



グランカーサ新大阪SOUTH  
(2021年10月1日取得)



チャームプレミア鎌倉山  
(2021年10月1日取得)

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2021年9月期(第31期)決算説明会資料

銘柄コード：8986

2021年11月17日

# 公募増資の概要

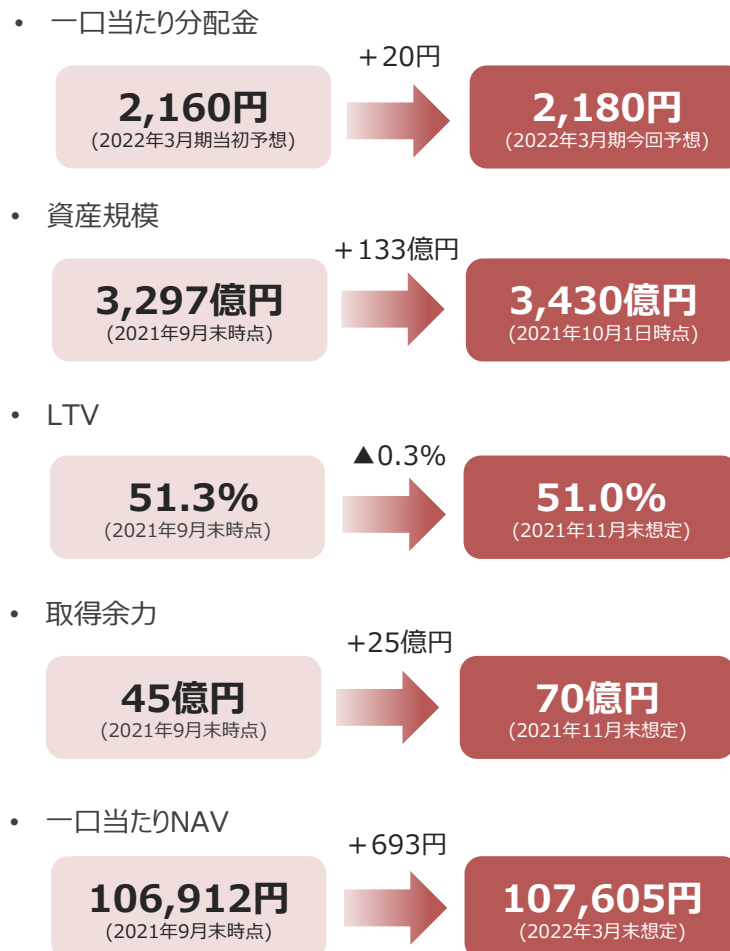
|| 2021年9月10日付で公募増資を決議、6物件133億円を取得し、投資主価値の向上を実現

## 1. 本増資の概要

発行形態	国内オフリング
発行口数	一般募集：70,476口 第三者割当：2,868口
発行済投資口数	本増資後：2,204,890口
発行価格	113,626円
発行価額	109,896円
発行価額の総額	一般募集：7,745,030,496円 第三者割当：315,181,728円
発行決議日	2021年9月10日
条件決定日	2021年9月15日
払込日（一般募集）	2021年10月1日
受渡日（一般募集）	2021年10月4日

- **バランスを踏まえた戦略的物件取得**  
三大都市圏に所在する築浅物件の取得により、三大都市圏比率の向上及び、ポートフォリオの築年数の若返りを実現
- **新規ヘルスケア施設オペレーターの参加**  
新規オペレーター3社の運営施設を追加、計20社が保有施設を運営オペレーター分散が進展、本投資法人初となるホスピスタイプの施設を取得
- **ソーシャルローンによる借入を実施**  
公募増資に合わせ、三井住友銀行よりソーシャルローンとして7.7億円を調達、ヘルスケア施設の取得資金に充当、社会的課題の解決に寄与

## 2. 本増資に伴う指標の変化



# 公募増資による取得資産の概要

## || 築浅物件の取得による築年数の若返り及び、三大都市圏比率の向上

	2021年3月(第30期)末	2021年9月期(第31期) 取得済資産	公募増資による 取得資産	公募増資による 取得資産取得後
資産規模	3,235億円	62億円	<b>133億円</b>	<b>3,430億円</b>
物件数	226物件	6物件	<b>6物件</b>	<b>238物件</b>
平均NOI利回り	5.3%	4.1%	<b>4.5%</b>	<b>5.3%</b>
償却後平均NOI利回り	3.9%	3.4%	<b>3.4%</b>	<b>3.8%</b>
平均築年数	13.6年	0.5年	<b>0.8年</b>	<b>13.4年</b>
三大都市圏比率 (東京23区比率)	86.5% (35.3%)	100% (100%)	<b>100%</b> <b>(10.6%)</b>	<b>87.3%</b> <b>(35.5%)</b>
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア施設)	70.5% : 29.5%	100% : 0%	<b>52.0% : 48.0%</b>	<b>70.3% : 29.7%</b>

賃貸住宅			ヘルスケア施設				
<p>2物件 取得価格合計 69億円</p>			<p>4物件 取得価格合計 63億円</p>				
	 <p>グランカーサ新大阪SOUTH</p>	 <p>セレニテ日本橋プラザ</p>		 <p>チャームプレミア鎌倉山</p>	 <p>アズハイム綱島</p>	 <p>ライブラリ新栄又</p>	 <p>医心館 上大岡</p>
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	所在地	神奈川県鎌倉市	神奈川県横浜市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
取得日	2021年10月1日	2021年10月1日	取得日	2021年10月1日	2021年10月1日	2021年10月1日	2021年10月1日
取得価格	4,310百万円	2,606百万円	取得価格	2,550百万円	1,500百万円	1,405百万円	933百万円
鑑定評価額	4,500百万円	2,750百万円	鑑定評価額	2,630百万円	1,610百万円	1,470百万円	1,000百万円
建築時期	2021年2月	2021年1月	建築時期	2020年7月	2021年1月	2020年8月	2020年8月
賃貸可能戸数	129戸	140戸	居室数	57室	80室	65室	49室
稼働率	97.8%	97.2%	稼働率(長期固定契約)	100%	100%	100%	100%
鑑定NOI利回り	4.4%	4.3%	鑑定NOI利回り	4.6%	4.6%	4.5%	4.7%
※ 稼働率は2021年10月末時点の数値を記載			オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	株式会社アズパートナーズ	株式会社リビングプラットフォーム	株式会社アンビス

※ 本ページに関する注記は68ページに記載しています。

# 2021年9月期（第31期） ハイライト

## ■ 入替時賃料の増額継続（賃貸住宅）（12ページご参照）

テナント入替時の月額賃料は増賃を継続

第29期：+1,825千円 (+1.7%)	第30期：+1,970千円 (+1.6%)	第31期：+2,029千円 (+1.5%)
--------------------------	--------------------------	--------------------------

## ■ 分配金成長の実現（10ページご参照）

2021年9月期（第31期）実績  
**2,160円**

1口当たり当期純利益：2,079円※  
1口当たり内部留保取崩：80円

2022年3月期予想：**2,180円**  
(当初予想比+20円)

2022年9月期予想：**2,180円**

※ 期末発行済投資口数 2,131,546口で除して算出しています。

## ■ 東京23区内の賃貸住宅7物件を取得及び取得決定（23ページご参照）

FC<sup>※</sup>による取得公表済みの物件を含め、東京23区内に所在する**新築6物件 総額62億円**を取得  
(第30期)

東京都台東区に所在する賃貸住宅「**(仮称)蔵前PJ（15億円）**」のFCによる取得を決定  
(2023年3月取得予定)

※ FCとは、フォワードコミットメントのことをいいます。

# 目次

## *Section 1*

---

2021年9月期(第31期)決算及び 2022年3月期(第32期)、2022年9月期(第33期)業績予想	P 5
---------------------------------------------------------	-----

## *Section 2*

---

賃貸住宅の運用状況	P11
-----------	-----

## *Section 3*

---

ヘルスケア施設の運用状況	P17
--------------	-----

## *Section 4*

---

外部成長の概要	P22
---------	-----

## *Section 5*

---

財務戦略及び財務状況	P26
------------	-----

## *Section 6*

---

今後の戦略	P31
-------	-----

## *Section 7*

---

ESGの取り組み	P34
----------	-----

資料編	P39
-----	-----

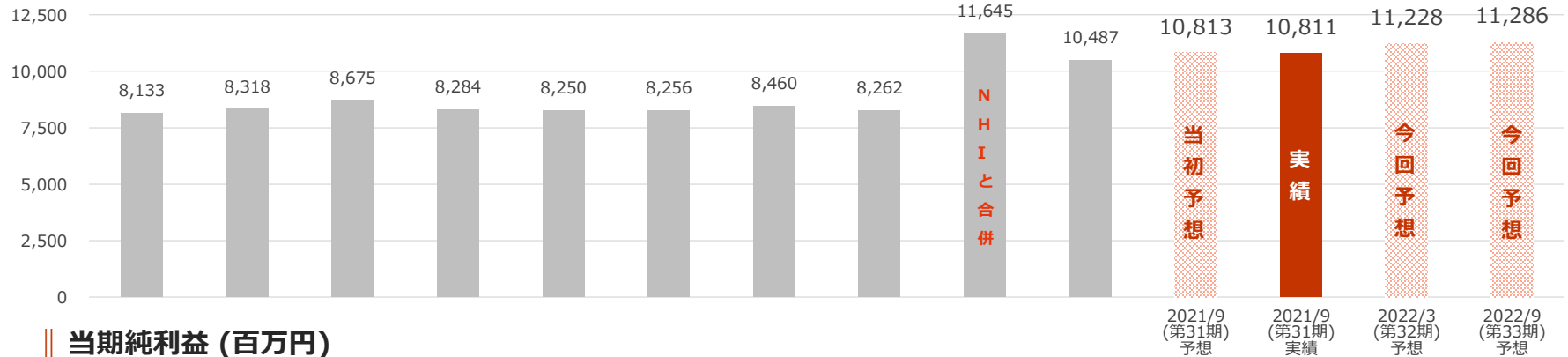
# *Section 1*

---

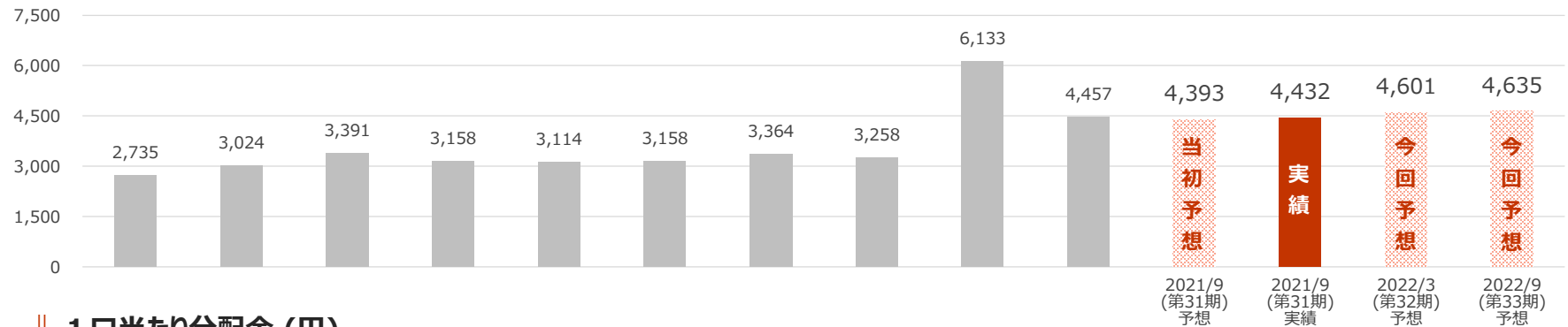
**2021年9月期(第31期)決算及び  
2022年3月期(第32期)、2022年9月期(第33期)業績予想**

# 主要計数推移

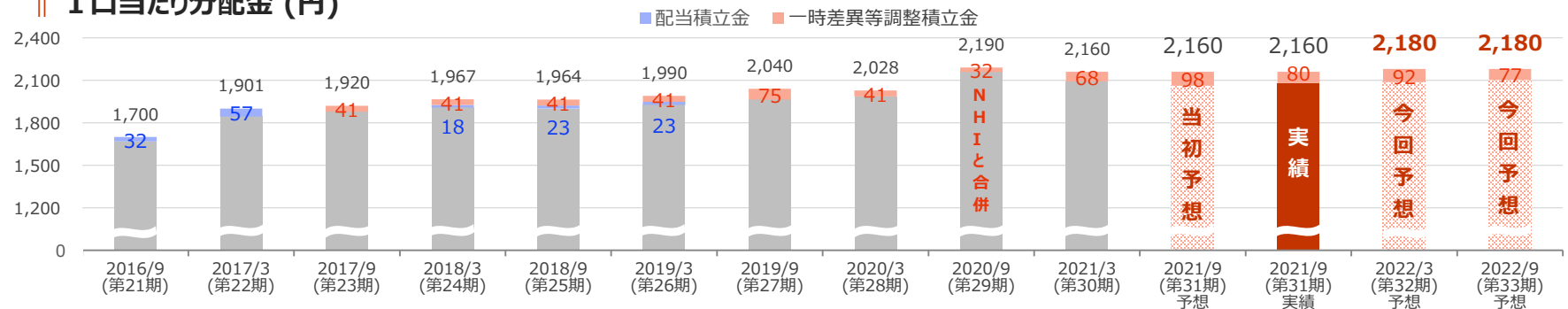
## || 営業収益 (百万円)



## || 当期純利益 (百万円)



## || 1口当たり分配金 (円)

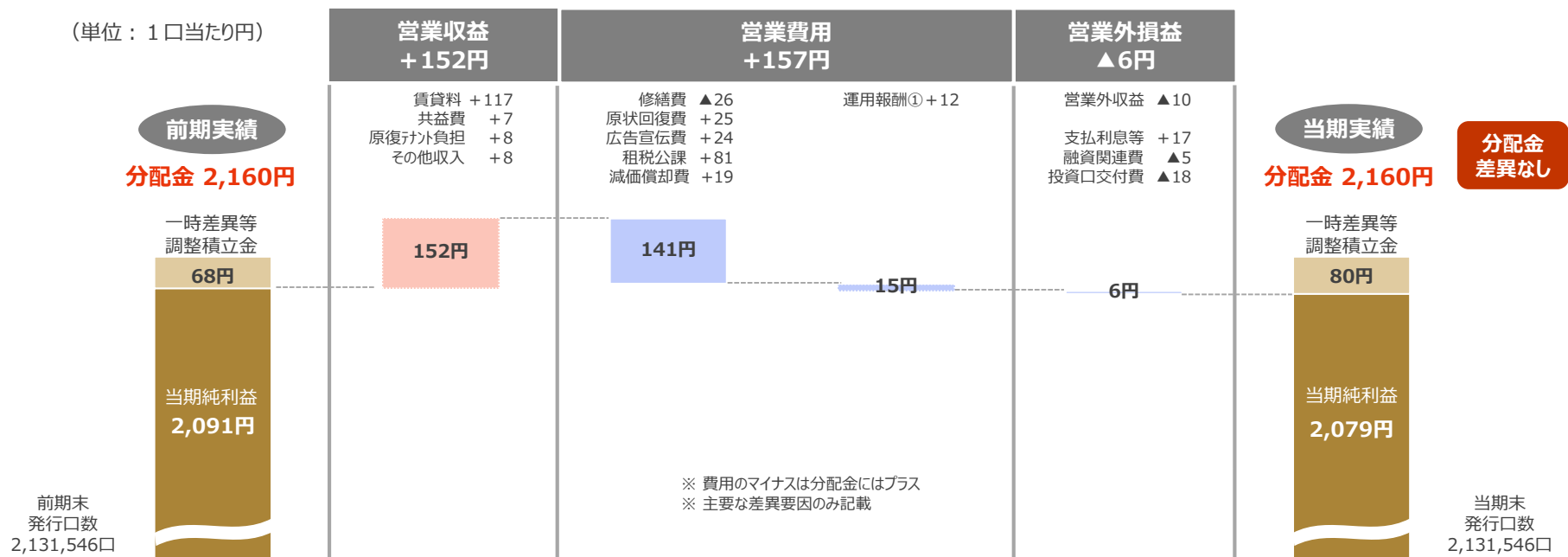


# 前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2021/3)	② 当期実績 (2021/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	10,487	10,811	+324	物件取得による増加 (30期8物件、31期6物件)
営業費用	5,386	5,721	+335	合併等一連の取引時に取得した29物件の固都税相当額による増加等
営業外収益	40	18	▲21	雑収入の減少
営業外費用	683	676	▲7	投資口交付費の減少
当期純利益	4,457	4,432	▲24	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	146 -	171 -	+24 -	
分配金総額	4,604	4,604	-	

(単位：1口当たり円)



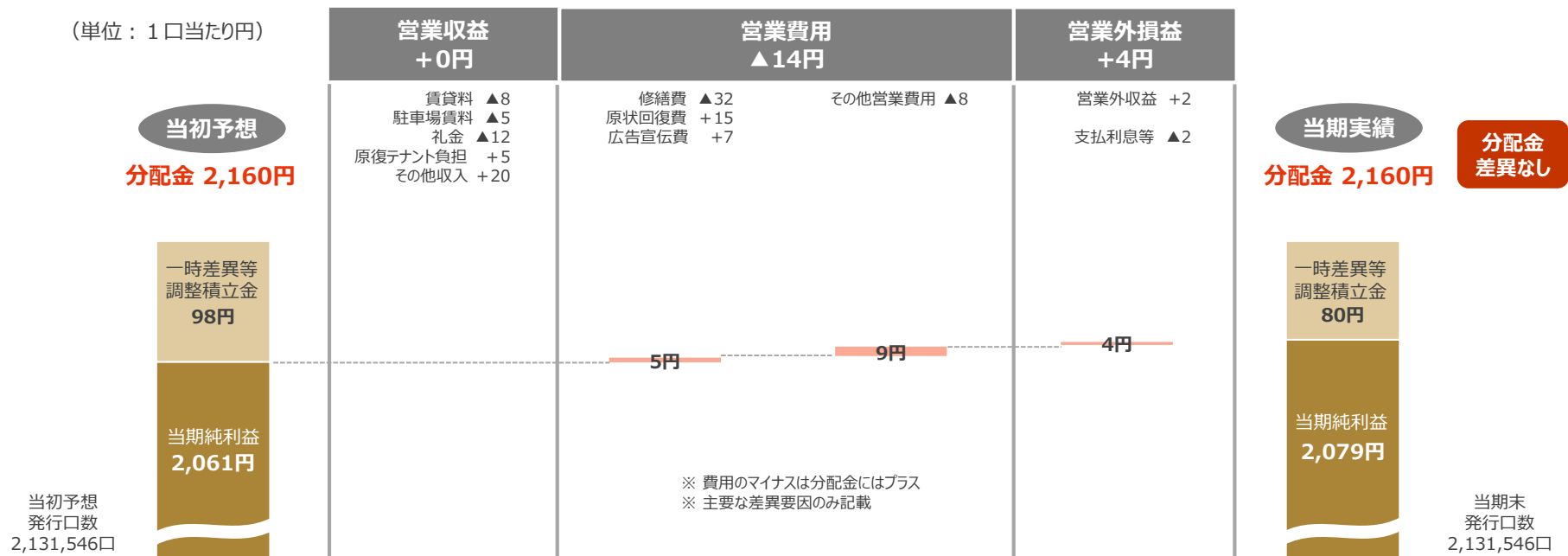


# 当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2021/5/19)	② 当期実績 (2021/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	10,813	10,811	▲1	賃貸関連収入減少、その他収入による増加
営業費用	5,752	5,721	▲31	予備費コントロールによる修繕費減少、原状回復、広告宣伝費による増加
営業外収益	13	18	+4	
営業外費用	680	676	▲4	
当期純利益	4,393	4,432	+39	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	210 -	171 -	▲39 -	
分配金総額	4,604	4,604	-	

(単位：1口当たり円)



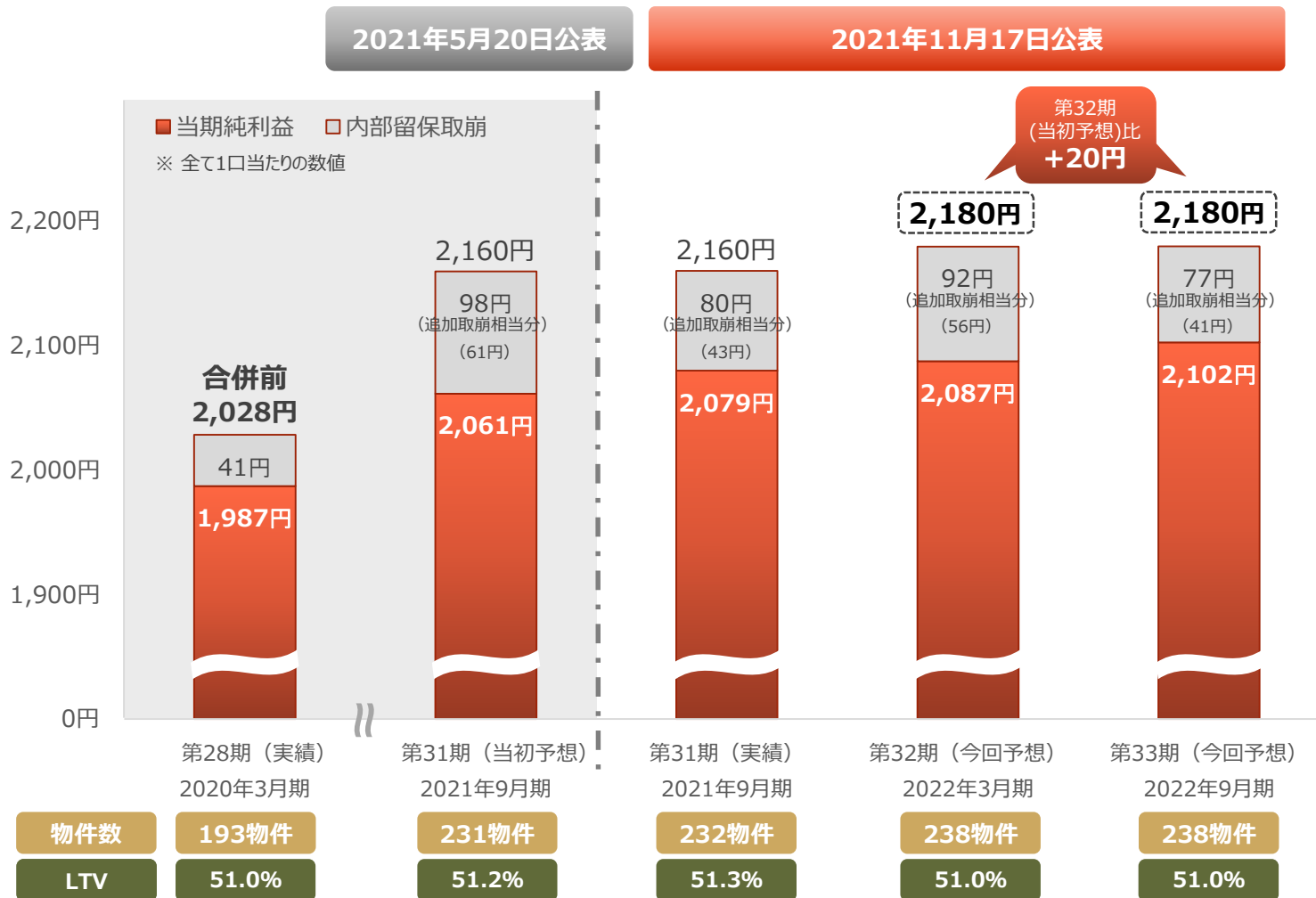
# 2022年3月期(第32期)・2022年9月期(第33期)の予想

	①	②	②-①	主な差異要因	③	③-②	主な差異要因	単位：百万円
	当期実績	第32期予想	差異		第33期予想	差異		
<b>営業収益</b>	10,811	11,228	+416	賃料・共益費 +452 礼金 +22 その他収入 ▲47	11,286	+57	賃料・共益費 +27 駐車場賃料 +6 原復テナント負担 +11	
平均稼働率	97.1%	97.4%			97.5%			
平均賃料坪単価※	8,744円	8,825円			8,845円			
<b>営業利益</b>	5,090	5,330	+239	<b>(賃貸事業費用の増加123の主な内訳)</b> 修繕費 +79 原状回復費 ▲48 PM費 +13 広告宣伝費 ▲33 減価償却費 +91  <b>(他営業費用の増加53の主な内訳)</b> 運用報酬①、② +19 その他販管費 +5 租税公課 +12	5,327	▲3	<b>(賃貸事業費用の増加49の主な内訳)</b> 修繕費 ▲40 原状回復費 +30 その他経費 +15 租税公課 +32 減価償却費 +12  <b>(他営業費用の増加11の主な内訳)</b> 運用報酬①、② +19 弁護士報酬 ▲2 証券代行手数料 ▲2	
<b>経常利益</b>	4,433	4,602	+169	その他営業外収益 ▲8 支払利息、投資法人債利息 +22 投資口交付費 +32	4,635	+33	その他営業外収益 +8 支払利息、投資法人債利息 +5 投資口交付費 ▲32	
<b>当期純利益</b>	4,432	4,601	+169	1口当たり 第31期：2,079円 当期純利益 第32期：2,087円	4,635	+33	1口当たり 第33期：2,102円 当期純利益	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金取崩額	171 -	204 -	- -	1口当たり2,180円を維持するよう一時差異等調整積立金等、内部留保の追加取崩しを予定	171 -	▲33 -	1口当たり2,180円を維持するよう一時差異等調整積立金等、内部留保の追加取崩しを予定	
<b>分配金総額</b>	4,604	4,806	+202	-	4,806	-	-	
<b>1口当たり分配金</b>	2,160円	2,180円	+20	分配方針により2,180円以上を維持	2,180円	-	分配方針により2,180円以上を維持	

