (大阪府大阪市)	ワンルーム	2019年 6月	1,148,753	1,220,000	71,246 (94.2%)	自己資金
2019年 8月27日	グランカーサ浦安 (千葉県浦安市)	ワンルーム	2019年 7月	886,041	921,000	34,958 (96.2%)	自己資金
2019年 8月30日	グランカーサ北浦和 (埼玉県さいたま市)	ファミリー	2019年 6月	2,490,000	2,590,000	100,000 (96.1%)	自己資金
2019年 9月27日	グランカーサ千代田 (注2) (愛知県名古屋)	ワンルーム	2007年 11月	959,000	961,000	2,000 (99.8%)	自己資金
合計				5,483,794	5,692,000	208,204 (96.3%)	

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

（注2）「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

<譲渡10物件>

譲渡年月日	物件名称 (所在)	築年数 (注1)	譲渡価格 (千円) (注2)	2019年 4月25日時点 帳簿価格 (千円)	2019年 3月末時点 鑑定評価額 (千円)	譲渡価格と 鑑定評価額 の差額 (千円)	譲渡損益 (千円)
2019年 4月25日	willDo礎町 (新潟県新潟市)	12.1年	488,000	383,567	463,000	25,000	97,193
2019年 4月25日	willDo笹口 (新潟県新潟市)	12.1年	279,000	228,655	267,000	12,000	45,976
2019年 4月25日	アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	29.4年	1,032,000	1,016,522	851,000	181,000	51
2019年 4月25日	ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	27.1年	428,000	508,409	353,000	75,000	△87,168
2019年 4月25日	ジョイフル狭山 (埼玉県狭山市)	27.7年	220,000	207,272	200,000	20,000	9,254
2019年 4月25日	ルミエール八王子 (東京都八王子市)	33.1年	420,000	445,335	407,000	13,000	△31,491
2019年 4月25日	willDo本千葉 (千葉県千葉市)	28.4年	484,000	355,120	428,000	56,000	121,759
2019年 4月25日	メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	28.9年	494,000	566,074	494,000	-	△79,066
2019年 4月25日	willDo天満橋 (大阪府大阪市)	13.6年	345,000	296,253	316,000	29,000	43,763
2019年 4月25日	willDo堺筋本町 (大阪府大阪市)	12.6年	310,000	281,723	270,000	40,000	23,620
合計			4,500,000	4,288,936	4,049,000	451,000	143,893

(注1) 譲渡実行日時点の築年数を記載しています。

(注2) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税相当額を含みません。

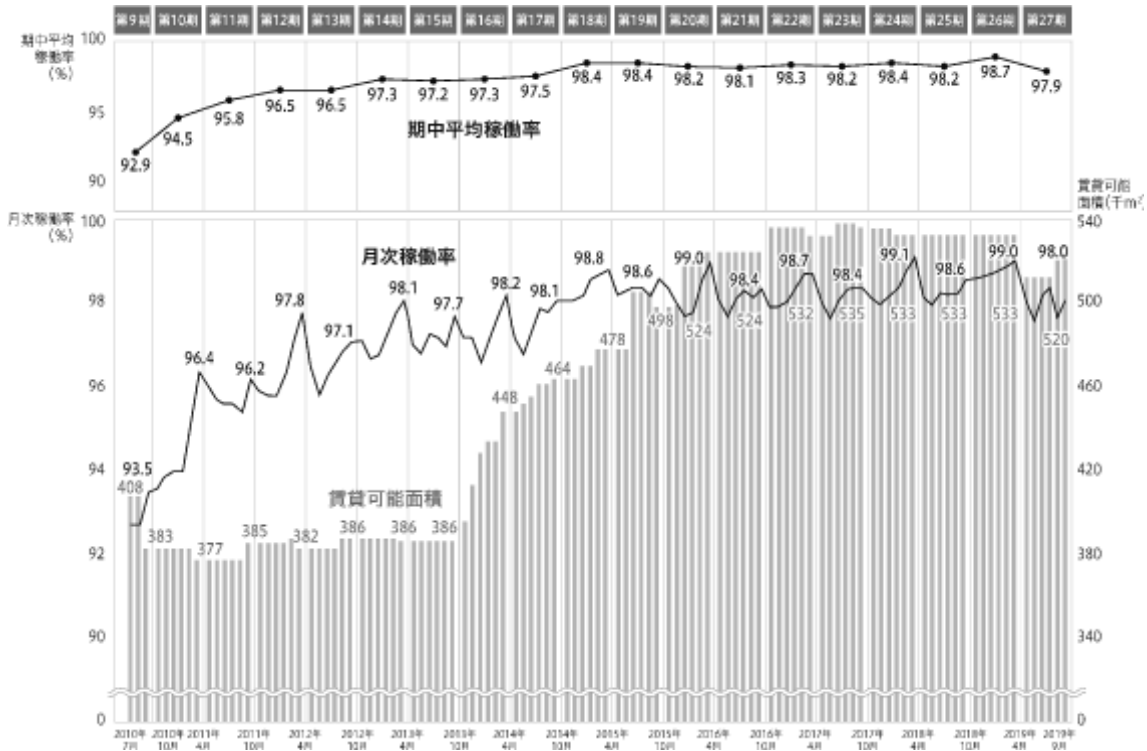
b. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力しましたが、当期に新築未入居物件を取得した影響もあり、期中平均稼働率は97.9%（前期は98.7%）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1,437件のうち943件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が65.6%、賃料ベースの上昇が+0.9%（前期は+1.0%）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、高額工事承認委員会を通じた修繕費及び再商品化工事費用の抑制やLED照明の導入効果等による水道光熱費の削減等の既存諸施策に注力しました。

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

〈旧P R I 合併以降の保有物件全体の稼働率の推移〉



(注) 稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積

(既存諸施策)

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

c. 資金調達強化 (金融コストの削減と借入期間の長期化等)

本投資法人は、当期に返済期日が到来した総額7,050百万円 (返済期日2019年6月28日、同8月30日及び同9月30日) の銀行借入れについて、期日に借入期間を5年 (3,000百万円)、7年 (700百万円) 及び8年 (3,350百万円) で、借換え (リファイナンス) を行いました。また、上記借換えの内、変動金利での借入4,050百万円について、2019年6月26日、2019年8月28日及び2019年9月26日付で金利スワップ契約をそれぞれ締結し、支払金利を固定化致しました。

その結果、リファイナンス前と比較して、金融費用の削減と借入期間の長期化 (平均5.0年→平均6.6年) 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。

これらの取組みの結果、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は50.9%、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84.9%、金利固定化比率は72.4%でした。

〈当期のリファイナンスの概要〉

借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定化後利率	返済期日	資金使途
2019年 6月28日	550	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5885%	2027年 6月30日	既存銀行借入金の リファイナンス
2019年 6月28日	700	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4575%	0.5325%	2026年 6月30日	同上
2019年 6月28日	1,500	0.2950% (固定)	-	2024年 6月28日	同上
2019年 8月30日	500	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5245%	2027年 8月31日	同上
2019年 8月30日	1,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3575%	0.3485%	2024年 8月30日	同上
2019年 8月30日	500	0.2250% (固定)	-	2024年 8月30日	同上
2019年 9月30日	1,300	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5905%	2027年 9月30日	同上
2019年 9月30日	1,000	0.4825% (固定)	-	2027年 9月30日	同上

d. サステナビリティに関する取組み

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

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

当期においてもGRESBリアルエステイト評価に参加し、「Green Star」評価を獲得しました。また、総合スコアの相対順位により評価される「GRESBレーティング」においては、前回の「2Star」から「3Star」へと評価が向上いたしました。

(4) 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8,460百万円、営業利益3,834百万円、経常利益3,365百万円、当期純利益は、3,364百万円となりました。

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（124百万円）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、3,345百万円となり、投資口1口当たり2,040円（前期比50円の増配）となりました。

(注) 分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしています。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は、以下の通りです。

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	
2005年10月7日	私募設立		200	100,000	100,000	(注1)
2005年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000	9,000,000	(注2)
2006年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	(注3)
2007年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161	46,343,961	(注4)
2007年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370	47,307,332	(注5)
2008年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000	59,557,332	(注6)
2009年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119	65,557,451	(注7)
2010年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236	70,557,688	(注8)
2010年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688	(注9)
2010年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688	(注10)
2013年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307	78,705,995	(注11)
2013年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104	79,517,099	(注12)
2015年5月27日	公募増資	165,000	1,640,060	12,198,615	91,715,714	(注13)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

- (注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。
- (注3) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額432,000円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募による新投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格564,540円(発行価額542,133円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募による新投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価格542,133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6) 1口当たり発行価格175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出、及び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7) 1口当たり発行価格91,100円にて、主として投資法人債の償還及び不動産並びに不動産を信託する信託の受益権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8) 1口当たり発行価格116,190円にて合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済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9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。
- (注10) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRI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、旧PRIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全ての旧PRI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旧PRIの発行済投資口の総口数は75,100口でした。
- (注11) 1口当たり発行価格64,350円(発行価額62,106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12) 1口当たり発行価格62,106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13) 1口当たり発行価格76,440円(発行価額73,931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。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下の通りです。

期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
最高	83,600円	86,500円	91,200円	90,900円	101,300円
最低	77,900円	78,100円	81,300円	80,300円	83,100円
期初価格	80,500円	79,600円	81,500円	89,900円	87,200円
期末価格	79,400円	81,100円	89,800円	88,200円	99,500円

(注) 期初価格は、期初日の終値を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期(第27期)の分配金につきましては、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 3,365,228,470円のうち、143,893,775円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額 124,387,705円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,345,722,400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。

	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期末処分利益総額	3,391,894千円	3,158,809千円	3,115,159千円	3,158,492千円	3,365,228千円
利益留保額	6,976,100千円	6,908,602千円	6,802,135千円	6,696,847千円	6,715,600千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,148,915千円 (1,920円)	3,225,998千円 (1,967円)	3,221,077千円 (1,964円)	3,263,719千円 (1,990円)	3,345,722千円 (2,040円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,148,915千円 (1,920円)	3,225,998千円 (1,967円)	3,221,077千円 (1,964円)	3,263,719千円 (1,990円)	3,345,722千円 (2,040円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異 等調整引当額からの分配金総 額 (1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整引 当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の 出資等減少分配からの分配金 総額 (1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配から の分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金及び配当積立金等の任意積立金残高並びに次期繰越利益の合計を記載しています。

5. 次期の見通し

(1) 次期における運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の取得による外部成長

賃貸マンションの売買市場は、引き続き高値圏での取引が予想されますが、本資産運用会社は、従前同様以下の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。なお、投資対象物件は、引き続き東京都23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏等に所在する築浅の大規模物件とします。

- 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）

本資産運用会社は、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による物件情報の入手に注力し、機動的に取得検討を行い、新規物件の取得に取り組めます。また、本資産運用会社の投資企画部及び投資オリジネーション部の人的リソースの活用に加え、保有物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、投資対象となる新規物件の開拓に努めてまいります。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジファンドを活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

また、本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等（以下「その他ファンド等」といいます。）の資産運用業務を受託していますので、幅広いルートから情報取得が期待できると考えます。

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

〈賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール〉

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

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

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

b. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や『物件別経営方針』に基づき、ダウンタイムと賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、大都市圏における好調な賃貸住宅マーケットを踏まえ、きめ細やかな賃貸条件設定を行い、新規契約賃料の増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き高額工事承認委員会を通した、外壁工事等の大規模修繕並びに一般の修繕費及び再商品化工事費用の抑制や、LED照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めてまいります。

c. 有利子負債8,450百万円の借換えと金利の固定化等

次期に償還期日を迎える第1回投資法人債2,000百万円（償還期日2020年2月13日）、及び返済期日を迎える銀行借入金総額6,450百万円（返済期日2020年3月23日）につきましては、金融費用の削減や返済期日の長期化、金利の固定化等に努めてまいります。

また、新規物件の取得に当たり資金調達が必要な場合は、現在の金融環境を活かし、引き続き有利子負債のコスト削減を進めるとともに、資金調達手段として銀行借入、投資法人債の発行、公募増資等、様々な調達手段について検討し、本投資法人にとって最適な資金調達手段の実現を目指します。なお、優先買取権確保を目的とした、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資についても、費用対効果、総資産LTV等を勘案しながら機動的に検討してまいります。

6. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するためには、人口動態等を見据えた将来性のある地域へ集中投資することで資産規模の継続的拡大を実現するとともに、長期的な競争力を維持するために保有物件の入替を進めていくことが重要と考えています。具体的には、①東京都23区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの新規物件の取得、②運用効率等の向上を主たる目的とした地方・築古・小型物件の譲渡による保有物件の入替を継続します。

物件取得については、「5. 次期の見通し (1) 次期における運用方針及び対処すべき課題 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

(2) 内部成長戦略

a. オペレーション全般の継続強化

「5. 次期の見通し (1) 次期における運用方針及び対処すべき課題 b. オペレーション全般の継続強化」に記載した通り、オペレーション全般について、引き続き取組みを強化してまいります。

b. PM8社との連携

本投資法人は、PM業務について、旧PRIの吸収合併時に取引のあった19社から、効率化及び経費削減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、株式会社長谷工ライブネット、株式会社タカラ、清水総合開発株式会社、東急住宅リース株式会社、株式会社大京穴吹不動産、株式会社毎日コムネット、株式会社ケイアイコミュニティ、株式会社バーシティハウスの8社に業務委託をしています。引き続き、8社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現してまいります。なお、従前より取引のあった信濃土地株式会社については、アークハイム新潟、willDo礎町、willDo笹口の譲渡に伴い、現在では取引をしておりません。また、各PM会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

今後も、各PM会社との提携を通じて、全国各地の有力な不動産業者との更なる連携強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減などを図ってまいります。

(3) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「5. 次期の見通し (1) 次期における運用方針及び対処すべき課題 c. 有利子負債8,450百万円の借換えと金利の固定化等」に記載の通り、銀行借入に関しては、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入、金融費用の更なる低減等を目指します。また、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、総資産LTVの当面の上限を55%として、追加での物件取得余力を確保していきたいと考えております。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。

(4) 分配金戦略

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴い、配当積立金については一時差異等調整積立金に振替え、その取り崩しを通じた分配を2017年9月期(第23期)より開始しております。具体的には、毎期、一時差異等調整積立金の振替時の残高(6,733百万円)の100分の1の金額に相当する67百万円を一時差異等調整積立金の残高を上限に取り崩し分配します。

なお、長期的な分配金水準の安定化のため、配当積立金及び一時差異等調整積立金等を追加で取り崩し、上記金額に加算して分配することがあります(注)。

(注) 本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取り崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

(5) 本投資法人と日本ヘルスケア投資法人との合併について

本投資法人と日本ヘルスケア投資法人(以下「NHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。)は、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断により、それぞれ、2019年11月19日開催の役員会にて、2020年4月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

7. 決算後に生じた重要な事実

A. 本投資法人とNHIとの合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

(a) 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。また、足元では、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでおります。

NHI(主な事業内容:不動産投資信託)においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割

合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS（共働きで子供を持たない世帯）、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の見込を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

(b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NH Iは本合併により解散します。

(c) 合併比率

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	NH I (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数（投資口分割後の投資口数）：投資口 152,995 口（予定）

(注2) NH Iの投資主に対してNH I投資口1口につき本投資法人投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、NH Iの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NH Iの分配可能利益に基づきNH Iの投資主（本合併の効力発生日の前日のNH Iの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNH Iの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。）又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNH Iの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNH Iの発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。以下同じです。）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

B. 資産の譲渡の決定

本投資法人は、2019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、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を譲渡する予定です。

物件名称	資産の種類	譲渡予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	2020年4月1日	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000			(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000			(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000			(注2)
グランメゾン七福	不動産	300,000			(注2)

リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000			(注4)
willDo越谷	不動産	575,000			(注2)
サイトピア	不動産	456,000			(注3)
willDo新座	不動産	585,000			(注2)
エクセルシオール栄	不動産	545,000			(注2)
willDo日比野	不動産	311,000			(注2)
willDo稲永	不動産	648,000			(注2)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000			(注2)
アprest桜川	不動産	507,000			(注2)
プロスペクト美章園	不動産	330,000			(注2)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000			(注2)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000			(注2)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000			(注2)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000			(注4)
高砂関式番館	信託受益権	757,000			(注4)
入間駅前ビル	不動産	1,730,000			(注3)
入間駅前第二ビル	不動産	648,000			(注3)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000			(注3)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000			(注2)
茅ヶ崎ダイカンプラザ	不動産	483,000			(注2)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000			(注2)
プロスペクト桂	不動産	480,000			(注2)
合計	—	13,606,000	—	—	—

(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) 但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者(但し、①不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、②のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であって、かつ、③売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限ります。)に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。

(注3) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注4) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注5) 譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ています。

C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、2019年11月19日開催の役員会において、後記（参考情報）に記載の特定資産の取得資金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を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）を決定しました。本第三者割当は本投資法人とNH I との間で、2019年11月19日付で締結された、本合併の効力が生じていること等を停止条件としています。

（新投資口発行要領）

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円（注）
発行価額の総額	25,999,919,900円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
申込期日	2020年3月31日（火）
払込期日	2020年4月1日（水）
割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	大和証券株式会社
その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること等を条件とする。

（注）発行価額は、本第三者割当増資に係る本投資法人の役員会決議日の前営業日（2019年11月18日）終値である98,900円としました。

D. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月29日付で以下物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示 (注2)

（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）取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

また、本投資法人は、2019年9月20日付で以下物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称) 千石4丁目PJ	不動産	東京都文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

（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）取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(参考情報)

NH Iは、2019年11月19日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得することについて決定しました。各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNH Iから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先		
A I P勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注6)		
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注8)		
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注9)		
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注7)		
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注7)		
シニアフォレスト 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注10)		
そんぼの家 豊中南曾根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注5)		
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注5)		
アルファリビング高松 紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注5)		
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	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注11)		
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	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注11)		
グッドタイム リビング 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注11)		
グッドタイム リビング なかもず	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注11)		
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注11)		
グッドタイム リビング 亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注11)		
グッドタイム リビング 御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注11)		
グッドタイム リビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000			(注11)		
グッドタイム リビング 南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000			(注11)		
グッドタイム リビング 神戸垂水	信託受益権	兵庫県神戸市	1,370,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県千葉市	1,320,000			(注11)		
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府堺市	980,000			(注11)		
グッドタイム リビング 池田緑丘	信託受益権	大阪府池田市	920,000			(注11)		
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県横浜市	850,000			(注11)		
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県蓮田市	659,000			(注11)		
グッドタイム リビング 流山 壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注11)		
グッドタイム リビング 流山 貳番館	信託受益権	千葉県流山市	563,000			(注11)		
グッドタイム リビング 尼崎駅前	信託受益権	兵庫県尼崎市	320,000			(注11)		
合計	—	—	62,660,002			—	—	—

- (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) 本第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。
- (注3) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。
- (注4) 各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNHIから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。
- (注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。
- (注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。
- (注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。
- (注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。
- (注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。
- (注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。
- (注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。
- (注12) 参考情報は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	2017年9月30日 現在	2018年3月31日 現在	2018年9月30日 現在	2019年3月31日 現在	2019年9月30日 現在
発行可能投資口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060
出資総額 (百万円)	91,715	91,715	91,715	91,715	91,715
投資主数 (人)	18,680	18,286	17,118	17,064	17,277

2. 投資口に関する事項

2019年9月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、所有する投資口数の比率が高い上位10名(社)は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	267,626	16.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	225,356	13.7
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	72,022	4.3
野村信託銀行株式会社 (投信口)	63,758	3.8
株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	47,920	2.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	32,646	1.9
株式会社あおぞら銀行	26,995	1.6
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,769	1.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,207	1.4
合計	841,313	51.2

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位以下切り捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称

2019年9月30日現在

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員	正田 郁夫	—	3,000
監督役員	藪田 広平	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	3,000
	永峰 潤	株式会社JCAカウンティング 代表取締役 永峰・三島会計事務所 パートナー	
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	10,200

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会にて決定します。

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

本投資法人は、投信法の規定により、会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しています。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年9月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(投資主名簿等の管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(特別口座の管理)	みずほ信託銀行株式会社
(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行
(機関の運営事務)	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

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である建物及びその敷地です。

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	賃貸住宅 カテゴリ による区分	投資対象エリア (注1)	第26期		第27期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	ワンルーム	東京都23区	12,393	5.5	12,370	5.4
		3大都市圏	16,366	7.2	17,299	7.6
		政令指定都市等	9,701	4.3	9,684	4.3
	ファミリー	東京都23区	4,904	2.2	4,877	2.1
		3大都市圏	11,686	5.1	11,586	5.1
		政令指定都市等	5,370	2.4	5,328	2.3
小計		60,423	26.6	61,147	26.9	
不動産	ワンルーム	東京都23区	39,553	17.4	39,419	17.4
		3大都市圏	38,873	17.1	38,559	17.0
		政令指定都市等	17,804	7.8	17,242	7.6
	ファミリー	東京都23区	30,687	13.5	30,758	13.5
		3大都市圏	22,342	9.8	24,376	10.7
		政令指定都市等	6,162	2.7	5,100	2.2
小計		155,423	68.5	155,456	68.4	
預金その他の資産		11,106	4.9	10,582	4.7	
資産総額計		226,953	100.0	227,187	100.0	

(注1)「投資対象エリア」欄に記載されている「3大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、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。

(注2)「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、減損及び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3)「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。）。

2. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,202	13,584.07	13,423.70	98.8	2.7	共同住宅
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	4,633	11,705.28	11,039.85	94.3	1.8	共同住宅
0-4-008	willDo清澄	4,592	7,497.46	7,497.46	100.0	2.1	共同住宅
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,513	6,984.28	6,952.94	99.6	2.3	共同住宅
0-9-135	グランパーク天神	4,497	14,299.21	14,299.21	100.0	2.3	共同住宅
0-6-142	セレニテ本町グランデ	4,216	7,591.92	7,507.92	98.9	1.9	共同住宅
0-6-143	グランシス天満橋	4,044	6,749.31	6,749.31	100.0	1.8	共同住宅
F-5-067	リエトコート丸の内	3,625	9,350.67	9,350.67	100.0	1.9	共同住宅
0-6-139	セレニテ新大阪式番館	3,590	6,173.16	6,102.72	98.9	1.3	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,256	3,861.29	3,804.09	98.5	1.4	共同住宅
合計		42,172	87,796.65	86,727.87	98.8	19.4	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、0（ワンルームタイプ）、F（ファミリータイプ）の2つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める戸数が最も多いものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供されている面積を記載しています。

(注5)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「対総賃貸収入比率」は、期末時点で保有の各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

2019年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	(A) 期末算定 価額 (百万円) (注1)	(B) 貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益 (A) - (B) (百万円)
サテラ北34条	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	不動産	1,270	1,005	264
willDo北24条	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	不動産	286	265	20
グランカーサ南13条	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	不動産	406	450	△44
グランカーサ南9条	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	不動産	461	521	△60
スカイヒルズN15	北海道札幌市北区北十五条西三丁目2番14号	不動産	1,020	758	261
スカイヒルズ栄町	北海道千歳市栄町四丁目19番1号	不動産	972	867	104
ドーミー千歳	北海道千歳市高台二丁目5番10号	不動産	521	484	36
スカイヒルズ高台I	北海道千歳市高台四丁目1番6号	不動産	522	444	77
アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市中央区南四条東三丁目17番地3	不動産	1,410	1,103	306
クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市中央区南四条東二丁目18番地1	不動産	1,320	1,134	185
グランカーサ永山公園通	北海道札幌市中央区北一条東九丁目13番地4	不動産	1,050	1,194	△144
グランカーサ南11条	北海道札幌市中央区南十一条西七丁目1番1号	不動産	888	881	6
willDo西下台町	岩手県盛岡市西下台町16番32号	不動産	593	463	129
willDo上杉3丁目	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	不動産	575	456	118
グランメゾン七福	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	不動産	300	327	△27
リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号	信託受益権	363	284	78
ウエストパーク支倉	宮城県仙台市青葉区支倉町2番50号	不動産	1,940	1,158	781
フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市青葉区川内澁橋通5番1号	信託受益権	3,020	2,772	247
グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市若林区清水小路8番1号	信託受益権	2,250	2,129	120
willDo越谷	埼玉県越谷市弥生町11番13号	不動産	575	426	148
willDo清澄	東京都江東区清澄一丁目2番24号	不動産	6,580	4,592	1,987
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区田園調布本町57番8号	不動産	343	268	74
willDo横浜南	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番地9	不動産	287	197	89
サイトピア	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目10番13号	不動産	456	480	△24
VISTAシュブリーム	東京都町田市巾着町一丁目8番12号	不動産	498	499	△1
ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10号	不動産	659	696	△37
willDo大塚	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	不動産	734	725	8
willDo新座	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	不動産	585	546	38
東信松涛マンション	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	不動産	1,020	963	56
ハーモニー上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	不動産	365	393	△28
willDo南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号	不動産	445	353	91
カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区熊野町5番11号	不動産	820	640	179
カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	不動産	987	812	174
カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区北町三丁目15番14号	不動産	840	648	191
カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	不動産	624	433	190
カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区高田一丁目10番22号	不動産	333	193	139
カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区大塚三丁目41番12号	不動産	1,390	1,013	376
カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	不動産	803	671	131
カレッジスクエア木場	東京都江東区東陽一丁目25番7号	不動産	775	565	209
カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区毛利二丁目9番7号	不動産	569	460	108
カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区弁天町157番9号	不動産	368	301	66
レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目36番15号	不動産	1,340	1,033	306
プロスペクト日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号	不動産	1,170	768	401
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区高輪一丁目5番14号	不動産	1,880	1,429	450
六本木ライズハウス	東京都港区六本木三丁目16番5号	不動産	1,180	876	303
TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区円山町26番7号	信託受益権	6,340	4,513	1,826
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	不動産	1,530	1,046	483
プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号	不動産	2,180	1,435	744
プロスペクト東雲橋	東京都江東区東雲一丁目1番7号	信託受益権	4,190	2,812	1,377
プロスペクト門前仲町	東京都江東区平野二丁目2番3号	不動産	1,470	1,008	461
プロスペクト荻窪	東京都杉並区成田東五丁目15番10号	不動産	948	640	307
エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区要町一丁目13番4号	不動産	1,090	837	252
プロスペクト大森海岸	東京都大田区大森北二丁目12番3号	不動産	2,080	1,428	651
プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目3番10号	不動産	1,320	942	377
フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	不動産	726	480	245
プロスペクト中央林間	神奈川県大和市中央林間五丁目1番10号	不動産	677	440	236
ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目31番5号	信託受益権	3,200	2,167	1,032
ジョイスコート	東京都大田区大森西二丁目32番11号	不動産	4,120	3,001	1,118
アクトフォルム浅草	東京都台東区花川戸一丁目7番5号	不動産	1,950	1,173	776
グランカーサ六本木	東京都港区元麻布三丁目1番35号	不動産	949	762	186

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	(A) 期末算定 価額 (百万円) (注1)	(B) 貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益 (A) - (B) (百万円)
グランカーサ南青山	東京都港区南青山四丁目17番33号	不動産	2,220	2,306	△86
ストーリア神宮前	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	不動産	2,640	3,194	△554
グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目33番10号	不動産	3,640	2,543	1,096
リエトコート四谷	東京都新宿区四谷四丁目17番地35	信託受益権	2,310	1,756	553
リエトコート元赤坂	東京都港区元赤坂一丁目7番4号	信託受益権	1,530	1,119	410
グランカーサ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目2番8号	不動産	2,370	2,106	263
グランカーサ三ノ輪	東京都台東区下谷三丁目20番19号	不動産	942	880	61
グランカーサ浦安	千葉県浦安市当代島一丁目7番28号	不動産	921	961	△40
willDo金山正木	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	不動産	606	408	197
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	不動産	545	595	△50
willDo日比野	愛知県名古屋市中区熱田区大宝三丁目9番22号	不動産	311	269	41
willDo千代田	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	不動産	645	526	118
willDo太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	不動産	1,330	936	393
willDo金山	愛知県名古屋市中区熱田区沢下町1番2号	不動産	433	313	119
willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区熱田区沢下町2番1号	不動産	447	314	132
willDo勝川	愛知県春日井市旭町一丁目2番1	不動産	704	414	289
ステージア黄金	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番	不動産	589	506	82
willDo稲永	愛知県名古屋市中区港十一屋二丁目322番地	不動産	648	535	112
willDo東別院	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	不動産	745	591	153
willDo松原	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	不動産	585	468	116
willDo四日市鶴の森	三重県四日市市鶴の森二丁目12番17号	不動産	563	427	135
willDo代官町	愛知県名古屋市中区代官町40番6	不動産	635	563	71
willDo高畑	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地	不動産	520	415	104
さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市中村区那古野一丁目39番3号	不動産	2,350	1,947	402
さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市中村区那古野一丁目38番11号	不動産	1,250	1,045	204
さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市中区那古野二丁目25番12号	不動産	931	769	161
グランカーサ千代田（注2）	愛知県名古屋市中区千代田二丁目2番27号	信託受益権	961	1,005	△44
willDo市岡	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番5号	不動産	694	607	86
willDo海老江	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	不動産	351	324	26
willDo今福西	大阪府大阪市城東区今福西五丁目1番8号	不動産	409	353	55
willDo塚本	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	不動産	843	622	220
willDo谷町	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	不動産	960	967	△7
willDo難波 wII	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	不動産	467	428	38
willDo難波 wI	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	不動産	671	590	80
willDo浜崎通	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	不動産	2,320	1,965	354
willDo南森町	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	不動産	515	442	72
willDo松屋町	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	不動産	906	685	220
willDo新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	不動産	1,030	734	295
willDo三宮イースト	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	不動産	785	593	191
willDo九条	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	不動産	587	510	76
アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号	不動産	507	341	165
プロスペクト美章園	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号	不動産	330	249	80
プロスペクト中之島	大阪府大阪市北区中之島四丁目2番40号	不動産	910	634	275
プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18	不動産	431	309	121
プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区下鴨西本町48番地2	不動産	307	252	54
プロスペクト河原町五条	京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758番地6	不動産	727	518	208
グランシス江坂	大阪府吹田市広芝町18番31号	不動産	1,740	1,179	560
セレンテ甲子園	兵庫県西宮市甲子園高潮町7番8号	信託受益権	2,900	2,417	482
プレジオ都島	大阪府大阪市都島区都島本通三丁目17番17号	不動産	1,800	1,604	195
セレンテ新大阪式番館	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目3番14号	信託受益権	3,790	3,590	199
グランカーサ梅田北	大阪府大阪市北区豊崎五丁目1番7号	信託受益権	2,320	2,024	295
セレンテ本町グランデ	大阪府大阪市西区立売堀一丁目4番22号	信託受益権	5,540	4,216	1,323
グランシス天満橋	大阪府大阪市中央区島町一丁目2番12号	信託受益権	4,720	4,044	675
デイグラン鶴見	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目3番19号	不動産	1,180	1,043	136
ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目7番12号	不動産	1,730	1,426	303
HS梅田EAST	大阪府大阪市北区西天満五丁目8番2号	不動産	2,460	2,219	240
セレンテ梅田EST	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番12号	不動産	1,190	1,096	93
セレンテ陽丘EST	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番8号	不動産	910	841	68
セレンテ梅田ルフレ	大阪府大阪市北区西天満五丁目8番5号	不動産	1,220	1,201	18
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市北区昭和町11番17号	不動産	1,390	978	411
willDo岡山大供	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号	不動産	1,250	919	330
willDo中洲	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	不動産	2,650	2,302	347
ルネッサンス21博多	福岡県福岡市博多区神屋町5番9号	不動産	1,820	1,524	295

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	(A) 期末算定 価額 (百万円) (注1)	(B) 貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益 (A) - (B) (百万円)
グランパーク天神	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目8番26号	信託受益権	6,100	4,497	1,602
パレドール円山	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目2番1号	不動産	1,030	597	432
グランカーサ裏参道	北海道札幌市中央区南一条西二十一丁目1番16号	不動産	1,840	1,614	225
グランカーサ北3条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地9	不動産	1,540	1,331	208
知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市中央区北三条西十六丁目1番地1	信託受益権	4,950	4,633	316
ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	不動産	280	358	△78
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	不動産	421	485	△64
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	不動産	316	357	△41
willDo高砂	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	不動産	396	355	40
リビングステージ南仙台	宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号	信託受益権	222	146	75
高砂関武番館	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号	信託受益権	757	549	207
入間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1番3号	不動産	1,730	1,561	168
入間駅前第二ビル	埼玉県入間市河原町15番11号	不動産	648	761	△113
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2号	不動産	1,950	1,663	286
すずらん館	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	不動産	611	395	215
ボヌール常盤	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号	不動産	787	728	58
プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	不動産	730	629	100
ドリームハイツ	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	不動産	466	383	82
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区堀船一丁目26番14号	不動産	728	567	160
王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号	不動産	481	349	131
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区南千住五丁目11番3号	不動産	482	347	134
willDo等々力	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	不動産	1,810	1,778	31
シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市関戸三丁目14番地の8	不動産	634	617	16
リーベスト西千葉	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	不動産	2,620	1,940	679
コリヌ津田沼	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	不動産	348	382	△34
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	不動産	483	458	24
ウィンバルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市浅間町6番19号	不動産	358	458	△100
リーベスト東中山	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号	不動産	1,740	1,214	525
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	不動産	440	488	△48
グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区南鳥山三丁目21番15号	不動産	756	699	56
ロフティ平井	東京都江戸川区平井七丁目32番12号	不動産	363	313	49
コロネード春日	東京都文京区春日二丁目12番12号	不動産	2,720	3,248	△528
THEパームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区上原二丁目33番2号	不動産	1,590	1,270	319
サンテラス代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目3番7号	不動産	1,590	1,214	375
プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区日本橋小網町17番17号	不動産	1,250	777	472
パークテラス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号	不動産	3,130	2,024	1,105
プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号	不動産	2,230	1,576	653
プロスペクト・グラウサ広尾	東京都渋谷区広尾一丁目10番6号	信託受益権	4,810	3,256	1,553
プロスペクト初台	東京都渋谷区本町一丁目5番17号	不動産	700	495	204
プロスペクト西巢鴨	東京都北区滝野川五丁目6番5号	不動産	1,420	1,071	348
プロスペクト町屋	東京都荒川区町屋三丁目23番20号	不動産	610	406	203
プロスペクト清澄庭園	東京都江東区清澄一丁目5番18号	不動産	3,560	2,485	1,074
プロスペクト森下	東京都江東区森下二丁目16番10号	不動産	1,710	1,154	555
プロスペクト恩賜公園	東京都江東区大島一丁目5番1号	不動産	1,770	962	807
BELNOS34	東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号	不動産	2,790	1,815	974
SKレジデンス	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号	不動産	1,080	785	294
エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区西六郷四丁目13番7号	不動産	1,390	957	432
デイト橋本	神奈川県相模原市緑区橋本三丁目20番17号	不動産	1,030	734	295
プロスペクト川崎	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番地3	不動産	2,380	1,346	1,033
プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	不動産	1,000	705	294
グラナナ上野	東京都台東区北上野一丁目12番8号	不動産	1,640	1,081	558
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市中区本牧原19番1号	信託受益権	7,110	5,202	1,907
リエトコート浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目15番2号	信託受益権	2,230	1,621	608
グランカーサ新小岩	東京都葛飾区西新小岩四丁目41番22号	不動産	1,630	1,570	59
グランカーサ両国老番館	東京都墨田区石原三丁目6番3号	不動産	1,460	1,488	△28
グランカーサ両国式番館	東京都墨田区石原三丁目7番6号	不動産	813	815	△2
グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和三丁目19番21号	不動産	2,590	2,611	△21
willDo伝馬町	愛知県名古屋市中区熱田区伝馬一丁目2番9号	不動産	804	552	251
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区広見町一丁目6番	不動産	850	636	213
willDo黒川	愛知県名古屋市中区志賀南通二丁目7番	不動産	669	543	125
グランカーサ代官町	愛知県名古屋市中区代官町15番3号	不動産	1,610	1,151	458
グランカーサ御器所	愛知県名古屋市中区石仏町二丁目1番40	不動産	1,500	952	547

