



グランカーサ蔵前  
(2023年3月6日取得)

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2023年3月期(第34期)決算説明資料

銘柄コード : 8986

2023年5月23日

# 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）（9ページ～11ページご参照）

テナント入替時の月額賃料は **増賃を継続**

2023年3月期：**+1.9%**  
(+2,544千円)

2023年3月期 **期末稼働率**：98.7%

2023年3月期 **平均稼働率**：98.6%

## ■ 外部成長の実現（19ページご参照）

増資時取得の7物件に加え、下記**東京23区に所在する賃貸住宅2物件を取得**

グランカーサ蔵前（東京都台東区、1,505百万円、2023年3月6日取得）

グランカーサ錦糸町※（東京都墨田区、850百万円、2023年4月3日取得）※ 2023年9月期（第35期）の取得物件

※ 2023年5月1日付で物件名称を「スブランド錦糸町I」から変更しています。以下同じです。

## ■ 格付（23ページご参照）

R&Iの格付評価において、  
「A+ 安定的」から「A+ **ポジティブ**」へと評価が向上

# 目次

## *Section 1*

---

2023年3月期(第34期)決算及び 2023年9月期(第35期)、2024年3月期(第36期)業績予想	P 3
---	-----

## *Section 2*

---

賃貸住宅の運用状況	P 8
-----------	-----

## *Section 3*

---

ヘルスケア施設の運用状況	P14
--------------	-----

## *Section 4*

---

外部成長の概要	P18
---------	-----

## *Section 5*

---

財務戦略及び財務状況	P22
------------	-----

## *Section 6*

---

今後の戦略	P26
-------	-----

## *Section 7*

---

ESGの取り組み	P29
資料編	P35

# *Section 1*

---

**2023年3月期 (第34期) 決算及び**

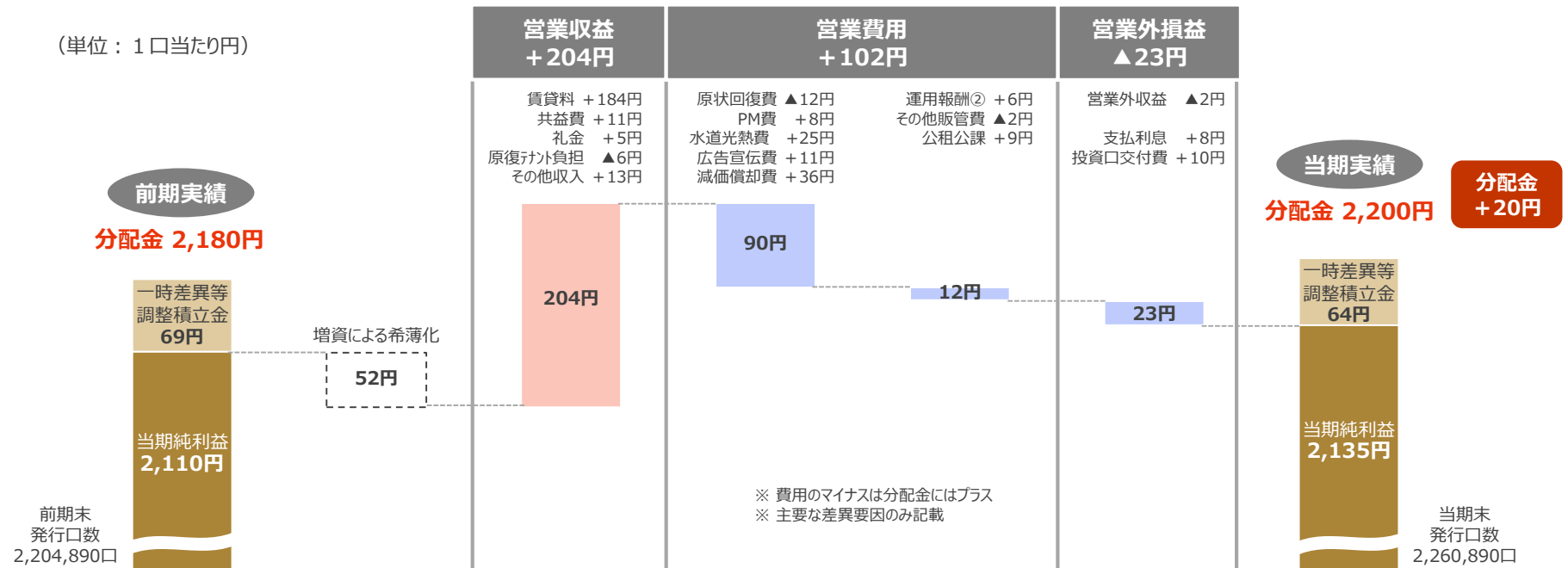
**2023年9月期 (第35期)、2024年3月期 (第36期) 業績予想**

# 前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2022/9)	② 当期実績 (2023/3)	(①と②の差) (百万円)	主な差異要因
営業収益	11,436	11,898	+461	増資による物件取得に伴う賃料、共益費等の増加
営業費用	6,094	6,326	+232	増資による物件取得に伴う減価償却費、運用報酬等の増加
営業外損益	▲688	▲742	▲53	支払利息の増加、投資口交付費償却等による費用の増加
当期純利益	4,652	4,828	+175	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	153 -	145 -	▲8 -	
分配金総額	4,806	4,973	+167	

(単位：1口当たり円)

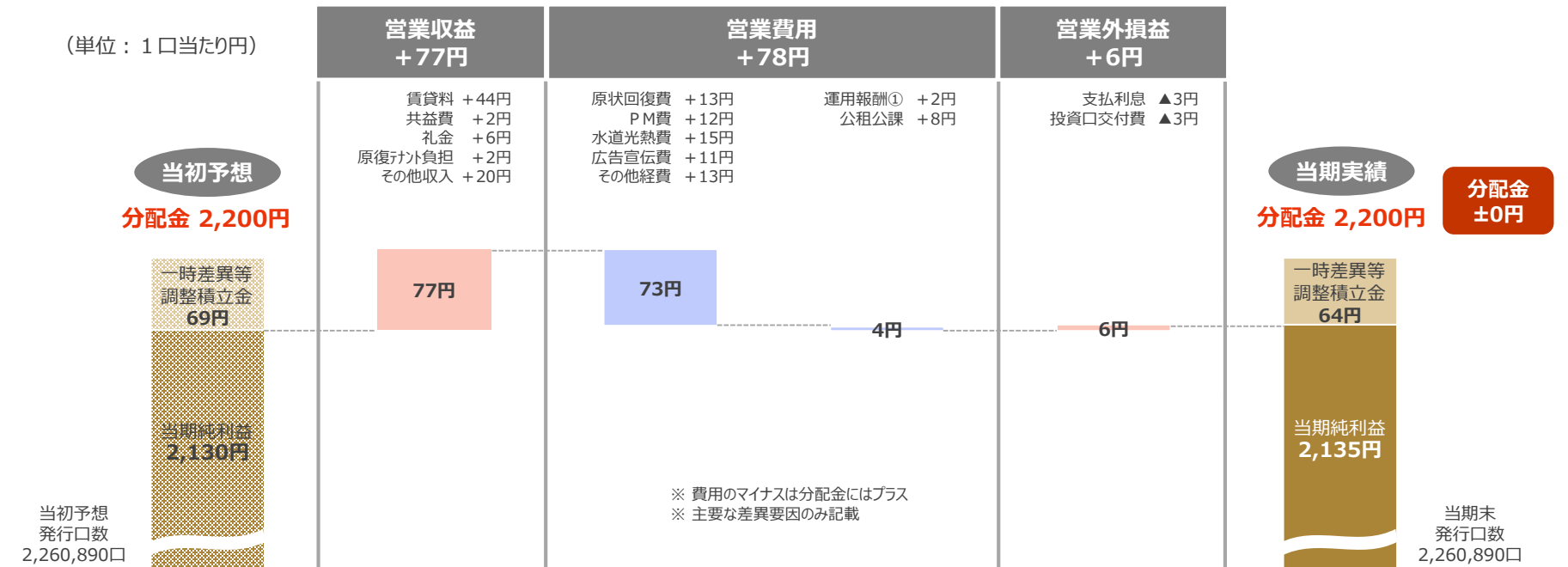


# 当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2022/11/21)	② 当期実績 (2023/3)	(①と②の差) (百万円)	主な差異要因
営業収益	11,723	11,898	+174	高稼働による賃料、共益費の増加、その他収入等による増加
営業費用	6,150	6,326	+176	修繕費、原状回復費、水道光熱費等の増加、緑地公園の早期リーシング開始による費用の増加
営業外損益	▲755	▲742	+13	
当期純利益	4,816	4,828	+11	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	156 -	145 -	▲11 -	
分配金総額	4,973	4,973	-	

(単位：1口当たり円)



# 2023年9月期(第35期)・2024年3月期(第36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	2023/9予想	差異		2024/3予想	差異		
<b>営業収益</b>	11,898	11,892	▲5	賃貸料・共益費 ▲25 礼金 ▲15 原復テナント負担 +30	11,866	▲25	賃貸料・共益費 +17 原復テナント負担 ▲32	
平均稼働率	98.6%	97.2%			97.4%			
平均賃料坪単価※	8,940円	8,955円			8,965円			
<b>営業費用</b>	6,326	6,409	+82	<b>(賃貸事業費用の主な差異要因)</b> 原状回復費 +48 PM費 ▲27 広告宣伝費 ▲10 その他経費 ▲19 公租公課 +30  <b>(他営業費用の主な差異要因)</b> 運用報酬①、② +17 鑑定評価、ER費 +7	6,357	▲52	<b>(賃貸事業費用の主な差異要因)</b> 原状回復費 ▲79 水道光熱費 +12 広告宣伝費 ▲10 損害保険料 +11  <b>(他営業費用の主な差異要因)</b> -	
<b>営業外損益</b>	▲742	▲733	+8	支払利息、投資法人債利息 +13 投資口交付費 ▲23	▲745	▲12	支払利息、投資法人債利息 +11	
<b>当期純利益</b>	4,828	4,748	▲79	1口当たり 2023/3期 : 2,135円 当期純利益 2023/9期 : 2,100円	4,763	+14	1口当たり 2024/3期 : 2,106円 当期純利益	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金取崩額	145 -	225 -	+79 -	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	210 -	▲14 -	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	
<b>分配金総額</b>	4,973	4,973	-	—	4,973	-	—	
<b>1口当たり分配金</b>	2,200円	2,200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	

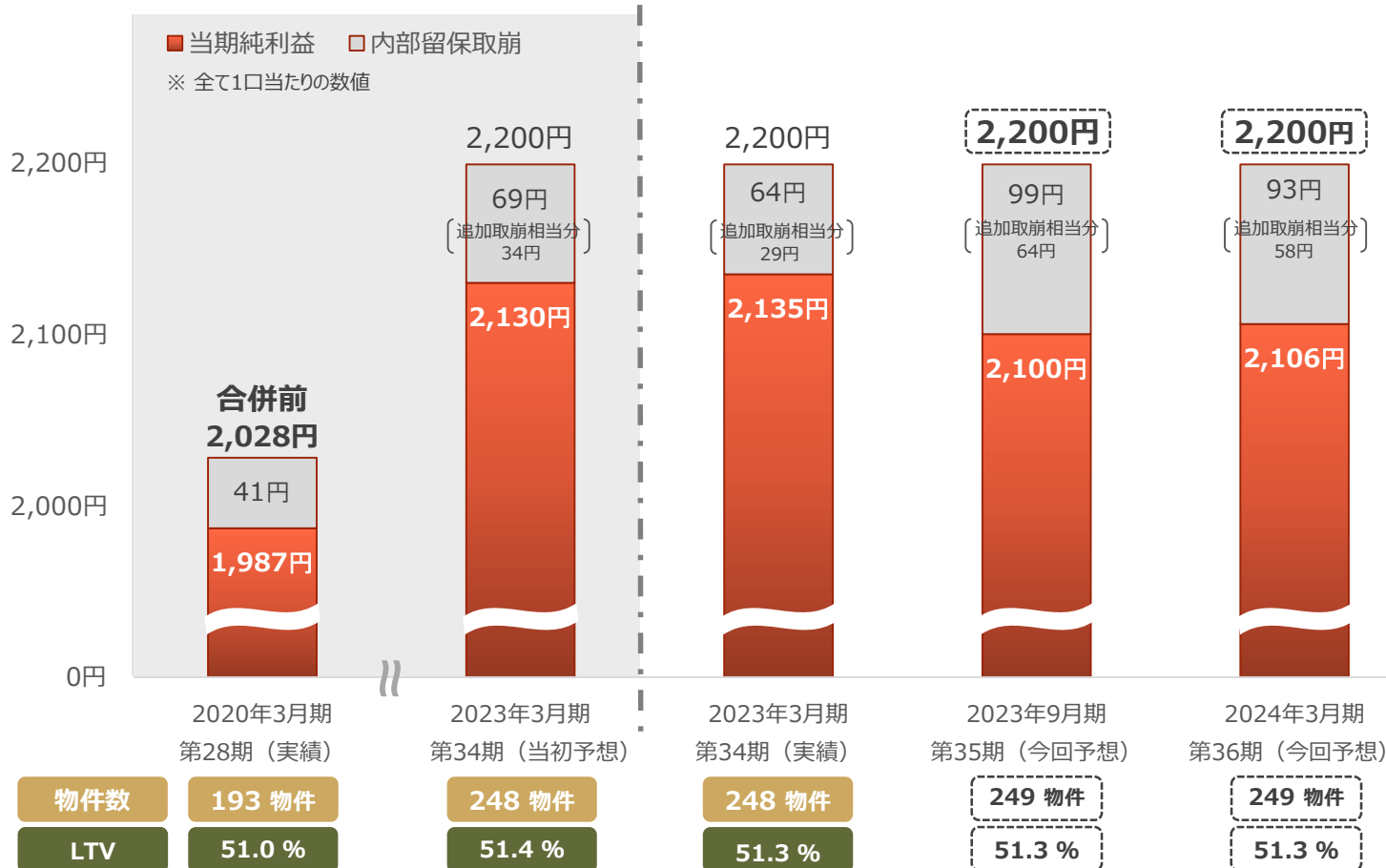
※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

# 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11月21日公表

2023年5月23日公表



- 2023年2月末日付で、一棟貸しを行っていたグランカーサ緑地公園の賃貸借契約が終了
- 当初のリースアップ計画より順調に進捗（4月末稼働率65.8%）
- 2024年3月末には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、1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67ページに記載しています。



# *Section 2*

---

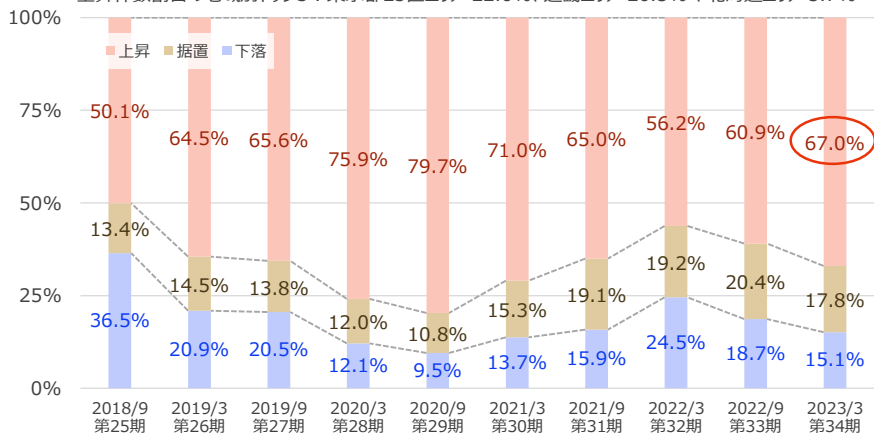
## 賃貸住宅の運用状況

# 【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

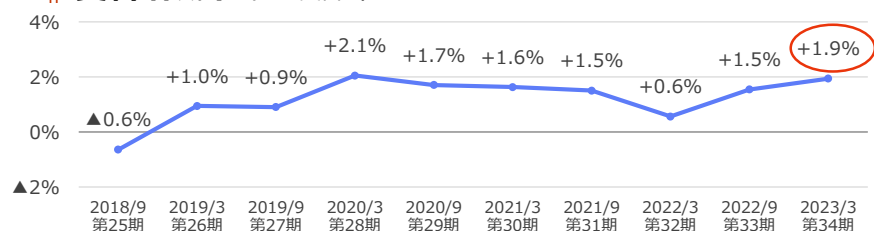
## 入替時の賃料動向

### 賃料変動件数割合

上昇件数割合の地域別トップ3：東京都23区エリア 22.6%、近畿エリア 20.5%、北海道エリア 5.7%



### 賃料増減率（共益費含む）



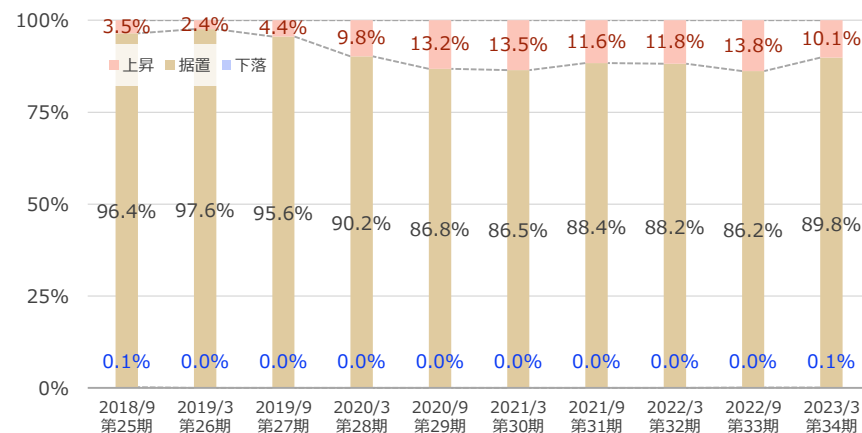
### 賃料の増減実績（共益費含む）

	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	850	67.0%	90,791,400	94,226,100	3,434,700	3.8%
据置	226	17.8%	22,020,700	22,020,700	-	-
下落	192	15.1%	18,372,400	17,482,100	▲890,300	▲4.8%
合計	1,268	100.0%	131,184,500	133,728,900	※ 2,544,400	1.9%

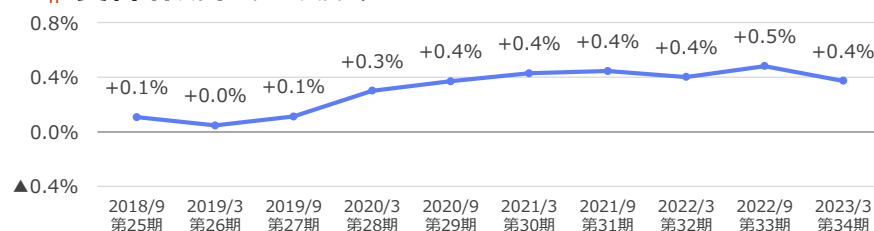
※ 当期新規契約合計1,410件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第32期)の実績 752,530円

## 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）

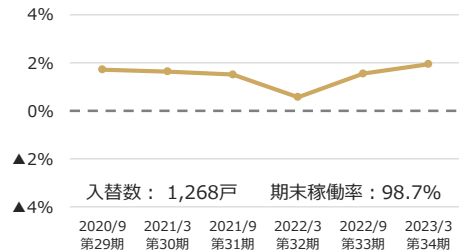


### 賃料の増減実績（共益費含む）

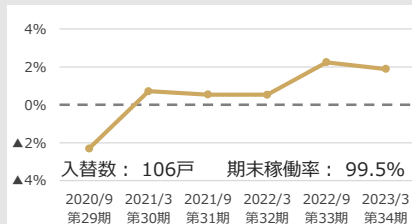
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	197	10.1%	27,958,000	28,722,000	764,000	2.7%
据置	1,749	89.8%	176,211,442	176,211,442	-	-
下落	1	0.1%	63,000	61,000	▲2,000	▲3.2%
合計	1,947	100.0%	204,232,442	204,994,442	762,000	0.4%

# 【賃貸住宅】入替時 賃料動向（エリア別）

## ポートフォリオ全体 : +1.9%

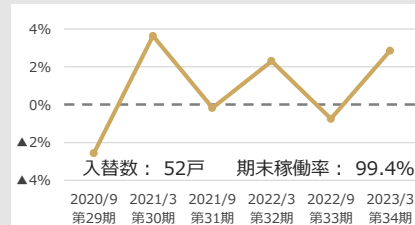


## 札幌、千歳エリア : +1.9%

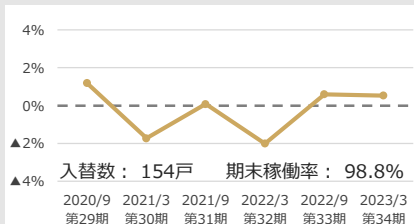


賃料増減率

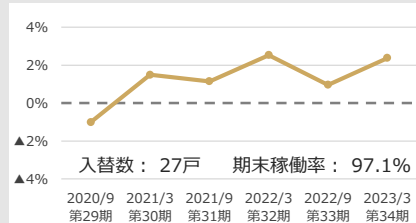
## 仙台エリア : +2.8%



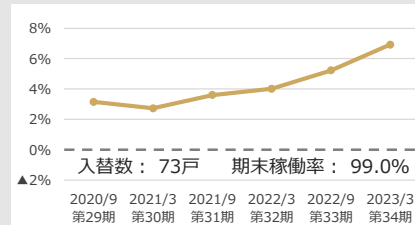
## 愛知エリア : +0.5%



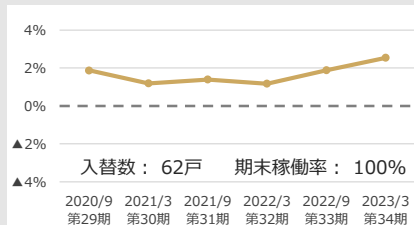
## 岡山エリア : +2.4%



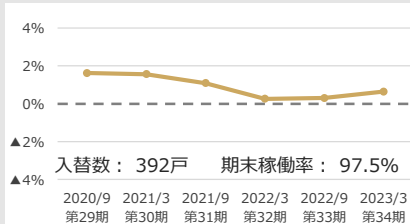
## 関東エリア(23区除く) : +6.9%



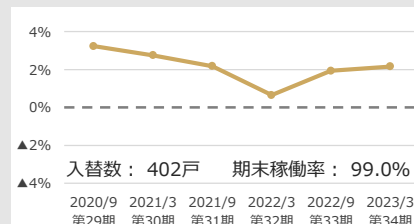
## 福岡エリア : +2.5%



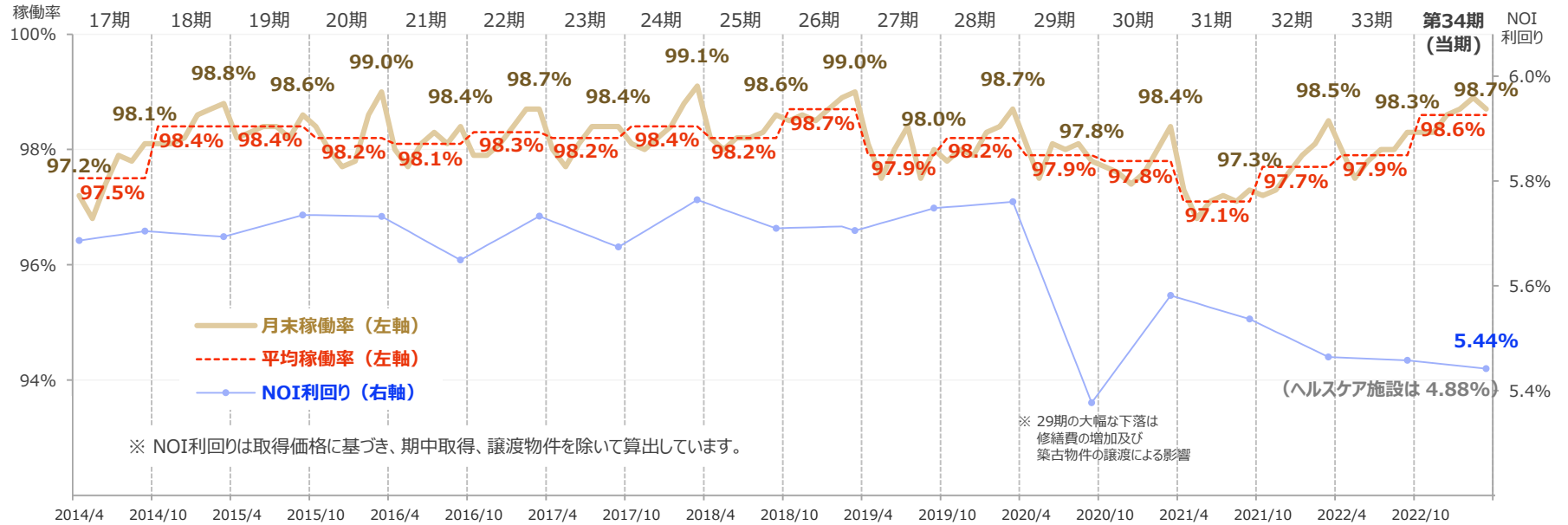
## 近畿エリア : +0.6%



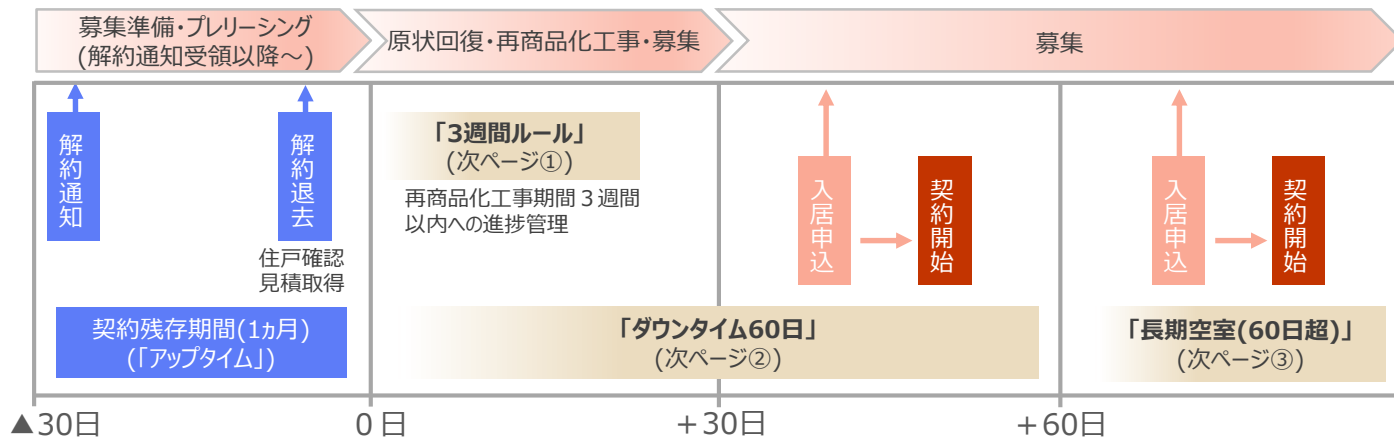
## 東京23区 : +2.2%



# 【賃貸住宅】稼働率・NOI利回り推移



## 『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



## 第34期(6カ月間)の入退去

**2023年3月末 190棟  
13,251戸保有※**

期末稼働率 **98.7%**  
(第34期平均稼働率 98.6%)

**↑ 入居**  
1,410戸  
前期比 +68戸

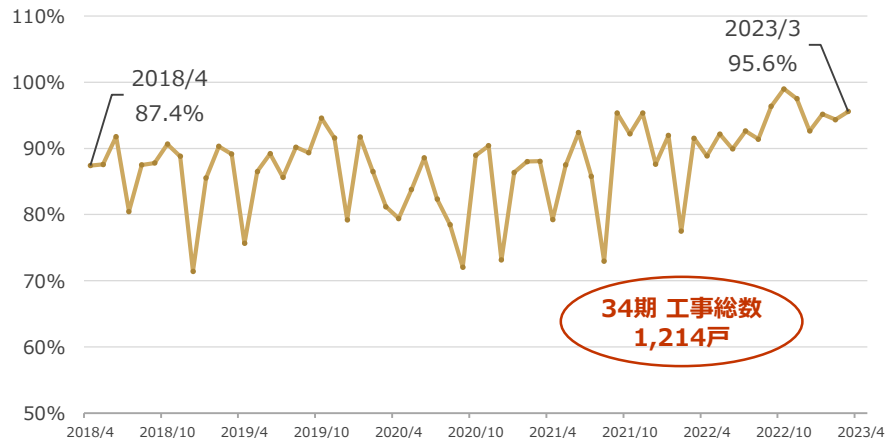
**↓ 退去**  
1,267戸  
前期比 ▲16戸

※ 店舗、事務所含む

※ 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】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



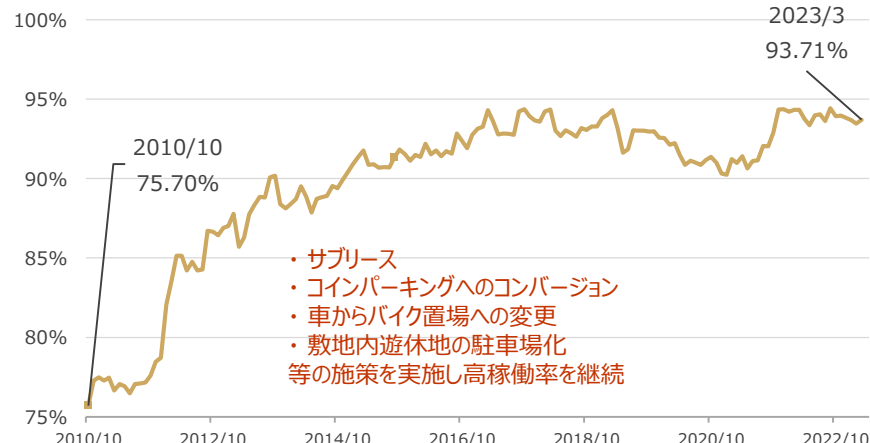
※ 空室期間60日以内

## 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9室 総額25百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率 **+13.5%**

カテゴリー	件数	月額賃料（共益費含む）		
		工事前	工事後	増加額
上昇	8			
据置	-	1,196千円	1,357千円	161千円
下落	-			

※未契約1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 1>  
BELNOS34 1991年竣工（築32年）

Before



After

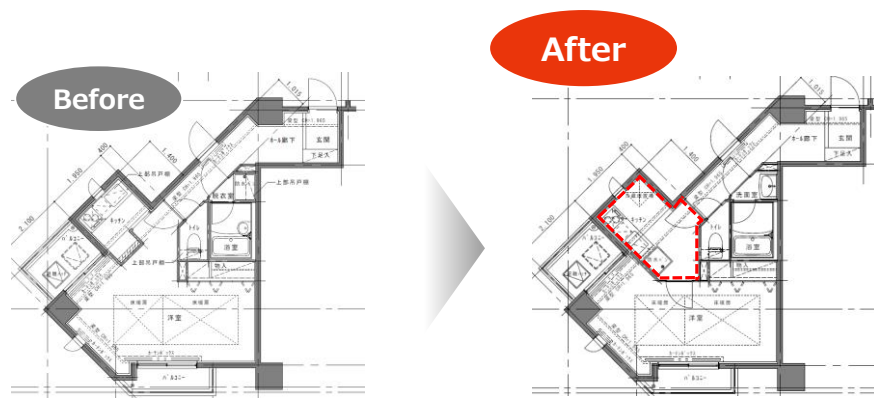


<住戸リノベーション事例 2>

パークテラス恵比寿 2000年竣工（築23年）

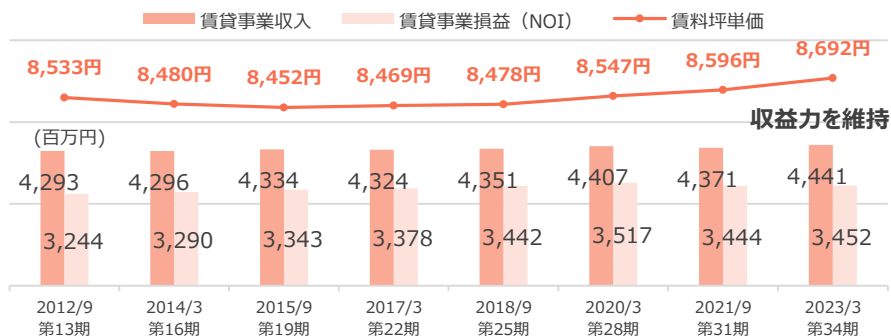
主な施工内容

- ・ 室内扉の位置を変更し、1R→1Kに変更
- ・ 経年劣化したキッチンを更新し移設、洗濯機置き場移設
- ・ ユニットバスを2点ユニットから更新し、洗面化粧台を別区画に新設



|| 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



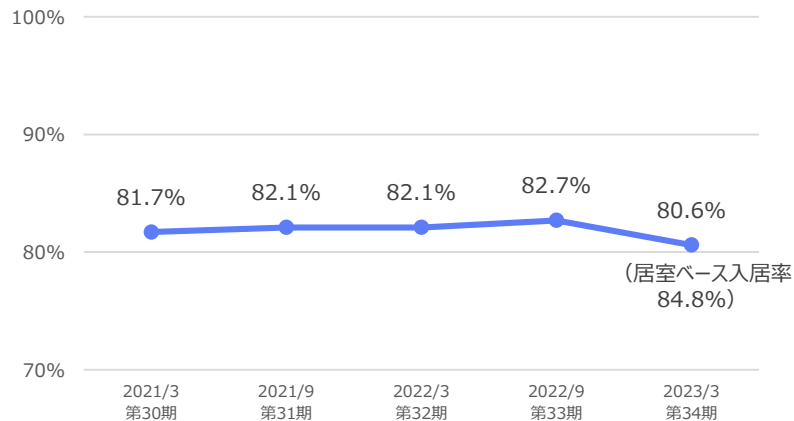
# *Section 3*

---

## ヘルスケア施設の運用状況

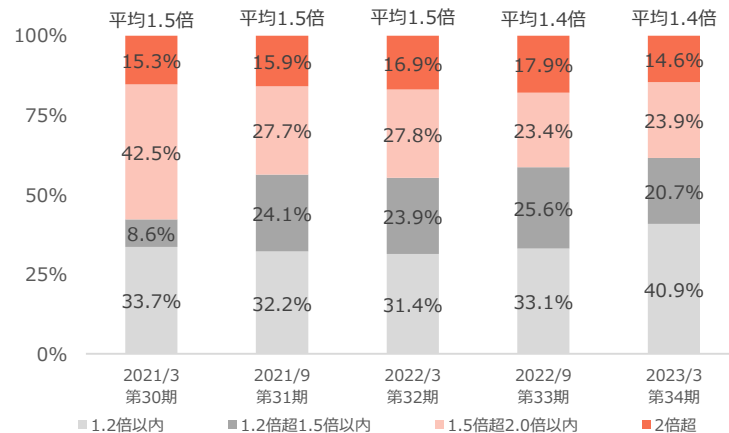
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ①

## || 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稼働率100%)



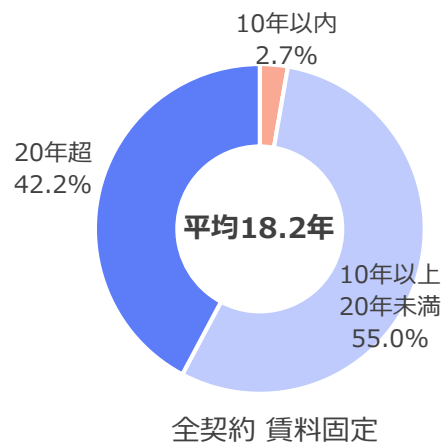
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2022年8月末のヒアリングベースの数値になります。

## || 賃料負担力割合

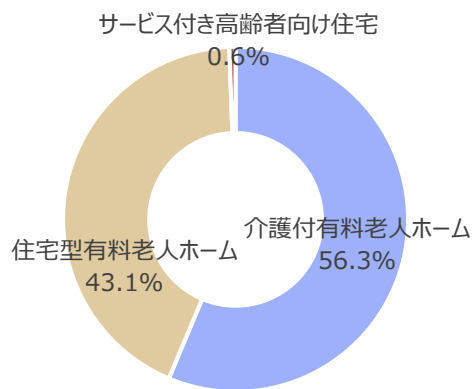


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益+減価償却費+賃料

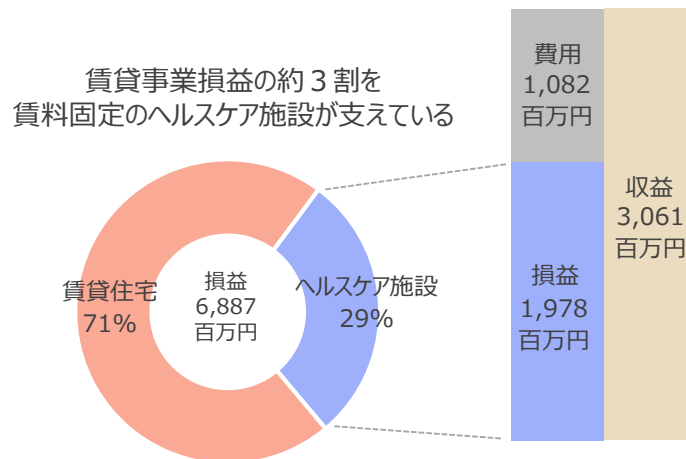
## || 残存賃貸借契約期間



## || 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

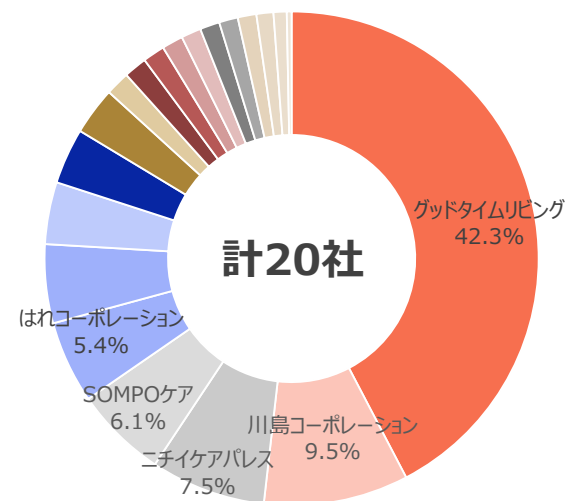
## 高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

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	42.3%	大和証券グループ本社の子会社
2	川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	9.5%	-
3	ニチケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	7.5%	ニチグループ
4	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	6.1%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
5	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	5.4%	-
6	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	5.2%	東証プライム上場会社
7	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	4.1%	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
8	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	3.6%	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	3.1%	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	1.6%	-
11	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	100	1990年7月	1.5%	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	1.4%	-
13	アズパートナーズ	東京都千代田区	122	2004年11月	1.4%	-
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	1.3%	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	1.3%	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	1.2%	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
17	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.2%	-
18	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	1.1%	-
19	アンビス	東京都中央区	10	2013年9月	0.9%	東証プライム上場会社 アンビ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%	ニチグループ

## 賃料条件改定時期

2023年3月期（第34期）	7件 改定無し
2023年9月期（第35期）	1件 改定無し
2024年3月期（第36期）	4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】オペレーターの取組み（入居率向上・人材確保）

## || 介護DXの導入 入居者の快適性向上及び介護スタッフの業務効率化・負担軽減を目的に導入

### グッドタイムリビング「Care-wing 介護の翼 施設版」



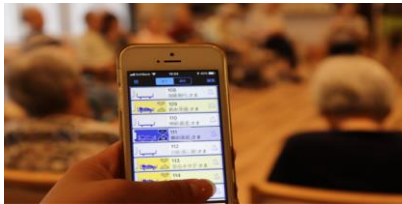
タブレット上でスタッフ間の情報共有ができるスマート介護記録システム。スタッフが事務に関わる時間を大幅に軽減。ペーパーレスにより資源の節約にも繋がっている。

### SOMPOケア「egaku」



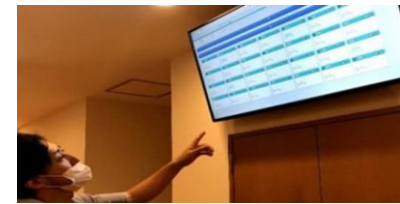
介護現場で生み出される豊富なデータを統合・解析するリアルデータプラットフォーム「egaku（エガク）」。ご利用者へのサービス品質向上と職員の業務効率化・負担軽減を目指す。

### 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。

### 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。

## || 情報発信（SNS等の活用、コミュニケーションツールの活用）

### YouTubeの活用（グッドタイムリビング）



YouTubeで動画による、施設案内、働き方の紹介、入居者の日常等を発信することにより、関係者だけでなく入居希望者、就職希望者への情報提供として活用。

入居促進、採用強化、社員のエンゲージメント向上のツールとして活用

### ニチイグループ「ニチイアプリ」



個人の携帯電話から利用できるコミュニケーションアプリ。サービス提供に係るお役立ち情報や研修動画が閲覧できるほか、社員交流のための情報交換・意見交換なども可能。円滑なコミュニケーションの一助となっている。

### WEB社内報の一例：あなぶきメディカルケア、SOMPOケア

働く人、会社・施設の取組み等を掲載した社内報を、社内で働く社員、スタッフの情報共有としてだけでなく、社風や施設の雰囲気を知るための社外向け情報発信ツールとしても活用。

あなぶきメディカルケア「Yawaragi」

自分らしさを支えたい

Yawaragi

あなぶきメディカルケアWEB社内報

SOMPOケア「SOMPO CARE WATCH！」



(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

# 2023年3月期（第34期）取得物件

|| 2023年3月期には、8物件を取得及び1物件の取得を決定、継続的な外部成長を実現

2022年10月増資時取得物件

賃貸住宅							ヘルスケア施設			
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	グランカーサ兩國 イースト	グランカーサ南千住	セレクト難波アリエ	1物件 取得価格 62億円	サニーライフ芝浦		
	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	所在地	東京都港区
	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	取得価格	6,280百万円
	鑑定NOI利回り	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	4.4%		4.2%	鑑定NOI利回り	4.0%

2023年3月取得物件

グランカーサ蔵前

所在地	東京都台東区
取得日	2023年3月6日
取得価格	1,505百万円
鑑定評価額	1,610百万円
建築時期	2023年1月
賃貸可能戸数	36戸
稼働率	79.9% (4月末時点)
鑑定NOI利回り	4.1%

賃貸住宅



2023年4月（2023年9月期（第35期））取得物件

グランカーサ錦糸町

所在地	東京都墨田区
取得日	2023年4月3日
取得価格	850百万円
鑑定評価額	886百万円
建築時期	2021年8月
賃貸可能戸数	24戸
稼働率	87.5% (4月末時点)
鑑定NOI利回り	3.8%

賃貸住宅



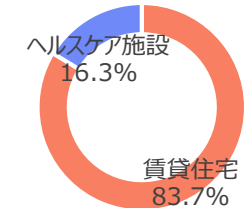
# パイプライン

## || 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

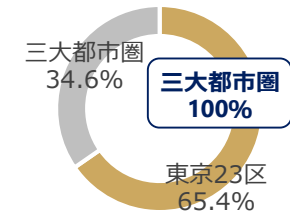
パイプライン				パイプライン総額 <b>23物件 480億円超</b> (2023年4月末)			
賃貸住宅	(仮称) 江坂 PJ	大阪府吹田市	2023年2月 竣工	賃貸住宅	(仮称) 西九条PJ	京都府京都市	2023年11月 竣工予定
	(仮称) 板橋本町 PJ	東京都板橋区	2023年2月 竣工		(仮称) 三ノ輪A PJ	東京都台東区	2023年12月 竣工予定
	(仮称) 江戸川橋 PJ	東京都文京区	2023年3月 竣工		(仮称) 王子 PJ	東京都北区	2023年12月 竣工予定
	(仮称) 東上野PJ	東京都台東区	2023年5月 竣工予定		(仮称) 三ノ輪 PJ	東京都荒川区	2023年12月 竣工予定
	(仮称) 大島 PJ	東京都江東区	2023年6月 竣工予定		(仮称) 日暮里 PJ	東京都荒川区	2023年12月 竣工予定
	(仮称) 溝の口 PJ	神奈川県川崎市	2023年8月 竣工予定		(仮称) 日本橋東 PJ	大阪府大阪市	2023年12月 竣工予定
	(仮称) 博労町 PJ	大阪府大阪市	2023年8月 竣工予定		(仮称) 石川町 PJ	神奈川県横浜市	2024年2月 竣工予定
	(仮称) 四谷 PJ	東京都新宿区	2023年10月 竣工予定		(仮称) 三ノ輪C PJ	東京都荒川区	2024年6月 竣工予定
	(仮称) 三ノ輪B PJ	東京都台東区	2023年10月 竣工予定		(仮称) 平井 PJ	東京都江戸川区	2025年5月 竣工予定
	(仮称) 両国緑 PJ	東京都墨田区	2023年11月 竣工予定				
ヘルスケア施設	(仮称) 玉縄 PJ	神奈川県鎌倉市	2021年6月 竣工	ヘルスケア施設	(仮称) 志村坂上 PJ	東京都板橋区	2022年12月 竣工
	(仮称) 谷原 PJ	東京都練馬区	2022年2月 竣工		(仮称) 柏 PJ	千葉県柏市	2024年1月 竣工予定

### パイプラインの分散状況

#### 用途別比率



#### エリア別比率



## || 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



# 外部成長の推移

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

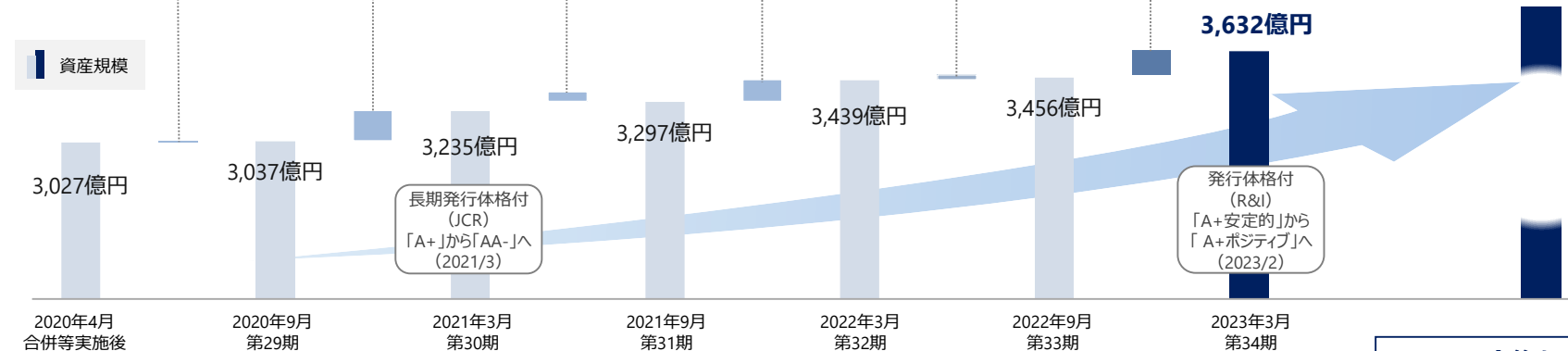
合併等実施後取得価格合計：612億円（物件数：賃貸住宅 24件 ヘルスケア施設 8件）

賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 65%：35%

平均鑑定NOI利回り 4.4%  
(取得時)

平均築年数 3.9年  
(4/3時点)

三大都市圏 = 100%  
(東京23区 = 45%)



1口当たり分配金	2,190円 (不動産売却益を含む)	2,160円	2,160円	2,180円	2,180円	2,200円
1口当たりNAV	101,249円	103,162円	106,912円	110,835円	114,068円	118,168円

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

# *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 (2023年3月末時点)

LTV	総資産LTV 51.3% 鑑定ベースLTV 40.3%*
総資産LTVに対する借入余力	52% : 約51億円 (上限目安)
フリーキャッシュ・フロー	年間約37億円
金利固定化比率	69.1% (前期比▲7.4%)
平均残存期間 平均借入期間	4.2年 7.3年
格付	JCR : 『AA-』 安定的 R&I : 『A+』 ポジティブ

\*「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。

## 2023年3月期ファイナンス実績

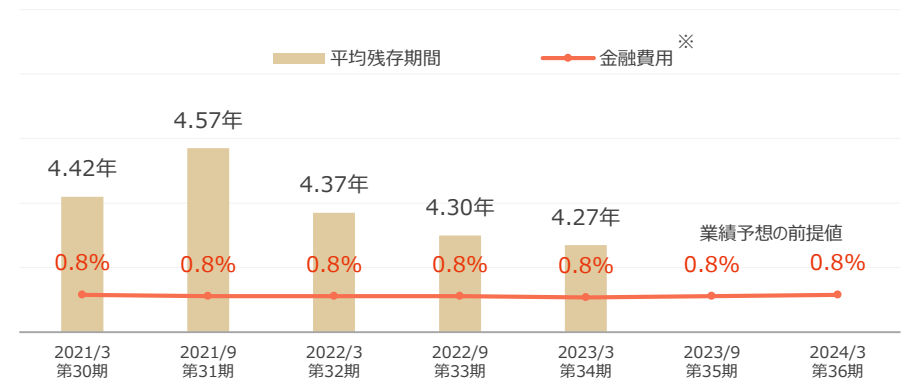
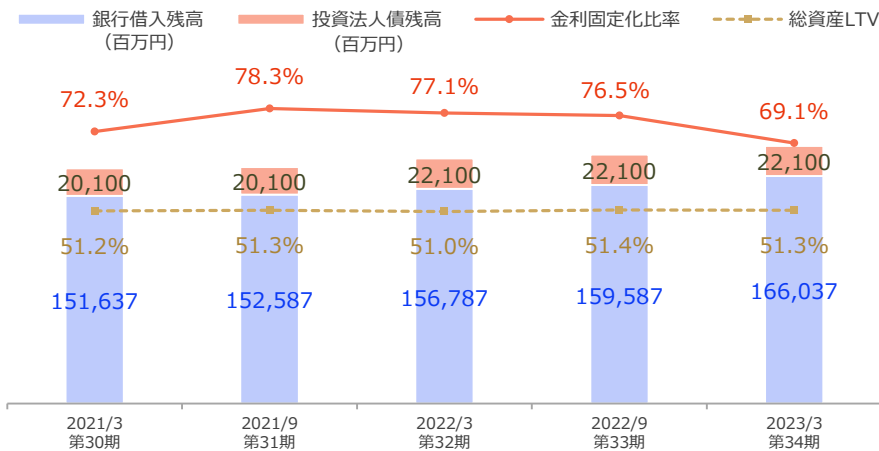
リファイナンス額	94億円	平均* 借入期間	7.1年
新規借入額	64.5億円		7.5年

\* 平均借入期間はリファイナンス対象となるそれぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。

## ソーシャルファイナンス調達状況

ソーシャルローン残高	99.2億円	ソーシャル ボンド残高	20億円
------------	--------	----------------	------

## 財務指標の推移



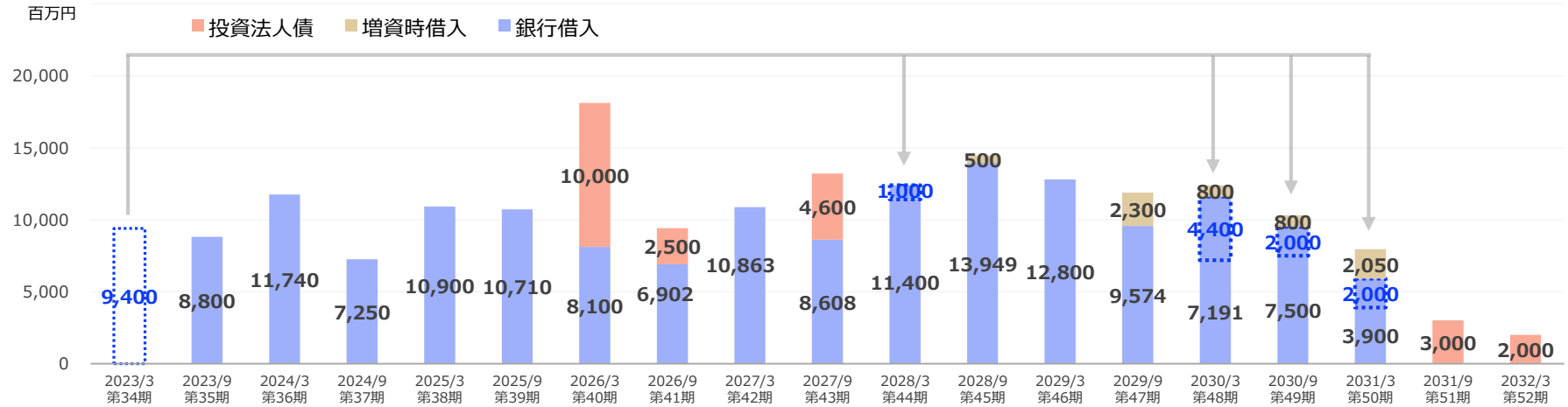
\* 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用)×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。



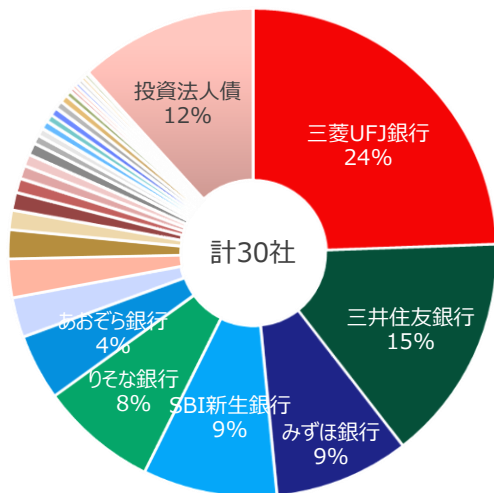
# 有利子負債の状況

## 全借入の返済期日・残高 (2023年3月末時点)

第34期においては借換えも含め、15,850百万円の借入れを実施



## 有利子負債の内訳 (2023年3月末時点)

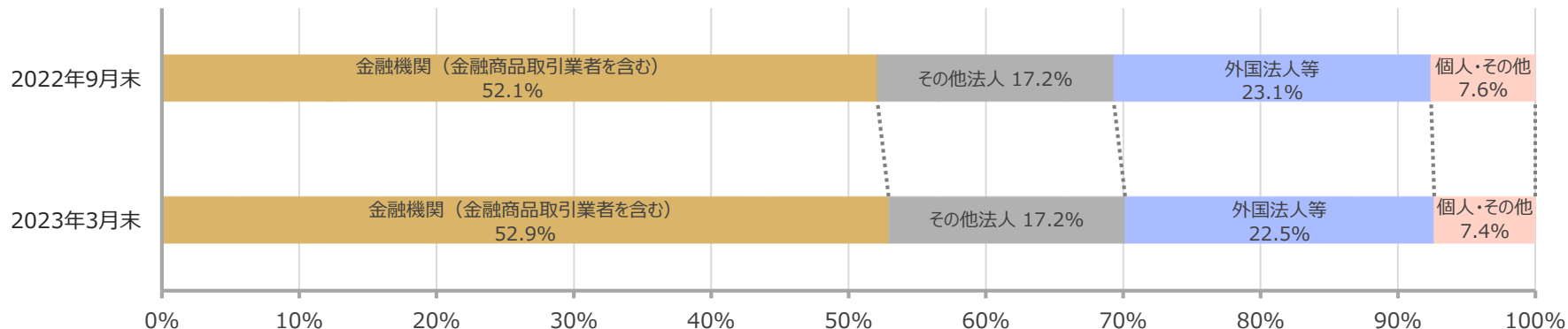


金融機関	借入残高 (百万円)	シェア (%)
三菱UFJ銀行	45,998	24.4
三井住友銀行	28,344	15.1
みずほ銀行	16,830	8.9
SBI新生銀行	16,705	8.9
りそな銀行	14,569	7.7
あおぞら銀行	8,185	4.4
三井住友信託銀行	5,000	2.7
福岡銀行	4,850	2.6
日本政策投資銀行	3,500	1.9
山口銀行	2,400	1.3
みずほ信託銀行	2,200	1.2
農林中央金庫	1,768	0.9
西日本シティ銀行	1,658	0.9
七十七銀行	1,500	0.8
関西みらい銀行	1,500	0.8
野村信託銀行	1,100	0.6

金融機関	借入残高	シェア
百五銀行	1,000	0.5
広島銀行	1,000	0.5
武蔵野銀行	1,000	0.5
池田泉州銀行	1,000	0.5
第一生命保険	1,000	0.5
群馬銀行	1,000	0.5
香川銀行	700	0.4
足利銀行	500	0.3
日本生命保険	500	0.3
京都銀行	500	0.3
肥後銀行	500	0.3
横浜銀行	500	0.3
山梨中央銀行	500	0.3
東日本銀行	230	0.1
<b>金融機関借入合計</b>	<b>166,037</b>	<b>88.3</b>
投資法人債	22,100	11.7
<b>有利子負債合計</b>	<b>188,137</b>	<b>100.0</b>

# 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)	2023/3末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	394,717	17.46%	23,040
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	383,340	16.96%	34,508
3	株式会社大和証券グループ本社	355,735	15.73%	8,820
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	93,134	4.12%	9,306
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	35,444	1.57%	1,407
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	35,436	1.57%	1,726
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,912	1.28%	▲432
8	J P MORGAN CHASE BANK 385781	28,178	1.25%	5,542
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	26,324	1.16%	5,085
10	J P MORGAN CHASE BANK 385770	23,290	1.03%	23,290
小計		1,404,510	62.12%	

## || 所有者別投資主数

所有者区分	2022/9末	2023/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	137	140	3
その他法人	255	265	10
外国法人等	291	290	▲1
個人・その他	20,485	20,481	▲4
計	21,168	21,176	8

(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

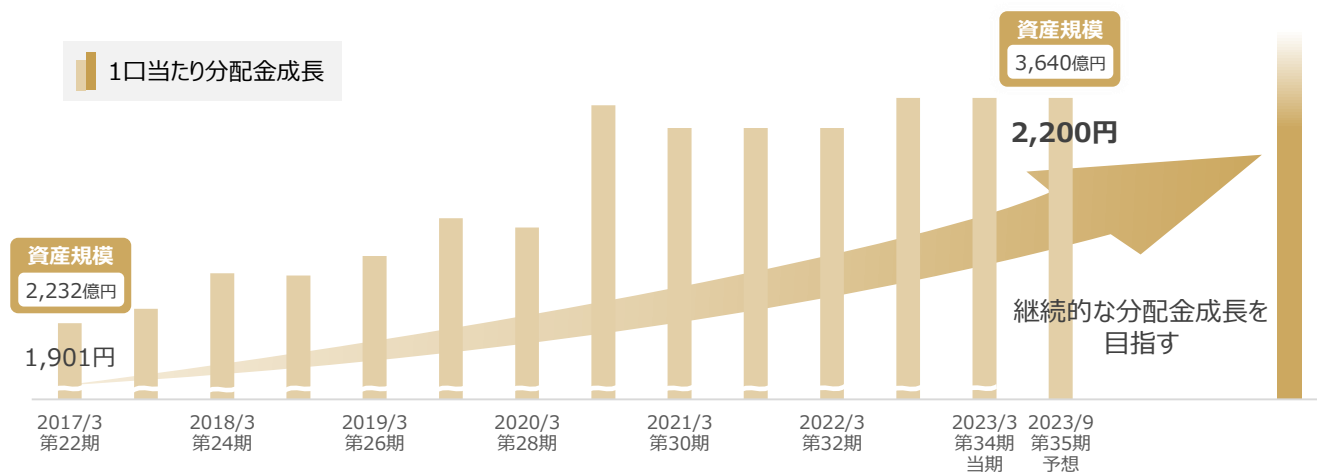
継続的な物件取得等により、  
ポートフォリオの実力値の底上げ  
DPU2,250円へ

## 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

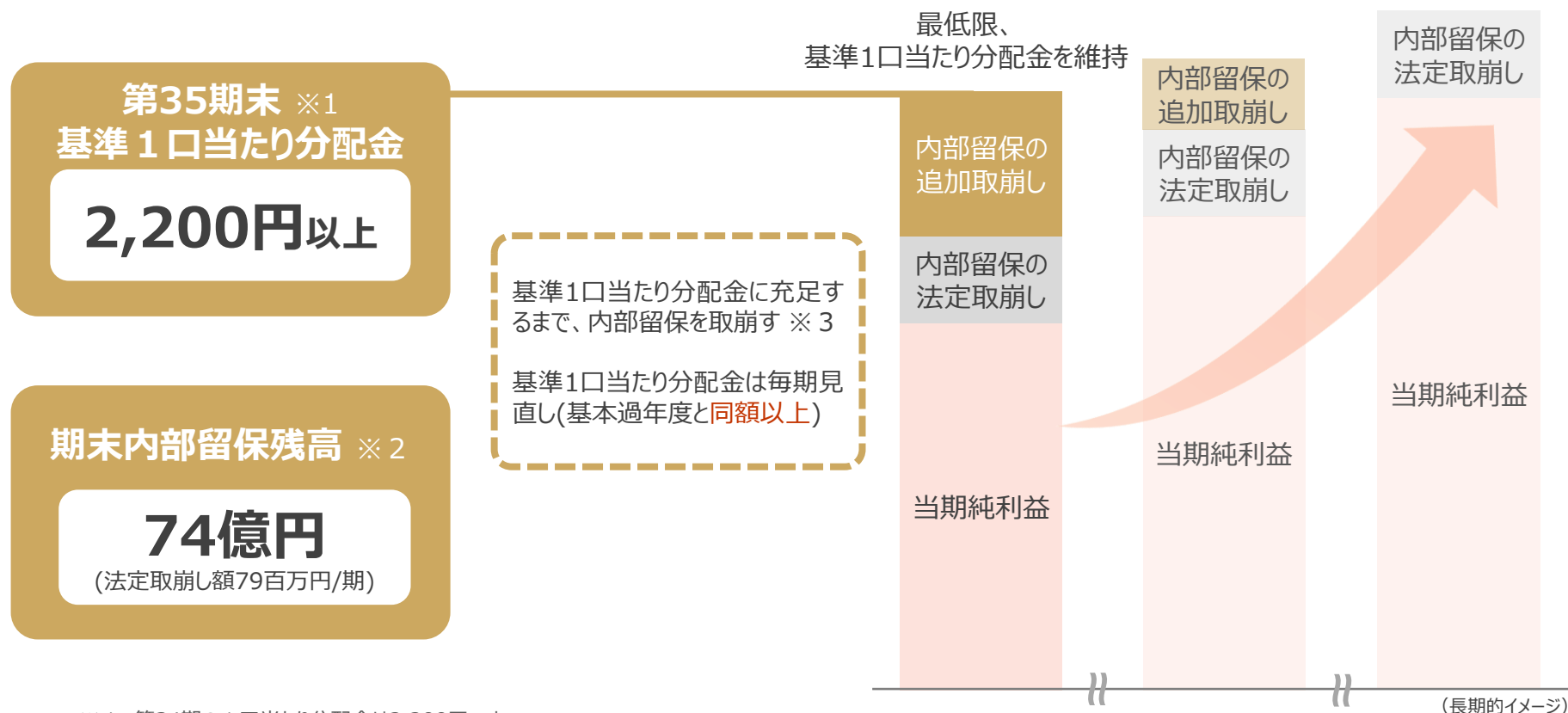
## 規模拡大

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



# 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34期の1口当たり分配金は2,200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

## 環境認証の取得状況

### 環境認証

- ・2023年3月期はBELS認証15物件、CASBEE認証2物件を追加取得
- ・2023年3月末時点の環境認証取得物件は**21物件**、環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**15.8%**まで向上
- ・中期目標として、環境認証取得比率**20.0%以上**を目指す

<環境認証の内訳(2023年3月末時点)>

DBJ Green Building 認証		BELS認証		CASBEE 不動産評価認証				
	★★★★	1		★★★★★	8		Aランク	2
	★★★	2		★★★★	2			
	★★	1		★★★	1			
				★★	4			
物件数合計		4	物件数合計		15	物件数合計		2

<環境認証取得事例(2023年3月期)>

**willDo清澄**




**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**




**プレザンラン南雪谷**




**サニーライフ日吉**




## 外部評価参加

### 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



### 気候変動対応

- ・資産運用会社が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
- ・2023年3月から定性的な気候変動シナリオ分析結果をHPで開示済



## 賃貸住宅における宅配ボックス設置推進

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、2023年3月末時点で**約86%**

賃貸住宅の入居者の利便性向上に加え、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

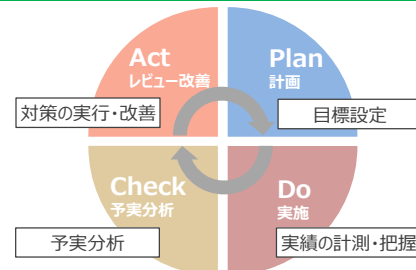


宅配ボックス設置  
(グランカーサ大森海岸)

(注) 一棟貸し物件や区分所有物件等の13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、環境マネジメントシステム(EMS)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 環境 (Environment)②

## 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9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期
LED照明	693台	518台	650台	523台
省エネ型エアコン	639台	579台	574台	415台
節水型シャワー	157台	159台	176台	104台
節水型トイレ	22台	33台	28台	32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)



エコ型のシャワースズル設置  
(ガーブレイス新宿御苑)



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  
(夢眠おのみやきた)



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)

## 環境パフォーマンスデータ実績

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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	0.063	0.050	0.044	▲29.6%
水	原単位で 基準年度比 1%削減	消費量 (m <sup>3</sup> )	257,672	201,101	205,445	▲20.3%
		消費原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.78	1.73	1.68	▲5.7%

※ 上記削減目標は2017年度を基準年度とし、2022年度までの5年間を対象。2022年度実績及び当該年以降の新たな削減目標は、2023年7月発行予定のサステナビリティレポートで開示予定

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/m <sup>2</sup> )	0.236
CO2	排出量 (t-CO2)	16,238
	排出原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.082
水	消費量 (m <sup>3</sup> )	462,413
	消費原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	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式会社)

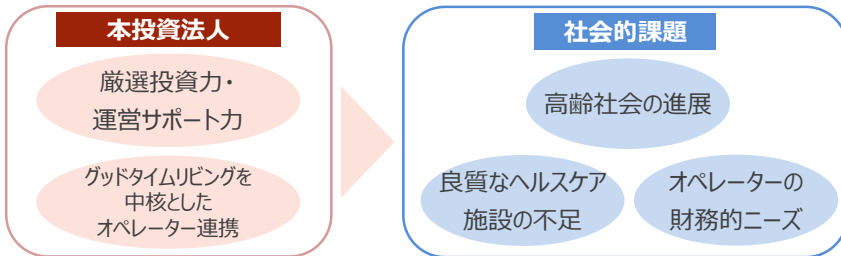
※ 上記環境パフォーマンスデータの集計方法の詳細はDLIのHPをご参照ください。



# 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（2023年3月末時点）



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
- ・介護休職/介護休暇
- ・フレックスタイム導入
- ・LEC eラーニング講座導入（**2022年10月～**）
- ・大和証券スキル研修 “WinterProgram”への任意参加が可能に（**2022年12月～**）

### <オフィス環境整備>

- ・カフェスペースや無料自販機等のコミュニティスペースの充実化
- ・ICTの積極的な活用
- ・フリーアドレスの導入（**2022年7月～**）

### <運用会社の女性比率> \*2023年3月末時点

全職員に対する女性比率：**32.2%**  
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：**21.1%**

### <一般事業主行動計画策定/公表>

次世代育成支援対策推進法及び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/公表

### <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

## 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 **119.2億円**を調達（2023年3月末時点）

（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 99.2億円

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）

### <IoT設備の導入>

賃貸住宅の一部の貸室にて、リーシング戦略として、入居者が便利で快適に生活できるように「IoT機器」を導入

入居者はスマホでエアコン/テレビ/照明等を遠隔操作/音声操作することが可能で、無駄な電力消費の抑制を図れる。また、ネットワーク対応の防犯カメラで室内をリアルタイムで確認でき、入居者の安全安心に繋がっている



IoT設備導入  
（グランカーサ日本橋浜町）

# 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
- ・ サステナビリティ方針の制定/サステナビリティレポートの発行
- ・ 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、気候変動シナリオ作成

## 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

運用報酬 I

総資産額 × 0.5%

運用資産評価総額 × 0.2%

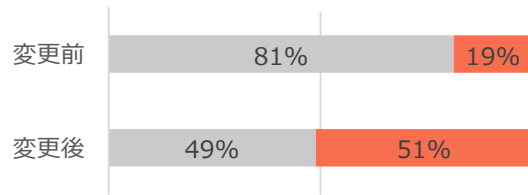
利益との連動性強化

運用報酬 II

税引前当期純利益 × 3.0%

税引前当期純利益 × 8.0%

同条件での内訳比較  
(2019年9月期末実績値に基づく比較)



2023年3月期  
運用報酬比率

0.46%\*

※ 年換算、取得価格ベース

■ 運用報酬 I (資産連動) ■ 運用報酬 II (利益連動)

## スポンサーグループによるセイムポート出資

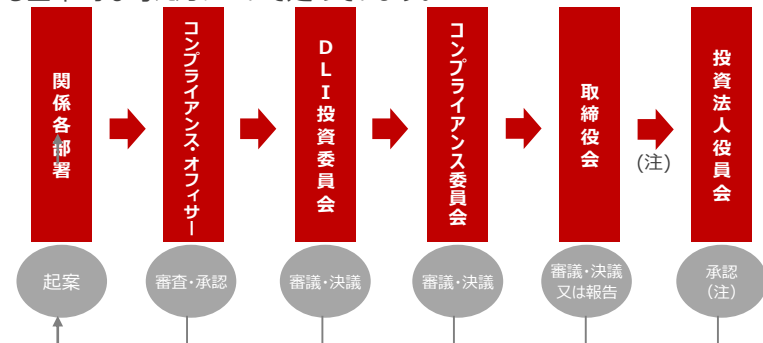
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	355,735口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.48%

(注) 2023年3月末の投資主名簿に基づき算出

セイムポート出資により、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

## 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。

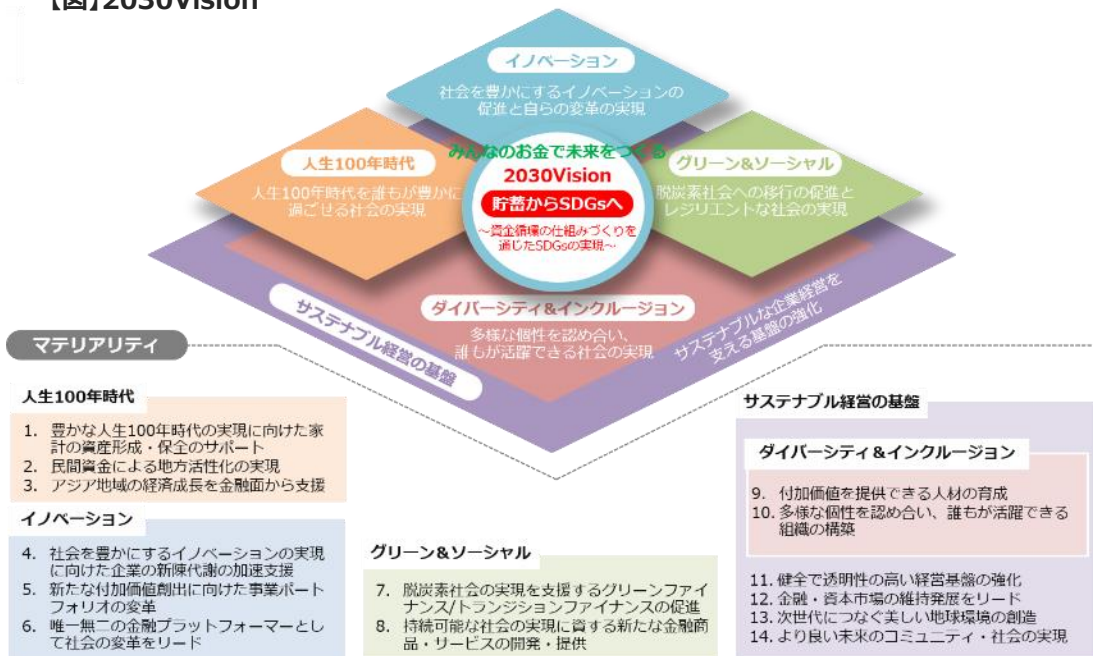
# 大和証券グループのサステナビリティ推進

## 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組み①

### 大和証券グループ未来応援ボンド 子ども支援団体サステナブル基金 ～ 2022 年度（第三回）助成先決定 ～ （株式会社大和証券グループ本社）

（2023年2月）大和証券グループは、持続可能な社会の実現に貢献する活動として、困難な状況下にある子どもたちの環境改善や貧困の連鎖を防止することを目的に「大和証券グループ 夢に向かって！ 子どもマイルプロジェクト」に取り組んでいます。

このプロジェクトの一環として、2020 年度に、公益財団法人パブリックリソース財団と協働し、「大和証券グループ未来応援ボンド 子ども支援団体サステナブル基金」を設立しました。本基金は、感染症の流行や、昨今の豪雨災害、また今後予期される巨大地震等の自然災害の発生時においても、子どもたちが必要な支援を継続的に受けることができるよう、子ども支援団体における団体運営の持続可能性とレジリエンス向上を応援します。今般、2022 年度（第三回）助成先として計6つのNPO法人を選定し、総額2,100万円の助成を行うことといたしました。

## グループ各社における取組み②

### 英国 Hornsea One 洋上風力発電所への投資について （大和エナジー・インフラ株式会社）

（2023年3月）株式会社大和証券グループ本社の100%子会社である大和エナジー・インフラ株式会社（以下「DEI」）では、世界最大の稼働済洋上風力となる英国 Hornsea One 洋上風力の一部持分の取得につき合意いたしました。

Hornsea One 洋上風力は、イングランド北西部の407平方キロメートルの海域にて、174本の風力発電タービンにより1.2GW の発電容量を有するプロジェクトとなります。

本件は当社にとって初めての洋上風力事業への参画となりますが、本件を皮切りに更なる洋上風力分野での投資への検討を加速させ、また大和証券グループ本社が掲げる経営ビジョンとも合致した形で「貯蓄から SDGs」へのコアコンセプトに則った資金循環の仕組みを実現して参ります。

---

## 資料編

# 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。

更なる安定性の高いREITへ

業績の安定  
分配金の安定

全国分散      アセット分散

今後も安定した需要が見込まれる全国  
主要都市への投資による  
全国分散の継続

賃貸住宅とヘルスケア施設という  
安定資産への投資による  
アセット分散の継続

外部成長により更なる成長も目指す

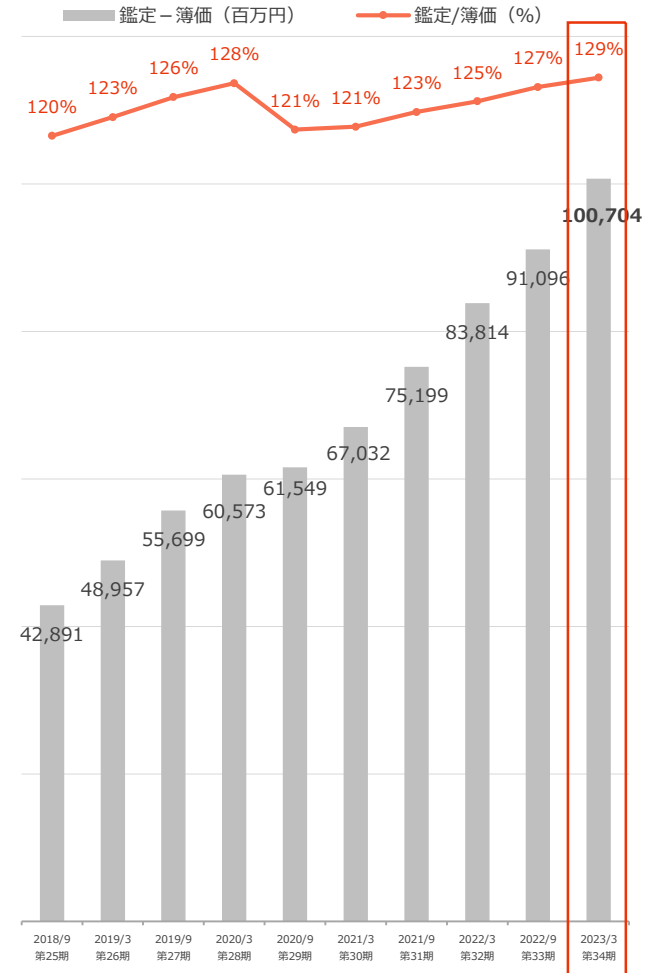
# 鑑定評価

鑑定評価額総額 248棟 **4,515億円**  
 (取得物件を除く継続保有240棟の第33期末比+79億円)

含み益総額 **1,007億円**  
 (第33期末比+96億円)

	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	240	425,262	433,183	1.9%	4.3%	4.2%	▲0.1%
タイプ別							
ワンルーム	125	207,415	212,217	2.3%	4.1%	4.0%	▲0.1%
ファミリー	58	109,834	112,110	2.1%	4.2%	4.1%	▲0.1%
ヘルスケア	57	108,013	108,856	0.8%	4.6%	4.6%	-
地域別							
東京都23区	86	161,493	165,795	2.7%	3.9%	3.7%	▲0.2%
3大都市圏	118	210,476	213,430	1.4%	4.5%	4.4%	▲0.1%
政令指定都市等	36	53,293	53,958	1.2%	4.8%	4.7%	▲0.1%
期中取得物件	8	18,297	18,377	-	-	3.8%	-

## 含み損益の推移



### a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有183物件)、ヘルスケア施設 (同57物件))

上昇	180 物件 (+1百万円~+480百万円)
横ばい	38 物件
低下	22 物件 (▲80百万円~▲1百万円)

### b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有183物件)、ヘルスケア施設 (同57物件))

低下	157 物件 (10bps~30bps)
横ばい	82 物件
上昇	1 物件 (10bps)

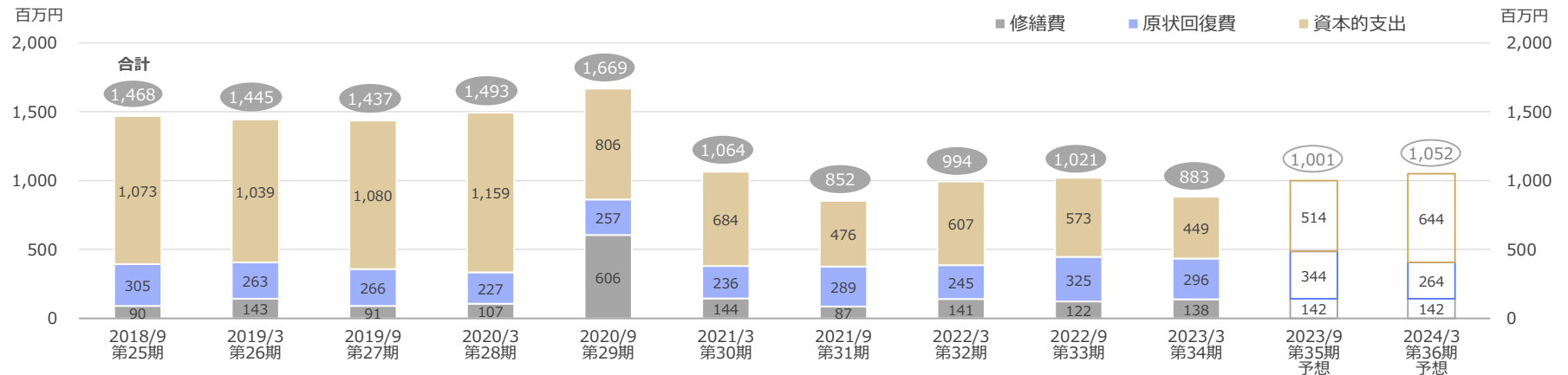
### c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有183物件)、ヘルスケア施設 (同57物件))

運営収益	前期比 ▲0.01%
運営費用	前期比 +3.38%
NOI	前期比 ▲0.85%

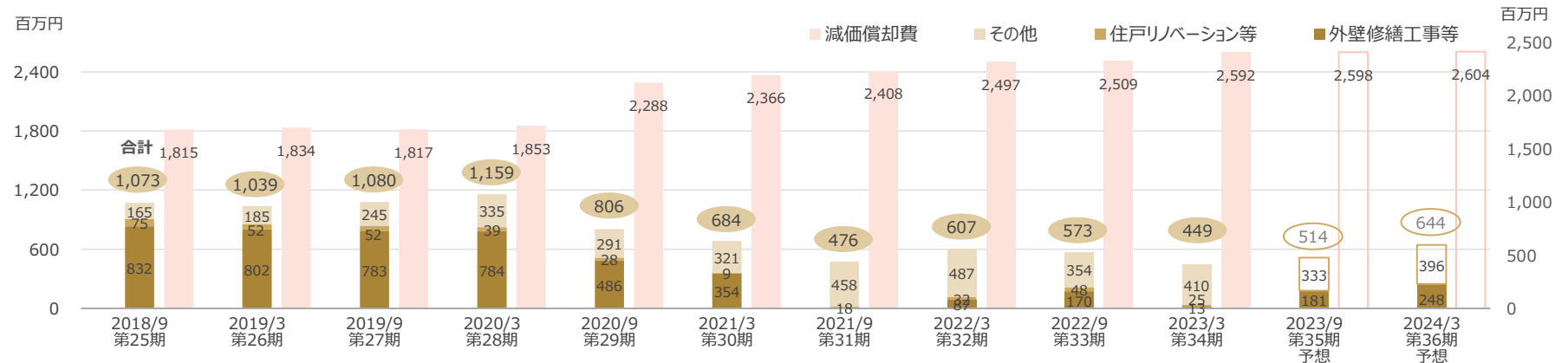
# 工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 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

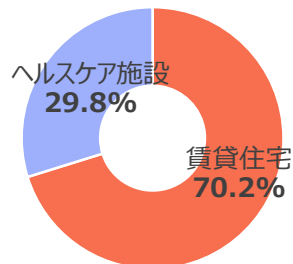


## 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



# ポートフォリオの概要 (2023年3月末日時点)

## 用途別

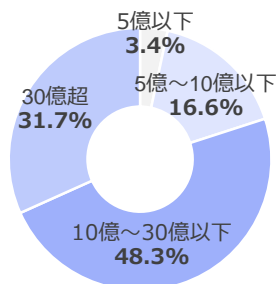


住宅 : 7   ヘルスケア : 3

- ▶ 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

賃貸住宅   2,549 億円  
ヘルスケア施設   1,082 億円

## 資産規模別



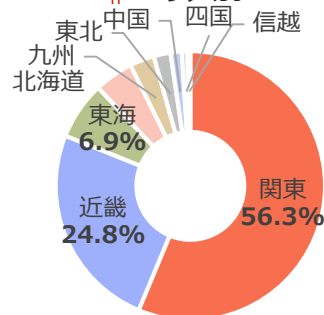
規模拡大を継続

資産規模   3,632億円  
平均取得価格   14.6億円

賃貸住宅  
平均取得価格   13.4 億円

ヘルスケア施設  
平均取得価格   18.6 億円

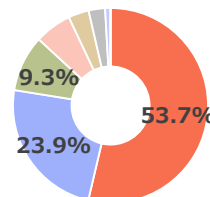
## エリア別



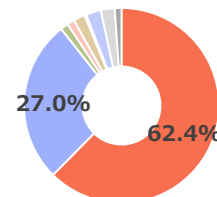
全国分散投資

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

## 賃貸住宅



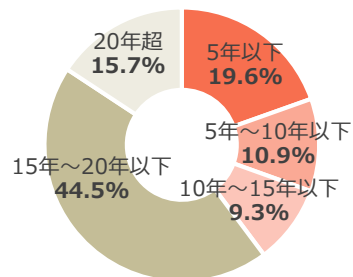
## ヘルスケア施設



賃貸住宅  
東京23区比率   44.7 %

ヘルスケア施設  
東京23区比率   22.8 %

## 築年数別

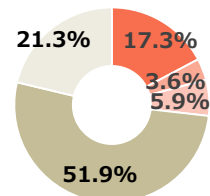


築年数を意識した運営

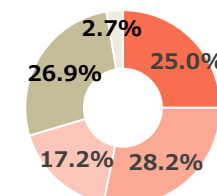
平均築年数   14.1 年

- ▶ 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

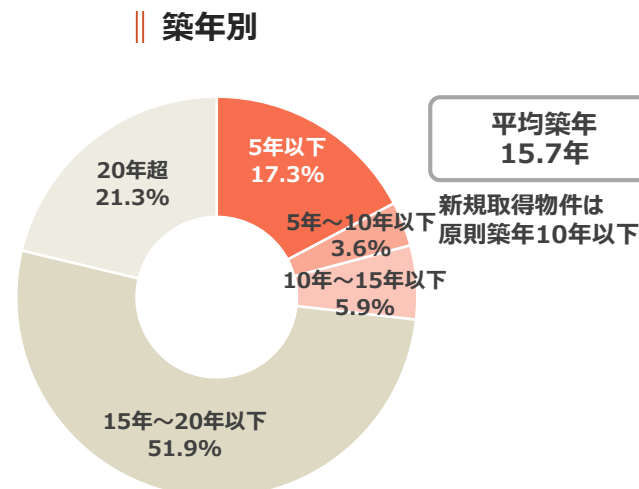
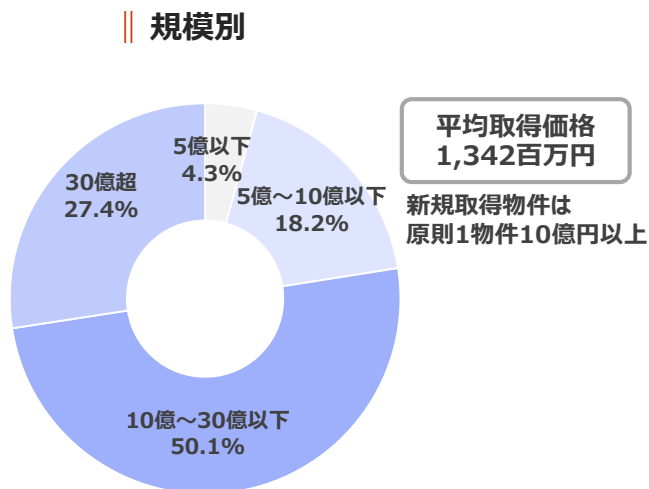
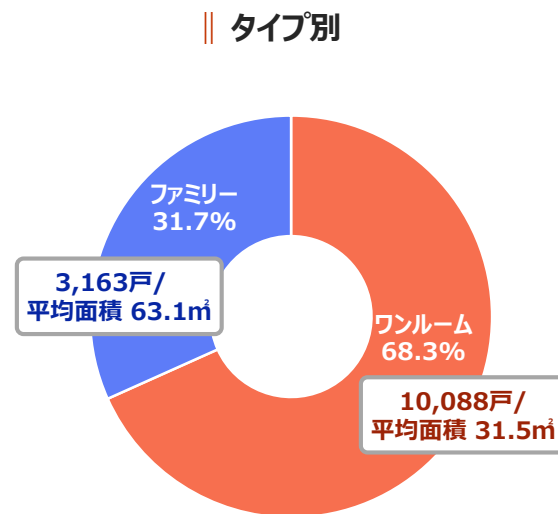
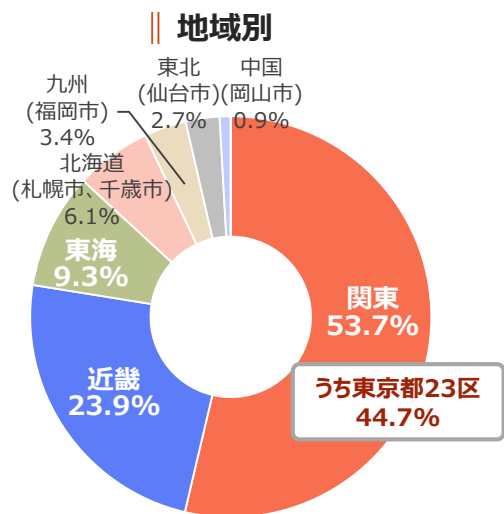


賃貸住宅  
平均築年数   15.7 年

ヘルスケア施設  
平均築年数   10.4 年



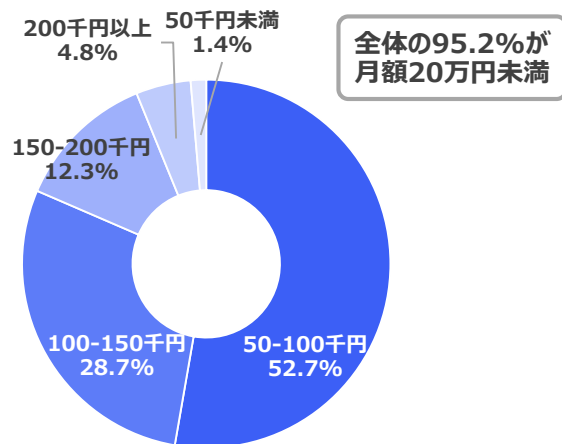
# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2023年3月末時点)



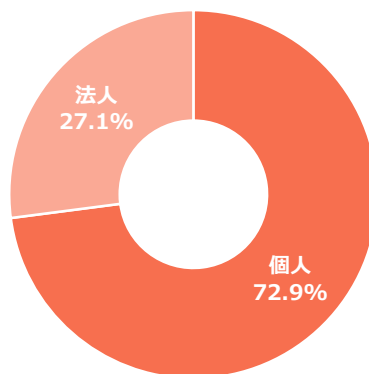
※ 各比率は取得価格に基づき算出しています

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2023年3月末時点)

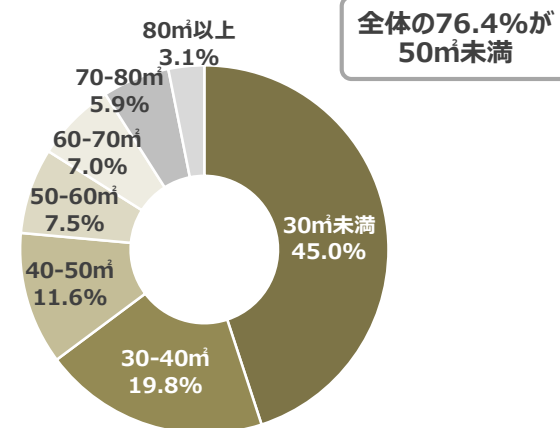
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



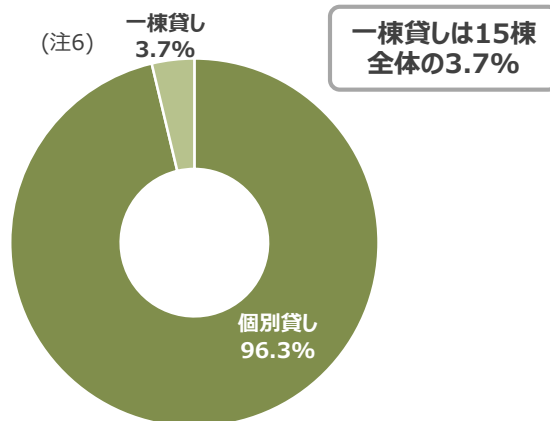
|| 賃借人属性別 (注1、3、4)



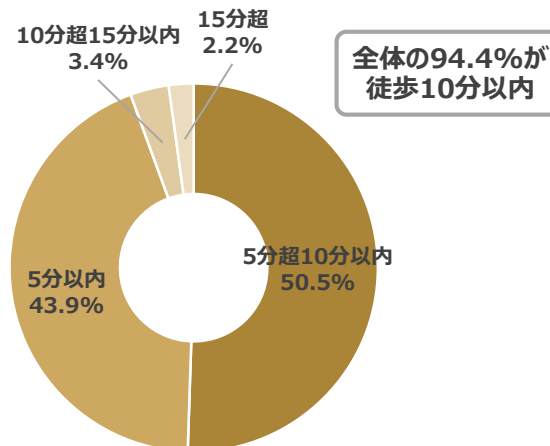
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 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) 2023年3月31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) 2023年3月31日時点の空室は除いて算出しています。

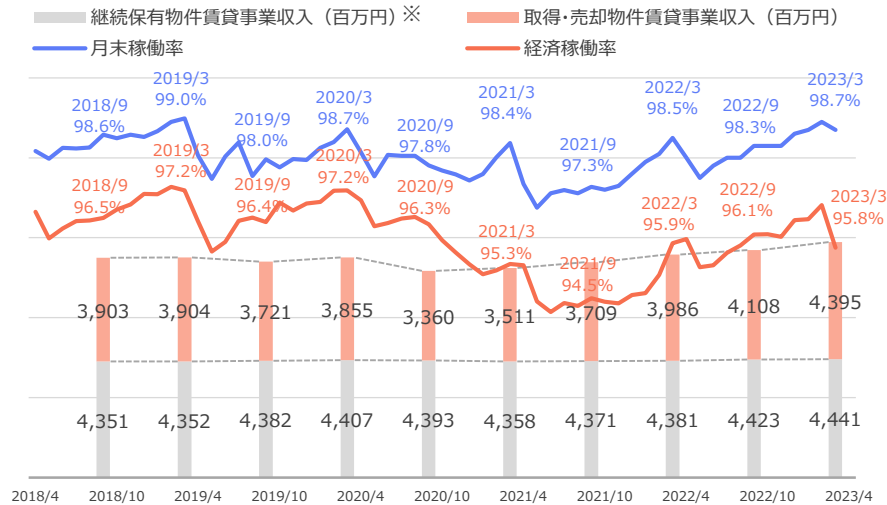
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

(注6) 3.7%(15棟・取得価格94億円)のうち、2.5%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63億円)、1.2%は一般事業法人(5棟・取得価格31億円)

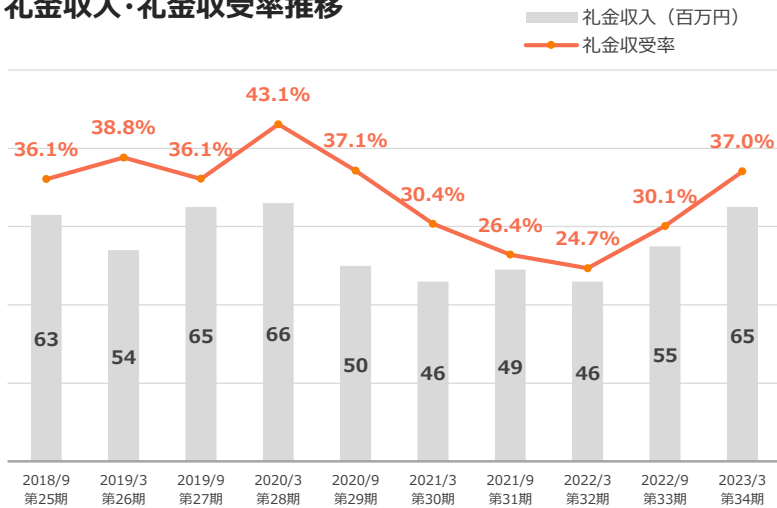
# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

## 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移

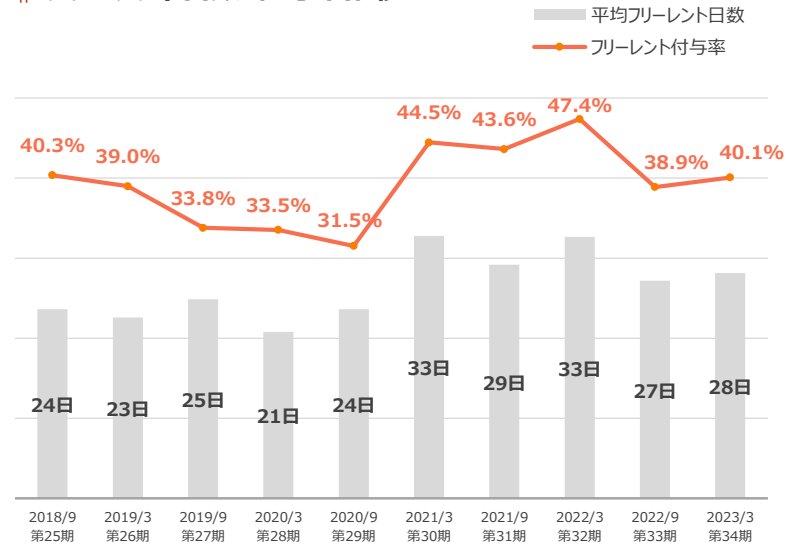


※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした日数ベースで算出した稼働率となります。  
 ※ 2010年4月1日時点より保有する117物件を対象としております。

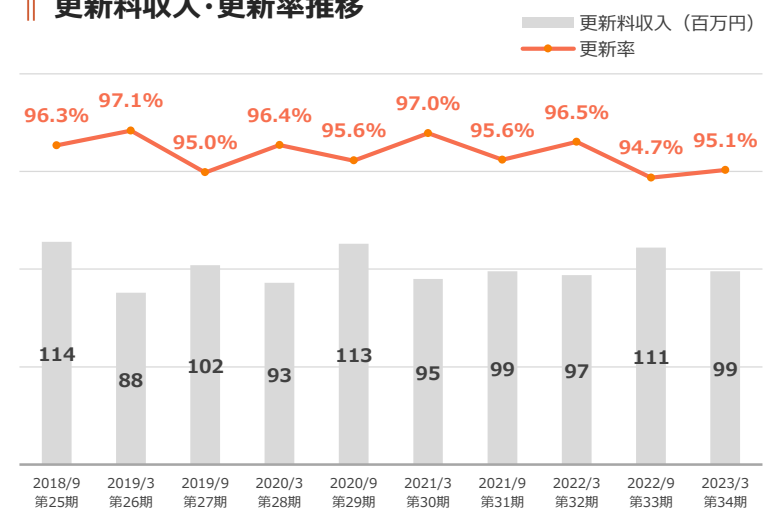
## 礼金収入・礼金收受率推移



## フリーレント日数・付与率推移



## 更新料収入・更新率推移

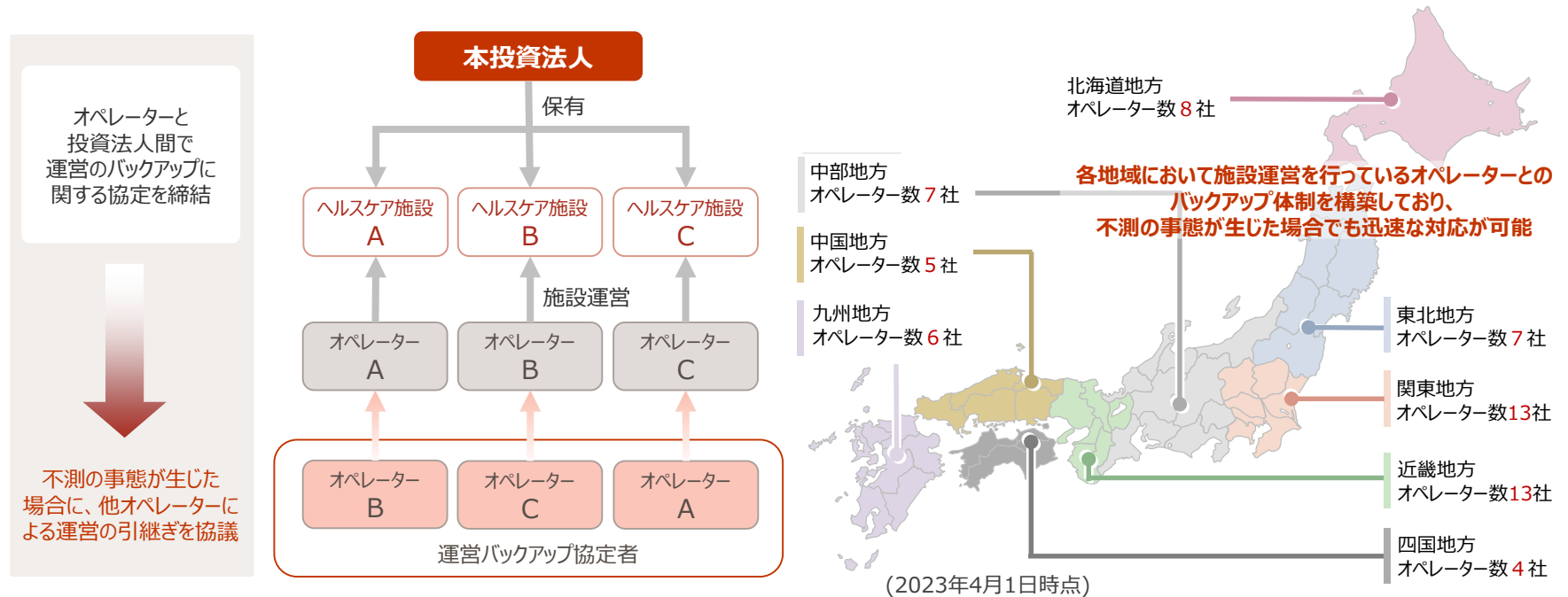


# 【ヘルスケア施設】運営の安定的な構造、体制を構築

|| 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%	15.4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%	11.0年	-	原則不可
3	ヴェルジエ枚方	住	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	81.3%	11.0年	2026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%	11.0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%	11.4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%	16.3年	2024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	1,400	100	97.0%	5.0年	2028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%	21.0年	-	原則不可
9	夢眠おのみやきた	介	ALSOK介護 (注7)	埼玉県さいたま市	775	41	78.0%	13.9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%	4.0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	100.0%	23.8年	2027年2月1日	10年毎
12	AIP勝どき駅前ビル	介	ニチケアパレス	東京都中央区	8,150	90	94.0%	14.1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%	15.8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%	26.2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%	27.2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%	26.8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%	26.7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%	0.8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%	21.4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%	20.4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	51.7%	18.4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%	19.4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%	20.4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%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
25	グッドタイムリビング 亀戸 (注8)	介	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	81	72.0%	17.4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%	20.4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%	19.4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%	16.4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%	21.4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	47.5%	17.4年	2029年8月29日	5年毎

※ 本ページに関する注記は67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 泉北泉ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	95.1%	18.4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%	16.4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	71.8%	21.4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%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
35	グッドタイムリビング 流山壹番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	77.7%	17.4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%	16.4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%	18.4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%	16.8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%	17.1年	2026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	94.9%	21.9年	2026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	88.2%	27.4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%	22.8年	-	原則不可
43	ライブラ新柴又	介	リビングプラットフォームケア	東京都江戸川区	1,405	65	87.6%	27.5年	-	原則不可
44	医心館 上大岡	住	アンピス	神奈川県横浜市	933	49	100.0%	27.4年	-	原則不可
45	サニーライフ芝浦	介	川島コーポレーション	東京都港区	6,280	228	48.6%	22.0年	-	原則不可
46	S O M P O ケア ラヴィール広島光が丘	介	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	90.0%	11.0年	2024年3月28日	5年毎
47	さわやか海響館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	100.0%	11.0年	2024年3月28日	2年毎
48	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%	11.0年	2024年3月28日	2年毎
49	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	100.0%	11.0年	-	原則不可
50	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%	11.7年	2024年11月5日	2年毎
51	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%	11.7年	2024年11月5日	2年毎
52	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%	11.7年	2024年11月5日	2年毎
53	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	94.5%	12.7年	-	原則不可
54	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	90.9%	12.2年	2024年11月24日	3年毎
55	アルファリビング岡山西川後楽園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	661	45	85.4%	12.2年	2024年11月24日	3年毎
56	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	75.0%	12.2年	2024年11月24日	3年毎
57	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	90.7%	12.2年	2024年11月24日	3年毎
58	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	97.0%	15.3年	2024年4月1日	3年毎
合計 20オペレーター 58物件 (注9)					108,249	4,893	80.6%	18.2年		

※ 本ページに関する注記は67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	212,460~258,460	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	-	292,460~298,460			-	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 千葉みなとノ駅前通	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・中央区南阿弥	-	128,905~158,905			-	451,600~456,600
9	夢眠おのみやきた	-	163,970~165,970	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	そんぼの家 西田辺駅前	-	200,970			-	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 流山寺番館	10,630~14,344	252,600~263,100
		-	232,300~253,300			-	430,300~440,300
13	プレザングラン南雪谷	7,500	234,300	36	グッドタイム リビング 流山武番館	11,300~20,488	254,550~275,550
		-	542,300			-	442,950~519,950
		7,500	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
		-	336,130			-	353,600~393,600
14	あいらの杜 東大船	2,730	168,340	38	グッドタイム リビング 大阪ベイ	9,800~13,210	258,600
		-	194,340			-	422,000
15	あいらの杜 石神井公園	4,725	184,800	39	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
		-	229,800	40	サニーライフ調布	-	100,000~169,290
16	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	168,600	41	チャームプレミア鎌倉山	4,920~25,200	254,000~546,000
		-	219,600			-	418,000~756,000
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180	42	アズハイム綱島	6,600~9,600	155,000~205,000
18	そんぼの家 豊中南曾根	-	127,515~157,770			-	315,000
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	133,300~324,100	43	ライブリ新柴又	-	194,600
		-	272,300~630,400	44	医心館 上大岡	-	126,600
20	グッドタイム リビング 千葉みなとノ海岸通・ プラテシア 千葉みなと	3,990~23,184	120,000~278,600	45	サニーライフ芝浦	-	110,000~179,290
		-	345,100~414,600	46	S O M P O ケア ラヴィール広島光が丘	4,500~6,800	208,302
21	グッドタイム リビング 横浜都筑	10,800~26,750	248,600~292,350			-	283,302~321,632
		-	428,600~625,350	47	さわやか海響館	-	146,600~149,600
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	48	さわやか鳴水館	-	106,900~141,900
		-	396,500~510,200	49	ニチケアセンター福島大森	-	168,078
23	グッドタイム リビング なかもず	7,900~11,450	238,600~256,600	50	さわやか日の出館	-	166,560
		-	370,300~398,300	51	さわやか大島参番館	-	122,924
24	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	10,570~14,220	238,600~243,600	52	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
		-	414,800~419,800	53	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000~4,000	145,150
25	グッドタイム リビング 亀戸	14,000~18,700	238,600~258,600			1,380	144,760~166,760
		-	472,000~492,000	54	アルファリビング岡山山西川緑道公園	-	179,260~201,260
26	グッドタイム リビング 御影	12,750~17,170	248,600~296,600			1,800~3,000	155,760~196,760
		-	461,100~509,100	55	アルファリビング岡山後楽園	-	200,760~271,760
27	グッドタイム リビング 尼崎新都心	9,660~12,960	220,600~258,600	56	アルファリビング高松駅前	1,200	164,760~187,760
		-	381,600~419,600	57	アルファリビング高松百間町	1,200	167,760~212,760
28	グッドタイム リビング 南千里	9,020~12,070	235,600	58	アルファリビング高松紺屋町	1,500	152,760~176,760
		-	386,000			-	190,260~214,260

※ 本ページに関する注記は67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	3	433
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	アピタシオン	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。

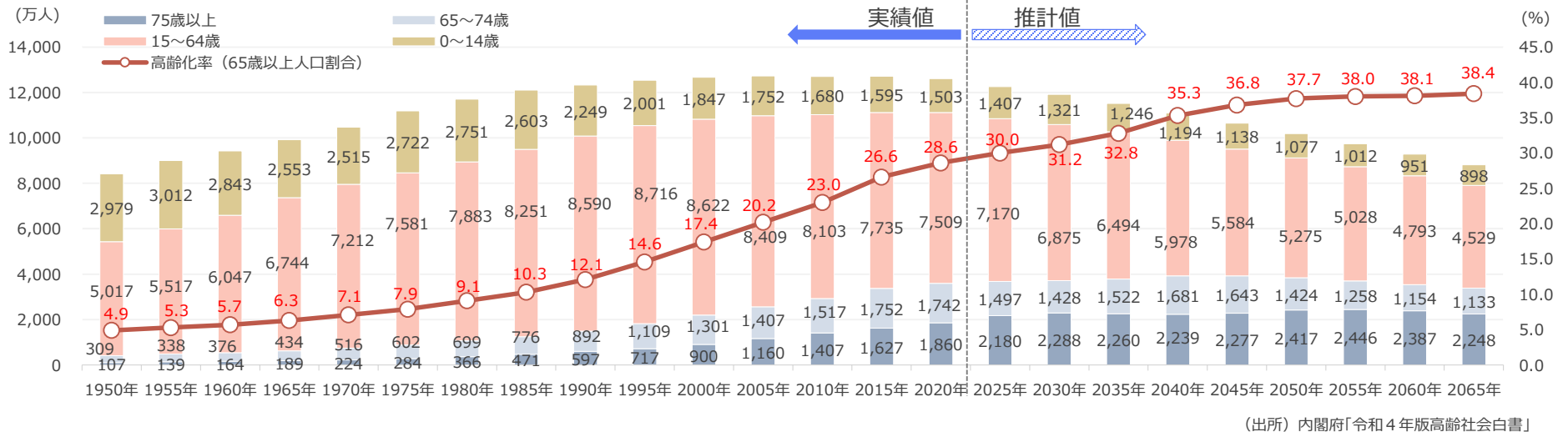
(注3) ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

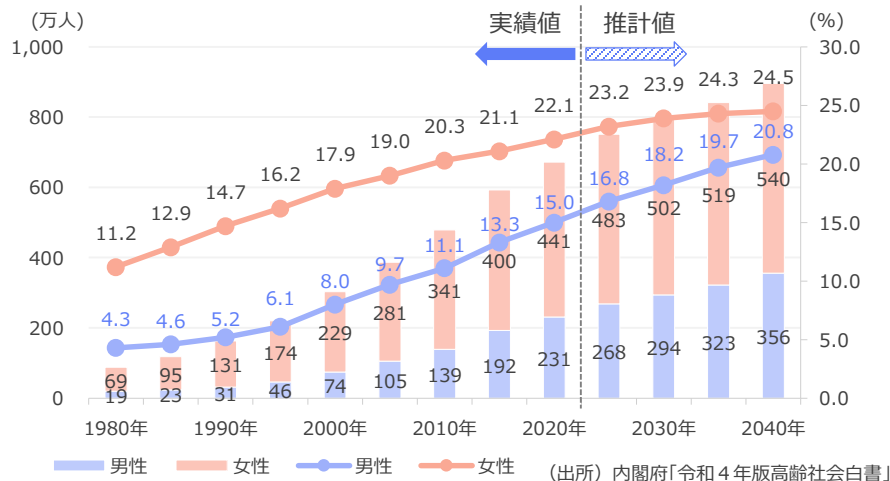
(2022年8月3・10日 第681号)

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

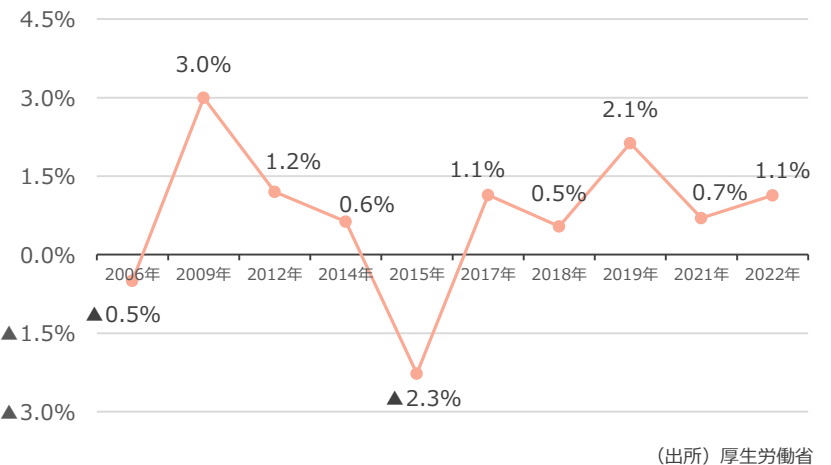
## 年齡別国内人口動態



## 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



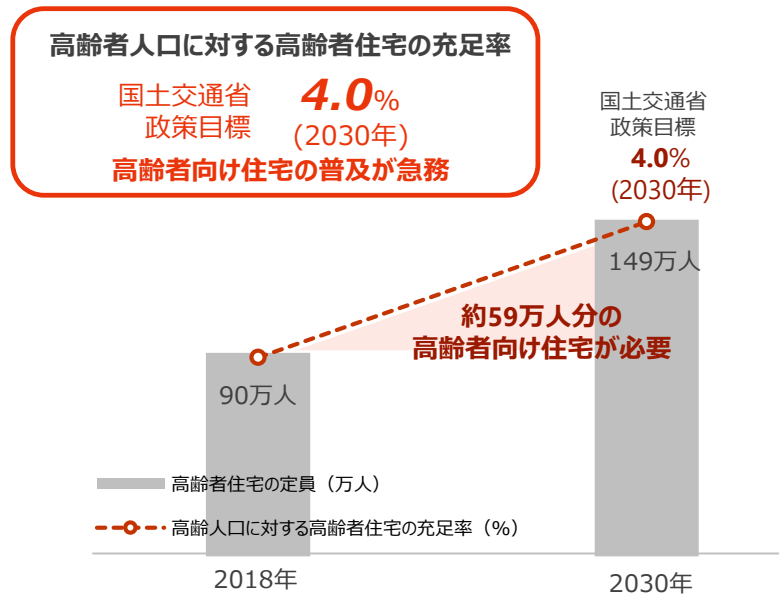
## 介護報酬改定の推移



# 【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

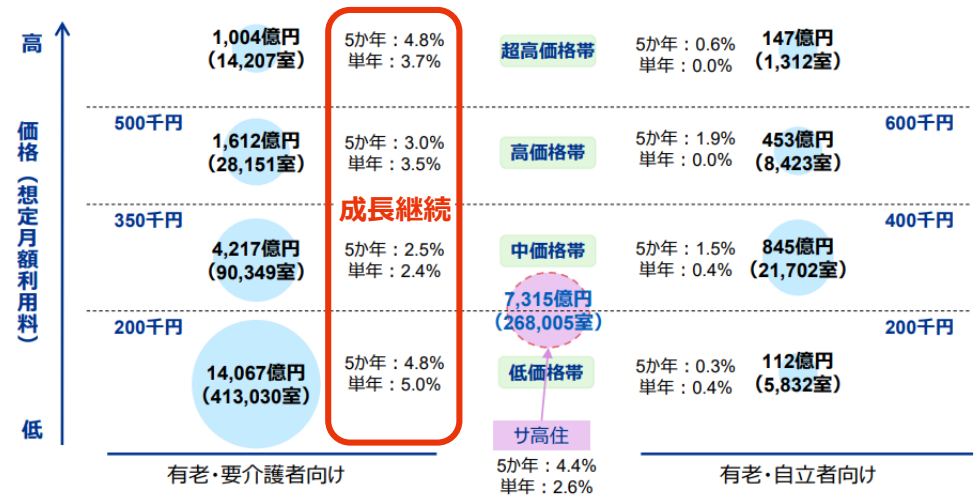
Ⅱ 高齢化の進展に伴い、高齢者住宅の供給は社会的に急務であり、引き続きヘルスケア施設には高い需要が見込まれる

## ■ 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



## ■ 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 (22/12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) 成長率は、市場規模ベース、「5か年」は複利ベースでの年平均成長率を、「単年」は基準時点から直近1年間の成長率を示す  
 (4) 市場規模は償却期限切れを考慮し算出している  
 (5) 想定月額が不明な施設は含まれていない

Source: 各種資料を基にKPMG作成

(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)」

出所: KPMGヘルスケアジャパン株式会社

# 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

 <p>暮らしを、共に。 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>	 <p>Innovation for Wellbeing 株式会社 SOMPO ケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</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>
 <p>介護を家族ごと支えたい 株式会社 あなびきメディカルケア</p>	<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>	 <p>株式会社 CHARM</p>	<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>
 <p>株式会社 ALSOK の介護</p>	<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>	 <p>株式会社 ニチイ</p>	<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>
 <p>グッドタイムリビング 大和証券グループ</p>	<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>	 <p>株式会社 ニチイ ケアバレス</p>	<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>
 <p>株式会社 ケア21</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	 <p>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 <a href="http://www.nihon-kaigo.com/">http://www.nihon-kaigo.com/</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> </ul>
 <p>株式会社 さわやか倶楽部</p>	<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>	 <p>HITOWA GROUP HITOWA ケアサービス 株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料割引 要支援認定を受けた方：5万円 要介護認定を受けた方：10万円</li> </ul>
 <p>株式会社 CEDAR シダー</p>	<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>	 <p>株式会社 MEDICAL CARE SYSTEM</p>	<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>
 <p>Silver Heights Sapporo 株式会社 シルバーハイツ札幌</p>	<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>	 <p>LIVING PLATFORM GROUP 株式会社 リビングプラットフォームケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
 <p>株式会社 SUPER COURT</p>	<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>		

(50音順)

# 2023年3月期（第34期）運用状況（前期比較）

2022年9月期

2023年3月期【前期比増減】

## 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,456 億円
■ NOI利回り(注1)	:	5.3 %
■ 鑑定価格	:	4,252 億円
■ 含み益	:	910 億円
■ 一口当たりNAV	:	114,068 円

■ 資産規模	:	3,632 億円	【 +175 億円 】
■ NOI利回り	:	5.3 %	【 - 】
■ 鑑定価格	:	4,515 億円	【 +262 億円 】
■ 含み益	:	1,007 億円	【 +96 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	118,168 円	【 +4,100 円 】

## 2. オペレーション

■ 物件数	:	240 物件
■ 賃貸可能面積	:	746 千㎡
■ 期中平均稼働率(注2)	:	98.6 %
■ 期末稼働率(注2)	:	98.9 %
■ 期末戸当賃料(注3)	:	102,618 円

■ 物件数	:	248 物件	【 +8 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	766 千㎡	【 +19 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	99.0 %	【 +0.4 P 】
■ 期末稼働率	:	99.1 %	【 +0.2 P 】
■ 期末戸当賃料	:	103,228 円	【 +610 円 】

## 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,816 億円
■ 長期有利子負債比率(注4)	:	90.0 %
■ 平均借入期間	:	7.12 年
■ 平均残存期間	:	4.30 年
■ 総資産LTV	:	51.4 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.8 %
■ 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	:	1,881 億円	【 +64 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	89.1 %	【 ▲0.9 P 】
■ 平均借入期間	:	7.31 年	【 +0.19 年 】
■ 平均残存期間	:	4.27 年	【 ▲0.03 年 】
■ 総資産LTV	:	51.3 %	【 ▲0.1 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.3 %	【 ▲0.5 P 】
■ 出資総額	:	1,383 億円	【 +61 億円 】
■ 発行済投資口総数	:	2,260,890 口	【 +56,000 口 】
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』ポジティブ (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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 11,436,512	※1, ※2 11,898,192
営業収益合計	11,436,512	11,898,192
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,806,426	※1 5,010,571
資産運用報酬	823,700	843,900
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	18,710	18,812
一般事務委託手数料	51,706	52,680
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	3,527	113
その他営業費用	369,561	379,745
営業費用合計	6,094,633	6,326,824
営業利益	5,341,879	5,571,368
営業外収益		
受取利息	11	12
雑収入	17,460	10,884
営業外収益合計	17,471	10,896
営業外費用		
支払利息	470,653	490,633
投資法人債利息	66,548	65,761
融資関連費用	153,308	157,642
投資口交付費	—	23,948
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,036	2,709
営業外費用合計	705,927	753,075
経常利益	4,653,423	4,829,188
税引前当期純利益	4,653,423	4,829,188
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	4,652,818	4,828,583
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,652,818	4,828,583

	前 期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	当 期 自 2022年10月1日 至 2023年3月31日
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	10,115,380千円	10,531,394千円
共益費	519,639千円	546,202千円
駐車場収入	313,232千円	316,263千円
付帯収入	104,827千円	130,985千円
その他貸貸事業収入	383,433千円	373,345千円
計	11,436,512千円	11,898,192千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	508,244千円	540,353千円
公租公課	738,590千円	738,484千円
水道光熱費	190,166千円	248,575千円
修繕費	448,295千円	434,387千円
保険料	31,519千円	32,749千円
営業広告費等	249,646千円	272,368千円
信託報酬	22,075千円	23,951千円
減価償却費	2,509,181千円	2,592,778千円
その他貸貸事業費用	108,707千円	126,923千円
計	4,806,426千円	5,010,571千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	6,630,086千円	6,887,620千円

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	7,575,656千円	2,955,737千円
共益費	536,050千円	10,152千円
駐車場収入	308,119千円	8,144千円
付帯収入	53,137千円	77,848千円
その他貸貸事業収入	363,884千円	9,460千円
計	8,836,848千円	3,061,343千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	465,907千円	74,446千円
公租公課	520,843千円	217,641千円
水道光熱費	171,306千円	77,268千円
修繕費	420,251千円	14,135千円
保険料	22,408千円	10,340千円
営業広告費等	271,922千円	445千円
信託報酬	8,556千円	15,395千円
減価償却費	1,932,040千円	660,738千円
その他貸貸事業費用	114,456千円	12,467千円
計	3,927,692千円	1,082,879千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	4,909,155千円	1,978,464千円

# 貸借対照表

(単位：千円)

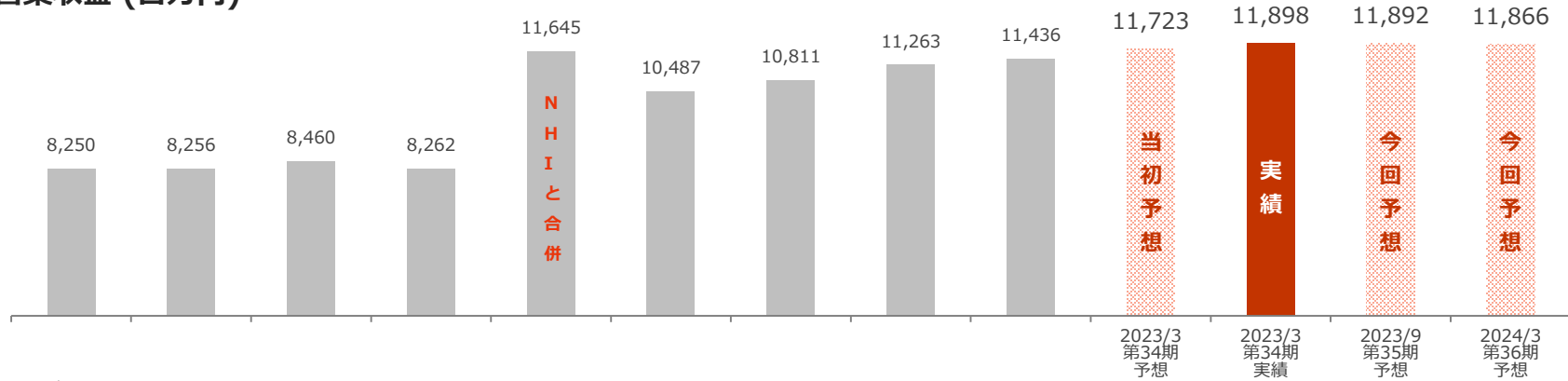
	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,773,837	10,616,180
信託現金及び信託預金	2,990,641	3,328,482
営業未収入金	157,048	173,547
前払費用	420,349	336,048
その他	1	39
貸倒引当金	△6,587	△6,327
流動資産合計	18,335,291	14,447,969
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,939,998	97,629,890
減価償却累計額	△26,784,976	△27,935,622
建物(純額)	70,155,022	69,694,267
構築物	509,981	512,622
減価償却累計額	△297,604	△312,302
構築物(純額)	212,376	200,320
機械及び装置	455,658	487,038
減価償却累計額	△279,881	△292,152
機械及び装置(純額)	175,777	194,886
工具、器具及び備品	1,222,841	1,310,341
減価償却累計額	△696,679	△771,858
工具、器具及び備品(純額)	526,161	538,482
土地	82,038,609	83,155,633
建設仮勘定	1,529	11,885
信託建物	91,366,556	97,318,113
減価償却累計額	△11,494,629	△12,763,756
信託建物(純額)	79,871,927	84,554,356
信託構築物	1,097,210	1,173,429
減価償却累計額	△208,044	△235,766
信託構築物(純額)	889,166	937,663
信託機械及び装置	136,418	145,355
減価償却累計額	△58,540	△63,740
信託機械及び装置(純額)	77,877	81,615
信託工具、器具及び備品	449,712	497,485
減価償却累計額	△174,963	△212,582
信託工具、器具及び備品(純額)	274,748	284,902
信託土地	99,334,289	110,604,070
信託建設仮勘定	3,762	3,729
有形固定資産合計	333,561,246	350,261,811
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	63,564	63,248
商標権	461	428
無形固定資産合計	610,310	609,960

(単位：千円)

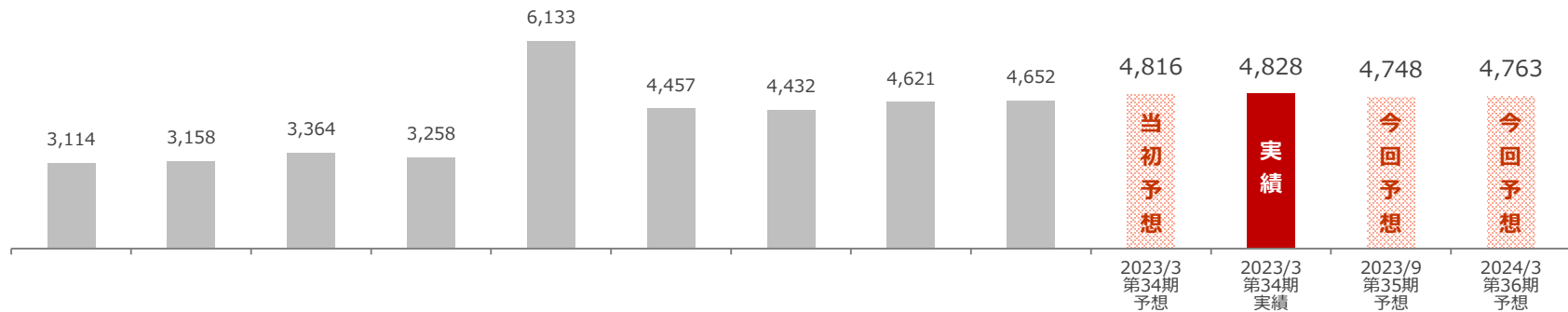
	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,718	13,839
長期前払費用	840,677	920,429
修繕積立金	199,979	208,034
投資その他の資産合計	1,054,375	1,142,304
固定資産合計	335,225,932	352,014,075
繰延資産		
投資法人債発行費	115,449	103,069
繰延資産合計	115,449	103,069
資産合計	353,676,673	366,565,114
負債の部		
流動負債		
営業未払金	525,534	499,435
1年内返済予定の長期借入金	18,200,000	20,540,000
未払金	30,082	24,113
未払費用	797,859	833,039
未払法人税等	605	605
未払消費税等	25,908	27,628
前受金	865,409	928,838
その他	7,615	6,540
流動負債合計	20,453,015	22,860,200
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	141,387,000	145,497,000
預り敷金及び保証金	1,080,874	1,069,491
信託預り敷金及び保証金	3,316,762	3,482,467
資産除去債務	118,835	119,161
その他	1,362	655
固定負債合計	168,004,834	172,268,775
負債合計	188,457,850	195,128,975
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,170,548	138,365,940
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 6,899,318	*2 6,745,476
任意積立金合計	7,775,214	7,621,372
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,652,818	4,828,583
剰余金合計	33,048,275	33,070,199
投資主資本合計	165,218,823	171,436,139
純資産合計	*1 165,218,823	*1 171,436,139
負債純資産合計	353,676,673	366,565,114

# 主要計数推移

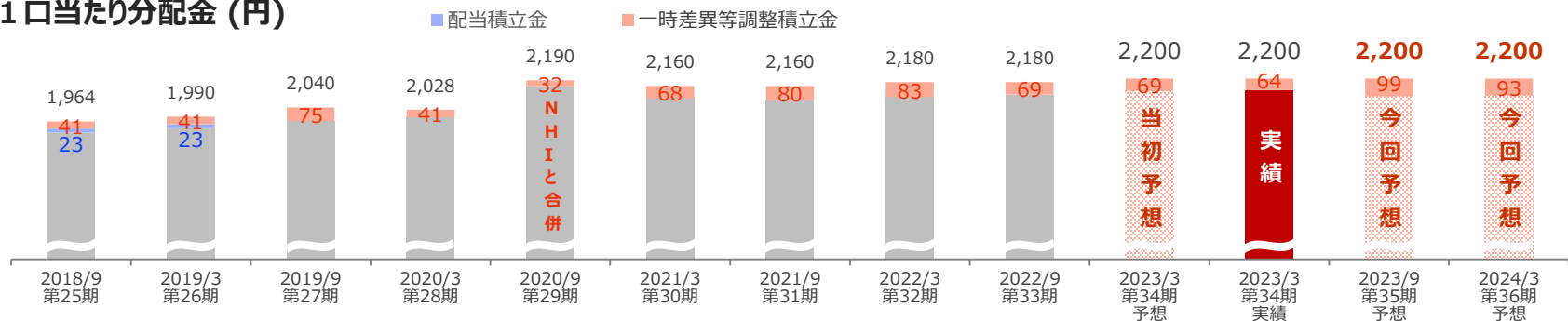
## || 営業収益 (百万円)



## || 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

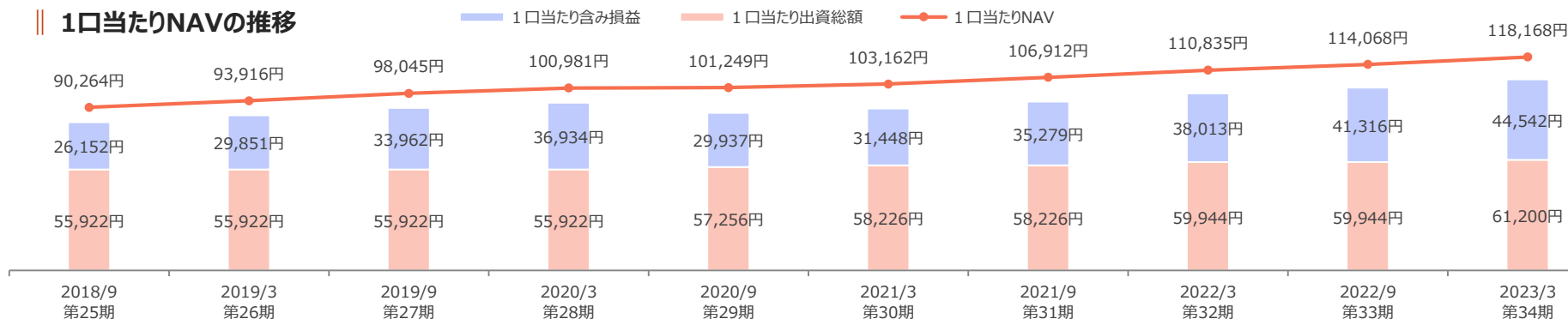
(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として1口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

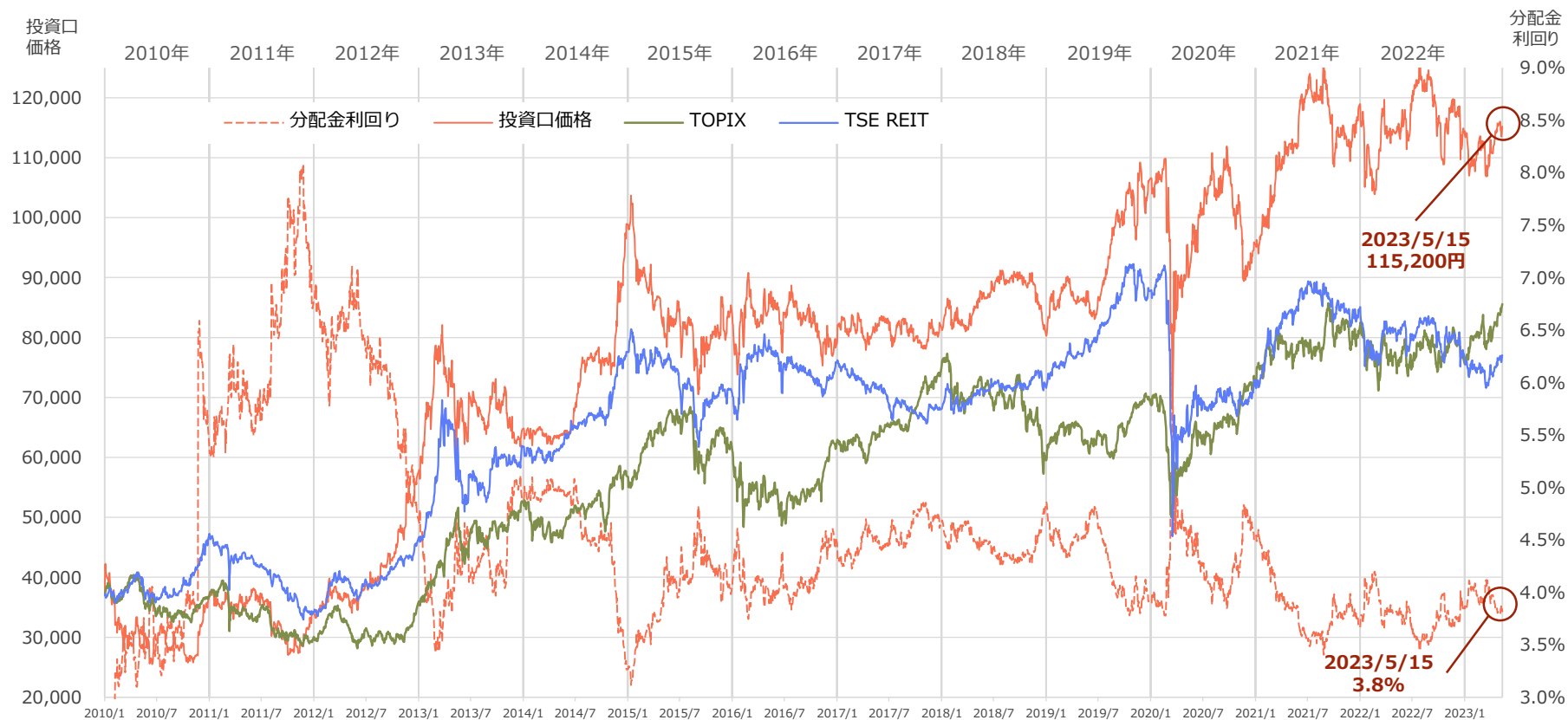
(注3) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

(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日の大和証券リング投資法人の投資口価格に基づき指数化

## Ⅱ 主要指標

	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3
期末終値	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	108,900円
期末時価総額	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	2,462億円
期中平均取引出来高	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	4,990口
期末1口当たり純資産	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	75,826円
期末インプライドキャップレート	5.1%	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%

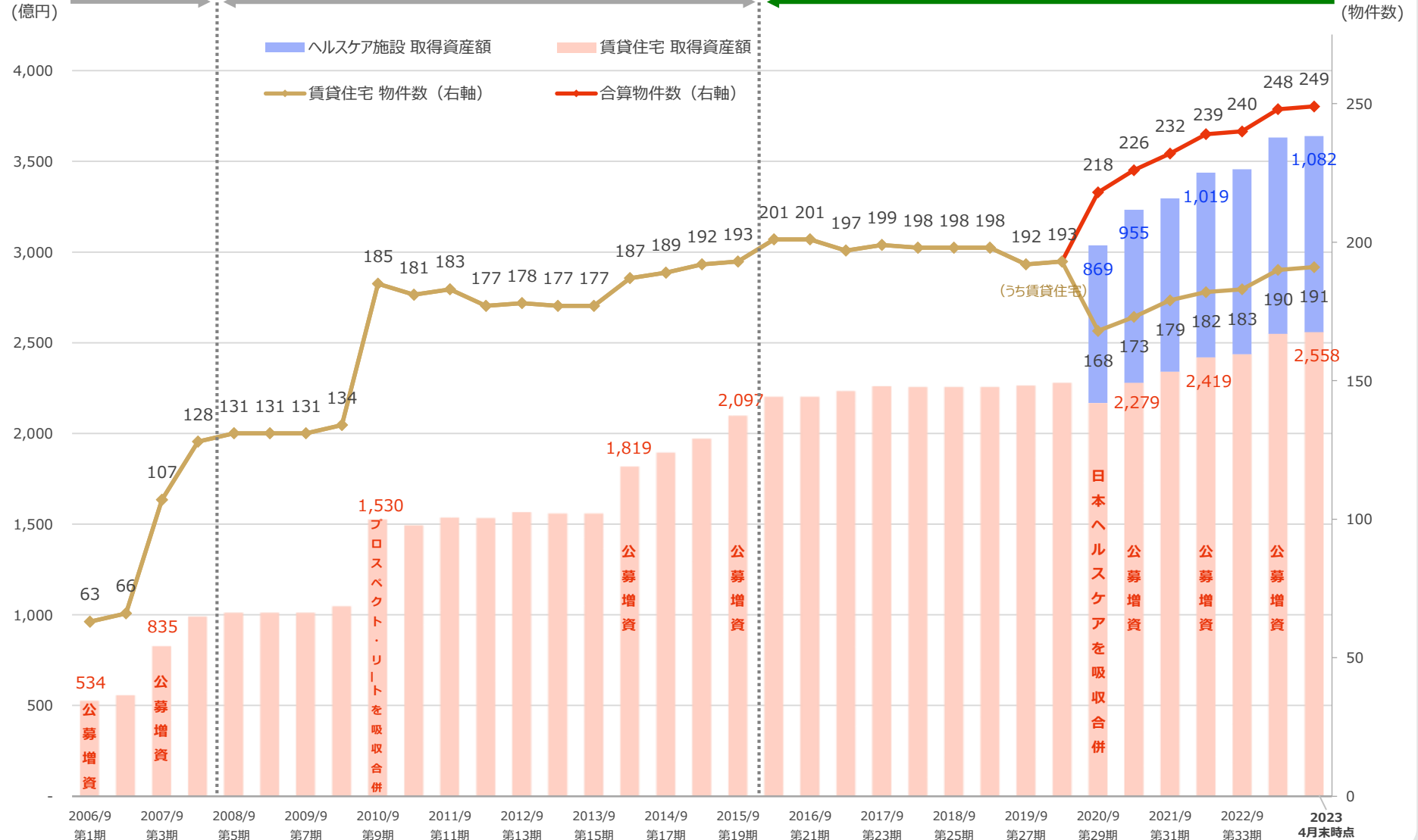
※ インプライドキャップレート=NOI（通期ベース：直近期末時点NOI×2）÷（時価総額（期末投資口価格）+ネット・デット（有利子負債-現預金））

# 保有資産残高推移

・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 (2023年4月末時点)

|| 資産規模 3,640 億円  
|| 物件数 249 物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設

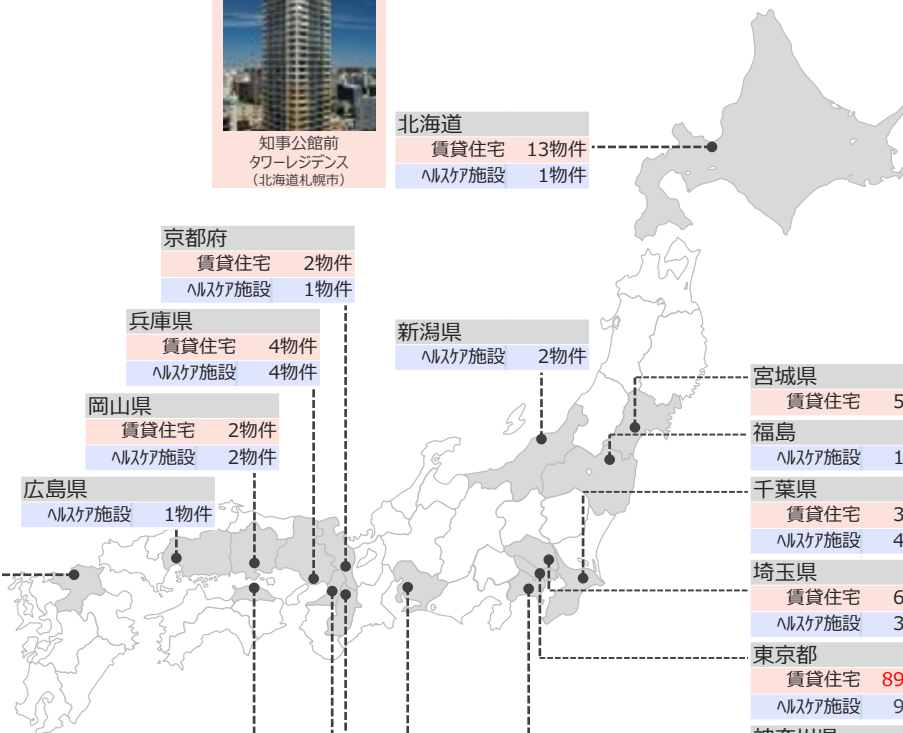
都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	13	1
宮城県	5	
福島県		1
埼玉県	6	3
千葉県	3	4
東京都	89 (+1)	9
神奈川県	8	11
新潟県		2
愛知県	23	1
京都府	2	1
大阪府	33	11
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県	2	2
広島県		1
香川県		3
福岡県	3	3
	191	58



グランパーク天神  
(福岡県福岡市)



知事公館前  
タワーレジデンス  
(北海道札幌市)



フォレスト・ヒル  
仙台青葉  
(宮城県仙台市)



TKフラッツ渋谷  
(東京都渋谷区)



グランカーサ  
上野池之端  
(東京都台東区)



チャームスイート  
緑地公園  
(大阪府豊中市)



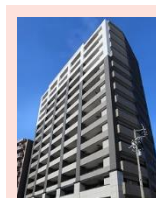
グランカーサ新大阪  
SOUTH  
(大阪府大阪市)



セブente本町  
グランデ  
(大阪府大阪市)



ラ・ナシカあらごがわ  
(愛知県名古屋市)



グランカーサ上前津  
(愛知県名古屋市)



グッドタイムリビング  
センター南/プラデシア  
センター南  
(神奈川県横浜市)

※ 赤字の箇所は4/3に取得した物件が所在する地域になります。2023/3/22付の取得にかかるプレスリリースをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧 (2023年3月末時点)

## ワンルームタイプ (131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	981	1,330	348	99.6%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	754	1,060	305	100.0%
O-1-091	スカイヒルズ栄町4	北海道千歳市	2002/2	838	990	151	100.0%
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	480	509	28	100.0%
O-1-093	スカイヒルズ高台1	北海道千歳市	1992/1	437	513	75	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	1,101	1,580	478	100.0%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,051	1,500	448	97.9%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,101	1,190	88	100.0%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	828	1,000	171	98.8%
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	418	590	171	100.0%
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,092	2,030	937	100.0%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,566	2,920	353	99.6%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,977	2,260	282	98.1%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,483	7,950	3,466	99.6%
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	261	330	68	100.0%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	185	295	109	100.0%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	472	554	81	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	682	782	99	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	711	877	165	100.0%
O-4-039	東信松清マンション	東京都渋谷区	1978/6	952	1,160	207	97.2%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	390	440	49	100.0%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	344	504	159	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	605	796	190	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	777	964	186	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	610	829	218	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	398	628	229	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	181	338	156	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	965	1,520	554	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	634	783	148	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	530	878	347	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	434	648	213	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	290	435	144	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	1,005	1,410	404	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-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	742	1,400	657	97.9%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,458	2,110	651	98.5%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	856	1,450	593	100.0%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,376	7,200	2,823	99.6%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,015	1,830	814	100.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,358	2,650	1,291	100.0%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,692	4,850	2,157	100.0%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	977	1,580	602	100.0%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	613	1,000	386	97.3%
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	810	1,200	389	100.0%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,383	2,360	976	96.7%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	890	1,370	479	100.0%
O-4-107	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	453	825	371	100.0%
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	97.9%
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,083	3,710	1,626	100.0%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,877	4,750	1,872	99.1%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,129	2,300	1,170	97.9%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	751	1,040	288	100.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,257	2,260	2	100.0%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,163	2,810	▲353	95.8%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,461	4,300	1,838	98.3%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,704	2,780	1,075	100.0%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,093	1,870	776	98.1%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,001	2,910	908	100.0%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	832	1,110	277	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,579	1,870	290	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	931	940	8	100.0%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	991	1,040	48	100.0%
O-4-160	グランカーサ馬込I	東京都大田区	2020/5	645	653	7	95.6%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,198	1,130	▲68	100.0%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,479	1,600	120	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,224	1,270	45	97.6%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,318	1,360	41	100.0%

# ポートフォリオ一覧 (2023年3月末時点)

## ワンルームタイプ (131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-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	823	902	78	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	732	776	43	100.0%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	996	1,020	23	97.2%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,638	1,610	▲28	65.1%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,889	1,940	50	93.5%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,975	2,900	▲75	98.6%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,226	1,210	▲16	100.0%
O-4-178	グランカーサ両国イースト	東京都墨田区	2021/2	1,212	1,200	▲12	100.0%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	907	917	9	100.0%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	2006/2	376	621	244	97.9%
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	2006/7	482	652	169	96.7%
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	2006/8	974	1,450	475	100.0%
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	2006/9	289	432	142	100.0%
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋	2007/1	290	452	161	97.4%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	380	739	358	100.0%
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋	2007/2	467	661	193	98.5%
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	2007/6	543	816	272	98.5%
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	2007/8	435	657	221	96.3%
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	2008/3	521	679	157	98.2%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	2008/3	378	590	211	98.1%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋	2007/11	1,817	2,520	702	98.6%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋	2007/11	980	1,310	329	100.0%
O-5-149	さくらHills駅NORTH	愛知県名古屋	2007/11	728	1,000	271	100.0%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋	2007/11	986	1,010	23	100.0%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	592	740	147	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	300	381	80	96.3%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	329	439	109	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	613	894	280	100.0%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	918	1,110	191	100.0%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	399	506	106	100.0%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	547	703	155	100.0%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,860	2,320	459	100.0%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	444	543	98	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-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	687	1,080	392	100.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	721	1,130	408	95.5%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	556	900	343	100.0%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	496	685	188	100.0%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	649	1,050	400	98.4%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	287	480	192	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	245	309	63	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	494	724	229	100.0%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,160	1,840	679	98.6%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,282	3,390	1,107	100.0%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,493	2,140	646	100.0%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,315	4,390	1,074	98.3%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,952	2,650	697	100.0%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,943	6,500	2,556	100.0%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,934	5,610	1,675	100.0%
O-6-144	ディグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,024	1,360	335	100.0%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,373	1,900	526	98.3%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,092	2,920	827	100.0%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,027	1,430	402	100.0%
O-6-154	セレニテタ陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	791	1,080	288	98.1%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,175	1,420	244	97.2%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,184	6,640	455	97.8%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,681	2,930	248	54.9%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,614	4,730	115	99.3%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,733	2,870	136	100.0%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	909	868	▲41	100.0%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,897	2,820	▲77	100.0%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	894	1,450	555	99.3%
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	846	1,290	443	94.6%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,185	3,160	974	100.0%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,418	2,200	781	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,484	7,390	2,905	100.0%
ワンルーム計				163,934	222,874	58,939	98.5%

# ポートフォリオ一覧 (2023年3月末時点)

## ファミリータイプ (59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	568	1,150	581	100.0%
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,495	2,040	544	98.0%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,241	1,780	538	98.7%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,498	5,330	831	100.0%
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	325	430	104	100.0%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,621	2,090	468	99.0%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	417	688	270	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	772	942	169	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	618	750	131	96.1%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	373	528	154	97.2%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	552	742	189	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	333	505	171	78.7%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	337	514	176	96.5%
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,737	2,070	332	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,822	2,810	987	97.9%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,163	1,900	736	98.9%
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	1990/9	476	522	45	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	685	783	97	95.5%
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	301	390	88	100.0%
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	3,194	2,860	▲334	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	1,251	1,660	408	96.9%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,192	1,790	597	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	731	1,480	748	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,966	3,540	1,573	98.5%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,547	2,740	1,192	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,115	5,830	2,714	98.5%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	483	774	290	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,020	1,760	739	100.0%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	379	742	362	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,375	4,510	2,134	100.0%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,097	1,870	772	98.0%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	953	1,920	966	98.5%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,734	2,950	1,215	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
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	764	1,300	535	97.1%
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	942	1,600	657	97.3%
F-4-057	ディム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	858	1,130	271	100.0%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,280	2,760	1,479	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	681	1,070	388	96.7%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,025	1,940	914	100.0%
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	4,885	8,210	3,324	100.0%
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,557	2,690	1,132	100.0%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,490	1,690	199	100.0%
F-4-072	グランカーサ南国老番館	東京都墨田区	2006/2	1,430	1,550	119	100.0%
F-4-073	グランカーサ南国式番館	東京都墨田区	2006/6	782	854	71	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,521	2,630	108	95.9%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,523	1,690	166	100.0%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,078	1,160	81	100.0%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,262	1,270	7	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	521	844	322	97.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	601	881	279	100.0%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	500	709	208	92.7%
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	1,159	1,710	550	100.0%
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	1,027	1,600	572	100.0%
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	3,516	5,570	2,053	100.0%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	1,846	2,830	983	98.6%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	2007/6	2,567	3,450	882	97.5%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	537	919	381	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,540	2,340	799	100.0%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	408	593	184	100.0%
ファミリー計				76,700	113,380	36,679	99.0%
住宅物件計				240,634	336,254	95,619	98.7%

# ポートフォリオ一覧 (2023年3月末時点)

## ヘルスケア施設 (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
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,947	3,090	142	100.0%
H-1-002	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,689	1,820	130	100.0%
H-1-003	ヴェルジエ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,483	1,590	106	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	1,081	1,150	68	100.0%
H-1-005	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横須賀市	2011/3	1,910	2,050	139	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	1,629	1,730	100	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,317	1,430	112	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	806	884	77	100.0%
H-1-009	夢眠おおみやきた	埼玉県さいたま市	2012/4	740	746	5	100.0%
H-1-010	そばの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	711	705	▲6	100.0%
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,334	1,430	95	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,335	8,540	204	100.0%
H-1-013	ブレザングラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,456	3,580	123	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,330	2,550	219	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,117	2,320	202	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,535	1,650	114	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	1,235	1,290	54	100.0%
H-1-018	そばの家 豊中曽根	大阪府豊中市	2001/1	855	837	▲18	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	11,418	11,700	281	100.0%
H-1-020	グッドタイムリビング 千葉みなと /海浜通・プラテシア 千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,806	4,810	3	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	4,190	4,090	▲100	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	2,877	3,080	202	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	2,239	2,370	130	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	2,179	2,350	170	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	1,916	2,480	563	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	1,880	2,460	579	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	1,625	1,810	184	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	1,481	1,630	148	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	1,424	1,490	65	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	1,384	1,590	205	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	1,022	1,050	27	100.0%
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	950	952	1	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	875	822	▲53	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-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	699	682	▲17	100.0%
H-1-035	グッドタイムリビング 流山荻番館	千葉県流山市	2007/10	642	663	20	100.0%
H-1-036	グッドタイムリビング 流山式番館	千葉県流山市	2016/3	678	704	25	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	364	405	40	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	4,877	4,810	▲67	100.0%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,128	2,250	121	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,055	2,200	144	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	2,672	2,650	▲22	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,598	1,610	11	100.0%
H-1-043	ライブラリ新栄又	東京都江戸川区	2020/8	1,484	1,510	25	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	1,006	1,030	23	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,636	6,450	▲186	100.0%
H-2-001	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,146	1,290	143	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	816	956	139	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	753	863	109	100.0%
H-2-004	ニチケアセンター福島大森	福島県福島市	2007/3	309	357	47	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	850	913	62	100.0%
H-2-006	さわやか大島参番館	福岡県北九州市	2011/9	322	348	25	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	285	311	25	100.0%
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,295	1,340	44	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	744	743	▲1	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	602	655	52	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	603	632	28	100.0%
H-2-012	アルファリビング高松百問町	香川県高松市	2010/6	592	608	15	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	1,262	1,250	▲12	100.0%
ヘルスケア物件計				110,220	115,306	5,085	100.0%
全物件計				350,855	451,560	100,704	99.1%

ポートフォリオ  
PML値  
**2.4%**

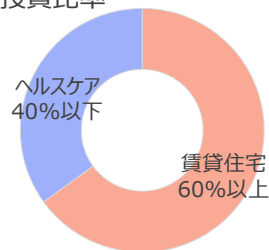
PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』  
50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（予想復旧費用/再調達価格（%））で示したものと



# 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

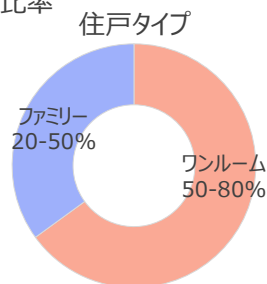
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

## ■ 賃貸住宅への投資方針

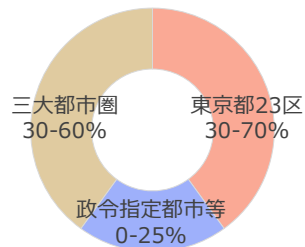
### (1) 用途

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

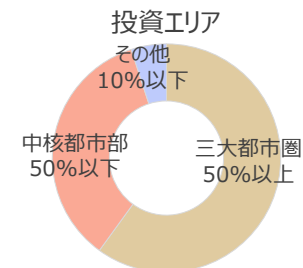
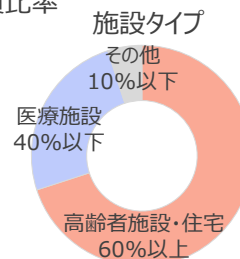
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

## ■ 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



### (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

2023年4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	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	118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	辻 朋紀
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)	沼田 拓也

## || 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：4,625億円(58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：3,632億円(248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：1,645億円(99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)

# ホームページのご案内

## 上部

大和証券リビング投資法人  
Daiwa Securities Living Investment Corporation

投資法人の概要 ポートフォリオ 財務情報 IR情報 投資主情報 サステナビリティへの取組み

**大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。**

「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。

ホームページアドレス  
<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

QRコード

## 下部

ポートフォリオ  
Portfolio

0-6-109 相模公館前タワーレジデンス  
0-6-142 セレニテ未町グランデ  
0-4-098 TKフラッツ渋谷

**直近の投資主優待が確認できます。**

投資主優待  
Unit Hold Benefits

合併について  
Consolidating Merger

1口当たり分配金 Distribution

2022年10月31日  
1口当たり確定分配金 **2,180円**

ファンド情報 Fund

2022年10月4日現在  
保有物件数 **247物件**

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

ディスクロージャー資料 Disclosure

期別期：2022年3月期

決算総額 (PDF) (750KB)

決算説明会資料 (PDF) (6.65MB)

直近決算における開示資料を表示します。

ヘルスケア施設運営事業者  
Operator

暮らしと共に、  
as partners 株式会社アズパートナーズ

あひぶきメディカルケア

ALSOKの介護

Amvis

Sunny Life

グッドタイムリビング  
LIFE GROUP

ケア21

さわやか倶楽部

SOMPOケア  
介護の未来を築いていく

ニチイ  
株式会社ニチイ学館

ニチイ  
株式会社ニチイケアレス

CHARM

ニチイ  
株式会社ニチイケアレス

日本介護医療センター

リビングプラットフォームケア

**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。**

最新情報 News

お知らせ一覧  
プレスリリース一覧

2022年10月24日 リリース 資産の借入れに関するお知らせ (PDF) (330KB)

2022年10月18日 お知らせ GRESB評価結果に関するお知らせ (PDF) (314KB)

2022年10月14日 リリース 第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ (PDF) (320KB)

2022年10月13日 お知らせ 稼働率を更新いたしました。

2022年09月26日 リリース 資産の借入れに関するお知らせ (PDF) (330KB)

2022年09月20日 リリース 資産の借換え（金利決定）に関するお知らせ (PDF) (270KB)

2022年09月14日 リリース 新投資口発行及び投資口売却に係る価格等の決定に関するお知らせ (PDF) (190KB)

**最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。**

リアルタイム投資口価格  
Real-time Investment Unit Price

家賃サイト(分租金利回り集)  
Japan Discharge Group Yields

**IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。**

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

IRに関するFAQ  
IR FAQ

IRメール配信  
IR Information Mailing Service

資産運用会社  
大和リアルエステートアセットマネジメント  
Daiwa Real Estate Asset Management

スポンサー  
大和証券グループ本社  
Daiwa Securities Group

# 注釈

## 【7ページ注記】

- 注1:** グラフ及び数値は2023年5月23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。

## 【45、46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2023年4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2023年3月31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。2023年4月1日時点で記載しています。
- 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.25「グッドタイム リビング 亀戸」は特定施設指定を受け、2023年4月1日より施設の類型を「住宅型有料老人ホーム」から「介護付有料老人ホーム」へ変更しております。
- 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。

## 【47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