

2021年3月期 決算短信(REIT)

2021年5月20日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8986 URL <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 正田 郁夫
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福島 寿雄
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート本部 部長 (氏名) 千葉 貴志
 (TEL) 03-6757-9680

有価証券報告書提出予定日 2021年6月22日 分配金支払開始予定日 2021年6月14日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年3月期の運用、資産の状況 (2020年10月1日～2021年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	10,487	△9.9	5,101	5.0	4,457	△11.4	4,457	△27.3
2020年9月期	11,645	40.9	4,860	29.2	5,031	54.4	6,133	88.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2021年3月期	円 2,117	% 2.9	% 1.4	% 42.5
2020年9月期	円 2,983	% 4.7	% 1.9	% 43.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2021年3月期	円 2,160	百万円 4,604	円 —	百万円 —	% 103.3	% 2.9
2020年9月期	円 2,190	百万円 4,502	円 —	百万円 —	% 73.4	% 3.1

(注1) 2021年3月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金146百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注2) 2020年9月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金499百万円及び一時差異等調整積立金1,198百万円を控除し、一時差異等調整積立金67百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注3) 2021年3月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2021年3月期	百万円 335,601	百万円 157,466	% 46.9	円 73,874
2020年9月期	百万円 310,207	百万円 151,117	% 48.7	円 73,502

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2021年3月期	百万円 6,450	百万円 △21,632	百万円 20,872	百万円 17,900
2020年9月期	百万円 20,389	百万円 △67,848	百万円 49,977	百万円 12,210

2. 2021年9月期の運用状況の予想（2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期の運用状況の予想（2021年10月1日～2022年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年9月期	10,813	3.1	5,060	△0.8	4,393	△1.4	4,393	△1.4	2,160	—
2022年3月期	10,880	0.6	5,104	0.9	4,430	0.8	4,429	0.8	2,160	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年9月期）2,061円、1口当たり予想当期純利益（2022年3月期）2,078円

（注）2021年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額210百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。2022年3月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額174百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「1. 運用状況（4）運用状況の見通し」をご参照ください。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2021年3月期	2,131,546 口	2020年9月期	2,055,946 口
2021年3月期	0 口	2020年9月期	0 口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

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

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
(3) 決算後に生じた重要な事実	7
(4) 運用状況の見通し	8
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報	37
(2) 資本的支出の状況	42

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に「住宅特化型REIT」として上場（銘柄コード8986）しました。本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人を吸収合併し、52物件（取得価格合計52,952百万円）の運用資産をポートフォリオに加えしました。当該合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。さらに、2020年4月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人（以下「NH I」といいます。）を吸収合併消滅法人として吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ変更し、ヘルスケア施設をポートフォリオに加え、「ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するREIT」として運用しています。

2021年3月末時点の運用資産は、226物件、取得価格総額323,551百万円、総賃貸可能面積718,938.23㎡となっています。

(ロ) 当期の投資環境

当期におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により、依然として厳しい状況にはあるものの、回復傾向も徐々に見え始めました。

このような中、住宅系上場REIT各社が保有する賃貸マンションについては、他セクターと比較して安定した稼働率を維持するなど、相対的に安定した運用環境下にありました。一方、不動産投資市場に関しては、賃貸マンションの安定したキャッシュ・フローへの投資家の関心は根強く、低金利環境も継続しているため、物件の取得競争は激化しています。ヘルスケア施設に関しても、総人口のうち高齢者人口の占める割合の上昇に伴い、高齢者施設・住宅に対する社会的需要は年々高まっています。

(ハ) 当期の運用実績

本資産運用会社は、本投資法人の投資口価値向上のため、a. 新規物件の取得による外部成長、b. オペレーション全般の継続強化（高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減）、c. 資金調達強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）、d. サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

a. 新規物件の取得による外部成長

当期は、物件の取得環境が一層厳しくなる中、以下の賃貸住宅5物件（取得価格11,141百万円）、ヘルスケア施設3物件（取得価格8,680百万円）を取得しました。これらの物件は、本投資法人の当期の収益に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。

物件名称	用途	取得年月日	取得価格 (千円) (注1)
グランカーサ馬込 I (注2)	賃貸住宅	2020年10月22日	602,000
グランカーサ難波元町 (注3)		2020年12月10日	5,820,000
グランカーサ藤沢		2020年12月10日	1,000,000
グランカーサ緑地公園 (注4)		2020年12月28日	2,600,000
グランカーサ大森海岸 (注5)		2021年3月1日	1,119,766
賃貸住宅合計			11,141,766
グッドタイム リビング 大阪ベイ	ヘルスケア施設	2020年12月10日	4,700,000
サニーライフ日吉		2020年12月10日	2,060,000
サニーライフ調布		2020年12月10日	1,920,000
ヘルスケア施設合計			8,680,000
合計			19,821,766

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

(注2) 「ソリッド馬込」は、2020年12月1日付で「グランカーサ馬込 I」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注3) 「スプラントディッド難波元町」は、2021年1月31日付で「グランカーサ難波元町」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注4) 「ヒューリックレジデンス千里山」は、2021年4月1日付で「グランカーサ緑地公園」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注5) 「(仮称) 南大井プロジェクト」は、2021年3月1日付で「グランカーサ大森海岸」に物件名称を変更しました。以下同じです。

b. オペレーション全般の継続強化

i. 賃貸住宅の運用戦略

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は98.5%（前期は98.6%）となりました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,174件のうち833件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が71.0%、賃料ベースの上昇が+1.6%（前期は+1.7%）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。

当期は、都心ワンルームタイプの住宅を中心に、コロナ禍による例年とは異なる賃貸市場の動きがありましたが、早期に成約キャンペーンを実施するなどの施策を実施し、稼働率の低下を最小限に食い止めることが出来ました。

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

（既存諸施策）

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

ii. ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを実施しています。当期は新型コロナウイルス感染症の影響も鑑みて、施設への訪問を控えWeb会議システムを利用した面談を施設管理者や本社担当者と実施し、ヒアリング等を行っています。当期末時点で新型コロナウイルス感染症による業績への影響はありません。またオペレーターとの賃貸借契約の中途解約、賃料の減免や支払猶予等、契約条件の変更事案はありません。

上記の結果、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は100.0%となっています。

c. 資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）

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

- ・2020年10月30日に返済期を迎えた長期借入金総額1,000百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。
- ・2020年9月30日、2020年10月22日付取得物件並びに2020年12月10日取得物件の取得資金の一部及び2020年11月30日付で行った短期借入金総額500百万円の期限前弁済資金として、2020年11月30日及び2020年12月10日に既存取引先及び新規取引行より総額11,470百万円の借入れを行いました。
- ・2020年12月4日払込、発行投資口数72,000口、1口当たり発行価格87,457円（発行価額84,586円）、発行価額の総額6,090百万円による新規投資口の発行、及び2020年12月25日払込、発行価額の総額304百万円の第三者割当による新規投資口の発行を行い、2020年12月10日取得物件の取得資金の一部に充当しました。
- ・2020年12月28日付新規取得物件の取得資金の一部として、同日に既存取引行より総額1,150百万円及び2021年2月26日に新規取引行より総額500百万円の借入れを行いました。
- ・2021年1月28日付で大和証券リビング投資法人第1回投資法人債4,000百万円及び2021年2月9日付で大和証券リビング投資法人第2回投資法人債6,000百万円の発行を行い、2021年1月29日に返済期を迎えた短期借入金総額2,000百万円の返済、2021年2月26日に行った短期借入金総額2,070百万円の期限前弁済の返済資金の一部及び2020年11月19日付で開示済みの新規取得物件の取得資金に充当しており、残額についても同開示済み新規取得予定物件の取得資金の一部に充当する予定です。
- ・2021年3月1日付新規取得物件の取得資金の一部として、同日に新規取引行より総額500百万円の借入れを行いました。
- ・2021年3月22日に返済期を迎えた長期借入金総額6,814百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。

上記借入金の内、変動金利での借入金19,764百万円について、金利スワップ契約を締結し、支払金利を固定化致しました。

その結果、借入期間の長期化を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。また、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債化比率は51.2%、長期有利子負債比率（1年内返済予定有利子負債を除く。）は90.3%、金利固定化比率は72.3%となりました。

d. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、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月期から、本投資法人と本資産運用会社は、GRESBリアルエステイト評価に参加しています。（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、資産運用に当たりESGを重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し、環境保護に資する設備機器の導入等、各種取組みを実施しました。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益10,487百万円、営業利益5,101百万円、経常利益4,457百万円、当期純利益は、4,457百万円となりました。

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（146百万円）を取崩し当期末処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、4,604百万円となり、投資口1口当たり2,160円（前期比30円の減配）となりました。

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

②次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

本投資法人は、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として、賃貸住宅とヘルスケア施設への投資により更なる成長を実現し、本投資法人の収益の確保と分配金の安定・向上によって投資主価値の最大化を図ってまいります。

a. 新規物件の取得による外部成長

本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等（以下「その他ファンド等」といいます。）の資産運用業務を受託しており、不動産事業に関して、特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さない独立系であることから、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、株式会社大和証券グループ本社及びそのグループ会社等の各方面の多様なルートから物件情報を入手することができます。入手した豊富な物件情報を厳選し、機動的に新規物件の取得に取り組んでまいります。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジ・ファンド等を活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

また、本資産運用会社は、2001年以降ヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を実施し、2008年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたA I Pヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザリー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。

本資産運用会社は、以下の3つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。

- i 合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件
- ii アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件）
- iii 非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

賃貸住宅に投資するに当たっては、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行います。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させます。また、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ（注1）及びファミリータイプ（注2）とします。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断します。

ヘルスケア施設に投資するに当たっては、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏（注3）、中京圏（注4）、近畿圏（注5）の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います。個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、（1）経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、（2）立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じです。）等の地域要因、（3）建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行います。

（注1）「ワンルームタイプ」とは、1R、1K、1DK、1LDKの間取りを有する住居をいいます。

（注2）「ファミリータイプ」とは、2K、2DK、2LDK以上の間取りを有する住居をいいます。

（注3）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注4）「中京圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

（注5）「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

b. オペレーション全般の継続強化

i. 賃貸住宅の運用戦略

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

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

ii. ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを継続して実施します。また、本投資法人は、オペレーターとの賃貸借契約終了による空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、運営のバックアップに関する協定を保有資産の各オペレーター（一部を除きます。）との間で締結しています。今後も新型コロナウイルス感染症の影響を鑑み、施設への訪問を控え、施設管理者とのWeb会議システムを利用した面談を通じたヒアリング等を行っていきます。施設内で新型コロナウイルス感染者が発生した場合は、行政と連携した迅速な対応により感染拡大を阻止します。

c. 財務戦略

本投資法人のデット・ファイナンスは、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化を図り、今後とも強固なバンクフォーメーションの維持に努めていくことで安定した資金調達を図ってまいります。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。なお、有利子負債の水準については、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限として運用を行ってまいります。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

d. 分配金戦略

本投資法人は、2017年9月期（第23期）より、当期純利益に一時差異等調整積立金の一部である67百万円、2021年3月期（第30期）より11百万円をさらに加算し分配しています。

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

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

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年12月23日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(3) 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の取得

本投資法人は、2020年10月21日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ住吉 (注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	1,140,000	1,190,000	2021年 4月14日	(注5)
グランカーサ上野池之端 (注4)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,420,000	1,470,000	2021年 4月15日	(注6)
合計	—	—	—	2,560,000	2,660,000	—	—

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

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2021年3月31日です。

(注3) 「(仮称)毛利一丁目プロジェクト」は、2021年4月14日付で「グランカーサ住吉」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注4) 「(仮称)ルジェンテ上野池之端」は、2021年4月15日付で「グランカーサ上野池之端」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注5) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注6) 取得先は、東急リパブル株式会社です。

B. 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年6月15日に返済期日が到来する投資法人債の償還資金に充当するため、2021年4月28日に投資法人債を発行しました。詳細は以下のとおりです。

投資法人債の概要

発行日	2021年4月28日
名称	大和証券リビング投資法人第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行金額	3,000百万円
利率	0.590%(固定金利)
償還期日	2031年4月28日
資金使途	払込金額から発行諸費用の概算額を控除した差引手取概算額2,980百万円は、2021年6月15日に返済期日が到来する投資法人債の償還資金に充当する予定です(返済予定日:2021年6月15日)。

(4) 運用状況の見直し

2021年9月期（第31期：2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（第32期：2021年10月1日～2022年3月31日）の運用状況については、下記のとおり見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2021年9月期（第31期：2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（第32期：2021年10月1日～2022年3月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年9月期	10,813	3.1	5,060	△0.8	4,393	△1.4	4,393	△1.4	2,160	—
2022年3月期	10,880	0.6	5,104	0.9	4,430	0.8	4,429	0.8	2,160	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2021年9月期) 2,061円、1口当たり予想当期純利益(2022年3月期) 2,078円

(注) 2021年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額210百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。2022年3月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額174百万円を加算しており、当期純利益の金額と異なります。

<2021年9月期（第31期：2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（第32期：2021年10月1日～2022年3月31日）の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2021年9月期：2021年4月1日～2021年9月30日（183日） ・ 2022年3月期：2021年10月1日～2022年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人が2021年3月31日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権226物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 <p>取得済み資産及び取得予定資産（以下総称して「取得予定資産等」といいます。）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① グランカーサ住吉（2021年4月14日付で取得済み） ② グランカーサ上野池之端（2021年4月15日付で取得済み） ③ グランカーサ上野入谷（取得予定日：2021年6月1日）（注1） ④ グランカーサ門前仲町（取得予定日：2021年8月3日）（注2） ⑤ グランカーサ馬込Ⅱ（取得予定日：2021年9月1日）（注3） <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記前提を踏まえると、2021年9月期末時点及び2022年3月末時点で、運用資産は231物件となりますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により運用資産は変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・ 2021年9月期及び2022年3月期において、不動産等売却益の計上は見込んでいません。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・2021年9月期及び2022年3月期において、不動産等売却損の計上は見込んでいません。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・物件管理等委託費について、2021年9月期に446百万円、2022年3月期に454百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、2021年9月期に414百万円、2022年3月期に402百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課について、2021年9月期に694百万円、2022年3月期に694百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。上記「運用資産」記載の取得予定資産等の公租公課の発生開始時期は2022年9月期であり、公租公課は6百万円と見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2021年9月期に2,406百万円、2022年3月期に2,423百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として2021年9月期に680百万円、2022年3月期に679百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2021年9月期に521百万円、2022年3月期に523百万円 (2) 融資関連費用 2021年9月期に144百万円、2022年3月期に141百万円 (3) 投資法人債発行費償却 2021年9月期に12百万円、2022年3月期に11百万円 (4) その他費用 2021年9月期に3百万円、2022年3月期に3百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年3月31日時点で、151,637百万円の借入金残高及び20,100百万円の投資法人債発行残高があり、2022年3月期まで変動しないことを前提としています。 ・有利子負債比率は、2021年9月期末及び2022年3月期末でそれぞれ51.2%となる見込みです。 ・本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝(有利子負債総額÷総資産)×100

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日時点の発行済投資口の総口数2,131,546口を前提としています。 ・その後は2022年3月期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・2021年9月期の分配金については、当期純利益4,393百万円（1口当たり2,061円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額210百万円（1口当たり98円）を加算し、総額4,604百万円を分配（1口当たり分配金2,160円）することを前提としています。 ・2022年3月期の分配金については、当期純利益4,429百万円（1口当たり2,078円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額174百万円（1口当たり81円）を加算し、総額4,604百万円を分配（1口当たり分配金2,160円）することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(注1) 「(仮称)入谷プロジェクト」は2021年2月8日竣工し、物件名称は「グランカーサ上野入谷」とする予定です。

(注2) 「(仮称)永代プロジェクト」は2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ門前仲町」とする予定です。

(注3) 「(仮称)中馬込プロジェクト」は2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ馬込Ⅱ」とする予定です。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,660,148	14,923,509
信託現金及び信託預金	2,550,211	2,976,743
営業未収入金	172,770	233,229
前払費用	328,920	317,720
未収消費税等	170,369	—
その他	135	1
貸倒引当金	△5,541	△5,783
流動資産合計	12,877,015	18,445,420
固定資産		
有形固定資産		
建物	92,540,701	93,625,831
減価償却累計額	△22,180,188	△23,329,438
建物(純額)	70,360,512	70,296,393
構築物	459,893	465,750
減価償却累計額	△240,916	△254,812
構築物(純額)	218,977	210,938
機械及び装置	427,927	431,353
減価償却累計額	△233,732	△245,778
機械及び装置(純額)	194,194	185,575
工具、器具及び備品	828,567	899,200
減価償却累計額	△445,372	△498,960
工具、器具及び備品(純額)	383,195	400,240
土地	74,927,498	76,247,579
建設仮勘定	20,911	13,280
信託建物	77,410,914	85,026,295
減価償却累計額	△6,896,219	△7,986,888
信託建物(純額)	70,514,695	77,039,407
信託構築物	812,479	903,869
減価償却累計額	△110,497	△132,541
信託構築物(純額)	701,982	771,327
信託機械及び装置	113,588	115,307
減価償却累計額	△40,828	△44,958
信託機械及び装置(純額)	72,760	70,349
信託工具、器具及び備品	215,102	250,678
減価償却累計額	△66,444	△87,220
信託工具、器具及び備品(純額)	148,658	163,458
信託土地	78,319,287	90,094,672
有形固定資産合計	295,862,672	315,493,222
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	59	32
信託借地権	64,831	64,514
商標権	199	562
無形固定資産合計	611,373	611,394

(単位：千円)

	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	23,612	13,898
長期前払費用	610,944	761,376
修繕積立金	175,287	168,088
投資その他の資産合計	809,844	943,363
固定資産合計	297,283,890	317,047,979
繰延資産		
投資法人債発行費	46,829	108,312
繰延資産合計	46,829	108,312
資産合計	310,207,735	335,601,712
負債の部		
流動負債		
営業未払金	833,985	399,151
短期借入金	2,500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,214,000	13,700,000
未払金	57,669	24,884
未払費用	729,941	740,096
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	60,232
前受金	721,672	799,896
その他	8,251	9,414
流動負債合計	27,066,126	18,734,281
固定負債		
投資法人債	7,100,000	17,100,000
長期借入金	120,873,000	137,937,000
預り敷金及び保証金	1,097,519	1,081,795
信託預り敷金及び保証金	2,831,032	3,159,742
資産除去債務	117,540	117,862
その他	5,341	4,348
固定負債合計	132,024,433	159,400,749
負債合計	159,090,559	178,135,030
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	117,715,634	124,110,336
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	376,191	875,895
一時差異等調整積立金	※2 6,272,078	※2 7,402,881
任意積立金合計	6,648,269	8,278,777
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,133,029	4,457,325
剰余金合計	33,401,541	33,356,345
投資主資本合計	151,117,176	157,466,681
純資産合計	※1 151,117,176	※1 157,466,681
負債純資産合計	310,207,735	335,601,712

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,173,929	※1 10,487,682
不動産等売却益	※2 1,471,328	-
営業収益合計	11,645,257	10,487,682
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,580,475	※1 4,222,157
不動産等売却損	※3 637,454	-
資産運用報酬	716,100	744,500
役員報酬	10,500	10,500
資産保管手数料	13,508	17,182
一般事務委託手数料	45,044	46,827
会計監査人報酬	15,500	15,000
合併関連費用	393,709	-
貸倒引当金繰入額	2,428	709
貸倒損失	2	0
その他営業費用	369,759	329,248
営業費用合計	6,784,483	5,386,126
営業利益	4,860,774	5,101,555
営業外収益		
受取利息	8	10
雑収入	830,589	40,247
営業外収益合計	830,598	40,258
営業外費用		
支払利息	447,420	476,751
融資関連費用	175,404	157,608
投資口交付費	28,972	39,075
投資法人債発行費償却	6,680	8,232
その他	1,571	2,213
営業外費用合計	660,049	683,882
経常利益	5,031,323	4,457,930
特別利益		
負ののれん発生益	1,102,282	-
特別利益合計	1,102,282	-
税引前当期純利益	6,133,605	4,457,930
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	6,133,000	4,457,325
前期繰越利益	29	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,133,029	4,457,325

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年4月1日 至 2020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				当期末処分利益 又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		任意積立金 合計			
		配当積立金	一時差異等 調整積立金					
当期首残高	91,715,714	6,682,398	376,191	6,339,409	6,715,600	3,258,739	16,656,738	108,372,453
当期変動額								
新投資口の発行	25,999,919							25,999,919
合併による増加		13,937,844					13,937,844	13,937,844
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						△3,326,041	△3,326,041	△3,326,041
当期純利益						6,133,000	6,133,000	6,133,000
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	25,999,919	13,937,844	—	△67,331	△67,331	2,874,289	16,744,803	42,744,723
当期末残高	117,715,634	20,620,242	376,191	6,272,078	6,648,269	6,133,029	33,401,541	151,117,176

	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	△3,362	△3,362	108,369,091
当期変動額			
新投資口の発行			25,999,919
合併による増加			13,937,844
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,326,041
当期純利益			6,133,000
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	3,362	3,362	3,362
当期変動額合計	3,362	3,362	42,748,085
当期末残高	—	—	151,117,176

当期（自 2020年10月1日 至 2021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		当期未処分利益 又は当期未 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	117,715,634	20,620,242	376,191	6,272,078	6,648,269	6,133,029	33,401,541	151,117,176
当期変動額								
新投資口の発行	6,394,701							6,394,701
配当積立金の積立			499,704		499,704	△499,704	—	—
一時差異等調整 積立金の積立				1,198,134	1,198,134	△1,198,134	—	—
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						△4,502,521	△4,502,521	△4,502,521
当期純利益						4,457,325	4,457,325	4,457,325
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	6,394,701	—	499,704	1,130,803	1,630,507	△1,675,703	△45,195	6,349,505
当期末残高	124,110,336	20,620,242	875,895	7,402,881	8,278,777	4,457,325	33,356,345	157,466,681

	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	—	—	151,117,176
当期変動額			
新投資口の発行			6,394,701
配当積立金の積立			—
一時差異等調整 積立金の積立			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△4,502,521
当期純利益			4,457,325
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	—	—	—
当期変動額合計	—	—	6,349,505
当期末残高	—	—	157,466,681

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2020年4月1日	自	2020年10月1日
	至	2020年9月30日	至	2021年3月31日
I 当期未処分利益		6,133,029,709 円		4,457,325,960 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	67,331,221 円	※1	146,813,400 円
III 分配金額		4,502,521,740 円		4,604,139,360 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,190 円)		(2,160 円)
IV 任意積立金				
配当積立金繰入額		499,704,622 円		— 円
一時差異等調整積立金繰入額		1,198,134,568 円		— 円
V 次期繰越利益		— 円		— 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益6,133,029,709円から、配当積立金繰入額499,704,622円、一時差異等調整積立金繰入額1,198,134,568円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,055,946口の整数倍の最大値となる4,502,521,740円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益4,457,325,960円に、一時差異等調整積立金取崩額146,813,400円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,131,546口の整数倍の最大値となる4,604,139,360円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,133,605	4,457,930
減価償却費	2,288,750	2,367,063
長期前払費用償却額	109,994	118,389
投資法人債発行費償却	6,680	8,232
負ののれん発生益	△1,102,282	-
受取利息	△8	△10
支払利息	447,420	476,751
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	976	242
営業未収入金の増減額 (△は増加)	69,817	△60,459
前払費用の増減額 (△は増加)	△47,823	21,296
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△113,179	170,369
営業未払金の増減額 (△は減少)	482,392	△453,973
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,264	60,232
未払金の増減額 (△は減少)	△269,462	△30,772
未払費用の増減額 (△は減少)	278,127	△8,908
前受金の増減額 (△は減少)	253,207	78,224
有形固定資産の売却による減少額	11,676,275	-
信託有形固定資産の売却による減少額	975,088	-
長期前払費用の支払額	△331,393	△278,917
その他	△23,954	△14,606
小計	20,832,967	6,911,084
利息の受取額	8	10
利息の支払額	△442,419	△459,775
法人税等の支払額	△1,328	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,389,228	6,450,714
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,041,293	△2,429,849
信託有形固定資産の取得による支出	△66,321,915	△19,532,239
信託無形固定資産の取得による支出	△26,392	-
無形固定資産の取得による支出	-	△381
預り敷金及び保証金の返還による支出	△206,144	△71,824
預り敷金及び保証金の受入による収入	86,748	69,026
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,731,407	△53,354
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,391,543	385,754
投資活動によるキャッシュ・フロー	△67,848,860	△21,632,868
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債の償還による支出	△1,700,000	-
短期借入れによる収入	-	870,000
短期借入金の返済による支出	-	△3,370,000
長期借入れによる収入	38,349,000	20,564,000
長期借入金の返済による支出	△9,349,000	△9,014,000
投資口の発行による収入	25,999,919	6,394,701
投資法人債発行費の支出	-	△69,714
分配金の支払額	△3,322,752	△4,502,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	49,977,167	20,872,046
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,517,534	5,689,892
現金及び現金同等物の期首残高	7,946,170	12,210,360
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,746,654	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,210,360	※1 17,900,252

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	1～69年
構築物	4～60年
機械及び装置	6～24年
工具、器具及び備品	2～21年

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

2. 繰延資産の処理方法

① 投資口交付費

支出時に全額費用処理しています。

② 投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

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

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

5. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

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

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

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

(2) 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2020年9月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 (注)	6,733,122	6,339,409	—	△ 67,331	6,272,078	分配金に充当

(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。

当期 (2021年3月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 (注1)	6,733,122	6,272,078	—	67,331	6,204,747	分配金に充当
負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部 (注2)	1,198,134	—	1,198,134	—	1,198,134	2020年9月期の金銭の分配に係る計算書において、利益超過税会不一致の一部を積立て
合計	7,931,256	6,272,078	1,198,134	67,331	7,402,881	

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

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	当 期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	9,036,757千円	9,328,577千円
共益費	453,126千円	468,404千円
駐車場収入	284,149千円	291,070千円
付帯収入	59,005千円	72,394千円
その他賃貸事業収入	340,890千円	327,234千円
計	10,173,929千円	10,487,682千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	446,329千円	466,136千円
公租公課	529,566千円	529,453千円
水道光熱費	122,574千円	138,649千円
修繕費	863,381千円	380,699千円
保険料	17,185千円	18,041千円
営業広告費等	184,982千円	213,382千円
信託報酬	20,331千円	19,413千円
減価償却費	2,288,428千円	2,366,741千円
その他賃貸事業費用	107,695千円	89,639千円
計	4,580,475千円	4,222,157千円
C. 賃貸事業損益 (A - B)	5,593,454千円	6,265,524千円

※2. 不動産等売却益の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位：千円)	
willDo越谷	
不動産売却収入	576,464
不動産売却原価	422,407
その他売却費用	6,049
不動産売却益	148,007
willDo日比野	
不動産売却収入	312,009
不動産売却原価	267,059
その他売却費用	4,132
不動産売却益	40,817
willDo新座	
不動産売却収入	586,816
不動産売却原価	541,678
その他売却費用	6,558
不動産売却益	38,579
willDo稲永	
不動産売却収入	650,796
不動産売却原価	527,371
その他売却費用	8,142
不動産売却益	115,283
willDo四日市鶉の森	
不動産売却収入	565,335
不動産売却原価	420,337
その他売却費用	7,128
不動産売却益	137,869
アプレスト桜川	
不動産売却収入	508,329
不動産売却原価	338,123
その他売却費用	5,537
不動産売却益	164,669
プロスペクト美章園	
不動産売却収入	331,152
不動産売却原価	247,554
その他売却費用	4,410
不動産売却益	79,187

(単位：千円)

入間駅前ビル	
不動産売却収入	1,734,109
不動産売却原価	1,556,009
その他売却費用	15,361
不動産売却益	162,739
シェモア桜ヶ丘	
不動産売却収入	636,037
不動産売却原価	614,311
その他売却費用	7,097
不動産売却益	14,628
茅ヶ崎ダイカンプラザ	
不動産売却収入	484,573
不動産売却原価	455,789
その他売却費用	5,735
不動産売却益	23,048
プロスペクト桂	
不動産売却収入	482,000
不動産売却原価	433,488
その他売却費用	6,289
不動産売却益	42,222
willDo北24条	
不動産売却収入	287,558
不動産売却原価	262,651
その他売却費用	4,734
不動産売却益	20,173
willDo西下台町	
不動産売却収入	595,716
不動産売却原価	457,023
その他売却費用	7,814
不動産売却益	130,878
リビングステージ東仙台	
不動産売却収入	364,620
不動産売却原価	282,610
その他売却費用	5,529
不動産売却益	76,479
リビングステージ南仙台	
不動産売却収入	223,497
不動産売却原価	145,125
その他売却費用	4,661
不動産売却益	73,710

(単位：千円)

高砂関式番館	
不動産売却収入	760,839
不動産売却原価	547,352
その他売却費用	10,453
不動産売却益	203,033

当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

※3. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位：千円)

サイトピア	
不動産売却収入	457,728
不動産売却原価	476,323
その他売却費用	5,786
不動産売却損	24,381

エクセルシオール栄	
不動産売却収入	546,951
不動産売却原価	591,334
その他売却費用	6,584
不動産売却損	50,967

入間駅前第二ビル	
不動産売却収入	651,705
不動産売却原価	755,099
その他売却費用	9,394
不動産売却損	112,787

コリンヌ津田沼	
不動産売却収入	349,277
不動産売却原価	380,280
その他売却費用	4,668
不動産売却損	35,671

ウインベルコーラス平塚第13	
不動産売却収入	359,586
不動産売却原価	455,823
その他売却費用	5,118
不動産売却損	101,354

グランカーサ南13条	
不動産売却収入	408,387
不動産売却原価	445,956
その他売却費用	6,446
不動産売却損	44,015

(単位：千円)

グランカーサ南9条	
不動産売却収入	463,965
不動産売却原価	514,094
その他売却費用	7,485
不動産売却損	57,614
グランメゾン七福	
不動産売却収入	301,396
不動産売却原価	324,523
その他売却費用	4,582
不動産売却損	27,709
ロイヤルガーデン森林公園	
不動産売却収入	281,877
不動産売却原価	354,463
その他売却費用	5,120
不動産売却損	77,706
グリーンパーク小松島	
不動産売却収入	423,502
不動産売却原価	480,039
その他売却費用	6,661
不動産売却損	63,198
ダイアバレス泉崎	
不動産売却収入	317,903
不動産売却原価	354,531
その他売却費用	5,418
不動産売却損	42,046

当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2020年4月1日	自	2020年10月1日
	至	2020年9月30日	至	2021年3月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		2,055,946口		2,131,546口

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※1. 一時差異等調整積立金

前期(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2020年9月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期において発生した利益超過税会不一致(収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。)のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上(11,981,346円以上)を取り崩す予定です。

当期(自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2021年3月期は134,832,054円の取崩しを行っています。

2020年9月期に発生した利益超過税会不一致(収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。)のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は、積立てを行った期の翌期である2021年3月期以降、50年以内に毎期均等額以上(11,981,346円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2021年3月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前 期		当 期	
	自	2020年4月1日	自	2020年10月1日
	至	2020年9月30日	至	2021年3月31日
現金及び預金		9,660,148千円		14,923,509千円
信託現金及び信託預金		2,550,211千円		2,976,743千円
現金及び現金同等物		12,210,360千円		17,900,252千円

※2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

当期に合併した日本ヘルスケア投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。

なお、合併による出資剰余金の増加は、13,937,844千円です。

流動資産	1,747,102千円
固定資産	24,251,000千円
資産合計	25,998,102千円

流動負債	3,400,523千円
固定負債	7,557,452千円
負債合計	10,957,975千円

新たに計上した重要な資産除去債務の額
 重要な資産除去債務の額 117,540千円

当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

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)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (億円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事 者との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
主要 投資主	株式会社 大和証券グ ループ本社	東京都 千代田区	2,473	(注1)	15.73	主要 投資主	貸貸事業 収入等	14,261	営業 未収入金	—
									前受金	2,530
									預り敷金 及び 保証金	2,370
									信託預り 敷金及び 保証金	607

(注1) 事業の内容又は職業は、金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配です。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (億円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事 者との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
主要 投資主	株式会社 大和証券グ ループ本社	東京都 千代田区	2,473	(注1)	15.73	主要 投資主	貸貸事業 収入等	14,544	営業 未収入金	—
									前受金	2,465
									預り敷金 及び 保証金	2,330
									信託預り 敷金及び 保証金	647

(注1) 事業の内容又は職業は、金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配です。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事 者との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円) (注1)
主要投資主の子会社	大和証券株式会社	東京都千代田区	(注2)	(注3)	0.02	金利スワップ取引の相手方	金利スワップ取引による支払額	2,061	未払費用	130
							投資口事務受託者	投資口募集事務手数料	1,000	—
主要投資主の子会社	グッドタイムリビング株式会社	東京都千代田区	50,000	有料老人ホーム等の運営等	0.49	ヘルスケア施設賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入等	1,186,393	前受金	200,116
									信託預り敷金及び保証金	1,196,935
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア2	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	2,970,500	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア3	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	8,150,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア4	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	3,569,307	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア5	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	3,380,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア6	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	2,271,195	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア7	東京都港区	200	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	1,202,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社GTLヘルスケア	東京都中央区	400	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	41,117,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートワン	東京都中央区	100	投資運用業	—	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,153,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートツー	東京都中央区	100	投資運用業	—	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,504,000	—	—

種類	会社等の 名称 又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事 者との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円) (注1)
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートスリー	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	563,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートフォー	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	837,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートファイブ	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,014,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートシックス	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	580,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートセブン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,160,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートエイト	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	480,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートナイン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	1,189,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ロッキーゲ ートテン	東京都 中央区	100	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	316,000	—	—
主要投資主の子会社	のぞみファイ ナンス& コンサルテ ィング株式 会社	東京都 中央区	100,000	投資 運用業	—	不動産信 託受益権 の買主	不動産信託 受益権の 売却 (注4) (注6)	1,342,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社 ネモフィラ	東京都 中央区	3,000	投資 運用業	—	不動産の 買主	不動産の 売却 (注4) (注6)	3,468,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資本金は1,000億円です。

(注3) 事業の内容又は職業は、有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業です。

(注4) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規定である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

(注6) 上記記載の不動産の売却及び不動産信託受益権の売却の取引金額には売却諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでおりません。

(注7) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期(自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主の子会社	大和証券株式会社	東京都千代田区	(注2)	(注3)	0.01	金利スワップ取引の相手方	金利スワップ取引による支払額	1,930	未払費用	133
						投資法人債引受幹事	投資法人債引受手数料	50,600	—	—
						金銭消費貸借契約媒介契約の受託者	金銭消費貸借契約媒介手数料	5,000	—	—
主要投資主の子会社	グッドタイムリビング株式会社	東京都千代田区	50,000	有料老人ホーム等の運営等	0.49	ヘルスケア施設賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入等	1,275,805	前受金 信託預り敷金及び保証金	215,885 1,383,778
主要投資主の子会社	合同会社東京レジデンス1	東京都中央区	100	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	6,820,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社GTLヘルスケア2	東京都中央区	400	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	4,700,000	—	—
主要投資主の子会社	大和証券ファシリティーズ株式会社	東京都中央区	100,000	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	2,060,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア4	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	1,920,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資本金は1,000億円です。

(注3) 事業の内容又は職業は、有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業です。

(注4) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規定である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

(注6) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(企業結合に関する注記)

前期(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称: 日本ヘルスケア投資法人(以下、「NH I」といいます。)

事業の内容: 不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人は、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、2019年11月19日付で合併契約を締結し、2020年4月1日付でその効力が発生しました。

(3) 企業結合日(合併効力発生日)

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

大和証券リビング投資法人

(2020年4月1日付で「日本賃貸住宅投資法人」から変更しました。)

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2020年4月1日から2020年9月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価

13,937,844千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

NH Iの投資口1口に対し、本投資法人の投資口2.05口を割当交付しました。

(2) 算定方法

本投資法人はEYトランザクション・アドバイザー・サービス株式会社(現EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社)を、NH I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をファイナンシャルアドバイザー(以下、「FA」といいます。)に任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

152,995口

5. 取得に直接要した主要な費用の内容と金額

FA報酬 90,000千円

合併報酬 242,410千円

6. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,747,102千円
固定資産	24,251,000千円
資産合計	25,998,102千円
流動負債	900,523千円
固定負債	10,057,452千円
負債合計	10,957,975千円

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん金額：1,102,282千円

発生原因：企業結合時におけるNH Iの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

会計処理：当期において特別利益に一括計上しています。

7. 企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2020年10月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅及びヘルスケア施設を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

		前 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	当 期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	217,523,610	296,452,935
		期中増減額 (注3) (注4)	78,929,324	19,637,837
		期末残高	296,452,935	316,090,772
	期末時価 (注5)		358,002,000	383,123,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 ②鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な増加は、日本ヘルスケア投資法人との合併に伴う信託受益権23物件の承継(24,242,870千円)、信託受益権27物件及びイリーゼ狛江・別邸(準共有持分)の追加取得(66,236,247千円)及び不動産等2物件の取得(2,561,316千円)によるものであり、主な減少は、不動産24物件及び信託受益権3物件の売却(12,651,364千円)、減価償却費(2,288,443千円)によるものです。

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産2物件及び信託受益権6物件の取得(21,294,314千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費(2,366,741千円)によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
グッドタイムリビング株式会社	1,186,393	不動産投資事業

当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
グッドタイムリビング株式会社	1,275,805	不動産投資事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日	自	2020年10月1日 至 2021年3月31日
1口当たり純資産額		73,502円		73,874円
1口当たり当期純利益		2,983円		2,117円

1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日	自	2020年10月1日 至 2021年3月31日
当期純利益 (千円)		6,133,000		4,457,325
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		6,133,000		4,457,325
期中平均投資口数 (口)		2,055,946		2,104,546

(重要な後発事象に関する注記)

A. 資産の取得

本投資法人は、2020年10月21日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ住吉 (注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	1,140,000	1,190,000	2021年 4月14日	(注5)
グランカーサ上野池之端 (注4)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,420,000	1,470,000	2021年 4月15日	(注6)
合計	—	—	—	2,560,000	2,660,000	—	—

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

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2021年3月31日です。

(注3) 「(仮称)毛利一丁目プロジェクト」は、2021年4月14日付で「グランカーサ住吉」に物件名称を変更しました。

(注4) 「(仮称)ルジェンテ上野池之端」は、2021年4月15日付で「グランカーサ上野池之端」に物件名称を変更しました。

(注5) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注6) 取得先は、東急リパブル株式会社です。

B. 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年6月15日に返済期日が到来する投資法人債の償還資金に充当するため、2021年4月28日に投資法人債を発行しました。詳細は以下のとおりです。

投資法人債の概要

発行日	2021年4月28日
名称	大和証券リビング投資法人第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行金額	3,000百万円
利率	0.590%(固定金利)
償還期日	2031年4月28日
資金使途	払込金額から発行諸費用の概算額を控除した差引手取概算額2,980百万円は、2021年6月15日に返済期日が到来する投資法人債の償還資金に充当する予定です(返済予定日:2021年6月15日)。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年4月1日	合併	152,995	1,793,055	—	91,715,714,751	(注1)
2020年4月1日	第三者割当増資	262,891	2,055,946	25,999,919,900	117,715,634,651	(注2)
2020年12月4日	公募増資	72,000	2,127,946	6,090,192,000	123,805,826,651	(注3)
2020年12月25日	第三者割当増資	3,600	2,131,546	304,509,600	124,110,336,251	(注4)

(注1) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NH I を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、NH I の投資口1口に対して、本投資法人の投資口2.05口を全てのNH I 投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるNH I の発行済投資口の総口数は74,632口でした。

(注2) 1口当たり発行価格98,900円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格87,457円(発行価額84,586円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額84,586円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。なお、保有資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。))は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設である建物及びその敷地です。

資産の種類	用途	地域	第30期(2021年3月31日現在)	
			保有総額(百万円) (注3)	対総資産比率(%) (注4)
不動産	賃貸住宅	東京都23区	75,329	22.4
		3大都市圏(注1)	53,838	16.0
		政令指定都市等(注1)	18,719	5.6
	ヘルスケア施設	三大都市圏(注2)	—	—
		中核都市部(注2)	—	—
		その他(注2)	—	—
小計		147,887	44.1	
信託不動産	賃貸住宅	東京都23区	16,978	5.1
		3大都市圏(注1)	38,436	11.5
		政令指定都市等(注1)	14,073	4.2
	ヘルスケア施設	三大都市圏(注2)	88,725	26.4
		中核都市部(注2)	9,989	3.0
		その他(注2)	—	—
小計		168,203	50.1	
預金その他の資産			19,510	5.8
資産総額計			335,601	100.0

	第30期(2021年3月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	178,135	53.1
純資産総額(注5)	157,466	46.9
資産総額	335,601	100.0

(注1)「地域」欄に記載されている「3大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

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

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

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

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

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次のとおりであります。

(イ) 投資資産の概要及び価格と投資比率

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.6	4,585	6,990
		ターキーズ田園調布第2	281	0.1	265	343
		ジョイ尾山台	624	0.2	690	689
		willDo大塚	725	0.2	719	782
		東信松涛マンション	912	0.3	959	1,060
		ハーモニー上北沢	400	0.1	396	393
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	625	821
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.3	800	998
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	629	845
		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	187	333
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	988	1,420
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	655	803
		カレッジスクエア木場	639	0.2	549	793
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	449	582
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	298	387
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,021	1,340
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	756	1,250
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.5	1,467	1,990
		六本木ライズハウス	912	0.3	867	1,310
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.5	4,456	6,650
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,031	1,640
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.5	1,404	2,340
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.9	2,758	4,340
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	994	1,480
		プロスペクト荻窪	701	0.2	629	937
		エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.3	825	1,130
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.5	1,407	2,160
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.7	2,133	3,300
		ジョイスコート	3,010	0.9	2,941	4,350
		アクトフォルム浅草	1,216	0.4	1,155	2,060
		グランカーサ六本木	1,480	0.5	760	999
		グランカーサ南青山	3,750	1.2	2,285	2,250
		ストーリー神宮前	3,160	1.0	3,185	2,700
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.8	2,514	3,860
		リエトコート四谷	1,716	0.5	1,734	2,410
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,107	1,640
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6	2,055	2,500
		グランカーサ三ノ輪	850	0.3	860	978
		グランカーサ本駒込	1,500	0.5	1,603	1,620
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	1,008	1,030
		グランカーサ馬込Ⅰ	602	0.2	650	622
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,208	1,200
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	620	728
		ドリームハイツ	358	0.1	377	505
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	561	732
		王子ハイツ	347	0.1	342	496
阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	350	504		
willDo等々力	1,764	0.5	1,760	1,900		
MGA金町	484	0.1	483	462		
グリーンヒルズ芦花	662	0.2	693	758		
ロフティー平井	324	0.1	308	373		
コロネード春日	3,115	1.0	3,227	2,730		
THEバームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.4	1,266	1,590		
サンテラス代々木上原	1,180	0.4	1,206	1,650		
プロスペクト日本橋小網町	840	0.3	757	1,320		
パークテラス恵比寿	2,060	0.6	1,998	3,240		
プロスペクト道玄坂	1,590	0.5	1,562	2,430		
プロスペクト・グラース広尾	3,560	1.1	3,196	5,130		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	490	701
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,049	1,530
		プロスペクト町屋	484	0.1	396	649
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.8	2,442	3,830
		プロスペクト森下	1,260	0.4	1,130	1,720
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	987	1,790
		BELNOS34	1,700	0.5	1,772	2,840
		SKレジデンス	805	0.2	773	1,160
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	936	1,460
		グラナー上野	1,100	0.3	1,056	1,680
		リエトコート浅草橋	1,615	0.5	1,591	2,370
		グランカーサ新小岩	1,510	0.5	1,533	1,620
		グランカーサ両国老番館	1,420	0.4	1,463	1,460
		グランカーサ両国式番館	770	0.2	800	811
	グランカーサ文京千石	1,480	0.5	1,547	1,570	
	willDo横浜南	233	0.1	190	294	
	willDo金山正木	490	0.2	394	633	
	willDo市岡	722	0.2	612	722	
	willDo海老江	350	0.1	313	362	
	willDo今福西	413	0.1	342	415	
	VISTAシュブリーム	563	0.2	487	517	
	willDo千代田	633	0.2	507	654	
	willDo太閤通	1,120	0.3	1,017	1,380	
	willDo金山	370	0.1	302	436	
	willDo金山沢下	375	0.1	303	452	
	willDo塚本	730	0.2	636	884	
	willDo谷町	1,040	0.3	945	1,010	
	willDo難波wII	486	0.2	415	482	
	willDo難波wI	690	0.2	568	691	
	willDo勝川	503	0.2	398	719	
	ステージア黄金	600	0.2	489	612	
	willDo浜崎通	2,280	0.7	1,946	2,360	
	willDo南森町	493	0.2	458	536	
	willDo南浦和	396	0.1	351	466	
	willDo松屋町	810	0.3	715	971	
	willDo東別院	703	0.2	571	770	
	willDo新大阪	861	0.3	753	1,070	
	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	416	632	
	willDo松原	549	0.2	453	605	
	willDo三宮イースト	731	0.2	586	815	
	willDo九条	537	0.2	503	611	
	willDo代官町	655	0.2	544	652	
	willDo高畑	494	0.2	398	541	
	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	920	1,340	
	フレグランス川崎	548	0.2	468	736	
	プロスペクト中央林間	524	0.2	427	701	
	プロスペクト中之島	734	0.2	671	970	
	プロスペクト豊中服部	366	0.1	300	422	
	プロスペクト下鴨	281	0.1	248	309	
	プロスペクト河原町五条	583	0.2	508	706	
グランシス江坂	1,260	0.4	1,203	1,740		
セレンテ甲子園	2,550	0.8	2,354	3,080		
プレジオ都島	1,610	0.5	1,554	1,880		
セレンテ新大阪式番館	3,510	1.1	3,471	3,980		
グランカーサ梅田北	2,050	0.6	2,019	2,410		
セレンテ本町グランデ	4,286	1.3	4,095	5,730		
グランシス天満橋	4,050	1.3	4,054	4,930		
デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,059	1,230		
さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.6	1,892	2,360		
さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	1,017	1,260		
さくらHills名駅NORTH	750	0.2	751	941		
ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,418	1,800		
	3大都市圏					

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	
賃貸住宅	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	0.7	2,165	2,570	
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,066	1,240	
		セレニテタ陽丘EST	811	0.3	819	957	
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.4	1,195	1,270	
		グランカーサ浦安	886	0.3	953	921	
		グランカーサ千代田	959	0.3	999	973	
		グランカーサ難波元町	5,820	1.8	6,305	6,120	
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.8	2,721	2,710	
		セレーノ大宮	1,554	0.5	1,644	2,030	
		すずらん館	441	0.1	388	670	
		ボヌール常盤	752	0.2	722	821	
		リーベスト西千葉	2,152	0.7	1,904	2,680	
		willDo伝馬町	627	0.2	539	823	
		willDo西明石	635	0.2	557	851	
		リーベスト東中山	1,371	0.4	1,179	1,770	
		ステラートシティ桜山	735	0.2	619	860	
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.6	1,594	2,160	
		willDo黒川	677	0.2	524	683	
		デイム橋本	748	0.2	871	1,100	
		プロスペクト川崎	1,520	0.5	1,321	2,500	
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2	693	1,030	
		グランカーサ代官町	1,082	0.3	1,147	1,660	
		グランカーサ御器所	932	0.3	957	1,540	
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	415	522	
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.7	5,055	7,540	
		リエトコート丸の内	3,756	1.2	3,578	5,400	
		グランカーサ上前津	2,050	0.6	1,912	2,770	
		さくらHills富士見	2,750	0.8	2,676	3,390	
		グランカーサ北浦和	2,490	0.8	2,573	2,580	
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,103	1,060	
		政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.4	993	1,320
			willDo中洲	2,460	0.8	2,247	2,770
			willDo上杉3丁目	506	0.2	438	569
	willDo岡山駅西口		1,220	0.4	946	1,430	
	willDo岡山大供		1,040	0.3	893	1,270	
	スカイヒルズN15		712	0.2	747	1,030	
	スカイヒルズ栄町		832	0.3	857	1,000	
	ドリーミー千歳		476	0.1	483	551	
	スカイヒルズ高台I		448	0.1	434	544	
	ウエストパーク支倉		1,240	0.4	1,129	2,000	
	アルファタワー札幌南4条		1,185	0.4	1,159	1,480	
	ルネッサンス21博多		1,500	0.5	1,477	1,890	
	クレジデンス札幌・南4条		1,140	0.4	1,108	1,350	
	グランパーク天神		4,698	1.5	4,625	6,390	
	フォレスト・ヒル仙台青葉		2,750	0.8	2,683	2,940	
	グランカーサ仙台五橋		2,100	0.6	2,066	2,210	
	グランカーサ永山公園通		1,002	0.3	1,160	1,090	
グランカーサ南11条	830		0.3	856	925		
willDo高砂	364		0.1	341	408		
パレドール円山	559		0.2	584	1,120		
グランカーサ裏参道	1,510		0.5	1,562	1,950		
グランカーサ北3条	1,265		0.4	1,293	1,580		
知事公館前タワーレジデンス	4,530		1.4	4,698	5,110		
賃貸住宅小計(計173物件)			227,970	70.5	217,375	284,009	
ヘルスケア 施設	三大都市圏	チャームスイート緑地公園	3,030	0.9	2,987	3,020	
		SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.6	1,748	1,780	
		ヴェルジェ枚方	1,560	0.5	1,531	1,550	
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,111	1,130	
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.6	1,965	2,000	
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.5	1,679	1,700	
		ラ・ナシカあらこがわ	1,400	0.4	1,372	1,400	
		みんなの家・中央区円阿弥	860	0.3	841	823	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
ヘルスケア 施設	三大都市圏	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	775	0.2	767	743
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	727	748
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4	1,356	1,330
		A I P勝どき駅前ビル	8,150	2.5	8,443	8,310
		プレザングラン南雪谷	3,380	1.0	3,491	3,380
		あいらの杜 東大船	2,271	0.7	2,374	2,540
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.6	2,150	2,260
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.5	1,560	1,600
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.4	1,260	1,280
		そんぼの家 豊中南曽根	825	0.3	866	831
		グッドタイム リビング センター南・プラテ シア センター南	11,150	3.4	11,611	11,700
		グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸 通・プラテシア 千葉みなと	4,516	1.4	4,790	4,690
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.3	4,228	4,080
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.9	2,937	2,850
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.7	2,289	2,200
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.7	2,219	2,170
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.6	1,944	2,310
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.6	1,915	2,270
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.5	1,641	1,670
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,479	1,510
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4	1,456	1,390
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4	1,409	1,560
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,048	1,030
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	968	929
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.3	891	835
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	700	666
		グッドタイム リビング 流山老番館	610	0.2	642	617
		グッドタイム リビング 流山弐番館	563	0.2	724	684
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	347	403
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.5	4,973	4,820
		サニーライフ日吉	2,060	0.6	2,165	2,170
		サニーライフ調布	1,920	0.6	2,100	2,150
		SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.4	1,190	1,210
	さわやか海響館	899	0.3	871	896	
	さわやか鳴水館	813	0.3	793	809	
	ニチイケアセンター福島大森	337	0.1	327	335	
	さわやか日の出館	896	0.3	880	893	
	さわやか大島参番館	349	0.1	340	347	
	さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1	299	304	
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,322	1,310	
	アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	774	741	
	アルファリビング岡山後楽園	661	0.2	640	651	
	アルファリビング高松駅前	642	0.2	629	631	
アルファリビング高松百間町	628	0.2	615	608		
アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.4	1,304	1,250		
ヘルスケア施設小計 (計53物件)			95,581	29.5	98,715	99,114
合計 (計226物件)			323,551	100.0	316,090	383,123

(注1) 取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 「期末算定価額」は、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2021年3月31日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
スカイヒルズN15 (北海道札幌市)	共用部設備更新	自 2021年4月 至 2021年9月	23	—	—
ジョイスコート (東京都大田区)	共用部設備更新	自 2021年4月 至 2021年9月	21	—	—
グランカーサ代官町 (愛知県名古屋市)	共用部設備更新	自 2021年4月 至 2021年9月	18	—	—

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第30期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次のとおりです。第30期中の資本的支出は、684,562千円であり、当期費用に区分された修繕費380,699千円と合わせ、1,065,261千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)
ダイム橋本 (神奈川県相模原市)	外壁改修等	自 2020年10月 至 2021年3月	152,688
willDo太閤通 (愛知県名古屋市)	外壁改修等	自 2020年10月 至 2021年3月	113,164
アルファタワー札幌南4条 (北海道札幌市)	外壁改修等	自 2020年10月 至 2021年3月	97,851
リーベスト西千葉 (千葉県千葉市)	共用部改修工事等	自 2020年10月 至 2021年3月	17,731
リエトコート丸の内 (愛知県名古屋市)	室内改装工事等	自 2020年10月 至 2021年3月	12,119
その他不動産等	室内改装工事等	自 2020年10月 至 2021年3月	291,006
合計			684,562