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	(A) 期末算定 価額 (百万円) (注1)	(B) 貸借対照表 計上額 (百万円)	含み損益 (A) - (B) (百万円)
リエトコート丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番23号	信託受益権	5,300	3,625	1,674
グランカーサ上前津	愛知県名古屋市中区千代田三丁目34番15号	不動産	2,750	1,960	789
さくらHills富士見	愛知県名古屋市中区富士見町5番7号	信託受益権	3,360	2,758	601
willDo西明石	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	不動産	858	573	284
ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	不動産	2,060	1,601	458
クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号	不動産	519	387	131
プロスペクト桂	京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地	不動産	480	435	44
合 計	—	—	272,304	216,604	55,699

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。
フォワードコ・ミットメント（注3）に係る取得予定資産

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 時点
グランカーサ本駒込（注4）	東京都文京区本駒込三丁目30番3号	不動産	1,540	2019年9月30日
（仮称）千石4丁目P J（注5）	東京都文京区千石四丁目（以下未定）	不動産	1,510	2019年9月1日

(注3) 先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(注4) 本投資法人は、2019年5月31日付で「グランカーサ本駒込」を取得する不動産売買契約を締結しています。なお、取得日は2019年10月29日です。

(注5) 本投資法人は、2019年9月20日付で「（仮称）千石4丁目P J」を取得する不動産売買契約を締結しています。なお、取得日は2020年4月10日又は売主と別途合意する日を予定しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日				第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	1	99.5	49,467	0.6	1	98.4	49,968	0.6
willDo北24条	1	100.0	11,925	0.1	1	97.2	12,278	0.2
グランカーサ南13条	1	100.0	16,613	0.2	1	95.8	16,107	0.2
グランカーサ南9条	1	100.0	19,600	0.2	1	94.5	19,217	0.2
スカイヒルズN15	1	100.0	45,773	0.6	1	96.4	42,098	0.5
スカイヒルズ栄町	1	100.0	38,718	0.5	1	100.0	38,964	0.5
ドーミー千歳	1	100.0	25,653	0.3	1	100.0	25,653	0.3
スカイヒルズ高台I	1	100.0	30,356	0.4	1	100.0	28,783	0.4
アルファタワー札幌南4条	1	97.9	48,072	0.6	1	98.7	49,840	0.6
クレジデンス札幌・南4条	1	100.0	44,734	0.5	1	100.0	44,909	0.6
グランカーサ永山公園通	1	97.7	39,807	0.5	1	95.8	39,578	0.5
グランカーサ南11条	1	100.0	30,145	0.4	1	96.4	29,724	0.4
willDo西下台町	1	100.0	23,374	0.3	1	100.0	23,401	0.3
willDo上杉3丁目	1	100.0	21,378	0.3	1	100.0	21,781	0.3
グランメゾン七福	1	100.0	14,161	0.2	1	92.9	13,853	0.2
リビングステージ東仙台	1	100.0	17,901	0.2	1	96.3	17,456	0.2
ウエストパーク支倉	1	100.0	70,926	0.9	1	100.0	66,263	0.8
フォレスト・ヒル仙台青葉	1	92.1	99,657	1.2	1	100.0	90,045	1.1
グランカーサ仙台五橋	1	99.5	66,717	0.8	1	94.4	66,617	0.8
willDo礎町	1	100.0	20,272	0.2	1	-	2,872	0.0
willDo笹口	1	96.4	12,113	0.1	1	-	1,540	0.0
willDo越谷	1	98.3	19,279	0.2	1	97.9	19,105	0.2
ジョイフル狭山	1	96.2	14,734	0.2	1	-	2,684	0.0
ルミエール八王子	1	97.4	19,656	0.2	1	-	2,784	0.0
willDo清澄	1	100.0	170,920	2.1	1	100.0	173,100	2.1
ターキーズ田園調布第2	1	100.0	10,017	0.1	1	100.0	10,266	0.1
willDo本千葉	1	100.0	19,087	0.2	1	-	2,705	0.0
willDo横浜南	1	100.0	9,794	0.1	1	100.0	9,757	0.1
サイトピア	1	99.0	21,519	0.3	1	97.2	22,224	0.3
VISTAシュブリーム	1	97.4	15,523	0.2	1	100.0	15,994	0.2
ジョイ尾山台	1	100.0	21,244	0.3	1	100.0	21,085	0.3
willDo大塚	1	96.8	22,454	0.3	1	100.0	22,230	0.3
willDo新座	1	100.0	21,881	0.3	1	98.2	21,610	0.3
東信松涛マンション	1	100.0	27,179	0.3	1	100.0	27,132	0.3
ハーモニー上北沢	1	100.0	11,252	0.1	1	100.0	11,873	0.1
willDo南浦和	1	100.0	13,295	0.2	1	100.0	14,791	0.2
カレッジスクエア北池袋	1	100.0	20,473	0.2	1	100.0	20,310	0.3
カレッジスクエア東武練馬	1	100.0	26,047	0.3	1	100.0	26,048	0.3
カレッジスクエア赤塚	1	100.0	21,185	0.3	1	100.0	21,699	0.3
カレッジスクエア東久留米	1	100.0	15,573	0.2	1	100.0	15,573	0.2
カレッジスクエア早稲田II	1	100.0	6,841	0.1	1	100.0	7,254	0.1
カレッジスクエア若荷谷	1	100.0	29,160	0.4	1	100.0	29,443	0.4
カレッジスクエア新小岩	1	100.0	20,033	0.2	1	100.0	20,034	0.2
カレッジスクエア木場	1	100.0	19,054	0.2	1	100.0	19,053	0.2
カレッジスクエア錦糸町	1	100.0	13,060	0.2	1	100.0	13,074	0.2
カレッジスクエア早稲田	1	100.0	8,399	0.1	1	100.0	8,379	0.1
レキシントン・スクエア新宿御苑	1	100.0	38,135	0.5	1	100.0	38,391	0.5
プロスペクト日本橋本町	1	100.0	32,409	0.4	1	100.0	32,117	0.4
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	100.0	48,895	0.6	1	97.2	49,050	0.6
六本木ライズハウス	1	100.0	30,778	0.4	1	97.6	30,546	0.4
TKフラッツ渋谷	1	99.3	181,495	2.2	1	99.6	182,684	2.3
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	96.0	37,910	0.5	1	98.0	38,584	0.5
プロスペクトKALON三ノ輪	1	98.4	62,126	0.8	1	99.0	62,659	0.8
プロスペクト東雲橋	1	99.5	114,531	1.4	1	98.8	113,942	1.4
プロスペクト門前仲町	1	96.9	41,409	0.5	1	100.0	41,032	0.5
プロスペクト荻窪	1	100.0	25,316	0.3	1	100.0	26,177	0.3
エクセリア池袋WEST II	1	100.0	31,470	0.4	1	100.0	32,050	0.4
プロスペクト大森海岸	1	99.0	57,183	0.7	1	97.9	59,428	0.7
プロスペクト武蔵新城	1	100.0	41,927	0.5	1	100.0	41,921	0.5
フレグランズ川崎	1	100.0	21,301	0.3	1	95.5	21,730	0.3

不動産等の名称	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日				第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
プロスペクト中央林間	1	97.9	22,566	0.3	1	100.0	23,391	0.3
ガーラプレイス新宿御苑	1	100.0	78,221	0.9	1	99.2	79,977	1.0
ジョイスコート	1	98.3	121,774	1.5	1	100.0	122,336	1.5
アクトフォールム浅草	1	100.0	48,846	0.6	1	97.7	47,901	0.6
グランカーサ六本木	1	100.0	28,867	0.3	1	93.4	29,877	0.4
グランカーサ南青山	1	100.0	59,852	0.7	1	100.0	59,852	0.7
ストーリーア神宮前	1	100.0	64,772	0.8	1	100.0	64,346	0.8
グランカーサ新宿御苑	1	100.0	86,558	1.0	1	100.0	88,104	1.1
リエトコート四谷	1	98.7	55,439	0.7	1	98.6	57,623	0.7
リエトコート元赤坂	1	94.7	36,856	0.4	1	97.4	37,283	0.5
グランカーサ銀座イースト	1	97.8	59,537	0.7	1	100.0	60,208	0.7
グランカーサ三ノ輪	1	100.0	25,282	0.3	1	96.5	25,217	0.3
グランカーサ浦安	—	—	—	—	1	59.6	3,356	0.0
willDo金山正木	1	95.8	19,970	0.2	1	97.9	19,707	0.2
エクセルシオール栄	1	100.0	19,458	0.2	1	97.9	19,267	0.2
willDo日比野	1	96.8	11,170	0.1	1	100.0	11,405	0.1
willDo千代田	1	100.0	22,289	0.3	1	98.4	22,103	0.3
willDo太閤通	1	99.0	41,064	0.5	1	98.0	40,006	0.5
willDo金山	1	100.0	14,033	0.2	1	100.0	14,698	0.2
willDo金山沢下	1	100.0	15,061	0.2	1	100.0	14,953	0.2
willDo勝川	1	100.0	22,964	0.3	1	98.4	23,091	0.3
ステージア黄金	1	100.0	21,595	0.3	1	100.0	21,936	0.3
willDo稲永	1	100.0	26,487	0.3	1	100.0	26,910	0.3
willDo東別院	1	100.0	25,405	0.3	1	100.0	25,404	0.3
willDo松原	1	98.1	21,474	0.3	1	98.1	20,237	0.2
willDo四日市鶴の森	1	100.0	25,513	0.3	1	100.0	26,177	0.3
willDo代官町	1	96.4	21,671	0.3	1	100.0	22,253	0.3
willDo高畑	1	98.1	18,956	0.2	1	100.0	19,040	0.2
さくらHillsリバーサイドWEST	1	97.7	62,535	0.8	1	96.6	63,321	0.8
さくらHillsリバーサイドEAST	1	100.0	34,491	0.4	1	100.0	34,208	0.4
さくらHills名駅NORTH	1	100.0	27,039	0.3	1	100.0	25,055	0.3
グランカーサ千代田(注4)	—	—	—	—	1	98.6	621	0.0
willDo市岡	1	98.4	23,866	0.3	1	98.4	23,671	0.3
willDo海老江	1	100.0	11,878	0.1	1	96.5	11,367	0.1
willDo今福西	1	100.0	13,445	0.2	1	100.0	13,441	0.2
メゾンフローラ	1	100.0	18,842	0.2	1	—	2,488	0.0
willDo塚本	1	100.0	27,410	0.3	1	100.0	28,693	0.4
willDo天満橋	1	100.0	11,052	0.1	1	—	1,359	0.0
willDo堺筋本町	1	100.0	10,490	0.1	1	—	1,325	0.0
willDo谷町	1	100.0	30,557	0.4	1	100.0	30,562	0.4
willDo難波 wII	1	100.0	16,976	0.2	1	97.8	16,690	0.2
willDo難波 wI	1	100.0	23,800	0.3	1	98.5	23,519	0.3
willDo浜崎通	1	99.0	81,936	1.0	1	99.5	80,702	1.0
willDo南森町	1	100.0	16,209	0.2	1	100.0	16,355	0.2
willDo松屋町	1	98.5	28,596	0.3	1	98.5	29,403	0.4
willDo新大阪	1	100.0	30,291	0.4	1	100.0	29,892	0.4
willDo三宮イースト	1	100.0	27,020	0.3	1	98.4	27,495	0.3
willDo九条	1	100.0	21,697	0.3	1	100.0	29,997	0.4
アプレスト桜川	1	100.0	18,689	0.2	1	100.0	19,251	0.2
プロスペクト美草園	1	100.0	11,720	0.1	1	96.6	11,278	0.1
プロスペクト中之島	1	100.0	28,693	0.3	1	100.0	28,345	0.3
プロスペクト豊中服部	1	100.0	15,055	0.2	1	100.0	15,048	0.2
プロスペクト下鴨	1	100.0	11,221	0.1	1	100.0	11,279	0.1
プロスペクト河原町五条	1	100.0	24,446	0.3	1	100.0	24,814	0.3
グランシス江坂	1	98.8	52,404	0.6	1	98.6	50,067	0.6
セレニテ甲子園	1	100.0	88,245	1.1	1	99.4	87,487	1.1
プレジオ都島	1	100.0	60,885	0.7	1	99.2	62,558	0.8
セレニテ新大阪武番館	1	100.0	103,326	1.3	1	98.9	107,106	1.3
グランカーサ梅田北	1	99.2	64,927	0.8	1	99.2	64,616	0.8
セレニテ本町グランデ	1	98.2	148,908	1.8	1	98.9	150,898	1.9
グランシス天満橋	1	99.4	134,513	1.6	1	100.0	142,333	1.8

不動産等の名称	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日				第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
デイグラン鶴見	1	100.0	38,094	0.5	1	100.0	38,539	0.5
ルネ日本橋アネーロ	1	99.0	51,059	0.6	1	99.3	50,885	0.6
HS梅田EAST	1	97.7	66,721	0.8	1	99.3	66,462	0.8
セレニテ梅田EST	1	100.0	32,380	0.4	1	100.0	32,476	0.4
セレニテ陽丘EST	1	100.0	25,982	0.3	1	100.0	25,029	0.3
セレニテ梅田フレ	—	—	—	—	1	87.0	8,573	0.1
willDo岡山駅西口	1	99.3	47,569	0.6	1	100.0	47,154	0.6
willDo岡山大供	1	96.0	42,065	0.5	1	100.0	40,687	0.5
willDo中洲	1	99.4	87,359	1.1	1	97.6	87,729	1.1
ルネッサンス21博多	1	100.0	56,722	0.7	1	100.0	56,502	0.7
グランパーク天神	1	99.3	190,879	2.3	1	100.0	186,593	2.3
パレドール円山	1	100.0	45,310	0.5	1	98.4	44,938	0.6
グランカーサ裏参道	1	100.0	55,679	0.7	1	95.3	53,020	0.7
グランカーサ北3条	1	98.0	47,478	0.6	1	100.0	46,353	0.6
知事公館前タワーレジデンス	1	96.3	146,096	1.8	1	94.3	143,019	1.8
ロイヤルガーデン森林公園	1	96.5	15,318	0.2	1	96.8	16,637	0.2
グリーンパーク小松島	1	94.2	23,148	0.3	1	100.0	21,078	0.3
ダイアパレス泉崎	1	100.0	17,045	0.2	1	88.7	16,762	0.2
willDo高砂	1	100.0	16,182	0.2	1	100.0	16,083	0.2
リビングステージ南仙台	1	96.2	12,034	0.1	1	92.9	11,614	0.1
高砂関式番館	1	96.4	29,828	0.4	1	94.2	29,965	0.4
アークハイム新潟	1	100.0	54,787	0.7	1	—	7,583	0.1
ジョアンナマンション	1	96.2	22,959	0.3	1	—	3,212	0.0
入間駅前ビル	1	99.0	63,570	0.8	1	97.1	64,060	0.8
入間駅前第二ビル	1	98.5	29,845	0.4	1	100.0	28,943	0.4
セレーノ大宮	1	99.0	67,478	0.8	1	99.0	67,238	0.8
すずらん館	1	100.0	18,328	0.2	1	100.0	18,816	0.2
ボヌール常盤	1	100.0	28,718	0.3	1	96.9	28,988	0.4
プロフィットリンク竹ノ塚	1	92.9	25,468	0.3	1	100.0	25,828	0.3
ドリームハイツ	1	100.0	14,892	0.2	1	100.0	14,836	0.2
グリーンヒルズ飛鳥山	1	100.0	22,242	0.3	1	100.0	22,500	0.3
王子ハイツ	1	100.0	16,587	0.2	1	100.0	16,526	0.2
阪上ロイヤルハイツ第二	1	100.0	16,528	0.2	1	100.0	17,100	0.2
willDo等々力	1	100.0	49,754	0.6	1	100.0	50,205	0.6
シェモア桜ヶ丘	1	100.0	23,955	0.3	1	97.6	23,452	0.3
リーベスト西千葉	1	97.8	105,663	1.3	1	98.6	105,824	1.3
コリンヌ津田沼	1	95.0	13,581	0.2	1	90.0	11,358	0.1
茅ヶ崎ダイカンブラザ	1	96.8	19,951	0.2	1	97.1	20,020	0.2
ウィンベルコーラス平塚第13	1	97.0	17,027	0.2	1	100.0	17,385	0.2
リーベスト東中山	1	98.3	67,284	0.8	1	100.0	69,539	0.9
MGA金町	1	100.0	16,395	0.2	1	96.6	15,893	0.2
グリーンヒルズ芦花	1	100.0	20,492	0.2	1	100.0	20,255	0.2
ロフティー平井	1	100.0	12,405	0.2	1	95.3	13,237	0.2
コロネード春日	1	100.0	78,060	0.9	1	100.0	80,708	1.0
THEバームス代々木上原コスモテラス	1	100.0	42,136	0.5	1	100.0	41,456	0.5
サンテラス代々木上原	1	100.0	42,801	0.5	1	100.0	41,523	0.5
プロスペクト日本橋小網町	1	100.0	31,344	0.4	1	97.2	32,086	0.4
パークテラス恵比寿	1	100.0	74,427	0.9	1	100.0	73,141	0.9
プロスペクト道玄坂	1	100.0	57,272	0.7	1	100.0	57,037	0.7
プロスペクト・グラウサ広尾	1	100.0	115,152	1.4	1	98.5	115,574	1.4
プロスペクト初台	1	100.0	19,266	0.2	1	100.0	19,974	0.2
プロスペクト西巢鴨	1	97.5	38,296	0.5	1	100.0	39,688	0.5
プロスペクト町屋	1	100.0	19,698	0.2	1	95.3	19,345	0.2
プロスペクト清澄庭園	1	99.2	96,446	1.2	1	100.0	99,891	1.2
プロスペクト森下	1	100.0	47,909	0.6	1	97.6	47,774	0.6
プロスペクト恩賜公園	1	100.0	45,836	0.6	1	100.0	46,125	0.6
BELNOS34	1	100.0	91,440	1.1	1	100.0	90,969	1.1
SKレジデンス	1	100.0	34,473	0.4	1	100.0	35,874	0.4
エンゼルハイム西六郷第2	1	100.0	44,882	0.5	1	97.3	48,293	0.6
デイト橋本	1	100.0	40,833	0.5	1	98.0	42,592	0.5
プロスペクト川崎	1	98.3	62,339	0.8	1	97.9	61,931	0.8

不動産等の名称	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日				第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
プロスペクト浦和常盤	1	100.0	31,641	0.4	1	100.0	31,611	0.4
グラーナ上野	1	100.0	43,768	0.5	1	100.0	43,696	0.5
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	1	98.8	215,001	2.6	1	98.8	219,199	2.7
リエトコート浅草橋	1	100.0	56,535	0.7	1	100.0	58,007	0.7
グランカーサ新小岩	1	100.0	42,138	0.5	1	100.0	42,194	0.5
グランカーサ両国壱番館	1	100.0	37,797	0.5	1	100.0	39,292	0.5
グランカーサ両国貳番館	1	100.0	21,871	0.3	1	100.0	21,946	0.3
グランカーサ北浦和	—	—	—	—	1	13.3	1,814	0.0
willDo伝馬町	1	100.0	26,764	0.3	1	100.0	26,848	0.3
ステラートシティ桜山	1	96.2	25,073	0.3	1	100.0	24,212	0.3
willDo黒川	1	96.3	21,395	0.3	1	100.0	21,764	0.3
グランカーサ代官町	1	98.1	57,842	0.7	1	96.8	57,704	0.7
グランカーサ御器所	1	97.5	58,372	0.7	1	100.0	58,618	0.7
リエトコート丸の内	1	100.0	149,990	1.8	1	100.0	150,207	1.9
グランカーサ上前津	1	100.0	75,015	0.9	1	92.6	75,171	0.9
さくらHills富士見	1	98.4	91,822	1.1	1	97.2	90,053	1.1
willDo西明石	1	100.0	34,664	0.4	1	98.4	35,424	0.4
ラ・ヴィータ日本橋	1	98.6	64,056	0.8	1	100.0	63,776	0.8
クラウンハイム西田辺	1	100.0	18,102	0.2	1	100.0	18,526	0.2
プロスペクト桂	1	100.0	20,776	0.3	1	100.0	20,142	0.2
合 計 (注3)	1	99.0	8,256,931	100.0	1	98.0	8,118,544	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」として記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、合計の欄において「1」として計算しています。

(注2) 稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注3) 「賃貸事業収入期間中」の合計欄は、各期において売却した物件を含むものであり、各不動産等における「対総賃貸収入比率」は、当該「賃貸事業収入期間中」の合計に対する比率となっております。

(注4) 「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当するものはありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当するものはありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当するものはありません。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019年9月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)	時 価 (注2)	
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	10,000,000	—	△12,081
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	55,338,000	55,338,000	(注3)
合 計		65,338,000	55,338,000	△12,081

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しております。

8. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2019年9月30日現在、同欄に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

9. 国及び地域ごとの資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

2019年9月30日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下の通りです。なお、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランパーク天神 (福岡県福岡市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	223	0	1
知事公館前タワーレジデンス (北海道札幌市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	196	—	2
willDo清澄 (東京都江東区)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	74	—	2
プロスペクト中之島 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	50	10	12
プロスペクト恩賜公園 (東京都江東区)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	49	—	1

2. 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第27期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第27期中の資本的支出は、1,080,698千円であり、当期費用に区分された修繕費357,787千円と合わせ、1,438,485千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	支払金額 (千円)
グランカーサ永山公園通 (北海道札幌市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	152,658
セレニテ新大阪式番館 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	77,015
コロネード春日 (東京都文京区)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	69,911
グランカーサ仙台五橋 (宮城県仙台市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	67,319
ルネッサンス21博多 (福岡県福岡市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	63,599
その他不動産等	室内改装工事等	自 2019年4月 至 2019年9月	650,193
合 計			1,080,698

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、次の通り積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期首積立金残高	444,816	435,756	436,207	410,945	417,597
当期積立額	30,728	10,192	7,214	6,652	6,652
当期積立金取崩額	39,789	9,740	32,476	—	13,304
次期繰越額	435,756	436,207	410,945	417,597	410,945

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第23期は32,208千円、第24期は38,660千円、第25期は13,398千円、第26期は20,050千円、第27期は13,398千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2017年9月30日現在129,486千円、2018年3月31日現在133,146千円、2018年9月30日現在142,482千円、2019年3月31日現在150,509千円、2019年9月30日現在156,778千円を積み立てております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第26期	第27期
(a) 資産運用報酬 (注)	550,800	559,100
(b) 役員報酬	6,000	6,000
(c) 資産保管手数料	13,491	13,549
(d) 一般事務委託手数料	37,097	37,183
(e) 会計監査人報酬	14,500	10,200
(f) その他費用	257,833	236,322
合計	879,722	862,355

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に参入した物件取得に係る運用報酬が第27期に54,837千円、及びその他売却費用とした物件売却に係る運用報酬が第27期に22,500千円あります。

2. 借入状況

2019年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、次の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									当期末残高
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月6日	1,050	1,050	0.916	2020年3月23日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月6日	400	400	0.916				
	株式会社三井住友銀行	2014年3月6日	500	500	0.916				
	株式会社新生銀行	2014年3月6日	500	500	0.916				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月26日	1,000	1,000	0.816				
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月26日	1,000	1,000	0.816				
	株式会社三井住友銀行	2014年3月26日	1,000	1,000	0.816				
	株式会社新生銀行	2014年3月26日	1,000	1,000	0.816				
	株式会社百五銀行	2014年7月1日	1,000	-	0.657	2019年6月28日			
	株式会社香川銀行	2014年7月1日	700	-	0.657				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年7月1日	550	-	0.657				
	株式会社広島銀行	2014年7月1日	500	-	0.657				
	株式会社広島銀行	2014年9月1日	500	-	0.660				
	株式会社池田泉州銀行	2014年9月1日	500	-	0.660	2019年8月30日	期限一括	(注2)	無担保
	野村信託銀行株式会社	2014年9月1日	500	-	0.660				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月1日	500	-	0.660				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月22日	1,300	-	0.663	2019年9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年9月22日	1,000	-	0.334				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月22日	-	757	0.386	2020年7月22日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2017年3月22日	-	1,824	0.386				
株式会社あおぞら銀行	2017年3月22日	-	758	0.386					
株式会社新生銀行	2017年3月22日	-	1,239	0.386					
株式会社りそな銀行	2017年3月22日	-	1,315	0.386					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月22日	-	951	0.386					
農林中央金庫	2017年3月22日	-	505	0.386					
小計		13,500	13,799						

区分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月6日	1,050	1,050	1.016	2021年3月22日	期限一括	無担保
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月6日	400	400	1.016			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月6日	500	500	1.016			
	株式会社新生銀行	2014年3月6日	500	500	1.016			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月26日	1,544	1,544	0.903			
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月26日	1,154	1,154	0.903			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月26日	1,666	1,666	0.903	2022年6月30日	期限一括	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	1,000	1,000	0.816			
	株式会社りそな銀行	2014年12月24日	500	500	0.816	2022年2月28日	期限一括	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月2日	500	500	0.898			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月2日	500	500	0.898			
	株式会社あおぞら銀行	2015年2月2日	500	500	0.898			
	株式会社新生銀行	2015年2月2日	500	500	0.898			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月2日	500	500	0.898			
	株式会社福岡銀行	2015年2月2日	500	500	0.898	2023年6月30日	期限一括	無担保
	オリックス銀行株式会社	2015年2月2日	500	500	0.898			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年6月1日	500	500	0.816			
	株式会社三井住友銀行	2015年6月1日	500	500	0.816			
	株式会社りそな銀行	2015年6月1日	500	500	0.816			
	株式会社新生銀行	2015年6月1日	500	500	0.816			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年6月22日	688	688	0.816	2021年6月22日	期限一括	無担保
	株式会社三井住友銀行	2015年6月22日	993	993	0.816			
	株式会社あおぞら銀行	2015年6月22日	412	412	0.816			
	株式会社りそな銀行	2015年6月22日	715	715	0.816			
	株式会社新生銀行	2015年6月22日	674	674	0.816			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年6月22日	518	518	0.816			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月25日	600	600	0.716			
	株式会社三井住友銀行	2016年3月25日	600	600	0.716			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月22日	4,470	4,470	0.466			
	株式会社三井住友銀行	2016年6月22日	1,970	1,970	0.466			
	株式会社りそな銀行	2016年6月22日	1,318	1,318	0.466	2022年9月22日	期限一括	無担保
	株式会社新生銀行	2016年6月22日	1,242	1,242	0.466			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月20日	2,000	2,000	0.491			
	株式会社三井住友銀行	2016年9月20日	1,500	1,500	0.491			
	株式会社りそな銀行	2016年9月20日	1,000	1,000	0.491			
	株式会社新生銀行	2016年9月20日	1,000	1,000	0.491			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月20日	500	500	0.491	2020年7月22日	期限一括	無担保
	株式会社福岡銀行	2016年9月20日	500	500	0.491			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年9月20日	1,500	1,500	0.491			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月22日	757	-	0.386			
株式会社三井住友銀行	2017年3月22日	1,824	-	0.386				
株式会社あおぞら銀行	2017年3月22日	758	-	0.386				
株式会社新生銀行	2017年3月22日	1,239	-	0.386	2025年3月24日	期限一括	無担保	
株式会社りそな銀行	2017年3月22日	1,315	-	0.386				
株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月22日	951	-	0.386				
農林中央金庫	2017年3月22日	505	-	0.386				
株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月22日	2,000	2,000	0.717				
株式会社新生銀行	2017年3月22日	1,500	1,500	0.717				
株式会社福岡銀行	2017年3月22日	500	500	0.717	2025年6月23日	期限一括	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月22日	3,330	3,330	0.698				
株式会社三井住友銀行	2017年6月22日	1,250	1,250	0.698				
株式会社あおぞら銀行	2017年6月22日	500	500	0.698				
株式会社新生銀行	2017年6月22日	680	680	0.698				
株式会社りそな銀行	2017年6月22日	1,000	1,000	0.698				
株式会社みずほ銀行	2017年6月22日	500	500	0.698	2023年6月30日	期限一括	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月21日	1,000	1,000	0.551				
株式会社りそな銀行	2017年9月21日	1,000	1,000	0.551				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月23日	1,168	1,168	0.655	2025年3月24日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	2018年3月23日	159	159	0.655				
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月23日	119	119	0.655				
	株式会社りそな銀行	2018年3月23日	781	781	0.655				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月23日	80	80	0.655				
	株式会社東日本銀行	2018年3月23日	230	230	0.655				
	農林中央金庫	2018年3月23日	463	463	0.655				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月22日	500	500	0.619	2024年6月24日			
	株式会社三井住友銀行	2018年6月22日	1,500	1,500	0.619				
	株式会社あおぞら銀行	2018年6月22日	1,200	1,200	0.619				
	株式会社福岡銀行	2018年6月22日	450	450	0.619				
	野村信託銀行株式会社	2018年6月22日	600	600	0.619				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月22日	459	459	0.749	2026年3月23日			
	株式会社三井住友銀行	2018年6月22日	1,500	1,500	0.749				
	株式会社あおぞら銀行	2018年6月22日	1,200	1,200	0.749				
	株式会社りそな銀行	2018年6月22日	400	400	0.749				
	株式会社福岡銀行	2018年6月22日	450	450	0.749				
	株式会社みずほ銀行	2018年6月22日	500	500	0.749				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月22日	500	500	0.772	2026年6月22日			
	株式会社三井住友銀行	2018年6月22日	1,612	1,612	0.772				
	株式会社あおぞら銀行	2018年6月22日	1,200	1,200	0.772				
	株式会社りそな銀行	2018年6月22日	440	440	0.772				
	株式会社福岡銀行	2018年6月22日	450	450	0.772				
	株式会社みずほ銀行	2018年6月22日	500	500	0.772				
	株式会社日本政策投資銀行	2018年6月22日	1,000	1,000	0.240				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.422	2022年12月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.422	2024年3月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月25日	2,000	2,000	0.474				
	株式会社三井住友銀行	2018年12月25日	500	500	0.474				
	株式会社りそな銀行	2018年12月25日	500	500	0.474				
	株式会社新生銀行	2018年12月25日	540	540	0.474				
	株式会社福岡銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.474				
	株式会社足利銀行	2018年12月25日	500	500	0.474				
	株式会社みずほ銀行	2018年12月25日	500	500	0.474				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月25日	1,663	1,663	0.676				
	株式会社あおぞら銀行	2018年12月25日	500	500	0.676				
	株式会社りそな銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.676	2026年12月30日			
	株式会社新生銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.676				
	株式会社福岡銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.676				
	株式会社みずほ銀行	2018年12月25日	1,000	1,000	0.676				
日本生命保険相互会社	2018年12月25日	500	500	0.800					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年6月28日	-	550	0.589	2027年6月30日				
株式会社香川銀行	2019年6月28日	-	700	0.533	2026年6月30日				
株式会社百五銀行	2019年6月28日	-	1,000	0.295					
株式会社広島銀行	2019年6月28日	-	500	0.295	2024年6月28日				
株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月30日	-	500	0.525	2027年8月31日				
株式会社池田泉州銀行	2019年8月30日	-	500	0.349	2024年8月30日				
野村信託銀行株式会社	2019年8月30日	-	500	0.349					
株式会社広島銀行	2019年8月30日	-	500	0.225					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	-	1,300	0.591	2027年9月30日				
株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	-	1,000	0.483					
小計			88,287	87,988					
合計			101,787	101,787					

(注1) 借入利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 物件の取得資金等です。

(注3) 借入金の返済資金です。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で、上記借入金総額のうち10,000百万円に対して金利スワップ契約を締結しています。

金利スワップ契約の主要な内容

(単位：百万円)

取引相手先	取引開始日	取引終了日	金 利		想定元本
			固定支払金利	変動受取金利 (注)	
株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月22日	2020年7月22日	0.29700%	0.07727%	5,000
	2015年1月22日	2019年12月24日	0.19950%	0.07727%	5,000
合 計					10,000

(注) 変動受取金利は、期末日現在の利率を記載しております。

3. 投資法人債の状況

(単位：百万円)

銘 柄	発行年月日	当期首残高	当期末残高	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	2015年 2月13日	2,000	2,000	0.69	2020年 2月13日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2015年 7月28日	1,700	1,700	0.72	2020年 7月28日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	2016年 6月15日	3,000	3,000	0.28	2021年 6月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	2016年 6月15日	2,500	2,500	0.72	2026年 6月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	2017年 6月9日	1,600	1,600	0.66	2027年 6月9日	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	2017年 9月21日	3,000	3,000	0.73	2027年 9月21日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計	—	13,800	13,800	—	—	—	—	—

(注1) 既存借入金の返済資金に充当しています。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
セレニテ梅田ルフレ	2019年8月1日	1,148	—	—	—	—
グランカーサ浦安	2019年8月27日	886	—	—	—	—
グランカーサ北浦和	2019年8月30日	2,490	—	—	—	—
グランカーサ千代田(注2)	2019年9月27日	959	—	—	—	—
willDo礎町	—	—	2019年4月25日	488	383	97
willDo笹口	—	—	2019年4月25日	279	228	45
ジョイフル狭山	—	—	2019年4月25日	220	207	9
ルミエール八王子	—	—	2019年4月25日	420	445	△31
willDo本千葉	—	—	2019年4月25日	484	355	121
メゾンフローラ	—	—	2019年4月25日	494	566	△79
willDo天満橋	—	—	2019年4月25日	345	296	43
willDo堺筋本町	—	—	2019年4月25日	310	281	23
アークハイム新潟	—	—	2019年4月25日	1,032	1,016	0
ジョアンナマンション	—	—	2019年4月25日	428	508	△87
合計	—	5,483	—	4,500	4,288	143

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に表示された売買価額)を記載しています。

(注2) 「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)	不動産鑑定評価額(百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	セレニテ梅田ルフレ	2019年8月1日	1,148	1,220	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年7月16日
取得	不動産	グランカーサ浦安	2019年8月27日	886	921	大和不動産鑑定株式会社	2019年8月1日
取得	不動産	グランカーサ北浦和	2019年8月30日	2,490	2,590	大和不動産鑑定株式会社	2019年7月25日
取得	信託受益権	グランカーサ千代田(注3)	2019年9月27日	959	961	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月1日
譲渡	信託受益権	willDo礎町	2019年4月25日	488	463	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	willDo笹口	2019年4月25日	279	267	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	ジョイフル狭山	2019年4月25日	220	200	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	ルミエール八王子	2019年4月25日	420	407	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	willDo本千葉	2019年4月25日	484	428	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	メゾンフローラ	2019年4月25日	494	494	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	willDo天満橋	2019年4月25日	345	316	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	willDo堺筋本町	2019年4月25日	310	270	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	アークハイム新潟	2019年4月25日	1,032	851	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日
譲渡	信託受益権	ジョアンナマンション	2019年4月25日	428	353	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に表示された売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の算定は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に対する鑑定評価」を適用して行っています。

(注3) 2019年11月1日付で、「ASレジデンス千代田」から「グランカーサ千代田」へ物件名称を変更しました。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等への貸借借状況

貸借人の名称	物件名称	貸借事業収入(千円)
株式会社大和証券グループ本社	リーバスト東中山 他12物件	12,829

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。なお、「利害関係人等」には金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を含みます。)をいい、このうち当期に取引実績のある相手先について上記の通り記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

(1) 取得時の状況

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
2010年7月1日	606	—	606
累計	606	—	606

(2) 保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（注）	総発行済口数に対する比率
第18期 自 2014年10月1日 至 2015年3月31日	606	53,085千円	0.04%
第19期 自 2015年4月1日 至 2015年9月30日	606	47,328千円	0.04%
第20期 自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	606	50,358千円	0.04%
第21期 自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	606	51,449千円	0.04%
第22期 自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	606	49,510千円	0.04%
第23期 自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	606	48,116千円	0.04%
第24期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	606	49,146千円	0.04%
第25期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	606	54,418千円	0.04%
第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	606	53,449千円	0.04%
第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	606	60,297千円	0.04%

(注) 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

5. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 役員会

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,828,324	8,194,648
信託現金及び信託預金	1,011,677	980,693
営業未収入金	230,561	235,958
前払費用	283,101	302,458
その他	6	1,563
貸倒引当金	△7,513	△5,440
流動資産合計	10,346,157	9,709,882
固定資産		
有形固定資産		
建物	101,106,670	99,671,443
減価償却累計額	△22,431,193	△22,539,303
建物（純額）	78,675,477	77,132,139
構築物	465,737	481,346
減価償却累計額	△223,660	△232,315
構築物（純額）	242,077	249,031
機械及び装置	462,900	464,952
減価償却累計額	△227,818	△239,861
機械及び装置（純額）	235,081	225,091
工具、器具及び備品	719,665	737,560
減価償却累計額	△424,137	△414,557
工具、器具及び備品（純額）	295,528	323,003
土地	75,429,240	76,981,325
建設仮勘定	36,190	185,752
信託建物	39,420,072	40,051,390
減価償却累計額	△4,990,201	△5,497,428
信託建物（純額）	34,429,870	34,553,961
信託構築物	210,709	212,354
減価償却累計額	△75,161	△82,781
信託構築物（純額）	135,548	129,572
信託機械及び装置	69,309	79,656
減価償却累計額	△33,626	△35,810
信託機械及び装置（純額）	35,682	43,846
信託工具、器具及び備品	93,902	114,462
減価償却累計額	△39,947	△47,455
信託工具、器具及び備品（純額）	53,954	67,007
信託土地	25,768,414	26,353,530
信託建設仮勘定	8,591	6,732
有形固定資産合計	215,345,657	216,250,993
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	137	111
商標権	207	124
無形固定資産合計	546,628	546,519
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,743	10,743
長期前払費用	482,207	450,495
修繕積立金	150,509	156,778
投資その他の資産合計	643,459	618,017
固定資産合計	216,535,746	217,415,531
繰延資産		
投資法人債発行費	71,590	62,388
繰延資産合計	71,590	62,388
資産合計	226,953,493	227,187,801

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	487,617	525,444
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	3,700,000
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,799,000
未払金	26,560	28,885
未払費用	425,689	442,971
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,060	129,505
前受金	368,711	378,493
その他	18,735	14,044
流動負債合計	16,841,979	19,018,949
固定負債		
投資法人債	11,800,000	10,100,000
長期借入金	88,287,000	87,988,000
預り敷金及び保証金	1,236,059	1,198,151
信託預り敷金及び保証金	429,774	423,264
デリバティブ債務	24,233	12,081
固定負債合計	101,777,068	99,721,497
負債合計	118,619,048	118,740,447
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	270,945	232,297
一時差異等調整積立金	※2 6,531,128	※2 6,463,797
任意積立金合計	6,802,074	6,696,094
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,158,492	3,365,228
剰余金合計	16,642,964	16,743,720
投資主資本合計	108,358,679	108,459,435
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△24,233	△12,081
評価・換算差額等合計	△24,233	△12,081
純資産合計	※1 108,334,445	※1 108,447,354
負債純資産合計	226,953,493	227,187,801

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）		当期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	8,256,931	※1	8,118,544
不動産等売却益		—	※2	341,620
営業収益合計		8,256,931		8,460,165
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,657,000	※1	3,565,364
不動産等売却損		—	※3	197,726
資産運用報酬		550,800		559,100
役員報酬		6,000		6,000
資産保管手数料		13,491		13,549
一般事務委託手数料		37,097		37,183
会計監査人報酬		14,500		10,200
貸倒引当金繰入額		1,056		100
その他営業費用		256,776		236,221
営業費用合計		4,536,722		4,625,446
営業利益		3,720,209		3,834,718
営業外収益				
受取利息		4		3
雑収入		22,840		68,399
営業外収益合計		22,844		68,403
営業外費用				
支払利息		417,558		391,924
融資関連費用		155,645		135,333
投資法人債発行費償却		9,201		9,201
その他		1,611		1,582
営業外費用合計		584,017		538,041
経常利益		3,159,035		3,365,080
税引前当期純利益		3,159,035		3,365,080
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		3,158,430		3,364,475
前期繰越利益		61		753
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,158,492		3,365,228

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）		
		配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	91,715,714	6,682,398	309,594	6,598,459	6,908,054	3,115,159	16,705,611	108,421,326
当期変動額								
配当積立金の取崩			△38,648		△38,648	38,648	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—
剰余金の配当						△3,221,077	△3,221,077	△3,221,077
当期純利益						3,158,430	3,158,430	3,158,430
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	—	—	△38,648	△67,331	△105,979	43,332	△62,646	△62,646
当期末残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△52,226	△52,226	108,369,100
当期変動額			
配当積立金の取崩			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,221,077
当期純利益			3,158,430
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	27,992	27,992	27,992
当期変動額合計	27,992	27,992	△34,654
当期末残高	△24,233	△24,233	108,334,445

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）		
		配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679
当期変動額								
配当積立金の取崩			△38,648		△38,648	38,648	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—
剰余金の配当						△3,263,719	△3,263,719	△3,263,719
当期純利益						3,364,475	3,364,475	3,364,475
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	—	—	△38,648	△67,331	△105,979	206,735	100,755	100,755
当期末残高	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△24,233	△24,233	108,334,445
当期変動額			
配当積立金の取崩			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,263,719
当期純利益			3,364,475
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	12,152	12,152	12,152
当期変動額合計	12,152	12,152	112,908
当期末残高	△12,081	△12,081	108,447,354

V. 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当 期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当 期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>1～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4～60年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>6～24年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～21年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1～60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	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>1～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4～60年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>6～24年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～21年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1～60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
建物	1～60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																	
建物	1～60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. 繰延資産の処理方法	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。	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。	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	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当 期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>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</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2019年3月31日現在)	当 期 (2019年9月30日現在)																												
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>																												
<p>※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 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">配当積立金 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">6,733,122</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">6,598,459</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">△67,331</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">6,531,128</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: center;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		配当積立金 (注)	当初発生額	6,733,122	当期首残高	6,598,459	当期積立額	—	当期取崩額	△67,331	当期末残高	6,531,128	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<p>※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 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">配当積立金 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">6,733,122</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">6,531,128</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">△67,331</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">6,463,797</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: center;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		配当積立金 (注)	当初発生額	6,733,122	当期首残高	6,531,128	当期積立額	—	当期取崩額	△67,331	当期末残高	6,463,797	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	配当積立金 (注)																												
当初発生額	6,733,122																												
当期首残高	6,598,459																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	△67,331																												
当期末残高	6,531,128																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	配当積立金 (注)																												
当初発生額	6,733,122																												
当期首残高	6,531,128																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	△67,331																												
当期末残高	6,463,797																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
<p>(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>	<p>(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>																												

前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
※1. 賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃貸料) 7,093,617 (共益費) 488,518 (駐車場収入) 311,352 (付帯収入) 55,031 (その他賃貸事業収入) 308,412 合計 <u>8,256,931</u> B. 賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理等委託費) 431,946 (公租公課) 520,948 (水道光熱費) 148,971 (修繕費) 406,633 (保険料) 16,559 (営業広告費等) 193,047 (信託報酬) 6,875 (減価償却費) 1,834,566 (その他賃貸事業費用) 97,451 合計 <u>3,657,000</u> C. 賃貸事業損益 (A-B) 4,599,931	※1. 賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃貸料) 6,930,855 (共益費) 474,632 (駐車場収入) 301,344 (付帯収入) 51,304 (その他賃貸事業収入) 360,408 合計 <u>8,118,544</u> B. 賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理等委託費) 415,214 (公租公課) 507,021 (水道光熱費) 132,582 (修繕費) 357,787 (保険料) 14,999 (営業広告費等) 228,749 (信託報酬) 6,875 (減価償却費) 1,817,741 (その他賃貸事業費用) 84,393 合計 <u>3,565,364</u> C. 賃貸事業損益 (A-B) 4,553,180 ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) willDo礎町 不動産売却収入 490,635 不動産売却原価 383,567 その他売却費用 9,874 不動産売却益 <u>97,193</u> willDo笹口 不動産売却収入 280,415 不動産売却原価 228,655 その他売却費用 5,783 不動産売却益 <u>45,976</u> ジョイフル狭山 不動産売却収入 220,791 不動産売却原価 207,272 その他売却費用 4,263 不動産売却益 <u>9,254</u> willDo本千葉 不動産売却収入 486,267 不動産売却原価 355,120 その他売却費用 9,387 不動産売却益 <u>121,759</u> willDo天満橋 不動産売却収入 345,939 不動産売却原価 296,253 その他売却費用 5,922 不動産売却益 <u>43,763</u> willDo堺筋本町 不動産売却収入 311,157 不動産売却原価 281,723 その他売却費用 5,813 不動産売却益 <u>23,620</u>

前期（ご参考） （自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）	当 期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
	アークハイム新潟 不動産売却収入 1,039,753 不動産売却原価 1,016,522 その他売却費用 23,179 不動産売却益 <u>51</u>
	※3. 不動産等売却損の内訳 （単位：千円）
	ルミエール八王子 不動産売却収入 421,780 不動産売却原価 445,335 その他売却費用 7,935 不動産売却損 <u>31,491</u>
	メゾンフローラ 不動産売却収入 495,712 不動産売却原価 566,074 その他売却費用 8,704 不動産売却損 <u>79,066</u>
	ジョアンナマンション 不動産売却収入 431,222 不動産売却原価 508,409 その他売却費用 9,981 不動産売却損 <u>87,168</u>

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）	当 期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
発行可能投資口総口数及び発行投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行投資口の総口数
発行可能投資口総口数 5,000,000口	発行可能投資口総口数 5,000,000口
発行済投資口の総口数 1,640,060口	発行済投資口の総口数 1,640,060口

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考） (2019年3月31日)	当 期 (2019年9月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)
(単位：千円)	(単位：千円)
貸倒引当金繰入超過額 2,367	貸倒引当金繰入超過額 1,714
合併時受入評価差額 (長期前払費用等) 8	合併時受入評価差額 (長期前払費用等) 4
合併時受入評価差額 (土地・建物) 3,853,314	合併時受入評価差額 (土地・建物) 3,838,824
減損損失 654,604	減損損失 652,528
繰延ヘッジ損失 7,635	繰延ヘッジ損失 3,806
繰越欠損金 159,027	繰越欠損金 131,882
繰延税金資産小計 <u>4,676,957</u>	繰延税金資産小計 <u>4,628,760</u>
評価性引当額 <u>△4,676,957</u>	評価性引当額 <u>△4,628,760</u>
繰延税金資産合計 <u>—</u>	繰延税金資産合計 <u>—</u>
繰延税金資産の純額 <u>—</u>	繰延税金資産の純額 <u>—</u>

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
繰越欠損金の消滅	繰越欠損金の消滅
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.51%	31.51%
△30.97%	△31.00%
7.99%	0.81%
△8.52%	△1.32%
0.02%	0.02%
0.02%	0.02%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。

デリバティブ取引につきましては、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金 (購入に伴う諸費用を含みます。) 若しくは既存の借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用し当該リスクを限定しています。ヘッジの有効性の評価方法については、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。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、信用格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

また、借入金及び投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (注1) (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,828,324	8,828,324	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,011,677	1,011,677	—
資産合計	9,840,001	9,840,001	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,006,200	6,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,503,596	3,596
(5) 投資法人債	11,800,000	11,849,730	49,730
(6) 長期借入金	88,287,000	88,931,840	644,840
負債合計	115,587,000	116,291,366	704,366
(7) デリバティブ取引 (※)	(24,233)	(24,233)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

時価については、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利による長期借入金は金利スワップ（特例処理）の対象とされており（「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	15,000,000	5,000,000	△24,233
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	51,288,000	51,288,000	(※3)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(※3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

該当するものはありません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,828,324	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,011,677	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,700,000	3,000,000	—	—	7,100,000
長期借入金	—	14,163,000	13,700,000	11,500,000	13,540,000	35,384,000

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。

デリバティブ取引につきましては、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う諸費用を含みます。）若しくは既存の借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用し当該リスクを限定しています。

ヘッジの有効性の評価方法については、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。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、信用格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

また、借入金及び投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (注1) (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,194,648	8,194,648	—
(2) 信託現金及び信託預金	980,693	980,693	—
資産合計	9,175,342	9,175,342	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	3,709,090	9,090
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,799,000	13,799,000	—
(5) 投資法人債	10,100,000	10,190,620	90,620
(6) 長期借入金	87,988,000	88,992,142	1,004,142
負債合計	115,587,000	116,690,852	1,103,852
(7) デリバティブ取引 (※)	(12,081)	(12,081)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

時価については、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利による長期借入金は金利スワップ(特例処理)の対象とされており(「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	10,000,000	—	△12,081
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	55,338,000	55,338,000	(※3)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(※3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額
該当するものはありません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,194,648	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	980,693	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,799,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	7,100,000
長期借入金	—	17,014,000	13,000,000	10,000,000	12,790,000	35,184,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

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、賃貸住宅を有しています。これら賃貸等不動産に関する2019年3月31日現在の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額(注1)			期末時価(注3)
	期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
賃貸等不動産	216,575,340	△728,044	215,847,296	264,805,000
合計	216,575,340	△728,044	215,847,296	264,805,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当期における期中増減額のうち、主な減少は、減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

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、賃貸住宅を有しています。これら賃貸等不動産に関する2019年9月30日現在の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額(注1)			期末時価(注3)
	期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
賃貸等不動産	215,847,296	757,606	216,604,903	272,304,000
合計	215,847,296	757,606	216,604,903	272,304,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産3物件及び不動産信託受益権1物件の取得(5,766,882千円)によるものであり、主な減少は、不動産信託受益権10物件の売却(5,462,884千円)及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	投資運用業	0.04%	機関運営報酬	900	未払費用	486
利害関係人等	株式会社大和証券グループ本社	金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配	3.35%	賃貸事業収入等	10,616	前受金 預り敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金	2,129 2,306 220
利害関係人等	大和証券株式会社	有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業	0.02%	金利スワップ取引による支払額	1,945	未払費用	95
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	1.86%	一般事務の委託 証券代行業務の委託 不動産信託受益権信託報酬	26,322 9,664 3,650	未払費用 未払費用 営業未払金	14,058 2,040 —

(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) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(注3) 「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社」は、2018年10月1日付で、「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社」を吸収合併存続会社、「株式会社ミカサ・アセット・マネジメント」を吸収合併消滅会社として合併しております。

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	大和リアル・エス テート・アセッ ト・マネジメント 株式会社	投資運用業	0.04%	機関運営報酬	900	未払費用	486
利害関係人等	株式会社大和証券 グループ本社	金融商品取引業を 営む会社の株式の 所有・管理・支配	3.35%	貸貸事業収入 等	12,829	前受金	2,110
						預り敷金及び 保証金	2,306
						信託預り敷金 及び保証金	417
利害関係人等	大和証券株式会社	有価証券等の売 買、有価証券等の 売買の媒介、取次 又は代理、有価証 券の引受等の金融 商品取引業及びそ れに付帯する事業	0.01%	金利スワップ 取引による支 払額	1,905	未払費用	56
資産保管会社	三菱UFJ信託銀 行株式会社	銀行業務及び信託 業務	1.99%	一般事務の委 託	26,440	未払費用	14,356
				証券代行業務 の委託	9,632	未払費用	2,127
				不動産信託 受益権信託報 酬	3,650	営業未払金	—

(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) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）		当 期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）	
1口当たり純資産額	66,055円	1口当たり純資産額	66,124円
1口当たり当期純利益	1,925円	1口当たり当期純利益	2,051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。		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（ご参考） （自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）	当 期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
当期純利益	3,158,430千円	3,364,475千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	3,158,430千円	3,364,475千円
期中平均投資口数	1,640,060口	1,640,060口

(重要な後発事象に関する注記)

A. 本投資法人与自然ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といい、本投資法人与自然併せて「両投資法人」といいます。）との合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

(a) 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。また、足元では、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替を推進しているものの、完了までに一定の期間（3～5年間程度）を要するものと見込んでおります。

NHI（主な事業内容：不動産投資信託）においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS（共働きで子供を持たない世帯）、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NHIにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の高まりによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

(b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NHIは本合併により解散します。

(c) 合併比率

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	NHI (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数（投資口分割後の投資口数）：投資口152,995口（予定）

(注2) NHIの投資主に対してNHI投資口1口につき本投資法人投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、NHIの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NHIの分配可能利益に基づきNHIの投資主（本合併の効力発生日の前日のNHIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNHIの投資主（当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNHIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNHIの発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。以下同じです。）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

B. 資産の譲渡の決定

本投資法人は、2019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、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を譲渡する予定です。

物件名称	資産の種類	譲渡予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	2020年4月1日	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000			(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000			(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000			(注2)
グランメゾン七福	不動産	300,000			(注2)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000			(注4)
willDo越谷	不動産	575,000			(注2)
サイトピア	不動産	456,000			(注3)
willDo新座	不動産	585,000			(注2)
エクセルシオール栄	不動産	545,000			(注2)
willDo日比野	不動産	311,000			(注2)
willDo稲永	不動産	648,000			(注2)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000			(注2)
アprest桜川	不動産	507,000			(注2)
プロスペクト美章園	不動産	330,000			(注2)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000			(注2)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000			(注2)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000			(注2)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000			(注4)
高砂関式番館	信託受益権	757,000			(注4)
入間駅前ビル	不動産	1,730,000			(注3)
入間駅前第二ビル	不動産	648,000			(注3)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000			(注3)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000			(注2)
茅ヶ崎ダイカンプラザ	不動産	483,000			(注2)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000			(注2)
プロスペクト桂	不動産	480,000	(注2)		
合計	—	13,606,000	—	—	—

(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) 但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者(但し、①不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、②のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であって、かつ、③売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限ります。)に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。

(注3) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注4) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注5) 譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ていきます。

C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、2019年11月19日開催の役員会において、特定資産の取得資金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を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）を決定しました。本第三者割当は本投資法人とNH Iとの間で、2019年11月19日付で締結された、本合併の効力が生じていること等を停止条件としています。

（新投資口発行要領）

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円（注）
発行価額の総額	25,999,919,900円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
申込期日	2020年3月31日（火）
払込期日	2020年4月1日（水）
割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	大和証券株式会社
その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること、本投資口分割（注）の効力が生じていること等を条件とする。

（注）発行価額は、本第三者割当増資に係る本投資法人の役員会決議日の前営業日（2019年11月18日）終値である98,900円としました。

D. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月29日付で以下物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示 (注2)

（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）取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

また、本投資法人は、2019年9月20日付で以下物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称) 千石4丁目PJ	不動産	東京都文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

（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）取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	前期（ご参考） （自 2018年10月1日） （至 2019年3月31日）	当期 （自 2019年4月1日） （至 2019年9月30日）
I 当期末処分利益	3,158,492,631 円	3,365,228,470 円
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	38,648,625 円	— 円
一時差異等調整積立金取崩額	※1 67,331,221 円	※1 124,387,705 円
III 分配金額	3,263,719,400 円	3,345,722,400 円
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,990 円)	(2,040 円)
IV 任意積立金		
配当積立金積立額	— 円	143,893,775 円
V 次期繰越利益	753,077 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 3,158,492,631円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円及び配当積立金取崩額38,648,625円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,263,719,400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3,365,228,470円のうち143,893,775円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額124,387,705円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,345,722,400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>

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自 2018年10月1日） （至 2019年3月31日）	当期 （自 2019年4月1日） （至 2019年9月30日）
<p>※1. 一時差異等調整積立金</p> <p>「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しています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2019年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。</p>	<p>※1. 一時差異等調整積立金</p> <p>「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しています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2019年9月期は124,387,705円の取崩しを行っています。</p>

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 （自 2018年10月 1 日 至 2019年 3月31日）	当 期 （自 2019年 4月 1 日 至 2019年 9月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,159,035	3,365,080
減価償却費	1,834,566	1,817,741
長期前払費用償却額	127,530	110,034
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
受取利息	△4	△3
支払利息	417,558	391,924
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,013	△2,073
営業未収入金の増減額（△は増加）	△7,322	△5,396
前払費用の増減額（△は増加）	△54,014	△39,927
営業未払金の増減額（△は減少）	118,378	△93,542
未払消費税等の増減額（△は減少）	12,395	115,445
未払金の増減額（△は減少）	△1,244	△4,286
未払費用の増減額（△は減少）	△4,477	13,052
前受金の増減額（△は減少）	2,948	9,781
信託有形固定資産の売却による減少額	—	4,288,936
長期前払費用の支払額	△106,930	△57,752
その他	△5,336	△16,835
小計	5,501,273	9,901,380
利息の受取額	4	3
利息の支払額	△411,112	△398,052
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	5,089,560	9,502,726
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	△1,162,600	△5,704,364
信託有形固定資産の取得による支出	△348,605	△1,155,414
預り敷金保証金の純増減額（△は減少）	△22,926	△37,908
信託預り敷金保証金の純増減額（△は減少）	2,156	△6,510
投資有価証券の償還による収入	10,000	—
供託金の預入による支出	△10,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,531,976	△6,904,197
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	14,203,000	7,050,000
長期借入金の返済による支出	△14,203,000	△7,050,000
分配金の支払額	△3,221,482	△3,263,187
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,221,482	△3,263,187
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	336,101	△664,659
現金及び現金同等物の期首残高	9,503,899	9,840,001
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,840,001	※1 9,175,342

（注）キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
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。	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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前期 (ご参考) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
※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 (2019年3月31日現在)	※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 (2019年9月30日現在)
現金及び預金 8,828,324 千円 信託現金及び信託預金 1,011,677 千円 現金及び現金同等物 <u>9,840,001 千円</u>	現金及び預金 8,194,648 千円 信託現金及び信託預金 980,693 千円 現金及び現金同等物 <u>9,175,342 千円</u>

第5回投資主総会会場ご案内図

会場	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウノースタワー 17階	
最寄駅	JR線 東京駅より（直結）	徒歩約1分
	丸ノ内線 東京駅より（地下直結）	徒歩約4分
	東西線 大手町駅より（地下直結）	徒歩約4分
	東西線・銀座線 日本橋駅より	徒歩約4分
	半蔵門線 三越前駅より	徒歩約5分



お願い：会場には駐車場のご用意がございません。また、当日ご来場の際には会場周辺道路の混雑が予想されますのでお車でのご来場はご遠慮願います。

ご注意：この文書は、合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。