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

# 分配金成長 ～外部成長を柱に実力値の底上げ～

日本ヘルスケア投資法人との合併以降、継続的な外部成長、内部留保の機動的な取崩しにより、分配金維持及び成長を実現



※ 本ページに関する注記は68ページに記載しています。

# *Section 2*

---

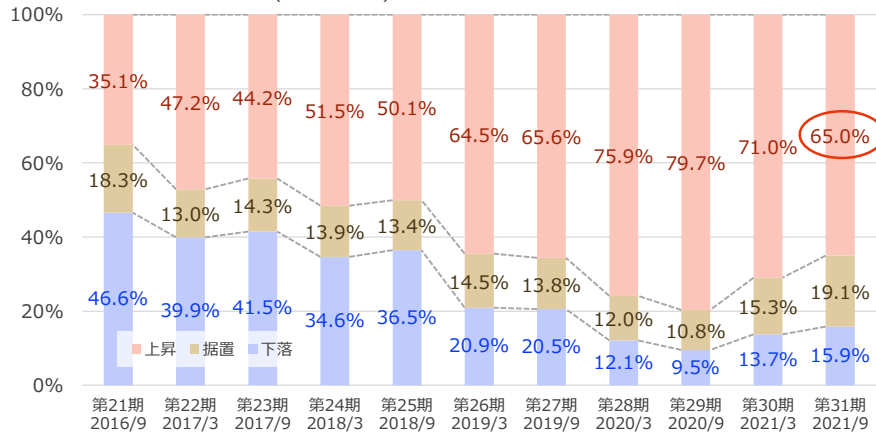
## 賃貸住宅の運用状況

# 【賃貸住宅】賃料動向

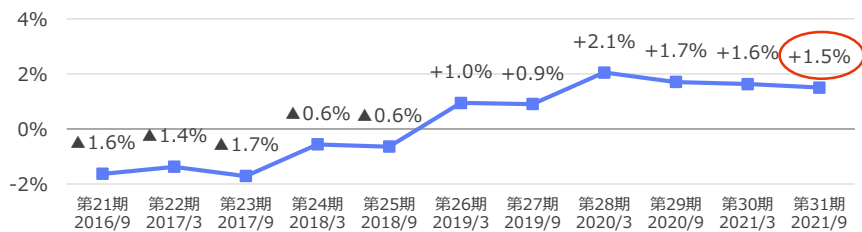
## 入替え時の賃料動向

### 賃料変動件数割合

上昇比率の地域別トップ3(同件数ベース)：九州85.9%、関東80.0%、東京23区69.5%



### 賃料増減率 (共益費含む)



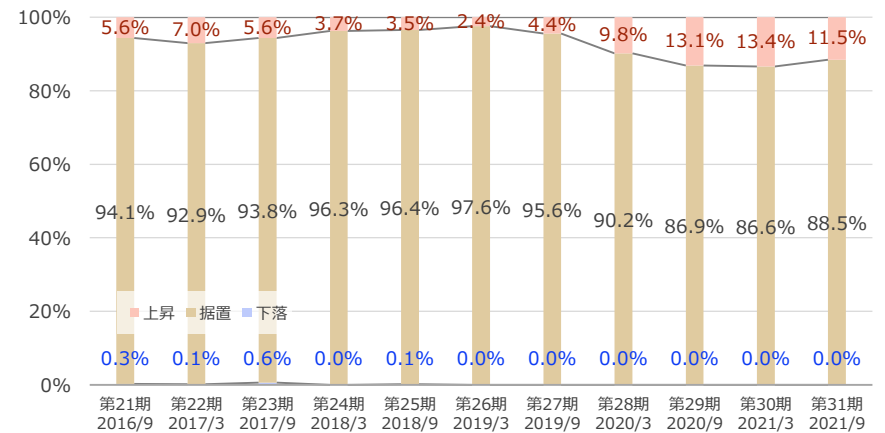
### 賃料の増減実績 (共益費含む)

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	812	65.0%	88,604,200	91,636,000	3,031,800	3.4%
据置	239	19.1%	26,445,000	26,445,000	-	-
下落	198	15.9%	19,729,848	18,727,600	▲1,002,248	▲5.1%
合計	1,249	100.0%	134,779,048	136,808,600	※ 2,029,552	1.5%

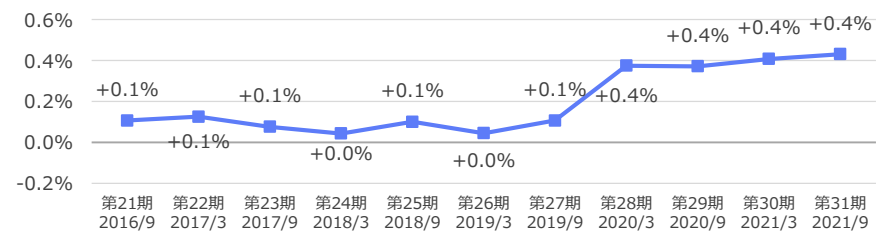
※ 当期新規契約合計1,372件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第29期)の実績 1,825,272円

## 更新時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



### 賃料増減率 (共益費含む)

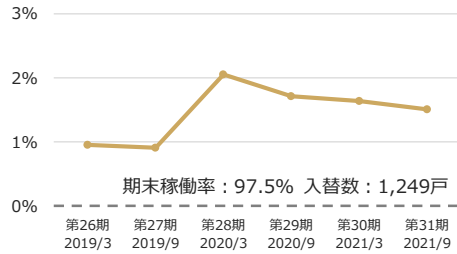


### 賃料の増減実績 (共益費含む)

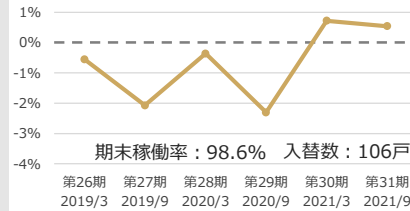
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	260	11.5%	31,606,000	32,605,000	999,000	3.2%
据置	1,999	88.5%	200,144,124	200,144,124	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,259	100.0%	231,750,124	232,749,124	999,000	0.4%

# 【賃貸住宅】賃料動向（入替時・エリア別）

## ポートフォリオ全体 入替：+1.5%

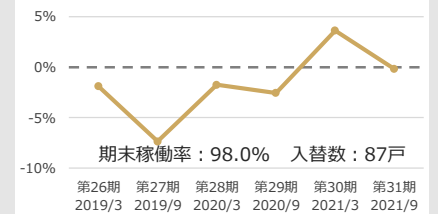


## 札幌、千歳エリア 入替時：+0.5%

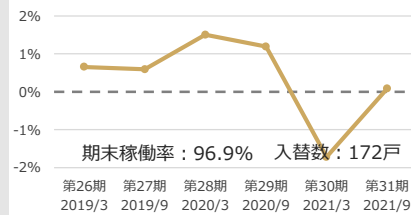


賃料増減率

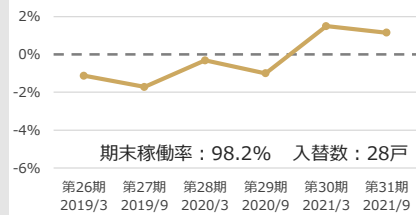
## 仙台エリア 入替時：▲0.2%



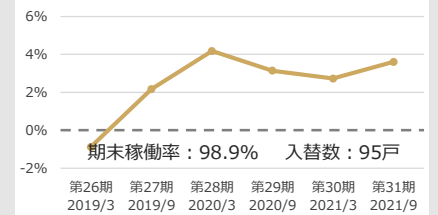
## 愛知エリア 入替時：+0.1%



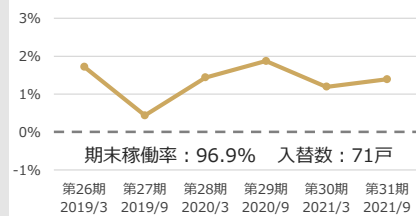
## 岡山エリア 入替時：+1.1%



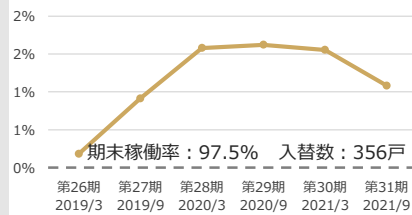
## 関東エリア(23区除く) 入替時：+3.6%



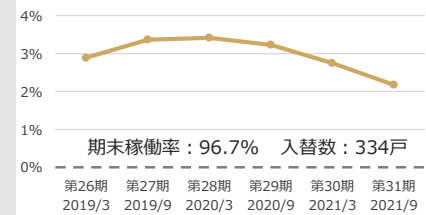
## 福岡エリア 入替時：+1.4%



## 近畿エリア 入替時：+1.1%

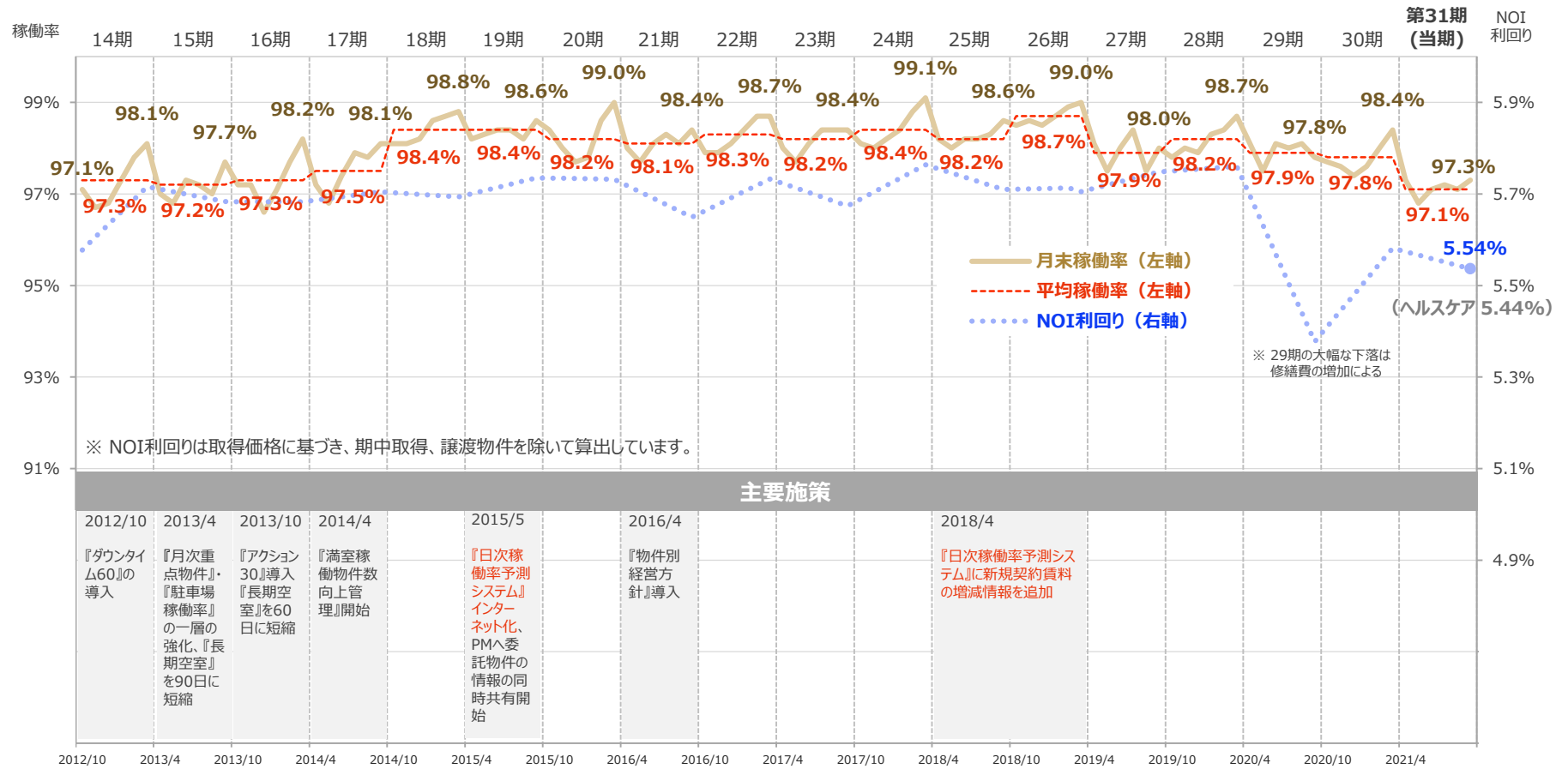


## 東京23区 入替時：+2.2%

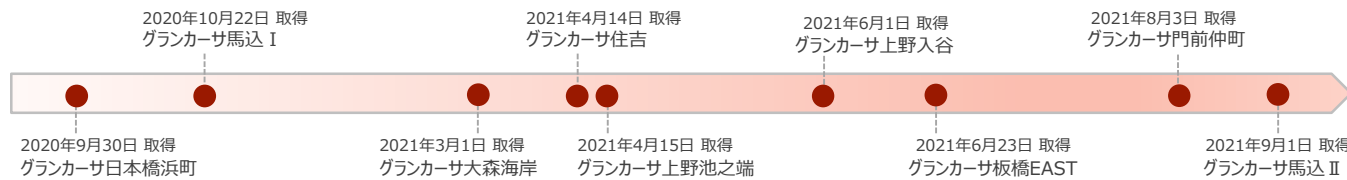


※ 期末稼働率は期中取得物件を除いて算出しています

# 【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移



## || 竣工から1年以内に取得した新規取得物件についても優れたリーシング能力により高稼働を実現



リーシング進捗率  
(新規取得物件全体)

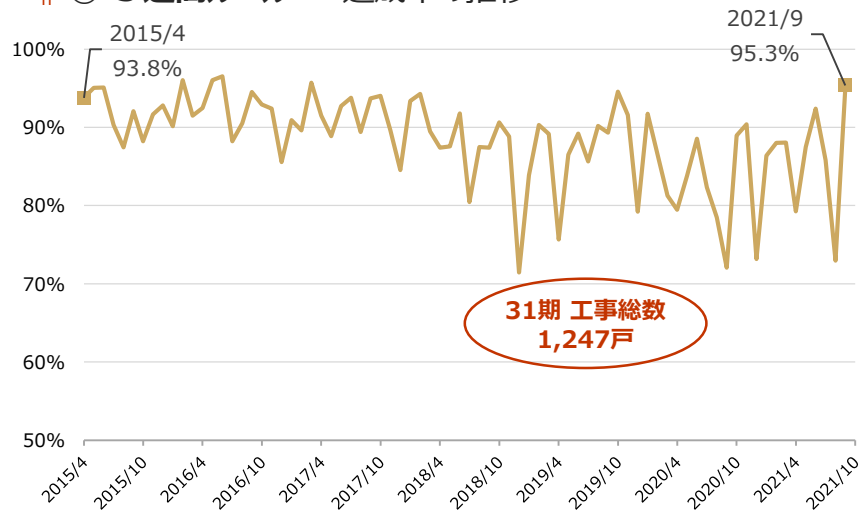
100.4%

2021年11月15日時点

※ 進捗率については取得日より6か月後の巡航稼働 (95%) を想定して算出しています。

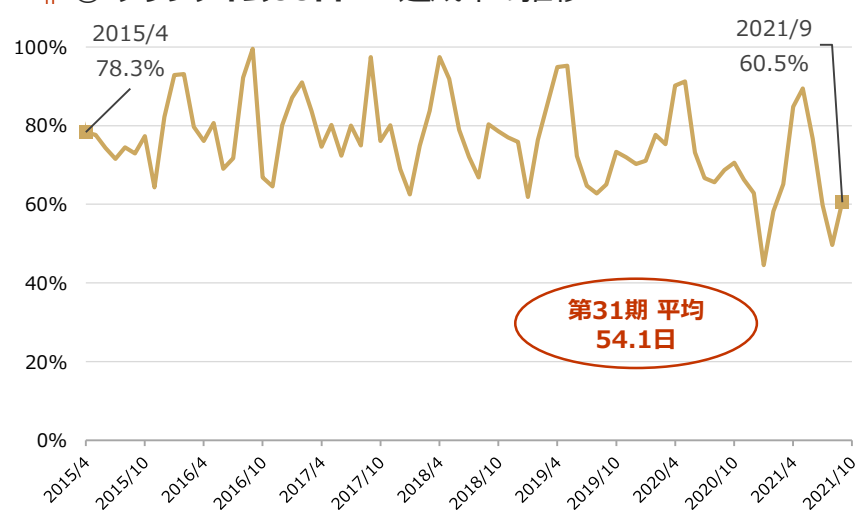
# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

## ① 3週間ルール ※ 達成率の推移



※ 再商品化工事期間 3週間以内

## ② ダウンタイム60日 ※ 達成率の推移



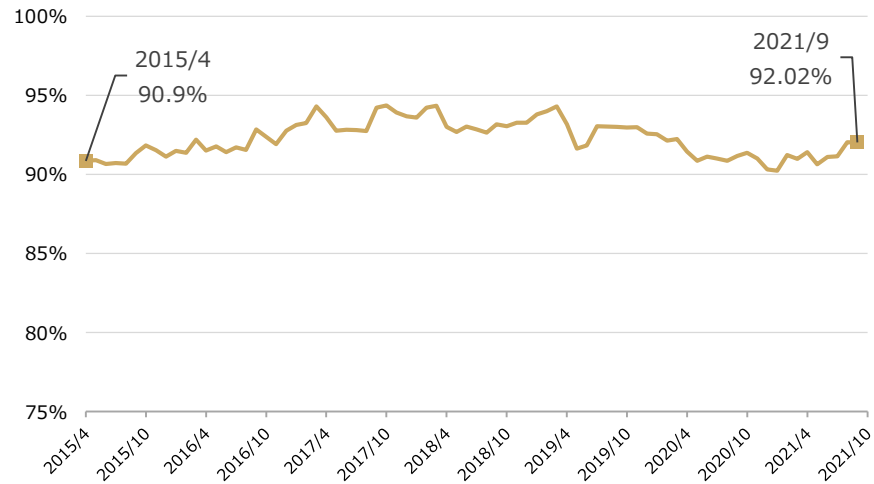
※ 空室期間60日以内

## ③ 長期空室 ※ 戸数の推移



※ 60日超

## ④ 駐車場稼働率の推移





# 【賃貸住宅】 物件競争力維持・向上施策

## || 住戸リノベーション

- 計 8 室 総額18百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率 **+10.8%**

カテゴリー	件数	月額賃料		
		工事前	工事後	増加額
上昇	6	674千円	747千円	+73千円
据置	0			
下落	1			

### <住戸リノベーション事例>

リーベスト西千葉（千葉県千葉市） 1999年竣工（築22年）



和室を洋室化



フロアタイル貼替

Before

After

## || 大規模修繕工事

- 総額17百万円で改修を実施

物件名	ボヌール常盤
竣工年月	1988年2月（築33年）
タイプ	ファミリー
戸数	34戸

### <改修内容>

- エレベーター改修
- 宅配ボックス設置
- エントランス改修 等



エレベーター改修



宅配ボックス設置



エントランス改修

Before

After

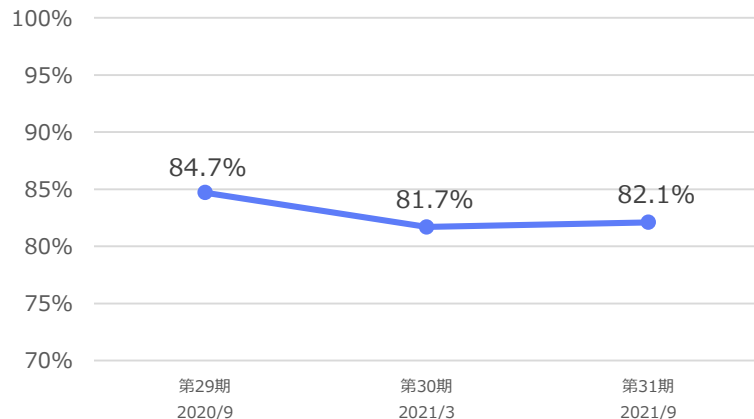
# *Section 3*

---

## ヘルスケア施設の運用状況

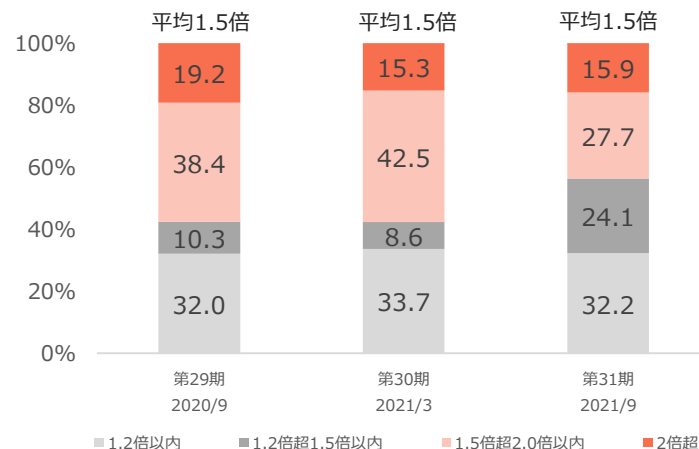
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況（2021年9月末日時点）

## || 入居率



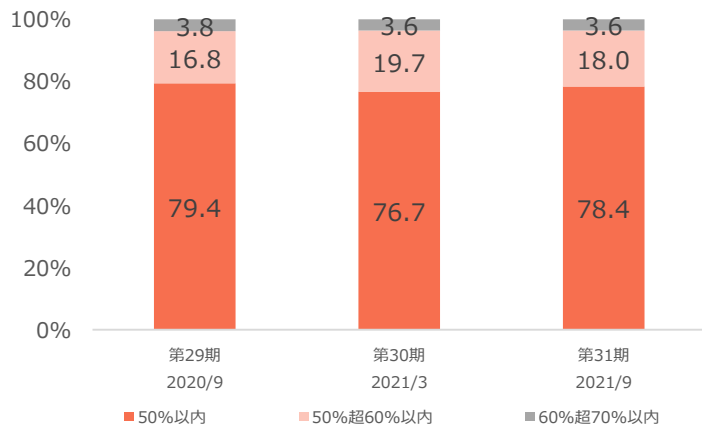
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

## || 賃料負担力



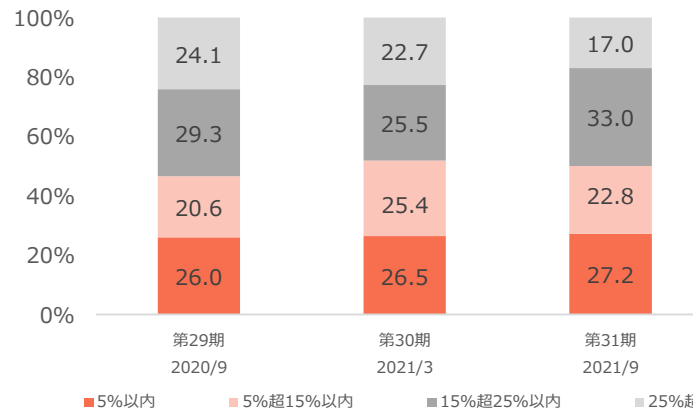
「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益+減価償却費+賃料

## || 介護報酬割合



「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬（入居者負担を含む）の割合を記載しております。

## || 入居一時金償却収入割合

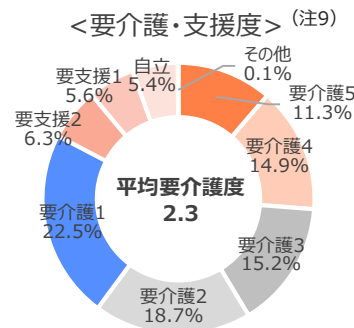
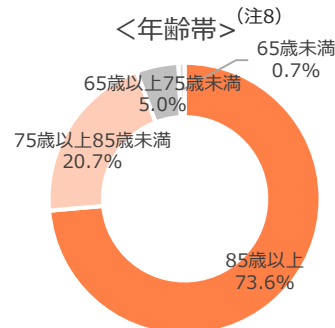
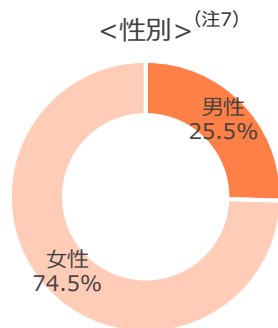


「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

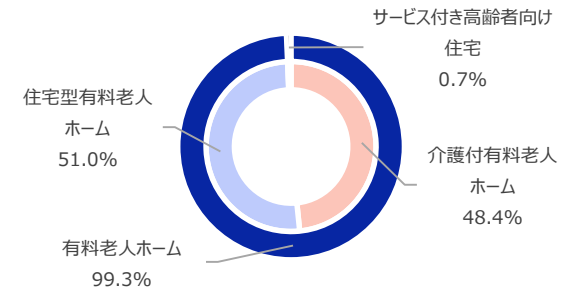
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ① (2021年9月末時点)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
1	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア ・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	96.0%	2038年8月28日	16.9年	原則不可	-
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	92.5%	2034年3月28日	12.5年	原則不可	-
3	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	87.8%	2034年3月28日	12.5年	3年毎	2023年3月29日
4	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	89.2%	2034年3月27日	12.5年	2年毎	2022年3月28日
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	83.6%	2034年9月11日	12.9年	原則不可	-
6	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	89.6%	2039年7月14日	17.8年	2年毎	2022年11月5日
7	ラ・ナンカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	94.0%	2028年3月31日	6.5年	5年毎	2023年4月1日
8	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	860	51	98.0%	2044年3月31日	22.5年	原則不可	-
9	みんなの家・大宮つじヶ丘公園	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	775	33	93.9%	2037年2月28日	15.4年	原則不可	-
10	そんぼの家 西田駅前	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	92.8%	2027年3月31日	5.5年	5年毎	2022年4月1日
11	イリーゼ泊江・別邸	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	96.6%	2047年1月31日	25.3年	10年毎	2027年2月1日
12	AIP勝どき駅前ビル	介護付有料老人ホーム	ニチケアパレス	東京都中央区	8,150	90	93.0%	2037年4月30日	15.6年	原則不可	-
13	プレザンラン南雪谷	介護付有料老人ホーム	ケア21	東京都大田区	3,380	61	91.8%	2039年1月31日	17.3年	3年毎	2029年2月1日
14	あいらの杜 東大船	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	80.6%	2049年6月30日	27.7年	原則不可	-
15	あいらの杜 石神井公園	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	61.2%	2050年5月31日	28.7年	原則不可	-
16	あいらの杜 江戸川篠崎	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	54.7%	2050年1月31日	28.3年	原則不可	-
17	シニアフォレスト横浜都筑	介護付有料老人ホーム	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	85.7%	2049年11月30日	28.2年	原則不可	-
18	そんぼの家 豊中南曽根	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府豊中市	825	48	100.0%	2024年1月31日	2.3年	3年毎	-
19	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	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	70.0%	2044年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日
20	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	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	141	72.1%	2043年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日

## 入居者の属性



## 施設の分散 (注10)



※ 本ページに関する注記は68ページに記載しています。

# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ② (2021年9月末時点)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
21	グッドタイムリビング 横浜都筑	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	117	61.3%	2041年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
22	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	93.6%	2042年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
23	グッドタイムリビング なかもず	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	97.1%	2043年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日
24	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	84.8%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
25	グッドタイムリビング 亀戸	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	83	79.4%	2040年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
26	グッドタイムリビング 御影	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	79.6%	2043年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日
27	グッドタイムリビング 尼崎新都心	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	83.3%	2042年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
28	グッドタイムリビング 南千里	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	88.7%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
29	グッドタイムリビング 神戸垂水	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	81.1%	2044年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日
30	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	107	51.9%	2040年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
31	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	92.7%	2041年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
32	グッドタイムリビング 池田緑丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	81.2%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
33	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	80.2%	2044年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日
34	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	81.9%	2042年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
35	グッドタイムリビング 流山荻番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	77.7%	2040年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
36	グッドタイムリビング 流山式番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	81.1%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
37	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	72.0%	2041年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
38	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	90.0%	2040年1月30日	18.3年	3年毎	2030年1月31日
39	サニーライフ日吉	住宅型有料老人ホーム	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	70.7%	2040年4月30日	18.6年	3年毎	2023年1月25日
40	サニーライフ調布	介護付有料老人ホーム	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	74.7%	2045年2月28日	23.4年	3年毎	2023年1月25日
41	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	82.5%	2034年3月28日	12.5年	5年毎	2024年3月28日
42	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	96.9%	2034年3月27日	12.5年	2年毎	2022年3月28日
43	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	91.9%	2034年3月27日	12.5年	2年毎	2022年3月28日
44	ニチイケアセンター-福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	337	52	96.1%	2034年3月31日	12.5年	原則不可	-
45	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	82.0%	2034年11月30日	13.2年	2年毎	2022年11月5日
46	さわやか大島番館	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	349	50	86.0%	2034年11月30日	13.2年	2年毎	2022年11月5日
47	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	306	33	79.4%	2034年11月30日	13.2年	2年毎	2022年11月5日
48	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	81.0%	2035年11月30日	14.2年	原則不可	-
49	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	87.2%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
50	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	661	45	91.6%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
51	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	642	43	77.2%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
52	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	88.8%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
53	アルファリビング高松紺屋町	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	46	100.0%	2038年7月11日	16.8年	3年毎	2024年4月1日
合計 17オペレーター 53物件 (注6)					95,581	4,279	82.1%		18.9年		

# 【ヘルスケア施設】新規オペレーターの紹介

2022年3月期に新たに4社が参加（予定を含む）、うち2社はDLIとしては新たな施設タイプであるホスピス施設を運営

**株式会社アズパートナーズ** 新規取得により追加

暮らしを、共に。  
**as partners** &&  
 株式会社アズパートナーズ

住所 東京都千代田区神田駿河台二丁目2番地御茶ノ水杏雲ビル11階

従業員数 1,566名（2021年4月1日現在）

運営施設数 22施設（2021年8月1日現在）

創立 2004年11月

備考 -

- 「アズハイム」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービス・ショートステイを運営
- また不動産事業も手掛けており、首都圏のマンションやオフィスビル、戸建住宅の開発に対する事業提案や企画、販売支援といったコンサルティング等を実施

**株式会社アンビス** 新規取得により追加

**Amvis**

住所 東京都中央区八重洲二丁目7番2号  
八重洲三井ビルディング4階

従業員数 1,710名（2021年6月30日時点）

運営施設数 41施設（2021年8月1日時点）

創立 2013年9月

備考 -

- 「医心館」の名称で、医療依存度の高い利用者向けの**ホスピス**を運営
- 株式会社アンビスホールディングスは100%親会社。東証JASDAQ（スタンダード）上場

**株式会社リビングプラットフォーム** 新規取得により追加

**LIVING PLATFORM**

住所 北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地

従業員数 1,872名（2021年3月31日現在）

運営施設数 52施設（2021年8月1日現在）

創立 2011年6月

備考 東証マザーズ上場

- 介護、保育、障がい者支援を中核として、給食サービス、不動産、人材サービスを展開
- それぞれの事業が相乗効果を創出し、地域社会のインフラを創造していくことを目的として事業を実施

**株式会社夢眠ホーム** 転貸により追加予定

**夢眠ホーム**  
MUMIN HOME

住所 岐阜県可児市塩河960番地の1

従業員数 358名（2021年10月30日時点）

運営施設数 13施設（2021年10月30日時点）

創立 2017年12月

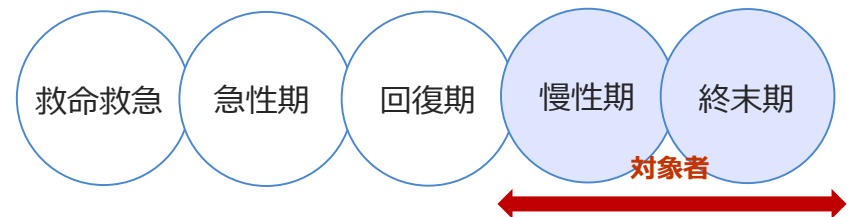
備考 -

- 全国に医療依存度の高い利用者向けの**ホスピス**を展開
- グループ会社のクリニックとの連携を重視した施設運営を実施

## ホスピス施設について

- 株式会社アンビスが運営するホスピスタイプの「医心館 上大岡」を2021年10月1日付で取得、また、「みんなの家大宮つつが丘公園」を運営するALSOK介護株式会社から、株式会社夢眠ホームが2022年3月1日より転貸を受け、新たにホスピスタイプの「夢眠おおみやきた」として運営開始予定
- ホスピスタイプの施設は、今後高齢化の進展に伴うガン患者の増加などにより、更なる施設の拡充が必要

<患者の病期とホスピス施設の対象者>



ガンや難病による慢性期や終末期の患者を対象としており、通常の介護報酬に加え、医療報酬が入ることから、オペレーターの収入が安定しており、賃料負担力が高いことが特徴

# *Section 4*

---

## 外部成長の概要

# 合併後取得物件

2020年4月合併等後、地域/アセットタイプのバランスに配慮しつつ、計21物件/400億円超の物件を取得

合併等実施後取得価格合計：402億円

賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 63% : 37%  
(今回増資後の賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 70% : 30%)

三大都市圏 = 100%  
(東京23区 = 26%)

物件数  
賃貸住宅 14件 ヘルスケア施設 7件

平均鑑定NOI利回り 4.5%

平均築年数 3.3年

## 賃貸住宅（東京23区）

29期取得

30期取得

31期取得



物件名	グランカーサ 日本橋浜町	グランカーサ 馬込 I	グランカーサ 大森海岸	グランカーサ 住吉	グランカーサ 上野池之端	グランカーサ 上野入谷	グランカーサ 板橋EAST	グランカーサ 門前仲町	グランカーサ 馬込 II
所在地	東京都 中央区	東京都 大田区	東京都 品川区	東京都 江東区	東京都 台東区	東京都 台東区	東京都 北区	東京都 江東区	東京都 大田区
取得価格 (百万円)	930	602	1,119	1,140	1,420	1,225	955	780	700

## 賃貸住宅（三大都市圏（東京23区以外））

30期取得

32期取得



物件名	グランカーサ 難波元町	グランカーサ 藤沢	グランカーサ 緑地公園	グランカーサ 新大阪SOUTH	セレニテ 日本橋プリエ
所在地	大阪府 大阪市	神奈川県 藤沢市	大阪府 豊中市	大阪府 大阪市	大阪府 大阪市
取得価格 (百万円)	5,820	1,000	2,600	4,310	2,606

## ヘルスケア施設（東京23区含む三大都市圏）

30期取得

32期取得



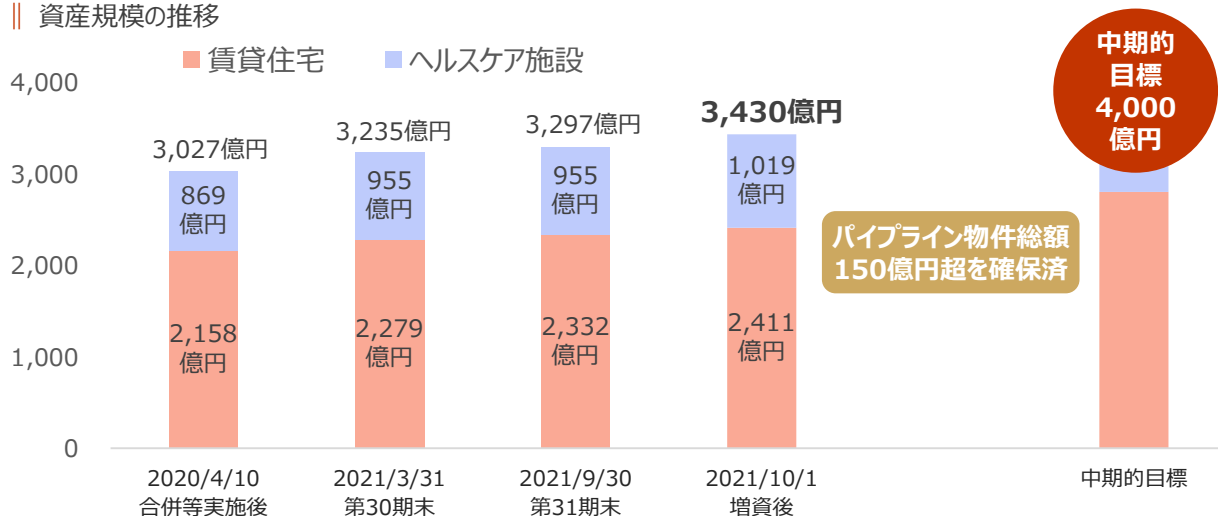
物件名	グッドタイムリビング 大阪ベイ	サニーライフ 日吉	サニーライフ 調布	チャームプレミア 鎌倉山	アズハイム 綱島	ライブラリ 新柴又	医心館 上大岡
所在地	大阪府 大阪市	神奈川県 川崎市	東京都 調布市	神奈川県 鎌倉市	神奈川県 横浜市	東京都 江戸川区	神奈川県 横浜市
取得価格 (百万円)	4,700	2,060	1,920	2,550	1,500	1,405	933



# 外部成長の推移

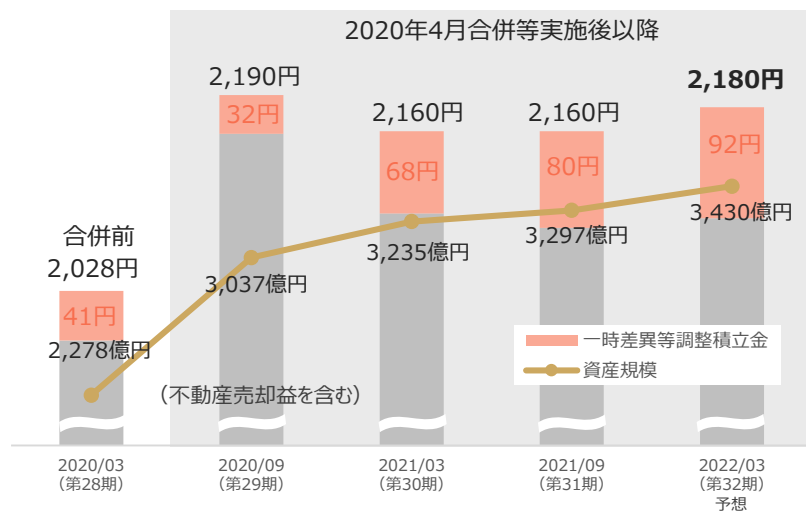
外部成長をドライバーとして、1口当たり分配金、1口当たりNAVの成長を実現

資産規模の推移

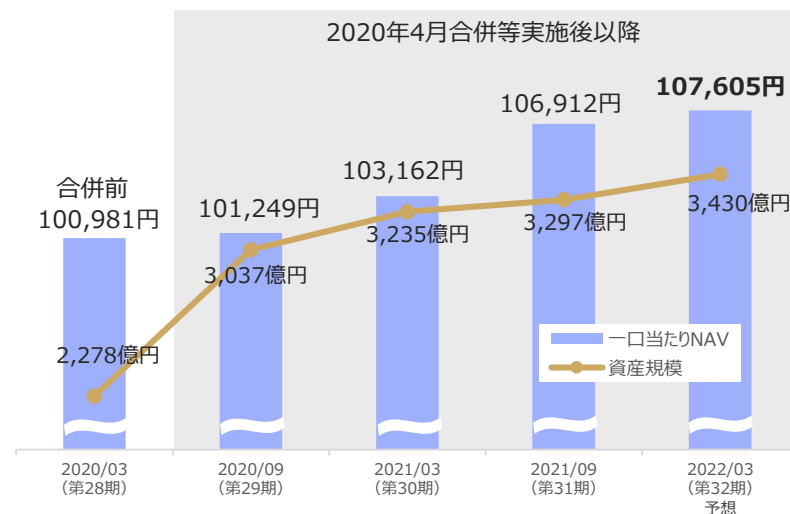


人口、世帯数など、今後も需要が見込まれる地域でポートフォリオを構築

1口当たり分配金推移



1口当たりNAV推移



# パイプライン

運用会社のソーシング能力とスポンサーサポートを活用したパイプラインの積上げ

取得決定済資産 1物件 15億円  
 スポンサーパイプライン 8物件 150億円超（全て新築）

5投資法人で総資産残高1兆●億円の運用を受託

**大和リアル・エステート・アセット・マネジメント**

Daiwa Real Estate Asset Management

- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なソーシングルートを確認

スポンサー・サポート

**大和証券グループ本社**

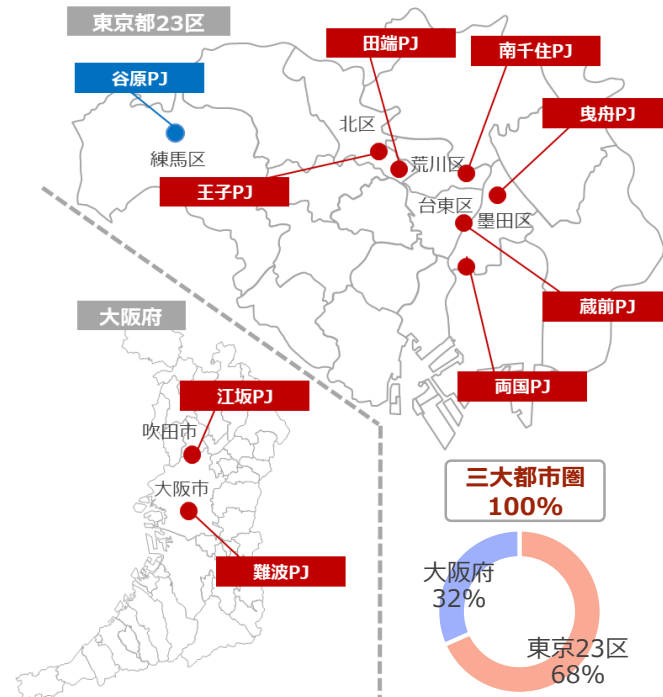
Daiwa Securities Group Inc.

- 信用力の補完
- 本資産運用会社の人材確保

**大和証券リアルティ**

Daiwa Securities Realty

- ブリッジ機能の提供



● 取得決定済資産

(仮称) 蔵前PJ	
賃貸住宅	
FCIによる取得	
所在地	東京都台東区
建築時期	2023年1月竣工予定
取得予定日	2023年3月31日

● 今後のパイプライン

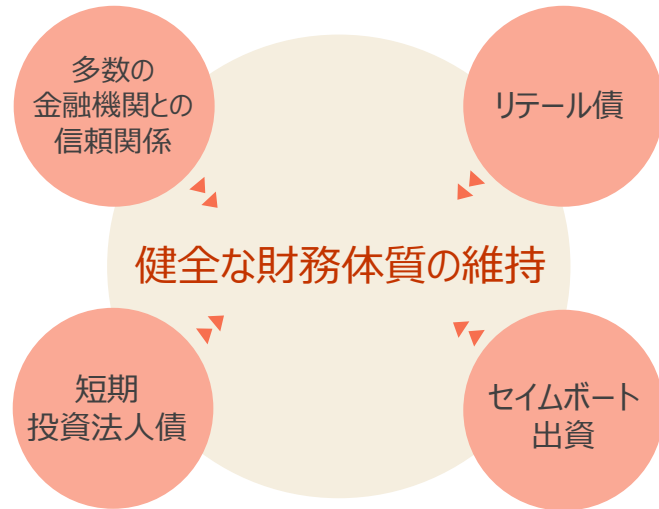
(仮称) 難波PJ	(仮称) 南千住PJ	新規 (仮称) 王子PJ	(仮称) 曳舟PJ	新規 (仮称) 両国PJ	(仮称) 谷原PJ
賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	ヘルスケア施設
所在地	大阪府大阪市	所在地	東京都荒川区	所在地	東京都台東区
建築時期	2021年10月竣工	建築時期	2021年12月竣工予定	所在地	東京都墨田区
		所在地	東京都北区	建築時期	2021年2月竣工
		建築時期	2021年9月竣工	新規 (仮称) 江坂PJ	(仮称) 田端PJ
				賃貸住宅	賃貸住宅
		所在地	大阪府吹田市	所在地	東京都北区
		建築時期	2023年2月竣工予定	建築時期	2021年8月竣工
				所在地	東京都練馬区
				建築時期	2022年2月竣工予定

# *Section 5*

---

## 財務戦略及び財務状況

# 財務戦略及び財務状況



**SDGs**

第30期 **ソーシャルファイナンスフレームワークの策定**  
(JCRより最上位評価Social(F)を取得)

第31期 **ソーシャルローンによる借入**  
(三井住友銀行より7.7億円を調達)

**リファイナンス実績**

借入額合計：102億円

平均借入期間<sup>※</sup>  
5.03年 ▶ 7.87年

**投資法人債の発行**

大和証券リビング投資法人  
第3回 無担保投資法人債

発行総額：30億円  
利率：0.590%

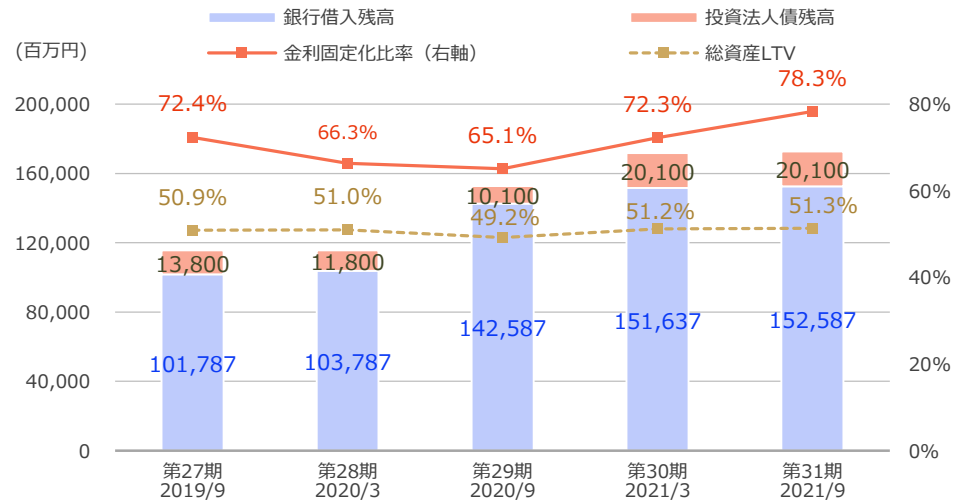
※「平均借入期間」は、リファイナンス対象となる有利子負債の借入年数を、それぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。

## 主要財務指標 (2021年9月末時点)

LTV	総資産LTV 51.3% 鑑定LTV 43.6%
総資産LTVに対する借入余力 (上限目安)	52%：約45億円
金利固定化比率	78.3% <sup>※</sup> (前期比+6.0%)
平均残存期間	4.5年
格付	JCR：『AA-』 安定的 R&I：『A+』 安定的

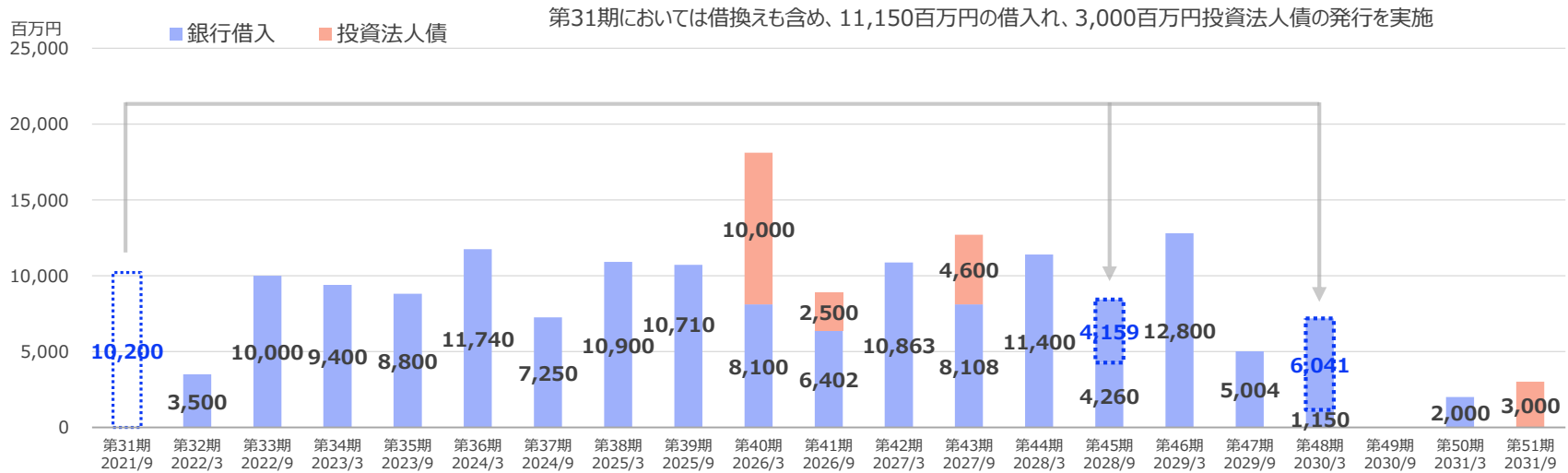
※「金利固定化比率」は契約ベースの数値を記載しています。

## 主要財務指標の推移



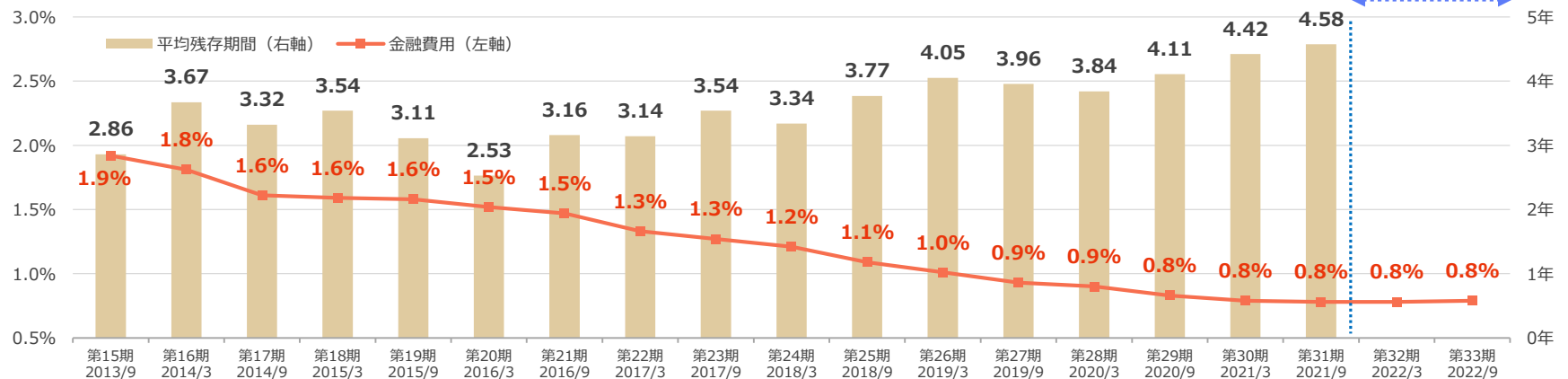
# 有利子負債の状況

## 全借入の返済期日・残高



## 総金融費用・平均残存期間の推移

第32期及び第33期の金融費用は、2021年11月17日公表の業績予想の前提値



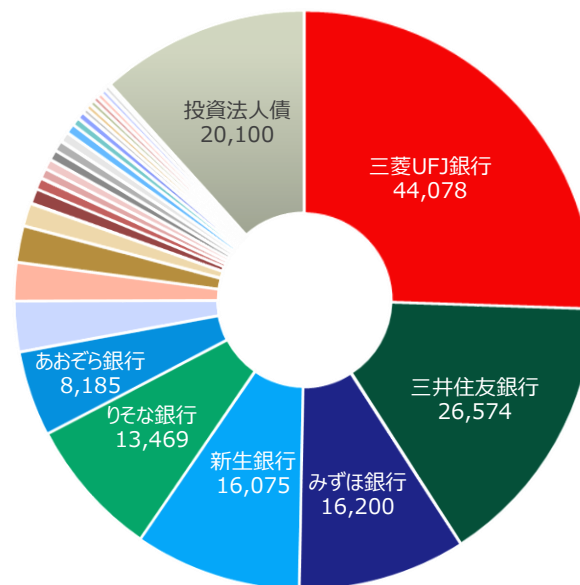
※ 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用)×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。

# 有利子負債の内訳

金融機関 (計28社)	第31期 2021年9月30日		増資時調達 (10月1日)	増資時調達 (11月末想定)
	借入残高 (百万円)	シェア (%)	借入高 (百万円)	借入残高 (百万円)
三菱UFJ銀行	44,078	25.5	※ 2,240	45,948
三井住友銀行	26,574	15.4	1,770	28,344
みずほ銀行	16,200	9.4	630	16,830
新生銀行	16,075	9.3	630	16,705
りそな銀行	13,469	7.8	300	13,769
あおぞら銀行	8,185	4.7		8,185
福岡銀行	4,850	2.8		4,850
三井住友信託銀行	3,700	2.1	500	4,200
日本政策投資銀行	3,500	2.0		3,500
みずほ信託銀行	2,200	1.3		2,200
山口銀行	1,500	0.9		1,500
野村信託銀行	1,100	0.6		1,100
広島銀行	1,000	0.6		1,000
百五銀行	1,000	0.6		1,000
武蔵野銀行	1,000	0.6		1,000
七十七銀行	1,000	0.6	500	1,500
関西みらい銀行	1,000	0.6		1,000
農林中央金庫	968	0.6		968
西日本シティ銀行	758	0.4		758
香川銀行	700	0.4		700
京都銀行	500	0.3		500
池田泉州銀行	500	0.3		500
第一生命保険	500	0.3		500
日本生命保険	500	0.3		500
オリックス銀行	500	0.3		500
肥後銀行	500	0.3		500
足利銀行	500	0.3		500
東日本銀行	230	0.1		230
<b>金融機関借入合計</b>	<b>152,587</b>	<b>88.4</b>	<b>6,570</b>	<b>158,787</b>
投資法人債	20,100	11.6		20,100
<b>有利子負債合計</b>	<b>172,687</b>	<b>100.0</b>	<b>6,570</b>	<b>178,887</b>

投資法人債の 内訳	発行日	償還日	発行額 (百万円)
第4回債	2016/6/15	2026/6/15	2,500
第5回債	2017/6/9	2027/6/9	1,600
第6回債	2017/9/21	2027/9/21	3,000
第1回債 (DLI)	2021/1/28	2026/1/28	4,000
第2回債 (DLI) (リテール債)	2021/2/9	2026/2/9	6,000
第3回債 (DLI)	2021/4/28	2031/4/28	3,000
合計			20,100

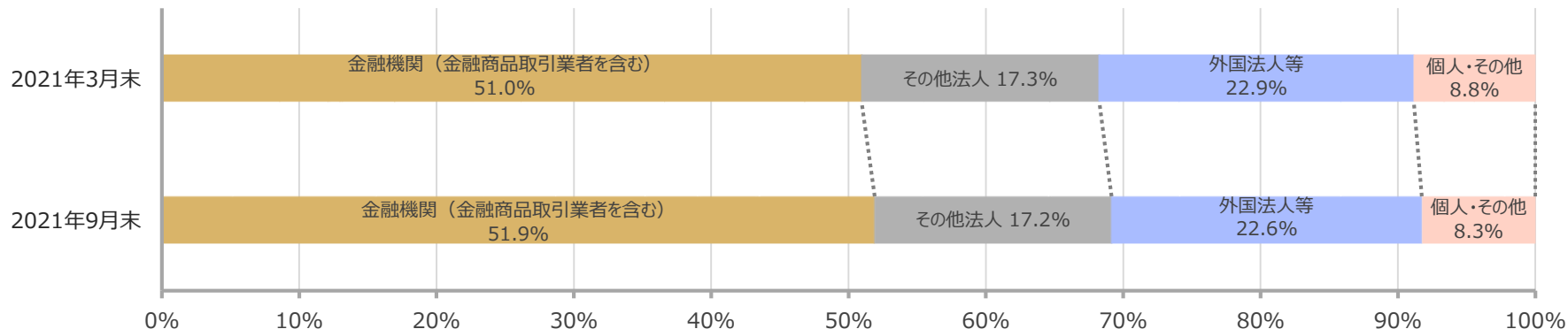
|| 有利子負債の内訳 (2021年9月30日時点)



※ 本借入のうちの短期借入金370百万円を2021年11月30日付で期限前弁済することを予定しています。

# 投資主構成

## || 所有者別投資口数割合



## || 上位投資主

順位	投資主名義(上位10位)	2021/9末			2021/3末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口) (注2)	
1	株式会社大和証券グループ本社	335,265	15.7%	0	335,265
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	312,124	14.6%	▲13,375	325,499
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	277,337	13.0%	▲10,082	287,419
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	75,061	3.5%	▲8,296	83,537
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	63,424	3.0%	8,307	55,117
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	37,750	1.8%	▲17,275	55,025
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	34,446	1.6%	0	34,446
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	31,343	1.5%	1,163	30,180
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,100	1.3%	▲243	28,343
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	25,108	1.2%	12,637	12,471
小計		1,219,958	57.2%		

## || 所有者別投資主数

	2021/3末	2021/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	132	130	▲2
その他法人	282	260	▲22
外国法人等	301	289	▲12
個人・その他	22,120	20,923	▲1,197
計	22,835	21,602	▲1,233

(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を四捨五入して表示しています

(注2) 2021年9月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています

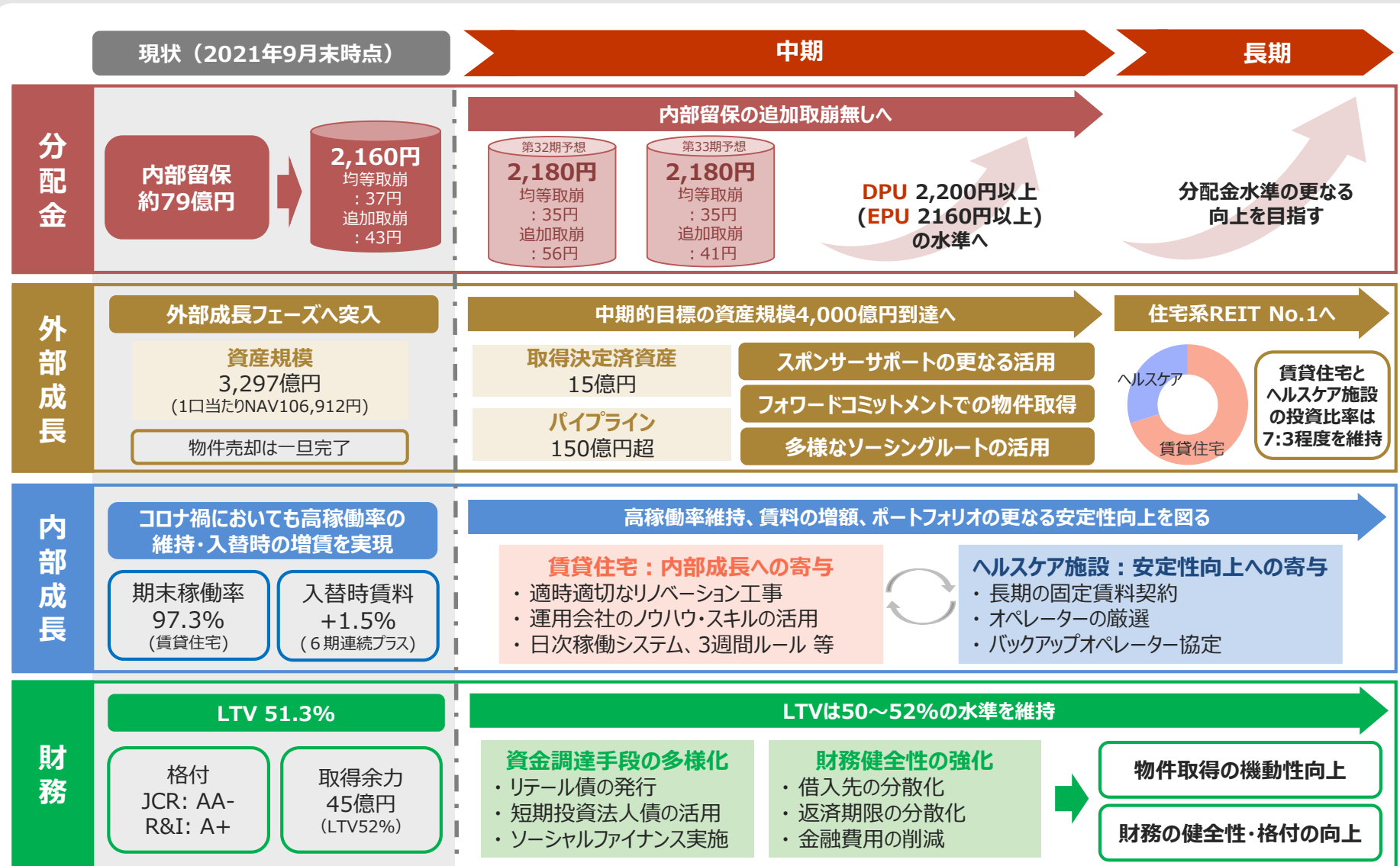
# *Section 6*

---

今後の戦略

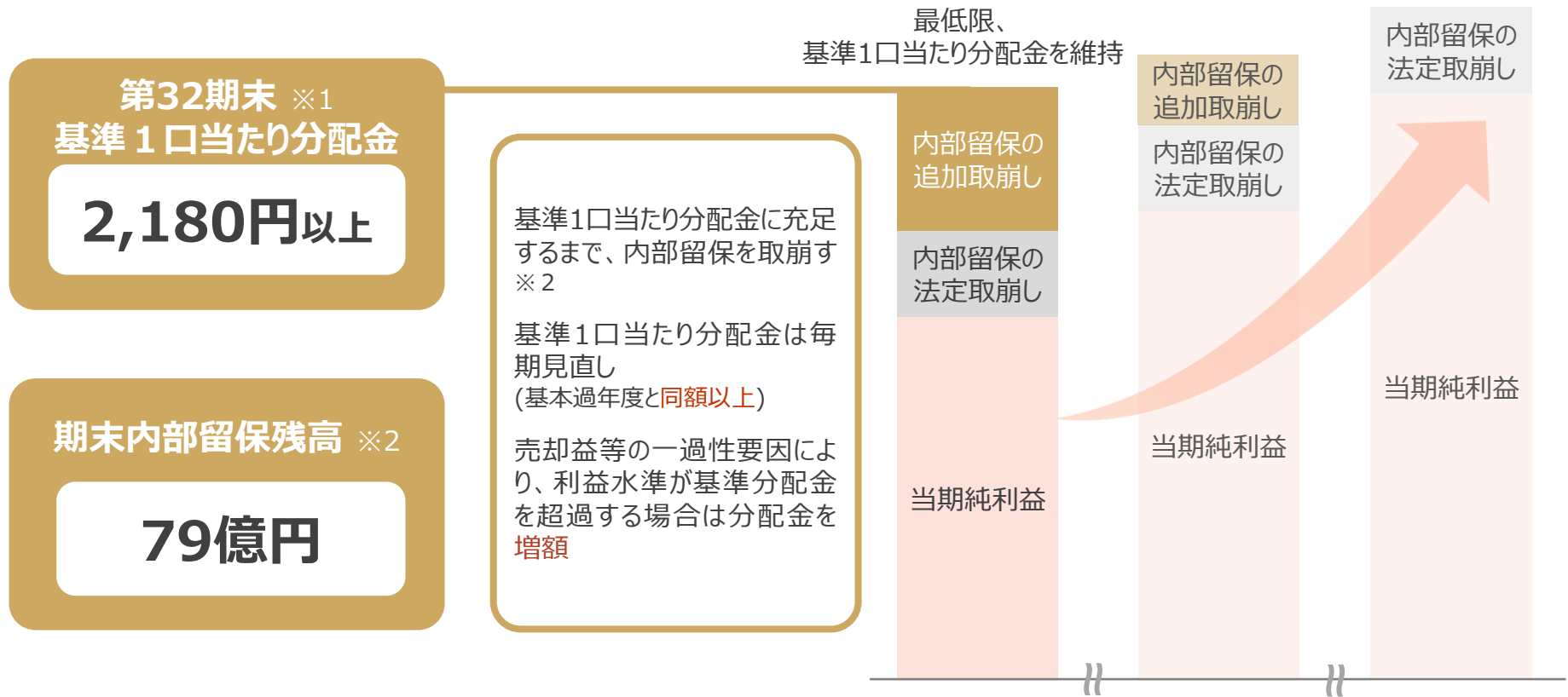


# 戦略ロードマップ



# 内部留保活用の考え方

## 安定的な分配金維持のため内部留保を活用



※1 第31期の1口当たり分配金は2,160円です。

※2 当期貸借対照表上の「任意積立金」に、当期金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」「任意積立金」を加除した金額をいいます。

※3 経済情勢が大きく変動した場合など、期末内部留保残額からの取崩しを基準1口当たり分配金に充足するまで実施しない場合があります。

# *Section 7*

---

## ESGの取り組み

# ESGの取組み 環境 (Environment)

## 環境認証取得

### 環境認証取得

下記3物件で環境認証を取得しています。



★★★★  
知事公館前  
タワーレジデンス



★★★  
セレニテ本町グランデ



Aランク  
グランカーサ  
緑地公園

### GRESBリアルエステイト評価

2018年より継続しGRESBリアル  
エステイト評価に参加しています。



G R E S B  
☆☆☆☆ 2021

## 環境パフォーマンス目標/実績

賃貸住宅（共用部及び一部専有部）におけるエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の削減目標及び実績推移は以下の通りです。

<各項目における削減目標及び実績>

項目	削減目標	単位	実績		
			2017年度 [基準年度]	2020年度	増減率
エネルギー	年1%（5年間で5%）のエネルギー消費原単位の低減	消費量(MWh)	12,029	8,005	-33.5%
		消費量原単位 (MWh/m <sup>2</sup> )	0.122	0.093	-23.4%
CO2	年1%（5年間で5%）のエネルギー起源CO2排出原単位の低減	排出量(t-CO2)	5,324	3,746	-29.6%
		排出量原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.063	0.049	-21.0%
水	年0.2%（5年間で1%）の水消費原単位の低減	消費量(m <sup>3</sup> )	257,672	201,101	-22.0%
		消費量原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.78	1.73	-3.1%

※1 運用資産のうち、「賃貸住宅」における実績値を掲載しています（エネルギー消費量、CO2排出量については、共用部の実績値、水消費量については専有部面積のうち10.6%（2021年3月末時点）及び共用部における実績値を含んでいます。）。

※2 各原単位は、各運用資産の保有期間にて補正の上計算しています。なお、期中取得物件については取得年度のデータは除いています。

※3 CO2排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等をもとに、本資産運用会社にて計算しています。

※4 上記削減目標は、2017年度を基準年度とし、2022年度までの5年間で対象としています。

## 取組み事例

賃貸住宅/ヘルスケア施設の一部物件の共用部で、エネルギーやCO2排出量削減に向けて、以下の取組みを行っています。

### <主な取組み>

- ・LED照明の導入及び改修
- ・省エネ型エアコン/節水型シャワー/節水型トイレ等の設置及び改修
- ・エコクロスへの貼り替え
- ・節電/節水を呼び掛けるポスター掲示
- ・宅配ボックス設置推進

### <第31期(2021/9月期)実績>

エコクロス貼替 (CO2削減量)	44,705m <sup>2</sup> (-8.47t)
LED照明	587台
省エネ型エアコン	555台
節水型シャワー	122台
節水型トイレ	19台



太陽光パネル設置  
(みんなの家・大宮つづが丘公園)



共用部のLED化実施  
(TKフラッツ渋谷)



省エネ型エアコン設置  
(TKフラッツ渋谷)



洗面器具の更新  
(ジョイ尾山台)



エコ型のシャワーノズル設置  
(ガーラプレース新宿御苑)



デジタルサイネージ設置  
(ガーラプレース新宿御苑)

### 賃貸住宅における宅配ボックス設置推進

本投資法人の賃貸住宅における宅配ボックスの設置比率（棟数ベース）は保有物件数<sup>(注)</sup>に対し、2021年9月末時点で**約85.0%**となります。

本取組みは、賃貸住宅の入居者の利便性向上だけでなく、配送業者による再配達率削減やCO2削減効果等の問題解決にも繋がることから、今後も設置比率の維持向上を目指し、積極的な推進を図っていきます。

(注) 一棟貸し物件や区分所有物件等の14棟を対象物件から除く

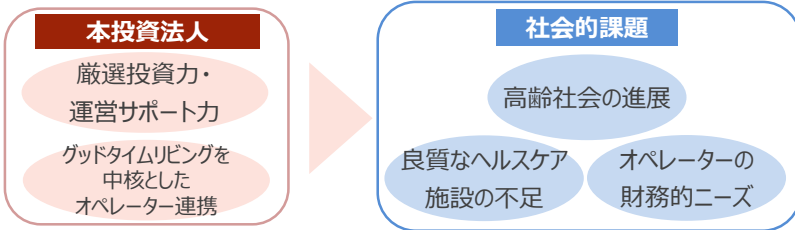


宅配ボックス設置  
(グランカーサ大森海岸)

# ESGの取組み 社会 (Social)

## ヘルスケア施設への投資

本投資法人の前身の日本ヘルスケア投資法人は**日本初のヘルスケア施設特化型REIT**として2014年に上場しました。現在、本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施しています。  
(保有物件数57棟、取得価格合計1,019億円 (2021年10月1日時点) )



資本市場を通じた社会性が高い資金を活用し、日本が直面する社会的課題の解決を目指す

## ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク策定 / ソーシャルローンによる資金調達

本投資法人はソーシャルファイナンスを通じたESG投資に積極的な投資家層への投資機会提供を社会的意義があるものと考え、2021年5月にソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定しており、JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価の**最上位評価「Social 1 (F)」**を取得しています。

(ソーシャル適格資産)

高齢者施設・住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有料老人ホーム (介護型、健康型、住宅型)</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅</li> <li>・その他の高齢者施設・住宅</li> </ul>
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院</li> <li>・診療所</li> <li>・メディカルモール</li> </ul>



ソーシャルローンを活用した物件取得事例

2021年10月、本投資法人初となるソーシャルローンで資金調達を実施 (三井住友銀行から7.7億円を調達し、ヘルスケア施設4物件の購入資金に充当)

## 従業員への取組み

### <各制度の充実>

#### 【育児関連】

- ・育児休職
- ・育児サポート休暇 (取得率100%)
- ・短時間勤務制度/保育費用補助

#### 【介護関連】

- ・介護休職/介護休暇

#### 【その他】

- ・フレックスタイム導入 (2021年5月～)
- ・テレワーク導入 (全社員にPC、携帯等を貸与)

### <運用会社の女性比率>

全職員に対する女性比率： **30.7%**

管理職 (アシスタント・マネージャー以上) に占める女性比率： **19.8%**

### <オフィス環境整備>

従業員が快適に仕事に臨めるようカフェテリアスペース設置、無料の自販機設置、Wi-Fi等の通信環境整備、テレワーク用のフリースペース活用等、オフィス環境を整備

### <ABWの試み>

資産運用会社が運用を受託する大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルにおけるテレワークプランへの補助を実施

また、執務室でのスペース確保のため、会議室やフリースペースを臨時執務室として利用する等、様々な働き場所・働き方についての試みを実施

\* ABW : Activity Based Working

### <ジーンズ・デイの実施>

スポンサーである大和証券グループ本社が取り組んでいる「**ジーンズ・デイ**」を実施。2021年6月から毎週金曜日はポロシャツやジーンズ等の軽装で出社し、併せて、新型コロナウイルスの影響を受けている方へのチャリティを目的として、募金活動 (第三金曜日) を実施



ジーンズ・デイの実施

## BCP (事業継続計画) / 防災への取組み

災害等緊急事態に遭遇した場合において、テナント入居者や施設利用者ならびに従業員の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP対応策を策定

PM・BMと連携しながら定期的に防災訓練を行い、保有物件のうち設置可能な物件においては、AED、EV非常用品収納ボックス、防災備蓄品等を整備する等、防災対策を推進



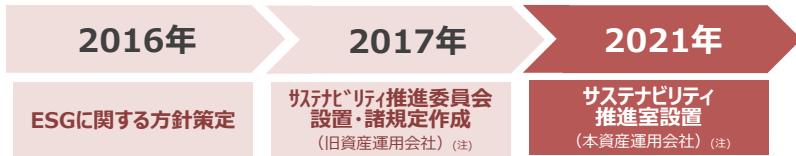
防災備蓄品の設置



EV非常用品収納ボックス設置

# ESGの取組み 企業統治 (Governance)

## サステナビリティ推進室の新設



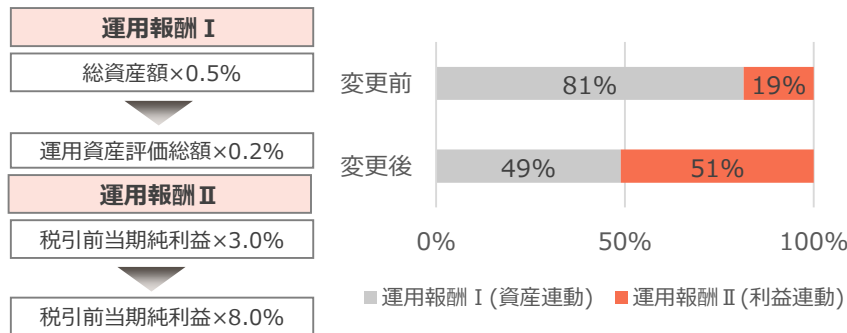
本投資法人では、ESGへの関心が世界的に高まる中、2016年にESGに関する方針を策定し、その後、本投資法人の旧資産運用会社(注)とともに、ESGに関する取組み、体制整備を継続的に進めてきました。

そして、本資産運用会社ではESGに関する取組みをさらに強化し全社的に推進すべく、2021年6月1日付でサステナビリティ推進室を設置しました。サステナビリティ推進室では、本資産運用会社が運用する全投資法人及び本資産運用会社のESG並びにSDGsに関する企画・立案・実行を担ってまいります。

(注)本投資法人の資産運用会社は2018年10月に合併しており、上記では合併前を「旧資産運用会社」、合併後の大和リアル・エステート・アセット・マネジメントを「本資産運用会社」と表記しています。

## 運用成果に連動した運用報酬

運用成果を重視する報酬体系を採用 (2020年2月13日総会にて決議)



資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

## スポンサーグループによるセムポート出資

スポンサーグループの出資比率を高め、スポンサー・サポートの実効性が向上

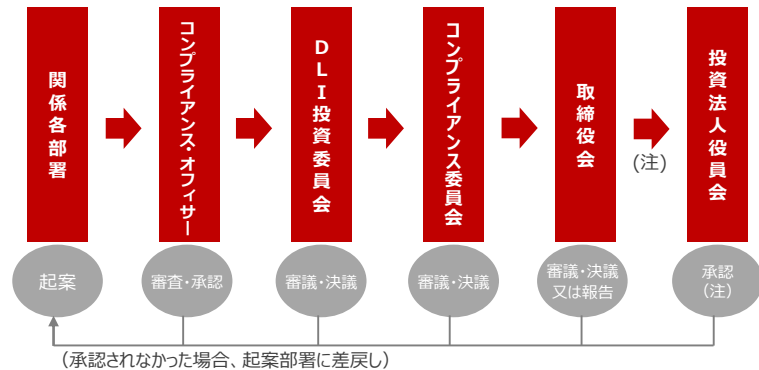
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	335,265口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,483口	0.49%

(注) 2021年9月末の投資主名簿に基づき算出

高いセムポート出資比率により、本投資法人とスポンサーの利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る  
9月発表の公募増資においてもスポンサーグループが  
新投資口の一定数を引受け、保有比率を維持

## 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

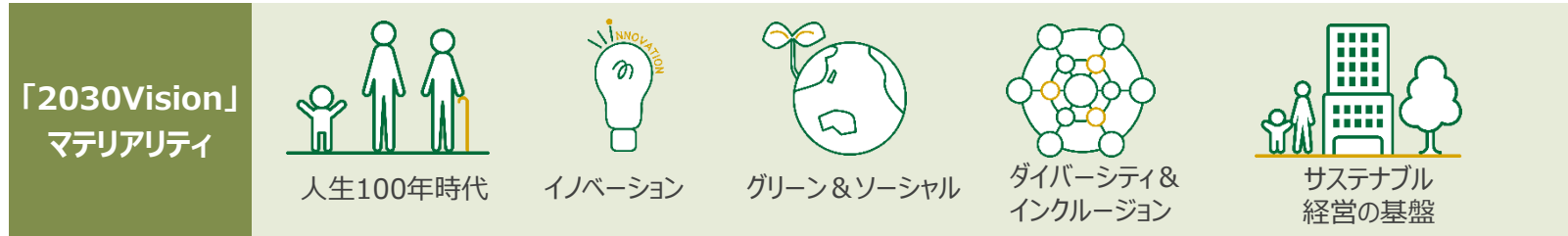


(注)投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

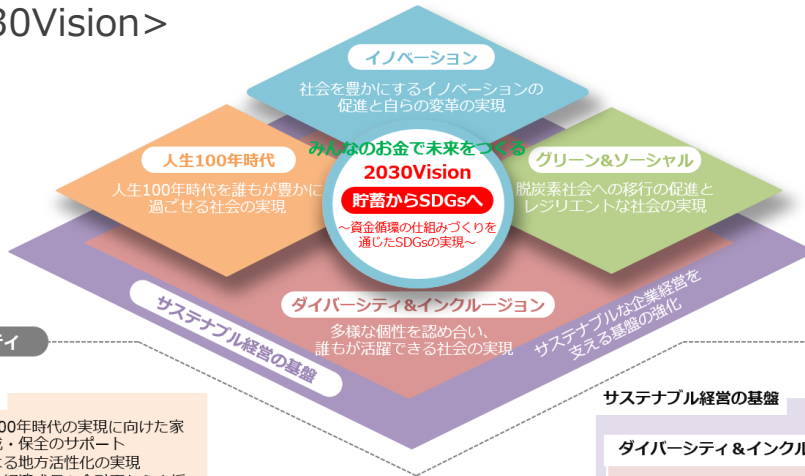
# SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取り組み

## 経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。  
また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定。



## <2030Vision>



### グループ各社における取り組み①

#### 欧州復興開発銀行が発行する気候レジリエンスボンドをアレンジ (大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド)

今回初となる欧州復興開発銀行の本邦機関投資家向けの気候レジリエンスボンド（債券）を主幹事証券会社としてアレンジ。同債券により調達した資金は、気候変動による影響を受けにくいインフラ整備、事業、農業の展開や、生態系保全プロジェクトなど、気候変動による影響からの回復力を構築するために実施される公的および民間プロジェクトに活用。

### グループ各社における取り組み②

#### 脱炭素社会実現に資する投資機会の提供 (大和アセットマネジメント株式会社)

今年7月、脱炭素社会実現に貢献するソリューション企業に厳選投資を行う、「脱炭素テクノロジー株式ファンド」を設定。ファンドとしてカーボンゼロをめざし、個別銘柄のCO2排出量を算出するほか、信託報酬の一部を「認定NPO法人環境リレーションズ研究所」による植樹プロジェクトへ毎年寄付を実施予定。

### マテリアリティ

- 人生100年時代**
- 豊かな人生100年時代の実現に向けた家計の資産形成・保全のサポート
  - 民間資金による地方活性化の実現
  - アジア地域の経済成長を金融面から支援
- イノベーション**
- 社会を豊かにするイノベーションの実現に向けた企業の新陳代謝の加速支援
  - 新たな付加価値創出に向けた事業ポートフォリオの変革
  - 唯一無二の金融プラットフォームとして社会の変革をリード

- グリーン&ソーシャル**
- 脱炭素社会の実現を支援するグリーンファイナンス/トランジションファイナンスの促進
  - 持続可能な社会の実現に資する新たな金融商品・サービスの開発・提供

- サステナブル経営の基盤**
- ダイバーシティ&インクルージョン**
- 付加価値を提供できる人材の育成
  - 多様な個性を認め合い、誰もが活躍できる組織の構築
  - 健全で透明性の高い経営基盤の強化
  - 金融・資本市場の維持発展をリード
  - 次世代につなぐ美しい地球環境の創造
  - より良い未来のコミュニティ・社会の実現

---

## 資料編



# 投資主優待制度の概要

本投資法人が保有するヘルスケア施設オペレーターのうち、15社の協力により、投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

<p>暮らしを、共に。</p>  <p>株式会社アズパートナーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金から20万円割引（支払い方式が一時金方式の場合）、月額利用料に含まれる管理費2か月分の割引（支払い方式が月払い方式の場合）</li> <li>■ 体験入居無料（3泊4日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 1回に限り</li> <li>■ 入居契約者には月額利用料に対して5万円のキャッシュバック</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具を贈呈（指定家具カタログより選択）・5万円相当（税抜き） ※5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ラヴィーレ 前払金プラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引</li> <li>■ そんぼの家、そんぼの家S、そんぼの家GH 家賃相当額または賃料の3%を割引</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居費用割引（入居した施設の家賃2ヶ月分を割引）</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金割引（入居一時金から20万円割引、入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃の1ヶ月分を割引）</li> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グッドタイムリビング：入居費用割引：30万円</li> <li>■ プラテシア：入居費用割引：50万円</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイライフ：家事・育児・自費介護サービスの割引</li> <li>■ サニーメイドサービス：家事サービスの割引</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料の10%割引</li> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイホーム：初回入居時費用割引：10万円（税込）</li> <li>■ アイリスガーデン：初回入居時費用割引：5万円（税込）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> <li>■ 入居月額利用料無料（家賃相当2ヶ月分）</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>

(50音順)

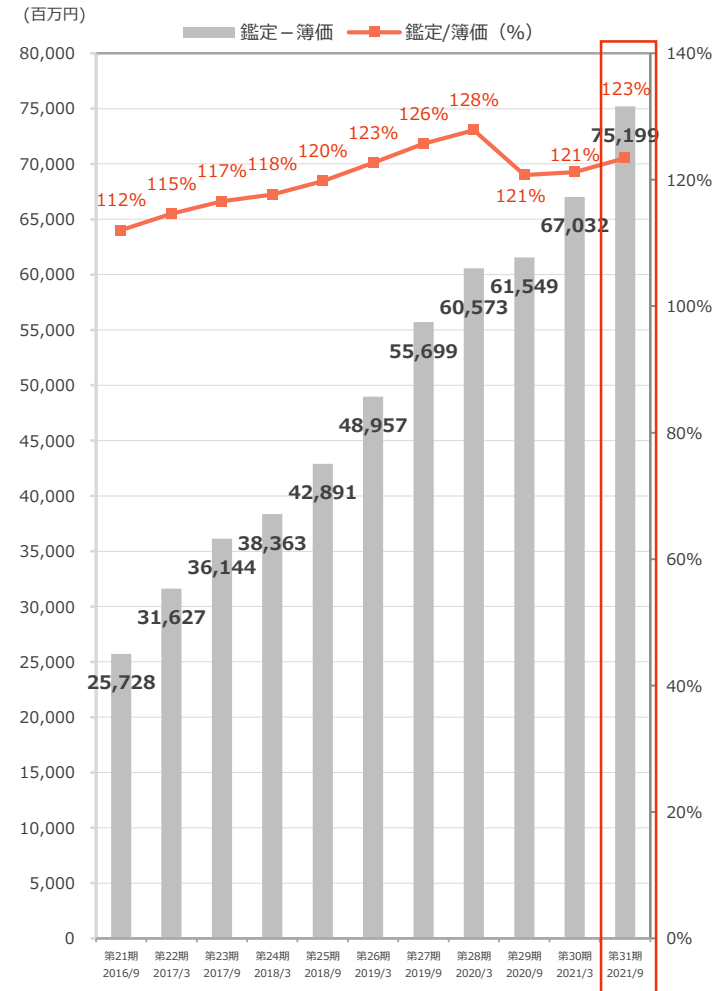
# 鑑定評価

鑑定評価額総額 232棟 **3,959億円**  
 (取得物件を除く継続保有226棟の第30期末比+64億円)

含み益総額 **751億円**  
 (第30期末比+81億円)

	物件数	前期末 評価額 (百万円)	当期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					前期末	当期末	差異
前期末保有物件	226	383,123	389,523	1.7%	4.5%	4.5%	-
タイプ別							
ワンルーム	115	179,662	183,623	2.2%	4.4%	4.3%	-0.1%
ファミリー	58	104,347	106,763	2.3%	4.5%	4.4%	-0.1%
ヘルスケア	53	99,114	99,137	-	4.7%	4.7%	-
地域別							
東京都23区	78	142,924	146,241	2.3%	4.1%	4.0%	-0.1%
3大都市圏	112	189,287	191,817	1.3%	4.7%	4.6%	-0.1%
政令指定都市等	36	50,912	51,465	1.1%	5.1%	5.0%	-0.1%
期中取得物件	6	-	6,474	-	-	3.9%	-

## 含み損益の推移



### a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有173物件)、ヘルスケア施設 (同53物件))

- 上昇 178 物件 (+1百万円~+300百万円)
- 横ばい 39 物件
- 低下 9 物件 (-44百万円~-6百万円)

### b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有173物件)、ヘルスケア施設 (同53物件))

- 低下 161 物件 (各10bps)
- 横ばい 63 物件
- 上昇 2 物件

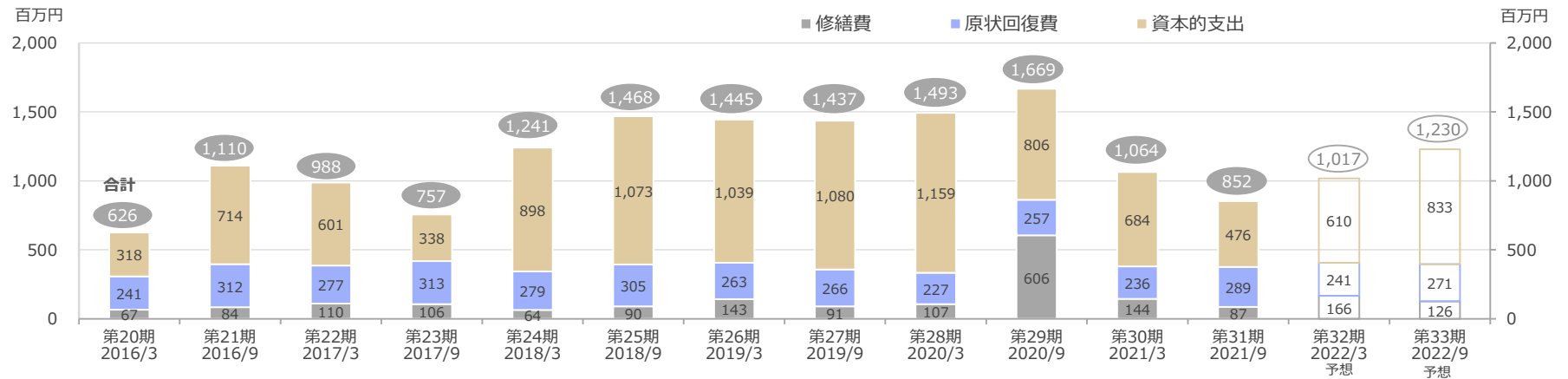
### c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有173物件)、ヘルスケア施設 (同53物件))

- 運営収益 前期比 +0.07%
- 運営費用 前期比 +0.29%
- NOI 前期比 +0.01%

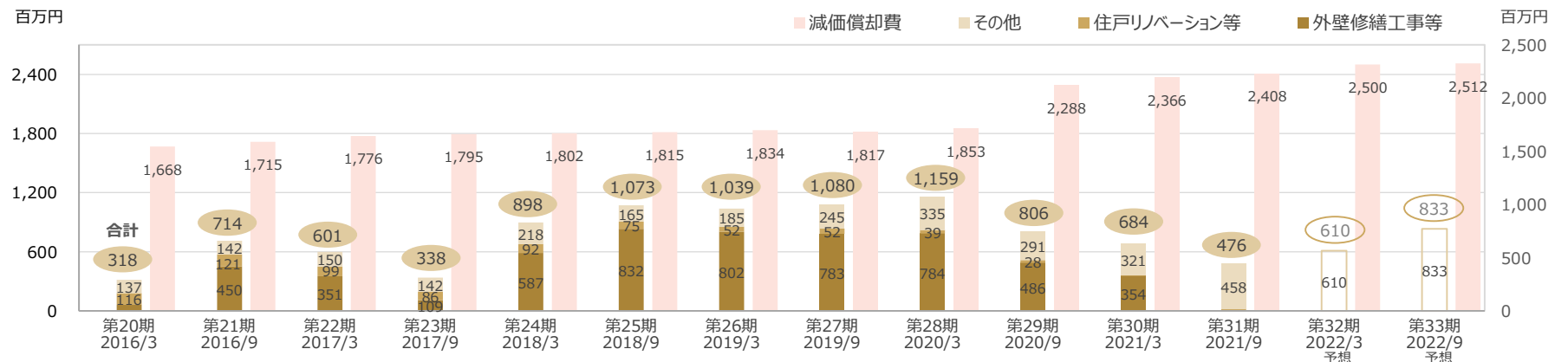
# 工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- ▶ 当面の1期当たりの工事費支出額の基本方針
  - ・ 修繕費・原状回復費（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円（但し、29期は外壁修繕工事等が集中し、約8億円）
  - ・ 資本的支出（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：約5～7億円

## Ⅱ 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

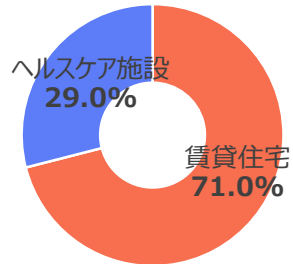


## Ⅲ 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



# ポートフォリオの概要 (2021年9月末日時点)

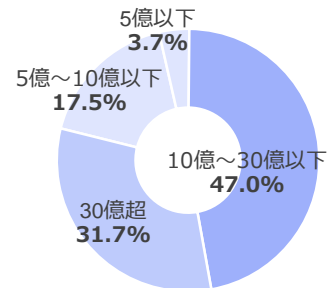
## 用途別



住宅 : 7 ヘルスケア : 3

- ▶ 賃貸住宅を中心とした分散投資
- ▶ 社会情勢、不動産市況に合わせ、一定程度フレキシブルに対応

## 資産規模別



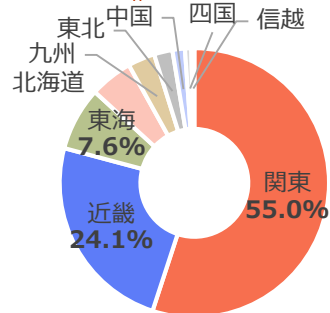
中期目標は4,000億円規模

資産規模 3,297 億円  
平均取得価格 14.2 億円

賃貸住宅 平均取得価格  
13.0 億円

ヘルスケア施設 平均取得価格  
18.0 億円

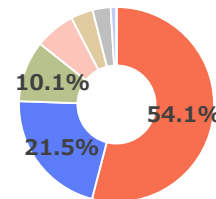
## エリア別



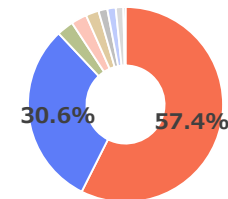
全国分散投資は継続

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

## 賃貸住宅



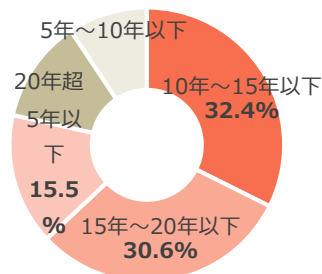
## ヘルスケア施設



賃貸住宅 東京23区比率  
44.2 %

ヘルスケア施設 東京23区比率  
17.7 %

## 築年数別

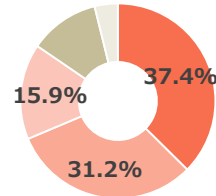


築年数を意識した運営

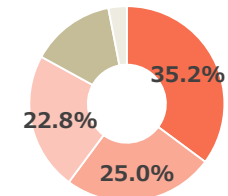
平均築年数 13.9 年

- ▶ 入替え、修繕計画等、ポートフォリオ全体の資産価値の維持・向上の取組み

## 賃貸住宅



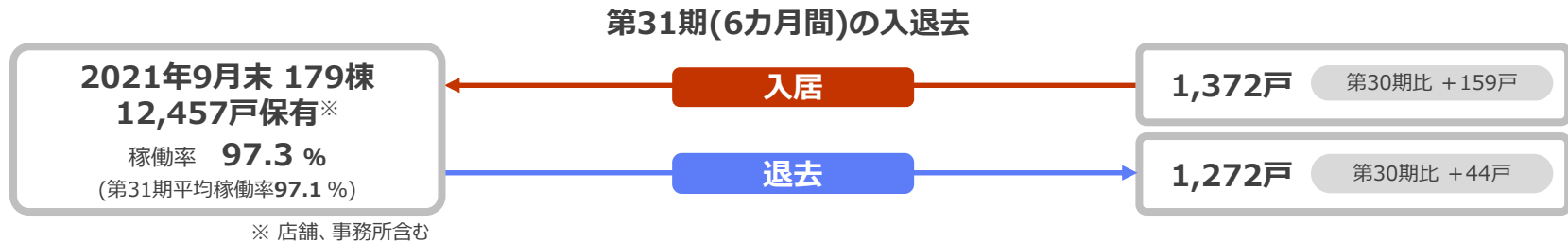
## ヘルスケア施設



賃貸住宅 平均築年数  
15.5 年

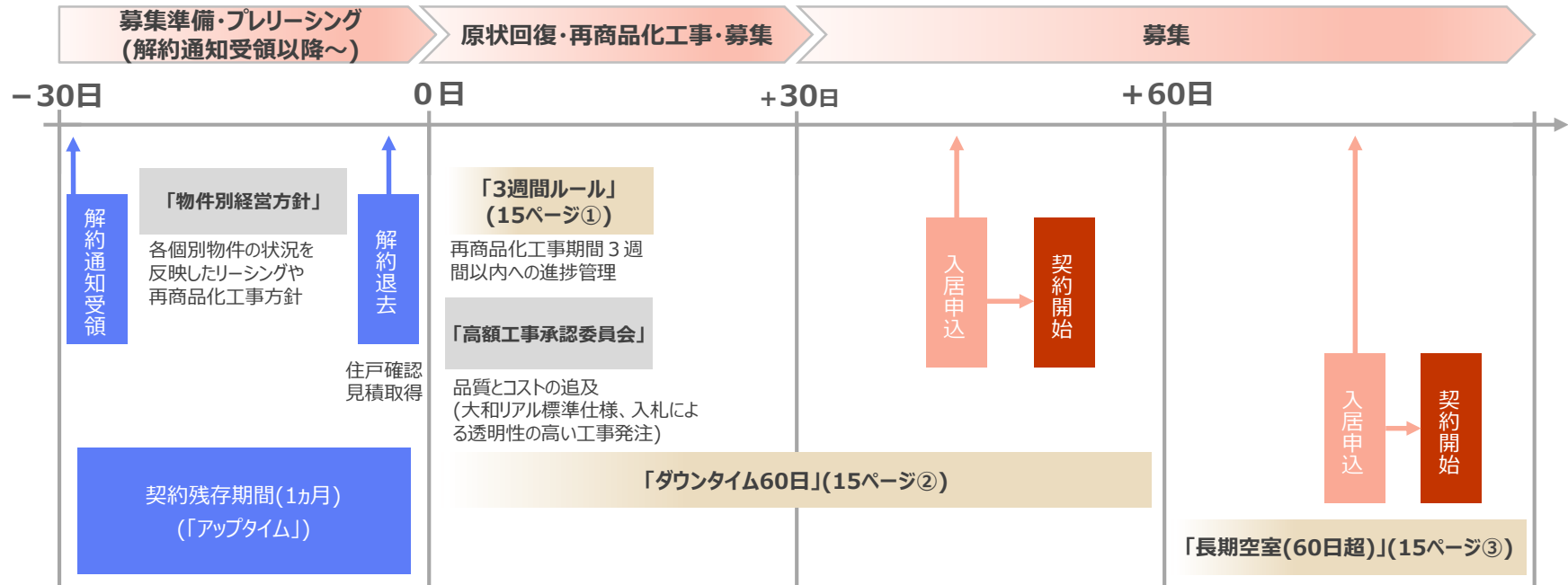
ヘルスケア施設 平均築年数  
10.0 年

# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理

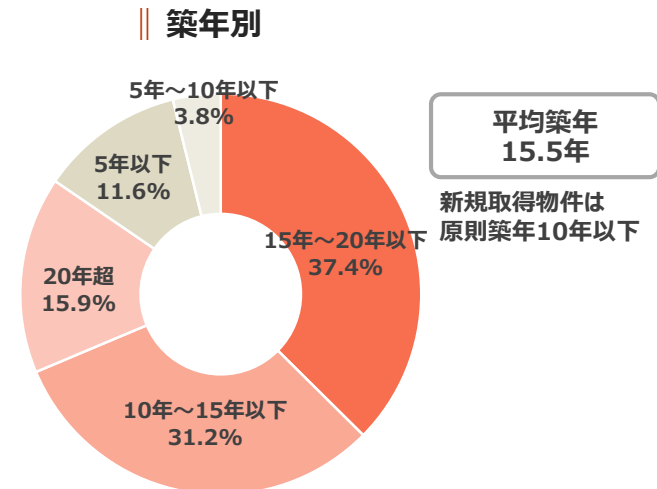
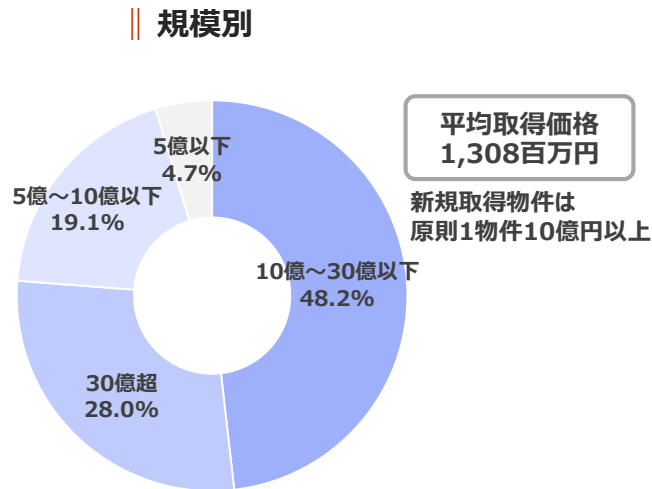
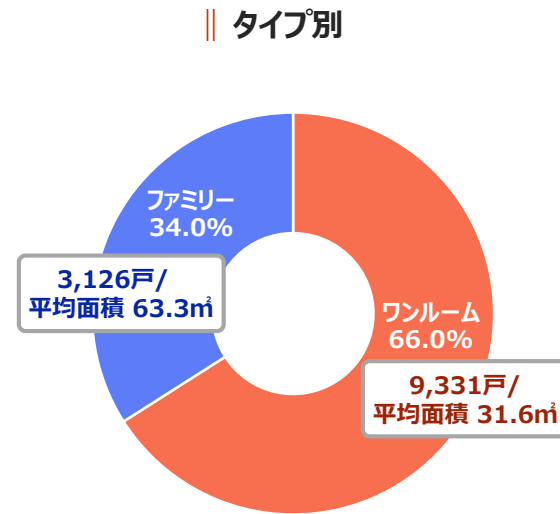
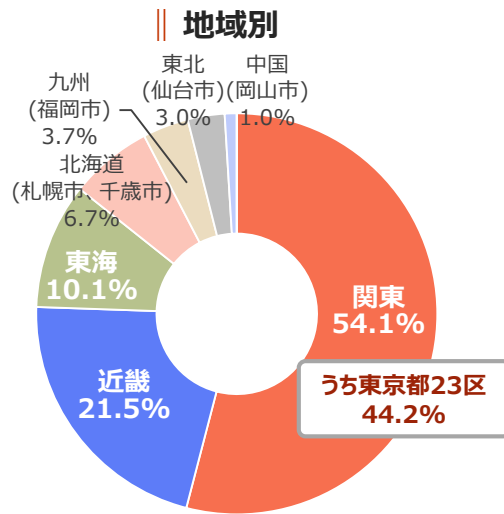


## 『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理

※月次稼働率の予測と個別物件(居室・駐車場)毎の空情報、新規契約賃料の動向を2時間単位で把握可能な自社開発のシステム



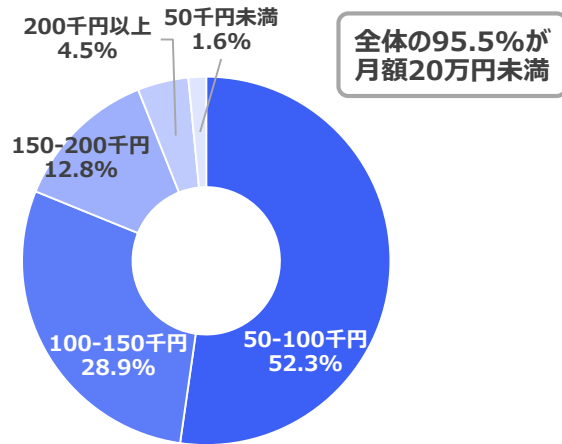
# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2021年9月末時点)



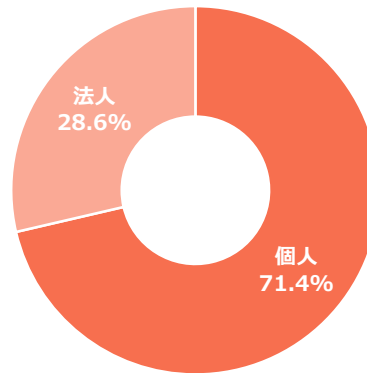
※ 各比率は取得価格に基づき算出しています

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2021年9月末時点)

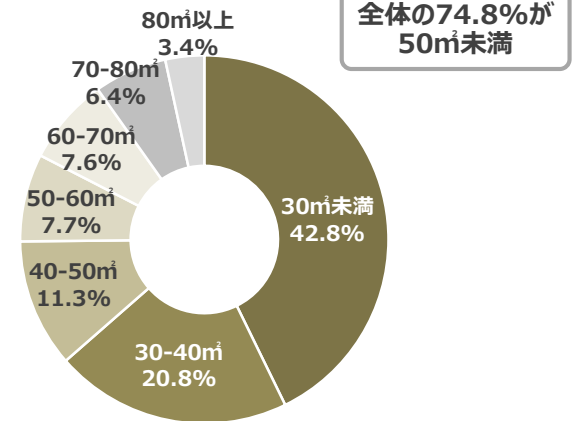
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



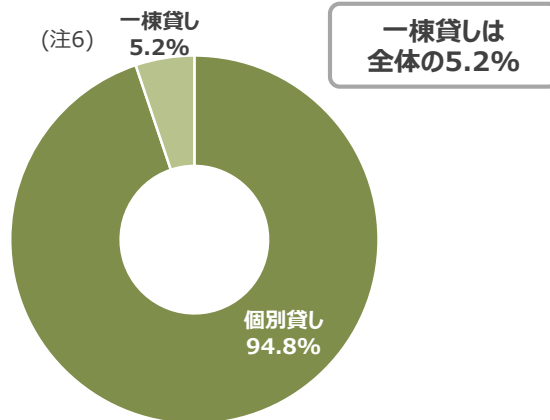
|| 借借人属性別 (注1、3、4)



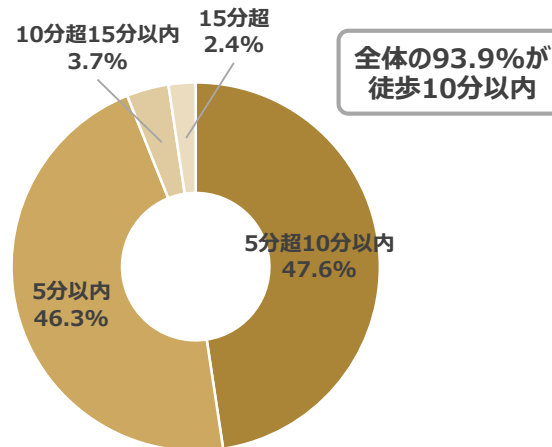
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



|| 徒歩分数 (注5)



(注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。

(注2) 2021年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注3) 2021年9月30日時点の空室は除いて算出しています。

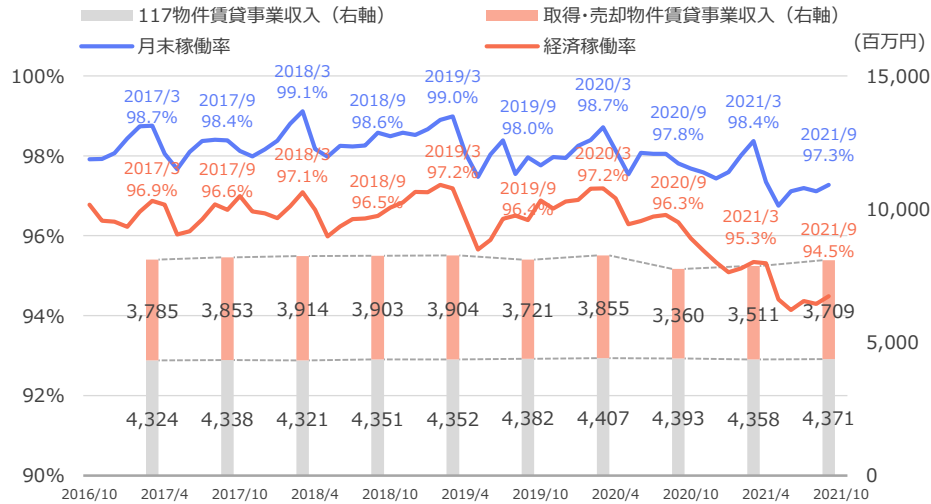
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

(注6) 5.2%(16棟・取得価格総額120億円)のうち、2.7%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り2.5%は一般事業法人(6棟・取得価格総額57億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

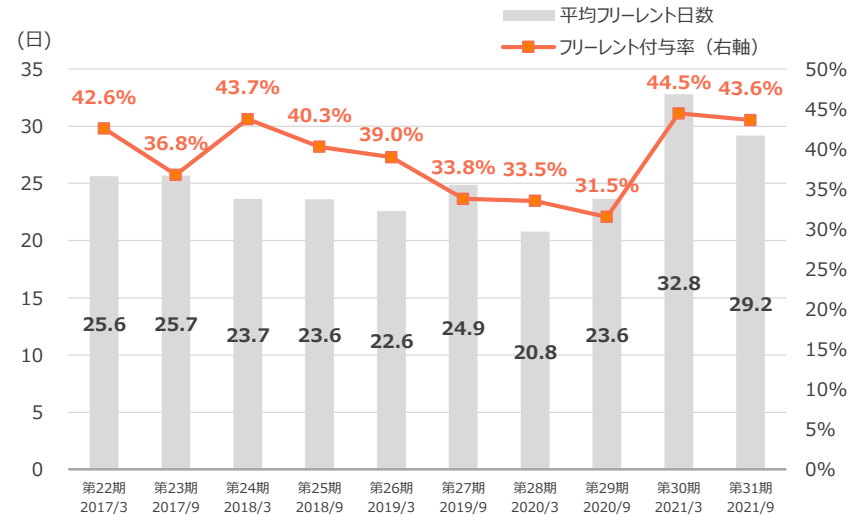
# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

## Ⅱ 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移

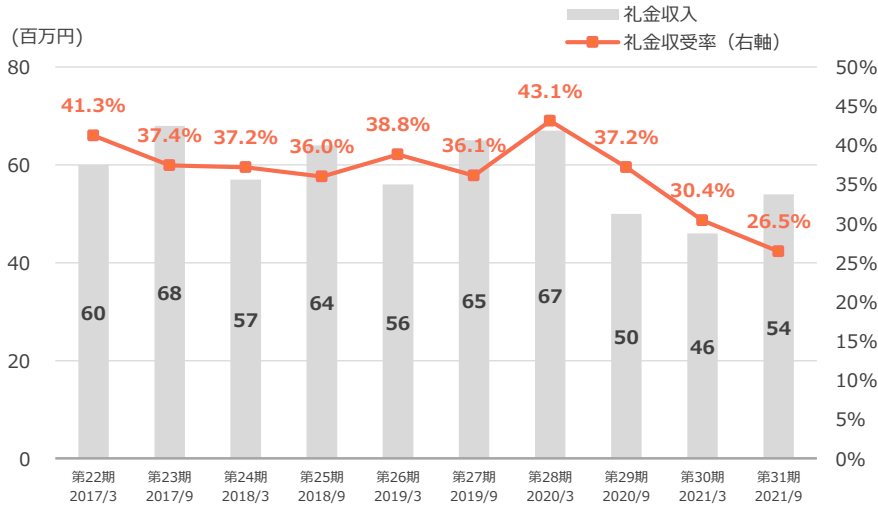


※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした日数ベースで算出した稼働率となります。

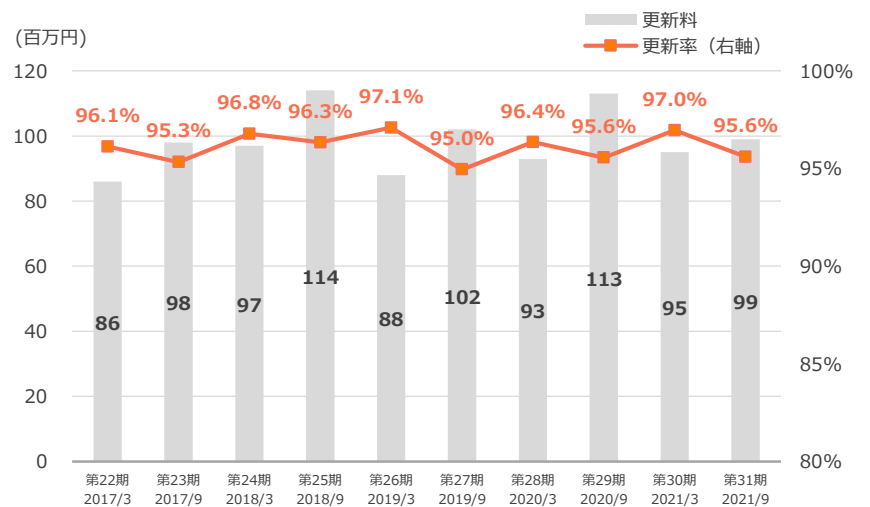
## Ⅱ フリーレント日数・付与率推移



## Ⅱ 礼金収入・礼金収受率推移



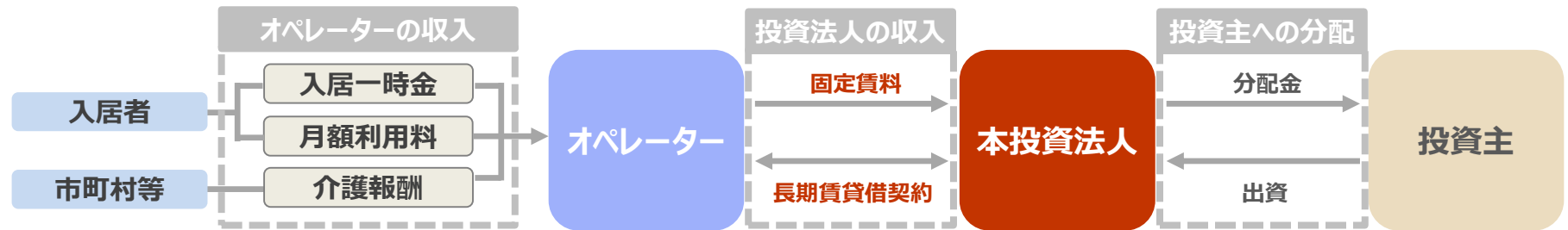
## Ⅱ 更新料収入・更新率推移



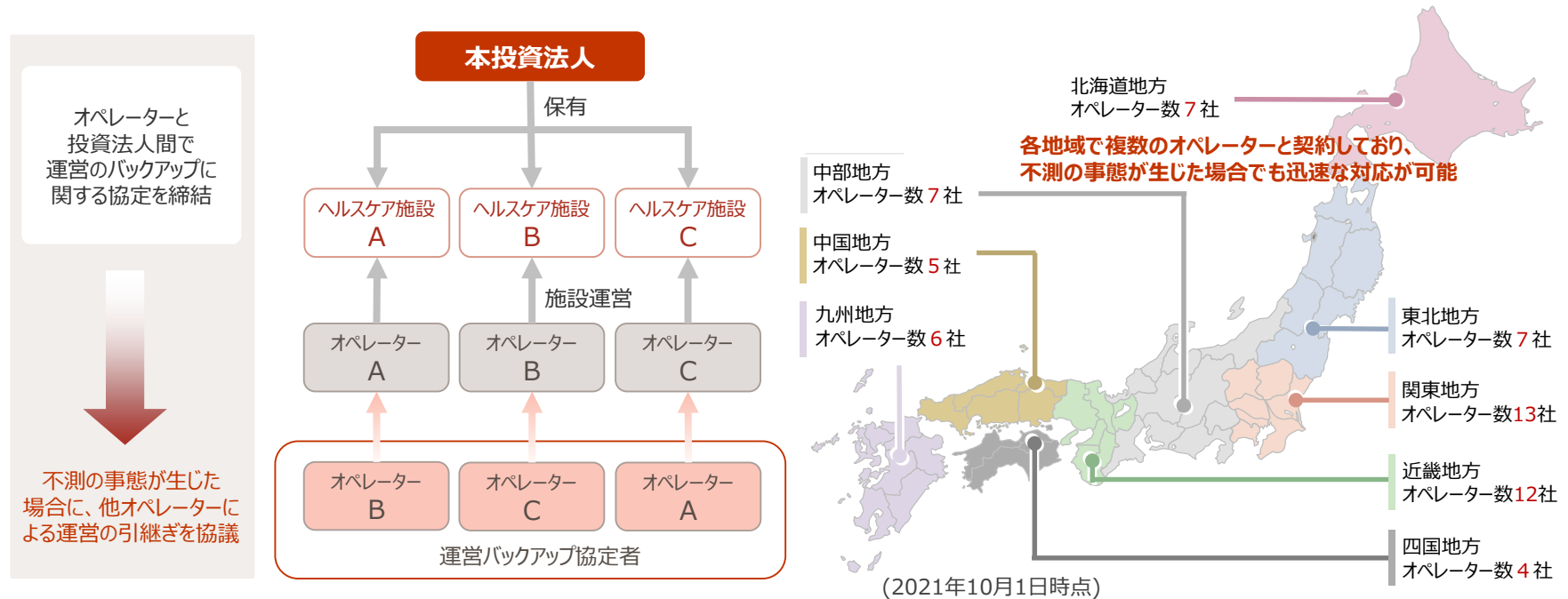


# 【ヘルスケア施設】 運営の安定的な構造、体制を構築

|| オペレーターを厳選し、かつ賃料固定の長期賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローを確保



|| 各オペレーターと運営のバックアップに関する協定を締結し万全な運営体制を構築



# 【ヘルスケア施設】オペレーターの評価とモニタリング体制

## || オペレーターの厳格な選定、モニタリング

物件取得時の  
オペレーター評価

- ▶ オペレーターの信用力及び運営力
- ▶ オペレーターが提供するサービスの質及び種類

- 📄 定量面 … 財務の安定性・収益性・成長性・生産性、会社の業歴・事業年数
- 📄 定性面 … 情報開示姿勢、オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等、強み・人員確保体制、労働環境、雇用環境、コンプライアンス体制



優良オペレーターが運営する  
優良なヘルスケア施設の提供



取得後の施設管理  
・モニタリング

- ▶ PM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設長と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努める

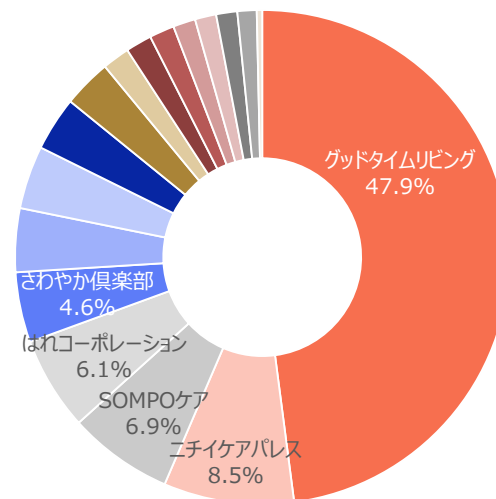
- 📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施
- 📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認  
① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

# 【ヘルスケア施設】オペレーター一覧（2021年9月末時点）

## || 高い信頼性を有するオペレーター

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	属性
1	SOMPOケア	東京都 品川区	3,925	1997年5月	東証一部上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
2	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府 大阪市	2,759	1984年8月	東証一部上場会社
3	シダー	福岡県 北九州市	432	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
4	さわやか倶楽部	福岡県 北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
5	ニチイ学館	東京都 千代田区	100	1973年8月	-
6	ALSOK介護	埼玉県 さいたま市	100	1990年7月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
7	ケア21	大阪府 大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQスタンダード上場会社
8	ニチイケアパレス	東京都 千代田区	80	1964年6月	-
9	あなぶきメディカルケア	香川県 高松市	80	2009年6月	東証一部上場会社六吹興産の子会社
10	シルバーハイツ札幌	北海道 札幌市	50	1961年12月	東証マザーズ上場会社 リビングプラットフォームの関連会社
11	川島コーポレーション	千葉県 君津市	50	1990年9月	-
12	スーパー・コート	大阪府 大阪市	50	1995年5月	-
13	日本介護医療センター	大阪府 大阪市	50	1997年10月	-
14	はれコーポレーション	岡山県 岡山市	50	2002年8月	-
15	グッドタイムリビング	東京都 千代田区	50	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
16	HITOWAケアサービス	東京都 港区	50	2006年11月	-
17	メディカルケアシステム	神奈川県 横浜市	10	2004年4月	-

## || オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）※



オペレーター	比率	オペレーター	比率
グッドタイムリビング	47.9%	スーパー・コート	1.8%
ニチイケアパレス	8.5%	ALSOK介護	1.7%
SOMPOケア	6.9%	日本介護医療センター	1.6%
はれコーポレーション	6.1%	シダー	1.5%
さわやか倶楽部	4.6%	シルバーハイツ札幌	1.4%
川島コーポレーション	4.2%	HITOWAケアサービス	1.4%
あなぶきメディカルケア	4.1%	メディカルケアシステム	1.3%
ケア21	3.5%	ニチイ学館	0.4%
チャーム・ケア・コーポレーション	3.2%		

※ オペレーター毎の取得価格の合計比率を、小数第2位を四捨五入して記載しております。

# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系

No.	施設名	入居一時金 (千円) <sup>(注1)</sup>	月額利用料 (円) <sup>(注1)</sup>	No.	施設名	入居一時金 (千円) <sup>(注1)</sup>	月額利用料 (円) <sup>(注1)</sup>
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	206,850~252,850	27	グッドタイム リビング 尼崎新都心	9,660~12,960	220,600~258,600
		-	286,850~292,850			-	381,600~419,600
2	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	-	248,340~268,340	28	グッドタイム リビング 南千里	9,020~12,070	235,600
3	ヴェルジエ牧場	-	126,000			-	386,000
4	さわやかはーとらいふ西京極	-	162,496~182,496	29	グッドタイム リビング 神戸垂水	9,360~12,600	248,600
5	S O M P O ケア ラヴィーレ笠笠山公園	3,800~7,800	215,990			-	404,600
		-	279,320~345,990	30	グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	4,860~13,150	278,600
6	スーパーコートJR奈良駅前	-	158,905			-	359,600~442,000
7	ラ・ナシカあらごがわ	1,260~2,100	152,150~154,150	31	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	6,960~9,370	238,600~248,600
		-	189,150			-	354,600~364,600
8	みんなの家・中央区円阿弥	-	166,300	32	グッドタイム リビング 池田緑丘	10,980~14,780	268,600~273,600
9	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	-	170,677			-	451,600~456,600
10	そんぼの家 西田辺駅前	-	237,540	33	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	9,500~13,150	248,600~323,600
11	イリーゼ拾江・別邸	-	232,300~253,300			-	407,000~487,000
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800	226,000	34	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	6,120~8,100	248,600
		-	534,000			-	350,600
13	ブレザンラン南雪谷	7,500	211,130	35	グッドタイム リビング 流山巻番館	10,630~14,344	253,100~262,600
		-	336,130			-	430,300~440,300
14	あいらの杜 東大船	2,730	168,340	36	グッドタイム リビング 流山式番館	11,300~20,488	254,550~275,550
		-	194,340			-	442,950~519,950
15	あいらの杜 石神井公園	4,725~7,560	182,820~209,820	37	グッドタイム リビング 尼崎駅前	8,100~10,850	218,600~258,600
		-	254,820			-	353,600~393,600
16	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	198,720	38	グッドタイム リビング 大阪ベイ	9,800~13,210	258,600
		-	249,720			-	422,000
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180	39	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
18	そんぼの家 豊中南曽根	-	154,140	40	サニーライフ調布	-	169,290
19	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	14,500~107,500	133,300~258,600	41	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500~6,800	202,090
		-	272,300~630,400			-	277,090~315,420
20	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	3,990~11,000	278,600	42	さわやか海響館	-	146,600~149,600
		-	345,100~414,600	43	さわやか鳴水館	-	106,900~141,900
21	グッドタイム リビング 横浜都筑	10,800~26,750	248,600~292,350	44	ニチイケアセンター福島大森	-	163,078
		-	428,600~625,350	45	さわやか日の出館	-	166,560
22	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	9,770~18,420	233,600~281,800	46	さわやか大畠参番館	-	122,924
		-	396,500~510,200	47	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
23	グッドタイム リビング なかもず	7,900~11,450	238,600~256,600	48	シルバー・ハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000~4,000	145,150
		-	370,300~398,300	49	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	131,200~153,200
24	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	10,570~14,220	238,600~243,600			-	165,700~187,700
		-	414,800~419,800	50	アルファリビング岡山後楽園	1,800~3,000	142,200~183,200
25	グッドタイム リビング 亀戸	14,000~18,700	238,600~258,600			-	187,200~258,200
		-	472,000~492,000	51	アルファリビング高松駅前	1,200	151,200~174,200
26	グッドタイム リビング 御影	12,750~17,170	248,600~296,600	52	アルファリビング高松百間町	1,200	154,200~199,200
		-	461,100~509,100	53	アルファリビング高松紺屋町	1,500	139,200~163,200

(注1) 「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しております。

また、「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しております。内訳は家賃、管理費、食費です。

# 【ヘルスケア施設】オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅		その他高齢者住宅		合計 (注2)		DLI保有物件	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOグループ	285	17,911	145	9,511	22	485	452	27,907	5	354
2位	ベネッセスタイルケア	336	19,281	2	128	3	68	341	19,477		
3位	学研グループ	25	1,065	136	8,594	283	5,399	444	15,058		
4位	ニチイグループ	144	8,934	6	238	283	5,072	433	14,244	2	142
5位	川島コーポレーション	133	12,512	4	405	1	18	138	12,935	2	205
6位	ベストライフ	181	11,758	1	51	0	0	182	11,809		
7位	湖山医療福祉グループ	31	1,539	15	469	153	8,661	199	10,669		
8位	創生会グループ	104	6,815	6	286	47	3,278	157	10,379		
9位	葵会グループ	78	7,496	2	111	15	817	95	8,424		
10位	木下の介護	111	7,031	4	224	12	506	127	7,761		
11位	HITOWAケアサービス	108	6,719	9	614	4	63	121	7,396	1	59
12位	ハーフ・センチュリー・モア	17	7,108	0	0	0	0	17	7,108		
13位	社会福祉法人恩賜財団済生会	2	67	3	88	99	6,910	104	7,065		
14位	ALSOKグループ (注3)	92	4,589	9	443	83	1,655	184	6,687	2	84
15位	フジ住宅グループ	0	0	201	6,429	0	0	201	6,429		
16位	徳洲会グループ	6	339	3	232	68	5,297	77	5,868		
17位	ヴァティー	31	1,513	116	3,949	0	0	147	5,462		
18位	ウチャマホールディングス (注4)	76	4,994	1	103	14	232	91	5,329	6	369
19位	ユニマットリタイアメント・コミュニティ	48	2,352	8	374	114	2,102	170	4,828		
20位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,037	34	4,772		
21位	シップヘルスケアホールディングス	58	4,014	5	273	7	144	70	4,431		
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	65	4,414	0	0	0	0	65	4,414	1	128
23位	元気グループ	32	1,087	12	330	54	2,987	98	4,404		
24位	ソラストグループ	39	2,190	8	337	85	1,597	132	4,124		
25位	ケア2 1	44	2,610	0	0	76	1,476	120	4,086	1	61
26位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	60	3,862	66	4,062		
27位	日本アメニティライフ協会	57	2,138	10	299	88	1,583	155	4,020		
28位	長谷工グループ	35	3,460	4	279	6	90	45	3,829		
29位	アビタシオン	21	2,409	3	170	13	974	37	3,553		
30位	ツクイ	30	2,275	6	428	45	846	81	3,549		

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

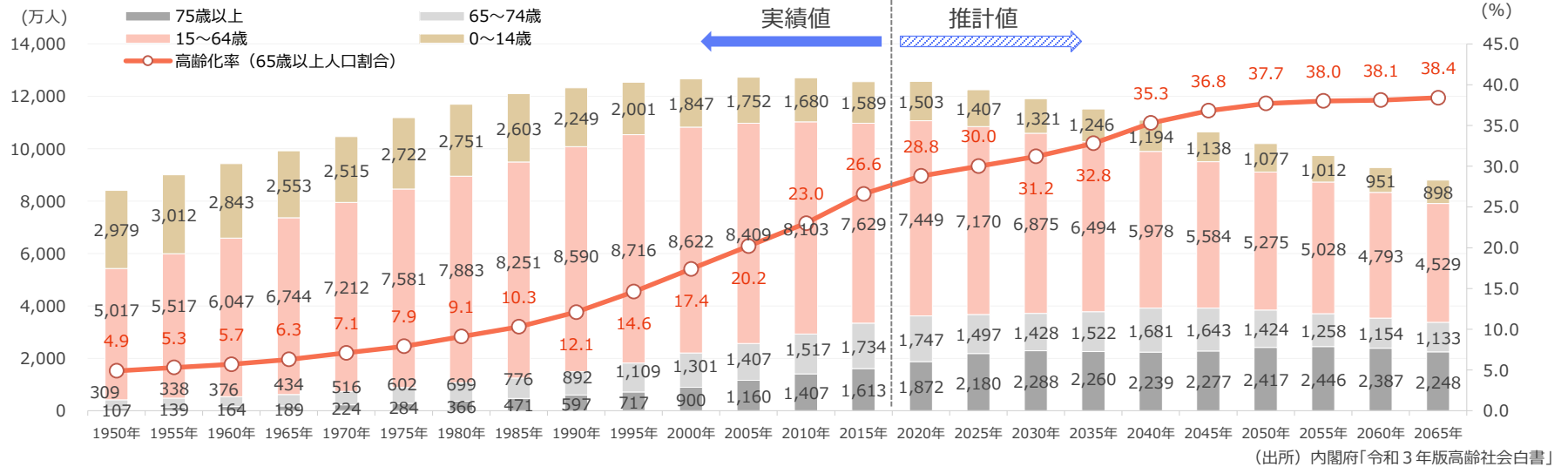
(注3) ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

(注4) ウチャマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

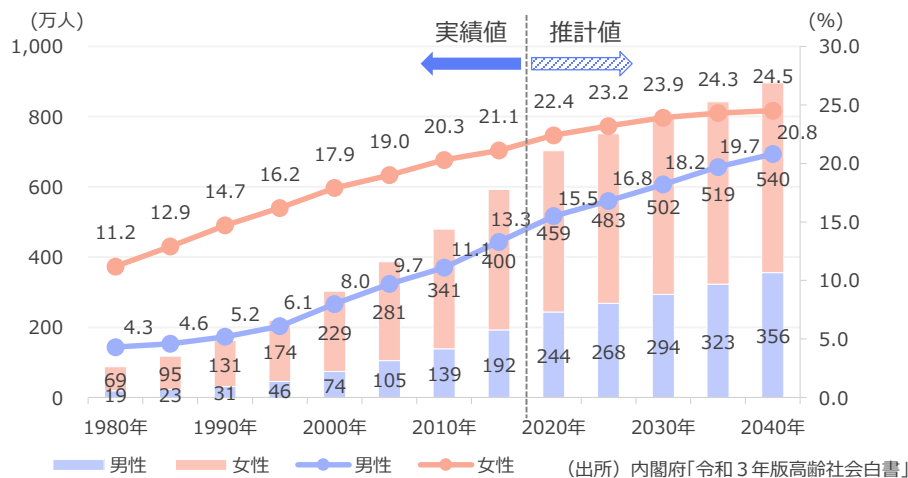
(出所) 2021年8月 週刊高齢者住宅新聞

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

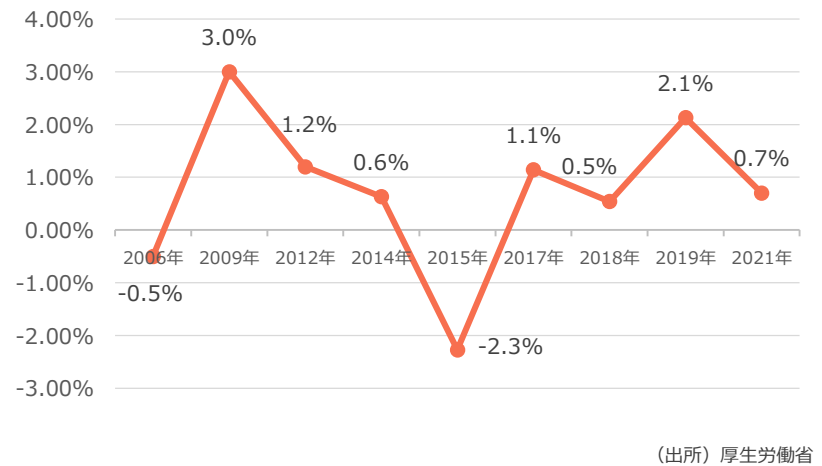
## Ⅱ 年齢別国内人口動態



## Ⅲ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



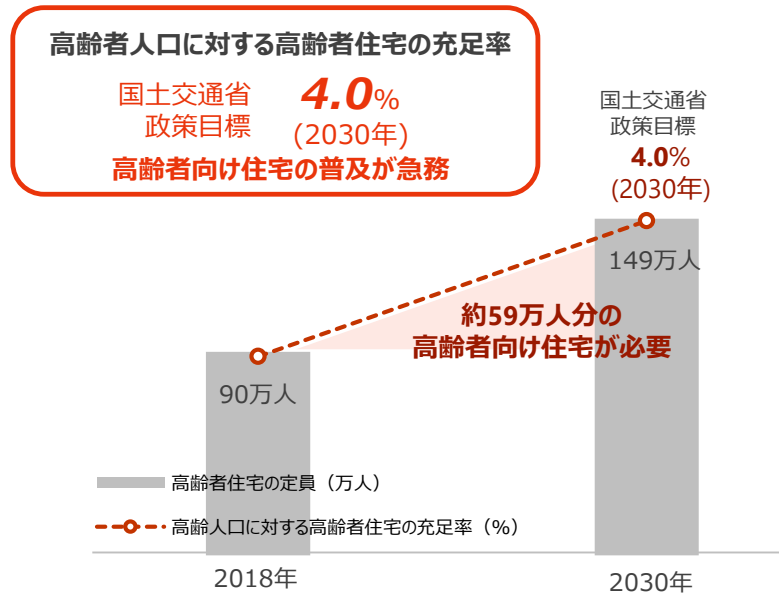
## Ⅳ 介護報酬改定の推移



# 【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

Ⅱ 高齢化の進展に伴い、高齢者住宅の供給は社会的に急務であり、引き続きヘルスケア施設には高い需要が見込まれる

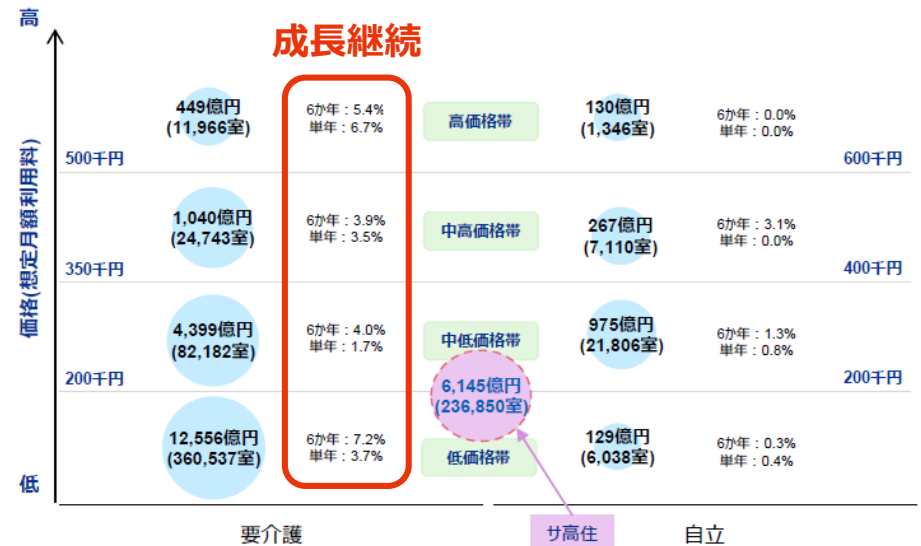
## ■ 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省 2021年3月19日閣議決定「住生活基本計画 (全国計画)」に示された政策目標による

## ■ 価格セグメント別市場規模及び成長率

セグメント別市場規模、成長率(19/12月)



Note: (1) 想定月額、入居一時金を要介護者向けは60カ月、自立者向けは180カ月で除し月額利用料に加算し、入居者の負担感のイメージを示したものである(会計上の売上とは異なる点に留意が必要)  
 (2) 想定月額には、介護保険サービス(介護保険の自己負担分、介護保険給付額)を含まない  
 (3) CAGRは市場規模の成長率を記載している  
 (4) 市場規模は償却期限切れを考慮し算出している。居室数は、償却期限切れを考慮していない

Source: 各種資料を基にKPMG作成

KPMG

© 2021 KPMG Healthcare Japan Co., Ltd., a company established under the Japan Company Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Document Classification: KPMG Confidential

出所: KPMGヘルスケアジャパン株式会社

# 2021年9月期(第31期) 運用状況(前期比較)

## 第30期

## 第31期【前期比増減】

### 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,235 億円
■ NOI利回り(注1)	:	5.5 %
■ 鑑定価格	:	3,831 億円
■ 含み益	:	670 億円
■ 一口当たりNAV	:	103,162 円

■ 資産規模	:	3,297 億円	【 +62 億円 】
■ NOI利回り	:	5.5 %	【 - 】
■ 鑑定価格	:	3,959 億円	【 +128 億円 】
■ 含み益	:	751 億円	【 +81 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	106,912 円	【 +3,750 円 】

### 2. オペレーション

■ 物件数	:	226 物件
■ 賃貸可能面積	:	718 千㎡
■ 期中平均稼働率(注2)	:	98.5 %
■ 期末稼働率(注2)	:	98.9 %
■ 期末戸当賃料(注3)	:	100,957 円

■ 物件数	:	232 物件	【 +6 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	724 千㎡	【 +5 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.0 %	【 ▲0.5 P 】
■ 期末稼働率	:	98.1 %	【 ▲0.8 P 】
■ 期末戸当賃料	:	101,359 円	【 +402 円 】

### 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,717 億円
■ 長期有利子負債比率(注4)	:	90.3 %
■ 平均借入期間	:	6.73 年
■ 平均残存期間	:	4.42 年
■ 総資産LTV	:	51.2 %
■ 鑑定ベースLTV	:	44.8 %
■ 出資総額	:	1,241 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,131,546 口
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,726 億円	【 +9 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	92.2 %	【 +1.9 P 】
■ 平均借入期間	:	6.99 年	【 +0.26 年 】
■ 平均残存期間	:	4.57 年	【 +0.15 年 】
■ 総資産LTV	:	51.3 %	【 +0.1 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	43.6 %	【 ▲1.2 P 】
■ 出資総額	:	1,241 億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	:	2,131,546 口	【 - 】
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)	

(注1) NOI利回りはヘルスケア施設を含むNOI利回りです。但し、期中取得、譲渡物件を除いて算出しています。

(注2) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注3) 戸当賃料は賃貸住宅のみ(住戸のみ)の戸当賃料です。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

(注5) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。



# 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 10,487,682	※1 10,811,993
営業収益合計	10,487,682	10,811,993
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,222,157	※1 4,524,445
資産運用報酬	744,500	769,500
役員報酬	10,500	10,500
資産保管手数料	17,182	18,135
一般事務委託手数料	46,827	47,591
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	709	2,765
貸倒損失	0	223
その他営業費用	329,248	333,246
営業費用合計	5,386,126	5,721,407
営業利益	5,101,555	5,090,585
営業外収益		
受取利息	10	10
雑収入	40,247	18,579
営業外収益合計	40,258	18,590
営業外費用		
支払利息	438,954	452,470
投資法人債利息	37,796	62,224
融資関連費用	157,608	145,312
投資口交付費	39,075	—
投資法人債発行費償却	8,232	12,480
その他	2,213	3,575
営業外費用合計	683,882	676,063
経常利益	4,457,930	4,433,112
税引前当期純利益	4,457,930	4,433,112
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,457,325	4,432,507
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,457,325	4,432,507

賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当 期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	9,328,577千円	9,578,087千円
共益費	468,404千円	484,844千円
駐車場収入	291,070千円	299,866千円
付帯収入	72,394千円	92,188千円
その他賃貸事業収入	327,234千円	357,005千円
計	10,487,682千円	10,811,993千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	466,136千円	482,841千円
公租公課	529,453千円	702,902千円
水道光熱費	138,649千円	150,805千円
修繕費	380,699千円	377,142千円
保険料	18,041千円	23,500千円
営業広告費等	213,382千円	267,176千円
信託報酬	19,413千円	20,236千円
減価償却費	2,366,741千円	2,408,527千円
その他賃貸事業費用	89,639千円	91,310千円
計	4,222,157千円	4,524,445千円
C. 賃貸事業損益(A-B)	6,265,524千円	6,287,547千円
当期のアセットタイプ別の内訳	賃貸住宅	ヘルスケア施設
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	6,921,494千円	2,656,593千円
共益費	474,692千円	10,152千円
駐車場収入	291,712千円	8,154千円
付帯収入	45,228千円	46,960千円
その他賃貸事業収入	348,586千円	8,419千円
計	8,081,713千円	2,730,279千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	412,159千円	70,682千円
公租公課	496,707千円	206,194千円
水道光熱費	108,186千円	42,619千円
修繕費	363,553千円	13,588千円
保険料	14,714千円	8,786千円
営業広告費等	266,818千円	357千円
信託報酬	6,386千円	13,850千円
減価償却費	1,822,750千円	585,776千円
その他賃貸事業費用	81,497千円	9,813千円
計	3,572,775千円	951,669千円
C. 賃貸事業損益(A-B)	4,508,937千円	1,778,610千円

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,923,509	11,043,809
信託現金及び信託預金	2,976,743	2,805,402
営業未収入金	233,229	161,360
前払費用	317,720	378,549
その他	1	1
貸倒引当金	△5,783	△6,350
流動資産合計	18,445,420	14,382,773
固定資産		
有形固定資産		
建物	93,625,831	95,569,441
減価償却累計額	△23,329,438	△24,480,723
建物(純額)	70,296,393	71,088,717
構築物	465,750	482,461
減価償却累計額	△254,812	△268,880
構築物(純額)	210,938	213,580
機械及び装置	431,353	435,839
減価償却累計額	△245,778	△257,101
機械及び装置(純額)	185,575	178,738
工具、器具及び備品	899,200	1,035,915
減価償却累計額	△498,960	△558,870
工具、器具及び備品(純額)	400,240	477,044
土地	76,247,579	80,102,997
建設仮勘定	13,280	1,166
信託建物	85,026,295	85,464,925
減価償却累計額	△7,986,888	△9,107,341
信託建物(純額)	77,039,407	76,357,583
信託構築物	903,869	906,628
減価償却累計額	△132,541	△155,404
信託構築物(純額)	771,327	751,224
信託機械及び装置	115,307	118,728
減価償却累計額	△44,958	△49,132
信託機械及び装置(純額)	70,349	69,596
信託工具、器具及び備品	250,678	306,427
減価償却累計額	△87,220	△111,326
信託工具、器具及び備品(純額)	163,458	195,101
信託土地	90,094,672	90,752,906
信託建設仮勘定	—	5,118
有形固定資産合計	315,493,222	320,193,775
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	32	6
信託借地権	64,514	64,198
商標権	562	529
無形固定資産合計	611,394	611,017

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,898	13,908
長期前払費用	761,376	806,005
修繕積立金	168,088	174,701
投資その他の資産合計	943,363	994,615
固定資産合計	317,047,979	321,799,409
繰延資産		
投資法人債発行費	108,312	119,800
繰延資産合計	108,312	119,800
資産合計	335,601,712	336,301,982
負債の部		
流動負債		
営業未払金	399,151	343,130
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	13,700,000	13,500,000
未払金	24,884	21,748
未払費用	740,096	757,341
未払法人税等	605	605
未払消費税等	60,232	31,436
前受金	799,896	801,644
その他	9,414	8,506
流動負債合計	18,734,281	15,464,413
固定負債		
投資法人債	17,100,000	20,100,000
長期借入金	137,937,000	139,087,000
預り敷金及び保証金	1,081,795	1,082,393
信託預り敷金及び保証金	3,159,742	3,151,555
資産除去債務	117,862	118,186
その他	4,348	3,383
固定負債合計	159,400,749	163,542,518
負債合計	178,135,030	179,006,932
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,110,336	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	875,895	875,895
一時差異等調整積立金	※2 7,402,881	※2 7,256,068
任意積立金合計	8,278,777	8,131,963
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,457,325	4,432,507
剰余金合計	33,356,345	33,184,714
投資主資本合計	157,466,681	157,295,050
純資産合計	※1 157,466,681	※1 157,295,050
負債純資産合計	335,601,712	336,301,982

# 投資口の状況

年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注3)
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	
2020年4月1日	合併	-	91,715,714,751	152,995	1,793,055	(注4)
2020年4月1日	第三者割当増資	25,999,919,900	117,715,634,651	262,891	2,055,946	
2020年12月4日	公募増資	6,090,192,000	123,805,826,651	72,000	2,127,946	
2020年12月25日	第三者割当増資	304,509,600	124,110,336,251	3,600	2,131,546	
2021年10月1日	公募増資	7,745,030,496	131,855,366,747	70,476	2,202,022	
2021年10月20日	第三者割当増資	315,181,728	132,170,548,475	2,868	2,204,890	

出資総額	132,170,548,475円
本投資法人が発行可能な投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	2,204,890口

※ 2021年10月末時点

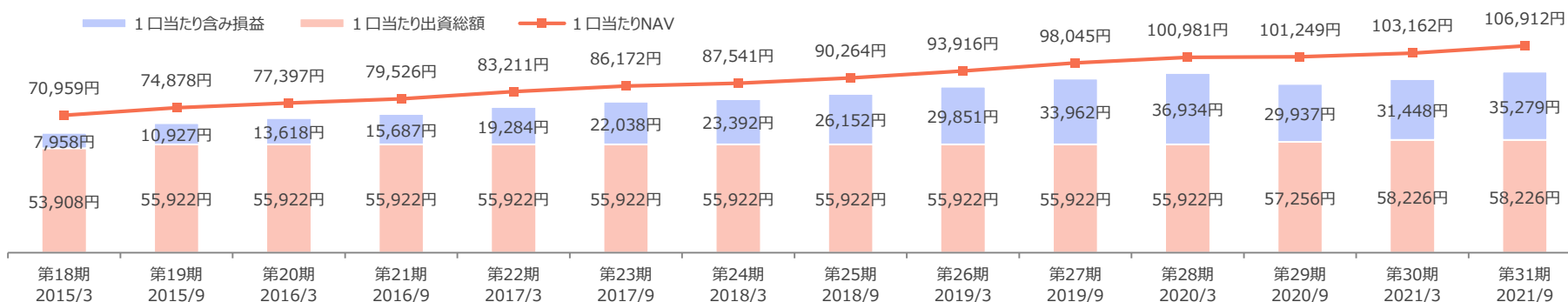
(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

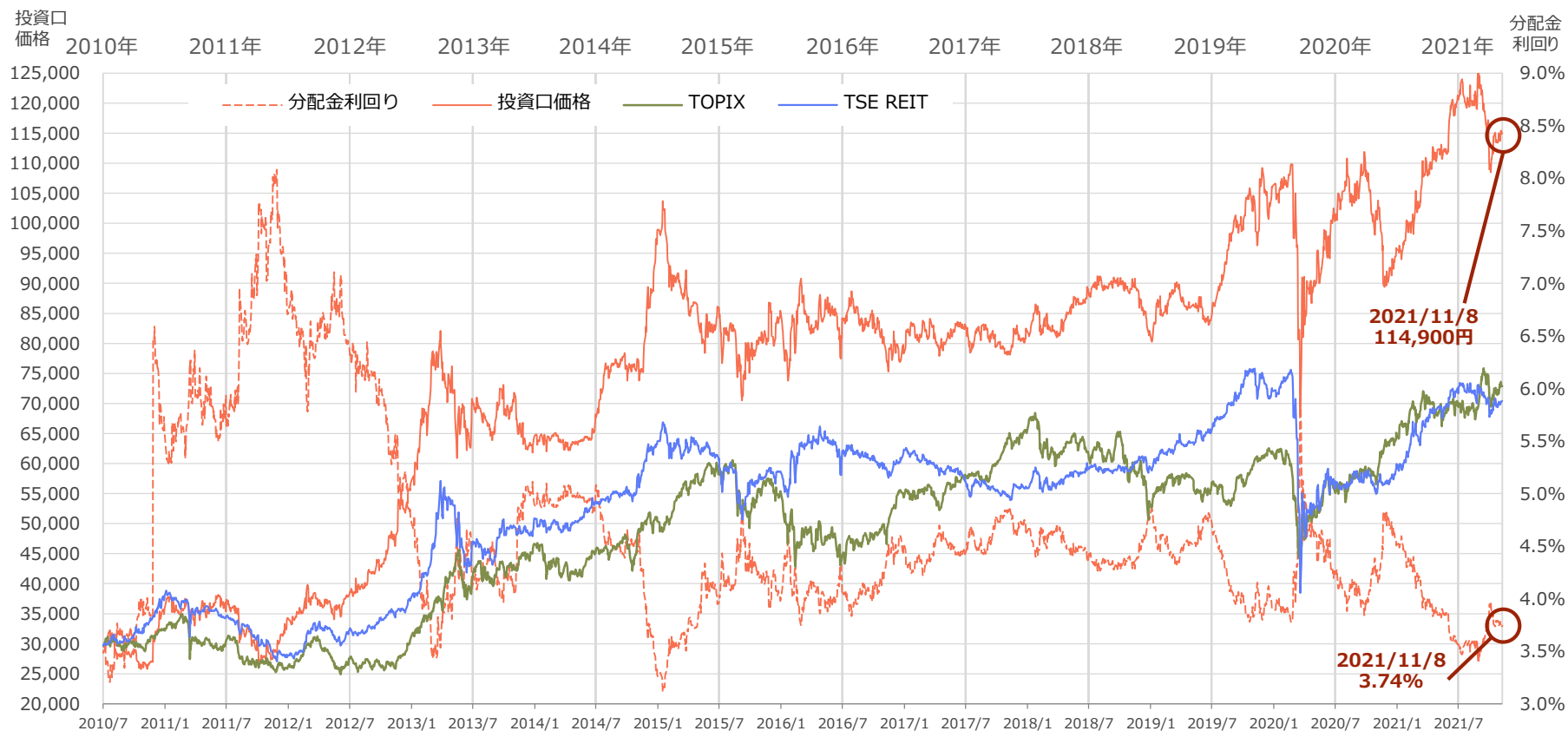
(注3) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHI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

## 1口当たりNAVの推移



# 投資口価格・分配金利回りの推移



※ TOPIX、東証リート指数(TSREIT)は2010年7月1日の大和証券リング投資法人の投資口価格に基づき指数化

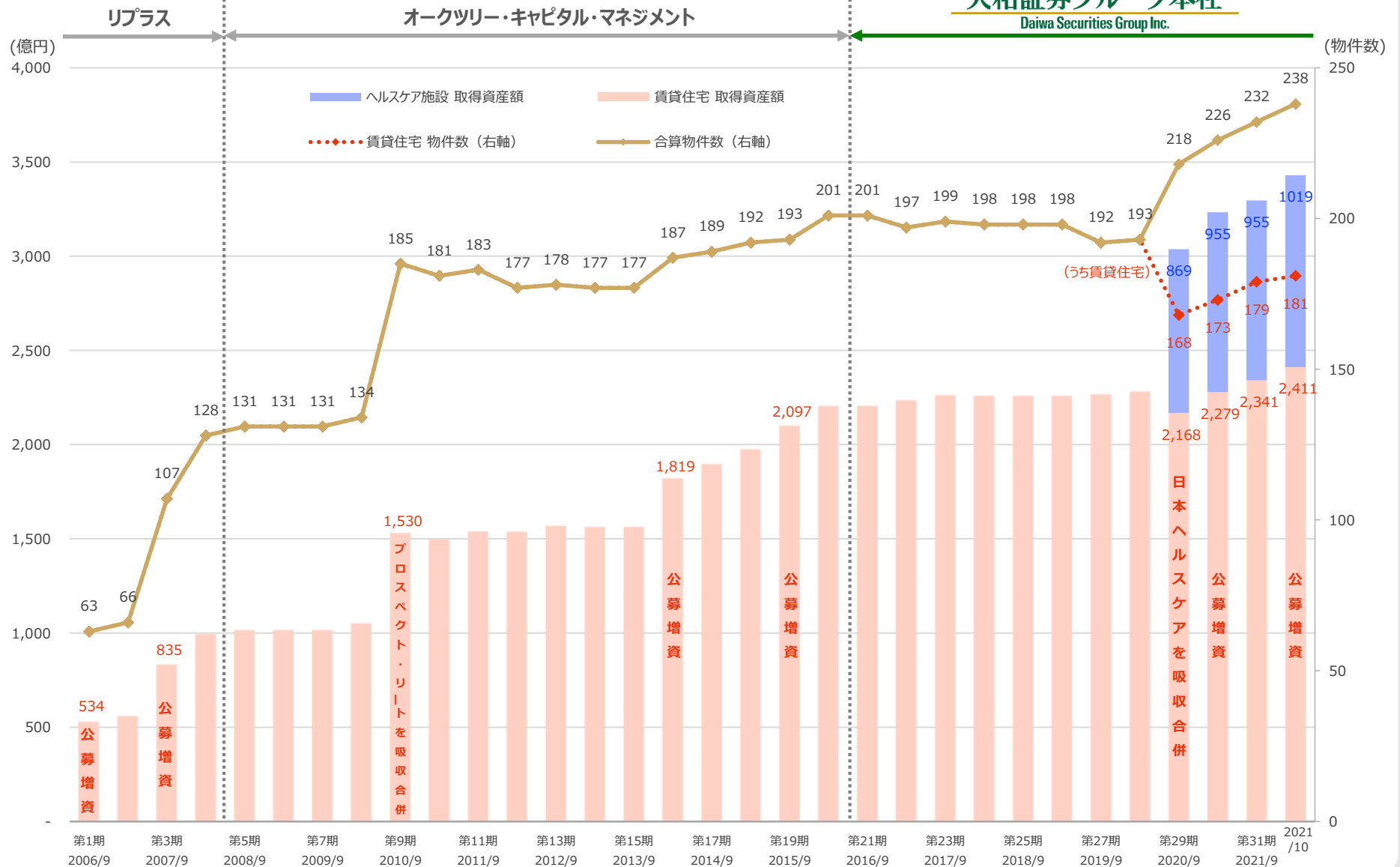
## || 主要指標

	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9
期末終値	84,900円	81,700円	79,400円	81,100円	89,800円	88,200円	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円	111,800円
期末時価総額	1,392億円	1,339億円	1,302億円	1,330億円	1,472億円	1,446億円	1,631億円	1,494億円	2,236億円	2,314億円	2,383億円
期中平均取引出来高	5,065口	5,039口	3,029口	3,437口	3,856口	5,009口	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口	5,178口
期末一口当たり純資産	65,538円	65,828円	66,053円	66,117円	66,076円	66,055円	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円	73,793円
イン°ライト°キャップ°レート	5.1%	5.4%	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%

# 保有資産残高推移

(スポンサー推移)

大和証券グループ本社  
Daiwa Securities Group Inc.



# ポートフォリオマップ (2021年10月末時点)

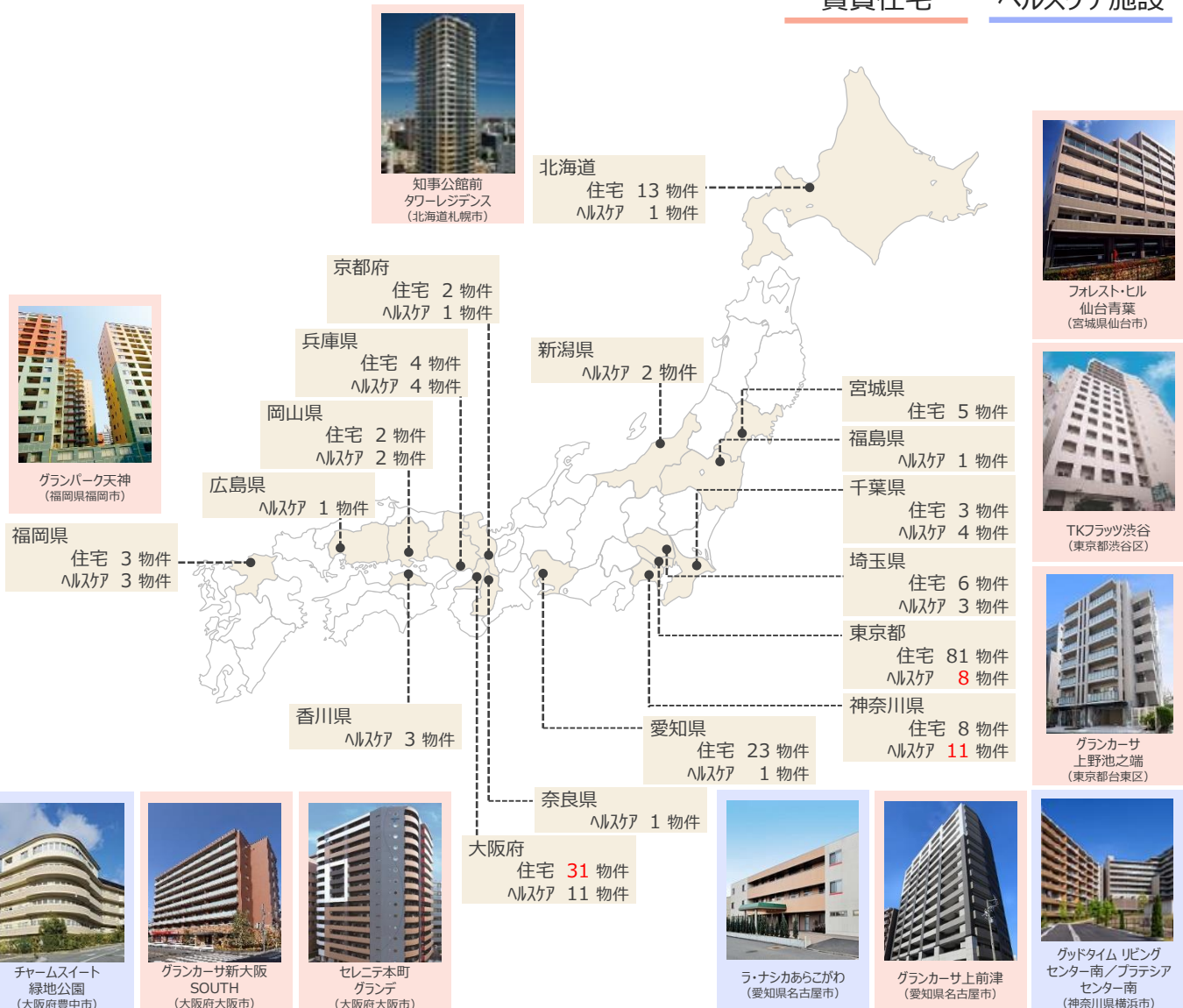
|| 資産規模 3,430億円  
|| 物件数 238物件

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	13	1
宮城県	5	
福島県		1
埼玉県	6	3
千葉県	3	4
東京都	81	8(+1)
神奈川県	8	11(+3)
新潟県		2
愛知県	23	1
京都府	2	1
大阪府	31(+2)	11
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県		2
広島県		1
香川県		3
福岡県	3	3
	181	57

※ 赤字の箇所は10/1に増資により取得した6物件が所在する地域になります。

賃貸住宅

ヘルスケア施設



# ポートフォリオ一覧 (2021年9月末時点)

## ワンルームタイプ (121物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)	物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第31期末 (2021年9月期) 簿価 (千円)	第31期末 (2021年9月期) 鑑定評価額 (千円)						第31期末 (2021年9月期) 簿価 (千円)	第31期末 (2021年9月期) 鑑定評価額 (千円)	
0-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	987,161	1,340,000	352,838	0-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	652,829	624,000	-28,829
0-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	764,883	1,060,000	295,116	0-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,206,259	1,200,000	-6,259
0-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	855,840	1,000,000	144,159	0-4-162	グランカーサ野池之端	東京都台東区	2021/1	1,485,330	1,470,000	-15,330
0-1-092	ドミニキ	北海道千歳市	1999/3	483,579	529,000	45,420	0-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,230,454	1,190,000	-40,454
0-1-093	スカイビルズ高台Ⅰ	北海道千歳市	1992/1	432,422	545,000	112,577	0-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,326,560	1,260,000	-66,560
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,145,080	1,510,000	364,919	0-4-165	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	831,034	835,000	3,965
0-1-132	グレンジンズ札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,094,486	1,380,000	285,513	0-4-166	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	736,290	730,000	-6,290
0-1-146	グランカーサ山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,145,716	1,110,000	-35,716	0-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	1,010,781	989,000	-21,781
0-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	849,463	932,000	82,536	0-5-013	willDo釜山正木	静岡県名古屋	2006/2	389,828	634,000	244,171
0-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	433,757	582,000	148,242	0-5-040	willDo千代田	静岡県名古屋	2006/7	501,296	656,000	154,703
0-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,118,002	2,040,000	921,997	0-5-041	willDo太田通	静岡県名古屋	2006/8	1,007,062	1,410,000	402,937
0-2-137	フォレスト・ビル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,653,763	2,940,000	286,236	0-5-042	willDo釜山	静岡県名古屋	2006/9	299,371	439,000	139,628
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,043,840	2,260,000	216,159	0-5-043	willDo釜山沢下	静岡県名古屋	2007/1	300,205	461,000	160,794
0-4-008	willDo清濑	東京都江東区	2005/12	4,561,614	7,230,000	2,668,385	0-5-056	willDo蒲川	静岡県春日井市	2007/2	393,843	735,000	341,156
0-4-009	ターキー又田園調布第2	東京都大田区	1989/2	285,379	344,000	78,620	0-5-057	ステーション養蚕	静岡県名古屋	2007/2	483,781	625,000	141,218
0-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	188,881	294,000	105,118	0-5-066	willDo東別院	静岡県名古屋	2007/6	563,978	774,000	210,021
0-4-024	VISTAシュプリム	東京都町田市	2005/3	483,896	510,000	26,103	0-5-081	willDo松原	静岡県名古屋	2007/8	449,240	617,000	167,759
0-4-025	ゾイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	689,142	703,000	13,857	0-5-086	willDo代官町	静岡県名古屋	2008/3	538,842	659,000	120,157
0-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	717,928	799,000	81,071	0-5-088	willDo高畑	静岡県名古屋	2008/3	393,531	551,000	157,468
0-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	958,041	1,090,000	131,958	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	静岡県名古屋	2007/11	1,875,131	2,410,000	534,868
0-4-055	ハーモニー北沢	東京都世田谷区	1993/2	395,455	401,000	5,544	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	静岡県名古屋	2007/11	1,078,522	1,270,000	261,477
0-4-062	willDo南瀬和	埼玉県さいたま市	2007/3	349,848	472,000	122,151	0-5-149	さくらHills名瀬NORTH	静岡県名古屋	2007/11	745,797	966,000	220,202
0-4-069	カレッジスクエア北浦袋	東京都板橋区	2006/2	623,417	873,000	249,582	0-5-158	グランカーサ千代田	静岡県名古屋	2007/11	997,205	996,000	-1,205
0-4-070	カレッジスクエア東武鎌馬	東京都板橋区	2005/10	794,128	1,020,000	225,871	0-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	606,755	728,000	121,244
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	628,079	864,000	235,920	0-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	310,286	372,000	61,713
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	413,672	635,000	221,327	0-6-016	willDo多福通	大阪府大阪市	2005/10	339,876	421,000	81,123
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区	2007/7	186,688	341,000	154,311	0-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	630,705	905,000	274,294
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	989,492	1,460,000	470,507	0-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	939,324	1,030,000	90,675
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都豊島区	2007/3	649,478	820,000	170,521	0-6-050	willDo難波 WⅡ	大阪府大阪市	2006/3	412,451	486,000	73,548
0-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	546,844	812,000	265,155	0-6-051	willDo難波 WⅠ	大阪府大阪市	2006/8	560,582	706,000	145,417
0-4-077	カレッジスクエア篠糸町	東京都江東区	2006/3	446,635	598,000	151,364	0-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,925,664	2,410,000	484,335
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	296,221	400,000	103,778	0-6-060	willDo南篠町	大阪府大阪市	2007/3	454,795	549,000	94,203
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,017,118	1,370,000	352,881	0-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	707,351	1,010,000	302,648
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	754,380	1,290,000	535,619	0-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	746,291	1,100,000	353,708
0-4-096	メゾン・ド・ワイル高輪魚町坂	東京都港区	1999/3	1,464,193	2,040,000	575,806	0-6-083	willDo三喜イースト	兵庫県神戸市	2007/8	578,927	824,000	245,072
0-4-097	六本木ハウス	東京都港区	2003/3	864,804	1,330,000	465,195	0-6-085	willDo丸糸	大阪府大阪市	2000/2	501,304	623,000	121,695
0-4-098	TKフラッシュ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,433,615	6,830,000	2,396,384	0-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	667,194	985,000	317,805
0-4-100	メンソッド・ビル中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,027,984	1,680,000	652,016	0-6-116	プロスペクト豊中	大阪府豊中市	2006/12	297,286	430,000	132,713
0-4-101	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,392,424	2,400,000	1,007,575	0-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	247,424	310,000	62,575
0-4-101	プロスペクト東豊橋	東京都江東区	2004/3	2,741,009	4,430,000	1,688,990	0-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	503,915	730,000	216,084
0-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	989,325	1,520,000	530,674	0-6-119	セラニータ江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,192,532	1,780,000	587,467
0-4-103	プロスペクト篠塚	東京都江東区	2007/2	624,900	959,000	334,099	0-6-131	セラニータ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,334,362	3,160,000	825,637
0-4-104	エクセラリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	820,839	1,150,000	329,160	0-6-136	セラニータ新大塚	大阪府大阪市	2009/3	1,537,952	1,940,000	402,047
0-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,400,470	2,210,000	809,529	0-6-141	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2009/1	3,431,679	4,090,000	658,320
0-4-106	プロスペクト武蔵海岸	東京都川崎市	2008/5	912,897	1,370,000	457,103	0-6-142	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2007/11	2,003,772	2,470,000	466,227
0-4-107	プロスペクト川崎南	神奈川県川崎市	2003/9	464,301	751,000	286,698	0-6-143	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2007/11	2,003,772	2,470,000	466,227
0-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	423,657	709,000	285,343	0-6-144	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2007/5	4,025,566	5,040,000	1,016,433
0-4-120	ガーラレイズ新宿御苑	東京都大田区	2007/2	2,120,822	3,410,000	1,289,177	0-6-145	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2007/3	1,050,152	1,250,000	199,847
0-4-121	グランドイースト	東京都大田区	2002/11	2,919,803	4,470,000	1,550,196	0-6-146	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2009/2	1,404,843	1,820,000	415,156
0-4-122	アグフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,149,077	2,110,000	960,922	0-6-152	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2017/2	2,147,372	2,670,000	522,627
0-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	757,569	987,000	229,431	0-6-153	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2017/2	1,057,016	1,290,000	232,983
0-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2009/10	2,278,369	2,310,000	31,630	0-6-154	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2017/2	812,764	986,000	173,235
0-4-127	グランドイースト	東京都渋谷区	2004/11	3,179,269	2,780,000	-399,269	0-6-155	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2019/6	1,190,616	1,310,000	119,383
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,499,916	3,980,000	1,480,083	0-6-167	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2019/11	6,274,609	6,270,000	-4,609
0-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/4	1,726,714	2,470,000	743,285	0-6-168	セラニータ新大塚式海蔵	大阪府大阪市	2007/10	2,749,494	2,780,000	68,505
0-4-134	リッツコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,102,339	1,680,000	577,660	0-7-068	willDo岡山駅前西口	岡山県岡山市	2007/9	931,769	1,430,000	498,230
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,039,266	2,560,000	520,733	0-7-087	willDo岡山山本	岡山県岡山市	2008/3	880,988	1,280,000	399,011
0-4-145	グランカーサ丸の内線	東京都台東区	2015/9	853,123	1,010,000	156,876	0-9-053	willDo中央	福岡県福岡市	2007/1	2,231,419	2,840,000	608,580
0-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,597,633	1,670,000	72,366	0-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,462,182	1,930,000	467,817
0-4-157	グランカーサ蒲安	千葉県浦安市	2019/7	947,960	921,000	-26,960	0-9-135	ワンルーム計	福岡県福岡市	2005/2	4,585,572	6,560,000	1,974,427
0-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	1,003,751	1,040,000	36,248					145,880,145	190,097,000	44,216,854

# ポートフォリオ一覧 (2021年9月末時点)

## ファミリータイプ (58物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第31期末 (2021年9月期) 簿価 (千円)	第31期末 (2021年9月期) 鑑定評価額 (千円)	
F-1-041	ハレドール内山	北海道札幌市	1989/11	582,675	1,140,000	557,324
F-1-069	グランカークサザン	北海道札幌市	2006/2	1,545,068	1,980,000	434,931
F-1-070	グランカークサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,280,311	1,610,000	329,688
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,645,789	5,090,000	444,210
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	338,778	389,000	50,221
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,649,226	2,090,000	440,773
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	389,767	684,000	294,232
F-4-010	ポヌール高砂	埼玉県さいたま市	1988/2	737,253	862,000	124,746
F-4-011	プロフィットリビング竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	616,466	752,000	135,533
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	377,683	512,000	134,316
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	559,785	744,000	184,214
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	340,756	503,000	162,243
F-4-016	阪上コートヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	347,333	510,000	162,666
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,756,351	1,940,000	183,648
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,887,607	2,680,000	792,392
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,172,380	1,810,000	637,619
F-4-031	MGA釜町	東京都葛飾区	1990/9	482,182	468,000	-14,182
F-4-035	グリーンヒルズ花川	東京都世田谷区	1988/3	691,253	760,000	68,746
F-4-036	ロフティ東井草	東京都江戸川区	1998/5	307,593	378,000	70,406
F-4-038	ココネード春日	東京都文京区	1997/7	3,219,904	2,810,000	-409,904
F-4-039	THE/（ムス代々木上原）モリス	東京都渋谷区	2004/11	1,263,022	1,620,000	356,977
F-4-040	サンクラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,202,745	1,700,000	497,254
F-4-044	プロスベクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	750,805	1,360,000	609,194
F-4-045	ハーグクラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,990,126	3,330,000	1,339,873
F-4-046	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,556,623	2,500,000	943,376
F-4-047	プロスベクト・グラールサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,174,442	5,290,000	2,115,557
F-4-048	プロスベクト初台	東京都渋谷区	2005/2	488,607	719,000	230,392
F-4-049	プロスベクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,041,815	1,560,000	518,184
F-4-050	プロスベクト東大塚	東京都荒川区	2006/8	391,594	675,000	283,405
F-4-051	プロスベクト清瀬沼田	東京都江東区	2002/2	2,426,428	4,060,000	1,633,571
F-4-052	プロスベクト森下	東京都江東区	2006/1	1,121,694	1,770,000	648,305
F-4-053	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	978,969	1,840,000	861,030
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,756,735	2,910,000	1,153,264
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	773,019	1,180,000	406,980
F-4-056	エンゼルハイツ西六郷第2	東京都大田区	1997/5	934,309	1,490,000	555,690
F-4-057	ハルマ橋本	神奈川県相模原市	1987/8	871,795	1,130,000	258,204
F-4-058	プロスベクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,311,144	2,570,000	1,258,855
F-4-059	プロスベクト蒲和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	689,971	1,060,000	368,028
F-4-064	グラール上野	東京都台東区	2005/8	1,048,199	1,720,000	671,800
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	5,010,794	7,840,000	2,829,205
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2003/5	1,581,095	2,450,000	868,904
F-4-071	グランカークサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,521,429	1,660,000	138,576
F-4-072	グランカークサ南葛西常盤	東京都墨田区	2006/2	1,457,123	1,490,000	32,877
F-4-073	グランカークサ南葛西常盤	東京都墨田区	2006/6	795,432	825,000	29,568
F-4-076	グランカークサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,560,091	2,580,000	19,908
F-4-077	グランカークサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,541,391	1,600,000	58,608
F-5-023	グランカークサ横浜	神奈川県横浜市	2019/4	1,097,158	1,060,000	-37,158
F-5-028	willDo伝馬町	東京都台東区	2006/3	536,391	845,000	308,608
F-5-032	ステアードシティ桜木	愛知県名古屋市	2006/7	615,530	875,000	259,467
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	517,832	695,000	177,168
F-5-060	グランカークサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	1,157,918	1,680,000	522,081
F-5-061	リエトコート常盤	愛知県名古屋市	1991/2	950,622	1,580,000	629,377
F-5-068	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2006/9	3,565,470	5,520,000	1,954,529
F-5-069	リエトコート上朝津	愛知県名古屋市	2006/6	1,899,440	2,820,000	920,559
F-5-074	さくらHills日本見	愛知県名古屋市	2007/6	2,650,350	3,440,000	789,649
F-6-026	willDo光明寺	兵庫県明石市	2003/3	551,658	869,000	317,341
F-6-033	ラ・ヴィータ大日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,579,098	2,210,000	630,701
F-6-062	クラウンパーク西田辺	大阪府大阪市	2004/1	414,016	528,000	113,983
ファミリー計				76,705,253	106,763,000	30,057,746
住宅物件計				222,585,398	296,860,000	74,274,601

## ヘルスケア施設 (53物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第31期末 (2021年9月期) 簿価 (千円)	第31期末 (2021年9月期) 鑑定評価額 (千円)	
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,971,586	3,020,000	48,413
H-1-002	SOMPのオアラワーレ複棟原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,732,382	1,780,000	47,617
H-1-003	ヴェルシティ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,525,128	1,550,000	24,871
H-1-004	さわやかはーとらひふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,102,355	1,130,000	27,644
H-1-005	SOMPのオアラワーレ表野山公園	神奈川県横浜須賀野	2011/3	1,944,897	2,000,000	55,102
H-1-006	スーパードコートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,683,413	1,700,000	16,586
H-1-007	ラ・ナジカあらごかわ	愛知県名古屋市中区	2008/4	1,358,910	1,400,000	41,089
H-1-008	みんなの家・中央区内阿保	埼玉県さいたま市	2014/2	631,628	824,000	-7,628
H-1-009	みんなの家・大宮つづつ丘公園	埼玉県さいたま市	2012/4	761,011	744,000	-17,011
H-1-010	そんほの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	723,529	704,000	-19,529
H-1-011	イリーゼ宮江・別館	東京都江戸川区	2017/1	1,350,727	1,330,000	-20,727
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,415,806	8,330,000	-85,806
H-1-013	プレザンテラ南雲谷	東京都大田区	2019/1	3,482,871	3,380,000	-102,871
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜	2019/1	2,363,251	2,560,000	186,748
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,142,247	2,250,000	117,752
H-1-016	あいらの杜 江戸川線	東京都江戸川区	2019/7	1,554,065	1,600,000	45,934
H-1-017	シニアフレンド横浜東区	東京都江東区	2019/8	1,254,450	1,280,000	25,549
H-1-018	そんほの家 豊中南園	大阪府豊中市	2001/1	862,123	834,000	-28,123
H-1-019	クワッドタイムリビングセンター・フタバアパルトメント	神奈川県横浜市	2015/5	11,563,345	11,700,000	136,654
H-1-020	クワッドタイムリビングセンター・フタバアパルトメント	千葉県千葉市	2007/3	4,769,001	4,700,000	-69,001
H-1-021	クワッドタイムリビング横浜東区	神奈川県横浜市	2008/8	4,213,888	4,080,000	-133,888
H-1-022	クワッドタイムリビング千原みなた丘	大阪府堺市	2014/9	2,922,758	2,850,000	-72,758
H-1-023	クワッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,276,678	2,200,000	-76,678
H-1-024	クワッドタイムリビング 善里ヶ丘	大阪府枚方市	2008/3	2,209,387	2,180,000	-29,387
H-1-025	クワッドタイムリビング 菟戸	東京都江東区	2008/11	1,935,688	2,310,000	374,311
H-1-026	クワッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,906,591	2,270,000	363,408
H-1-027	クワッドタイムリビング 尼崎新都心	兵庫県神戸市	2009/4	1,637,291	1,670,000	32,708
H-1-028	クワッドタイムリビング 南千住	大阪府大阪市	1993/2	1,480,383	1,510,000	29,616
H-1-029	クワッドタイムリビング 神戸垂水	兵庫県神戸市	2006/6	1,448,806	1,390,000	-58,806
H-1-030	クワッドタイムリビング 南みなの丘/御船	千葉県千葉市	2007/6	1,400,526	1,560,000	159,473
H-1-031	クワッドタイムリビング 東北東ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,042,171	1,030,000	-12,171
H-1-032	クワッドタイムリビング 池田緑丘	大阪府池田市	2007/4	962,759	930,000	-32,759
H-1-033	クワッドタイムリビング 長津田みなた丘	神奈川県横浜市	2013/5	887,682	867,000	-20,682
H-1-034	クワッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	704,024	637,000	-67,024
H-1-035	クワッドタイムリビング 流山 香野	千葉県流山市	2007/10	646,413	618,000	-28,413
H-1-036	クワッドタイムリビング 流山 武蔵緑	千葉県流山市	2016/3	712,969	678,000	-34,969
H-1-037	クワッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2008/9	344,843	403,000	58,156
H-1-038	クワッドタイムリビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,949,397	4,820,000	-129,397
H-1-039	サニーライオン	神奈川県川崎市	2020/2	2,156,558	2,200,000	43,441
H-1-040	サニーライオン	東京都調布市	2020/1	2,089,343	2,130,000	40,656
H-2-001	SOMPのオアラワーレ広島光が丘	広島県広島市	2003/12	1,181,430	1,210,000	28,569
H-2-002	さわやか海雲館	福岡県北九州市	2007/10	858,025	897,000	38,974
H-2-003	さわやか鳴水	福岡県北九州市	2005/3	782,875	810,000	27,124
H-2-004	ニチレイセンター 福岡大森	福岡県福岡市	2007/3	326,039	336,000	9,960
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	873,458	894,000	20,541
H-2-006	さわやか日影	福岡県北九州市	2011/9	335,617	341,000	5,382
H-2-007	さわやかリバーサイド東の木	新潟県新潟市	2009/10	296,022	305,000	8,977
H-2-008	シリールハイイツビル5階館	新潟県新潟市	2003/4	1,315,749	1,310,000	-5,749
H-2-009	アルファリビング岡山緑蔭公園	岡山県岡山市	2014/8	766,694	742,000	-24,694
H-2-010	アルファリビング岡山東区	岡山県岡山市	1988/5	630,430	654,000	23,569
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	622,544	631,000	8,455
H-2-012	アルファリビング高松白鳥町	香川県高松市	2010/6	608,591	608,000	-591
H-2-013	アルファリビング高松船場町	香川県高松市	2016/9	1,294,171	1,250,000	-44,171
ヘルスケア物件計				98,212,581	99,137,000	924,418
全物件計				320,797,979	395,997,000	75,199,020

ポートフォリオ  
PML値  
2.3%

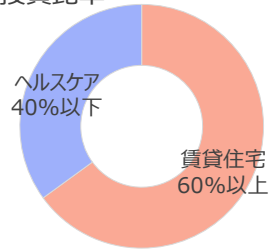
PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』  
50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりの  
程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（予想復旧費用  
/再調達価格（%））で示したもの



# 投資方針・報酬体系（運用ガイドライン及び規約抜粋）

## ■ ポートフォリオ投資方針

### (1) 投資比率



### (2) 規模

原則として1物件当たり1億円以上

### (3) 築年数

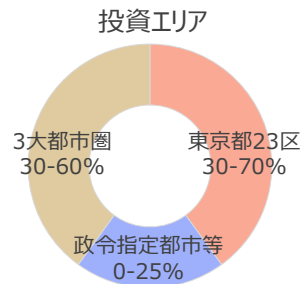
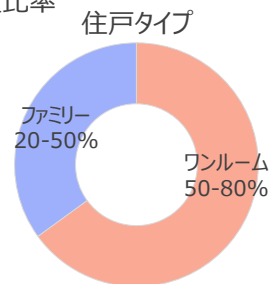
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

## ■ 賃貸住宅への投資方針

### (1) 用途

賃貸住宅、学生向けマンション・学生寮、社宅・社員寮、シェアハウス、サービスアパートメント等

### (2) 投資比率



### (3) 住戸タイプ

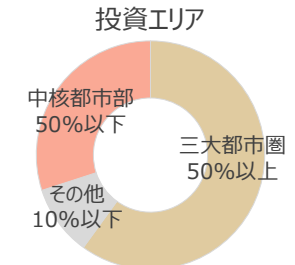
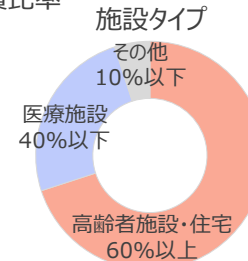
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

## ■ ヘルスケア施設への投資方針

### (1) 用途

有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、その他の高齢者施設・住宅、医療施設等

### (2) 投資比率



### (3) オペレーター選定

オペレーターの財務状況、ヘルスケア事業の状況を勘案の上、長期安定運用に資するオペレーターが運営する物件を投資対象とします。

### (4) 契約形態

原則として固定賃料による長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件及び賃貸借契約の残存年限が実質10年以上の物件を投資対象とします。

## ■ 報酬体系

本投資法人が受領する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

報酬種類	計算方法
運用報酬1	運用資産評価総額×0.2%（年率）
運用報酬2	税引前当期純利益×8.0%
取得報酬	(イ)【賃貸住宅取得時】取得価額×1.0% (ロ)【ヘルスケア施設取得時】取得価額×1.5%
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%
合併報酬	承継資産評価額×1.0%

※ 投資方針および報酬体系の詳細については最新の有価証券報告書をご参照ください。

# 【参考資料】 スポンサーによるウェアハウジングと大和証券リアルティ設立

- 本投資法人の資産運用会社は、株式会社大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を、大和証券ファシリティーズ株式会社とウェアハウジング等に関する基本契約を締結しており、REIT向けウェアハウジング機能等のスポンサー・サポートを提供

【スポンサー・サポートによる物件取得例】 2021年10月1日 増資時取得物件

賃貸住宅			ヘルスケア施設			
スポンサー・サポート による取得物件	グランカーサ新大阪SOUTH	セレニテ日本橋アリエ	チャームプレミア鎌倉山	アズハイム綱島	ライブラリ新柴又	医心館 上大岡
						
取得価格	4,310百万円	2,606百万円	2,550百万円	1,500百万円	1,405百万円	933百万円

- さらなるREIT向けウェアハウジング機能の強化等を目的として、2021年4月1日付で大和証券リアルティ株式会社を設立

## 大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

- 従来、大和証券グループ本社及び大和証券ファシリティーズ株式会社が担ってきたウェアハウジング機能を大和証券リアルティに移管し、意思決定の迅速化と機動性の確保
- お客様の多様化する不動産投資ニーズに応えていくために、REIT以外の商品形態による不動産投資商品企画・組成等を行う

商号	大和証券リアルティ株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2021年4月1日
資本金	5億円
代表取締役社長	山内 章
役員	6名 常勤取締役 3名 非常勤取締役 2名 非常勤監査役 1名
株主	大和証券グループ本社（100%）

# 資産運用会社の概要

2021年10月1日時点

## || 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役1名 監査役2名)
従業員	130名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

## || 役員

代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役(非常勤)	川島 博政
監査役(非常勤)	加藤 俊行

## || 資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,633億円(60物件)
大和証券リビング投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約3,430億円(238物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,463億円(89物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約542億円(13物件)
大和証券ロジクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約350億円(7物件)



# 注釈

## ※ 2ページ注記

- 注1:** 「2021年9月期(第31期)取得済資産」は、2021年9月(第31期)に取得した6物件(グランカーサ住吉、グランカーサ上野池之端、グランカーサ上野入谷、グランカーサ板橋EAST、グランカーサ門前仲町、グランカーサ馬込Ⅱ)をいいます。
- 注2:** 「平均NOI利回り」は、{(不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用)の合計＋減価償却費の合計}÷取得価格の合計に基づいて算出しています。
- 注3:** 「償却後平均NOI利回り」は、(不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用)の合計÷取得価格の合計に基づいて算出しています。
- 注4:** 「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2021年3月期末日現在の保有物件については同期の実績値を年換算したNOI、2021年9月期(第31期)取得済み資産については2021年9月30日を、公募増資による取得資産については2021年8月1日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益(NOI)を用いて算出しています。
- 注5:** 「三大都市圏比率<東京23区比率>」は、東京23区を含む東京圏、中京圏及び近畿圏における比率並びに東京23区における比率を、各物件(賃貸住宅のみ)の取得価格に基づいてそれぞれ算出しています。
- 注6:** 「投資比率(賃貸住宅：ヘルスケア施設)」は、取得価格に基づいて算出しています。
- 注7:** グランカーサ新大阪SOUTHについては、新築後エンドテナントとの間で賃料が発生していない居室(対象居室)について、2021年8月27日より各居室のエンドテナントとの間で賃料が発生する前日までの期間、賃料保証を受ける契約を締結しており、2021年10月31日時点で賃料が発生していない賃料保証の対象居室を含めて賃貸面積として算出し、稼働率も当該賃貸面積により算出しています。

## ※ 10ページ注記

- 注1:** グラフ及び数値は2021年11月17日付決算短信にて公表の予想数値の前提数値を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動す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。
- 注2:** いずれもそれぞれの金額をその期における期末発行済投資口数で除し、円未満を切り捨てた1口あたりの数値です。そのため、端数の関係上、各数値の合計は1口あたり分配金とは必ずしも一致しません。

## ※ 19、20ページ注記

- 注1:** 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。
- 注2:** 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。
- 注3:** 「入居率」は、運用会社が2021年10月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- 注4:** 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しております。契約形態は、全て普通賃貸借契約です。
- 注5:** 「残存賃貸借契約期間」は2021年9月30日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しております。
- 注6:** 合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しております。
- 注7:** 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。
- 注8:** 全入居者(「SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園」「あいらの杜 東大船」「シニアフォレスト横浜都筑」「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」「グッドタイム リビング 横浜都筑」「グッドタイム リビング 長津田みなみ台」「サニーライフ日吉」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。
- 注9:** 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しております。「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を記載しております。
- 注10:** 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率を記載しております。

# 免責事項

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。大和証券リビング投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します

## ご照会先

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第355号/一般社団法人投資信託協会会員)  
Tel. 03-6757-9680

# Memo



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation