

2020年5月20日現在

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 第28期(2020年3月期)決算説明会資料

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



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

# 新型コロナウイルス関連の影響

## 1. 稼働率・入替え時賃料動向 → 安定的に推移（賃貸住宅）

- 賃貸住宅の稼働率：2020年3月～4月 **98.6%**（前年同期比+0.1%）
- 入替時賃料増減率：2020年3月～4月 **+2%台**

上記の通り足元は安定的に推移しているが、4月の緊急事態宣言以降、入退去数が減少しており、賃貸マーケットが停滞していることが伺える（4月前年同月比※ 入居数 ▲24.5%、退去数 ▲16.7%）

※ 入退去数は新規入居、売却物件は除いて算出

## 2. 賃料の減額・支払い猶予要請等 → 影響は限定的

- 一部の店舗・事務所等のテナントから賃料減額要請等が出ているが、テナントの業績、支払能力、市場賃料とのギャップ、政府の対策等を考慮して個別に対応
- 仮に減額を実施したとしても賃料ベースの店舗・事務所割合は、全体（合併後）の約4%であり、業績には大きな影響はない想定

## 3. 合併他一連の取引（本年4月） → 当初想定通りに完了

- 主に大和証券グループ内で実行した合併他一連の取引（5ページご参照）は、足元のボラティリティの高い市場環境においても、すべての取引を当初想定通りに完了
- 投資口価格の大幅な変動により、内部留保（負ののれん）が約**11**億円発生。今後、新型コロナウイルス関連による一過性の減収が発生する場合等に、分配金の安定化を目的として機動的に活用する方針

# 第28期(2020年3月期) トピックス

## 1. 合併効力発生 (5ページご参照)

- 日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併が4月1日に成立
- 資産規模**3,027億円**の住宅系REITとして運用開始

## 2. 入替え時賃料の増額継続 (賃貸住宅) (17ページご参照)

- テナント入替え時の月額賃料の増減額 (増減率) 実績推移  
第26期 : +1,103千円 第27期 : +1,248千円 **第28期 : +2,217千円**  
第26期 : +1.0% 第27期 : +0.9% **第28期 : +2.1%**

## 3. 格付の向上 (27ページご参照)

- R&I、JCRともに合併他一連の取引が評価され、それぞれ、  
R&I : 「A (安定的)」 → 「**A+ (安定的)**」 (3/4公表)、  
JCR : 「A+(安定的)」 → 「**A+(ポジティブ)**」 (4/1公表) と格付若しくは見通しが向上

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

# 目次

## Section 1

合併の概要 P5

## Section 2

第28期(2020年3月期)決算概要  
第29期(2020年9月期)、第30期(2021年3月期)業績予想  
最終期(2020年3月期)決算概要 (日本ヘルスケア投資法人) P11

## Section 3

賃貸住宅の運用状況 P17

## Section 4

ヘルスケア施設の運用状況 P22

## Section 5

財務戦略及び財務状況 P26

## Section 6

ESGの取り組み P31

資料編 P36

# *Section 1*

---

## 合併の概要

# Executive Summary

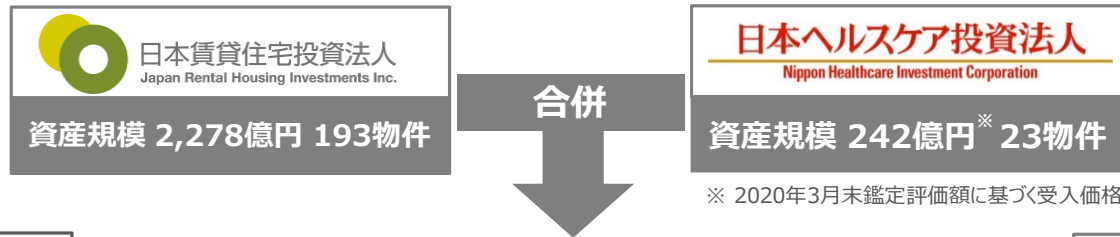
合併他一連の取引の同時実行により、分配金向上を図るとともに新たな成長ステージへ

資産規模の拡大

2,278億円 (2020年3月期末) ▶ 3,027億円 (2020年4月10日時点)

分配金の向上

2,028円 (2020年3月期) ▶ 2,150円 (2020年9月期予想)



※1 2020年4月10日取得グランカーサ文京千石含む

※2 巡航DPUは合併後の2021年3月期予想数値

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

# 合併後の概要（全体）

特徴

賃貸住宅

95%以上が月額賃料20万円未満のニーズが高い賃貸住宅（ワンルーム約64%、ファミリー約36%）

ヘルスケア施設

幅広い社会的需要を充足可能な様々な価格帯のヘルスケア施設（住宅型約54%、介護付約46%）

**全国分散**

今後人口、世帯数の増加が見込まれる主要都市に保有

**JRH**<sup>注1</sup>

**NHI**<sup>注1</sup>

取得資産<sup>注2</sup>  
(2020/4/2)

譲渡資産<sup>注3</sup>  
(2020/4/1)

合併後  
取得済資産<sup>注4</sup>  
(2020/4/10)

**DLI**

ポートフォリオ

資産規模<sup>注5</sup>

2,278 億円

242 億円

626 億円

134 億円

14 億円

3,027 億円

物件数<sup>注5</sup>

193 物件

23 物件

28 物件<sup>注6</sup>

27 物件

1 物件

217 物件

NOI利回り<sup>注7</sup>

5.7%

6.2%<sup>注8</sup>

4.8%<sup>注9</sup>

6.1%<sup>注10</sup>

4.0%<sup>注9</sup>

5.5%<sup>注11</sup> (償却後4.0%)

平均築年数<sup>注12</sup>

15.6年

12.2年

7.2年

23.4年

0.27年

13.2年

財務

LTV

51.0%

47.0%

—

—

—

49.3%<sup>注11</sup>

有利子負債額

1,155億円

98億円

—

—

—

1,526億円<sup>注11</sup>

格付 (R&I、JCR)<sup>注13</sup>

A (安定的)、A+ (安定的)

—

—

—

—

A+ (安定的)、A+(ポジティブ)  
(両機関の評価向上)

投資主価値

発行済投資口の総口数

1,640,060 口

74,632口

—

—

—

2,055,946口

1口当たりNAV<sup>注14</sup>

100,981円

202,079円

—

—

—

100,893円<sup>注11</sup>

1口当たり純資産

66,076円

136,258円

—

—

—

73,407円<sup>注11</sup>

1口当たり予想分配金  
(合併交付金)

2020年3月期実績

2020年3月期実績

—

—

—

2,028円

3,525円<sup>注15</sup>

—

—

—

2020年  
9月期予想

2021年  
3月期予想

2,150円

2,150円

内部留保<sup>一時差異等調整積立金  
配当積立金</sup>

66億円

—

—

—

—

81億円 (15億円増加)<sup>注11</sup>

※ 本ページに関する注記は65ページに記載しています。

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

# のれんについて（内部留保の増加見込み）

- 本合併により、**負ののれん約11億円**の発生の見込み
- 2020年3月末時点内部留保 + 第29期増加見込み分（上記負ののれん約11億円、物件売却益の一部内部留保約4.8億円）  
= **2020年9月末内部留保見込み額約81億円**

## NHI（合併消滅法人）

2020年3月末時点  
時価評価B/S

受入資産 (時価)	引受負債 (時価)
	純資産 (時価)

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

↑ 負ののれん	合併対価 (JRH投資口)	13,937百万円 (91,100円×152,995口)
------------	------------------	---------------------------------

## DLI

合併後B/S

資産	負債
	純資産 (負ののれんを含む)

**内部留保  
81億円**  
(2020年  
9月期見込み)

## 今回発生 of 負ののれんの処理方法

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



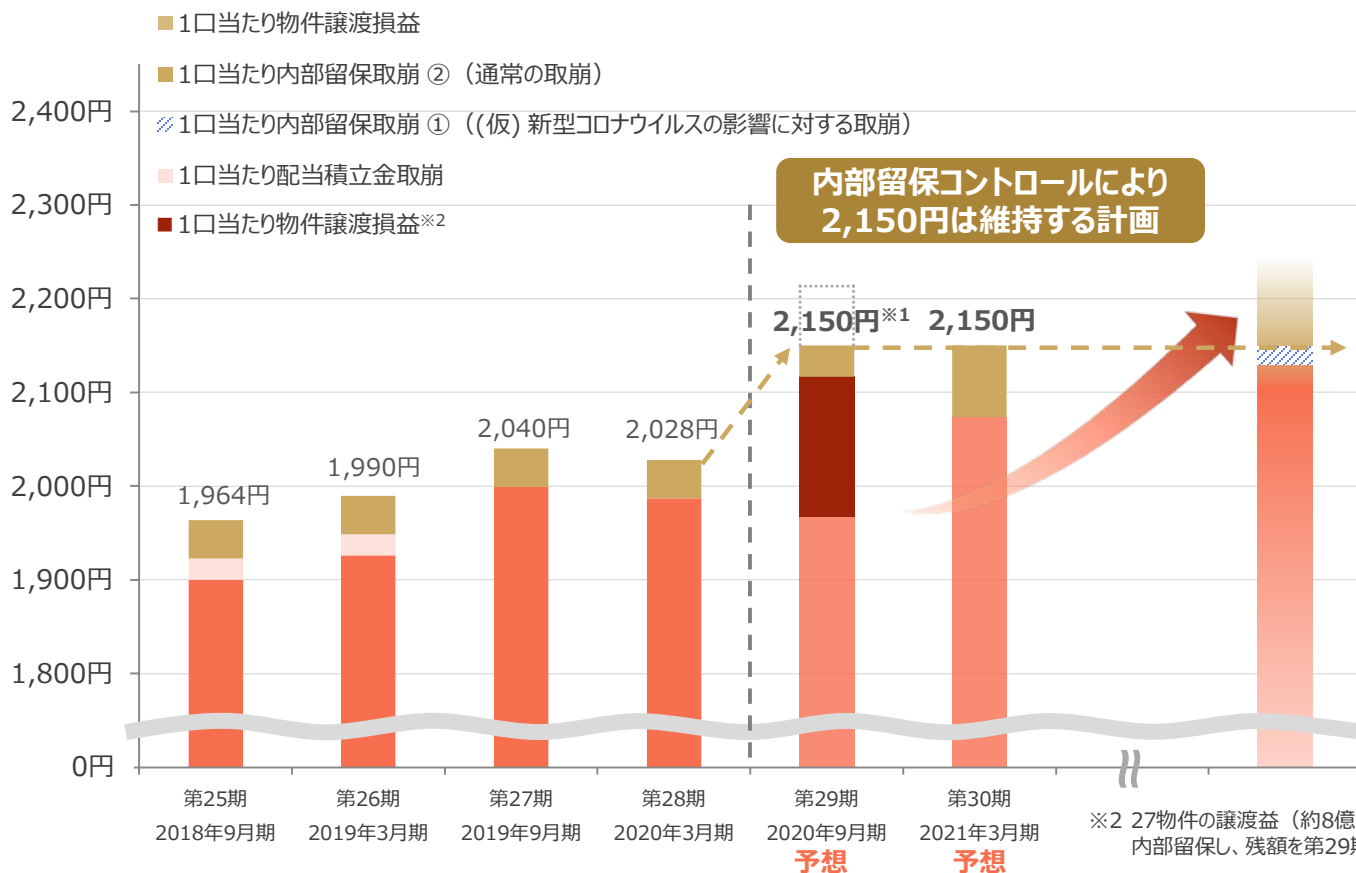
# 分配について（新型コロナウイルス関連の影響への対策）

今後、新型コロナウイルス関連による一過性の減収が発生する場合は、内部留保を分配金の安定化を目的として機動的に活用

**内部留保残高  
(2020年9月期末想定残高)**

**8,164百万円**

一時差異等調整積立金 7,308百万円  
配当積立金 856百万円



## 新型コロナウイルスの業績予想への影響

<b>住戸</b>	「住居確保給付金」制度の4月30日付要件緩和もあり、影響は限定的となる想定
<b>店舗・事務所</b>	一部のテナントからの賃料支払猶予、減額要請が想定されるが、ポートフォリオ全体に占める割合は低く（全体賃料の約4%）、影響は限定的
<b>ヘルスケア施設</b>	固定賃料の長期契約であり、特段の影響は見込んでいない

**現時点、影響は限定的想定であるが、  
万全を期し保守的に設定**

現時点で想定していない不測の事象分として減収を見込んでいるが、不測の事象が発生しなければ、1口あたり分配金は2,200円程度となる想定（※1）

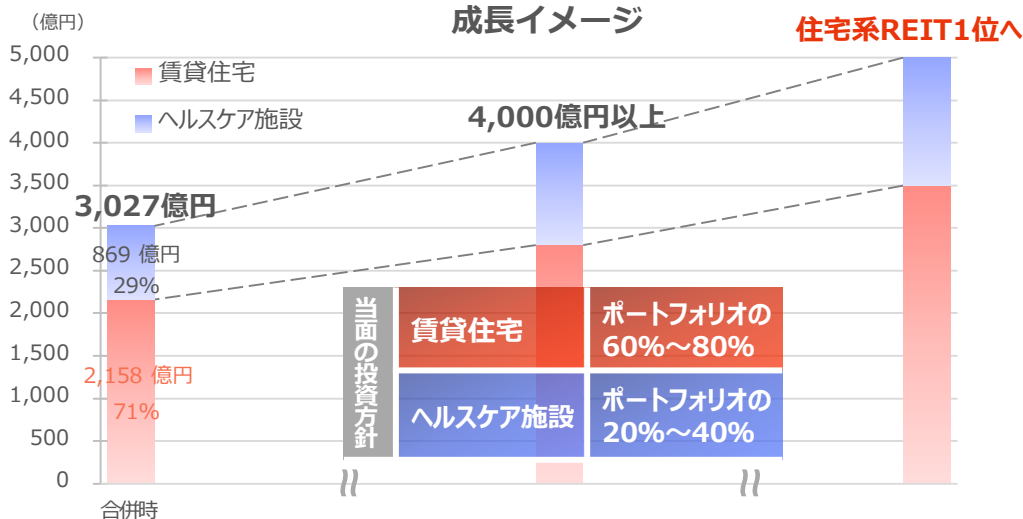
**仮に減収が発生した場合でも  
内部留保を活用し2,150円は維持**

2020年9月期末時点で約40億円の手元余剰資金想定。また以降、減価償却費相当額の大部分（16億円程度/期）の資金確保が可能。分配金安定化に活用

※2 27物件の譲渡益（約8億円）のうち、導管制要件を満たす最大額（約4.8億円）を内部留保し、残額を第29期分配金に加算する想定。

# 今後の資産規模目標

中期的には4,000億円、長期的には住宅系REIT1位の資産規模へ



- DLIは物件取得に際し、大和証券グループ本社が出資するブリッジファンド等を活用することで、物件を厳選しつつも投資機会を逃さない機動的な投資が可能

ブリッジファンドの活用目的

① 機動的な物件確保 :

投資法人への物件組入を目的としたブリッジファンドを通じて、売主の売却希望タイミングに対して、柔軟に対応することが可能 **また市場の状況に合わせ組入の可否も柔軟に調整可能**

② 稼働状況の確認 :

一定期間ブリッジファンドで保有することにより、物件の稼働を確認した後に、投資法人が物件取得可能

③ 安定的な財務運営 :

投資法人への組入時期を増資に合わせ調整し、借入のみによる物件取得に比べLTV上昇を抑え、安定的な財務運営が可能

## 主なパイプライン：総額200億円超

### 賃貸住宅（約100億円）

スプラディット難波元町		グランカーサ藤沢	
所在地	大阪市浪速区	所在地	神奈川県藤沢市
竣工	2019年11月	竣工	2019年4月

木川東4丁目PJ	
所在地	大阪市淀川区
竣工(予定)	2021年3月

### ヘルスケア施設（約100億円）

グッドタイム リビング 大阪ベイ		サニーライフ調布	
所在地	大阪市港区	所在地	東京都調布市
竣工	2006年8月	竣工	2020年1月

サニーライフ日吉		(仮称) チャームプレミア鎌倉山	
所在地	神奈川県川崎市	所在地	神奈川県鎌倉市
竣工	2020年2月	竣工(予定)	2020年7月

# *Section 2*

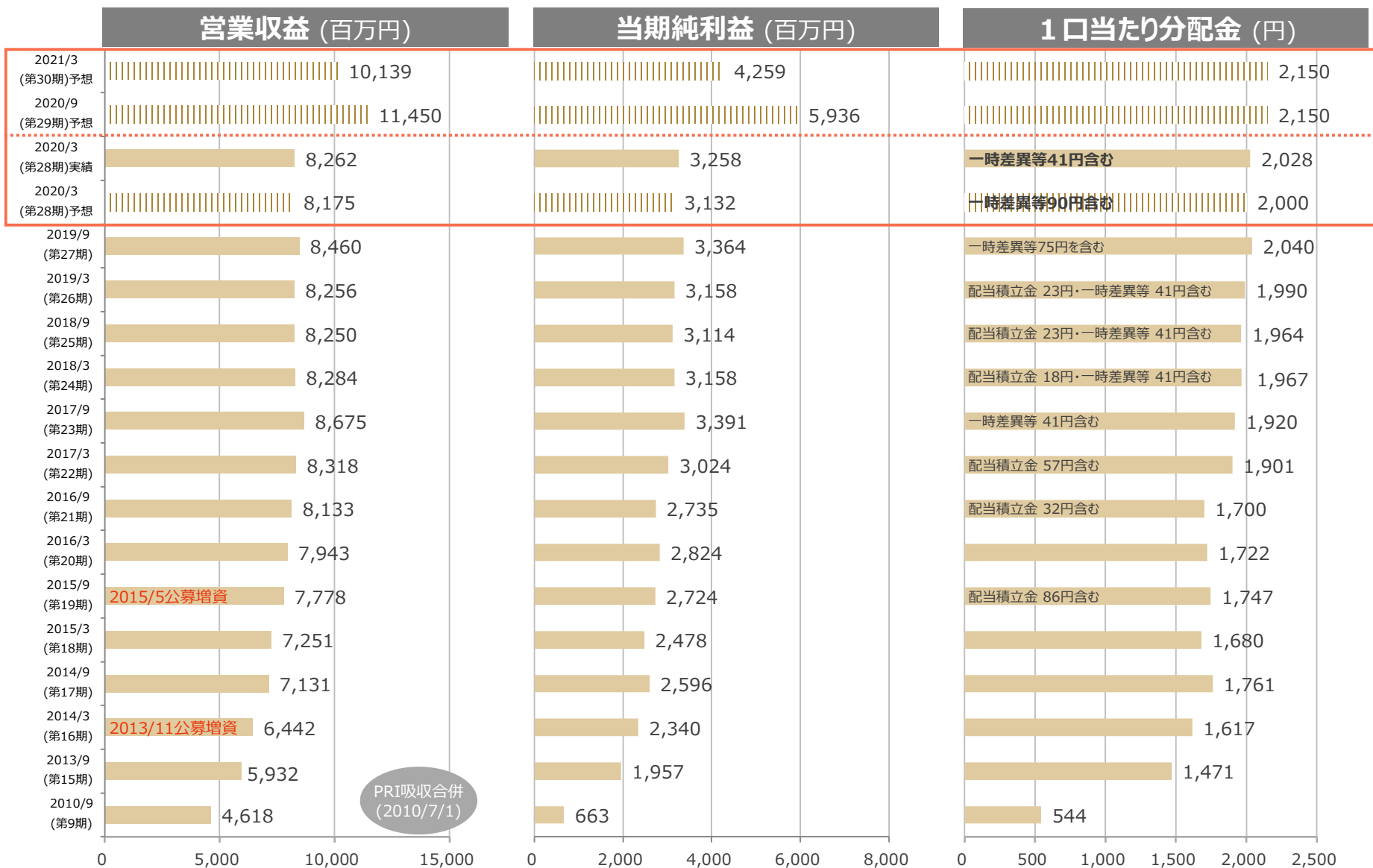
---

**第28期(2020年3月期)決算概要**

**第12期(2020年3月期)決算概要(日本ヘルスケア投資法人)**

**第29期(2020年9月期)、第30期(2021年3月期)業績予想**

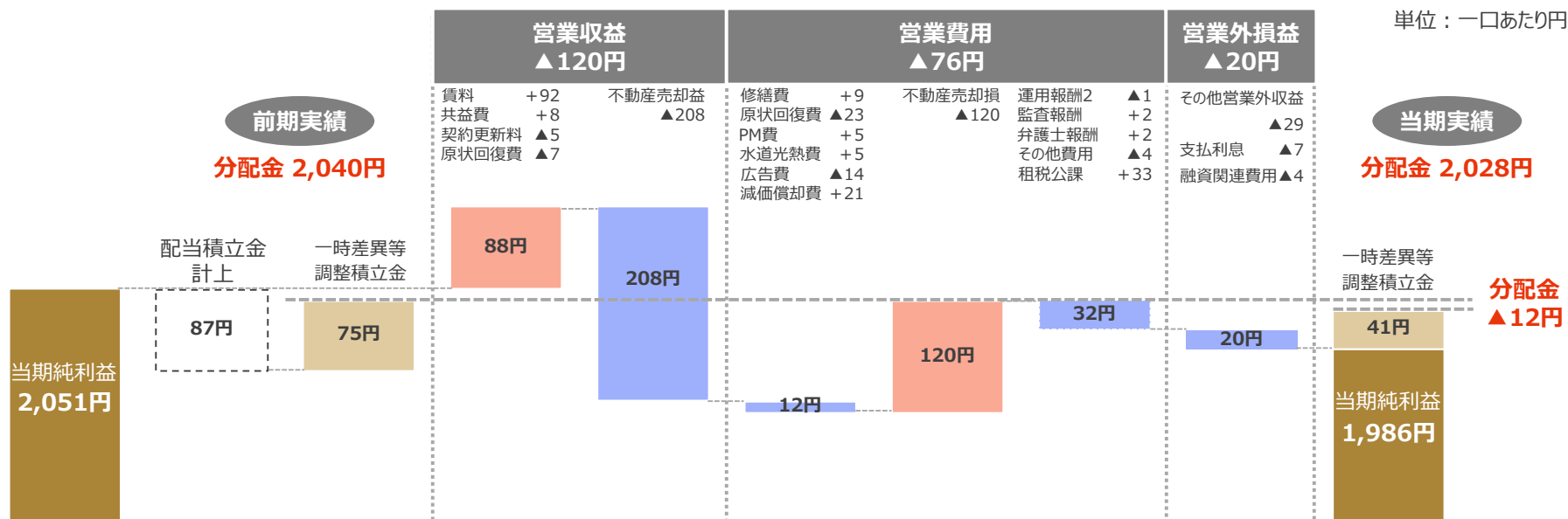
# 主要計数推移



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

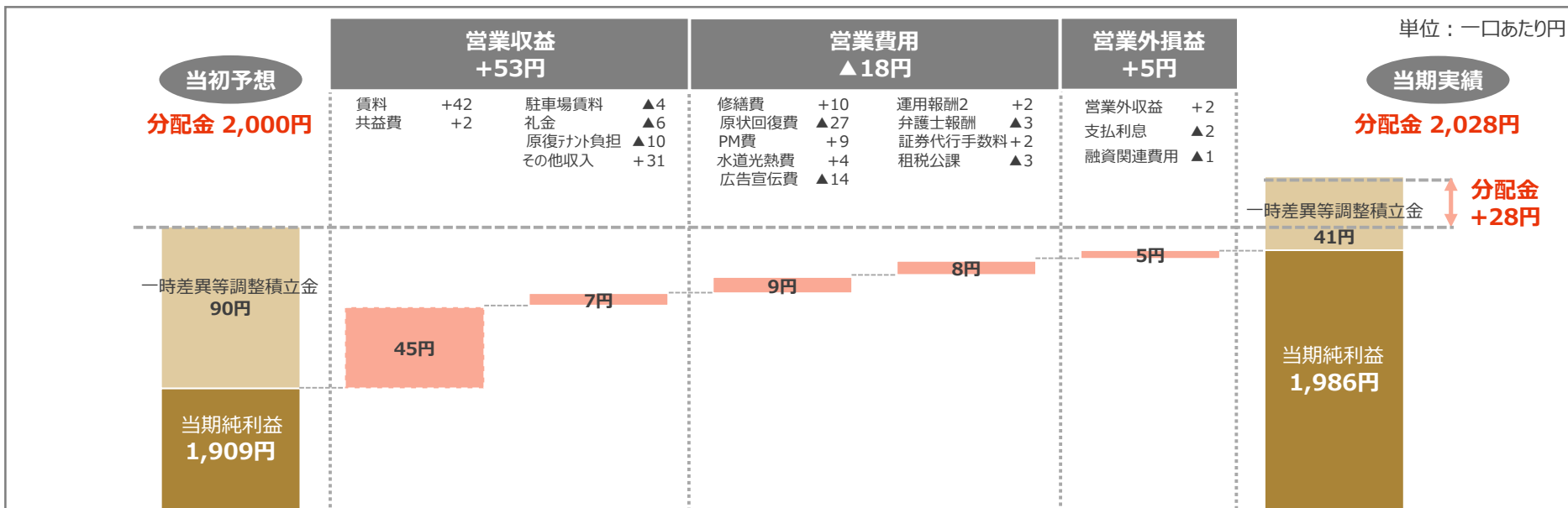
# 前期と当期実績との比較

	① 前期実績	② 当期実績	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,460	8,262	▲197	物件売却に係る不動産売却益の減少	
営業費用	4,625	4,500	▲125	物件売却に係る不動産売却損の減少	
営業外収益	68	16	▲51	課税売上割合の低下により、控除対象消費税が減少	
営業外費用	538	519	▲18	リファイナンスによる経済条件の改善等により費用減少	
当期純利益	3,364	3,258	▲105		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	124 -	67 -	▲57 -		
分配金総額	3,345	3,326	▲19		



# 当初予想と当期実績との比較

	① 当初予想 (2019/11/19)	② 当期実績	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,175	8,262	+87	平均稼働率増加による賃料増加、保険金・違約金収入により増加	
営業費用	4,531	4,500	▲30	原状回復費、広告宣伝費の減少により費用減少	
営業外収益	13	16	+3		
営業外費用	524	519	▲5	リファイナンスによる経済条件の改善等により費用減少	
当期純利益	3,132	3,258	+126		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	147 -	67 -	▲80 -		
分配金総額	3,280	3,326	+45		



# 第29期(2020年9月期)・第30期(2021年3月期)の予想

単位：百万円

	① 当期 実績	② 第29期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第30期 予想	③-② 差異	主な差異要因
<b>営業収益</b> <small>平均稼働率 平均賃料坪単価</small>	8,262 98.2% 8,280円	11,450 97.6% 8,578円	+3,187	賃料・共益費の増加 +1,770 (上記の賃料増加には不測事象対応分▲135含む) その他の減少 ▲59 不動産等売却益の増加 +1,474	10,139	▲1,310	賃料・共益費の増加 +181 その他の減少 ▲18 不動産売却益の減少 ▲1,474
<b>営業利益</b>	3,762	4,774	+1,012	<b>(賃貸事業費用の増加837の主な内訳)</b> 修繕費の増加 +320 原状回復費の増加 +53 水道光熱費の減少 ▲20 減価償却費の増加 +442  <b>(他営業費用の増加1,336の主な内訳)</b> 不動産等売却損の増加 +636 合併関連費用の増加 +406	4,897	+122	<b>(賃貸事業費用の減少342の主な内訳)</b> 修繕費の減少 ▲304 原状回復費の減少 ▲29 広告宣伝費の減少 ▲14 減価償却費の増加 +6  <b>(他営業費用の減少1,089の主な内訳)</b> 不動産等売却損の減少 ▲636 合併関連費用の減少 ▲406
<b>経常利益</b>	3,259	4,833	+1,574	その他営業外収益の増加 +741 支払利息・融資関連費用等の増加 +149 投資口交付費の増加 +29	4,259	▲574	その他営業外収益の減少 ▲757 支払利息・融資関連費用等の減少 ▲31 投資口交付費の減少 ▲29
<b>当期純利益</b>	3,258	5,936	+2,677	1口当たり 当期純利益 第28期 : 1,986円 第29期 : 2,887円	4,259	▲1,677	1口当たり 当期純利益 第30期 : 2,071円
<b>一時差異等調整 積立金/ 配当積立金 取崩額</b>	67 -	67 -	- -	不測事象対応分以上の影響が発生した場合でも 一口当り2,150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	160 -	+93 -	一口当り2,150円を維持するよう一時差異等調整積立 金を取崩 物件取得により増収した場合は、取崩の一部、全部の 変更可能性あり
<b>分配金総額</b>	3,326	4,420	+1,094	—	4,420	-	—
<b>1口当たり 分配金</b>	2,028円	2,150円	+122	不測の事象が発生しなければ、1口あたり分配金は 2,200円程度となる想定	2,150円	-	—

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

# 2020年3月期決算（日本ヘルスケア投資法人）

2020年3月期（最終期）実績

単位：百万円

	2020年3月期 (第12期) 予想	2020年3月期 (第12期) 実績	差異	主な差異要因
期末保有物件数（件）	23	23	-	
営業収益	589	589	▲0	
営業費用	324	314	▲9	公租公課（▲8）、投資主引継ぎ費用（▲4）
内）賃貸事業費用（減価償却費除く）	63	58	▲4	公租公課（▲8）
内）減価償却費	167	169	+1	
営業利益	265	275	+9	
営業外収益	20	11	▲8	保険金収入（+10）、投資主事務引継費用等（▲20）
営業外費用	21	23	+1	
内）支払利息	15	15	▲0	
経常利益	264	263	▲0	
当期純利益	263	263	▲0	
期末発行済投資口数（口）	74,632	74,632	-	
1口当たり合併交付金	3,525円	3,525円	-	2020年3月期（最終期）は5か月のため、6か月換算の想定数値は2019年10月期同様の4,230円

（注1）2020年3月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2019年11月1日～2020年3月31日の5か月間です。

（注2）NHIは合併の効力発生により消滅するため、2020年3月期に係る分配金を支払うことはできません。かかる金銭の分配に代えて、合併後の存続法人であるJRHIにより合併交付金が支払われます。



# *Section 3*

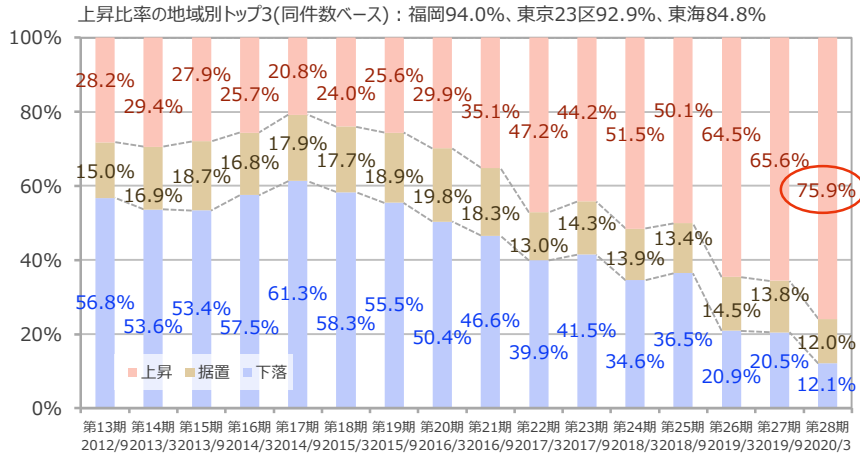
---

## 賃貸住宅の運用状況

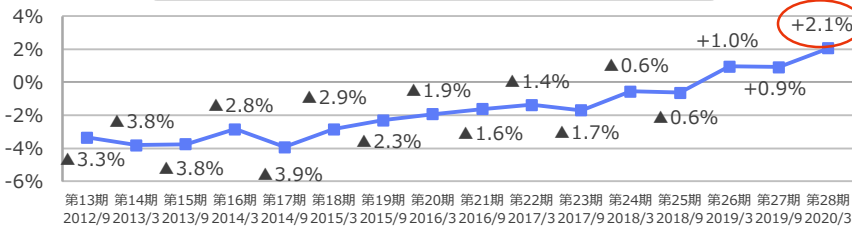
# 賃料動向

## 入替え時の賃料動向

### 入替え時賃料変動件数割合



### 入替え時賃料増減率

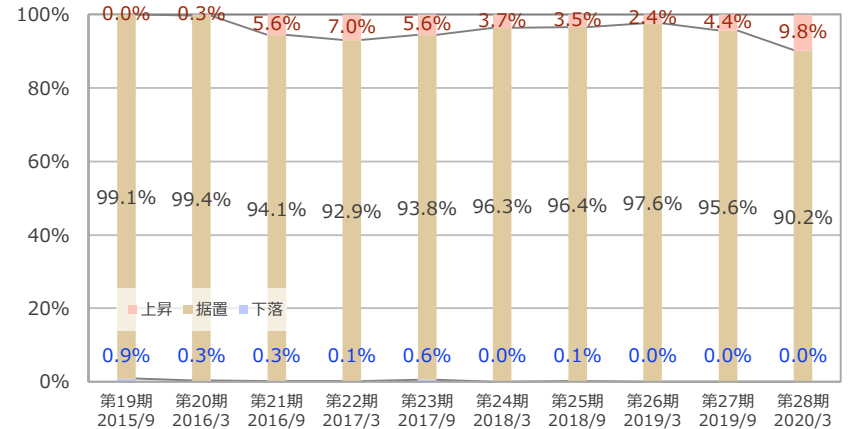


### 第28期 入替え時賃料の増減実績

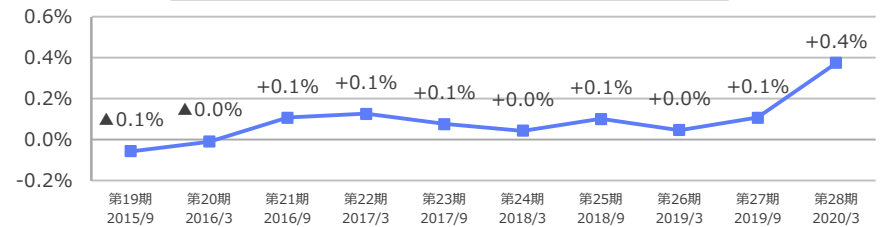
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	850	75.9%	85,098,532	87,911,600	2,813,068	3.3%
据置	134	12.0%	11,834,500	11,834,500	-	-
下落	136	12.1%	11,192,520	10,597,000	▲595,520	▲5.3%
合計	1,120	100.0%	108,125,552	110,343,100	※ 2,217,548	2.1%

## 更新時の賃料動向

### 更新時賃料変動件数割合



### 更新時賃料増減率

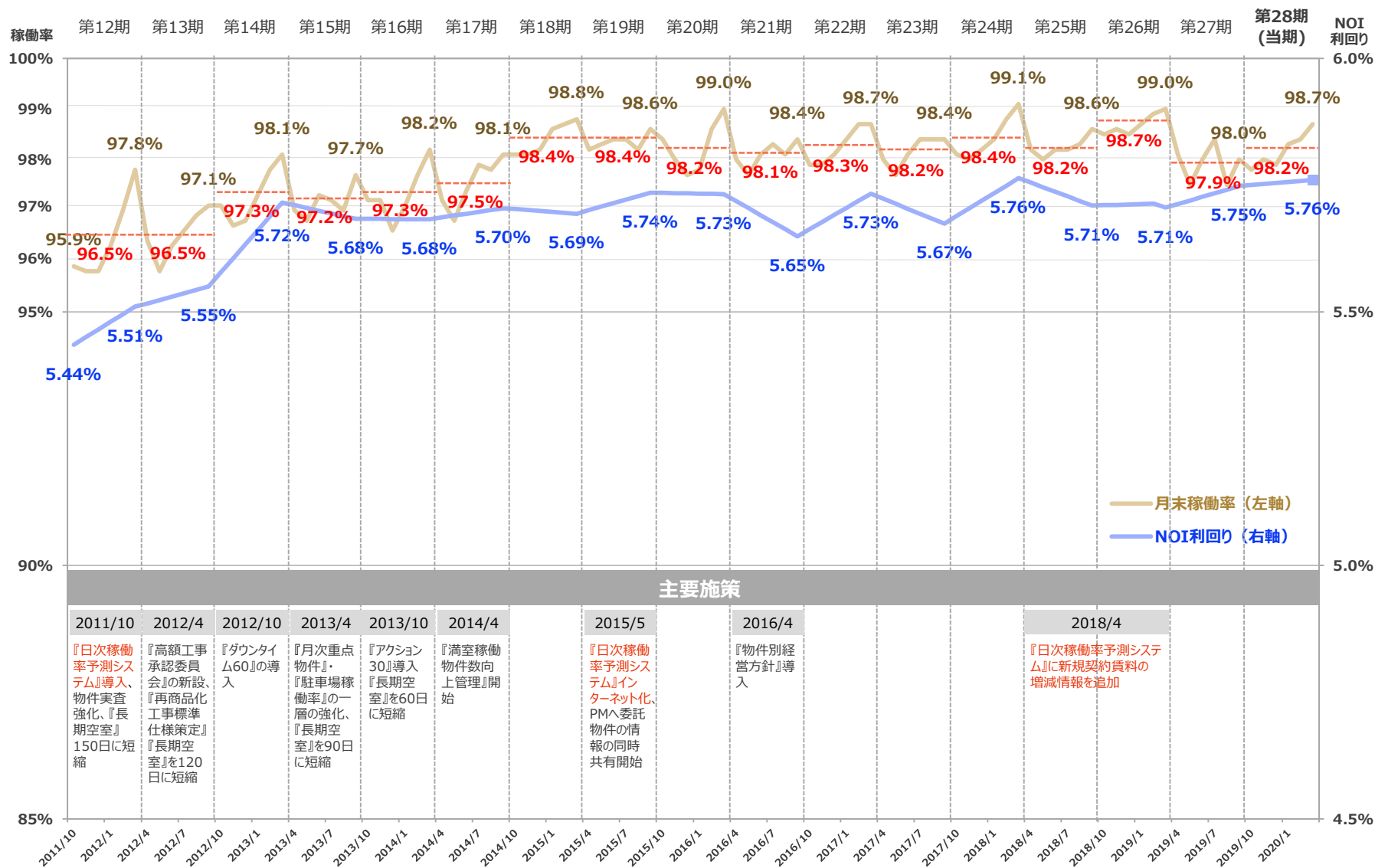


### 第28期 更新時賃料の増減実績

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	189	9.8%	25,651,400	26,399,300	747,900	2.9%
据置	1,739	90.2%	173,787,273	173,787,273	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	1,928	100.0%	199,438,673	200,186,573	747,900	0.4%

(注) 当期新規契約合計1,235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26期)の実績 1,103,236円

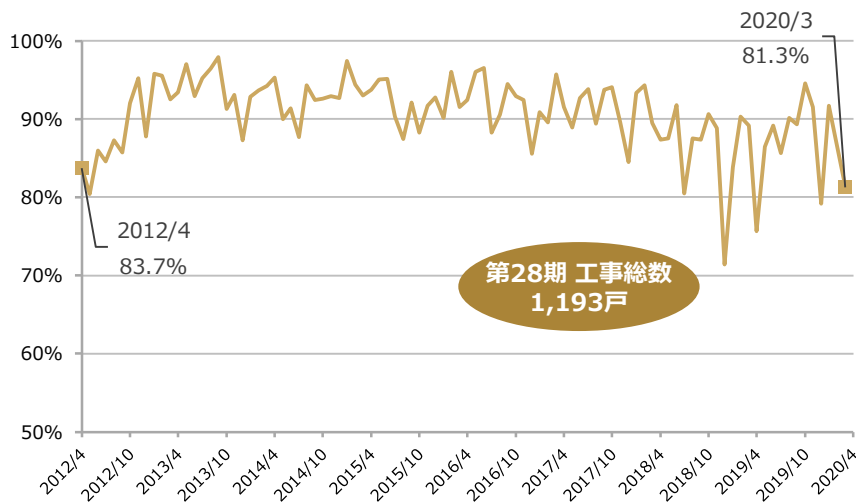
# NOI利回り・稼働率推移（賃貸住宅のみ）



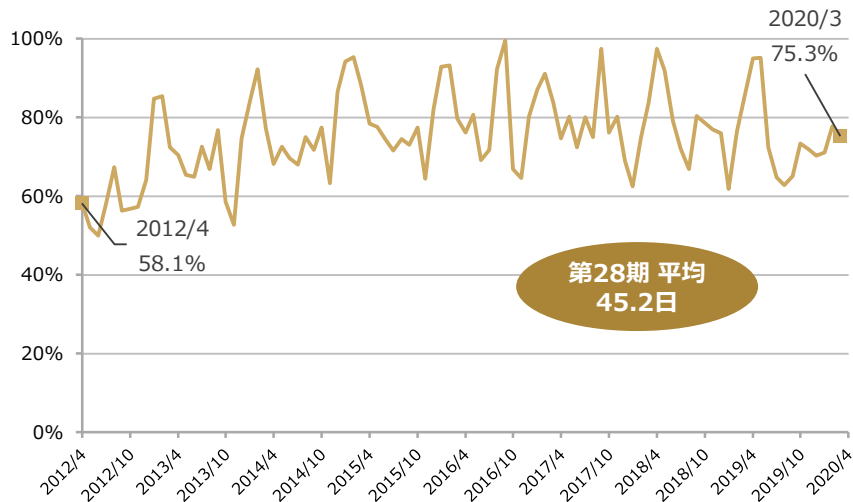
(注) NOI利回りは取得価格に基づき、期中取得/譲渡物件を除いて算出しています。

# 退去～入居のプロセス管理 推移

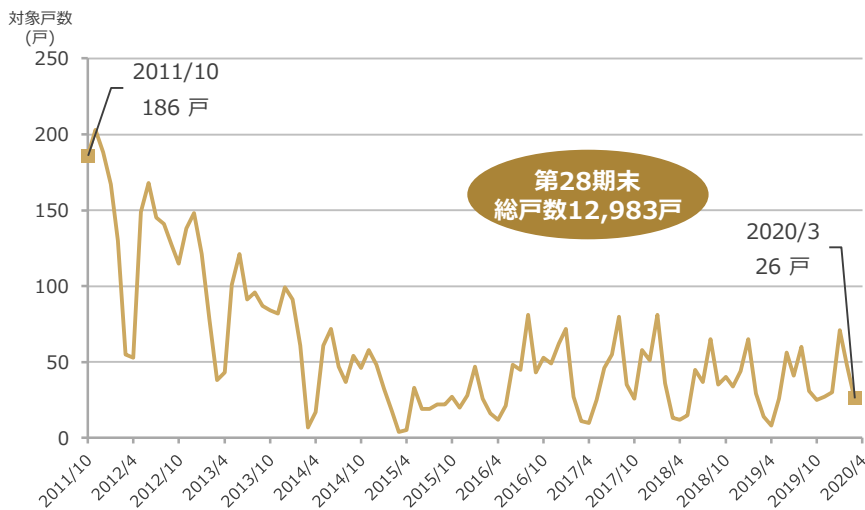
① 3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



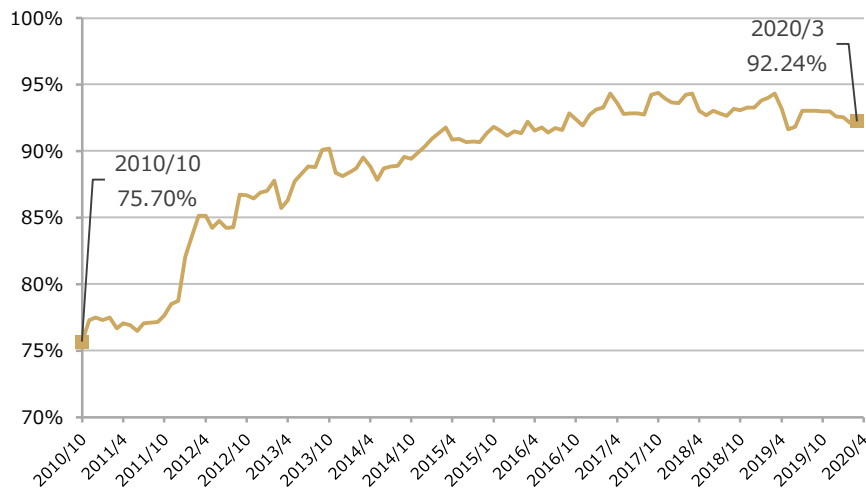
② ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



③ 長期空室(60日超)戸数の推移



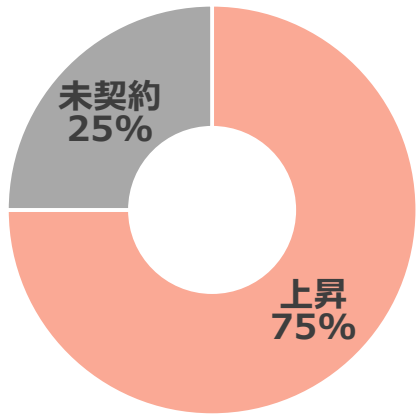
駐車場稼働率の推移



# 第28期(2020年3月期) 住戸リノベーション

住戸リノベーション(16居室 総額39百万円、平均工事金額2.4百万円)

リノベーション工事の賃料への影響



(事例) グランカーサ代官町 (愛知県名古屋市) 1986年竣工

- 市営地下鉄桜より通線「高岳駅」から徒歩10分のファミリータイプ物件
- 取得価格10.8億円、第28期 稼働率98.16%
- 本リノベーションにより、賃料5.3%上昇

		工事前賃料	工事後賃料	差額
上昇	12	1,208千円	1,296千円	88千円 (+7.3%)
据置	-			
下落	-			
未契約	4	-		

リノベーション工事実施物件の築年数	
築20年以下	-
築20年超 30年以下	5
築30年超	11



Before



After



Before



After

# *Section 4*

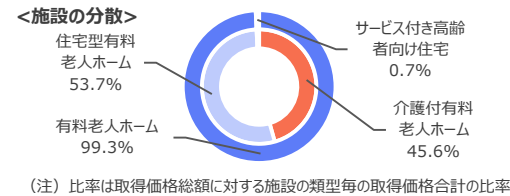
---

## ヘルスケア施設の運用状況

# ポートフォリオ一覧 ① (旧NHI物件)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改訂期間	次回 賃料改定日
1	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	95.3%	2038年8月28日	18.4年	原則不可	-
2	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	92.9%	2039年7月14日	19.3年	2年毎	2020年11月5日
3	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	95.0%	2034年3月28日	14.0年	5年毎	2024年3月28日
4	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	介護付有料老人ホーム		神奈川県相模原市	1,780	80	97.5%			原則不可	
5	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	介護付有料老人ホーム		神奈川県横須賀市	2,000	104	87.5%	2034年9月11日	14.4年	原則不可	-
6	そんぼの家 西田駅前	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	大阪府大阪市	737	42	97.6%	2027年3月31日	7.0年	5年毎	2022年4月1日
7	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	899	65	100.0%	2034年3月27日	14.0年	2年毎	2022年3月28日
8	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	813	87	95.4%				
9	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム		京都府京都市	1,130	84	92.8%	2034年11月30日	14.7年	2年毎	2020年11月5日
10	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム		新潟県新潟市	896	50	100.0%				
11	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム		新潟県新潟市	306	33	89.7%				
12	さわやか大島参番館	住宅型有料老人ホーム	福岡県北九州市	349	50	98.0%					
13	ニチイケアセンター福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	337	52	100.0%	2034年3月31日	14.0年	原則不可	-
14	ラ・ナシカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	95.0%	2028年3月31日	8.0年	5年毎	2023年4月1日
15	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	89.7%	2034年3月28日	14.0年	3年毎	2023年3月29日
16	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	介護付有料老人ホーム	ウイズネット (注6)	埼玉県さいたま市	775	33	96.9%	2037年2月28日	16.9年	原則不可	-
17	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム		埼玉県さいたま市	860	51	96.0%	2044年3月31日	24.0年	原則不可	-
18	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	89.1%	2035年11月30日	15.7年	原則不可	-
19	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	85.4%	2035年6月30日	15.2年	3年毎	2021年11月24日
20	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム		岡山県岡山市	661	45	91.6%				
21	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム		香川県高松市	642	43	81.8%				
22	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅	香川県高松市	628	50	90.7%					
23	イリーゼ狛江・別邸 (準共有持分30%)	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	399	59	98.3%	2047年1月31日	26.8年	10年毎	2027年2月1日
<b>11オペレーター 23物件 合計</b>					<b>24,241</b>	<b>1,657</b>	<b>-</b>		<b>15.3年</b>		

(注1) 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めず記載しています。単位未満切り捨てて記載しております。合計欄と一致しない場合があります。  
 (注2) 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の居室数を記載しています。  
 (注3) 各物件の「入居率」は、運用会社が2020年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。合計は2020年3月末の全物件の入居率です。  
 (注4) 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しております。契約形態は、全て普通賃貸借契約です。  
 (注5) 「残存賃貸借契約期間」は2020年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います。  
 (注6) 株式会社ウイズネットは、2020年6月18日付で「ALSOKの介護」に商号変更する予定です。  
 (注7) 合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除、「物件数」及び「居室数」は「イリーゼ狛江・別邸」の重複分を控除しています。



# ポートフォリオ一覧 ② (合併時取得物件)

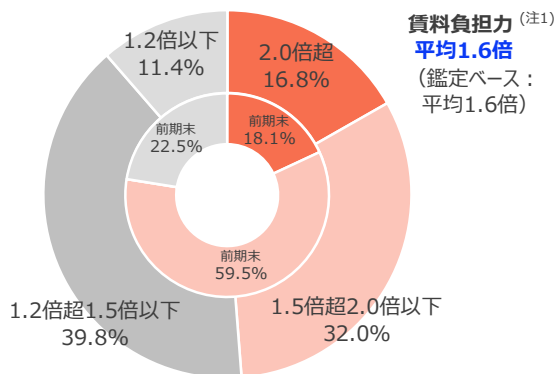
No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改訂期間	次回 賃料改定日
24	AIP勝どき駅前ビル	介護付有料老人ホーム	ニチイケアバレス	東京都中央区	8,150	90	88.0%	2037年4月30日	17.1年	原則不可	-
25	プレザングラン南雪谷	介護付有料老人ホーム	ケア21	東京都大田区	3,380	61	65.5%	2039年1月31日	18.8年	3年毎	2029年2月1日
26	あいらの杜東大船	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	85.2%	2049年6月30日	29.2年	原則不可	-
27	あいらの杜石神井公園	介護付有料老人ホーム		東京都練馬区	2,070	62	45.1%	2050年4月30日	30.1年	原則不可	-
28	あいらの杜江戸川篠崎	介護付有料老人ホーム		東京都江戸川区	1,499	53	83.0%	2050年1月31日	29.8年	原則不可	-
29	シニアフォレスト横浜都筑	介護付有料老人ホーム	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	54.2%	2049年11月30日	29.7年	原則不可	-
30	そんぼの家豊中南曽根	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府豊中市	825	48	93.7%	2021年1月31日	0.8年	3年毎	-
23	イリーゼ泊江・別邸 (追加取得) (準共有持分70%)	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	920	59	98.3%	2047年1月31日	26.8年	10年毎	2027年2月1日
31	アルファリビング高松紺屋町	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	65	100.0%	2038年7月11日	18.3年	3年毎	2021年4月1日
32	グッドタイム リビング香里ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	89.2%	2039年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
33	グッドタイム リビング南千里	住宅型有料老人ホーム		大阪府吹田市	1,430	71	94.3%				
34	グッドタイム リビング池田緑丘	住宅型有料老人ホーム		大阪府池田市	920	53	87.5%				
35	グッドタイム リビング流山 弐番館	住宅型有料老人ホーム		千葉県流山市	563	77	61.1%	2040年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
36	グッドタイム リビング亀戸	住宅型有料老人ホーム		東京都江東区	1,860	83	80.3%				
37	グッドタイム リビング千葉みなと駅前通	住宅型有料老人ホーム		千葉県千葉市	1,320	107	52.4%	2041年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日
38	グッドタイム リビング流山 壱番館	住宅型有料老人ホーム		千葉県流山市	610	54	81.4%				
39	グッドタイム リビング横浜都筑	住宅型有料老人ホーム		神奈川県横浜市	4,064	117	69.6%				
40	グッドタイム リビング泉北泉ヶ丘	住宅型有料老人ホーム		大阪府堺市	980	83	96.3%	2042年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日
41	グッドタイム リビング尼崎駅前	住宅型有料老人ホーム		兵庫県尼崎市	320	56	83.8%				
42	グッドタイム リビング千里ひなたが丘	住宅型有料老人ホーム		大阪府吹田市	2,800	122	94.4%				
43	グッドタイム リビング尼崎新都心	住宅型有料老人ホーム		兵庫県尼崎市	1,585	87	89.5%	2043年8月28日	23.4年	5年毎	2029年8月29日
44	グッドタイム リビング埼玉蓮田	介護付有料老人ホーム		埼玉県蓮田市	659	63	86.1%				
45	グッドタイム リビング千葉みなと海岸通 /プラテシア 千葉みなと	住宅型有料老人ホーム		千葉県千葉市	4,516	141	70.3%				
46	グッドタイム リビングなかもず	介護付有料老人ホーム		大阪府堺市	2,180	68	98.5%	2044年8月28日	24.4年	5年毎	2029年8月29日
47	グッドタイム リビング御影	住宅型有料老人ホーム	兵庫県神戸市	1,820	88	80.5%					
48	グッドタイム リビングセンター南 /プラテシア センター南	住宅型有料老人ホーム	神奈川県横浜市	11,150	276	71.2%					
49	グッドタイム リビング神戸垂水	住宅型有料老人ホーム	兵庫県神戸市	1,370	91	83.1%	2044年8月28日	24.4年	5年毎	2029年8月29日	
50	グッドタイム リビング長津田みなみ台	住宅型有料老人ホーム	神奈川県横浜市	850	71	88.7%					
8オペレーター 28物件					62,660	2,402	-		22.2年		
合計 16オペレーター 50物件 (注7)					86,901	4,000	84.2%		20.3年		

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



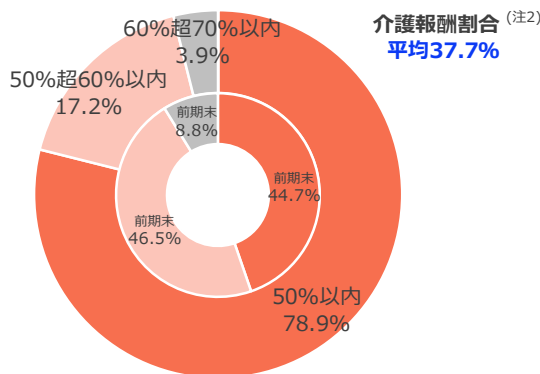
# ポートフォリオの状況 (2020年4月末想定)

## 賃料負担力



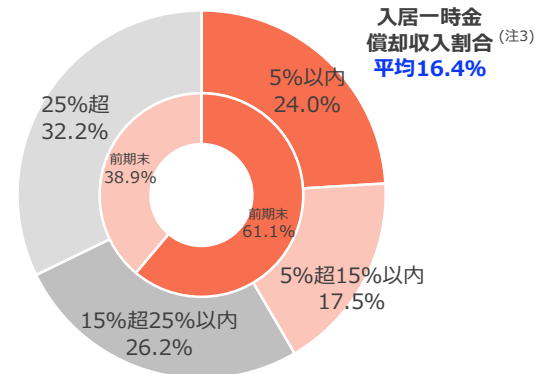
(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
 \*EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

## 介護報酬割合



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

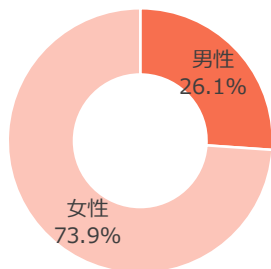
## 入居一時金償却収入割合



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

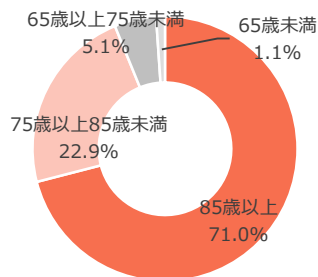
(※) 各データは、各オペレーターから開示された2019年3月から2020年2月における事業収支の情報に基づいております。但し、ラ・ナシカあらこがわは2018年4月から2019年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は2019年2月から2020年1月、そんぼの家 西田辺駅前及びそんぼの家 豊中南曽根は2019年1月から2019年12月における事業収支の情報に基づいております。また、開設後1年以内の施設については対象外としております。なお、グッドタイムリビング社運営施設の賃料負担力は鑑定ベースに基づいております。

## 性別



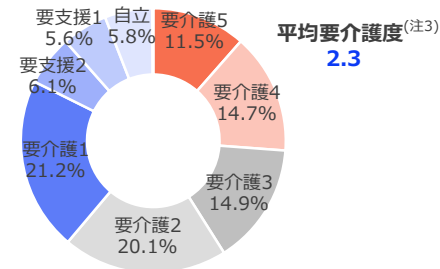
(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

## 年齢帯



(注2) 全入居者(「SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。

## 要介護・支援度

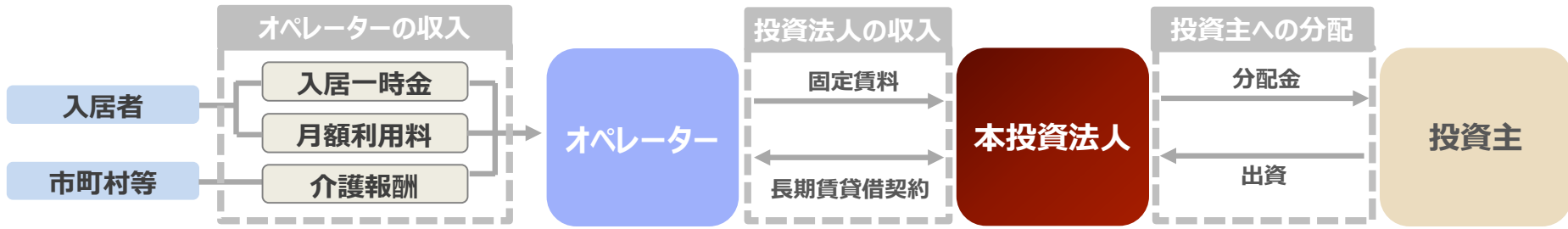


(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しております。「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、記載しております。

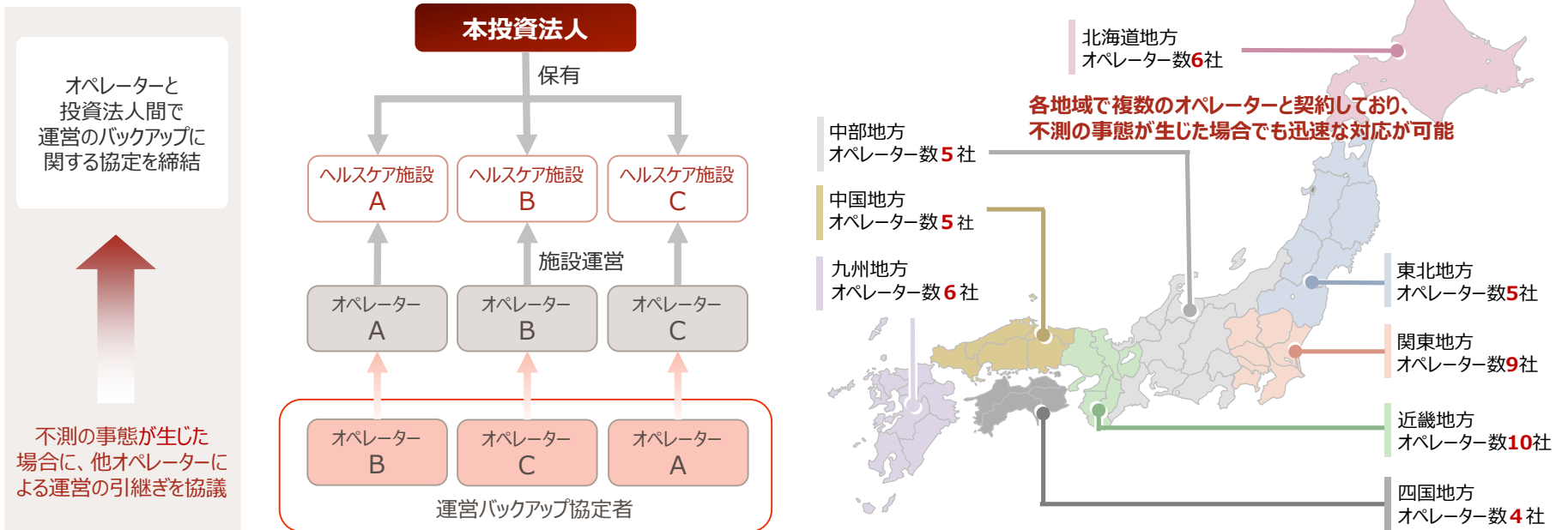
(※) データは運用会社が2020年4月時点で入手した重要事項説明書に表示された数値に基づいております。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しております。

# 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



# *Section 5*

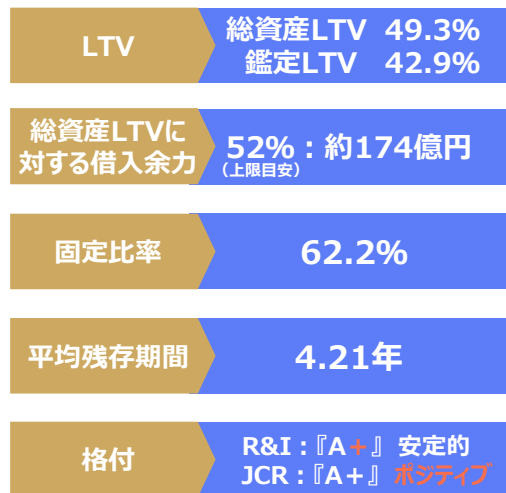
---

## 財務戦略及び財務状況

# 有利子負債の状況 ①

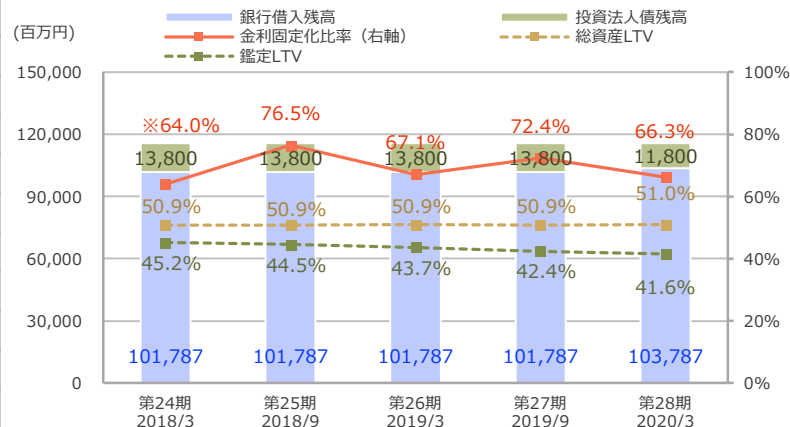
金融機関	第28期		第29期(進行期)	
	2019年3月31日		2020年4月2日 (NHI合併・新規借入)	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱UFJ銀行	35,678	30.9%	42,978	28.1%
株式会社三井住友銀行	19,074	16.5%	23,574	15.4%
株式会社新生銀行	11,275	9.8%	15,075	9.9%
株式会社りそな銀行	10,469	9.1%	13,169	8.6%
株式会社あおぞら銀行	8,943	7.7%	8,943	5.9%
株式会社福岡銀行	4,850	4.2%	4,850	3.2%
株式会社日本政策投資銀行	3,500	3.0%	3,500	2.3%
株式会社みずほ銀行	3,000	2.6%	16,700	10.9%
野村信託銀行株式会社	1,100	1.0%	1,100	0.7%
株式会社百五銀行	1,000	0.9%	1,000	0.7%
株式会社広島銀行	1,000	0.9%	1,000	0.7%
農林中央金庫	968	0.8%	968	0.6%
株式会社香川銀行	700	0.6%	700	0.5%
オリックス銀行株式会社	500	0.4%	500	0.3%
株式会社足利銀行	500	0.4%	500	0.3%
株式会社池田泉州銀行	500	0.4%	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.4%	500	0.3%
株式会社東日本銀行	230	0.2%	230	0.2%
三井住友信託銀行株式会社	-	-	2,700	1.8%
みずほ信託銀行株式会社	-	-	1,200	0.8%
株式会社武蔵野銀行	-	-	1,000	0.7%
第一生命保険株式会社	-	-	200	0.1%
<b>金融機関借入合計</b>	<b>103,787</b>	<b>89.8%</b>	<b>140,887</b>	<b>92.3%</b>
投資法人債	11,800	10.2%	11,800	7.7%
<b>有利子負債合計</b>	<b>115,587</b>	<b>100.0%</b>	<b>152,687</b>	<b>100.0%</b>

## 主要財務指標 (4月2日時点 (想定値含む))



※ 総資産LTV = 有利子負債÷総資産×100、鑑定LTV = 有利子負債÷鑑定評価総額×100  
開示予算の前提数値を基に第29期末の想定値を記載しています。

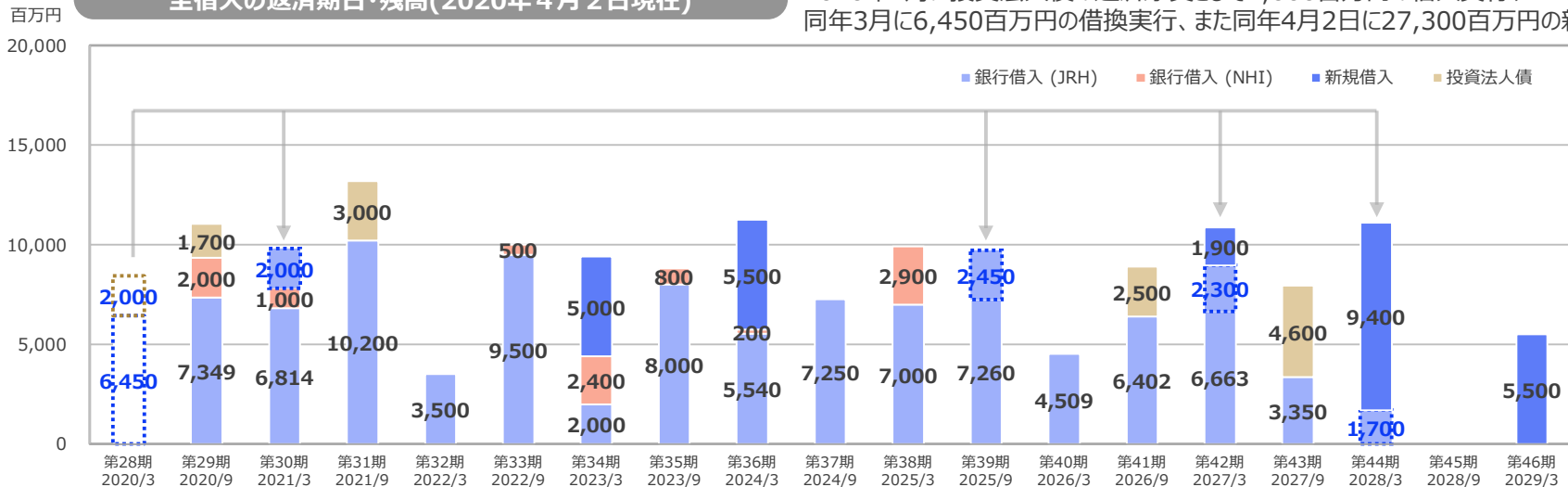
## 主要財務指標の推移



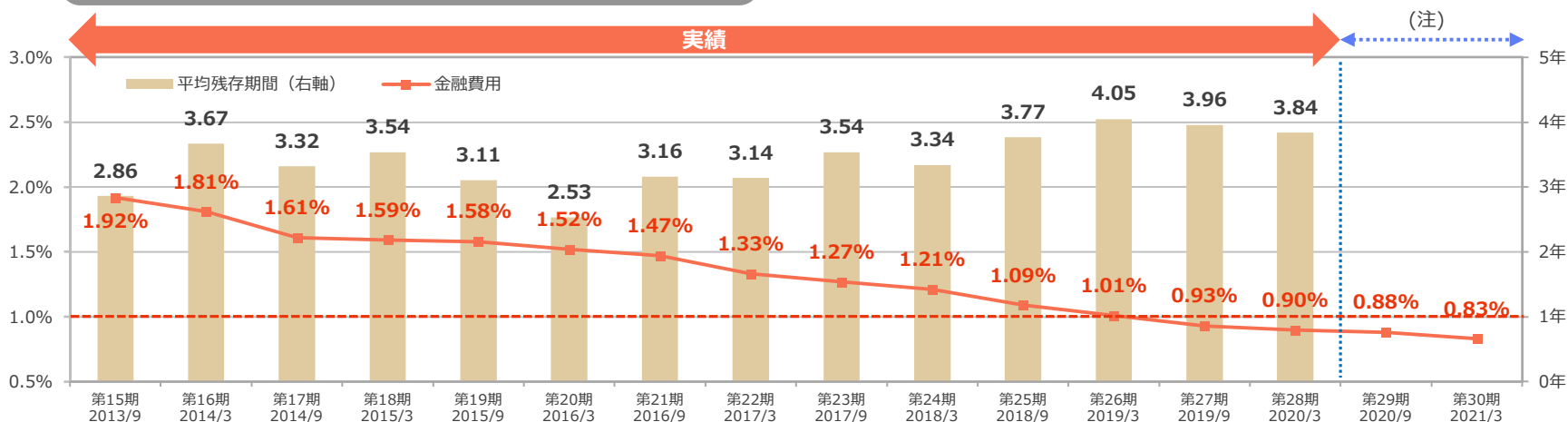
# 有利子負債の状況 ②

全借入の返済期日・残高(2020年4月2日現在)

2020年2月に投資法人債の返済原資として2,000百万円の借入実行、同年3月に6,450百万円の借換実行、また同年4月2日に27,300百万円の新規借入実行



総金融費用・平均残存期間の推移

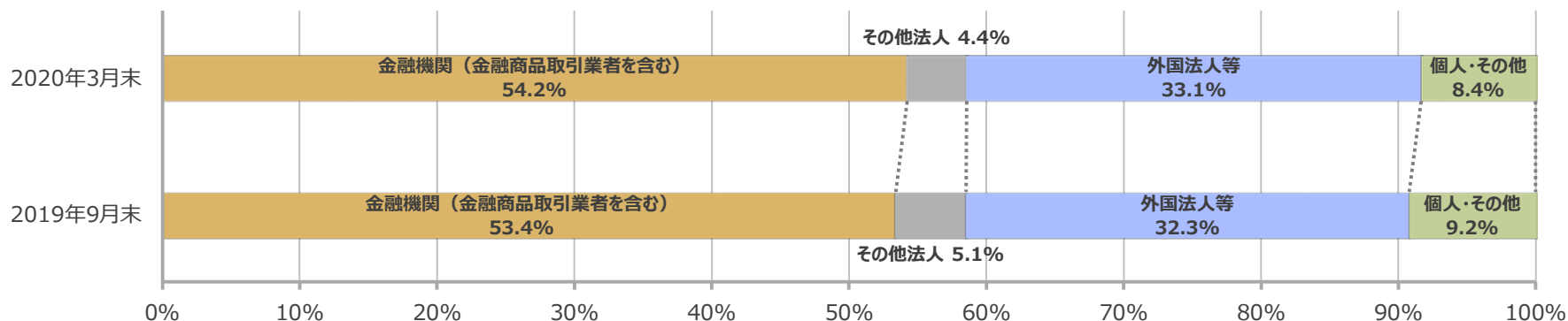


(注) 第29期及び第30期の金融費用は2020年5月20日公表の業績予想の前提値

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

# 投資主構成

## 所有者別投資口数割合



## 上位投資主

順位	投資主名義(上位10位)	2020/3末			合併時想定保有投資口数(口) <sup>注2</sup>
		保有投資口数(口)	投資口割合(注1)	前期末からの増減(口)	
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	275,401	16.7%	7,775	289,884
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	220,733	13.4%	-4,623	229,529
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	77,289	4.7%	13,531	80,782
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	70,833	4.3%	-1,189	70,833
5	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	323,374
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,511	3.0%	1,591	53,145
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	35,173	2.1%	25,912	35,173
8	三菱UFJ信託銀行株式会社	32,646	1.9%	-	32,646
9	株式会社あおぞら銀行	28,018	1.7%	1,023	28,018
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,156	1.5%	1,949	26,156
小計		870,774	53.0%		

## 所有者別投資主数

	2019/9末	2020/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	94	94	-
その他法人	193	187	-6
外国法人等	275	274	-1
個人・その他	16,715	15,935	-780
計	17,277	16,490	-787

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

(注2) 2020年3月末時点の旧JRH、旧NHIの投資主名簿より独自に算出しています

# 旧NHIの投資主優待制度の概要

本施策において新たに取得した物件の優待に関しても準備しており、決定次第発表予定

テナントであるオペレーターの協力のもと、2020年3月期末（最終期）時点の旧NHI投資主の方々に投資主優待を実施  
今後、DLIの投資主の方々に対しても同様に実施予定



- 入居一時金割引  
(入居一時金から20万円割引、  
入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃の1ヶ月分を割引)
- 体験入居無料（1泊2日）



- 前払金プランの契約の場合：  
前払金の3%を割引
- 月払いプランの契約の場合：  
月額利用料金のうち家賃相当額の3%を割引（契約終了まで）



- 初月利用料の10%割引
- 体験入居無料（1泊2日食事付）
- 日帰り（昼食付）施設見学無料



- ニチイライフ：  
家事・育児・自費介護サービスの割引
- サニーメイドサービス：  
家事サービスの割引



- 体験入居無料（1泊2日）
- 日帰り（昼食付）施設見学無料



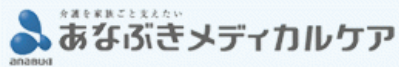
- 体験入居無料（1泊2日食事付）



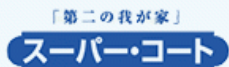
- 入居費用割引  
(入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)



- 体験入居無料（1泊2日食事付）
- 日帰り（昼食付）施設見学無料



- 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



- 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り
- 日帰り（昼食付）施設見学無料1回に限り
- 入居契約者には月額利用料に対して5万円のキャッシュバック



- 日帰り（昼食付）施設見学無料
- 入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）



- グッドタイムリビング：  
入居費用割引：30万円
- プラテシア：  
入居費用割引：50万円

# *Section 6*

---

## ESGの取り組み



# ESGの取組み 基本方針 / 環境(Environment)

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

## 基本方針

## 環境 (Environment)

2016年

2017年

現在

ESGに関する方針  
(8/22採択・HP掲載)

サステナビリティ推進委員会  
設置・諸規程作成

月次PDCAによる  
進捗管理

【取組項目】

共用部LED化

省エネ・エコロス・節水型トイレ・シャワーヘッド導入

震災自販機・電子ブレーカー導入、省エネ管内掲示

個別物件及び保有物件全体のエネルギー消費量等の計測・削減

【取組状況 (第28期)】

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

LED照明設置  
304台

省エネ型エアコン設置  
264台

エコロスへの張替  
37,835㎡

## GRESBリアルエステイト評価

2年連続で最高評価の「Green Star」を取得。2019年「GRESBレーティング」においては、前回の「2 Star」から「3 Star」へと評価が向上。



## DBJ Green Building認証



### 知事公館前タワーレジデンス

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



### セレニテ本町グランデ

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

# ESGの取組み 社会 (Social)

- ヘルスケア施設への投資や従業員の働き易さ及び関係者含む危機対応策の充実を図り、高い社会性と業務継続性の強化を実現

## ヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

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

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

優良ヘルスケア施設の供給を促進し、  
資本市場を通じた社会性が高い資金の呼び込み

## 従業員への取組み

本投資法人の資産運用会社の職員に、各種制度や能力開発の機会等を提供

### 各制度の充実

#### 【育児関連】

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

#### 【介護関連】

- ・ 介護休職/介護休暇
- ・ 介護時間等

#### 【その他】

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

### 運用会社女性比率

全職員に対する女性比率： **32.7%**

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： **21.4%**

### ファミリーデーの実施

毎年夏休みに  
社員家族の職  
場訪問を実施。



## 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

### 対応策

- 原則、全ての従業員が在宅勤務によるテレワーク
- 出社が必要な際は、各部門でスプリットチーム体制を導入してリスク最小化
- セキュアなシステムを完備し、従業員のテレワーク及び各種会議体運営等を実施

大和証券グループはBCP対応のみならず、**WLB・生産性テレワークも導入し**、利用可能

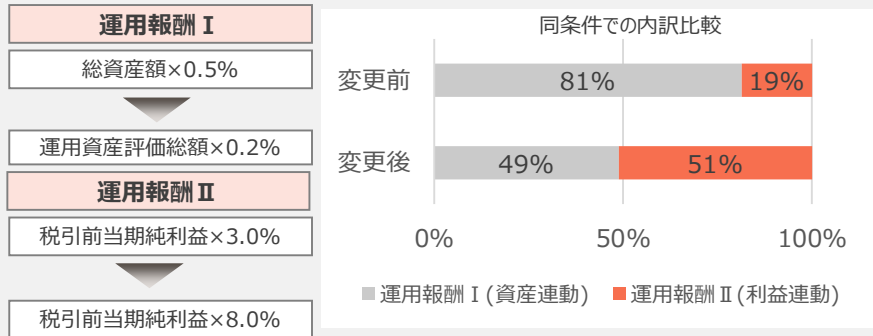
- WLBテレワーク：育児、介護及び治療等で休まざるを得ない社員が両立して業務継続
- 生産性テレワーク：効率性を重視し、自宅発での顧客訪問や遠方への移動時間活用等

# ESGの取組み 企業統治(Governance)

- 合併を契機に、運用報酬の見直しやスポンサーによる追加のセიმボート出資を行い、投資主価値向上に資するガバナンス強化を実施

## 運用報酬の見直し

より運用成果を重視する報酬体系に変更（2020年2月13日総会にて決議）



<b>運用報酬 I</b>
総資産額×0.5%
運用資産評価総額×0.2%
<b>運用報酬 II</b>
税引前当期純利益×3.0%
税引前当期純利益×8.0%

資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

## スポンサーグループによるセიმボート出資

合併にあたって第三者割当増資を実施し、スポンサーグループが新たに262,891口を出資

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

(注1) 2020年3月末の投資主名簿に基づき算出  
(注2) 増資後の投資口数2,055,946口を基に、小数点第3位を以下を切り捨てて算出

セიმボート出資比率を高めることで利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性を高める

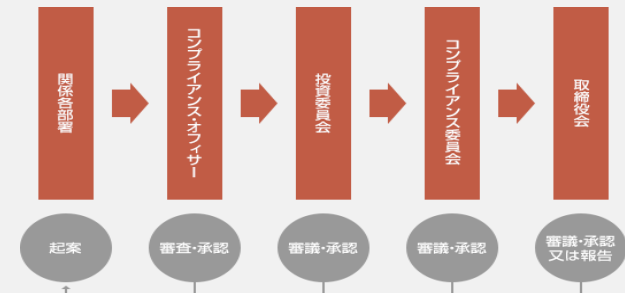
## コンプライアンス・リスク管理体制の整備

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



## 利害関係者との取引に係る意思決定フロー

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



# ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

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

Passion for SDGs ～大和証券グループSDGs宣言～ ビジネスを通じ、豊かな社会と国民生活の実現を

## ● 共通価値の創造

さまざまなお客様のニーズに対応した幅広いサービスを提供する総合証券グループとして、既存概念にとらわれない柔軟な発想で社会的課題の解決に取り組むことにより、企業としての経済的価値と社会的価値を同時に創造していきます。

## ● ステークホルダーとのパートナーシップ

国、企業、投資家等を繋げる役割を担う当社グループの特徴を活かし、各ステークホルダーとのパートナーシップを通じて幅広い社会的課題解決への貢献を目指します。

## ● 多様な人材の育成と働き方の実現

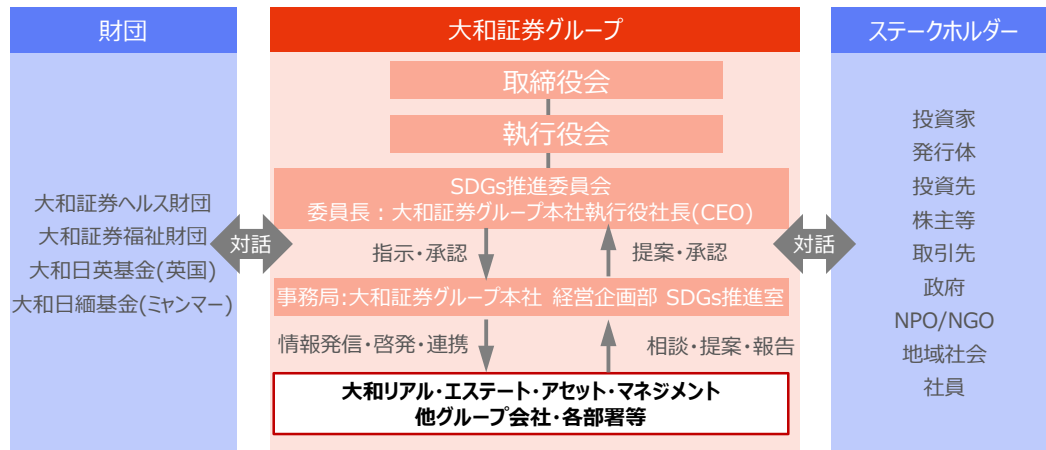
ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

## ● 認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役職員へSDGsの理解、浸透を図ると共に、当社グループビジネスを通じてお客様のSDGsへの認知度向上に貢献していきます。

## 大和証券グループのSDGs推進委員会およびSDGs推進体制

2018年より「SDGs推進委員会」において、SDGsへのグループ横断的な対応を協議。2019年度より、新たな社外委員<sup>(注)</sup>に参画いただき、有識者の経験・知見を活かして検討。同委員会および経営企画部SDGs推進室を通じて、取組みのグループ全体への展開や連携強化、社内浸透を実施。



(注) 慶應義塾大学 政策・メディア研究科特任教授 国谷 裕子氏、相模女子大学客員教授 白河 桃子氏、一般社団法人Japan Innovation Network専務理事 西口 尚宏氏。

## 新型コロナウイルス感染症におけるグループ取り組み事例

### 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント： 新型コロナウイルス感染症に関する医療従事者等への支援 4/30

- 資産運用受託先の大和証券ホテル・プライベート投資法人において、投資先ホテルのオペレーター(運営会社)である㈱JHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円寄付
- 資産運用を受託する全ての投資法人のリリースにおいて、本件にご賛同いただける方への追加支援を呼びかけ  
【本件は、外部調査会社のレポートに取り上げていただきました】  
株式会社三井住友トラスト基礎研究所  
「ESG：コロナ禍を契機に、社会（S）の取組深化を期待」  
[https://www.smtri.jp/report\\_column/info\\_cafe/2020\\_05\\_15\\_4846.html](https://www.smtri.jp/report_column/info_cafe/2020_05_15_4846.html)

### 大和証券グループ本社：貧困家庭の子供支援にコロナ債 5/12

- 新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、経済的に困窮した子供達への支援金に、調達資金の一部を活用する社債発行を決定
- 6/2発行、調達額500億円程度。うち1,000万円を経済的困難な家庭の子供を支援する基金に、うち6,500万円程度を子供支援団体のオンライン化による事業継続を支援する基金に寄付予定

### 大和証券グループ本社：医療用マスクの寄付 4/17

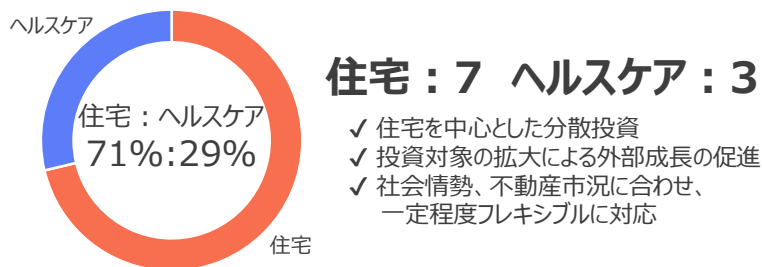
- 新型コロナウイルスの感染拡大が続くなか、災害用に備蓄していた高機能マスク5万7千枚を、口や医療関連施設などに寄付

---

## 資料編

# ポートフォリオの概要（2020年4月10日現在）

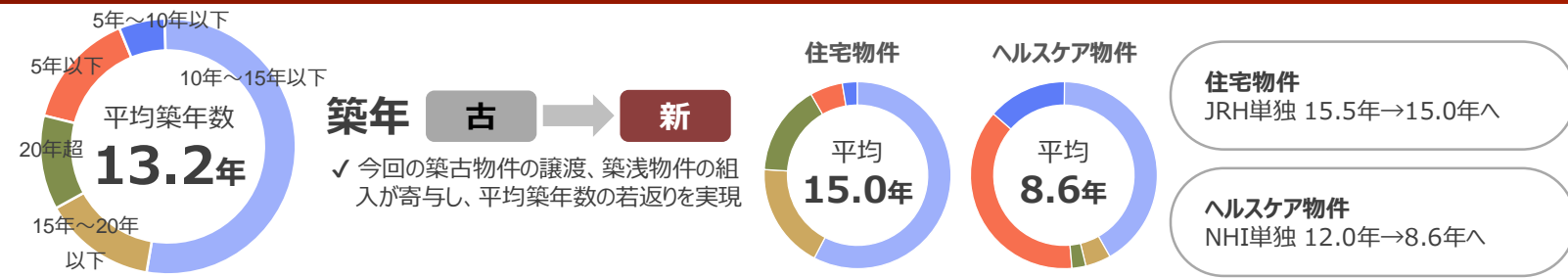
## 用途比率



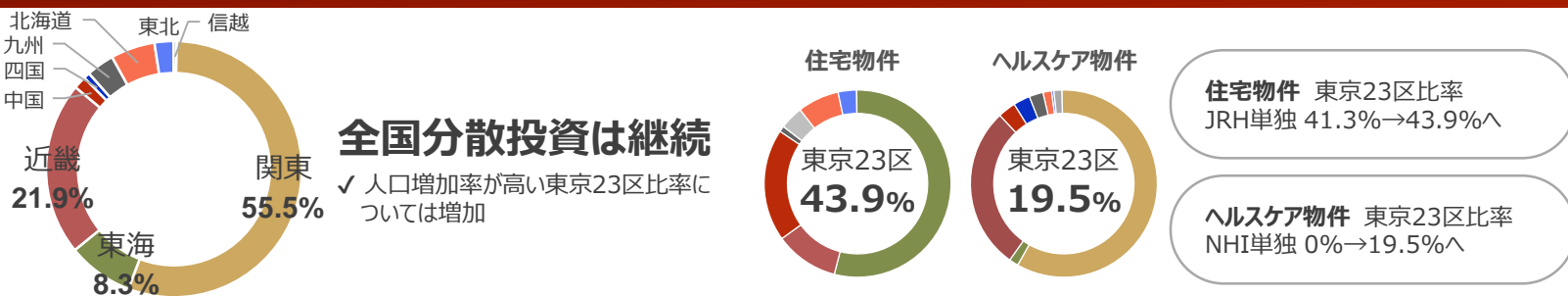
## 資産規模比率



## 築年数比率



## エリア比率



※ 2020年4月10日を基準としています。比率は取得価格ベースです。

# 譲渡資産の概要 (4/1譲渡 賃貸住宅 27物件)

(単位：百万円)

No.	物件名称	譲渡価格	鑑定評価額	簿価	築年数	所在地
1	willDo北24条	286	286	262	13.7年	北海道札幌市
2	グランカーサ南13条	406	406	445	13.8年	北海道札幌市
3	グランカーサ南9条	461	461	514	13.0年	北海道札幌市
4	willDo西下台町	593	593	457	13.4年	岩手県盛岡市
5	グランメゾン七福	300	300	324	20.7年	宮城県仙台市
6	リビングステージ東仙台	363	363	282	23.3年	宮城県仙台市
7	willDo越谷	575	575	422	14.5年	埼玉県越谷市
8	サイトピア	456	456	476	32.0年	神奈川県相模原市
9	willDo新座	585	585	540	12.9年	埼玉県新座市
10	エクセルシオール栄	545	545	591	17.6年	愛知県名古屋
11	willDo日比野	311	311	267	13.8年	愛知県名古屋
12	willDo稲永	648	648	527	12.6年	愛知県名古屋
13	willDo四日市鶴の森	563	563	420	12.1年	三重県四日市市
14	アプレスト桜川	507	507	338	19.2年	大阪府大阪市
15	プロスペクト美章園	330	330	247	14.1年	大阪府大阪市
16	ロイヤルガーデン森林公園	280	280	354	30.2年	宮城県仙台市
17	グリーンパーク小松島	421	421	480	29.1年	宮城県仙台市
18	ダイアパレス泉崎	316	316	354	30.3年	宮城県仙台市
19	リビングステージ南仙台	222	222	145	24.5年	宮城県仙台市
20	高砂関式番館	757	757	547	24.7年	宮城県仙台市
21	入間駅前ビル	1,730	1,730	1,556	33.6年	埼玉県入間市
22	入間駅前第二ビル	648	648	755	31.6年	埼玉県入間市
23	シェモア桜ヶ丘	634	634	614	30.6年	東京都多摩市
24	コリンヌ津田沼	348	348	380	30.6年	千葉県習志野市
25	茅ヶ崎ダイカンプラザ	483	483	455	32.1年	神奈川県茅ヶ崎市
26	ウィンバルコーラス平塚第13	358	358	455	28.9年	神奈川県平塚市
27	プロスペクト桂	480	480	433	23.7年	京都府京都市

**譲渡価格合計  
鑑定評価額合計**

**13,606百万円**

**譲渡損益合計**

**837百万円**

**平均築年数**

**23.0年**

鑑定評価額と同額での譲渡が見込まれ、また取引実行の不確実性の排除や情報管理さらに決済の確実性といった観点等から、本投資法人のスポンサーグループである大和PIパートナーズ等への譲渡を決定しました。

※ 鑑定評価額は2019年9月期末時点、簿価は2020年3月期末時点、譲渡損益は2020年5月20日時点想定数値、築年数は2019年11月19日時点の数値（平均築年数は取得価格に基づく加重平均）になります。

# 取得資産の概要（ヘルスケア施設 28物件）（1/3）

物件名	AIP勝どき駅前ビル	プレザンラン南雪谷	あいらの杜 東大船	あいらの杜 石神井公園	あいらの杜 江戸川篠崎
					
所在地	東京都中央区 勝どき3丁目	東京都大田区 南雪谷3丁目	神奈川県横浜市栄区 笠間3丁目	東京都練馬区 三原台1丁目	東京都江戸川区 篠崎町5丁目
不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	8,340 百万円	3,400 百万円	2,510 百万円	2,190 百万円	1,560 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.0%	4.1%	5.0%	4.5%	4.6%
構造・階数 <sup>(注3)</sup>	R C造・9階	R C造・5階	S造・4階	S造・3階	S造・3階
建築時期	2017年4月	2019年1月	2019年1月	2019年9月	2019年7月

物件名	シニアフォレスト 横浜都筑	そんぼの家 豊中南曽根	イリーゼ泊江・別邸（追加取得） （準共有持分70%）	アルファリビング高松紺屋町	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
					
所在地	神奈川県横浜市都筑区 見花山	大阪府豊中市 曾根南町2丁目	東京都泊江市 東野川1丁目	香川県高松市 紺屋町	神奈川県横浜市都筑区 茅ヶ崎中央
不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,270 百万円	835 百万円	931 百万円	1,250 百万円	11,700 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.7%	5.0%	4.6%	5.1%	4.6%
構造・階数 <sup>(注3)</sup>	S造・4階	R C造・地下1階・3階	R C造・3階	R C造・10階	R C造・11階
建築時期	2019年8月	2001年1月	2017年1月	2016年9月	2015年5月

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。



# 取得資産の概要（ヘルスケア施設 28物件）（2/3）

物件名	グッドタイム リビング 千葉みなと ／海岸通 プラテシア千葉みなと	グッドタイム リビング 横浜都筑	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	グッドタイム リビング なかもず	グッドタイム リビング 香里ヶ丘
					
所在地	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目	神奈川県横浜市都筑区 大丸	大阪府吹田市 千里丘西	大阪府堺市北区 金岡町	大阪府枚方市 香里ヶ丘3丁目
不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	4,700 百万円	4,170 百万円	2,840 百万円	2,190 百万円	2,160 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.1%	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%
構造・階数 <sup>(注3)</sup>	R C造・11階	R C造・地下1階・6階	R C造・6階	R C造・5階	R C造・5階
建築時期	2007年3月	2008年8月	2014年9月	2015年3月	2008年3月

物件名	グッドタイム リビング 亀戸	グッドタイム リビング 御影	グッドタイム リビング 尼崎新都心	グッドタイム リビング 南千里	グッドタイム リビング 神戸垂水
					
所在地	東京都江東区 亀戸9丁目	兵庫県神戸市東灘区 御影中町3丁目	兵庫県尼崎市 潮江1丁目	大阪府吹田市 山田西3丁目	兵庫県神戸市垂水区 名谷町字阿弥陀坊
不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,310 百万円	2,260 百万円	1,660 百万円	1,520 百万円	1,380 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.8%	5.7%	4.8%	5.2%	5.5%
構造・階数 <sup>(注3)</sup>	R C造・5階	R C・S造・6階	R C造・6階	R C造・7階	R C造・7階
建築時期	2008年11月	2010年1月	2009年4月	1993年2月	2006年6月

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

# 取得資産の概要（ヘルスケア施設 28物件）（3/3）

物件名	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	グッドタイムリビング 池田緑丘	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	グッドタイムリビング 埼玉蓮田
					
所在地	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目	大阪府堺市南区 高倉台3丁目	大阪府池田市 緑丘1丁目	神奈川県横浜市緑区 長津田みなみ台2丁目	埼玉県蓮田市 山ノ内
不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,550 百万円	1,030 百万円	929 百万円	855 百万円	667 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	6.0%	5.7%	5.1%	4.6%	5.4%
構造・階数 <sup>(注3)</sup>	R C造・7階	R C造・5階	R C造・地下1階・5階	R C造・4階	R C造・6階
建築時期	2007年6月	2008年3月	2007年4月	2013年5月	2007年4月

物件名	グッドタイムリビング 流山 吉番館	グッドタイムリビング 流山 式番館	グッドタイムリビング 尼崎駅前
			
所在地	千葉県流山市 おおたかの森南1丁目	千葉県流山市 おおたかの森南2丁目	兵庫県尼崎市 御園町
不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	612 百万円	677 百万円	392 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.1%	6.9%	6.1%
構造・階数 <sup>(注3)</sup>	R C造・3階	R C造・5階	R C造・5階
建築時期	2007年10月	2016年3月	2008年9月

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造を表しております。

# 鑑定評価

鑑定評価額総額 217棟 **3,561億円** (注1)  
 (取得・売却物件を除く継続保有165棟の第27期末比+42億円)

含み益総額 **628億円** (注1)  
 (第27期末比+71億円)

	物件数	第27期末 評価額 (百万円)	第28期末 評価額 (注2) (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate			4/10時点 物件数	想定 評価額(注1) (百万円)
					第27 期末	第28 期末	差異		
27期末保有物件(注3)	192	272,304	276,507	1.5%	4.7%	4.6%	-0.1%	217	356,130
タイプ別									
ワンルーム	124	167,394	170,066	1.6%	4.7%	4.6%	-0.1%	110	164,727
ファミリー	68	104,910	106,441	1.5%	4.7%	4.7%	-	57	101,274
ヘルスケア	-	-	-	-	-	-	-	50	90,129
地域別									
東京都23区	68	114,234	116,457	1.9%	4.3%	4.2%	-0.1%	75	137,357
3大都市圏	90	113,941	115,460	1.3%	4.9%	4.8%	-0.1%	106	168,478
政令指定都市等	34	44,129	44,590	1.0%	5.3%	5.2%	-0.1%	36	50,295
28期中取得物件	1	-	1,590	-	-	3.8%	-	-	-

(注1) 4月2日の合併により承継及び4月2日に取得したヘルスケア施設50物件と、4月10日に取得した賃貸住宅1物件を含む、4月10日時点の217物件の想定値になります。  
 (注2) 第28期末の評価額のうち、4月1日譲渡の27物件については、第27期末の評価額を用いています。  
 (注3) 28期中売却物件は除きます。

## a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有165物件))

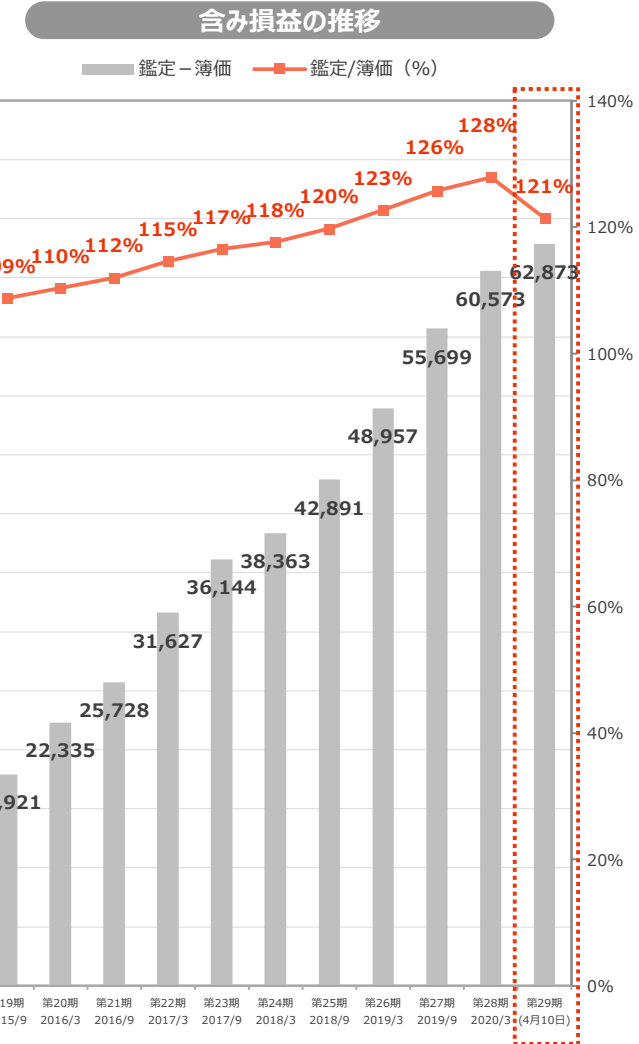
上昇	119 物件 (+1百万円～+250百万円)
横ばい	39 物件
低下	7 物件 (-50百万円～-4百万円)

## b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有165物件))

低下	96 物件 (各10bps)
横ばい	69 物件
上昇	0 物件

## c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有165物件))

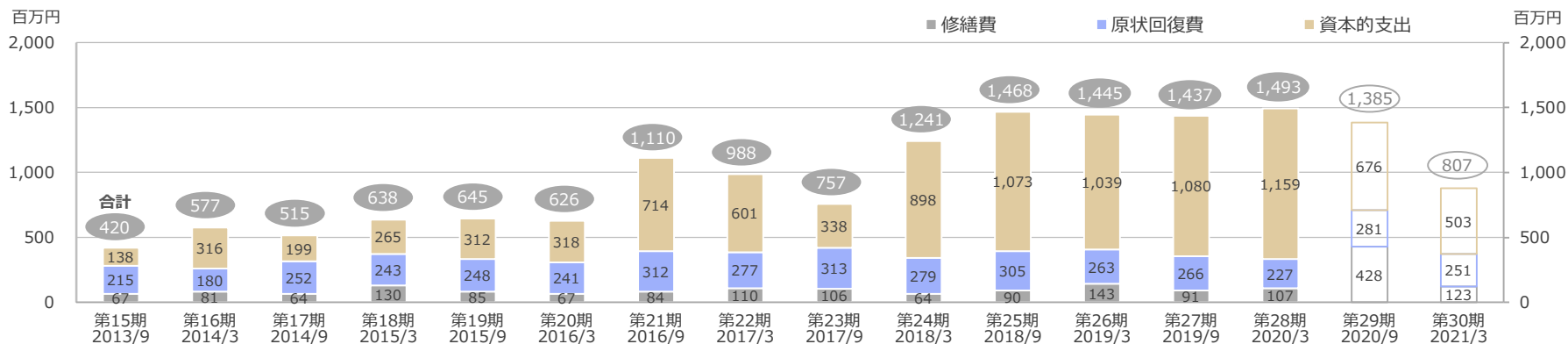
運営収益	前期比 +0.35%
運営費用	前期比 +1.41%
NOI	前期比 +0.06%



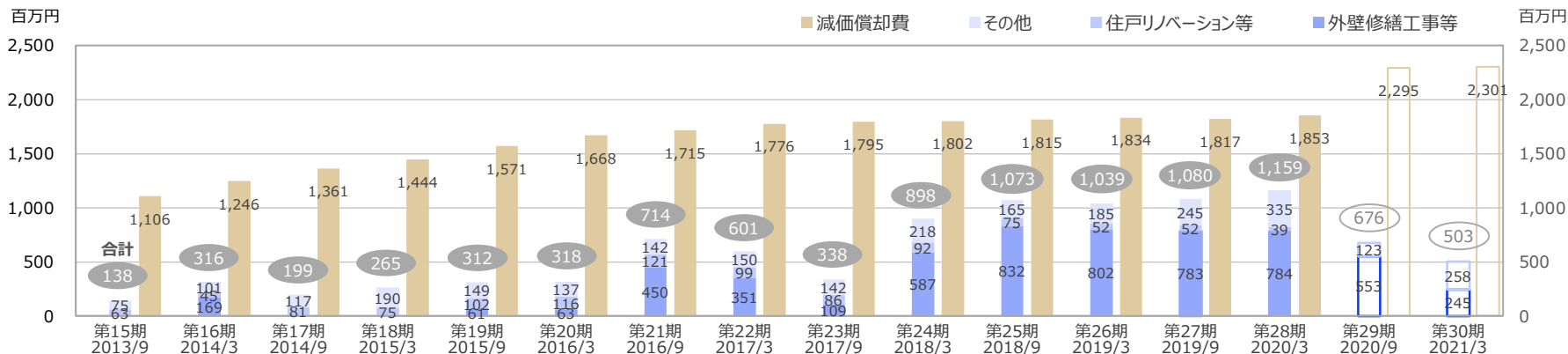
# 工事費の実績推移と今後の見込み

- 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7億円を見込む）
  - 資本支出（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)



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

# ポートフォリオの主要物件 (2020年4月10日現在)

賃貸住宅

ヘルスケア施設



ラ・ナシカあらごがわ  
(愛知県名古屋市)



グランカーサ上前津  
(愛知県名古屋市)



リエトコート丸の内  
(愛知県名古屋市)



知事公館前  
タワーレジデンス  
(北海道札幌市)

北海道エリア  
住宅 13物件  
ヘルスケア 1物件

中部エリア  
住宅 23物件  
ヘルスケア 3物件

東北エリア  
住宅 5物件  
ヘルスケア 1物件



フォレスト・ヒル  
仙台青葉  
(宮城県仙台市)



グランパーク天神  
(福岡県福岡市)

九州エリア  
住宅 3物件  
ヘルスケア 3物件

中国エリア  
住宅 2物件  
ヘルスケア 3物件

四国エリア  
住宅 0物件  
ヘルスケア 3物件

近畿エリア  
住宅 33物件  
ヘルスケア 16物件

関東エリア  
住宅 88物件  
ヘルスケア 20物件



TKフラッツ渋谷  
(東京都渋谷区)



willDo清澄  
(東京都江東区)



willDo等々力  
(東京都世田谷区)



ガーラプレイス  
新宿御苑  
(東京都新宿区)



グランカーサ  
銀座イースト  
(東京都中央区)



プロスペクト  
恩賜公園  
(東京都渋谷区)



リエトコート浅草橋  
(東京都台東区)



コロネード春日  
(東京都文京区)



チャームスイート  
緑地公園  
(大阪府豊中市)



willDo浜崎通  
(兵庫県神戸市)



セレニテ本町  
グランテ  
(大阪府大阪市)



ジョイスコート  
(東京都大田区)



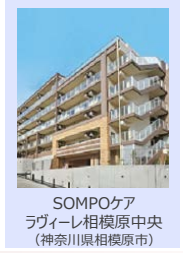
ザ・レジデンス  
本牧横浜ベイサイド  
(神奈川県横浜市)



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



AIP勝どき駅前ビル  
(東京都中央区)



SOMPOケア  
ラヴィール相模原中央  
(神奈川県相模原市)



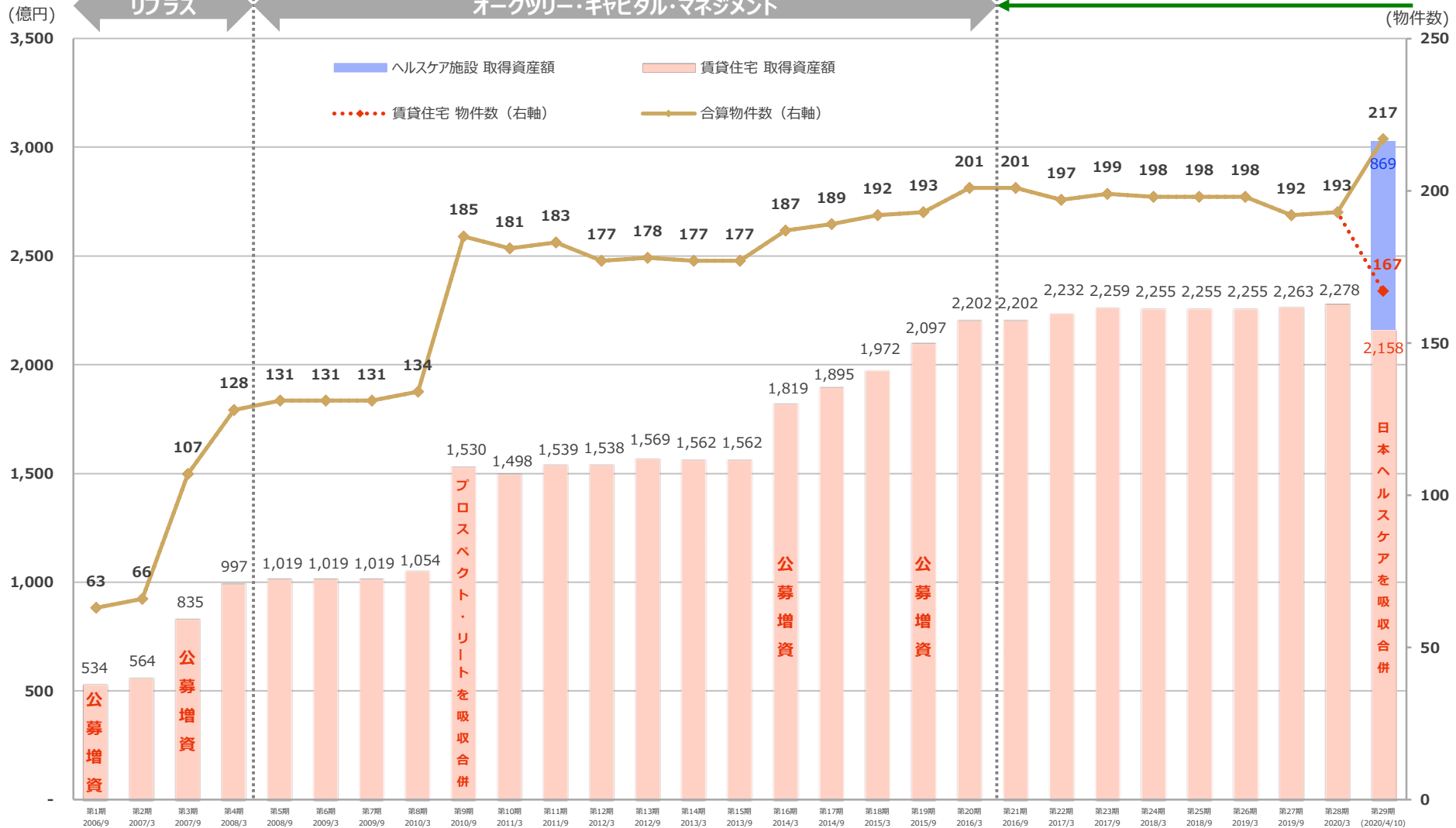
みんなの家・  
中央区円阿弥  
(埼玉県さいたま市)

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

# 保有資産残高推移

(スポンサー推移)

大和証券グループ本社  
Daiwa Securities Group Inc.



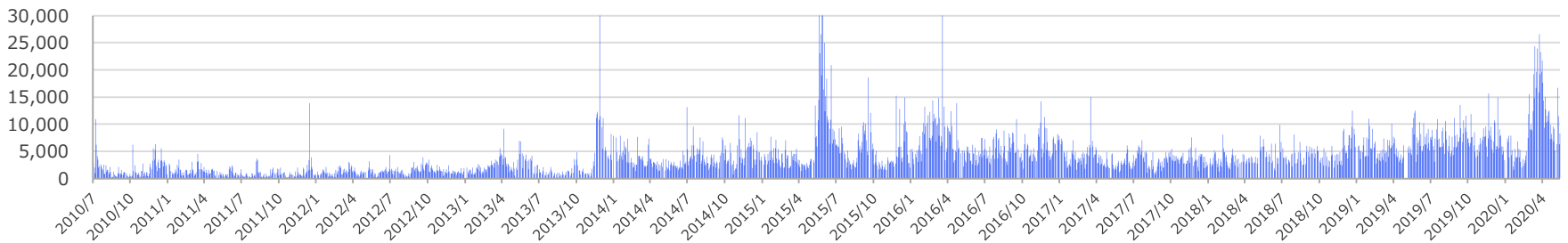
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 投資口価格・分配金利回りの推移



## 出来高(口)

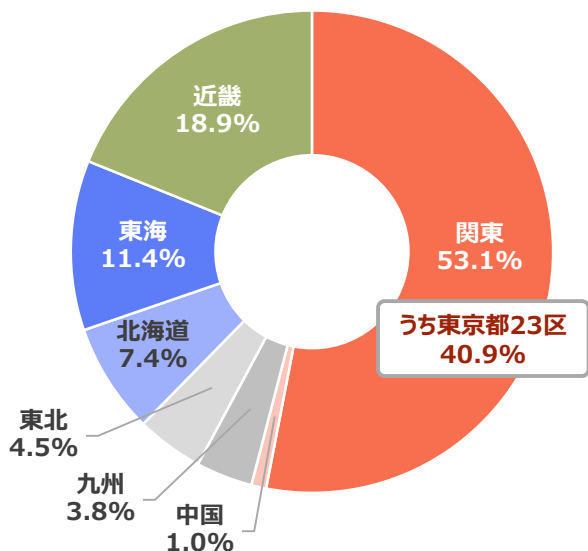
※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人の投資口価格に基づき指数化



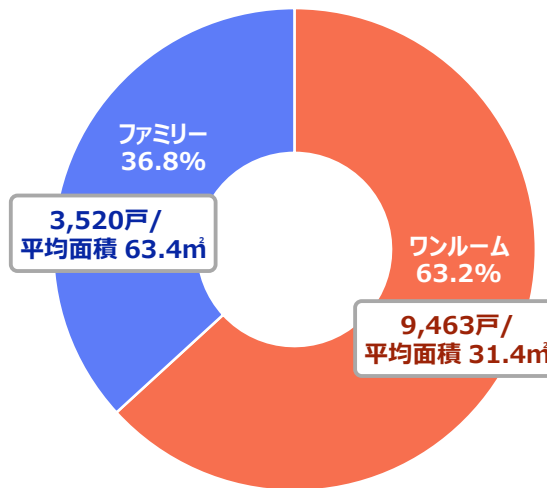
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2020年3月31日現在）

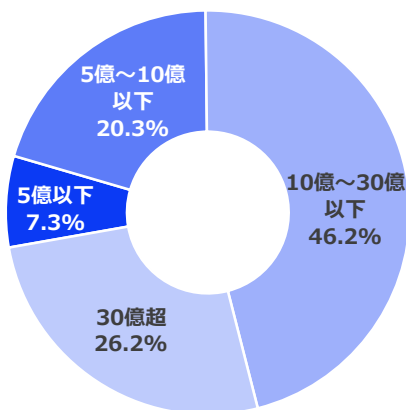
地域別



タイプ別



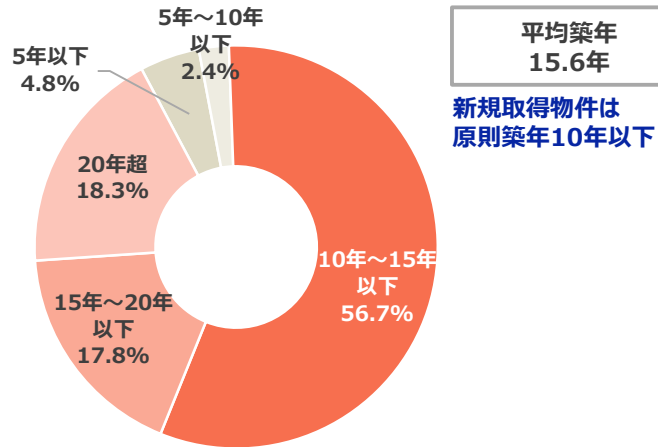
規模別



平均取得価格  
1,180百万円

新規取得物件は  
原則1物件10億円以上

築年別



平均築年  
15.6年

新規取得物件は  
原則築年10年以下

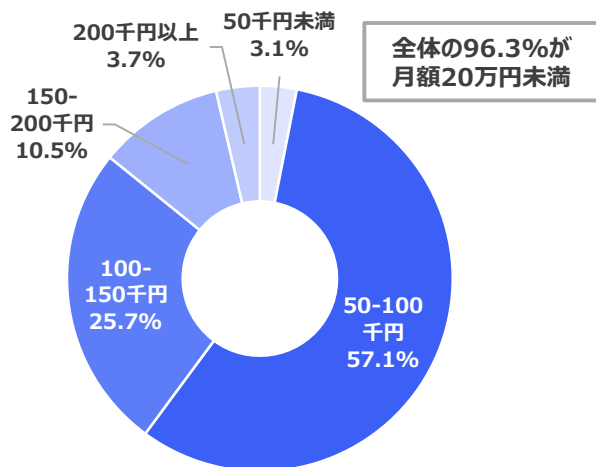
(注)各比率は取得価格に基づき算出しています



# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2020年3月31日現在）

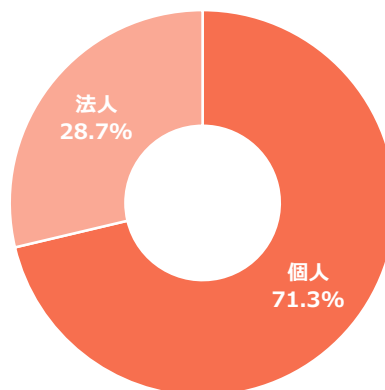
戸当たり月額賃料別

(注1、2、3、4)



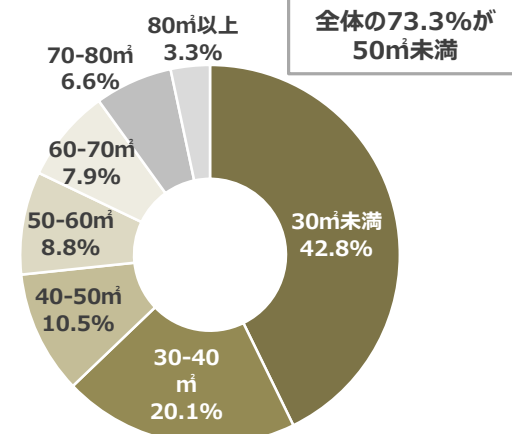
賃借人属性別

(注1、3、4)



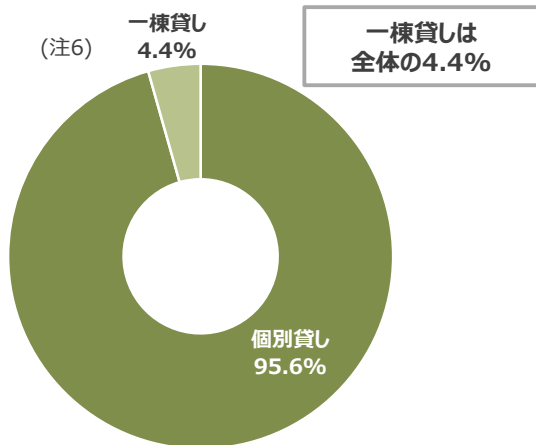
住戸面積別

(注1、4)



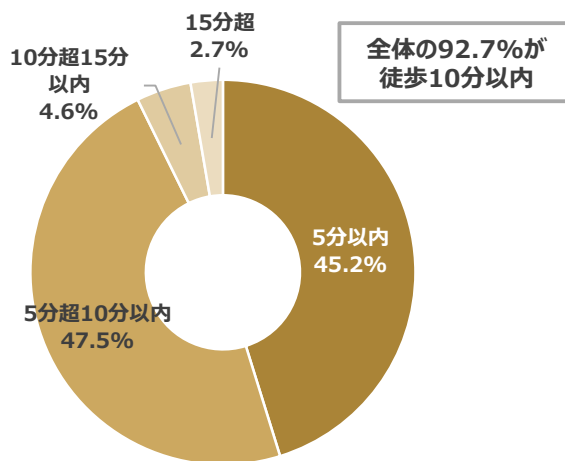
賃貸借契約種類別

(注5)



徒歩分数

(注5)



(注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。

(注2) 2020年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) 2020年3月31日現在の空室は除いて算出しています。

(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

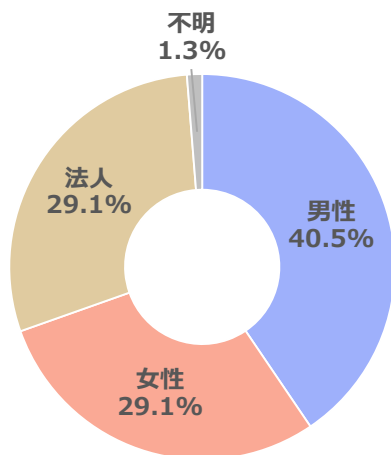
(注6) 4.4%(16棟・取得価格総額100億円)のうち、2.8%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り1.6%は一般事業法人(6棟・取得価格総額36億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

# 【賃貸住宅】 カテゴリー別ポートフォリオの状況（2020年3月31日現在）

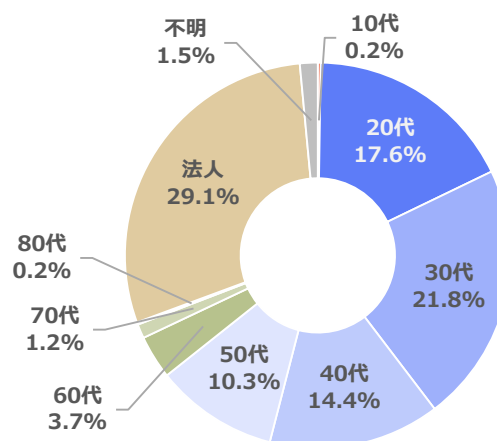
タイプ別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	125	1,152,686	9,463	75	31.4
ファミリータイプ	68	1,232,241	3,520	51	63.4
合計(平均)	193	1,180,716	12,983	134	40.1

地域別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
東京都23区	69	1,350,835	3,532	51	40.6
3大都市圏	90	1,074,061	6,159	68	39.6
政令指定都市等	34	1,117,794	3,292	96	40.4
合計(平均)	193	1,180,716	12,983	134	40.1

性別入居者属性

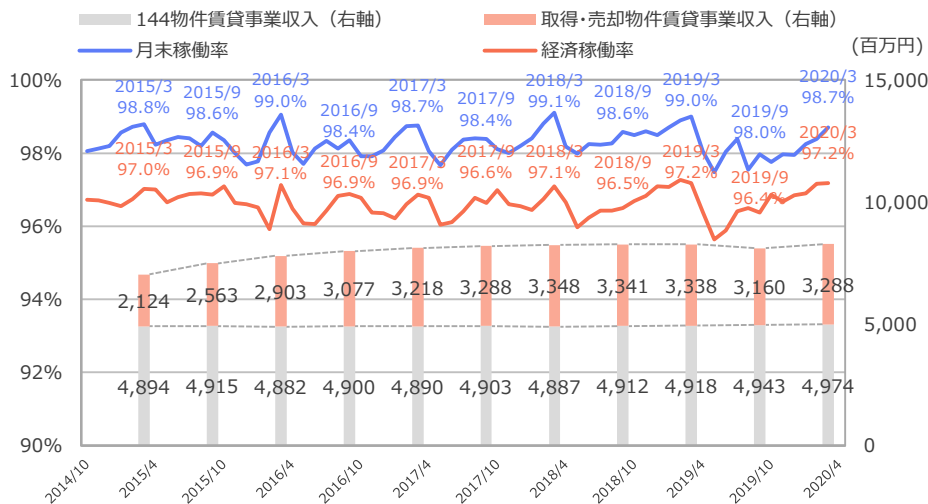


年代別入居者属性

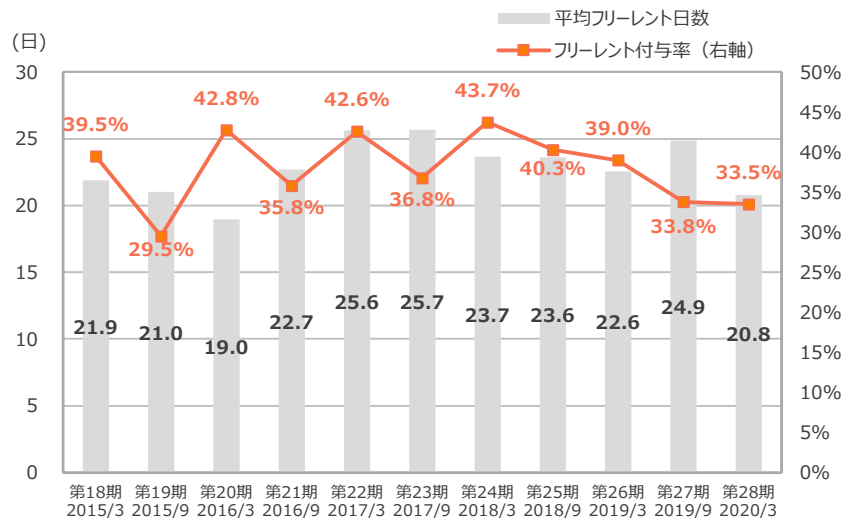


# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

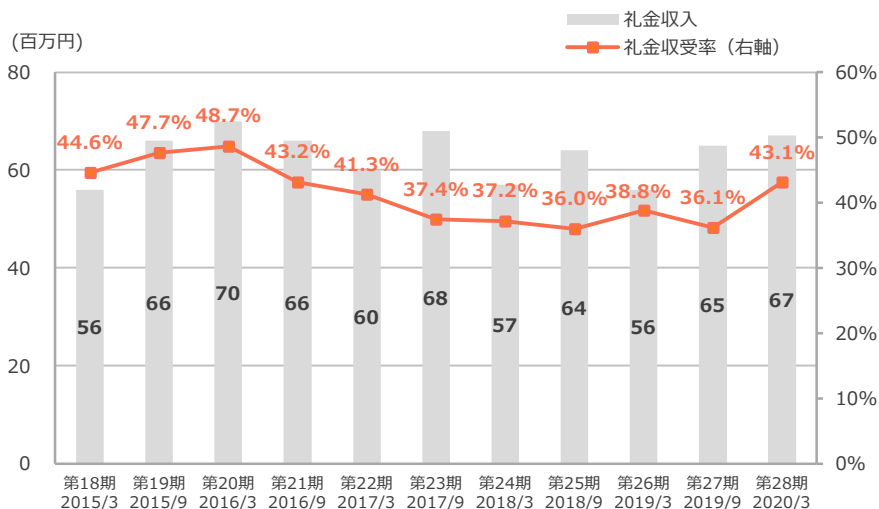
## 経済稼働率・月末稼働率・賃貸事業収入推移



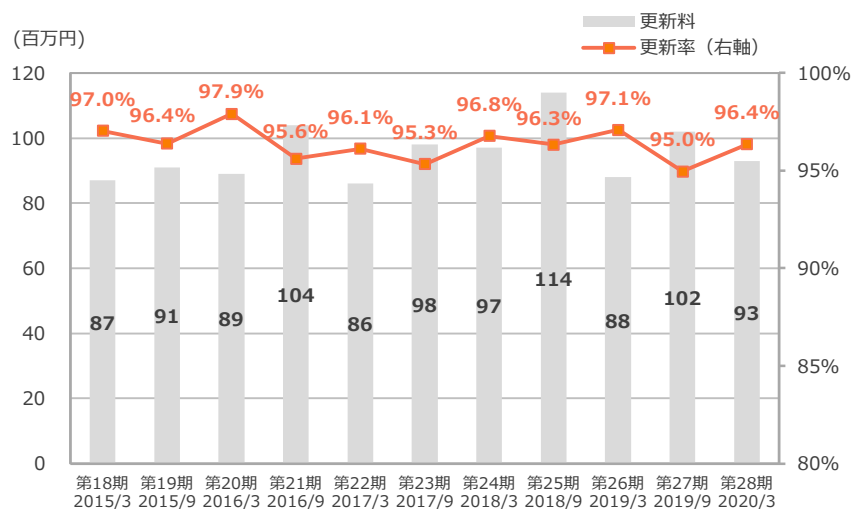
## フリーレント日数・付与率推移



## 礼金収入・礼金収受率推移



## 更新料収入・更新率推移



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

# 【ヘルスケア施設】オペレーターの継続評価とモニタリング体制

## オペレーターの厳選な選定、投資後のモニタリング

### 物件取得時のオペレーター評価項目

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

#### 定量面

- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
- ・オペレーターのヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
- ・会社の業歴・事業年数  
(各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

#### 定性面

- ・オペレーターの情報開示姿勢
- ・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
- ・ヘルスケア施設における強み・人員確保体制
- ・施設従業員の労働環境や雇用環境
- ・オペレーター及び各施設におけるコンプライアンス体制  
(各項目はオペレーターからの資料提供、ヒアリング及び外部専門家による調査等を活用)

### 継続的な施設管理・モニタリング体制

- 運用会社は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
- 施設訪問等を行い、以下のような施設モニタリングやヒアリング等を実施

- ◆ 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）

#### コロナウイルスにおける対応

- ・今期モニタリングはコロナウイルス対策として、直接訪問せずに電話・メールにて意見交換、または入居者との接触の無いスペースを利用して施設長との面談を実施。
- ・2020年2月下旬以降、施設側で外部者立ち入りを制限して以降も、施設のコロナ対策・状況について、オペレーター及び施設と適宜連携。感染発生時における各施設でのフローを確認。



**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**

# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系

No.	施設名	入居一時金 (千円) (注1, 2)	月額利用料 (円) (注1, 2)	No.	施設名	入居一時金 (千円) (注1, 2)	月額利用料 (円) (注1, 2)
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	206,850~252,850	32	グッドタイム リビング香里ヶ丘	10,570~14,220	222,000~227,000
2	スーパー・コートJR奈良駅前	-	286,850~292,850			-	398,200~403,200
3	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	4,500~6,800	158,905	33	グッドタイム リビング南千里	9,020~12,070	222,000
4	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	-	190,400			-	372,400
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	3,800~7,800	265,400~303,730	34	グッドタイム リビング池田緑丘	10,980~14,780	252,000~257,000
6	さわやか海響館	-	234,800~254,800			-	435,000~440,000
7	さわやか鳴水館	-	202,000	35	グッドタイム リビング流山 武番館	11,300~20,488	236,500~246,500
8	さわやかはーとらいふ西京極	-	265,330~332,000			-	424,900~500,900
9	さわやか日の出館	-	146,600~149,600	36	グッドタイム リビング亀戸	14,000~18,700	222,000~242,000
10	さわやかリバーサイド栗の木	-	106,900~141,900			-	455,400~465,400
11	さわやか大畠参番館	-	162,496~182,496	37	グッドタイム リビング千葉みなと/駅前通	4,860~13,150	262,000
12	ニチクエアセンター福島大森	-	198,383			-	343,000~425,400
13	ラ・ナンカあらこがわ	1,260~2,100	158,304	38	グッドタイム リビング流山 香番館	10,630~14,344	236,000~246,500
14	ヴェルジエ枚方	-	122,924			-	413,700~423,700
15	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	-	163,078	39	グッドタイム リビング横浜都筑	10,800~26,750	232,000~274,500
16	みんなの家・中央区円阿弥	-	167,550~169,550			-	457,000~577,500
17	シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館	2,000~4,000	204,550	40	グッドタイム リビング泉北泉ヶ丘	6,960~9,370	222,000~232,000
18	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	136,000			-	338,000~348,000
19	アルファリビング岡山後楽園	1,800~3,000	170,701	41	グッドタイム リビング尼崎駅前	8,100~10,850	202,000~242,000
20	アルファリビング高松駅前	1,200	166,312			-	337,000~377,000
21	アルファリビング高松百間町	1,200	168,250~175,950	42	グッドタイム リビング千里ひなたが丘	9,770~18,420	217,000~264,000
22	そんぼの家 西田辺駅前	-	142,200~164,200			-	379,900~492,400
23	イリーゼ狛江・別邸	-	159,800~200,800	43	グッドタイム リビング尼崎新都心	9,660~12,960	204,000~242,000
24	AIP勝どき駅前ビル	14,800~20,720	198,200~221,200			-	365,000~403,000
25	プレザングラン南雪谷	3,000~12,000	225,500	44	グッドタイム リビング埼玉蓮田	6,120~8,100	232,000~242,000
26	あいらの杜東大船	2,730	232,300~253,300			-	334,000~344,000
27	あいらの杜石神井公園	4,725	224,800	45	グッドタイム リビング千葉みなと/海岸通 プラテシア 千葉みなと	3,990~11,000	262,000
28	あいらの杜江戸川篠崎	5,355	532,800			-	328,500~398,000
29	シニアフォレスト横浜都筑	-	136,130~286,130	46	グッドタイム リビングなかもず	7,900~11,450	222,000~240,000
30	そんぼの家豊中南曾根	-	336,130			-	353,700~381,700
31	アルファリビング高松紺屋町	1,500	173,430	47	グッドタイム リビング御影	12,750~17,170	232,000~280,000
			199,430			-	444,500~492,500
			214,910	48	グッドタイム リビングセンター南 プラテシア センター南	14,500~107,500	127,000~302,000
			259,910			-	266,000~622,000
			203,810	49	グッドタイム リビング神戸垂水	9,360~12,600	232,000
			254,810			-	388,000
			211,180	50	グッドタイム リビング長津田みなみ台	9,500~13,150	232,000~302,000
			141,800			-	390,400~465,400
			150,200~174,200				

※ 本ページに関する注記は65ページに記載しています。

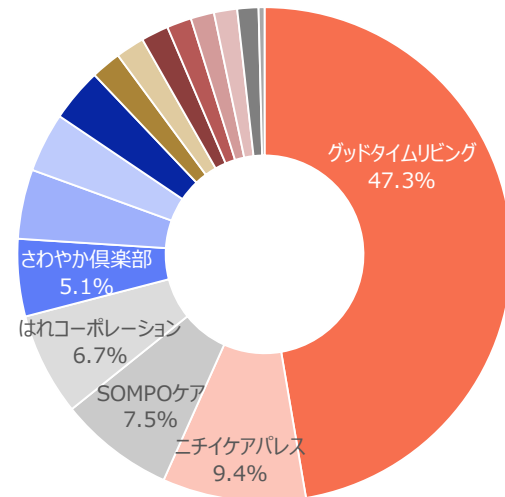
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 【ヘルスケア施設】オペレーター一覧

高い信頼性を有するオペレーター

オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	属性
ニチイ学館	東京都千代田区	11,933	1973年8月	東証一部上場会社
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
ウイズネット	埼玉県さいたま市	390	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
さわやか倶楽部	福岡県北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQスタンダード上場会社
はれコーポレーション	岡山県岡山市	100	2002年8月	-
ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	東証一部上場会社ニチイ学館の子会社
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
スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	-
日本介護医療センター	大阪府大阪市	50	1997年10月	-
グッドタイムリビング	東京都港区	50	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	-
メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	-

オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）（注）



ご参考：ヘルスケア施設におけるオペレーターの分散状況

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

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

# 【ヘルスケア施設】オペレーター居室数ランキング

：既存施設のオペレーター

：合併後取得施設のオペレーター

順位 (注1)	会社名	介護付有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		他の高齢者住宅		合計(注2)		DLI保有物件(注3)	
		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	276	17,320	3	91	132	7,678	433	25,574	5	354
2位	A社	255	13,554	64	3,789	3	159	324	17,520		
3位	ニチイ学館	140	8,589	2	100	6	238	428	13,945	2	142
4位	B社	17	857	8	205	116	5,983	413	12,246		
5位	C社	129	8,167	44	2,785	1	51	174	11,003		
6位	D社	86	7,190	34	3,137	0	0	121	10,339		
7位	E社	18	1,180	13	328	18	488	191	8,332		
8位	F社	51	3,677	22	1,632	2	163	98	7,946		
9位	HITOWAケアサービス	52	3,104	51	3,260	9	614	116	7,041	1	59
10位	G社	88	5,354	8	576	7	363	115	6,672		
11位	H社	30	1,492	3	106	113	3,822	146	5,420		
12位	ウチヤマホールディングス(注4)	55	3,814	15	927	0	0	84	4,973	6	369
13位	I社	13	3,747	4	1,164	0	0	17	4,911		
14位	J社	0	0	0	0	151	4,753	151	4,753		
15位	K社	11	448	10	237	14	383	134	4,636		
16位	L社	28	2,175	1	40	21	1,328	89	4,272		
17位	M社	50	3,465	8	349	5	273	68	4,195		
18位	N社	38	1,759	7	163	8	293	160	4,190		
19位	ALSOKグループ(注5)	43	2,057	3	122	7	263	136	4,097	2	84
20位	O社	5	632	0	0	17	3,199	22	3,831		
21位	ケア21	39	2,295	0	0	0	0	112	3,708	1	61
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	49	3,369	4	319	0	0	53	3,688	1	128
23位	スーパー・コート	17	1,097	27	1,958	1	59	45	3,114	1	155
24位	P社	5	211	4	102	6	228	62	2,968		
25位	Q社	13	542	30	1,027	6	188	105	2,879		
26位	R社	22	1,717	11	678	4	268	43	2,753		
27位	グッドタイムリビング	6	447	23	2,113	2	166	31	2,726	19	1,806
28位	シダー	42	2,515	0	0	0	0	45	2,560	1	100
29位	S社	42	2,177	1	20	4	186	47	2,383		
30位	T社	9	1,286	7	674	0	0	23	2,349		

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

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

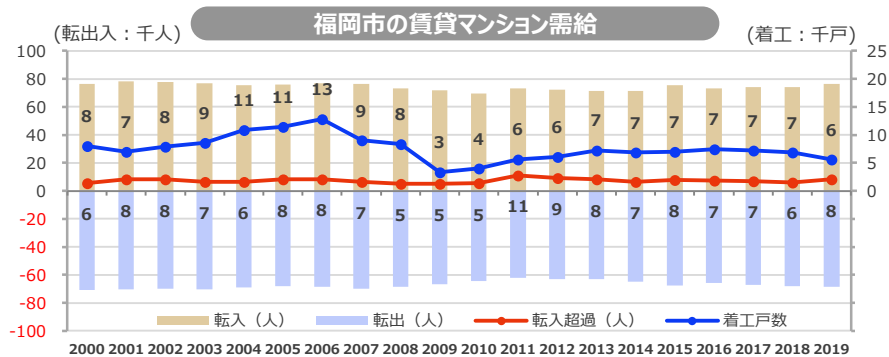
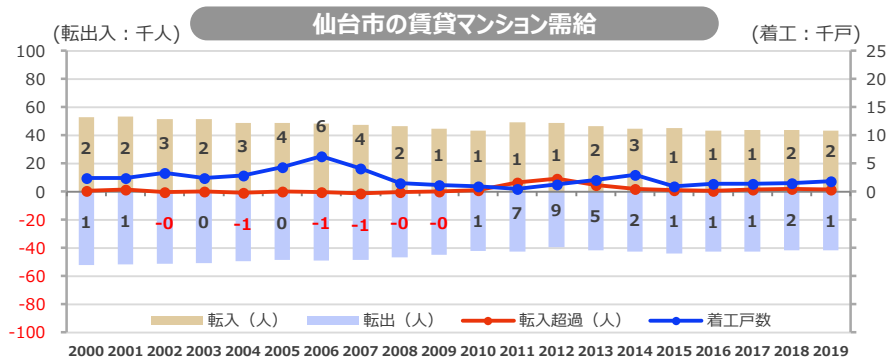
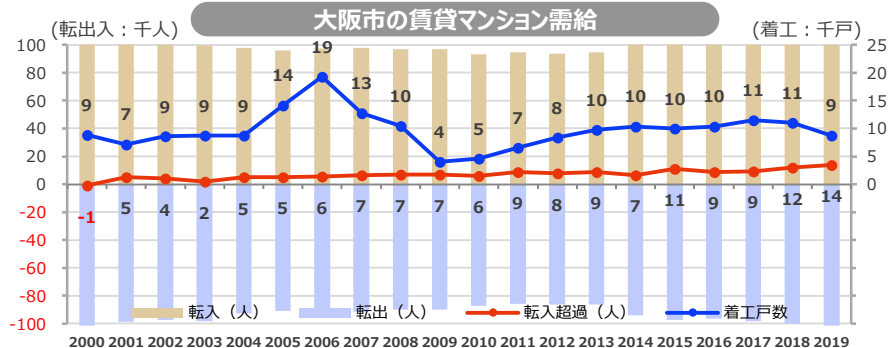
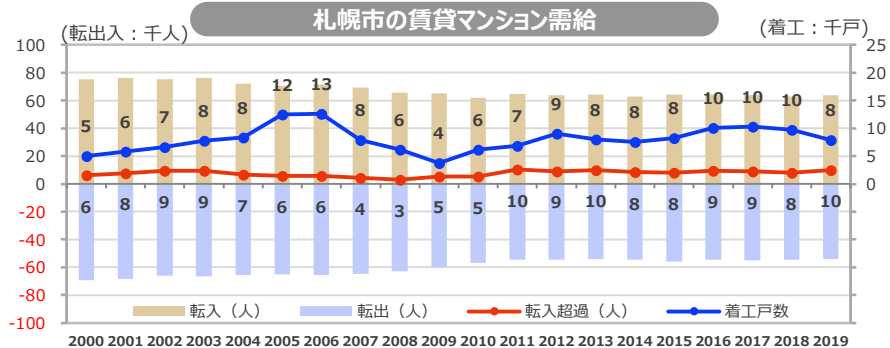
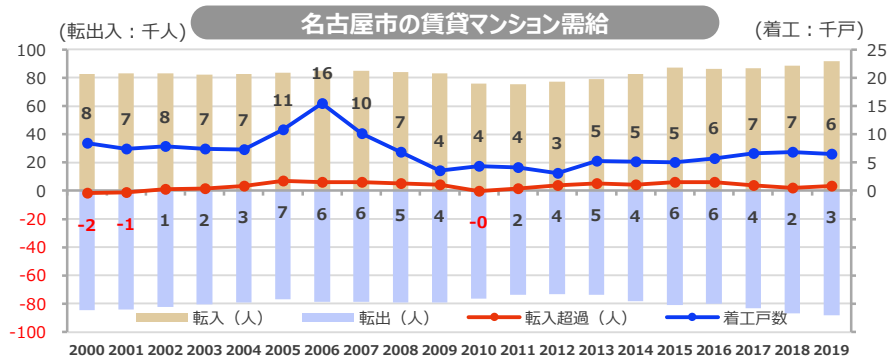
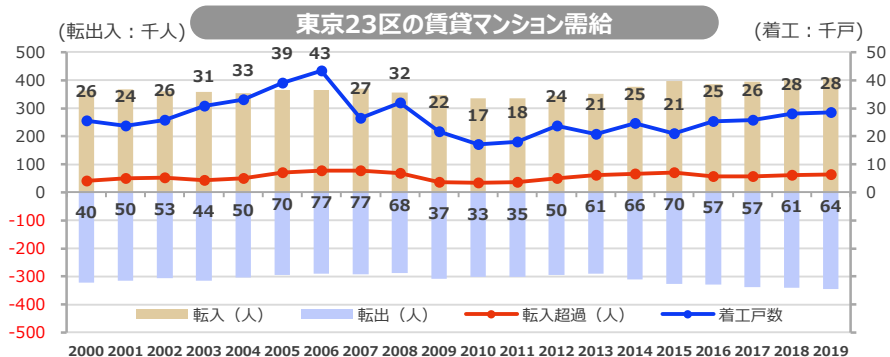
(注3) ニチイ学館の件数および居室数は、ニチイケアパレスの物件を含みます。

(注4) 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。

(注5) ALSOKグループはウイズネットの親会社です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

# 【賃貸住宅】主要都市の賃貸マンション需給

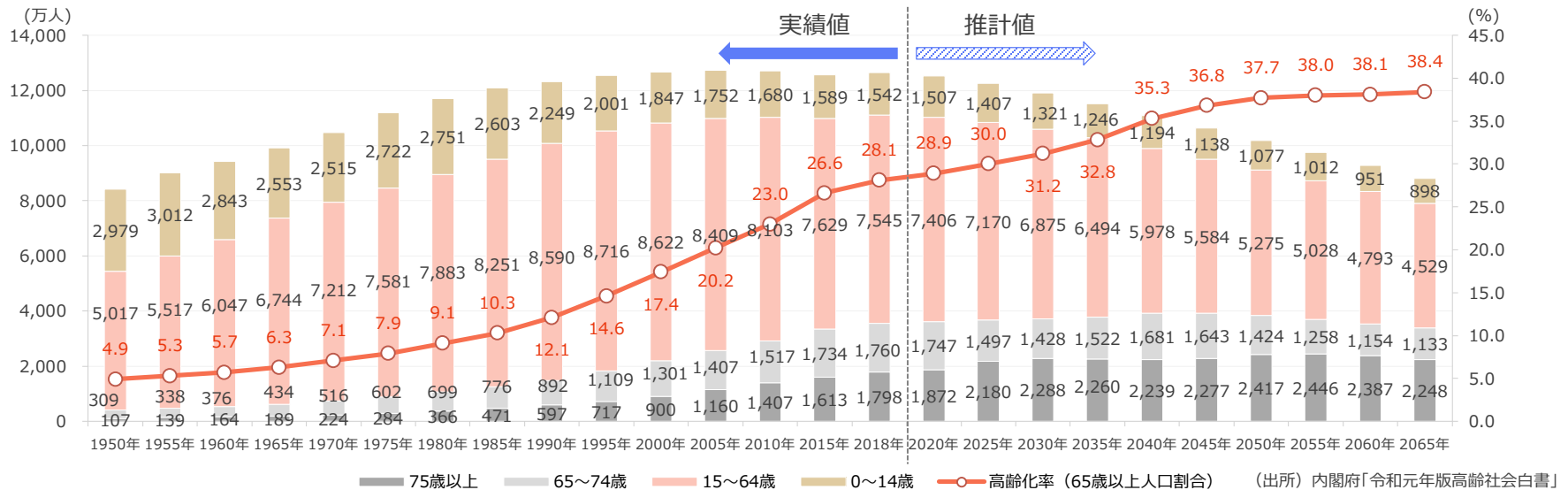


(出所) 転出入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成  
 賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成(貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

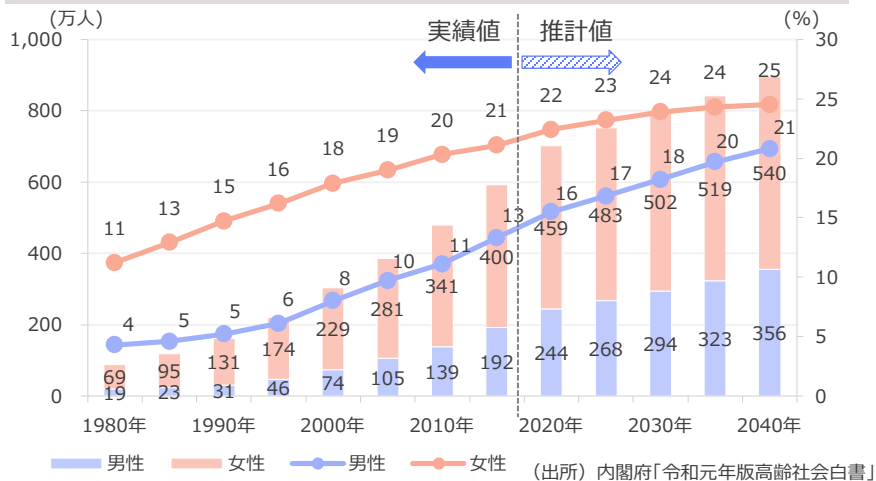


# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

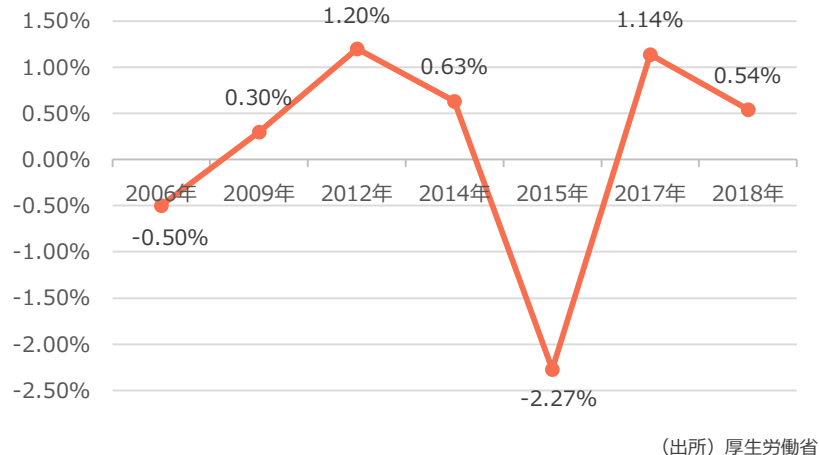
## 年齢別国内人口動態



## 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



## 介護報酬改定の推移



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

# 第28期(2020年3月期)運用状況(前期比較)

## 第27期

## 第28期【前期比増減】

### 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	: 2,263億円
■ NOI利回り	: 5.75%
■ 鑑定価格	: 2,723億円
■ 含み益	: 556億円
■ 一口当たりNAV	: 98,045円

■ 資産規模	: 2,278億円	【+15億円】
■ NOI利回り	: 5.76%	【+0.01P】
■ 鑑定価格 <sup>(注2)</sup>	: <b>2,780億円</b>	<b>【+57億円】</b>
■ 含み益	: <b>605億円</b>	<b>【+49億円】</b>
■ 一口当たりNAV	: <b>100,981円</b>	<b>【+2,936円】</b>

### 2. オペレーション

■ 物件数	: 192物件
■ 賃貸可能面積	: 519千㎡
■ 期中平均稼働率	: 97.9%
■ 期末稼働率	: 98.0%
■ 期末戸当賃料	: 99,687円

■ 物件数	: 193物件	【+1物件】
■ 賃貸可能面積	: 521千㎡	【+1千㎡】
■ 期中平均稼働率	: 98.2%	【+0.3P】
■ 期末稼働率	: 98.7%	【+0.7P】
■ 期末戸当賃料	: 100,384円	【+697円】

### 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	: 1,155億円
■ 長期有利子負債比率 <sup>(注1)</sup>	: 84.9%
■ 平均借入期間	: 6.63年
■ 平均残存期間	: 3.96年
■ 鑑定ベースLTV	: 42.4%
■ 総資産LTV	: 50.9%
■ 出資総額	: 917億円
■ 発行済投資口総数	: 1,640,060口
■ 格付	: 『A+』安定的(JCR) 『A』安定的(R&I)

■ 有利子負債残高	: 1,155億円	【 - 】
■ 長期有利子負債比率	: <b>84.5%</b>	<b>【▲0.4P】</b>
■ 平均借入期間	: 6.60年	【▲0.03年】
■ 平均残存期間	: 3.84年	【▲0.12年】
■ 鑑定ベースLTV	: <b>41.6%</b>	<b>【▲0.8P】</b>
■ 総資産LTV	: 51.0%	【+0.1P】
■ 出資総額	: 917億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	: 1,640,060口	【 - 】
■ 格付	: 『A+』安定的(JCR) 『A+』安定的(R&I)	

(注1) 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2) 2020年4月1日譲渡の27物件の鑑定価格は2019年9月末の価格です。

(注3) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです。

# 損益計算書

(単位：千円)

	第27期		第28期	
	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日		自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	8,118,544		8,262,914	
不動産等売却益	341,620		-	
営業収益合計	8,460,165		8,262,914	
営業費用				
賃貸事業費用	3,565,364		3,585,365	
不動産等売却損	197,726		-	
資産運用報酬	559,100		556,300	
役員報酬	6,000		6,000	
資産保管手数料	13,549		13,486	
一般事務委託手数料	37,183		41,378	
会計監査人報酬	10,200		13,800	
貸倒引当金繰入額	100		505	
その他営業費用	236,221		283,456	
営業費用合計	4,625,446		4,500,292	
営業利益	3,834,718		3,762,621	
営業外収益				
受取利息	3		4	
雑収入	68,399		16,567	
営業外収益合計	68,403		16,571	
営業外費用				
支払利息	391,924		378,181	
融資関連費用	135,333		131,233	
投資法人債発行費償却	9,201		8,877	
その他	1,582		1,554	
営業外費用合計	538,041		519,848	
経常利益	3,365,080		3,259,344	
税引前当期純利益	3,365,080		3,259,344	
法人税、住民税及び事業税	605		605	
法人税等合計	605		605	
当期純利益	3,364,475		3,258,739	
前期繰越利益	753		-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,365,228		3,258,739	

(単位：千円)

	第27期		第28期	
	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日		自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	6,930,855		7,082,953	
(共益費)	474,632		488,067	
(駐車場収入)	301,344		305,460	
(付帯収入)	51,304		58,766	
(その他賃貸事業収入)	360,408		327,665	
合計	8,118,544		8,262,914	
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	415,214		427,325	
(公租公課)	507,021		504,743	
(水道光熱費)	132,582		141,177	
(修繕費) ※2	357,787		335,495	
(保険料)	14,999		15,377	
(営業広告費等)	228,749		200,956	
(信託報酬)	6,875		10,281	
(減価償却費)	1,817,741		1,853,218	
(その他賃貸事業費用)	84,393		96,789	
合計	3,565,364		3,585,365	
C. 賃貸事業損益 ※1	4,553,180		4,677,548	
(A - B)				

## ※1 賃貸事業損益 (減価償却費除く)

	第27期	第28期
賃貸NOI	6,370,922	6,530,766

## ※2 修繕費

	第27期	第28期
修繕費	357,787	335,495
資本的支出	1,080,698	1,159,381

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

# 貸借対照表

(単位：千円)

	第27期 (2019年9月30日)	第28期 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	8,194,648	6,900,838
信託現金及び信託預金 ※1	980,693	1,045,332
営業未収入金	235,958	242,587
前払費用	302,458	253,863
未収消費税等	-	57,190
その他	1,563	5
貸倒引当金	△ 5,440	△ 4,565
流動資産合計	9,709,882	8,495,252
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	99,671,443	100,614,791
減価償却累計額	△ 22,539,303	△ 23,779,791
建物(純額)	77,132,139	76,834,999
構築物	481,346	483,215
減価償却累計額	△ 232,315	△ 247,055
構築物(純額)	249,031	236,159
機械及び装置	464,952	482,766
減価償却累計額	△ 239,861	△ 252,356
機械及び装置(純額)	225,091	230,410
工具、器具及び備品	737,560	829,015
減価償却累計額	△ 414,557	△ 462,690
工具、器具及び備品(純額)	323,003	366,325
土地	76,981,325	78,162,686
建設仮勘定	185,752	184,620
信託建物	40,051,390	40,563,688
減価償却累計額	△ 5,497,428	△ 6,015,293
信託建物(純額)	34,553,961	34,548,395
信託構築物	212,354	212,354
減価償却累計額	△ 82,781	△ 90,466
信託構築物(純額)	129,572	121,888
信託機械及び装置	79,656	83,495
減価償却累計額	△ 35,810	△ 38,516
信託機械及び装置(純額)	43,846	44,979
信託工具、器具及び備品	114,462	134,404
減価償却累計額	△ 47,455	△ 56,536
信託工具、器具及び備品(純額)	67,007	77,867
信託土地	26,353,530	26,353,530
信託建設仮勘定	6,732	11,595
有形固定資産合計	216,250,993	217,173,457
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	111	85
商標権	124	213
無形固定資産合計	546,519	546,582

(単位：千円)

	第27期 (2019年9月30日)	第28期 (2020年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,743	10,663
長期前払費用	450,495	416,578
修繕積立金	156,778	164,806
投資その他の資産合計	618,017	592,047
固定資産合計	217,415,531	218,312,088
繰延資産		
投資法人債発行費	62,388	53,510
繰延資産合計	62,388	53,510
資産合計	227,187,801	226,860,852
負債の部		
流動負債		
営業未払金	525,444	397,698
短期借入金	-	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	1,700,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	13,799,000	14,163,000
未払金	28,885	33,658
未払費用	442,971	435,208
未払法人税等	605	605
未払消費税等	129,505	-
前受金	378,493	381,587
その他	14,044	15,206
流動負債合計	19,018,949	19,126,963
固定負債		
投資法人債 ※3	10,100,000	10,100,000
長期借入金 ※3	87,988,000	87,624,000
預り敷金及び保証金 ※1	1,198,151	1,216,915
信託預り敷金及び保証金 ※1	423,264	420,519
デリバティブ債務	12,081	3,362
固定負債合計	99,721,497	99,364,797
負債合計	118,740,447	118,491,760
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	232,297	376,191
一時差異等調整積立金	6,463,797	6,339,409
任意積立金合計	6,696,094	6,715,600
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,365,228	3,258,739
剰余金合計	16,743,720	16,656,738
投資主資本合計	108,459,435	108,372,453
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 12,081	△ 3,362
評価・換算差額等合計	△ 12,081	△ 3,362
純資産合計	108,447,354	108,369,091
負債純資産合計	227,187,801	226,860,852

## ※1 現金及び預金

	第27期末	第28期末
現金及び預金	8,194百万円	6,900百万円
信託現金及び信託預金	980百万円	1,045百万円
合計	9,175百万円	7,946百万円
預かり敷金保証金	1,198百万円	1,216百万円
信託預かり敷金保証金	423百万円	420百万円
差引	7,553百万円	6,308百万円

## ※2 有形固定資産

	第27期末	第28期末
当初取得価格総額	226,378百万円	227,878百万円

## ※3 有利子負債

	第27期末	第28期末
有利子負債残高	115,587百万円	115,587百万円

## ※4 出資金

① 2005/10/7	私募設立	100百万円
② 2005/12/13	第三者割当	8,900百万円
③ 2006/6/21	IPO	18,748百万円
④ 2007/4/26	PO	18,595百万円
⑤ 2007/5/24	第三者割当	963百万円
⑥ 2008/8/28	第三者割当	12,250百万円
⑦ 2009/10/2	第三者割当	6,000百万円
⑧ 2010/6/30	第三者割当	5,000百万円
⑨ 2013/11/26	PO	8,148百万円
⑩ 2013/12/18	第三者割当	811百万円
⑪ 2015/5/27	PO	12,198百万円
第28期末出資金総額		91,715百万円

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

# 貸借対照表（日本ヘルスケア投資法人 最終期）

(単位：百万円)

	2019年10月期	2020年3月期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,232	1,382
信託現金及び信託預金	471	360
その他	23	17
<b>流動資産合計</b>	<b>1,727</b>	<b>1,760</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物等（信託財産含む）	10,924	10,791
土地（信託財産含む）	8,233	8,233
その他	-	-
<b>有形固定資産合計</b>	<b>19,157</b>	<b>19,024</b>
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	40	40
その他	0	0
<b>無形固定資産合計</b>	<b>41</b>	<b>40</b>
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	26	21
その他	0	0
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>36</b>	<b>31</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>19,234</b>	<b>19,096</b>
<b>資産合計</b>	<b>20,962</b>	<b>20,857</b>

(単位：百万円)

	2019年10月期	2020年3月期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	22	21
1年内返済予定の長期借入金	3,000	2,500
短期借入金	-	500
未払金	71	22
前受金	86	86
その他	5	6
<b>流動負債合計</b>	<b>3,186</b>	<b>3,137</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	6,800	6,800
預り敷金及び保証金	750	750
<b>固定負債合計</b>	<b>7,550</b>	<b>7,550</b>
<b>負債合計</b>	<b>10,736</b>	<b>10,687</b>
<b>純資産の部</b>		
出資総額	10,504	10,504
出資総額控除額	▲532	▲598
<b>出資総額（純額）</b>	<b>9,971</b>	<b>9,906</b>
剰余金	253	263
<b>純資産合計</b>	<b>10,225</b>	<b>10,169</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>20,962</b>	<b>20,857</b>

# エクイティの状況

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

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

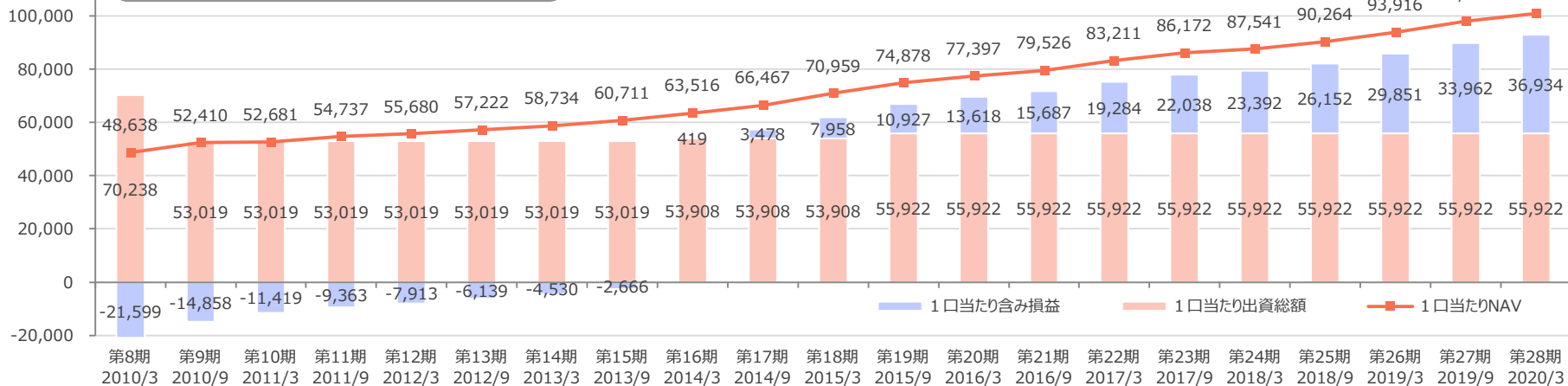
(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

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

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

1口当たりNAVの推移 (円)



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

# ポートフォリオ一覧 (2020年4月10日現在)

## ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)	物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)	
				(2020年3月期)	第28期末						(2020年3月期)	第28期末		(2020年3月期)
				簿価 (千円)	鑑定評価額 (千円)	(千円)					簿価 (千円)	鑑定評価額 (千円)	(千円)	
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	1,004,132	1,300,000	295,867	O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,089,373	2,430,000	340,626	
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	756,709	1,030,000	273,290	O-4-145	グランカーサミノ輪	東京都台東区	2015/9	874,091	955,000	80,908	
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	863,726	988,000	124,273	O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,615,876	1,590,000	-25,876	
O-1-092	トーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	482,747	530,000	47,252	O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	956,269	921,000	-35,269	
O-1-093	スカイビルズ高台1	北海道千歳市	1992/1	441,154	534,000	92,845	O-5-013	willDo釜山北木	愛知県名古屋	2006/2	403,745	617,000	213,254	
O-1-128	アリアタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,090,221	1,430,000	339,778	O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	2006/7	520,129	645,000	124,870	
O-1-132	グレンデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,134,875	1,340,000	205,124	O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	2006/8	926,566	1,330,000	403,433	
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,183,907	1,060,000	-123,907	O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	2006/9	309,806	436,000	126,193	
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	873,349	904,000	30,650	O-5-043	willDo金山北下	愛知県名古屋	2007/1	310,962	447,000	136,037	
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	450,972	569,000	118,027	O-5-056	willDo湯川	愛知県春日井市	2007/2	409,470	704,000	294,529	
O-2-123	ウエストバーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,148,096	1,960,000	811,903	O-5-057	ステージア黄金	愛知県名古屋	2007/2	501,029	600,000	98,970	
O-2-137	フォレスト・ビル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,742,348	2,970,000	227,651	O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	2007/6	584,687	762,000	177,312	
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,108,960	2,210,000	101,039	O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	2007/8	463,444	595,000	131,555	
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,643,159	6,760,000	2,116,840	O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	2008/3	557,063	649,000	91,936	
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	267,711	343,000	75,288	O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	2008/3	409,690	531,000	121,309	
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	195,321	288,000	92,678	O-5-147	さくらHILLSリバーサイドWEST	愛知県名古屋	2007/11	1,929,547	2,350,000	420,452	
O-4-024	VISTAシュプリム	東京都町田市	2005/3	495,487	505,000	9,512	O-5-148	さくらHILLSリバーサイドEAST	愛知県名古屋	2007/11	1,035,150	1,250,000	214,849	
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	693,840	671,000	-22,840	O-5-149	さくらHILLS名取NORTH	愛知県名古屋	2007/11	763,214	931,000	167,785	
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	723,878	752,000	28,121	O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋	2007/11	1,006,066	963,000	-43,066	
O-4-039	東横松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	962,552	1,040,000	77,447	O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	599,733	707,000	107,266	
O-4-055	ハーモニー北沢	東京都世田谷区	1993/2	396,847	383,000	-13,847	O-6-015	willDo海老西	大阪府大阪市	2006/2	321,072	356,000	34,927	
O-4-062	willDo南蒲和	埼玉県さいたま市	2007/3	353,827	455,000	101,172	O-6-016	willDo香濱西	大阪府大阪市	2005/10	349,689	416,000	66,310	
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	634,007	820,000	185,992	O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	614,941	862,000	247,058	
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	806,224	997,000	190,775	O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	959,664	982,000	22,335	
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	641,753	840,000	198,246	O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	2006/3	423,898	473,000	49,101	
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	427,738	624,000	196,261	O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	2006/8	583,639	678,000	94,360	
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	191,602	333,000	141,397	O-6-059	willDo浜神通	兵庫県神戸市	2007/2	1,991,185	2,330,000	338,814	
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	1,005,506	1,390,000	384,493	O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	439,233	525,000	85,766	
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	664,999	803,000	138,000	O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	677,975	947,000	269,024	
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	560,541	775,000	214,458	O-6-067	willDo新大塚	大阪府大阪市	2007/6	728,139	1,050,000	321,860	
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	456,034	569,000	112,965	O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	603,034	798,000	194,965	
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	299,570	376,000	76,429	O-6-085	willDo丸糸	大阪府大阪市	2000/2	510,255	599,000	88,744	
O-4-089	レキジントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,029,218	1,340,000	310,781	O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	683,525	953,000	269,464	
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	764,619	1,210,000	445,380	O-6-116	プロスペクト豊中船部	大阪府豊中市	2005/12	306,364	440,000	133,635	
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,474,355	1,930,000	455,644	O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	250,995	310,000	59,004	
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	872,946	1,260,000	387,053	O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	514,798	727,000	212,201	
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,498,954	6,500,000	2,001,045	O-6-119	グランデス江坂	大阪府大阪市	2008/2	1,167,486	1,760,000	592,513	
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,041,866	1,590,000	548,133	O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,396,696	2,950,000	553,303	
O-4-100	プロスペクトKALON ミノ輪	東京都台東区	2007/2	1,422,871	2,260,000	837,128	O-6-136	ブレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,587,356	1,830,000	242,643	
O-4-101	プロスペクト東豊橋	東京都台東区	2004/3	2,793,221	4,300,000	1,506,778	O-6-139	セレニテ新大阪武庫	大阪府大阪市	2009/1	3,552,028	3,910,000	357,971	
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	1,003,345	1,470,000	466,654	O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	2,006,592	2,350,000	343,407	
O-4-103	プロスペクト狹津	東京都杉並区	2007/2	637,491	937,000	299,508	O-6-142	セレニテ本町グランテ	大阪府大阪市	2015/2	4,175,966	5,700,000	1,524,033	
O-4-104	エクセラリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	832,989	1,110,000	277,010	O-6-143	グランデス大溝橋	大阪府大阪市	2007/5	4,015,238	4,840,000	824,761	
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,420,654	2,100,000	679,345	O-6-144	テイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,034,657	1,200,000	165,342	
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	936,012	1,330,000	393,987	O-6-150	ルネ日本橋アーネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,412,814	1,770,000	357,185	
O-4-107	フレグランシア川崎	神奈川県川崎市	2003/9	476,827	720,000	243,172	O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,201,799	2,510,000	308,200	
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	435,981	692,000	256,018	O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,086,307	1,210,000	123,692	
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,156,486	3,200,000	1,043,513	O-6-154	セレニテテラヒルEST	大阪府大阪市	2017/2	834,161	932,000	97,838	
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,982,599	4,220,000	1,237,400	O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,196,480	1,240,000	43,519	
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,166,427	2,010,000	843,572	O-7-068	willDo岡山駅前西口	岡山県岡山市	2007/9	963,744	1,390,000	426,255	
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	759,451	958,000	198,548	O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	907,094	1,250,000	342,905	
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,299,361	2,250,000	-49,361	O-9-053	willDo甲洲	福岡県福岡市	2007/1	2,286,789	2,690,000	403,210	
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,192,113	2,670,000	-522,113	O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,508,665	1,860,000	351,334	
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,541,458	3,750,000	1,208,541	O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,699,883	6,210,000	1,510,116	
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,748,780	2,340,000	591,219								
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,115,846	1,570,000	454,153								
											ワンルーム計	129,564,198	164,727,000	35,162,801

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

# ポートフォリオ一覧 (2020年4月10日現在)

## ファミリータイプ

## ヘルスケア施設

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				第28期末 (2020年3月期) 簿価 (千円)	第28期末 (2020年3月期) 鑑定評価額 (千円)	
F-1-041	パレドール円山	北海道札幌市	1989/11	592,768	1,040,000	447,231
F-1-069	グランカーサ夢道	北海道札幌市	2006/2	1,596,758	1,900,000	303,241
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,319,174	1,570,000	250,825
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,806,935	5,050,000	243,064
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	350,895	400,000	49,104
F-4-008	セレーブ天宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,665,167	2,000,000	334,832
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	392,938	622,000	229,061
F-4-010	ホテル常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	724,676	804,000	79,323
F-4-011	プロフィートリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	626,099	730,000	103,900
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/10	381,420	476,000	94,579
F-4-014	グリーンビルス飛鳥山	東京都北区	1992/2	564,727	728,000	163,272
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	346,620	484,000	137,379
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	344,884	490,000	145,115
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,773,307	1,850,000	76,692
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,926,070	2,620,000	693,929
F-4-029	リーベスト東千葉	千葉県千葉市	2000/2	1,201,256	1,740,000	538,743
F-4-031	MGA釜町	東京都葛飾区	1990/9	487,134	452,000	-35,134
F-4-035	グリーンビルス芦花	東京都世田谷区	1988/3	697,696	758,000	60,303
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	311,830	368,000	56,169
F-4-038	コネード春日	東京都文京区	1991/7	3,243,451	2,720,000	-523,451
F-4-039	THE(ハームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,273,447	1,590,000	316,552
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,211,212	1,640,000	428,787
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	770,442	1,280,000	509,557
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	2,013,762	3,140,000	1,126,237
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,572,134	2,320,000	747,865
F-4-047	プロスペクト・クラサカ尾	東京都渋谷区	2005/11	3,236,439	5,000,000	1,763,560
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	493,465	701,000	207,534
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,064,985	1,490,000	425,014
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	404,422	635,000	230,577
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,479,828	3,670,000	1,190,171
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,147,272	1,720,000	572,727
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	1,006,002	1,790,000	783,997
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	1,799,524	2,810,000	1,010,475
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	783,661	1,100,000	316,338
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	950,177	1,440,000	489,822
F-4-057	ティム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	732,491	1,030,000	297,508
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,336,954	2,400,000	1,063,045
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	700,413	1,030,000	329,586
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,072,772	1,680,000	607,227
F-4-065	サ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市中区	2008/2	5,155,013	7,360,000	2,204,986
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,612,177	2,290,000	677,822
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,557,804	1,620,000	62,195
F-4-072	グランカーサ国国巻番館	東京都墨田区	2006/2	1,478,118	1,460,000	-18,118
F-4-073	グランカーサ国国巻番館	東京都墨田区	2006/6	810,066	813,000	2,933
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,598,500	2,590,000	-8,500
F-4-077	グランカーサ支京千石	東京都文京区	2019/12	-	1,510,000	1,510,000
F-5-023	willDo伝馬町	東京都港区	2006/3	547,055	813,000	265,944
F-5-032	ステアードシティ桜山	東京都港区	2006/7	630,019	850,000	219,980
F-5-037	willDo黒川	東京都港区	2006/2	536,895	669,000	132,104
F-5-060	グランカーサ代官町	東京都港区	1986/3	1,162,117	1,620,000	457,882
F-5-061	グランカーサ御器所	東京都港区	1991/2	952,248	1,500,000	547,751
F-5-067	リエコート丸の内	東京都港区	2005/9	3,612,758	5,300,000	1,687,241
F-5-068	グランカーサ上野	東京都港区	2006/6	1,941,875	2,750,000	808,124
F-5-074	さくらH I I S 富士見	東京都港区	2007/6	2,731,177	3,360,000	628,822
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	567,713	876,000	308,286
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,627,767	2,110,000	482,232
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	386,298	515,000	128,701
ファミリー計				75,310,838	101,274,000	25,963,161
住宅物件計				204,875,036	266,001,000	61,125,963

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1)	(2)	(2) - (1)
				取得価格 (千円)	2019年11月 2020年3月末 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	3,030,000	3,030,000	-
H-1-002	S O M P O ケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,780,000	1,780,000	-
H-1-003	ヴェルジエ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,560,000	1,560,000	-
H-1-004	さわやかはーとらひん西京極	京都府京都市	2007/8	1,130,000	1,130,000	-
H-1-005	S O M P O ケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横浜市中区	2011/3	2,000,000	2,000,000	-
H-1-006	スーパー・コート京奈奈駅	奈良県奈良市	2009/6	1,710,000	1,710,000	-
H-1-007	ラ・ナシカあらかわ	愛知県名古屋市中区	2008/4	1,400,000	1,400,000	-
H-1-008	みんなの家・中央区門前町	埼玉県さいたま市	2014/2	860,000	860,000	-
H-1-009	みんなの家・大宮つつしヶ丘公園	埼玉県さいたま市	2012/4	775,000	775,000	-
H-1-010	みんなの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	737,000	737,000	-
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,319,500	1,330,000	10,500
H-1-012	A I P 勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,150,000	8,340,000	190,000
H-1-013	プレザンラン南雪宮	東京都大田区	2019/1	3,380,000	3,400,000	20,000
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市中区	2019/1	2,271,195	2,510,000	238,805
H-1-015	あいらの杜 右神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,070,000	2,190,000	120,000
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,499,307	1,560,000	60,692
H-1-017	シニアフォレスト南宮原	神奈川県横浜市	2019/8	1,202,000	1,270,000	68,000
H-1-018	みんなの家 豊中南雪宮	大阪府豊中市	2001/1	825,000	835,000	10,000
H-1-019	グッドタイムリビングセンター南・プラザシアセンター南	神奈川県横浜市	2015/5	11,150,000	11,700,000	550,000
H-1-020	グッドタイムリビングセンター南・南平・プラザシアセンター南	千葉県千葉市	2007/3	4,516,000	4,700,000	184,000
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜東葉	神奈川県横浜市	2008/8	4,064,000	4,170,000	106,000
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,800,000	2,840,000	40,000
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,180,000	2,190,000	10,000
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	2,120,000	2,160,000	40,000
H-1-025	グッドタイムリビング 竜戸	東京都江東区	2008/11	1,860,000	2,310,000	450,000
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,820,000	2,260,000	440,000
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	1,585,000	1,660,000	75,000
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,430,000	1,520,000	90,000
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	1,370,000	1,380,000	10,000
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなとノ駅前通	千葉県千葉市	2007/6	1,320,000	1,550,000	230,000
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	980,000	1,030,000	50,000
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	大阪府池田市	2007/4	920,000	929,000	9,000
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	850,000	855,000	5,000
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	659,000	667,000	8,000
H-1-035	グッドタイムリビング 荒山 香壽館	千葉県荒山町	2007/10	610,000	612,000	2,000
H-1-036	グッドタイムリビング 荒山 武壽館	千葉県荒山町	2016/3	563,000	677,000	114,000
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	320,000	392,000	72,000
H-2-001	S O M P O ケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,210,000	1,210,000	-
H-2-002	さわやか海壽館	福岡県北九州市	2003/10	899,000	899,000	-
H-2-003	さわやか湯水館	福岡県北九州市	2005/3	813,000	813,000	-
H-2-004	ニチイケアセンター福島森大	福島県福島市	2007/3	337,000	337,000	-
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	896,000	896,000	-
H-2-006	さわやか大島参善館	福岡県北九州市	2011/9	349,000	349,000	-
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	2009/10	306,000	306,000	-
H-2-008	シルバーハイブツ幸ヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,330,000	1,330,000	-
H-2-009	アルファリビング岡山山緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	789,000	789,000	-
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	1988/5	661,000	661,000	-
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	642,000	642,000	-
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	628,000	628,000	-
H-2-013	アルファリビング高松稲垣町	香川県高松市	2016/9	1,225,000	1,250,000	25,000
ヘルスケア物件計				86,901,022	90,129,000	3,227,977
全物件計				291,776,039	356,130,000	64,353,960

※ 2020年4月2日取得のヘルスケア施設27物件（イリーゼ狛江・別邸を除く）は、2019年11月の鑑定評価額となります。



# 資産運用会社の概要

## 会社概要

2020年5月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	11名 常勤取締役6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

2020年5月1日現在

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

## 資産運用を受託しているリート

2020年5月1日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,638億円(60物件)
大和証券リビング投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約3,027億円(217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1,249億円(82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459億円(11物件)
大和証券ロジティクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約202億円(3物件)

## ※ 6ページ注記

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

**注2**：2019年11月19日付NHI公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得28物件を記載しています。

**注3**：2019年11月19日付JRH公表の「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡27物件を記載しています。

**注4**：2019年9月20日付JRH公表の「資産の取得に関するお知らせ（ASレジデンス千代田、（仮称）千石4丁目PJ）」記載の（仮称）千石4丁目PJ（グランカーサ文京千石）を記載しています。グランカーサ文京千石は2020年4月10日に取得済みです。

**注5**：JRHについては2020年3月末時点の取得価格での資産規模・物件数、NHIについては2020年3月末時点の鑑定評価額での受入価格ベースの資産規模・物件数を記載しています。譲渡予定資産についても取得価格の合計を記載しています。

**注6**：既にNHIにおいて保有していたイリーゼ狛江の準共有持分（追加取得）についても1物件として記載しています。

**注7**：取得価格を用いて算出しています。

**注8**：2019年10月期のNOIをベースとした利回りを記載しています。

**注9**：取得資産における不動産鑑定評価書上の鑑定NOIをベースとした利回りを記載しています。

**注10**：2019年9月期の実績NOIの年換算額に基づいて算出した利回りを記載しています。

**注11**：2020年5月20日付公表の予想数値の前提数値（NOI利回りは巡航期である2021年3月期、それ以外は2020年9月期の数値に基づく）を基に算出しています。

**注12**：2020年3月31日を基準日とした築年数を取得価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。DLIは2020年4月10日を基準としています。

**注13**：JRHの格付は2019年9月期末のものを記載しています。

**注14**：鑑定評価額に基づいた時価ベースの純資産額から分配金総額を控除した金額に基づき算出してそれぞれ記載しています。なおDLIの数値については現時点の確定している鑑定評価額に基づき算出しています。

**注15**：NHIの2020年3月期（最終期）は5ヶ月となりますので、6ヶ月換算の数値は2019年10月期同様の4,230円となります。


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

**(注2)**：2020年4月に入居一時金、月額利用料の改定行っている施設は以下の通りです。

「チャームスイート緑地公園」改定前月額利用料：166,960円～212,960円（一時金あり）、246,960円～252,960円（一時金なし）、「スーパー・コートJR奈良駅前」改定前月額利用料：155,080円、「ヴェルジェ枚方」改定前月額利用料：135,000円、「アルファリビング岡山西川緑道公園」改定前月額利用料：137,200円～159,200円、「アルファリビング岡山後楽園」改定前入居一時金：1,620千円～2,850千円／改定前月額利用料：153,700円～194,700円、「アルファリビング高松駅前」改定前月額利用料：163,200円～186,200円、「そんぼの家 西田辺駅前」改定前月額利用料：195,500円、「イリーゼ狛江・別邸」改定前月額利用料：228,000円～249,000円

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

**ご照会先**

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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation