



「全ての人の生活・暮らしを支える」

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2021年9月10日

本日公表の以下プレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅2物件及びヘルスケア施設4物件）」
「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」

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

ディスクレーマー

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、2021年9月10日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅2物件及びヘルスケア施設4物件）」及び「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

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

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

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

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

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

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

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

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

各頁に記載のある用語等の注記については、本資料17頁から20頁までをご参照ください。

不動産投資信託証券発行者 大和証券リビング投資法人（証券コード：8986）

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

インベストメントハイライト



1. 継続的な外部成長による投資主価値向上の実現

- ・ 地域/アセットタイプのバランスを踏まえた戦略的物件取得
- ・ 資産規模の拡大に伴う着実な分配金/NAV成長の実現

2. 外部成長を支えるポートフォリオの安定性

- ・ コロナ禍においても高稼働・賃料増額を実現した賃貸住宅
- ・ 安定したキャッシュ・フローを実現するヘルスケア施設

3. 着実な外部成長のための基盤

- ・ 本資産運用会社のソーシング能力及びスポンサー・サポートを活用した物件取得
- ・ 適切なLTVコントロールによる物件取得余力の確保
- ・ 安定分配に寄与する潤沢な内部留保と資金調達機会の多様化に向けた取組み

地域/アセットタイプのバランスを踏まえた戦略的物件取得

2020年4月合併等後、地域/アセットタイプのバランスに配慮しつつ、計21物件/400億円超の物件を取得
(本募集による取得予定資産を含む)

合併等実施後取得(予定)価格合計：402億円

賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 63% : 37%
(本募集後の賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 70% : 30%)

三大都市圏 = 100%
(東京23区 = 26%)

物件数
賃貸住宅 14件 ヘルスケア施設 7件

平均鑑定NOI利回り 4.5%

平均築年数 3.3年

賃貸住宅（東京23区）

FCによる取得

									
物件名	グランカーサ 日本橋浜町	グランカーサ 馬込 I	グランカーサ 大森海岸	グランカーサ 住吉	グランカーサ 上野池之端	グランカーサ 上野入谷	グランカーサ 門前仲町	グランカーサ 馬込 II	グランカーサ 板橋EAST
所在地	東京都 中央区	東京都 大田区	東京都 品川区	東京都 江東区	東京都 台東区	東京都 台東区	東京都 江東区	東京都 大田区	東京都 北区
取得(予定)価格 (百万円)	930	602	1,119	1,140	1,420	1,225	780	700	955

賃貸住宅（三大都市圏（東京23区以外））

前回公募増資による取得済資産

本募集による取得予定資産

					
物件名	グランカーサ 緑地公園	グランカーサ 難波元町	グランカーサ 藤沢	スプラディッド 新大阪SOUTH	セレニテ 日本橋PIE
所在地	大阪府 豊中市	大阪府 大阪市	神奈川県 藤沢市	大阪府 大阪市	大阪府 大阪市
取得(予定)価格 (百万円)	2,600	5,820	1,000	4,310	2,606

ヘルスケア施設（東京23区含む三大都市圏）

前回公募増資による取得済資産

本募集による取得予定資産

							
物件名	グッドタイムリビング 大阪ベイ	サニーライフ 日吉	サニーライフ 調布	チャームプレミア 鎌倉山	アズハイム 綱島	ライブラリ 新柴又	医心館 上大岡
所在地	大阪府 大阪市	神奈川県 川崎市	東京都 調布市	神奈川県 鎌倉市	神奈川県 横浜市	東京都 江戸川区	神奈川県 横浜市
取得(予定)価格 (百万円)	4,700	2,060	1,920	2,550	1,500	1,405	933

資産規模の拡大に伴う着実な分配金/NAV成長の実現

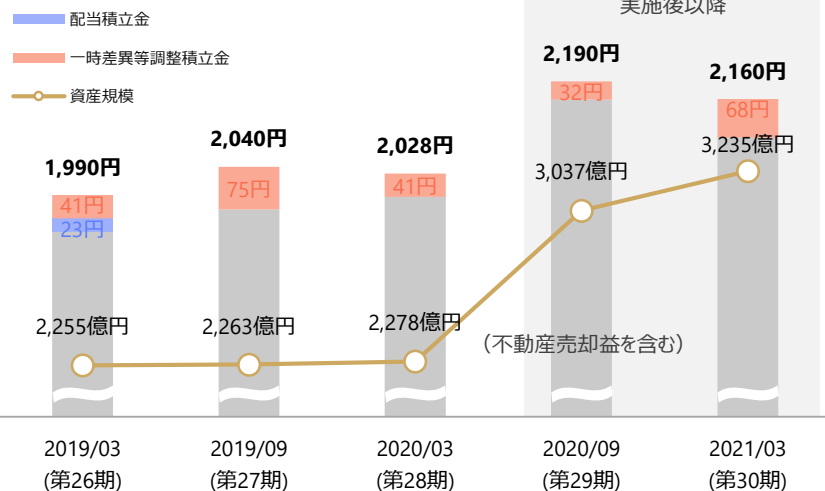
中期的な資産規模目標

引き続き、資産規模拡大を通じて投資主価値向上を目指す

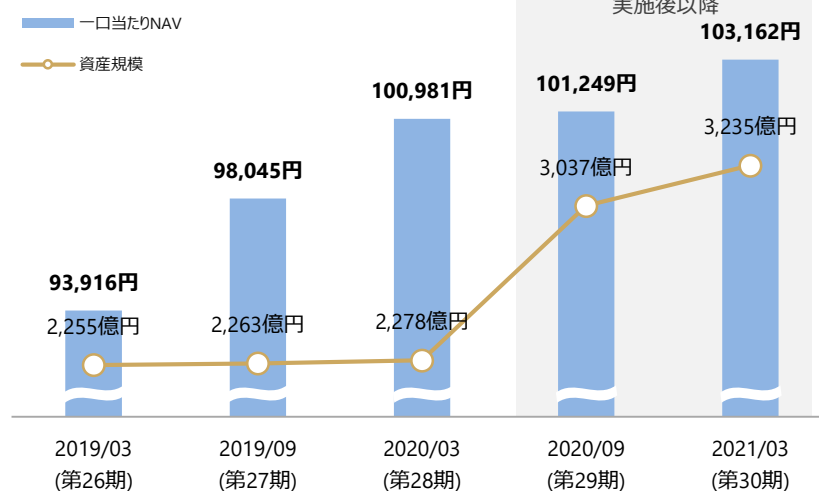


継続的な投資主価値の向上を目指す(1口当たり分配金、1口当たりNAV)

1口当たり分配金推移

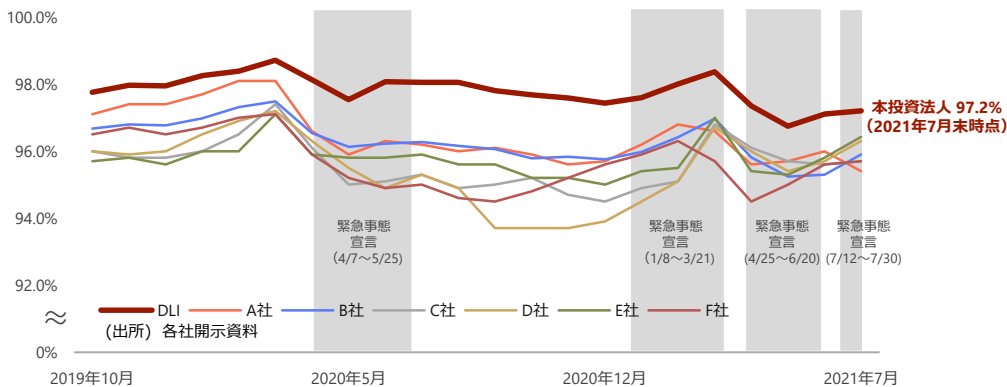


1口当たりNAV推移

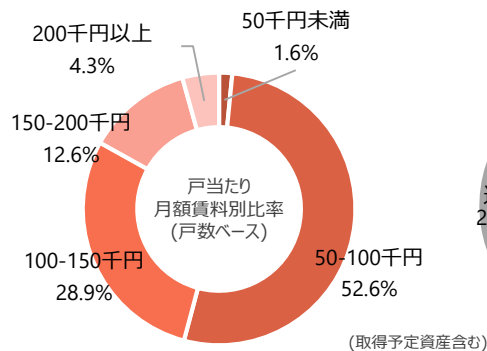


コロナ禍においても高稼働・賃料増額を実現した賃貸住宅

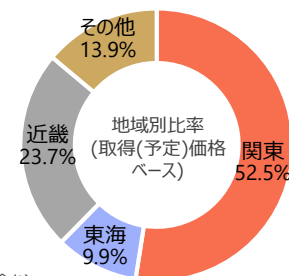
他リート比でも安定した高稼働を維持



過半数が10万円未満 全体の95.7%が月額20万円未満の実需向け

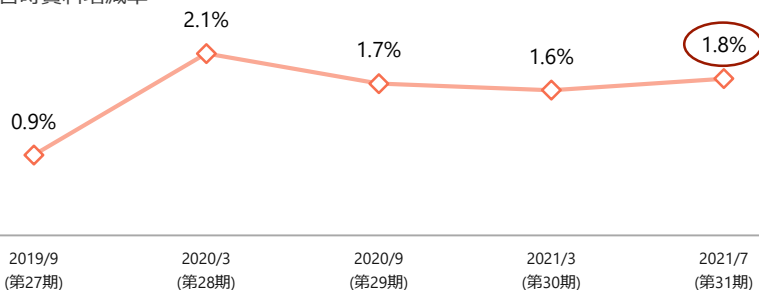


三大都市圏を中心に全国分散投資 三大都市圏比率86.1% (東京23区比率43.0%)

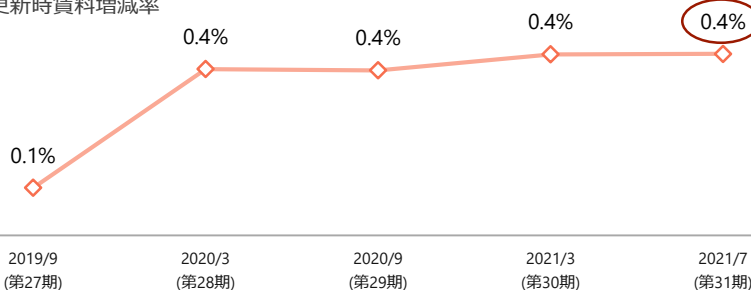


コロナ禍においても賃料増額を実現

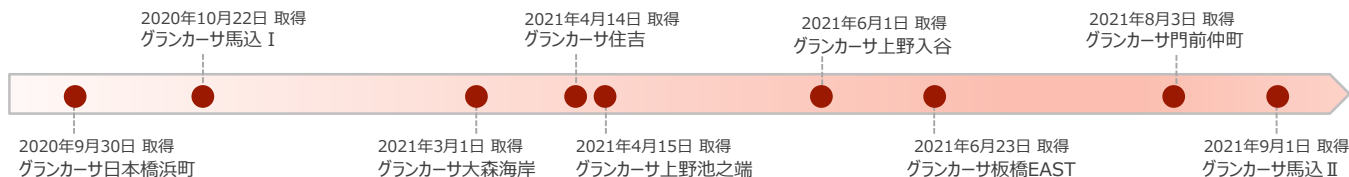
入替時賃料増減率



更新時賃料増減率



竣工から1年以内に取得した新規取得物件についても優れたリーシング能力により高稼働を実現



リーシング進捗率 (新規取得物件全体)

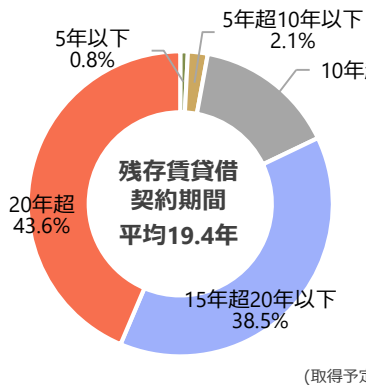
107%

2021年8月末時点

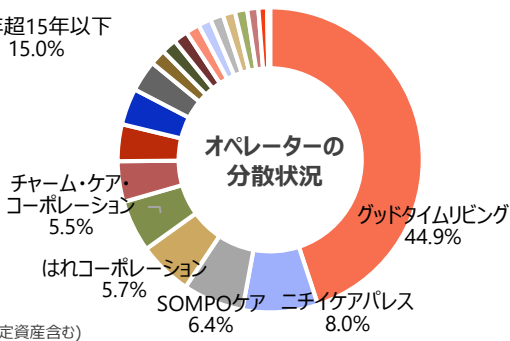
(注) 進捗率については取得日より6か月後の巡航稼働(95%)を想定して算出しています。

安定したキャッシュ・フローを実現するヘルスケア施設

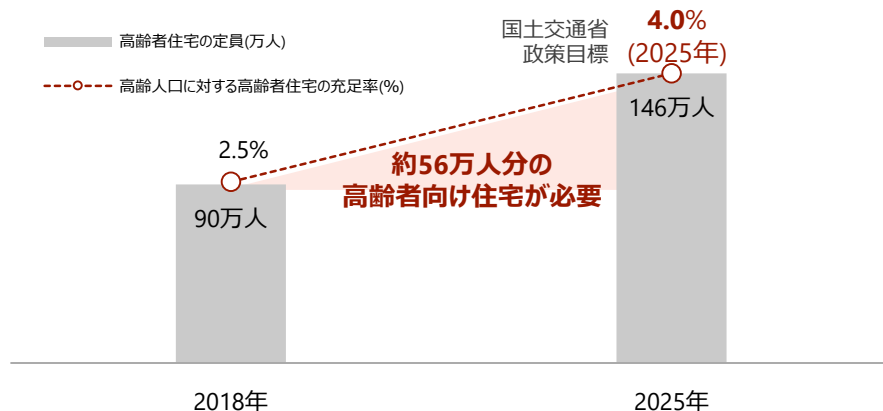
平均20年弱の長期契約



大和証券グループのグッドタイムリビングを中心とした20社に及ぶオペレーター網

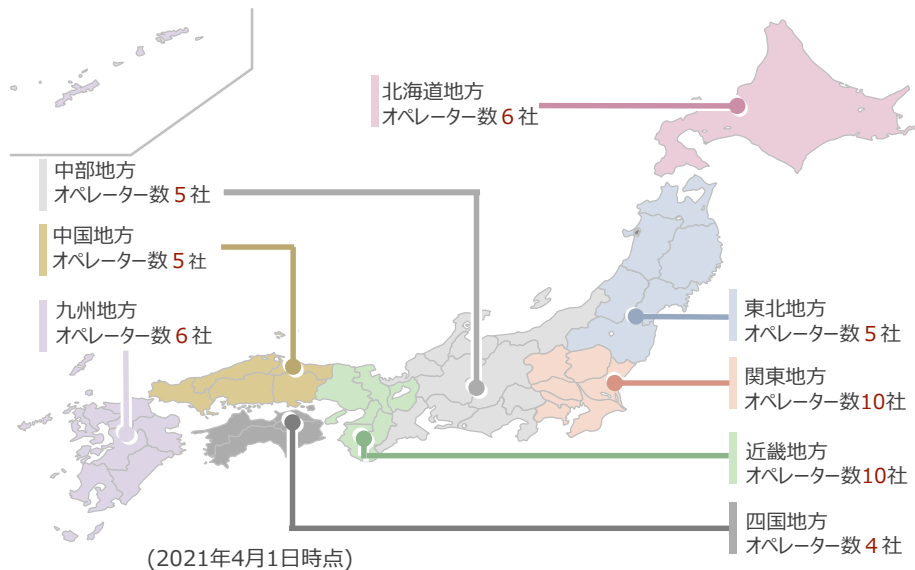


高齢者人口の増加に伴い、今後も需要が見込まれるヘルスケア施設



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省「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

各オペレーターと運営バックアップに関する協定締結



- 本投資法人は、各オペレーターとの間で、運営バックアップに関する協定を締結し、盤石な運用体制を構築
- 本募集に伴う新規参加オペレーターも本協定に参画協議中
- 各地域で複数のオペレーターと契約しており、不測の事態が生じた場合でも迅速な対応が可能

ソーシング能力 / スポンサー・サポート / LTVコントロール

本資産運用会社のソーシング能力及びスポンサー・サポートを活用した物件取得

5投資法人で総資産残高1兆267億円の運用を受託

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

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

スポンサー・サポート

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

- 信用力の補完
- 本資産運用会社の人材確保

大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

- ブリッジ機能の提供

適切なLTVコントロールによる物件取得余力の確保

本募集等によるLTVの変化

51.3% → 50.9%

(2021年8月末)

本募集等によるLTV取得余力拡大

LTV 52%を目標レンジの上限と想定した場合

48億円 → 78億円

(2021年8月末)

フリーキャッシュ・フローの活用

年間 30億円

(第29期及び第30期の実績値合計)

中期的資産規模目標4,000億の達成に向けた着実なパイプラインの積み上がり

- 本募集後取得予定資産
- 今後のパイプライン

(仮称) 蔵前PJ	(仮称) 南千住PJ	(仮称) 難波PJ	(仮称) 谷原PJ	パイプライン総額	
<p>賃貸住宅</p> <p>FCIによる取得</p>  <p>所在地 東京都台東区</p> <p>建築時期 2023年1月竣工予定</p> <p>取得予定日 2023年3月31日</p>	<p>賃貸住宅</p>  <p>所在地 東京都荒川区</p> <p>建築時期 2021年12月竣工予定</p>	<p>賃貸住宅</p>  <p>所在地 大阪府大阪市</p> <p>建築時期 2021年11月竣工予定</p>	<p>ヘルスクエア施設</p>  <p>所在地 東京都練馬区</p> <p>建築時期 2022年2月竣工予定</p>	<p>100億円超</p> <p>(2021年8月末)</p>	
				(仮称) 田端PJ	(仮称) 曳舟PJ
				賃貸住宅	賃貸住宅
				所在地 東京都北区	所在地 東京都墨田区
				建築時期 2021年8月竣工	建築時期 2021年5月竣工

安定分配に寄与する潤沢な内部留保と資金調達機会の多様化に向けた取り組み

|| 潤沢な内部留保を活用し、安定的な分配を維持

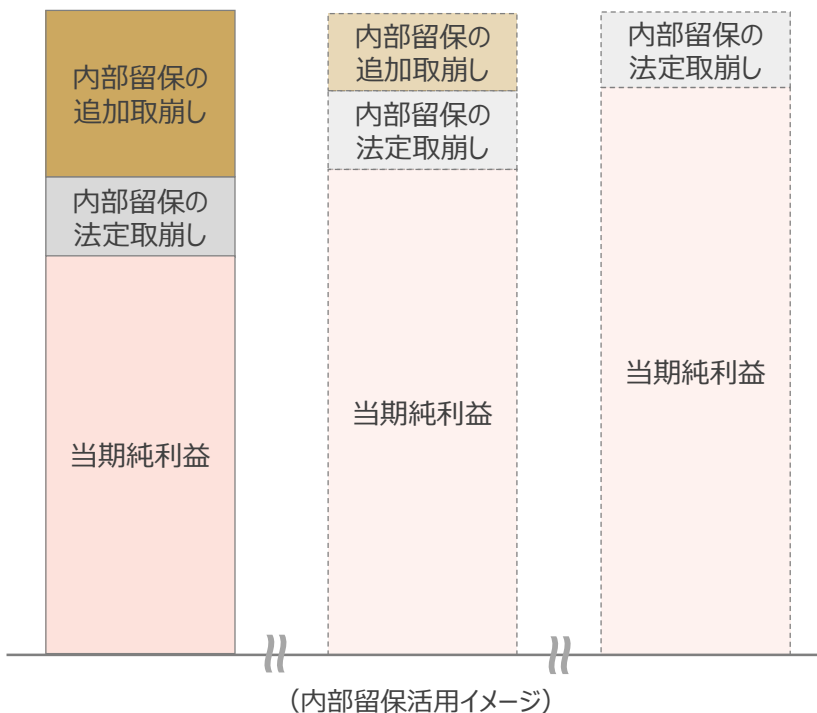
|| 外部成長サポートのために資金調達手段の多様化に注力

第30期末内部留保残高
81億円

現状、機動的な追加取崩しにより
安定的な分配を維持



中期的目標達成時点では
内部留保の追加取崩し無しへ



<p>セイムポート出資 (2021年3月末)</p> <p>大和証券グループ合計 16.3%</p>	<p>レンダーの分散 (2021年8月末)</p> <p>レンダー数 28社</p>
<p>大和証券グループ本社による 短期投資法人債の引受等</p> <p>スポンサー・サポート 契約でカバー</p>	<p>投資法人債 (第30期・第31期実績)</p> <p>130億円 (うちリテール向け60億円)</p>
<p>ソーシャル・ファイナンス・ フレームワークの策定</p> <p>JCRで最上位の Social 1(F)を取得</p>	<p>ソーシャルローンによる調達 (本借入時)</p> <p>7.7億円 (三井住友銀行より)</p>
<p>長期発行体格付(JCR)の向上 (2021年3月)</p> <p>『A+』 から 『AA-』 へ</p>	

(注) 2021年3月期(第30期)貸借対照表上の「任意積立金」から、同期の金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」を控除した金額をいいます。また、「内部留保の追加取崩し」とは、内部留保取崩予定額の内、法令諸規則により每期最低限取崩が必要な額以上の取崩相当分をいいます。

本募集による取得予定資産の概要

本募集による取得予定資産の概要とポートフォリオの変化

本募集による取得予定資産

物件数
6物件

取得予定価格合計
133億円

鑑定評価額合計
139億円

平均鑑定NOI利回り
4.5%

平均築年数
0.8年

賃貸住宅

ヘルスケア施設

スプラントッド新大阪SOUTH



セレネテ日本橋フエ



チャームプレミア鎌倉山



アズハイム綱島



ライブリ新築又



医心館 上大岡



	2021年3月(第30期)末	2021年3月(第30期)末後 取得済資産	本募集による 取得予定資産	本募集による 取得予定資産取得後
資産規模	3,235億円	62億円	133億円	3,430億円
物件数	226物件	6物件	6物件	238物件
平均NOI利回り	5.3%	4.1%	4.5%	5.3%
償却後平均NOI利回り	3.9%	3.4%	3.4%	3.8%
平均築年数	13.6年	0.5年	0.8年	13.4年
三大都市圏比率 (東京23区比率)	86.5% (35.3%)	100% (100%)	100% (10.6%)	87.3% (35.5%)
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア施設)	70.5%：29.5%	100%：0%	52.0%：48.0%	70.3%：29.7%

本募集による取得予定資産（賃貸住宅）

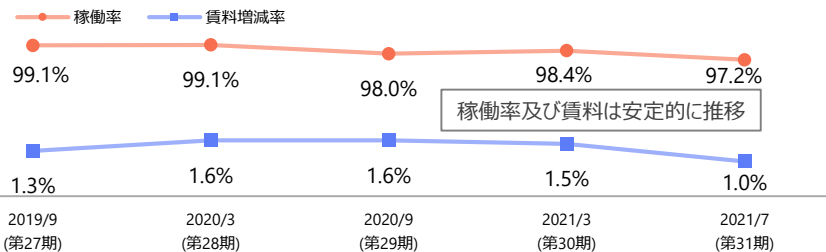
スプラディッド新大阪SOUTH



- Osaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩8分、Osaka Metro 御堂筋線他「新大阪」駅徒歩12分の場所に位置する鉄筋コンクリート造9階建て店舗付き新築マンションであり、1LDKタイプで構成されています。
- 複数路線が利用可能であり、周辺には複数の食品スーパー等が存していることから、交通アクセス・生活利便性を重視する若年単身者に加え、転勤者等から安定的なニーズが見込まれる物件です。

所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2021年10月1日
取得予定価格	4,310百万円
鑑定評価額	4,500百万円
建築時期	2021年2月
賃貸可能戸数	129戸
稼働率 (2021年7月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	4.4%

本投資法人の大阪市内物件の稼働率及び賃料増減率の推移



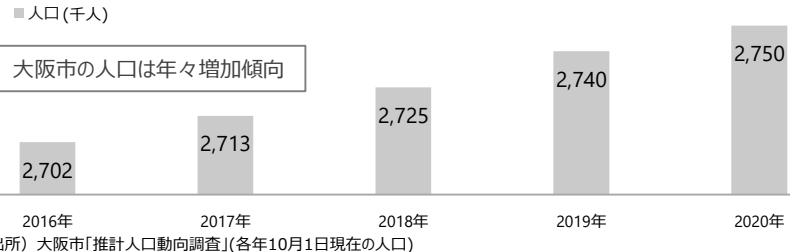
セレニテ日本橋プリエ



- Osaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅・近鉄難波線「近鉄日本橋」駅から徒歩10分の場所に位置する鉄筋コンクリート造15階建ての新築マンションであり、1K、1DK、1LDKタイプで構成されています。
- 大阪を代表する繁華街エリアである難波エリアへも1駅でアクセス可能であり、周辺には食品スーパーやコンビニエンスストア等があります。生活利便性を重視する単身者の安定的なニーズが見込まれる物件です。

所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2021年10月1日
取得予定価格	2,606百万円
鑑定評価額	2,750百万円
建築時期	2021年1月
賃貸可能戸数	140戸
稼働率 (2021年7月末時点)	78.3%
鑑定NOI利回り	4.3%

大阪市の人口推移



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。

本募集による取得予定資産（ヘルスケア施設）①

|| チャームプレミア鎌倉山



所在地	神奈川県鎌倉市
取得予定日	2021年10月1日
取得予定価格	2,550百万円
鑑定評価額	2,630百万円
建築時期	2020年7月
居室数	57室
稼働率(長期固定契約)	100%
鑑定NOI利回り	4.6%
オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション



- 2020年7月竣工の介護付有料老人ホームであり、湘南モルレル江の島線「西鎌倉」駅から徒歩13分の閑静な住宅地域に所在しています。また、湘南エリアに近いことから別荘地としても好まれるエリアであり、周辺を山林に囲まれているため自然環境に富んでいます。
- 要介護者向けに21㎡以上の広さの個室を提供しており、共有部分には、入居者専用カフェ・ラウンジスペース、カルチャールーム、アート作品の展示、屋上テラスなど多様な共用施設を備えています。

|| アズハイム綱島




所在地	神奈川県横浜市
取得予定日	2021年10月1日
取得予定価格	1,500百万円
鑑定評価額	1,610百万円
建築時期	2021年1月
居室数	80室
稼働率(長期固定契約)	100%
鑑定NOI利回り	4.6%
オペレーター	株式会社アズパートナーズ



- 2021年1月竣工の新築の介護付有料老人ホームです。高台に立地し、天気の良い日は富士山を望めるなど眺望に優れています。周辺は戸建てや集合住宅が混在する閑静な住宅地域となっております。
- ナースコールと連動し、睡眠状態を把握したり記録情報を共有できるオペレーターの自社開発システム「E G A O I n k」を導入しています。


株式会社チャーム・ケア・コーポレーション 既存オペレーター



<p>住所 大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号 ダイビル本館19階</p> <p>従業員数 2,527名 (2021年6月30日時点)</p> <p>運営施設数 64施設 (2021年8月1日時点)</p> <p>創立 1984年8月</p> <p>備考 東証一部上場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏、近畿圏の都市部にドミナントを構築し、運営 ● 東証一部上場企業であり、社会的な信頼度は高い。入居率においては業界トップレベルの高い入居率を継続中 ● 本投資法人で保有している「チャームスイート緑地公園」を運営
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

株式会社アズパートナーズ 新規オペレーター

暮らしを、共に。



株式会社アズパートナーズ

<p>住所 東京都千代田区神田駿河台二丁目2番地御茶ノ水杏雲ビル11階</p> <p>従業員数 1,566名 (2021年4月1日現在)</p> <p>運営施設数 22施設 (2021年8月1日現在)</p> <p>創立 2004年11月</p> <p>備考 -</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 「アズハイム」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービス・ショートステイを運営 ● また不動産事業も手掛けており、首都圏のマンションやオフィスビル、戸建住宅の開発に対する事業提案や企画、販売支援といったコンサルティング等を実施
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

本募集による取得予定資産（ヘルスケア施設）②

ライブラリ新柴又



介護付有料老人ホーム

所在地	東京都江戸川区
取得予定日	2021年10月1日
取得予定価格	1,405百万円
鑑定評価額	1,470百万円
建築時期	2020年8月
居室数	65室
稼働率(長期固定契約)	100%
鑑定NOI利回り	4.5%
オペレーター	株式会社リビングプラットフォーム

- 2020年8月竣工の介護付有料老人ホームであり、北総鉄道北総線「新柴又」駅徒歩8分の場所に所在しています。周辺は戸建てや集合住宅が混在する閑静な住宅地域となっており、生活環境は良好です。最寄駅から近いため、訪問者のみならず施設の従事者にとっても利便性が高い立地といえます。
- 要介護者向けの特設施設で標準的な広さとなる18㎡の広さの個室を提供しています。

医心館 上大岡



住宅型有料老人ホーム

所在地	神奈川県横浜市
取得予定日	2021年10月1日
取得予定価格	933百万円
鑑定評価額	1,000百万円
建築時期	2020年8月
居室数	49室
稼働率(長期固定契約)	100%
鑑定NOI利回り	4.7%
オペレーター	株式会社アンビス

- 2020年8月竣工の住宅型有料老人ホームであり、横浜市営地下鉄ブルーライン・京浜急行電鉄本線「上大岡」駅から徒歩5分の閑静な住宅街に所在しています。また、最寄駅から近いため、訪問者のみならず施設の従事者にとっても利便性が高い立地といえます。
- 当該施設はホスピスとしての性格を有しており、医療依存度の高い要介護者の受入れが可能であり、手厚い看護・介護体制が整っています。

株式会社リビングプラットフォーム

新規オペレーター

LIVING PLATFORM

住所	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地
従業員数	1,872名 (2021年3月31日現在)
運営施設数	52施設 (2021年8月1日現在)
創立	2011年6月
備考	東証マザーズ上場

- 介護、保育、障がい者支援を中核として、給食サービス、不動産、人材サービスを展開
- それぞれの事業が相乗効果を創出し、地域社会のインフラを創造していくことを目的として事業を実施

株式会社アンビス

新規オペレーター



住所	東京都中央区八重洲二丁目7番2号 八重洲三井ビルディング4階
従業員数	1,710名 (2021年6月30日時点)
運営施設数	41施設 (2021年8月1日時点)
創立	2013年9月
備考	-

- 「医心館」の名称で、医療依存度の高い利用者向けのホスピスを運営
- 株式会社アンビスホールディングスは100%親会社。東証JASDAQ（スタンダード）上場

その他

サステナビリティに関する取組み

環境(Environment)への取組み

取組み事例

賃貸住宅/ヘルスケア施設の一部物件ではエネルギーやCO2消費量削減に向けて、共用部等で以下の取組みを行っています。

<主な取組み>

- ・LED照明の導入及び改修
- ・省エネ型エアコン等の設置及び改修
- ・エコクロスへの貼り替え
- ・節電/節水を呼び掛けるポスターの掲示

【第30期実績】

エコクロス貼り替え (CO2削減量)	49,548㎡ (9,390kg)
LED照明	320台
省エネ型エアコン	414台

環境認証取得

下記3物件で環境認証取得をしています。

DBJ認証



★★★★
知事公館前
タワーレジデンス



★★★
セレニテ本町グランデ

JHEP認証



Aランク
グランカーサ
緑地公園



GRESBリアルエステイト評価

2018年よりGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しています。

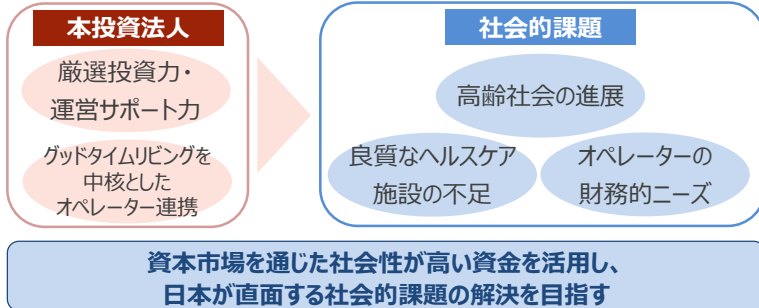


G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2020

社会 (Social)への取組み

ヘルスケア施設への投資

本投資法人の前身の日本ヘルスケア投資法人は**日本初のヘルスケア施設特化型REIT**として2014年に上場しました。現在、本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施しています。(本募集による取得予定資産取得後想定：保有物件57件、取得(予定)価格合計1,019億円)



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たESG投資に積極的な投資家層への投資機会提供を社会的意義があるものと考え、2021年5月にソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定しました。

【ソーシャル適格資産】

高齢者施設・住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム(介護型、健康型、住宅型) ・サービス付き高齢者向け住宅 ・その他の高齢者施設・住宅
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所 ・メディカルモール

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

本借入時において
7.7億円をソーシャルローンにより調達予定

ガバナンス (Governance)への取組み

サステナビリティ推進室の新設

資産運用に当たりESGを重視することが中長期的な企業価値向上に資するという認識のもと、2016年に「ESGに関する方針」を制定し、継続的にESGの取組みを進めてきました。

サステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、2021年6月1日付で本資産運用会社内に「**サステナビリティ推進室**」を新設。当該部署において、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及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進していきます。

スポンサーグループによるセイムポート出資

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

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
大和証券グループ本社	335,265口	15.73%
グッドタイムリビング	10,483口	0.49%

本募集においても
一定数の引受を依頼

(注) 2021年3月末時点



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

4頁

1. 「2020年4月合併等」は、本投資法人を吸収合併継続法人、日本ヘルスケア投資法人(NHI)を吸収合併消滅法人とする2020年4月1日付合併及びそれに付随する一連の物件取得等の施策を指します。
2. 「取得（予定）価格」は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格合計）を記載しています。
3. 「平均鑑定NOI利回り」は、グランカーサ上野入谷については2021年5月1日を、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を、グランカーサ馬込Ⅱについては2021年8月1日を、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を、その他の取得済資産については2021年3月31日を、本募集による取得予定資産については2021年8月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益(NOI)の合計金額を、取得（予定）価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
4. 「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。以下同じです。
5. 「平均築年数」は、本募集による取得予定資産の取得予定日である2021年10月1日を基準日とした築年数を、各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。以下同じです。
6. 「FC」は、フォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）の略称です。
7. 上記のほか、本投資法人は2021年8月23日付で2023年1月に竣工予定の（仮称）蔵前プロジェクト（以下「本募集後取得予定資産」といいます。）の取得を決定しており、2023年3月31日付での取得を予定しています。

5頁

1. 資産規模は各期末時点における保有物件の取得価格の合計金額に基づきます。
2. 資産規模の中期的目標は、あくまで本資料の日付現在における目標値であって、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することを保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。
3. 「短期投資法人債の引受等」は、本資産運用会社がと大和証券グループ本社と締結しているスポンサー・サポート契約における、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には大和証券グループ本社はその引受け等を通じた本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力する旨の定め等を指します。実際にかかる短期投資法人債の引受けがなされる保証はありません。
4. 「1口当たり分配金推移」のグラフ中の「不動産売却益」は、2020年4月合併等の一環として実施した2020年4月1日付の27物件の譲渡から生じた不動産売却益を意味し、これにより第29期（2020年9月期）における一時差異等調整積立金の取崩し額は相対的に低い金額となっています。
5. 「1口当たりNAV」は、各期末時点の純資産の貸借対照表計上額に各期末時点の含み損益を加え、各期の分配金総額を控除した金額を、各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。

6頁

1. 「他リート比」は、2021年8月25日時点で賃貸住宅を取得価格ベースで70%以上保有するJ-REIT（各J-REITのホームページ等において公表されている情報をもとに抽出しています。）を比較対象としており、2021年8月25日時点で各J-REITのホームページ等において公表されている賃貸住宅ポートフォリオの月次稼働率（2021年7月末日日まで）に関する情報に基づいて本資産運用会社が作成しています。
2. 「戸当たり月額賃料」は、本投資法人が保有する賃貸住宅及び本募集による取得予定資産である賃貸住宅のうち、2021年7月末日時点において有効な賃貸借契約に記載の月額賃料（共益費等を含みます。）に基づき算出しています。但し、エンドテナントとの間の月額賃料を必ずしも把握できないサブリース物件については除外しており、また、住居以外の貸室（事務所、店舗等）及び2021年7月末日時点で空室の貸室を除きます。「戸当たり月額賃料別比率」は戸数に基づき算出しています。なお、本募集後取得予定資産は含みません。
3. 「地域別比率」は取得（予定）価格に基づき算出しています。なお、本募集後取得予定資産は含みません。
4. 「入替時賃料」は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除いて算出しています。



5. 「リーシング進捗率」は、2020年9月30日以後に取得済の新築物件（本投資法人の取得日時時点で竣工から1年以内の物件をいい、グランカーサ日本橋浜町、グランカーサ馬込Ⅰ、グランカーサ大森海岸、グランカーサ住吉、グランカーサ上野池之端、グランカーサ上野入谷、グランカーサ板橋EAST、グランカーサ門前仲町及びグランカーサ馬込Ⅱをいいます。本注記において、以下同じです。）につき、各新築物件の取得日から6か月後に、契約済戸数が巡航稼働（賃貸可能戸数の95%の戸数（以下「巡航戸数」といいます。））が賃借されている状態に達すると想定（計画）した場合のリーシングの進捗状況をいい、「リーシング進捗率（新規取得物件全体）」は、以下の計算式で算出しています（単位未満四捨五入）。

2021年8月末日時点のリーシング進捗率（新規取得物件全体）＝〔2021年8月末日時点の新築物件の契約済総戸数／2021年8月末日時点の想定稼働総戸数（*）〕×100

* 「2021年8月末日時点の想定稼働総戸数」は、2021年8月末日において新築物件の取得月（取得日の属する月を含みます。以下同じ。）から6ヶ月を経過した物件については、巡航戸数を意味し、新築物件の取得月から6ヶ月を経過していない物件については、各新築物件の巡航戸数を6で除した数値に各新築物件の取得月から2021年8月までの月数を乗じた戸数の合計（小数第1位未満四捨五入）をいいます。そのため算出時点におけるリーシングの進捗状況によっては、リーシング進捗率が100%を超える場合があります。

7頁

- 「オペレーターの分散状況」は、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設に係るオペレーターにつき、各資産の取得（予定）価格で加重平均して算出した値を記載しています。
- 「残存賃貸借契約期間」は、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設の取得済資産及び取得予定資産の賃貸借契約の残存期間（本募集による取得予定資産の取得予定日である2021年10月1日時点から、当該物件において締結されている賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。）に基づいており、比率は取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- 本資料の日付現在、本募集に伴う新規参加オペレーターとの運営のバックアップに関する協定は未締結であり、各オペレーターとの交渉次第で協定が締結されない可能性があります。

8頁

- 「5投資法人」は、本資産運用会社がその資産の運用を受託する、本投資法人、大和証券オフィス投資法人、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人及び大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人をいいます。
- 「総資産残高」は、本資産運用会社が運用する5投資法人が保有する不動産関連資産の合計金額（取得価格ベース）をいい、2021年9月1日時点で1兆267億円となっています。
- 「LTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 2021年8月末日時点のLTV＝〔（2021年3月期末（第30期末）時点の有利子負債総額+2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額）／（2021年3月期末（第30期末）時点の貸借対照表の総資産額+2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額）〕×100
 本募集等後のLTV＝〔本募集等後の有利子負債総額（*）／（2021年3月期末（第30期末）時点の貸借対照表の総資産額+2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額+本募集等における有利子負債増減額+本募集における発行価額の総額（**））〕×100
 * 「本募集等後の有利子負債総額」は、2021年3月期末（第30期末）における有利子負債の金額に、2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減を加除し、本借入を実行し、また、本借入のうち長期借入金の一部である950百万円を2021年9月30日に予定している既存短期借入金の期限前弁済に充当し、本借入のうちの短期借入金370百万円を本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年11月30日付で期限前弁済すること（以下、本募集とこれらを併せて「本募集等」といいます。）を前提とした、2021年4月1日から2021年11月30日までの有利子負債増減額を加除した数値を使用しています。最終的な本借入による借入金の額は、借入実行までに変更される可能性があります。
 ** 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額8,090百万円（***）に、本件第三者割当における発行価額の総額404百万円（***）（上限）を加えた数値を使用しています。
 *** 一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額（上限）はいずれも、2021年8月27日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる場合があります。



4. 「取得余力」は、2021年8月末時点のLTV又は本募集等後のLTVから運用上のLTVの目標レンジの上限である52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいい、実際の有利子負債による調達可能金額の数値と一致するとは限りません。また、当該金額は、当該金額による負債性資金の調達やそれによる物件取得ができることを保証又は約束するものではなく、本資料の日付現在において、本投資法人が新規取得資産以外に取得を決定した物件はありません。
5. 「フリーキャッシュ・フロー」は、毎期の減価償却費から資本的支出額及び内部留保取崩しにより分配金に充当した金額を除いた金額をいいます。第29期及び第30期（2020年4月1日～2021年3月31日）の実績値合計額は30億円となっています。
6. 「パイプライン」は、スポンサー・サポートの一環として大和証券グループ本社が100%を出資する又は出資を予定するブリッジファンド、同社の100%子会社又は同社の100%子会社が100%出資する又は出資を予定するブリッジファンドが保有し又は取得に係る契約を締結済み（ブリッジファンド又は同社の100%子会社が建物の工事の発注者となる開発案件の場合は開発用地の権利について保有又は契約済み）であり、本投資法人が取得に係る優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、その総額は本投資法人が提出した購入意向表明書に記載の金額に基づいて記載しています。本資料の日付現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がパイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。
7. 各物件名称下の各図は、いずれも竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

9頁

1. 「セიმポート出資」は、2021年3月期末時点における大和証券グループ本社、グッドタイムリビング及び本資産運用会社の投資口保有比率の合計を記載しています。
2. 「レンダーの分散」は、2021年8月末時点の本投資法人の借入先金融機関数を記載しています。
3. 「大和証券グループ本社による短期投資法人債の引受等」については本資料5頁の注3をご参照ください。
4. 「投資法人債（第30期、第31期実績）」は、2021年1月28日発行の第1回無担保投資法人債、2021年2月9日発行の第2回無担保投資法人債（個人投資家対象のリテール債）及び2021年4月28日発行の第3回無担保投資法人債の発行額の合計を記載しています。
5. 「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの策定」は、ソーシャルボンドの発行やソーシャルローンによる借入などソーシャルファイナンス実施のために「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」（※）に即したフレームワークの策定のことをいいます。本投資法人は2021年5月に「ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク」（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定し、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）による「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の最上位となるSocial1(F)を取得しています。本投資法人は、本フレームワークに基づいたソーシャルファイナンスにより調達した資金を活用し、質の高いヘルスケア施設へ投資していくことで、日本における優良なヘルスケア施設の更なる供給促進につなげていくことを目指していきます。なお、注7に記載の本借入のうち、株式会社三井住友銀行からの770百万円の借入は、本フレームワークに基づく「ソーシャルローン」として調達します。
（※）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」とは、国際的な業界団体である国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）がソーシャルボンド発行に係る透明性、情報開示及び報告を向上・促進する観点から策定したガイドラインをいいます。
6. 「ソーシャルローン」は、本フレームワークに則り調達する借入金です。以下同じです。
7. 「本借入」は、本投資法人が、本募集による取得予定資産の取得及びそれらの付帯費用等の支払資金の一部に充当することを目的として、2021年9月30日及び2021年10月1日を借入実行予定日として決定済みの借入れをいいます。
8. 「長期発行体格付（JCR）」はJCRから取得している長期発行体格付です。上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。



11頁

1. 本募集による取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」及び「平均築年数」は、本資料4頁の注3及び注5をご参照ください。
2. 「2021年3月期（第30期）末後取得済資産」は、2021年3月（第30期）末後に取得した6物件（グランカーサ住吉、グランカーサ上野池之端、グランカーサ上野入谷、グランカーサ門前仲町、グランカーサ馬込Ⅱ、グランカーサ板橋EAST）をいいます。
3. 「平均NOI利回り」は、 $\{（不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 + 減価償却費の合計\} \div 取得（予定）価格の合計$ に基づいて算出しています。
4. 「償却後平均NOI利回り」は、 $（不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 \div 取得（予定）価格の合計$ に基づいて算出しています。
5. 「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2021年3月期末日現在の保有物件については、同期の実績値を年換算したNOI、グランカーサ住吉及びグランカーサ上野池之端については2021年3月31日を、グランカーサ上野入谷については2021年5月1日を、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を、グランカーサ馬込Ⅱについては2021年8月1日を、本募集による取得予定資産については2021年8月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）を用いて算出しています。
6. 「三大都市圏比率＜東京23区比率＞」は、東京23区を含む東京圏、中京圏及び近畿圏における比率並びに東京23区における比率を、各物件（賃貸住宅のみ）の取得（予定）価格に基づいてそれぞれ算出しています。以下同じです。
7. 「投資比率（賃貸住宅：ヘルスケア施設）」は、取得（予定）価格に基づいて算出しています。

12頁

1. スブランディッド新大阪SOUTHについては、取得先が当初取得時の取引関係者との間で、新築後エンドテナントとの間で賃料が発生していない居室（対象居室）について、2021年8月27日より各居室のエンドテナントとの間で賃料が発生する前日までの期間、賃料保証を受ける契約を締結しており、当該契約を本投資法人が承継予定のため、2021年7月31日時点で賃料が発生していない賃料保証の対象居室を含めて賃貸面積として算出し、稼働率も当該賃貸面積により算出しています。
2. 「推計人口動向調査」は各年10月1日における大阪市の推計人口を記載しています。

13頁

1. 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。以下同じです。

16頁

1. 「DBJ認証」は、DBJ Green Building認証をいい、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、DBJ Green Building認証において、4つ星は「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であること、3つ星は「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。
2. 「JHEP認証」は、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、認証するもので公益財団法人日本生態系協会が開発・運営しています。これまで、漠然としたイメージで扱われがちだった生物多様性の価値を、客観的に数値化することで、真に効果的な取組みの普及を後押しします。
3. 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、本資料の日付現在100社超に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,229の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。
4. 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation