



グランカーサ江戸川橋
(2023年10月取得)

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2024年3月期(第36期)決算説明資料

銘柄コード : 8986

2024年5月22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

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～12ページご参照）

テナント入替時の月額賃料は **増賃を継続** **前期に引き続き過去最高を更新**

2024年3月期：**+3.0%**
(月額+4,010千円)

2024年3月期 期末稼働率：98.1%

2024年3月期 平均稼働率：97.8%

■ 新規取得物件の好調なリーシング（18ページご参照）

昨年10月～今年の3月に取得した新築/築浅16物件において、
想定以上のリーシングを実現、
当該物件の賃貸事業損益は **予想比+93百万円で着地**

■ 格付（21ページご参照）

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

目次

Section 1

2024年3月期(第36期)決算及び 2024年9月期(第37期)、2025年3月期(第38期)業績予想	P3
---------------------------------------------------------	----

Section 2

賃貸住宅の運用状況	P8
-----------	----

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況	P13
--------------	-----

Section 4

外部成長の概要	P17
---------	-----

Section 5

財務戦略及び財務状況	P20
------------	-----

Section 6

今後の戦略	P23
-------	-----

Section 7

ESGの取り組み	P28
資料編	P30

Section 1

2024年3月期 (第36期) 決算及び

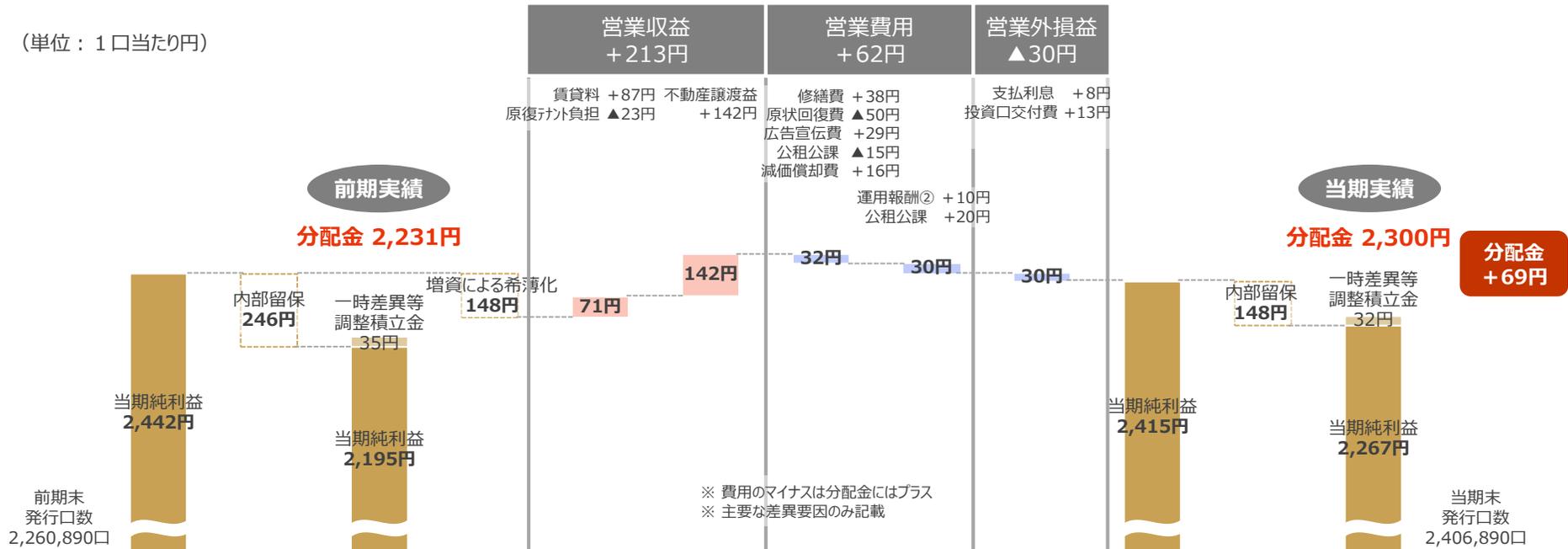
2024年9月期 (第37期)、2025年3月期 (第38期) 業績予想

前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2023/9)	② 当期実績 (2024/3)	(①と②の差) (百万円)	主な差異要因
営業収益	12,769	13,284	+514	増資等による物件取得に伴う賃料、共益費、不動産等譲渡益の増加
営業費用	6,533	6,684	+151	増資等による物件取得に伴う減価償却費、運用報酬の増加
営業外損益	▲712	▲785	▲72	支払利息、投資口交付費による費用の増加
当期純利益	5,523	5,813	+290	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	79 -	79 -	- -	
分配金総額	5,044	5,535	+491	

(単位：1口当たり円)

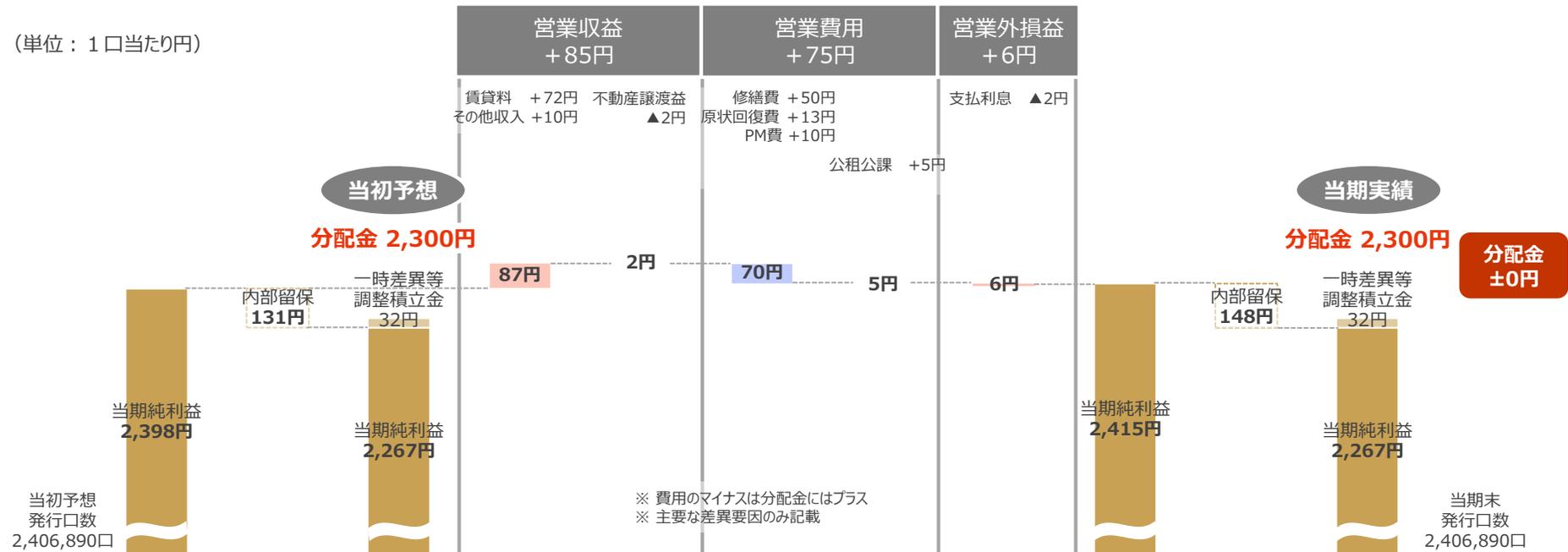


当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2023/11/22)	② 当期実績 (2024/3)	(①と②の差) (百万円)	主な差異要因
営業収益	13,078	13,284	+205	高稼働による賃料、共益費の増加
営業費用	6,503	6,684	+181	修繕費、原状回復費、PM費による増加
営業外損益	▲801	▲785	+16	
当期純利益	5,772	5,813	+40	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	79 -	79 -	- -	
分配金総額	5,535	5,535	-	

(単位：1口当たり円)



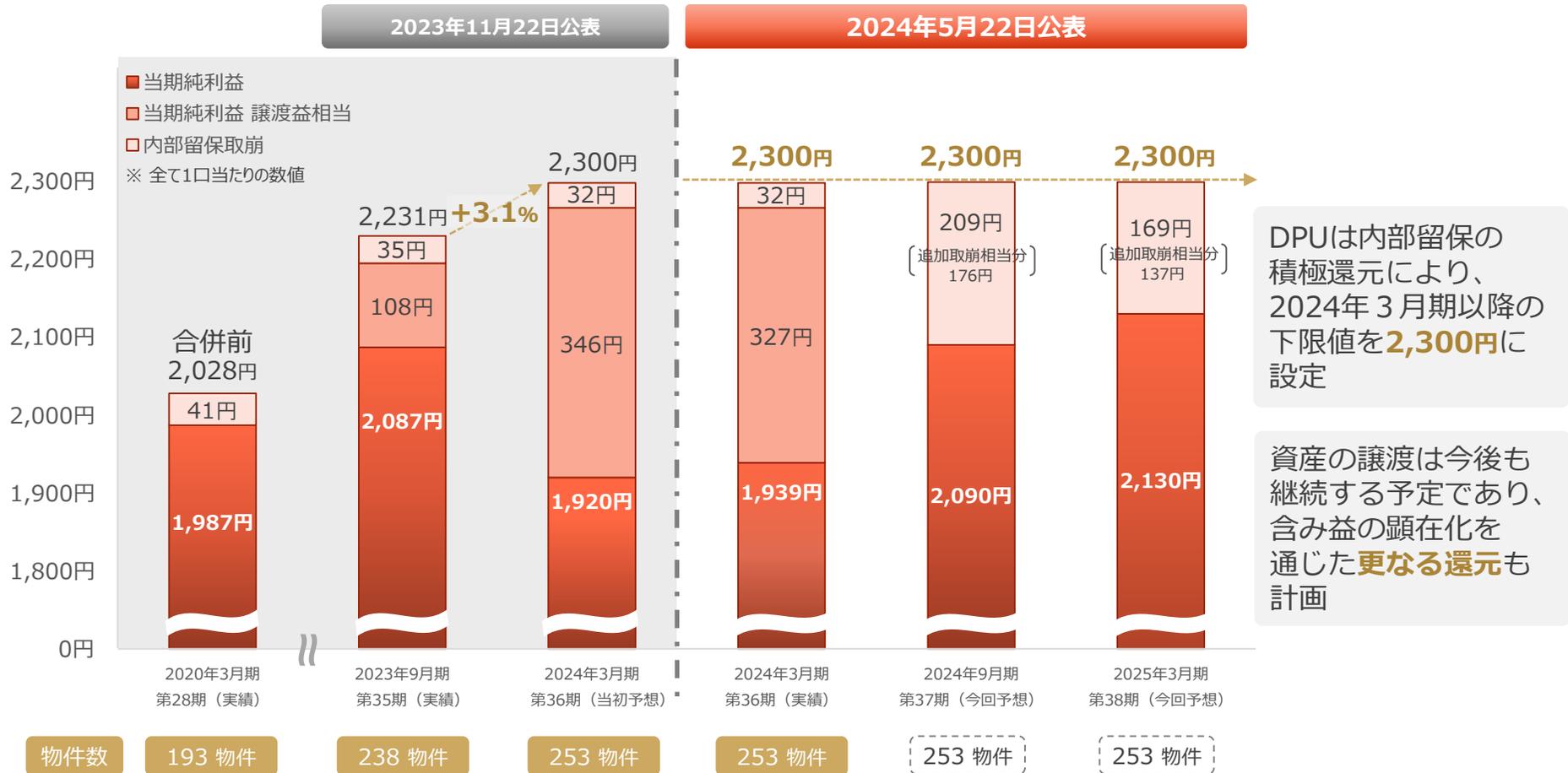
2024年9月期(第37期)・2025年3月期(第38期)の予想

	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	2024/9予想	差異		2025/3予想	差異		
営業収益	13,284	12,637	▲646	賃貸料・共益費 +480 原復テナント負担 +30 不動産譲渡益 ▲1,144	12,667	+29	賃貸料・共益費 +58 契約更新料 ▲15 原復テナント負担 ▲11	
平均稼働率	97.8%	97.6%			97.7%			
平均賃料坪単価※	9,375円	9,480円			9,504円			
営業費用	6,684	6,703	+18	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 +57 修繕費 ▲105 原状回復費 +79 広告宣伝費 ▲44 減価償却費 +57 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬①、② ▲26 鑑定評価、ER費 +5 公租公課（控除対象外消費税） ▲26	6,619	▲84	【賃貸事業費用の主な差異要因】 水道光熱費 +21 修繕費 ▲33 原状回復費 ▲43 信託報酬 +6 その他経費 ▲36 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬①、② +5 公租公課（控除対象外消費税） ▲7	
営業外損益	▲785	▲903	▲118	支払利息、投資法人債利息 +127 融資関連費用 +8 投資口交付費 ▲31	▲921	▲17	支払利息、投資法人債利息 ▲12 融資関連費用 +6	
当期純利益	5,813	5,030	▲782	1口当たり 2024/3期 : 2,415円 当期純利益 2024/9期 : 2,090円	5,126	+96	1口当たり 2025/3期 : 2,130円 当期純利益	
一時差異等調整積立金/配当積立金取崩額	79	505	+426	1口当たり2,300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	409	▲96	1口当たり2,300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	5,535	5,535	-	—	5,535	-	—	
1口当たり分配金	2,300円	2,300円	-	分配方針により2,300円以上を維持	2,300円	-	分配方針により2,300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 ～内部留保の積極還元～

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



※ 本ページに関する注記は74ページに記載しています。

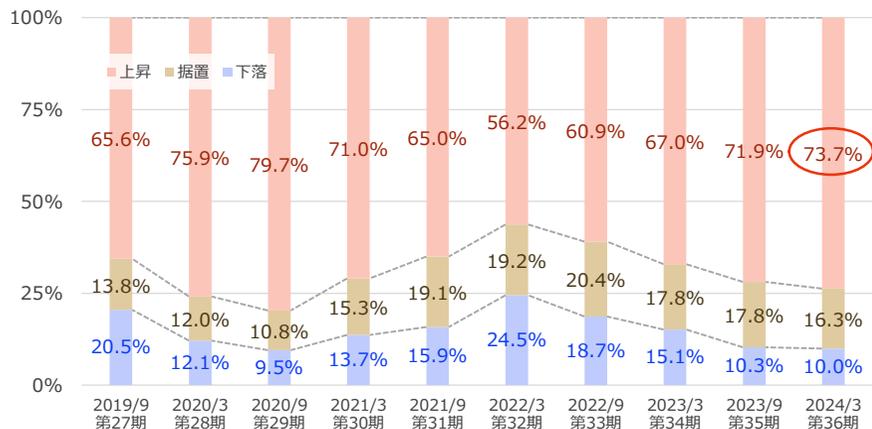
Section 2

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



賃料増減率（共益費含む）



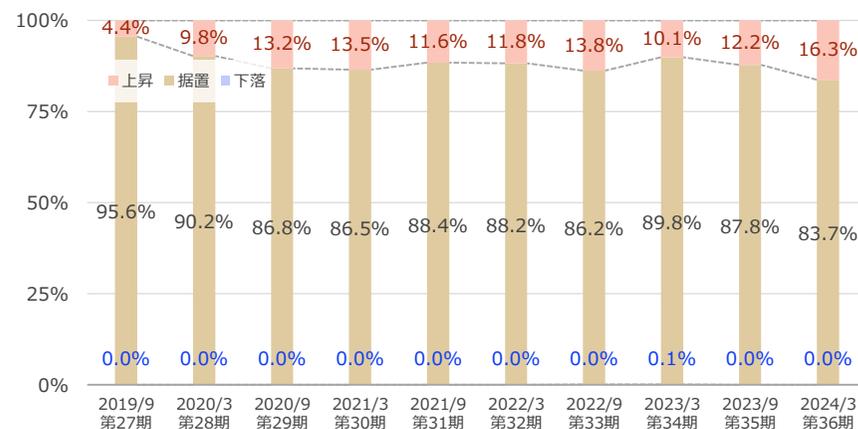
賃料の増減実績（共益費含む）

	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	955	73.7%	99,459,048	103,936,900	4,477,852	4.5%
据置	211	16.3%	22,137,800	22,137,800	-	-
下落	129	10.0%	10,426,641	9,959,200	▲467,441	▲4.5%
合計	1,295	100.0%	132,023,489	136,033,900	※ 4,010,411	3.0%

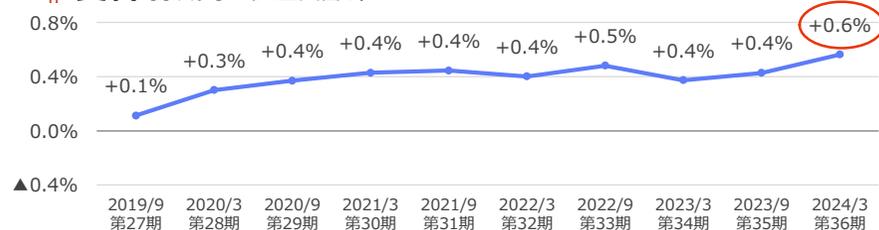
※ 当期新規契約合計1,614件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第34期)の実績 2,544,400円

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）

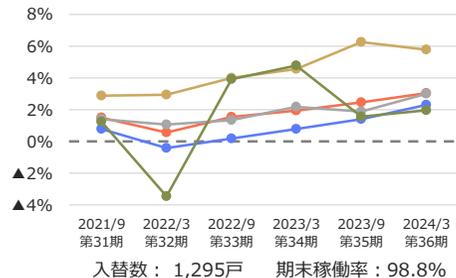


賃料の増減実績（共益費含む）

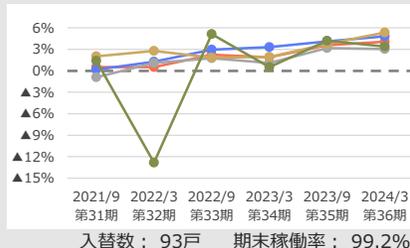
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	353	16.3%	44,105,400	45,404,900	1,299,500	2.9%
据置	1,809	83.7%	186,771,522	186,771,522	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,162	100.0%	230,876,922	232,176,422	1,299,500	0.6%

【賃貸住宅】入替時 賃料動向 (エリア/タイプ別)

|| **ポートフォリオ全体** : +3.0% (前期比+0.6%)

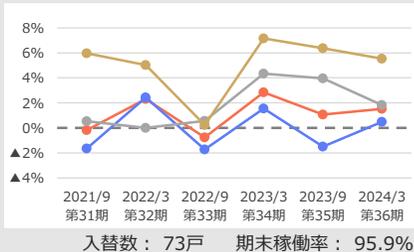


札幌エリア : +4.1% (+0.5%)

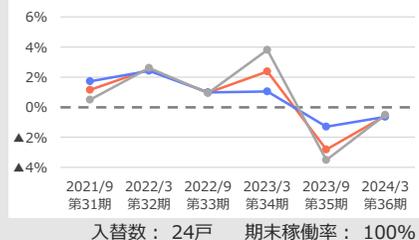


- 全タイプ 賃料増減率
- Sタイプ 賃料増減率
- Cタイプ 賃料増減率
- Fタイプ 賃料増減率
- Lタイプ 賃料増減率

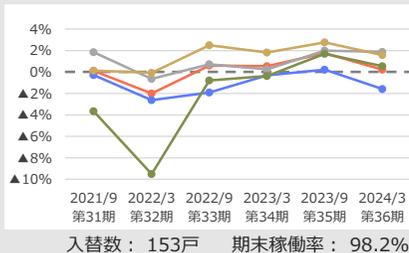
仙台エリア : +1.5% (+0.5%)



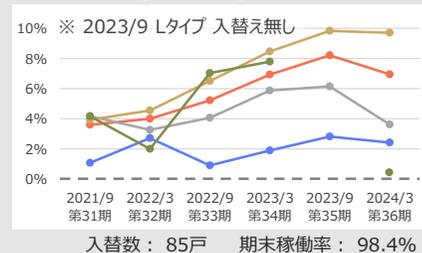
岡山エリア : ▲0.6% (+2.2%)



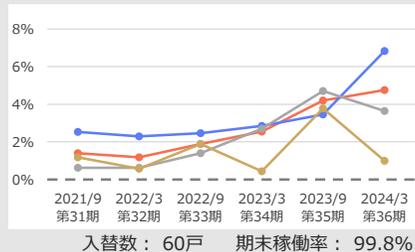
愛知エリア : +0.2% (▲1.5%)



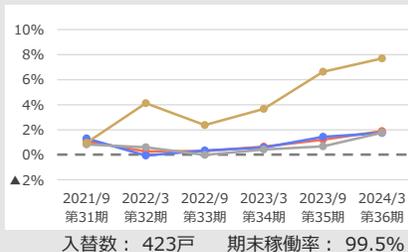
関東エリア(23区除く) : +6.9% (▲1.3%)



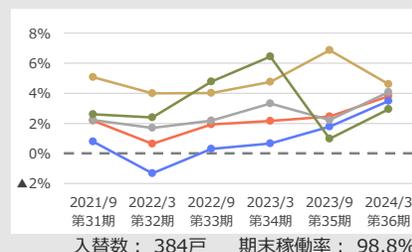
福岡エリア : +4.7% (+0.6%)



近畿エリア : +1.9% (+0.7%)

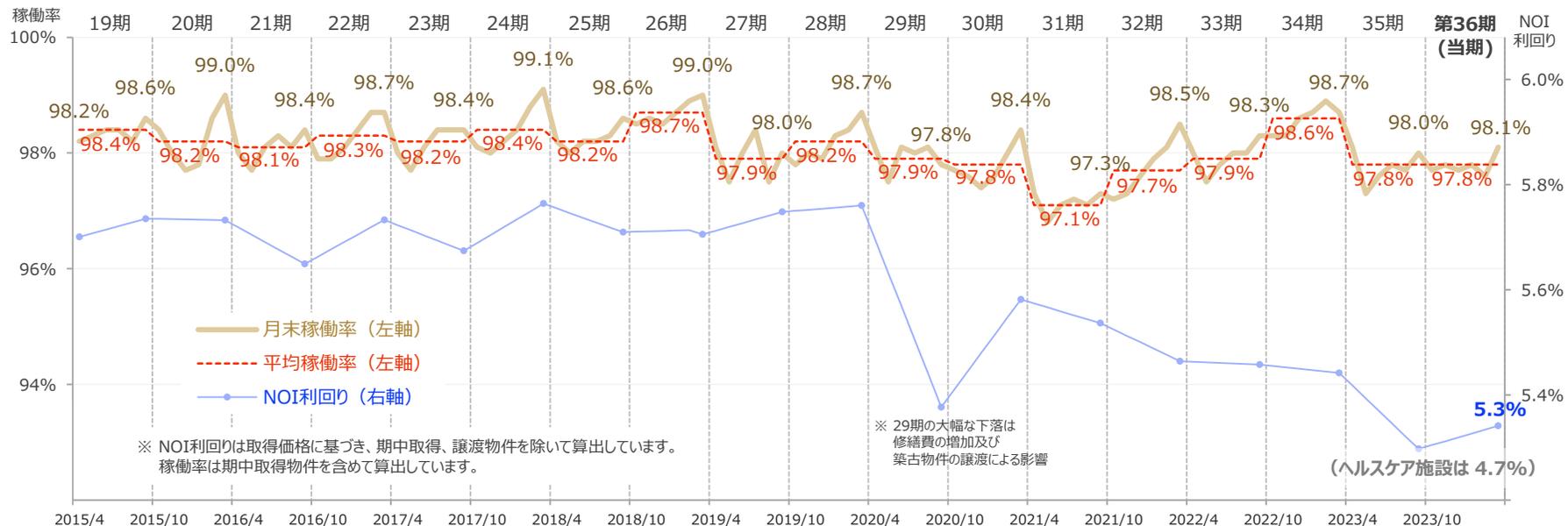


東京23区 : +3.8% (+1.4%)



※ 各期、各タイプの数値に関しては43ページをご参照ください。また期末稼働率は期中取得物件を除いて算出しています。

【賃貸住宅】稼働率・NOI利回り推移

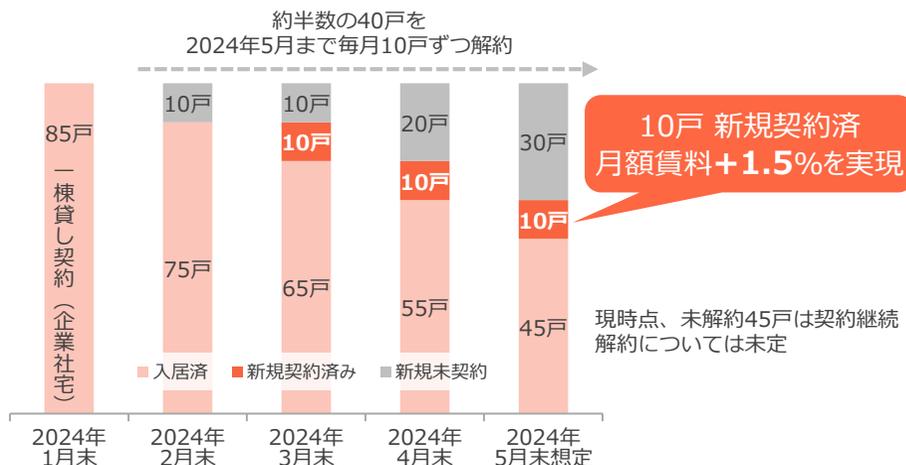
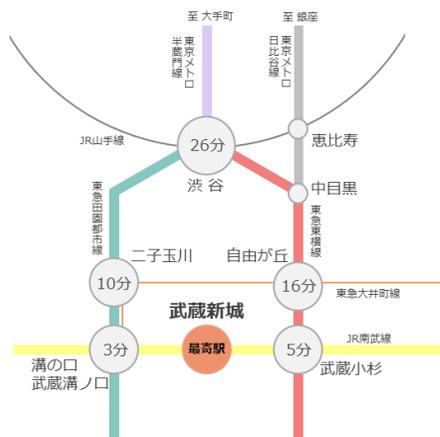


Ⅱ フロースペクト武蔵新城において、2024年2月末日付で一棟貸し契約が終了、入替により賃料アップを実現



所在地	神奈川県川崎市
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,420百万円
賃貸可能面積	1,855.03㎡
賃貸可能戸数	85戸
建築時期	2008年5月

<最寄駅からの各駅への所要時間>



【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14室 総額53百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率 **+16.7%**

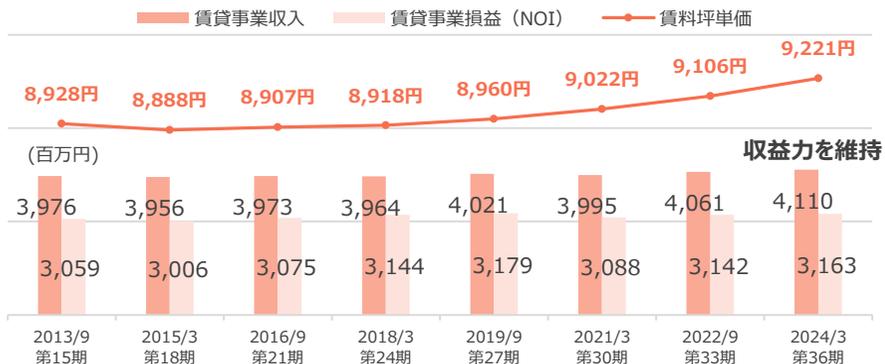
カテゴリー	件数	月額賃料（共益費含む）		
		工事前	工事後	増加額
上昇	9	1,249千円	1,457千円	208千円
据置	—			
下落	—			

※未契約5室を除いた数値を記載しています。

さらなる内部成長を目指し、リノベーション工事の増額を計画

|| 継続保有物件※

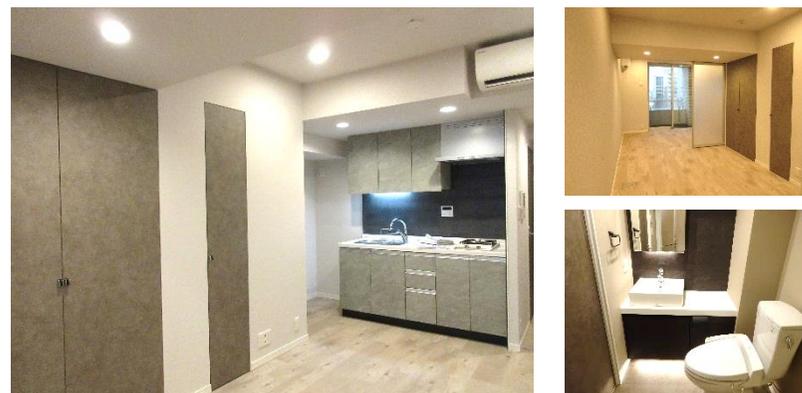
賃貸事業収入・賃貸事業損益（NOI）・賃料坪単価 推移



※ 2010年4月1日時点より保有する108物件が対象 **平均築年数 21年**

<住戸リノベーション事例>

プロスペクトKALON三ノ輪 2007年竣工（築17年）



間取り：1DK 専有面積：26.26㎡

工事内容：ウッドタイル/フロアタイル貼、設備更新（給湯器、各水栓）、建具美装

レキシントン・スクエア新宿御苑 2005年竣工（築18年）



間取り：1R→1LDK 専有面積：51.30㎡

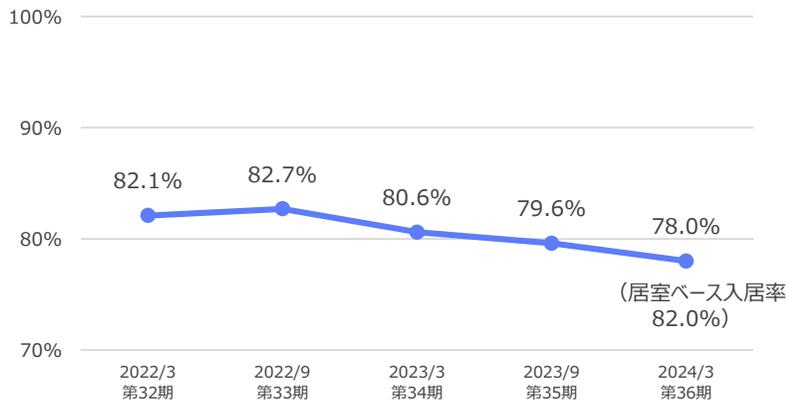
工事内容：可動間仕切り設置による間取り変更、キッチン小型化更新による導線変更、建具美装

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況

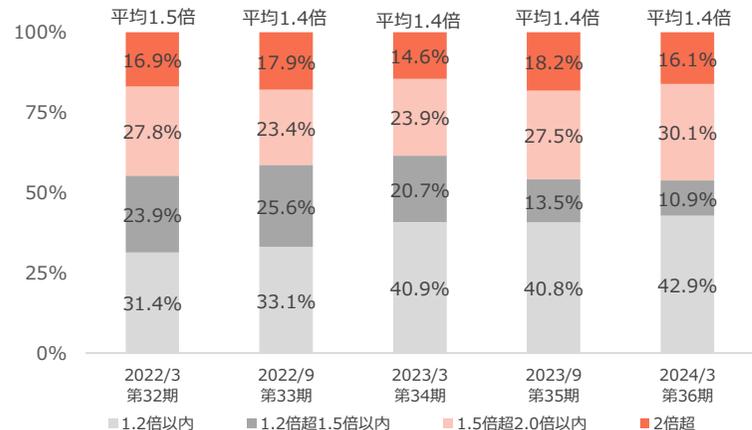
【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ①

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%)



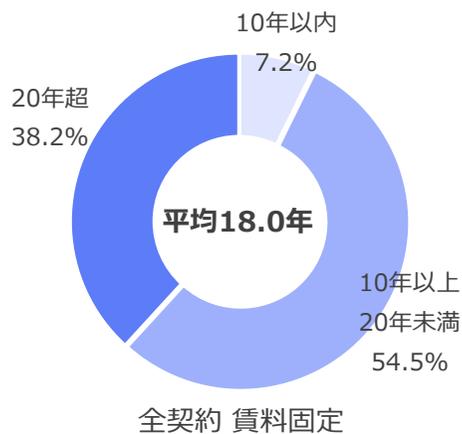
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2024年2月末のヒアリングベースの数値になります。

賃料負担力割合

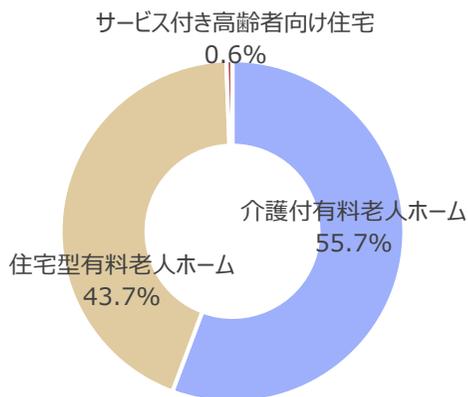


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDAを賃料で除した倍率を記載しております。
* EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

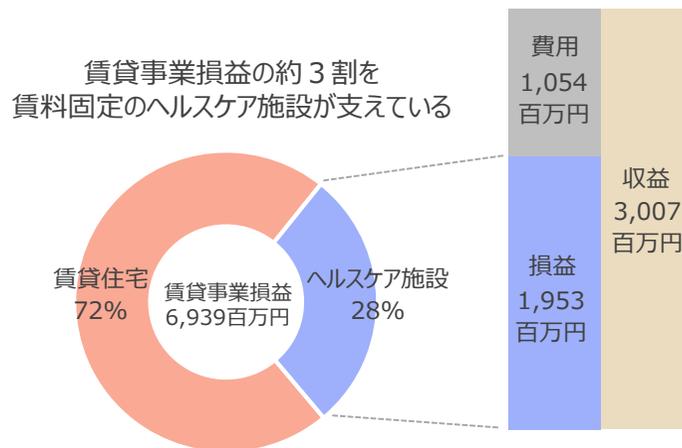
残存賃貸借契約期間



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

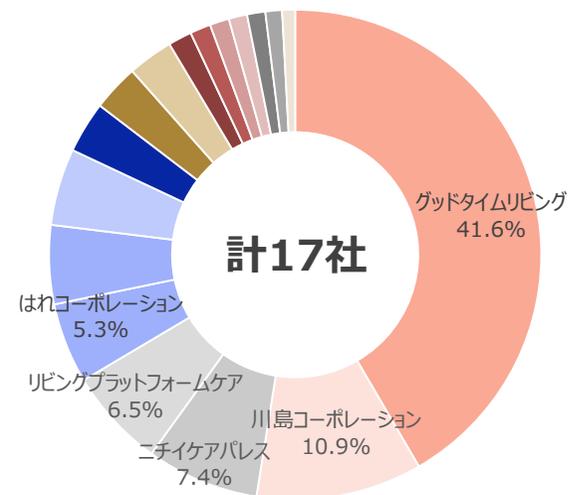
|| 高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

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	41.6%	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	10.9%	-
3	ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	7.4%	-
4	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	6.5%	東証グロス上場会社 リビングプラットフォームの子会社
5	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	5.3%	-
6	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	5.2%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
7	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	5.1%	東証プライム上場会社
8	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	3.4%	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
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	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	3.0%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
11	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.6%	-
12	アズパートナーズ	東京都千代田区	122	2004年11月	1.4%	東証スタンダード上場会社
13	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
14	シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	1.2%	東証グロス上場会社 リビングプラットフォームの子会社
15	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.2%	-
16	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%	-
17	アンビス	東京都中央区	10	2013年9月	0.8%	東証プライム上場会社 アンビスホールディングスの子会社

|| 賃料条件改定時期

2024年3月期（第36期）	4件 改定無し
2024年9月期（第37期）	1件 改定無し
2025年3月期（第38期）	5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（運営効率向上・人材確保）

|| オペレーター間での連携・協業

施設運営の改善・問題解決・効率向上を目的として、オペレーター同士での情報交換、協業関係を構築

さわやか倶楽部 × グッドタイムリビング
「情報交換・交流」



他のオペレーターが運営する施設を訪問し、情報交換の場を設け、施設運営・新規サービス取組み等についての情報を交換。

SOMPOケア × さわやか倶楽部
「社会課題解決に向けた協業」



データ収集/蓄積 ↑ ↓ データ分析を基にした
業務プロセス最適化の
カスタマイズ



協業によるデータ結合、ノウハウや知見を掛け合わせることで、入居者のQOLを向上させるとともに、介護現場における様々な共通課題の解決を目指す。

|| 介護DXの導入

入居者の快適性・サービス品質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

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。全施設導入済み。

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）」。

HITOWAケアサービス「ライフレズ」



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。

|| SNS等による情報発信

採用強化、社員のエンゲージメント向上のツールとしてSNS、コミュニケーションツール等を活用

あなぶきメディカルケア
「SNS ショート動画の活用」



「ほっこり動画」と題し、リアルな介護現場の一コマを約30秒の動画で投稿。200万回再生を達成した動画には約1,000件のコメントがつくなど認知拡大につながっている。

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。

Section 4

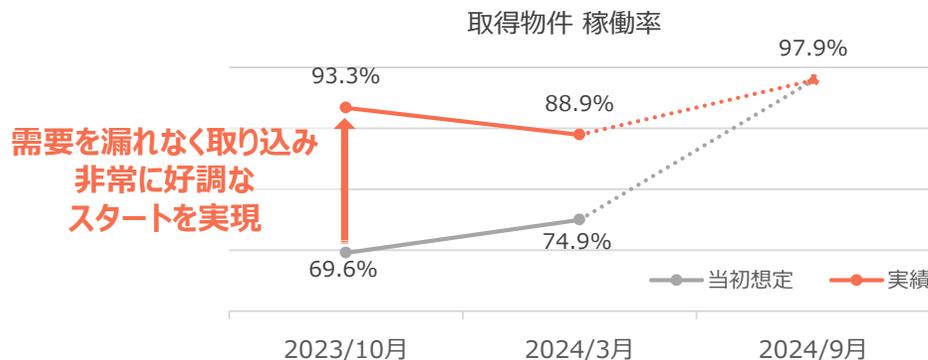
外部成長の概要

外部成長 取得物件の足元の状況

新規取得物件のリーシング進捗・見通し

No	物件名称	取得日	建築時期	4月末時点の稼働率	巡航稼働到達時期
1	エルブレイス江坂Ⅱ		2023年2月	100%	達成済み
2	グランカーサ板橋本町		2023年2月	97.2%	達成済み
3	グランカーサ上野	2023年10月	2023年5月	100%	達成済み
4	グランカーサ大島		2023年6月	100%	達成済み
5	グランカーサ江戸川橋		2023年3月	100%	達成済み
6	グランカーサ溝の口		2023年8月	100%	達成済み
7	プレジオ難波		2023年7月	97.0%	達成済み
8	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	2023年12月	2023年10月	100%	達成済み
9	セレニテ本町東リアン		2023年8月	96.3%	2024年5月
10	グランカーサ四谷		2023年11月	98.9%	達成済み
11	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	2024年2月	2023年12月	100%	達成済み
12	グランカーサ両国ヴェルデ		2023年10月	78.9%	2024年6月
13	グランカーサ日暮里		2023年12月	83.4%	2024年6月
14	グランカーサ三ノ輪Ⅳ		2023年12月	53.7%	2024年9月
15	グランカーサ京都駅前	2024年3月	2023年11月	100%	達成済み
16	グランカーサ王子Ⅱ		2024年1月	72.6%	2024年9月

(注) 巡航稼働は97%程度を想定しています。



東京23区/首都圏



大阪市中心部/京阪神地域

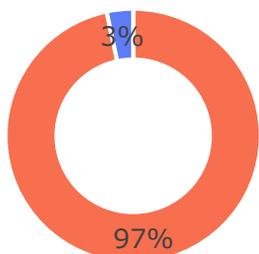


パイプライン

|| 今後も持続的かつ機動的な外部成長を目指す

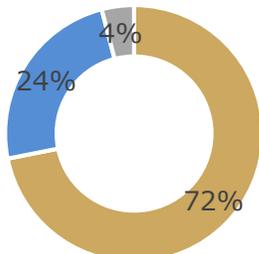
パイプライン 19 物件 総額 約 300 億円 (2024年4月末)

用途別比率



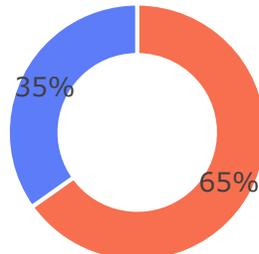
■ 賃貸住宅 ■ ヘルスケア施設

エリア別比率



■ 東京23区/首都圏
■ 大阪中心部/京阪神
■ 政令指定都市等

タイプ別比率
(賃貸住宅)



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ



|| 外部成長を支えるスポンサー・グループとの連携

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

- ブリッジファンド等への資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

大和リアル・エースト・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

(2024年4月末時点)

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

大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

- ウェアハウジング機能の提供

大和証券リアルティの
資産取得累計額推移

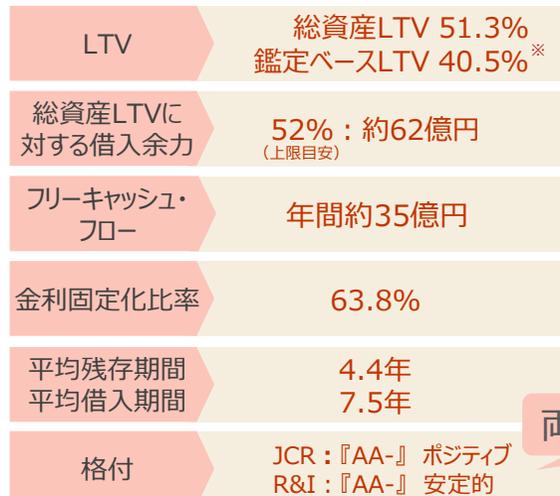


Section 5

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 (2024年3月末時点)



両格付が向上

*「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。

2024年3月期ファイナンス実績

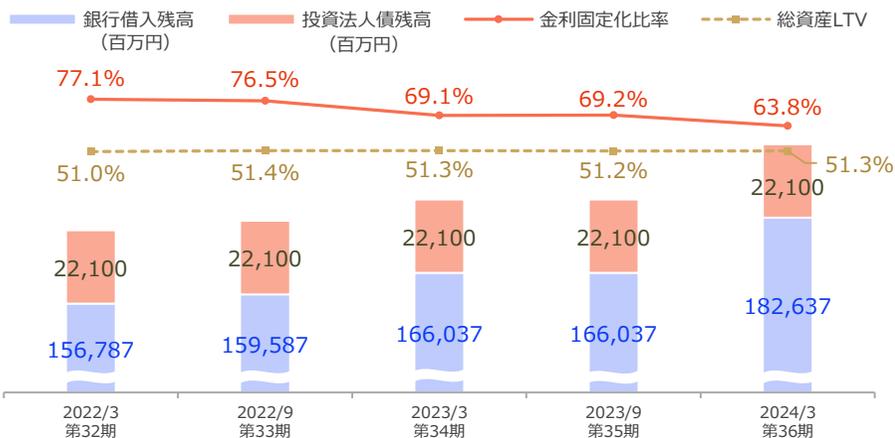
リファイナンス額	117.4億円	平均* 借入期間	6.99年
新規借入額	166億円		8.40年

* 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 (2024年3月末時点)

ソーシャルローン残高	109.2億円	ソーシャル ボンド残高	20億円
------------	---------	----------------	------

財務指標の推移

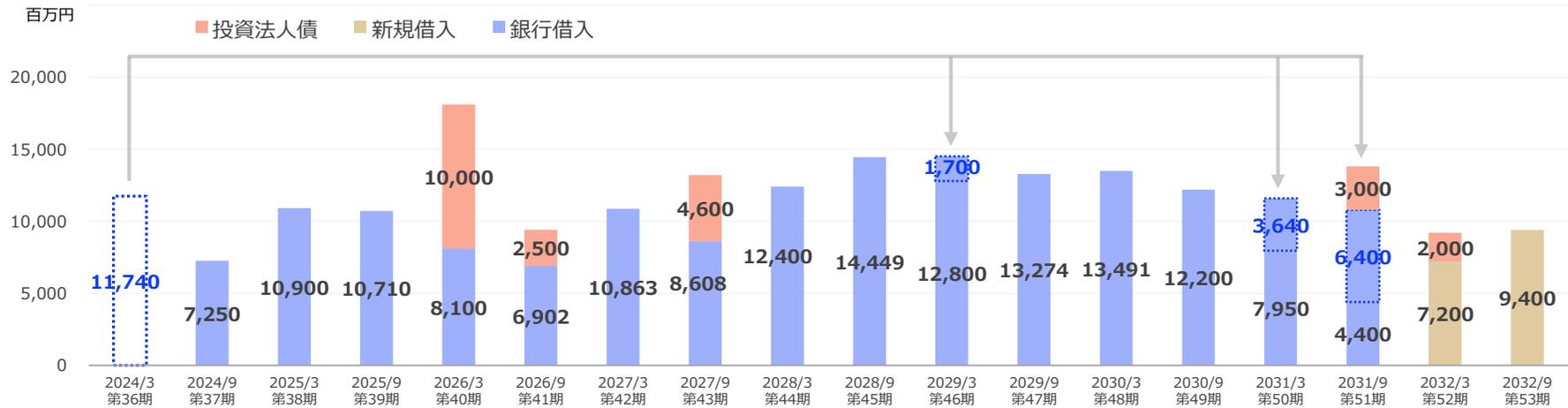


* 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用)×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。

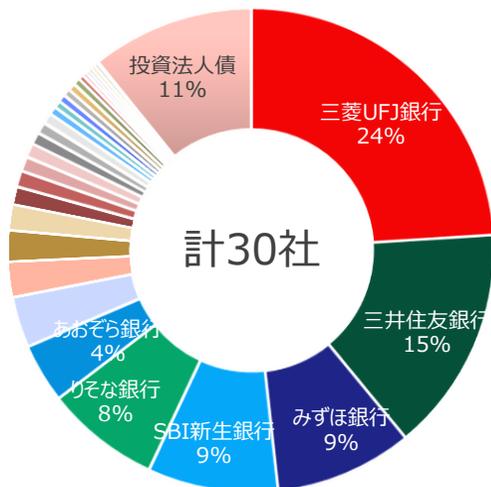
有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高 (2024年3月末時点)

2024年3月期においては借換えも含め、28,340百万円の借入れを実施



有利子負債の内訳 (2024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	49,142	24.0
三井住友銀行	30,851	15.1
みずほ銀行	18,830	9.2
SBI新生銀行	17,731	8.7
りそな銀行	15,554	7.6
あおぞら銀行	8,173	4.0
三井住友信託銀行	6,950	3.4
福岡銀行	4,850	2.4
農林中央金庫	4,268	2.1
日本政策投資銀行	3,500	1.7
山口銀行	2,400	1.2
みずほ信託銀行	2,200	1.1
七十七銀行	2,000	1.0
広島銀行	2,000	1.0
西日本シティ銀行	1,658	0.8
京都銀行	1,500	0.7

金融機関	借入残高	シェア
関西みらい銀行	1,500	0.7
野村信託銀行	1,100	0.5
第一生命保険	1,000	0.5
群馬銀行	1,000	0.5
武蔵野銀行	1,000	0.5
百五銀行	1,000	0.5
池田泉州銀行	1,000	0.5
香川銀行	700	0.3
横浜銀行	500	0.2
肥後銀行	500	0.2
日本生命保険	500	0.2
山梨中央銀行	500	0.2
足利銀行	500	0.2
東日本銀行	230	0.1
金融機関借入合計	182,637	89.2
投資法人債	22,100	10.8
有利子負債合計	204,737	100.0

Section 6

今後の戦略

今後の戦略

入替の
継続・促進

今後3年においては
資産の10%程度の
入替ペースを想定

含み益の顕在化

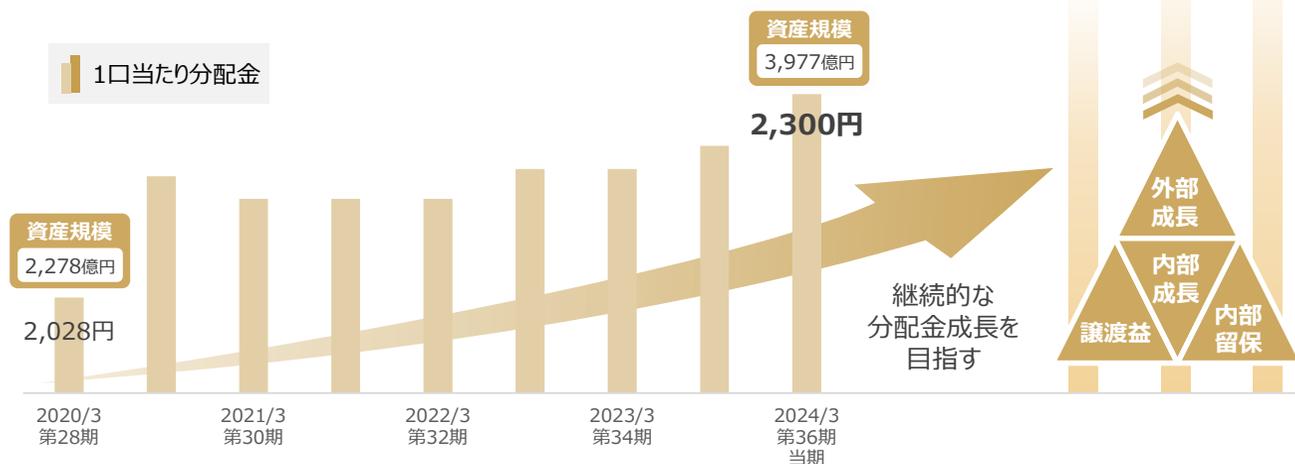
含み益 1,061億円

ポートフォリオの
質の維持・向上

分配金の
積み増し

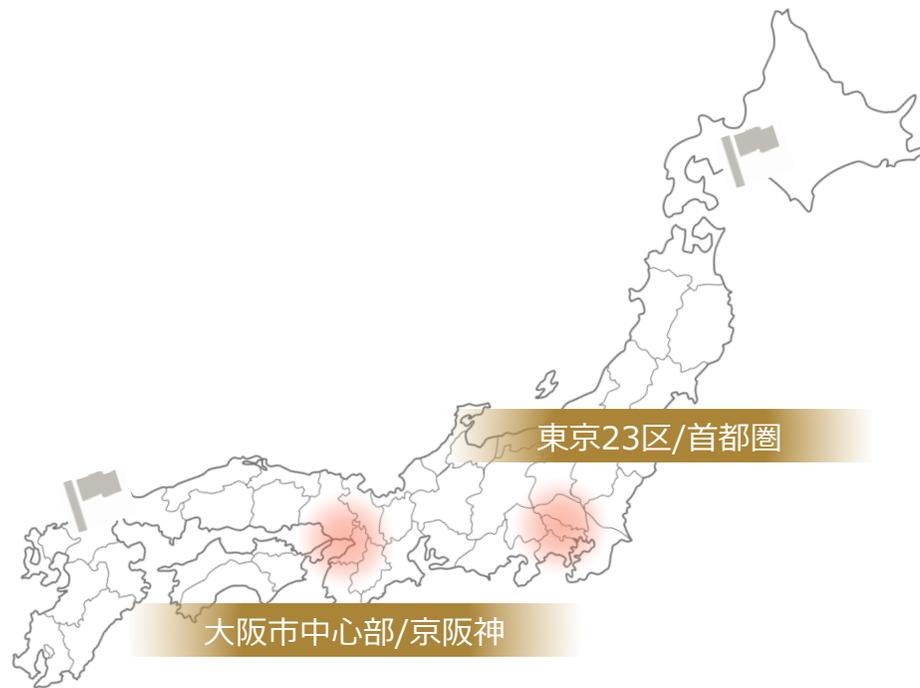
内部成長力
強化

内部成長、外部成長、
譲渡益、内部留保を活用し、
トータルで分配金成長を目指す

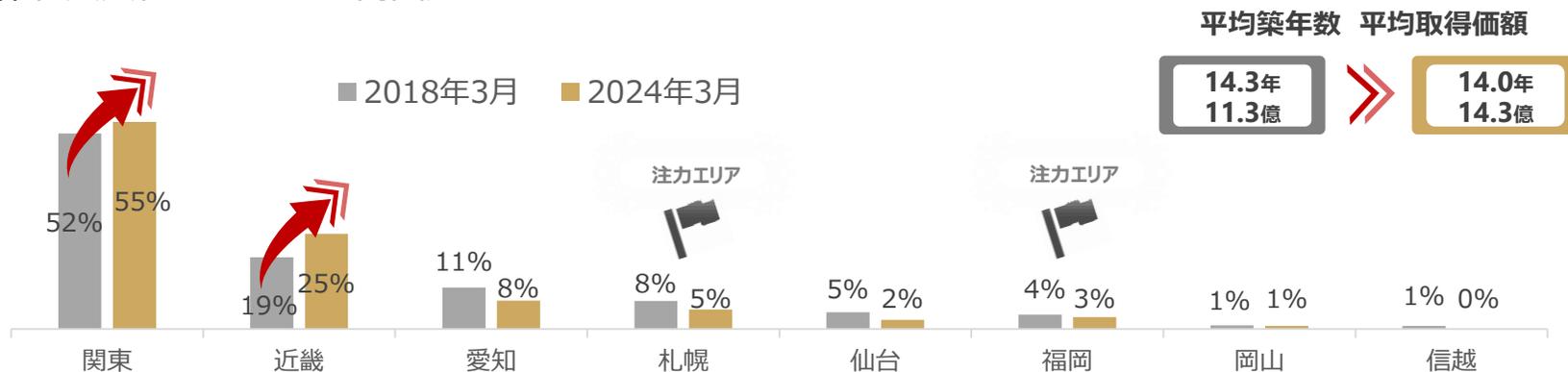


投資エリアの選別（賃貸住宅）

引き続き東京23区/首都圏を中心として、
大阪市中心部/京阪神、
その他長期的に需要が見込まれる都市を
投資対象とし、その中で将来においても
高い収益性が見込めるエリアを重視する



保有賃貸住宅 エリア比率推移

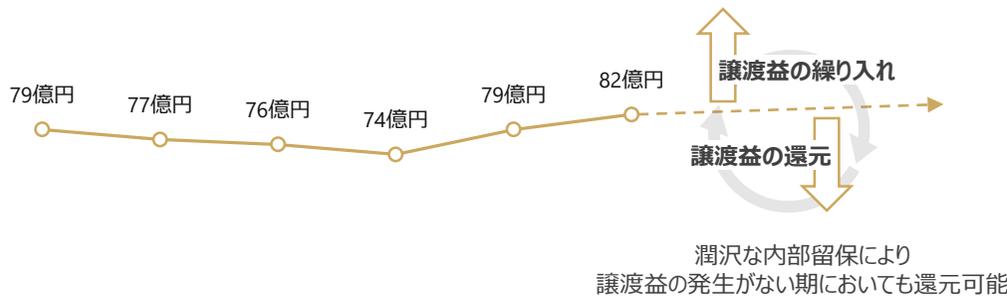


内部留保の活用

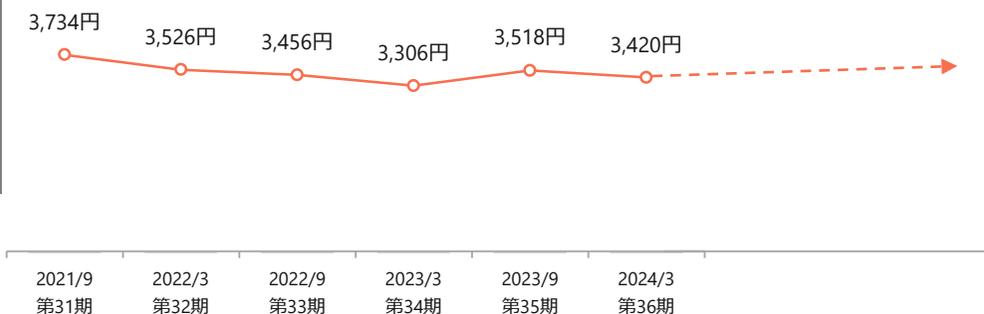
|| 潤沢な内部留保を活用した安定的な分配を実施

内部留保の還元のみでもインフレによるコスト増や金利上昇を十分吸収可能
また、入替えにより含み益を還元しつつ、一部を内部留保にも繰り入れ、
高い水準での **持続可能な分配金を構築**

内部留保 残高推移



1口当たり 内部留保 残高推移



2024年3月期末 (第36期)^{※1}
内部留保残高

82億円

- 2024年3月期における内部留保取崩額

法定取崩額	79百万円	1口当たり 換算	32円
追加取崩額	0百万円		0円
合計	79百万円		32円

2024年3月期末 含み益

1,061億円

2024年9月期末 (第37期)^{※2}
下限1口当たり分配金

2,300円

- 下限1口当たり分配金に充足するまで、内部留保の取崩しを実施^{※3}

安定性と成長性を支えるDLIの特徴

|| 新築、築浅を中心とした物件取得による、修繕費、原状回復費、資本的支出の長期的な **コストコントロール**

合併等以降の入替え実績

譲渡物件 平均築年数

25.9年

17物件
138億円

取得物件 平均築年数

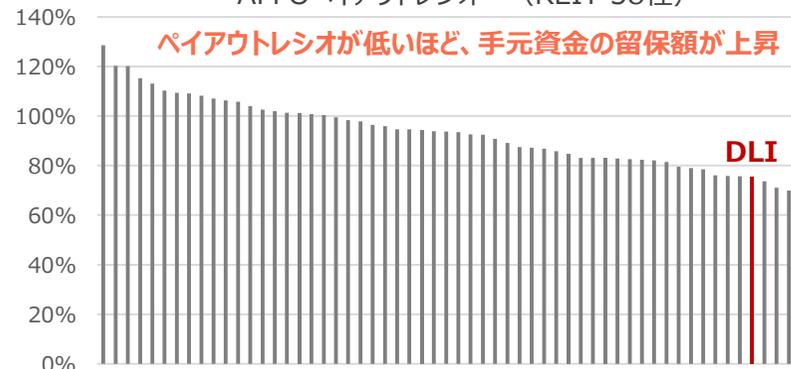
1.7年

53物件
1,088億円

市場動向を捉えた譲渡により、
含み益約20億円 を譲渡益として顕在化

|| 手元資金の高い留保特性、年額約30~40億円の **フリーキャッシュ・フローの創出**

AFFOペイアウトレシオ^{*} (REIT 58社)



「AFFOペイアウトレシオ」：DPU/1口当たりAFFO

「1口当たりAFFO」：(当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益-資本的支出)/期末発行済投資口数

|| インフレによるコスト増や金利上昇が想定される足許の環境下においてはキャッシュマネジメントが非常に重要
継続的なキャッシュ・フロー創出により、**EPUの変動にも十分対応可能=DPUの安定化**

収益力向上

物件取得

資本的支出

財務基盤の安定化

借入金返済

内部留保

資本政策

内部留保の還元

自己投資口取得

利益超過分配

キャッシュ・フロー創出基盤

Section 7

ESGの取り組み

ESGの取組み

環境 (Environment)

環境認証取得状況（2024年3月末時点）

- 2024年3月期はCASBEE認証3物件を追加取得



DBJ Green Building

認証取得	物件数	26物件
	比率	19.7%（延床面積ベース）

CO2排出量削減目標設定

- 2024年3月に長期目標となるCO2排出量削減目標を設定
2050年度までに**カーボンニュートラル達成**を目指す

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%削減	2030年度までに8%削減(2022年度対比)
CO2排出量	-	2030年度までに20%削減(2022年度対比)
		2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量	現行水準維持	現行水準維持

社会 (Social)

ヘルスケア施設オペレーターへの取組み

<グリーンリースの締結>

- 2023年度に、新たにヘルスケア施設オペレーター2社とグリーンリース契約を締結、サステナビリティに配慮した施設運営を行うにあたり、不動産の省エネなどの環境負荷低減や入居者の快適性の維持・向上に向け、協働して取り組む

<サステナビリティ研修の実施>

- 2023年度に、新たな取り組みとしてヘルスケア施設のオペレーター全17社にサステナビリティ研修を実施

従業員への取組み

<持投資口会制度導入>

持投資口会の名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント 従業員DLI持投資口会
設立の目的	投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上 従業員の福利厚生増進
制度導入時期	2023年12月（投資口の購入は2024年7月から開始予定）

<一般事業主行動計画の策定>

- 2023年10月に、**男性社員の育児休職取得率を100%**、かつ**取得日数を14日以上**とすること、及び、**管理職を含む社員全体の有給休暇取得率を継続して70%以上**とする一般事業主行動計画を策定

ガバナンス (Governance)

スポンサーグループによるセიმポート出資

- セიმポート出資により、本投資法人与自然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
- 2023年10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

スポンサーグループ	保有口数 ^(注)	保有比率	前期からの増減
株大和証券グループ本社	378,707口	15.73%	22,972口
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.45%	-

(注) 2024年3月末の投資主名簿に基づき算出

資料編

2024年3月期 取得資産 1/4 (賃貸住宅)

エルプレイス江坂Ⅱ



所在地	大阪府吹田市
取得日	2023年10月3日
取得価格	2,820百万円
鑑定評価額	2,880百万円
建築時期	2023年2月16日
賃貸可能戸数	210戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	4.5%

- 本物件はOsaka Metro御堂筋線「江坂」駅から徒歩8分の場所に位置する、2023年2月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上10階建て1K210戸で構成されています。

グランカーサ板橋本町



所在地	東京都板橋区
取得日	2023年10月3日
取得価格	1,230百万円
鑑定評価額	1,340百万円
建築時期	2023年2月27日
賃貸可能戸数	36戸
稼働率 (2024年4月末時点)	97.2%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年2月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上13階建て1LDK36戸の物件になります。

グランカーサ上野



所在地	東京都台東区
取得日	2023年10月3日
取得価格	970百万円
鑑定評価額	1,020百万円
建築時期	2023年5月9日
賃貸可能戸数	21戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 本物件は東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年5月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上10階建て1DK13戸、2LDK8戸で構成された物件になります。

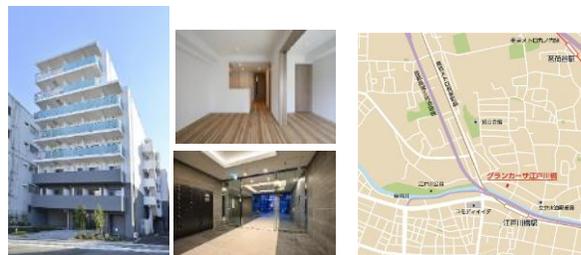
グランカーサ大島



所在地	東京都江東区
取得日	2023年10月13日
取得価格	2,819百万円
鑑定評価額	3,040百万円
建築時期	2023年6月30日
賃貸可能戸数	89戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は都営地下鉄新宿線「大島」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年6月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1DK67戸、1LDK20戸、2LDK2戸より構成されています。

グランカーサ江戸川橋



所在地	東京都文京区
取得日	2023年10月13日
取得価格	2,280百万円
鑑定評価額	2,480百万円
建築時期	2023年3月9日
賃貸可能戸数	54戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 本物件は東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年3月竣工のマンションです。
- 物件は鉄筋コンクリート造地上8階建て1DK34戸、2LDK20戸で構成されています。

グランカーサ溝の口



所在地	神奈川県川崎市
取得日	2023年10月13日
取得価格	2,241百万円
鑑定評価額	2,330百万円
建築時期	2023年8月8日
賃貸可能戸数	49戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東急田園都市線および東急大井町線「溝の口」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年8月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上5階建て1LDK1戸、1SLDK2戸、2LDK32戸、3LDK14戸で構成されています。

2024年3月期 取得資産 2/4 (賃貸住宅)

プレジオ難波



所在地	大阪府大阪市
取得日	2023年12月1日
取得価格	4,280百万円
鑑定評価額	4,400百万円
建築時期	2023年8月20日
賃貸可能戸数	134戸
稼働率 (2024年4月末時点)	97.0%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はOsaka Metro御堂筋線・四つ橋線・千日前線「なんば」駅から徒歩約3分の場所に位置する2023年8月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建てで、1DK39戸、1LDK95戸より構成されています。

グランカーサ三ノ輪Ⅱ



所在地	東京都台東区
取得日	2023年12月1日
取得価格	1,340百万円
鑑定評価額	1,450百万円
建築時期	2023年10月5日
賃貸可能戸数	45戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩6分に位置する2023年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1DK30戸、2LDK15戸より構成されています。

セレニテ本町東リアン



所在地	大阪府大阪市
取得日	2024年2月1日
取得価格	3,670百万円
鑑定評価額	3,780百万円
建築時期	2023年8月20日
賃貸可能戸数	154戸
稼働率 (2024年4月末時点)	96.3%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はOsaka Metro中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩6分の場所に位置する2023年8月竣工の単身者・DINKS向けのマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建てで、1K56戸、1LDK98戸より構成されています。

グランカーサ四谷



所在地	東京都新宿区
取得日	2024年2月1日
取得価格	3,500百万円
鑑定評価額	3,850百万円
建築時期	2023年10月27日
賃貸可能戸数	82戸
稼働率 (2024年4月末時点)	98.9%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 本物件はJR中央線及び総武線「四ツ谷」駅、東京メトロ丸の内線及び南北線「四ツ谷」駅から徒歩10分に位置する2023年11月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造8階建てで、1DK66戸、1LDK13戸、2LDK3戸より構成されています。

グランカーサ三ノ輪Ⅲ



所在地	東京都台東区
取得日	2024年2月1日
取得価格	957百万円
鑑定評価額	1,040百万円
建築時期	2023年11月20日
賃貸可能戸数	33戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩6分に位置する2023年12月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建てで、1DK22戸、1LDK11戸より構成されています。

グランカーサ両国ヴェルデ



所在地	東京都墨田区
取得日	2024年2月1日
取得価格	2,215百万円
鑑定評価額	2,340百万円
建築時期	2023年10月17日
賃貸可能戸数	40戸
稼働率 (2024年4月末時点)	78.9%
鑑定NOI利回り	3.8%

- 本物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩8分、JR総武線「両国」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1LDK16戸、2LDK24戸より構成されています。

2024年3月期 取得資産 3/4 (賃貸住宅)

グランカーサ日暮里



所在地	東京都荒川区
取得日	2024年2月1日
取得価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,790百万円
建築時期	2023年11月28日
賃貸可能戸数	38戸
稼働率 (2024年4月末時点)	83.4%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件はJR常磐線「三河島」駅から徒歩5分、JR山手線「日暮里」駅から徒歩7分の場所に位置する2023年11月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上9階建て1DK18戸、1LDK1戸、2LDK19戸の物件になります。

グランカーサ三ノ輪Ⅳ



所在地	東京都荒川区
取得日	2024年3月1日
取得価格	1,970百万円
鑑定評価額	2,120百万円
建築時期	2023年12月1日
賃貸可能戸数	48戸
稼働率 (2024年4月末時点)	53.7%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩7分に位置する、2023年12月竣工の単身者・DINKS向けのマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1K17戸、1LDK31戸より構成されています。

グランカーサ京都駅前



所在地	京都府京都市
取得日	2024年3月1日
取得価格	1,510百万円
鑑定評価額	1,600百万円
建築時期	2023年11月1日
賃貸可能戸数	77戸
稼働率 (2024年4月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件はJR東海道本線「京都」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年11月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造5階建て、1K50戸、1DK4戸、1LDK23戸より構成されています。

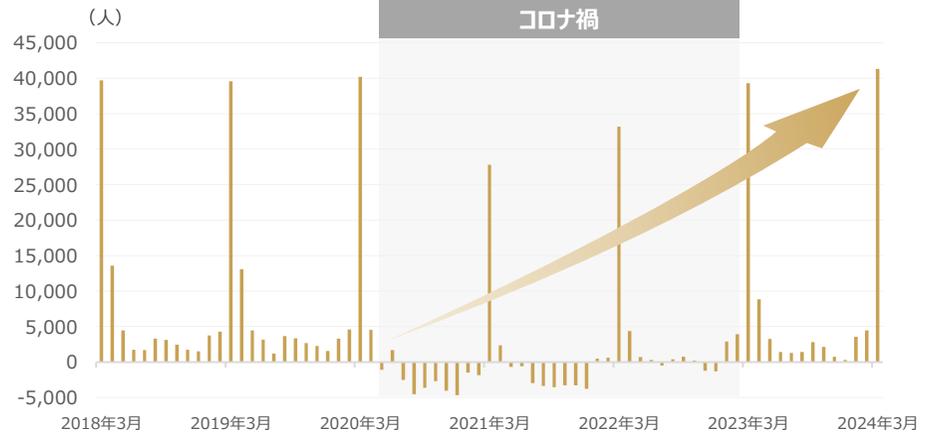
グランカーサ王子Ⅱ



所在地	東京都北区
取得日	2024年3月1日
取得価格	4,340百万円
鑑定評価額	4,660百万円
建築時期	2023年12月12日
賃貸可能戸数	89戸
稼働率 (2024年4月末時点)	72.6%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩8分、「王子」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年12月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造6階建て、1LDK27戸、2LDK48戸、3LDK14戸より構成されています。

(ご参考) 東京都の人口流入推移 (net)



(出所) 総務省統計局・独立行政法人統計センター「住民基本台帳人口移動報告」に基づき本資産運用会社にて作成

2024年3月期 取得資産 4/4 (ヘルスケア施設)

ライブラリ練馬谷原



所在地	東京都練馬区
取得日	2023年10月3日
取得価格	3,146百万円
鑑定評価額	3,220百万円
建築時期	2022年2月15日
居室数	120室
稼働率	100.0%
残存賃貸借契約期間	27.9年
入居率 (2024年4月末時点)	56.7%
鑑定NOI利回り	4.2%
オペレーター	株式会社リビングプラットフォームケア

- 本物件は西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩15分の場所に位置する介護付き有料老人ホームであり、物件北側には戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっています。
- 本物件の前にはバス停があり、主要駅の「池袋」駅へ約30分と交通利便が高い立地といえます。
- 本物件は2022年2月竣工の築浅の介護付有料老人ホームであり、18㎡の広さの個室を提供しています。

ライブラリ志村坂上



所在地	東京都板橋区
取得日	2023年10月3日
取得価格	2,630百万円
鑑定評価額	2,780百万円
建築時期	2023年1月18日
居室数	93室
稼働率	100.0%
残存賃貸借契約期間	29.1年
入居率 (2024年4月末時点)	37.6%
鑑定NOI利回り	4.2%
オペレーター	株式会社リビングプラットフォームケア

- 本物件は都営地下鉄三田線「志村坂上」駅から徒歩12分に位置しており、「大手町」駅、「日比谷」駅といった主要駅まで30分以内でアクセス可能な立地となっています。周辺は集合住宅が密集する閑静な住宅地域となっており、生活環境は良好です。
- 本物件は2023年1月竣工と、築浅の住宅型有料老人ホームであり、18.02㎡～18.09㎡の広さの個室を提供しています。

サニーライフ鎌倉玉縄



所在地	神奈川県鎌倉市
取得日	2023年10月3日
取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,780百万円
建築時期	2021年6月24日
居室数	100室
稼働率	100.0%
残存賃貸借契約期間	17.4年
入居率 (2024年4月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.4%
オペレーター	株式会社川島コーポレーション

- 本物件の最寄り駅はJR横須賀線「大船」駅となり、当該施設より徒歩17分です。また、「大船」駅は「横浜」駅まで約18分、「東京」駅まで約48分と、東京方面、横浜方面どちらにもアクセスしやすく、利便性の良い駅です。
- 本物件は地上4階建の建物で、1階に食堂や浴室・健康管理室などのバックヤードを設け、居室は2階以上に設けられています。

株式会社リビングプラットフォームケア

既存オペレーター



住所	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地
従業員数	2,011名 (2024年3月末時点)
運営施設数	82施設 (2024年3月末時点)
創立	2020年7月
備考	東証グロス上場会社 株式会社リビングプラットフォームの子会社

- 介護、保育、障がい者支援を中核として、給食サービス、不動産、人材サービスを展開
- それぞれの事業が相乗効果を創出し、地域社会のインフラを創造していくことを目的として事業を実施
- 本投資法人で運用する「ライブラリ新柴又」を運営

株式会社川島コーポレーション

既存オペレーター



住所	千葉県君津市東猪原248番地2
従業員数	7,274名 (2024年4月末時点)
運営施設数	158施設 (2024年4月末時点)
創立	1990年9月

- 「サニーライフ」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービスを運営
- 首都圏を中心に全国で展開
- 全施設入居金無料
- 本投資法人で運用する「サニーライフ日吉、サニーライフ調布、サニーライフ芝浦」を運営

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

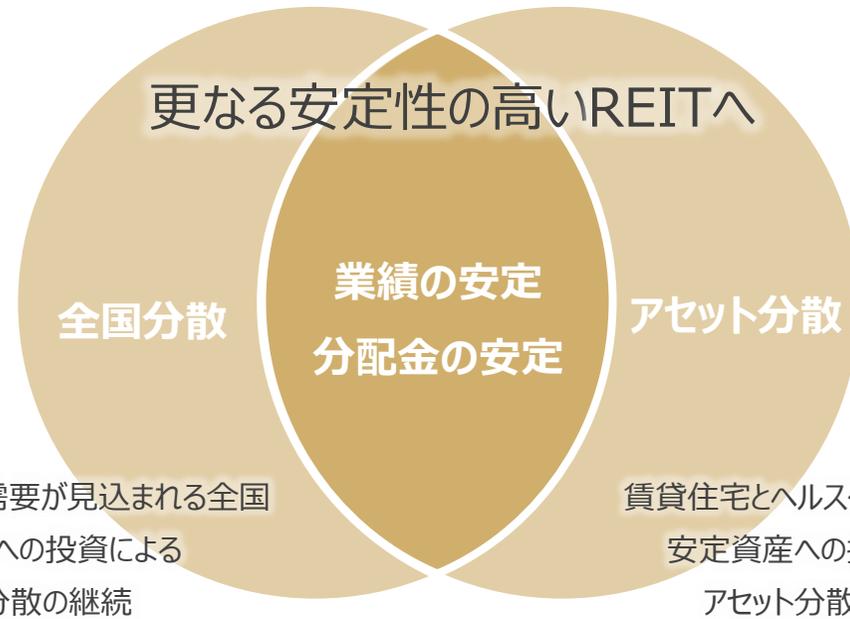
- ソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づく、ヘルスケア施設への投資は以下のSDGs 目標およびターゲットに貢献、優良ヘルスケア施設の供給を促進し、資本市場を通じた社会性が高い資金を呼び込み、日本が直面する社会的課題の解決に貢献する



- 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・内部成長を軸に成長も目指す



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。



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・内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 253棟 **4,909億円**
 (取得物件を除く継続保有234棟の第35期末比+17億円)

含み益総額 **1,061億円**
 (第35期末比+30億円)

	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
期末継続保有物件 ※	234	441,315	443,087	0.4%	4.1%	4.1%	-
タイプ別							
ワンルーム	130	224,357	224,705	0.2%	3.9%	3.9%	-
ファミリー	54	106,185	106,947	0.7%	4.0%	4.0%	-
ヘルスケア	50	110,773	111,435	0.6%	4.4%	4.4%	-
地域別							
東京都23区	91	179,536	180,772	0.7%	3.7%	3.7%	-
3大都市圏	113	210,526	210,683	0.1%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	30	51,253	51,632	0.7%	4.5%	4.5%	-
期中取得物件	19	-	47,900	-	-	3.6%	-

※第36期中取得の19物件については、2023年10月時点の鑑定評価を使用しています。

a. 鑑定評価額（賃貸住宅（継続保有184物件）、ヘルスケア施設（同50物件））

- 上昇 104 物件（+1百万円～+300百万円）
- 横ばい 85 物件
- 低下 45 物件（▲130百万円～▲1百万円）

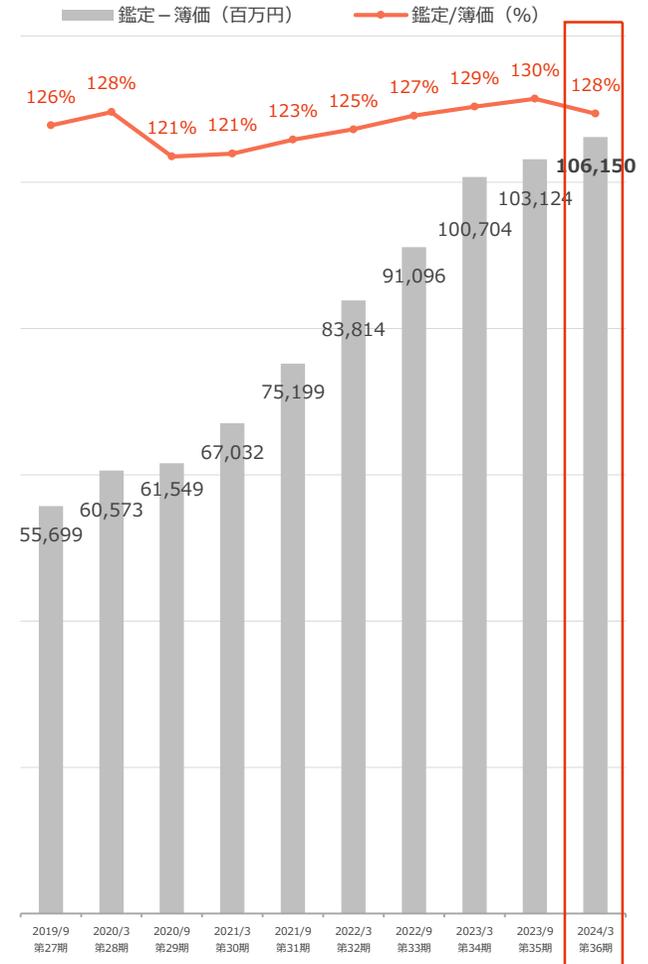
b. キャップレート（賃貸住宅（継続保有184物件）、ヘルスケア施設（同50物件））

- 低下 68 物件（各10bps）
- 横ばい 164 物件
- 上昇 2 物件（各10bps）

c. オペレーション（賃貸住宅（継続保有184物件）、ヘルスケア施設（同50物件））

- 運営収益 前期比 +0.26%
- 運営費用 前期比 +0.74%
- NOI 前期比 +0.14%

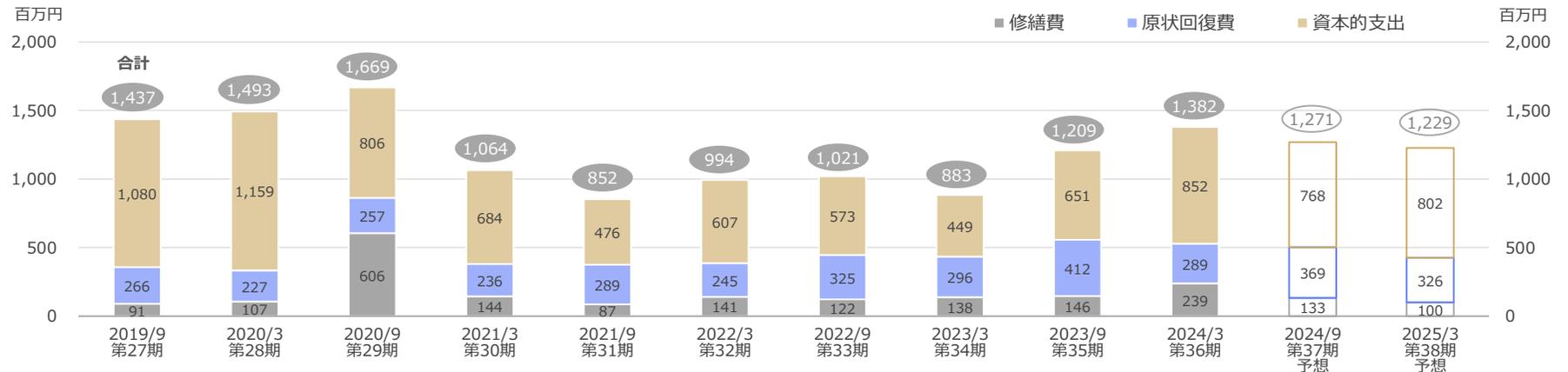
含み損益の推移



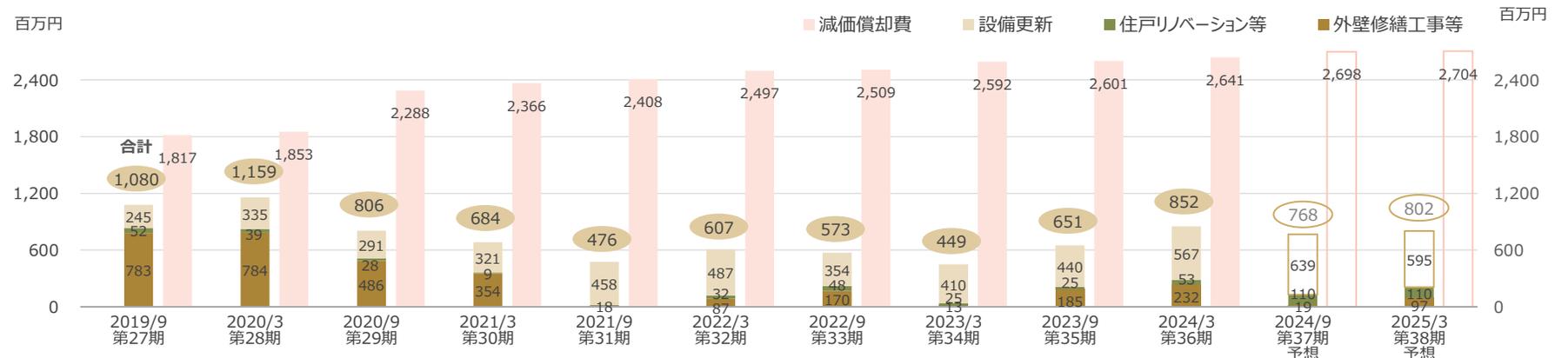
工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 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

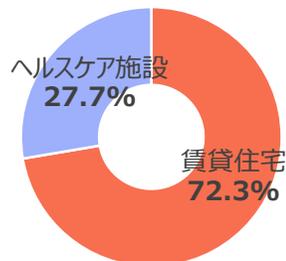


|| 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



ポートフォリオの概要 (2024年3月末時点)

用途別

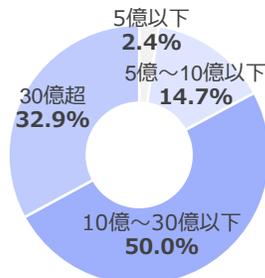


住宅 : 7 ヘルスケア : 3

- ▶ 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 **2,876** 億円
ヘルスケア施設 **1,101** 億円

資産規模別



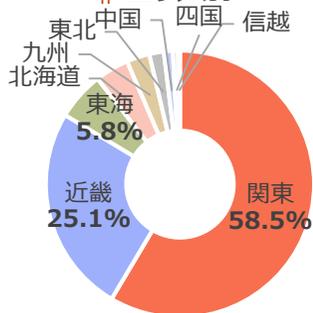
規模拡大を継続

資産規模 **3,977** 億円
平均取得価格 **15.7** 億円

賃貸住宅
平均取得価格 **14.3** 億円

ヘルスケア施設
平均取得価格 **20.7** 億円

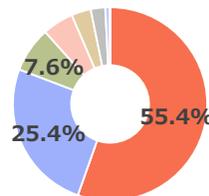
エリア別



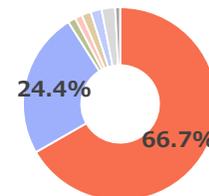
全国分散投資

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

賃貸住宅



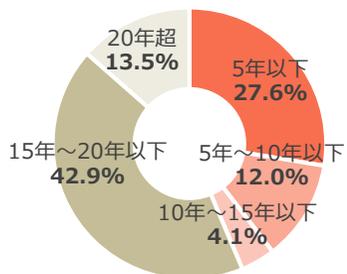
ヘルスケア施設



賃貸住宅
東京23区比率 **46.6** %

ヘルスケア施設
東京23区比率 **27.6** %

築年数別

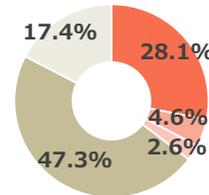


築年数を意識した運営

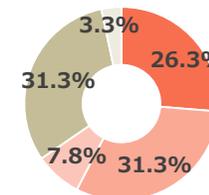
平均築年数 **13.0** 年

- ▶ 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



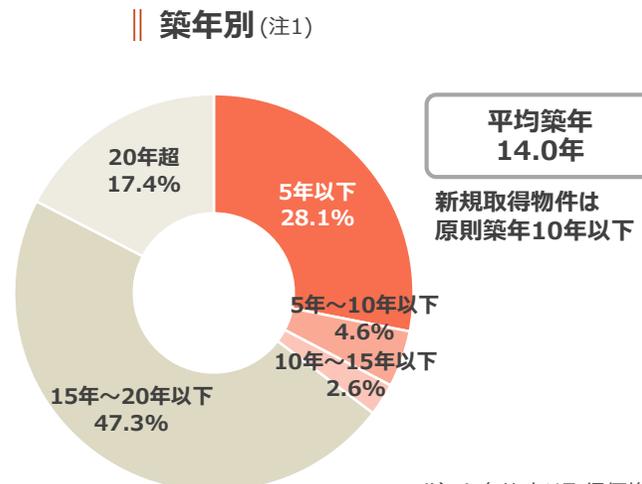
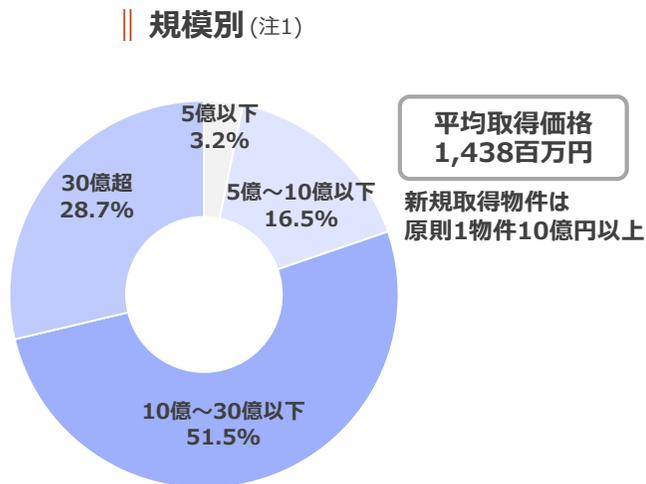
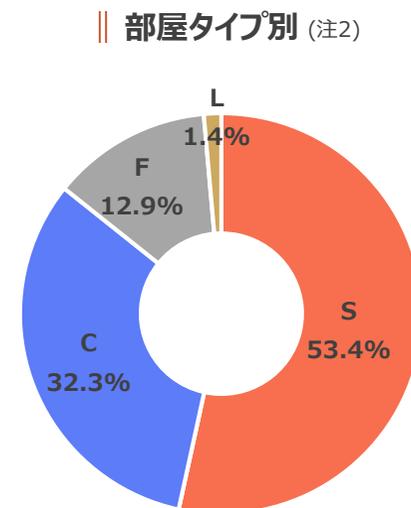
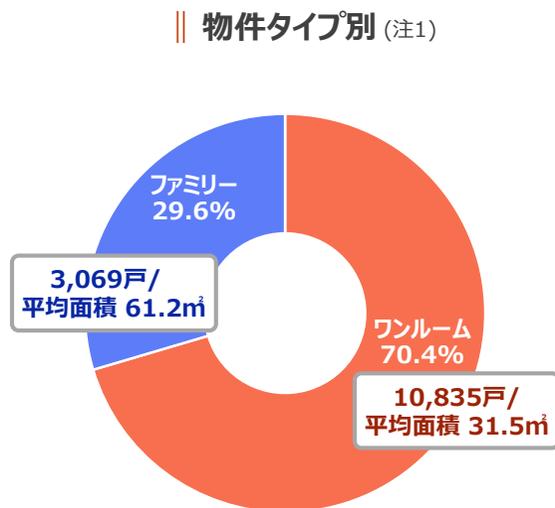
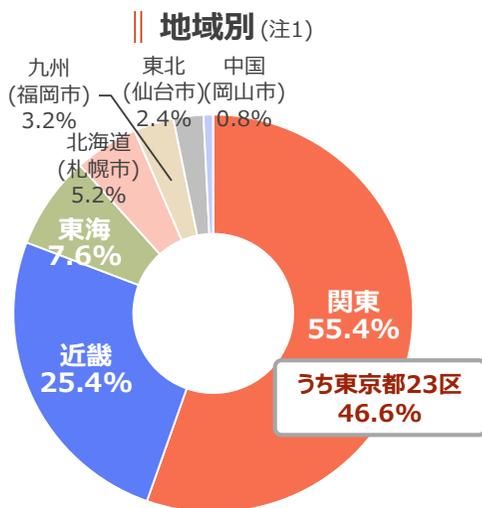
ヘルスケア施設



賃貸住宅
平均築年数 **14.0** 年

ヘルスケア施設
平均築年数 **10.5** 年

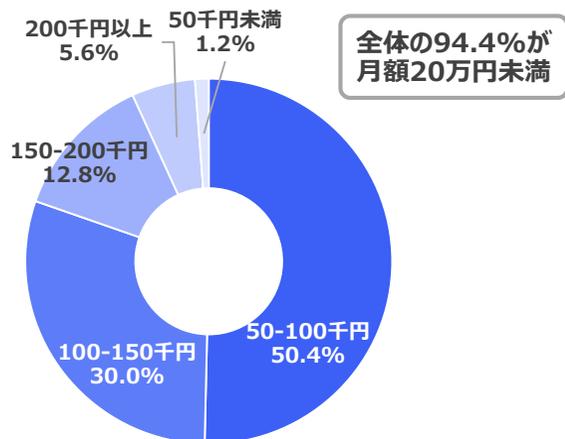
【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2024年3月末時点)



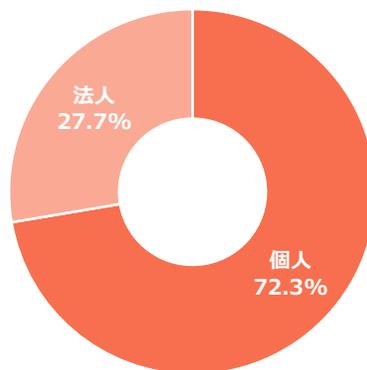
(注1) 各比率は取得価格に基づき算出しています。
 (注2) 各比率は戸数に基づき算出しています。

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2024年3月末時点)

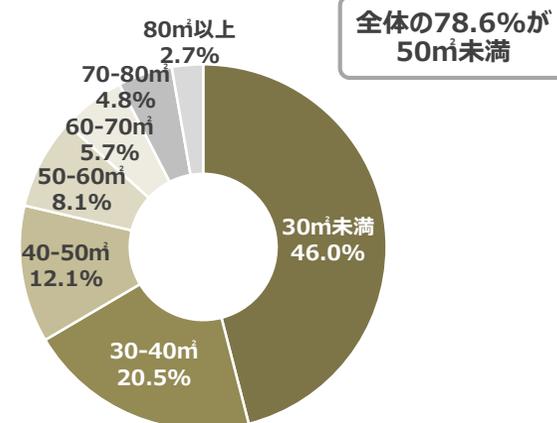
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



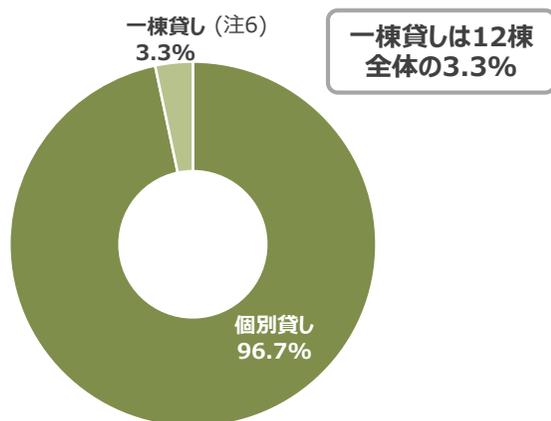
|| 賃借人属性別 (注1、3、4)



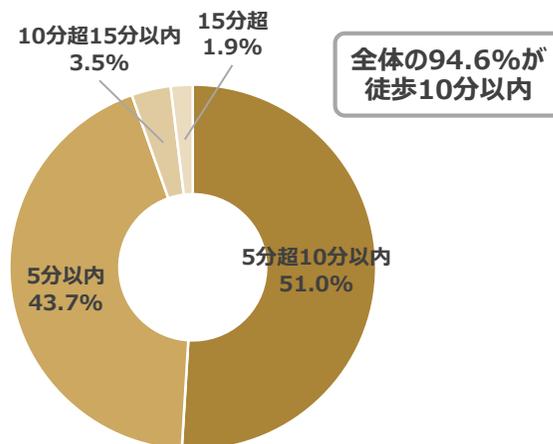
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 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) 2024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) 2024年3月31日時点の空室は除いて算出しています。

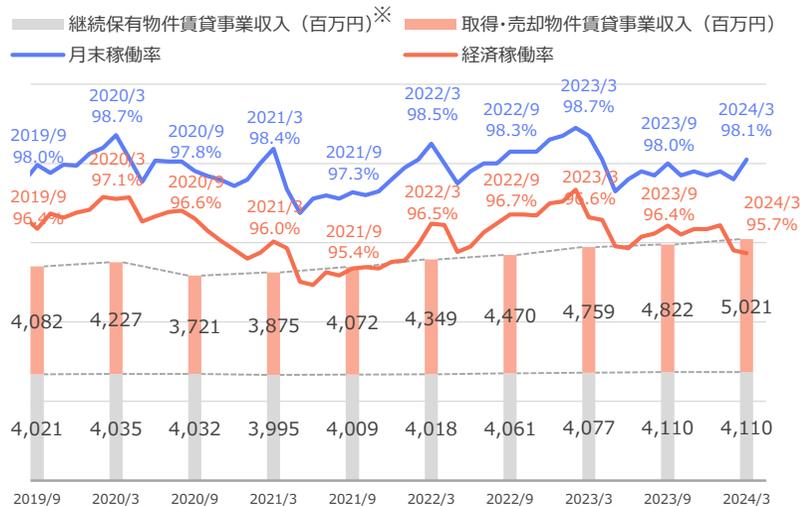
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

(注6) 3.3%(12棟・取得価格95億円)のうち、2.2%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)、1.1%は一般事業法人(2棟・取得価格31億円)

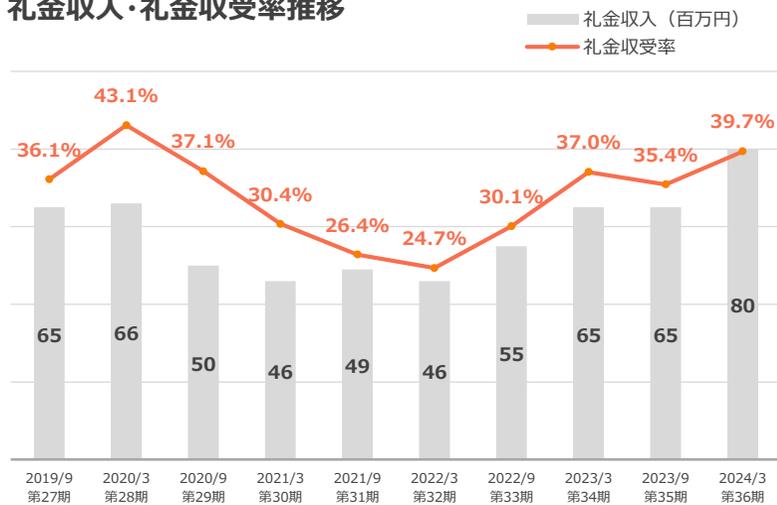
【賃貸住宅】賃貸状況の推移

経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移

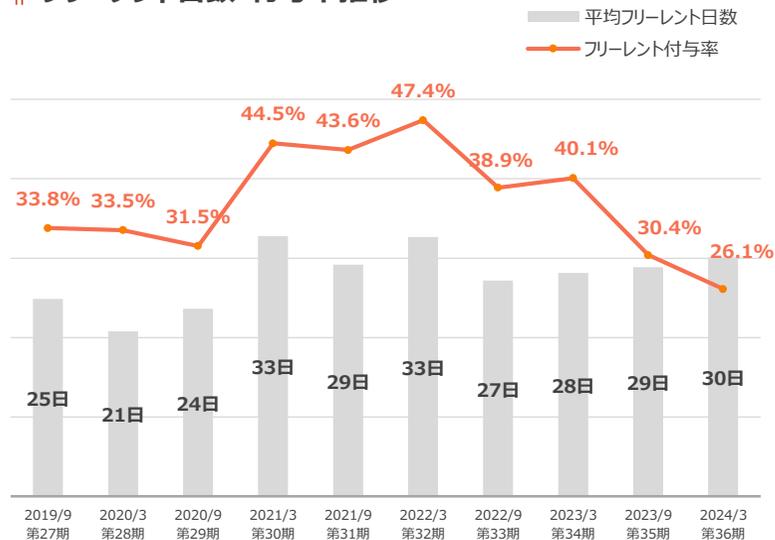


※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした面積ベースで算出した稼働率となります。(24年3月期より算出基準変更)
 ※ 2010年4月1日時点より保有する108物件を対象としております。

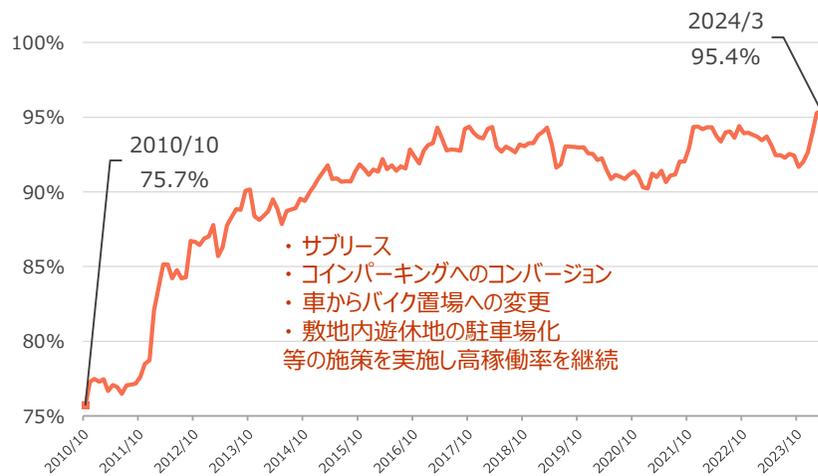
礼金収入・礼金収受率推移



フリーレント日数・付与率推移

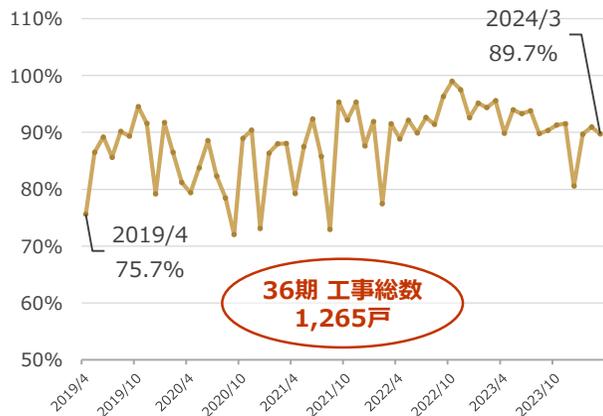


駐車場稼働率の推移



【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



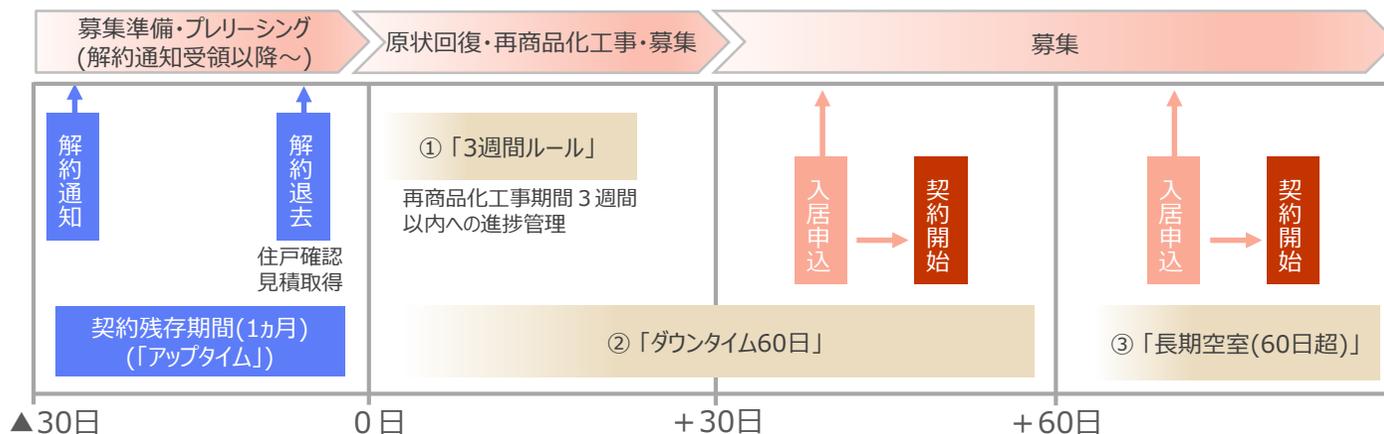
※ 空室期間60日以内

③ 長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

『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



※ 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

第36期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む

【賃貸住宅】入替時 賃料動向 (タイプ/エリア別)

全タイプ/エリア	31期	32期	33期	34期	35期	36期
全体	1.5%	0.6%	1.5%	1.9%	2.5%	3.0%
札幌	0.5%	0.5%	2.2%	1.9%	3.6%	4.1%
仙台	▲0.2%	2.3%	▲0.7%	2.8%	1.1%	1.5%
関東 (23区除く)	3.6%	4.0%	5.2%	6.9%	8.2%	6.9%
東京23区	2.2%	0.6%	1.9%	2.2%	2.4%	3.8%
愛知	0.1%	▲2.0%	0.6%	0.5%	1.7%	0.2%
近畿	1.1%	0.3%	0.3%	0.6%	1.2%	1.9%
岡山	1.1%	2.5%	1.0%	2.4%	▲2.8%	▲0.6%
福岡	1.4%	1.2%	1.9%	2.5%	4.2%	4.7%

Sタイプ/エリア	31期	32期	33期	34期	35期	36期
全体	0.8%	▲0.4%	0.2%	0.8%	1.4%	2.3%
札幌	0.2%	1.3%	3.0%	3.3%	4.1%	4.8%
仙台	▲1.6%	2.5%	▲1.7%	1.6%	▲1.5%	0.5%
関東 (23区除く)	1.1%	2.7%	0.9%	1.9%	2.8%	2.4%
東京23区	0.8%	▲1.3%	0.3%	0.7%	1.8%	3.5%
愛知	▲0.3%	▲2.6%	▲1.9%	▲0.3%	0.2%	▲1.6%
近畿	1.3%	▲0.1%	0.3%	0.6%	1.4%	1.7%
岡山	1.7%	2.4%	1.0%	1.0%	▲1.3%	▲0.6%
福岡	2.5%	2.3%	2.5%	2.9%	3.5%	6.8%

Cタイプ/エリア	31期	32期	33期	34期	35期	36期
全体	1.4%	1.1%	1.3%	2.2%	1.9%	3.0%
札幌	▲0.9%	1.1%	1.8%	1.1%	3.2%	3.1%
仙台	0.5%	-	0.6%	4.3%	4.0%	1.8%
関東 (23区除く)	4.2%	3.3%	4.1%	5.9%	6.2%	3.6%
東京23区	2.2%	1.7%	2.2%	3.3%	2.2%	4.1%
愛知	1.8%	▲0.6%	0.7%	0.2%	2.0%	1.9%
近畿	0.8%	0.6%	▲0.0%	0.4%	0.7%	1.7%
岡山	0.5%	2.6%	0.9%	3.8%	▲3.5%	▲0.5%
福岡	0.6%	0.6%	1.4%	2.7%	4.7%	3.6%

	30m未満	30m以上 40m未満	40m以上 50m未満	50m以上 60m未満	60m以上 70m未満	70m以上 80m未満	80m以上 90m未満	90m以上 100m未満	100m以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

【STUDIO : 1K、ワンルーム】 【1BED : 1DK、1LDK】 【2BED : 2DK、2LDK、1LDK+サービスルーム等】
 【3BED : 3DK、3LDK、2LDK+サービスルーム等】 【4BED等 : 4DK以上、4LDK以上、3LDK以上+サービスルーム等】

Fタイプ/エリア	31期	32期	33期	34期	35期	36期
全体	2.9%	2.9%	4.0%	4.5%	6.3%	5.8%
札幌	2.0%	2.8%	1.9%	1.9%	3.8%	5.3%
仙台	6.0%	5.0%	0.2%	7.1%	6.4%	5.5%
関東 (23区除く)	3.9%	4.5%	6.5%	8.5%	9.8%	9.7%
東京23区	5.1%	4.0%	4.0%	4.8%	6.9%	4.6%
愛知	0.1%	▲0.1%	2.5%	1.8%	2.8%	1.6%
近畿	0.9%	4.1%	2.4%	3.7%	6.6%	7.7%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	1.2%	0.6%	1.9%	0.4%	3.8%	1.0%

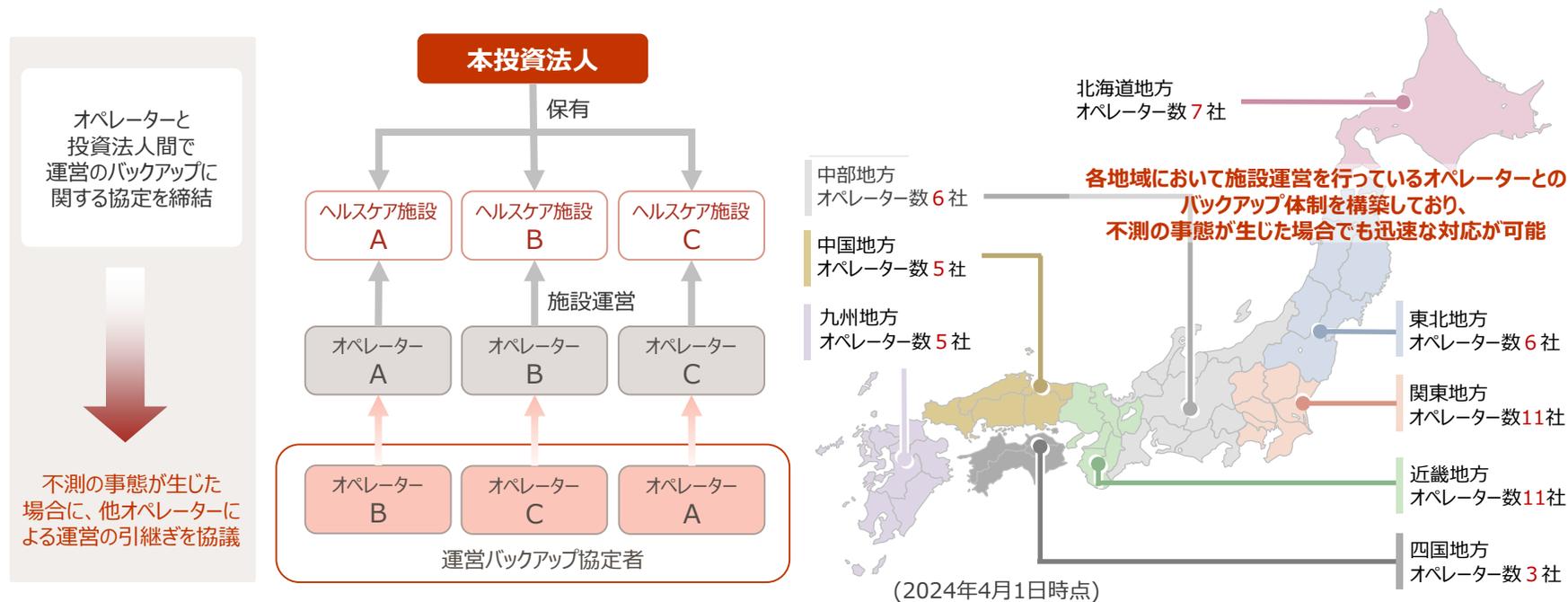
Lタイプ/エリア	31期	32期	33期	34期	35期	36期
全体	1.2%	▲3.5%	3.9%	4.8%	1.6%	2.0%
札幌	1.4%	▲12.8%	5.1%	0.5%	4.2%	3.4%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東 (23区除く)	4.2%	2.0%	7.0%	7.8%	-	0.4%
東京23区	2.6%	2.4%	4.8%	6.5%	1.0%	2.9%
愛知	▲3.7%	▲9.5%	▲0.8%	▲0.4%	1.7%	0.5%
近畿	-	-	-	-	-	1.4%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	-	-	-	-	-	-

【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】ポータルフォーリオ一覧 ① (2024年3月末時点)

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	94.5%	14.4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	93.7%	10.0年	-	原則不可
3	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%	10.0年	2026年3月28日	2年毎
4	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%	10.4年	-	原則不可
5	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%	15.3年	2024年11月5日	2年毎
6	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	93.0%	4.0年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	78.5%	3.0年	2027年4月1日	5年毎
8	イリーゼ泊江・別邸	介	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	22.8年	2027年2月1日	10年毎
9	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	89.0%	13.1年	-	原則不可
10	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%	14.8年	2029年2月1日	3年毎
11	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	73.8%	25.2年	-	原則不可
12	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%	26.2年	-	原則不可
13	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	77.3%	25.8年	-	原則不可
14	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	95.7%	25.7年	-	原則不可
15	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	73.0%	20.4年	2029年8月29日	5年毎
16	グッドタイム リビング 千葉みなと／ 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%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
17	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	53.7%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
18	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	82.4%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
19	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	98.5%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
20	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	83.0%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
21	グッドタイム リビング 亀戸	介	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	81	75.0%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
22	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%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
23	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	75.0%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
24	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	88.7%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
25	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	78.2%	20.4年	2029年8月29日	5年毎
26	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	108	43.1%	16.4年	2029年8月29日	5年毎

※ 本ページに関する注記は74ページに記載しています。

【ヘルスケア施設】ポータルフォーリオ一覧 ② (2024年3月末時点)

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
27	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	90.3%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
28	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	84.3%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
29	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	77.4%	20.4年	2029年8月29日	5年毎
30	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	54.1%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
31	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	83.3%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイムリビング 流山弐番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	90.5%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
33	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	77.9%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
34	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	75.2%	15.8年	2030年1月31日	3年毎
35	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	86.7%	16.1年	2026年1月25日	3年毎
36	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	92.9%	20.9年	2026年1月25日	3年毎
37	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%	26.4年	2030年9月1日	5年毎
38	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	93.7%	21.8年	-	原則不可
39	ライブラリ新柴又	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	96.9%	26.5年	-	原則不可
40	医心館 上大岡	住	アンビス	神奈川県横浜市	933	49	100.0%	26.4年	-	原則不可
41	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	53.5%	21.0年	-	原則不可
42	ライブラリ練馬谷原	介	リビングプラットフォームケア	東京都練馬区	3,146	120	56.6%	27.9年	-	原則不可
43	ライブラリ志村坂上	住	リビングプラットフォームケア	東京都板橋区	2,630	93	27.9%	29.1年	-	原則不可
44	サニーライフ鎌倉玉縄	住	川島コーポレーション	神奈川県鎌倉市	1,750	100	97.0%	17.4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	95.0%	10.0年	2029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	98.4%	10.0年	2026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	97.7%	10.0年	2026年3月28日	2年毎
48	さわやか日の出館	介	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	98.0%	10.7年	2024年11月5日	2年毎
49	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	89.1%	11.7年	-	原則不可
50	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	81.8%	11.2年	2024年11月24日	3年毎
51	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	68.1%	11.2年	2024年11月24日	3年毎
52	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	83.3%	11.2年	2024年11月24日	3年毎
53	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%	14.3年	2027年4月1日	3年毎
合計 17オペレーター 53物件 (注7)					110,102	4,765	78.0%	18.0年		

※ 本ページに関する注記は74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（2024年3月末時点）

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	216,240~262,240	26	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	4,860~13,150	299,440
2	SOMP Oケア ラヴィーレ相模原中央	-	296,240~302,240	27	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	-	380,440~462,840
3	さわやかはーとらいふ西京極	-	254,182~274,182	28	グッドタイムリビング 池田緑丘	8,640~25,920	259,440~269,440
4	SOMP Oケア ラヴィーレ衣笠山公園	-	164,720	29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	-	403,440~413,440
5	スーパー・コートJR奈良駅前	3,800~7,800	219,902	30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	10,980~14,780	289,440~294,440
6	ラ・ナシカあらこがわ	-	283,232~349,902	31	グッドタイムリビング 流山荻番館	-	472,440~477,440
7	そんぼの家 西田辺駅前	-	129,908~159,908	32	グッドタイムリビング 流山式番館	9,500~13,150	269,440~289,440
8	イリーゼ狛江・別邸	-	163,970~165,970	33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	-	427,840~507,840
9	AIP勝どき駅前ビル	14,800~20,720	239,940~260,940	34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	6,120~8,100	269,440~279,440
10	プレザングラン南雪谷	-	234,300	35	サニーライフ日吉	-	371,440~381,440
11	あいらの杜 東大船	-	542,300	36	サニーライフ調布	-	110,000
12	あいらの杜 石神井公園	7,500	230,380	37	チャームプレミア鎌倉山	4,920~25,200	257,300~549,300
13	あいらの杜 江戸川篠崎	-	355,380	38	アズハイム綱島	-	421,300~759,300
14	シニアフォレスト横浜都筑	2,730	168,340	39	ライブラリ新柴又	6,600~9,600	161,500~211,500
15	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	4,725	154,800~193,800	40	医心館 上大岡	-	321,500
16	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	-	199,800~238,800	41	サニーライフ芝浦	-	194,600
17	グッドタイムリビング 横浜都筑	5,355	144,000~182,100	42	ライブラリ練馬谷原	-	132,040
18	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	-	195,000~233,100	43	ライブラリ志村坂上	-	115,000
19	グッドタイムリビング なかもず	14,500~107,500	141,550~344,940	44	サニーライフ鎌倉玉縄	-	254,840
20	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	-	280,550~639,530	45	SOMP Oケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500~6,800	168,955~205,625
21	グッドタイムリビング 亀戸	3,990~23,184	127,000~299,440	46	さわやか海響館	-	208,302
22	グッドタイムリビング 御影	-	365,940~435,440	47	さわやか鳴水館	-	283,302~321,632
23	グッドタイムリビング 尼崎新都心	10,800~26,750	269,440~315,940	48	さわやか日の出館	-	163,220~166,220
24	グッドタイムリビング 南千里	-	449,440~648,940	49	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2,000~4,000	123,520~158,520
25	グッドタイムリビング 神戸垂水	9,770~18,420	254,440~304,840	50	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	183,180
		-	417,340~533,240	51	アルファリビング高松駅前	-	152,420
		9,600~29,760	259,440~277,440	52	アルファリビング高松百間町	1,200	144,760~166,760
		10,570~14,220	259,440~264,440	53	アルファリビング高松紺屋町	1,200	179,260~201,260
		-	435,640~440,640			1,500	164,760~187,760
		14,000~18,700	259,440~279,440			-	167,760~212,760
		-	492,840~512,840			-	155,760~176,760
		12,750~17,170	269,440~317,440			-	193,260~214,260
		-	481,940~529,940				
		9,660~12,960	241,440~279,440				
		-	402,440~440,440				
		9,020~12,070	256,440				
		-	406,840				
		9,360~12,600	269,440				
		-	425,440				

※ 本ページに関する注記は74ページに記載しています。

【ヘルスケア施設】オペレーターランキング（定員数）

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ケア	300	19,375	147	9,585	22	494	469	29,454	4	306
2位	ベネッセスタイルケア	347	20,122	2	128	3	68	352	20,318		
3位	学研グループ	25	1,099	175	11,460	306	5,831	506	18,390		
4位	ニチイグループ	156	9,493	18	928	310	5,594	484	16,015	1	100
5位	川島コーポレーション	152	14,557	4	405	0	0	156	14,962	4	533
6位	創生会グループ	146	8,178	56	1,534	50	3,333	252	13,045		
7位	ベストライフ	189	12,272	1	51	0	0	190	12,323		
8位	湖山医療福祉グループ	29	1,577	17	736	158	9,595	204	11,908		
9位	木下の介護	126	8,217	3	162	12	506	141	8,885		
10位	葵会グループ	0	0	0	0	95	8,573	95	8,573		
11位	HITOWAケアサービス	123	7,732	7	493	3	54	133	8,279	1	59
12位	ALSOKグループ	108	5,858	11	585	86	1,700	205	8,143		
13位	フジ住宅	0	0	237	7,719	0	0	237	7,719		
14位	ハーフ・センチュリー・モア	18	7,128	0	0	0	0	18	7,128		
15位	済生会グループ	2	67	3	90	100	6,905	105	7,062		
16位	徳洲会グループ	7	363	4	235	70	5,465	81	6,063		
17位	さわやか倶楽部	83	5,446	1	103	14	232	98	5,781	4	286
18位	ヴァティー	32	1,543	121	4,142	0	0	153	5,685		
19位	チャーム・ケア・コーポレーション	80	5,462	0	0	0	0	80	5,462	2	196
20位	ソラスト	44	2,611	12	399	115	2,143	171	5,153		
21位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,332	34	5,067		
22位	Genki Group	39	1,328	21	682	58	3,029	118	5,039		
23位	日本アメニティライフ協会	70	2,698	10	303	112	2,022	192	5,023		
24位	ケア2 1	54	3,313	0	0	83	1,629	137	4,942	1	61
25位	シップヘルスケアホールディングス	63	4,345	5	273	7	144	75	4,762		
26位	SOYOKAZE	42	2,221	8	241	115	2,102	165	4,564		
27位	ツクイ	30	2,258	19	1,158	48	900	97	4,316		
28位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	61	4,033	67	4,233		
29位	アビタシオングループ	26	2,918	0	0	10	1,176	36	4,094		
30位	長谷工シニアウェルデザイン	36	3,724	4	279	5	81	45	4,084		

(注1) 合計の定員数の降順に記載しております。

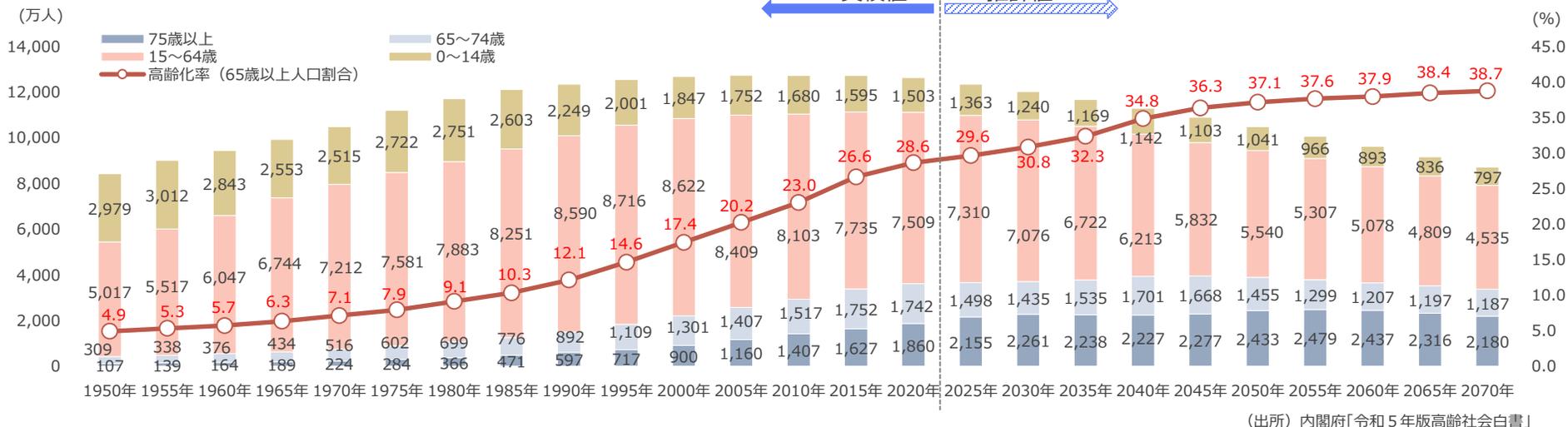
(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

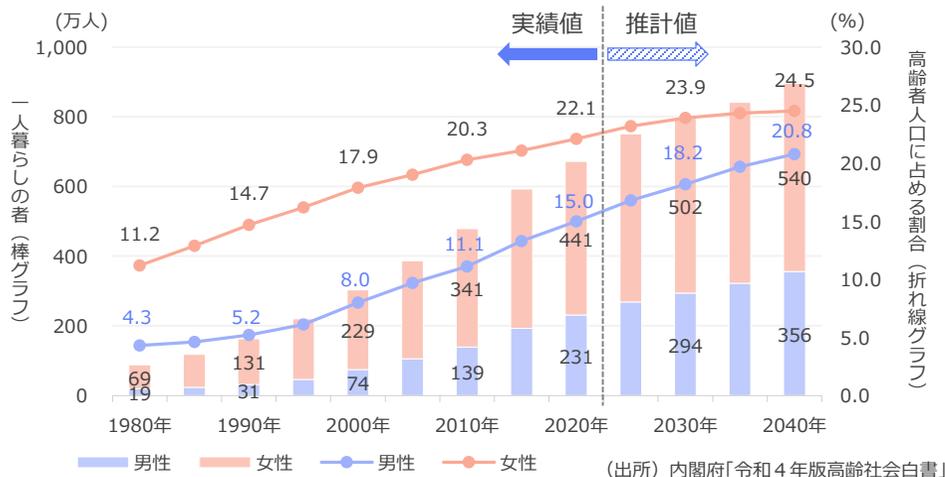
(2023年8月23・30日 第726号)

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

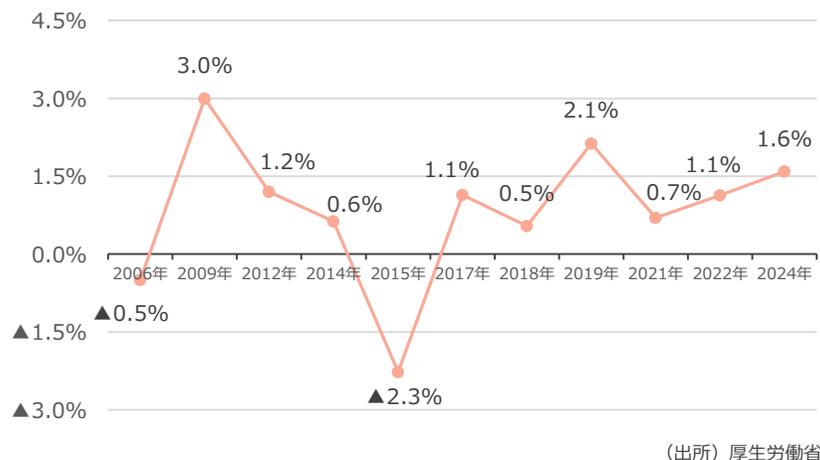
Ⅱ 年齢別国内人口動態



Ⅱ 高齢者 (65歳以上) の一人暮らし人口及び比率の推移



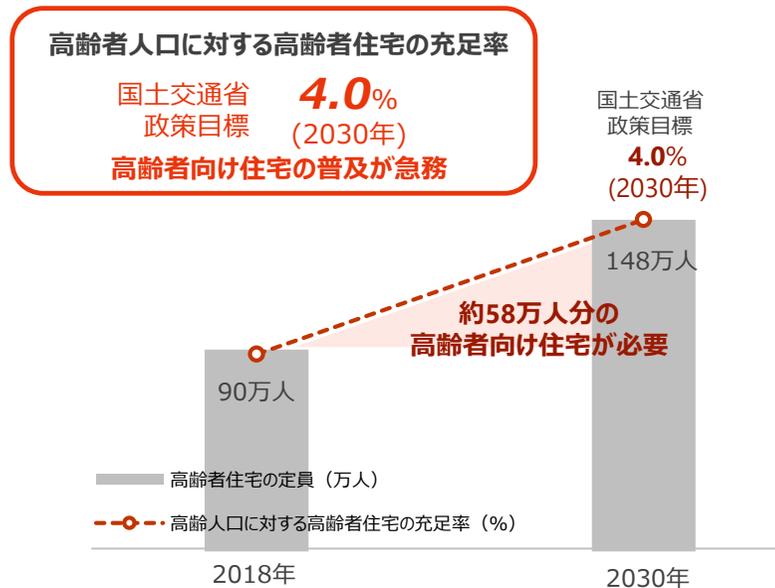
Ⅱ 介護報酬改定の推移



【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

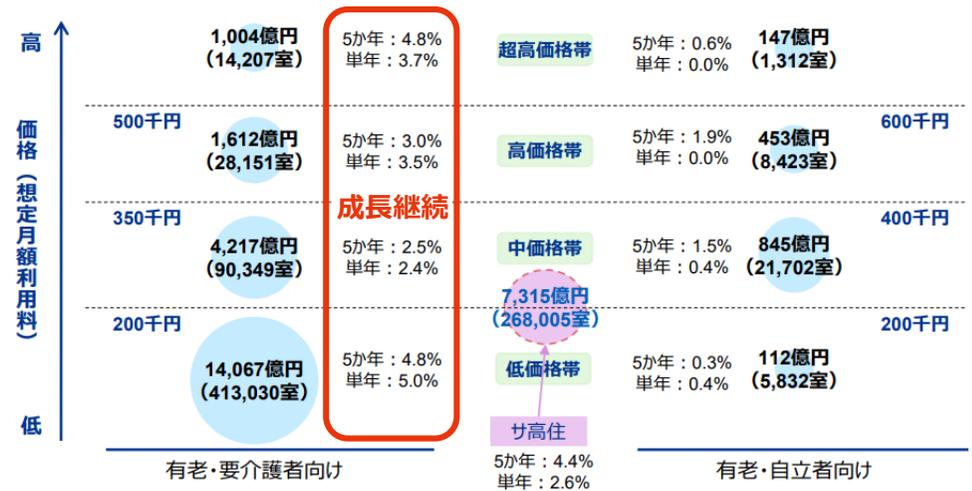
Ⅱ 高齢化の進展に伴い、高齢者住宅の供給は社会的に急務であり、引き続きヘルスケア施設には高い需要が見込まれる

■ 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、「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、14社の協力により、投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

<p>暮らしを、共に。</p>  <p>株式会社アズパートナーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新規入居者に5万円相当（税抜き）の家具を贈呈（指定家具カタログより選択） ※ 5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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）
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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）
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料

(50音順)

ESGの取組み 環境 (Environment) ①

環境認証の取得状況

- ・2024年3月期はCASBEE認証3物件を追加取得
- ・2024年3月末時点の環境認証取得物件は**26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**19.7%**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(2024年3月末時点)>

DBJ Green Building 認証		BELS認証		CASBEE 不動産評価認証				
 DBJ Green Building	★★★	2	 BELS	★★★★★	8	 CASBEE	Aランク	7
	★★	1		★★★★	2		B+ランク	1
				★★★	1			
				★★	5			
	物件数合計	3		物件数合計	16		物件数合計	8
取得比率合計	4.4%	取得比率合計	7.5%	取得比率合計	8.8%			

※ 同一物件で複数の環境認証を取得している物件については、環境認証取得物件・取得比率の各合計値を算出する上で重複しないように1物件として扱っています。

<環境認証取得事例(2024年3月期)>



知事公館前タワーレジデンス



2024年3月期は3物件で
**CASBEE不動産評価認証
Aランク**を追加取得



セレニテ新大阪式番館



フォレスト・ヒル仙台青葉

外部評価参加

GRESB2023

- ・GRESBリアルエステイト評価に2018年より継続参加
- ・2年連続「**2スター**」の総合評価を取得
- ・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TCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明（2021年12月）
- ・定性的な気候変動シナリオ分析結果をHPで開示（2023年3月）



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設置比率（注）
2024年3月末時点 **89.3%**

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達率削減やCO2削減効果等の問題解決にも繋がることから、今後も設置比率の維持向上を目指し、積極的に推進



（グランカーサ大森海岸）

（注）保有物件数(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) における棟数ベース

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
- ・ 屋上緑化/敷地内緑化の実施
- ・ 生物多様性の保全のため在来種への植栽入替を実施

取組み事項	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期
LED照明	650台	523台	614台	453台
省エネ型エアコン	574台	415台	627台	323台
節水型シャワー	176台	104台	116台	121台
節水型トイレ	28台	32台	36台	25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
(ガーンプレミア新宿御苑)



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・グラサ広尾)



在来種への植栽入替
(チャームプレミア鎌倉山)



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

今後の削減目標 (賃貸住宅 + ヘルスケア)

2024年3月に、長期目標として2050年度までのカーボンニュートラル達成目標を追加設定

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%削減	2030年度までに8%削減(2022年度対比)
CO2排出量	-	2030年度までに20%削減(2022年度対比)
		2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量	現行水準維持	現行水準維持

2022年度までの削減目標及び実績推移 (エネルギー消費量、CO2排出量、水消費量)

賃貸住宅 (共用部及び一部専有部)

項目	削減目標	単位	実績			2022年度 増減率 (B/A)
			2017年度 [基準年度] (A)	2021年度	2022年度 (B)	
エネルギー	原単位で 基準年度比 5%削減	消費量 (MWh)	12,029	8,382	8,687	▲27.8%
		消費原単位 (MWh/m ²)	0.141	0.109	0.109	▲22.7%
CO2	原単位で 基準年度比 5%削減	排出量 (t-CO2)	5,324	3,387	3,611	▲32.2%
		排出原単位 (t-CO2/m ²)	0.063	0.044	0.045	▲28.6%
水	原単位で 基準年度比 1%削減	消費量 (m ³)	257,672	205,445	194,337	▲24.6%
		消費原単位 (m ³ /m ²)	1.78	1.68	1.57	▲11.7%

※ 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。

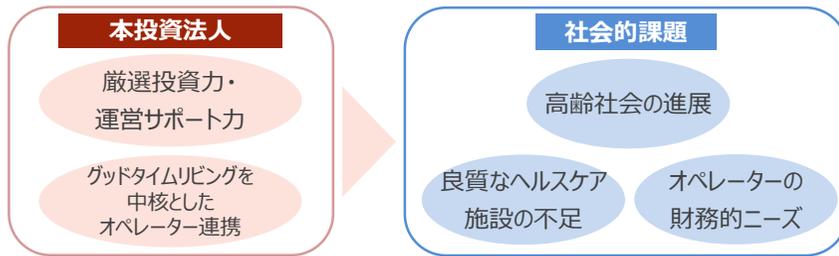
ヘルスケア施設

項目	単位	実績		
		2021年度 (A)	2022年度 (B)	前年度比 増減率 (B/A)
エネルギー	消費量 (MWh)	46,728	48,780	4.4%
	消費原単位 (MWh/m ²)	0.236	0.232	▲1.7%
CO2	排出量 (t-CO2)	16,238	17,372	7.0%
	排出原単位 (t-CO2/m ²)	0.082	0.081	▲1.2%
水	消費量 (m ³)	462,413	487,258	5.4%
	消費原単位 (m ³ /m ²)	2.33	2.26	▲3.0%

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 53棟、取得価格合計 1,101億円（2024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

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 **129.2億円**を調達（2024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"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 109.2億円

ソーシャルボンド発行残高
合計 20億円

従業員への取組み

<オフィスカジュアルの導入>

2024年4月より、自由な発想で新しいことにチャレンジする企業文化をさらに促進させるべく、**オフィスカジュアル**を導入。

<オフィス環境整備>

- ・カフェスペースや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



テナント・地域への取組み

<サステナビリティ研修の実施>

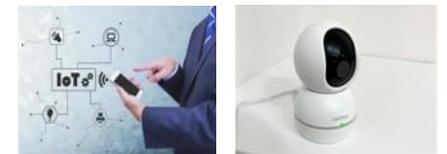
2023年度に、新たな取り組みとしてヘルスケア施設のオペレーター全17社にサステナビリティ研修を実施

<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

<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



(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

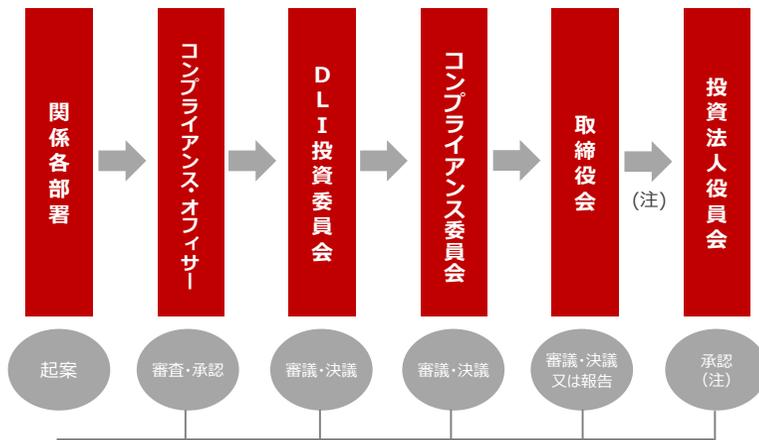
2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

＜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

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。

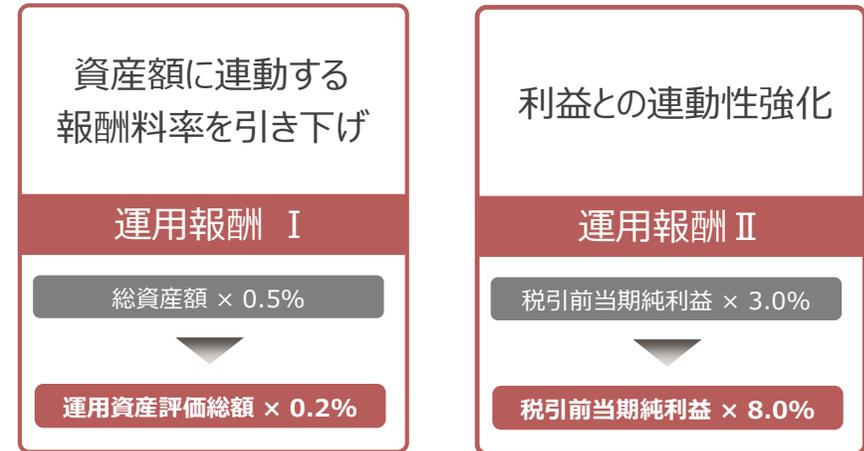


(承認されなかった場合、起案部署に差戻し)

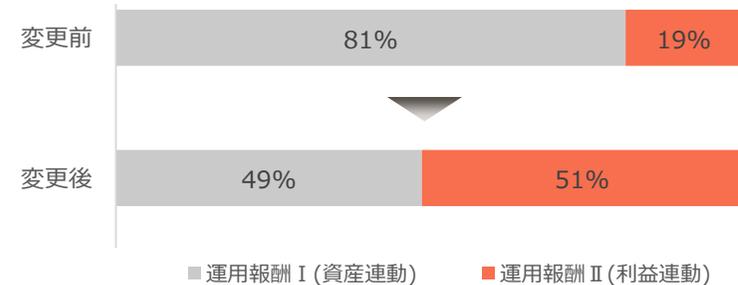
(注) 投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

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）



同条件での内訳比較
(2019年9月期末実績値に基づく比較)



大和証券グループのサステナビリティ：新“2030Vision”

- 「金融・資本市場を通じ、豊かな未来を創造する」を当社グループの経営ビジョンにおけるコアコンセプトとする
- 「人生100年時代」において、金融・資本市場のプロフェッショナルとして、質の高いソリューションを提供するとともに、社内外のイノベーション促進、脱炭素社会への貢献等を通じ、社会の「豊かな未来」の実現に貢献する

新“2030Vision”



“2030Vision”におけるマテリアリティ



人生100年時代

人生100年時代を誰もが豊かに過ごせる社会の実現に向け、多様化するお客様のニーズに合わせ、資産価値最大化に貢献します。



イノベーション

国内外のパートナーとの連携を通じ、社会を豊かにするイノベーションの創出を目指すとともに、新しいビジネス機会を拡大し、自らの変革に挑みます。



グリーン&ソーシャル

脱炭素をはじめ持続可能な社会の実現に向け、社会課題の解決に資する金融商品・サービスの提供に注力します。



ダイバーシティ&インクルージョン

競争力の強化に向けて、社員一人ひとりが多様性・専門性を発揮し、成長や働きがいを感じられる組織を目指します。



サステナブル経営の基盤

「人生100年時代」、「イノベーション」、「グリーン&ソーシャル」、「ダイバーシティ&インクルージョン」の実現に向けて、サステナブルな企業経営を支える基盤を強靱化します。

2024年3月期（第36期）運用状況（前期比較）

2023年9月期

2024年3月期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,577 億円
■ NOI利回り (注1)	:	5.2 %
■ 鑑定価格	:	4,470 億円
■ 含み益	:	1,031 億円
■ 一口当たりNAV	:	119,456 円

■ 資産規模	:	3,977 億円	【	+400 億円	】
■ NOI利回り	:	5.2 %	【	-	】
■ 鑑定価格	:	4,909 億円	【	+439 億円	】
■ 含み益	:	1,061 億円	【	+30 億円	】
■ 一口当たりNAV	:	119,545 円	【	+89 円	】

2. オペレーション

■ 物件数	:	238 物件
■ 賃貸可能面積	:	737 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注2)	:	98.4 %
■ 期末稼働率 (注2)	:	98.5 %
■ 期末戸当賃料 (注3)	:	104,703 円

■ 物件数	:	253 物件	【	+15 物件	】
■ 賃貸可能面積	:	771 千㎡	【	+33 千㎡	】
■ 期中平均稼働率	:	98.3 %	【	▲0.1 P	】
■ 期末稼働率	:	98.5 %	【	-	】
■ 期末戸当賃料	:	106,832 円	【	+2,129 円	】

3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,881 億円
■ 長期有利子負債比率 (注4)	:	89.9 %
■ 平均借入期間	:	7.31 年
■ 平均残存期間	:	4.11 年
■ 総資産LTV	:	51.2 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.0 %
■ 出資総額	:	1,383 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,260,890 口
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』ポジティブ (R&I)

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円	【	+166 億円	】
■ 長期有利子負債比率	:	91.1 %	【	+1.2 P	】
■ 平均借入期間	:	7.54 年	【	+0.23 年	】
■ 平均残存期間	:	4.40 年	【	+0.29 年	】
■ 総資産LTV	:	51.3 %	【	+0.1 P	】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.5 %	【	+0.5 P	】
■ 出資総額	:	1,527 億円	【	+143 億円	】
■ 発行済投資口総数	:	2,406,890 口	【	+146,000 口	】
■ 格付	:	『AA-』ポジティブ (JCR) 『AA-』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 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当期 (自 2023年10月 1日 至 2024年 3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 11,966,965	※1, ※2 12,139,191
不動産等売却益	※3 802,599	※3 1,144,834
営業収益合計	12,769,564	13,284,026
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,121,322	※1 5,199,439
資産運用報酬	933,000	953,700
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	19,296	19,332
一般事務委託手数料	52,630	55,692
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	4,064	3,875
その他営業費用	382,169	431,819
営業費用合計	6,533,483	6,684,859
営業利益	6,236,080	6,599,167
営業外収益		
受取利息	12	12
雑収入	28,164	19,013
営業外収益合計	28,176	19,025
営業外費用		
支払利息	500,142	521,103
投資法人債利息	66,598	66,064
融資関連費用	157,528	169,133
投資口交付費	—	31,804
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,880	3,880
営業外費用合計	740,531	804,367
経常利益	5,523,726	5,813,825
税引前当期純利益	5,523,726	5,813,825
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	5,523,121	5,813,220
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,523,121	5,813,220

(単位：千円)

	前 期 自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日	当 期 自 2023年10月 1日 至 2024年 3月31日
A. 貸貸事業収入		
貸貸料	10,547,443	10,757,920
共益費	550,759	564,850
駐車場収入	311,846	309,970
付帯収入	112,746	101,097
その他貸貸事業収入	444,169	405,352
計	11,966,965	12,139,191
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	500,867	515,365
公租公課	772,062	733,977
水道光熱費	195,124	189,170
修繕費	558,459	529,418
保険料	33,316	38,403
営業広告費等	279,122	351,873
信託報酬	27,181	30,014
減価償却費	2,601,471	2,641,053
その他貸貸事業費用	153,717	170,161
計	5,121,322	5,199,439
C. 貸貸事業損益 (A-B)	6,845,642	6,939,751

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. 貸貸事業収入		
貸貸料	7,825,046千円	2,932,874千円
共益費	558,213千円	6,636千円
駐車場収入	301,876千円	8,094千円
付帯収入	49,566千円	51,530千円
その他貸貸事業収入	396,711千円	8,641千円
計	9,131,414千円	3,007,776千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	462,137千円	53,227千円
公租公課	517,237千円	216,739千円
水道光熱費	135,756千円	53,413千円
修繕費	496,954千円	32,464千円
保険料	25,502千円	12,900千円
営業広告費等	351,372千円	501千円
信託報酬	12,519千円	17,495千円
減価償却費	2,004,898千円	636,155千円
その他貸貸事業費用	138,551千円	31,610千円
計	4,144,930千円	1,054,509千円
C. 貸貸事業損益 (A-B)	4,986,484千円	1,953,267千円

貸借対照表

(単位：千円)

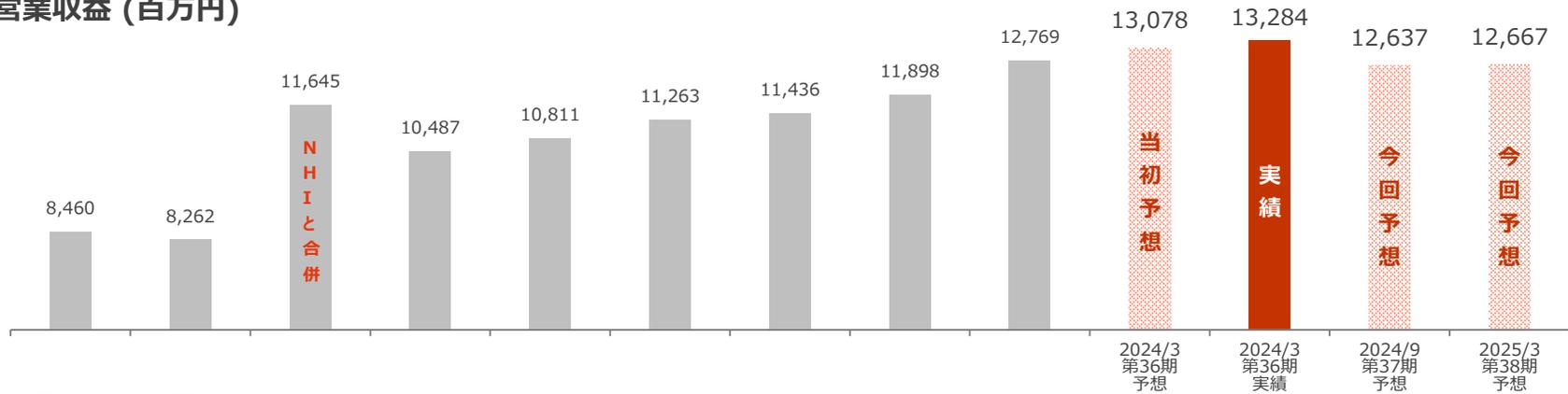
	前期 (2023年9月30日)	当期 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,701,170	8,774,889
信託現金及び信託預金	3,157,649	3,550,535
営業未収入金	157,946	209,491
前払費用	336,816	395,374
未収消費税等	—	204,833
その他	388	74
貸倒引当金	△9,511	△10,652
流動資産合計	22,344,459	13,124,545
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,157,974	97,914,145
減価償却累計額	△28,402,546	△28,965,741
建物(純額)	68,755,428	68,948,403
構築物	521,733	534,336
減価償却累計額	△319,281	△324,928
構築物(純額)	202,452	209,408
機械及び装置	498,060	505,814
減価償却累計額	△305,617	△314,873
機械及び装置(純額)	192,442	190,940
工具、器具及び備品	1,356,688	1,378,520
減価償却累計額	△813,165	△844,108
工具、器具及び備品(純額)	543,523	534,412
土地	83,082,585	83,884,407
建設仮勘定	7,249	1,034
信託建物	94,380,079	109,113,046
減価償却累計額	△13,689,044	△14,942,602
信託建物(純額)	80,691,034	94,170,444
信託構築物	1,128,003	1,383,598
減価償却累計額	△257,683	△286,428
信託構築物(純額)	870,320	1,097,169
信託機械及び装置	129,396	135,401
減価償却累計額	△65,514	△70,680
信託機械及び装置(純額)	63,882	64,721
信託工具、器具及び備品	537,592	619,423
減価償却累計額	△231,263	△276,376
信託工具、器具及び備品(純額)	306,328	343,047
信託土地	108,649,572	132,752,027
信託建設仮勘定	4,796	3,861
有形固定資産合計	343,369,616	382,199,877
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	24,167	2,095,263
商標権	394	360
無形固定資産合計	570,845	2,641,907

(単位：千円)

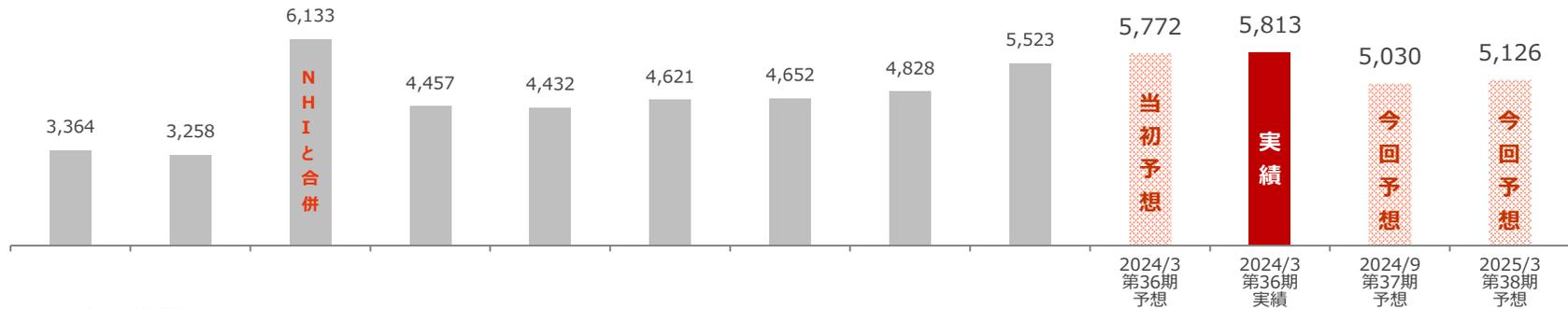
	前期 (2023年9月30日)	当期 (2024年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,839	27,839
長期前払費用	912,508	1,161,613
デリバティブ債権	10,756	10,882
修繕積立金	220,046	223,013
投資その他の資産合計	1,157,151	1,423,349
固定資産合計	345,097,612	386,265,134
繰延資産		
投資法人債発行費	90,688	78,307
繰延資産合計	90,688	78,307
資産合計	367,532,760	399,467,987
負債の部		
流動負債		
営業未払金	615,602	840,353
1年内返済予定の長期借入金	18,990,000	18,150,000
未払金	36,368	37,764
未払費用	973,159	1,017,740
未払法人税等	605	605
未払消費税等	396,451	74,748
前受金	896,461	1,041,305
その他	27,899	10,176
流動負債合計	21,936,547	21,172,693
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	147,047,000	164,487,000
預り敷金及び保証金	1,027,164	984,206
信託預り敷金及び保証金	3,306,477	3,485,359
資産除去債務	119,488	119,815
その他	22	—
固定負債合計	173,600,153	191,176,382
負債合計	195,536,700	212,349,075
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	138,365,940	152,719,492
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	1,434,284
一時差異等調整積立金	*2 6,600,102	*2 6,520,790
任意積立金合計	7,475,998	7,955,074
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,523,121	5,813,220
剰余金合計	33,619,362	34,388,537
投資主資本合計	171,985,303	187,108,029
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	10,756	10,882
評価・換算差額等合計	10,756	10,882
純資産合計	*1 171,996,059	*1 187,118,912
負債純資産合計	367,532,760	399,467,987

主要計数推移

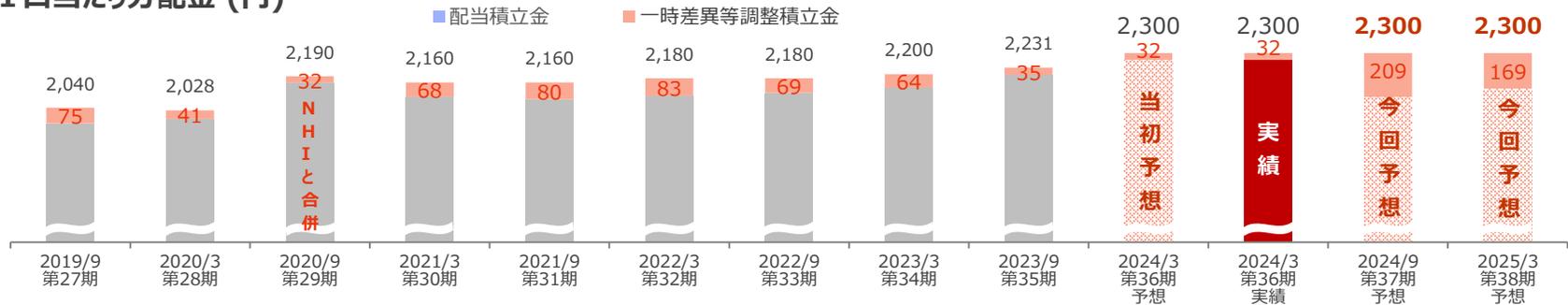
|| 営業収益 (百万円)



|| 当期純利益 (百万円)



|| 1口当たり分配金 (円)



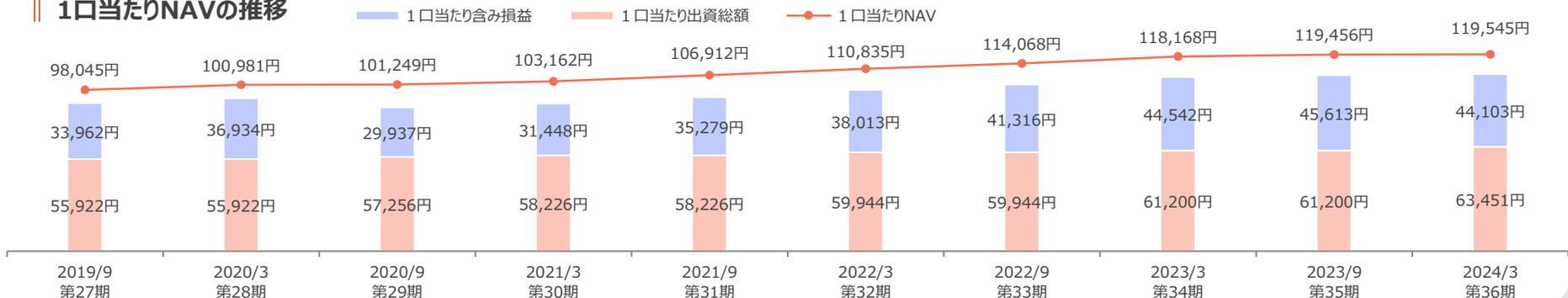
投資口の状況

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	
2023年10月12日	公募増資	13,669,988,664	152,035,929,139	139,047	2,399,937	
2023年11月8日	第三者割当増資	683,563,336	152,719,492,475	6,953	2,406,890	

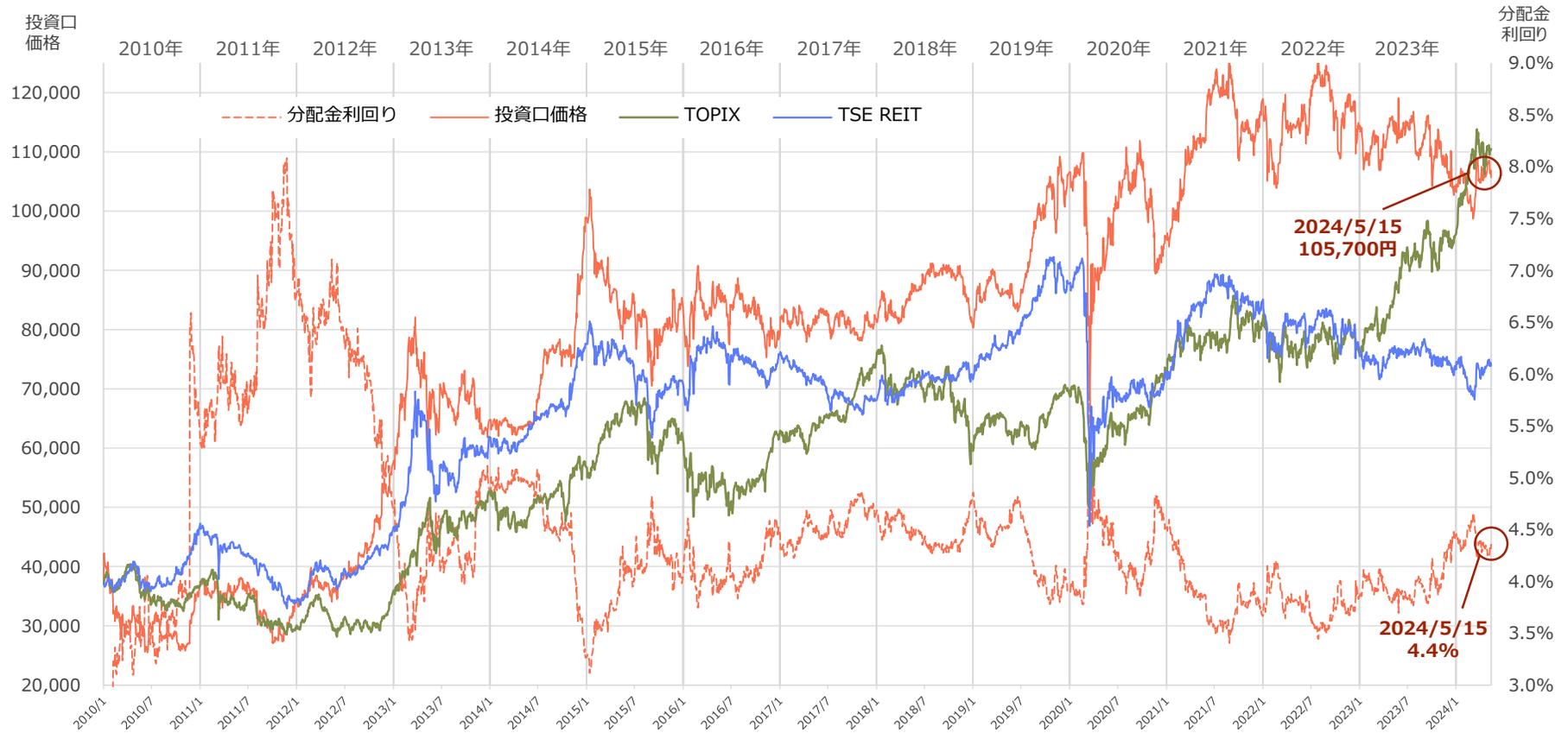
出資総額	152,719,492,475円
発行済投資口総数	2,406,890口

- (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日の大和証券リビング投資法人の投資口価格に基づき指数化

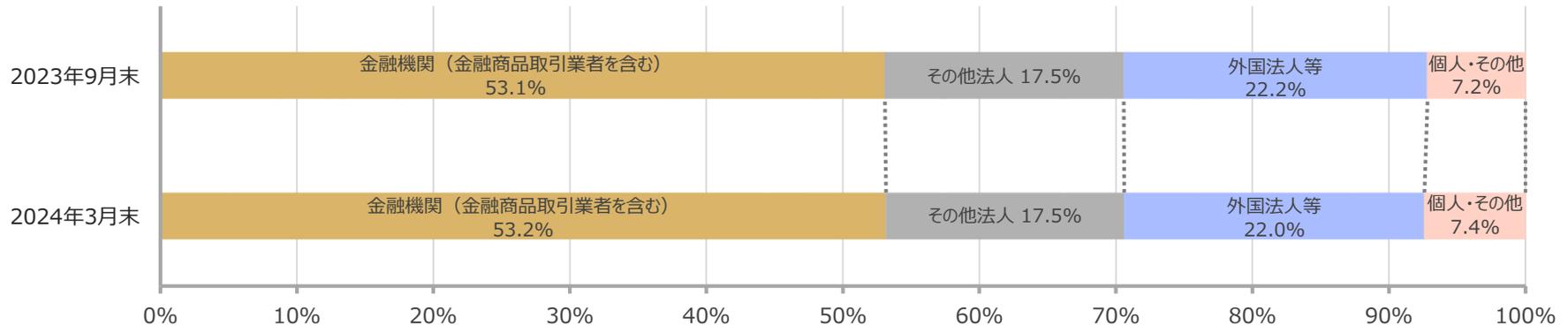
主要指標

	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9	2024/3
期末終値	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円	111,800円	115,100円	114,800円	108,900円	110,900円	105,400円
期末時価総額	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	2,507億円	2,536億円
期中平均取引出来高	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口	5,178口	5,529口	5,247口	4,990口	3,877口	7,275口
期末1口当たり純資産	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円	73,793円	75,002円	74,932円	75,826円	76,074円	77,743円
期末インプライドキャップレート	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%	4.3%

※ 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））

投資主構成

|| 所有者別投資口数割合



|| 主要な投資主の状況

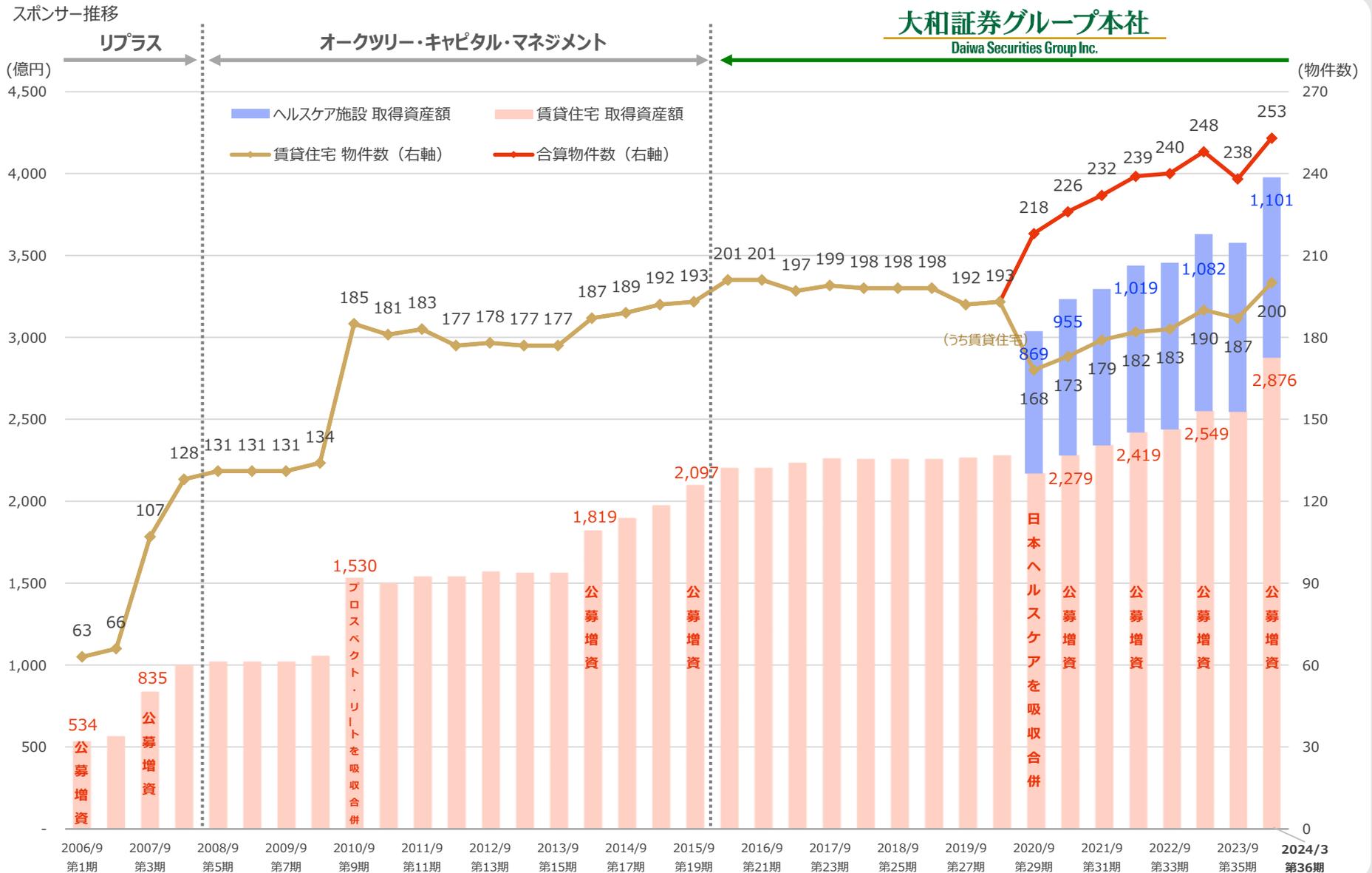
順位	投資主名義(上位10位)	2024/3末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	450,758	18.73%	60,807
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	386,076	16.04%	2,952
3	株式会社大和証券グループ本社	378,707	15.73%	22,972
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	105,675	4.39%	7,451
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	36,222	1.50%	▲8
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	34,692	1.44%	▲840
7	STICHTING PENSIOENFONDS ZORGEN WELZIJN	29,791	1.24%	17,799
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,572	1.19%	▲2,954
9	明治安田生命保険相互会社	26,756	1.11%	7,098
10	J P MORGAN CHASE BANK 385771	25,404	1.06%	▲800
小計		1,502,653	62.43%	

|| 所有者別投資主数

所有者区分	2023/9末	2024/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	139	148	9
その他法人	260	292	32
外国法人等	275	303	28
個人・その他	19,971	21,175	1,204
計	20,645	21,918	1,273

(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

保有資産残高推移



ポートフォリオマップ (2024年3月末時点)

|| 資産規模 3,977 億円
|| 物件数 253 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	10	1
宮城県	5	
埼玉県	6	1
千葉県	3	4
東京都	97	11
神奈川県	9	12
新潟県		1
愛知県	21	1
京都府	3	1
大阪府	36	9
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県	2	1
広島県		1
香川県		3
福岡県	4	2
	200	53



福岡県
賃貸住宅 4物件
ヘルスケア施設 2物件



北海道
賃貸住宅 10物件
ヘルスケア施設 1物件

京都府
賃貸住宅 3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 1物件

広島県
ヘルスケア施設 1物件

新潟県
ヘルスケア施設 1物件

宮城県
賃貸住宅 5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 1物件

東京都
賃貸住宅 97物件
ヘルスケア施設 11物件

神奈川県
賃貸住宅 9物件
ヘルスケア施設 12物件

香川県
ヘルスケア施設 3物件

愛知県
賃貸住宅 21物件
ヘルスケア施設 1物件

奈良県
ヘルスケア施設 1物件

大阪府
賃貸住宅 36物件
ヘルスケア施設 9物件



ポータルフォーリオ一覧 (2024年3月末時点)

ワンルームタイプ (142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	サデラ北34条	北海道札幌市	1994/9	960	1,340	379	100.0%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	739	1,070	330	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	1,072	1,610	537	99.2%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,026	1,450	423	100.0%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,074	1,230	155	100.0%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	814	1,030	215	98.1%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,771	1,720	▲51	98.0%
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	408	557	148	100.0%
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,084	2,030	945	100.0%
O-2-137	フォレスト・ヒル山台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,527	2,930	402	88.2%
O-2-140	グランカーサ山台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,936	2,300	363	99.5%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,430	7,950	3,519	97.9%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	181	299	117	100.0%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	466	554	87	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	680	773	92	97.6%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	721	877	155	100.0%
O-4-039	東横松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	949	1,160	210	100.0%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	387	440	52	100.0%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	339	504	164	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	593	813	219	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	764	984	219	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	598	846	247	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	388	642	253	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	177	317	139	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	949	1,530	580	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	622	799	176	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	520	856	335	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	424	613	188	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	287	427	139	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	1,460	454	96.3%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	734	1,400	665	96.0%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,449	2,110	660	98.6%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	850	1,450	599	100.0%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,336	7,200	2,863	99.5%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,006	1,830	823	98.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,342	2,660	1,317	97.7%

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-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,676	4,860	2,183	98.7%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	969	1,610	640	98.2%
O-4-103	プロスペクト萩窪	東京都杉並区	2007/2	607	1,040	432	100.0%
O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	802	1,220	417	100.0%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,373	2,360	986	98.7%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	879	1,420	540	100.0%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	447	825	377	100.0%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	406	745	338	100.0%
O-4-120	カーラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,061	3,860	1,798	97.4%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,839	4,750	1,910	100.0%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,128	2,300	1,171	98.1%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	748	1,060	311	91.5%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,245	2,320	74	100.0%
O-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,155	2,910	▲245	98.5%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,438	4,430	1,991	100.0%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,692	2,810	1,117	98.6%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,086	1,890	803	95.2%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,973	2,790	816	97.8%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	818	1,110	291	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,567	1,900	332	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	921	975	53	97.8%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	982	1,020	37	100.0%
O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	640	653	12	100.0%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,188	1,130	▲58	100.0%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,468	1,650	181	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,214	1,300	85	100.0%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,307	1,380	72	100.0%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	816	917	100	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	726	778	51	100.0%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	987	1,040	52	94.0%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,630	1,620	▲10	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,876	1,990	113	100.0%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,951	2,950	▲1	100.0%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,213	1,230	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	1,202	1,230	27	100.0%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	899	920	20	97.0%

ポートフォリオ一覧 (2024年3月末時点)

ワンルームタイプ (142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-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	901	905	3	90.9%
O-4-184	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区	2023/2	1,300	1,340	39	100.0%
O-4-185	グランカーサ上野	東京都台東区	2023/5	1,019	1,020	-	100.0%
O-4-186	グランカーサ大島	東京都江東区	2023/6	3,027	3,040	12	98.0%
O-4-187	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区	2023/3	2,375	2,480	104	100.0%
O-4-189	グランカーサ三ノ輪II	東京都台東区	2023/10	1,416	1,450	33	100.0%
O-4-191	グランカーサ四谷	東京都新宿区	2023/10	3,639	3,850	210	94.6%
O-4-192	グランカーサ三ノ輪III	東京都台東区	2023/11	1,017	1,040	22	100.0%
O-4-193	グランカーサ三ノ輪IV	東京都荒川区	2023/12	2,081	2,120	38	47.2%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	366	611	244	100.0%
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	2006/7	510	612	101	95.0%
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	960	1,390	429	100.0%
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	282	400	117	97.2%
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	2007/1	283	424	140	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	371	708	336	100.0%
O-5-057	ステーション黄金	愛知県名古屋市	2007/2	456	596	139	97.0%
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	2007/6	529	744	214	98.5%
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	424	583	158	98.1%
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	510	602	91	94.5%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	368	520	151	98.1%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,786	2,570	783	96.6%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	966	1,320	353	96.1%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	715	1,030	314	94.2%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	976	1,020	43	100.0%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	583	742	158	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	298	381	82	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	324	448	123	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	602	915	312	100.0%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	908	1,120	211	100.0%
O-6-050	willDo難波w II	大阪府大阪市	2006/3	394	518	123	95.6%
O-6-051	willDo難波w I	大阪府大阪市	2006/8	540	717	176	100.0%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,818	2,390	571	100.0%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	438	560	121	100.0%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	680	1,080	399	100.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	704	1,170	465	100.0%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	545	822	276	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-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	508	690	181	98.4%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	639	1,080	440	100.0%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	283	480	196	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	244	315	70	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	490	746	255	98.2%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,139	1,880	740	100.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,250	3,400	1,149	100.0%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,462	2,070	607	100.0%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,242	4,410	1,167	100.0%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,917	2,720	802	99.2%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,865	6,370	2,504	100.0%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,878	5,660	1,781	100.0%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,007	1,360	352	98.8%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,345	1,950	604	100.0%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,056	2,930	873	100.0%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,008	1,450	441	100.0%
O-6-154	セレニテ夕陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	777	1,080	302	98.1%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,164	1,470	305	100.0%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,123	6,660	536	98.8%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,661	2,970	308	99.0%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,569	4,820	250	100.0%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,702	2,920	217	94.8%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	907	877	▲30	100.0%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,864	2,860	▲4	97.2%
O-6-183	エルブレイス江坂II	大阪府吹田市	2023/2	2,966	2,880	▲86	100.0%
O-6-188	プレジオ難波	大阪府大阪市	2023/8	4,621	4,400	▲221	96.2%
O-6-190	セレニテ本町東リアン	大阪府大阪市	2023/8	3,847	3,780	▲67	91.1%
O-6-194	グランカーサ京都駅前	京都府京都市	2023/11	1,660	1,600	▲60	96.3%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	871	1,390	518	100.0%
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	825	1,220	394	100.0%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,154	3,010	855	100.0%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,388	2,140	751	99.4%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,443	7,400	2,956	99.8%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	730	725	▲5	100.0%
ワンルーム計				192,325	253,705	61,379	98.4%

ポータルフォリオ一覧 (2024年3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-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,459	2,020	560	100.0%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,303	1,820	516	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	4,407	5,470	1,062	97.9%
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	317	442	124	100.0%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,607	2,160	552	100.0%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	411	691	279	100.0%
F-4-010	ポヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	765	942	176	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	615	764	148	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	368	566	197	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	574	760	185	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	329	606	276	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	330	527	196	100.0%
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,729	2,050	320	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,790	2,960	1,169	97.1%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,139	1,920	780	94.9%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	701	806	104	100.0%
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	316	398	81	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	1,243	1,730	486	93.3%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,238	1,860	621	94.6%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	720	1,530	809	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,964	3,640	1,675	98.7%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,538	2,740	1,201	96.2%
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,087	5,830	2,742	97.5%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	480	791	310	95.4%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,007	1,800	792	100.0%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	372	742	369	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,356	4,520	2,163	98.8%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,083	1,930	846	97.6%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	935	1,970	1,034	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,766	2,940	1,173	100.0%
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	763	1,280	516	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	982	1,580	597	100.0%
F-4-057	タイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	859	1,190	330	98.7%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,262	2,760	1,497	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	670	1,110	439	96.7%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,019	1,960	940	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-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	4,791	8,210	3,418	98.7%
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,543	2,690	1,146	98.3%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,465	1,730	264	100.0%
F-4-072	グランカーサ両国吾番館	東京都墨田区	2006/2	1,413	1,580	166	100.0%
F-4-073	グランカーサ両国吾番館	東京都墨田区	2006/6	772	874	101	95.2%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,498	2,740	241	98.2%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,512	1,750	237	97.5%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,066	1,160	93	100.0%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,251	1,350	98	100.0%
F-4-080	グランカーサ満の口	神奈川県川崎市	2023/8	2,359	2,330	▲29	100.0%
F-4-081	グランカーサ両国ヴェルデ	東京都墨田区	2023/10	2,372	2,340	▲32	74.1%
F-4-082	グランカーサ日暮里	東京都荒川区	2023/11	1,725	1,790	64	67.8%
F-4-083	グランカーサ王子II	東京都北区	2023/12	4,554	4,660	105	62.1%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	2006/3	514	862	347	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	2006/7	588	866	277	100.0%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	2006/2	489	677	187	100.0%
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	2005/9	3,488	5,370	1,881	98.2%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	2006/6	1,810	2,850	1,039	96.9%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	2007/6	2,516	3,500	983	100.0%
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	1,513	2,410	896	100.0%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	408	604	195	100.0%
ファミリー計				80,716	118,067	37,350	97.4%
住宅物件計				273,041	371,772	98,730	98.1%

ポータルフォーリオ一覧 (2024年3月末時点)

ヘルスケア施設 (53物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 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	2,895	3,150	254	100.0%
H-1-002	SOMP Oケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,659	1,800	140	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	1,061	1,220	158	100.0%
H-1-005	SOMP Oケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横須賀市	2011/3	1,868	2,130	261	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	1,591	1,710	118	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,290	1,450	159	100.0%
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	701	717	15	100.0%
H-1-011	イリーゼ泊江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,323	1,410	86	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,280	9,000	719	100.0%
H-1-013	ブレザンラン南雲谷	東京都大田区	2019/1	3,438	3,580	141	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,307	2,660	352	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,101	2,310	208	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,523	1,650	126	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	1,222	1,310	87	100.0%
H-1-019	グッドタイム リビング センター南 ・プラチアセンター南	神奈川県横浜市	2015/5	11,321	12,000	678	100.0%
H-1-020	グッドタイム リビング 千葉みなと /海岸通・プラチア 千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,748	4,900	151	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	4,206	4,060	▲146	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	2,848	3,150	301	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	2,213	2,420	206	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	2,177	2,400	222	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	1,897	2,530	632	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	1,871	2,520	648	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	1,617	1,850	232	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	1,473	1,660	186	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	1,415	1,520	104	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	1,441	1,580	138	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	1,036	1,100	63	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	940	990	49	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	868	799	▲69	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	687	679	▲8	100.0%
H-1-035	グッドタイム リビング 流山巻番館	千葉県流山市	2007/10	637	615	▲22	100.0%
H-1-036	グッドタイム リビング 流山武番館	千葉県流山市	2016/3	655	670	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	359	367	7	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	4,831	4,860	28	85.3%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,110	2,280	169	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,032	2,200	167	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-1-041	チャームプレミア鎌倉山	神奈川県鎌倉市	2020/7	2,647	2,770	122	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,580	1,650	69	100.0%
H-1-043	ライブラリ新柴又	東京都江戸川区	2020/8	1,468	1,540	71	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	995	1,060	64	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,581	6,440	▲141	100.0%
H-1-046	ライブラリ練馬谷原	東京都練馬区	2022/2	3,325	3,220	▲105	100.0%
H-1-047	ライブラリ志村坂上	東京都板橋区	2023/1	2,758	2,780	21	100.0%
H-1-048	サニーライフ鎌倉玉縄	神奈川県鎌倉市	2021/6	1,862	1,780	▲82	100.0%
H-2-001	SOMP Oケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,125	1,270	144	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	790	991	200	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	735	900	164	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	835	926	90	100.0%
H-2-008	シルバーハイツヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,281	1,380	98	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	729	740	10	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	591	631	39	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	581	620	38	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	1,241	1,270	28	100.0%
ヘルスケア物件計				111,794	119,215	7,420	99.5%
全物件計				384,836	490,987	106,150	98.5%

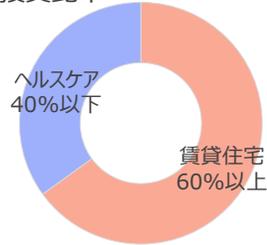
ポータルフォーリオ
PML値
2.5%

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 (%)) で示したものを

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

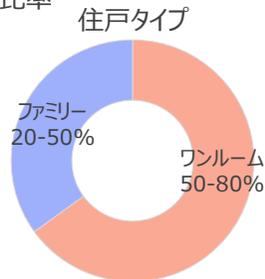
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

■ 賃貸住宅への投資方針

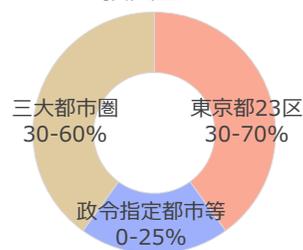
(1) 用途

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

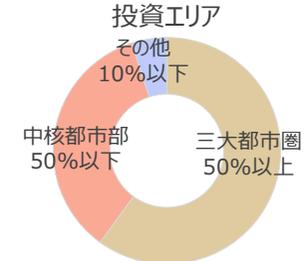
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

■ 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

2024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	9名 常勤取締役5名、常勤監査役2名、 非常勤取締役1名、非常勤監査役1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	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(非常勤)	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役	佐藤 基
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：4,688億円(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：3,977億円(253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：1,736億円(106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：583億円(10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

知事公認許認可ワーレジダンス
0-8-142
セレニテネ都町グランデ
0-4-408
TKフラッグ渋谷

トピックス Topics

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3月31日
1口当たり確定分配金 2,180円

2022年10月4日報告
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。

ファンド情報 Fund

2022年10月4日報告
保有物件数 247物件

3,117億円

18.9%

98.6%

ディスクロージャー資料 Disclosure

期32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

as partners &&
株式会社アスパートナース

あきぎきメディカルケア

Amvis

Sunny Life

ゲッドタイムリビング
大和証券グループ

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。ウェブそれぞれのサイトへリンクしています。

さまやか介護家業部

CEDAR
介護施設

CHARM

ニチイ
株式会社ニチイケアバレス

HITOWA
株式会社ヒトワ

MEDICAL CARE SYSTEM

LIVING PLATFORM GROUP
リビングプラットフォームケア

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 資金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 資金の借入れに関するお知らせ (PDF) (330KB)

2022年09月20日 リリース 資金の借入れ(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額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
Realtime Investment Unit Price

東証サイト(分配金開示等)
Japan Exchange Group Website

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
(英語)

IRメール配信
E-Information Mailing Service

資産運用会社
大和リアルエステートセオ・マネジメント
Daiwa Real Estate Seco Management

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

注釈

【7ページ注記】

- 注1:** グラフ及び数値は2024年5月22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。

【26ページ注記】

- 注1:** 2024年3月期（第36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」を加除した金額を記載しています。
- 注2:** 2024年3月期（第36期）の1口当たり分配金は2,300円です。
- 注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、譲渡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。

【27ページ注記】

- 注1:** 「AFFOペイアウトレシオ」は直近期におけるDPU/1口当たりAFFOを当社調べにより算出しています。
- 注2:** 「1口当たりAFFO」は（当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益-資本的支出）/期末発行済投資口数により算出しています。

【41ページ注記】

- 注1:** 月末稼働率、経済稼働率は期中取得物件を含めて算出しています。
- 注2:** フリーレント付与率は件数に基づき算出しています。
- 注3:** フリーレント日数・付与率推移、礼金収入・礼金収受率推移は期中取得、譲渡物件を含めて算出しています。

【42ページ注記】

- 注1:** 3週間ルール、ダウンタイム60日、長期空室は新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

【46、47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2024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2024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。2024年4月1日時点で記載しています。
- 注7:** 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。

【48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:** No.16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