



グランカーサ南千住
(2022年10月4日取得)

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2022年9月期(第33期)決算説明資料

銘柄コード : 8986

2022年11月21日

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

公募増資の概要

|| 2022年9月9日付で公募増資を決議、7物件**160**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：53,333口 第三者割当：2,667口
発行済投資口数	本増資後：2,260,890口
発行価格	114,387円
発行価額	110,632円
発行価額の総額	一般募集：5,900,336,456円 第三者割当：295,055,544円
発行決議日	2022年9月9日
条件決定日	2022年9月14日
払込日（一般募集）	2022年10月3日
受渡日（一般募集）	2022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、ポートフォリオの築年数の若返り及び、三大都市圏比率の向上を実現

● ソーシャルローンによる借入も実施

公募増資に合わせ、複数の金融機関よりソーシャルローンとして41億円を調達、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

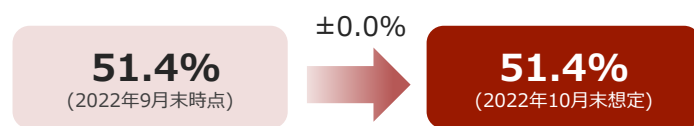
・ 資産規模



・ 一口当たり分配金



・ LTV



・ 一口当たりNAV



公募増資による取得資産の概要

Ⅱ 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

	2022年3月(第32期)末	2022年9月期(第33期) 取得資産	公募増資(2022年10月)による 取得資産	公募増資(2022年10月)による 取得資産取得後
資産規模	3,439億円	17億円	160億円	3,617億円
物件数	239物件	1物件	7物件	247物件
平均NOI利回り	5.3%	4.1%	4.1%	5.2%
償却後平均NOI利回り	3.8%	3.3%	3.1%	3.8%
平均築年数	13.8年	3.5年	1.6年	13.7年
三大都市圏比率 〈東京23区比率〉	87% 〈36%〉	100% 〈100%〉	100% 〈83%〉	88% 〈38%〉
投資比率 〈賃貸住宅：ヘルスケア施設〉	70%：30%	100%：0%	61%：39%	70%：30%

賃貸住宅

6物件 取得価格 合計 97億円	グランカーサ田端	グランカーサ王子	グランカーサ曳舟	グランカーサ両国 イースト	グランカーサ南千住	セレニテ難波ブリッジ	
							
	所在地	東京都北区	東京都北区	東京都墨田区	東京都墨田区	東京都荒川区	大阪府大阪市
	取得日	2022年10月4日	2022年10月4日	2022年10月4日	2022年10月4日	2022年10月4日	2022年10月4日
	取得価格	825百万円	1,150百万円	2,760百万円	1,120百万円	1,159百万円	2,739百万円
	鑑定評価額	917百万円	1,210百万円	2,900百万円	1,160百万円	1,260百万円	2,790百万円
	建築時期	2021年8月	2021年9月	2021年5月	2021年2月	2021年12月	2021年11月
	賃貸可能戸数	32戸	42戸	92戸	33戸	37戸	154戸
	稼働率	100%	95.9%	98.6%	100%	100%	96.6%
鑑定NOI利回り	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	4.4%	4.2%	

※ 稼働率は2022年10月末時点の数値を記載

ヘルスケア施設

1物件
取得価格
62億円

ザニーライフ芝浦



所在地	東京都港区
取得日	2022年10月4日
取得価格	6,280百万円
鑑定評価額	6,450百万円
建築時期	2020年4月
居室数	228室
稼働率(長期固定契約)	100% (長期固定契約)
鑑定NOI利回り	4.0%
オペレーター	株式会社 川島コーポレーション

※ 本ページに関する注記は69ページに記載しています。

トピックス

■ 入替時賃料の増額及び高稼働率維持（賃貸住宅）（11ページ～13ページご参照）

テナント入替時の月額賃料は増賃を継続

2022年9月期： **+1.5%**
(+2,122千円)

2022年9月期 **期末**稼働率：98.3%

2022年9月期 **平均**稼働率：97.9%

■ 分配金成長の実現（9ページご参照）

2022年9月期（第33期）実績
2,180円

2023年3月期予想： **2,200円**
(当初予想比 **+20円**)

2023年9月期予想： **2,200円**

■ ESGの取組み推進（33ページご参照）

2022年「GRESBレーティング」において、
前回の「1 Star」から「**2 Star**」へと評価が向上。



目次

Section 1

2022年9月期(第33期)決算及び 2023年3月期(第34期)、2023年9月期(第35期)業績予想	P 5
---	-----

Section 2

賃貸住宅の運用状況	P10
-----------	-----

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況	P16
--------------	-----

Section 4

外部成長の概要	P20
---------	-----

Section 5

財務戦略及び財務状況	P23
------------	-----

Section 6

今後の戦略	P27
-------	-----

Section 7

ESGの取り組み	P31
資料編	P37

Section 1

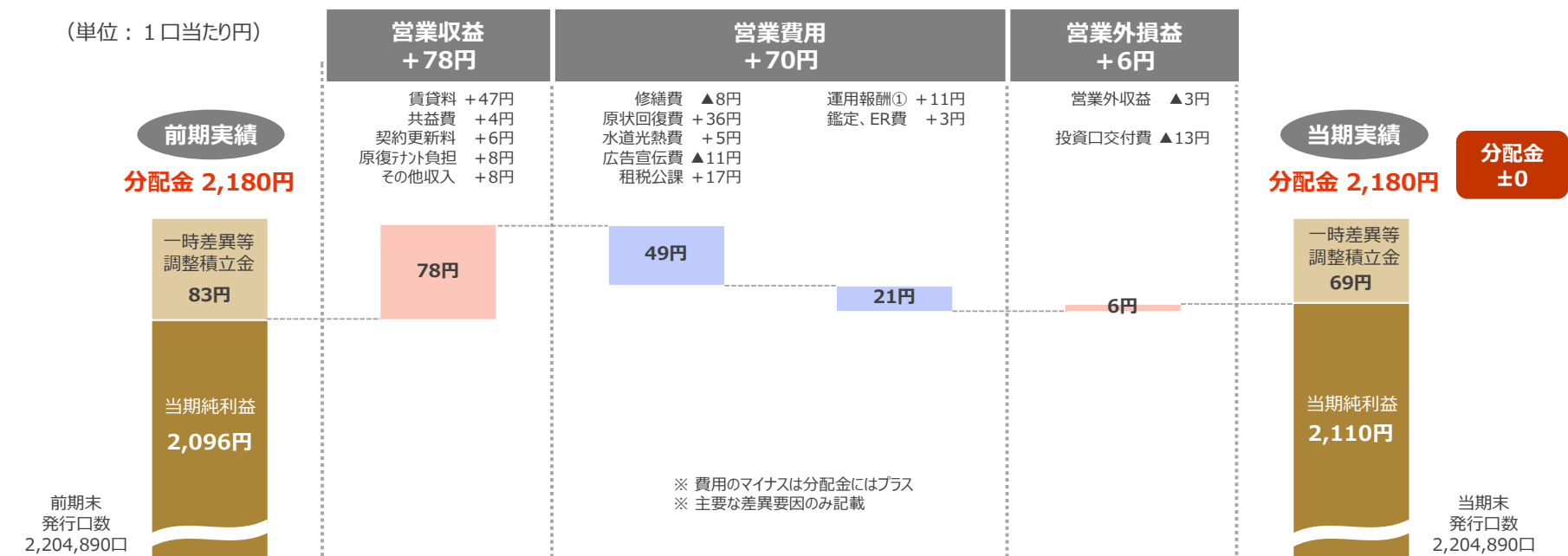
**2022年9月期(第33期)決算及び
2023年3月期(第34期)、2023年9月期(第35期)業績予想**

前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2022/3)	② 当期実績 (2022/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	11,263	11,436	+173	高稼働及び物件取得等による増加
営業費用	5,938	6,094	+155	原状回復費、租税公課等（固都税）による増加
営業外損益	▲702	▲688	+13	
当期純利益	4,621	4,652	+31	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	185 —	153 —	▲31 —	
分配金総額	4,806	4,806	—	

(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 (2022/5/19)	② 当期実績 (2022/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	11,299	11,436	+137	高稼働等による増加
営業費用	5,965	6,094	+128	原状回復費、水道光熱費等による増加
営業外損益	▲695	▲688	+7	
当期純利益	4,636	4,652	+15	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	169 —	153 —	▲15 —	
分配金総額	4,806	4,806	—	

(単位：1口当たり円)

当初予想
分配金 2,180円

一時差異等
調整積立金
77円

当期純利益
2,102円

当初予想
発行口数
2,204,890口

営業収益 +62円	営業費用 +58円	営業外損益 +3円	当期実績 分配金 2,180円	分配金 ±0
賃貸料 +33円 駐車場賃料 +2円 契約更新料 +6円 原復け外負担 +5円 その他収入 +13円	修繕費 +5円 原状回復費 +18円 PM費 +7円 水道光熱費 +12円 その他経費 +8円	運用報酬① +3円 租税公課 +4円	一時差異等 調整積立金 69円	
62円	53円	5円	3円	
			当期純利益 2,110円	
			当期末 発行口数 2,204,890口	

※ 費用のマイナスは分配金にはプラス
※ 主要な差異要因のみ記載

2023年3月期(第34期)・2023年9月期(第35期)の予想

	① 当期 実績	② 2023/3 予想	②－① 差異	主な差異要因	③ 2023/9 予想	③－② 差異	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	11,436	11,723	+287	賃貸料・共益費 +335 原復テナント負担 ▲21 その他収入 ▲15	11,706	▲17	賃貸料・共益費 ▲37 原復テナント負担 +7 その他収入 +14	
平均稼働率 平均賃料坪単価※	97.9% 8,844円	97.6% 8,932円			96.7% 8,953円			
営業費用	6,094	6,150	+55	(賃貸事業費用の主な差異要因) 原状回復費 ▲60 建物管理費 +14 水道光熱費 +24 その他経費 ▲12 減価償却費 +80 (他営業費用の主な差異要因) 運用報酬①、② +17	6,260	+110	(賃貸事業費用の主な差異要因) 原状回復費 +47 水道光熱費 ▲7 広告宣伝費 +7 その他経費 +7 租税公課 +29 (他営業費用の主な差異要因) 運用報酬①、② +9 鑑定評価、ER費 +4	
営業外損益	▲688	▲755	▲67	支払利息、投資法人債利息 +27 投資口交付費 +31	▲749	+6	支払利息、投資法人債利息 +15 投資口交付費 ▲31	
当期純利益	4,652	4,816	+164	1口当たり 第33期 : 2,110円 当期純利益 第34期 : 2,130円	4,696	▲120	1口当たり 第35期 : 2,077円 当期純利益	
一時差異等調整 積立金/ 配当積立金取崩額	153 —	156 —	+3 —	1口当たり2,200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	277 —	+120 —	1口当たり2,200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	
分配金総額	4,806	4,973	+167	—	4,973	—	—	
1口当たり 分配金	2,180円	2,200円	+20円	分配方針により2,200円以上を維持	2,200円	—	分配方針により2,200円以上を維持	

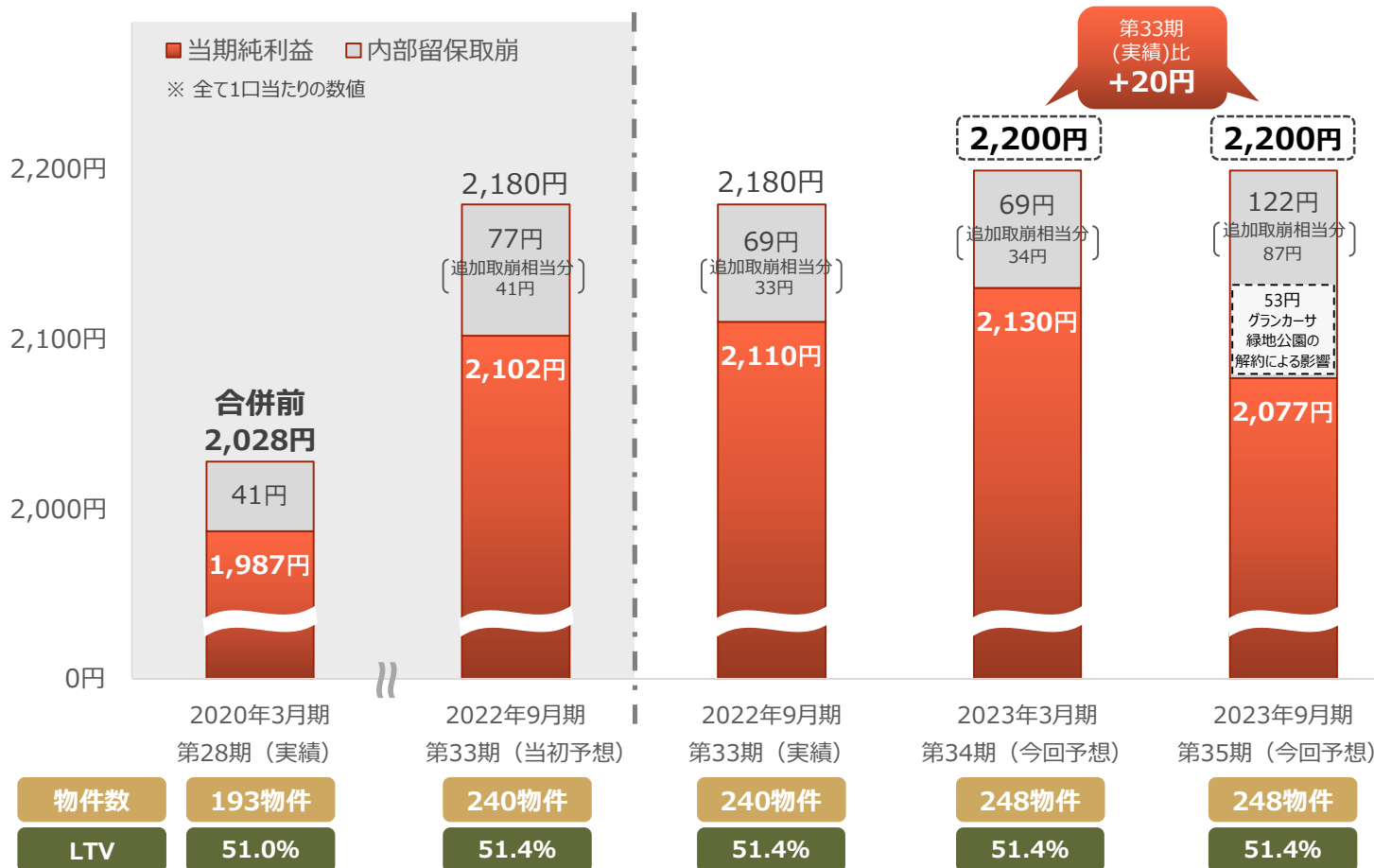
※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

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

2022年5月18日公表

2022年11月21日公表



- 2023年2月末日付で、一棟貸しを行っているグランカーサ緑地公園の賃貸借契約が終了予定（詳細は38ページをご参照ください。）
- 早期のリースアップを行い、2024年3月末に巡航稼働到達を想定
- リースアップまでの一時的な収益の剥落分は、内部留保の追加取崩しにより、一口当たり分配金への影響はなし

※本ページに関する注記は69ページに記載しています。

Section 2

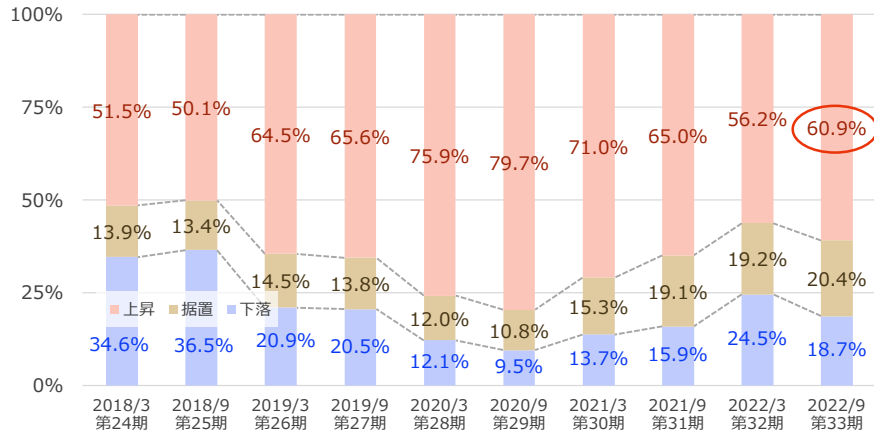
賃貸住宅の運用状況

【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

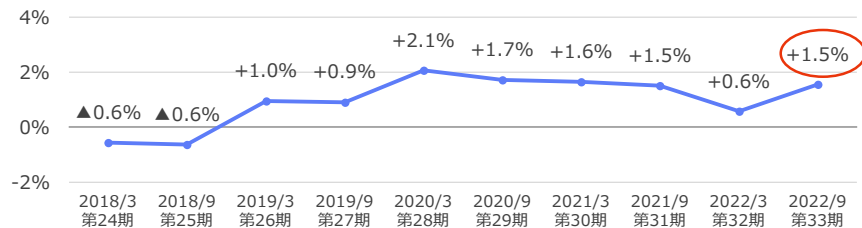
入替時の賃料動向

賃料変動件数割合

上昇件数割合の地域別トップ3：福岡エリア 97.3%、関東エリア（23区除く） 76.2%、岡山エリア 70.0%



賃料増減率（共益費含む）



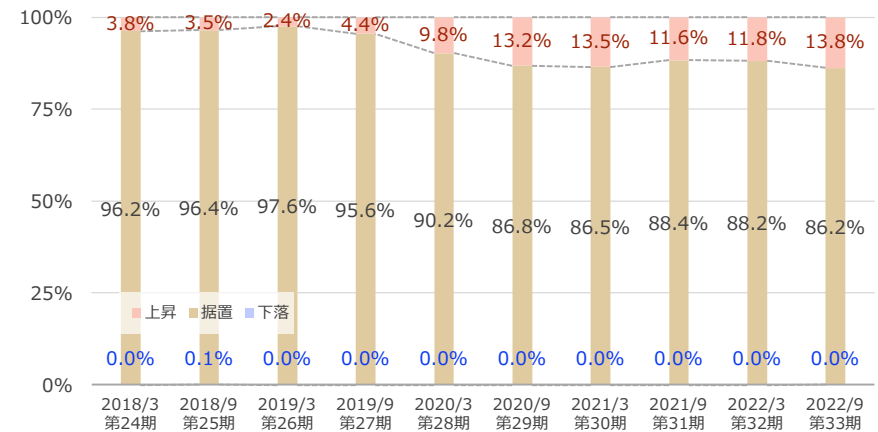
賃料の増減実績（共益費含む）

	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	797	60.9%	87,818,132	90,994,300	3,176,168	3.6%
据置	267	20.4%	26,747,600	26,747,600	-	-
下落	244	18.7%	22,774,704	21,720,600	▲1,054,104	▲4.6%
合計	1,308	100.0%	137,340,436	139,462,500	※ 2,122,064	1.5%

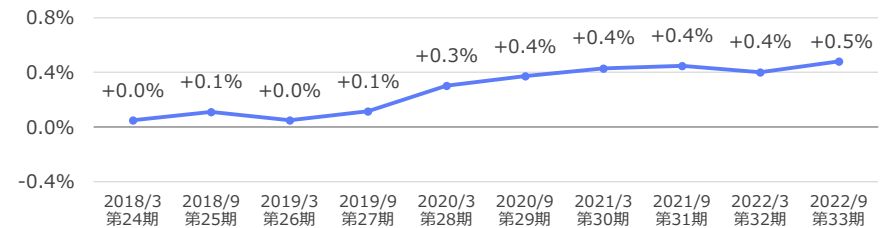
※ 当期新規契約合計1,342件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第31期)の実績 2,029,552円

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）

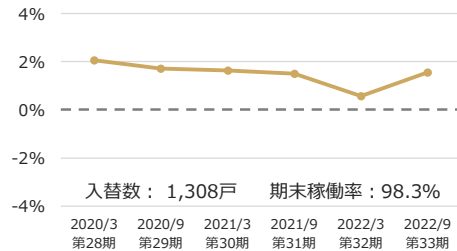


賃料の増減実績（共益費含む）

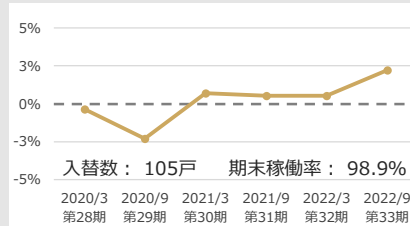
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	289	13.8%	40,355,966	41,440,416	1,084,450	2.7%
据置	1,806	86.2%	183,928,200	183,928,200	-	-
下落	1	0.0%	121,000	117,000	▲4,000	▲3.3%
合計	2,096	100.0%	224,405,166	225,485,616	1,080,450	0.5%

【賃貸住宅】入替時 賃料動向（エリア別）

|| ポートフォリオ全体 : +1.5%

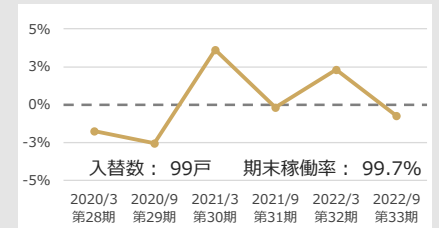


札幌、千歳エリア : +2.2%

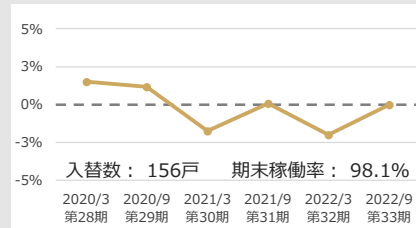


● 賃料増減率

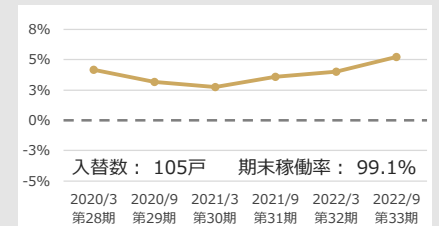
仙台エリア : ▲0.7%



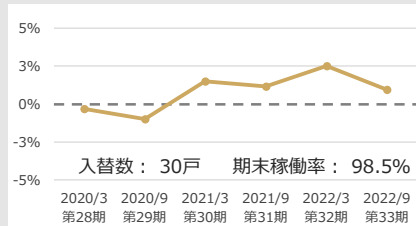
愛知エリア : +0.6%



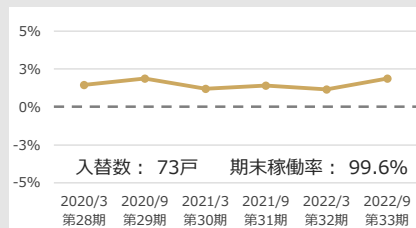
関東エリア(23区除く) : +5.2%



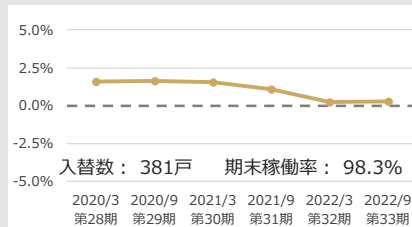
岡山エリア : +1.0%



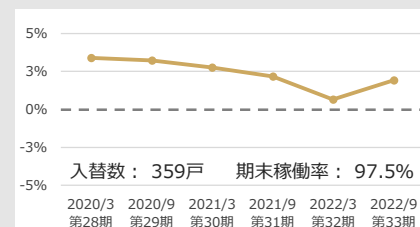
福岡エリア : +1.9%



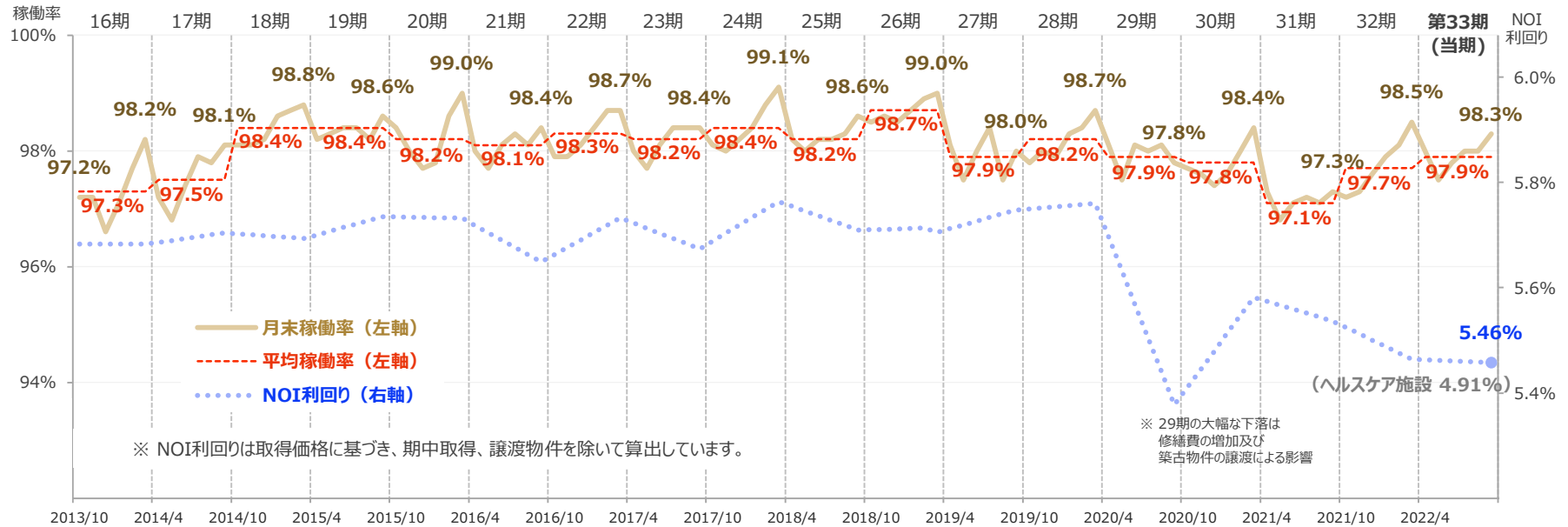
近畿エリア : +0.3%



東京23区 : +1.9%



【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移



第33期(6カ月間)の入退去

2022年9月末 183棟
12,825戸保有※
期末稼働率 98.3%
(第33期平均稼働率97.9%)

入居

1,342戸

前期比 ▲92戸

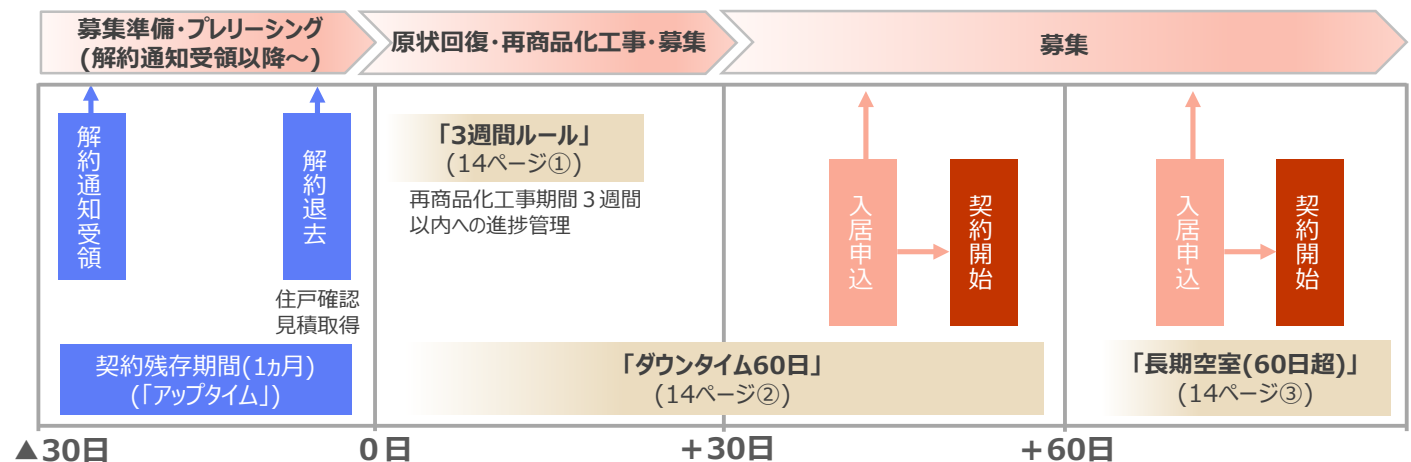
退去

1,283戸

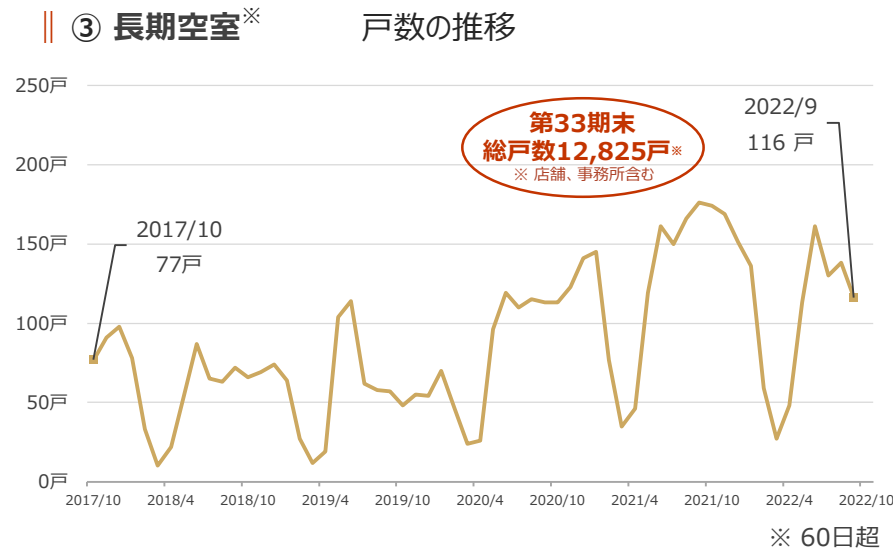
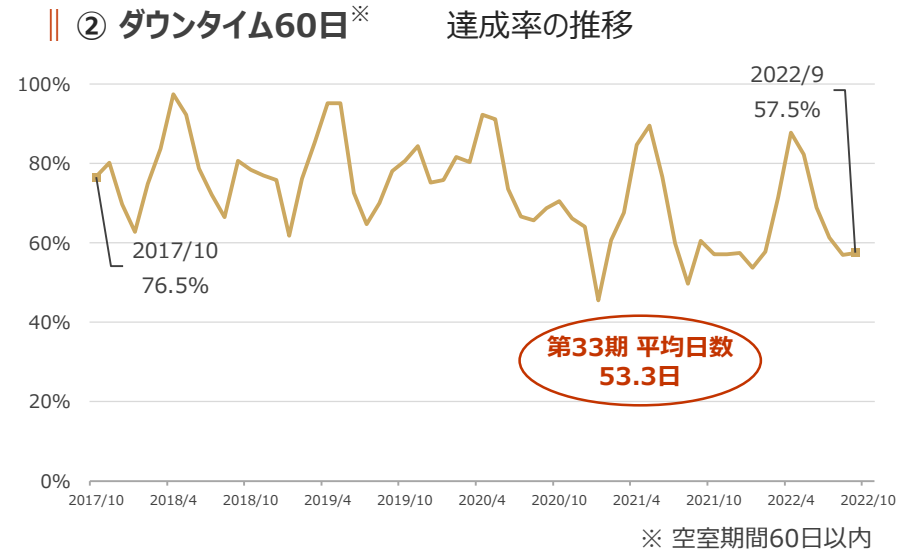
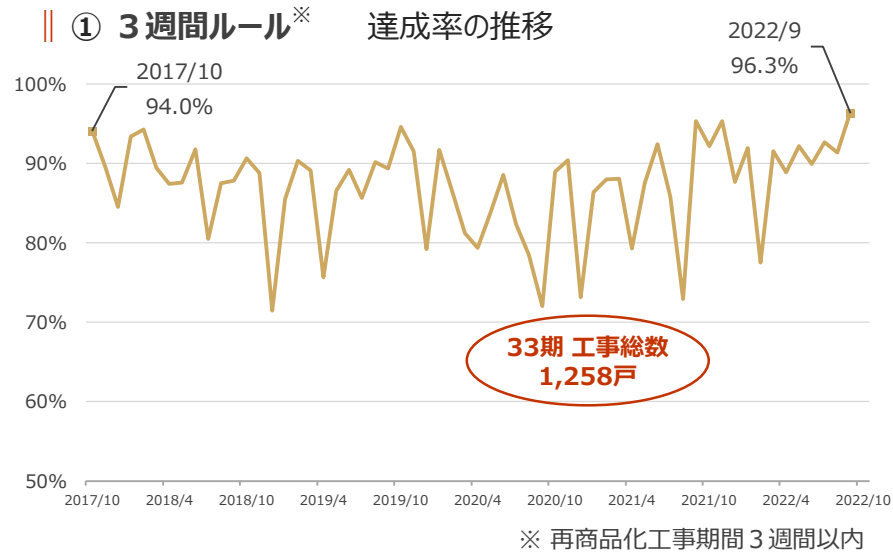
前期比 +40戸

※ 店舗、事務所含む

『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



【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移



【賃貸住宅】 物件競争力維持・向上施策

Ⅱ 住戸リノベーション

- 計20室 総額48百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率 **10.0%**

カテゴリー	件数	月額賃料		
		工事前	工事後	増加額
上昇	15	2,111千円	2,323千円	212千円
据置	1			
下落	1			

※未契約3室を除いた数値を記載しています。

<住戸リノベーション事例>

BELNOS34 606号室 1991年竣工（築31年）



After



洋室化



Ⅱ 大規模修繕工事

- 3物件 総額170百万円で改修を実施

物件名	ボヌール常盤
所在地	埼玉県さいたま市
竣工年月	1988年2月（築34年）
タイプ	ファミリー
戸数	29戸

<改修内容>

- タイル改修
- 外壁塗装
- 外部鉄部階段塗装

<外部塗装、鉄部塗装>

Before

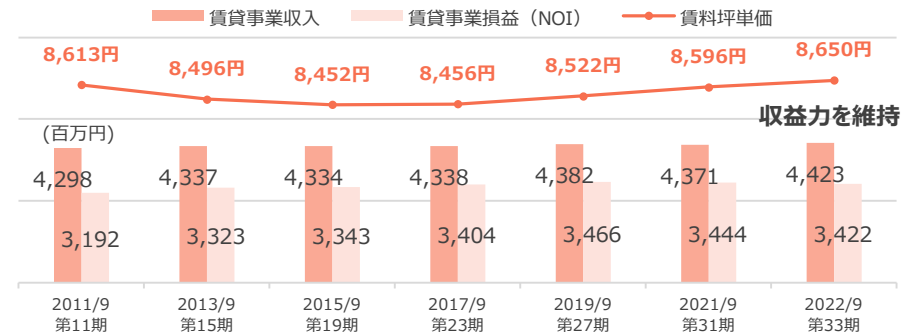


After



Ⅱ 継続保有物件※ 賃貸事業収入・賃貸事業損益（NOI）・賃料坪単価

※ 2010年4月1日時点より保有する117物件が対象

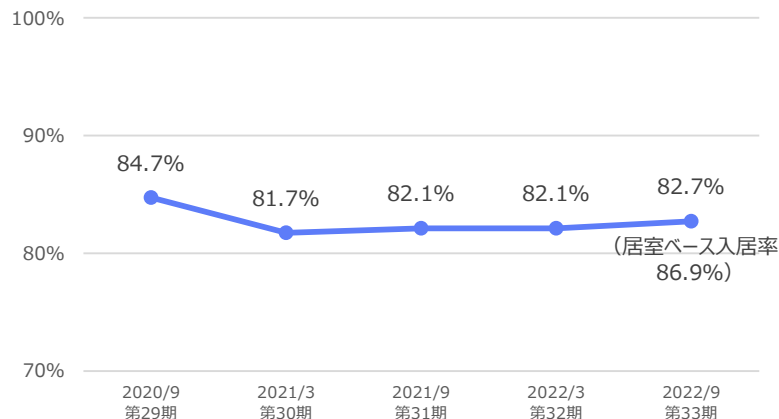


Section 3

ヘルスケア施設の運用状況

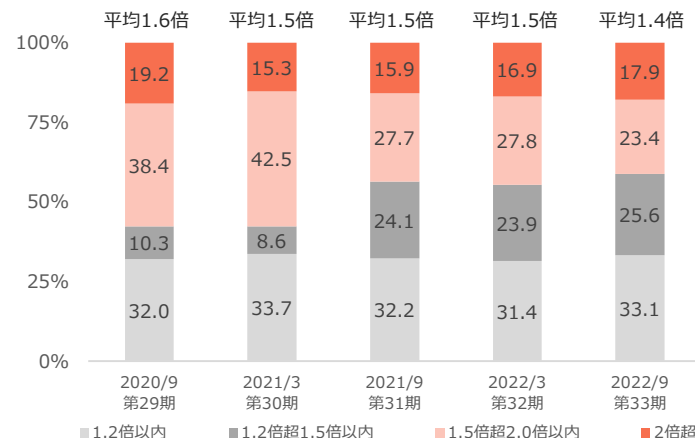
【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ①

|| 入居率 (定員ベース、DLIとオペレーター間においては長期固定のため100%)



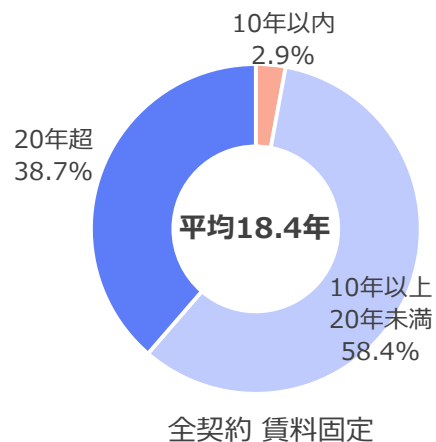
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2022年8月末のヒアリングベースの数値になります。

|| 賃料負担力割合

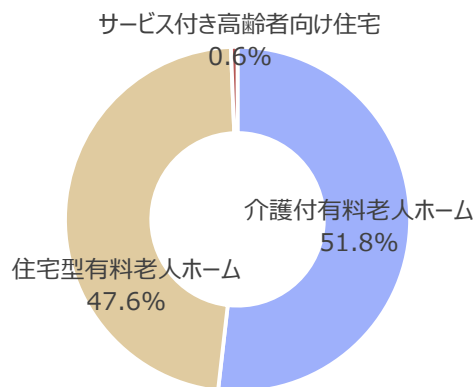


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。
*EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

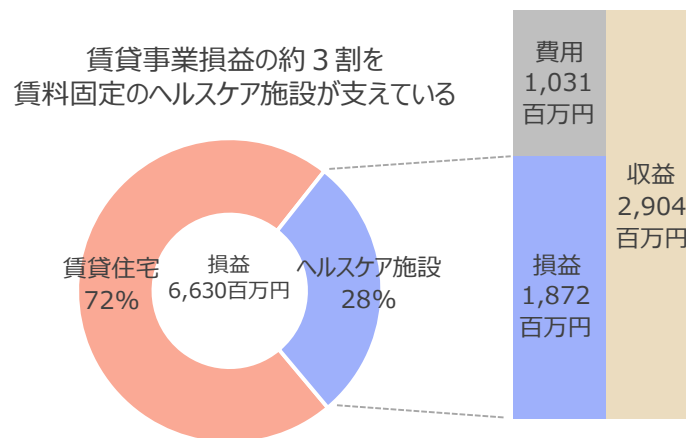
|| 残存賃貸借契約期間



|| 施設の分散状況



|| 賃貸事業損益 (減価償却費含む)



【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ②

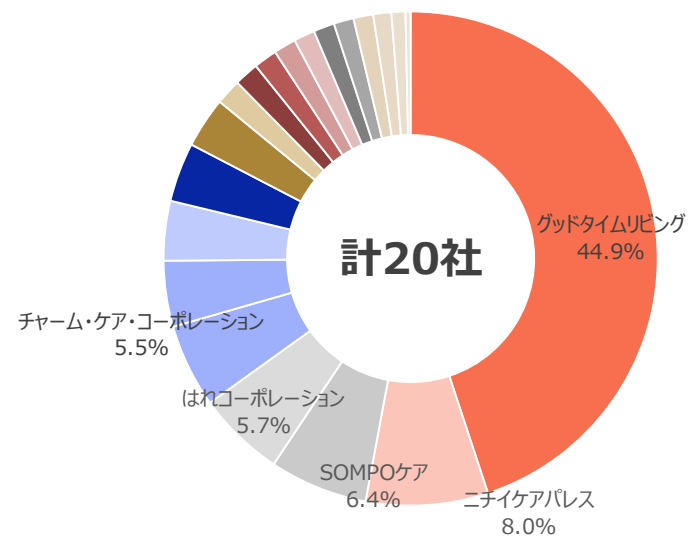
高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	ポートフォリオ比率 (取得価格ベース)	備考
1	グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	44.9%	大和証券グループ本社の子会社
2	ニチケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	8.0%	－
3	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	6.4%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
4	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	5.7%	－
5	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	5.5%	東証プライム上場会社
6	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	4.3%	東証スタンダード上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
7	川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	3.9%	－
8	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	3.9%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
9	ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	3.3%	東証スタンダード上場会社
10	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.7%	－
11	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	100	1990年7月	1.6%	東証プライム上場会社 総合警備保障の子会社
12	日本介護医療センター	大阪府大阪市	50	1997年10月	1.5%	－
13	アズパートナーズ	東京都千代田区	122	2004年11月	1.5%	－
14	リビングプラットフォームケア	北海道札幌市	10	2020年7月	1.4%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
15	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.4%	東証スタンダード上場会社
16	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	1.3%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの関連会社
17	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.3%	－
18	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	1.2%	－
19	アンビス	東京都中央区	10	2013年9月	0.9%	東証スタンダード上場会社 アンビスホールディングスの子会社
20	ニチ学館	東京都千代田区	100	1973年8月	0.3%	－

賃料条件改定時期

2022年9月期（第33期）	1件 改定無し
2023年3月期（第34期）	7件 現時点変更予定無し
2023年9月期（第35期）	1件 現時点変更予定無し

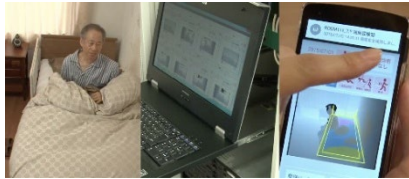
オペレーターの分散状況



【ヘルスケア施設】オペレーターの取り組み

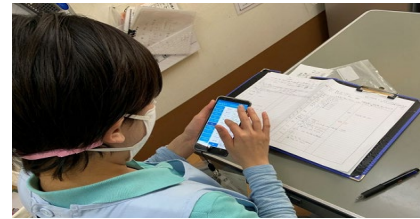
Ⅱ 運営効率向上やコスト削減、入居者の快適性向上のため、ICT導入など各オペレーターが様々な取り組みを実施

グッドタイムリビング「Neos+Care®」



入居者の危険動作の予兆を検知し、室内での転倒事故を抑制する居室見守りシステム。赤外線距離センサーによる高い検知精度に加え、スタッフがタブレットを使用して、二重確認を行うことで、入居者のプライバシーを配慮した見守りが可能に。

さわやか倶楽部「Fonlog」



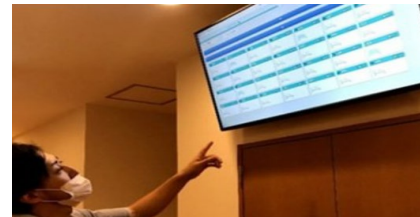
簡単な選択・入力で介護記録が残せるスマートフォン用自社開発アプリ。データ一元管理により業務効率化・サービス品質の向上に繋がった。DLIで保有するさわやか海響館にて先行導入後、2022年4月現在11施設が導入済み。

グッドタイムリビング「Care-wing 介護の翼 施設版」



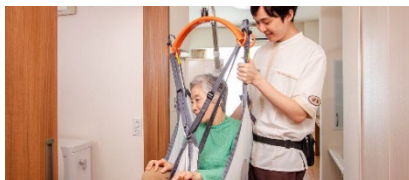
タブレット上でスタッフ間の情報共有ができるスマート介護記録システム。ケアプラン情報はすべてタブレット内に保存され、スタッフが事務に関わる時間を大幅に軽減。ペーパーレスにより資源の節約にも繋がっている。

HITOWAケアサービス「ライフレンズ」



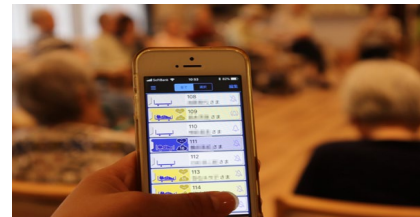
シート型センサーとAI機能搭載カメラを利用した遠隔見守りシステム。導入実証では夜間巡視時間が91%削減、職員の負担軽減・業務効率化・入居者のQOL向上に繋がっている。

グッドタイムリビング「Swing Lift CoCoRo」



歩行が困難な高齢者の居室内移乗・移動を変えた壁収納型介護リフト。移動介助は入居者の心理的負担も多いことから、リフトを使用することで負担も低減。壁収納型にすることで、従来型より、準備の時間を短縮することが可能に。

アズパートナーズ「EGAO link」



スマートフォン一台で記録入力、コール対応、見守りが可能になるシステム。現場スタッフの業務効率化とサービス品質向上・入居者のADL向上に繋がっている。全施設導入済み。

(注) QOLとは、クオリティ・オブ・ライフ (Quality of Life) の略で、生活や人生の質、いわゆる「幸福」「満足」などを意味しています。

ADLとは、日常生活動作 (Activities of Daily Living) の略で、移動・食事・排泄など日常生活を送るために最低限必要な日常的な動作のことです。

Section 4

外部成長の概要

合併後の外部成長

|| 分配金及びNAVの向上を目指し、2020年4月合併等以降、3度の公募増資等を通じて、資産規模を拡大

合併等実施後取得価格合計：589億円（物件数：賃貸住宅 22件 ヘルスケア施設 8件）

賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 64%：36%
(公募増資による資産取得後 70%：30%)

平均NOI利回り 4.4%

平均築年数 3.5年

三大都市圏 = 100%
(東京23区 = 43%)

公募増資による取得資産：7物件160億円

賃貸住宅

ヘルスケア施設



グランカーサ
田端



グランカーサ
王子



グランカーサ
曳舟



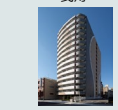
サニーライフ
芝浦



グランカーサ
両国イースト



グランカーサ
南千住



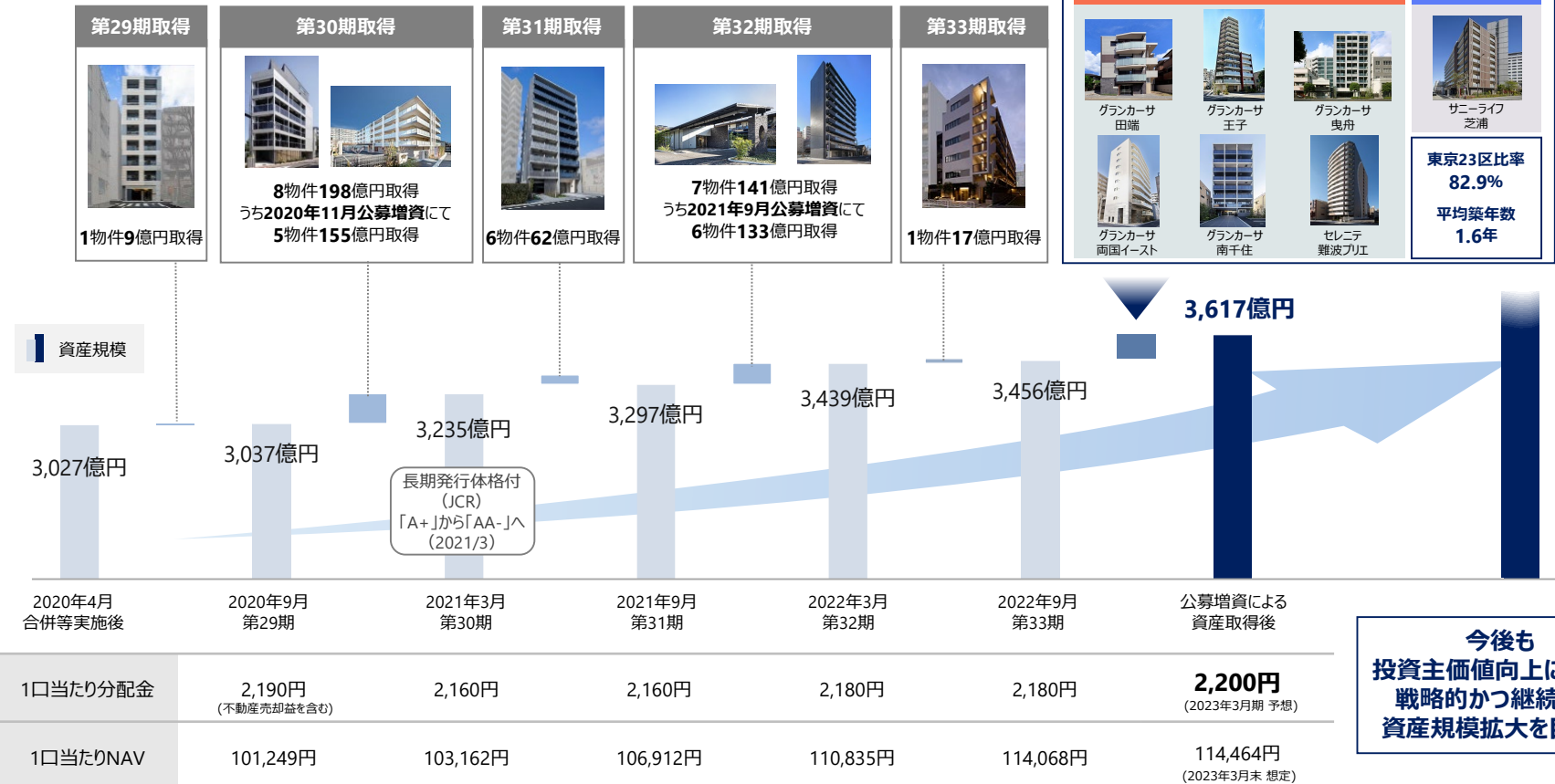
セレンテ
難波プリエ

東京23区比率
82.9%
平均築年数
1.6年

3,617億円

公募増資による
資産取得後

今後も
投資主価値向上に資する
戦略的かつ継続的な
資産規模拡大を目指す



パイプライン

|| スポンサー・サポート（ウェアハウジング機能）等を活用したパイプラインの積み上げ



|| 取得機能に特化した大和証券リアルティとの連携により、安定的な資産規模拡大を図る



Section 5

財務戦略及び財務状況

財務戦略及び財務状況

主要財務指標 (2022年9月末時点)

LTV	総資産LTV 51.4% 鑑定ベースLTV 40.8% ※
総資産LTVに 対する借入余力	52% : 約46億円 (上限目安)
フリーキャッシュ・ フロー	年間約34億円
金利固定化比率	76.5% (前期比▲0.6%)
平均残存期間 平均借入期間	4.3年 7.1年
格付	JCR : 『AA-』 安定的 R&I : 『A+』 安定的

※「鑑定ベースLTV」は、有利子負債残高 / (総資産+含み益) にて算出しております。

2022年9月期リファイナンス実績

借入額合計 : 100億円

平均借入期間※

6.15年 ▶ 6.95年

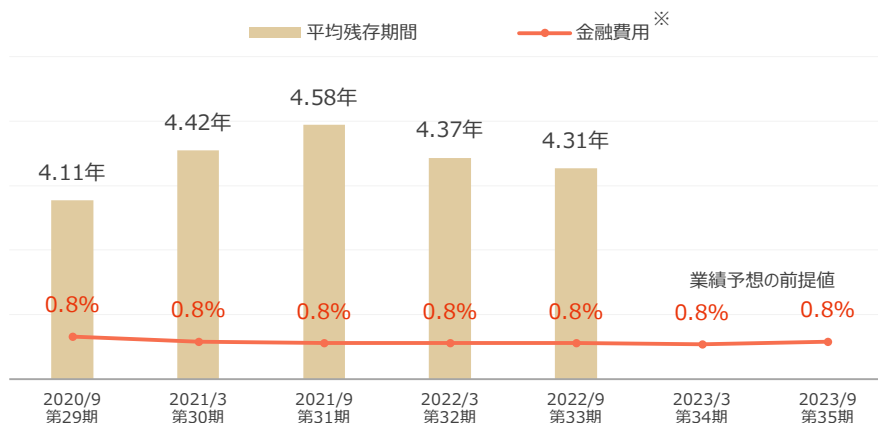
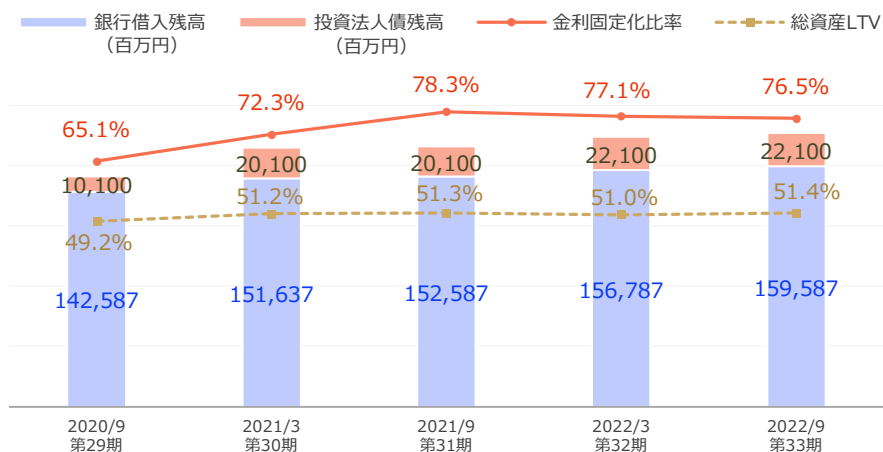
※「平均借入期間」は、リファイナンス対象となる有利子負債の借入年数を、それぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。

2022年
10月4日
増資時借入

SDG s
ソーシャルローン
41億円

新規取引金融機関
+ 1社

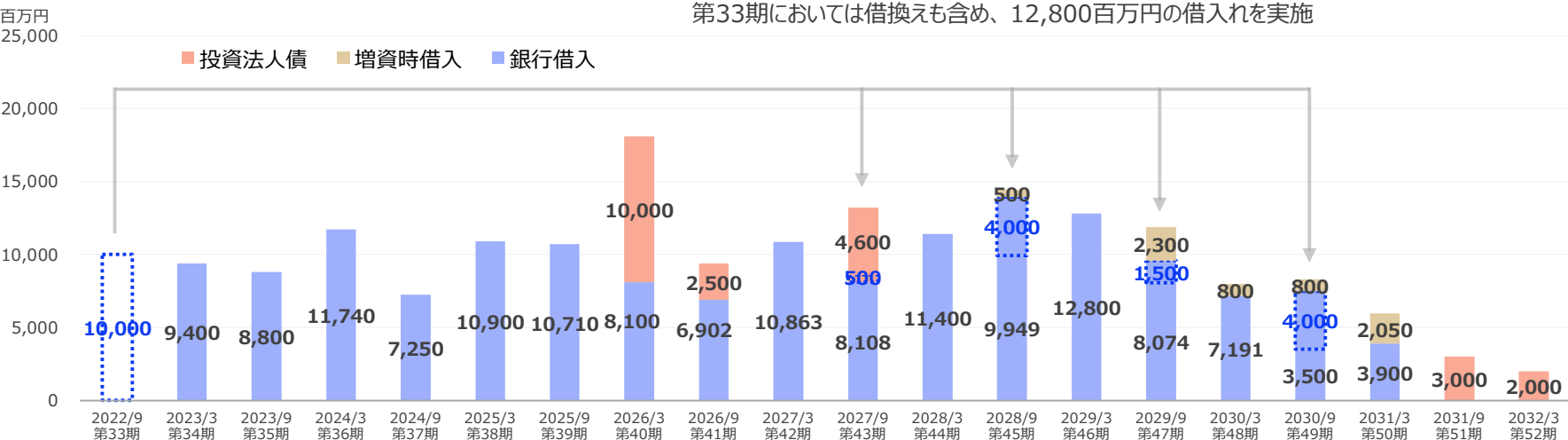
財務指標の推移



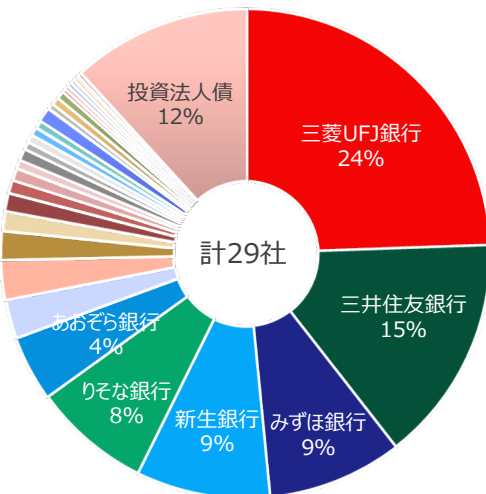
※ 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用) × 2 ÷ 平均有利子負債残高」により算出しています。

有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高 (2022年10月末時点)



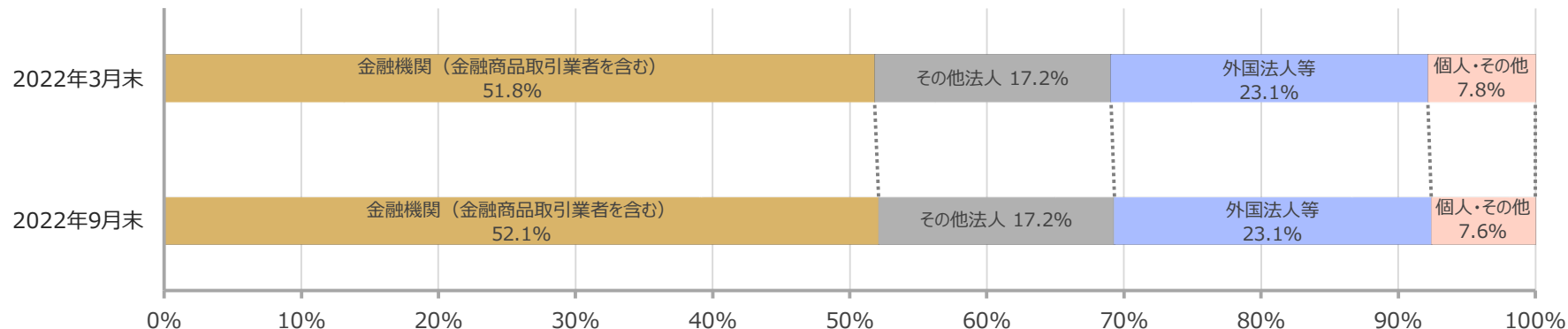
有利子負債の内訳 (2022年9月30日時点)



金融機関	借入残高 (百万円)	シェア(%)	増資時借入後	金融機関	借入残高	シェア	増資時借入後
三菱UFJ銀行	44,948	24.7	45,998	広島銀行	1,000	0.6	1,000
三井住友銀行	27,344	15.1	28,344	武蔵野銀行	1,000	0.6	1,000
みずほ銀行	16,830	9.3	16,830	群馬銀行	1,000	0.6	1,000
新生銀行	16,705	9.2	16,705	農林中央金庫	968	0.5	1,768
りそな銀行	13,769	7.6	14,569	香川銀行	700	0.4	700
あおぞら銀行	8,185	4.5	8,185	池田泉州銀行	500	0.3	1,000
福岡銀行	4,850	2.7	4,850	第一生命保険	500	0.3	1,000
三井住友信託銀行	4,200	2.3	5,000	足利銀行	500	0.3	500
日本政策投資銀行	3,500	1.9	3,500	日本生命保険	500	0.3	500
山口銀行	2,400	1.3	2,400	京都銀行	500	0.3	500
みずほ信託銀行	2,200	1.2	2,200	肥後銀行	500	0.3	500
西日本シティ銀行	1,658	0.9	1,658	横浜銀行	500	0.3	500
七十七銀行	1,500	0.8	1,500	東日本銀行	230	0.1	230
野村信託銀行	1,100	0.6	1,100	山梨中央銀行	-	-	500
関西みらい銀行	1,000	0.6	1,500	金融機関借入合計	159,587	87.8	166,037
百五銀行	1,000	0.6	1,000	投資法人債	22,100	12.2	22,100
				有利子負債合計	181,687	100.0	188,137

投資主構成

所有者別投資口数割合



主要な投資主の状況

順位	投資主名義(上位10位)	2022/9末			2022/3末 保有 投資口数 (口)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注)	増減 (口)	
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	371,677	16.86%	81,889	289,788
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	348,832	15.82%	▲8,004	356,836
3	株式会社大和証券グループ本社	346,915	15.73%	-	346,915
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	83,828	3.80%	▲2,529	86,357
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	34,037	1.54%	1,087	32,950
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	33,710	1.53%	39	33,671
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	31,886	1.45%	▲2,560	34,446
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	29,344	1.33%	952	28,392
9	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	29,295	1.33%	1,937	27,358
10	モルガン・スタンレーMUF証券株式会社	28,739	1.30%	20,609	8,130
小計		1,338,263	60.70%		

所有者別投資主数

所有者区分	2022/3末	2022/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	138	137	▲1
其他法人	264	255	▲9
外国法人等	279	291	12
個人・その他	21,056	20,485	▲571
計	21,737	21,168	▲569

(注) 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3位を四捨五入して表示しています

Section 6

今後の戦略

今後の戦略

- 今後も外部成長を軸に、分配金成長を追求
- ポートフォリオの質の維持・向上も踏まえ入替も実施
- 内部留保の活用により、入替等により発生するEPUの変動を調整

分配金向上

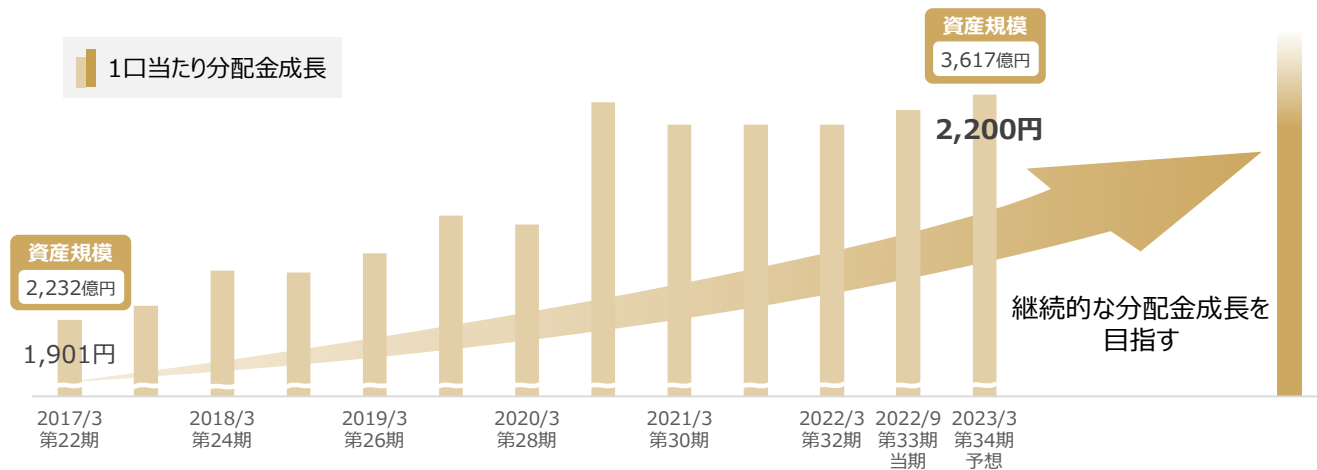
継続的な物件取得等により、
ポートフォリオの実力値の底上げ
DPU2,250円へ

入替

長期的な視点で売却物件を選定し、
ポートフォリオの質を維持・向上

規模拡大

東京23区に加えて
全国（主要都市）分散を軸とした
規模拡大により安定性向上



ビジョン

- 賃貸住宅・ヘルスケア施設を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指す

- ソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づく、ヘルスケア施設への投資は以下のSDGs 目標およびターゲットに貢献、優良ヘルスケア施設の供給を促進し、資本市場を通じた社会性が高い資金を呼び込み、日本が直面する社会的課題の解決に貢献する

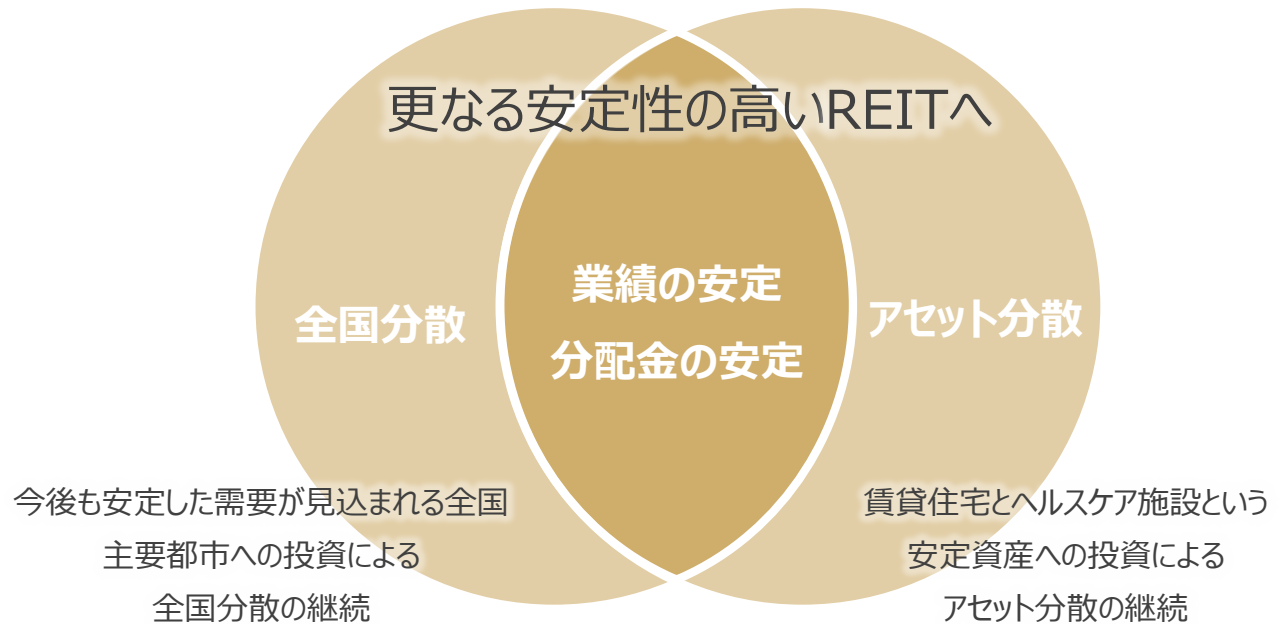


- 全国分散、アセット分散を継続し安定性を確保しつつ、外部成長を軸に成長も目指す



「すべての人の生活・暮らしを支える」

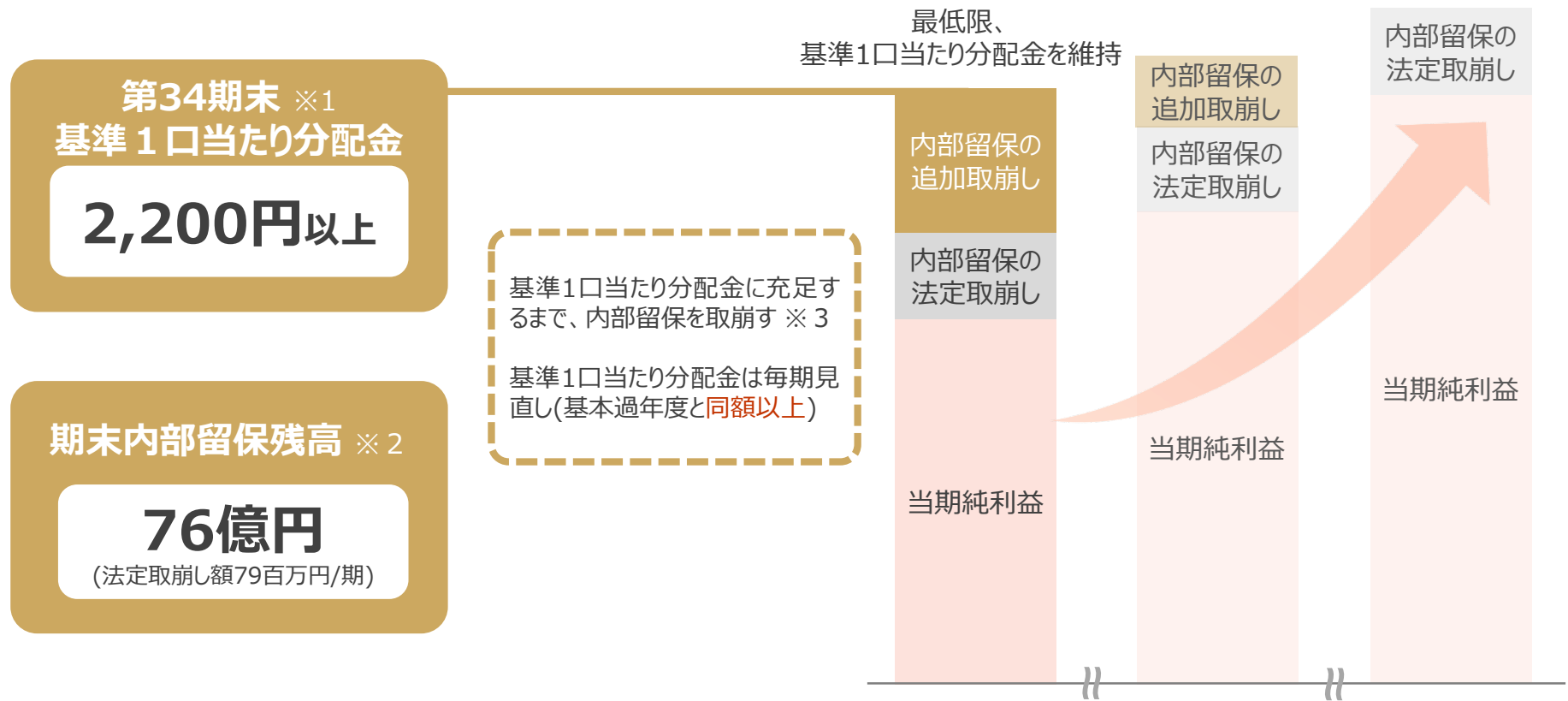
ライフステージに合わせた快適な居住空間（賃貸住宅・ヘルスケア施設）を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指します。



外部成長により更なる成長も目指す

内部留保活用の方

安定的な分配金維持のため内部留保を活用



※1 第33期の1口当たり分配金は2,180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。
また、売却益等の一過性要因により、基準1口当たり分配金を超過する場合があります。

Section 7

ESGの取り組み

ESGの取組み 環境 (Environment)①

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

項目	削減目標	単位	実績			
			2017年度 [基準年度] (A)	2020年度	2021年度 (B)	2021年度 増減率 (B/A)
エネルギー	原単位で 基準年度比 5%削減	消費量 (MWh)	12,029	8,312	8,382	▲30.3%
		消費原単位 (MWh/㎡)	0.141	0.110	0.109	▲23.2%
CO2	原単位で 基準年度比 5%削減	排出量 (t-CO2)	5,324	3,768	3,387	▲36.4%
		排出原単位 (t-CO2/㎡)	0.063	0.050	0.044	▲29.6%
水	原単位で 基準年度比 1%削減	消費量 (㎡)	257,672	201,101	205,445	▲20.3%
		消費原単位 (㎡/㎡)	1.78	1.73	1.68	▲5.7%

【ヘルスケア施設】におけるエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の実績

項目	単位	実績
		2021年度
エネルギー	消費量 (MWh)	46,728
	消費原単位 (MWh/㎡)	0.236
CO2	排出量 (t-CO2)	16,238
	排出原単位 (t-CO2/㎡)	0.082
水	消費量 (㎡)	462,413
	消費原単位 (㎡/㎡)	2.33

<環境パフォーマンスデータの第三者評価(検証)の実施>

2021年度の賃貸住宅及びヘルスケア施設の環境パフォーマンスデータ(エネルギー使用量、CO2排出量、水消費量)に関して、第三者機関であるSOMPOLリスクマネジメント株式会社による第三者評価(検証)を実施

第三者評価実施証明書
(SOMPOLリスクマネジメント株)



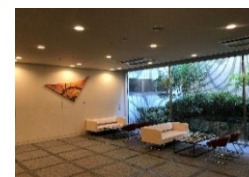
※ 上記環境パフォーマンスデータの集計方法の詳細はDLIのHPをご参照ください。
<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/esg/environment.html>

環境負荷軽減に向けた具体的取組み

賃貸住宅/ヘルスケア施設の一部物件において、環境負荷軽減に向けて、以下の取組みを実施

- ・共用部及び専有部への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
- ・節電/節水を呼び掛けるポスター掲示
- ・太陽光パネル設置
- ・屋上緑化/敷地内緑化の実施

取組み事項	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期
LED照明	374台	693台	518台	650台
省エネ型エアコン	476台	639台	579台	574台
節水型シャワー	103台	157台	159台	176台
節水型トイレ	15台	22台	33台	28台



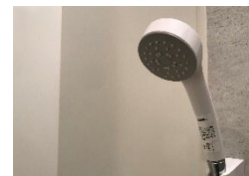
共用部のLED化実施
(TKフラッツ渋谷)



専有部のLED照明導入
(TKフラッツ渋谷)



省エネ型エアコン設置
(TKフラッツ渋谷)



エコ型のシャワーノズル設置
(ガラプレイス新宿御苑)



洗面器具の更新
(ジョイ尾山台)



節電/節水の呼び掛け掲示
(プロスペクト・グラーサ広尾)



太陽光パネル設置
(夢眠おみやや)



屋上緑化の実施
(グランカーサ南千住)



敷地内緑化の実施
(グランカーサ緑地公園)

ESGの取組み 環境 (Environment)②

外部評価参加/環境認証取得

GRESB2022

- ・2018年より継続してGRESBリアルエステイト評価に参加
- ・総合評価は「**2スター**」(前年1スター)評価を取得
- ・開示評価は**最高位の「A」**評価を取得



TCFD提言への賛同

2021年12月にTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明、2022年1月に国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入



環境認証

2022年11月1日時点で賃貸住宅**計4物件**でDBJ Green Building認証を取得、環境認証比率は**8.9%**（賃貸住宅における延床面積ベース）及び**6.3%**（ポートフォリオ全体（ヘルスケア施設含む）における延床面積ベース）
新たに、ポートフォリオ全体としての環境認証比率の中期目標を設定

環境認証比率の中期目標

（ポートフォリオ全体（ヘルスケア施設含む）における延床面積ベース）

20%

ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



グランパーク天神



知事公館前タワーレジデンス

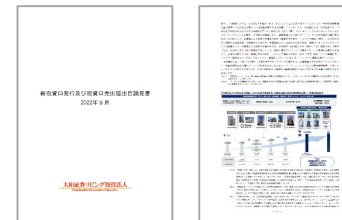


セレニテ本町グランデ



公募増資時における目論見書の電子化

- ・2022年9月9日付決議の公募増資において、環境負荷の低減を目的として、目論見書の電子交付を実施
- ・A4用紙**約32万枚分**の使用を削減

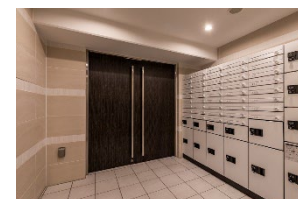


※ 目論見書一冊当たり使用される紙の枚数をA4用紙30枚（目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、必要目論見書を約11,000部と仮定した上、計算しています。

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^(注)に対し、2022年9月末時点で**約85%**

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送率削減や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、積極的に推進

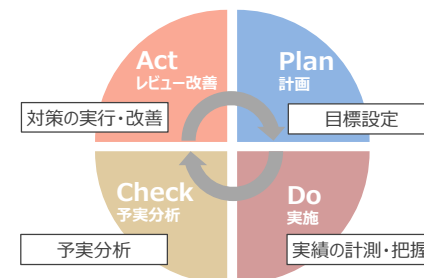


宅配ボックス設置
(グランカーサ大森海岸)

（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

環境マネジメントシステム(EMS)の構築

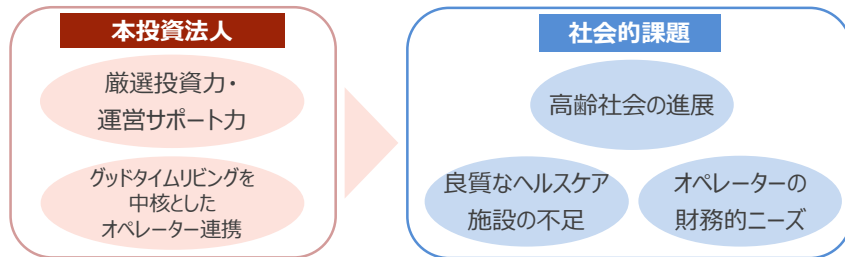
省エネルギー、CO2排出削減、水資源の有効利用を推進するため、本投資法人において、環境マネジメントシステムを構築。エネルギー使用量、CO2排出量、水消費量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行（PDCAサイクル）を行い、環境負荷低減を通じた持続可能なサステナブルな社会実現への貢献を企図



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。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（保有物件数58棟、取得価格合計1,082億円（2022年11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

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
- ・テレワーク導入
- ・歯科検診の費用補助

<ジーンズ・デイの実施>

大和証券グループ本社が取り組んでいる「**ジーンズ・デイ**」を週一度実施。軽装で出社し、併せてチャリティーを目的として、募金活動（第三金曜日）を実施

<運用会社の女性比率> *2022年3月時点

全職員に対する女性比率：**28.8%**

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：**14.4%**

<従業員満足度調査実施>

2021年10月、外部機関を通じて、従業員に対し職場環境に関するアンケート調査を実施。本調査結果を今後の運営に活かすことで、従業員満足度の向上を図る

<一般事業主行動計画策定>

次世代育成支援対策推進法、女性活躍推進法に基づき、働きやすい雇用環境整備や女性社員が長く勤められる職場環境作り等を目的として、一般事業主行動計画を策定。具体的な目標設定や対策、女性活躍に関する情報をHPで公開

ソーシャルローン / ソーシャルボンドによる資金調達

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、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、本フレームワークに基づいた、ソーシャルファイナンスとして合計**69.2億円**を調達（2022年11月1日時点）

（ソーシャル適格資産）

高齢者施設・住宅	・有料老人ホーム（介護型、健康型、住宅型） ・サービス付き高齢者向け住宅 ・その他の高齢者施設・住宅
医療施設	・病院 ・診療所 ・メディカルモール



ソーシャルファイナンスを活用した物件取得事例

ソーシャルローン借入残高
合計 49.2億円

ソーシャルボンド発行残高
合計 20億円

テナント・地域への取組み

<テナント満足度調査>

ヘルスケア施設オペレーターに対し、アンケート調査を実施、本調査結果を物件の運営管理改善に活かすことで、テナント満足度向上を図る

<カーシェア等のポート設置>

カーシェアや電動キックボードの導入により、居住者及び地域住民等の社会生活上の利便性向上や環境負荷低減に貢献



カーシェア設置
（グランカーサ門前仲町）

電動キックボード設置
（パークテラス恵比寿）

<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

デジタルサイネージでの
防災案内

ESGの取組み 企業統治 (Governance)

サステナビリティ推進室の設置

2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

＜主な活動状況＞

- ・ 環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水、廃棄物）の開示
- ・ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアム参加

サステナビリティレポート2022の発行

ステークホルダーの皆様に対して、本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティに向けた考え方や取組み等を積極的に情報開示するべく、2022年6月にサステナビリティレポート2022を発行。あわせて、本投資法人HP上のサステナビリティへの取組みページの情報拡充を実施



スポンサーグループによるセイムポート出資

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

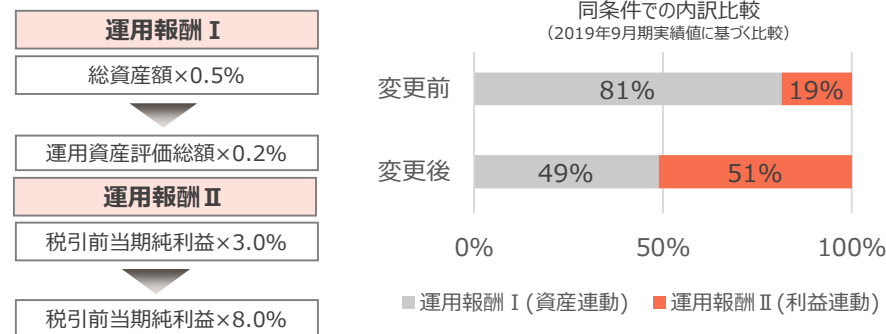
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	346,915口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.49%

(注) 2022年9月末の投資主名簿に基づき算出

高いセイ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
2022年9月発表の公募増資においてもスポンサーグループが
新投資口の一定数の引受けを実施

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

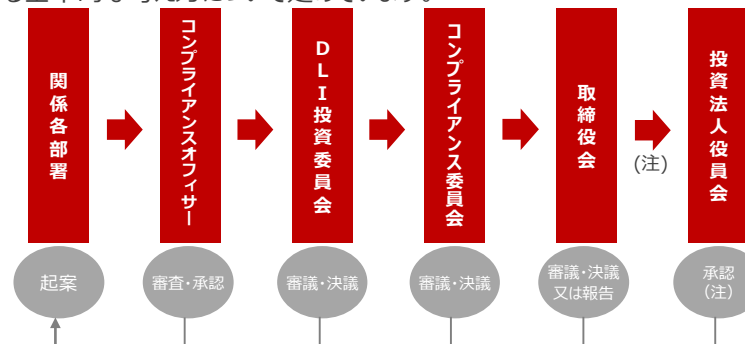
利益との
連動性強化

2022年9月期
運用報酬比率
0.48%

(注) 年率、取得価格ベース

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。



(承認されなかった場合、起案部署に差戻し)

(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。

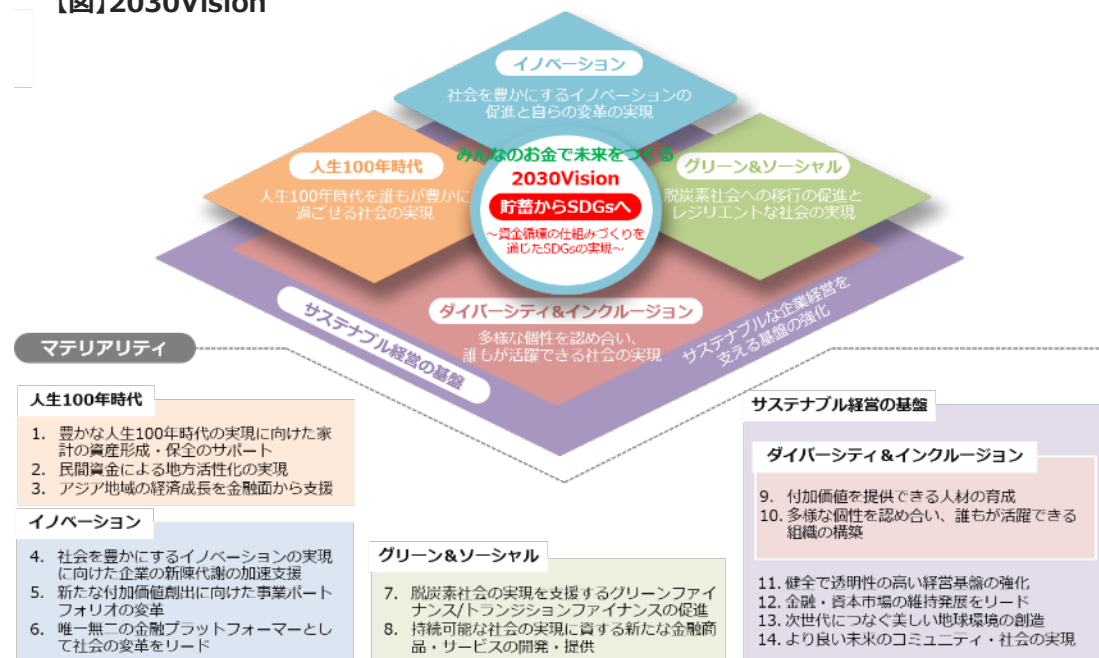
SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取り組み

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
- ・「2030Vision」では、「貯蓄からSDGsへ」をコアコンセプトに、「資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現」に取り組んでいく
- ・その達成に向けた当初3年間の戦略を中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定



【図】2030Vision



グループ各社における取り組み①

全国4か所で8,142本を植樹「みんなで育む明日への森」がスタート（大和証券株式会社、大和アセットマネジメント株式会社）

（2022年6月）大和証券株式会社と大和アセットマネジメント株式会社は、「脱炭素テクノロジー株式ファンド（愛称：カーボン ZERO）」の信託報酬の一部を、認定 NPO法人環境リレーションズ研究所の植樹活動に寄付いたしました。本ファンドの植樹プロジェクト「みんなで育む明日への森」は、脱炭素社会の実現に貢献する世界の株式に投資される投資家の皆様と想いを共にするため始動し、この度全国4か所にて8,142本の植樹を支援することができました。苗木は今後10年間地元の森林組合により保育管理されます。樹が育ち、自然の森に成長する過程をお客様と共に見守りながら継続して植樹活動を支援し、中長期的な環境課題の解決への貢献を目指してまいります。

グループ各社における取り組み②

自治体と連携した食育への取り組み～大分県玖珠町立小学校での出前授業とトマトの寄付について～（大和フード&アグリ株式会社）

（2022年9月）株式会社大和証券グループ本社の100%子会社である大和フード&アグリ株式会社（以下「DFA」）では、このたび玖珠町立森中央小学校（大分県）において「野菜の日（8月31日）」に、DFA子会社である株式会社みらいの畑（以下「みらいの畑」）から出前授業を実施いたしました。みらいの畑からは、圃場がある大分県玖珠町と連携し、食育に参画するべく、同町立森中央小学校での出前授業を通じて、トマトの生産・栽培方法と栄養についてお伝えし、トマトの生産及びトマトを食することをより身近に感じて頂きました。また、生産したトマトを当日の給食に約15kg寄付いたしました。DFAでは今後、各自治体や企業と連携して、地域経済の発展に貢献していきます。

資料編

グランカーサ緑地公園の今後のリーシングについて

グランカーサ緑地公園において、2023年2月末日付で一棟貸し契約が終了、早期のリースアップを目指す

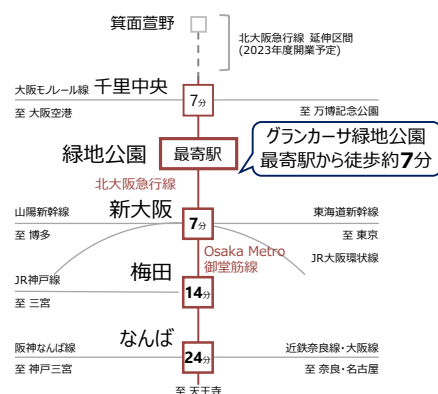


- 現在、企業社宅として一棟貸しを行っており、テナントが自己保有の社宅へ転居するため、2023年2月末日付で一棟貸し契約が終了
- 将来的な一棟貸し解消を勘案したバリエーションを実施した上で取得決定済（2020年12月）
- リーシングについては、企業への一棟貸し契約、又は戸別契約により、2024年3月末に巡航稼働到達を想定
- リースアップまでの収益剥落分については、内部留保の追加取崩しにより補填を行うことで、一口当たり分配金への影響を回避

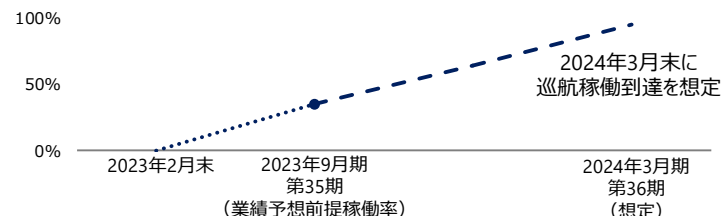
<物件概要>

所在地	大阪府豊中市
取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,910百万円
賃貸可能面積	4,916.02㎡
賃貸可能戸数	192戸
建築時期	2011年10月

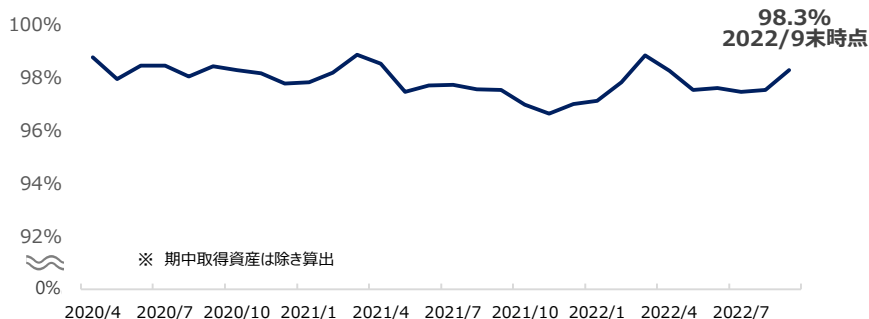
<最寄駅からの各駅への所要時間>



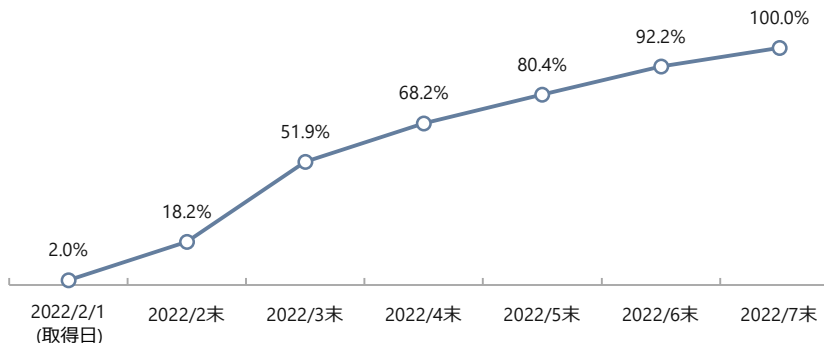
<リーシング計画>



本投資法人が保有する近畿エリアの賃貸住宅は、コロナ禍でも高稼働率を維持

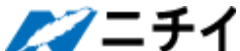
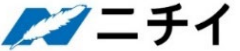


同じ大阪府に所在するグランカーサ天王寺EASTにおいて、取得後6か月での巡航稼働到達を実現



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、17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

 暮らしと共に。 as partners && 株式会社アズパートナーズ	■ 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） ■ 体験入居無料（3泊4日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料	 Innovation for Wellbeing SOMPO ケア	■ ラヴィール 前払いプラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引 ■ 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
 介護を家族ごと支えたい あなびきメディカルケア ANA BIKI MEDICAL CARE	■ 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	 CHARM	■ 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） ■ 体験入居無料（1泊2日）
 ALSOK の介護 ALSOK	■ 入居費用割引 （入居した施設の家賃2ヶ月分を割引）	 ニチイ	■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引 ■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引
 グッドタイムリビング 大和証券グループ	■ グッドタイムリビング：入居費用割引：30万円 ■ プラテシア：入居費用割引：50万円	 ニチイ 株式会社ニチイケアバレス	■ ニチイホーム： 初回入居時費用割引：10万円（税込） ■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引：5万円（税込）
 ケア21 株式会社	■ 日帰り（昼食付）施設見学無料	 一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 株式会社 日本介護医療センター http://www.nihon-kaigo.com/	■ 体験入居無料（1泊2日食事付）
 株式会社 さわやか倶楽部 SAWAYA CLUB	■ 初月利用料の10%割引 ■ 体験入居無料（1泊2日食事付） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料	 HITOWA GROUP HITOWA ケアサービス 株式会社	■ 初月利用料割引 要支援認定受けた方：5万円 要介護認定受けた方：10万円
 CEDAR 株式会社 シダー	■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料	 MEDICAL CARE SYSTEM	■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料
 Silver Heights Sapporo シルバーハイツ札幌	■ 体験入居無料（1泊2日食事付） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料	 LIVING PLATFORM GROUP リビングプラットフォームケア	■ 日帰り（昼食付）施設見学無料
 「第二の我が家」 スーパー・コート	■ 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 1回に限り ■ 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		

（50音順）

鑑定評価

鑑定評価額総額 240棟 **4,252億円**
(取得物件を除く継続保有239棟の第32期末比+53億円)

含み益総額 **910億円**
(第32期末比+72億円)

	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	239	418,006	423,362	1.3%	4.4%	4.3%	▲0.1%
タイプ別							
ワンルーム	124	202,688	205,515	1.4%	4.2%	4.1%	▲0.1%
ファミリー	58	108,424	109,834	1.3%	4.3%	4.2%	▲0.1%
ヘルスケア	57	106,894	108,013	1.0%	4.6%	4.6%	-
地域別							
東京都23区	85	156,861	159,593	1.7%	4.0%	3.9%	▲0.1%
3大都市圏	118	208,421	210,476	1.0%	4.5%	4.5%	-
政令指定都市等	36	52,724	53,293	1.1%	4.9%	4.8%	▲0.1%
期中取得物件	1	-	1,900	-	-	3.8%	-

a. 鑑定評価額（賃貸住宅（継続保有182物件）、ヘルスケア施設（同57物件））

上昇	155 物件（+1百万円～+220百万円）
横ばい	52 物件
低下	32 物件（▲110百万円～▲1百万円）

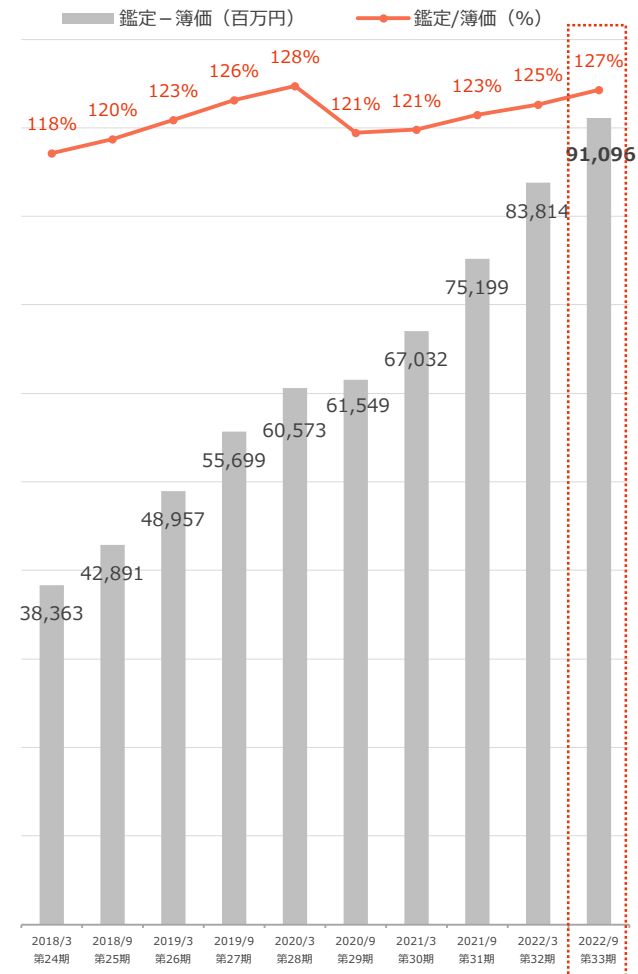
b. キャップレート（賃貸住宅（継続保有182物件）、ヘルスケア施設（同57物件））

低下	156 物件（各10bps）
横ばい	83 物件
上昇	- 物件

c. オペレーション（賃貸住宅（継続保有182物件）、ヘルスケア施設（同57物件））

運営収益	前期比 +0.00%
運営費用	前期比 +1.44%
NOI	前期比 ▲0.34%

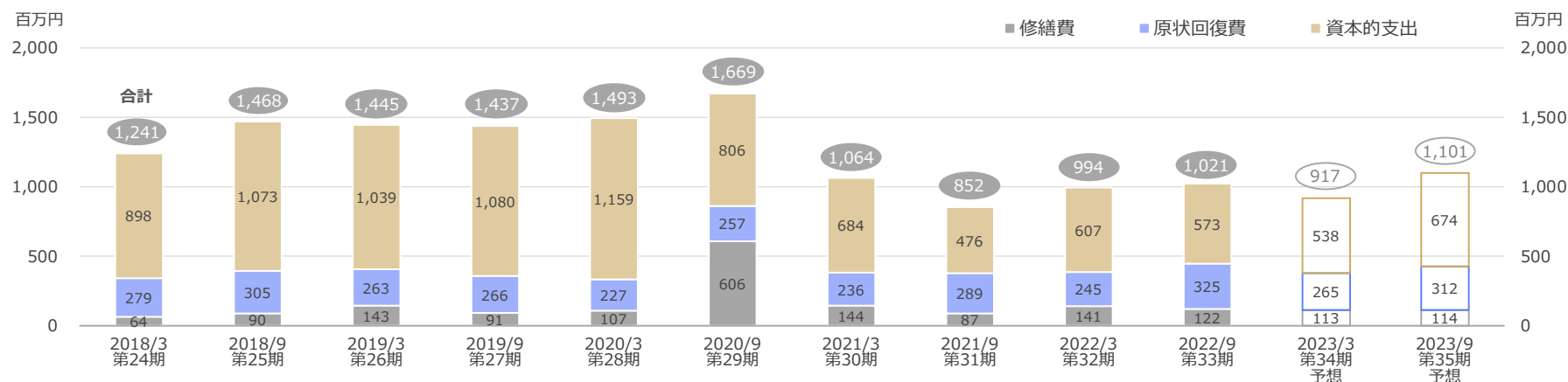
含み損益の推移



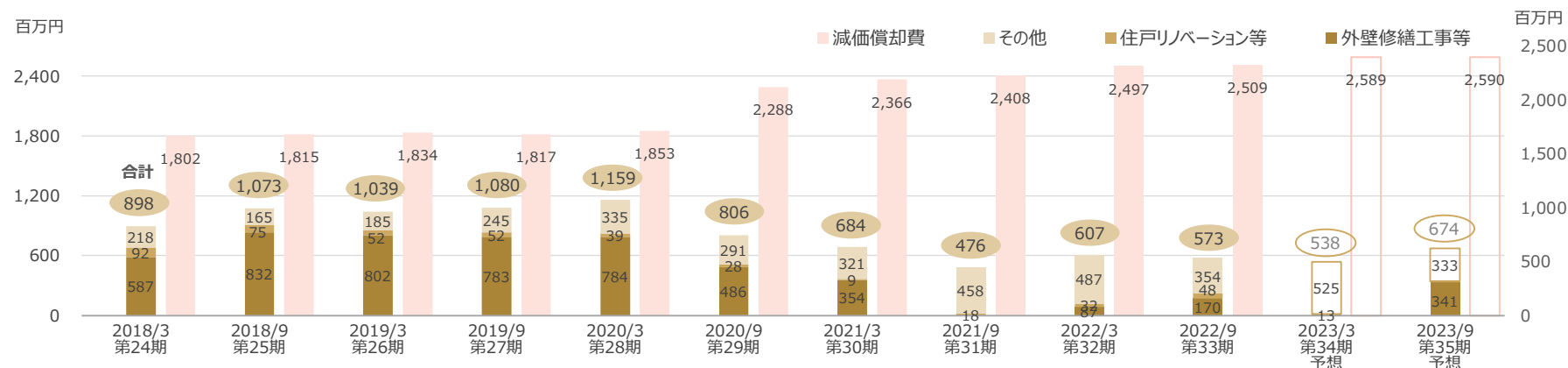
工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 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

工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

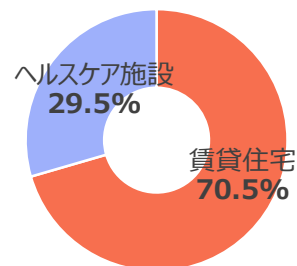


資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



ポートフォリオの概要（2022年9月末日時点）

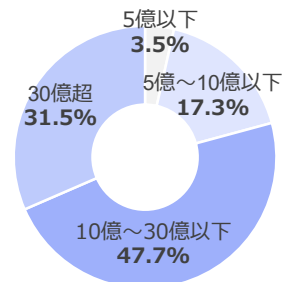
用途別



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



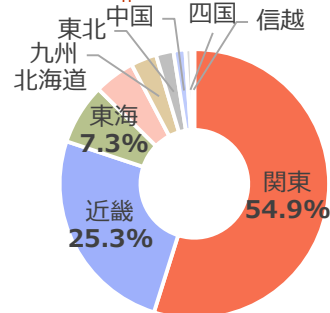
規模拡大を継続

資産規模 3,456億円
平均取得価格 14.4億円

賃貸住宅
平均取得価格 13.3 億円

ヘルスケア施設
平均取得価格 17.8 億円

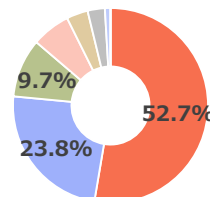
エリア別



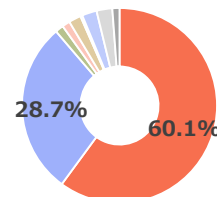
全国分散投資は継続

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

賃貸住宅



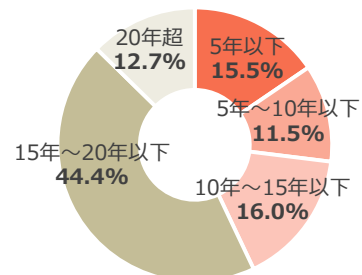
ヘルスケア施設



賃貸住宅
東京23区比率 43.2 %

ヘルスケア施設
東京23区比率 18.0 %

築年数別

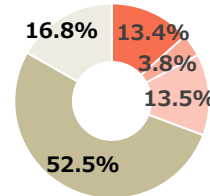


築年数を意識した運営

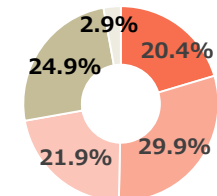
平均築年数 14.2 年

- ▶ 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



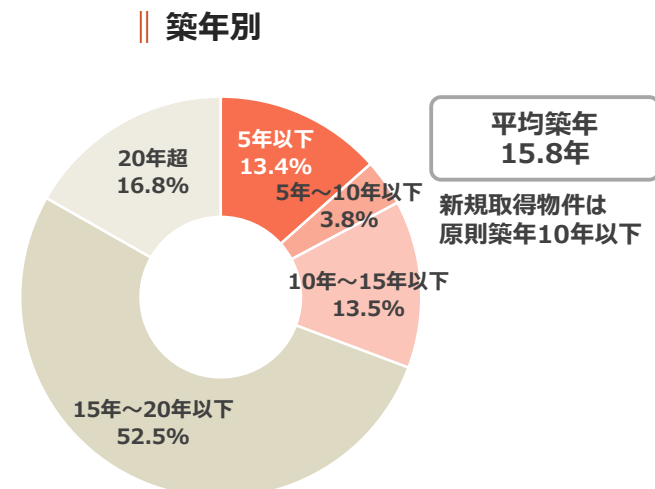
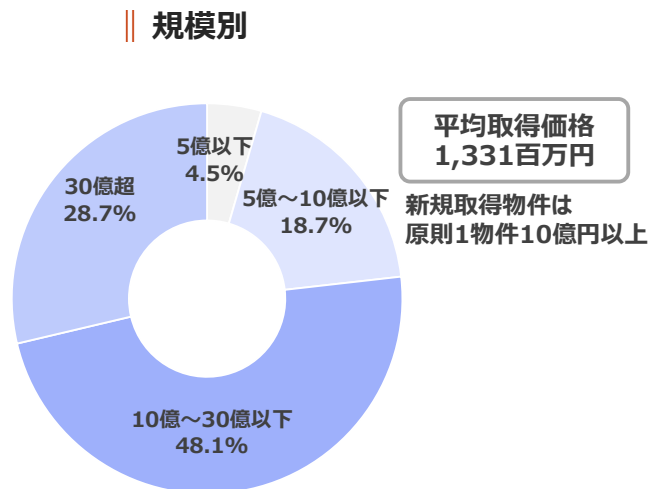
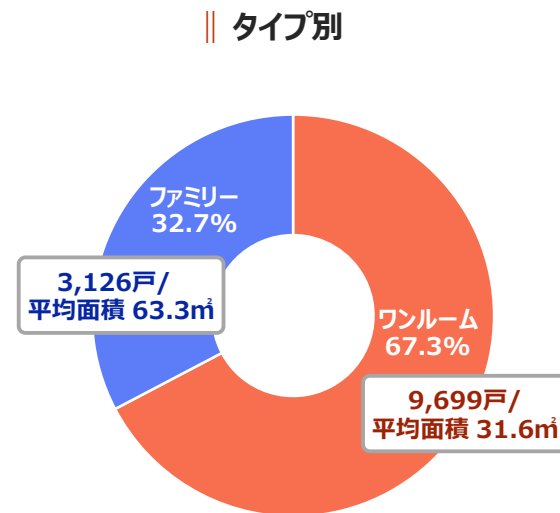
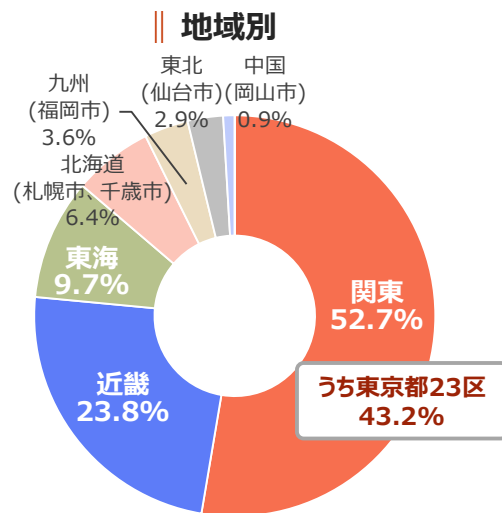
ヘルスケア施設



賃貸住宅
平均築年数 15.8 年

ヘルスケア施設
平均築年数 10.4 年

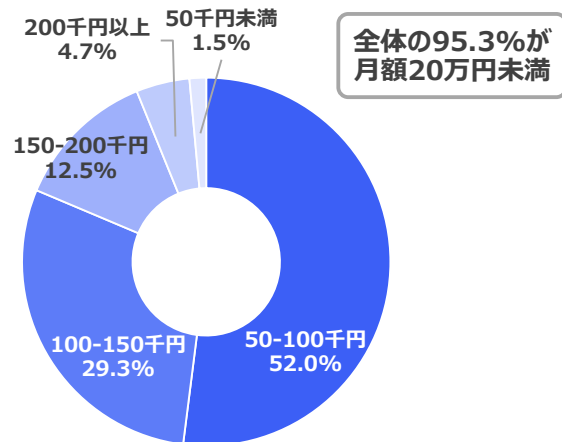
【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ①（2022年9月末時点）



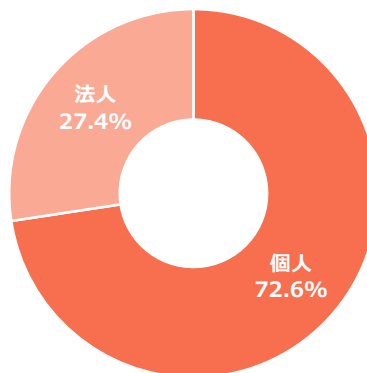
※ 各比率は取得価格に基づき算出しています

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2022年9月末時点)

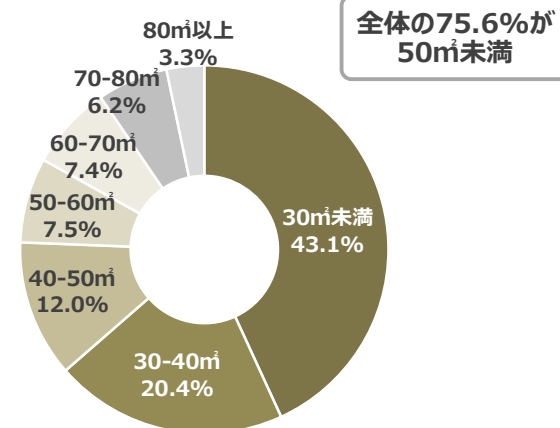
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



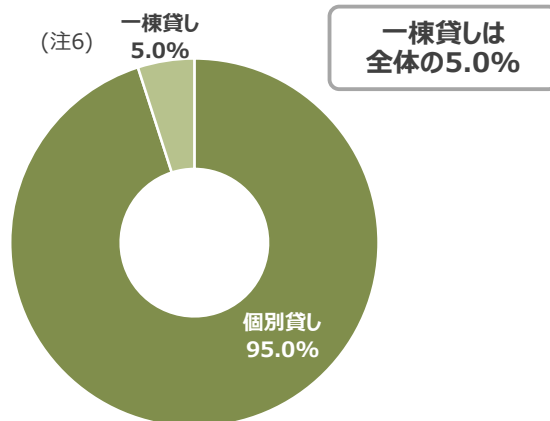
|| 賃借人属性別 (注1、3、4)



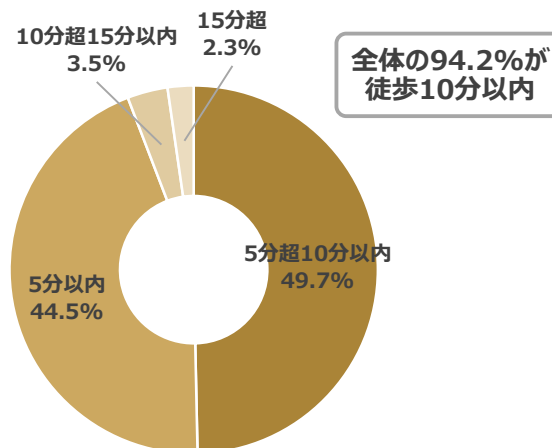
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 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) 2022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) 2022年9月30日時点の空室は除いて算出しています。

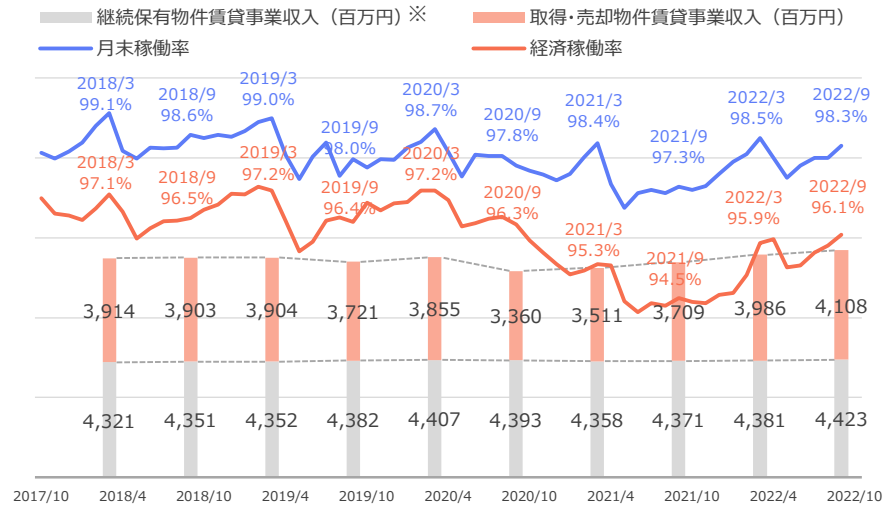
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

(注6) 5.0%(16棟・取得価格総額120億円)のうち、2.6%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2.4%は一般事業法人(6棟・取得価格総額57億円)へ一棟貸し。

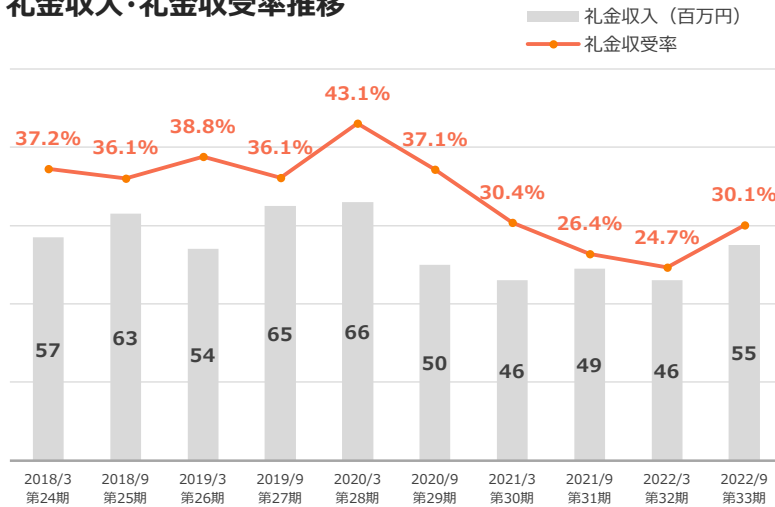
【賃貸住宅】賃貸状況の推移

Ⅱ 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移

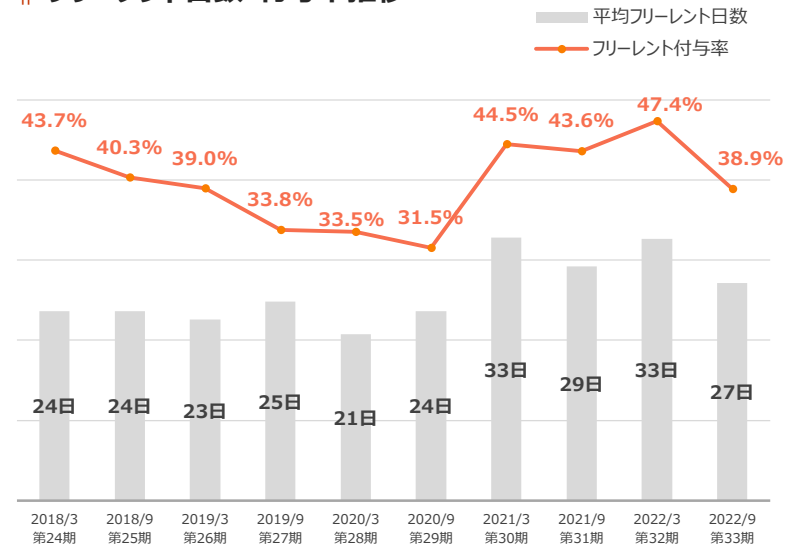


※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした日数ベースで算出した稼働率となります。
 ※ 2010年4月1日時点より保有する117物件を対象としております。

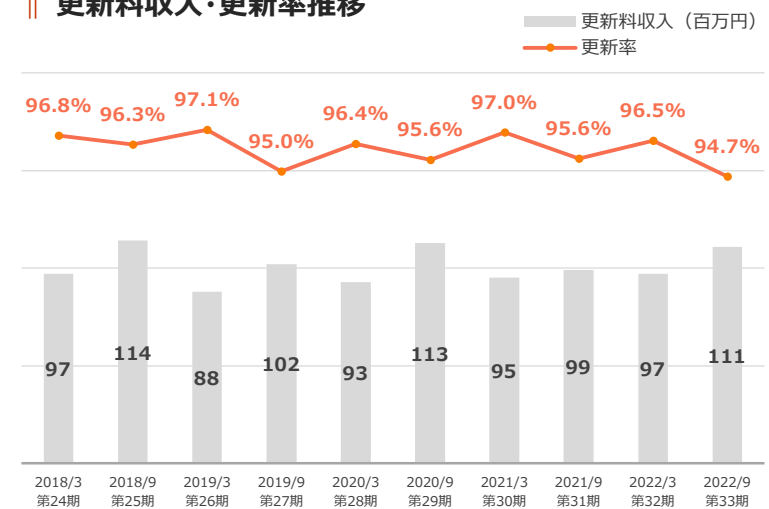
Ⅲ 礼金収入・礼金収受率推移



Ⅳ フリーレント日数・付与率推移



Ⅴ 更新料収入・更新率推移

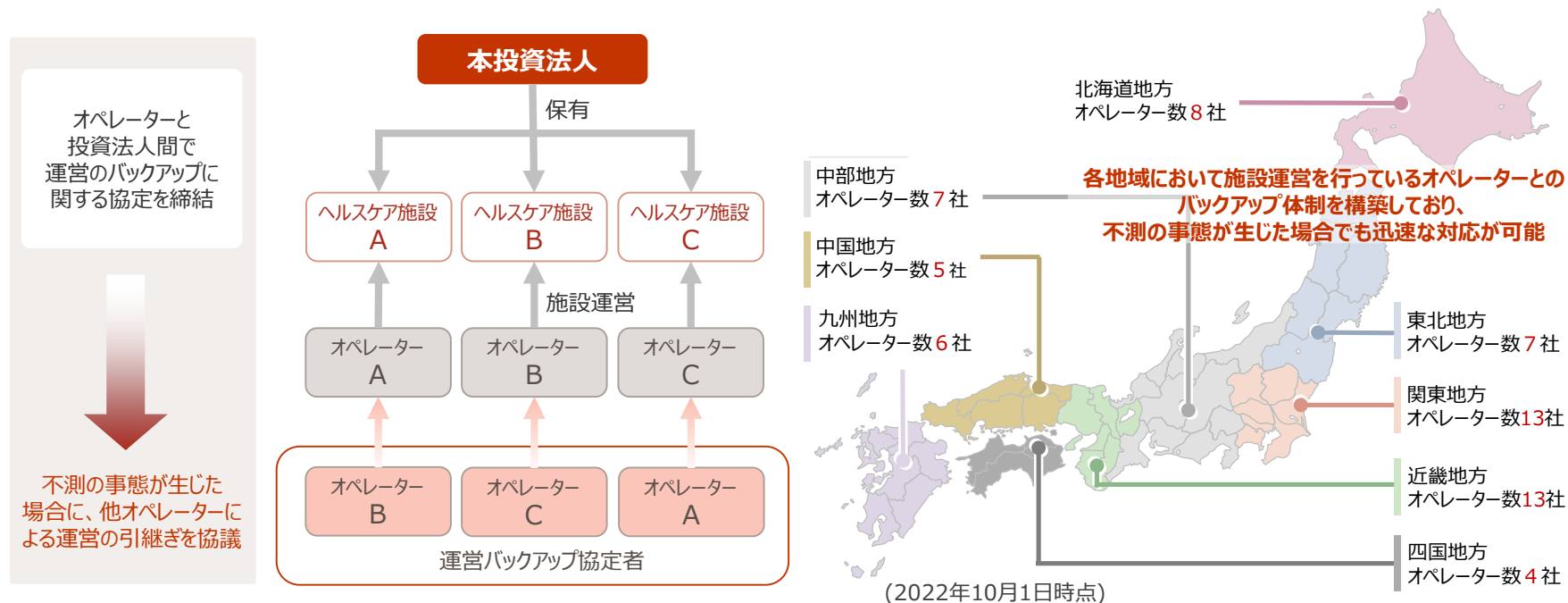


【ヘルスケア施設】運営の安定的な構造、体制を構築

|| 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】ポートフォリオ一覧 ①

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
1	チャームスイート緑地公園	介	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	96.8%	15.9 年	-	原則不可
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	98.7%	11.5 年	-	原則不可
3	ヴェルジェ枚方	住	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	82.2%	11.5 年	2023年3月29日	3年毎
4	さわやかはーとらいふ西京極	介	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	94.0%	11.5 年	2024年3月28日	2年毎
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	78.8%	11.9 年	-	原則不可
6	スーパー・コートJR奈良駅前	住	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	89.6%	16.8 年	2022年11月5日	2年毎
7	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋市	1,400	100	91.0%	5.5 年	2023年4月1日	5年毎
8	みんなの家・中央区円阿弥	介	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	860	51	98.0%	21.5 年	-	原則不可
9	夢眠おみやきた	介	ALSOK介護 (注7)	埼玉県さいたま市	775	33	96.9%	14.4 年	-	原則不可
10	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	88.0%	4.5 年	2027年4月1日	5年毎
11	イリーゼ狛江・別邸	介	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	94.9%	24.3 年	2027年2月1日	10年毎
12	AIP勝どき駅前ビル	介	ニチイケアパレス	東京都中央区	8,150	90	93.0%	14.6 年	-	原則不可
13	プレザングラン南雪谷	介	ケア21	東京都大田区	3,380	61	93.4%	16.3 年	2029年2月1日	3年毎
14	あいらの杜 東大船	介	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	95.4%	26.7 年	-	原則不可
15	あいらの杜 石神井公園	介	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	64.5%	27.7 年	-	原則不可
16	あいらの杜 江戸川篠崎	介	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	62.2%	27.3 年	-	原則不可
17	シニアフォレスト横浜都筑	介	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	100.0%	27.2 年	-	原則不可
18	そんぼの家 豊中南曽根	介	SOMPOケア	大阪府豊中市	825	66	98.4%	1.3 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	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	70.9%	21.9 年	2029年8月29日	5年毎
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	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	233	57.5%	20.9 年	2029年8月29日	5年毎
21	グッドタイムリビング 横浜都筑	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	117	61.3%	18.9 年	2029年8月29日	5年毎
22	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	87.2%	19.9 年	2029年8月29日	5年毎
23	グッドタイムリビング なかもず	介	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	100.0%	20.9 年	2029年8月29日	5年毎
24	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	88.3%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
25	グッドタイムリビング 亀戸	住	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	83	69.6%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
26	グッドタイムリビング 御影	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	80.5%	20.9 年	2029年8月29日	5年毎
27	グッドタイムリビング 尼崎新都心	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	86.4%	19.9 年	2029年8月29日	5年毎
28	グッドタイムリビング 南千里	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	92.9%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
29	グッドタイムリビング 神戸垂水	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	81.1%	21.9 年	2029年8月29日	5年毎
30	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	107	51.9%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎

※ 本ページに関する注記は69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

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
31	グッドタイム リビング 泉北ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	95.1%	18.9 年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイム リビング 池田緑丘	住	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	87.5%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
33	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	80.2%	21.9 年	2029年8月29日	5年毎
34	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	介	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	70.8%	19.9 年	2029年8月29日	5年毎
35	グッドタイム リビング 流山壱番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	77.7%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
36	グッドタイム リビング 流山貳番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	82.3%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
37	グッドタイム リビング 尼崎駅前	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	69.1%	18.9 年	2029年8月29日	5年毎
38	グッドタイム リビング 大阪ベイ	介	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	80.1%	17.3 年	2030年1月31日	3年毎
39	サニーライフ日吉	住	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	66.0%	17.6 年	2023年1月25日	3年毎
40	サニーライフ調布	介	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	98.9%	22.4 年	2023年1月25日	3年毎
41	チャームプレミア鎌倉山	介	チャーム・ケア・コーポレーション	神奈川県鎌倉市	2,550	57	95.5%	27.9 年	2030年9月1日	5年毎
42	アズハイム綱島	介	アズパートナーズ	神奈川県横浜市	1,500	80	85.0%	23.3 年	-	原則不可
43	ライブラリ新柴又	介	リビングブラットフォームケア(注8)	東京都江戸川区	1,405	65	87.6%	28.0 年	-	原則不可
44	医心館 上大岡	住	アンビス	神奈川県横浜市	933	49	100.0%	27.9 年	-	原則不可
45	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	介	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	87.5%	11.5 年	2024年3月28日	5年毎
46	さわやか海響館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	93.8%	11.5 年	2024年3月28日	2年毎
47	さわやか鳴水館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	96.5%	11.5 年	2024年3月28日	2年毎
48	ニチイケアセンター福島大森	介	ニチイ学館	福島県福島市	337	52	96.1%	11.5 年	-	原則不可
49	さわやか日の出館	介	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	94.0%	12.2 年	2022年11月5日	2年毎
50	さわやか大島参番館	住	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	349	50	94.0%	12.2 年	2022年11月5日	2年毎
51	さわやかリバーサイド栗の木	住	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	306	33	89.7%	12.2 年	2022年11月5日	2年毎
52	シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館	介	シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	96.3%	13.2 年	-	原則不可
53	アルファリビング岡山西川緑道公園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	87.2%	12.7 年	2024年11月24日	3年毎
54	アルファリビング岡山後楽園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	661	45	95.8%	12.7 年	2024年11月24日	3年毎
55	アルファリビング高松駅前	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	642	43	84.0%	12.7 年	2024年11月24日	3年毎
56	アルファリビング高松百間町	サ	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	88.8%	12.7 年	2024年11月24日	3年毎
57	アルファリビング高松紺屋町	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	65	100.0%	15.8 年	2024年4月1日	3年毎
合計 20オペレーター 57物件 (注9)					101,969	4,659	82.7%	18.4 年		

※ 本ページに関する注記は69ページに記載しています。

【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） ^(注)	月額利用料（円） ^(注)	No.	施設名	入居一時金（千円） ^(注)	月額利用料（円） ^(注)
1	チャームスイート緑地公園	2,400～4,800	206,850～252,850	29	グッドタイム リビング 神戸垂水	9,360～12,600	248,600
2	S O M P O ケア ラヴィール相模原中央	—	286,850～292,850			—	404,600
3	ヴェルジェ枚方	—	254,182～274,182	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
4	さわやかはーとらいふ西京極	—	126,000			—	359,600～442,000
5	S O M P O ケア ラヴィール衣笠山公園	3,800～7,800	148,100	31	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	6,960～9,370	238,600～248,600
6	スーパー・コートJR奈良駅前	—	219,902			—	354,600～364,600
7	ラ・ナシカあらこがわ	1,260～2,100	283,232～349,902	32	グッドタイム リビング 池田緑丘	10,980～14,780	268,600～273,600
8	みんなの家・中央区円阿弥	—	128,905～158,905			—	451,600～456,600
9	夢眠おおみやきた	—	160,670～162,670	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
10	そんぽの家 西田辺駅前	—	197,670			—	407,000～487,000
11	イリーゼ狛江・別邸	—	176,200	34	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	6,120～8,100	248,600
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800～20,720	94,160			—	350,600
		—	240,070	35	グッドタイム リビング 流山香番館	10,630～14,344	252,600～263,100
13	プレザンラン南雪谷	7,500	232,300～253,300			—	430,300～440,300
		—	226,000	36	グッドタイム リビング 流山武番館	11,300～20,488	254,550～275,550
14	あいらの杜 東大船	2,730	534,000			—	442,950～519,950
		—	211,130	37	グッドタイム リビング 尼崎駅前	8,100～10,850	218,600～258,600
15	あいらの杜 石神井公園	4,725	336,130			—	353,600～393,600
		—	168,340	38	グッドタイム リビング 大阪ベイ	9,800～13,210	258,600
16	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	194,340			—	422,000
		—	184,800	39	サニーライフ日吉	—	163,955～200,620
17	シニアフォレスト横浜都筑	4,725	229,800	40	サニーライフ調布	—	100,000～169,290
18	そんぽの家 豊中南曽根	—	168,600			—	163,955～200,620
		—	219,600	41	チャームプレミア鎌倉山	4,920～25,200	248,500～540,500
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	211,180			—	412,500～750,500
		—	127,515～157,770	42	アズハイム網島	6,600～9,600	155,000～205,000
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	3,990～23,184	133,300～324,100			—	315,000
		—	272,300～630,400	43	ライブラリ新柴又	—	194,600
21	グッドタイム リビング 横浜都筑	10,800～26,750	120,000～278,600	44	医心館 上大岡	—	122,100
		—	345,100～414,600			—	208,302
22	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	9,770～18,420	248,600～292,350	45	S O M P O ケア ラヴィール広島光が丘	4,500～6,800	283,302～321,632
		—	428,600～625,350			—	146,600～149,600
23	グッドタイム リビング なかもず	7,900～11,450	233,600～281,800	46	さわやか海響館	—	106,900～141,900
		—	396,500～510,200	47	さわやか鳴水館	—	163,078
24	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	10,570～14,220	238,600～243,600	48	ニチイケアセンター福島大森	—	166,560
		—	414,800～419,800	49	さわやか日の出館	—	122,924
25	グッドタイム リビング 亀戸	14,000～18,700	238,600～258,600	50	さわやか大島参番館	—	154,164
		—	472,000～492,000	51	さわやかリバーサイド栗の木	—	145,150
26	グッドタイム リビング 御影	12,750～17,170	238,600～243,600	52	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000～4,000	131,200～153,200
		—	414,800～419,800			—	165,700～187,700
27	グッドタイム リビング 尼崎新都心	9,660～12,960	238,600～258,600	53	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	142,200～183,200
		—	461,100～509,100			—	187,200～258,200
28	グッドタイム リビング 南千里	9,020～12,070	220,600～258,600	54	アルファリビング岡山後楽園	1,800～3,000	151,200～174,200
		—	381,600～419,600			—	154,200～199,200
		—	235,600	55	アルファリビング高松駅前	1,200	139,200～163,200
		—	386,000	56	アルファリビング高松百間町	1,200	176,700～200,700
		—	386,000	57	アルファリビング高松紺屋町	1,500	

※ 本ページに関する注記は69ページに記載しています。

【ヘルスケア施設】オペレーター定員数ランキング

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	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数
1位	SOMPOグループ	300	19,373	146	9,585	22	485	468	29,443	5	372
2位	ベネッセスタイルケア	341	19,602	2	128	3	68	346	19,798		
3位	学研グループ	25	1,099	157	10,394	289	5,489	471	16,982		
4位	ニチイグループ	153	9,306	8	317	305	5,504	466	15,127	2	152
5位	川島コーポレーション	142	13,455	4	405	1	12	147	13,872	2	205
6位	創生会グループ	141	7,780	52	1,428	50	3,333	243	12,541		
7位	ベストライフ	183	11,864	1	51	0	0	184	11,915		
8位	湖山医療福祉グループ	31	1,541	17	736	158	9,243	206	11,520		
9位	葵会グループ	0	0	2	111	95	8,613	97	8,724		
10位	木下の介護	120	7,667	3	162	12	506	135	8,335		
11位	ALSOKグループ（注3）	106	5,925	11	648	85	1,682	202	8,255	2	84
12位	HITOWAケアサービス	115	7,197	7	493	3	54	125	7,744	1	59
13位	フジ住宅グループ	0	0	220	7,606	0	0	220	7,606		
14位	ハーフ・センチュリー・モア	17	7,108	0	0	0	0	17	7,108		
15位	済生会グループ	2	67	3	88	99	6,947	104	7,102		
16位	徳洲会グループ	7	363	3	207	69	5,316	79	5,886		
17位	さわやか倶楽部	80	5,221	1	103	14	232	95	5,556	6	375
18位	ヴァティー	32	1,543	118	4,010	0	0	150	5,553		
19位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,330	34	5,065		
20位	チャーム・ケア・コーポレーション	72	4,957	0	0	0	0	72	4,957	2	196
21位	Genki Group	38	1,307	17	457	52	3,039	107	4,803		
22位	ユニマツ リタイアメント・コミュニティ	48	2,158	8	374	115	2,120	171	4,652		
23位	ソラストグループ	39	2,190	8	337	110	2,062	157	4,589		
24位	日本アメニティライフ協会	63	2,422	10	295	99	1,763	172	4,480		
25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		
26位	ケア2 1	37	2,152	9	594	75	1,449	121	4,195	1	61
27位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	60	3,973	66	4,173		
28位	アビタシオン	22	2,621	3	170	15	1,254	40	4,045		
29位	長谷工グループ	35	3,457	4	279	6	90	45	3,826		
30位	ツクイ	30	2,258	6	380	48	900	84	3,538		

（注1）合計の定員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。

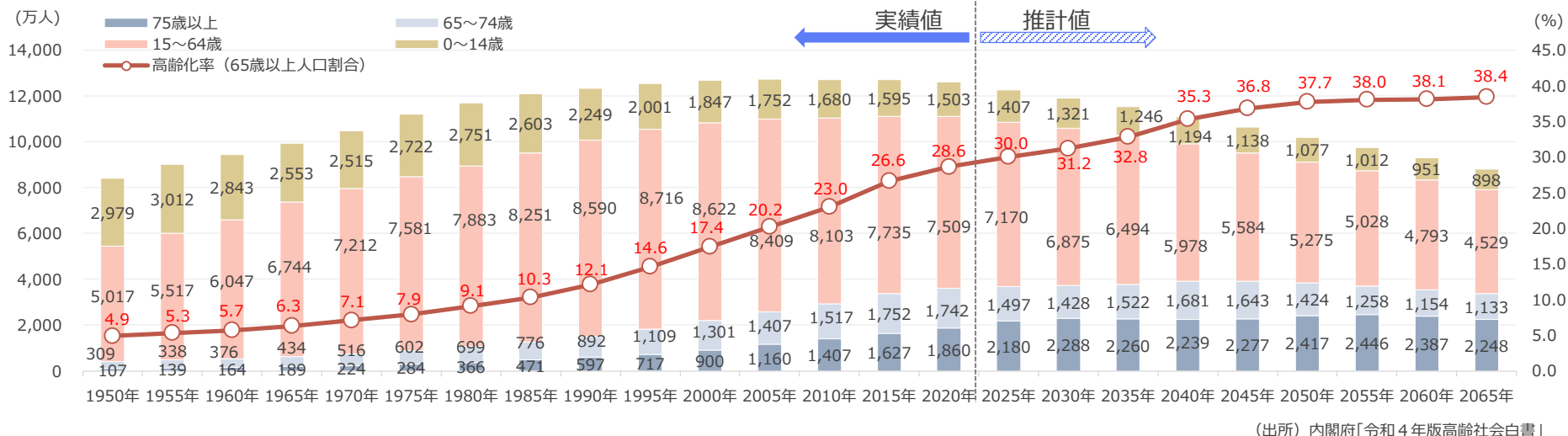
（注3）ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

（出所）週刊高齢者住宅新聞

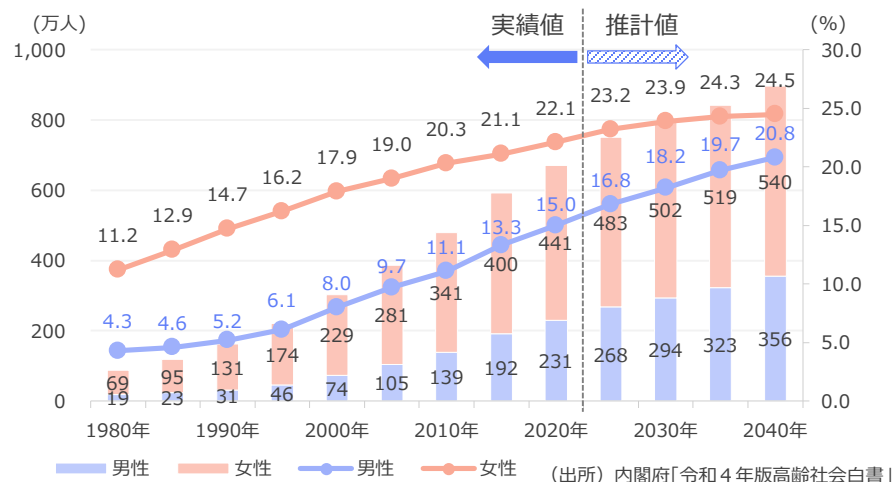
（2022年8月3・10日 第681号）

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

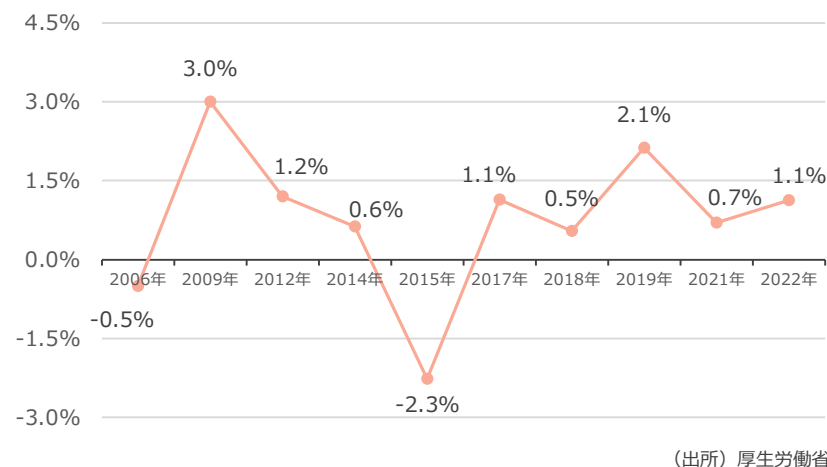
Ⅱ 年齢別国内人口動態



Ⅲ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



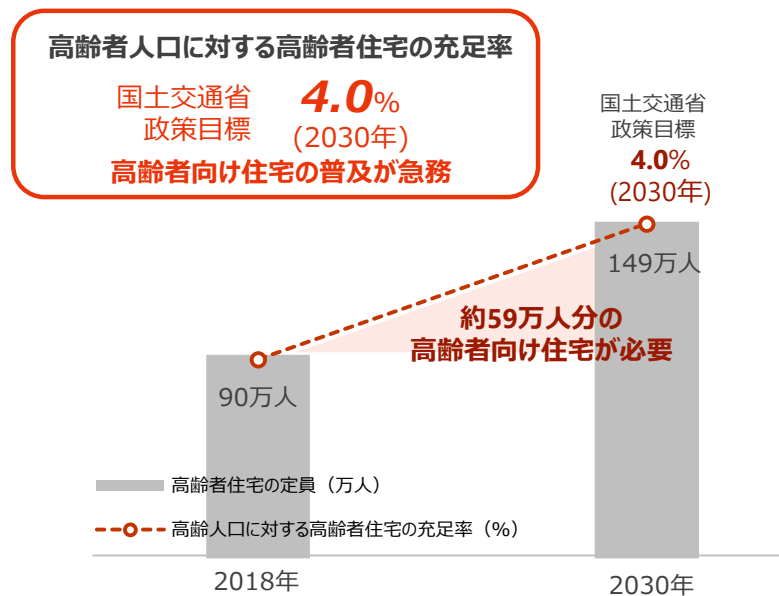
Ⅳ 介護報酬改定の推移



【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

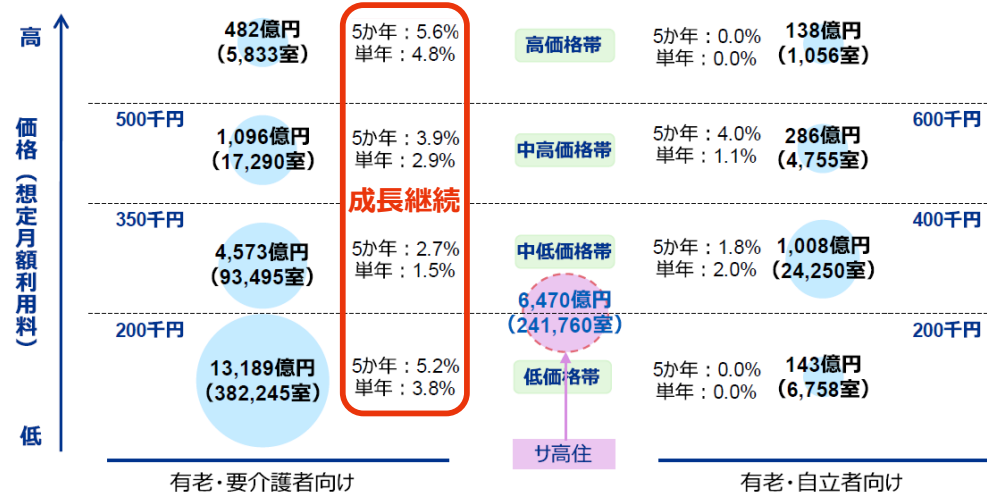
■ 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



(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（20/12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
(5) 想定月額が不明な施設は含まれていない

Source: KPMGによる分析



© 2022 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

2022年9月期(第33期) 運用状況(前期比較)

2022年3月期

2022年9月期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,439 億円
■ NOI利回り (注1)	:	5.3 %
■ 鑑定価格	:	4,180 億円
■ 含み益	:	838 億円
■ 一口当たりNAV	:	110,835 円

■ 資産規模	:	3,456 億円	【 +17 億円 】
■ NOI利回り	:	5.3 %	【 - 】
■ 鑑定価格	:	4,252 億円	【 +72 億円 】
■ 含み益	:	910 億円	【 +72 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	114,068 円	【 +3,233 円 】

2. オペレーション

■ 物件数	:	239 物件
■ 賃貸可能面積	:	744 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注2)	:	98.5 %
■ 期末稼働率 (注2)	:	99.0 %
■ 期末戸当賃料 (注3)	:	102,247 円

■ 物件数	:	240 物件	【 +1 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	746 千㎡	【 +1 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.6 %	【 +0.1 P 】
■ 期末稼働率	:	98.9 %	【 ▲0.1 P 】
■ 期末戸当賃料	:	102,618 円	【 +371 円 】

3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,788 億円
■ 長期有利子負債比率 (注4)	:	89.2 %
■ 平均借入期間	:	7.06 年
■ 平均残存期間	:	4.37 年
■ 総資産LTV	:	51.0 %
■ 鑑定ベースLTV	:	41.1 %
■ 出資総額	:	1,321 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,204,890 口
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,816 億円	【 +28 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	90.0 %	【 +0.8 P 】
■ 平均借入期間	:	7.12 年	【 +0.06 年 】
■ 平均残存期間	:	4.30 年	【 ▲0.07 年 】
■ 総資産LTV	:	51.4 %	【 +0.4 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.8 %	【 ▲0.3 P 】
■ 出資総額	:	1,321 億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	:	2,204,890 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 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日)	当期 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 11, 263, 295	※1, ※2 11, 436, 512
営業収益合計	11, 263, 295	11, 436, 512
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4, 696, 974	※1 4, 806, 426
資産運用報酬	796, 700	823, 700
役員報酬	8, 250	6, 000
資産保管手数料	18, 161	18, 710
一般事務委託手数料	49, 857	51, 706
会計監査人報酬	15, 000	15, 000
貸倒引当金繰入額	193	3, 527
貸倒損失	107	—
その他営業費用	353, 504	369, 561
営業費用合計	5, 938, 749	6, 094, 633
営業利益	5, 324, 546	5, 341, 879
営業外収益		
受取利息	11	11
雑収入	24, 644	17, 460
営業外収益合計	24, 655	17, 471
営業外費用		
支払利息	468, 384	470, 653
投資法人債利息	62, 826	66, 548
融資関連費用	151, 053	153, 308
投資口交付費	29, 090	—
投資法人債発行費償却	11, 886	12, 380
その他	3, 812	3, 036
営業外費用合計	727, 055	705, 927
経常利益	4, 622, 146	4, 653, 423
税引前当期純利益	4, 622, 146	4, 653, 423
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, 621, 541	4, 652, 818
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4, 621, 541	4, 652, 818

	前 期 自 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日	当 期 自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	10, 011, 605千円	10, 115, 380千円
共益費	510, 009千円	519, 639千円
駐車場収入	311, 528千円	313, 232千円
付帯収入	94, 729千円	104, 827千円
その他貸貸事業収入	335, 422千円	383, 433千円
計	11, 263, 295千円	11, 436, 512千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	509, 080千円	508, 244千円
公租公課	700, 995千円	738, 590千円
水道光熱費	177, 420千円	190, 166千円
修繕費	386, 717千円	448, 295千円
保険料	28, 116千円	31, 519千円
営業広告費等	270, 902千円	249, 646千円
信託報酬	22, 076千円	22, 075千円
減価償却費	2, 497, 996千円	2, 509, 181千円
その他貸貸事業費用	103, 668千円	108, 707千円
計	4, 696, 974千円	4, 806, 426千円
C. 貸貸事業損益 (A－B)	6, 566, 321千円	6, 630, 086千円

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. 貸貸事業収益		
貸貸料	7, 294, 499千円	2, 820, 881千円
共益費	509, 486千円	10, 152千円
駐車場収入	305, 078千円	8, 154千円
付帯収入	48, 853千円	55, 973千円
その他貸貸事業収入	374, 529千円	8, 904千円
計	8, 532, 447千円	2, 904, 065千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	434, 436千円	73, 808千円
公租公課	520, 745千円	217, 844千円
水道光熱費	132, 789千円	57, 377千円
修繕費	434, 967千円	13, 328千円
保険料	21, 447千円	10, 071千円
営業広告費等	248, 811千円	835千円
信託報酬	7, 050千円	15, 025千円
減価償却費	1, 878, 112千円	631, 069千円
その他貸貸事業費用	96, 974千円	11, 733千円
計	3, 775, 333千円	1, 031, 093千円
C. 貸貸事業損益 (A－B)	4, 757, 113千円	1, 872, 972千円

貸借対照表

(単位：千円)

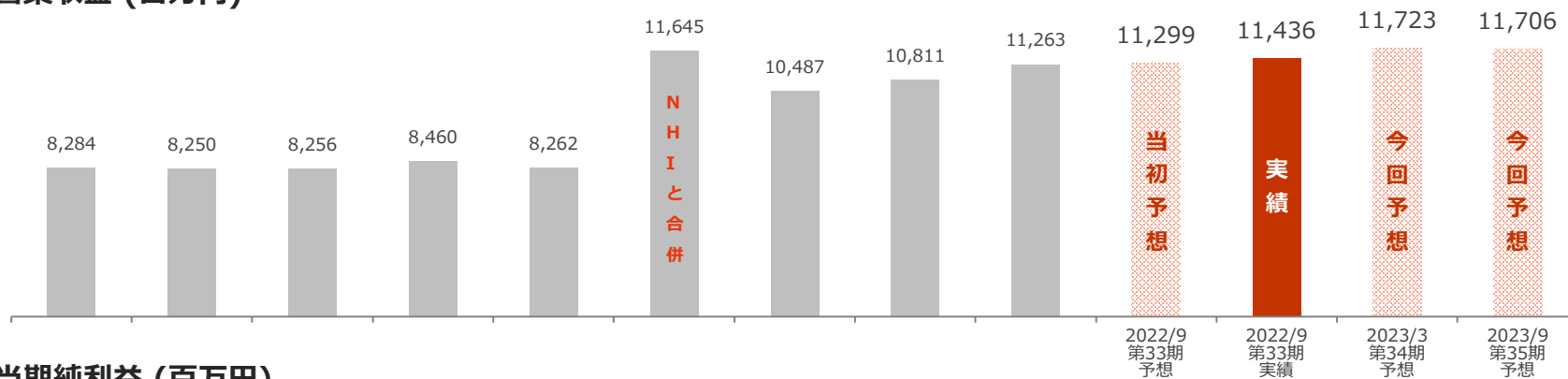
	前期 (2022年 3月31日)	当期 (2022年 9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,079,825	14,773,837
信託現金及び信託預金	3,037,133	2,990,641
営業未収入金	170,650	157,048
前払費用	343,335	420,349
その他	107	1
貸倒引当金	△4,899	△6,587
流動資産合計	15,626,153	18,335,291
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,097,843	96,939,998
減価償却累計額	△25,633,165	△26,784,976
建物（純額）	70,464,678	70,155,022
構築物	497,868	509,981
減価償却累計額	△283,082	△297,604
構築物（純額）	214,785	212,376
機械及び装置	444,962	455,658
減価償却累計額	△268,382	△279,881
機械及び装置（純額）	176,580	175,777
工具、器具及び備品	1,150,618	1,222,841
減価償却累計額	△625,764	△696,679
工具、器具及び備品（純額）	524,853	526,161
土地	80,650,984	82,038,609
建設仮勘定	7,531	1,529
信託建物	91,272,329	91,366,556
減価償却累計額	△10,300,003	△11,494,629
信託建物（純額）	80,972,325	79,871,927
信託構築物	1,096,955	1,097,210
減価償却累計額	△181,694	△208,044
信託構築物（純額）	915,261	889,166
信託機械及び装置	129,387	136,418
減価償却累計額	△53,692	△58,540
信託機械及び装置（純額）	75,694	77,877
信託工具、器具及び備品	392,204	449,712
減価償却累計額	△140,671	△174,963
信託工具、器具及び備品（純額）	251,532	274,748
信託土地	99,334,289	99,334,289
信託建設仮勘定	3,762	3,762
有形固定資産合計	333,592,280	333,561,246
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	63,881	63,564
商標権	495	461
無形固定資産合計	610,660	610,310

(単位：千円)

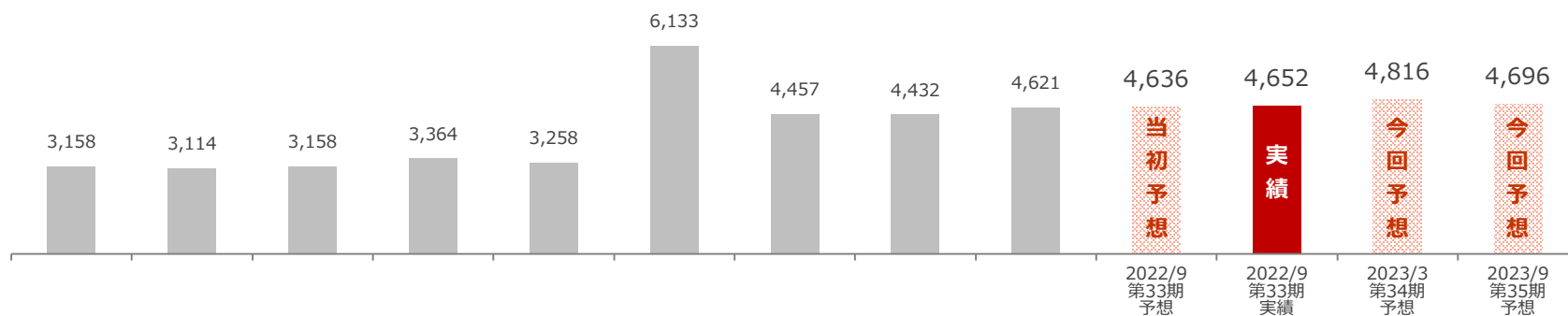
	前期 (2022年 3月31日)	当期 (2022年 9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,908	13,718
長期前払費用	802,551	840,677
修繕積立金	182,728	199,979
投資その他の資産合計	999,189	1,054,375
固定資産合計	335,202,130	335,225,932
繰延資産		
投資法人債発行費	127,830	115,449
繰延資産合計	127,830	115,449
資産合計	350,956,115	353,676,673
負債の部		
流動負債		
営業未払金	478,036	525,534
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	18,200,000
未払金	22,454	30,082
未払費用	774,223	797,859
未払法人税等	605	605
未払消費税等	26,374	25,908
前受金	867,508	865,409
その他	5,991	7,615
流動負債合計	21,575,195	20,453,015
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	137,387,000	141,387,000
預り敷金及び保証金	1,079,689	1,080,874
信託預り敷金及び保証金	3,320,630	3,316,762
資産除去債務	118,510	118,835
その他	2,424	1,362
固定負債合計	164,008,254	168,004,834
負債合計	185,583,449	188,457,850
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,170,548	132,170,548
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 7,084,436	※2 6,899,318
任意積立金合計	7,960,332	7,775,214
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,621,541	4,652,818
剰余金合計	33,202,116	33,048,275
投資主資本合計	165,372,665	165,218,823
純資産合計	※1 165,372,665	※1 165,218,823
負債純資産合計	350,956,115	353,676,673

主要計数推移

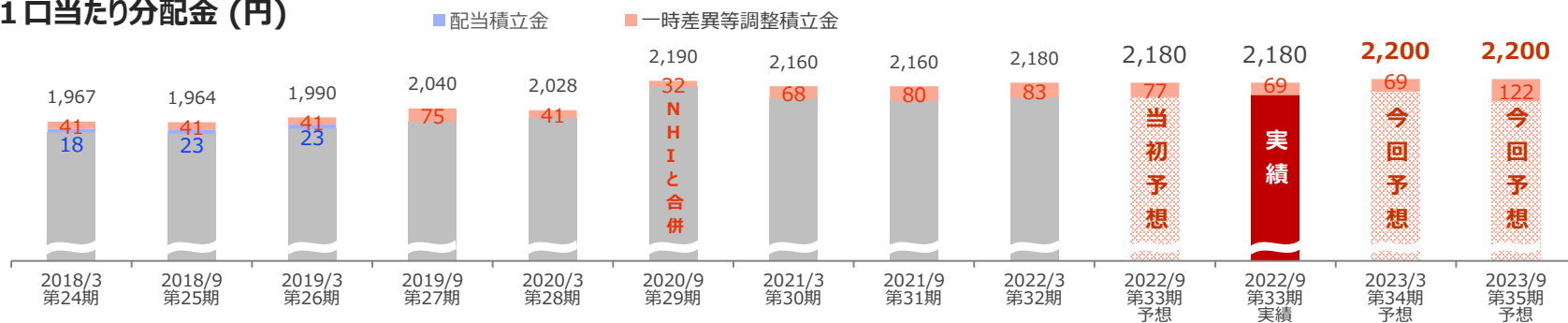
|| 営業収益 (百万円)



|| 当期純利益 (百万円)



|| 1口当たり分配金 (円)



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	
2022年10月3日	公募増資	5,900,336,456	138,070,884,931	53,333	2,258,223	
2022年10月19日	第三者割当増資	295,055,544	138,365,940,475	2,667	2,260,890	

出資総額	138,365,940,475円
発行済投資口総数	2,260,890口

※ 2022年10月末時点

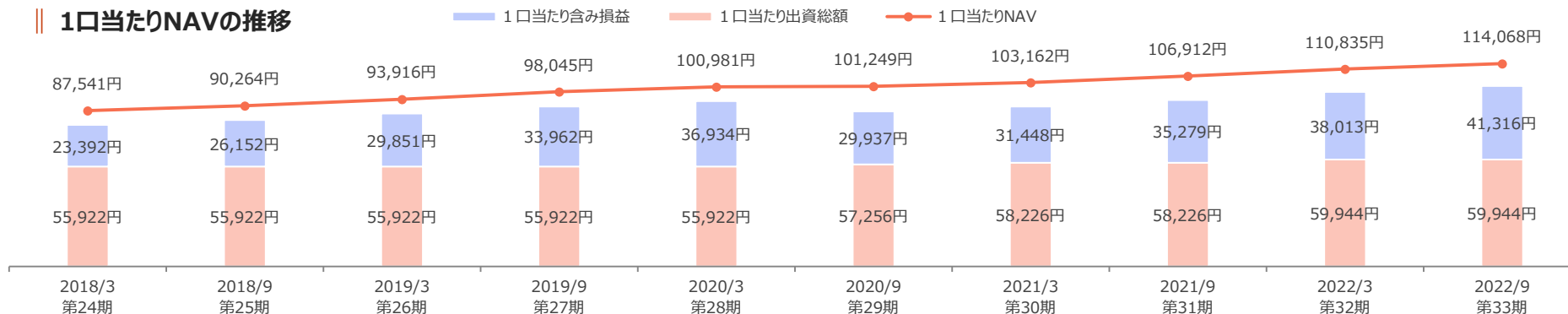
(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として1口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

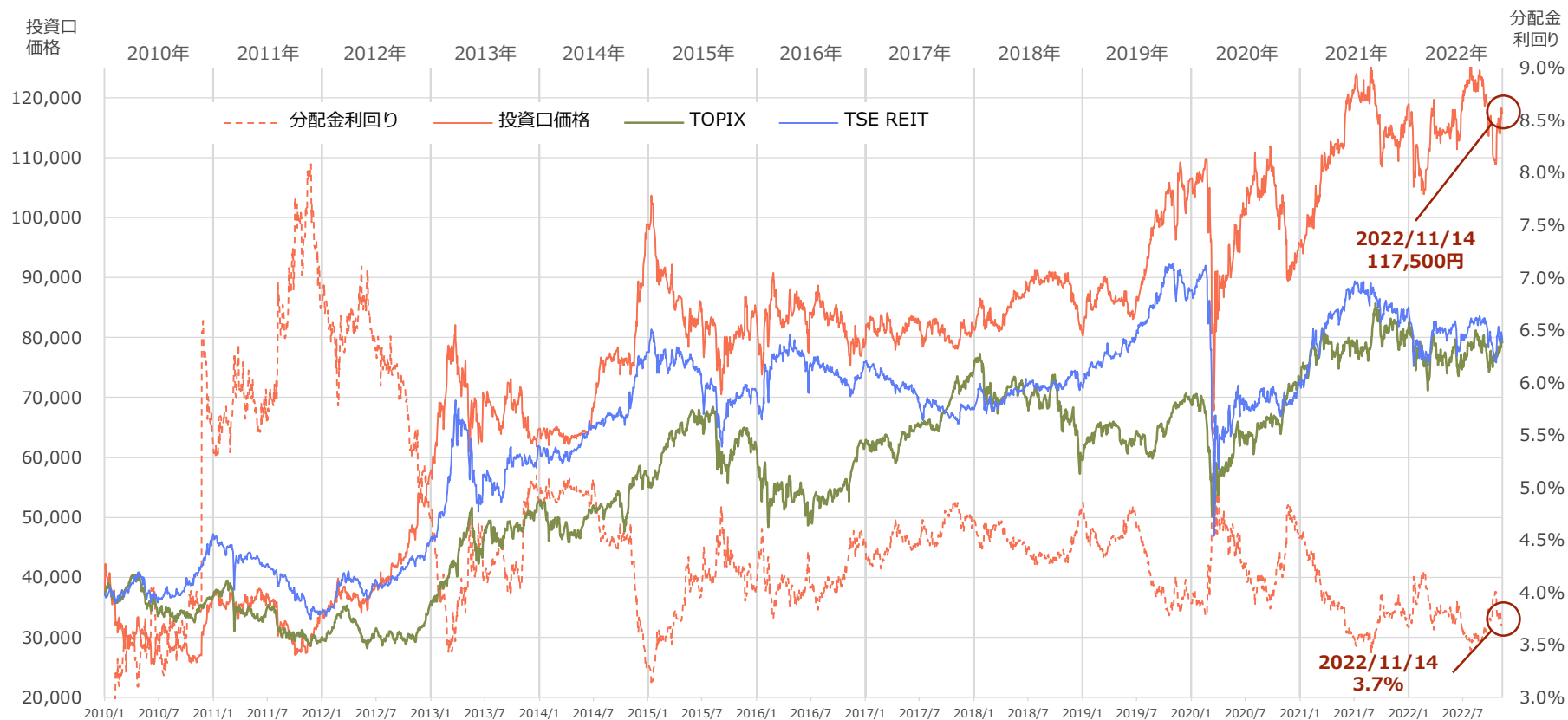
(注3) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

(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



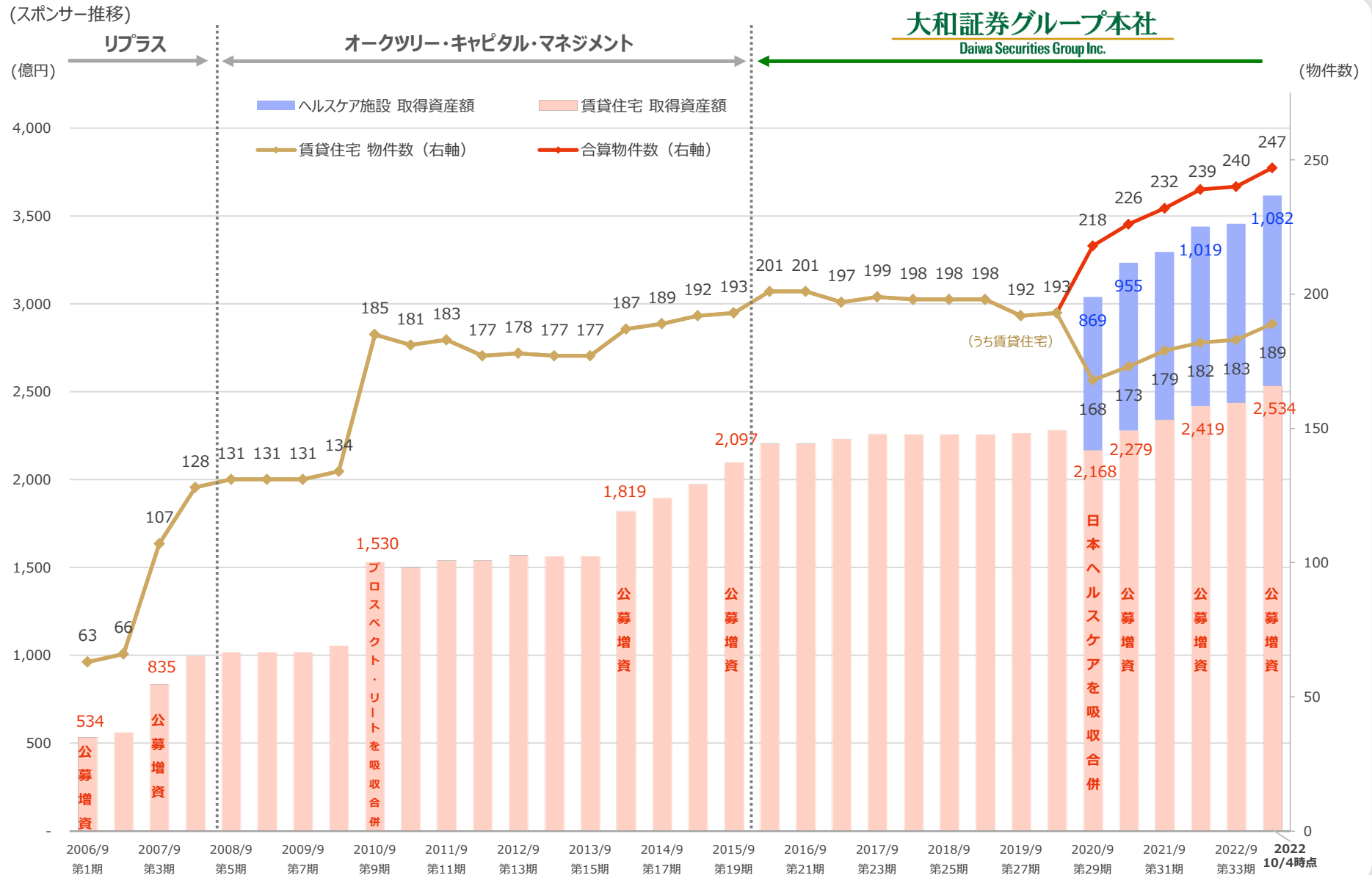
※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年1月4日の大和証券リビング投資法人の投資口価格に基づき指数化

主要指標

	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9
期末終値	81,100円	89,800円	88,200円	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円	111,800円	115,100円	114,800円
期末時価総額	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	2,537億円	2,531億円
期中平均取引出来高	3,437口	3,856口	5,009口	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口	5,178口	5,529口	5,247口
期末1口当たり純資産	66,117円	66,076円	66,055円	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円	73,793円	75,002円	74,932円
期末インプライドキャップレート	5.4%	5.1%	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%

※ インプライドキャップレート=NOI（通期ベース：直近期末時点NOI×2）÷（時価総額（期末投資口価格）+ネット・デット（有利子負債-現預金））

保有資産残高推移



ポートフォリオマップ (2022年10月末時点)

|| 資産規模 3,617 億円
|| 物件数 247 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	87 (+5)	9 (+1)
神奈川県	8	11
新潟県		2
愛知県	23	1
京都府	2	1
大阪府	33 (+1)	11
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県	2	2
広島県		1
香川県		3
福岡県	3	3
	189	58

※ 赤字の箇所は10/4に取得した物件が存在する地域になります。2022/9/9付の取得にかかるプレスリリースをご覧ください。



福岡県
賃貸住宅 3物件
ヘルスケア施設 3物件



北海道
賃貸住宅 13物件
ヘルスケア施設 1物件

京都府
賃貸住宅 2物件
ヘルスケア施設 1物件

兵庫県
賃貸住宅 4物件
ヘルスケア施設 4物件

岡山県
賃貸住宅 2物件
ヘルスケア施設 2物件

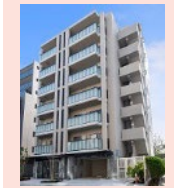
広島県
ヘルスケア施設 1物件

香川県
ヘルスケア施設 3物件

新潟県
ヘルスケア施設 2物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設



宮城県
賃貸住宅 5物件
ヘルスケア施設 1物件

福島県
ヘルスケア施設 1物件

千葉県
賃貸住宅 3物件
ヘルスケア施設 4物件

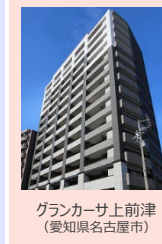
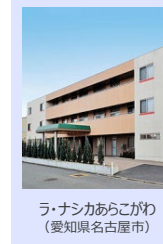
埼玉県
賃貸住宅 6物件
ヘルスケア施設 3物件

東京都
賃貸住宅 87物件
ヘルスケア施設 9物件

神奈川県
賃貸住宅 8物件
ヘルスケア施設 11物件

奈良県
ヘルスケア施設 1物件

大阪府
賃貸住宅 33物件
ヘルスケア施設 11物件



ポートフォリオ一覧 (2022年9月末時点)

ワンルームタイプ (125物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	991	1,330	338	100.0%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	754	1,070	315	100.0%
O-1-091	スカイヒルズ栄町4	北海道千歳市	2002/2	844	998	153	100.0%
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	483	510	26	100.0%
O-1-093	スカイヒルズ高台1	北海道千歳市	1992/1	440	514	73	100.0%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,116	1,530	413	98.7%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,065	1,450	384	99.3%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,116	1,170	53	100.0%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	833	964	130	95.1%
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	423	590	166	100.0%
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,103	2,110	1,006	100.0%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,596	2,930	333	100.0%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,999	2,290	290	100.0%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,509	7,470	2,960	96.2%
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	262	333	70	100.0%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	185	288	102	100.0%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	476	537	60	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	684	745	60	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	713	830	116	100.0%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	954	1,130	175	94.0%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	392	412	19	100.0%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	345	503	157	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	611	795	183	100.0%
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	784	962	177	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	616	828	211	100.0%
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	403	627	223	100.0%
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区	2007/7	182	338	155	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	973	1,480	506	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	641	782	140	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	536	854	317	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	438	629	190	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	292	422	129	100.0%
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,009	1,390	380	98.3%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	746	1,370	623	93.2%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,461	2,090	628	97.1%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	859	1,380	520	95.2%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,398	7,010	2,611	96.3%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,019	1,770	750	96.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,370	2,520	1,149	100.0%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,709	4,670	1,960	97.0%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	981	1,550	568	98.6%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	617	976	358	97.5%
O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	813	1,170	356	97.4%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,389	2,310	920	95.8%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	897	1,380	482	100.0%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	456	782	325	97.7%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	414	717	302	100.0%
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,096	3,600	1,503	95.3%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,876	4,580	1,703	96.5%
O-4-122	アクトフォルム浅草 ※	東京都台東区	2000/10	1,135	2,230	1,094	100.0%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	752	1,000	247	100.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,265	2,340	74	100.0%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,169	2,800	▲369	94.3%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,473	4,170	1,696	88.8%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,712	2,670	957	97.4%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,096	1,820	723	94.6%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,007	2,750	742	98.3%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	839	1,080	240	96.5%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,585	1,770	184	95.9%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	937	940	2	95.8%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	995	1,050	54	78.4%
O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	647	635	▲12	87.0%

※ 10/1より「グランカーサ浅草」に名称変更しております。

ポートフォリオ一覧 (2022年9月末時点)

ワンルームタイプ (125物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,203	1,190	▲13	97.9%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,485	1,560	74	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,229	1,250	20	90.2%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,324	1,340	15	100.0%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	826	849	22	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	735	739	3	96.2%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	1,001	990	▲11	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,895	1,900	4	97.9%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	2006/2	380	606	225	97.9%
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	2006/7	488	652	163	93.3%
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	2006/8	985	1,450	464	97.2%
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	2006/9	292	433	140	97.2%
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋	2007/1	293	454	160	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	384	735	350	98.4%
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋	2007/2	473	648	174	91.0%
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	2007/6	550	796	245	100.0%
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	2007/8	439	642	202	94.4%
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	2008/3	527	668	140	98.2%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	2008/3	383	575	191	96.3%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋	2007/11	1,837	2,470	632	98.6%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋	2007/11	990	1,310	319	97.8%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋	2007/11	733	991	257	97.1%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋	2007/11	991	1,010	18	97.2%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	594	707	112	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	303	361	57	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	332	439	106	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	618	888	269	98.5%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	925	1,060	134	100.0%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	403	489	85	97.6%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	547	692	144	97.0%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,882	2,300	417	95.5%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	446	541	94	96.8%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	692	1,050	357	100.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	729	1,110	380	97.1%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	563	880	316	92.2%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	495	656	160	100.0%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	655	1,040	384	98.4%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	291	460	168	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	245	310	64	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	496	726	229	100.0%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,171	1,840	668	99.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,300	3,380	1,079	98.9%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,509	2,080	570	97.0%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,354	4,300	945	95.1%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,969	2,600	630	99.2%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,981	6,280	2,298	98.8%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,963	5,420	1,456	99.5%
O-6-144	ディグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,032	1,320	287	100.0%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,379	1,890	510	99.2%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,111	2,760	648	98.0%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,037	1,350	312	98.3%
O-6-154	セレニテ太陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	798	1,030	231	100.0%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,180	1,380	199	98.3%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,213	6,550	336	96.3%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,690	2,910	219	100.0%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,636	4,640	3	97.8%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,749	2,840	90	99.3%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	914	867	▲47	98.0%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	907	1,450	542	98.2%
O-7-087	willDo岡山太田	岡山県岡山市	2008/3	857	1,300	442	98.9%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,203	3,080	876	99.4%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,430	2,100	669	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,517	7,140	2,622	99.6%
ワンルーム計				154,102	207,415	53,312	98.1%

ポートフォリオ一覧 (2022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) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-1-041	パレドール円山	北海道札幌市	1989/11	571	1,160	588	98.4%
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,513	2,040	526	95.0%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,254	1,700	445	100.0%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,540	5,270	729	98.7%
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	330	408	77	96.9%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,631	2,060	428	99.0%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	420	688	267	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	775	910	134	97.1%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	621	759	137	96.1%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	375	527	151	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	554	744	189	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	336	504	167	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	340	513	172	96.8%
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,743	1,970	226	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,846	2,740	893	100.0%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,172	1,850	677	97.6%
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	1990/9	478	494	15	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	686	779	92	100.0%
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	303	378	74	100.0%
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	3,202	2,830	▲372	100.0%
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,256	1,630	373	97.0%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,195	1,720	524	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	736	1,440	703	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,972	3,520	1,547	96.0%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,549	2,590	1,040	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,133	5,660	2,526	99.4%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	485	753	267	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,027	1,670	642	95.4%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	384	710	325	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,392	4,270	1,877	100.0%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,105	1,820	714	93.4%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	961	1,900	938	95.4%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,736	2,950	1,213	96.4%
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	769	1,240	470	100.0%
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	934	1,530	595	97.6%
F-4-057	ディム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	860	1,120	259	99.4%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,290	2,700	1,409	100.0%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	687	1,070	382	100.0%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,032	1,850	817	97.4%
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	4,929	8,140	3,210	98.3%
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,566	2,630	1,063	98.1%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,498	1,680	181	100.0%
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	2006/2	1,439	1,510	70	100.0%
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都墨田区	2006/6	787	833	45	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,534	2,620	85	100.0%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,529	1,640	110	100.0%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,084	1,090	5	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	526	826	299	100.0%
F-5-032	ステラートシティ 桜山	愛知県名古屋市	2006/7	608	871	262	100.0%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	505	697	191	100.0%
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	1,161	1,710	548	99.0%
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	1,037	1,600	562	98.5%
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	3,536	5,510	1,973	97.8%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	1,864	2,800	935	98.7%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	2007/6	2,592	3,440	847	99.1%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	539	915	375	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,554	2,290	735	98.6%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	409	565	155	100.0%
ファミリー計				75,916	109,834	33,917	98.7%
住宅物件計				230,018	317,249	87,230	98.3%

ポートフォリオ一覧 (2022年9月末時点)

ヘルスケア施設 (57物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,964	3,080	115	100.0%
H-1-002	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,705	1,820	114	100.0%
H-1-003	ヴェルジェ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,498	1,580	81	100.0%
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,091	1,130	38	100.0%
H-1-005	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	神奈川県横浜賀市	2011/3	1,917	2,050	132	100.0%
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,647	1,730	82	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,331	1,400	68	100.0%
H-1-008	みんなの家・中央区円阿弥	埼玉県さいたま市	2014/2	815	865	49	100.0%
H-1-009	夢眠おおみやきた	埼玉県さいたま市	2012/4	747	744	▲3	100.0%
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	715	704	▲11	100.0%
H-1-011	イリーゼ泊江・別邸	東京都泊江市	2017/1	1,339	1,400	60	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,362	8,540	177	100.0%
H-1-013	ブレザングラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,465	3,580	114	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,341	2,550	208	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,125	2,260	134	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,542	1,650	107	100.0%
H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜市	2019/8	1,242	1,280	37	100.0%
H-1-018	そんぼの家 豊中菅根	大阪府豊中市	2001/1	860	837	▲23	100.0%
H-1-019	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	神奈川県横浜市	2015/5	11,466	11,700	233	100.0%
H-1-020	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	千葉県千葉市	2007/3	4,833	4,800	▲33	100.0%
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都筑	神奈川県横浜市	2008/8	4,207	4,080	▲127	100.0%
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,892	3,000	107	100.0%
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,250	2,320	69	100.0%
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	大阪府枚方市	2008/3	2,189	2,290	100	100.0%
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	東京都江東区	2008/11	1,926	2,420	493	100.0%
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,889	2,400	510	100.0%
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎新都心	兵庫県尼崎市	2009/4	1,628	1,760	131	100.0%
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,482	1,590	107	100.0%
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	兵庫県神戸市	2006/6	1,432	1,460	27	100.0%
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなと / 駅前通	千葉県千葉市	2007/6	1,391	1,590	198	100.0%
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,030	1,050	19	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	大阪府池田市	2007/4	955	950	▲5	100.0%
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	神奈川県横浜市	2013/5	879	838	▲41	100.0%
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	704	681	▲23	100.0%
H-1-035	グッドタイムリビング 流山荻野	千葉県流山市	2007/10	645	648	2	100.0%
H-1-036	グッドタイムリビング 流山武蔵野	千葉県流山市	2016/3	689	704	14	100.0%
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2008/9	351	403	51	100.0%
H-1-038	グッドタイムリビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,900	4,840	▲60	100.0%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,138	2,200	61	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,066	2,140	73	100.0%
H-1-041	チャームプレミア鎌倉山	神奈川県鎌倉市	2020/7	2,684	2,650	▲34	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,607	1,610	2	100.0%
H-1-043	ライブラリ新栄又	東京都江戸川区	2020/8	1,492	1,470	▲22	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	1,012	1,030	17	100.0%
H-2-001	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,154	1,270	115	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	830	936	105	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	764	846	81	100.0%
H-2-004	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市	2007/3	314	350	35	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	858	913	54	100.0%
H-2-006	さわやか大島参事館	福岡県北九州市	2011/9	327	348	20	100.0%
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	2009/10	289	311	21	100.0%
H-2-008	シルバーハイツツヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,301	1,330	28	100.0%
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	751	742	▲9	100.0%
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	1988/5	611	654	42	100.0%
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	609	631	21	100.0%
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	595	608	12	100.0%
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	香川県高松市	2016/9	1,272	1,250	▲22	100.0%
ヘルスケア物件計				104,147	108,013	3,865	100.0%
全物件計				334,165	425,262	91,096	98.9%

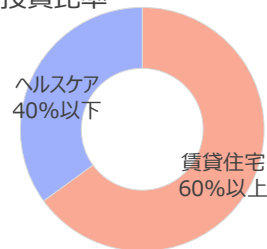
ポートフォリオ
PML値
2.4%

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）によりど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5億円以上

(3) 築年数

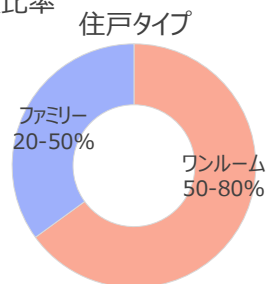
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

■ 賃貸住宅への投資方針

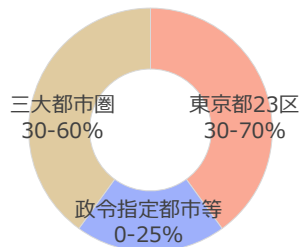
(1) 用途

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



投資エリア



(3) 住戸タイプ

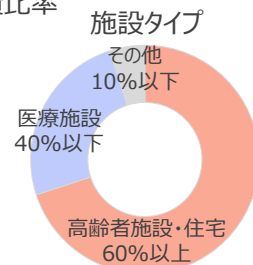
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

■ ヘルスケア施設への投資方針

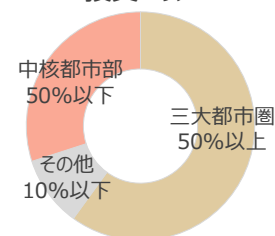
(1) 用途

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



投資エリア



(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

資産運用会社に対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%

資産運用会社の概要

2022年10月4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	西垣 佳機
役員	10名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役1名 監査役2名)
従業員	120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

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
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

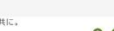
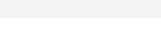
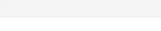
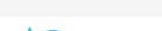
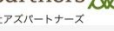
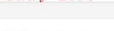
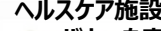
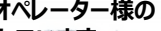
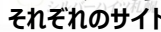
資産運用を受託しているリート

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：4,665億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：3,617億円(247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：1,497億円(92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：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：516億円(9物件)

|| 上部

下部

ヘルスケア施設運営事業者
Operator

 暮らしを、共に。 as partners 株式会社アズパートナーズ	 暮らしをよりよくする あなびきメディカルケア	 ALSOKの介護	 Amvis
 Sunny Life	 グッドタイムリビング グループホームグループ	 ケア21	 さわやか倶楽部 サービス付き高齢者向け住宅
 CEDAR care center care center 介護センター	ヘルスケア施設のオペレーター様の バナーを表示しています。 それぞれのサイトへリンクしています。		 SOMPOケア 介護の未来を変えていく
 CHARM	 ニチイ 株式会社ニチイ学園	 ニチイ 株式会社ニチイカレス	 日本介護医療センター 株式会社ニチイグループと提携する介護施設
 医療施設PCソリューションズ	 PITOWA IT SOLUTION GROUP PITOWA ライフサービス株式会社	 MEDICAL CARE SYSTEM	 LIVING PLATFORM

The screenshot shows the Daiwa Securities Group website with several callouts explaining the information provided:

- リアルタイム投資口価格** (Real-time Investment Unit Price): A callout box points to the "リアルタイム投資口価格" (Real-time Investment Unit Price) link in the top navigation bar.
- 東証サイト (分配金利用リ等)** (Japan Exchange Group Website): A callout box points to the "東証サイト (分配金利用リ等)" (Japan Exchange Group Website) link in the top navigation bar.
- IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。** (You can register for the IR information email distribution service.): A callout box points to the "IRメール配信" (IR information Mailing Service) link in the top navigation bar.
- 運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。** (We link to the websites of the asset manager and sponsor.): A callout box points to the "資産運用会社" (Asset Manager) and "スポンサー" (Sponsor) links in the top navigation bar.

【2ページ注記】

注1：「2022年9月期（第33期）取得資産」は、2022年4月1日に取得したグランカーサ清澄白河を意味します。

注2：「平均NOI利回り」は、 $\{（不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用）の合計＋減価償却費の合計\} \div 取得価格の合計$ に基づいて算出しています。

注3：「償却後平均NOI利回り」は、 $（不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用）の合計 \div 取得価格の合計$ 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、2022年3月（第32期）末保有資産については、同期の実績値を年換算したNOI及び償却後NOI、グランカーサ清澄白河については、2022年2月1日を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）及び2022年4月1日取得時点において想定される2026年9月期（第41期）及び2027年3月期（第42期）の減価償却費の合計額、公募増資による取得資産については、2022年8月1日を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）及び2022年9月9日時点において想定される2027年3月期（第42期）及び2027年9月期（第43期）の減価償却費の合計額をそれぞれ用いて算出しています。

注5：「平均築年数」は、2022年3月（第32期）末保有資産については、2022年3月31日を基準日とした築年数を、左記以外は公募増資による取得資産の取得日である2022年10月4日を基準日とした築年数を、各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

【9ページ注記】

注1：グラフ及び数値は2022年11月21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。

【48、49ページ注記】

注1：施設の類型について、「介護付有料老人ホーム」は「介」、「住宅型有料老人ホーム」は「住」、「サービス付き高齢者向け住宅」は「サ」と記載しています。また、施設の類型が複数存在する場合は、居室ベースで最も多い類型を記載しています。

注2：「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3：「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もしくは施設から取得した情報を基に数値を記載しています。施設の類型が複数存在する場合は、全てを合計した数値を記載しています。

注4：「入居率」は、運用会社が2022年10月時点で入手した重要事項説明書もしくは施設から取得した情報の入居者人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

注5：「残存賃貸借契約期間」は2022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：改定日が初回の場合、改定期間の周期と異なる場合があります。

注7：No.9「夢眠おおみやきた」の実際のオペレーターは、ALSOK介護(株)の転貸先である(株)夢眠ホームが運営しています。

注8：No.43「ライブラリ新柴又」はオペレーターグループ内の事業承継により2022年10月1日より「リビングプラットフォームケア」が運営しています。

注9：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。

【50ページ注記】

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。

注2：「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。

注3：プラテシア千葉みなどについて、全て二人利用可能な部屋のため、一人利用の金額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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation