

「全ての人の生活・暮らしを支える」

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation



2023年10月2日

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ
(賃貸住宅16物件及びヘルスケア施設 3 物件)」

「2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2024年9月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

大和リアル・エーステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、2023年10月2日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ（賃貸住宅16物件及びヘルスケア施設3物件）」、及び「2024年3月期（第36期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、大和証券リビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人若しくは本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日。以下同じです。）において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。かかる仮定及び前提が正しいとの保証はありません。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮していません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

各頁に記載のある用語等の注記については、本資料17頁から21頁までをご参照ください。

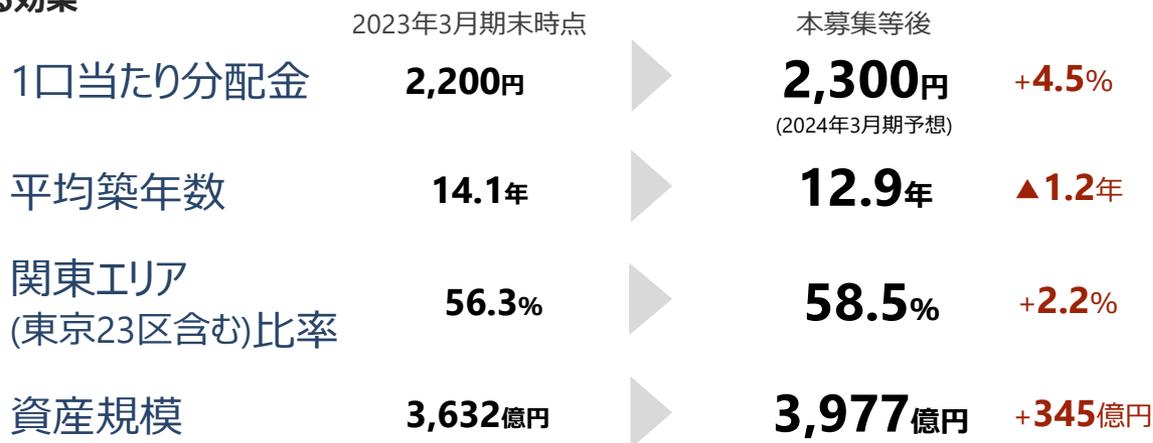
不動産投資信託証券発行者 大和証券リビング投資法人（証券コード：8986）

資産運用会社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第355号、加入協会 一般社団法人投資信託協会）

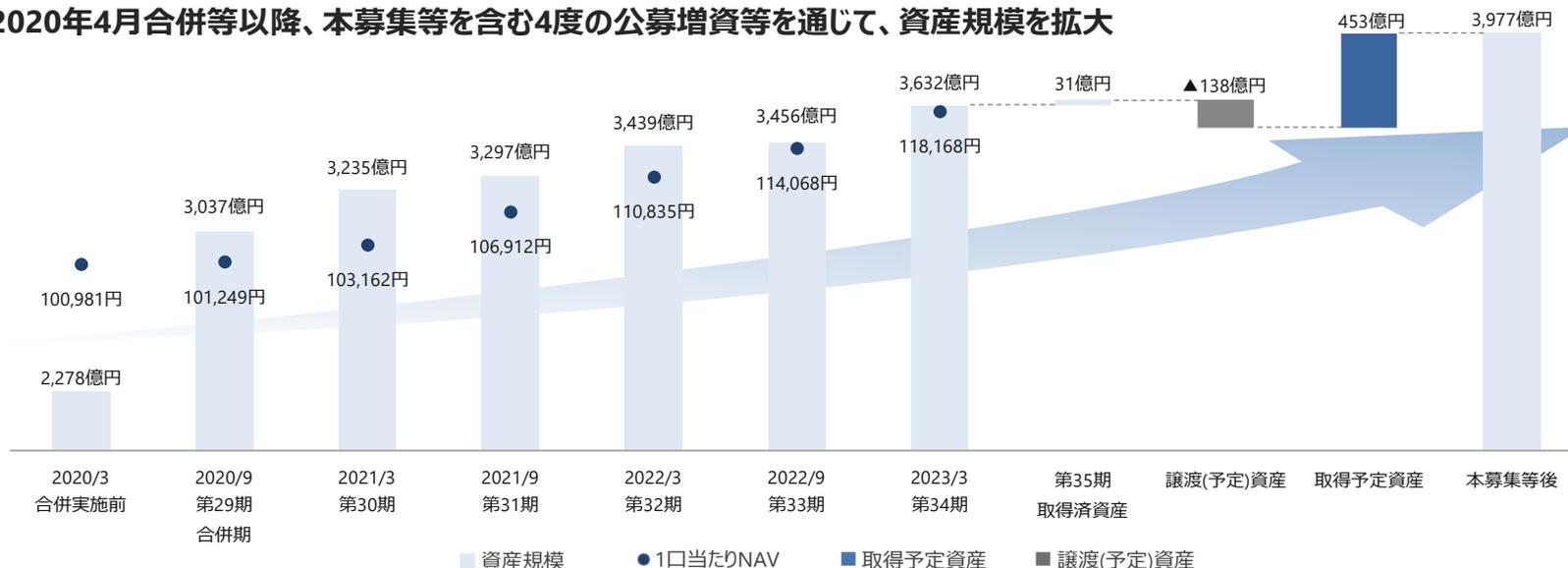
オフリング・サマリー

本募集等を通じた1口当たり分配金の向上及びポートフォリオの質の向上

本募集等による効果



2020年4月合併等以降、本募集等を含む4度の公募増資等を通じて、資産規模を拡大



1

内部留保の積極還元による投資主価値向上

- 資産入替による譲渡益及び内部留保の増加による投資主への積極還元
- 潤沢な内部留保を活用した長期安定的な分配金マネジメント

2

資産入替によるポートフォリオの質の向上

- 市場動向を捉えた計17物件の譲渡及び投資主価値向上を企図した計20物件の取得
- 機動的な資産入替戦略によるポートフォリオの質の向上

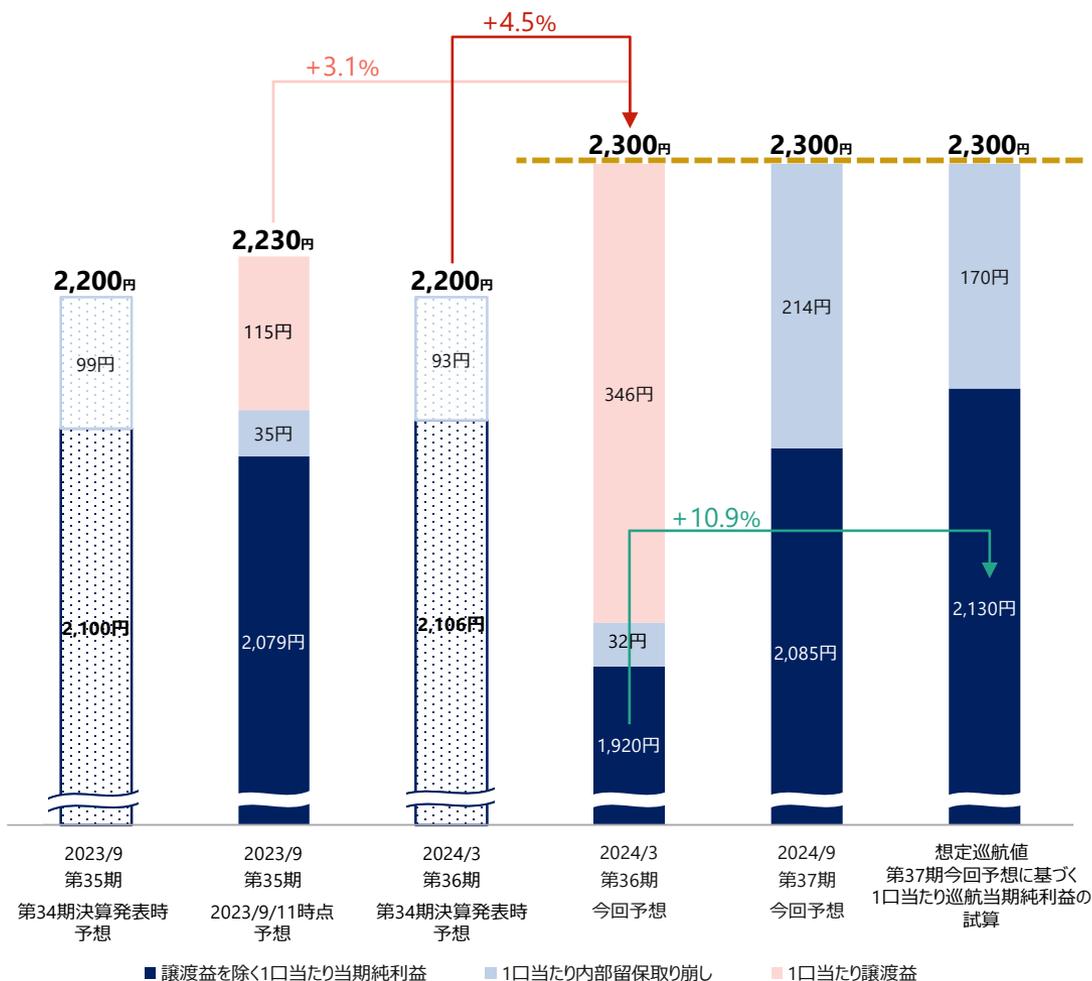
3

持続的かつ着実な外部成長のための基盤

- 将来の外部成長に繋がる継続的なパイプラインの積み上げ
- LTVマネジメント

資産入替による譲渡益及び内部留保の増加による投資主への積極還元

内部留保の積極還元により、下限1口当たり分配金を2,300円とする分配方針を設定



新たな分配方針を設定

本募集等の取組み後 下限1口当たり分配金

2,300円

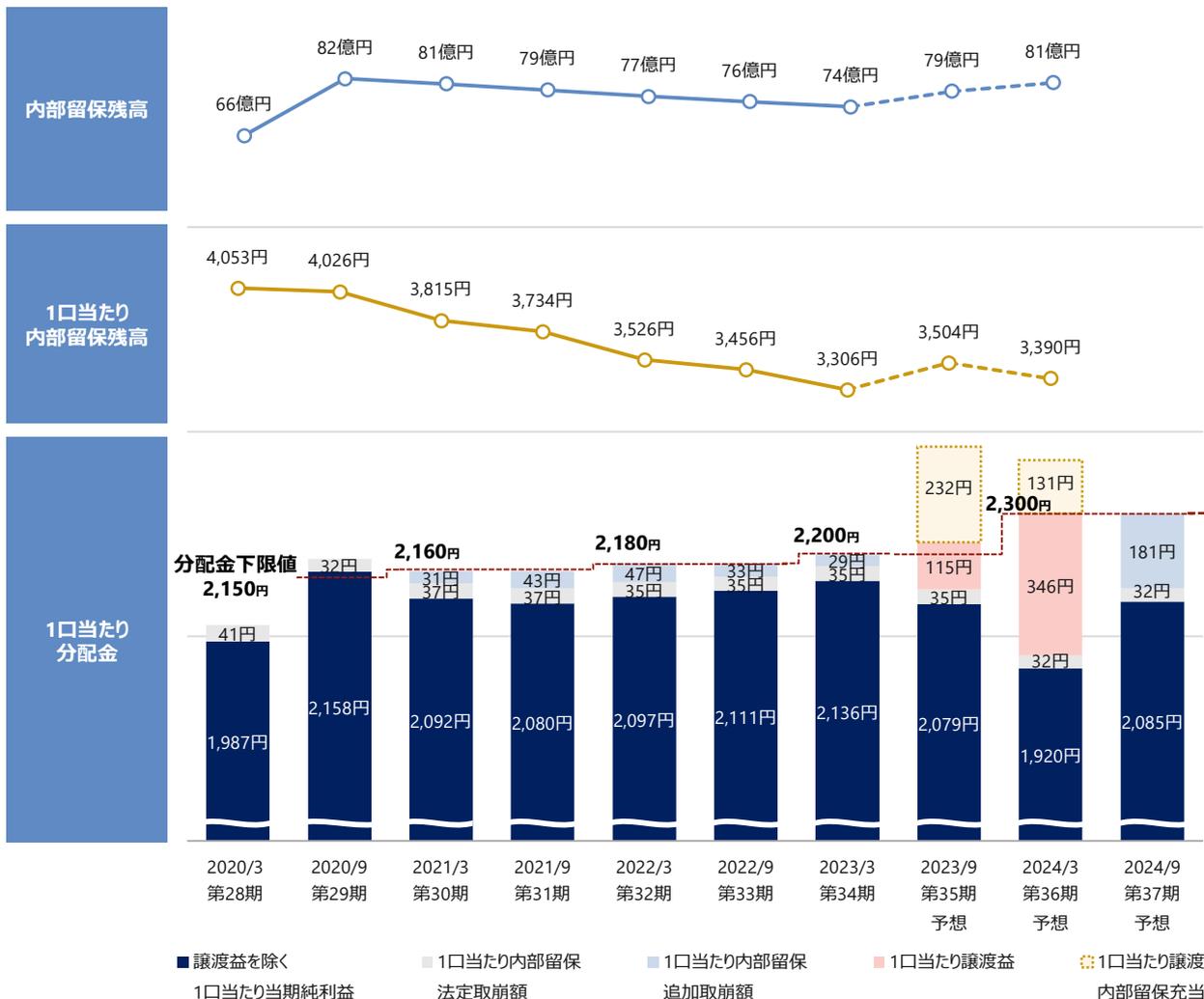
- 下限1口当たり分配金に充足するまで、内部留保の取崩しを実施

DPU、EPUの推移

- DPUは内部留保の積極還元により、本募集等後の下限値を2,300円に設定
- EPU（譲渡益を除く）は2023年9月11日公表済の資産譲渡により減少するものの、取得予定資産取得により、一定程度回復する見込み
- 資産の譲渡は今後も継続する予定であり、譲渡益も継続的に発生する見通し

潤沢な内部留保を活用した長期安定的な分配金マネジメント

潤沢な内部留保を活用した安定的な分配金予想推移



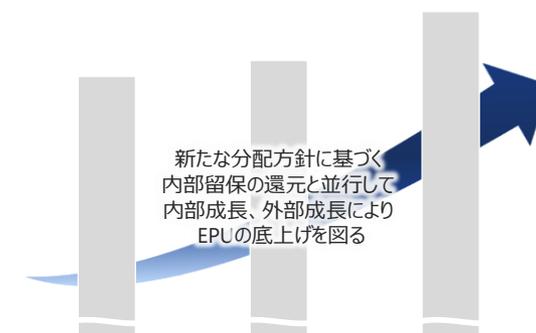
潤沢な内部留保残高を計画的に活用

**第36期末
内部留保残高(見込み)
81億円**

・ 第34期における内部留保取崩額実績

第34期 法定取崩額	79百万円	1口当たり 換算	35円
第34期 追加取崩額	66百万円		29円
合計	145百万円		64円

・ 成長イメージ



※本投資法人が目指す分配金成長を示す目的で掲載しているイメージ図であり、将来の1口当たり分配金の上昇を保証するものではありません。

市場動向を捉えた計17物件の譲渡及び投資主価値向上を企図した計20物件の取得

本募集等における資産入替のポイント

1. 含み益顕在化による積極的な投資主還元

- 市場動向を捉えた譲渡により、含み益を譲渡益として顕在化
2023年3月末時点 **含み益総額 1,007億円**
- 積極的な投資主還元方針による、投資主価値向上を企図した分配金積み増し

2. 資産入替による将来のリスクの低減

- ポートフォリオの中で収益寄与が小さく成長性が劣る物件や、今後競争力低下等が見込まれる物件を譲渡することにより、今後のダウンサイドリスクをコントロール

資産入替の概要

2023年9月11日公表済譲渡(予定)資産

№	物件名称	鑑定 評価額	譲渡(予定) 価格	譲渡益 (見込み)
1	パレドール円山			
2	スカイヒルズ栄町4			
3	ドーム千歳			
4	ターキーズ田園調布第2			
5	MGA金町			
6	グランカーサ御器所			
7	ヴェルジェ枚方			
8	みんなの家・中央区円阿弥			
9	夢眠おみやきた			
10	そんぼの家 豊中南曽根			
11	ニチケアセンター福島大森			
12	さわやか大畠参番館			
13	さわやかリバーサイド栗の木			
14	スカイヒルズ高台Ⅰ			
15	コロネード春日			
16	アルファリビング岡山後楽園			
17	グランカーサ代官町			
合計	17物件	15,912 百万円	16,368 百万円	1,937 百万円

ポートフォリオの質の向上を企図した
取得予定資産の取得資金及び
新たな分配方針に基づいた
内部留保と分配金の積み増しに活用

取得(予定)資産

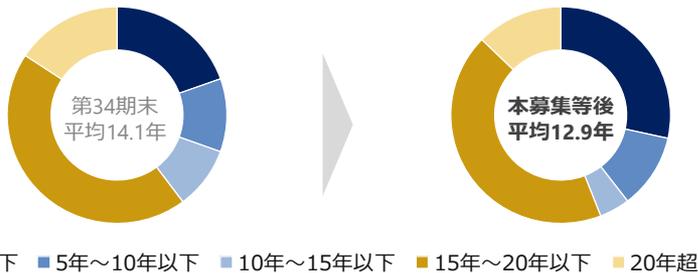
№	物件名称	鑑定 評価額	鑑定NOI 利回り	取得予定 価格
1	アルファスクエア南6条(2023年9月29日取得済) ※	1,650百万円	4.2%	1,610百万円
2	エルプレイス江坂Ⅱ	2,870百万円	4.5%	2,820百万円
3	グランカーサ板橋本町	1,310百万円	4.0%	1,230百万円
4	グランカーサ上野	987百万円	3.7%	970百万円
5	グランカーサ大島	2,910百万円	3.9%	2,819百万円
6	グランカーサ江戸川橋	2,380百万円	3.7%	2,280百万円
7	グランカーサ溝の口	2,260百万円	3.9%	2,241百万円
8	プレジオ難波	4,360百万円	4.1%	4,280百万円
9	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	1,350百万円	3.9%	1,340百万円
10	セレニテ本町東リアン	3,780百万円	4.1%	3,670百万円
11	グランカーサ四谷	3,710百万円	3.7%	3,500百万円
12	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	974百万円	3.9%	957百万円
13	グランカーサ両国ヴェルデ	2,270百万円	3.8%	2,215百万円
14	グランカーサ日暮里	1,720百万円	3.9%	1,640百万円
15	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	2,120百万円	3.9%	1,970百万円
16	グランカーサ京都駅前	1,590百万円	4.2%	1,510百万円
17	グランカーサ王子Ⅱ	4,620百万円	3.9%	4,340百万円
18	ライブラリ練馬谷原	3,210百万円	4.2%	3,146百万円
19	ライブラリ志村坂上	2,770百万円	4.2%	2,630百万円
20	サニーライフ鎌倉玉縄	1,790百万円	4.4%	1,750百万円
合計	20物件	48,631百万円	4.0%	46,918百万円

※2023年11月1日付で「アルファスクエア南6条」から「グランカーサ南6条」に物件名称を変更予定です。以下同じです。

機動的な資産入替戦略によるポートフォリオの質の向上

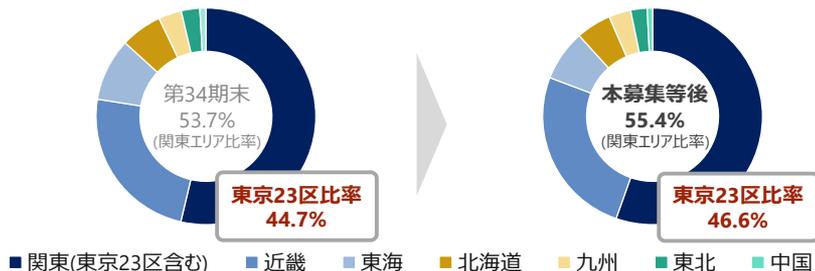
ポートフォリオ全体

平均築年数の若年化



賃貸住宅

関東エリア(東京23区含む)比率の増加

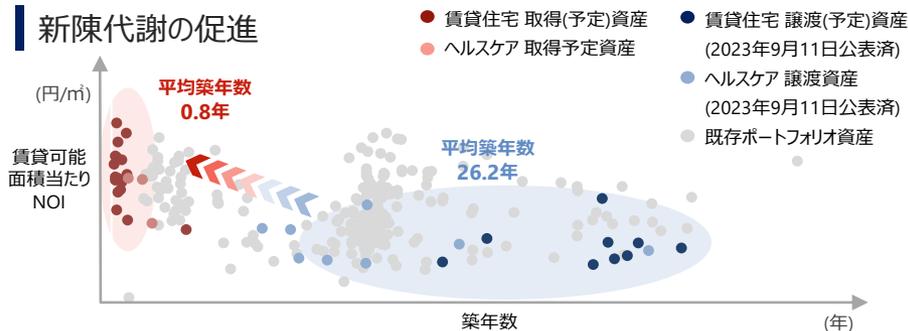


ヘルスケア施設

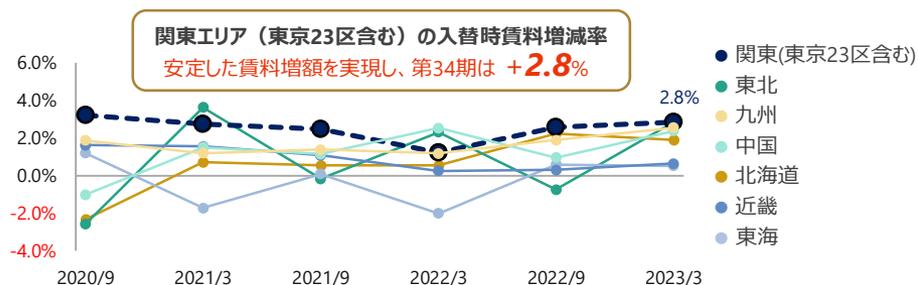
残存賃貸借契約期間の長期安定化



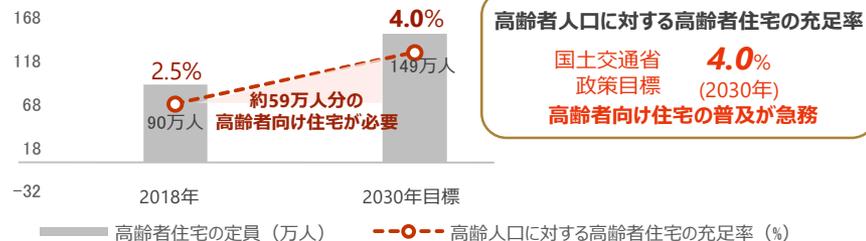
新陳代謝の促進



関東エリア(東京23区含む)の入替時賃料は安定的に増額を実現



高齢者向け住宅の潜在的市場規模



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省 2021年3月19日閣議決定「住生活基本計画(全国計画)」に基づき本資産運用会社にて作成

将来の外部成長に繋がる継続的なパイプラインの積み上げ

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	総額 約170億円 (2023年9月末)	2023/9 第35期	2024/3 第36期	2024/9 第37期	2025/3 第38期	2025/9 第39期
賃貸住宅	(仮称) 川崎 PJ	神奈川県川崎市	2023年2月 竣工			
	(仮称) 王子 PJ	東京都北区	2023年8月 竣工			
	(仮称) 高井田 PJ	大阪府東大阪市	2023年9月 竣工予定			
	(仮称) 日本橋東 PJ	大阪府大阪市		2024年1月 竣工予定		
	(仮称) 石川町 PJ	神奈川県横浜市		2024年2月 竣工予定		
	(仮称) 三ノ輪C PJ	東京都荒川区			2024年6月 竣工予定	
	(仮称) 町屋 PJ	東京都荒川区				2025年1月 竣工予定
	(仮称) 平井 PJ	東京都江戸川区				2025年5月 竣工予定
	(仮称) 瑞江 PJ	東京都江戸川区				2025年8月 竣工予定
ヘルスケア施設	(仮称) 柏 PJ	千葉県柏市		2024年1月 竣工予定		

本取組後のLTV

51.3%(見込み)
(2024年3月末)

*2023年3月期末比±0%

本取組後のLTVに対する取得余力
(LTV 52%を上限と想定)

59億円(見込み)

フリーキャッシュ・フロー

年間 37億円

(2022年4月1日～2023年3月31日)

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.

- ブリッジファンドへの資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

(2023年8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保

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 約950億



取得(予定)資産の概要

本募集等による取得(予定)資産の概要とポートフォリオの変化

本募集等による取得(予定)資産

物件数
20物件

取得(予定)価格合計
469億円

鑑定評価額合計
486億円

平均NOI利回り
4.0%

平均築年数
0.8年

賃貸住宅

ヘルスケア施設



アルファスクエア
南6条 ※



エルプレイス
江坂Ⅱ



グランカーサ
板橋本町



グランカーサ上野



グランカーサ大島



グランカーサ
江戸川橋



グランカーサ
溝の口



プレジオ難波



ライブラリ
練馬谷原



ライブラリ
志村坂上



グランカーサ
三ノ輪Ⅱ



セレニテ
本町東リアン



グランカーサ四谷



グランカーサ
三ノ輪Ⅲ



グランカーサ
両国ヴェルデ



グランカーサ
日暮里



グランカーサ
三ノ輪Ⅳ



グランカーサ
京都駅前



グランカーサ
王子Ⅱ



サニーライフ
鎌倉玉縄

※2023年9月29日取得済

	2023年3月期 (第34期)末	2023年3月期(第34期)末後 取得済資産 ※	2023年3月期(第34期)末後 譲渡済資産及び譲渡予定資産	取得(予定)資産	取得予定資産取得後
資産規模	3,632億円	15億円	138億円	469億円	3,977億円
物件数	248物件	2物件	17物件	20物件	253物件
平均NOI利回り	5.2%	4.0%	6.2%	4.0%	5.0%
償却後平均NOI利回り	3.8%	3.1%	4.5%	3.1%	3.7%
平均築年数	14.1年	4.5年	26.2年	0.8年	12.9年
三大都市圏比率 (うち東京23区比率)	88% (38%)	56% (56%)	71% (28%)	97% (62%)	89% (41%)
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア)	70%：30%	100%：0%	59%：41%	84%：16%	72%：28%

※アルファスクエア南6条を除く

取得(予定)資産 1/4 (賃貸住宅)

アルファスクエア南6条



所在地	北海道札幌市
取得日	2023年9月29日
取得価格	1,610百万円
鑑定評価額	1,650百万円
建築時期	2019年3月15日
賃貸可能戸数	91戸
稼働率 (2023年7月末時点)	97.1%
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件は札幌市電「東本願寺前」停留場から徒歩2分の場所に位置する2019年3月竣工の単身者及びDINKS向けのマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1K18戸、1LDK63戸、2LDK9戸、店舗1戸より構成されています。

エルプレイス江坂Ⅱ



所在地	大阪府吹田市
取得予定日	2023年10月3日
取得予定価格	2,820百万円
鑑定評価額	2,870百万円
建築時期	2023年2月16日
賃貸可能戸数	210戸
稼働率 (2023年7月末時点)	100.0%
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
取得予定日	2023年10月3日
取得予定価格	1,230百万円
鑑定評価額	1,310百万円
建築時期	2023年2月27日
賃貸可能戸数	36戸
稼働率 (2023年7月末時点)	97.2%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 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
取得予定日	2023年10月3日
取得予定価格	970百万円
鑑定評価額	987百万円
建築時期	2023年5月9日
賃貸可能戸数	21戸
稼働率 (2023年7月末時点)	51.6%
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
取得予定日	2023年10月13日
取得予定価格	2,819百万円
鑑定評価額	2,910百万円
建築時期	2023年6月30日
賃貸可能戸数	89戸
稼働率 (2023年7月末時点)	0.0%
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
取得予定日	2023年10月13日
取得予定価格	2,280百万円
鑑定評価額	2,380百万円
建築時期	2023年3月9日
賃貸可能戸数	54戸
稼働率 (2023年7月末時点)	57.9%
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。

取得予定資産 3/4 (賃貸住宅)

グランカーサ両国ヴェルデ



所在地	東京都墨田区
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	2,215百万円
鑑定評価額	2,270百万円
建築時期	2023年11月竣工予定
賃貸可能戸数	40戸
稼働率 (2023年7月末時点)	-
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11月竣工予定の新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建て、1LDK16戸、2LDK24戸より構成されています。

グランカーサ日暮里



所在地	東京都荒川区
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,720百万円
建築時期	2023年12月竣工予定
賃貸可能戸数	38戸
稼働率 (2023年7月末時点)	-
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12月竣工予定の新築マンションです。
- 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
取得予定日	2024年3月1日
取得予定価格	1,970百万円
鑑定評価額	2,120百万円
建築時期	2023年12月竣工予定
賃貸可能戸数	48戸
稼働率 (2023年7月末時点)	-
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月竣工予定の単身者・DINKS向けの新築マンションです。
- 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
取得予定日	2024年3月1日
取得予定価格	1,510百万円
鑑定評価額	1,590百万円
建築時期	2023年11月竣工予定
賃貸可能戸数	77戸
稼働率 (2023年7月末時点)	-
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月竣工予定の新築マンションです。
- 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
取得予定日	2024年3月1日
取得予定価格	4,340百万円
鑑定評価額	4,620百万円
建築時期	2024年1月竣工予定
賃貸可能戸数	89戸
稼働率 (2023年7月末時点)	-
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2024年1月竣工予定の新築マンションです。
- 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



取得予定資産 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
取得予定日	2023年10月3日
取得予定価格	3,146百万円
鑑定評価額	3,210百万円
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	28.4年
入居率 (2023年7月1日時点)	60.8%
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、18m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
取得予定日	2023年10月3日
取得予定価格	2,630百万円
鑑定評価額	2,770百万円
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	29.6年
入居率 (2023年5月1日時点)	0.0%
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
取得予定日	2023年10月3日
取得予定価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,790百万円
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	17.9年
入居率 (2023年7月1日時点)	97.0%
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	1,695名 (2023年7月末時点)
運営施設数	72施設 (2023年7月末時点)
創立	2020年7月
備考	東証グロース上場会社 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	7,127名 (2023年6月1日時点)
運営施設数	157施設 (2023年7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

その他

サステナビリティに関する取組み

環境への取組み

環境認証取得状況

- 2023年8月末時点の環境認証取得物件は**23物件**（2022年11月時点：4物件）、環境認証取得比率（全保有物件における延床面積ベース）は**17.7%**（2022年11月時点：6.3%）に向上
- 中期目標として、環境認証取得比率**20.0%以上**を目指す

【取得済の環境認証一覧】



社会への取組み

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。本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施（2023年7月末時点）
- 本募集等後想定：保有物件53件、資産規模1,101億円

本投資法人

厳選投資力・運営サポート力

グッドタイムリビングを中核としたオペレーター連携

社会的課題

高齢社会の進展

良質なヘルスケア施設の不足

オペレーターの財務的ニーズ

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

スポンサーグループによるセიმポート出資

- 投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指す

2023年3月末時点

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

本募集においても大和証券グループ本社に一定数の引受を依頼

ガバナンスへの取組み

外部評価参加状況

GRESB2022評価結果

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



気候変動対応

- 資産運用会社が2021年12月にTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明
- DLIは2023年3月から定性的な気候変動シナリオ分析結果をHPで開示



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、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2021年5月に取得。本フレームワークに基づいた、ソーシャルファイナンスとして合計**119.2億円**を調達（2023年7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

ソーシャルローン借入残高合計 99.2億円

ソーシャルボンド発行残高合計 20.0億円

サステナビリティ推進室の取組み

- 本投資法人、大和証券オフィス投資法人及び大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)がHP等で開示しているサステナビリティ関連情報を一元的に集約し、2023年7月に**「サステナビリティレポート2023」**を発行

<直近の主な活動状況>

- 「サステナビリティレポート2023」の発行
- 環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水）の開示
- TCFD提言に基づく気候関連財務情報の開示



注釈

本資料文中において記載する数値は、特に記載のない限り、記載未満の桁数は切り捨て、比率は記載未満の桁数で四捨五入しています。

全体

1. 「本募集」は、2023年10月2日（月）開催の本投資法人役員会決議に基づく、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本件第三者割当をいいます。以下同じです。
2. 「第34期末後取得済資産」は、2023年3月期末後に取得した賃貸住宅3物件をいいます。以下同じです。
3. 「取得予定資産」は、本募集を通じて取得する予定の19物件（賃貸住宅16物件、ヘルスクエア施設3物件）をいいます。また、第34期末後取得済資産に含まれる「アルファスクエア南6条」と併せて「取得（予定）資産」と総称することがあります。以下同じです。
4. 「第34期末後譲渡済資産」は、2023年3月期末後に譲渡した16物件（賃貸住宅8物件、ヘルスクエア施設8物件）をいいます。以下同じです。
5. 「譲渡予定資産」は、本書の日付現在において譲渡を予定している賃貸住宅1物件をいい、第34期末後譲渡済資産と併せて、「譲渡（予定）資産」又は「2023年9月11日公表済譲渡（予定）資産」と総称することがあります。以下同じです。
6. 「取得（予定）価格」及び「譲渡（予定）価格」は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得又は譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格合計）に基づき記載しています。以下同じです。
7. 各物件の図には、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図が含まれており、実際とは異なる場合があります。

2頁

1. 「本募集等」は、本募集、第34期末後取得済資産及び取得予定資産の取得、当該取得のために実施する借入れ並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の譲渡をいいます。以下同じです。
2. 「1口当たり分配金」は、2023年3月期末時点については実績値を記載しており、本募集等後については、2023年10月2日付公表の「2024年3月期（第36期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期（第37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条件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2023年10月2日時点のものであり、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。
3. 「平均築年数」は、2023年3月期末時点については、本投資法人が同期末現在保有する資産について、同期末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おり、本募集等後については、2023年3月期末現在の保有資産に第34期末後取得済資産及び取得予定資産を加え第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産を除外した資産について、2024年3月1日を基準日とした築年数を、各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。以下同じです。
4. 「関東エリア（東京23区含む）」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県をいい、「関東エリア（東京23区含む）比率」は、取得（予定）価格に基づいて算出しています。以下同じです。2023年3月期末時点については、本投資法人が同期末現在保有する資産について、本募集等後については、2023年3月期末現在の保有資産に第34期末後取得済資産及び取得予定資産を加え第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産を除外した資産について、それぞれ算出しています。以下同じです。
5. 「2020年4月合併等」は、本投資法人を吸収合併継続法人、日本ヘルスクエア投資法人を吸収合併消滅法人とする2020年4月1日付吸収合併及びそれに付随する一連の物件取得等をいいます。
6. 「資産規模」は、各時点における保有物件及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計金額に基づきます。
7. 「1口当たりNAV」は、各期末時点の純資産の貸借対照表計上額に各期末時点の含み損益を加え、各期の分配金総額を控除した金額を、各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。

4頁

- 「2023/9 第35期 第34期決算発表時予想」及び「2024/3 第36期 第34期決算発表時予想」は2023年5月23日付公表の「2023年3月期 決算短信(REIT)」に記載した予想数値の前提条件を基に算出し、「2023/9 第35期 2023/9/11時点予想」は2023年9月11日付公表の「2023年9月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件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2023年5月23日又は2023年9月11日時点のものであり、2024年3月期（第36期）の予想数値については、2023年10月2日付公表の「2024年3月期（第36期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」により既に変更されており、また、これらの予想数値についても、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。
- 「2024/3 第36期 今回予想」及び「2024/9 第37期 今回予想」のグラフ及び数値は、2023年10月2日付公表の「2024年3月期（第36期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期（第37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条件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2023年10月2日時点のものであり、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。
- 「想定巡航値 第37期今回予想に基づく1口当たり巡航当期純利益の試算」については、2023年10月2日付公表の「2024年3月期（第36期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期（第37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「想定巡航値（第37期（2024年9月期）予想に基づく1口当たり巡航当期純利益の試算）の前提条件」を基に算出しています。かかる1口当たり巡航当期純利益の試算は、特定の計算期間の利益等を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものではありません。1口当たり巡航当期純利益は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算値は、将来の当期純利益の額、分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。特定の計算期間の実際の利益等が、これらと大きく異なる場合があることにご留意ください。

5頁

- 「第36期末内部留保残高（見込み）」及び「内部留保残高」の「2024/3 第36期予想」は、第34期（2023年3月期）の貸借対照表上の「任意積立金」に、第34期（2023年3月期）の金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」を控除し、第34期末後譲渡済資産の譲渡時に発生した売却益（見込額）及び譲渡予定資産の譲渡時に発生する売却益（見込額）の内部留保充当額である842百万円を加算し、第35期（2023年9月期）及び第36期（2024年3月期）に取り崩すことを見込んでいる任意積立金158百万円を控除した本書の日付現在の試算値であり、実際の金額とは異なる可能性があります。また、「内部留保残高」の「2023/9 第35期予想」は、2023年3月期の貸借対照表上の「任意積立金」に、2023年3月期の金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」を控除し、第34期末後譲渡済資産の譲渡時に発生した売却益（見込額）の内部留保充当額である526百万円を加算し、2023年9月期に取り崩すことを見込んでいる任意積立金79百万円を控除した本書の日付現在の試算値であり、実際の金額とは異なる可能性があります。
- 「1口当たり内部留保残高」は、各期の「内部留保残高」を、各期末の発行済投資口数で除して算出しています。なお、第36期末については、本件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た本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。
- 「内部留保残高」は、各期の貸借対照表上の「任意積立金」に、当該各期の金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」を控除し「任意積立金」を加算した金額です。なお、第36期末内部留保残高については、上記注1をご参照ください。
- 「譲渡益を除く1口当たり当期純利益」は、各期の「当期純利益」から資産の譲渡にかかる譲渡益を控除し、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。なお、第29期については、「当期純利益」から配当積立金積立額及び一時差異等調整積立金積立額を控除しています。第35期以後については、各期の「当期純利益」の予想値から、当該期における資産の譲渡に係る譲渡益（見込み）を控除し、また、第36期末及び第37期末については、本件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た本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。
- 「1口当たり譲渡益」は、「2023年9月11日公表済譲渡（予定）資産」の譲渡にかかる譲渡益（見込み）の内、内部留保充当分以外を、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。なお、第36期末については、本件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た本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。
- 「1口当たり譲渡益内部留保充当分」は、「2023年9月11日公表済譲渡（予定）資産」の譲渡にかかる譲渡益（見込み）の内、内部留保充当分を、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。なお、第36期末については、本件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た本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。したがって、「譲渡益を除く1口当たり当期純利益」、「1口当たり内部留保法定取崩額」及び「1口当たり内部留保追加取崩額」を合算しても1口当たり分配金の額と一致しない場合があります。

注釈

- 「2023/9 第35期予想」のグラフ及び数値は、2023年9月11日付公表の「2023年9月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件を基に算出し、「2024/3 第36期予想」及び「2024/9 第37期予想」のグラフ及び数値は、2023年10月2日付公表の「2024年3月期（第36期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期（第37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条件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2023年9月11日又は2023年10月2日時点のものであり、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。

6頁

- 2023年9月11日公表済譲渡（予定）資産のうち、No.2からNo.17に係る譲渡（以下「本件バルク取引」といいます。）は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡予定価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡（予定）価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められていることから、No.1の「パレドール円山」を含めた17物件合計の譲渡（予定）価格のみを記載しています。なお、物件毎の譲渡予定価格には、2023年3月末現在の帳簿価額及び/又は鑑定評価額を下回っているものもありますが、単一の取引となる本件バルク取引の対象16物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価額の合計及び鑑定評価額の合計をいずれも相当程度上回っており、本条件による本譲渡予定資産の譲渡が本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しています。
- 「譲渡益（見込み）」は、譲渡（予定）価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として2023年10月2日時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡益とは異なる場合があります。
- 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（NOI）の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、合計欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

7頁

- 「賃貸可能面積当たりNOI」は、取得（予定）資産については、取得決定に際して取得した鑑定評価書に記載された各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）を賃貸可能面積で除して算出し、譲渡（予定）資産及び既存ポートフォリオ資産については、2023年3月期のNOIの実績を年換算し、賃貸可能面積で除して算出しています。
- 「入替時賃料増減率」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いて算出しています。
- 「残存賃貸借契約期間」は、第34期末においては、同時点において本投資法人が保有するヘルスケア施設の賃貸借契約の残存期間（同時点から、同時点において当該物件において締結されている賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。）を取得価格で加重平均して算出した値をいい、本募集等後においては、取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設の取得済資産及び取得予定資産の賃貸借契約の残存期間（取得予定資産の取得予定日である2023年10月3日時点から、各物件において締結されている又は締結予定の賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。）を取得（予定）価格で加重平均して算出した値をいいます。

8頁

- 「パイプライン」は、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）の100%子会社又は大和証券グループ本社若しくはその子会社又は第三者が出資する又は出資を予定するブリッジファンドが保有し又は取得に係る契約を締結済み（同社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者が建物の工事の発注者となる開発案件の場合は開発用地の権利について保有し又は契約締結済み）であり、本投資法人が取得に係る優先検討権又は優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、パイプラインの「総額」は本投資法人が提出した購入意向表明書又は大和証券グループ本社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者において締結済みの売買契約書、工事請負契約書その他の契約書に記載の金額に基づいて記載しています。本書の日付現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がパイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。

2. 「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。

本取組後のLTV = (本取組後の有利子負債総額 (*) / 本取組後の総資産額 (**)) × 100

*「本取組後の有利子負債総額」は、2023年3月期末における有利子負債の金額に、2023年9月期中における有利子負債の純増減額を加除し、本募集による取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入（以下「本借入」といいます。）の借入額が17,100百万円であると仮定して、本借入を2024年2月及び3月に分けて実行し、また、2024年3月期中に返済期限が到来する既存長期借入金総額11,740百万円について全額の借換えを行う（以下、本募集等とこれらを併せて「本取組」といいます。）ことを前提とした、2024年3月期中の有利子負債の増減額を加除した数値を使用しています。なお、既存長期借入金の借換えについては、本書の日付現在において確定しておらず、今後変更される可能性があります。また本借入については、本書の日付現在において、貸付人との間で契約を締結しておらず、最終的な本借入による借入金の額は、借入実行までに変更される可能性があります。

「本取組後の総資産額」は、2023年3月期末における総資産の金額に、2023年3月期の金銭の分配に係る計算書上の一時差異等調整積立金取崩額145百万円、並びに2023年9月期及び2024年3月期に取り崩すことを見込んでいた一時差異等調整積立金取崩額（158百万円）を除算し、かつ2023年9月期及び2024年3月期に積み立てることを見込んでいた配当積立金繰入額（842百万円）を加算し、さらに2023年9月期中及び2024年3月期中における有利子負債の純増減見込額及び本募集における発行価額の総額 (*) を加除した数値を使用しています。

***「本募集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15,211百万円に、本件第三者割当における発行価額の総額760百万円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年9月15日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、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。実際の本募集における発行価額の総額が見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。

3. 「本取組後のLTVに対する取得余力」は、本取組後のLTVから運用上のLTVの目標レンジの上限である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、実際の有利子負債による調達可能金額の数値と一致するとは限りません。また、当該金額は、当該金額による負債性資金の調達やそれ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なく、本書の日付現在において、本投資法人が取得予定資産以外に取得を決定した物件はありません。
4. 「フリーキャッシュ・フロー」は、第33期及び第34期（2022年4月1日～2023年3月31日）の実績値合計額を記載しています。

10頁

1. 「平均NOI利回り」は、{(不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用)の合計+減価償却費の合計}÷取得（予定）価格の合計に基づいて算出しています。
2. 「償却後平均NOI利回り」は、(不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用)の合計÷取得（予定）価格の合計に基づいて算出しています。
3. 「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2023年3月期末日現在の保有物件（2023年3月期（第34期）末後譲渡済資産及び譲渡（予定）資産を含みます。）については、同期の実績値を年換算したNOI及び償却後NOI、2023年3月期（第34期）末後取得済資産及び取得（予定）資産については、取得決定に際して取得した鑑定評価書に記載された各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）及び本書の日付時点において想定される年間の減価償却費の合計額をそれぞれ用いて算出しています。
4. 「2023年3月期（第34期）末後取得済資産」は「第34期末後取得済資産」のうち、アルファスクエア南6条を除く2物件について記載しています。
5. 「三大都市圏」とは、賃貸住宅においては、東京23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいい、ヘルスケア施設においては、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。なお、大都市圏の定義については、「住宅・土地統計調査（2018年度）」の大都市圏の定義に準じます。以下同じです。三大都市圏比率及び東京23区比率は、合併等実施後取得（予定）資産に占める東京23区を含む三大都市圏所在の物件の比率及び東京23区所在の物件の比率を、各物件の取得（予定）価格に基づいてそれぞれ算出しています。

11頁

1. グランカーサ大島の「稼働率」について、前売主は2023年7月31日付で本物件の引き渡しを受けており、同日時点において稼働は生じていません。

14頁

1. 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。なお、「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。以下同じです。

16頁

1. 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。
2. 「TCFD」（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。
3. 「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定」は、ソーシャルボンドの発行やソーシャルローンによる借入などソーシャル・ファイナンス実施のために「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」（※）に即したフレームワークの策定のことをいいます。本投資法人は、当該フレームワークに基づいたソーシャル・ファイナンスにより調達した資金を活用し、質の高いヘルスケア施設へ投資していくことで、日本における優良なヘルスケア施設の更なる供給促進につなげていくことを目指していきます。
（※）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」とは、国際的な業界団体である国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）がソーシャルボンド発行に係る透明性、情報開示及び報告を向上・促進する観点から策定したガイドラインをいいます。
ソーシャル・ファイナンス評価については、以下をご参照下さい。
株式会社日本格付研究所（JCR）ウェブサイト：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>
4. 「グッドタイムリビング」は、本投資法人の投資主・保有物件のオペレーターであり、かつ大和証券グループ本社の子会社であるグッドタイムリビング株式会社をいいます。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation