

2020年12月7日現在

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

第29期(2020年9月期)決算説明会資料

銘柄コード：8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

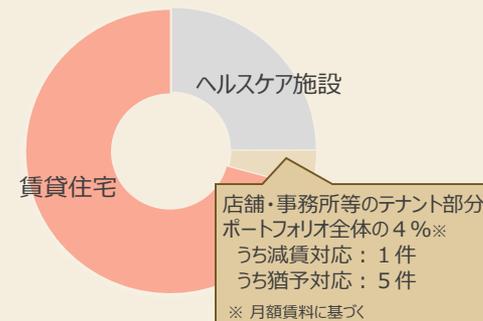


新型コロナウイルスの影響

1. 賃貸住宅：賃料の減額・支払猶予要請等の影響は軽微

- 11月末時点における賃料減額件数は1件、支払猶予件数は5件のみ（いずれも店舗・事務所等）
- 稼働率は前年度と同程度
2020年9月末 稼働率 **97.81%**（前年同月 97.96%）

- ・ 95%以上が月額賃料20万円未満
- ・ 法人契約割合が30%未満
- ・ 3大都市圏を中心とした分散保有（東京都23区保有割合約44%）



2. ヘルスケア施設：収益への影響はなし

- 11月末時点までに、2施設にて新型コロナウイルスの感染者を確認
1施設においては既に治癒、1施設については療養中（無症状者1名のみ）
迅速な、行政や医療機関との連携により、施設内での感染拡大を阻止
- 施設オペレーターとは長期の固定賃料契約のため、本投資法人の収益に影響はなく、また、施設オペレーターの経営への影響も限定的

1. 公募増資の発表 (4ページご参照)

- 11月19日付で国内公募増資を発表 (調達予定額63億円[※])
- 賃貸住宅2物件、ヘルスケア施設3物件 (総額155億円) を取得予定 (12月10日)

※ グリーンシュエーションによる想定追加発行分の上限額含む

2. NHIとの合併による負のれんの確定 (14ページご参照)

- 2020年4月1日付のNHIとの合併時に発生した負のれんの金額が確定 (約11億円)
総額約82億円の内部留保を、分配金の安定化のために機動的に活用予定

3. 入替え時賃料の増額継続 (賃貸住宅) (20ページご参照)

- テナント入替え時の月額賃料の増減額 (増減率) 実績推移
第27期 : +1,248千円 (+0.9%) 第28期 : +2,217千円 (+2.1%) 第29期 : +1,825千円 (+1.7%)

■ 本資料で用いている「JRH」とは日本賃貸住宅投資法人、「NHI」とは日本ヘルスケア投資法人、「DLI」とは大和証券リビング投資法人を指します。



目次

Section 1

公募増資の概要 P4

Section 2

第29期(2020年9月期)決算概要

第30期(2021年3月期)、第31期(2021年9月期)業績予想 P13

Section 3

賃貸住宅の運用状況 P19

Section 4

ヘルスケア施設の運用状況 P24

Section 5

財務戦略及び財務状況 P30

Section 6

ESGの取り組み P35

資料編 P40

Section 1

公募増資の概要

公募増資の概要

11月19日付で公募増資の実施を決議し、5物件総額155億円を取得予定

- ・ 投資主価値（1口当たり純利益、1口当たりNAV）の向上を目的とし、ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を企図して公募増資を実施
- ・ 期中増資となったものの、80億円超の内部留保（14ページご参照）の一部を活用し、分配金を安定化
- ・ 増資による取得予定5物件の他、東京都23区内の築浅及び新築の賃貸住宅8物件を、取得又売買契約締結済（8ページご参照）
- ・ さらに、スポンサーのウェアハウジング機能を活用し、パイプラインとして5物件計110億円超を確保（11ページご参照）

【公募増資の概要】

発行形態	国内公募増資
発行決議日	2020年11月19日
条件決定日	2020年11月30日
払込期日（一般募集分）	2020年12月4日
新投資口発行口数 （一般募集分）	72,000口
新投資口発行口数 （第三者割当分）	3,600口 （注）
募集後発行済 投資口総数	2,131,546口 （注）
調達金額	6,394百万円 （注）

【増資時取得物件の概要】

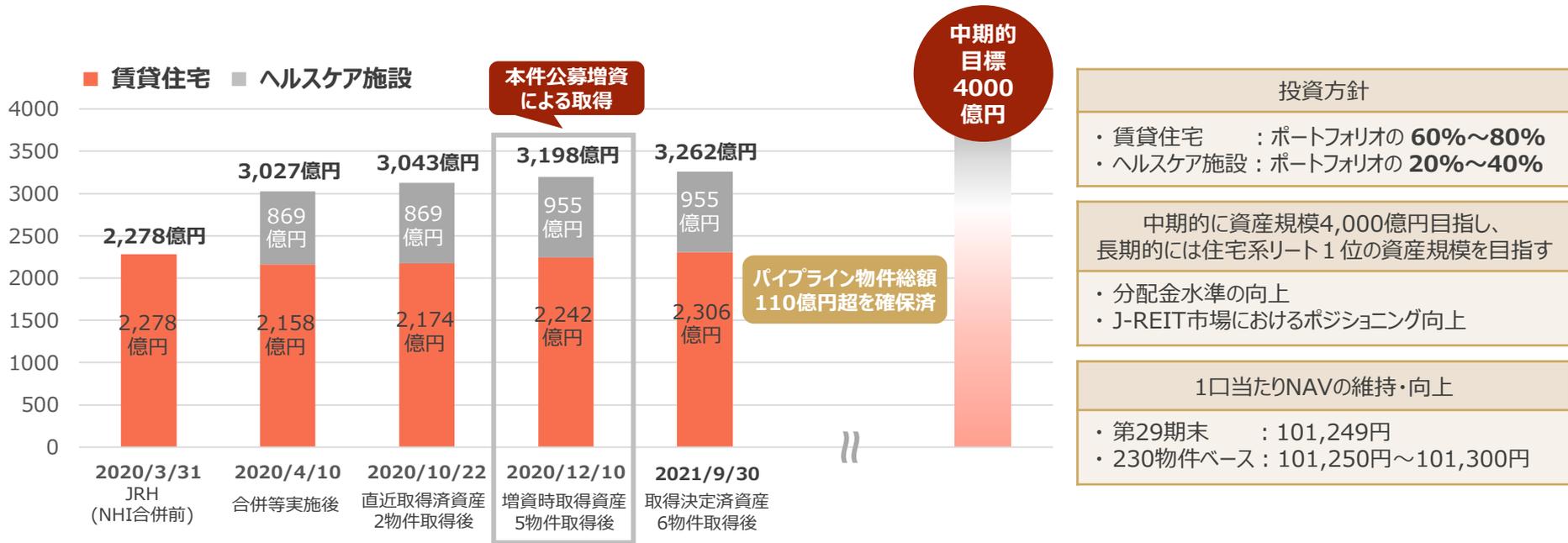
	賃貸住宅	ヘルスケア施設	取得予定資産合計
物件数	2物件	3物件	5物件
取得（予定）価格	6,820百万円	8,680百万円	15,500百万円
取得日（予定）	2020年12月10日		
鑑定評価額	7,170百万円	9,160百万円	16,330百万円
平均築年数	1.2年	8.1年	5.0年
平均鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%

※ 上記に関する注記は65ページに記載しています。

（注）第三者割当による募集投資口数の全部について申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

資産拡大の推移

中期的目標4,000億円への早期到達を目指し、合併等実施後約8か月で13物件234億円の取得及び取得を決定



- 投資方針
- ・ 賃貸住宅 : ポートフォリオの **60%~80%**
 - ・ ヘルスケア施設 : ポートフォリオの **20%~40%**
- 中期的に資産規模4,000億円目指し、長期的には住宅系リート1位の資産規模を目指す
- ・ 分配金水準の向上
 - ・ J-REIT市場におけるポジショニング向上
- 1口当たりNAVの維持・向上
- ・ 第29期末 : 101,249円
 - ・ 230物件ベース : 101,250円~101,300円

	JRH (NHI合併前) (2020/3/31)	合併等実施後 (2020/4/10)	直近取得済資産 2物件取得後 (2020/10/22)	増資時取得資産 5物件取得後 (2020/12/10)	取得決定済資産 6物件取得後 (2021/9/30)
資産規模	2,278億円	3,027億円	3,043億円	3,198億円	3,262億円
物件数	193物件	217物件	219物件	224物件	230物件
平均築年数 (時点は各列上段記載)	15.6年	13.2年	13.7年	13.4年	14.0年
東京都23区比率 (賃貸住宅のみ)	40.9%	43.9%	44.3%	42.9%	44.5%
投資比率 (賃貸住宅:ヘルスケア)	100% : 0%	71% : 29%	71% : 29%	70% : 30%	71% : 29%

※ 本ページの注記は65ページに記載しています。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

増資時取得物件

増資時物件取得のハイライト

- 大和証券グループ本社が出資するブリッジファンド等の機能を活用することにより、厳選された良質な物件の機動的な取得を実現。
- 賃貸住宅：住宅地として安定的な賃貸需要が見込めるエリアに所在の築浅2物件を取得。ポートフォリオの質の向上を図る。
- ヘルスケア施設：スポンサーグループ運営の1物件のほか、新規のオペレーター運営の築浅2物件を取得。ポートフォリオの平均残存賃貸借契約期間は19.6年となり、ポートフォリオの収益安定性を確保。

賃貸住宅：住宅地として安定的な需要が見込めるエリアに所在の築浅2物件を取得

① スプラディッド難波元町

所在地	大阪府大阪市浪速区
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	5,820百万円
鑑定評価額	6,120百万円
建築時期	2019年11月
賃貸可能戸数	196戸
稼働率(11月末)	97.7%
鑑定NOI利回り	4.4%



② グランカーサ藤沢

所在地	神奈川県藤沢市
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,050百万円
建築時期	2019年4月
賃貸可能戸数	24戸
稼働率(11月末)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.6%



ヘルスケア：平均残存賃貸借契約期間10年以上かつ固定賃料により収益安定性を確保

③ グッドタイムリビング 大阪ベイ

所在地	大阪府大阪市港区
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	4,700百万円
鑑定評価額	4,820百万円
建築時期	2006年8月
居室数	93室
稼働率(11月末)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.7%



④ サニーライフ日吉

所在地	神奈川県川崎市幸区
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	2,060百万円
鑑定評価額	2,190百万円
建築時期	2020年2月
居室数	106室
稼働率(11月末)	100.0%
鑑定NOI利回り	5.0%



⑤ サニーライフ調布

所在地	東京都調布市
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	1,920百万円
鑑定評価額	2,150百万円
建築時期	2020年1月
居室数	99室
稼働率(11月末)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.3%



新規取得物件①

合併等一連の取引後取得（予定）のハイライト

- 9月、10月に東京都23区内の築浅及び新築の8物件を取得決定を発表。（うち2物件取得済）
- 東京都23区は、転出人数の実績において転入超過トレンドが継続している一方、賃貸マンションの着工数は依然比較的低水準で推移しており、良好な需給環境を維持。また、住宅賃料はオフィス賃料と比較して相対的に安定して推移しており、近年は上昇傾向を継続。
- フォワードコミットメントに該当する物件（増資後取得予定資産）については、資産運用会社における投資基準を順守した適切なリスクマネジメントにより取得。また、スポンサー・サポート契約変更により、資金調達手段の多様化を図り取得の蓋然性を確保。

	直近取得済資産	増資後取得予定資産
物件数	2物件	6物件
取得（予定）価格	1,532百万円	6,385百万円
鑑定評価額	1,649百万円	6,683百万円
平均築年数	0.8年	新築
平均鑑定NOI利回り	4.2%	4.1%



直近取得済資産（賃貸住宅）

① グランカーサ日本橋浜町※

所在地	東京都中央区
取得予定日	2020年9月30日
取得予定価格	930百万円
鑑定評価額	1,030百万円
建築時期	2019年11月
賃貸可能戸数	22戸
稼働率（11月末）	65.1%
鑑定NOI利回り	4.2%



※旧名称：レオーネ日本橋浜町

② グランカーサ馬込Ⅰ※

所在地	東京都大田区
取得予定日	2020年10月22日
取得予定価格	602百万円
鑑定評価額	619百万円
建築時期	2020年5月
賃貸可能戸数	21戸
稼働率（11月末）	21.3%
鑑定NOI利回り	4.1%



※旧名称：ソリッド馬込

※ 本ページの注記は65ページに記載しています。

新規取得物件②

増資後取得予定資産(賃貸住宅) フォワード・コミットメントによる取得決定済み資産

③ (仮称) ルジエンテ上野池之端

所在地	東京都台東区
取得予定日	2021年4月15日
取得予定価格	1,420百万円
鑑定評価額	1,470百万円
建築時期	2021年1月竣工予定
賃貸可能戸数	31戸
鑑定NOI利回り	4.0%



④ (仮称) 入谷プロジェクト

所在地	東京都台東区
取得予定日	2021年6月1日
取得予定価格	1,225百万円
鑑定評価額	1,260百万円
建築時期	2021年2月竣工予定
賃貸可能戸数	40戸
鑑定NOI利回り	4.2%



⑤ (仮称) 毛利一丁目プロジェクト

所在地	東京都江東区
取得予定日	2021年4月30日
取得予定価格	1,140百万円
鑑定評価額	1,190百万円
建築時期	2021年3月竣工予定
賃貸可能戸数	41戸
鑑定NOI利回り	4.1%



⑥ (仮称) 南大井プロジェクト

所在地	東京都品川区
取得予定日	2021年3月1日
取得予定価格	1,119百万円
鑑定評価額	1,200百万円
建築時期	2021年1月竣工予定
賃貸可能戸数	42戸
鑑定NOI利回り	4.3%



⑦ (仮称) 永代プロジェクト

所在地	東京都江東区
取得予定日	2021年8月3日
取得予定価格	780百万円
鑑定評価額	833百万円
建築時期	2021年7月竣工予定
賃貸可能戸数	20戸
鑑定NOI利回り	4.1%

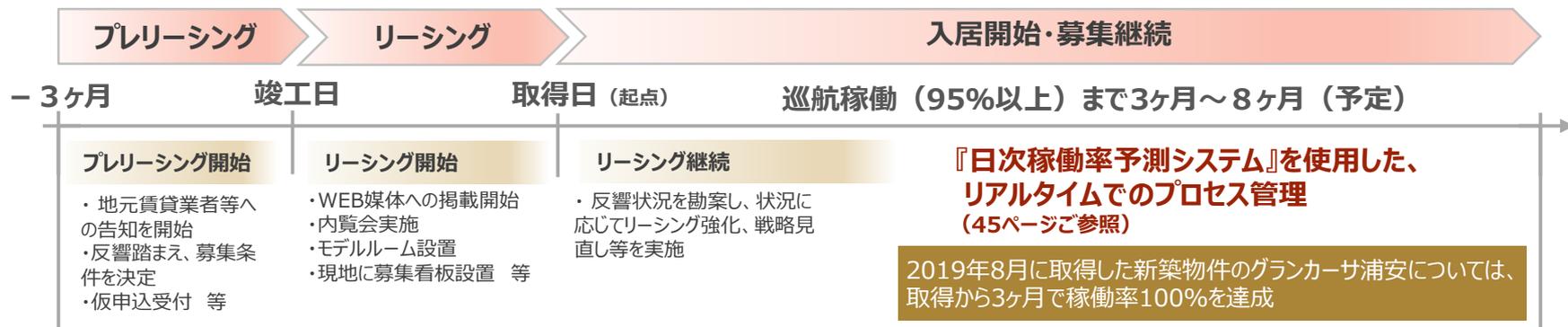


⑧ (仮称) 中馬込プロジェクト

所在地	東京都大田区
取得予定日	2021年9月1日
取得予定価格	700百万円
鑑定評価額	730百万円
建築時期	2021年7月竣工予定
賃貸可能戸数	24戸
鑑定NOI利回り	4.1%



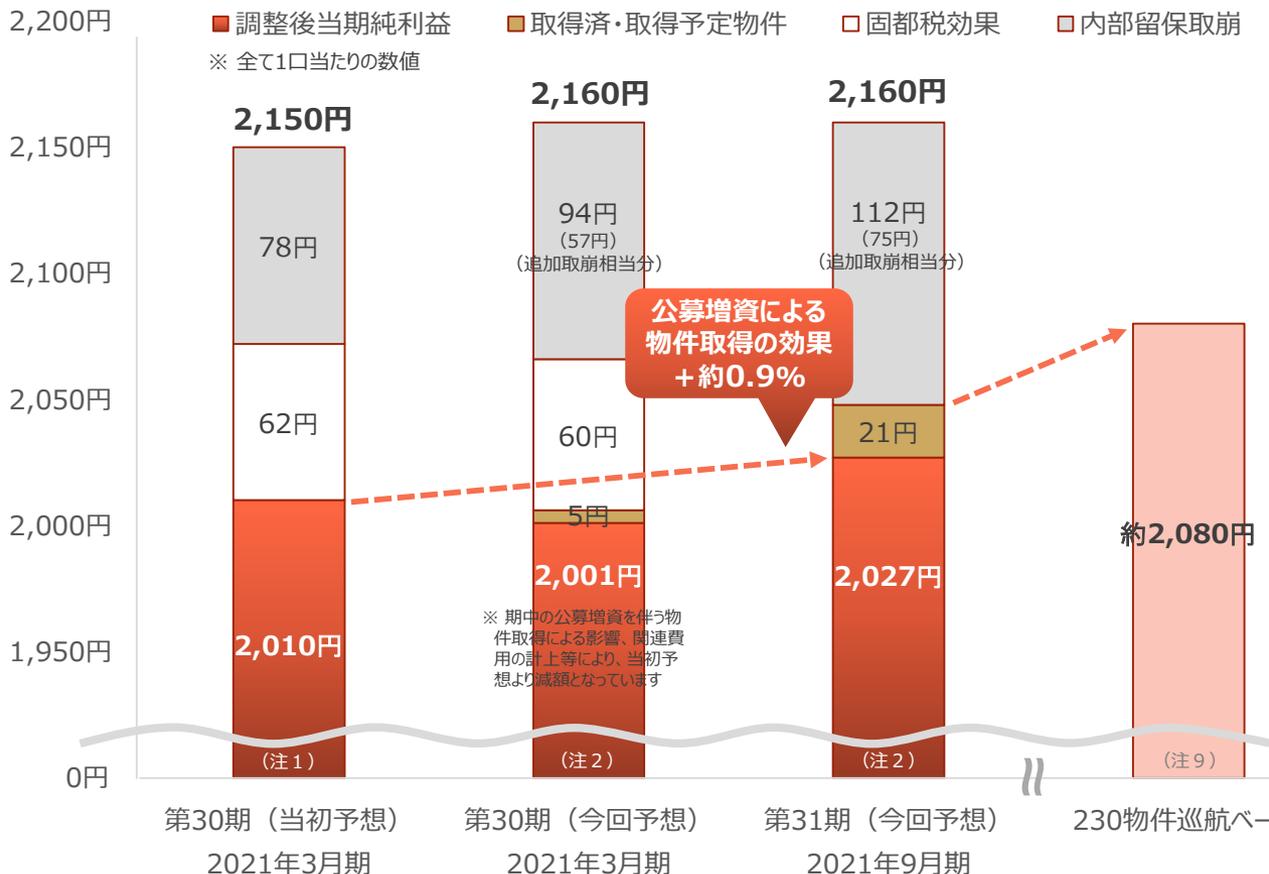
フォワード・コミットメントによる取得物件(新築物件)へのリーシング戦略(一例)



外部成長による分配金成長（1口当たり分配金への影響）

2020年5月20日公表

2020年11月19日公表



調整後当期純利益 (注3)

□ 固都税効果を調整 (第30期)

- 2020年4月の合併等一連の取引時に取得した29物件の固都税相当額 (注4) は第30期には発生せず、実態よりも当期純利益が押し上げられているため、固都税相当額を第30期から控除 (固都税の発生は第31期から)

■ 取得済・取得予定物件の効果を調整 (第30期、第31期)

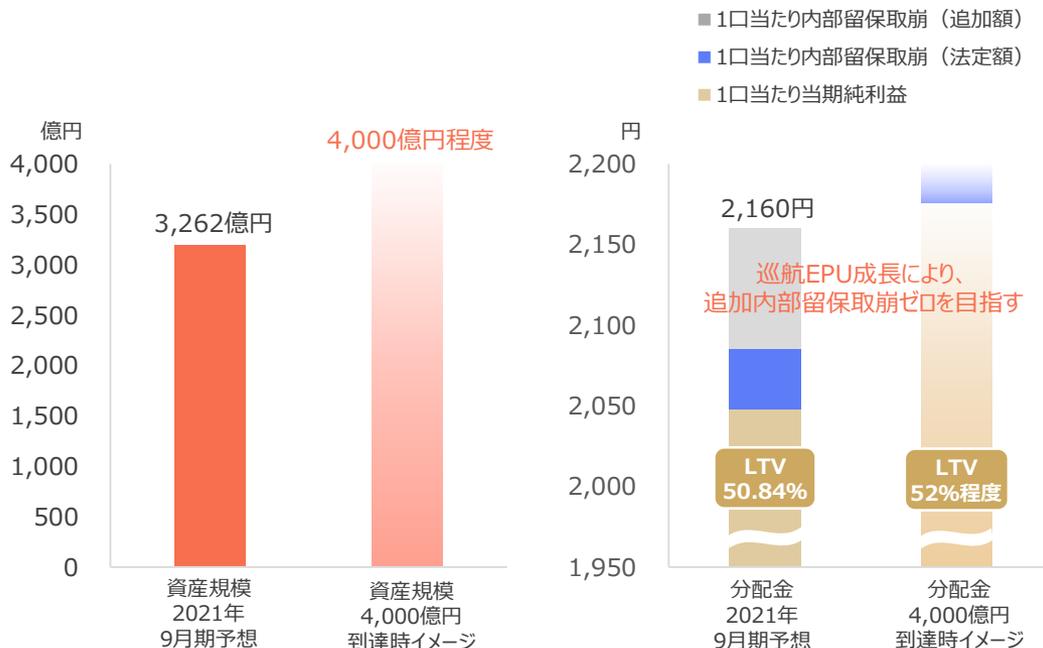
- 公募増資の手取金による取得物件 (注5) 以外の、取得済2物件 (第29期: 1物件、第30期: 1物件) (注6)、取得予定6物件 (第30期: 1物件、第31期: 5物件) (注7) の取得による増益効果 (見込み額) を第30期、第31期から控除

物件数	217物件	225物件	230物件	230物件
発行済口数	2,055,946口	2,131,546口 (予定) (注8)	2,131,546口 (予定) (注8)	2,131,546口 (予定) (注8)
LTV	49.22%	49.98%	50.84%	第31期 (今回予想) 同水準を想定

※ 本ページに関する注記は66ページに記載しています。

今後の資産規模目標及び分配金戦略

スポンサー・サポートの活用により、中期的目標4,000億円への早期到達を図り、分配金水準の向上を目指す



スポンサー・パイプライン: 総額約110億円超			
賃貸住宅			
	木川東4丁目PJ	日本橋東1丁目PJ	
所在地	大阪市淀川区	大阪市浪速区	
竣工(予定)	2021年3月	2021年1月	
ヘルスケア施設			
	上大岡PJ	鎌倉山PJ	北小岩PJ
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県鎌倉市	東京都江戸川区
竣工	2020年8月	2020年7月	2020年8月

スポンサー・サポートの活用

■ スポンサーが出資するブリッジファンド等の活用

本投資法人は物件取得に際し、大和証券グループ本社が出資するブリッジファンド等を活用することで、物件を厳選しつつも投資機会を逃さない機動的な物件確保、稼働状況確認後の投資法人による物件取得、安定的な財務運営が可能

■ スポンサー・サポート契約の拡充

2020年10月21日付にて、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、スポンサーはその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に協力する旨の定めをスポンサー・サポート契約に追加、機動的な物件確保と安定的な財務運営が可能

機動的な物件確保

稼働状況の確認

安定的な財務運営

短期投資法人債
の引受け

中期的目標の達成に向けて

引き続き、資産規模拡大を通じて投資主価値（1口当たり当期純利益、1口当たりNAV）向上を目指す

本投資法人の現状認識

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月の合併に伴い27物件譲渡 <ul style="list-style-type: none"> 物件の入替えは一旦完了 投資主価値向上に資する外部成長フェーズへ NAV成長：第29期の1口当たりNAV101,249円 <ul style="list-style-type: none"> 一口当たりNAV 101,250円～101,300円程度（230物件ベース）（注1）
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> 1) 需要層の厚い賃料価格帯 2) 三大都市圏を中心とした全国分散 3) 独自の「日次稼働予測システム」、「3週間ルール」等 コロナ禍においても高稼働・入替時の増賃を継続
財務	<ul style="list-style-type: none"> 公募増資後LTV 49.8% <ul style="list-style-type: none"> 第31期末LTV 50.8%（フォワードコミットメント物件取得後） LTV52%までの借入余力は 約80億円
分配金	<ul style="list-style-type: none"> 公募増資による物件取得効果 <ul style="list-style-type: none"> 巡航EPU成長の範囲内でDPUを 2,160円に引上げ 内部留保は 約82億円 <ul style="list-style-type: none"> 分配金の平準化に活用（第30期は均等取崩 約37円、追加取崩 約57円 の予定）

中期的目標 資産規模4,000億円の達成に向けた今後の方針（注2）

- 中期目標：3～5年で資産規模 **4,000億円**達成
 - フォワードコミットメントによる開発段階物件の取得
 - スポンサーサポートの更なる活用（ブリッジファンド、短期投資法人債引受等）
- 賃貸住宅/ヘルスケア施設の保有比率
 - 現状割合を維持**（7：3程度）
- フォワードコミットメントによる物件取得をサポートすべく、**運用会社のリーシングノウハウ、スキル等をフル活用**（私募住宅REIT運用においても実績あり）
- 稼働率の維持**を前提として**賃料増額**を目指す
- LTV：**50～52%**程度でコントロール
- スポンサーサポートによる**短期投資法人債の引受**を機動的に活用
 - 物件取得の機動性確保、財務健全性維持**
- 中期目標4,000億円達成時の分配金水準（目標）
 - 現状のDPU **2,160円以上の水準への巡航EPUの成長**を目指す（内部留保の追加取崩なしへ）

※ 本ページに関する注記は66ページに記載しています。

Section 2

第29期(2020年9月期)決算概要

第30期(2021年3月期)、第31期(2021年9月期)業績予想

負ののれんについて（内部留保の増加）

- 2020年4月1日付のNHIとの合併による **負ののれん約11億円** の発生が確定
- 2020年3月末時点内部留保 + 第29期増加分（上記負ののれん約11億円、物件売却益の一部内部留保約4億円）
= **2020年9月末内部留保額約82億円**

NHI（合併消滅法人）

2020年3月末時点
時価評価B/S

受入資産 (時価)	引受負債 (時価)
	純資産 (時価)

2020年3月31日時点のJRHの投資口価格による合併対価の算定により、**約11億円の負ののれん**発生が確定

↑ 負ののれん

合併対価 (JRH投資口) **13,937百万円**
(91,100円×152,995口)

DLI

合併後B/S

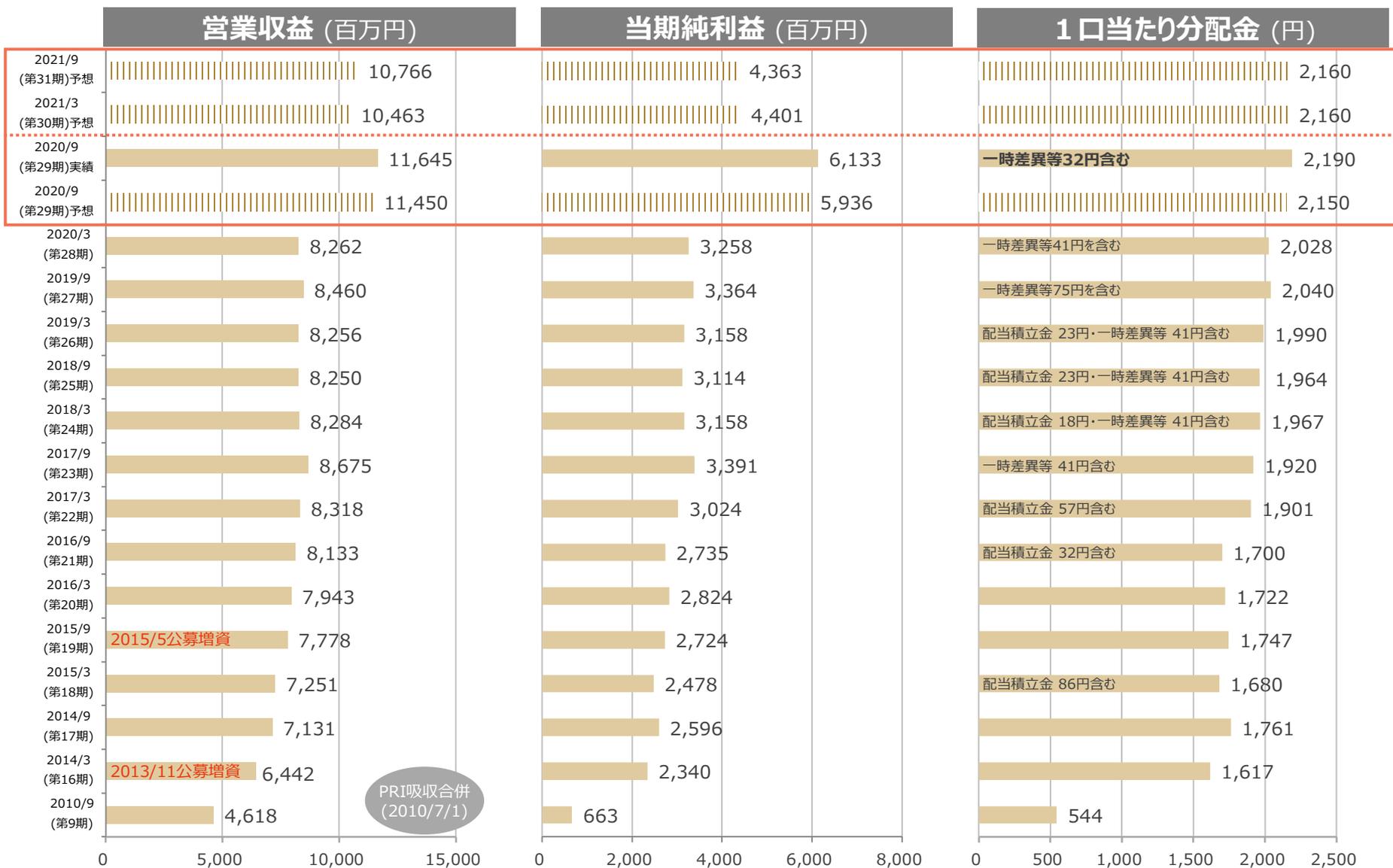
資産	負債
	純資産 (負ののれんを含む)

内部留保
82億円
(2020年9月期)

今回発生 of 負ののれんの処理方法

会計上の処理	第29期（2020年9月期）に「負ののれん発生益」として特別利益を計上。但し、当期の分配金には充当せず、一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上し、翌期以降、均等額以上を取り崩し	約11億円が発生
分配金への対応	RTAの残高がある限り、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当予定。 譲渡損や減損、除却損などの臨時的、偶発的な損失に充当することも可能であり、 機動的に活用し、安定的な分配の維持 を図る方針。	現在の均等取り崩し約67百万円に加え、約11百万円の均等取り崩しを追加予定

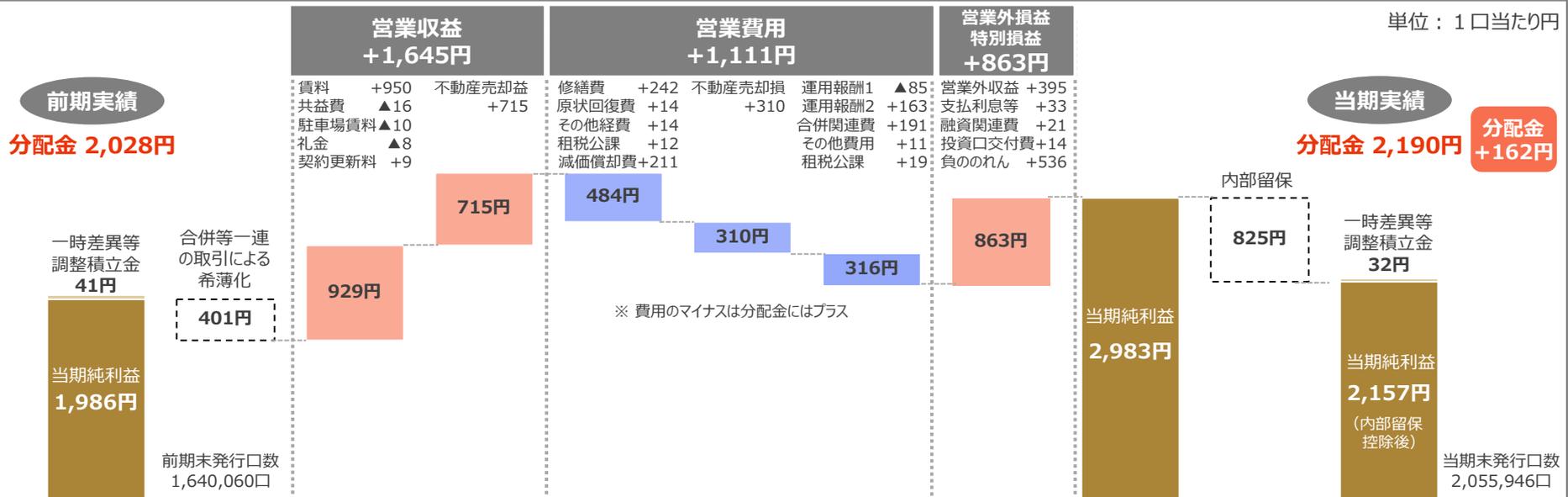
主要計数推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

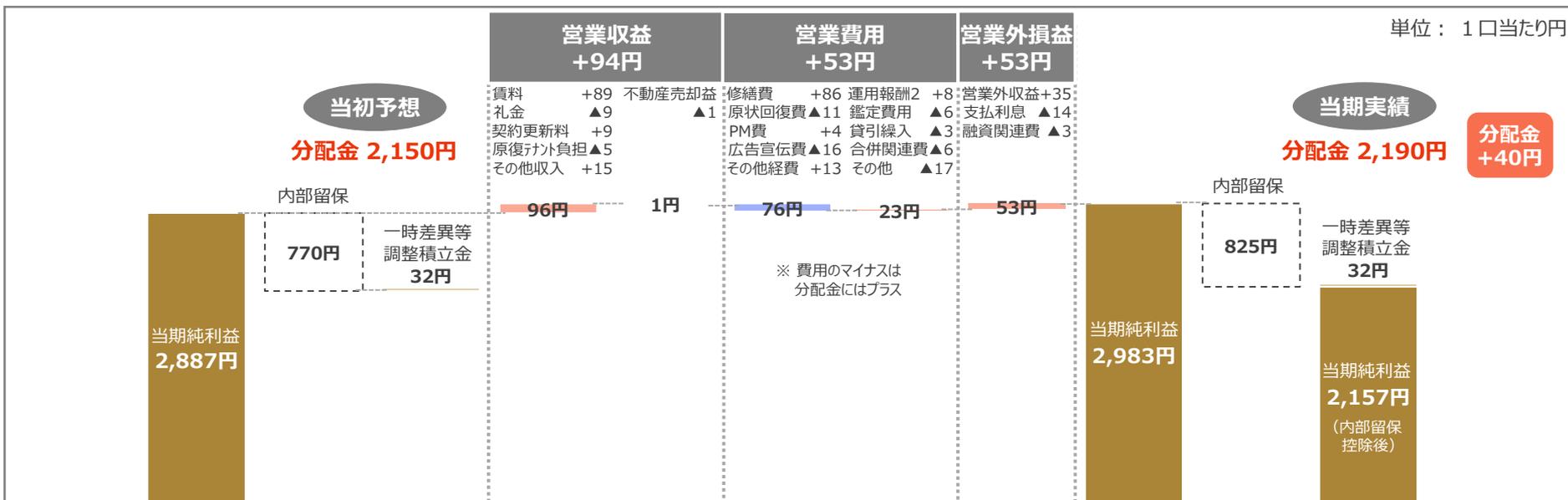
前期と当期実績との比較

	① 前期実績 (2020/3)	② 当期実績 (2020/9)	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,262	11,645	+3,382	合併等一連の取引による増加（51物件取得、27物件譲渡）	
営業費用	4,500	6,784	+2,284	合併等一連の取引による増加（51物件取得、27物件譲渡）	
営業外収益	16	830	+814	譲渡による影響により、その他営業外収益の増加	
営業外費用	519	660	+140	合併等一連の取引による借入金の増加	
当期純利益	3,258	6,133	+2,874	合併等一連の取引による増加（負ののれん1,102の発生）	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 -	67 -	- -		
分配金総額	3,326	4,502	+1,176		



当初予想と当期実績との比較

	① 当初予想 (2020/5/20)	② 当期実績 (2020/9)	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	11,450	11,645	+195	新型コロナウイルスによる賃料減額想定が発生しなかったことによる増加 平均稼働率増加による賃料増加、保険金・違約金収入による増加	
営業費用	6,675	6,784	+109	工事前倒しによる修繕費、その他経費等による増加	
営業外収益	758	830	+72		
営業外費用	699	660	▲39	リファイナンスによる経済条件の改善等による減少	
当期純利益	5,936	6,133	+196		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 -	67 -	- -		
分配金総額	4,420	4,502	+82		



第30期(2021年3月期)・第31期(2021年9月期)の予想

単位：百万円

	① 当期 実績	② 第30期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第31期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益	11,645	10,463	▲1,181	賃料・共益費の増加 +294 その他の項目の減少 ▲4 不動産等売却益の減少 ▲1,471	10,766	+302	賃料・共益費の増加 +257 その他の項目の増加 +46
平均稼働率 平均賃料坪単価 ※	97.9% 8,595円	97.5% 8,669円			97.3% 8,735円		
営業利益	4,860	5,065	+204	(賃貸事業費用の減少375の主な内訳) 修繕費の減少 ▲462 原状回復費の減少 ▲26 広告宣伝費の増加 +33 その他経費の減少 ▲24 減価償却費の増加 +75 (他営業費用の減少1,011の主な内訳) 不動産等売却損の減少 ▲637 合併関連費用の減少 ▲393	5,006	▲63	(賃貸事業費用の増加337の主な内訳) 修繕費の増加 +19 原状回復費の増加 +27 その他経費の増加 +46 租税公課の増加 +157 減価償却費の増加 +42 (他営業費用の増加28の主な内訳) 運用報酬の増加 +16 租税公課の増加 +9
経常利益	5,031	4,402	▲628	その他営業外収益の減少 ▲818 投資口交付費の増加 +10	4,364	▲51	支払利息・融資関連費用等の増加 +18 投資口交付費の減少 ▲39
当期純利益	6,133	4,401	▲1,731	1口当たり 当期純利益 第29期 : 2,983円 第30期 : 2,065円	4,363	▲51	1口当たり 当期純利益 第31期 : 2,047円
一時差異等調整 積立金/ 配当積立金 取崩額	67 -	202 -	+134 -	1口当たり2,160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	240 -	+38 -	1口当たり2,160円を維持するよう一時差異等調整積立金等、内部留保の追加取崩しを予定
分配金総額	4,502	4,604	+101	—	4,604	-	—
1口当たり 分配金	2,190円	2,160円	▲30	—	2,160円	-	—

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

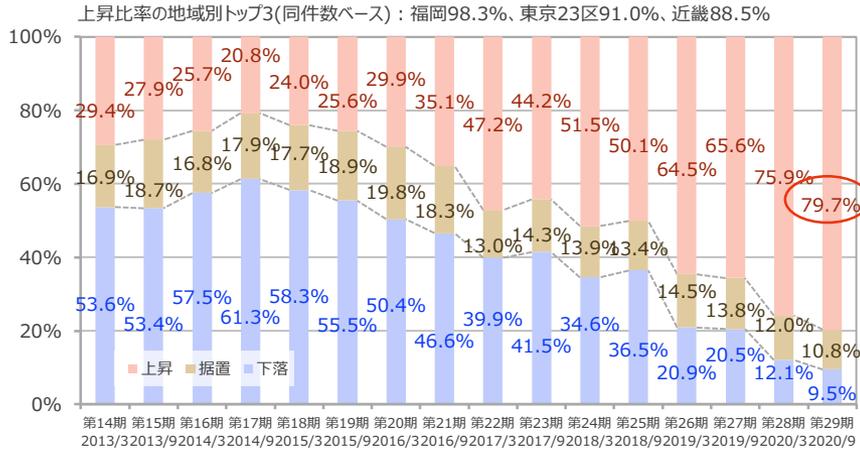
Section 3

賃貸住宅の運用状況

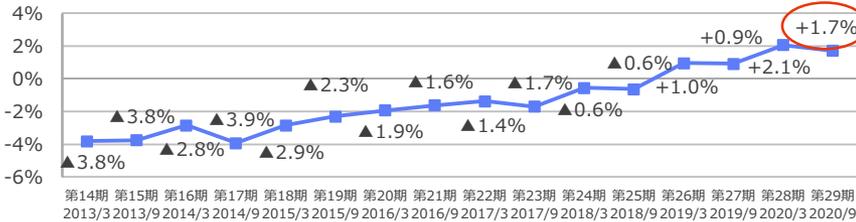
賃料動向

入替え時の賃料動向

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率

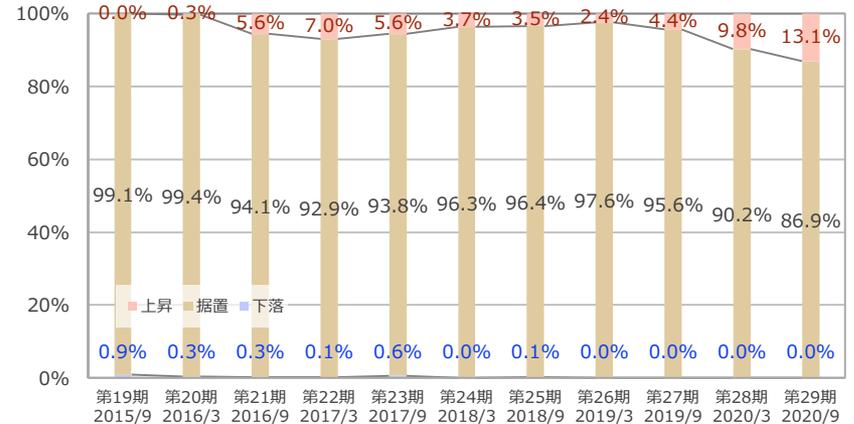


入替え時賃料の増減実績

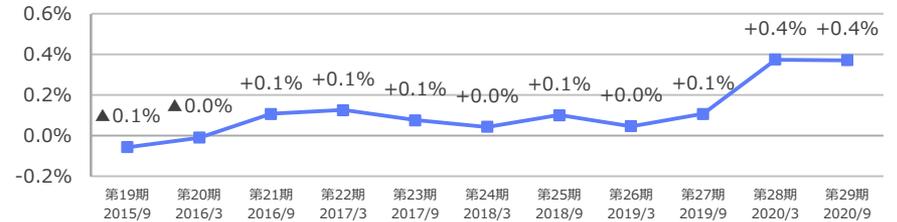
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	846	79.7%	86,208,538	88,806,000	2,597,462	3.0%
据置	115	10.8%	10,773,200	10,773,200	-	-
下落	101	9.5%	9,722,690	8,950,500	▲772,190	▲7.9%
合計	1,062	100.0%	106,704,428	108,529,700	※ 1,825,272	1.7%

更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



更新時賃料増減率

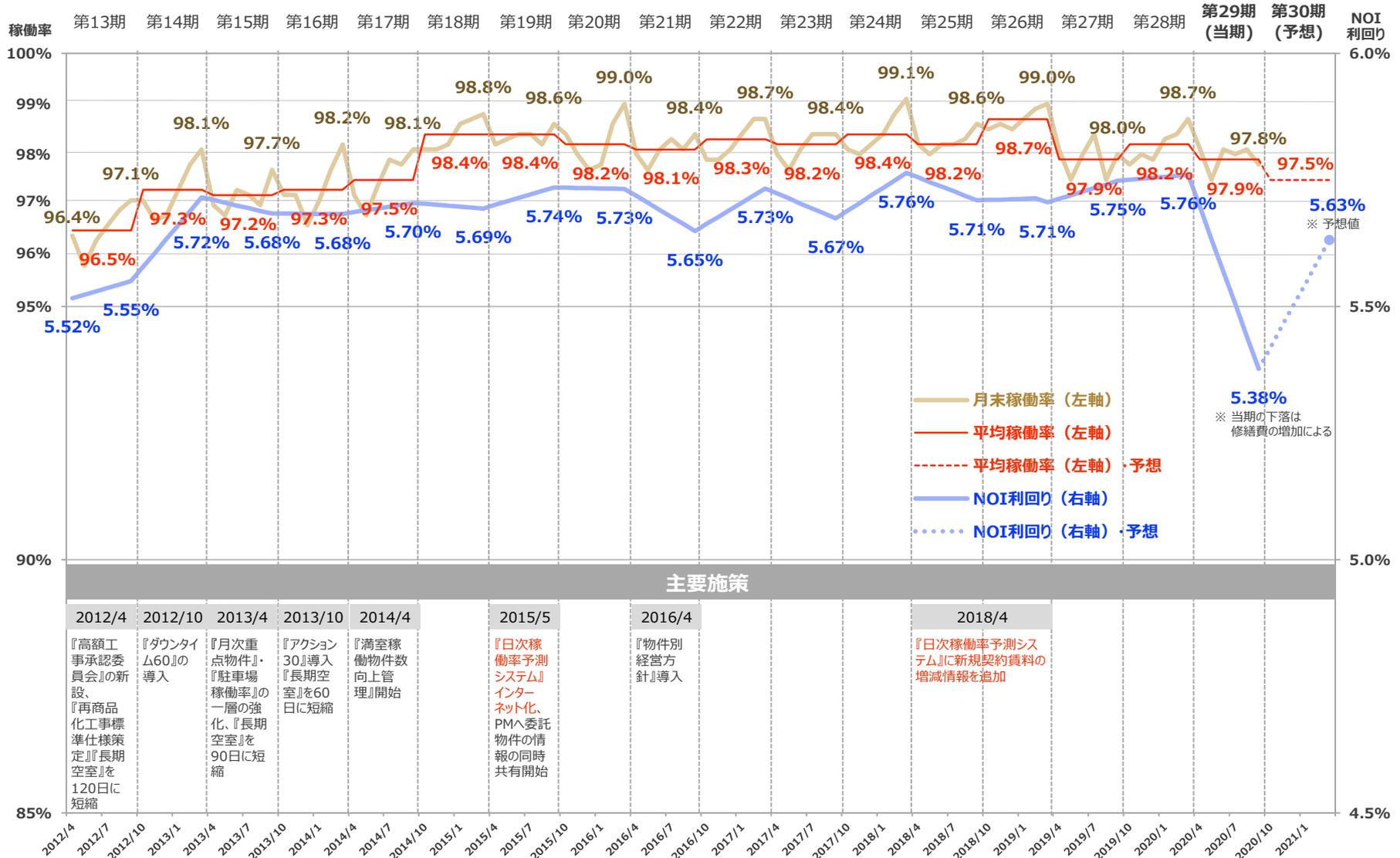


更新時賃料の増減実績

	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	281	13.1%	34,316,460	35,175,644	859,184	2.5%
据置	1,867	86.9%	196,631,950	196,631,950	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,148	100.0%	230,948,410	231,807,594	859,184	0.4%

(注) 当期新規契約合計1,084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27期)の実績 1,248,497円

NOI利回り・稼働率推移（賃貸住宅のみ）



主要施策

2012/4	2012/10	2013/4	2013/10	2014/4	2015/5	2016/4	2018/4
『高額工事承認委員会』の新設、『再商品化工事標準仕様策定』『長期空室』を120日に短縮	『ダウンタイム60』の導入	『月次重点物件』・『駐車場稼働率』の一層の強化、『長期空室』を90日に短縮	『アクション30』導入、『長期空室』を60日に短縮	『満室稼働物件数向上管理』開始	『日次稼働率予測システム』インターネット化、PMへ委託物件の情報同時共有開始	『物件別経営方針』導入	『日次稼働率予測システム』に新規契約料の増減情報を追加

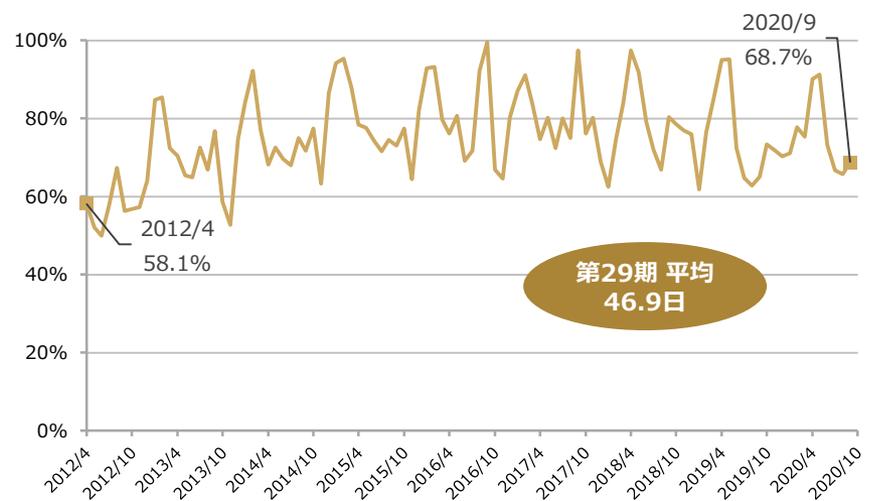
(注) NOI利回りは取得価格に基づき、期中取得/譲渡物件を除いて算出しています。

退去～入居のプロセス管理 推移

① 3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



② ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



③ 長期空室(60日超)戸数の推移



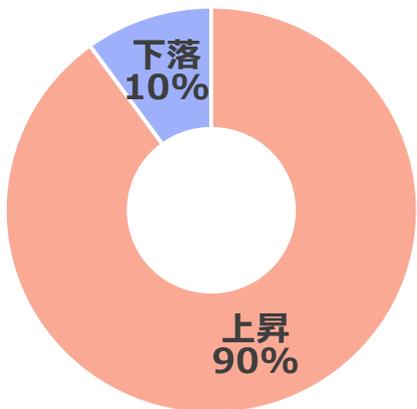
駐車場稼働率の推移



第29期(2020年9月期) 住戸リノベーション

住戸リノベーション(10居室 総額28百万円、平均工事金額2.8百万円)

リノベーション工事の賃料への影響



(事例) BELNOS34 (東京都葛飾区) 1991年竣工

- JR総武線「新小岩」駅から徒歩8分のファミリータイプ物件
- 取得価格17億円、第29期末 稼働率99.12%
- 本リノベーションにより、賃料8.9%上昇

		工事前賃料	工事後賃料	差額
上昇	9	1,093千円	1,190千円	97千円 (+8.9%)
据置	-			
下落	1			
未契約	-		-	

リノベーション工事実施物件の築年数	
築20年以下	-
築20年超 30年以下	9
築30年超	1

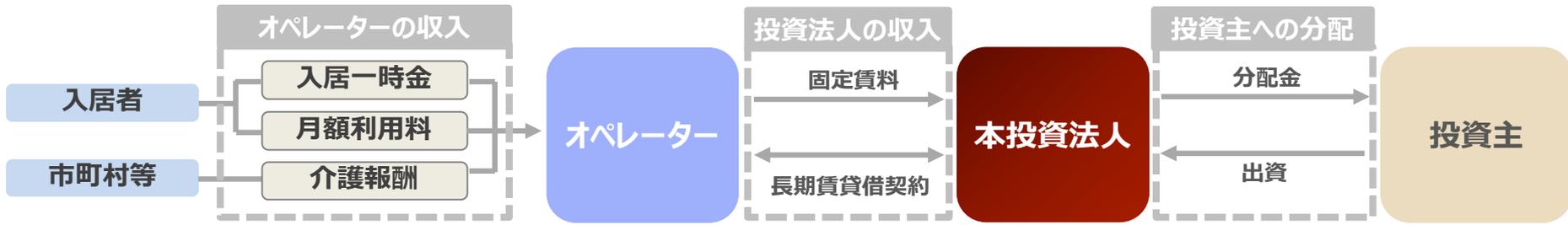


Section 4

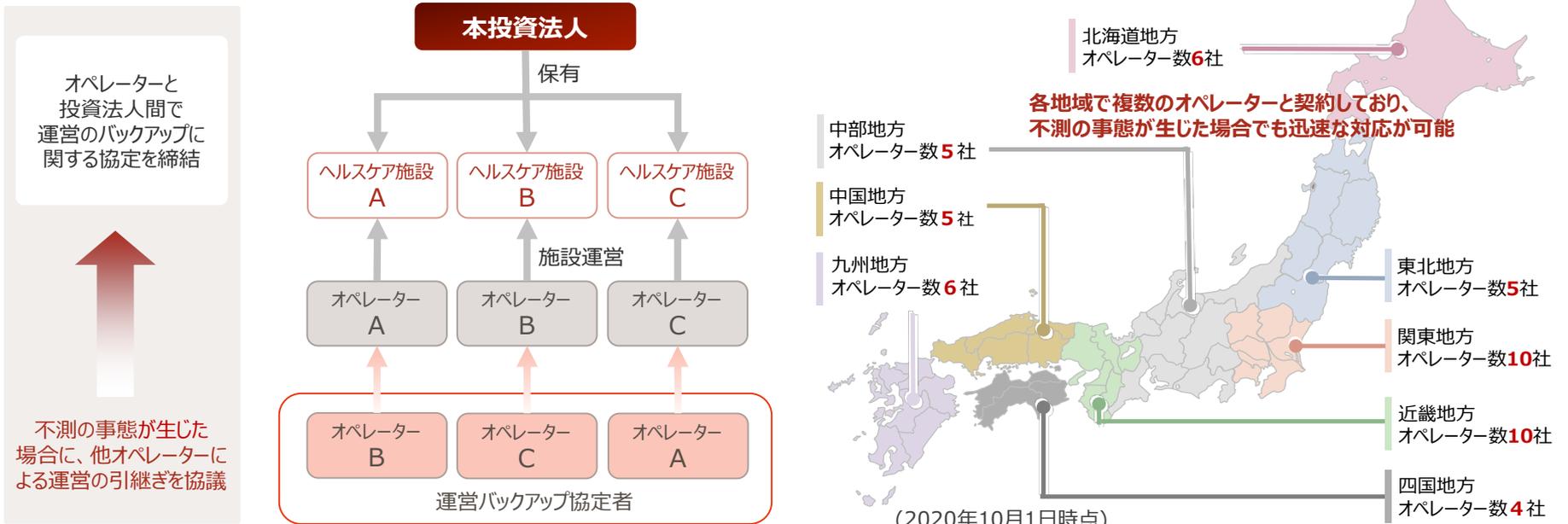
ヘルスケア施設の運用状況

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



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

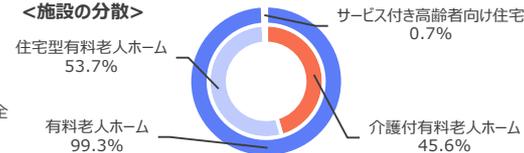
- 📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施
- 📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認
① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

ポートフォリオ一覧 ① (旧NHI物件)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改訂期間	次回 賃料改定日
1	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	96.8%	2038年8月28日	17.9年	原則不可	-
2	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	92.9%	2039年7月14日	18.8年	2年毎	2022年11月5日
3	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	92.5%	2034年3月28日	13.5年	5年毎	2024年3月28日
4	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介護付有料老人ホーム		神奈川県相模原市	1,780	80	98.7%			原則不可	-
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介護付有料老人ホーム		神奈川県横須賀市	2,000	104	89.4%	2034年9月11日	13.9年	原則不可	-
6	そんぼの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム		大阪府大阪市	737	42	97.6%	2027年3月31日	6.5年	5年毎	2022年4月1日
7	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	100.0%	2034年3月27日	13.5年	2年毎	2022年3月28日
8	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	813	87	95.4%				
9	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム		京都府京都市	1,130	84	95.2%	2034年11月30日	14.2年	2年毎	2022年11月5日
10	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム		新潟県新潟市	896	50	96.0%				
11	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム		新潟県新潟市	306	33	87.1%				
12	さわやか大畠参番館	住宅型有料老人ホーム		福岡県北九州市	349	50	96.0%				
13	ニチイケアセンター福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	337	52	100.0%	2034年3月31日	13.5年	原則不可	-
14	ラ・ナシカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	97.0%	2028年3月31日	7.5年	5年毎	2023年4月1日
15	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	87.8%	2034年3月28日	13.5年	3年毎	2023年3月29日
16	みんなの家・大宮つじヶ丘公園	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	775	33	96.9%	2037年2月28日	16.4年	原則不可	-
17	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム		埼玉県さいたま市	860	51	100.0%	2044年3月31日	23.5年	原則不可	-
18	シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	87.3%	2035年11月30日	15.2年	原則不可	-
19	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	87.2%	2035年6月30日	14.7年	3年毎	2021年11月24日
20	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム		岡山県岡山市	661	45	89.5%				
21	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム		香川県高松市	642	43	75.0%				
22	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅		香川県高松市	628	50	94.4%				
23	イリーゼ狛江・別邸 (準共有持分30%)	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	399	59	100.0%	2047年1月31日	26.3年	10年毎	2027年2月1日
11オペレーター 23物件 合計					24,241	1,657	-		14.8年		

(注1) 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めず記載しています。単位未満切り捨てて記載しております。合計欄と一致しない場合があります。
 (注2) 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の居室数を記載しています。
 (注3) 各物件の「入居率」は、運用会社が2020年10月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
 (注4) 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しております。契約形態は、全て普通賃貸借契約です。
 (注5) 「残存賃貸借契約期間」は2020年9月30日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しています。
 (注6) 合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除、「物件数」及び「居室数」は「イリーゼ狛江・別邸」の重複分を控除しています。「入居率」は運用会社が2020年9月末時点においてヒアリングをし、全施設の平均値を総数第2位を切り捨てて記載しています。

<施設の分散>



(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率

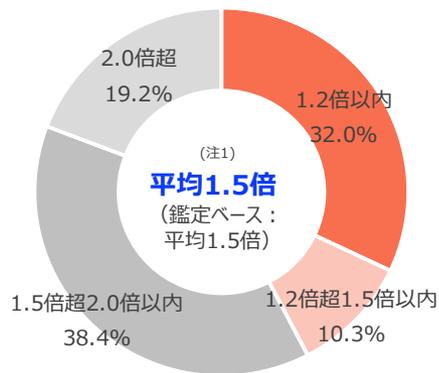
ポートフォリオ一覧 ② (合併時取得物件)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改訂期間	次回 賃料改定日
24	AIP勝どき駅前ビル	介護付有料老人ホーム	ニチイケアバレス	東京都中央区	8,150	90	91.0%	2037年4月30日	16.6年	原則不可	-
25	ブレザングラン南雪谷	介護付有料老人ホーム	ケア21	東京都大田区	3,380	61	95.0%	2039年1月31日	18.3年	3年毎	2029年2月1日
26	あいらの杜東大船	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	96.5%	2049年6月30日	28.7年	原則不可	-
27	あいらの杜石神井公園	介護付有料老人ホーム		東京都練馬区	2,070	62	61.2%	2050年4月30日	29.6年	原則不可	-
28	あいらの杜江戸川篠崎	介護付有料老人ホーム		東京都江戸川区	1,499	53	69.8%	2050年1月31日	29.3年	原則不可	-
29	シニアフォレスト横浜都筑	介護付有料老人ホーム	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	70.0%	2049年11月30日	29.2年	原則不可	-
30	そんぼの家豊中南曽根	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府豊中市	825	48	95.8%	2021年1月31日	0.3年	3年毎	-
23	イリーゼ泊江・別邸 (追加取得) (準共有持分70%)	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	920	59	100.0%	2047年1月31日	26.3年	10年毎	2027年2月1日
31	アルファリビング高松紺屋町	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	65	95.5%	2038年7月12日	17.8年	3年毎	2021年4月1日
32	グッドタイム リビング香里ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	89.2%	2039年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
33	グッドタイム リビング南千里	住宅型有料老人ホーム		大阪府吹田市	1,430	71	94.3%				
34	グッドタイム リビング池田緑丘	住宅型有料老人ホーム		大阪府池田市	920	53	84.3%				
35	グッドタイム リビング流山 弐番館	住宅型有料老人ホーム		千葉県流山市	563	77	61.1%	2040年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
36	グッドタイム リビング亀戸	住宅型有料老人ホーム		東京都江東区	1,860	83	80.3%				
37	グッドタイム リビング千葉みなと駅前通	住宅型有料老人ホーム		千葉県千葉市	1,320	107	52.4%	2041年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
38	グッドタイム リビング流山 壱番館	住宅型有料老人ホーム		千葉県流山市	610	54	81.4%				
39	グッドタイム リビング横浜都筑	住宅型有料老人ホーム		神奈川県横浜市	4,064	117	69.6%	2042年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日
40	グッドタイム リビング泉北泉ヶ丘	住宅型有料老人ホーム		大阪府堺市	980	83	96.3%				
41	グッドタイム リビング尼崎駅前	住宅型有料老人ホーム		兵庫県尼崎市	320	56	83.8%				
42	グッドタイム リビング千里ひなたが丘	住宅型有料老人ホーム	大阪府吹田市	2,800	122	94.4%	2043年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日	
43	グッドタイム リビング尼崎新都心	住宅型有料老人ホーム	兵庫県尼崎市	1,585	87	89.5%					
44	グッドタイム リビング埼玉蓮田	介護付有料老人ホーム	埼玉県蓮田市	659	63	86.1%	2044年8月28日	23.9年	5年毎	2029年8月29日	
45	グッドタイム リビング千葉みなと海岸通 /プラテシア 千葉みなと	住宅型有料老人ホーム	千葉県千葉市	4,516	141	70.3%					
46	グッドタイム リビングなかもず	介護付有料老人ホーム	大阪府堺市	2,180	68	94.2%	2044年8月28日	23.9年	5年毎	2029年8月29日	
47	グッドタイム リビング御影	住宅型有料老人ホーム	兵庫県神戸市	1,820	88	80.5%					
48	グッドタイム リビングセンター南 /プラテシア センター南	住宅型有料老人ホーム	神奈川県横浜市	11,150	276	71.2%					
49	グッドタイム リビング神戸垂水	住宅型有料老人ホーム	兵庫県神戸市	1,370	91	83.1%	2044年8月28日	23.9年	5年毎	2029年8月29日	
50	グッドタイム リビング長津田みなみ台	住宅型有料老人ホーム	神奈川県横浜市	850	71	88.7%					
8オペレーター 28物件					62,660	2,402	-		21.7年		
合計 16オペレーター 50物件 (注6)					86,901	4,000	84.7%		19.8年		

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

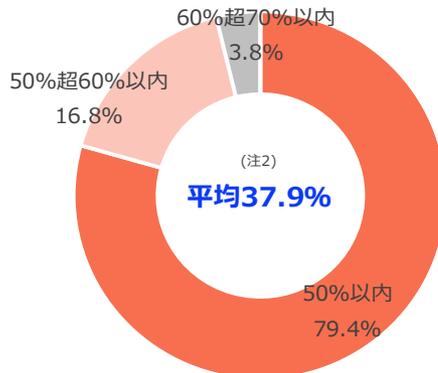
ポートフォリオの状況（2020年9月末日現在）

賃料負担力



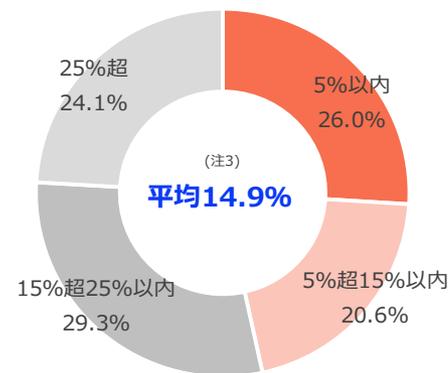
(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。
*EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

介護報酬割合



(注2) 「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬（入居者負担を含む）の割合を記載しております。

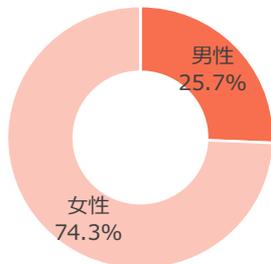
入居一時金償却収入割合



(注3) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

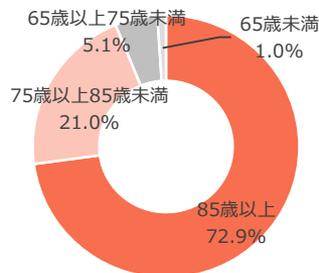
(※) 各データは、各オペレーターから開示された2019年9月から2020年8月における事業収支の情報に基づいております。ただし、「ラ・ナシカあらがわ」は2019年4月から2020年3月、「そんぼの家西田辺駅前」、「そんぼの家豊中南曾根」は2019年7月から2020年6月、「シルバーハイツ札幌羊ヶ丘3番館」は2019年8月から2020年7月における事業収支の情報に基づき算出しています。なお、2020年8月末日現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

性別



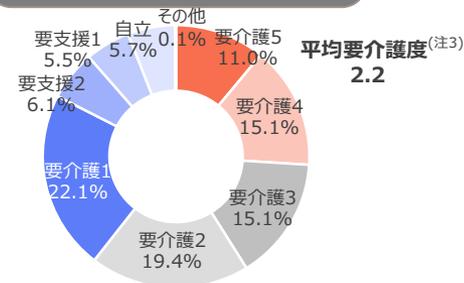
(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

年齢帯



(注2) 全入居者（「SOMPOケア ラヴィール相模原中央」及び「SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園」「あいらの杜東大船」「シニアフォレスト横浜都筑」「グッドタイム リビング センター南ノプラテシア センター南」「グッドタイム リビング 横浜都筑」「グッドタイム リビング 長津田みなみ台」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません）に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。

要介護・支援度



(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しております。「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、記載しております。

(※) データは運用会社が2020年10月時点で入手した重要事項説明書に表示された数値に基づいております。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しております。

Section 5

財務戦略及び財務状況

有利子負債の状況 ①

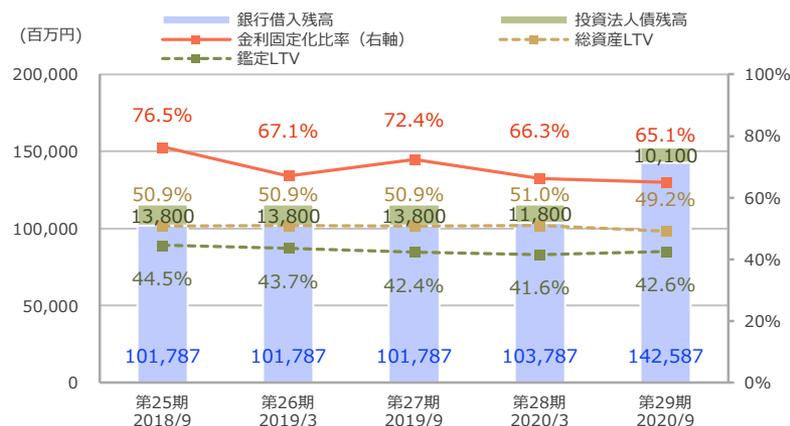
金融機関 (計26社)	第29期 2020年9月30日		第30期 (1月末想定) 2021年1月29日	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア
	株式会社三菱UFJ銀行	43,978	28.8%	45,978
株式会社三井住友銀行	24,274	15.9%	26,274	16.1%
株式会社みずほ銀行	16,700	10.9%	16,200	9.9%
株式会社新生銀行	15,075	9.9%	16,075	9.8%
株式会社りそな銀行	13,169	8.6%	13,469	8.2%
株式会社あおぞら銀行	8,185	5.4%	8,185	5.0%
株式会社福岡銀行	4,850	3.2%	4,850	3.0%
三井住友信託銀行株式会社	2,700	1.8%	3,700	2.3%
株式会社日本政策投資銀行	3,500	2.3%	3,500	2.1%
みずほ信託銀行株式会社	1,200	0.8%	2,200	1.3%
株式会社山口銀行	-	-	1,500	0.9%
野村信託銀行株式会社	1,100	0.7%	1,100	0.7%
株式会社広島銀行	1,000	0.7%	1,000	0.6%
株式会社百五銀行	1,000	0.7%	1,000	0.6%
株式会社七十七銀行	-	-	1,000	0.6%
株式会社関西みらい銀行	-	-	1,000	0.6%
株式会社武蔵野銀行	1,000	0.7%	1,000	0.6%
農林中央金庫	968	0.6%	968	0.6%
株式会社西日本シティ銀行	758	0.5%	758	0.5%
株式会社香川銀行	700	0.5%	700	0.4%
株式会社池田泉州銀行	500	0.3%	500	0.3%
第一生命保険株式会社	200	0.1%	500	0.3%
オリックス銀行株式会社	500	0.3%	500	0.3%
株式会社足利銀行	500	0.3%	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.3%	500	0.3%
株式会社東日本銀行	230	0.2%	230	0.1%
金融機関借入合計	142,587	93.4%	153,187	93.8%
投資法人債	10,100	6.6%	10,100	6.2%
有利子負債合計	152,687	100.0%	163,287	100.0%

主要財務指標 (第30期 (1月末想定))



※ 各指標の算定方法は67ページに記載しています。

主要財務指標の推移

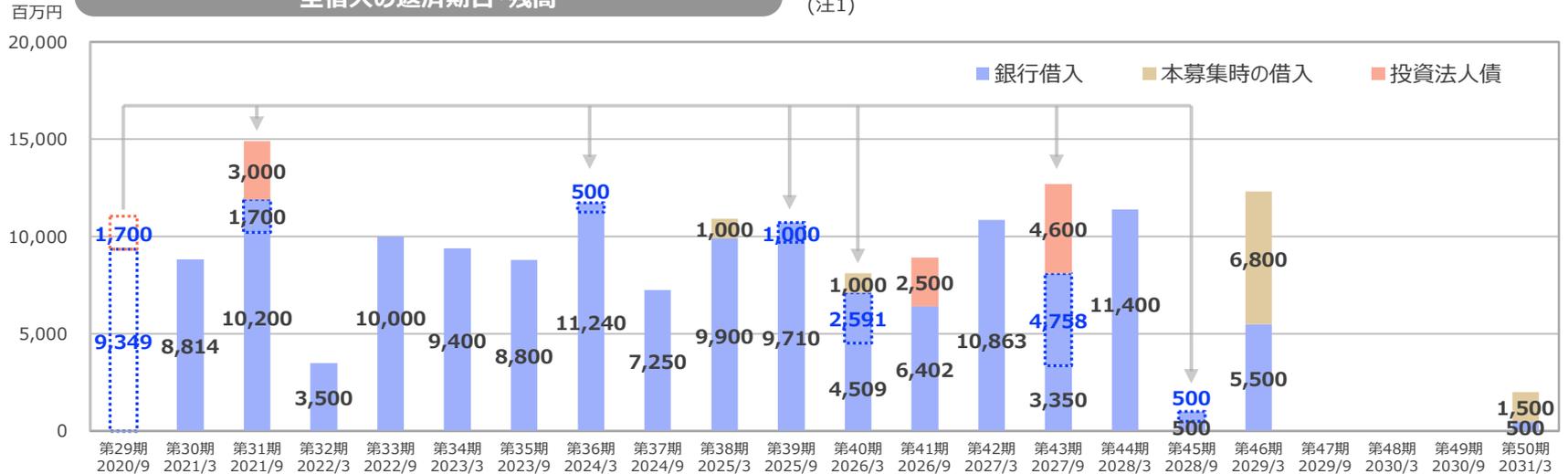


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

有利子負債の状況 ②

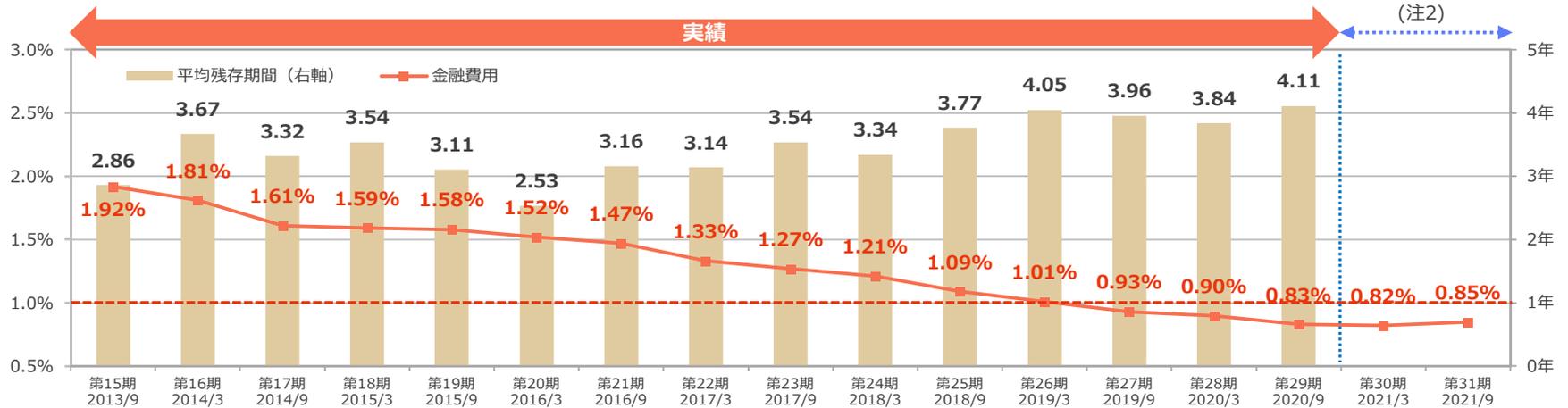
全借入の返済期日・残高

(注1)



総金融費用・平均残存期間の推移

(注2)

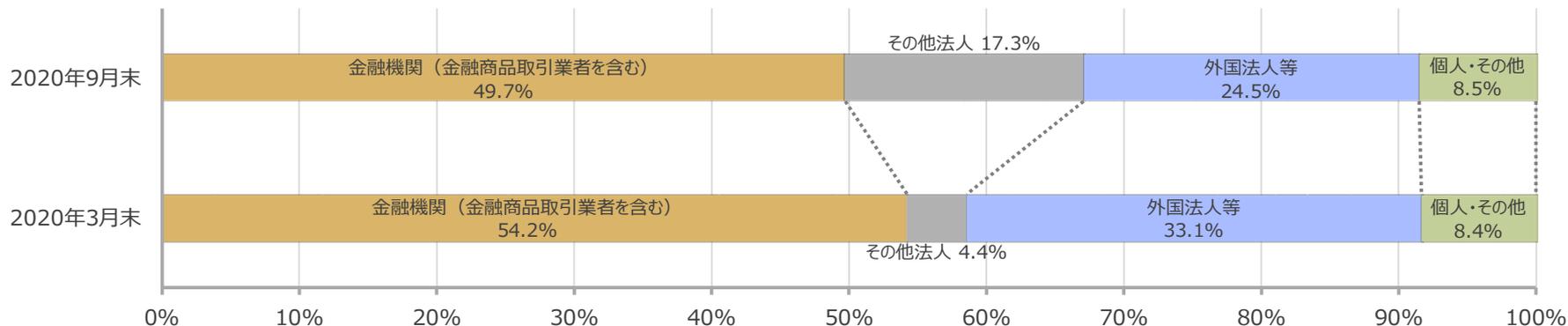


※ 本ページの注記は67ページに記載しています。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

投資主構成

所有者別投資口数割合



上位投資主

順位	投資主名義(上位10位)	2020/9末			2020/3末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口) (注2)	
1	株式会社大和証券グループ本社	323,374	15.7%	268,360	55,014
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	307,590	14.9%	32,189	275,401
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	258,930	12.5%	38,197	220,733
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	88,440	4.3%	11,151	77,289
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	65,669	3.1%	16,158	49,511
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	52,399	2.5%	▲18,434	70,833
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	34,446	1.6%	1,800	32,646
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	27,640	1.3%	1,484	26,156
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,431	1.2%	5,081	20,350
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	22,116	1.0%	▲775	22,891
小計		1,206,035	58.6%		

所有者別投資主数

	2020/3末	2020/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	94	108	14
其他法人	187	274	87
外国法人等	274	287	13
個人・その他	15,935	21,044	5,109
計	16,490	21,713	5,223

(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています

(注2) 2020年9月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています

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、13社の協力により、本投資法人の投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

	<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"> ■ 入居費用割引 (入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)
	<ul style="list-style-type: none"> ■ ラヴィーレ 前払金プラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引 ■ 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"> ■ 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"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引 ■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引 		<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"> ■ 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"> ■ 日帰り (昼食付) 施設見学無料 ■ 入居月額利用料無料 (家賃相当額2ヶ月分)
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 体験入居無料 (1泊2日食事付) 		<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"> ■ 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)

Section 6

ESGの取り組み

ESGの取組み 環境 (Environment)

- 2016年8月、本投資法人の中長期的な価値向上のため、ESG(「環境(Environment)・社会(Social)・企業統治(Governance)」)に関する方針を採択し、サステナビリティへの取組強化を明確化
- 2017年より環境認証の取得を開始し、環境等の一連の取組みに対する外部評価活用を開始

基本方針



【賃貸住宅における取組項目】

- 共用部LED化
- 省エネ・エコロス・節水型トイレ・シャワーヘッド導入
- 震災自販機・電子ブレーカー導入、省エネ館内掲示
- 個別物件及び保有物件全体のエネルギー消費量等の計測・削減

【賃貸住宅における取組状況】

環境保護に関する設備機器を導入
加えて、入居向けに節電・節水等と呼びかける館内提示を実施

LED照明設置
388台

省エネ型エアコン設置
445台

エコロスへの張替
30,902㎡

認証の取得

GRESBリアルエステイト評価

2018年からGRESBリアルエステイト評価に継続して参加。



DBJ Green Building認証



知事公館前タワーレジデンス

『非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』
(札幌市・141戸・2006年竣工
2016年45.3億円で取得)

セレニテ本町グランデ

『優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』
(大阪市・268戸・2015年竣工
同年42.8億円で取得)

ESGの取組み 社会 (Social)

- ヘルスケア施設への投資や従業員の働き易さ及び能力開発機会の提供を図り、高い社会性と働きやすい環境の構築を実現

ヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

本投資法人は、政府SDGs推進本部策定のSDGs実施指針の中で日本の社会的課題とされている「健康・長寿の達成」の「すべての人に健康と福祉を」に寄与

社会的課題	本投資法人のノウハウ
<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズ高まり ● ヘルスケア施設、及びオペレーターの質に格差 ● オペレーターによる資金調達手段の多様化や財務リスク低減ニーズ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本ヘルスケア投資法人の運営で培ってきた厳選投資・運営サポート力 ● 最大オペレーターかつセიმボート出資者であるグッドタイムリビング社を中核とした強固なオペレーター連携

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の呼び込み

従業員への取組み

本投資法人の資産運用会社の職員に、運用会社独自または大和証券グループ本社の各種制度及び能力開発の機会等を提供

働きやすい職場環境の整備

【育児関連】

- ・ 育児休職/育児サポート休暇
- ・ 短時間勤務制度
- ・ 保育施設費用補助/ベビーシッター制度等

【介護関連】

- ・ 介護休職/介護休暇
- ・ 介護時間等

【その他】

- ・ スマートビズ(ノーネクタイ)勤務の実施
- ・ オンライン社員交流への補助(在宅勤務期間)

【テレワーク制度】

- ・ WLBテレワーク
- ・ 育児、介護及び治療等で休まざるを得ない社員が両立して業務継続
- ・ 生産性テレワーク
- ・ 効率性を重視し、自宅発での顧客訪問や遠方への移動時間活用等

【運用会社女性比率 (2020年9月末時点)】

- ・ 全職員に対する女性比率：**30.5%**
- ・ 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：**20.7%**

能力開発

専門能力向上のための各種資格取得の推奨や業務上必要な幅広い知識・スキル習得に向けた研修・受験等の支援を行っています。

【資格保有者】

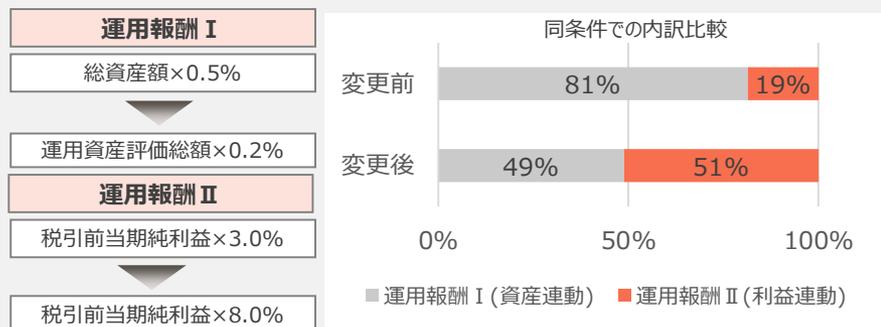
宅地建物取引士	73名	不動産鑑定士	2名
不動産証券化協会認定マスター	41名	一級建築士	8名
ビル経営管理士	9名	税理士	2名
公認不動産コンサルティングマスター	7名	証券アナリスト	8名

ESGの取組み 企業統治 (Governance)

- 運用成果に連動した運用報酬やスポンサーグループによるセイムポート出資により、投資主価値向上に資するガバナンスを強化

運用成果に連動した運用報酬

運用成果を重視する報酬体系を採用（2020年2月13日総会にて決議）



資産額に連動する
報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

スポンサーグループによるセイムポート出資

スポンサーグループの出資比率を高め、スポンサー・サポートの実効性が向上

スポンサー	保有口数 ^(注1)	保有比率 ^(注2)
(株)大和証券グループ本社	323,374口	15.72%
グッドタイムリビング(株)	10,111口	0.49%

(注1) 2020年9月末の投資主名簿に基づき算出

セイムポート出資比率を高めることで利害の一致を図り、
スポンサー・サポートの実効性を高める
本年11月発表の公募増資においてもスポンサーグループが
一定数を引受け

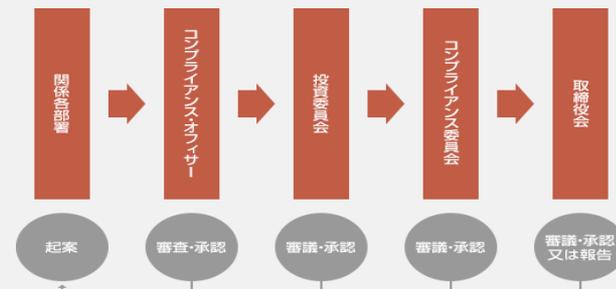
コンプライアンス・リスク管理体制の整備

専任のコンプライアンス・オフィサー設置や月次のコンプライアンス委員会における各種議案の審議等を実施。



利害関係者との取引に係る意思決定フロー

資産運用会社は、投資方針を定める運用ガイドライン及び同一アセットタイプのREIT・ファンド間で利益相反を回避する弊害防止規程に従い、投資対象資産を選定・取得しています。また、利益相反取引を防止するため、利益相反ルールに従って、取締役会での承認に先立ちコンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会・コンプライアンスの審議を経る体制をとっています。



ESGの取組み SDGs / 新型コロナウイルス感染症

- 本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標（SDGs）」に取り組んでまいります。

大和証券グループにおけるSDGs取組み事例

大和フード&アグリ：新技術を導入し、農業の産業化を推進

大和フード&アグリは、大規模かつ効率化を追求した農業の産業化を推進していくことで、日本の農業・食料分野を取り巻く社会課題の解決に貢献していくことを目指していきます。

2019年春より、熊本県において現地パートナー企業との協働のもとベビーリーフ生産ビジネスに参入しました。そして、2020年春には、山形県および大分県において大規模施設栽培によるトマト生産ビジネスを開始しました。



トマト栽培の様子

大和エナジー&インフラ：再生可能エネルギーへの投資

大和エナジー・インフラは、再生可能エネルギーへの投資を通じて、新たなエネルギーシステムの構築等による社会課題の解決を目指していきます。

国内外において太陽光発電所、未利用材を主燃料とするバイオマス発電所、地熱発電所等へ投資し、クリーンな電源の提供に貢献しています。



日光市の太陽光発電所

大和ACA事業承継ファンド：事業承継に解決策

日本の中小企業の約半数が後継者不在と言われており、事業継承は大きな社会課題です。大和ACA事業承継ファンドは、中小企業が持つ優れた技術・サービスを次世代に承継する支援をしています。

新型コロナウイルス感染症に伴う取組み

本資産運用会社：医療従事者等への支援

資産運用会社では、大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルのオペレーターであるJHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円を寄付。

本資産運用会社：従業員への取組み

緊急事態宣言期間は原則資産運用会社のすべての従業員が在宅勤務によりテレワークを実施。同宣言の解除後も従業員の半数は在宅勤務を実施し、感染リスクを最小化。

在宅勤務にあたり、全従業員にノートPCを配布。在宅でも円滑に業務を遂行するためのモニター・マウス・イヤホンなどの購入費用を支給。電話会議システムや、ビデオ会議システム等を新たに導入し、各種会議体運営等を実施。

資産運用会社の全従業員にマスクを配布。また、オフィス内の各所にアルコール消毒液を設置し、感染対策を徹底。

本資産運用会社で受託する他REITにおける取組み

<医療従事者への敬意表明>

本資産運用会社で運用を受託する大和証券オフィス投資法人において、医療従事者やエッセンシャルワーカーに対する感謝と敬意を示すため、ビルや設備を青色にライトアップし、オフィス利用者との共有を図る取組みを実施。



<帰国者一時待機施設として保有するホテルを提供>

大和証券ホテル・プライベート投資法人において、新型コロナウイルス感染症の拡がりに伴い、同投資法人が保有する羽田空港周辺のホテルを帰国者一時隔離場所として提供。

資料編

2020年4月 合併の概要

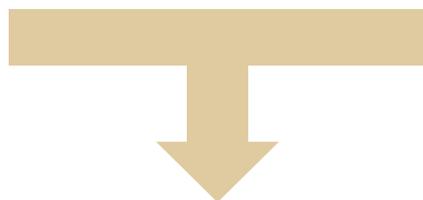
JRHとNHIの合併によりDLIが誕生、資産規模4,000億円到達に向けた第一歩を踏み出す



日本賃貸住宅投資法人
Japan Rental Housing Investments Inc.

住宅特化型リート
資産規模 2,278億円 193物件

2020年4月1日付で合併効力発生



日本ヘルスケア投資法人
Nippon Healthcare Investment Corporation

ヘルスケア施設特化型リート
資産規模 242億円[※] 23物件

※2020年3月末鑑定評価額に基づく受入価格

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を提供するREITへ

- 今後人口及び世帯数の増加が見込まれる主要都市に所在する賃貸住宅とヘルスケア施設を対象に全国に分散投資
- 資産運用会社独自システムの「日時稼働率予測システム」により高い稼働率を維持
- スポンサーグループとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の基盤とするための取組みとしてセიმボート出資を実施
- より運用の成果を重視する資産運用報酬体系とすることを目的として運用報酬の利益連動性を強化

鑑定評価

鑑定評価額総額 218棟 **3,580億円**
 (取得物件を除く継続保有216棟の第28期末比+8億円)

含み益総額 **615億円**
 (第28期末比+9億円)

	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 (注1)	216	354,620	355,462	0.2%	4.6%	4.6%	-
タイプ別							
ワンルーム	110	164,727	165,104	0.2%	4.5%	4.5%	-
ファミリー	56	99,764	100,154	0.4%	4.6%	4.6%	-
ヘルスケア	50	90,129	90,204	0.1%	4.7%	4.7%	-
地域別							
東京都23区	74	135,847	136,415	0.4%	4.2%	4.2%	-
3大都市圏	106	168,478	168,776	0.2%	4.7%	4.7%	-
政令指定都市等	36	50,295	50,271	-	5.1%	5.1%	-
期中取得物件	2	-	2,540	-	-	3.9%	-

(注1) 2020/4/1付取得物件であるヘルスケア施設23物件及び、2020/4/2付取得物件であるヘルスケア施設28物件を含み、これらの「前期末評価額」は前者が2020年3月時点、後者が2019年11月時点の評価額を用いています。
 なお、「イリーゼ泊江・別邸」については準共有持分30%が2020年3月時点、残り70%が2019年11月時点の評価額を用いています。

a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有166物件)、ヘルスケア施設 (50物件))

- 上昇 82 物件 (+1百万円~+70百万円)
- 横ばい 112 物件
- 低下 22 物件 (-80百万円~-1百万円)

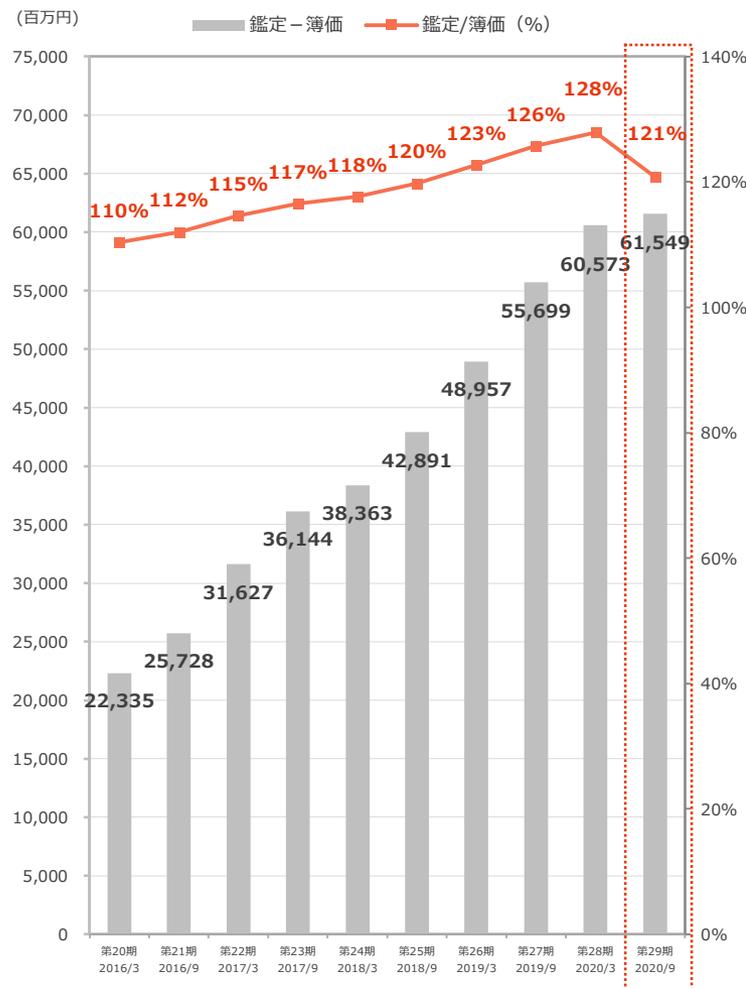
b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有166物件)、ヘルスケア施設 (50物件))

- 低下 1 物件 (各10bps)
- 横ばい 212 物件
- 上昇 3 物件

c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有166物件)、ヘルスケア施設 (50物件))

- 運営収益 前期比 +0.17%
- 運営費用 前期比 ▲0.15%
- NOI 前期比 +0.24%

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



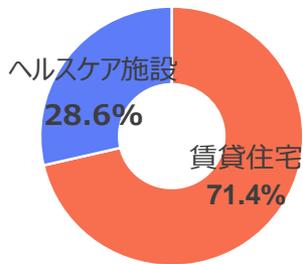
資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

ポートフォリオの概要 (2020年9月末日現在)

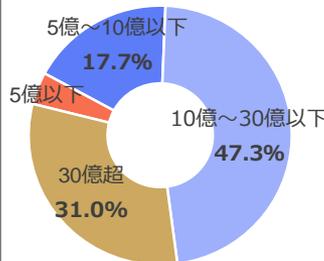
用途比率



住宅 : 7 ヘルスケア : 3

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

資産規模比率

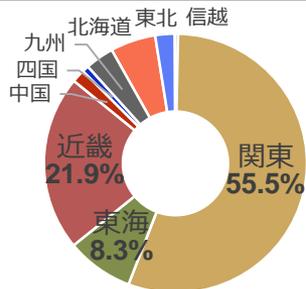


中期目標は4,000億円規模
 資産規模 3,037億円
 平均取得価格 13.9億円

住宅物件 平均取得価格
12.9億円

ヘルスケア物件 平均取得価格
17.3億円

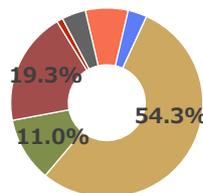
エリア比率



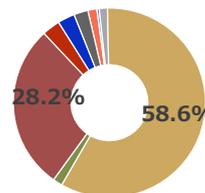
全国分散投資は継続

- ✓ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

住宅物件



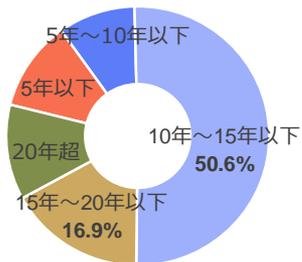
ヘルスケア物件



住宅物件 東京23区比率
44.1%

ヘルスケア物件 東京23区比率
19.5%

築年数比率

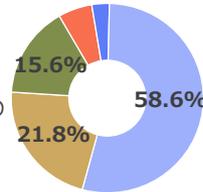


築年数を意識した運営

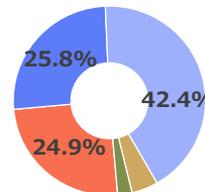
平均築年数 13.7年

- ✓ 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

住宅物件



ヘルスケア物件



住宅物件 平均築年数
15.5年

ヘルスケア物件 平均築年数
9.1年

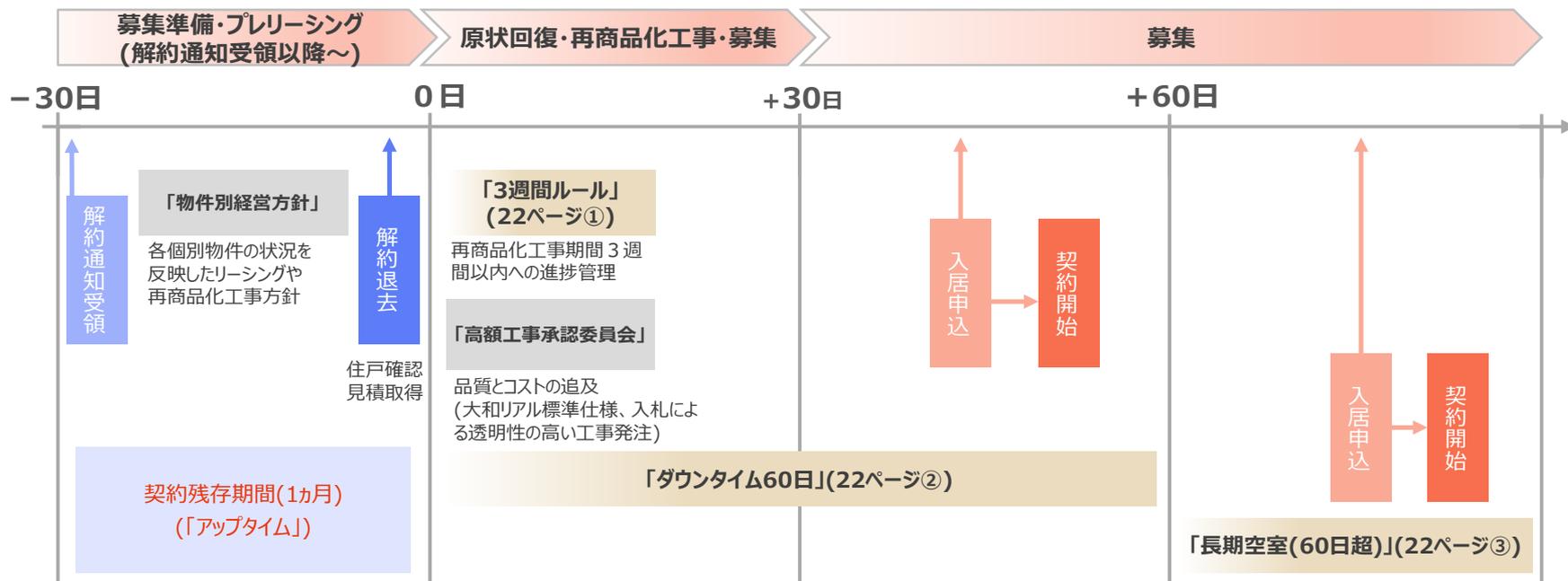
【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理

第29期(6カ月間)の入退去



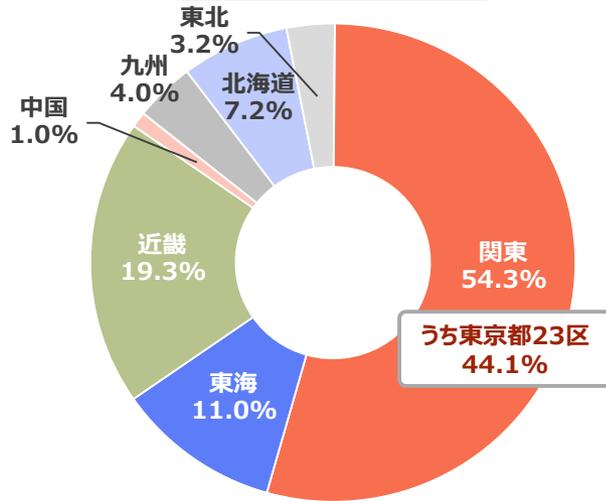
『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理

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

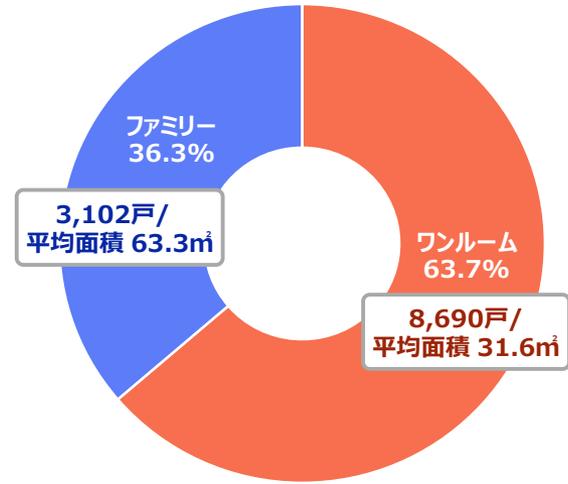


【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2020年9月末現在）

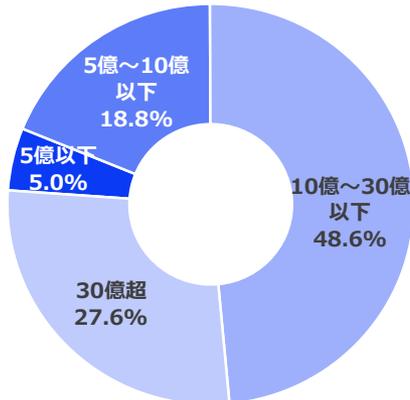
地域別



タイプ別



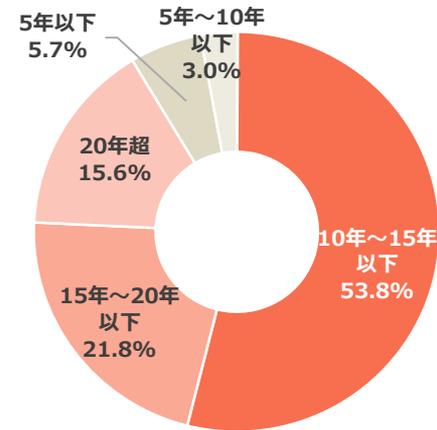
規模別



平均取得価格
1,290百万円

新規取得物件は
原則1物件10億円以上

築年別



平均築年
15.5年

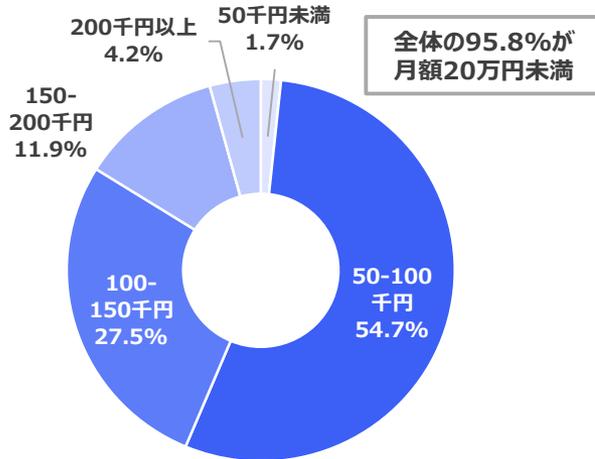
新規取得物件は
原則築年10年以下

(注)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（2020年9月末現在）

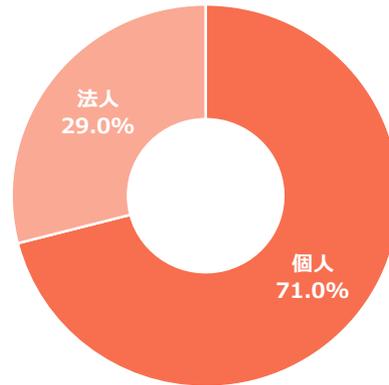
戸当たり月額賃料別

(注1、2、3、4)



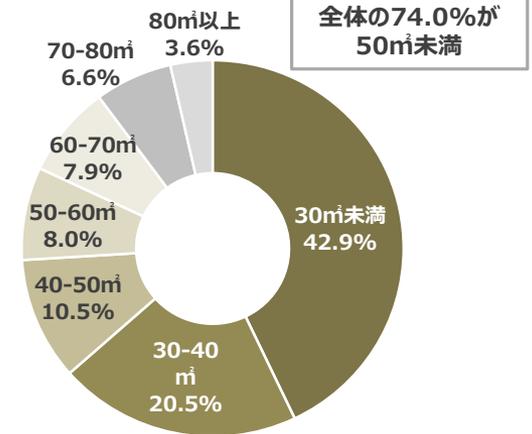
賃借人属性別

(注1、3、4)



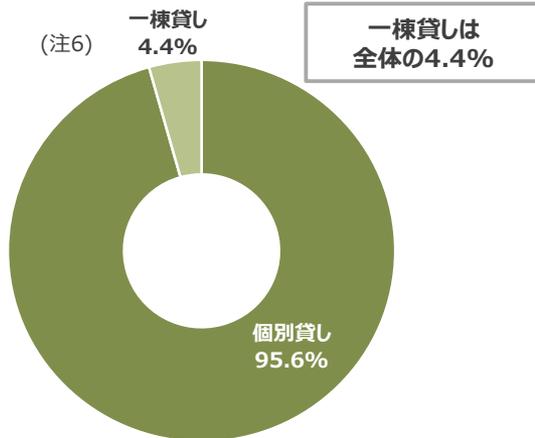
住戸面積別

(注1、4)



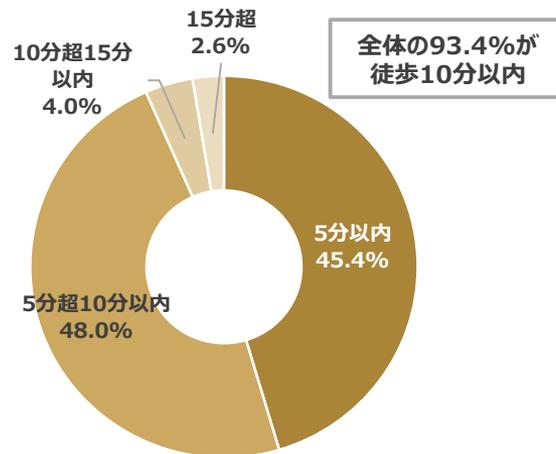
賃貸借契約種類別

(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) 2020年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注3) 2020年9月30日現在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。

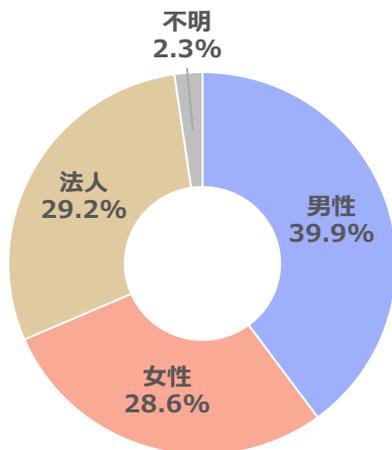
(注6) 4.4%(15棟・取得価格総額94億円)のうち、2.9%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り1.5%は一般事業法人(5棟・取得価格総額31億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

【賃貸住宅】 カテゴリー別ポートフォリオの状況（2020年9月末現在）

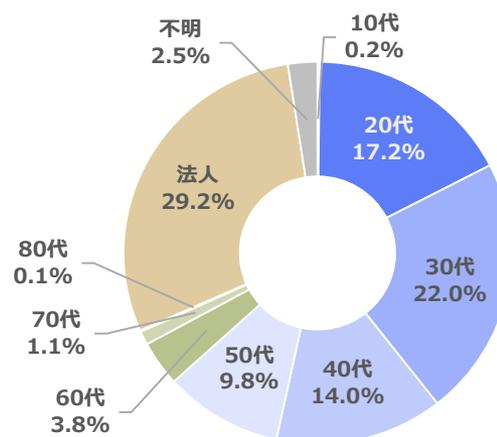
タイプ別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	111	1,244,543	8,690	78	31.6
ファミリータイプ	57	1,380,432	3,102	54	63.3
合計(平均)	168	1,290,648	11,792	70	40.0

地域別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
東京都23区	71	1,346,727	3,585	50	40.5
3大都市圏	74	1,185,254	5,401	72	39.8
政令指定都市等	23	1,456,630	2,806	122	39.6
合計(平均)	168	1,290,648	11,792	70	40.0

性別入居者属性

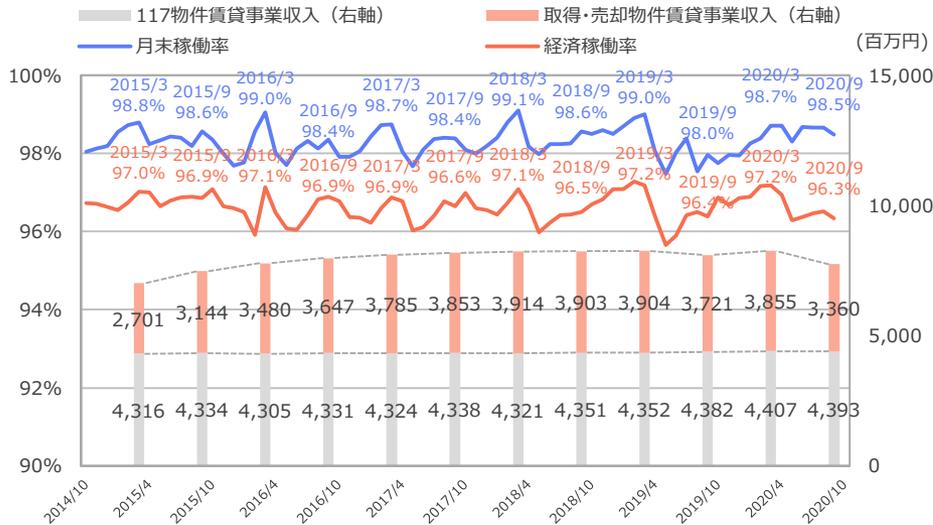


年代別入居者属性

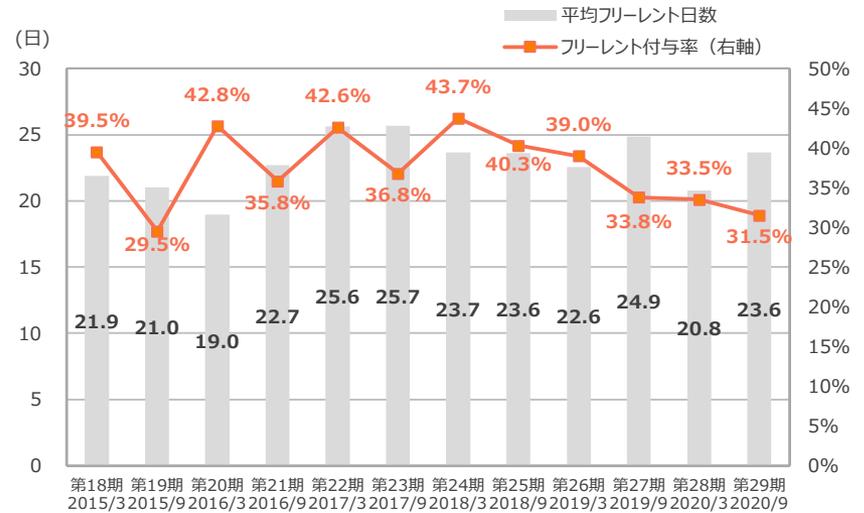


【賃貸住宅】賃貸状況の推移

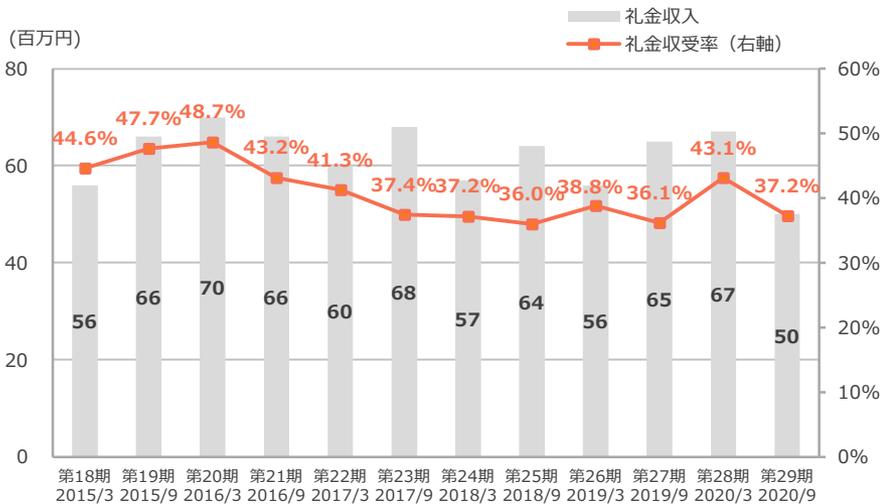
経済稼働率・月末稼働率・賃貸事業収入推移



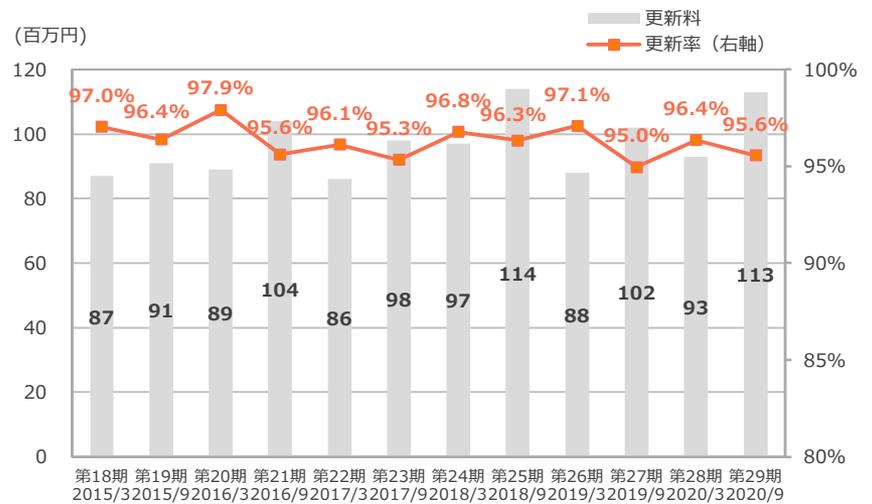
フリーレント日数・付与率推移



礼金収入・礼金収受率推移



更新料収入・更新率推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

【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1、2)	月額利用料 (円) (注1、2)
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	206,850~252,850
		-	286,850~292,850
2	S O M P O ケア ラヴィール相模原中央	-	230,000~250,000
3	ヴェルジェ枚方	-	126,000
4	さわやかはーとらいふ西京極	-	162,496~182,496
5	S O M P O ケア ラヴィール衣笠山公園	3,800~7,800	197,200
		-	260,530~327,200
6	スーパー・コートJR奈良駅前	-	158,905
7	ラ・ナシカあらごわ	1,260~2,100	152,150~154,150
		-	189,150
8	みんなの家・中央区円阿弥	-	166,312
9	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	-	170,701
10	そんぼの家 西田辺駅前	-	225,500
11	イリーゼ狛江・別邸	-	232,300~253,300
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800~20,720	224,800
		-	532,800
13	プレザンラン南雪谷	7,500	211,130
		-	336,130
14	あいらの杜東大船	2,730	168,340
		-	194,340
15	あいらの杜石神井公園	4,725~7,560	182,820~209,820
		-	254,820
16	あいらの杜江戸川篠崎	5,355	198,720
		-	249,720
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180
18	そんぼの家豊中南曽根	-	141,800
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	127,000~302,000
		-	266,000~622,000
20	グッドタイム リビング千葉みなと/海岸通 プラテシア 千葉みなと	3,990~11,000	262,000
		-	328,500~398,000
21	グッドタイム リビング横浜都筑	10,800~26,750	232,000~274,500
		-	457,000~577,500
22	グッドタイム リビング千里ひなたが丘	9,770~18,420	217,000~264,000
		-	379,900~492,400
23	グッドタイム リビングなかもず	7,900~11,450	222,000~240,000
		-	353,700~381,700
24	グッドタイム リビング香里ヶ丘	10,570~14,220	222,000~227,000
		-	398,200~403,200
25	グッドタイム リビング亀戸	14,000~18,700	222,000~242,000
		-	455,400~465,400

No.	施設名	入居一時金 (千円) (注1、2)	月額利用料 (円) (注1、2)
26	グッドタイム リビング御影	12,750~17,170	232,000~280,000
		-	444,500~492,500
27	グッドタイム リビング尼崎新都心	9,660~12,960	204,000~242,000
		-	365,000~403,000
28	グッドタイム リビング南千里	9,020~12,070	222,000
		-	372,400
29	グッドタイム リビング神戸垂水	9,360~12,600	232,000
		-	388,000
30	グッドタイム リビング千葉みなと/駅前通	4,860~13,150	262,000
		-	343,000~425,400
31	グッドタイム リビング泉北泉ヶ丘	6,960~9,370	222,000~232,000
		-	338,000~348,000
32	グッドタイム リビング池田緑丘	10,980~14,780	252,000~257,000
		-	435,000~440,000
33	グッドタイム リビング長津田みなみ台	9,500~13,150	232,000~302,000
		-	390,400~465,400
34	グッドタイム リビング埼玉蓮田	6,120~8,100	232,000~242,000
		-	334,000~344,000
35	グッドタイム リビング流山 壱番館	10,630~14,344	236,000~246,500
		-	413,700~423,700
36	グッドタイム リビング流山 弐番館	11,300~14,660	236,500~256,500
		-	424,900~500,900
37	グッドタイム リビング尼崎駅前	8,100~10,850	202,000~242,000
		-	337,000~377,000
38	S O M P O ケア ラヴィール広島光が丘	4,500~6,800	185,600
		-	260,600~298,930
39	さわやか海響館	-	146,600~149,600
40	さわやか鳴水館	-	106,900~141,900
41	ニチイケアセンター福島大森	-	163,078
42	さわやか日の出館	-	166,560
43	さわやか大島参番館	-	122,924
44	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
45	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000~4,000	145,150
46	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	131,200~153,200
47	アルファリビング岡山後楽園	1,800~3,000	142,200~183,200
48	アルファリビング高松駅前	1,200	151,200~174,200
49	アルファリビング高松百間町	1,200	154,200~199,200
50	アルファリビング高松紺屋町	1,500	139,200~163,200

※ 本ページに関する注記は67ページに記載しています。

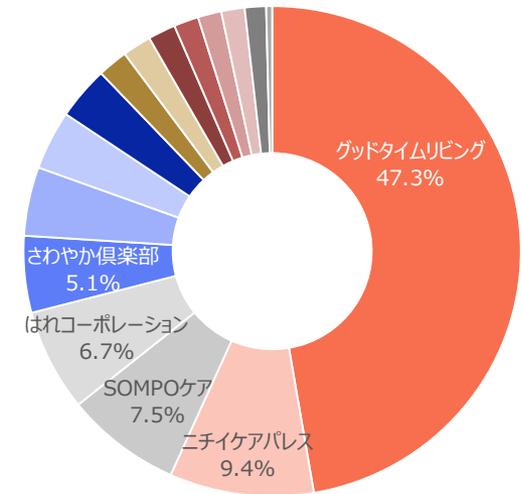
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

【ヘルスケア施設】オペレーター一覧

高い信頼性を有するオペレーター

オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	属性
ニチイ学館	東京都千代田区	11,933	1973年8月	-
SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市	2,759	1984年8月	東証一部上場会社
シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
ALSOK介護	埼玉県さいたま市	390	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
さわやか倶楽部	福岡県北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
はれコーポレーション	岡山県岡山市	100	2002年8月	-
ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	-
あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	東証マザーズ上場会社リビングプラットフォームの子会社
スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	-
日本介護医療センター	大阪府大阪市	50	1997年10月	-
グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	-
メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	-

オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）（注）



ご参考：ヘルスケア施設におけるオペレーターの分散状況

オペレーター	比率	オペレーター	比率
グッドタイムリビング	47.3%	スーパー・コート	2.0%
ニチイケアパレス	9.4%	ALSOK介護	1.9%
SOMPOケア	7.5%	日本介護医療センター	1.8%
はれコーポレーション	6.7%	シダー	1.6%
さわやか倶楽部	5.1%	シルバー・ハイツ札幌	1.5%
あなぶきメディカルケア	4.5%	HITOWAケアサービス	1.5%
ケア21	3.9%	メディカルケアシステム	1.4%
チャーム・ケア・コーポレーション	3.5%	ニチイ学館	0.4%

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

【ヘルスケア施設】オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	介護付有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		他の高齢者住宅		合計(注2)		DLI保有物件	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOケア	280	17,616	131	7,648	22	476	433	25,740	5	354
2位	ベネッセスタイルケア	327	18,690	2	128	3	68	332	18,886		
3位	ニチイ学館(注3)	143	8,888	6	238	283	5,072	432	14,198	2	152
4位	学研グループ	26	1,125	118	7,533	277	5,289	421	13,947		
5位	川島コーポレーション	127	11,732	3	306	1	18	131	12,056		
6位	ベストライフ	178	11,565	1	51	0	0	179	11,616		
7位	創生会グループ	103	6,744	6	286	48	3,305	157	10,335		
8位	湖山医療福祉グループ	31	1,539	15	469	148	8,102	194	10,110		
9位	医療法人社団葵会	79	7,577	2	111	16	871	97	8,559		
10位	木下の介護	108	6,845	4	224	12	506	124	7,575		
11位	ハーフ・センチュリー・モア	17	7,108	0	0	0	0	17	7,108		
12位	社会福祉法人恩賜財団済生会	2	67	3	88	101	6,924	106	7,079		
13位	HITOWAケアサービス	103	6,385	9	614	4	63	116	7,062	1	59
14位	ALSOKグループ(注4)	90	4,432	11	468	84	1,664	185	6,564	2	84
15位	フジ・アメニティサービス	0	0	174	6,000	0	0	174	6,000		
16位	徳洲会グループ	6	339	3	232	68	5,248	77	5,819		
17位	ウチヤマホールディングス(注5)	77	5,135	1	103	20	484	98	5,722	6	375
18位	ヴァティー	40	1,933	106	3,487	0	0	146	5,420		
19位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	26	2,322	35	5,057		
20位	ユニマットリテイアメント・コミュニティ	47	2,152	8	374	110	2,030	165	4,556		
21位	Genki Group	29	1,021	14	381	53	2,978	96	4,380		
22位	シップヘルスケアホールディングス	58	3,992	5	273	5	108	68	4,373		
23位	チャーム・ケア・コーポレーション	60	4,116	0	0	0	0	60	4,116	1	128
24位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	57	3,742	63	3,942		
25位	ケア21	42	2,453	0	0	74	1,413	116	3,866	1	61
26位	ソラスト	34	1,947	8	337	83	1,558	125	3,842		
27位	長谷工グループ	35	3,468	4	279	6	90	45	3,837		
28位	ツクイ	29	2,232	6	428	42	792	77	3,452		
29位	日本アメニティライフ協会	51	1,942	6	193	73	1,299	130	3,434		
30位	アビタシオン	20	2,211	3	170	13	974	36	3,355		

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

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

(注3) ニチイ学館の件数および居室数は、ニチイケアパレスの物件を含みます。

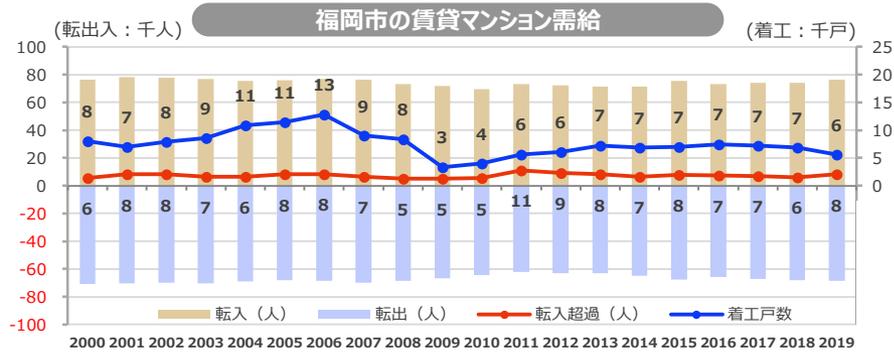
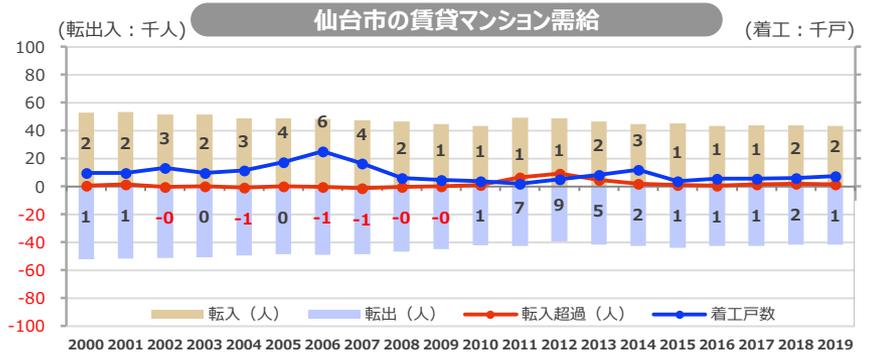
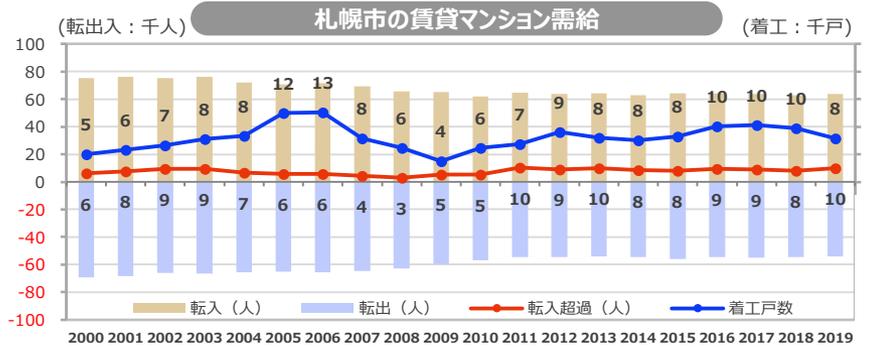
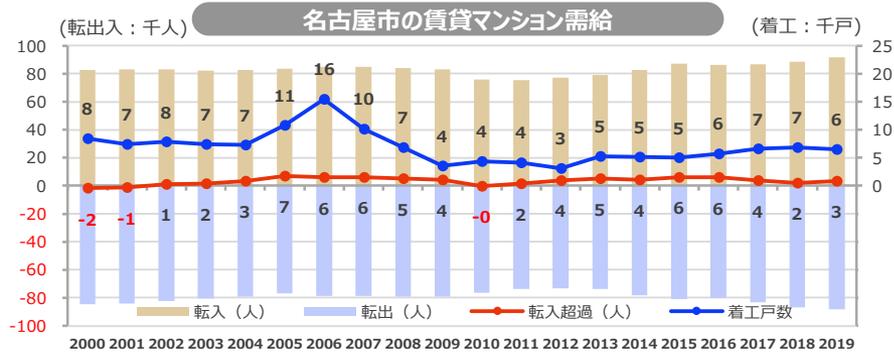
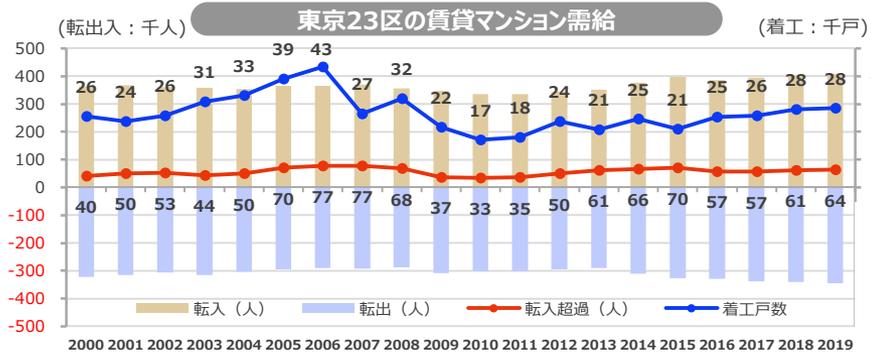
(注4) ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

(注5) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

(2020年8月5・12日 第594号)

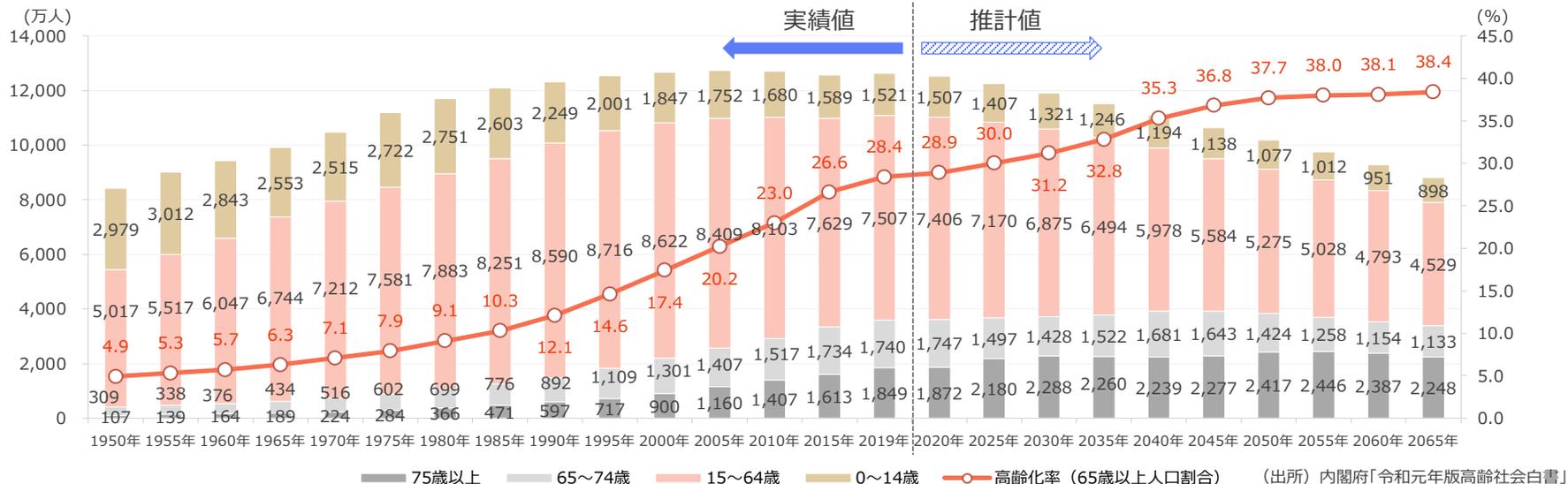
【賃貸住宅】主要都市の賃貸マンション需給



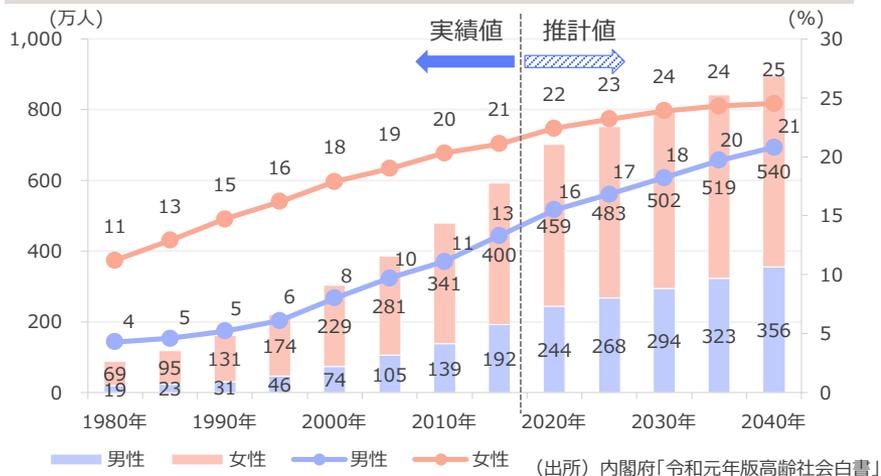
(出所) 転出入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成
 賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成(貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

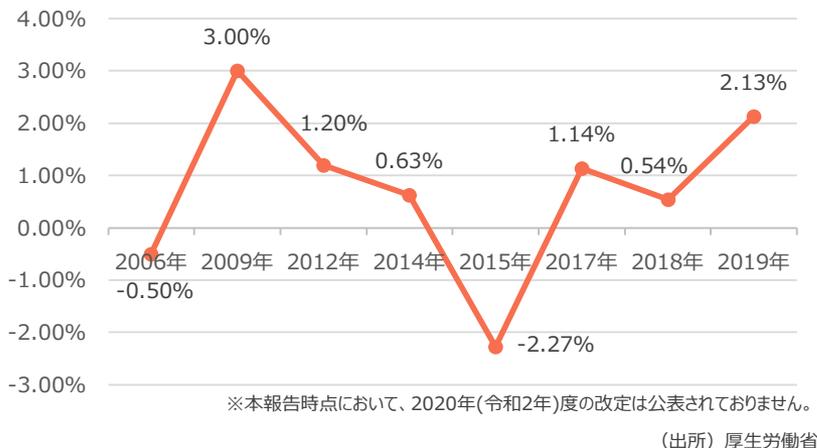
年齢別国内人口動態



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



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

第29期 (2020年9月期) 運用状況(前期比較)

第28期

第29期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	2,278 億円
■ NOI利回り	:	5.76 %
■ 鑑定価格	:	2,780 億円
■ 含み益	:	605 億円
■ 一口当たりNAV	:	100,981 円

■ 資産規模	:	3,037 億円	【 +758 億円 】
■ NOI利回り	:	5.38 %	【 ▲0.38 P 】
■ 鑑定価格	:	3,580 億円	【 +799 億円 】
■ 含み益	:	615 億円	【 +9 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	101,249 円	【 +268 円 】

2. オペレーション

■ 物件数	:	193 物件
■ 賃貸可能面積	:	521 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注1)	:	98.2 %
■ 期末稼働率 (注1)	:	98.7 %
■ 期末戸当賃料	:	100,384 円

■ 物件数	:	218 物件	【 +25 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	687 千㎡	【 +166 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.6 %	【 +0.4 P 】
■ 期末稼働率	:	98.5 %	【 ▲0.2 P 】
■ 期末戸当賃料	:	103,955 円	【 +3,571 円 】

3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,155 億円
■ 長期有利子負債比率 (注2)	:	84.5 %
■ 平均借入期間	:	6.60 年
■ 平均残存期間	:	3.84 年
■ 鑑定ベースLTV	:	41.6 %
■ 総資産LTV	:	51.0 %
■ 出資総額	:	917 億円
■ 発行済投資口総数	:	1,640,060 口
■ 格付	:	『A+』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,526 億円	【 +370 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	83.8 %	【 ▲0.7 P 】
■ 平均借入期間	:	6.54 年	【 ▲0.06 年 】
■ 平均残存期間	:	4.11 年	【 +0.27 年 】
■ 鑑定ベースLTV	:	42.6 %	【 +1.0 P 】
■ 総資産LTV	:	49.2 %	【 ▲1.8 P 】
■ 出資総額	:	1,177 億円	【 +259 億円 】
■ 発行済投資口総数	:	2,055,946 口	【 +415,886 口 】
■ 格付	:	『A+』ポジティブ (JCR) 『A+』安定的 (R&I)	

(注1) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注2) 戸当賃料は賃貸住宅のみの戸当賃料です。

(注3) 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4) 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。以下同じです。

損益計算書

(単位：千円)

	第28期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	第29期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
営業収益		
賃貸事業収入	8,262,914	10,173,929
不動産等売却益	-	1,471,328
営業収益合計	8,262,914	11,645,257
営業費用		
賃貸事業費用	3,585,365	4,580,475
不動産等売却損	-	637,454
資産運用報酬	556,300	716,100
役員報酬	6,000	10,500
資産保管手数料	13,486	13,508
一般事務委託手数料	41,378	45,044
会計監査人報酬	13,800	15,500
合併関連費用	-	393,709
貸倒引当金繰入額	505	2,428
貸倒損失	-	2
その他営業費用	283,456	369,759
営業費用合計	4,500,292	6,784,483
営業利益	3,762,621	4,860,774
営業外収益		
受取利息	4	8
雑収入	16,567	830,589
営業外収益合計	16,571	830,598
営業外費用		
支払利息	378,181	447,420
融資関連費用	131,233	175,404
投資口交付費	-	28,972
投資法人債発行費償却	8,877	6,680
その他	1,554	1,571
営業外費用合計	519,848	660,049
経常利益	3,259,344	5,031,323
特別利益		
負のれん発生益	-	1,102,282
特別利益合計	-	1,102,282
税引前当期純利益	3,259,344	6,133,605
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	3,258,739	6,133,000
前期繰越利益	-	29
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,258,739	6,133,029

(単位：千円)

	第28期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	第29期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
賃貸事業損益の内訳		
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	7,082,953	9,036,757
共益費	488,067	453,126
駐車場収入	305,460	284,149
付帯収入	58,766	59,005
その他賃貸事業収入	327,665	340,890
賃貸事業収益合計	8,262,914	10,173,929
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	427,325	446,329
公租公課	504,743	529,566
水道光熱費	141,177	122,574
修繕費 ※2	335,495	863,381
保険料	15,377	17,185
営業広告費等	200,956	184,982
信託報酬	10,281	20,331
減価償却費	1,853,218	2,288,428
その他賃貸事業費用	96,789	107,695
賃貸事業費用合計	3,585,365	4,580,475
C. 賃貸事業損益 ※1	4,677,548	5,593,454
(A - B)		

※1 賃貸事業損益 (減価償却費除く)

	第28期	第29期
賃貸NOI	6,530,766	7,881,882

※2 修繕費

	第28期	第29期
修繕費	335,495	863,381
資本的支出	1,159,381	806,643

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

貸借対照表

	(単位：千円)	
	第28期 (2020年3月31日)	第29期 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	6,900,838	9,660,148
信託現金及び信託預金 ※1	1,045,332	2,550,211
営業未収入金	242,587	172,770
前払費用	253,863	328,920
未収消費税等	57,190	170,369
その他	5	135
貸倒引当金	△ 4,565	△ 5,541
流動資産合計	8,495,252	12,877,015
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	100,614,791	92,540,701
減価償却累計額	△ 23,779,791	△ 22,180,188
建物(純額)	76,834,999	70,360,512
構築物	483,215	459,893
減価償却累計額	△ 247,055	△ 240,916
構築物(純額)	236,159	218,977
機械及び装置	482,766	427,927
減価償却累計額	△ 252,356	△ 233,732
機械及び装置(純額)	230,410	194,194
工具、器具及び備品	829,015	828,567
減価償却累計額	△ 462,690	△ 445,372
工具、器具及び備品(純額)	366,325	383,195
土地	78,162,686	74,927,498
建設仮勘定	184,620	20,911
信託建物	40,563,688	77,410,914
減価償却累計額	△ 6,015,293	△ 6,896,219
信託建物(純額)	34,548,395	70,514,695
信託構築物	212,354	812,479
減価償却累計額	△ 90,466	△ 110,497
信託構築物(純額)	121,888	701,982
信託機械及び装置	83,495	113,588
減価償却累計額	△ 38,516	△ 40,828
信託機械及び装置(純額)	44,979	72,760
信託工具、器具及び備品	134,404	215,102
減価償却累計額	△ 56,536	△ 66,444
信託工具、器具及び備品(純額)	77,867	148,658
信託土地	26,353,530	78,319,287
信託建設仮勘定	11,595	-
有形固定資産合計	217,173,457	295,862,672
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	85	59
信託借地権	-	64,831
商標権	213	199
無形固定資産合計	546,582	611,373

	(単位：千円)	
	第28期 (2020年3月31日)	第29期 (2020年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,663	23,612
長期前払費用	416,578	610,944
修繕積立金	164,806	175,287
投資その他の資産合計	592,047	809,844
固定資産合計	218,312,088	297,283,890
繰延資産		
投資法人債発行費	53,510	46,829
繰延資産合計	53,510	46,829
資産合計	226,860,852	310,207,735
負債の部		
流動負債		
営業未払金	397,698	833,985
短期借入金 ※3	2,000,000	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債 ※3	1,700,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	14,163,000	19,214,000
未払金	33,658	57,669
未払費用	435,208	729,941
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	-
前受金	381,587	721,672
その他	15,206	8,251
流動負債合計	19,126,963	27,066,126
固定負債		
投資法人債 ※3	10,100,000	7,100,000
長期借入金 ※3	87,624,000	120,873,000
預り敷金及び保証金 ※1	1,216,915	1,097,519
信託預り敷金及び保証金 ※1	420,519	2,831,032
資産除去債務	-	117,540
デリバティブ債務	3,362	-
その他	-	5,341
固定負債合計	99,364,797	132,024,433
負債合計	118,491,760	159,090,559
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	91,715,714	117,715,634
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	376,191	376,191
一時差異等調整積立金	6,339,409	6,272,078
任意積立金合計	6,715,600	6,648,269
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	3,258,739	6,133,029
剰余金合計	16,656,738	33,401,541
投資主資本合計	108,372,453	151,117,176
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 3,362	-
評価・換算差額等合計	△ 3,362	-
純資産合計	108,369,091	151,117,176
負債純資産合計	226,860,852	310,207,735

※1 現金及び預金

	第28期	第29期
現金及び預金	6,900百万円	9,660百万円
信託現金及び信託預金	1,045百万円	2,550百万円
合計	7,946百万円	12,210百万円
預り敷金保証金	1,216百万円	1,097百万円
信託預り敷金保証金	420百万円	2,831百万円
差引	6,308百万円	8,281百万円

※2 有形固定資産

	第28期	第29期
当初取得価格総額	227,878百万円	303,729百万円

※3 有利子負債

	第28期	第29期
有利子負債残高	115,587百万円	152,687百万円

※4 出資金

① 2005/10/7	私募設立	100百万円
② 2005/12/13	第三者割当	8,900百万円
③ 2006/6/21	IPO	18,748百万円
④ 2007/4/26	PO	18,595百万円
⑤ 2007/5/24	第三者割当	963百万円
⑥ 2008/8/28	第三者割当	12,250百万円
⑦ 2009/10/2	第三者割当	6,000百万円
⑧ 2010/6/30	第三者割当	5,000百万円
⑨ 2013/11/26	PO	8,148百万円
⑩ 2013/12/18	第三者割当	811百万円
⑪ 2015/5/27	PO	12,198百万円
⑫ 2020/4/1	第三者割当	25,999百万円
期末出資金総額		117,715百万円

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

エクイティの状況

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	

出資総額	117,715,634,651円
本投資法人が発行可能な投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	2,055,946口

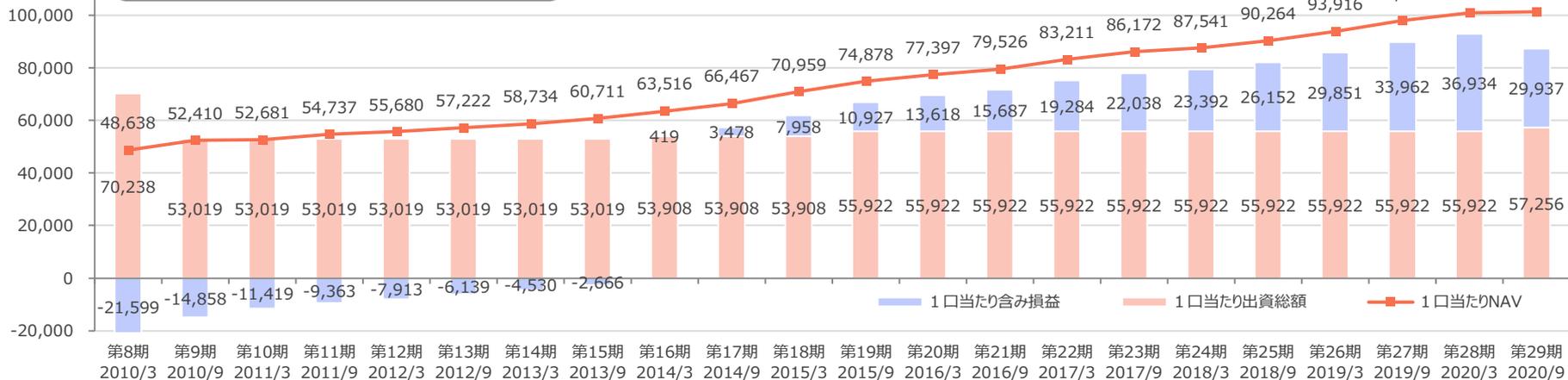
(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

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

(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

1口当たりNAVの推移 (円)



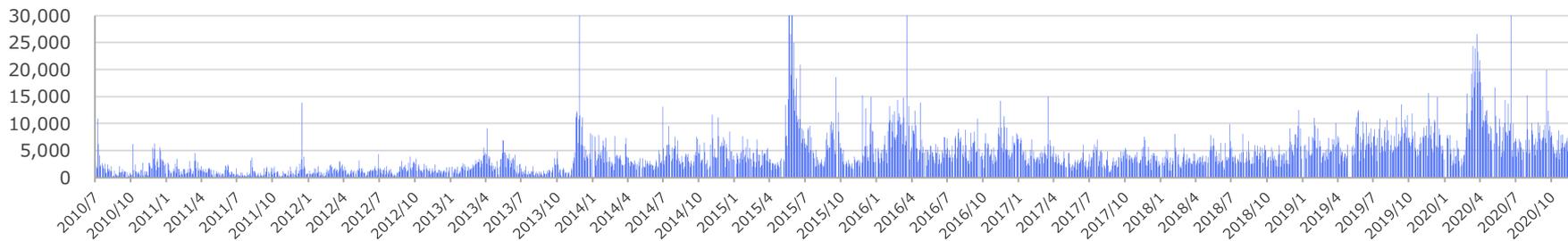
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

投資口価格・分配金利回りの推移



出来高(口)

※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人の投資口価格に基づき指数化



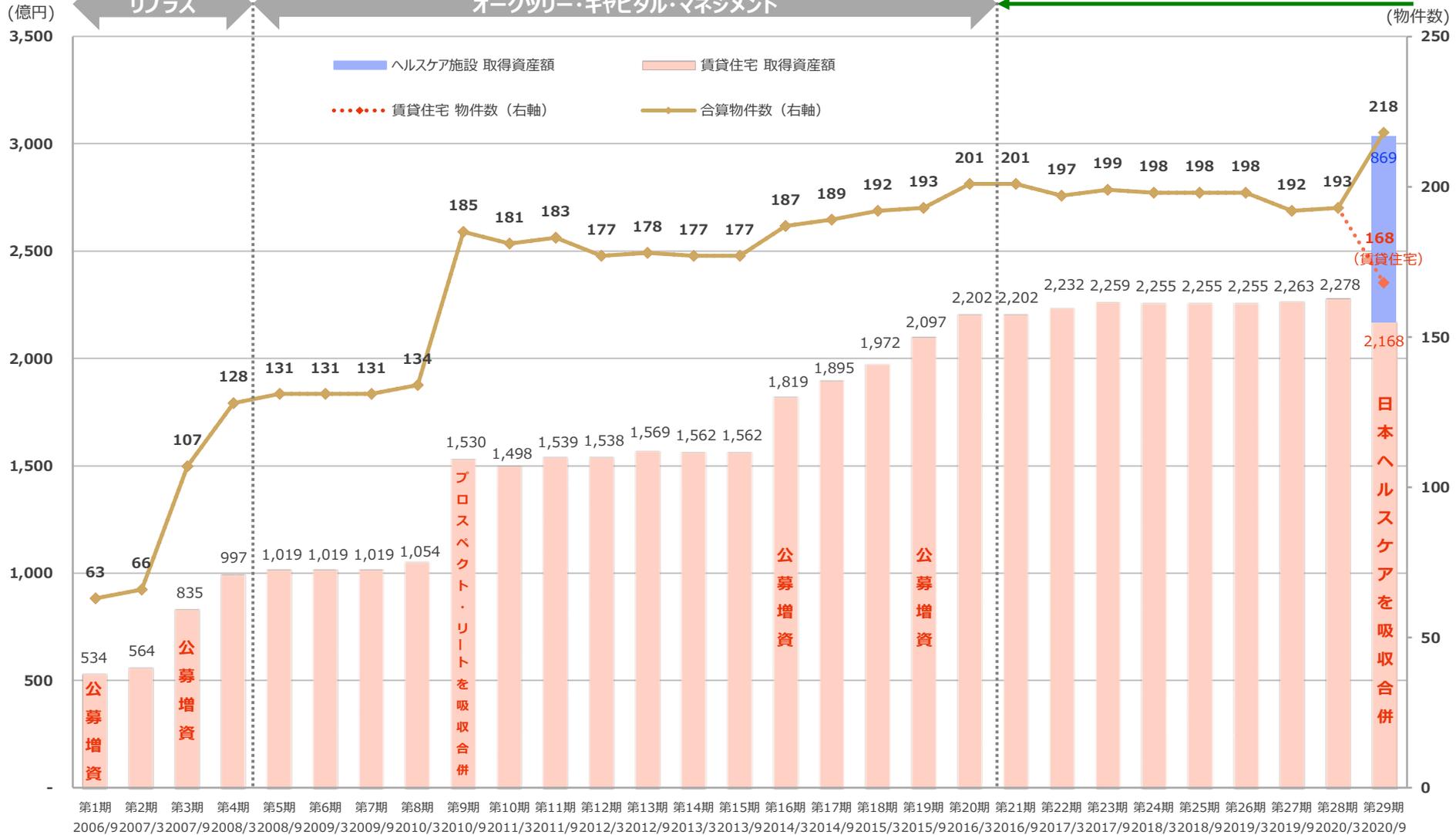
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

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.



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

ポートフォリオの主要物件 (2020年9月末現在)

賃貸住宅

ヘルスケア施設



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)



リエトコート丸の内
(愛知県名古屋市)



知事公館前
タワーレジデンス
(北海道札幌市)

北海道エリア
住宅 13物件
ヘルスケア 1物件

中部エリア
住宅 23物件
ヘルスケア 3物件

東北エリア
住宅 5物件
ヘルスケア 1物件



フォレスト・ヒル
仙台青葉
(宮城県仙台市)



グランパーク天神
(福岡県福岡市)

中国エリア
住宅 2物件
ヘルスケア 3物件

九州エリア
住宅 3物件
ヘルスケア 3物件

四国エリア
住宅 0物件
ヘルスケア 3物件

近畿エリア
住宅 33物件
ヘルスケア 16物件

関東エリア
住宅 89物件
ヘルスケア 20物件



TKフラッツ渋谷
(東京都渋谷区)



willDo清澄
(東京都江東区)



willDo等々力
(東京都世田谷区)



ガーラプレイス
新宿御苑
(東京都新宿区)



グランカーサ
銀座イースト
(東京都中央区)



プロスペクト
恩賜公園
(東京都渋谷区)



リエトコート浅草橋
(東京都台東区)



コロネード春日
(東京都文京区)



チャームスイート
緑地公園
(大阪府豊中市)



willDo浜崎通
(兵庫県神戸市)



セレニテ本町
グランテ
(大阪府大阪市)



ジョイスコート
(東京都大田区)



ザ・レジデンス
本牧横浜ベイサイド
(神奈川県横浜市)



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)



AIP勝どき駅前ビル
(東京都中央区)



SOMPOケア
ラヴィーレ笠笠山公園
(神奈川県横浜須賀町)



みんなの家・
中央区円阿弥
(埼玉県さいたま市)

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

ポートフォリオ一覧 (2020年9月末現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)	物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第29期末 (2020年9月期)	第29期末 (2020年9月期)						第29期末 (2020年9月期)	第29期末 (2020年9月期)	
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	995,701	1,320,000	324,298	O-4-138	グランカーザ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,072,937	2,430,000	357,062
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	750,778	1,020,000	269,221	O-4-145	グランカーサミノ輪	東京都台東区	2015/9	867,058	955,000	87,941
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	860,272	988,000	127,727	O-4-156	グランカーサ木駒込	東京都文京区	2019/8	1,609,795	1,590,000	-19,795
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	480,876	544,000	63,123	O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	950,942	924,000	-26,942
O-1-093	スカイビルズ高台1	北海道千歳市	1992/1	437,315	536,000	98,684	O-4-159	レオネ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	1,006,885	1,030,000	23,114
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,076,910	1,440,000	363,089	O-5-013	willDo金山1本	愛知県名古屋市中区	2006/2	399,026	618,000	218,973
O-1-132	クリスタルズ札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,122,577	1,340,000	217,422	O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市中区	2006/7	513,516	654,000	140,483
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,171,342	1,080,000	-91,342	O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市中区	2006/8	917,166	1,350,000	432,833
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	865,111	904,000	38,888	O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市中区	2006/9	306,329	436,000	129,670
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	444,673	569,000	124,326	O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区	2007/1	307,382	452,000	144,617
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,137,515	1,960,000	822,484	O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	404,211	704,000	299,788
O-2-137	フォレスト・ヒル山台青葉	北海道札幌市	2007/3	2,713,350	2,940,000	226,649	O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市中区	2007/2	495,156	600,000	104,843
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,089,118	2,210,000	120,881	O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市中区	2007/6	577,408	762,000	184,591
O-4-008	willDo清澄	東京都台東区	2005/12	4,612,698	6,780,000	2,167,301	O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市中区	2007/8	458,962	595,000	136,037
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	266,601	343,000	76,398	O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市中区	2008/3	550,977	649,000	98,022
O-4-011	willDo横浜浜	神奈川県横浜市	2002/2	193,071	288,000	94,928	O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市中区	2008/3	404,313	531,000	126,686
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	491,442	505,000	13,557	O-5-147	さくらヒルズリバーサイドWEST	愛知県名古屋市中区	2007/11	1,909,673	2,320,000	410,326
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	692,959	674,000	-18,959	O-5-148	さくらヒルズリバーサイドEAST	愛知県名古屋市中区	2007/11	1,025,446	1,250,000	224,553
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	721,584	758,000	36,415	O-5-149	さくらヒルズ名駅NORTH	愛知県名古屋市中区	2007/11	756,984	927,000	170,015
O-4-039	東横松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	961,003	1,040,000	78,996	O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市中区	2007/11	1,004,544	964,000	-40,544
O-4-055	ハーモニー北沢	東京都世田谷区	1993/2	398,241	385,000	-13,241	O-6-014	willDo市町	大阪府大阪市	2006/2	617,648	707,000	89,351
O-4-062	willDo南蒲和	埼玉県さいたま市	2007/3	353,515	456,000	102,484	O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	317,389	356,000	38,610
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	631,125	820,000	188,874	O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	346,594	416,000	69,405
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	806,287	997,000	190,712	O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	642,051	862,000	219,948
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	635,650	840,000	204,349	O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	952,535	985,000	32,464
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	421,833	625,000	203,166	O-6-050	willDo難波wII	大阪府大阪市	2006/3	419,333	473,000	53,666
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	189,642	333,000	143,357	O-6-051	willDo難波wI	大阪府大阪市	2006/8	575,955	678,000	102,047
O-4-074	カレッジスクエア名荷谷	東京都文京区	2007/3	997,019	1,390,000	392,980	O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,968,839	2,360,000	391,160
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	662,933	803,000	140,066	O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	461,822	525,000	63,177
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	554,945	775,000	220,054	O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	723,673	947,000	223,326
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	453,222	570,000	116,777	O-6-067	willDo新大坂	大阪府大阪市	2007/6	762,063	1,070,000	287,936
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	298,561	376,000	77,438	O-6-083	willDo三喜イースト	兵庫県神戸市	2007/8	594,632	798,000	203,367
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	1,025,537	1,340,000	314,462	O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	506,962	599,000	92,037
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	760,267	1,210,000	449,732	O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	678,491	953,000	274,508
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,470,349	1,930,000	459,650	O-6-116	プロスペクト豊中阪部	大阪府豊中市	2005/12	303,780	416,000	112,219
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	869,763	1,270,000	400,236	O-6-117	プロスペクトト鴨	京都府京都市	2006/2	249,298	310,000	60,701
O-4-098	TKプロッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,478,978	6,500,000	2,021,021	O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	511,487	706,000	194,512
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,036,718	1,590,000	553,281	O-6-119	グランシティ江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,216,103	1,760,000	543,896
O-4-100	プロスペクトKALON ミノ輪	東京都台東区	2007/2	1,414,746	2,270,000	855,253	O-6-131	セレンテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,375,732	2,990,000	614,267
O-4-101	プロスペクト東葉橋	東京都江東区	2004/3	2,776,955	4,340,000	1,563,044	O-6-136	プロシオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,571,557	1,830,000	258,442
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	998,827	1,470,000	471,172	O-6-139	セレンテ新大阪式番籠	大阪府大阪市	2009/1	3,512,413	3,910,000	397,586
O-4-103	プロスペクト茨塚	東京都杉並区	2007/2	633,626	937,000	303,373	O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	2,035,660	2,350,000	314,339
O-4-104	エクセラリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	829,037	1,110,000	280,962	O-6-142	セレンテ本町グランテ	大阪府大阪市	2015/2	4,135,687	5,700,000	1,564,312
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,413,903	2,100,000	686,096	O-6-143	グランシティ大溝橋	大阪府大阪市	2007/5	4,087,404	4,840,000	752,595
O-4-106	プロスペクト武蔵新境	神奈川県川崎市	2008/5	928,313	1,340,000	411,686	O-6-144	テイランツ鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,067,072	1,200,000	132,927
O-4-107	フレグランシティ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	472,086	720,000	247,913	O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,432,949	1,770,000	337,050
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	431,441	701,000	269,558	O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,183,657	2,510,000	326,342
O-4-120	ガーラレインズ新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,146,607	3,230,000	1,083,392	O-6-153	セレンテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,076,543	1,210,000	133,456
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,960,304	4,230,000	1,269,695	O-6-154	セレンテテラス丘EST	大阪府大阪市	2017/2	827,029	936,000	108,970
O-4-122	アクティホルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,161,030	2,010,000	848,969	O-6-155	セレンテ梅田リブレ	大阪府大阪市	2019/6	1,191,238	1,250,000	58,761
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	758,359	999,000	240,640	O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	960,740	1,390,000	429,259
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,293,315	2,250,000	-43,315	O-7-087	willDo岡山山伏	岡山県岡山市	2008/3	905,829	1,260,000	354,170
O-4-127	ストーリーテック前	東京都渋谷区	2004/11	3,189,331	2,700,000	-489,331	O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,266,889	2,710,000	443,110
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,528,899	3,780,000	1,251,101	O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,492,769	1,860,000	367,230
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,740,589	2,350,000	609,410	O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,660,481	6,210,000	1,549,518
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,111,611	1,580,000	468,388		ワンルーム計			130,089,986	166,134,000	36,044,013

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

ポートフォリオ一覧 (2020年9月末現在)

ファミリータイプ

ヘルスケア施設

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第29期末 (2020年9月期)	第29期末 (2020年9月期)	
F-1-041	ハレドール内山	北海道札幌市	1989/11	587,711	1,100,000	512,288
F-1-069	グランカーサ参道	北海道札幌市	2006/2	1,583,229	1,900,000	316,770
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,307,491	1,580,000	272,508
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,752,964	4,990,000	237,035
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	346,376	400,000	53,623
F-4-008	セレブ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,654,576	2,000,000	345,423
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	390,912	625,000	234,087
F-4-010	ホテル常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	725,791	805,000	79,208
F-4-011	プロフィットリング竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	622,953	730,000	107,046
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/10	379,063	503,000	123,936
F-4-014	グリーンビルス飛鳥山	東京都北区	1992/2	562,620	728,000	165,379
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	344,388	486,000	141,611
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都世田谷区	1990/10	341,779	491,000	149,220
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,766,256	1,860,000	93,743
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,912,477	2,630,000	717,522
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,189,898	1,750,000	560,101
F-4-031	MGA釜戸	東京都葛飾区	1990/9	485,295	452,000	-33,295
F-4-035	グリーンビルス芦花	東京都世田谷区	1988/3	695,607	759,000	63,392
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	309,915	371,000	61,084
F-4-038	コノネード春日	東京都文京区	1991/7	3,235,756	2,720,000	-515,756
F-4-039	THE/ハームステータ木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,269,944	1,590,000	320,055
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,207,869	1,650,000	442,130
F-4-044	プロスベクト日本橋八潮町	東京都中央区	2007/3	763,515	1,290,000	526,484
F-4-045	パークサイド恵比寿	東京都中央区	2000/10	2,007,019	3,150,000	1,142,980
F-4-046	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,566,604	2,370,000	803,395
F-4-047	プロスベクト・クラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,217,204	5,000,000	1,782,795
F-4-048	プロスベクト初台	東京都渋谷区	2006/2	491,626	702,000	210,373
F-4-049	プロスベクト西薬膳	東京都北区	2006/6	1,056,998	1,490,000	433,001
F-4-050	プロスベクト町	東京都荒川区	2006/8	400,100	635,000	234,899
F-4-051	プロスベクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,461,935	3,700,000	1,238,064
F-4-052	プロスベクト森下	東京都江東区	2006/1	1,138,791	1,720,000	581,208
F-4-053	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	996,442	1,790,000	793,557
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	1,787,492	2,820,000	1,032,507
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	778,631	1,160,000	381,368
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	943,195	1,440,000	496,804
F-4-057	タイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	726,150	1,100,000	373,849
F-4-058	プロスベクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,326,406	2,430,000	1,103,593
F-4-059	プロスベクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	697,230	1,010,000	312,769
F-4-064	クラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,063,918	1,680,000	616,081
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	5,105,138	7,380,000	2,274,861
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,602,382	2,290,000	687,617
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,546,269	1,620,000	73,730
F-4-072	グランカーサ南国巻番館	東京都墨田区	2006/2	1,470,554	1,460,000	-10,554
F-4-073	グランカーサ南国巻番館	東京都墨田区	2006/6	806,135	813,000	6,864
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,585,480	2,590,000	4,519
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,547,904	1,510,000	-37,904
F-5-023	willDo馬町	愛知県名古屋	2006/3	542,191	813,000	270,807
F-5-032	ステラードシティ桜山	愛知県名古屋	2006/7	625,678	850,000	224,321
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	2006/2	530,113	670,000	139,887
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋	1986/3	1,150,847	1,630,000	479,152
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋	1991/2	962,104	1,540,000	577,895
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	2005/9	3,590,669	5,300,000	1,709,330
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	2006/6	1,926,112	2,750,000	823,887
F-5-074	さくらH111サ富士見	愛知県名古屋	2007/6	2,703,293	3,340,000	636,706
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	562,993	876,000	313,006
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,610,967	2,110,000	499,032
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	416,542	515,000	98,457
	ファミリー計			76,381,526	101,664,000	25,282,473
	住宅物件計			206,471,512	267,798,000	61,326,487

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第29期末 (2020年9月期)	第29期末 (2020年9月期)	
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	3,007,009	3,030,000	22,990
H-1-002	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,764,182	1,780,000	15,817
H-1-003	ヴェルジエ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,546,507	1,560,000	13,492
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,120,706	1,130,000	9,293
H-1-005	S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	神奈川県横浜	2011/3	1,979,260	2,010,000	30,739
H-1-006	スーパードコアR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,693,461	1,710,000	16,538
H-1-007	ラ・フナカあらごか	愛知県名古屋	2008/4	1,386,358	1,400,000	13,641
H-1-008	みんなの家・中央区門外	埼玉県さいたま市	2012/2	850,597	825,000	-25,597
H-1-009	みんなの家・大宮つしげ丘公園	埼玉県さいたま市	2012/4	774,258	746,000	-28,258
H-1-010	みんなの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	732,406	736,000	3,593
H-1-011	イリーゼ沿江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,361,549	1,330,000	-31,549
H-1-012	A I P 勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,470,780	8,340,000	-130,780
H-1-013	プレザンザ南宮高	東京都大田区	2019/1	3,500,429	3,380,000	-120,429
H-1-014	あいらの杜 東大谷	神奈川県横浜	2019/1	2,385,356	2,550,000	164,643
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,158,703	2,260,000	101,296
H-1-016	あいらの杜 江戸川橋崎	東京都江戸川区	2019/7	1,566,109	1,600,000	33,890
H-1-017	シニアフレンド横浜都筑	神奈川県横浜	2019/8	1,267,136	1,290,000	22,863
H-1-018	みんなの家 豊中南宮北	大阪府豊中市	2001/1	871,346	839,000	-32,346
H-1-019	グッドタイムリビングセンター南・フランチアセンター南	神奈川県横浜	2015/5	11,660,088	11,700,000	39,911
H-1-020	グッドタイムリビング千葉みなと/海浜・フランチア千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,812,203	4,720,000	-92,203
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都築	神奈川県横浜	2008/8	4,243,753	4,090,000	-153,753
H-1-022	グッドタイムリビング 千原ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,953,023	2,860,000	-93,023
H-1-023	グッドタイムリビング なかま	大阪府堺市	2015/3	2,302,637	2,210,000	-92,637
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	2,229,069	2,180,000	-49,069
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	東京都江東区	2008/11	1,953,765	2,310,000	356,234
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,924,390	2,280,000	355,609
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	1,646,039	1,670,000	23,960
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,481,593	1,510,000	28,406
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	1,464,958	1,390,000	-74,958
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	1,416,106	1,560,000	143,893
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	1,056,447	1,030,000	-26,447
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	974,249	933,000	-41,249
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	2013/5	895,864	839,000	-56,864
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	704,597	670,000	-34,597
H-1-035	グッドタイムリビング 埼玉香壽館	千葉県流山市	2007/10	643,719	620,000	-23,719
H-1-036	グッドタイムリビング 流山 香壽館	千葉県流山市	2016/3	736,267	688,000	-48,267
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	349,956	408,000	58,043
H-2-001	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,204,142	1,210,000	5,857
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	885,415	899,000	13,584
H-2-003	さわやか鳴水	福岡県北九州市	2005/3	802,983	813,000	10,016
H-2-004	ニチエックセンター 福島大森	福島県福島市	2007/3	333,544	337,000	3,455
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	888,541	895,000	6,458
H-2-006	さわやか大宮参番館	福岡県北九州市	2011/9	344,594	349,000	4,405
H-2-007	さわやかリバーサイド木	新潟県新潟市	2009/10	302,729	306,000	3,270
H-2-008	シルバーハイツヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,329,631	1,320,000	-9,631
H-2-009	アルファリビング岡山緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	781,619	744,000	-37,619
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	1988/5	650,865	654,000	3,134
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	635,569	633,000	-2,569
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	621,757	610,000	-11,757
H-2-013	アルファリビング高松稲垣町	香川県高松市	2016/9	1,315,134	1,250,000	-65,134
	ヘルスケア物件計			89,981,423	90,204,000	222,576
	全物件計			296,452,935	358,002,000	61,549,064

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

資産運用会社の概要

会社概要

2020年10月1日現在

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

役員

2020年10月1日現在

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	篠塚 裕司
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	水越 一吉
監査役(非常勤)	川島 博政
監査役(非常勤)	加藤 俊行

資産運用を受託しているリート

2020年10月1日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,631億円(60物件)
大和証券リビング投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約3,037億円(218物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,322億円(86物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約542億円(13物件)
大和証券ロジティクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約225億円(4物件)

注釈①

※ 5 ページ注記

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

注2：「鑑定評価額」は、2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

注3：「平均築年数」は、公募増資による取得予定資産の取得予定日である2020年12月10日を基準日として、取得予定価格に基づき加重平均した数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注4：「平均鑑定NOI利回り」は、2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における各取得予定資産のNOIの合計金額を、取得予定価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

※ 6 ページ注記

注1：別段の記載のない限り、JRHについては2020年3月期決算数値その他の同期末現在の情報に基づき記載しています。

注2：「合併等実施後」は、2020年4月1日付で27物件・取得価格合計13,459百万円の保有資産の譲渡を行うとともに、2020年4月2日付で28物件・取得価格合計62,660百万円のヘルスケア施設の取得を行い、2020年4月10日付で取得価格1,480百万円のグランカーサ文京千石の取得を実施した時点を意味します。

注3：「直近取得済資産2物件取得後」は、9ページ記載の「グランカーサ日本橋浜町」及び「グランカーサ馬込Ⅰ」を取得した時点の状況を意味します。

注4：「増資時取得済資産5物件取得後」は、本件公募増資による取得予定資産取得後の状況を意味します。なお、取得決定済資産6物件は含みません。

なお「取得決定済資産6物件」とは9ページ記載の「（仮称）ルジエンテ上野池之端」、「（仮称）入谷プロジェクト」、「（仮称）毛利一丁目プロジェクト」、「（仮称）南大井プロジェクト」、「（仮称）永代プロジェクト」及び「（仮称）中馬込プロジェクト」をいいます。

注5：「取得決定済資産6物件取得後」は、取得決定済資産6物件を全て取得した時点の状況を意味します。

注6：「資産規模」は、本投資法人の資産に関しては取得（予定）価格総額、本年4月合併に伴い承継したNHIの資産に関しては本投資法人による受入価格総額をそれぞれ基礎として、合算した資産規模を記載しています。資産規模の中期的目標は、あくまで本書の日付現在における目標値であって、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することを保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。

注7：「平均築年数」は、それぞれの時点を基準日とした築年数を、各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

注8：「東京都23区比率」は、東京都23区における比率を、各物件（賃貸住宅のみ）の取得（予定）価格に基づいてそれぞれ算出しています。

注9：「投資比率（賃貸住宅：ヘルスケア施設）」は、取得（予定）価格に基づいて算出しています。

※ 8 ページ注記

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

注2：「鑑定評価額」は、直近の取得済資産のうちグランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、直近の取得済資産のうちグランカーサ馬込Ⅰ込及び取得決定済資産6物件については2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

注3：直近の取得済資産の「平均築年数」は、本増資による取得予定資産の取得予定日である2020年12月10日を基準日とした築年数を、各物件の取得価格で加重平均して算出しています。

注4：「平均鑑定NOI利回り」は、直近の取得済資産のうちグランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、直近の取得済資産のうちグランカーサ馬込Ⅰ込及び取得決定済資産6物件については2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産のNOIの合計金額を、取得（予定）価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※ 10ページ注記

注1：グラフ及び数値は2020年5月20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。

注2：グラフ及び数値は2020年11月19日付公表の「2021年3月期（第30期）の運用状況予想の修正並びに2021年9月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載した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3：「調整後当期純利益」とは、①注4に記載の第31期（2021年9月期）に発生見込みである、2020年4月の合併等一連の取引時に取得した29物件の固定資産税相当額を第30期から控除し、②本公募増資の手取金による取得物件以外の、取得済2物件（第29期：1物件、第30期：1物件）、取得予定6物件（第30期：1物件、第31期：5物件）の取得による増益効果（見込み額）を第30期及び第31期から控除して算出したシミュレーションを記載しています。

注4：「2020年4月の合併等一連の取引時に取得した29物件の固定資産税相当額」とは、2020年4月2日に取得したヘルスケア施設28物件（取得価格合計626億円）、2020年4月10日に取得した賃貸住宅1物件（取得価格14億円）により第31期（2021年9月期）に費用化することが想定される固定資産税及び都市計画税の総額の1口当たりの金額をいいます。

注5：「本公募増資の手取金による取得物件」とは、2020年11月19日付公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅2物件及びヘルスケア施設3物件）」に記載の2020年12月10日に取得予定である「スブランディッド難波元町」、「グランカーサ藤沢」、「グッドタイムリビング大阪ベイ」、「サニーライフ日吉」及び「サニーライフ調布」をいいます。

注6：「取得済2物件（第29期：1物件、第30期：1物件）」とは、2020年9月18日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（レオネ日本橋浜町）」及び2020年10月21日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（ソリッド馬込 他6物件）」に記載の2020年9月30日に取得した「グランカーサ日本橋浜町」及び2020年10月22日に取得した「グランカーサ馬込Ⅰ」をいいます。

注7：「取得予定6物件（第30期：1物件、第31期：5物件）」とは、2020年10月21日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（ソリッド馬込 他6物件）」に記載の2021年4月15日に取得予定である「（仮称）ルジエンテ上野池之端」、2021年6月1日に取得予定である「（仮称）入谷プロジェクト」、2021年4月30日に取得予定である「（仮称）毛利一丁目プロジェクト」、2021年3月1日に取得予定である「（仮称）南大井プロジェクト」、2021年8月3日に取得予定である「（仮称）永代プロジェクト」及び2021年9月1日に取得予定である「（仮称）中馬込プロジェクト」をいいます。

注8：公募増資後の発行済投資口は、第三者割当について、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提としています。

注9：グラフ及び数値は2020年11月19日付公表の「2021年3月期（第30期）の運用状況予想の修正並びに2021年9月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提数値を基に230物件が通期で寄与することを前提に第33期以降の想定当期純利益（シミュレーション）を算出し、それに基づいて記載しています。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。

※ 12ページ注記

注1：第30期末想定値（225物件）（鑑定評価額ベース）に第31期中取得予定物件（5物件）の想定鑑定評価額から取得価格を控除したものを加味して算出した想定値になります。

注2：かかる目標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、当該目標自体が変更又は撤回される可能性もあります。また、本目標は分配金の額を保証するものではありません。

※ 31ページ注記

注1：「LTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

総資産LTV = (2021年1月末日時点の想定有利子負債総額(*) / (2020年9月期末(第29期末)時点の貸借対照表の総資産額 + 2021年1月末日時点までの有利子負債増減額 + 公募増資における発行価額の総額(**))) × 100

鑑定LTV = (2021年1月末日時点の想定有利子負債総額[*] / (2020年9月期末(第29期末)時点の鑑定評価総額 + 直近の第30期における取得済資産1物件及び本募集による取得予定資産5物件の鑑定評価総額)) × 100

*「2021年1月末日時点の想定有利子負債総額」は、2020年9月期末時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入(12月10日借入予定の長期借入金総額11,100百万円及び短期借入金総額370百万円)を実行し、また、本借入のうち長期借入金の一部である500百万円を2020年11月30日に予定している既存短期借入金の期限前弁済に充当、本借入のうちの短期借入金370百万円を公募増資及びこれに伴う第三者割当の手取金の一部をもって2021年1月29日付で期限前弁済し、さらに2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金(2,000百万円)について、全額の借換えを行うことを前提とした、2020年9月期末から2021年1月31日までの有利子負債増減額を加除した数値を使用しています。かかる借換しの条件については、本書の日付現在確定しておらず、今後変更される可能性があり、また、最終的な本借入による借入金の額は、借入実行までの時点までに変更される可能性があります。

**「公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額6,090百万円に、本件第三者割当における発行価額の総額304百万円(上限)を加えた数値を使用しています。

注2：「総資産LTVに対する借入余力」は、総資産LTVを52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

注3：「固定金利比率」とは、2021年1月31日時点における有利子負債残高のうち、2020年11月19日時点において、金利の固定化が確定している有利子負債残高の割合をいいます。なお、2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金(2,000百万円)について全額の借換えを行う予定ですが、詳細は本書の日付時点で未定のため、借換え前の条件で算出しており、実際の割合と一致するとは限りません。

注4：「平均残存期間」とは、2021年1月31日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。なお、2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金(2,000百万円)について全額の借換えを行う予定ですが、詳細は本書の日付時点で未定のため、借換え前の条件で算出しており、実際の期間と一致するとは限りません。

注5：「格付」は、株式会社格付投資情報センター(「R&I」)及び株式会社日本格付研究所(「JCR」)からそれぞれ取得している長期発行体格付です。

※ 32ページ注記

注1：2020年4月に500百万円の借換及び27,300百万円の新規借入を実行しています。

同年5月に1,500百万円の借換を実行しています。同年7月に7,349百万円の借換及び1,700百万円の新規借入を実行しています。

注2：第30期及び第31期の金融費用は、2020年11月19日公表の業績予想の前提値です。

※ 50ページ注記

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

「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。

「入居一時金」がある施設については、入居一時金方式を記載、「入居一時金」と「月額利用料」をそれぞれ記載、「入居一時金」がない施設については月払い方式を記載しております。

注2：月額利用料の改定を行っている施設はありません。

注3：入居一時金プランを月額利用料の改定を行っている施設は左記の通りです。

プレザングラン南雪谷：入居一時金プラン改定前3,000～12,000千円 改定後7,500千円

あいらの杜石神井公園：入居一時金プラン改定前4,725千円 改定後4,725～7560千円

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

ご照会先

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



Memo



Memo

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation