



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



「すべての人の生活・暮らしを支える」

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 第30期(2021年3月期)決算説明会資料

銘柄コード：8986

2021年5月20日

# トピックス① 新型コロナウイルスの影響

## 賃貸住宅：収益への影響は**軽微**

- ▶ 昨年3月から本年4月末時点までに賃料減額件数は1件、支払猶予件数は5件のみ（いずれも店舗・事務所等、**前期から増加無し**）
- ▶ 稼働率は前年度と同程度

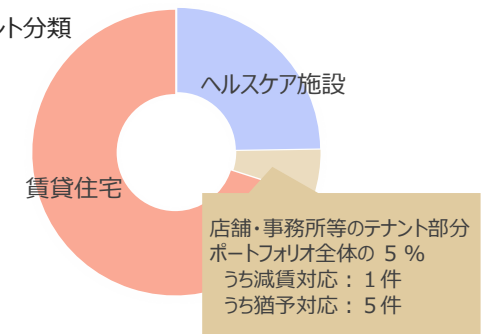
2021年3月末 稼働率 **98.4%**（前年同月 98.7%）

95%以上が月額賃料20万円未満の実需向け

景気感応度が高い法人契約割合は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43%）

|| ポートフォリオのテナント分類  
(月額賃料ベース)



## ヘルスケア施設：収益への影響は**無し**

- ▶ 昨年3月から本年4月末時点までに、一部施設にて新型コロナウイルスの感染者を確認  
迅速な、行政や医療機関との連携により、施設閉鎖などの甚大な被害を阻止  
4月末時点においては全施設**収束**
- ▶ 施設オペレーターとは長期の固定賃料契約（**平均19.4年**）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

# トピックス② 決算ハイライト

## ■ 分配金 (9ページご参照)

2021年3月期(第30期)実績

**2,160円**

1口当たり当期純利益 : 2,091円※

1口当たり内部留保取崩 : 68円

2021年9月期予想 : 2,160円

2022年3月期予想 : 2,160円

※ 期末発行済投資口数 2,131,546口で除して算出しています。

## ■ 外部成長 (23ページご参照)

新規取得物件 (取得決定済み含む)

**13 物件 250 億円**

賃貸住宅 10物件 164億円

ヘルスケア施設 3物件 86億円

ポートフォリオの築年数の改善

築浅・新築物件の取得により築年数の若返りが実現  
FC※案件のリーシングについても堅調に推移

※ FCとは、フォワードコミットメントのことをいいます。

## ■ 内部成長 (11ページご参照)

2021年3月期(第30期)末稼働率 (賃貸住宅)

98.4% (前年同期 98.7%)

入替時賃料 増減比率 (増減額)

**+1.6%** (1,970,094円) (前期 +1.7%)

更新時賃料 増減比率 (増減額)

**+0.4%** (838,784円) (前期 +0.4%)

## ■ 財務 (28ページご参照)

総資産LTV

51.2% (上限目安52%)

格付

JCR : **AA-** (安定的) **A+(ポジティブ)**から格上げ

R&I : **A+** (安定的)

ソーシャルファイナンスフレームワークの**策定**  
**及び最上位評価の取得** (JCR)

# 目次

## *Section 1*

---

第30期(2021年3月期)決算及び 第31期(2021年9月期)、第32期(2022年3月期)業績予想	P4
---	----

## *Section 2*

---

賃貸住宅の運用状況	P10
-----------	-----

## *Section 3*

---

ヘルスケア施設の運用状況	P16
--------------	-----

## *Section 4*

---

外部成長の概要	P23
---------	-----

## *Section 5*

---

財務戦略及び財務状況	P28
------------	-----

## *Section 6*

---

今後の戦略	P33
-------	-----

## *Section 7*

---

ESGの取り組み	P36
資料編	P41

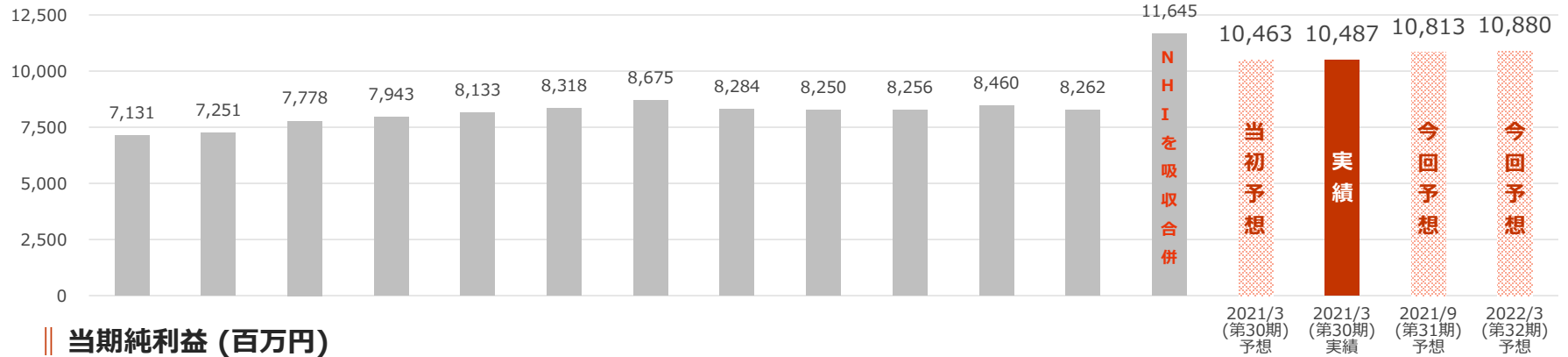
# *Section 1*

---

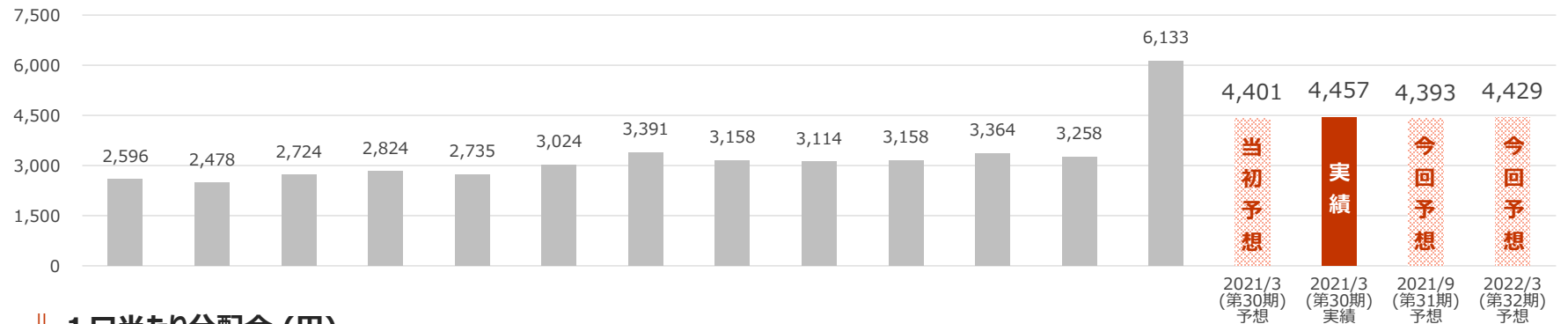
**第30期(2021年3月期)決算及び  
第31期(2021年9月期)、第32期(2022年3月期)業績予想**

# 主要計数推移

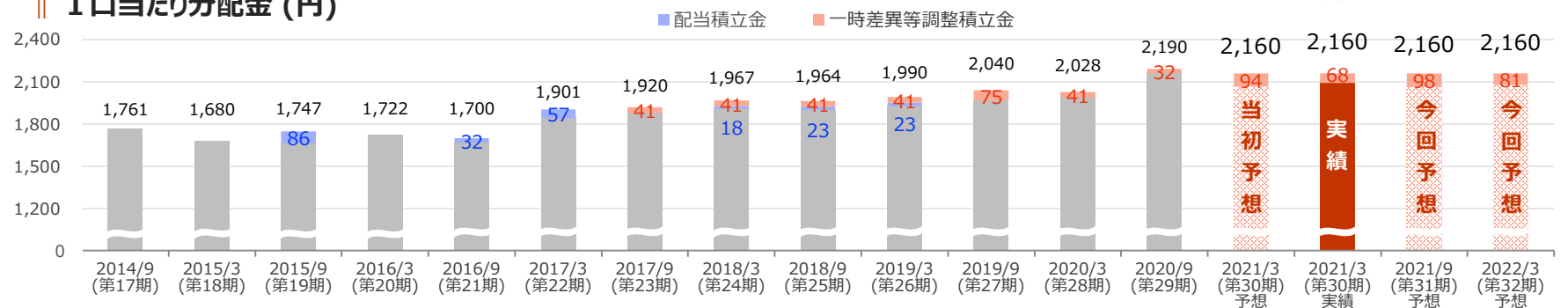
## || 営業収益 (百万円)



## || 当期純利益 (百万円)



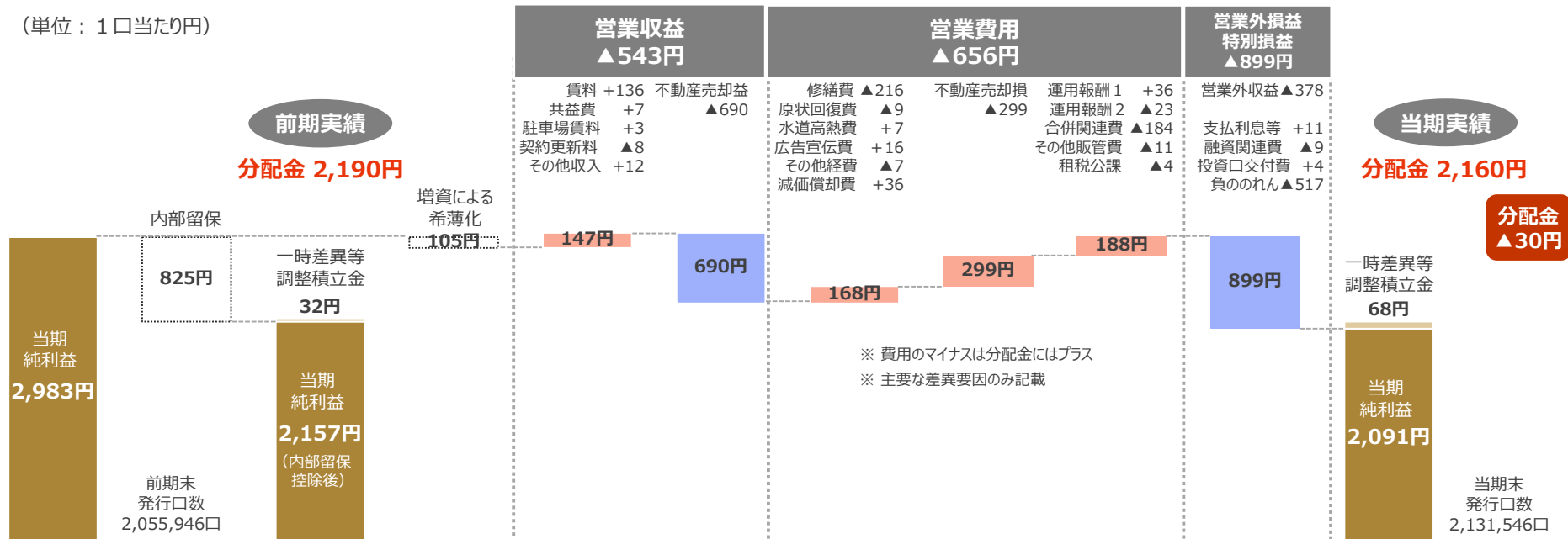
## || 1口当たり分配金 (円)



# 前期と当期実績との比較

	① 前期実績 (2020/9)	② 当期実績 (2021/3)	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	11,645	10,487	▲1,157	物件売却に係る不動産売却益の減少（前期27物件譲渡 1,471発生）	
営業費用	6,784	5,386	▲1,398	物件売却に係る不動産売却損、合併関連費用の減少	
営業外収益	830	40	▲790	賃貸住宅の仕入税額控除の適用が制限を受けたことによる減少 (2020年10月より適用)	
営業外費用	660	683	+23	有利子負債増加による、費用の増加	
当期純利益	6,133	4,457	▲1,675	合併等一連の取引に係る負ののれんの減少（前期1,102発生） 不動産売却損益の減少（前期833発生）	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 -	146 -	+79 -		
分配金総額	4,502	4,604	+101	投資口数の増加による	

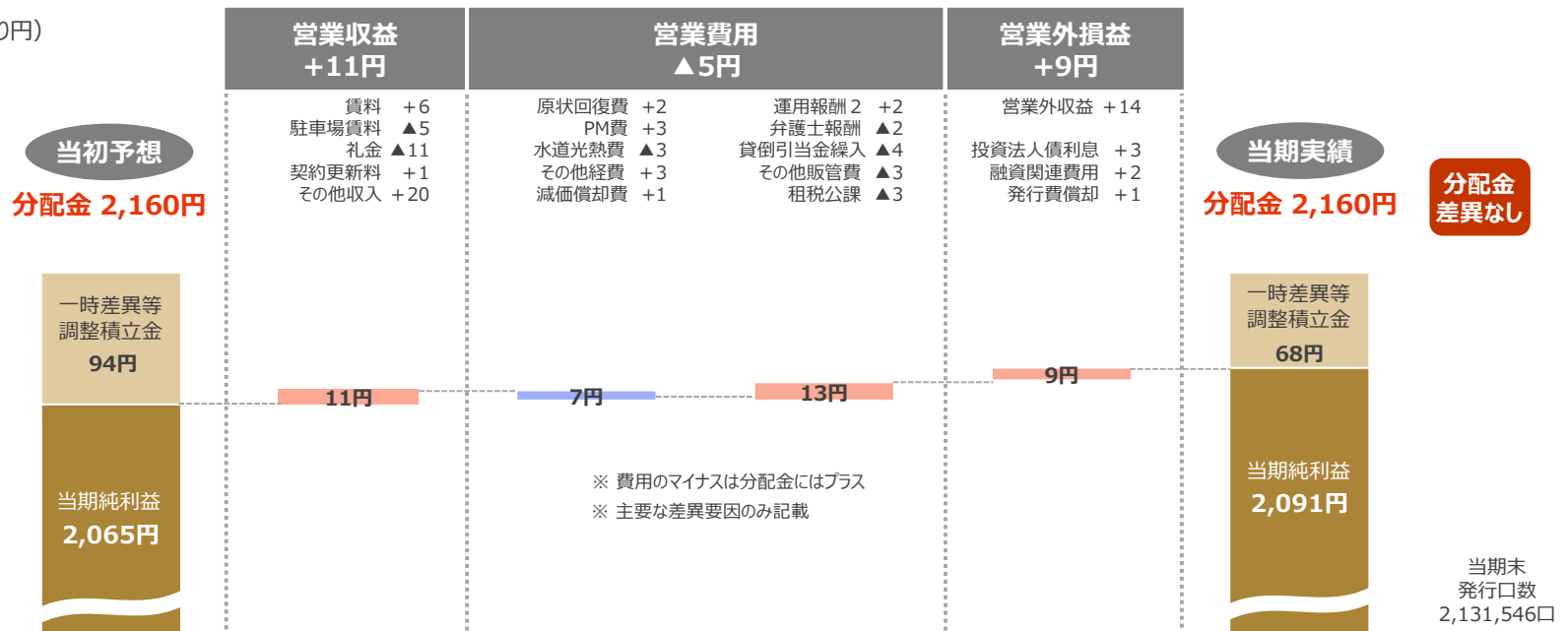
(単位：1口当たり円)



# 当初予想と当期実績との比較

	① 当初予想 (2020/11/19)	② 当期実績 (2021/3)	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	10,463	10,487	+24	物件取得（グランカーサ緑地公園）、その他収入による増加	
営業費用	5,398	5,386	▲12	貸倒引当金繰入等、費用未発生による減少	
営業外収益	7	40	+32	雑収入による増加	
営業外費用	670	683	+13	有利子負債増加による、費用の増加	
当期純利益	4,401	4,457	+55		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	202 -	146 -	▲55 -		
分配金総額	4,604	4,604	-		

(単位：1口当たり円)





# 第31期(2021年9月期)・第32期(2022年3月期)の予想

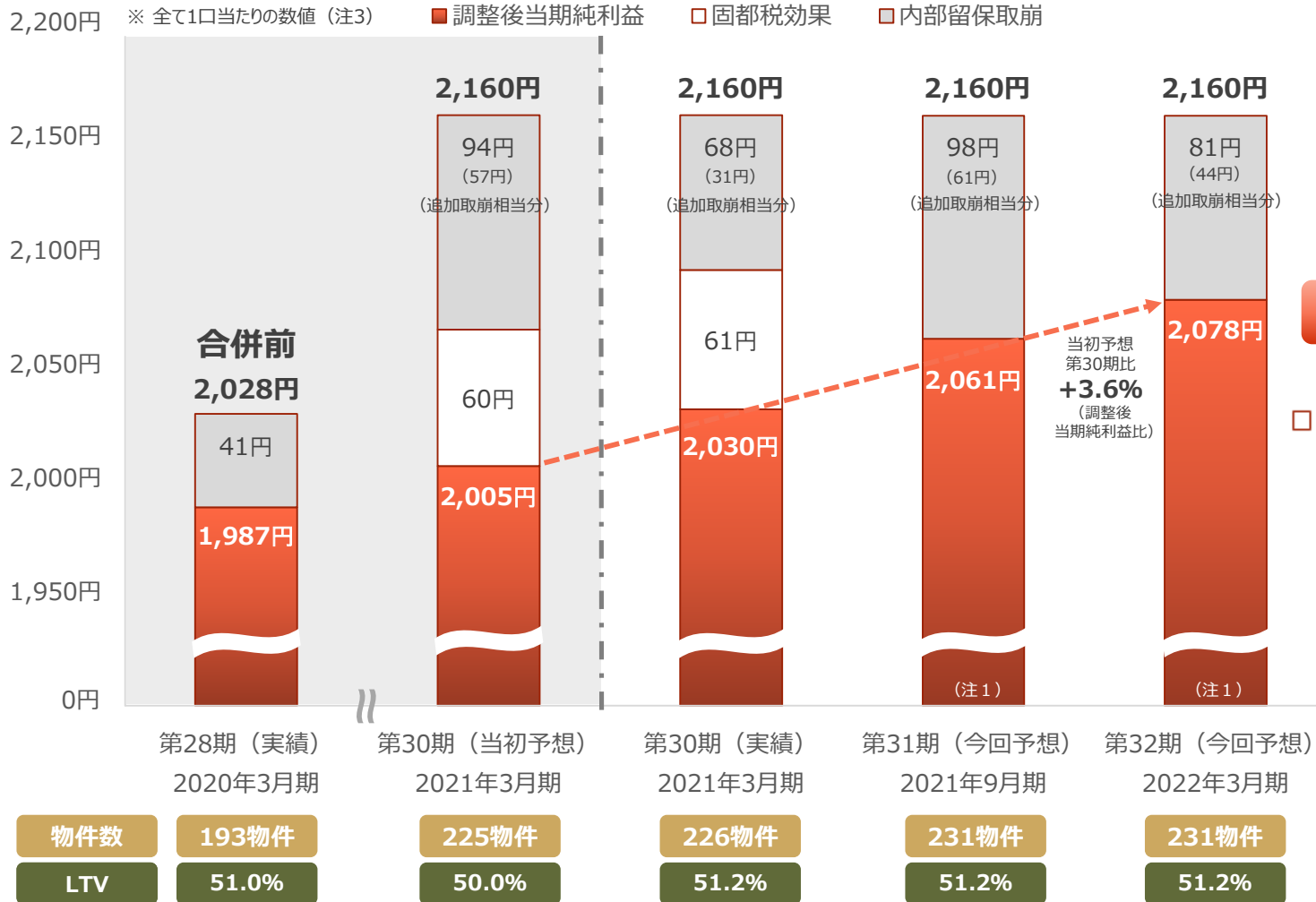
	①	②	②-①	主な差異要因	③	③-②	主な差異要因	単位：百万円
	当期実績	第31期予想	差異		第32期予想	差異		
<b>営業収益</b> <small>平均稼働率</small> <small>平均賃料坪単価 ※</small>	10,487 97.8% 8,669円	10,813 97.1% 8,726円	+325	賃料・共益費の増加 +285 駐車場賃料の増加 +21 礼金の増加 +34	10,880 97.6% 8,773円	+67	賃料・共益費の増加 +78 礼金の減少 ▲7 契約更新料の増加 +6	
<b>営業利益</b>	5,101	5,060	▲40	<b>(賃貸事業費用の増加313の主な内訳)</b> 原状回復費の増加 +20 水道光熱費の増加 +17 広告宣伝費の増加 +36 租税公課の増加 +165 減価償却費の増加 +39  <b>(他営業費用の増加53の主な内訳)</b> 運用報酬①の増加 +27 鑑定・ER費用の増加 +6 租税公課 +10	5,104	+43	<b>(賃貸事業費用の減少1の主な内訳)</b> 原状回復費の減少 ▲19 PM費の増加 +5 水道光熱費の増加 +6 広告宣伝費の減少 ▲25 減価償却費の増加 +16  <b>(他営業費用の増加24の主な内訳)</b> 運用報酬①、②の増加 +6 租税公課の増加 +14	
<b>経常利益</b>	4,457	4,393	▲64	その他営業外収益の減少 ▲20 支払利息、投資法人債利息の増加 +44 投資口交付費の減少 ▲39	4,430	+36	その他営業外収益の減少 ▲8 支払利息の増加 +2 融資関連費用の減少 ▲1	
<b>当期純利益</b>	4,457	4,393	▲64	<b>1口当たり</b> <b>当期純利益</b> 第30期 : 2,091円 第31期 : 2,061円	4,429	+36	<b>1口当たり</b> <b>当期純利益</b> 第32期 : 2,078円	
<b>一時差異等調整積立金/配当積立金取崩額</b>	146 -	210 -	+64 -	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	174 -	▲36 -	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	
<b>分配金総額</b>	4,604	4,604	-	—	4,604	-	—	
<b>1口当たり分配金</b>	2,160円	2,160円	-	分配方針により2,160円以上を維持	2,160円	-	分配方針により2,160円以上を維持	

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

# 分配金成長 ～外部成長を柱に実力値の底上げ～

2020年11月19日公表

2021年5月20日公表



※ 本ページに関する注記は71ページに記載しています。

# *Section 2*

---

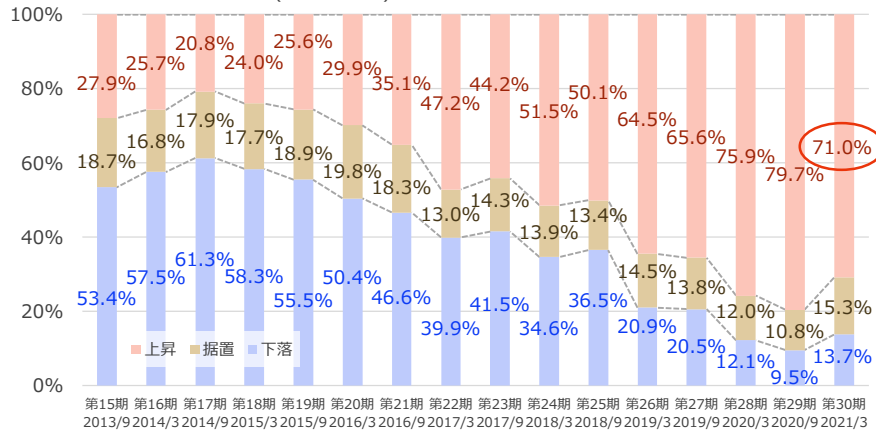
## 賃貸住宅の運用状況

# 【賃貸住宅】賃料動向

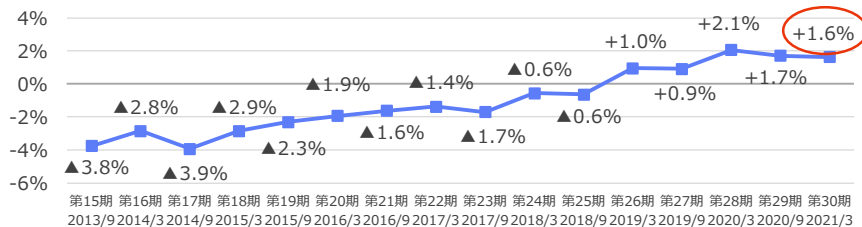
## 入替え時の賃料動向

### 賃料変動件数割合

上昇比率の地域別トップ3(同件数ベース)：関東82.6%、近畿81.8%、東京23区78.1%



### 賃料増減率 (共益費含む)



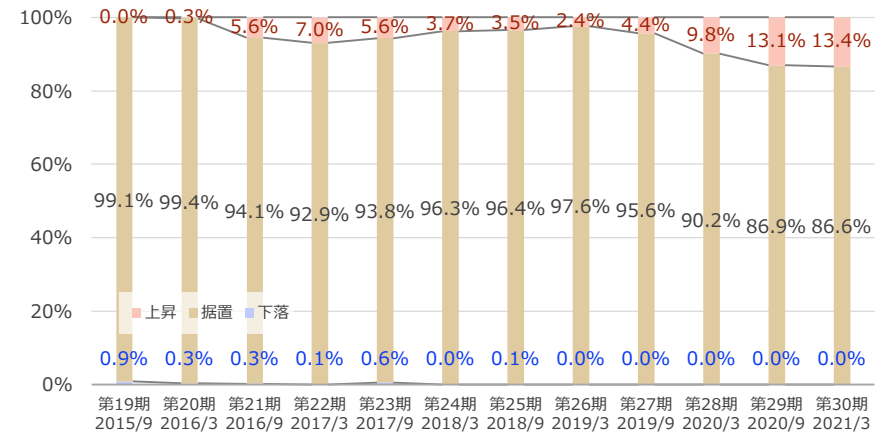
### 賃料の増減実績 (共益費含む)

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	833	71.0%	84,136,390	87,032,000	2,895,610	3.4%
据置	180	15.3%	19,188,100	19,188,100	-	-
下落	161	13.7%	17,055,816	16,130,300	▲925,516	▲5.4%
合計	1,174	100.0%	120,380,306	122,350,400	※ 1,970,094	1.6%

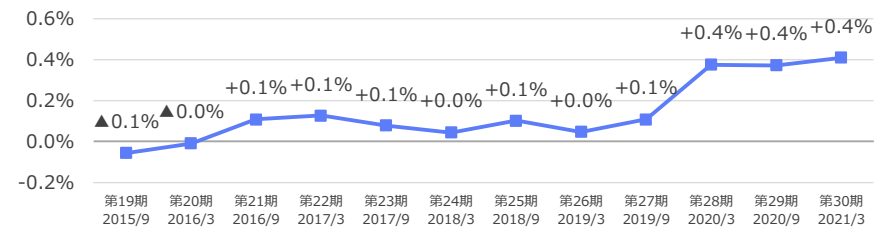
(注) 当期新規契約合計1,213件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第28期)の実績 2,217,548円

## 更新時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



### 賃料増減率 (共益費含む)

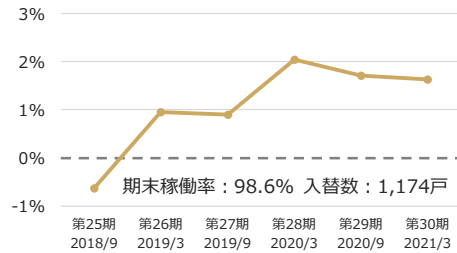


### 賃料の増減実績 (共益費含む)

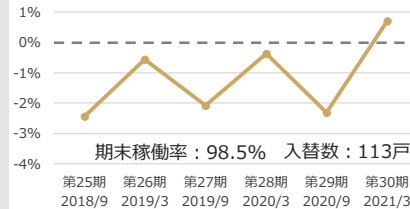
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	256	13.4%	30,814,376	31,653,160	838,784	2.7%
据置	1,655	86.6%	174,691,532	174,691,532	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	1,911	100.0%	205,505,908	206,344,692	838,784	0.4%

# 【賃貸住宅】賃料動向（入替時・エリア別）

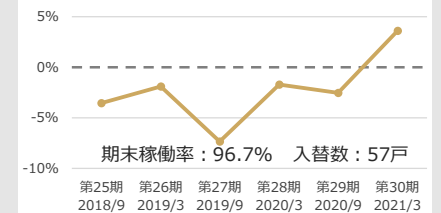
## ポートフォリオ全体 入替：+1.6%



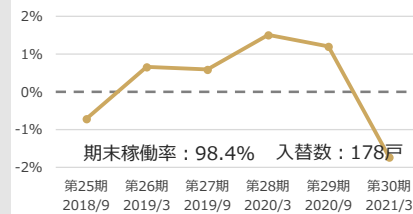
## 札幌、千歳エリア 入替時：+0.7%



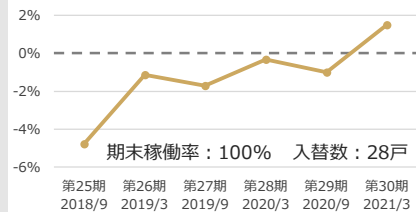
## 仙台エリア 入替時：+3.6%



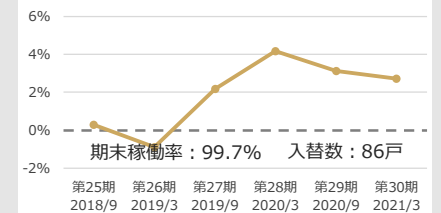
## 愛知エリア 入替時：▲1.7%



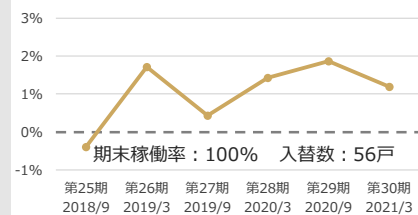
## 岡山エリア 入替時：+1.5%



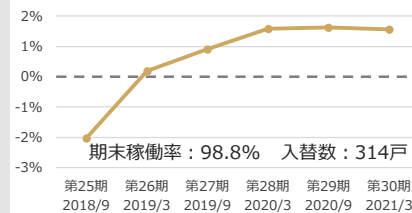
## 関東エリア(23区除く)入替時：+2.7%



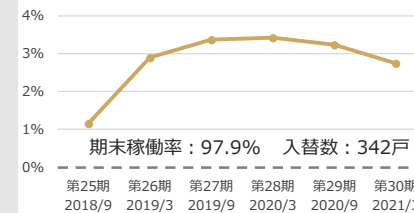
## 福岡エリア 入替時：+1.2%



## 近畿エリア 入替時：+1.6%

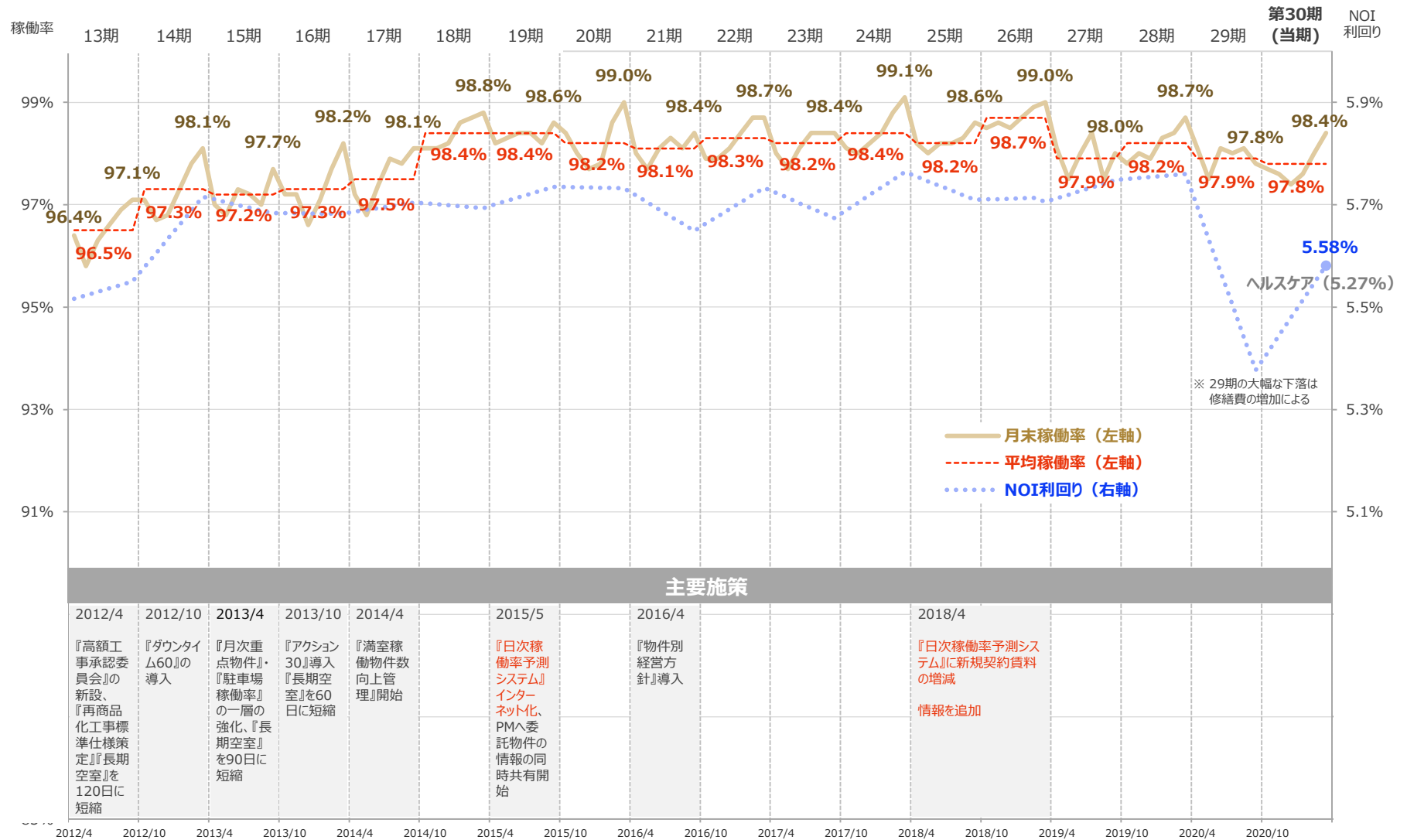


## 東京23区 入替時：+2.8%



※ 期末稼働率は期中取得物件を除いて算出しています

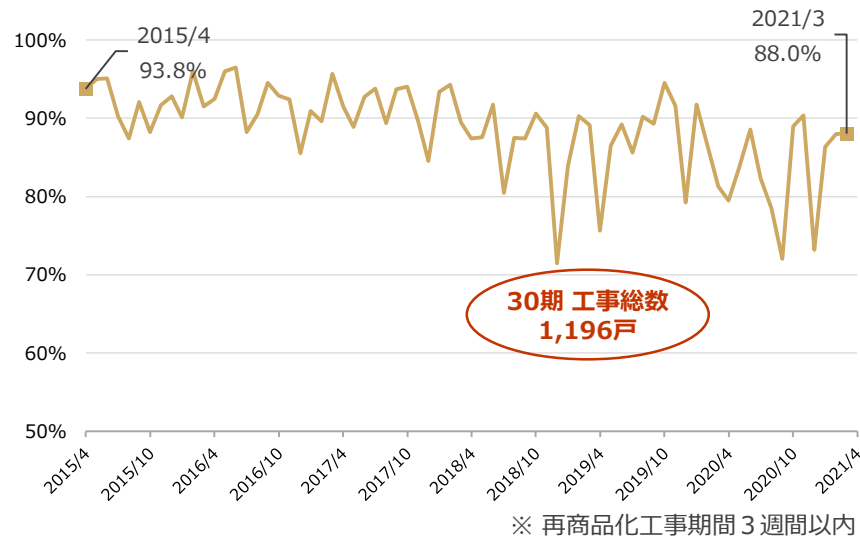
# 【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移



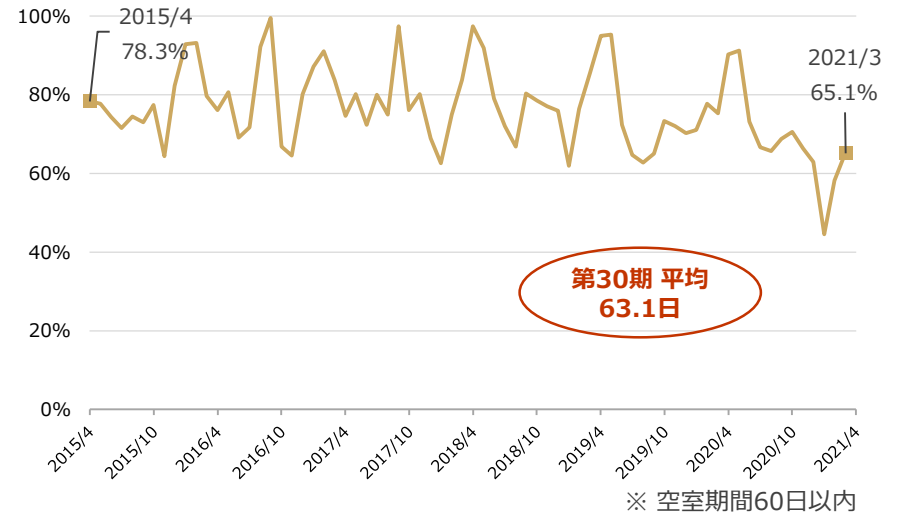
※NOI利回りは取得価格に基づき、期中取得、譲渡物件を除いて算出しています。

# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

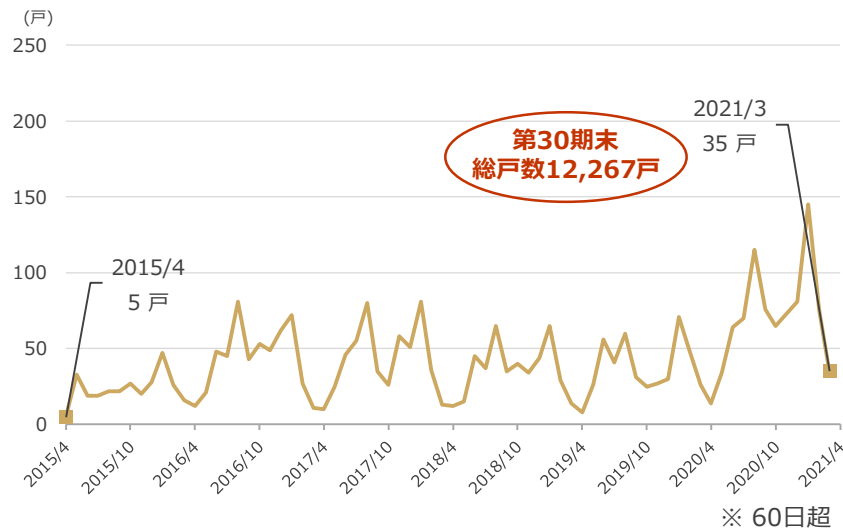
## ① 3週間ルール ※ 達成率の推移



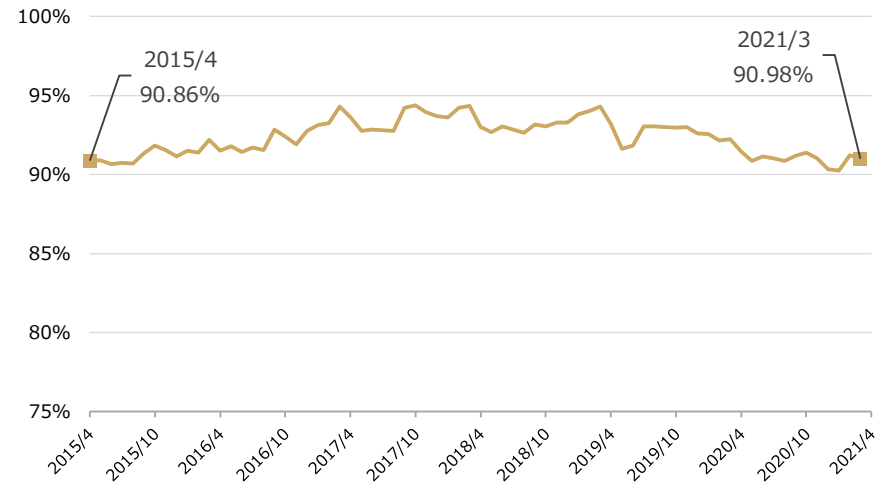
## ② ダウンタイム60日 ※ 達成率の推移



## ③ 長期空室 ※ 戸数の推移



## ④ 駐車場稼働率の推移



# 【賃貸住宅】 物件競争力維持・向上施策

## Ⅱ 住戸リノベーション

- 計4室 総額9.2百万円のリノベーション工事実施。

カテゴリー	件数	月額賃料		
		工事前	工事後	差額
上昇	4	414千円	460千円	46千円 (+11.1%)
据置	-			
下落	-			

【事例：デйм橋本（神奈川県相模原市） 1987年竣工】



Before



After



Before



After

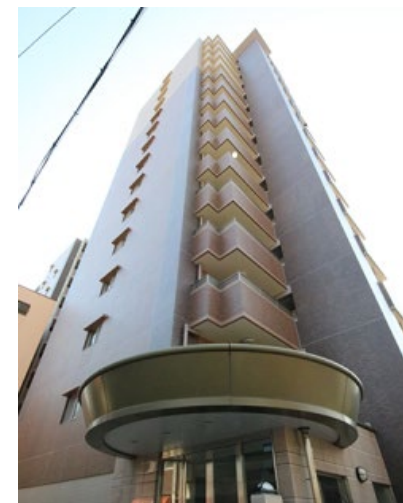
## Ⅱ 大規模修繕工事

- 計5物件、総額407百万円の大規模修繕工事実施。

物件名	竣工	タイプ	戸数
アルファタワー札幌南4条	2009/4	ワンルーム	100戸
フレグランス川崎	2003/9	ワンルーム	45戸
willDo太閤通	2006/8	ワンルーム	98戸
デйм橋本	1987/8	ファミリー	92戸
プロスペクト川崎	2006/8	ファミリー	52戸



アルファタワー札幌南4条



willDo太閤通



# *Section 3*

---

## ヘルスケア施設の運用状況

# 【ヘルスケア施設】新型コロナウイルス取組み事例

標準感染予防策（スタンダード・プレコーション）を徹底のうえ、入居者の生活を快適にすべく各オペレーターが工夫した施設を運営を実施

## 感染対策

- 手洗い、うがい、手指消毒
- 食堂等へのパーテーションの設置
- 定期的な消毒と換気
- 入館時の検温・消毒
- 従業員の健康管理の徹底
- 除菌のためのオゾン発生器の設置



自動検温入場管理システム



オゾン発生器(全21台設置)

(サニーライフ日吉)

## 面会・アクティビティ等

- オンライン面会
- Webを通じて施設内の状況を発信
- 施設内レクリエーション・イベント実施
- 感染予防策に関するウェビナー開催



AIサーモカメラ

※ グッドタイムリビング全拠点設置予定



アルコール自動噴霧器

(グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通)

# 【ヘルスケア施設】オペレーターの評価とモニタリング体制

## || オペレーターの厳格な選定、モニタリング

物件取得時の  
オペレーター評価

- ▶ オペレーターの信用力及び運営力
- ▶ オペレーターが提供するサービスの質及び種類

- 📄 定量面 … 財務の安定性・収益性・成長性・生産性、会社の業歴・事業年数
- 📄 定性面 … 情報開示姿勢、オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等、強み・人員確保体制、労働環境、雇用環境、コンプライアンス体制



優良オペレーターが運営する  
優良なヘルスケア施設の提供



取得後の施設管理  
・モニタリング

- ▶ PM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設長と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努める

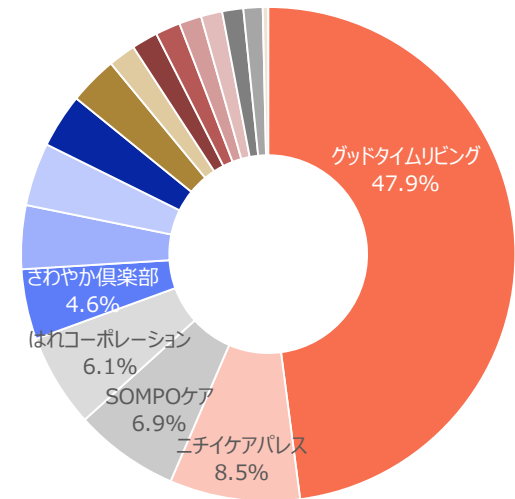
- 📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施
- 📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認  
① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

# 【ヘルスケア施設】オペレーター一覽

## || 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
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
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
ニチ学館	東京都 千代田区	100	1973年8月	-
ALSOK介護	埼玉県 さいたま市	100	1990年7月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
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
ニチケアパレス	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関連会社
川島コーポレーション	千葉県 君津市	50	1990年9月	-
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	-
はれコーポレーション	岡山県 岡山市	50	2002年8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）

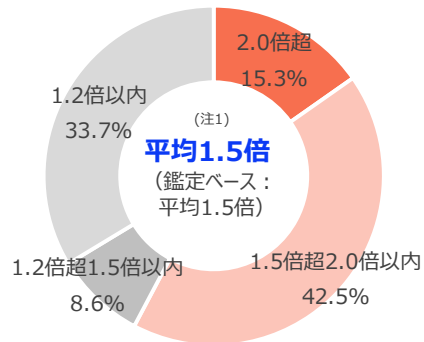


オペレーター	比率	オペレーター	比率
グッドタイムリビング	47.9%	スーパー・コート	1.8%
ニチケアパレス	8.5%	ALSOK介護	1.7%
SOMPOケア	6.9%	日本介護医療センター	1.6%
はれコーポレーション	6.1%	シダー	1.5%
さわやか倶楽部	4.6%	シルバーハイツ札幌	1.4%
川島コーポレーション	4.2%	HITOWAケアサービス	1.4%
あなぶきメディカルケア	4.1%	メディカルケアシステム	1.3%
ケア21	3.5%	ニチ学館	0.4%
チャーム・ケア・コーポレーション	3.2%		

（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。

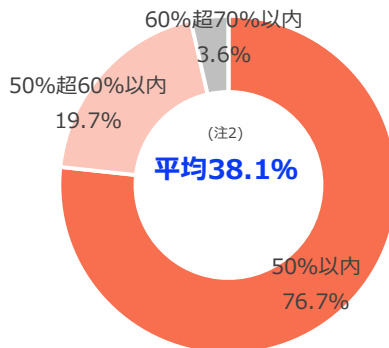
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況（2021年3月末日時点）

## 賃料負担力



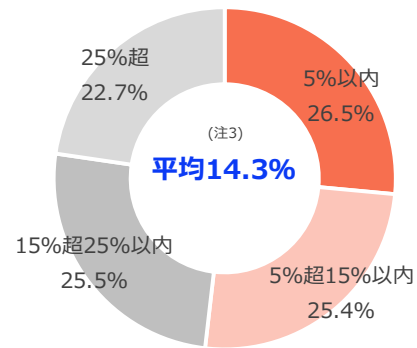
(注1)  
「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

## 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。

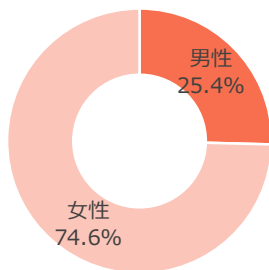
## 入居一時金償却収入割合



(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。

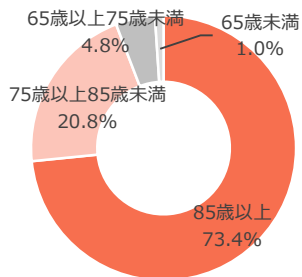
(※) 各データは、各オペレーターから開示された2020年3月から2021年2月における事業収支の情報に基づいております。ただし、「ラ・ナシカあらがわ」は2019年4月から2020年3月、「そんぼの家西田辺駅前」、「そんぼの家豊中南曽根」は2020年1月から12月、「シルバーハイツキヶ丘3番館」は2020年2月から2021年1月における事業収支の情報に基づき算出しています。なお、「サニーライフ日吉」、「サニーライフ調布」については対象外としています。

## 性別



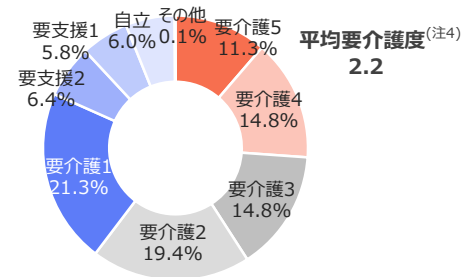
全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

## 年齢帯



全入居者（「SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園」「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・プラデシア 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」「サニーライフ日吉」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4)  
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。

# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ①

No.	物件名称	施設の類型	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 改定期間	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	92.9%	2038年8月28日	17.4年	原則不可	-
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	98.7%	2034年3月28日	13.0年	原則不可	-
3	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	81.3%	2034年3月28日	13.0年	3年毎	2023年3月29日
4	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	95.2%	2034年3月27日	13.0年	2年毎	2022年3月28日
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	89.4%	2034年9月11日	13.4年	原則不可	-
6	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	89.0%	2039年7月14日	18.3年	2年毎	2022年11月5日
7	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	99.0%	2028年3月31日	7.0年	5年毎	2023年4月1日
8	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	860	51	100.0%	2044年3月31日	23.0年	原則不可	-
9	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	15.9年	原則不可	-
10	そんぼの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	92.8%	2027年3月31日	6.0年	5年毎	2022年4月1日
11	イリーゼ泊江・別邸	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都泊江市	1,319	59	83.0%	2047年1月31日	25.8年	10年毎	2027年2月1日
12	AIP勝どき駅前ビル	介護付有料老人ホーム	ニチケアパレス	東京都中央区	8,150	90	88.0%	2037年4月30日	16.1年	原則不可	-
13	プレザンラン南雪谷	介護付有料老人ホーム	ケア21	東京都大田区	3,380	61	88.5%	2039年1月31日	17.8年	3年毎	2029年2月1日
14	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	80.6%	2049年6月30日	28.2年	原則不可	-
15	あいらの杜 石神井公園	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	59.6%	2050年5月31日	29.2年	原則不可	-
16	あいらの杜 江戸川篠崎	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	69.8%	2050年1月31日	28.8年	原則不可	-
17	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	82.8%	2049年11月30日	28.7年	原則不可	-
18	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	91.6%	2024年1月31日	2.8年	3年毎	-
19	グッドタイムリビング センター南・ プラテシア センター南	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	71.5%	2044年8月28日	23.4年	5年毎	2029年8月29日
20	グッドタイムリビング 千葉みなとノ プラテシア 千葉みなと	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	141	72.1%	2043年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日

(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。

(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。

(注3) 「入居率」は、運用会社が2021年4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。

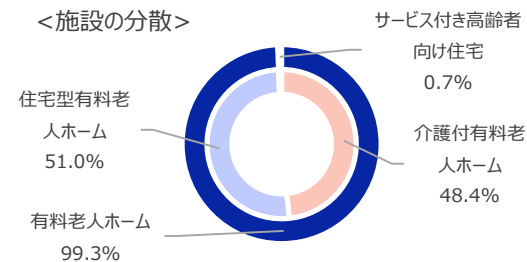
また、サニーライフ吉吉に関しては2020年7月1日時点の重要事項説明書表示の入居者数に基づいて算出しているため開設初期の数値となっております。

(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2021年3月31日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しております。

(注6) 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「イリーゼ泊江・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

# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ②

No.	物件名称	施設の類型	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 改定期間	次回賃料 改定日
21	グッドタイムリビング 横浜都筑	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	117	64.8%	2041年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
22	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	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	93.6%	2042年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日
23	グッドタイムリビング なかもず	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	94.2%	2043年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日
24	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	86.6%	2039年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
25	グッドタイムリビング 亀戸	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	83	79.4%	2040年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
26	グッドタイムリビング 御影	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	81.4%	2043年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日
27	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	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	82.2%	2042年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日
28	グッドタイムリビング 南千里	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	91.5%	2039年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
29	グッドタイムリビング 神戸垂水	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	82.1%	2044年8月28日	23.4年	5年毎	2029年8月29日
30	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	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	107	51.9%	2040年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
31	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	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	97.5%	2041年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
32	グッドタイムリビング 池田緑丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	84.3%	2039年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
33	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	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	90.1%	2044年8月28日	23.4年	5年毎	2029年8月29日
34	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	87.5%	2042年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日
35	グッドタイムリビング 流山峯番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	83.3%	2040年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
36	グッドタイムリビング 流山武番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	76.4%	2039年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
37	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	72.0%	2041年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
38	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	87.1%	2040年1月30日	18.8年	3年毎	2030年1月31日
39	サニーライフ日吉	住宅型有料老人ホーム	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	(注3) 9.4%	2040年4月30日	19.1年	3年毎	2023年1月25日
40	サニーライフ調布	介護付有料老人ホーム	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	74.7%	2045年2月28日	23.9年	3年毎	2023年1月25日
41	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	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	13.0年	5年毎	2024年3月28日
42	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	13.0年	2年毎	2022年3月28日
43	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	95.4%	2034年3月27日	13.0年	2年毎	2022年3月28日
44	ニチイアセンター 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	13.0年	原則不可	-
45	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	84.0%	2034年11月30日	13.7年	2年毎	2022年11月5日
46	さわやか大島参番館	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	349	50	94.0%	2034年11月30日	13.7年	2年毎	2022年11月5日
47	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	306	33	82.0%	2034年11月30日	13.7年	2年毎	2022年11月5日
48	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	79.2%	2035年11月30日	14.7年	原則不可	-
49	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	14.2年	3年毎	2021年11月24日
50	アルファリビング岡山後楽園	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	661	45	93.7%	2035年6月30日	14.2年	3年毎	2021年11月24日
51	アルファリビング高松駅前	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	642	43	81.8%	2035年6月30日	14.2年	3年毎	2021年11月24日
52	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	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	92.5%	2035年6月30日	14.2年	3年毎	2021年11月24日
53	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	46	93.7%	2038年7月11日	17.3年	3年毎	2024年4月1日
<b>合計 17オペレーター 53物件 (注6)</b>					<b>95,581</b>	<b>4,279</b>	<b>81.7%</b>		<b>19.4年</b>		

# *Section 4*

---

## 外部成長の概要



# 新規取得物件 ① 賃貸住宅（取得済み）

2021/3月期、2021/9月期における取得 計**13物件250億円**（取得予定物件含む）

## ① グランカーサ馬込 I<sup>※</sup>

所在地	東京都大田区
取得日	2020年10月22日
取得価格	602百万円
鑑定評価額	622百万円
建築時期	2020年5月
賃貸可能戸数	21戸
稼働率(注)	95.7%
鑑定NOI利回り	4.0%

※ 旧名称：ソリッド馬込

23区

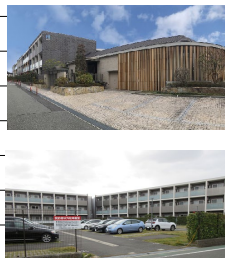


## ④ グランカーサ緑地公園<sup>※</sup>

所在地	大阪府豊中市
取得日	2020年12月28日
取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,710百万円
建築時期	2011年10月
賃貸可能戸数	192戸
稼働率(注)	100%
鑑定NOI利回り	5.2%

※ 旧名称：ヒューリックレジデンス千里山

大阪



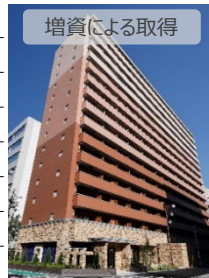
## ② グランカーサ難波元町<sup>※</sup>

所在地	大阪府大阪市浪速区
取得日	2020年12月10日
取得価格	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(注)	95.1%
鑑定NOI利回り	4.5%

※ 旧名称：スブランディット難波元町

大阪

増資による取得



## ⑤ グランカーサ大森海岸<sup>※</sup>

所在地	東京都品川区
取得日	2021年3月1日
取得価格	1,119百万円
鑑定評価額	1,200百万円
建築時期	2020年12月
賃貸可能戸数	42戸
稼働率(注)	31.6%
鑑定NOI利回り	4.3%

※ 旧名称：(仮称)南大井プロジェクト

23区

FCによる取得

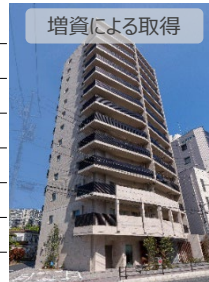


## ③ グランカーサ藤沢

所在地	神奈川県藤沢市
取得日	2020年12月10日
取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,060百万円
建築時期	2019年4月
賃貸可能戸数	24戸
稼働率(注)	100%
鑑定NOI利回り	4.5%

神奈川

増資による取得



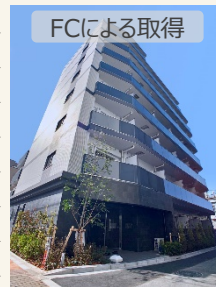
## ⑥ グランカーサ住吉

所在地	東京都江東区
取得日	2021年4月14日
取得価格	1,140百万円
鑑定評価額	1,190百万円
建築時期	2021年3月
賃貸可能戸数	41戸
稼働率(注)	75.7%
鑑定NOI利回り	4.1%

※ 旧名称：(仮称)毛利一丁目プロジェクト

23区

FCによる取得



## ⑦ グランカーサ上野池之端

所在地	東京都台東区
取得日	2021年4月15日
取得価格	1,420百万円
鑑定評価額	1,470百万円
建築時期	2021年1月
賃貸可能戸数	31戸
稼働率(注)	83.0%
鑑定NOI利回り	4.1%

23区

FCによる取得



※ 取得予定

## 東京都23区内の新規取得物件地図



(注) 稼働率については5/16時点の実稼働分と申込み受領分の合算値です。

# 新規取得物件 ② 賃貸住宅（取得予定）

## || フォワード・コミットメントによる取得決定済み物件(賃貸住宅)

### ⑧ (仮称) 入谷プロジェクト

23区内

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
賃貸可能戸数	40戸
鑑定NOI利回り	4.2%



### ⑨ (仮称) 永代プロジェクト

23区内

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6月竣工予定
賃貸可能戸数	20戸
鑑定NOI利回り	4.1%



### ⑩ (仮称) 中馬込プロジェクト

23区内

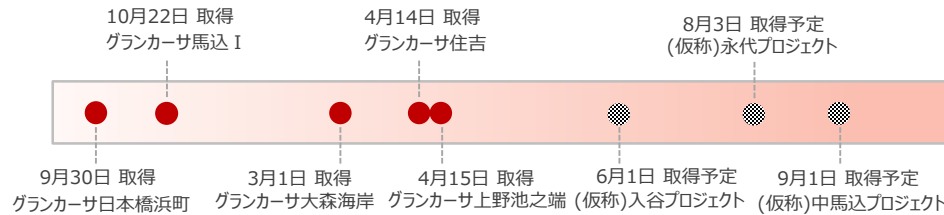
所在地	東京都大田区
取得予定日	2021年9月1日
取得予定価格	700百万円
鑑定評価額	730百万円
建築時期	2021年7月竣工予定
賃貸可能戸数	24戸
鑑定NOI利回り	4.1%



## || 新規取得物件のリーシング進捗率状況

リーシング進捗率  
(新規取得物件全体)  
**138%**

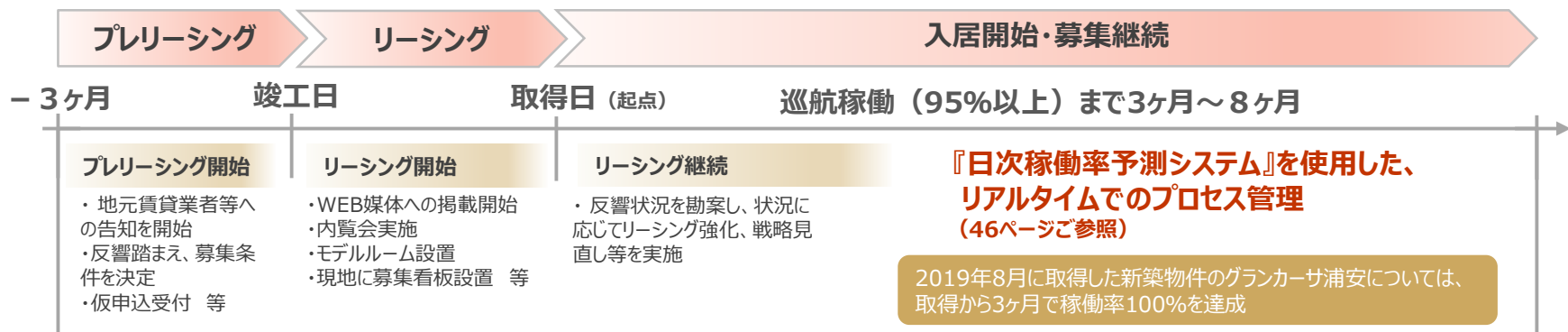
2021年4月末時点



2022年3月末  
ポートフォリオ全体で  
稼働率97.6%超  
達成予定

(注) 進捗率については取得日より6か月後の巡航稼働（95%）を想定して算出しています。

## || 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）



# 新規取得物件 ③ ヘルスケア施設

## ⑪ 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
取得日	2020年12月10日
取得価格	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	100% (長期固定契約)
鑑定NOI利回り	4.8%



## ⑫ サニーライフ日吉

所在地	神奈川県川崎市幸区
取得日	2020年12月10日
取得価格	2,060百万円
鑑定評価額	2,170百万円
建築時期	2020年2月
居室数	106室
稼働率	100% (長期固定契約)
鑑定NOI利回り	5.0%



## ⑬ サニーライフ調布

所在地	東京都調布市
取得日	2020年12月10日
取得価格	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	100% (長期固定契約)
鑑定NOI利回り	4.8%



## ヘルスケア施設取得のハイライト

### 1. 新たなオペレーターの追加

本投資法人では新規のヘルスケア施設オペレーターである業界大手の株式会社川島コーポレーションが運営する2物件の取得により、オペレーター分散がさらに進展 (19ページご参照)

### 2. 平均残存賃貸借契約期間は19.4年

新たな物件取得により、ポートフォリオの平均残存賃貸借期間は19.4年、高い収益安定性を継続 (22ページご参照)

### 3. 交通利便性が高いヘルスケア施設の取得

交通利便性が高く、高齢者からの安定的な需要が見込まれ、今後不足が見込まれる介護人材の雇用確保も相対的に優位。また、ポートフォリオ全体の3大都市圏比率(東京都23区を含む)は、86.5%に向上

## グッドタイムリビング株式会社について

### グッドタイムリビング

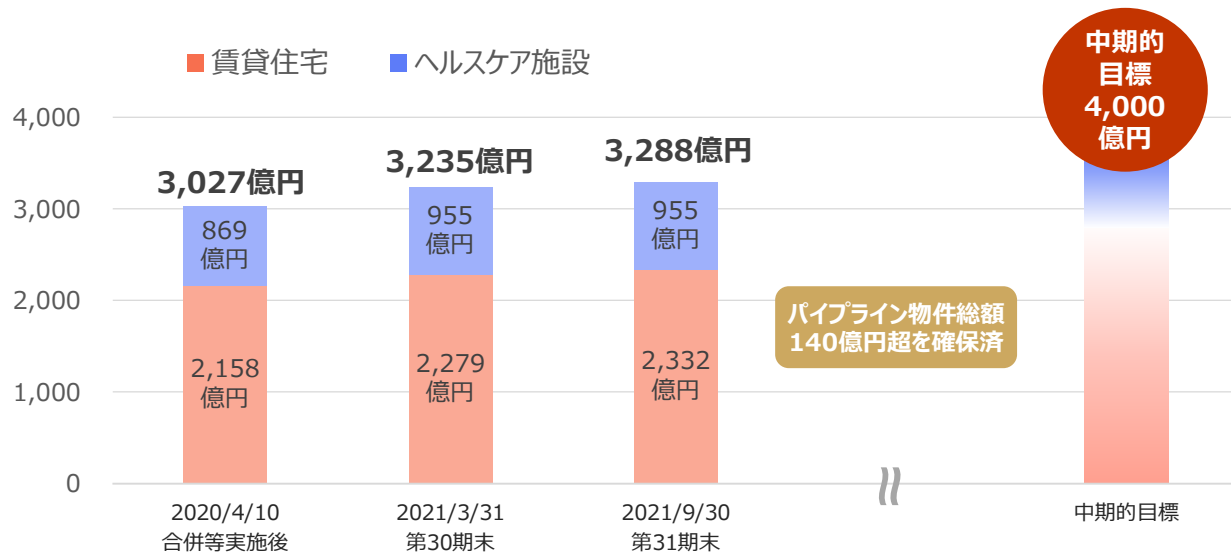
大和証券グループ

資本金	50百万円
設立	2005年
運営施設数	31施設
属性	大和証券グループ 本社の子会社

- ✓ 2019年に大和証券グループ本社の100%子会社化。本投資法人が保有するヘルスケア施設のうち約47.9%を運営
- ✓ グループ内にオペレーターを有することで、ポートフォリオの安定性及びバックアップオペレーター協定などの実効性向上に寄与
- ✓ 質の高い介護サービスの提供を通じ、ESGのS(社会)に寄与

# 外部成長の推移

|| 更なる投資主価値向上を目指し、合併等実施後約8か月で14物件※約260億円の取得及び取得を決定



スポンサー・パイプライン: 総額約140億円超

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	2021年2月	2021年1月
	南千住PJ	
所在地	東京都荒川区	
竣工	2021年12月 (予定)	

ヘルスケア施設		
	上大岡PJ	鎌倉山PJ
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県鎌倉市
竣工	2020年8月	2020年7月
	北小岩PJ	駒岡PJ
所在地	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
竣工	2020年8月	2021年1月

	合併等実施後 (2020/4/10)	第30期末 (2021/3/31)	第31期末 (2021/9/30)
資産規模	3,027億円	3,235億円	3,288億円
物件数	217物件	226物件	231物件
平均築年数 (時点は各列上段記載)	13.2年	13.6年	13.9年
東京都23区比率 (賃貸住宅のみ)	43.9%	42.7%	44.0%
投資比率 (賃貸住宅:ヘルスケア)	71% : 29%	70% : 30%	71% : 29%

人口、世帯数など、今後も  
需要が見込まれる地域で  
ポートフォリオを構築

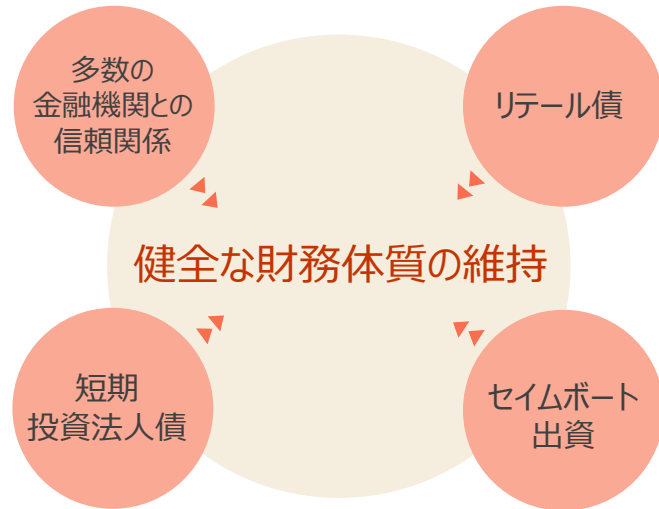
※第29期:1物件、第30期:10物件、第31期:3物件

# *Section 5*

---

## 財務戦略及び財務状況

# 財務戦略及び財務状況



## トピックス

### 新規取引金融機関

**+5 社**

### リテール債の発行

**60 億円**

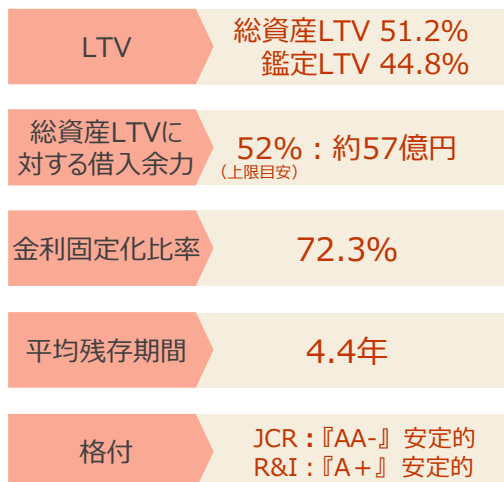
### 格付けの向上 (JCR)

**AA- (安定的)**

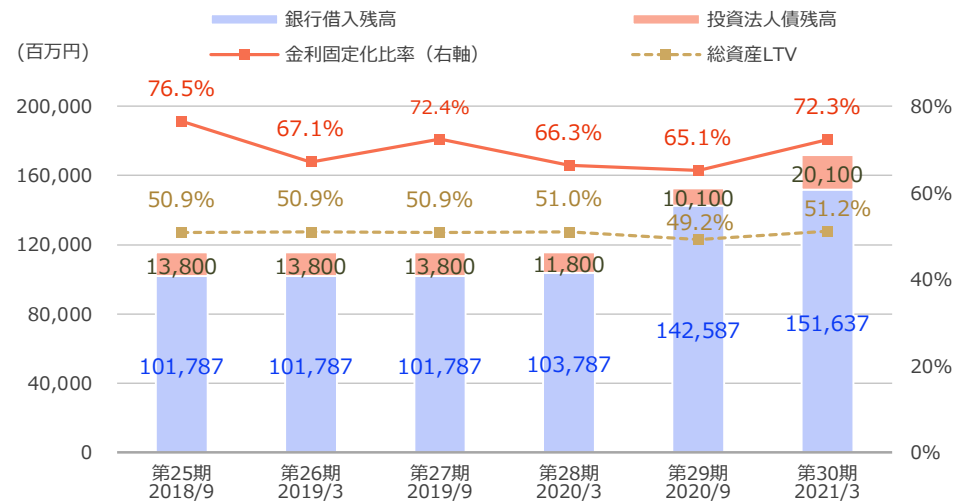
### SDG s

**ソーシャルファイナンス  
フレームワークの策定**  
(JCRのソーシャルファイナンスフレームワーク  
評価で最上位のSocial 1 (F)を取得)

## || 主要財務指標

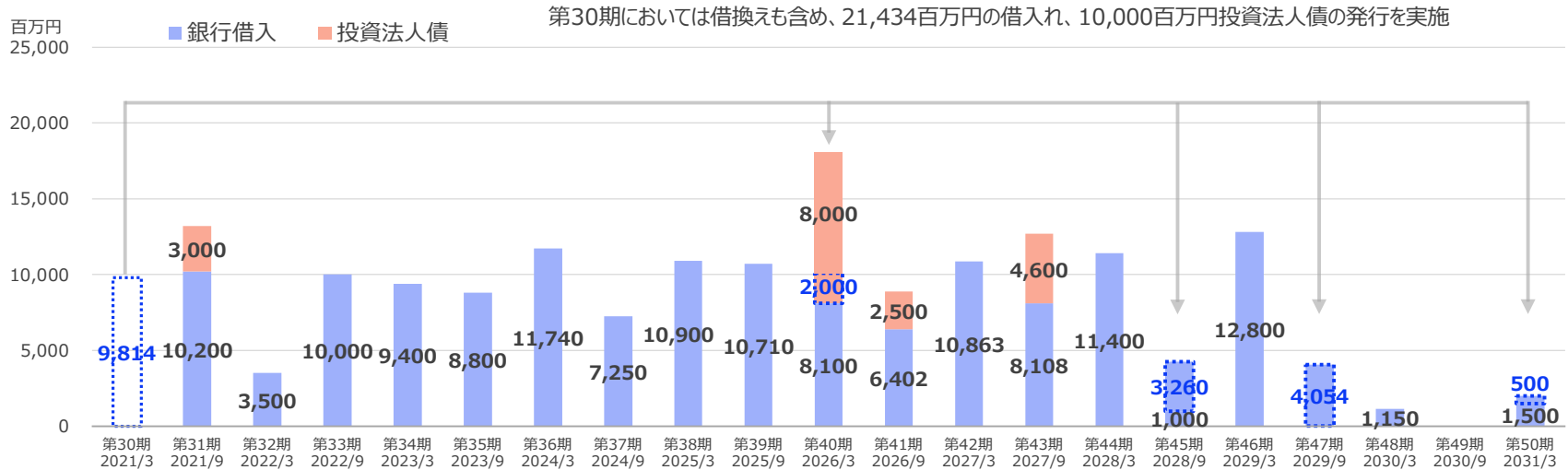


## || 主要財務指標の推移

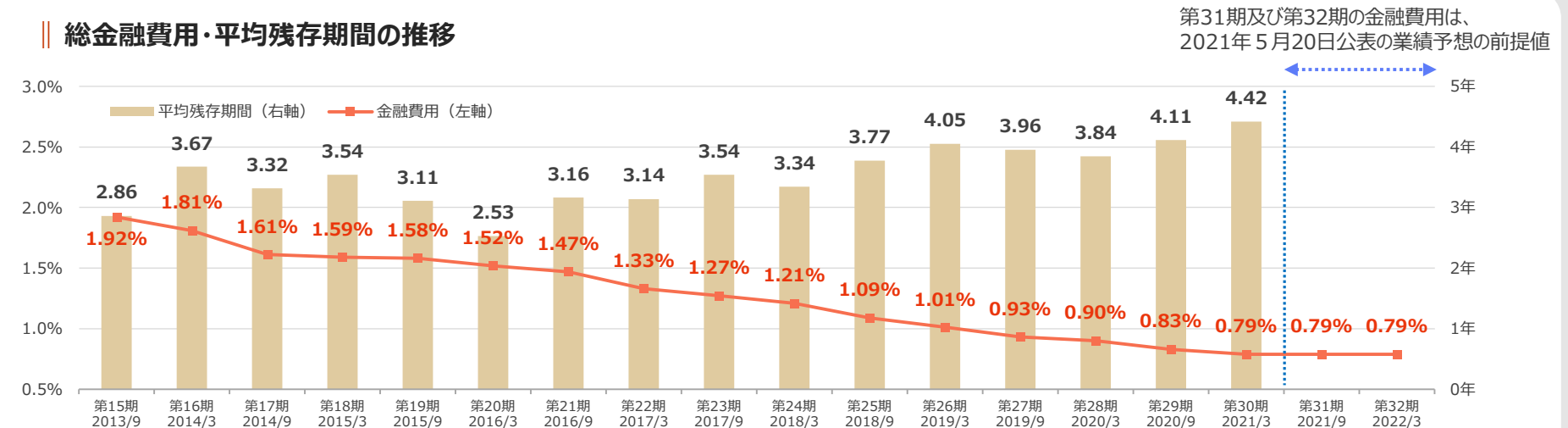


# 有利子負債の状況

## 全借入の返済期日・残高



## 総金融費用・平均残存期間の推移



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

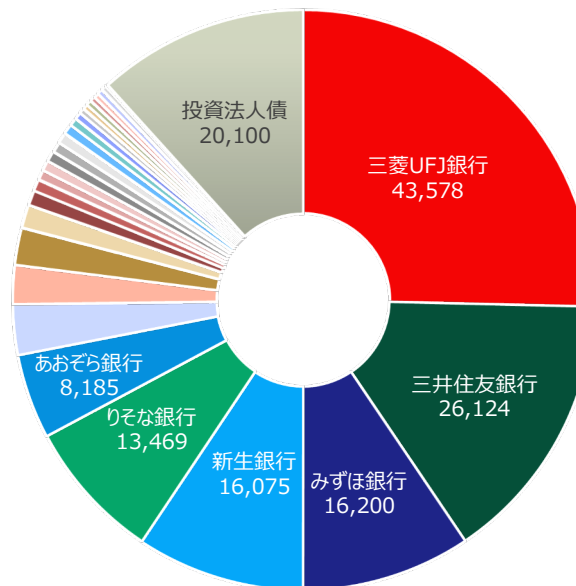
# 有利子負債の内訳

金融機関 (計28社)	第30期 2021年3月31日	
	借入残高 (百万円)	シェア (%)
三菱UFJ銀行	43,578	25.4
三井住友銀行	26,124	15.2
みずほ銀行	16,200	9.4
新生銀行	16,075	9.4
りそな銀行	13,469	7.8
あおぞら銀行	8,185	4.8
福岡銀行	4,850	2.8
三井住友信託銀行	3,700	2.2
日本政策投資銀行	3,500	2.0
みずほ信託銀行	2,200	1.3
山口銀行 (新)	1,500	0.9
野村信託銀行	1,100	0.6
広島銀行	1,000	0.6
百五銀行	1,000	0.6
七十七銀行 (新)	1,000	0.6
関西みらい銀行 (新)	1,000	0.6
武蔵野銀行	1,000	0.6
農林中央金庫	968	0.6
西日本シティ銀行	758	0.4
香川銀行	700	0.4
池田泉州銀行	500	0.3
第一生命保険	500	0.3
オリックス銀行	500	0.3
足利銀行	500	0.3
日本生命保険	500	0.3
京都銀行 (新)	500	0.3
肥後銀行 (新)	500	0.3
東日本銀行	230	0.1
<b>金融機関借入合計</b>	<b>151,637</b>	<b>88.3</b>
投資法人債	20,100	11.7
<b>有利子負債合計</b>	<b>171,737</b>	<b>100.0</b>

投資法人債の 内訳	発行日	償還日	発行額 (百万円)
第3回債	2016/6/15	2021/6/15	3,000
第4回債	2016/6/15	2026/6/15	2,500
第5回債	2017/6/9	2027/6/9	1,600
第6回債	2017/9/21	2027/9/21	3,000
第1回債 (DLI)	2021/1/28	2026/1/28	4,000
第2回債 (DLI) (リテール債)	2021/2/9	2026/2/9	6,000
<b>合計</b>			<b>20,100</b>

※ 2021年4月28日に第3回債 3,000百万円を発行しております。

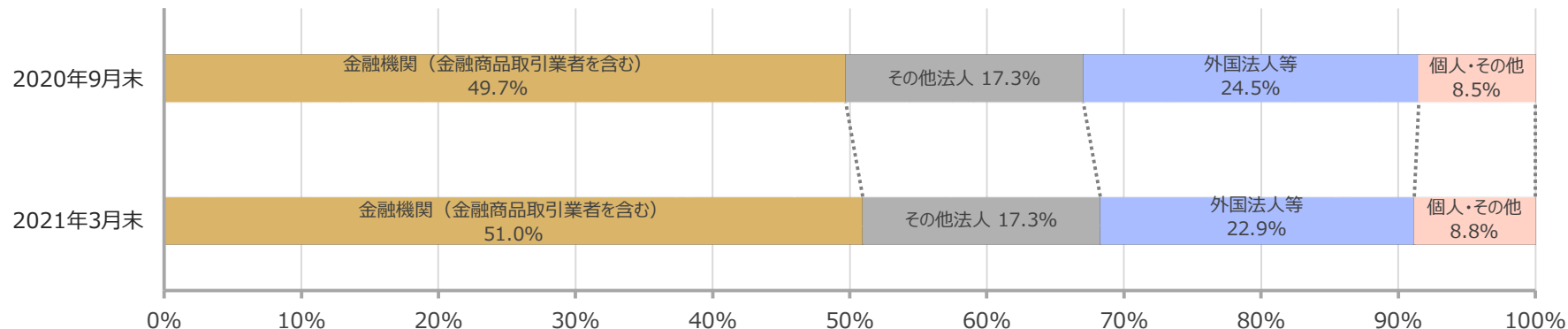
## 有利子負債の内訳





# 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)	2021/3末			2020/9末
		保有投資口数(口)	投資口割合(注1)	増減(口)(注2)	保有投資口数(口)(注2)
1	株式会社大和証券グループ本社	335,265	15.7%	11,891	323,374
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	325,499	15.2%	17,909	307,590
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	287,419	13.4%	28,489	258,930
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	83,537	3.9%	▲5,083	88,440
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	55,117	2.5%	▲10,552	65,669
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	55,025	2.5%	2,626	52,399
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	34,446	1.6%	-	34,446
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	30,180	1.4%	2,540	27,640
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,343	1.3%	2,912	25,431
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	21,112	0.9%	▲1,004	22,116
小計		1,255,763	58.9%		

## || 所有者別投資主数

	2020/9末	2021/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	108	132	24
その他法人	274	282	8
外国法人等	287	301	14
個人・その他	21,044	22,120	1,076
計	21,713	22,835	1,122

(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

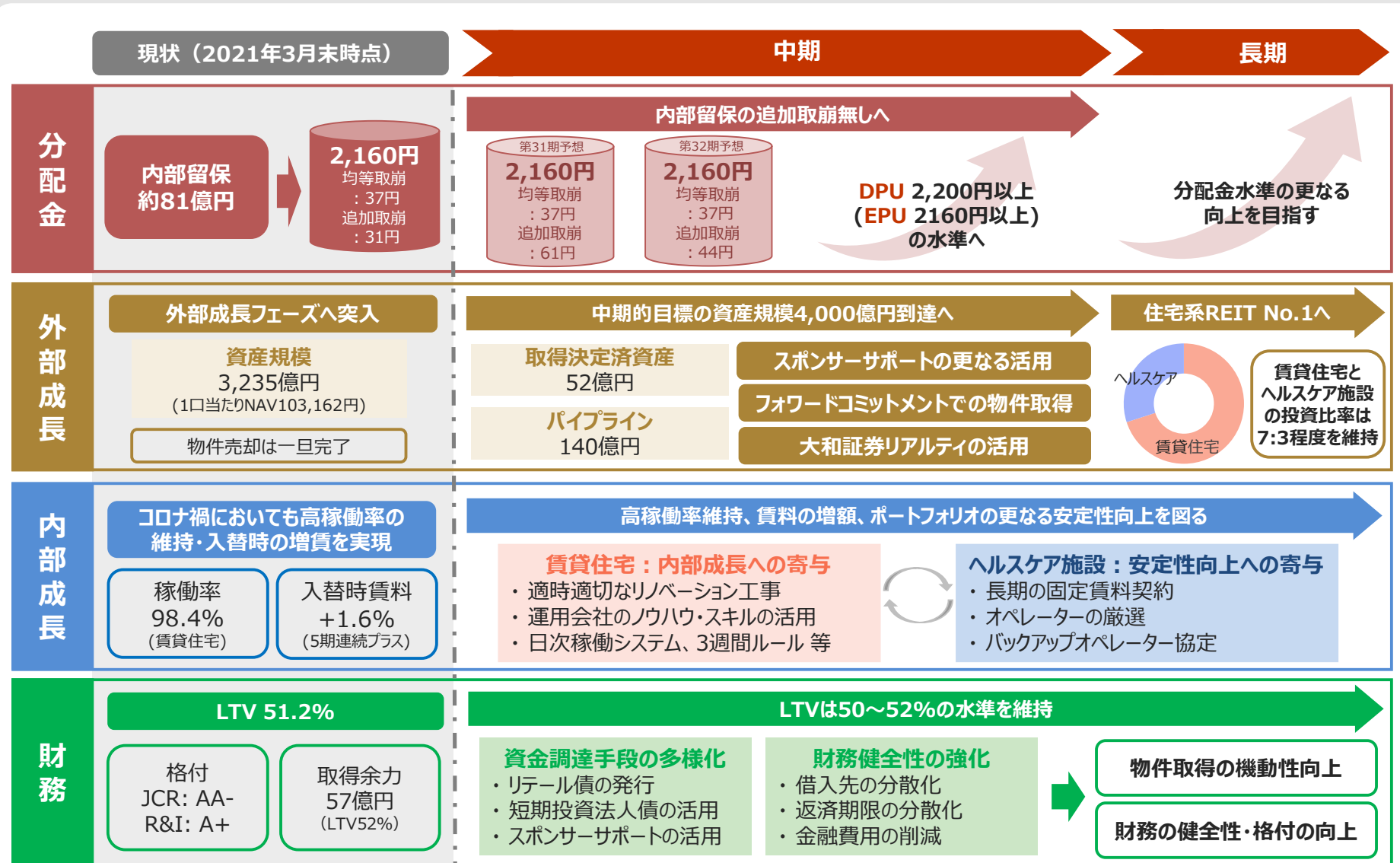
(注2) 2021年3月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています

# *Section 6*

---

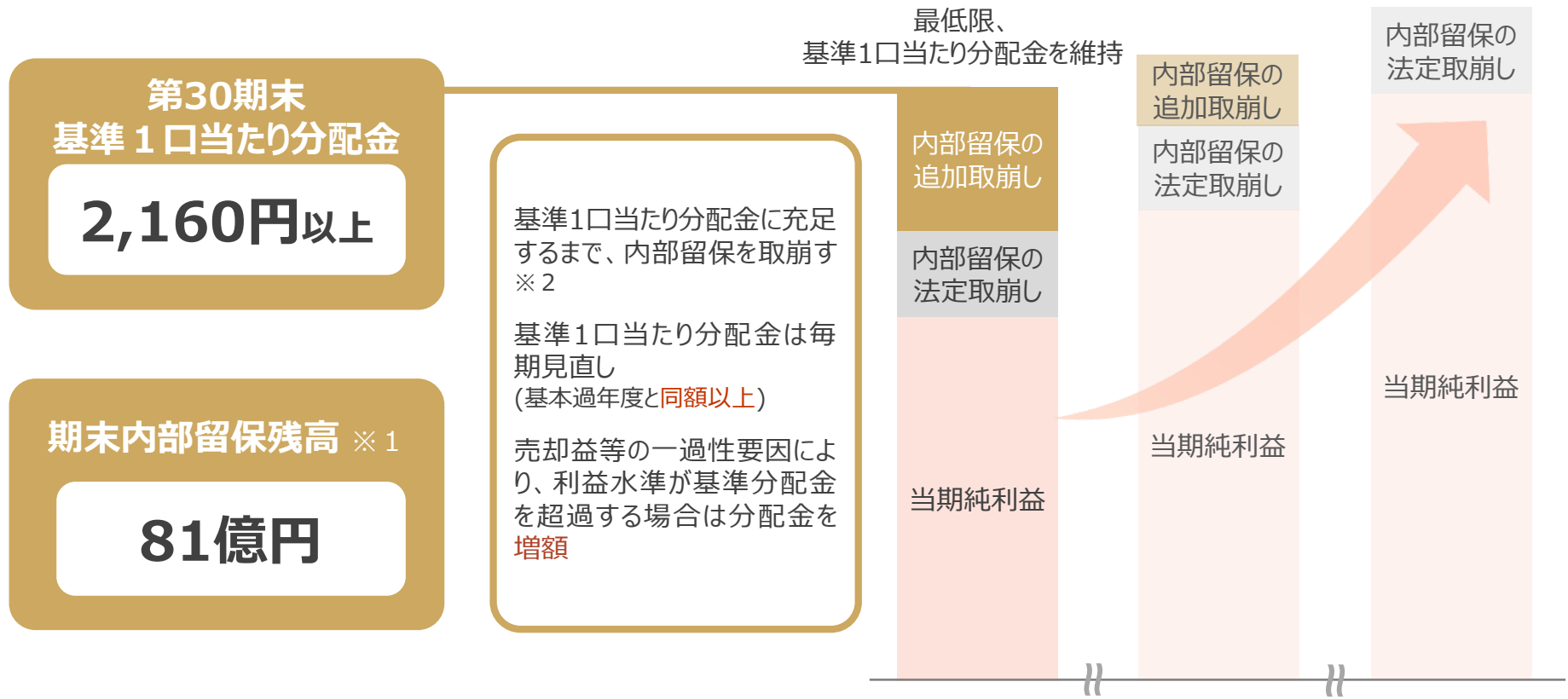
今後の戦略

# 戦略ロードマップ



# 内部留保活用の考え方

## 安定的な分配金維持のため内部留保を活用



※1 当期貸借対照表上の「任意積立金」に、当期金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」「任意積立金」を加除した金額をいいます。  
※2 経済情勢が大きく変動した場合など、期末内部留保残額からの取崩しを基準1口当たり分配金に充足するまで実施しない場合があります。

# *Section 7*

---

## ESGの取り組み

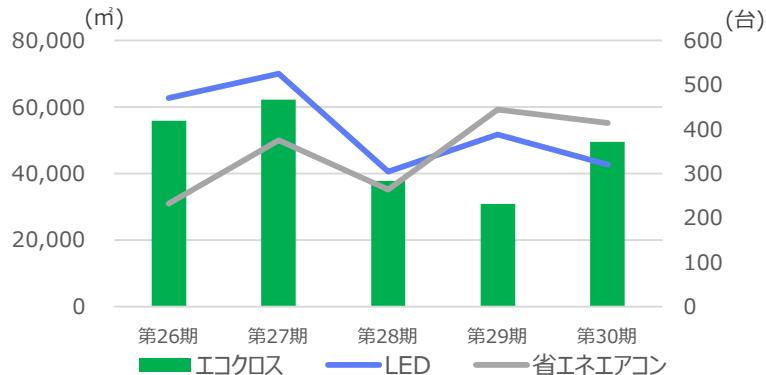
# ESGの取組み 環境 (Environment)

## カーボンニュートラルへの取組み



### 賃貸住宅における取組み事例

保有する賃貸住宅に環境保護に資する設備・機器を導入  
入居者向けに節電・節水等呼びかける館内提示を実施



	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
エコクロス貼換 (CO2削減量)	55,941m <sup>2</sup> (10,600kg)	62,282m <sup>2</sup> (11,810kg)	37,835m <sup>2</sup> (7,170kg)	30,902m <sup>2</sup> (5,860kg)	49,548m <sup>2</sup> (9,390kg)
LED照明	470台	525台	304台	388台	320台
省エネ型エアコン	232台	375台	264台	445台	414台

### ヘルスケア施設における取組み事例

本投資法人で保有する一部ヘルスケア施設では、屋上に太陽光パネルを設置しており、施設で使用する電力の一部をカバー。



<みんなの家・大宮つつじが丘公園>  
電力カバー率：9.6%



<みんなの家・中央区円阿弥>  
電力カバー率：13.1%

## 環境認証の取得



### GRESBリアルエステイト評価

2018年より継続してGRESBリアルエステイト評価に参加



### 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)

### JHEP認証 (ハビタット評価認証制度)

#### グランカーサ緑地公園



生物多様性の保全や回復に資する取組みが  
評価されJHEP認証でAランクの評価を取得

- ・自主管理公園中庭の設置
- ・生物多様性の向上を目指す植栽管理

※JHEP認証とは、公益財団法人日本生態系協会  
による生物多様性の保全や回復に資する取組みを  
定量的に評価・認証するものです。

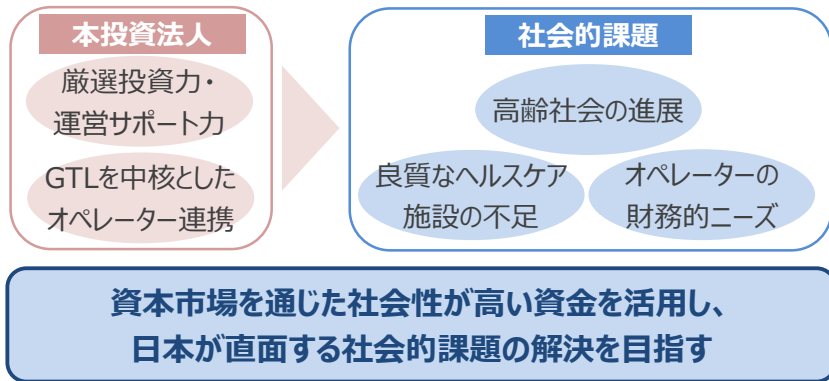
# ESGの取組み 社会 (Social)

## ヘルスケア施設への投資



本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施  
(53物件 取得価格合計約955億円)

本投資法人の前身である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



## ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク策定



本投資法人は、ソーシャルファイナンスを通じてESG投資に積極的な投資家層への投資機会を提供することが社会的意義のあるものと考え、ソーシャルファイナンス・フレームワークを策定

【ソーシャル適格資産】

- 高齢者施設・住宅**
  - ・有料老人ホーム
    - ① 介護型
    - ② 健康型
    - ③ 住宅型
  - ・サービス付き高齢者向け住宅
  - ・その他の高齢者施設・住宅
- 医療施設**
  - ・病院
  - ・診療所
  - ・メディカル・モール

ソーシャルボンド等  
ソーシャルファイナンスでの  
資金調達を予定

JCRソーシャルファイナンス・  
フレームワーク評価  
最上位のSocial 1 (F)を  
取得

※ソーシャルファイナンスフレームワークとは、社会的課題解決に向けたプロジェクトに充当することを目的とした資金調達に関する枠組みのことです。

## 従業員への取組み



### 各制度の充実

- 【育児関連】**
  - ・育児休暇
  - ・育児サポート休暇 (取得率100%)
  - ・フレックスタイム導入 (2021年5月～)
  - ・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】**
  - ・全社員にリモートPC、会社携帯を貸与

### オフィス環境整備

従業員が快適に執務に臨めるように、無料の自動販売機や、カフェテリアスペースを設置するなど、快適なオフィス環境整備に努めています。



### 運用会社女性比率

全職員に対する女性比率：**30.7%**  
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：**19.8%**

## BCP (事業継続計画)



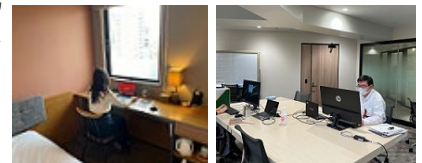
本投資法人の資産運用会社は、災害等緊急事態に遭遇した場合において、重要な業務運営を継続し、かつ従業員並びに関係者の安全を確保する対応策を実施

大和証券グループでは、BCPを目的としたテレワークに加え、2021年度に従来複数あったテレワーク制度を一本化し、これまで以上に利用しやすくする制度変更を実施いたしました。社員一人ひとりの自律性、組織の生産性を高める働き方を促進していきます。

### 運用会社におけるABW\*の試み

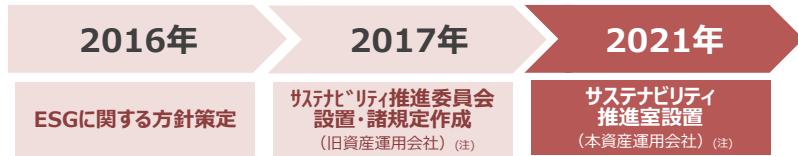
\*ABW : Activity Based Working

資産運用会社で運用受託する大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルテレワークプランへの補助を実施  
また、執務室での適度なスペースを確保するため、空き会議室・フリースペースを臨時執務室として利用 (左: ホテル, 右: 会議室)



# ESGの取組み 企業統治 (Governance)

## サステナビリティ推進室の新設



本投資法人では、ESGへの関心が世界的に高まる中、2016年にESGに関する方針を策定し、その後、本投資法人の旧資産運用会社(注)とともに、ESGに関する取組み、体制整備を継続的に進めてきました。

そして、本資産運用会社ではESGに関する取組みをさらに強化し全社的に推進すべく、2021年6月1日付で新たにサステナビリティ推進室を設置することいたしました。サステナビリティ推進室では、本資産運用会社が運用する全投資法人及び本資産運用会社のESG並びにSDGsに関する企画・立案・実行を担ってまいります。

(注)本投資法人の資産運用会社は2018年10月に合併しており、上記では合併前を「旧資産運用会社」、合併後の大和リアル・エステート・アセット・マネジメントを「本資産運用会社」と表記しています。

## スポンサーグループによるセイムポート出資

スポンサーグループの出資比率を高め、スポンサー・サポートの実効性が向上

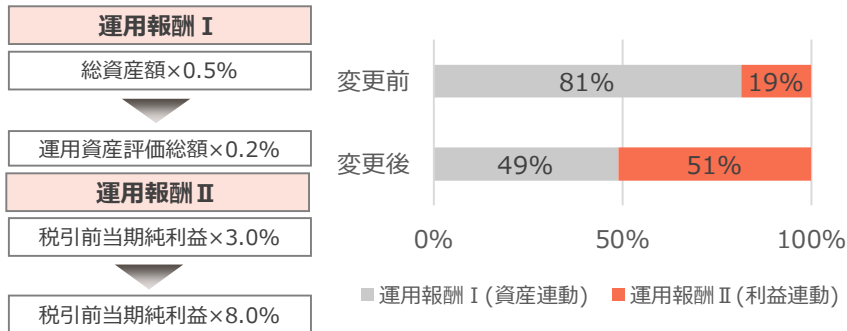
スポンサーグループ	保有口数(注1)	保有比率(注2)
(株)大和証券グループ本社	323,374口	15.72%
グッドタイムリビング(株)	10,111口	0.49%

(注1) 2021年3月末の投資主名簿に基づき算出

高いセイムポート出資比率により、本投資法人とスポンサーの利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る  
 昨年11月発表の公募増資においてもスポンサーグループが  
 新投資口の一定数を引受け、保有比率を維持

## 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)

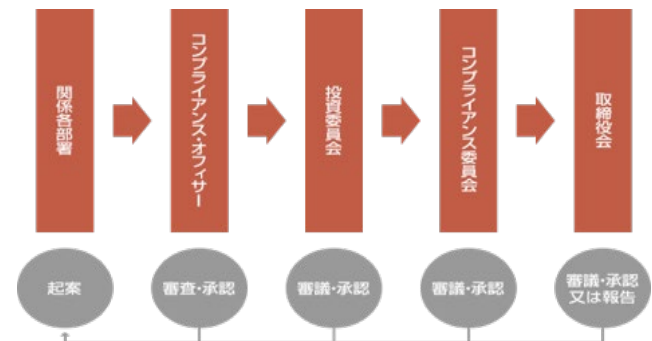


資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

## 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・コンプライアンス委員会の審議を経る体制をとっています。





# SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取り組み

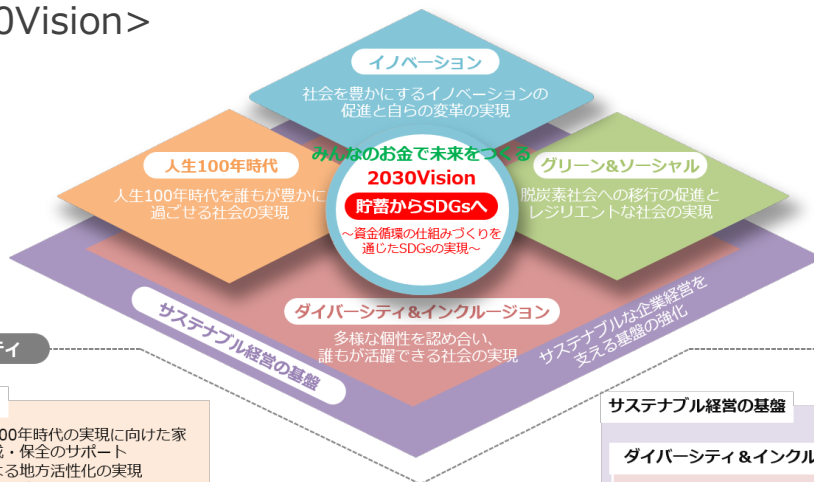
## 経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。

また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定。



## <2030Vision>



### マテリアリティ

#### 人生100年時代

1. 豊かな人生100年時代の実現に向けた家計の資産形成・保全のサポート
2. 民間資金による地方活性化の実現
3. アジア地域の経済成長を金融面から支援

#### イノベーション

4. 社会を豊かにするイノベーションの実現に向けた企業の新陳代謝の加速支援
5. 新たな付加価値創出に向けた事業ポートフォリオの変革
6. 唯一無二の金融プラットフォームとして社会の変革をリード

#### グリーン&ソーシャル

7. 脱炭素社会の実現を支援するグリーンファイナンス/トランジションファイナンスの促進
8. 持続可能な社会の実現に資する新たな金融商品・サービスの開発・提供

#### サステナブル経営の基盤

##### ダイバーシティ&インクルージョン

9. 付加価値を提供できる人材の育成
10. 多様な個性を認め合い、誰もが活躍できる組織の構築
11. 健全で透明性の高い経営基盤の強化
12. 金融・資本市場の維持発展をリード
13. 次世代につなぐ美しい地球環境の創造
14. より良い未来のコミュニティ・社会の実現

## グループ各社における取り組み①

### ソーシャルPOの主幹事証券会社を務める (大和証券株式会社)

株式会社学研ホールディングスのソーシャル・エクイティ・ファイナンス（ソーシャルボンド原則に則り策定されたソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づいた新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出し）において、主幹事証券会社を務めました。

## グループ各社における取り組み②

### 「社会課題解決応援ファンド」に関連した日本赤十字社への寄付を決定（大和アセットマネジメント株式会社）

「社会課題解決応援ファンド」に関連して、大和アセットマネジメント株式会社における収益の一部を、新型コロナウイルス感染症対応を含む人道的活動を行っている日本赤十字社に寄付するスキームを新設することを決定しました。

---

## 資料編

# 投資主優待制度の概要

本投資法人が保有するヘルスケア施設オペレーターのうち、14社の協力により、投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金割引 (入居一時金から20万円割引、入居一時金ゼロプランの場合は家賃の1ヶ月分を割引)</li> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居費用割引 (入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ラヴィール 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</li> <li>■ そんぼの家、そんぼの家S、そんぼの家GH 家賃相当額または賃料の3%を割引</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日食事付)</li> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料の10%割引</li> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日食事付)</li> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具を贈呈(指定家具カタログより選択) ・5万円相当(税抜き) ※5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引</li> <li>■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日食事付) 1回に限り</li> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料 1回に限り</li> <li>■ 入居契約者には月額利用料に対して5万円のキャッシュバック</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日)</li> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料</li> <li>■ 入居月額利用料無料(家賃相当額2ヶ月分)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日食事付)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グッドタイムリビング： 入居費用割引：30万円</li> <li>■ プラテシア： 入居費用割引：50万円</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日食事付)</li> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイホーム： 初回入居時費用割引：10万円(税込)</li> <li>■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引：5万円(税込)</li> </ul>

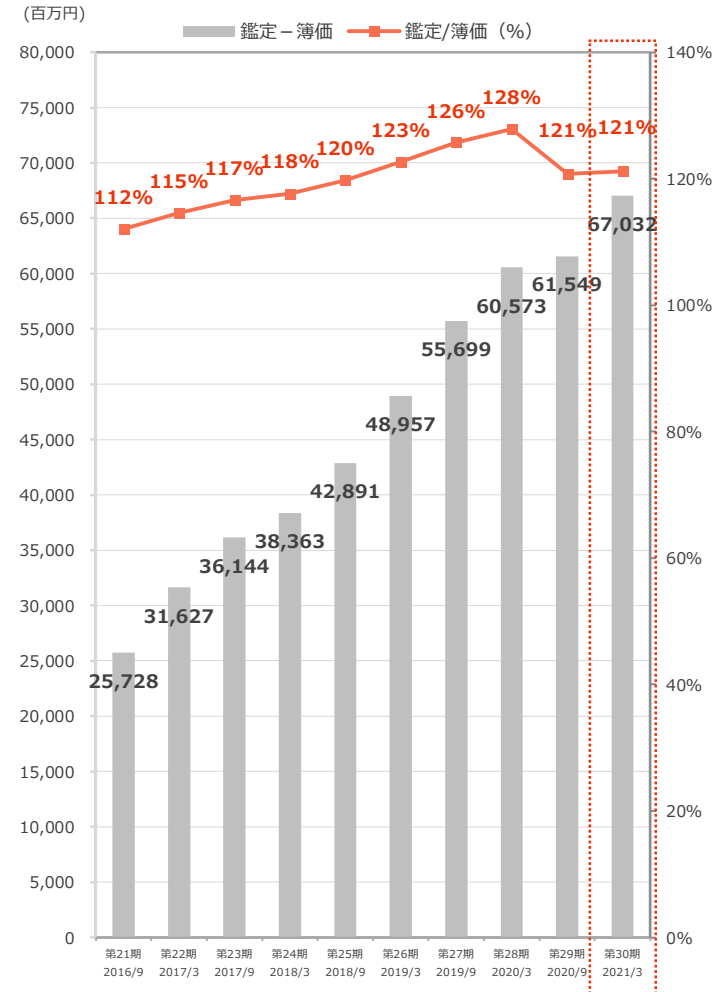
# 鑑定評価

鑑定評価額総額 226棟 **3,831億円**  
 (取得物件を除く継続保有218棟の第29期末比+42億円)

含み益総額 **670億円**  
 (第29期末比+54億円)

	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)	218	358,002	362,271	1.2%	4.6%	4.5%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	111	166,134	169,010	1.7%	4.5%	4.5%	-
ファミリー	57	101,664	103,287	1.6%	4.6%	4.5%	-0.1%
ヘルスケア	50	90,204	89,974	-0.3%	4.7%	4.7%	-
地域別							
東京都23区	76	138,955	141,102	1.5%	4.2%	4.1%	-0.1%
3大都市圏	106	168,776	170,257	0.9%	4.7%	4.7%	-
政令指定都市等	36	50,271	50,912	1.3%	5.1%	5.1%	-
期中取得物件	8	-	20,852	-	-	4.5%	-

## 含み損益の推移



### a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有168物件) 、ヘルスケア施設 (同50物件) )

- 上昇 127 物件 (+1百万円~+210百万円)
- 横ばい 48 物件
- 低下 43 物件 (-30百万円~-1百万円)

### b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有168物件) 、ヘルスケア施設 (同50物件) )

- 低下 123 物件 (各10bps)
- 横ばい 95 物件
- 上昇 0 物件

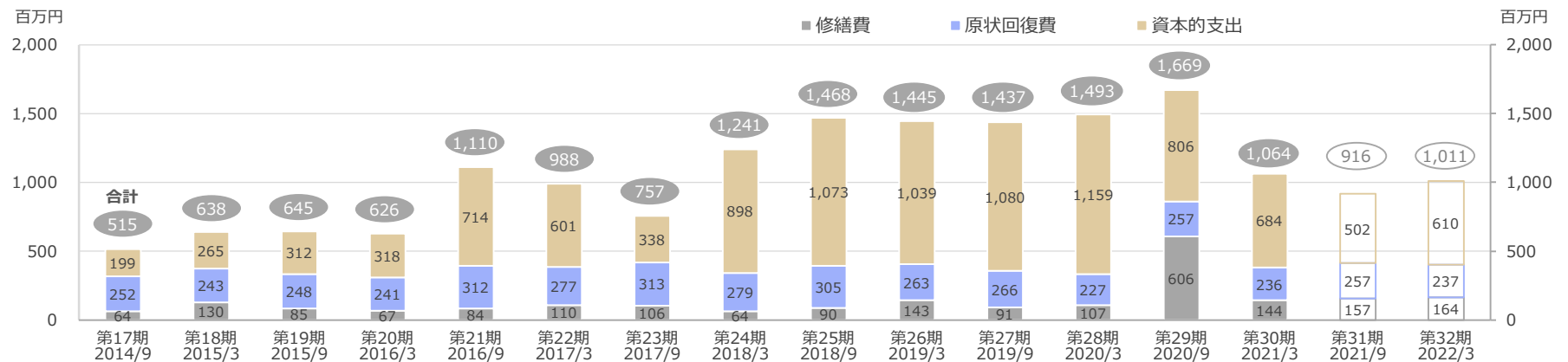
### c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有168物件) 、ヘルスケア施設 (同50物件) )

- 運営収益 前期比 +0.07%
- 運営費用 前期比 +0.43%
- NOI 前期比 ▲0.01%

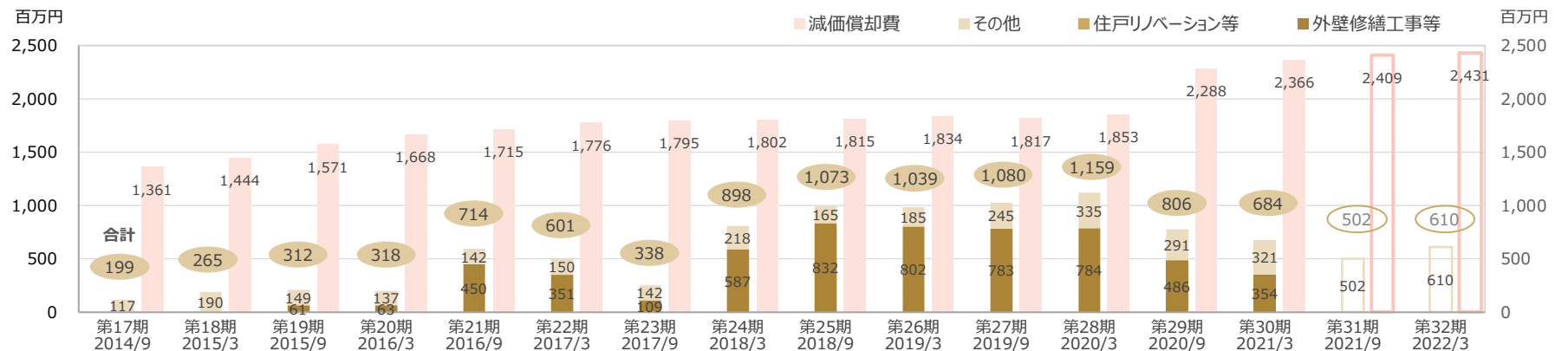
# 工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- ▶ 当面の1期当たりの工事費支出額の基本方針
  - 修繕費・原状回復費（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円（但し、29期は外壁修繕工事等が集中し、約8億円）
  - 資本的支出（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：約5～7億円

## || 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

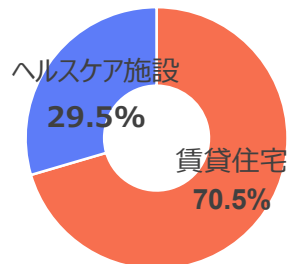


## || 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



# ポートフォリオの概要 (2021年3月末日時点)

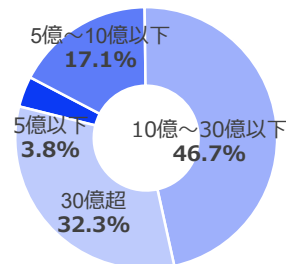
## 用途別



住宅 : 7   ヘルスケア : 3

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

## 資産規模別



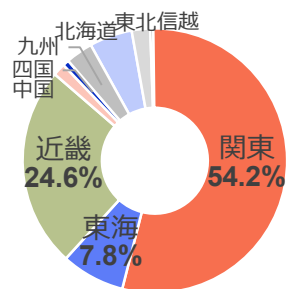
中期目標は4,000億円規模

資産規模   3,235 億円  
平均取得価格   14.3 億円

賃貸住宅 平均取得価格  
13.1 億円

ヘルスケア施設 平均取得価格  
18.0 億円

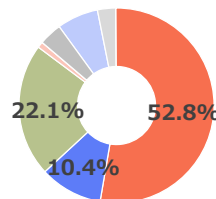
## エリア別



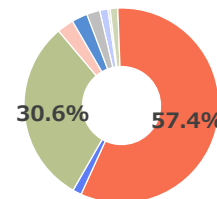
全国分散投資は継続

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

## 賃貸住宅



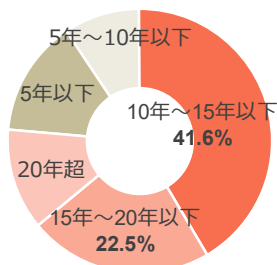
## ヘルスケア施設



賃貸住宅 東京23区比率  
42.7 %

ヘルスケア施設 東京23区比率  
17.7 %

## 築年数別

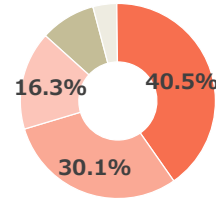


築年数を意識した運営

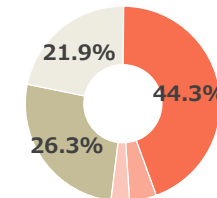
平均築年数 13.6 年

- ▶ 入替え、修繕計画等、ポートフォリオ全体の資産価値の維持・向上の取組み

## 賃貸住宅



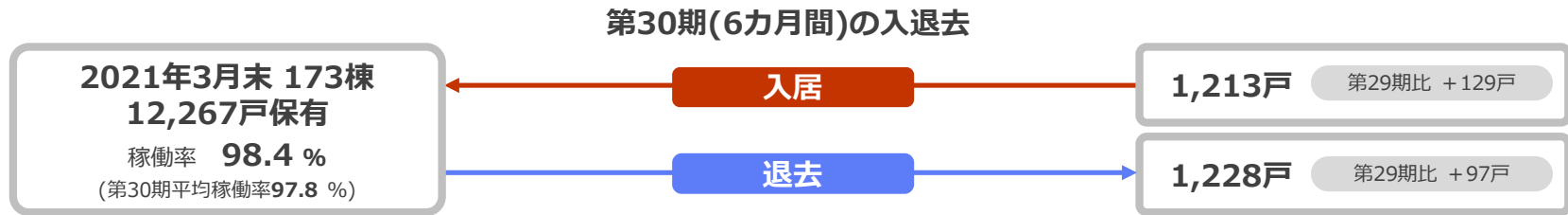
## ヘルスケア施設



賃貸住宅 平均築年数  
15.4 年

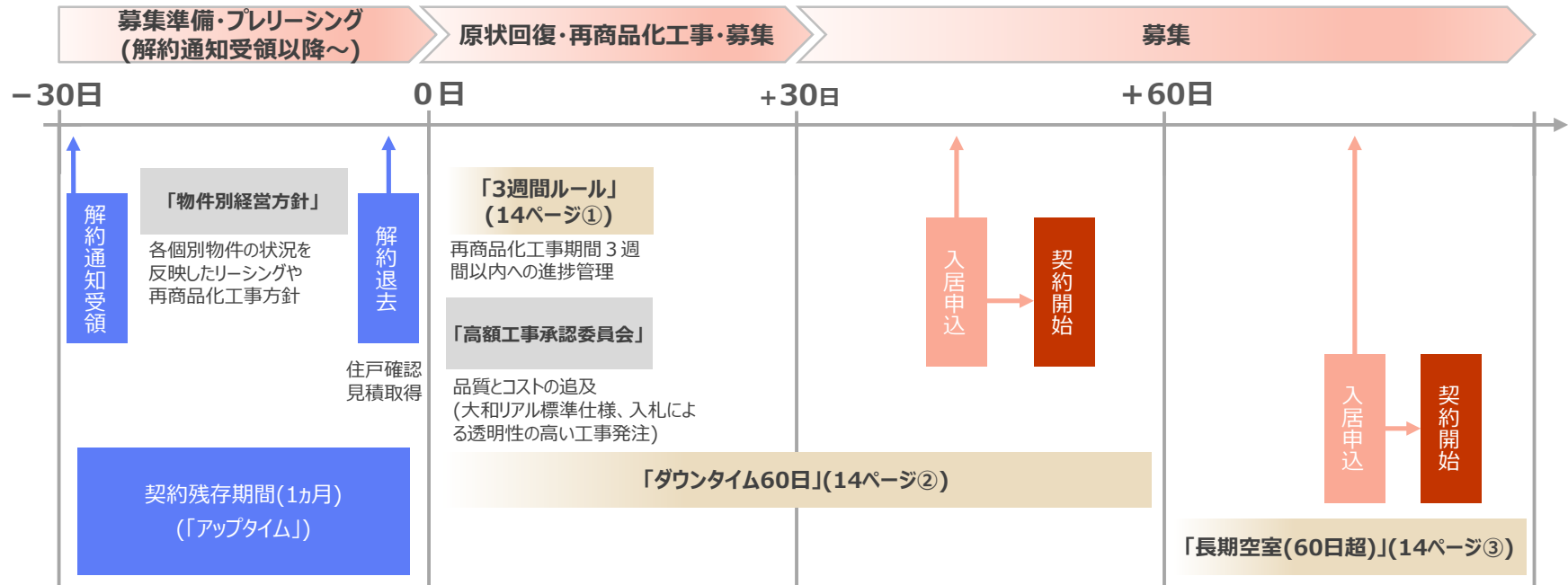
ヘルスケア施設 平均築年数  
9.5 年

# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理



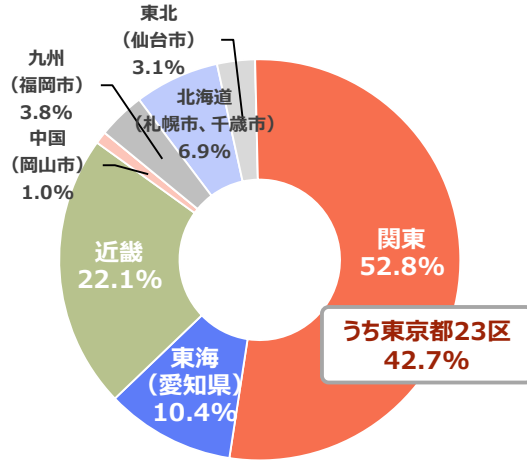
## 『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理

※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

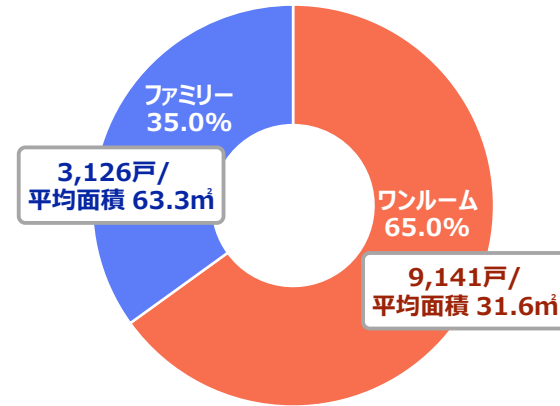


# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2021年3月末時点)

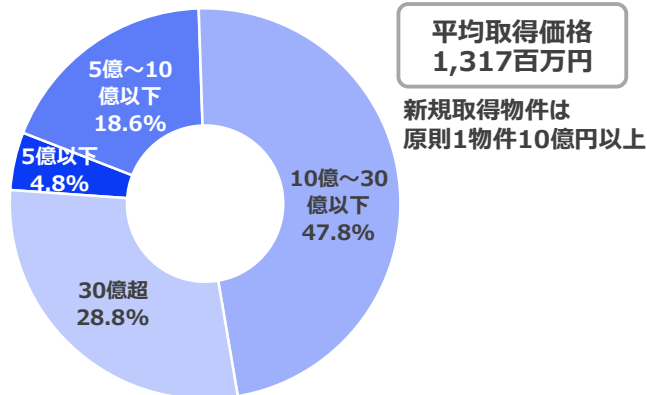
|| 地域別



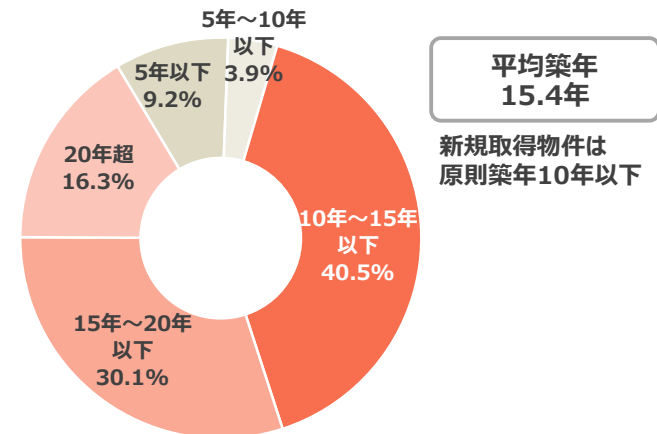
|| タイプ別



|| 規模別



|| 築年別

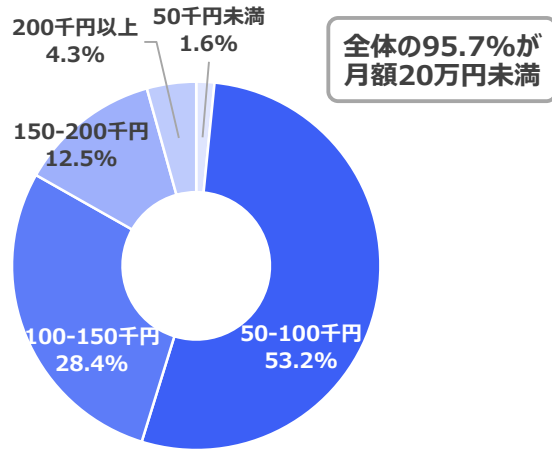


(注)各比率は取得価格に基づき算出しています

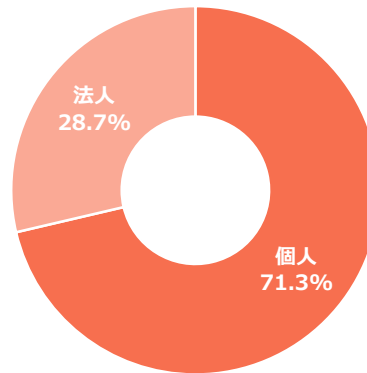


# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2021年3月末時点)

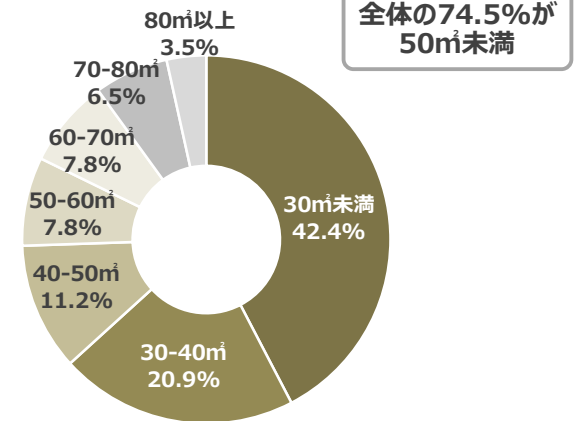
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



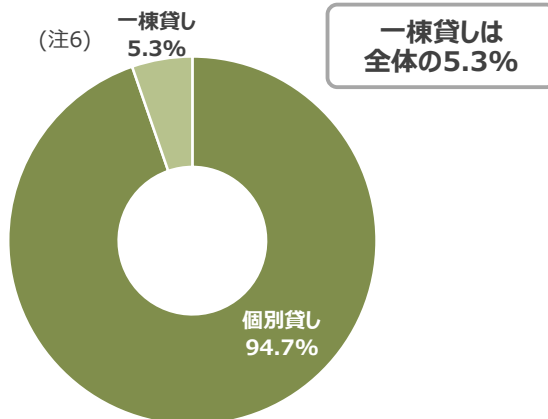
|| 借借人属性別 (注1、3、4)



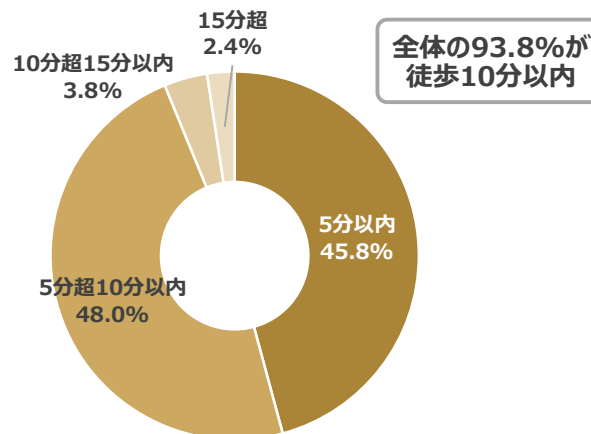
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



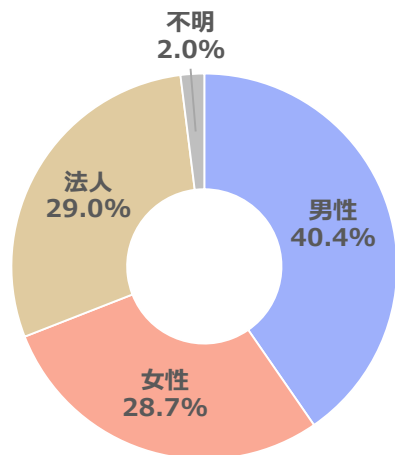
|| 徒歩分数 (注5)



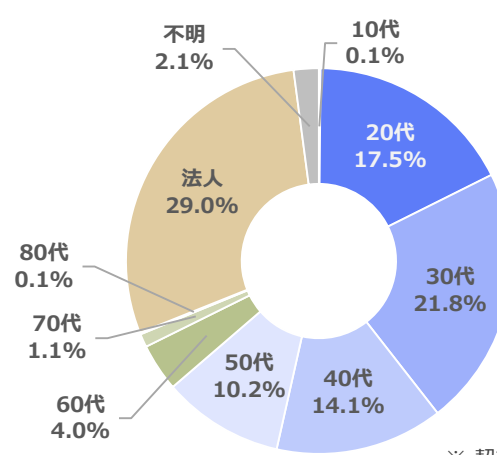
- (注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。
- (注2) 2021年3月31日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。
- (注3) 2021年3月31日時点の空室は除いて算出しています。
- (注4) 戸数に基づき算出しています。
- (注5) 取得価格に基づき算出しています。
- (注6) 5.3%(16棟・取得価格総額120億円)のうち、2.8%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り2.5%は一般事業法人(6棟・取得価格総額57億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ③ (2021年3月末時点)

性別入居者属性



年代別入居者属性



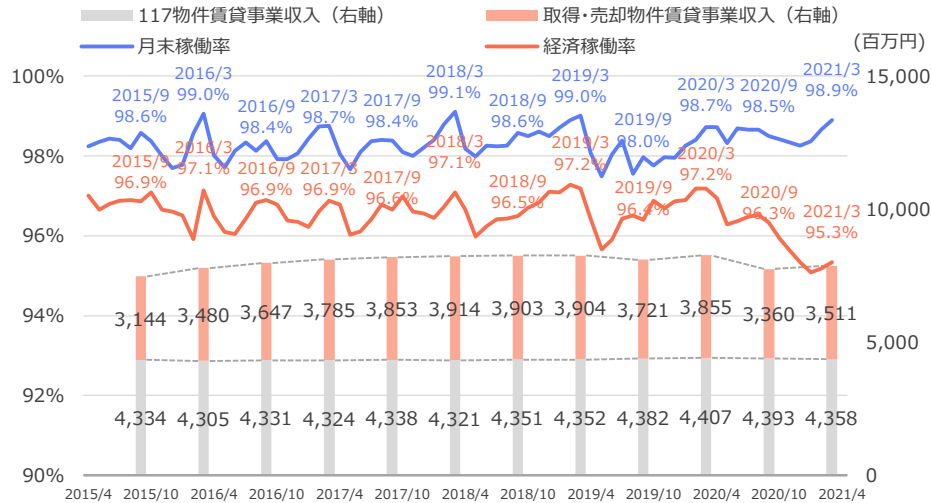
※ 契約時書面等に基づいて集計しております

タイプ別カテゴリー	物件数	物件当たり平均取得価格	賃貸可能戸数	物件当たり平均戸数	戸当たり平均賃貸可能面積 (㎡)	戸当たり平均月額賃料
ワンルームタイプ	115	1,289,444 千円	9,141	79	31.6	88,588 円
ファミリータイプ	58	1,373,873 千円	3,126	53	63.3	148,976 円
合計(平均)	173	1,317,749 千円	12,267	70	39.7	103,977 円

地域別カテゴリー	物件数	物件当たり平均取得価格	賃貸可能戸数	物件当たり平均戸数	戸当たり平均賃貸可能面積 (㎡)	戸当たり平均月額賃料
東京都23区	73	1,333,416 千円	3,648	49	40.3	138,356 円
3大都市圏	77	1,261,413 千円	5,813	75	39.4	96,385 円
政令指定都市等	23	1,456,630 千円	2,806	122	39.6	75,008 円
合計(平均)	173	1,317,749 千円	12,267	70	39.7	103,977 円

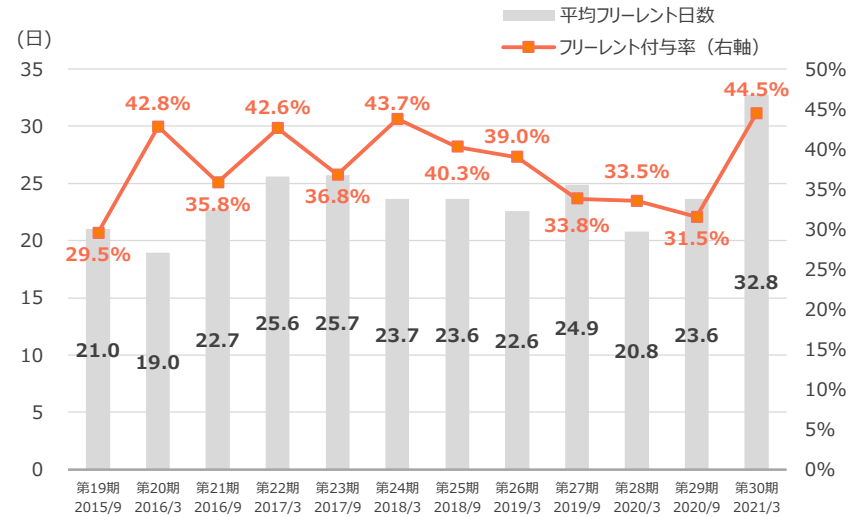
# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

## || 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移

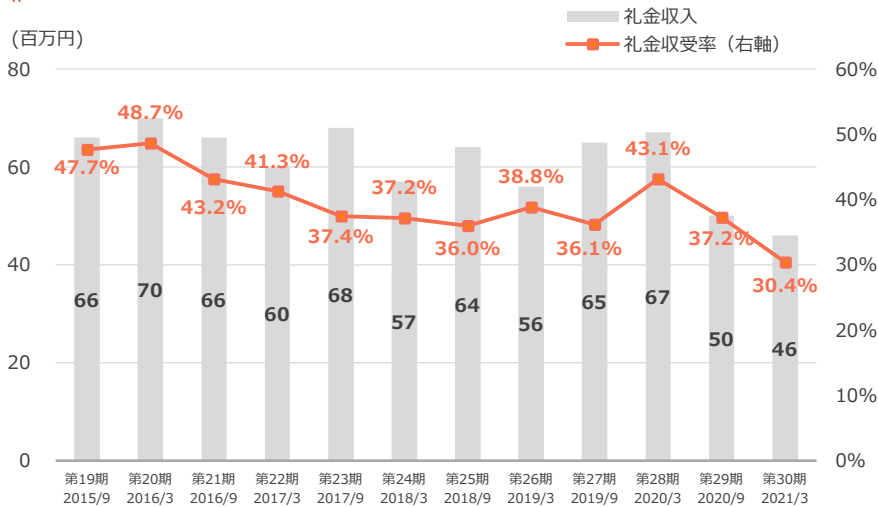


※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした日数ベースで算出した稼働率となります。

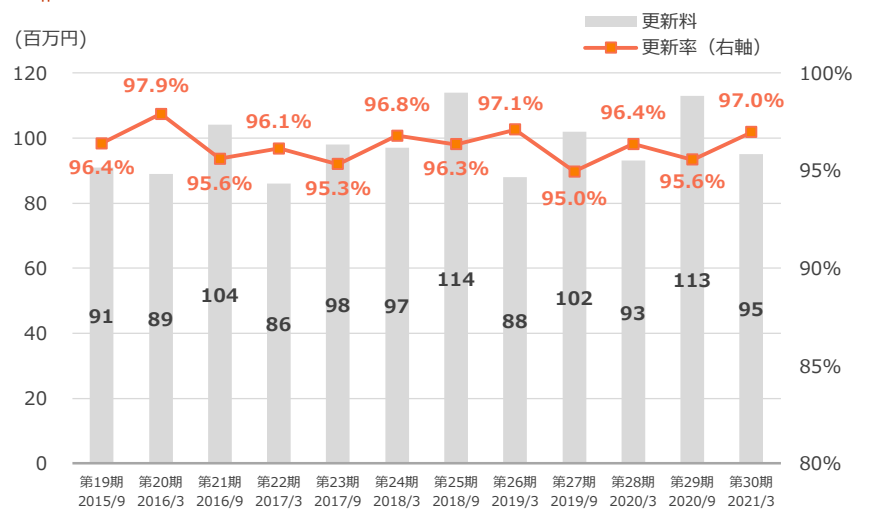
## || フリーレント日数・付与率推移



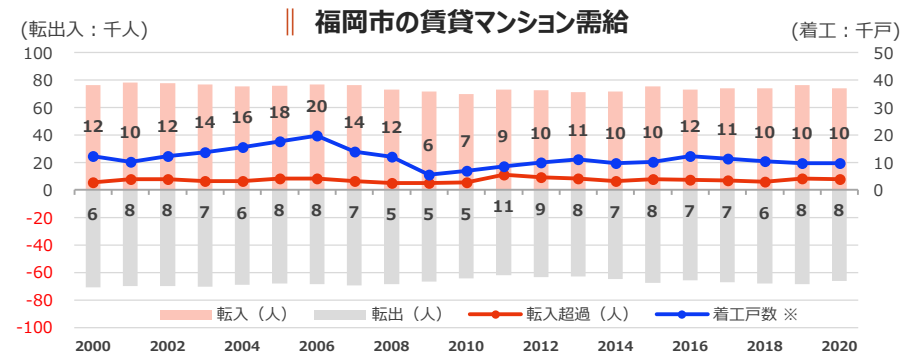
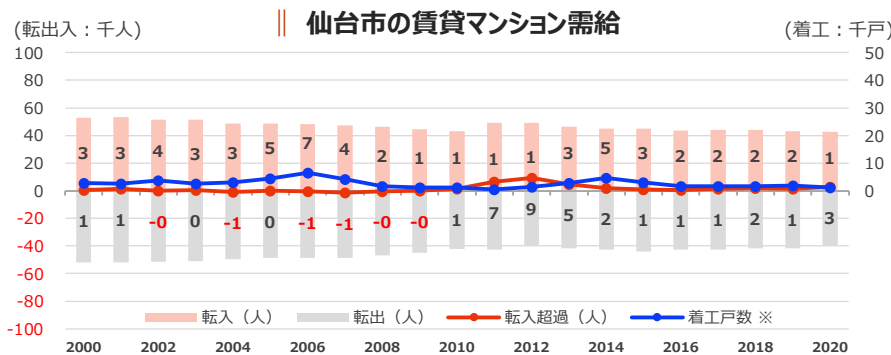
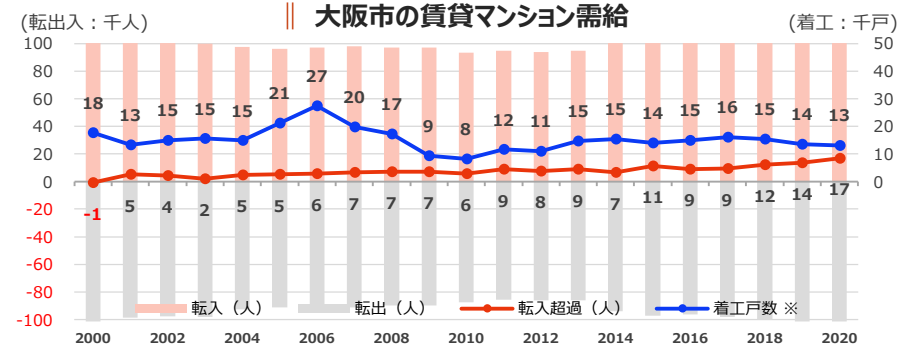
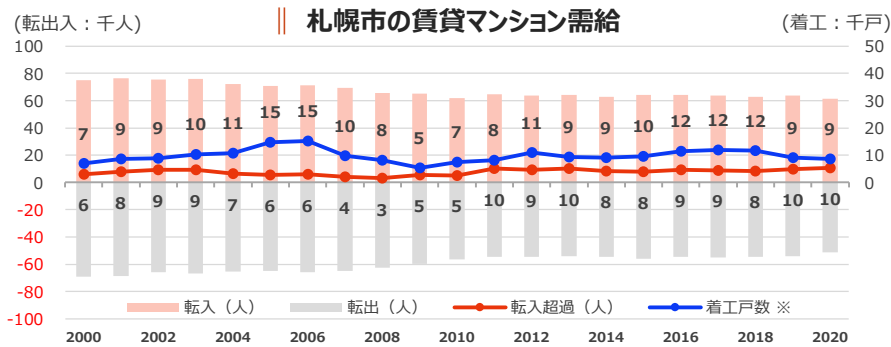
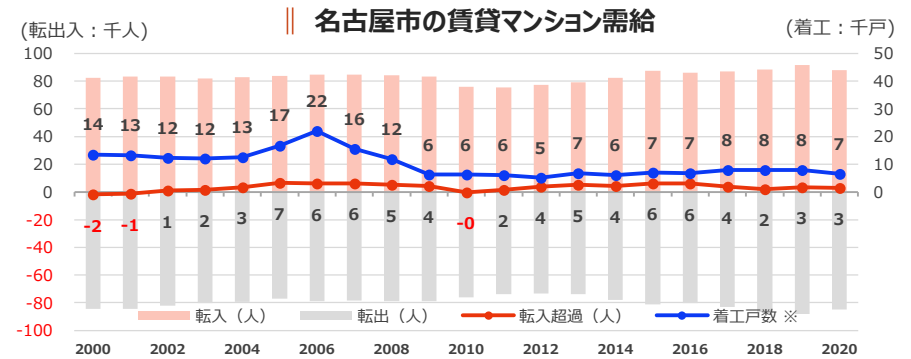
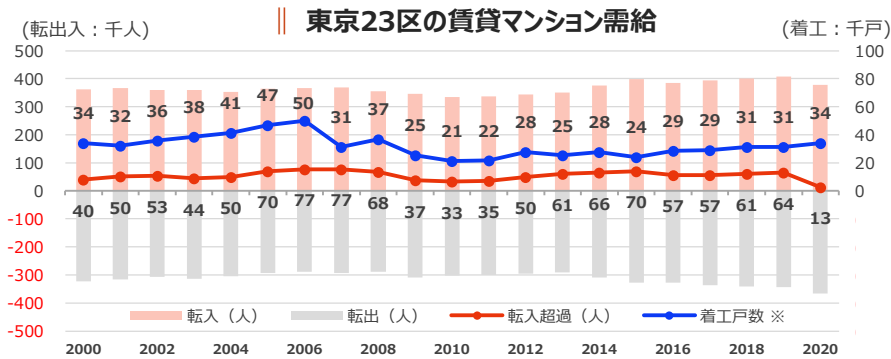
## || 礼金収入・礼金収受率推移



## || 更新料収入・更新率推移



# 【賃貸住宅】主要都市の賃貸マンション需給

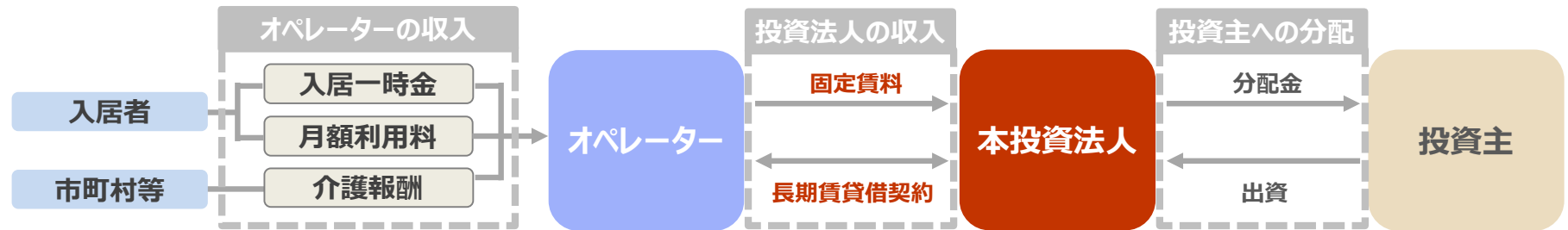


(出所) 転出入人口:「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成  
 賃貸マンション着工戸数:「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成

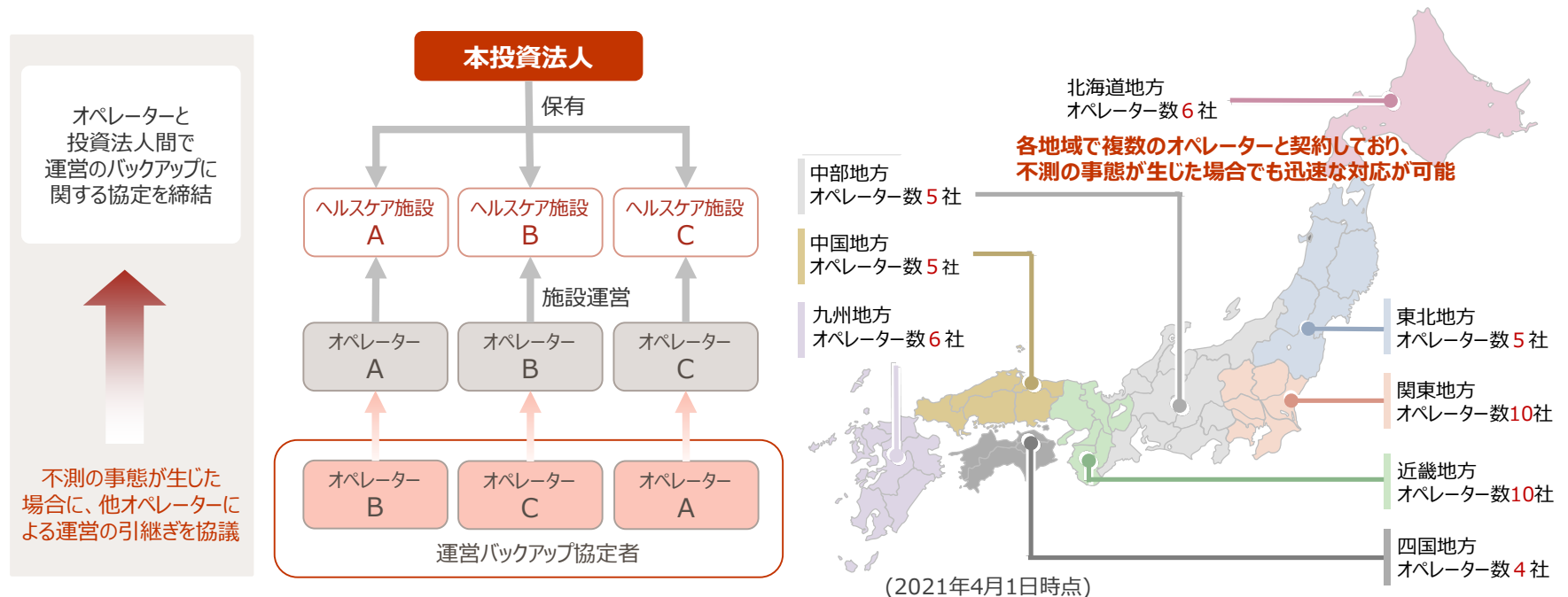
※ 国土交通省「建築着工統計調査」の2020年度からの着工戸数の集計方法変更をうけ、各都道府県下の「市部」における貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算しています。

# 【ヘルスケア施設】 運営の安定的な構造、体制を構築

|| オペレーターを厳選し、かつ賃料固定の長期賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローを確保



|| 各オペレーターと運営のバックアップに関する協定を締結し万全な運営体制を構築



# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系

No.	施設名	入居一時金 (千円) <sup>(注1)</sup>	月額利用料 (円) <sup>(注1)</sup>	No.	施設名	入居一時金 (千円) <sup>(注1)</sup>	月額利用料 (円) <sup>(注1)</sup>
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	206,850~252,850	27	グッドタイム リビング 尼崎新都心	9,660~12,960	220,600~258,600
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	-	286,850~292,850			-	381,600~419,600
3	ヴェルジェ枚方	-	230,000~250,000	28	グッドタイム リビング 南千里	9,020~12,070	235,600
4	さわやかはーとらいふ西京極	-	126,000			-	386,000
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	3,800~7,800	162,496~182,496	29	グッドタイム リビング 神戸垂水	9,360~12,600	248,600
6	スーパー・コートJR奈良駅前	-	197,200			-	404,600
7	ラ・ナシカあらこがわ	-	260,530~327,200	30	グッドタイム リビング 千葉みなとノ駅前通	4,860~13,150	278,600
8	みんなの家・中央区円阿弥	1,260~2,100	158,905			-	359,600~442,000
9	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	-	189,150	31	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	6,960~9,370	238,600~248,600
10	そんぼの家 西田辺駅前	-	166,300			-	354,600~364,600
11	イリーゼ泊江・別邸	-	170,677	32	グッドタイム リビング 池田緑丘	10,980~14,780	268,600~273,600
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800~20,720	224,800			-	451,600~456,600
13	プレザングラン南雪谷	7,500	211,130	33	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	9,500~13,150	248,600~323,600
14	あいらの杜 東大船	2,730	336,130			-	407,000~487,000
15	あいらの杜 石神井公園	-	168,340	34	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	6,120~8,100	248,600~258,600
16	あいらの杜 江戸川篠崎	4,725~7,560	194,340			-	350,600~360,600
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	182,820~209,820	35	グッドタイム リビング 流山巻番館	10,630~14,344	252,600~263,100
18	そんぼの家 豊中南曽根	5,355	254,820			-	430,300~440,300
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	-	198,720	36	グッドタイム リビング 流山式番館	11,300~20,488	254,550~275,550
20	グッドタイム リビング 千葉みなとノ海岸通・プラテシア 千葉みなと	14,500~107,500	211,180			-	442,950~519,950
21	グッドタイム リビング 横浜都筑	3,990~11,000	141,800	37	グッドタイム リビング 尼崎駅前	8,100~10,850	218,600~258,600
22	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	10,800~26,750	224,800			-	353,600~393,600
23	グッドタイム リビング なかもず	9,770~18,420	224,800	38	グッドタイム リビング 大阪ベイ	9,800~13,210	258,600
24	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	7,900~11,450	238,600~256,600			-	422,000
25	グッドタイム リビング 亀戸	10,570~14,220	238,600~243,600	39	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
26	グッドタイム リビング 御影	12,750~17,170	238,600~258,600	40	サニーライフ調布	-	169,290
		-	472,000~492,000	41	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	4,500~6,800	185,600
		-	248,600~296,600			-	260,600~298,930
		-	461,100~509,100	42	さわやか海響館	-	146,600~149,600
				43	さわやか鳴水館	-	106,900~141,900
				44	ニチイケアセンター福島大森	-	162,743
				45	さわやか日の出館	-	166,560
				46	さわやか大畠参番館	-	122,924
				47	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
				48	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000~4,000	145,150
				49	アルファリビング岡山山西川緑道公園	1,380	131,200~153,200
					アルファリビング岡山山西川緑道公園 <sup>(注2)</sup>	-	165,700~187,700
				50	アルファリビング岡山後楽園	1,800~3,000	142,200~183,200
					アルファリビング岡山後楽園 <sup>(注2)</sup>	-	187,200~258,200
				51	アルファリビング高松駅前	1,200	151,200~174,200
				52	アルファリビング高松百間町	1,200	154,200~199,200
				53	アルファリビング高松紺屋町	1,500	142,200~163,200

※ 本ページに関する注記は 71ページに記載しています。

# 【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		その他高齢者住宅		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	ニチ学館 (注3)	143	8,888	6	238	283	5,072	432	14,198	2	142
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	2	205
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	369
18位	ヴァティ-	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	ユニマットリタイアメント・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2 1	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) ニチ学館の件数および居室数は、ニチ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。

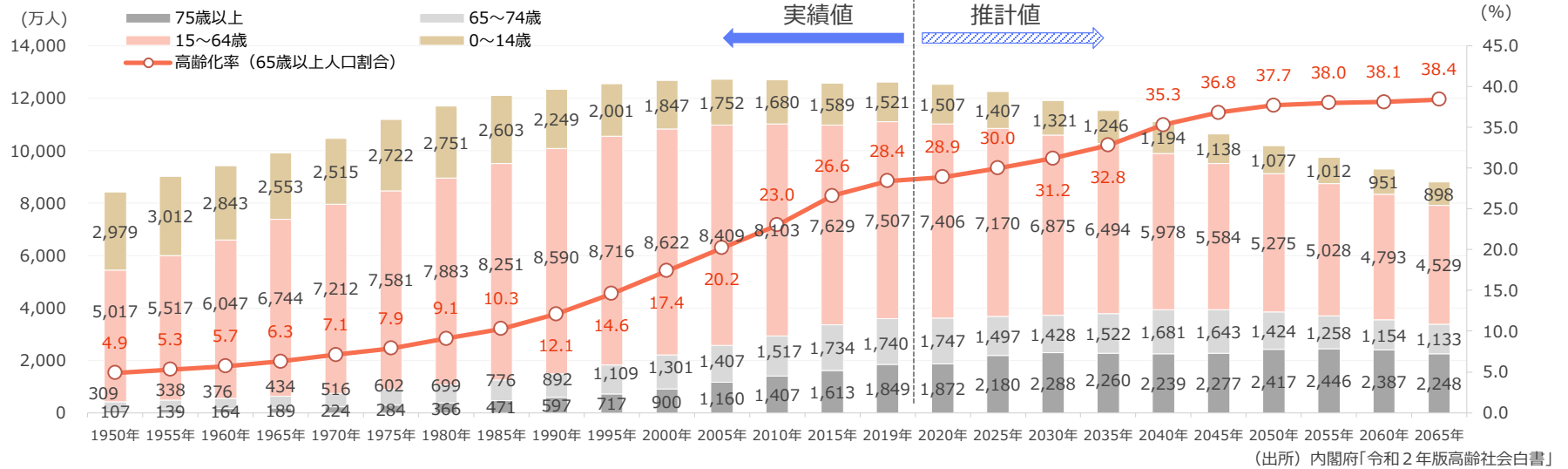
(注5) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

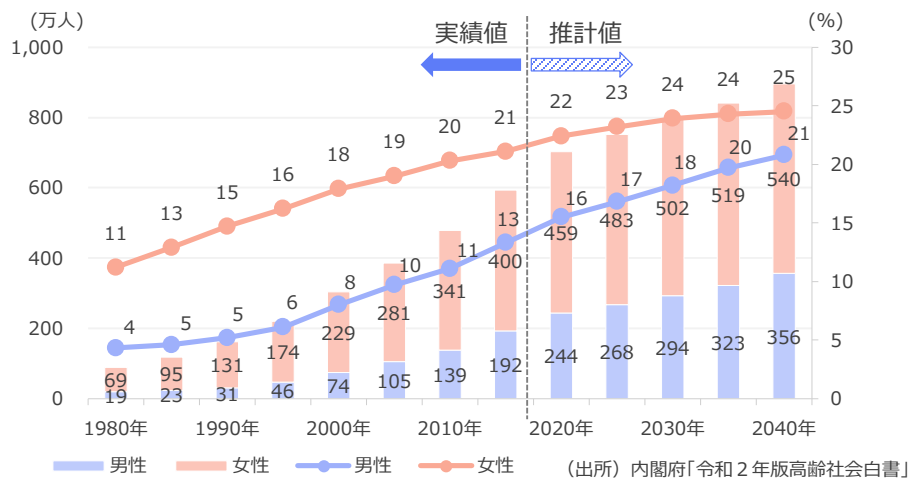
(2020年8月5・12日 第594号)

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

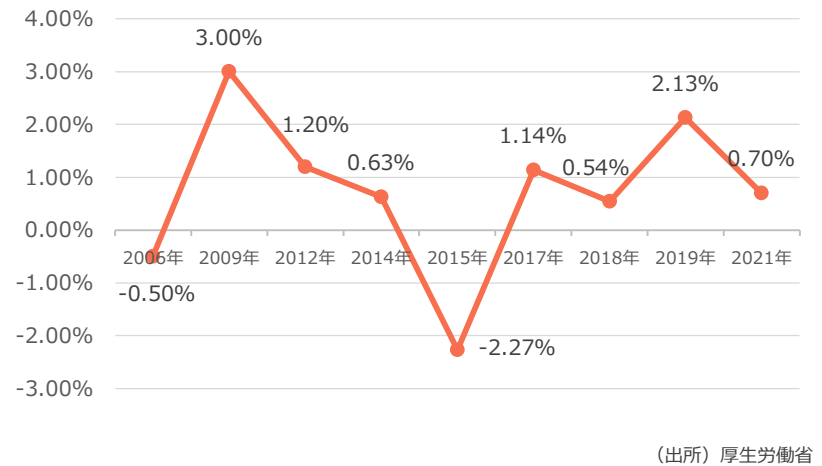
## Ⅱ 年齢別国内人口動態



## Ⅱ 高齡者の一人暮らし人口及び比率の推移



## Ⅱ 介護報酬改定の推移





# 【ヘルスケア施設】 高齢者向け住宅供給の必要性

## || 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と2025年の到達目標

2016年3月18日閣議決定「住生活基本計画（全国計画）」に示された政策目標による。

**高齢者人口に対する高齢者住宅の充足率**

国土交通省 **4.0%**  
政策目標 (2025年)

**高齢者向け住宅の普及が急務**

高齢者人口に対する  
高齢者住宅の充足率  
(%)

高齢者住宅の定員  
(万人)



(出所) 国土交通省、厚生労働省、国立社会保障・人口問題研究所等

# 【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

セグメント別市場規模、成長率(19/12月)



- Note : (1) 想定月額、入居一時金を要介護者向けは60カ月、自立者向けは180カ月で除し月額利用料に加算し、入居者の負担感のイメージを示したものである(会計上の売上とは異なる点に留意が必要)  
 (2) 想定月額には、介護保険サービス(介護保険の自己負担分、介護保険給付額)を含まない  
 (3) CAGRは市場規模の成長率を記載している  
 (4) 市場規模は償却期限切れを考慮し算出している。居室数は、償却期限切れを考慮していない

Source : 各種資料を基にKPMG作成



© 2021 KPMG Healthcare Japan Co., Ltd., a company established under the Japan Company Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Document Classification: KPMG Confidential

出所 : KPMGヘルスケアジャパン株式会社

# 第30期 (2021年3月期) 運用状況(前期比較)

## 第29期

## 第30期【前期比増減】

### 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,037 億円
■ NOI利回り (注1)	:	5.22 %
■ 鑑定価格	:	3,580 億円
■ 含み益	:	615 億円
■ 一口当たりNAV	:	101,249 円

■ 資産規模	:	3,235 億円	【 +198 億円 】
■ NOI利回り	:	5.49 %	【 +0.27 P 】
■ 鑑定価格	:	3,831 億円	【 +251 億円 】
■ 含み益	:	670 億円	【 +54 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	103,162 円	【 +1,913 円 】

### 2. オペレーション

■ 物件数	:	218 物件
■ 賃貸可能面積	:	687 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注2)	:	98.6 %
■ 期末稼働率 (注2)	:	98.5 %
■ 期末戸当賃料 (注3)	:	103,955 円

■ 物件数	:	226 物件	【 +8 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	718 千㎡	【 +31 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.5 %	【 ▲0.1 P 】
■ 期末稼働率	:	98.9 %	【 +0.4 P 】
■ 期末戸当賃料	:	103,977 円	【 +22 円 】

### 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,526 億円
■ 長期有利子負債比率 (注4)	:	83.8 %
■ 平均借入期間	:	6.54 年
■ 平均残存期間	:	4.11 年
■ 鑑定ベースLTV	:	42.6 %
■ 総資産LTV	:	49.2 %
■ 出資総額	:	1,177 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,055,946 口
■ 格付	:	『A+』ポジティブ (JCR) 『A+』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,717 億円	【 +190 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	90.3 %	【 +6.5 P 】
■ 平均借入期間	:	6.74 年	【 +0.20 年 】
■ 平均残存期間	:	4.42 年	【 +0.31 年 】
■ 鑑定ベースLTV	:	44.8 %	【 +2.2 P 】
■ 総資産LTV	:	51.2 %	【 +2.0 P 】
■ 出資総額	:	1,241 億円	【 +63 億円 】
■ 発行済投資口総数	:	2,131,546 口	【 +75,600 口 】
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)	

(注1) NOI利回りはヘルスケア施設を含むNOI利回りです。但し、期中取得、譲渡物件を除いて算出しています。

(注2) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注3) 戸当賃料は賃貸住宅のみの戸当賃料です。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

(注5) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。

# 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月 30日)	当期 (自 2020年10月 1日 至 2021年 3月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,173,929	※1 10,487,682
不動産等売却益	※2 1,471,328	-
営業収益合計	11,645,257	10,487,682
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,580,475	※1 4,222,157
不動産等売却損	※3 637,454	-
資産運用報酬	716,100	744,500
役員報酬	10,500	10,500
資産保管手数料	13,508	17,182
一般事務委託手数料	45,044	46,827
会計監査人報酬	15,500	15,000
合併関連費用	393,709	-
貸倒引当金繰入額	2,428	709
貸倒損失	2	0
その他営業費用	369,759	329,248
営業費用合計	6,784,483	5,386,126
営業利益	4,860,774	5,101,555
営業外収益		
受取利息	8	10
雑収入	830,589	40,247
営業外収益合計	830,598	40,258
営業外費用		
支払利息	447,420	476,751
融資関連費用	175,404	157,608
投資口交付費	28,972	39,075
投資法人債発行費償却	6,680	8,232
その他	1,571	2,213
営業外費用合計	660,049	683,882
経常利益	5,031,323	4,457,930
特別利益		
負ののれん発生益	1,102,282	-
特別利益合計	1,102,282	-
税引前当期純利益	6,133,605	4,457,930
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	6,133,000	4,457,325
前期繰越利益	29	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,133,029	4,457,325

貸貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月 30日	当 期 自 2020年10月 1日 至 2021年 3月 31日
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	9,036,757千円	9,328,577千円
共益費	453,126千円	468,404千円
駐車場収入	284,149千円	291,070千円
付帯収入	59,005千円	72,394千円
その他貸貸事業収入	340,890千円	327,234千円
計	10,173,929千円	10,487,682千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	446,329千円	466,136千円
公租公課	529,566千円	529,453千円
水道光熱費	122,574千円	138,649千円
修繕費	863,381千円	380,699千円
保険料	17,185千円	18,041千円
営業広告費等	184,982千円	213,382千円
信託報酬	20,331千円	19,413千円
減価償却費	2,288,428千円	2,366,741千円
その他貸貸事業費用	107,695千円	89,639千円
計	4,580,475千円	4,222,157千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	5,593,454千円	6,265,524千円

当期のアセットタイプ別の内訳	賃貸住宅	ヘルスケア施設
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	6,761,191千円	2,567,386千円
共益費	462,127千円	6,277千円
駐車場収入	285,527千円	5,543千円
付帯収入	43,025千円	29,368千円
その他貸貸事業収入	319,447千円	7,786千円
計	7,871,319千円	2,616,362千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	401,869千円	64,266千円
公租公課	478,858千円	50,595千円
水道光熱費	112,575千円	26,074千円
修繕費	369,487千円	11,211千円
保険料	14,503千円	3,537千円
営業広告費等	213,382千円	-
信託報酬	5,911千円	13,502千円
減価償却費	1,797,973千円	568,768千円
その他貸貸事業費用	76,409千円	13,229千円
計	3,470,971千円	751,185千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	4,400,347千円	1,865,177千円

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,660,148	14,923,509
信託現金及び信託預金	2,550,211	2,976,743
営業未収入金	172,770	233,229
前払費用	328,920	317,720
未収消費税等	170,369	—
その他	135	1
貸倒引当金	△5,541	△5,783
流動資産合計	12,877,015	18,445,420
固定資産		
有形固定資産		
建物	92,540,701	93,625,831
減価償却累計額	△22,180,188	△23,329,438
建物(純額)	70,360,512	70,296,393
構築物	459,893	465,750
減価償却累計額	△240,916	△254,812
構築物(純額)	218,977	210,938
機械及び装置	427,927	431,353
減価償却累計額	△233,732	△245,778
機械及び装置(純額)	194,194	185,575
工具、器具及び備品	828,567	899,200
減価償却累計額	△445,372	△498,960
工具、器具及び備品(純額)	383,195	400,240
土地	74,927,498	76,247,579
建設仮勘定	20,911	13,280
信託建物	77,410,914	85,026,295
減価償却累計額	△6,896,219	△7,986,888
信託建物(純額)	70,514,695	77,039,407
信託構築物	812,479	903,869
減価償却累計額	△110,497	△132,541
信託構築物(純額)	701,982	771,327
信託機械及び装置	113,588	115,307
減価償却累計額	△40,828	△44,958
信託機械及び装置(純額)	72,760	70,349
信託工具、器具及び備品	215,102	250,678
減価償却累計額	△66,444	△87,220
信託工具、器具及び備品(純額)	148,658	163,458
信託土地	78,319,287	90,094,672
有形固定資産合計	295,862,672	315,493,222
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	59	32
信託借地権	64,831	64,514
商標権	199	562
無形固定資産合計	611,373	611,394

(単位：千円)

	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	23,612	13,898
長期前払費用	610,944	761,376
修繕積立金	175,287	168,088
投資その他の資産合計	809,844	943,363
固定資産合計	297,283,890	317,047,979
繰延資産		
投資法人債発行費	46,829	108,312
繰延資産合計	46,829	108,312
資産合計	310,207,735	335,601,712
負債の部		
流動負債		
営業未払金	833,985	399,151
短期借入金	2,500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,214,000	13,700,000
未払金	57,669	24,884
未払費用	729,941	740,096
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	60,232
前受金	721,672	799,896
その他	8,251	9,414
流動負債合計	27,066,126	18,734,281
固定負債		
投資法人債	7,100,000	17,100,000
長期借入金	120,873,000	137,937,000
預り敷金及び保証金	1,097,519	1,081,795
信託預り敷金及び保証金	2,831,032	3,159,742
資産除去債務	117,540	117,862
その他	5,341	4,348
固定負債合計	132,024,433	159,400,749
負債合計	159,090,559	178,135,030
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	117,715,634	124,110,336
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	376,191	875,895
一時差異等調整積立金	*2 6,272,078	*2 7,402,881
任意積立金合計	6,648,269	8,278,777
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,133,029	4,457,325
剰余金合計	33,401,541	33,356,345
投資主資本合計	151,117,176	157,466,681
評価・換算差額等		
純資産合計	*1 151,117,176	*1 157,466,681
負債純資産合計	310,207,735	335,601,712

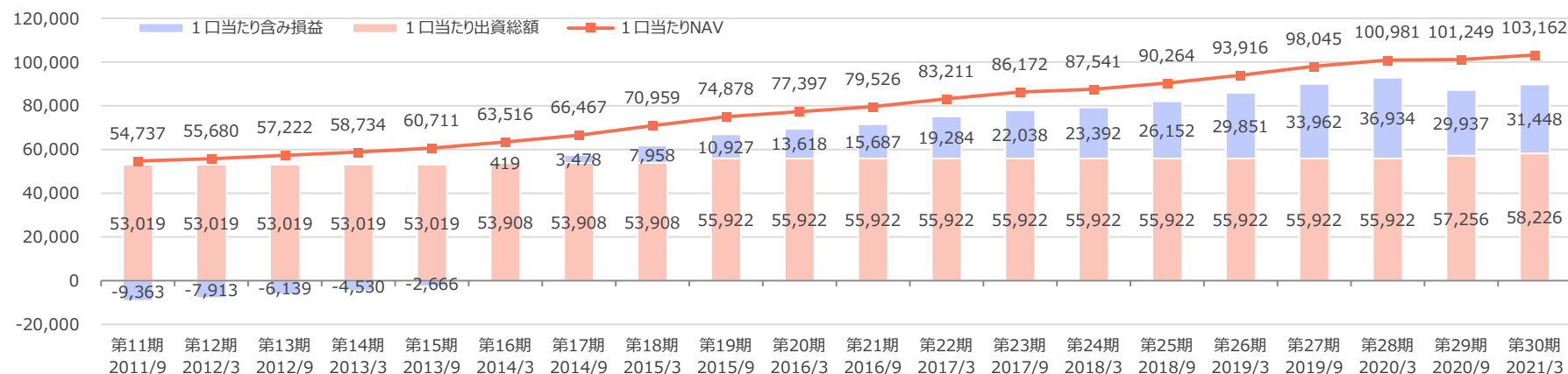
# 投資口の状況

年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注3)
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	
2020年4月1日	合併	-	91,715,714,751	152,995	1,793,055	(注4)
2020年4月1日	第三者割当増資	25,999,919,900	117,715,634,651	262,891	2,055,946	
2020年12月4日	公募増資	6,090,192,000	123,805,826,651	72,000	2,127,946	
2020年12月25日	第三者割当増資	304,509,600	124,110,336,251	3,600	2,131,546	

出資総額	124,110,336,251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	2,131,546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)



# 投資口価格・分配金利回りの推移



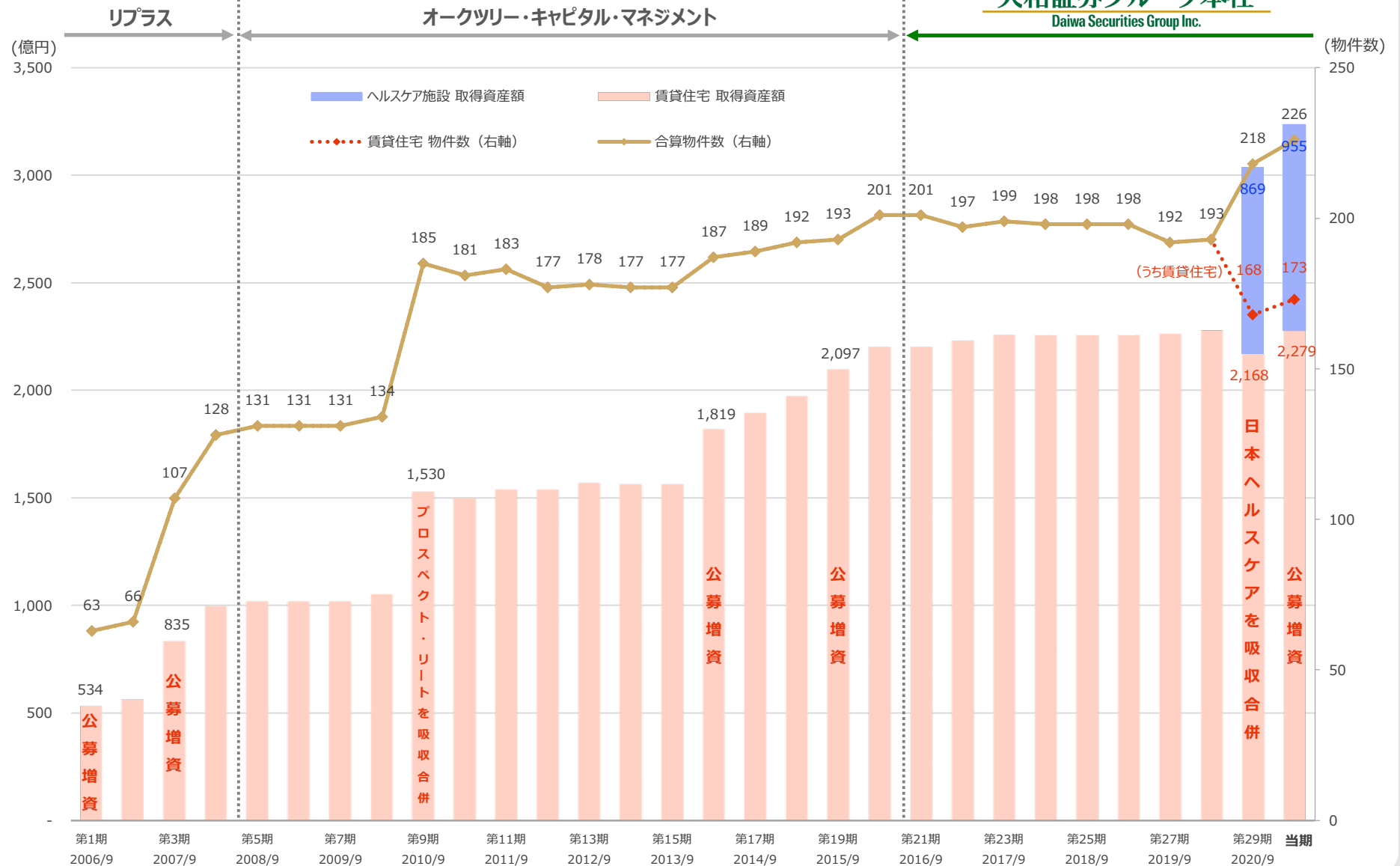
※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年7月1日の大和証券リビング投資法人の投資口価格に基づき指数化

## 主要指標

	2016/3	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3
期末終値	83,100円	84,900円	81,700円	79,400円	81,100円	89,800円	88,200円	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円
期末時価総額	1,362億円	1,392億円	1,339億円	1,302億円	1,330億円	1,472億円	1,446億円	1,631億円	1,494億円	2,236億円	2,314億円
期中平均取引出来高	6,287口	5,065口	5,039口	3,029口	3,437口	3,856口	5,009口	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口
期末一口当たり純資産	65,501円	65,538円	65,828円	66,053円	66,117円	66,076円	66,055円	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円
インフラ投資キャパレイト	5.1%	5.1%	5.4%	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%

# 保有資産残高推移

(スポンサー推移)





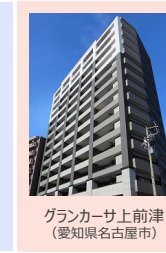
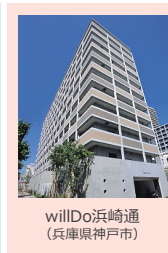
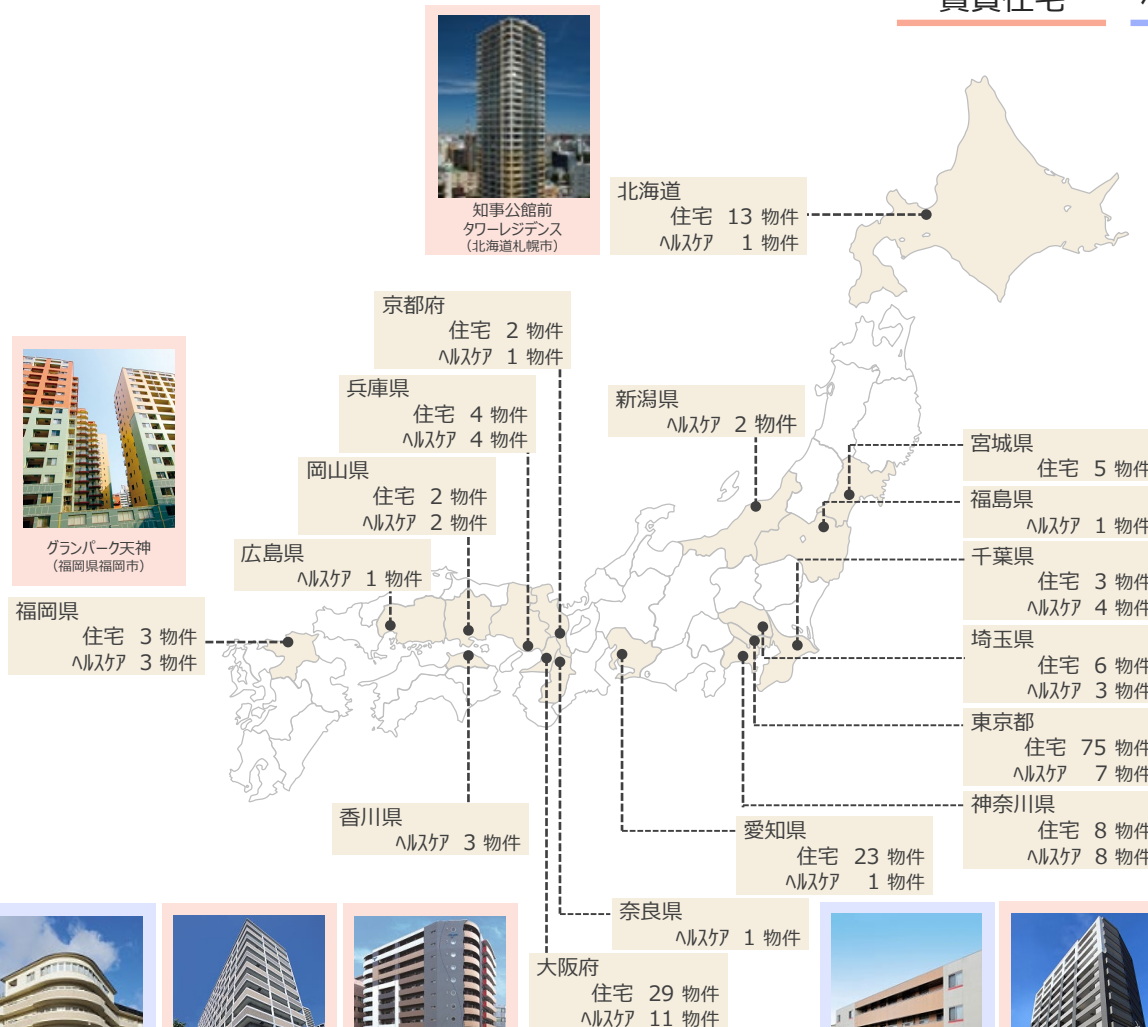
# ポートフォリオマップ (2021年3月末時点)

|| 資産規模 3,235億円  
|| 物件数 226物件

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	13	1
宮城県	5	
福島県		1
埼玉県	6	3
千葉県	3	4
東京都	75	7
神奈川県	8	8
新潟県		2
愛知県	23	1
京都府	2	1
大阪府	29	11
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県		2
広島県		1
香川県		3
福岡県	3	3
	173	53

賃貸住宅

ヘルスケア施設



# ポートフォリオ一覧 (2021年3月末時点)

## ワンルームタイプ (115物件)

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30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)						第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	
0-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	993,891	1,320,000	326,108	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,055,497	2,500,000	444,502
0-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	747,999	1,030,000	282,000	0-4-145	グランカーササニノ輪	東京都台東区	2015/9	860,025	978,000	117,974
0-1-091	スカイビルズ茶町	北海道千歳市	2002/2	857,985	1,000,000	142,014	0-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,603,714	1,620,000	16,285
0-1-092	ドミニキ	北海道千歳市	1999/3	483,244	551,000	67,755	0-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	953,343	921,000	-32,343
0-1-093	スカイビルズ高台1	北海道千歳市	1992/1	434,707	544,000	109,292	0-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	1,008,040	1,030,000	21,959
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,159,588	1,480,000	320,411	0-4-160	グランカーサ馬込1	東京都大田区	2020/5	650,795	622,000	-28,795
0-1-132	グランドステス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,108,970	1,350,000	241,029	0-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,208,279	1,200,000	-8,279
0-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,160,821	1,090,000	-70,821	0-5-013	willDo釜山15大木	愛知県名古屋	2006/2	394,419	633,000	238,580
0-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	856,948	925,000	68,051	0-5-040	willDo千代田	東京都中央区	2006/7	507,075	654,000	146,947
0-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	438,902	569,000	130,097	0-5-041	willDo大船渡	宮城県名古屋	2006/8	1,017,044	1,380,000	362,955
0-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,129,018	2,000,000	870,981	0-5-042	willDo釜山	宮城県名古屋	2006/9	302,728	436,000	133,271
0-2-137	フォレスト・EJ/仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,683,299	2,940,000	256,700	0-5-043	willDo釜山沢下	宮城県名古屋	2007/1	303,656	452,000	148,343
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,066,256	2,210,000	143,743	0-5-056	willDo錦川	宮城県春日井市	2007/2	398,657	719,000	320,342
0-4-008	willDo清澄	東京都台東区	2005/12	4,585,128	6,990,000	2,404,871	0-5-057	ステーション養蚕	宮城県名古屋	2007/2	489,093	612,000	122,906
0-4-009	ターキー花園調布第2	東京都大田区	1989/2	265,682	343,000	77,317	0-5-066	willDo東別院	宮城県名古屋	2007/6	571,154	770,000	198,845
0-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	190,849	294,000	103,150	0-5-081	willDo松原	宮城県名古屋	2007/8	453,852	605,000	151,147
0-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	487,630	517,000	29,369	0-5-086	willDo代官町	宮城県名古屋	2008/3	544,707	652,000	107,292
0-4-025	ゾイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	690,689	689,000	-1,689	0-5-088	willDo高畑	宮城県名古屋	2008/3	398,677	541,000	142,322
0-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	719,188	782,000	62,811	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	宮城県名古屋	2007/11	1,992,497	2,360,000	467,503
0-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	959,661	1,060,000	100,338	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	宮城県名古屋	2007/11	1,017,391	1,260,000	242,608
0-4-055	ハーモニー北沢	東京都世田谷区	1993/2	396,937	393,000	-3,937	0-5-149	さくらHills名瀬NORTH	宮城県名古屋	2007/11	751,470	941,000	189,529
0-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	351,721	466,000	114,278	0-5-158	グランカーサ千代田	宮城県名古屋	2007/11	999,203	973,000	-26,203
0-4-069	カレッジスクエア北浦和	東京都板橋区	2006/2	625,611	821,000	195,388	0-6-014	willDo市岡	大府府大阪府	2006/2	612,490	722,000	109,509
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	800,107	998,000	197,892	0-6-015	willDo海老江	大府府大阪府	2006/2	313,736	362,000	48,263
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	629,972	845,000	215,027	0-6-016	willDo今宿西	大府府大阪府	2005/10	342,613	415,000	72,386
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	416,083	632,000	215,916	0-6-046	willDo塚本	大府府大阪府	2006/3	636,755	884,000	247,244
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	187,682	333,000	145,317	0-6-049	willDo谷町	大府府大阪府	2007/1	945,372	1,010,000	64,627
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	988,830	1,420,000	431,169	0-6-050	willDo難波w II	大府府大阪府	2006/3	415,274	482,000	66,725
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都豊島区	2007/3	655,983	803,000	147,016	0-6-051	willDo難波w I	大府府大阪府	2006/8	568,252	691,000	122,747
0-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	549,349	793,000	243,650	0-6-059	willDo浜崎西	兵庫県神戸市	2007/2	1,946,561	2,360,000	413,438
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	449,167	582,000	132,832	0-6-060	willDo南森町	大府府大阪府	2007/3	458,560	536,000	77,439
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	298,139	387,000	88,860	0-6-064	willDo松原町	大府府大阪府	2007/4	715,722	971,000	255,277
0-4-089	レギオン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,021,138	1,340,000	318,861	0-6-067	willDo新大阪	大府府大阪府	2007/6	753,657	1,070,000	316,342
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	756,611	1,250,000	493,388	0-6-083	willDo三喜イースト	兵庫県神戸市	2007/8	586,619	815,000	228,380
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,467,097	1,990,000	522,902	0-6-085	willDo九条	大府府大阪府	2000/2	503,950	611,000	107,049
0-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	867,505	1,310,000	442,494	0-6-114	プロスペクト中之島	大府府大阪府	2006/8	671,491	970,000	298,508
0-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,456,559	6,650,000	2,193,440	0-6-116	プロスペクト豊中藤島	大府府豊中市	2005/12	300,402	422,000	121,597
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,031,953	1,640,000	608,046	0-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	248,429	309,000	60,570
0-4-100	プロスペクトKALON ニュース	東京都台東区	2007/2	1,404,099	2,340,000	935,900	0-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	508,029	705,000	197,970
0-4-101	プロスペクト東葉橋	東京都江東区	2004/3	2,758,786	4,340,000	1,581,213	0-6-119	グランシティ江坂	兵庫県阪南市	2008/2	1,203,585	1,740,000	536,414
0-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	994,267	1,480,000	485,732	0-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,354,625	3,080,000	725,374
0-4-103	プロスペクト荻窪	東京都豊島区	2007/2	629,361	937,000	307,638	0-6-136	フレジオ都島	大府府大阪府	2009/3	1,554,975	1,880,000	325,024
0-4-104	エグゼリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	825,023	1,130,000	304,976	0-6-139	セレニテ大阪北斎館	大府府大阪府	2009/1	3,471,764	3,980,000	508,235
0-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,407,243	2,160,000	752,756	0-6-141	グランカーサ梅田北	大府府大阪府	2007/11	2,019,570	2,410,000	390,429
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	920,506	1,340,000	419,493	0-6-142	セレニテ玉川グランデ	大府府大阪府	2015/2	4,095,910	5,730,000	1,634,089
0-4-107	フレグランシティ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	468,302	736,000	267,697	0-6-143	グランシティ天満橋	大府府大阪府	2007/5	4,054,578	4,930,000	875,421
0-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県川崎市	2006/5	427,136	701,000	273,863	0-6-144	フレジオ鶴見	大府府大阪府	2007/3	1,059,244	1,230,000	170,755
0-4-120	カーラブレイズ新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,133,343	3,300,000	1,166,656	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大府府大阪府	2009/2	1,418,822	1,800,000	381,177
0-4-121	ジョイコート	東京都大田区	2002/11	2,941,571	4,350,000	1,408,428	0-6-152	HIS梅田EAST	大府府大阪府	2017/2	2,165,514	2,570,000	404,485
0-4-122	アグトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,155,349	2,060,000	904,650	0-6-153	セレニテ梅田EST	大府府大阪府	2017/2	1,066,779	1,240,000	173,220
0-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	760,346	999,000	238,653	0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	大府府大阪府	2017/2	819,897	957,000	137,102
0-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,285,494	2,250,000	-35,494	0-6-155	セレニテ梅田フル	大府府大阪府	2019/6	1,195,922	1,270,000	74,077
0-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,185,012	2,700,000	-485,012	0-6-167	グランカーサ難波元町	大府府大阪府	2019/11	6,305,186	6,120,000	-185,186
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,514,708	3,860,000	1,345,291	0-6-168	グランカーサ緑地公園	大府府豊中市	2011/10	2,721,981	2,710,000	-11,981
0-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,734,165	2,410,000	675,834	0-7-068	willDo岡山駅前西口	岡山県岡山市	2007/9	946,151	1,430,000	483,848
0-4-134	リエトコート赤坂	東京都港区	2006/4	1,107,215	1,640,000	532,784	0-7-087	willDo岡山山手大	岡山県岡山市	2008/3	893,191	1,270,000	376,808
							0-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,247,088	2,770,000	522,911
							0-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,477,927	1,890,000	412,072
							0-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,625,402	6,390,000	1,764,597
ワンルーム計											140,230,197	179,662,000	39,431,802

# ポートフォリオ一覧 (2021年3月末時点)

## ファミリータイプ (58物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1) (千円)
				第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	
F-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	1989/11	584,439	1,120,000	535,560
F-1-069	グランカーザ参道	北海道札幌市	2006/2	1,562,722	1,950,000	387,277
F-1-070	グランカーザ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,293,536	1,580,000	286,463
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,698,937	5,110,000	411,062
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	341,914	408,000	66,085
F-4-008	セラレーパ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,644,161	2,030,000	385,838
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	388,880	670,000	281,119
F-4-010	ポヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	722,700	821,000	98,299
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	620,043	728,000	107,956
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	377,168	505,000	127,831
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	561,279	732,000	170,720
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	342,316	496,000	153,683
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	350,191	504,000	153,808
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,760,616	1,900,000	139,383
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,904,488	2,680,000	775,511
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,179,656	1,770,000	590,343
F-4-031	MGA釜町	東京都葛飾区	1990/9	483,124	462,000	-21,124
F-4-035	グリーンヒルズ香花	東京都世田谷区	1988/3	693,316	758,000	64,683
F-4-036	ロフナー平井	東京都江戸川区	1989/5	308,033	373,000	64,966
F-4-038	ココロード春日	東京都文京区	1991/7	3,227,455	2,730,000	-497,455
F-4-039	HE/ハームスイート木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,266,118	1,590,000	323,881
F-4-040	サンデラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,206,234	1,650,000	443,765
F-4-044	プロスベクト日本橋小町	東京都中央区	2007/3	757,488	1,320,000	562,511
F-4-045	ハーヴェラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,998,530	2,240,000	241,469
F-4-046	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,562,210	2,430,000	867,789
F-4-047	プロスベクト・クラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,196,092	5,130,000	1,933,907
F-4-048	プロスベクト初台	東京都渋谷区	2006/2	490,343	701,000	210,656
F-4-049	プロスベクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,049,167	1,530,000	480,832
F-4-050	プロスベクト町屋	東京都荒川区	2006/8	396,267	649,000	252,732
F-4-051	プロスベクト清瀬庭園	東京都江東区	2002/2	2,442,690	3,830,000	1,387,309
F-4-052	プロスベクト森下	東京都江東区	2006/1	1,130,700	1,720,000	589,299
F-4-053	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	987,443	1,790,000	802,556
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1997/3	1,772,077	2,840,000	1,067,922
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	773,457	1,160,000	386,542
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	936,445	1,460,000	523,554
F-4-057	ティム橋本	神奈川県相模原市	1997/8	871,323	1,100,000	228,676
F-4-058	プロスベクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,321,765	2,500,000	1,178,234
F-4-059	プロスベクト湯島南盤	埼玉県さいたま市	1993/2	693,065	1,030,000	336,934
F-4-064	クラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,056,365	1,680,000	623,634
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	5,055,728	7,540,000	2,484,271
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,591,930	2,370,000	778,069
F-4-071	グランカーザ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,533,557	1,620,000	86,442
F-4-072	グランカーザ南園書斎館	東京都墨田区	2006/2	1,463,612	1,460,000	-3,612
F-4-073	グランカーザ南園武蔵館	東京都墨田区	2006/6	800,897	811,000	10,102
F-4-076	グランカーザ北涌和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,573,148	2,580,000	6,851
F-4-077	グランカーザ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,547,243	1,570,000	22,756
F-4-078	グランカーザ船沢	神奈川県横浜市	2019/4	1,103,427	1,060,000	-43,427
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	539,148	823,000	283,851
F-5-032	ステラードシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	619,511	860,000	240,488
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	524,567	683,000	158,432
F-5-060	グランカーザ代官町	愛知県名古屋市	1985/3	1,147,944	1,660,000	512,055
F-5-061	グランカーザ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	957,504	1,540,000	582,495
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	3,578,000	5,400,000	1,821,999
F-5-068	グランカーザ上御津	愛知県名古屋市	2006/6	1,912,097	2,770,000	857,902
F-5-074	さくらHills南王見	愛知県名古屋市	2007/6	2,676,171	3,390,000	713,828
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	557,942	851,000	293,057
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,594,629	2,160,000	565,370
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	415,149	522,000	106,850
ファミリー計				77,144,982	104,347,000	27,202,017
住宅物件計				217,375,180	284,009,000	66,633,819

## ヘルスケア施設 (53物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1) (千円)
				第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,987,318	3,020,000	32,681
H-1-002	SOMPのケアラウール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,748,282	1,780,000	31,717
H-1-003	ヴェルスイエ牧方	大阪府枚方市	2007/2	1,531,443	1,550,000	18,556
H-1-004	さわやかはーとらふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,111,329	1,130,000	18,670
H-1-005	SOMPのケアラウール表参道公園	神奈川県横浜市中区	2011/3	1,965,910	2,000,000	34,089
H-1-006	スーパースーパーコートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,679,931	1,700,000	20,068
H-1-007	ラ・ナジカあらこかわ	愛知県名古屋市	2008/4	1,372,634	1,400,000	27,365
H-1-008	みんなの家・中央区内阿弥	埼玉県さいたま市	2014/2	841,113	823,000	-18,113
H-1-009	みんなの家・大宮つしけ丘公園	埼玉県さいたま市	2012/4	767,862	743,000	-24,862
H-1-010	そんほの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	727,731	748,000	20,268
H-1-011	イリーゼ姫江・別館	神奈川県横浜市	2017/1	1,356,138	1,330,000	-26,138
H-1-012	A I P 勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,443,293	8,310,000	-133,293
H-1-013	プレザンテ南豊島	東京都大田区	2019/1	3,491,650	3,380,000	-111,650
H-1-014	あいの杜 東大島	神奈川県横浜市	2019/1	2,374,304	2,540,000	165,695
H-1-015	あいの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,150,475	2,260,000	109,524
H-1-016	あいの杜 江戸川緑崎	東京都江戸川区	2019/7	1,560,087	1,600,000	39,912
H-1-017	シニアフレンド横浜東区	神奈川県横浜市	2019/8	1,260,793	1,280,000	19,206
H-1-018	そんほの家 豊中南豊島	大阪府豊中市	2001/1	866,734	831,000	-35,734
H-1-019	グッドタイムリビングセンター南・ブティックセンター南	神奈川県横浜市	2015/5	11,611,717	11,700,000	88,282
H-1-020	グッドタイムリビングセンター南・ブティックセンター南	千葉県千葉市	2007/3	4,790,417	4,690,000	-100,417
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜副都心	神奈川県横浜市	2008/8	4,228,351	4,080,000	-148,351
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	2,937,890	2,850,000	-87,890
H-1-023	グッドタイムリビング おかもす	大阪府堺市	2015/3	2,889,658	2,200,000	-689,658
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	2,219,354	2,170,000	-49,354
H-1-025	グッドタイムリビング 菟戸	東京都東区	2008/11	1,944,586	2,310,000	365,413
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,915,315	2,270,000	354,684
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	1,641,478	1,670,000	28,521
H-1-028	グッドタイムリビング 南千早	大阪府吹田市	1993/2	1,479,879	1,510,000	30,120
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	1,455,071	1,390,000	-66,071
H-1-030	グッドタイムリビング 藤崎みさと・野崎	千葉県千葉市	2007/6	1,409,157	1,560,000	150,842
H-1-031	グッドタイムリビング 東北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,048,717	1,030,000	-18,717
H-1-032	グッドタイムリビング 旭出雲	大阪府吹田市	2007/4	968,449	929,000	-39,449
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	神奈川県横浜市	2013/5	891,773	835,000	-56,773
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	700,334	666,000	-34,334
H-1-035	グッドタイムリビング 流山 香南楼	千葉県流山市	2007/10	642,867	617,000	-25,867
H-1-036	グッドタイムリビング 流山 武蔵館	千葉県流山市	2016/3	724,632	684,000	-40,632
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	347,625	403,000	55,374
H-1-038	グッドタイムリビング 大坂ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,973,771	4,820,000	-153,771
H-1-039	サニーライフ白吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,165,826	2,170,000	4,173
H-1-040	サニーライフ南浦	東京都浦安市	2020/1	2,100,735	2,150,000	49,264
H-2-001	SOMPのケアラウール北葛城ヶ丘	東京都葛城町	2005/12	1,190,721	1,210,000	19,278
H-2-002	さわやか海蔵館	福岡県北九州市	2003/10	871,720	896,000	24,279
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	793,006	809,000	15,993
H-2-004	ニチレイケアセンター福岡大森	福岡県福岡市	2007/3	327,647	335,000	7,352
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	880,999	893,000	12,000
H-2-006	さわやか大倉参善館	福岡県北九州市	2011/9	340,105	347,000	6,894
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	2009/10	299,376	304,000	4,623
H-2-008	シリバーハイム芝ヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,322,690	1,310,000	-12,690
H-2-009	アルファリビング岡山山崎緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	774,156	741,000	-33,156
H-2-010	アルファリビング岡山篠栗園	岡山県岡山市	1988/5	640,648	651,000	10,351
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	629,057	631,000	1,942
H-2-012	アルファリビング高松吉野町	香川県高松市	2010/6	615,283	608,000	-7,283
H-2-013	アルファリビング高松細町	香川県高松市	2016/9	1,304,528	1,250,000	-54,528
ヘルスケア物件計				98,715,592	99,114,000	398,407
全物件計				316,090,772	383,123,000	67,032,227

ポートフォリオ

PML値

2.3%

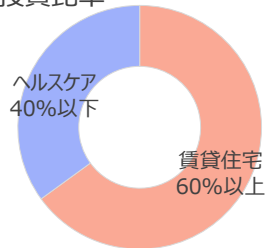
PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』

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

# 投資方針・報酬体系（運用ガイドライン及び規約抜粋）

## ■ ポートフォリオ投資方針

### (1) 投資比率



### (2) 規模

原則として1物件当たり1億円以上

### (3) 築年数

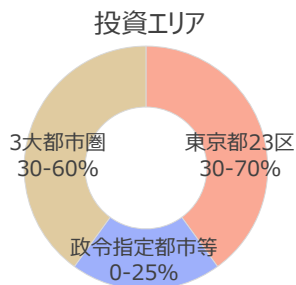
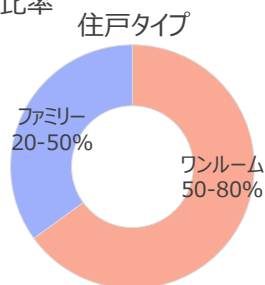
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

## ■ 賃貸住宅への投資方針

### (1) 用途

賃貸住宅、学生向けマンション・学生寮、社宅・社員寮、シェアハウス、サービスアパートメント等

### (2) 投資比率



### (3) 住戸タイプ

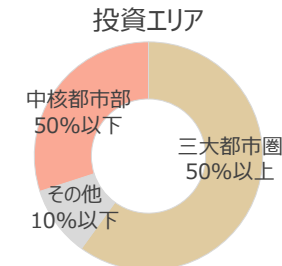
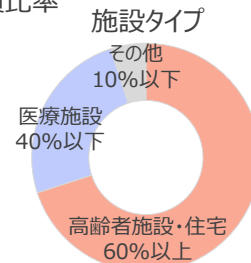
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

## ■ ヘルスケア施設への投資方針

### (1) 用途

有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、その他の高齢者施設・住宅、医療施設等

### (2) 投資比率



### (3) オペレーター選定

オペレーターの財務状況、ヘルスケア事業の状況を勘案の上、長期安定運用に資するオペレーターが運営する物件を投資対象とします。

### (4) 契約形態

原則として固定賃料による長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件及び賃貸借契約の残存年限が実質10年以上の物件を投資対象とします。

## ■ 報酬体系

本投資法人が受領する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

報酬種類	計算方法
運用報酬1	運用資産評価総額×0.20%（年率）
運用報酬2	税引前当期純利益×8.0%
取得報酬	(イ)【賃貸住宅取得時】取得価額×1.0% (ロ)【ヘルスケア施設取得時】取得価額×1.5%
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%
合併報酬	承継資産評価額×1.0%

※ 投資方針および報酬体系の詳細については最新の有価証券報告書をご参照ください。

# 【参考資料】 スポンサーによるウェアハウジングと大和証券リアルティ設立

- 本投資法人の資産運用会社は、株式会社大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を、大和証券ファシリティーズ株式会社とウェアハウジング等に関する基本契約を締結しており、REIT向けウェアハウジング機能等のスポンサー・サポートを提供
- 本投資法人においては、上記ウェアハウジングによって30期中は5物件・155億円の物件取得を実現
- さらなるREIT向けウェアハウジング機能の強化等を目的として、2021年4月1日付けで大和証券リアルティ株式会社を設立

## 【スポンサー・サポートによる物件取得例】



物件名 グランカーサ難波元町  
取得価格 5,820百万円  
取得日 2020年12月10日



物件名 グランカーサ藤沢  
取得価格 1,000百万円  
取得日 2020年12月10日



物件名 サニーライフ日吉  
取得価格 2,060百万円  
取得日 2020年12月10日



物件名 サニーライフ調布  
取得価格 1,920百万円  
取得日 2020年12月10日

## 大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

- 従来、大和証券グループ本社及び大和証券ファシリティーズ株式会社が担ってきたウェアハウジング機能を大和証券リアルティに移管し、意思決定の迅速化と機動性の確保
- お客様の多様化する不動産投資ニーズに応じていくために、REIT以外の商品形態による不動産投資商品企画・組成等を行う

商号	大和証券リアルティ株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2021年4月1日
資本金	5億円
代表取締役社長	山内 章
役員	5名 (常勤取締役2名、非常勤取締役2名、非常勤監査役1名)
株主	大和証券グループ本社 (100%)

# 資産運用会社の概要

2021年4月1日時点

## || 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	10名 常勤取締役 5名、常勤監査役 2名、 非常勤(取締役 1名 監査役 2名)
従業員	127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

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

## || 資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,614億円(59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3,235億円(226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1,463億円(89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335億円(6物件)

# ホームページのご案内

## || 上部

## || 下部



大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。

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



直近の投資主優待が確認できます。

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

直近決算における開示資料を表示します。



ヘルスケア施設のオペレーター様のバナーを表示しています。それぞれのサイトへリンクしています。



最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。



IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

# 注釈

## ※ 9ページ注記

**注1：**グラフ及び数値は2021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。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

**注2：**「調整後当期純利益」とは、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期から控除して算出したシミュレーション数値を記載しています。

**注3：**いずれもそれぞれの金額をその期における期末発行済投資口数で除し、円未満を切り捨てた1口あたりの数値です。そのため、端数の関係上、各数値の合計は1口あたり分配金とは必ずしも一致しません。

**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。

## ※ 53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。

**注2：**アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園は新しく入居一時金が無いプランを作成しております。

**注3：**月額利用料基本プランの改定を行っている施設は以下の通りです。

グッドタイムリビング横浜都筑：入居一時金が無いプラン 改定前285～393千円 改定後240～423千円

グッドタイムリビング亀戸：入居一時金が無いプラン 改定前283～293千円 改定後283～303千円



# 免責事項

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

## ご照会先

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

# Memo



# Memo



大和証券リビング投資法人

---

Daiwa Securities Living Investment Corporation