



グランカーサ天王寺EAST  
(2022年2月1日取得)

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2022年3月期(第32期)決算説明資料

銘柄コード : 8986

2022年5月18日

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

# トピックス

## ■ 入替時賃料の増額及び高稼働率維持（賃貸住宅）（9ページ及び11ページご参照）

テナント入替時の月額賃料は増賃を継続

2022年3月期：+0.6%  
(+752千円)

高稼働率の維持

2022年3月期 期末稼働率：98.5%

2022年3月期 平均稼働率：97.7%

## ■ 8物件を取得・大和証券リアルティとの連携強化（21ページ及び23ページご参照）

増資時取得の6物件に加え、東京23区、大阪市に所在する賃貸住宅2物件を取得

グランカーサ天王寺EAST（大阪府大阪市、846百万円、2022年2月1日取得）

グランカーサ清澄白河（東京都江東区、1,775百万円、2022年4月1日取得）

大和証券リアルティの取得機能強化による、DLIの外部成長力向上

## ■ ESGの取組み推進（33ページ及び34ページご参照）

運用会社としてTCFD賛同表明、TCFDコンソーシアム参加（2021年12月、2022年1月）

DBJ Green Building認証を新たに2物件で取得

ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド、グランパーク天神（2022年5月）

# 目次

## *Section 1*

---

2022年3月期(第32期)決算及び 2022年9月期(第33期)、2023年3月期(第34期)業績予想	P 3
---	-----

## *Section 2*

---

賃貸住宅の運用状況	P 8
-----------	-----

## *Section 3*

---

ヘルスケア施設の運用状況	P14
--------------	-----

## *Section 4*

---

外部成長の概要	P19
---------	-----

## *Section 5*

---

財務戦略及び財務状況	P25
------------	-----

## *Section 6*

---

今後の戦略	P29
-------	-----

## *Section 7*

---

ESGの取り組み	P32
----------	-----

資料編	P38
-----	-----

# *Section 1*

---

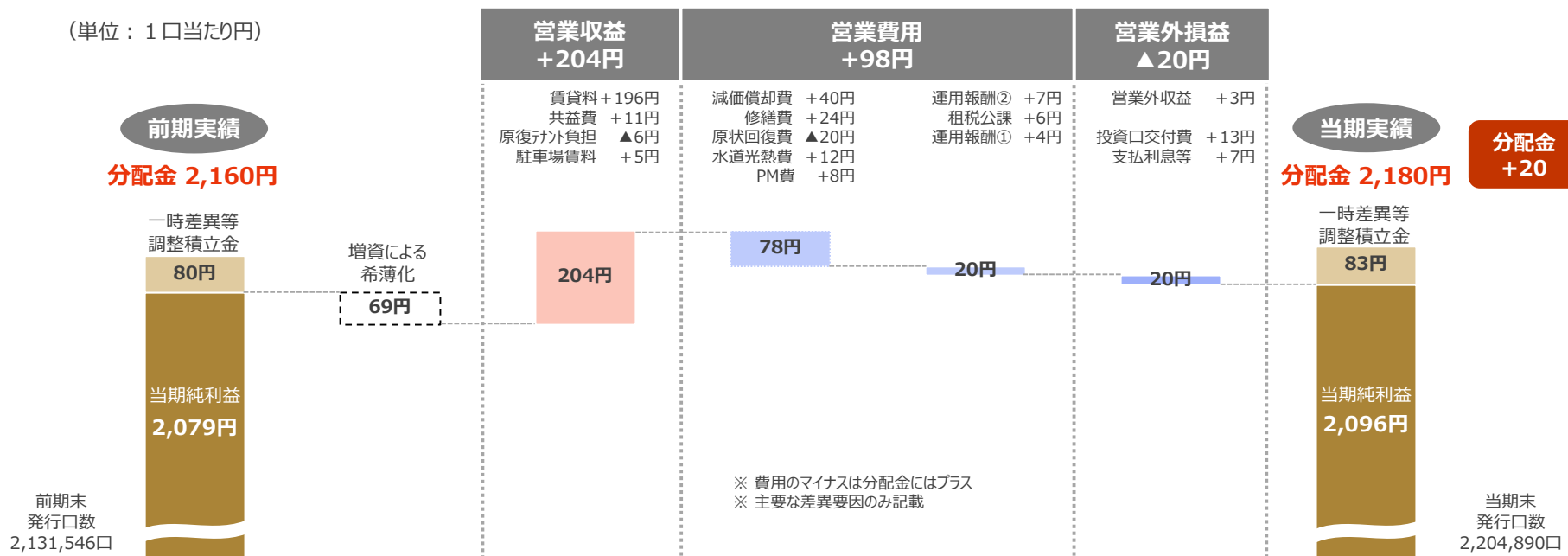
**2022年3月期(第32期)決算及び  
2022年9月期(第33期)、2023年3月期(第34期)業績予想**

# 前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2021/9)	② 当期実績 (2022/3)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	10,811	11,263	+451	増資による物件取得に伴う賃料、共益費等の増加
営業費用	5,721	5,938	+217	増資による物件取得に伴う減価償却費、運用報酬等の増加
営業外損益	▲657	▲702	▲44	投資口交付費償却による費用の増加
当期純利益	4,432	4,621	+189	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	171 -	185 -	+13 -	
分配金総額	4,604	4,806	+202	

(単位：1口当たり円)

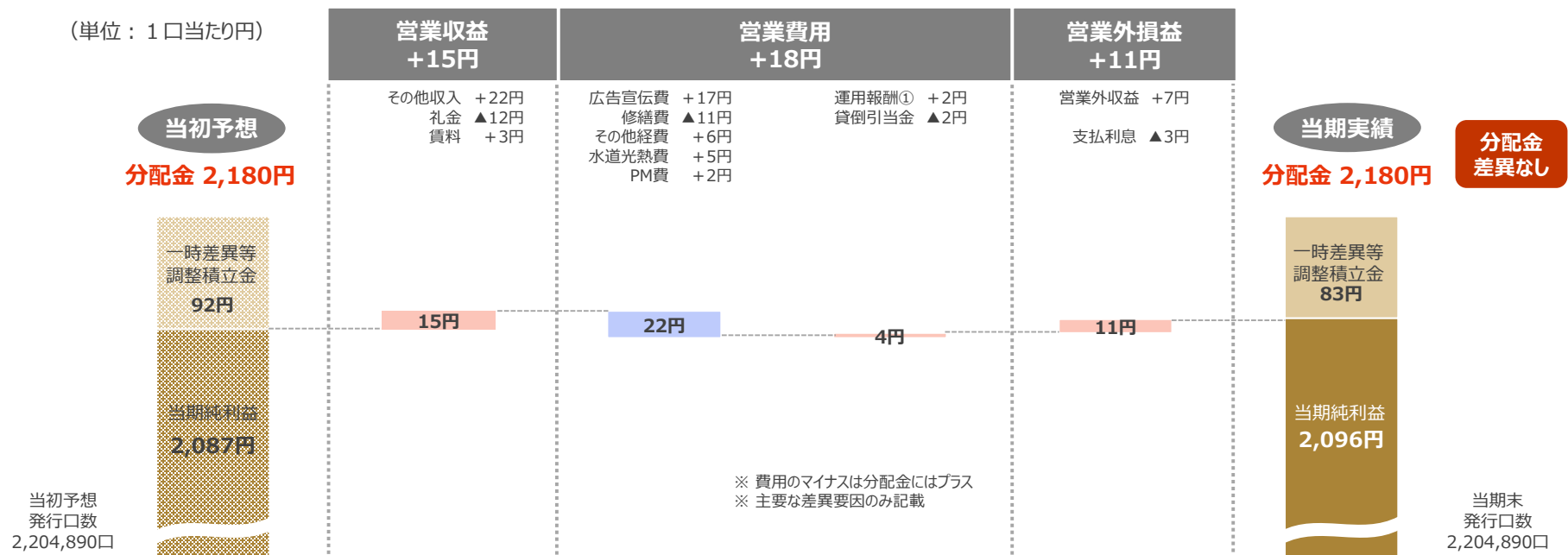


# 当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2021/11/17)	② 当期実績 (2022/3)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	11,228	11,263	+34	その他収入等による増加
営業費用	5,898	5,938	+40	広告宣伝費等による増加
営業外損益	▲727	▲702	+25	営業外収益等（土地の時効取得（医心館上大岡））による増加
当期純利益	4,601	4,621	+19	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	204 -	185 -	▲19 -	
分配金総額	4,806	4,806	-	

(単位：1口当たり円)



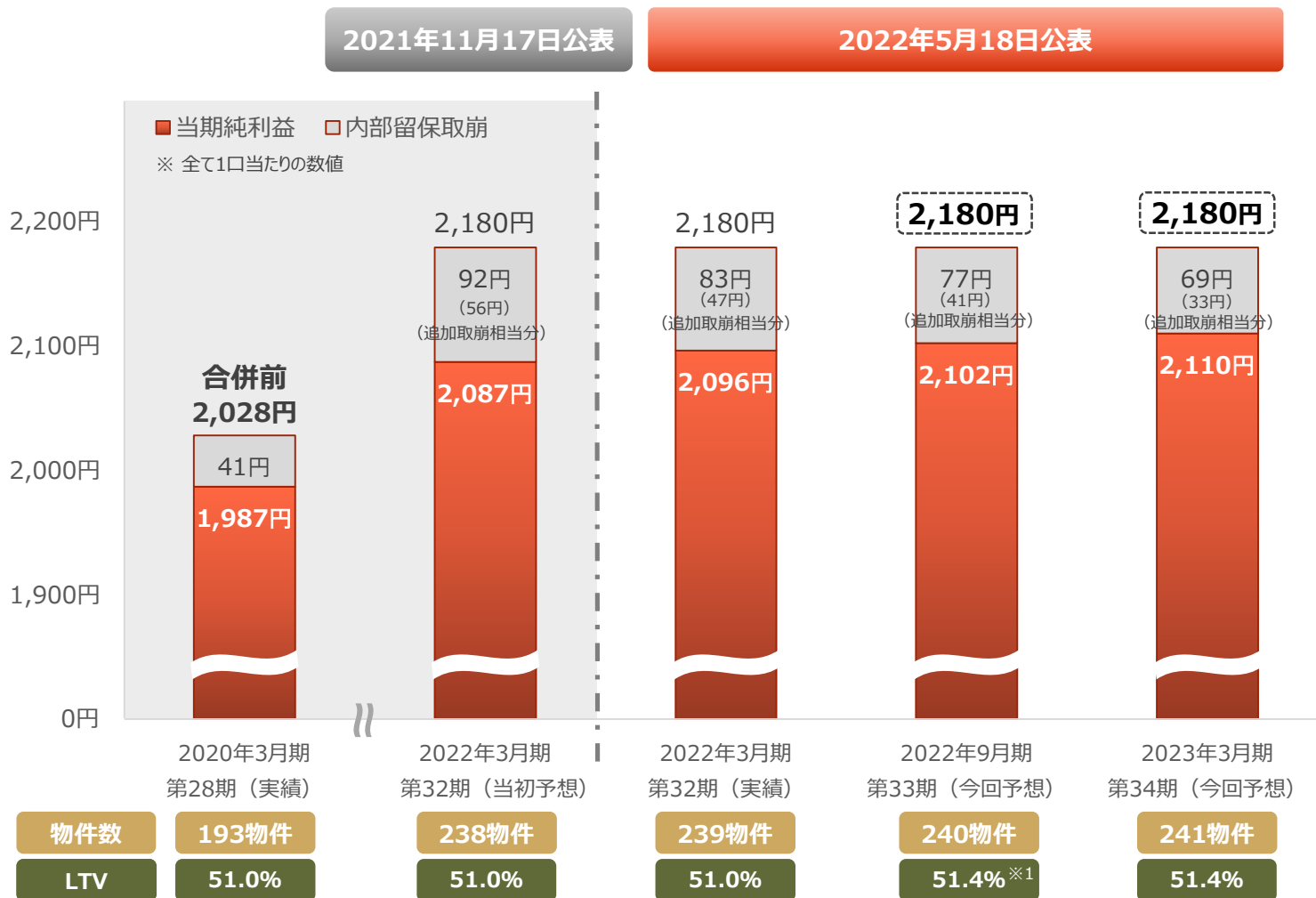
# 2022年9月期(第33期)・2023年3月期(第34期)の予想

	① 当期 実績	② 2022/9 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 2023/3 予想	③-② 差異	主な差異要因	単位：百万円
<b>営業収益</b>	11,263	11,299	+35	賃料・共益費 +42 原復テナント負担 +5 その他収入 ▲10	11,327	+28	賃料・共益費 +31	
平均稼働率	97.7%	97.4%			97.5%			
平均賃料坪単価※	8,804円	8,845円			8,845円			
<b>営業費用</b>	5,938	5,965	+27	<b>(賃貸事業費用の主な差異要因)</b> 租税公課 +43 原状回復費 +39 修繕費 ▲29 広告宣伝費 ▲28 PM費 ▲19 <b>(他営業費用の主な差異要因)</b> 運用報酬①、② +22 鑑定評価、ER費 +9	5,964	▲1	<b>(賃貸事業費用の主な差異要因)</b> 広告宣伝費 ▲16 水道光熱費 +6 更新事務手数料 +5 <b>(他営業費用の主な差異要因)</b> 鑑定評価、ER費 ▲5	
<b>営業外損益</b>	▲702	▲695	+6	投資口交付費 ▲29 その他営業外収益 ▲12 支払利息 +10	▲709	▲13	支払利息、投資法人債利息 +9 その他営業外収益 ▲6	
<b>当期純利益</b>	4,621	4,636	+15	1口当たり 第32期 : 2,096円 当期純利益 第33期 : 2,102円	4,653	+16	1口当たり 第34期 : 2,110円 当期純利益	
一時差異等調整 積立金/ 配当積立金取崩額	185 -	169 -	▲15 -	1口当たり2,180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	153 -	▲16 -	1口当たり2,180円を維持するよう一時差異等調整積立 金等、内部留保の追加取崩しを予定	
<b>分配金総額</b>	4,806	4,806	-	—	4,806	-	—	
<b>1口当たり 分配金</b>	2,180円	2,180円	-	分配方針により2,180円以上を維持	2,180円	-	分配方針により2,180円以上を維持	

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

# 分配金成長 ～外部成長を柱に実力値の底上げ～

日本ヘルスケア投資法人との合併以降、継続的な外部成長、内部留保の機動的な取崩しにより、分配金維持及び成長を実現



※1 2022年4月に実施した借入を含めております。(2022年2月及び4月に取得済のグランカーサ天王寺EAST、グランカーサ清澄白河の取得資金に充当)

※2 本ページに関するその他注記は69ページに記載しています。



# *Section 2*

---

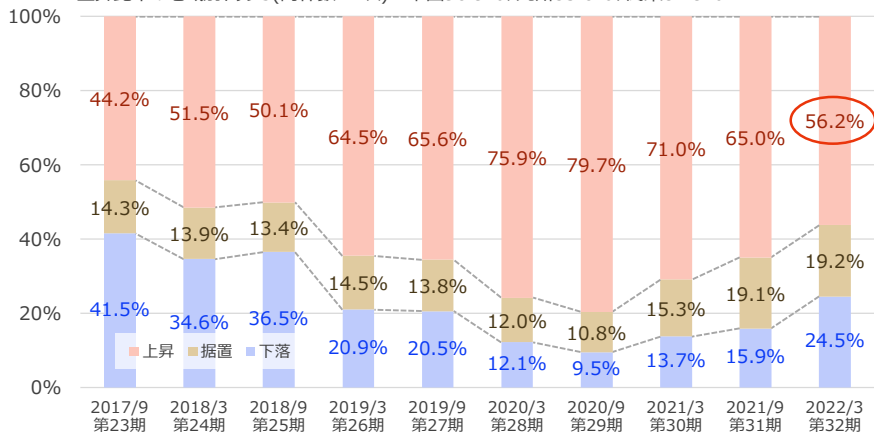
## 賃貸住宅の運用状況

# 【賃貸住宅】賃料動向

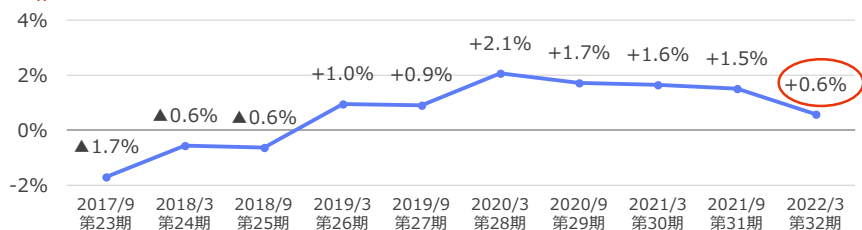
## 入替え時の賃料動向

### 賃料変動件数割合

上昇比率の地域別トップ3(同件数ベース)：中国90.9%、九州85.0%、関東82.9%



### 賃料増減率 (共益費含む)



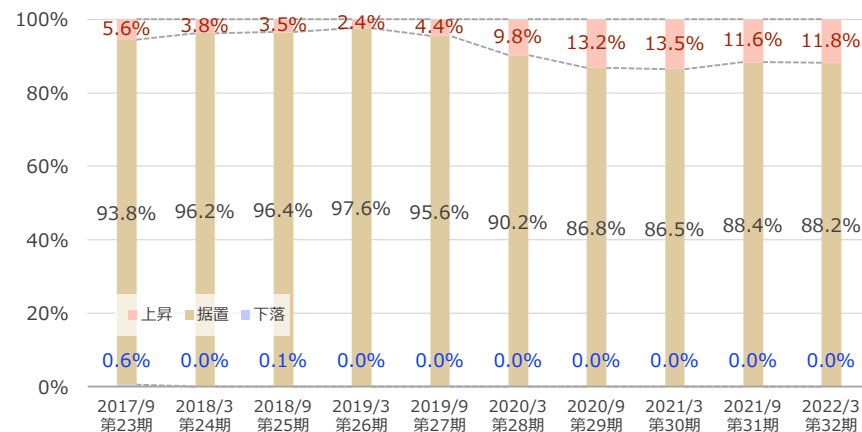
### 賃料の増減実績 (共益費含む)

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	716	56.2%	74,430,590	76,914,300	2,483,710	3.3%
据置	245	19.2%	27,083,000	27,083,000	-	-
下落	312	24.5%	31,207,380	29,476,200	▲1,731,180	▲5.5%
合計	1,273	100.0%	132,720,970	133,473,500	※ 752,530	0.6%

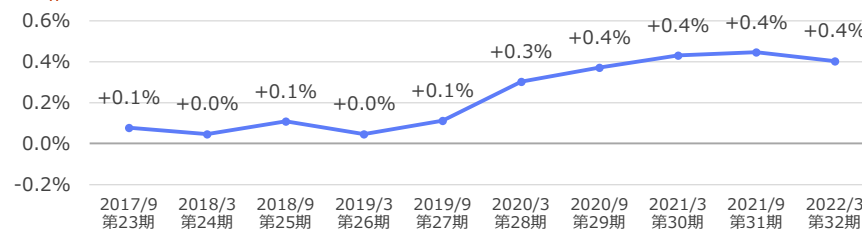
※ 当期新規契約合計1,434件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※ 前年同期(第30期)の実績 1,970,094円

## 更新時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



### 賃料増減率 (共益費含む)



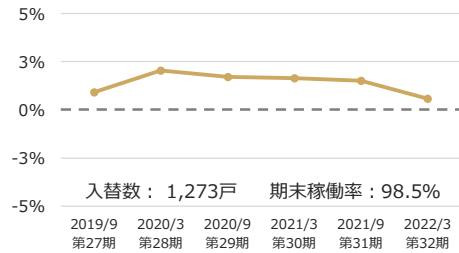
### 賃料の増減実績 (共益費含む)

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	218	11.8%	30,756,732	31,601,732	845,000	2.7%
据置	1,626	88.2%	179,652,621	179,652,621	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	1,844	100.0%	210,409,353	211,254,353	845,000	0.4%

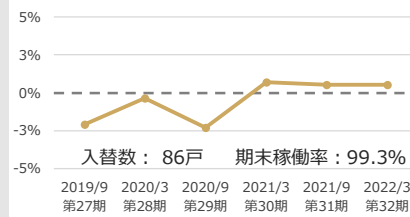
※ 前期以前のデータを一部変更しております。

# 【賃貸住宅】賃料動向（入替時・エリア別）

## ポートフォリオ全体 : +0.6%

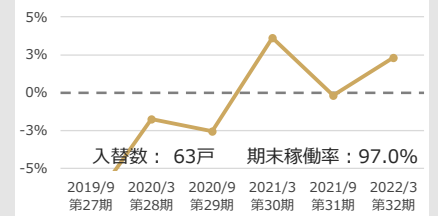


## 札幌、千歳エリア : +0.5%

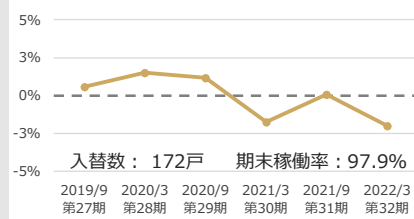


賃料増減率

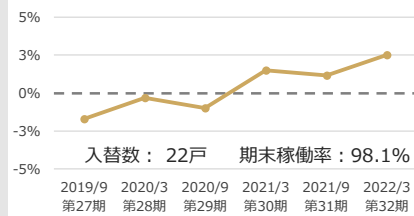
## 仙台エリア : +2.3%



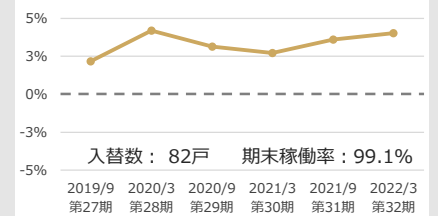
## 愛知エリア : ▲2.0%



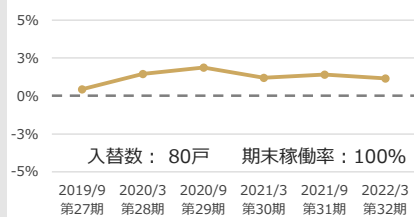
## 岡山エリア : +2.5%



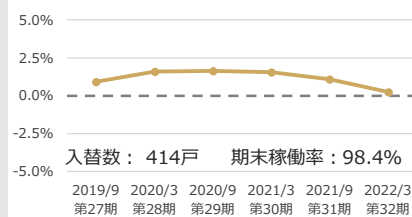
## 関東エリア(23区除く) : +4.0%



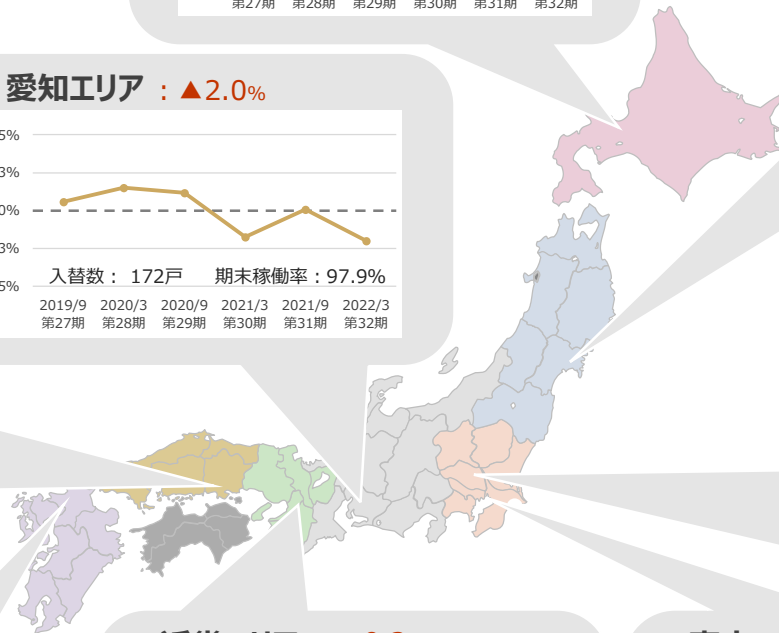
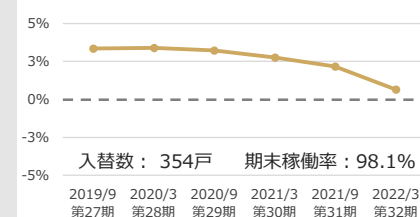
## 福岡エリア : +1.2%



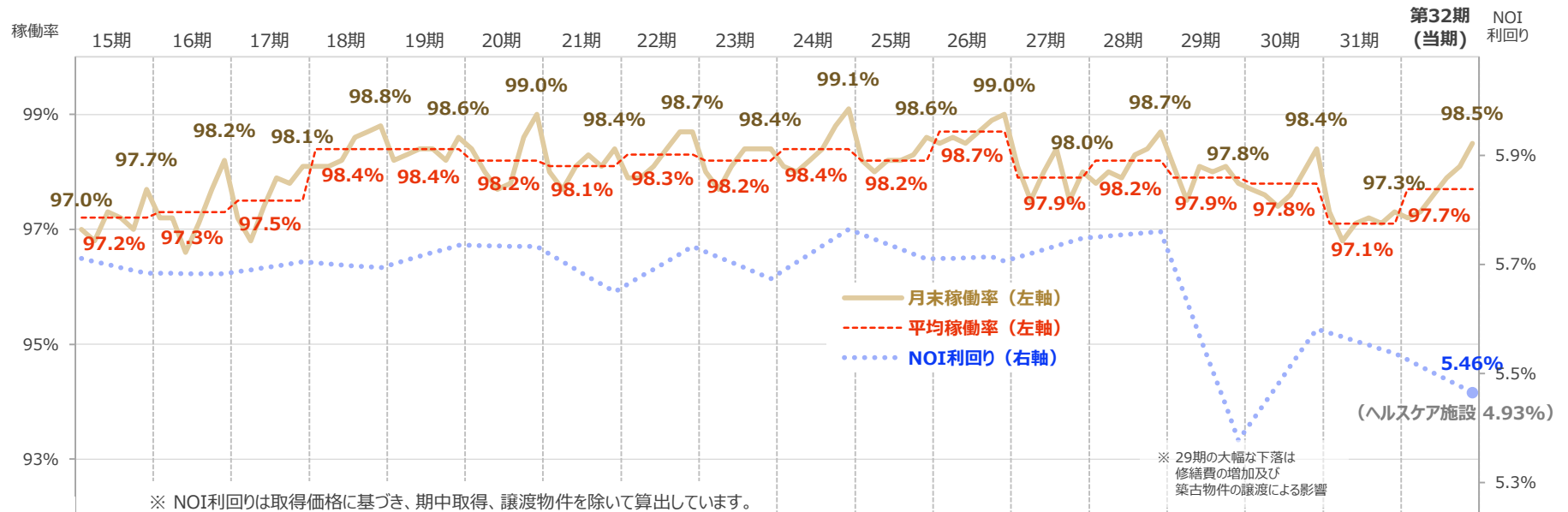
## 近畿エリア : +0.3%



## 東京23区 : +0.6%



# 【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移

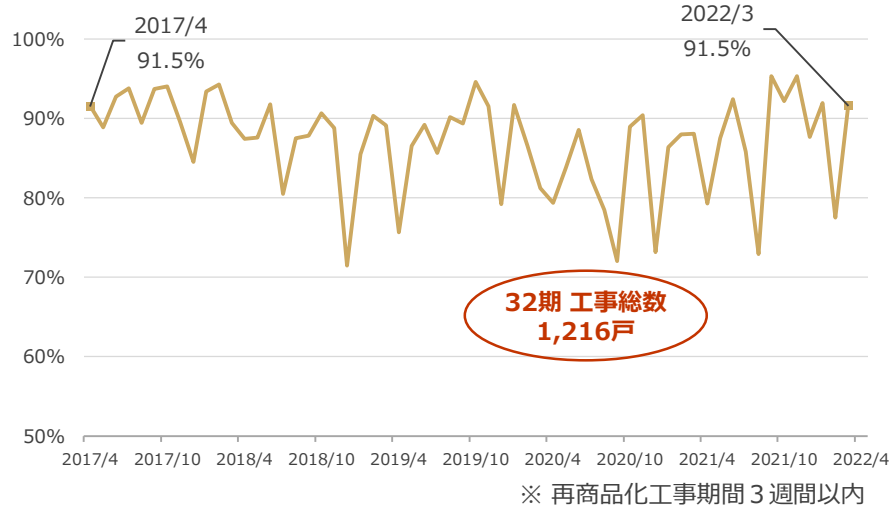


## 主要施策

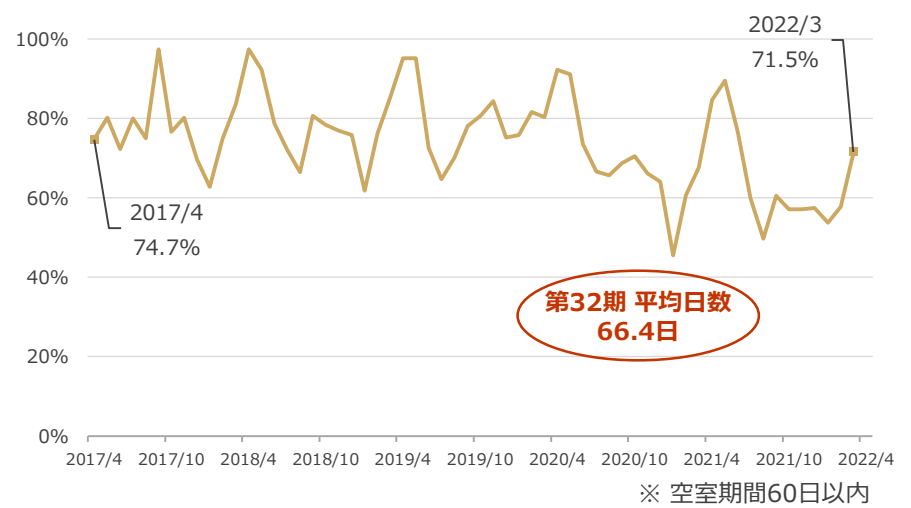
2013/4	2013/10	2014/4	2015/5	2016/4	2018/4
『月次重点物件』『駐車場稼働率』の一層の強化、『長期空室』を90日に短縮	『アクション30』導入 『長期空室』を60日に短縮	『満室稼働物件数向上管理』開始	『日次稼働率予測システム』インターネット化、PMA委託物件の情報の同時共有開始	『物件別経営方針』導入	『日次稼働率予測システム』に新規契約賃料の増減情報を追加

# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

① 3週間ルール※ 達成率の推移



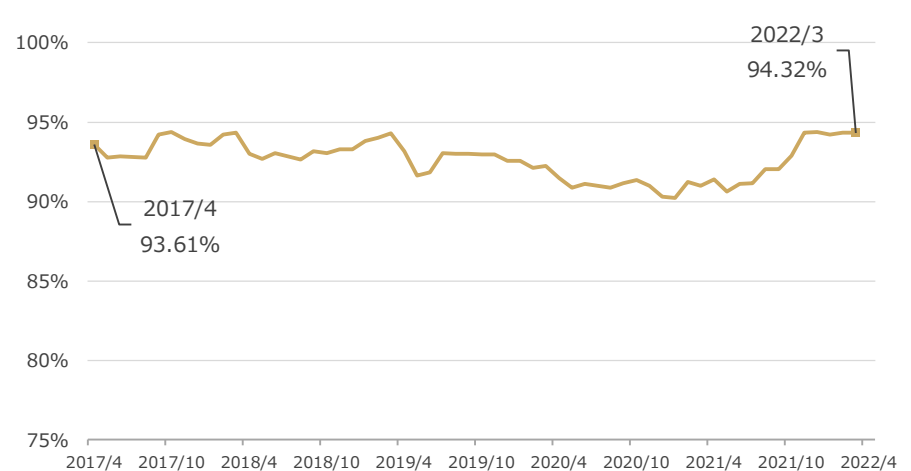
② ダウンタイム60日※ 達成率の推移



③ 長期空室※ 戸数の推移



④ 駐車場稼働率の推移



# 【賃貸住宅】 物件競争力維持・向上施策

## || 住戸リノベーション

- 計12室 総額32.5百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率※ **▲0.95% (+9.01%※)**

カテゴリー	件数	月額賃料		
		工事前	工事後	増加額
上昇	8	1,443千円	1,430千円	▲13千円
据置	0			
下落	3			

※ 契約期間10年超の高額賃料居室1件の解約により、月額賃料上昇率は▲0.95%となりましたが、当該契約を除いた場合の上昇率は+9.01%となります。

### <住戸リノベーション事例>

グランカーサ御器所（愛知県名古屋市中区）1991年竣工（築31年）



## || 大規模修繕工事

- 総額25百万円で改修を実施

物件名	スカイヒルズ高台 I
所在地	北海道千歳市
竣工年月	1992年1月（築30年）
タイプ	ワンルーム
戸数	120戸

### <改修内容>

- 外壁塗装
- バルコニー各所塗装
- シーリング打替え



<外壁塗装>



<バルコニー塗装>

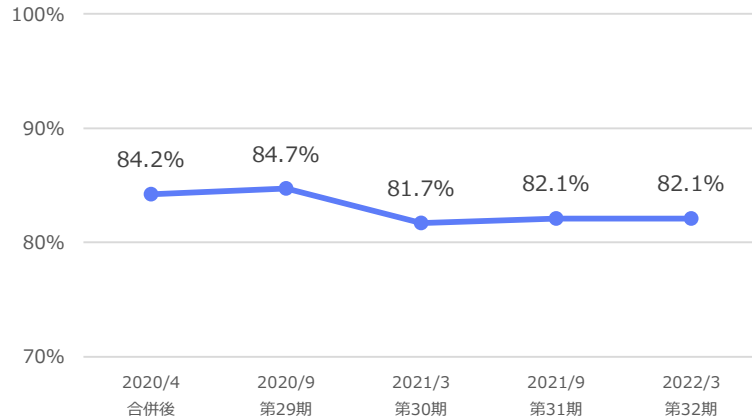
# *Section 3*

---

## ヘルスケア施設の運用状況

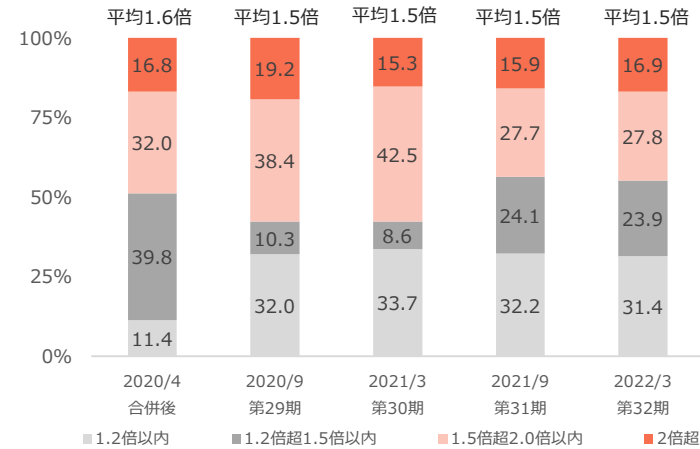
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況

## || 入居率



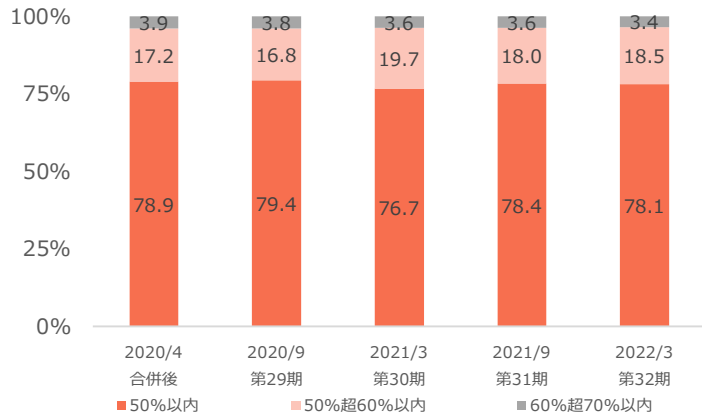
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

## || 賃料負担力割合



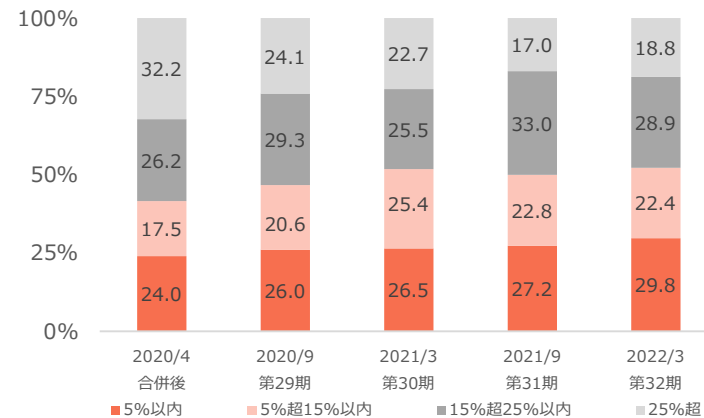
「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

## || 介護報酬割合



「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



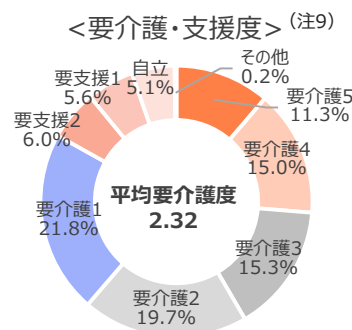
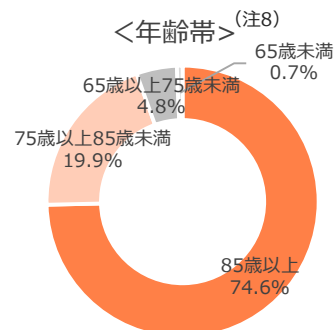
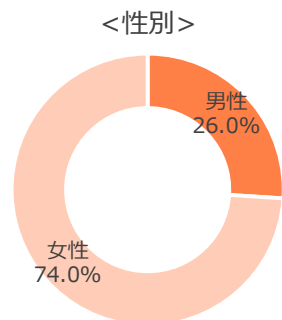
「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。



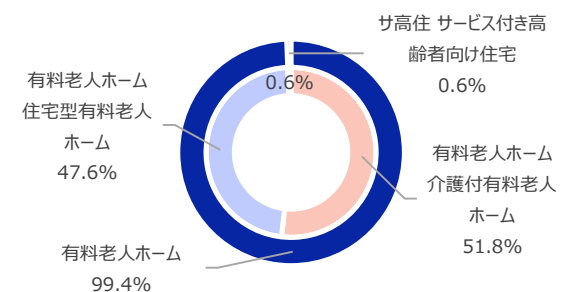
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ①

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
1	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア ・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	96.0%	2038年8月28日	16.4年	原則不可	-
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	92.5%	2034年3月28日	12.0年	原則不可	-
3	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	83.1%	2034年3月28日	12.0年	3年毎	2023年3月29日
4	さわやかはーとらいふ西京極	介護付有料老人ホーム (注6)	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	82.1%	2034年3月27日	12.0年	2年毎	2024年3月28日
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	83.6%	2034年9月11日	12.4年	原則不可	-
6	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	87.7%	2039年7月14日	17.3年	2年毎	2022年11月5日
7	ラ・ナンカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	92.0%	2028年3月31日	6.0年	5年毎	2023年4月1日
8	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	860	51	98.0%	2044年3月31日	22.0年	原則不可	-
9	夢眠おみやきた	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護 (注7)	埼玉県さいたま市	775	33	81.8%	2037年2月28日	14.9年	原則不可	-
10	そんぼの家 西田駅前	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	92.8%	2027年3月31日	5.0年	5年毎	2027年4月1日
11	イリーゼ泊江・別邸	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都泊江市	1,319	59	100.0%	2047年1月31日	24.8年	10年毎	2027年2月1日
12	AIP勝どき駅前ビル	介護付有料老人ホーム	ニチイケアバレス	東京都中央区	8,150	90	94.0%	2037年4月30日	15.1年	原則不可	-
13	フ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	93.4%	2039年1月31日	16.8年	3年毎	2029年2月1日
14	あいらの杜 東大船	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	92.0%	2049年6月30日	27.2年	原則不可	-
15	あいらの杜 石神井公園	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	61.2%	2050年5月31日	28.2年	原則不可	-
16	あいらの杜 江戸川篠崎	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	54.7%	2050年1月31日	27.8年	原則不可	-
17	シニアフォレスト横浜都筑	介護付有料老人ホーム	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	85.7%	2049年11月30日	27.7年	原則不可	-
18	そんぼの家 豊中南曽根	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府豊中市	825	48	100.0%	2024年1月31日	1.8年	3年毎	-
19	グッドタイムリビング センター南・ プラテシア センター南	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	70.0%	2044年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日
20	グッドタイムリビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	141	67.2%	2043年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日

## 入居者の属性



## 施設の分散 (注10)



※ 本ページ及び次ページに関する注記は69ページに記載しています。

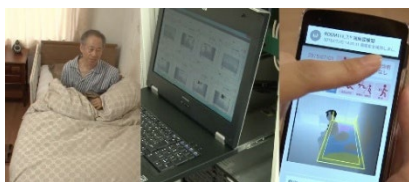
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ②

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
21	グッドタイム リビング 横浜都筑	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	117	61.3%	2041年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
22	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	93.6%	2042年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
23	グッドタイム リビング なかもず	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	97.1%	2043年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日
24	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	84.8%	2039年8月28日	17.4年	5年毎	2029年8月29日
25	グッドタイム リビング 亀戸	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	83	69.6%	2040年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
26	グッドタイム リビング 御影	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	79.6%	2043年8月28日	21.4年	5年毎	2029年8月29日
27	グッドタイム リビング 尼崎新都心	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	83.3%	2042年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
28	グッドタイム リビング 南千里	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	88.7%	2039年8月28日	17.4年	5年毎	2029年8月29日
29	グッドタイム リビング 神戸垂水	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	81.1%	2044年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日
30	グッドタイム リビング 千葉みなと / 駅前通	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	107	51.9%	2040年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
31	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	92.7%	2041年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
32	グッドタイム リビング 池田緑丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	81.2%	2039年8月28日	17.4年	5年毎	2029年8月29日
33	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	80.2%	2044年8月28日	22.4年	5年毎	2029年8月29日
34	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	81.9%	2042年8月28日	20.4年	5年毎	2029年8月29日
35	グッドタイム リビング 流山香番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	77.7%	2040年8月28日	18.4年	5年毎	2029年8月29日
36	グッドタイム リビング 流山式番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	81.1%	2039年8月28日	17.4年	5年毎	2029年8月29日
37	グッドタイム リビング 尼崎駅前	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	72.0%	2041年8月28日	19.4年	5年毎	2029年8月29日
38	グッドタイム リビング 大阪ベイ	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	90.0%	2040年1月30日	17.8年	3年毎	2030年1月31日
39	サニーライフ日吉	住宅型有料老人ホーム	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	70.7%	2040年4月30日	18.1年	3年毎	2023年1月25日
40	サニーライフ調布	介護付有料老人ホーム	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	98.9%	2045年2月28日	22.9年	3年毎	2023年1月25日
41	チャームプレミア鎌倉山	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア ・コーポレーション	神奈川県鎌倉市	2,550	57	42.6%	2050年8月31日	28.4年	5年毎	2030年9月1日
42	アズハイム綱島	介護付有料老人ホーム	アズパートナーズ	神奈川県横浜市	1,500	80	75.0%	2046年1月31日	23.8年	原則不可	-
43	ライブリ新柴又	介護付有料老人ホーム	リビングプラットフォーム	東京都江戸川区	1,405	65	84.6%	2050年9月30日	28.5年	原則不可	-
44	医心館 上大岡	住宅型有料老人ホーム	アンピス	神奈川県横浜市	933	49	93.8%	2050年8月31日	28.4年	原則不可	-
45	S O M P O ケア ラヴィレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	85.0%	2034年3月28日	12.0年	5年毎	2024年3月28日
46	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	100.0%	2034年3月27日	12.0年	2年毎	2024年3月28日
47	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	91.9%	2034年3月27日	12.0年	2年毎	2024年3月28日
48	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	12.0年	原則不可	-
49	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	90.0%	2034年11月30日	12.7年	2年毎	2022年11月5日
50	さわやか大島参番館	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	349	50	92.0%	2034年11月30日	12.7年	2年毎	2022年11月5日
51	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	306	33	69.2%	2034年11月30日	12.7年	2年毎	2022年11月5日
52	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	13.7年	原則不可	-
53	アルファリビング岡山山西川緑道公園	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	80.0%	2035年6月30日	13.2年	3年毎	2024年11月24日
54	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	661	45	95.8%	2035年6月30日	13.2年	3年毎	2024年11月24日
55	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	642	43	93.1%	2035年6月30日	13.2年	3年毎	2024年11月24日
56	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	94.4%	2035年6月30日	13.2年	3年毎	2024年11月24日
57	アルファリビング高松松屋町	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	46	95.8%	2038年7月11日	16.3年	3年毎	2024年4月1日
合計 20オペレーター 57物件 (注11)					101,969	4,530	82.1%		18.9年		

# 【ヘルスケア施設】オペレーターの取り組み

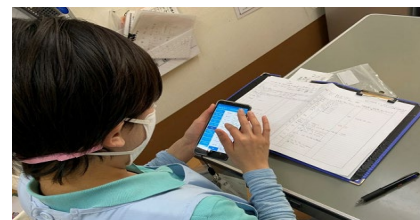
|| 運営効率向上やコスト削減、入居者の快適性向上のため、ICT導入など各オペレーターが様々な取り組みを実施

## グッドタイムリビング「Neos+Care®」



入居者の危険動作の予兆を検知し、室内での転倒事故を抑制する居室見守りシステム。赤外線距離センサーによる高い検知精度に加え、スタッフがタブレットを使用して、二重確認を行うことで、入居者のプライバシーを配慮した見守りが可能に。

## さわやか倶楽部「Fonlog」



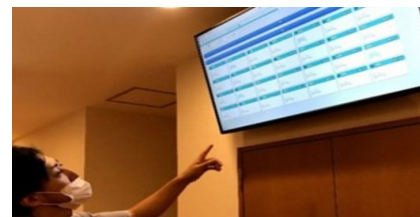
簡単な選択・入力で介護記録が残せるスマートフォン用自社開発アプリ。データ一元管理により業務効率化・サービス品質の向上に繋がった。DLIで保有するさわやか海響館にて先行導入後、2022年4月現在11施設が導入済み。

## グッドタイムリビング「Care-wing 介護の翼 施設版」



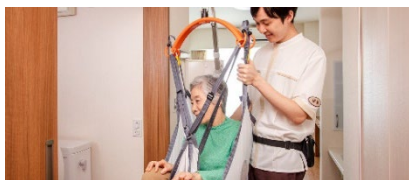
タブレット上でスタッフ間の情報共有ができるスマート介護記録システム。ケアプラン情報はすべてタブレット内に保存され、スタッフが事務に関わる時間を大幅に軽減。ペーパーレスにより資源の節約にも繋がっている。

## HITOWAケアサービス「ライフレンズ」



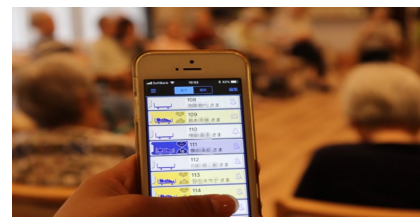
シート型センサーとAI機能搭載カメラを利用した遠隔見守りシステム。導入実証では夜間巡視時間が91%削減、職員の負担軽減・業務効率化・入居者のQOL向上に繋がっている。

## グッドタイムリビング「Swing Lift CoCoRo」



歩行が困難な高齢者の居室内移乗・移動を変えた壁収納型介護リフト。移動介助は入居者の心理的負担も多いことから、リフトを使用することで負担も低減。壁収納型にすることで、従来型より、準備の時間を短縮することが可能に。

## アズパートナーズ「EGAO link」



スマートフォン一台で記録入力、コール対応、見守りが可能になるシステム。現場スタッフの業務効率化とサービス品質向上・入居者のADL向上に繋がっている。全施設導入済み。

(注) QOLとは、クオリティ・オブ・ライフ (Quality of Life) の略で、生活や人生の質、いわゆる「幸福」「満足」などを意味しています。

ADLとは、日常生活動作 (Activities of Daily Living) の略で、移動・食事・排泄など日常生活を送るために最低限必要な日常的な動作のことです。

# *Section 4*

---

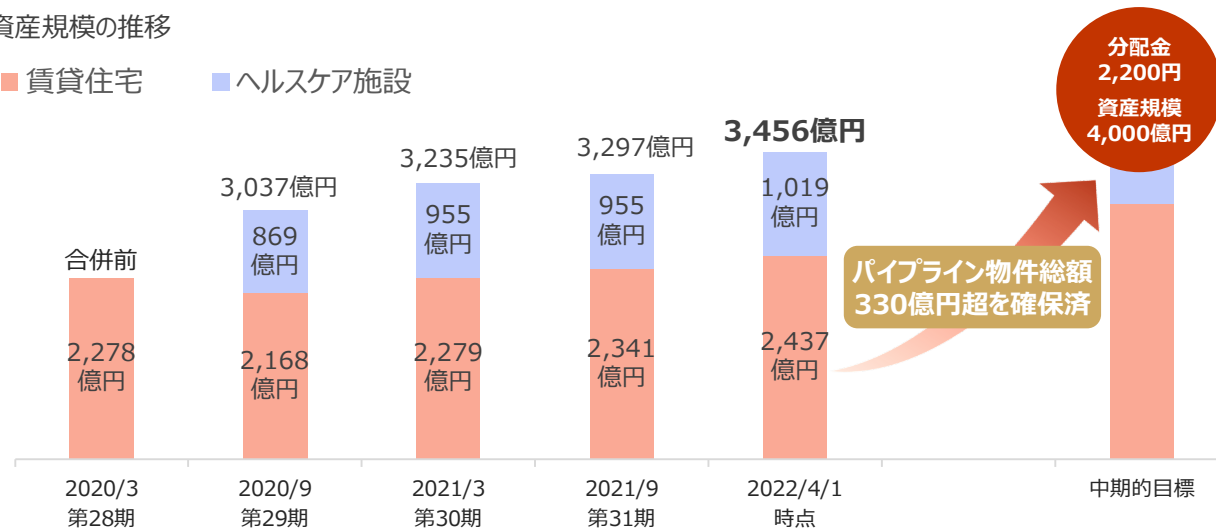
## 外部成長の概要

# 外部成長の推移

|| 外部成長をドライバーとして、1口当たり分配金、1口当たりNAVの成長を実現

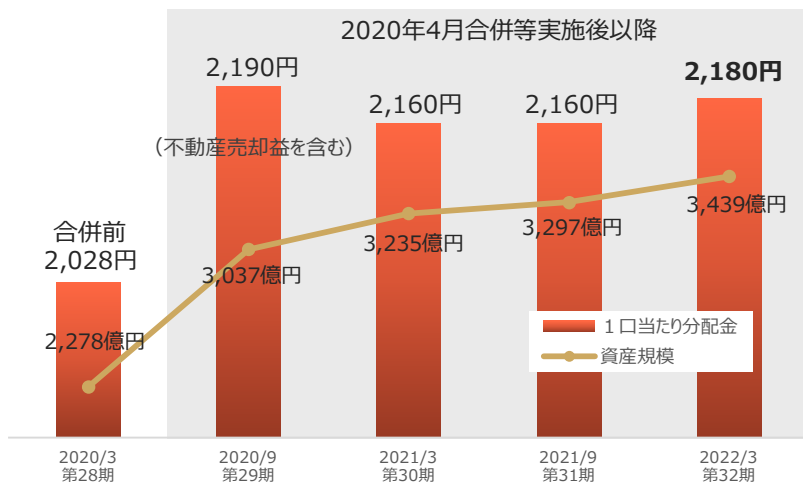
|| 資産規模の推移

■ 賃貸住宅 ■ ヘルスケア施設

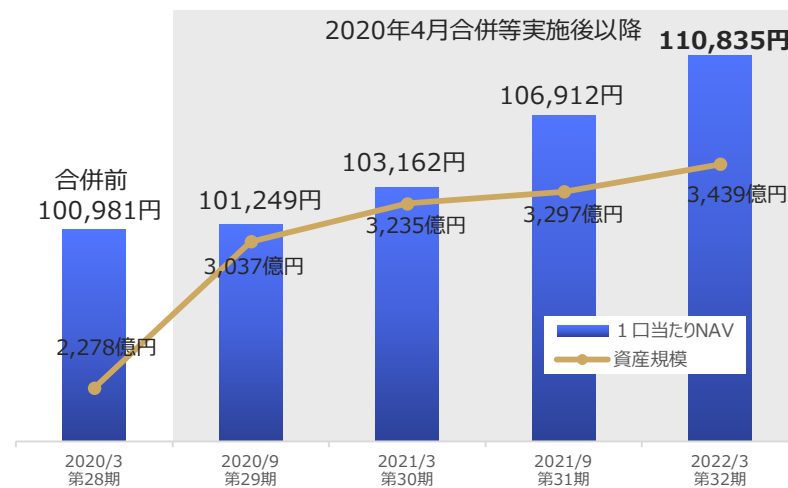


人口、世帯数など、今後も需要が見込まれる地域でポートフォリオを構築

|| 1口当たり分配金推移



|| 1口当たりNAV推移





# 2022年3月期（第32期）取得物件

2022年3月期には、7物件を取得及び1物件の取得を決定、ポートフォリオの分散を維持しながら外部成長を実現

合併等実施後 取得価格合計  
23物件 428億円

合併等実施後 アセット別取得比率  
賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 65% : 35%  
(取得後の賃貸住宅：ヘルスケア = 70% : 30%)

合併等実施後 地域別取得比率  
三大都市圏 = 100%  
(東京23区 = 28%)

## 2021年10月増資時取得物件

グランカーサ  
新大阪SOUTH 賃貸住宅



所在地 大阪府大阪市  
取得日 2021年10月1日  
取得価格 4,310百万円

セレニテ  
日本橋プリエ 賃貸住宅



所在地 大阪府大阪市  
取得日 2021年10月1日  
取得価格 2,606百万円

チャームプレミア  
鎌倉山 ヘルスケア施設



所在地 神奈川県鎌倉市  
取得日 2021年10月1日  
取得価格 2,550百万円

アズハイム  
綱島 ヘルスケア施設



所在地 神奈川県横浜市  
取得日 2021年10月1日  
取得価格 1,500百万円

ライブラリ  
新柴又 ヘルスケア施設



所在地 東京都江戸川区  
取得日 2021年10月1日  
取得価格 1,405百万円

医心館  
上大岡 ヘルスケア施設



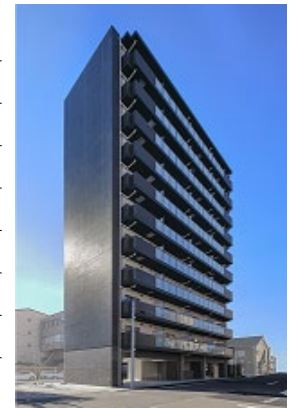
所在地 神奈川県横浜市  
取得日 2021年10月1日  
取得価格 933百万円

## 2022年2月取得物件

グランカーサ天王寺EAST 賃貸住宅

所在地	大阪府大阪市
取得日	2022年2月1日
取得価格	846百万円
鑑定評価額	867百万円
建築時期	2022年1月
賃貸可能戸数	50戸
稼働率	68.2% (4月末時点)
鑑定NOI利回り	4.2%

※旧名称：エスカーサ天王寺国分町



## 2022年9月期取得物件

グランカーサ清澄白河 賃貸住宅

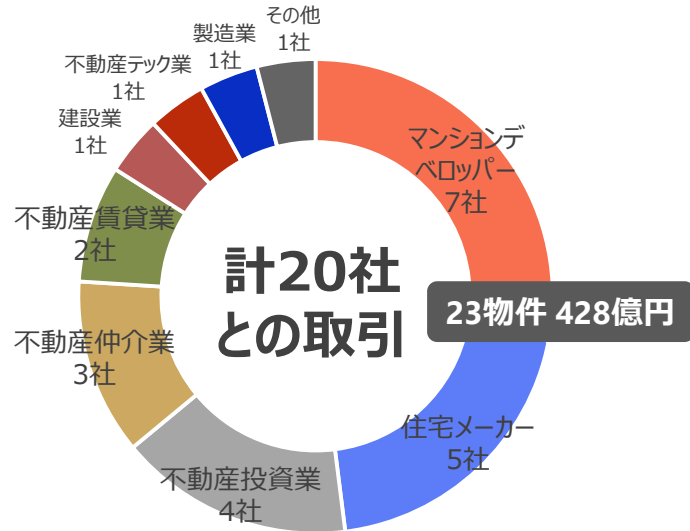
所在地	東京都江東区
取得日	2022年4月1日
取得価格	1,775百万円
鑑定評価額	1,830百万円
建築時期	2019年3月
賃貸可能戸数	49戸
稼働率	93.9% (4月末時点)
鑑定NOI利回り	4.1%

※旧名称：ピエナスタイル清澄白河



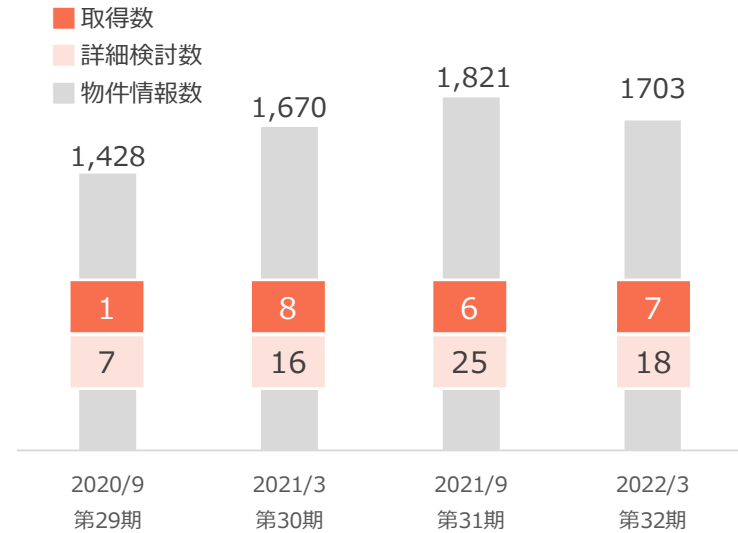
# 高い外部成長力

運用会社の高いソーシング能力を活用し、約2年で23物件428億円を取得



(注) DLIによる直接取得の場合は取得先を、ブリッジファンド経由の場合はブリッジファンドによる取得先を集計しています。重複する取得先も物件ごとに1件として集計しています。

ソーシング状況の推移



(注) 2022年4月に1物件取得しております。

## グループ一体での取組み

### 大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

- ブリッジファンドへの資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

### 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

#### 5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

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

### 大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

- ブリッジ機能の提供

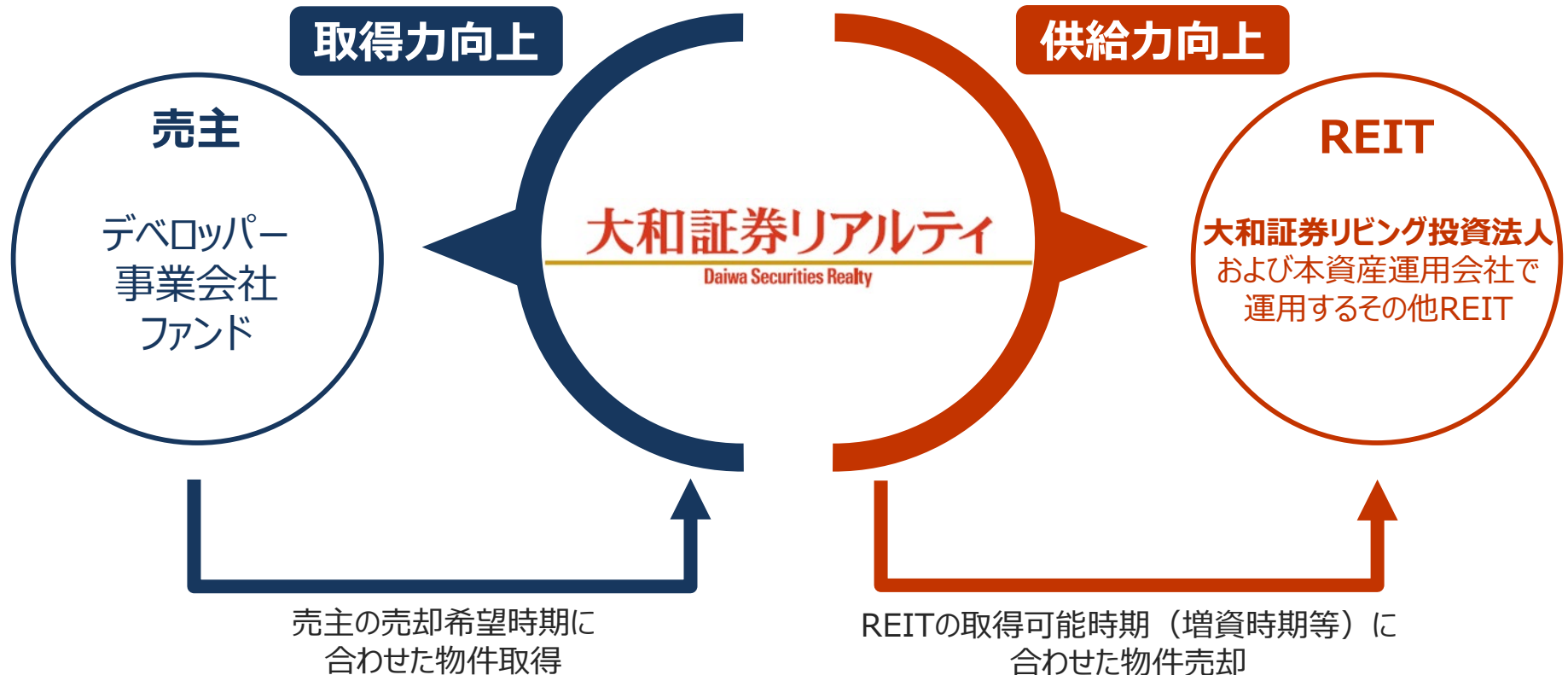
# 大和証券リアルティとの連携強化

|| 大和証券リアルティの取得機能強化により、DLIへの物件供給力が向上、更なるDLIの成長へ

専門メンバーの配置による、入替/交換取引、バルクセール、未竣工案件等の高度化する取引への対応力向上により、取得機能を強化



DLIの  
外部成長力向上





# パイプライン

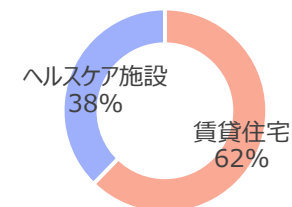
|| 運用会社のソーシング能力とスポンサーサポートを活用したパイプラインの積上げ

パイプライン **16物件 330億円超**

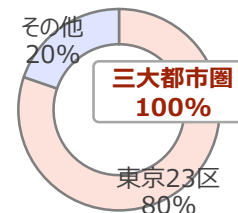
取得決定済資産 **1物件 15億円**

前期決算発表時 **+180億円**

|| 用途別



|| エリア別



パイプライン					
(仮称) 両国PJ	(仮称) 曳舟PJ	(仮称) 田端PJ	(仮称) 王子PJ	(仮称) 難波PJ	(仮称) 南千住PJ
賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
東京都墨田区	東京都墨田区	東京都北区	東京都北区	大阪府大阪市	東京都荒川区
2021年2月竣工	2021年5月竣工	2021年8月竣工	2021年9月竣工	2021年11月竣工	2021年12月竣工

(仮称) 玉縄PJ	(仮称) 谷原PJ	(仮称) 江坂PJ	(仮称) 江戸川橋PJ	(仮称) 東上野PJ	(仮称) 芝浦PJ
ヘルスケア施設	ヘルスケア施設	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	ヘルスケア施設
		大阪府吹田市	東京都文京区	東京都台東区	東京都港区
神奈川県鎌倉市	東京都練馬区	2023年2月竣工予定	2023年3月竣工予定	2023年5月竣工予定	2020年4月竣工
2021年7月竣工	2022年2月竣工	(仮称) 板橋本町PJ	(仮称) 三ノ輪A PJ	(仮称) 大島PJ	(仮称) 志村坂上PJ
		賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	ヘルスケア施設
		東京都板橋区	東京都台東区	東京都江東区	東京都板橋区
		2023年2月竣工予定	2023年4月竣工予定	2023年8月竣工予定	2022年12月竣工予定

取得決定済資産

(仮称) 蔵前PJ

賃貸住宅



東京都台東区

2023年1月竣工予定

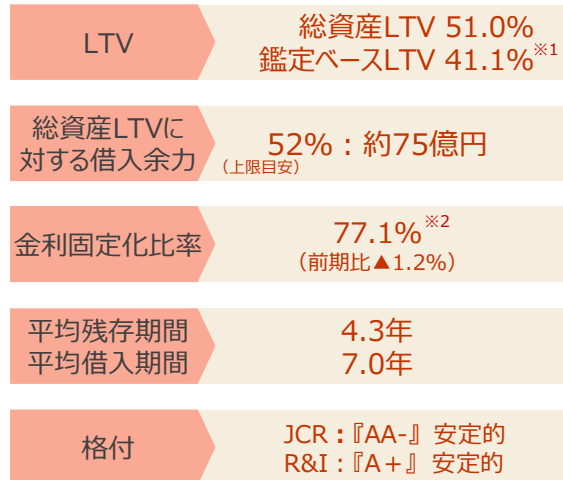
# *Section 5*

---

## 財務戦略及び財務状況

# 財務戦略及び財務状況

## 主要財務指標



※1「鑑定ベースLTV」は、有利子負債残高/(総資産+含み益)にて算出しております。  
 ※2「金利固定化比率」は契約ベースの数値を記載しています。

## SDGs

ソーシャルファイナンスフレームワーク(2021年5月策定)に基づき  
 ソーシャルローンによる借入、ソーシャルボンドの発行を実施

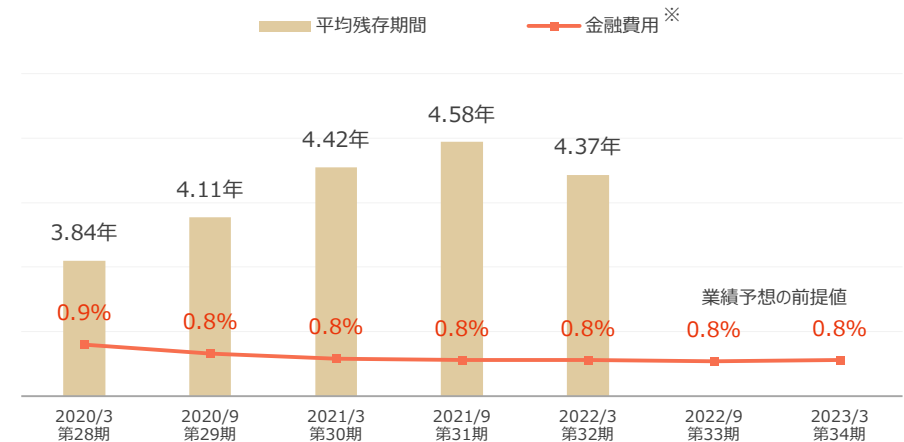
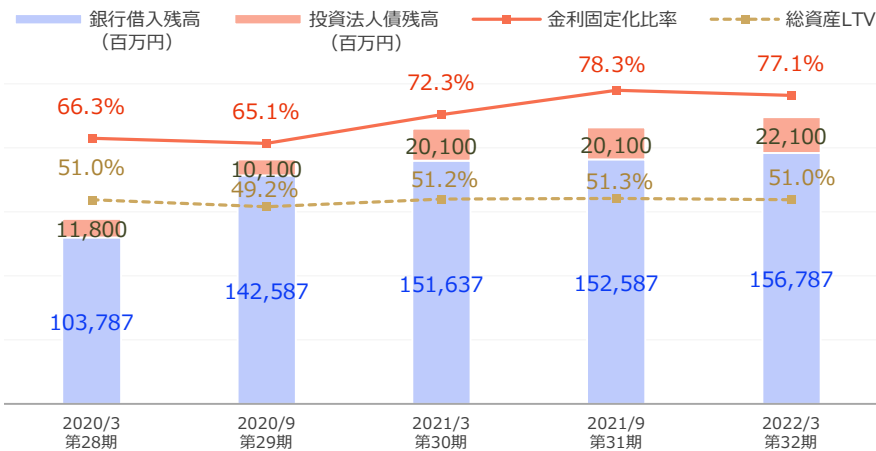
ソーシャルローン <b>7.7億円</b> (2021年10月1日付 三井住友銀行より)	ソーシャルボンド <b>20億円</b> (2022年1月25日発行)
--	---

**リファイナンス実績**  
 借入額合計 : 35億円  
 平均借入期間<sup>※</sup>  
 7.07年 ▶ 8.50年

**新規取引金融機関**  
**+ 1社**  
**(計28社から借入)**

※「平均借入期間」は、リファイナンス対象となる有利子負債の借入年数を、  
 それぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。

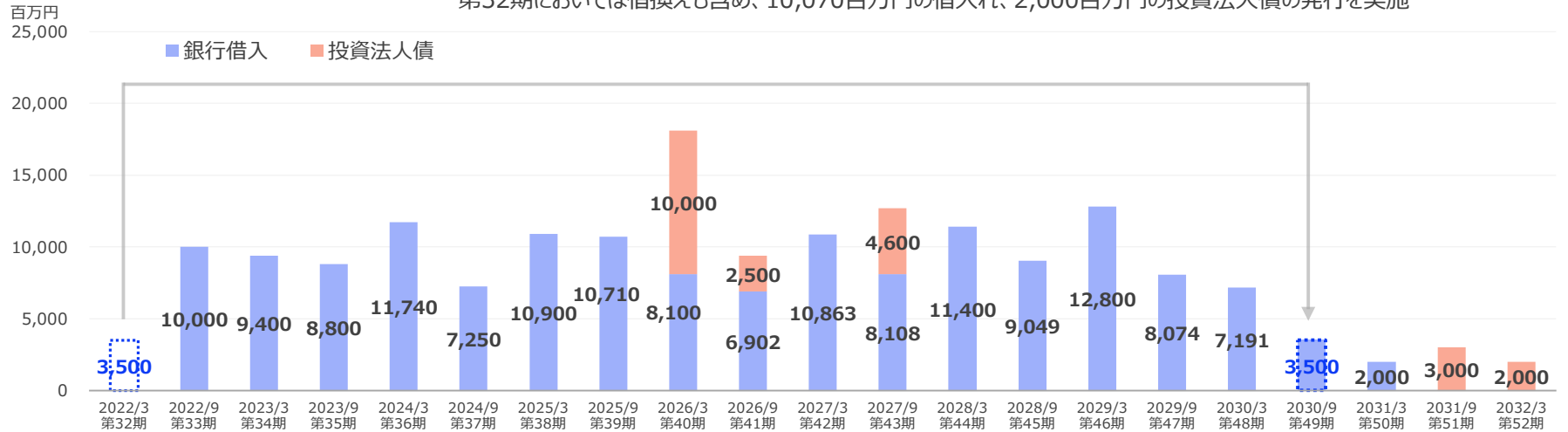
## 財務指標の推移



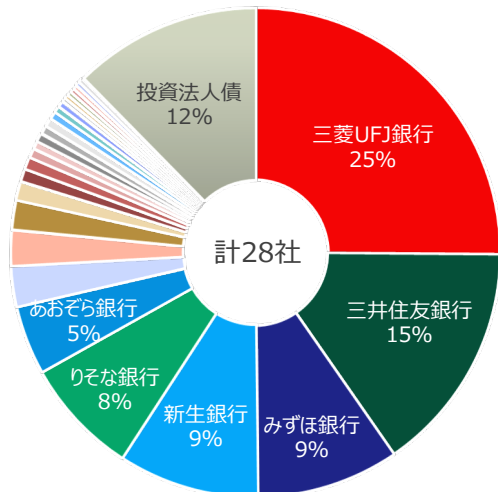
# 有利子負債の状況

## 全借入の返済期日・残高

第32期においては借換えも含め、10,070百万円の借入れ、2,000百万円の投資法人債の発行を実施



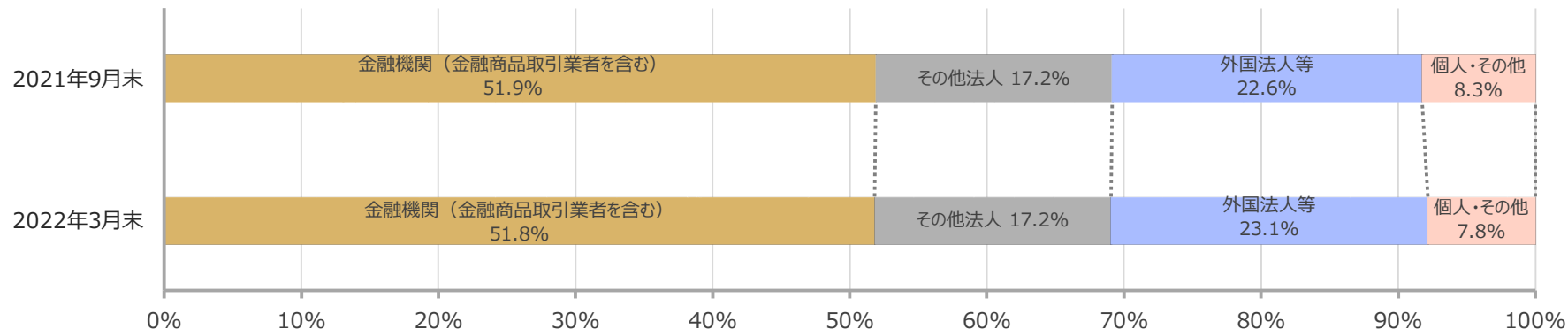
## 有利子負債の内訳



金融機関	借入残高	シェア	金融機関	借入残高	シェア
三菱UFJ銀行	44,948	25.1	百五銀行	1,000	0.6
三井住友銀行	27,344	15.3	農林中央金庫	968	0.5
みずほ銀行	16,830	9.4	西日本シティ銀行	758	0.4
新生銀行	16,705	9.3	香川銀行	700	0.4
りそな銀行	13,769	7.7	日本生命保険	500	0.3
あおぞら銀行	8,185	4.6	肥後銀行	500	0.3
福岡銀行	4,850	2.7	京都銀行	500	0.3
三井住友信託銀行	4,200	2.3	池田泉州銀行	500	0.3
日本政策投資銀行	3,500	2.0	横浜銀行	500	0.3
みずほ信託銀行	2,200	1.2	足利銀行	500	0.3
山口銀行	1,500	0.8	第一生命保険	500	0.3
七十七銀行	1,500	0.8	東日本銀行	230	0.1
野村信託銀行	1,100	0.6	<b>金融機関借入合計</b>	<b>156,787</b>	<b>87.6</b>
関西みらい銀行	1,000	0.6	投資法人債	22,100	12.4
広島銀行	1,000	0.6	<b>有利子負債合計</b>	<b>178,887</b>	<b>100.0</b>
武蔵野銀行	1,000	0.6			

# 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)	2022/3末			2021/9末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口) (注2)	
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	356,836	16.18%	44,712	312,124
2	株式会社大和証券グループ本社	346,915	15.73%	11,650	335,265
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	289,788	13.14%	12,451	277,337
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	86,357	3.92%	11,296	75,061
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	61,299	2.78%	▲2,125	63,424
6	三菱UFJ信託銀行株式会社	34,446	1.56%	0	34,446
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	33,671	1.53%	2,328	31,343
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	32,950	1.49%	▲4,800	37,750
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,392	1.29%	292	28,100
10	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE FIDELITY FUNDS	27,358	1.24%	11,944	15,414
小計		1,298,012	58.87%		

## || 所有者別投資主数

所有者区分	2021/9末	2022/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	130	138	8
其他法人	260	264	4
外国法人等	289	279	▲10
個人・その他	20,923	21,056	133
計	21,602	21,737	135

(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位以下を四捨五入して表示しています

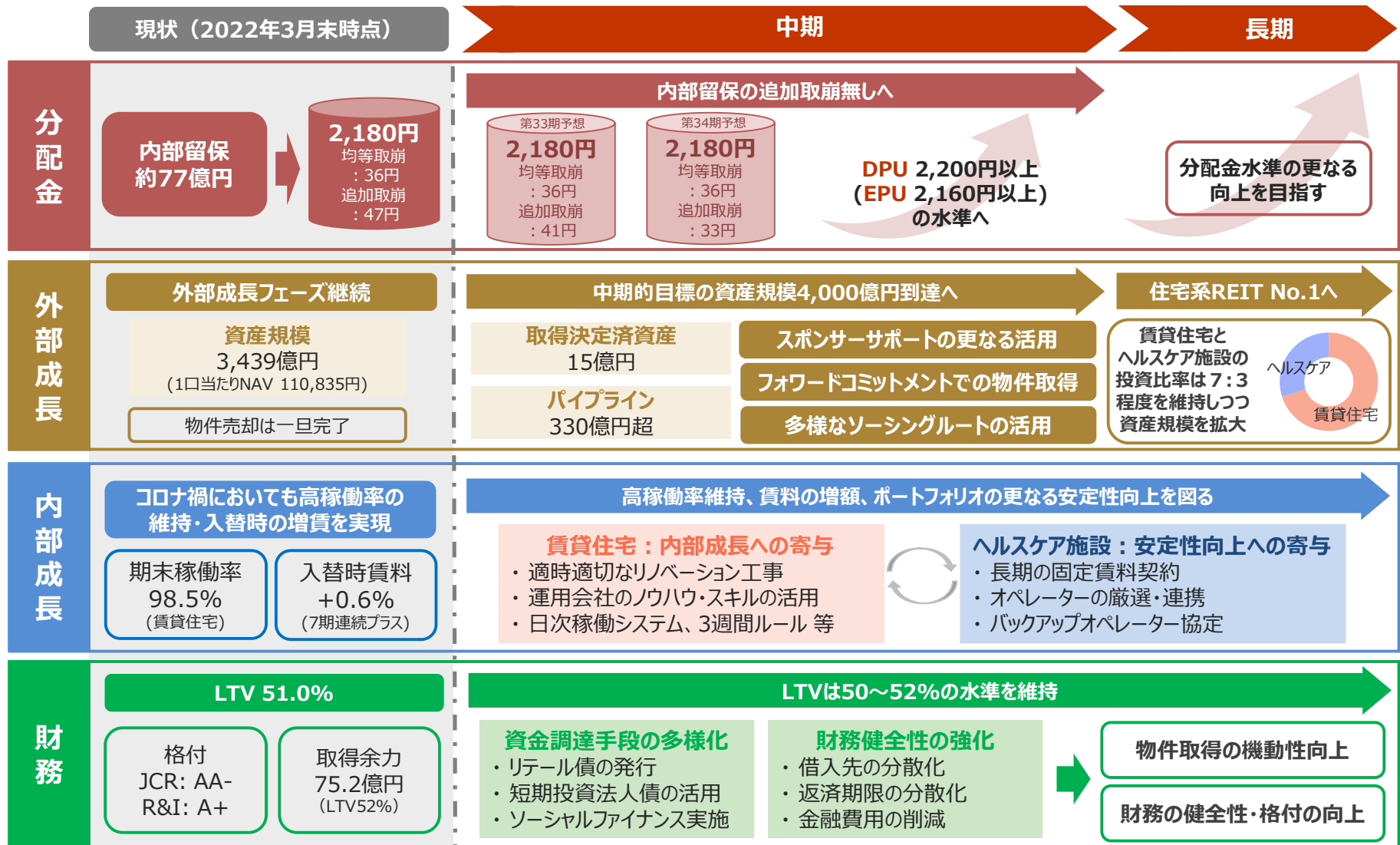
(注2) 2022年3月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています

# *Section 6*

---

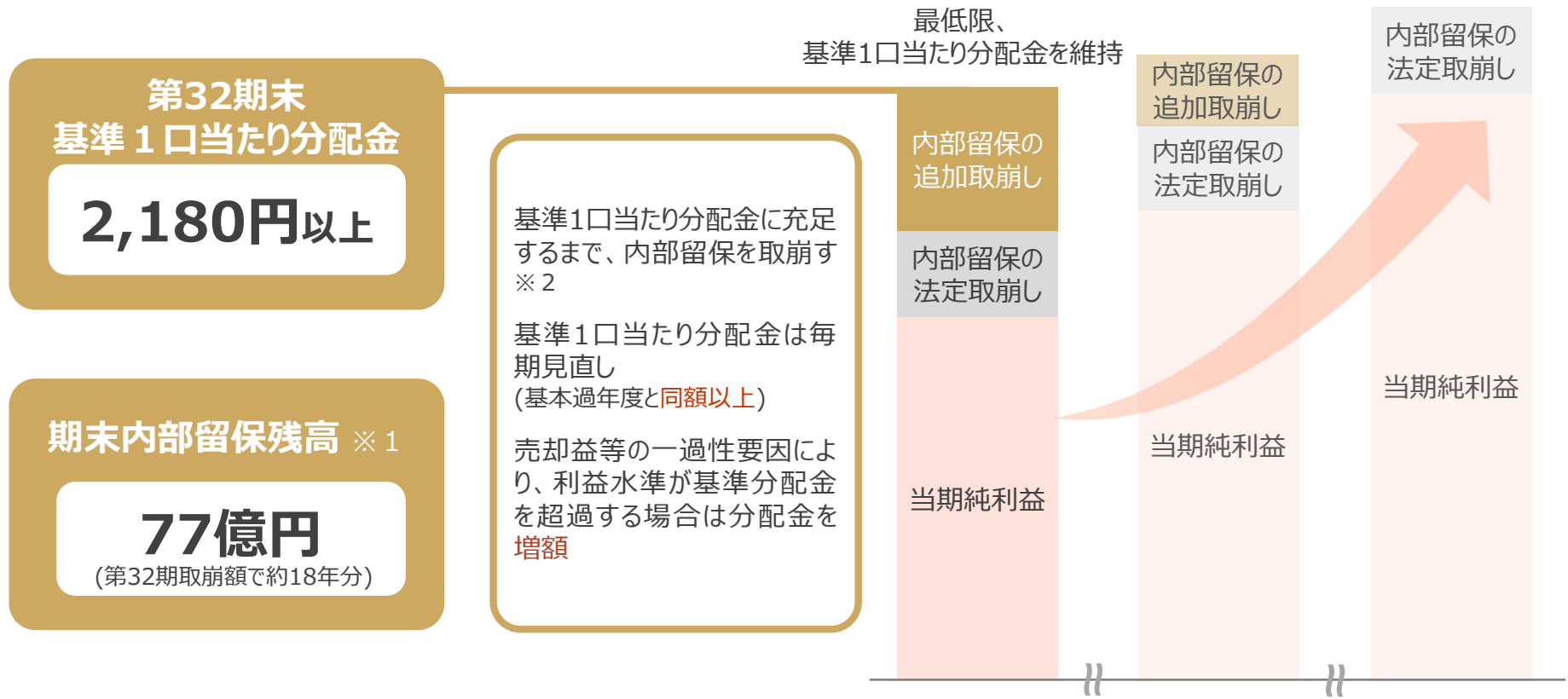
今後の戦略

# 戦略ロードマップ



# 内部留保活用の考え方

## 安定的な分配金維持のため内部留保を活用



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



# *Section 7*

---

## ESGの取り組み

# ESGの取組み 環境 (Environment) ①

## 環境パフォーマンス目標/実績

賃貸住宅（共用部及び一部専有部）におけるエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の削減目標及び実績推移は以下の通り

<各項目における削減目標及び実績>

項目	削減目標	単位	実績		
			2017年度 基準年度	2020年度	増減率
エネルギー	年1%（5年間で5%）のエネルギー消費原単位の低減	消費量(MWh)	12,029	8,005	▲33.5%
		消費量原単位(MWh/m <sup>2</sup> )	0.122	0.093	▲23.4%
CO2	年1%（5年間で5%）のエネルギー起原CO2排出原単位の低減	排出量(t-CO2)	5,324	3,746	▲29.6%
		排出量原単位(t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.063	0.049	▲21.0%
水	年0.2%（5年間で1%）の水消費原単位の低減	消費量(m <sup>3</sup> )	257,672	201,101	▲22.0%
		消費量原単位(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.78	1.73	▲3.1%

※1 運用資産のうち、「賃貸住宅」における実績値を掲載しています（エネルギー消費量、CO2排出量については、共用部のみの実績値、水消費量については専有部面積のうち10.6%（2021年3月末時点）及び共用部における実績値を含んでいます。）。

※2 各原単位は、各運用資産の保有期間にて補正の上計算しています。なお、期中取得物件については取得年度のデータは除いています。

※3 CO2排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等をもとに、本資産運用会社にて計算しています。

※4 上記削減目標は、2017年度を基準年度とし、2022年度までの5年間で対象としています。

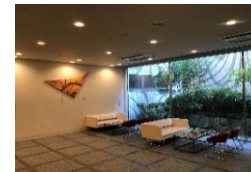
## エネルギー消費量・CO2排出量削減の具体的取組み

賃貸住宅/ヘルスケア施設の一部物件の共用部で、エネルギーやCO2排出量削減に向けて、以下の取組みを実施

<主な取組み>

- ・LED照明の導入及び改修
- ・エコクロスへの貼り替え
- ・省エネ型エアコン/節水型シャワー/節水型トイレ等の設置及び改修
- ・節電/節水を呼び掛けるポスター掲示
- ・太陽光パネル設置

取組み事項	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期
LED照明	388台	320台	587台	473台
エコクロス貼替 (CO2削減量)	30,902m <sup>2</sup> (▲5.86t)	49,548m <sup>2</sup> (▲9.39t)	44,705m <sup>2</sup> (▲8.47t)	45,329m <sup>2</sup> (▲8.59t)
省エネ型エアコン	445台	414台	555台	498台
節水型シャワー	105台	81台	122台	136台
節水型トイレ	7台	15台	19台	31台



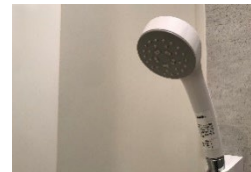
共用部のLED化実施  
(TKフラッツ渋谷)



省エネ型エアコン設置  
(TKフラッツ渋谷)



洗面器具の更新  
(ジョイ尾山台)



エコ型のシャワーノズル設置  
(ガーラプレイス新宿御苑)



節電/節水の呼び掛け掲示  
(プロスペクト・グラサ広尾)



太陽光パネル設置  
(夢眠おおみやきた)

# ESGの取組み 環境 (Environment)②

## 環境認証取得/外部評価参加

### DBJ Green Building認証

新たに賃貸住宅2物件でDBJ Green Building認証を取得し、計4物件で認証を取得

環境認証取得状況 (DBJ Green Building認証) 物件数 **4** 物件 取得比率 (5/17時点) (賃貸住宅における延床ベース) **9.1%**

#### ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



#### グランパーク天神



#### 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

生物多様性の保全や回復に資する取組みが評価され、Aランクを取得

#### グランカーサ緑地公園



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

### GRESBリアルエステイト評価

2018年より継続してGRESBリアルエステイト評価に参加



## TCFD提言への賛同

資産運用会社は気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年12月にTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明、国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入



## 賃貸住宅における宅配ボックス設置推進

本投資法人の賃貸住宅における宅配ボックスの設置比率（棟数ベース）は保有物件数<sup>(注)</sup>に対し、2022年3月末時点で**85.7%**

本取組みは、賃貸住宅の入居者の利便性向上だけでなく、配送業者による再配達率削減やCO2削減効果等の問題解決にも繋がることから、今後も設置比率の維持向上を目指し、積極的に推進

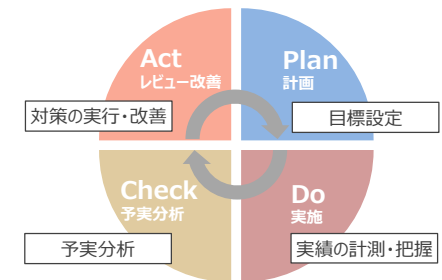
(注) 一棟貸し物件や区分所有物件等の14棟を対象物件から除く



宅配ボックス設置 (グランカーサ大森海岸)

## 環境マネジメントシステム(EMS)の構築

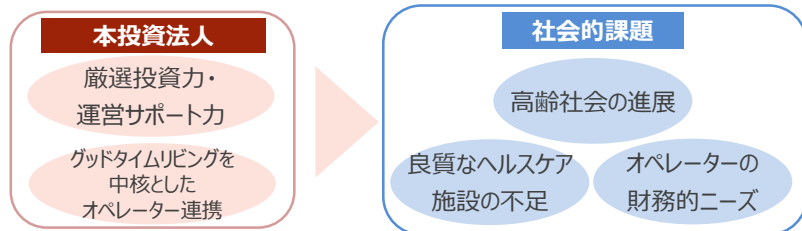
省エネルギー、CO2排出削減、水資源の有効利用を推進するため、本投資法人において、環境マネジメントシステムを構築。エネルギー使用量、CO2排出量、水消費量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行（PDCAサイクル）を行い、環境負荷低減を通じた持続可能なサステナブルな社会実現への貢献を企図



# ESGの取組み 社会 (Social)

## 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。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（保有物件数57棟、取得価格合計1,019億円（2022年5月1日時点））



資本市場を通じた社会性が高い資金を活用し、日本が直面する社会的課題の解決を目指す

## 従業員への取組み

### <各制度の充実>

#### 【育児関連】

- ・育児休職
- ・育児サポート休暇（**取得率100%**）
- ・短時間勤務制度/保育費用補助

#### 【介護関連】

- ・介護休職/介護休暇

#### 【その他】

- ・フレックスタイム導入
- ・テレワーク導入

### <一般事業主行動計画策定>

次世代育成支援対策推進法、女性活躍推進法に基づき、働きやすい雇用環境整備や女性社員が長く勤められる職場環境作り等を目的として、一般事業主行動計画を策定。具体的な目標設定や対策、女性活躍に関する情報をHPで公開

### <運用会社の女性比率> \*2022年3月時点

全職員に対する女性比率：**28.8%**

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：**14.4%**

### <従業員満足度調査実施>

2021年10月、外部機関を通じて、従業員に対し職場環境に関するアンケート調査を実施。本調査結果を今後の運営に活かすことで、従業員満足度の向上を図る

### <ジーンズ・デイの実施>

大和証券グループ本社が取り組んでいる「ジーンズ・デイ」を週一度実施。軽装で出社し、併せてチャリティーを目的として、募金活動（第三金曜日）を実施

## ソーシャルローン / ソーシャルボンドによる資金調達

本投資法人は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、JCR ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価の**最上位評価「Social 1 (F)」**を取得、本フレームワークに基づいた、ソーシャルファイナンスとして合計**27.7億円**を調達（2022年5月1日時点）

（ソーシャル適格資産）

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



ソーシャルローンを活用した物件取得事例

2021年10月  
ソーシャルローンでの借入  
(三井住友銀行より7.7億円)

2022年1月  
ソーシャルボンドの発行  
(20億円)

## テナント・地域への取組み

### <テナント満足度調査>

ヘルスケア施設オペレーターに対し、アンケート調査を実施、本調査結果を物件の運営管理改善に活かすことで、テナント満足度向上を図る

### <カーシェア・LUUPのポート設置>

カーシェアや電動キックボードの導入により、居住者及び地域住民等の社会生活上の利便性向上や環境負荷低減に貢献



カーシェア設置 (グランカーサ門前仲町)      電動キックボード設置 (パークテラス恵比寿)

### <防災への取組み>

災害等緊急事態に遭遇した場合において、テナント入居者や施設利用者ならびに従業員の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP対応策を策定

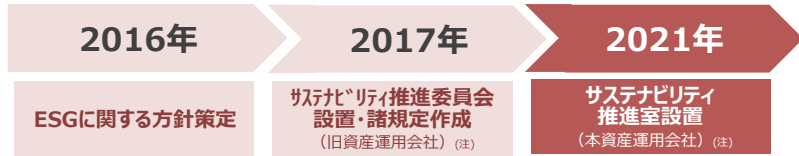
PM・BMと連携しながら定期的に防災訓練を行い、保有物件のうち設置可能な物件においては、AED、EV非常用品収納ボックス、防災備蓄品等を整備する等、防災対策を推進



防災備蓄品の設置      EV非常用品収納ボックス設置      デジタルサイネージでの防災案内

# ESGの取組み 企業統治 (Governance)

## サステナビリティ推進室の新設



2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

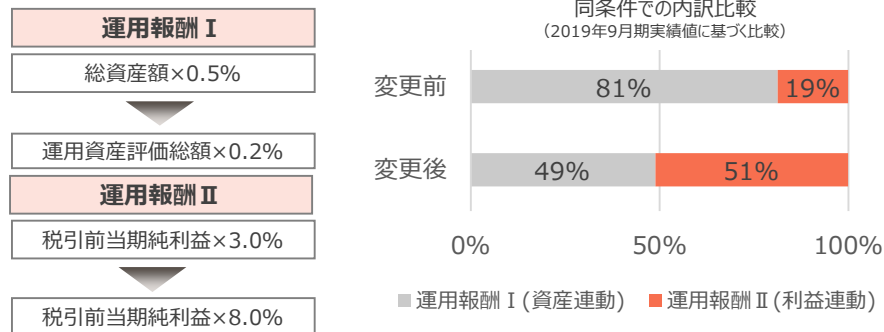
### <主な活動状況>

- ・環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水、廃棄物）の初開示
- ・本投資法人HPのサステナビリティへの取組みページの情報を拡充（2022年5月）
- ・気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアム参加

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

## 運用成果に連動した運用報酬

運用成果を重視する報酬体系を採用（2020年2月13日総会にて決議）



資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

2022年3月期  
運用報酬比率  
**0.46%**  
(注) 年率、取得価格ベース

## スポンサーグループによるセイムポート出資

スポンサーグループの出資比率を高め、スポンサー・サポートの実効性が向上

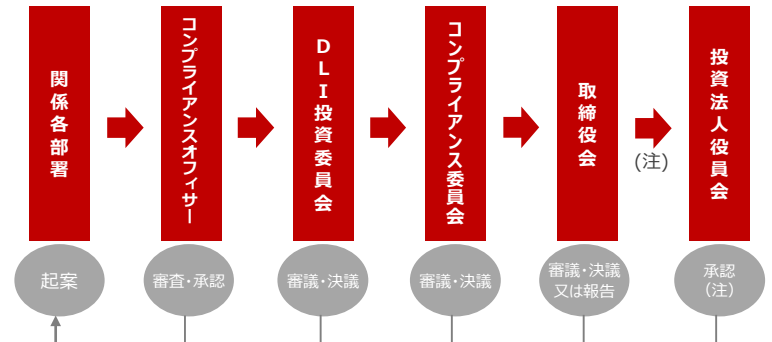
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	346,915口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.49%

(注) 2022年3月末の投資主名簿に基づき算出

高いセイムポート出資比率により、本投資法人とスポンサーの利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る  
2021年9月発表の公募増資においてもスポンサーグループが  
新投資口の一定数を引受け、保有比率を維持

## 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。



(承認されなかった場合、起案部署に差戻し)

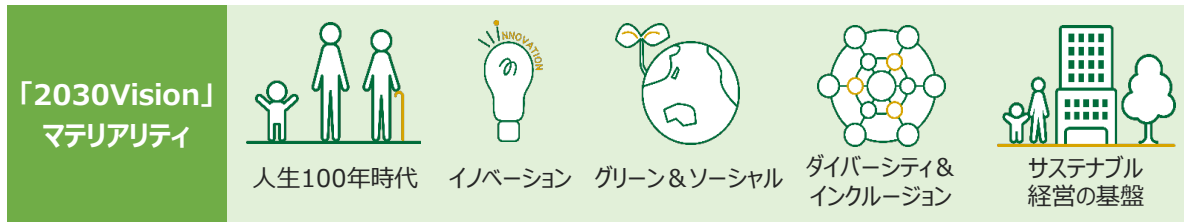
(注) 投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。



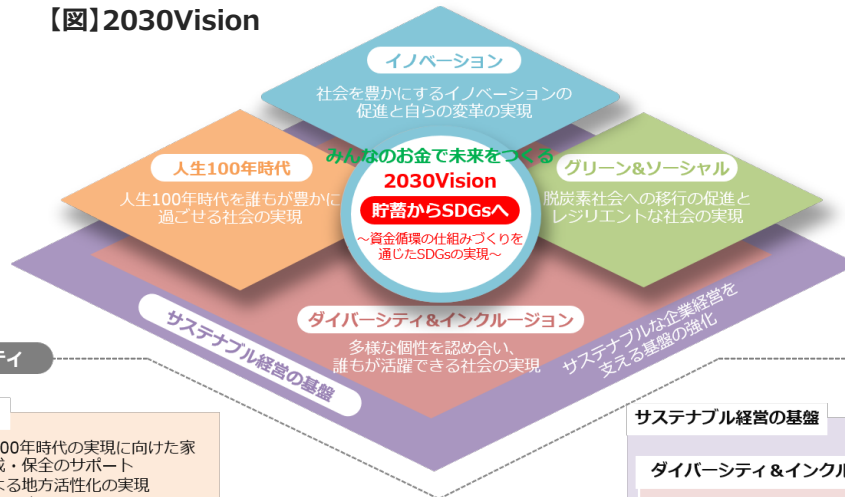
# SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取り組み

## 経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画「Passion for the Best」2023として策定。



【図】2030Vision



### マテリアリティ

#### 人生100年時代

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

#### イノベーション

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

#### グリーン&ソーシャル

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

#### サステナブル経営の基盤

#### ダイバーシティ&インクルージョン

9. 付加価値を提供できる人材の育成
10. 多様な個性を認め合い、誰もが活躍できる組織の構築

11. 健全で透明性の高い経営基盤の強化
12. 金融・資本市場の維持発展をリード
13. 次世代につなぐ美しい地球環境の創造
14. より良い未来のコミュニティ・社会の実現

## グループ各社における取り組み①

### 本社ビルの電力を大和エナジー・インフラの再生エネルギー由来へ切り替え（大和証券株式会社、大和エナジー・インフラ株式会社）

（2021年12月）大和証券株式会社は、本社を置くグラントウキョウノースターで使用している電力の全量を大和エナジー・インフラ株式会社が国内に所有する再生可能エネルギー発電設備の環境価値\*が付与された電力へ切り替えました。本取り組みは、グラントウキョウノースターの賃貸人である三井不動産株式会社との協業により、実現したものです。

大和証券グループは2021年4月より本社ビルに入居する全てのグループ会社において実質的な再生可能エネルギーを使用しており、本件によりこの取り組みを一層進めることとなります。

\* 再生可能エネルギー発電設備の環境価値：再生可能エネルギーによって発電されたグリーン電力が持つ、環境への低負荷や創エネ・省エネなどの価値

## グループ各社における取り組み②

### 日本航空株式会社が発行するトランジションボンド\*1の事務主幹事および Transition Bond Structuring Agent\*2を務める（大和証券株式会社）

（2022年2月）日本航空株式会社（JAL）は初めての「SDGs 債」の起債に際し、「省燃費機材への更新」を資金使途とするトランジションボンドの発行を選択し、航空運送事業運営において最大のCO<sub>2</sub>排出源である航空機からの排出量削減に正面から向き合う姿勢を明確に示しています。

本社債の発行で調達された資金により、航空運送事業におけるトランジションの推進と最終的な脱炭素化に向けたJALの取り組みが、さらに強力に推進される予定です。

\*1 トランジションボンド：気候変動リスクへの対策を検討している企業が、脱炭素社会の実現に向けて、パリ協定に整合的な目標設定を行い、長期的な戦略に則った温室効果ガス削減の取り組みを行っている場合に、その戦略や実践に対する信頼性を根拠に SDGs 債として発行する債券



\*2 Transition Bond Structuring Agent：トランジションボンド・フレームワークの策定およびセカンドパーティ・オピニオン等外部の第三者評価の取得に関する助言等を通じて、トランジションボンドの発行支援を行う者

---

## 資料編

# 投資主優待制度の概要

本投資法人が保有するヘルスケア施設オペレーターのうち、17社の協力により、投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

<p>暮らしを、共に。 <b>as partners</b> &amp;&amp; 株式会社アズパートナーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金から20万円割引（支払い方式が一時金方式の場合）、月額利用料に含まれる管理費2か月分の割引（支払い方式が月払い方式の場合）</li> <li>■ 体験入居無料（3泊4日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	<p> Innovation for Wellbeing <b>SOMPOケア</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ラヴィール 前払いプラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引</li> <li>■ そんぼの家、そんぼの家S、そんぼの家GH 家賃相当額または賃料の3%を割引</li> </ul>
<p> あなぶきメディカルケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具を贈呈（指定家具カタログより選択） ・5万円相当（税抜き） ※5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能</li> </ul>	<p> <b>CHARM</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金割引（入居一時金から20万円割引、入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃の1ヶ月分を割引）</li> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> </ul>
<p> <b>ALSOKの介護</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居費用割引 （入居した施設の家賃2ヶ月分を割引）</li> </ul>	<p> <b>ニチイ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引</li> <li>■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引</li> </ul>
<p><b>グッドタイムリビング</b> 大和証券グループ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グッドタイムリビング：入居費用割引：30万円</li> <li>■ プラテシア：入居費用割引：50万円</li> </ul>	<p> <b>ニチイ</b> 株式会社ニチイケアバレス</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイホーム： 初回入居時費用割引：10万円（税込）</li> <li>■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引：5万円（税込）</li> </ul>
<p> <b>ケア21</b> 株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	<p> 一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 株式会社 <b>日本介護医療センター</b> <a href="http://www.nihon-kaigo.com/">http://www.nihon-kaigo.com/</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> </ul>
<p>株式会社 <b>さわやか倶楽部</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料の10%割引</li> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	<p> HITOWA GROUP <b>HITOWA ケアサービス</b> 株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> <li>■ 入居月額利用料無料（家賃相当2ヶ月分）</li> </ul>
<p> <b>CEDAR</b> 株式会社 シダー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	<p> <b>MEDICAL CARE SYSTEM</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
<p> <b>Silver Heights Sapporo</b> <b>シルバーハイツ札幌</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	<p><b>LIVING PLATFORM</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
<p>「第二の我が家」 <b>スーパーコート</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 1回に限り</li> <li>■ 入居契約者には月額利用料に対して5万円のキャッシュバック</li> </ul>		<p style="text-align: right;"><b>新規</b></p>

(50音順)



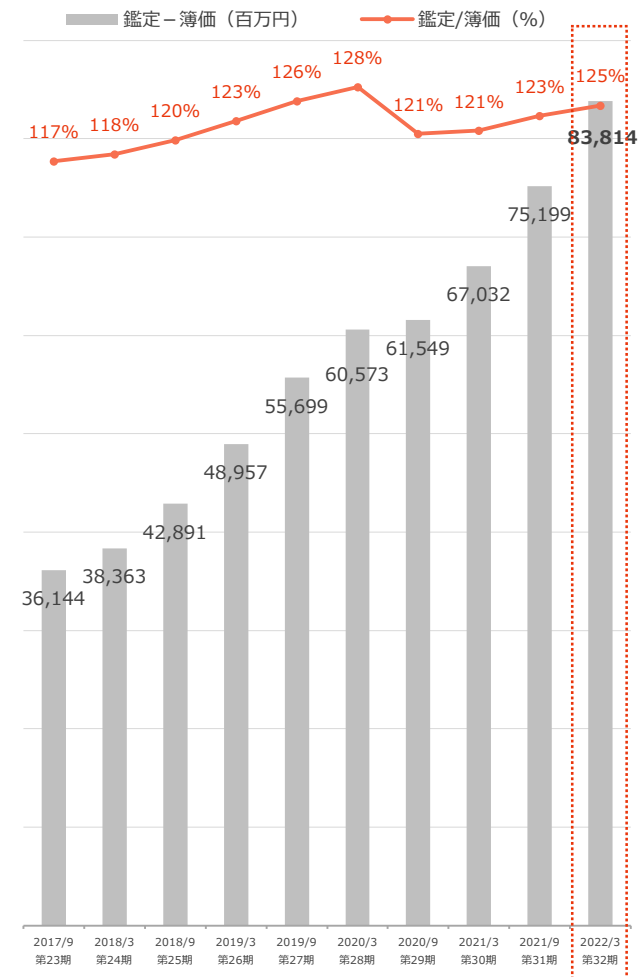
# 鑑定評価

鑑定評価額総額 239棟 **4,180億円**  
 (取得物件を除く継続保有232棟の第31期末比+71億円)

含み益総額 **838億円**  
 (第31期末比+86億円)

	物件数	前期末 評価額 (百万円)	当期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					前期末	当期末	差異
前期末保有物件	232	395,997	403,139	1.8%	4.4%	4.4%	-
<b>タイプ別</b>							
ワンルーム	121	190,097	194,571	2.4%	4.3%	4.2%	▲0.1%
ファミリー	58	106,763	108,424	1.6%	4.4%	4.3%	▲0.1%
ヘルスクエア	53	99,137	100,144	1.0%	4.7%	4.7%	-
<b>地域別</b>							
東京都23区	84	152,715	155,391	1.8%	4.0%	4.0%	-
3大都市圏	112	191,817	195,024	1.7%	4.6%	4.5%	▲0.1%
政令指定都市等	36	51,465	52,724	2.4%	5.0%	4.9%	▲0.1%
期中取得物件	7	-	14,867	-	-	4.3%	-

## 含み損益の推移



### a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有179物件)、ヘルスクエア施設 (同53物件))

- 上昇 164 物件 (+1百万円~+400百万円)
- 横ばい 51 物件
- 低下 17 物件 (▲60百万円~▲1百万円)

### b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有179物件)、ヘルスクエア施設 (同53物件))

- 低下 146 物件 (10bps~20bps)
- 横ばい 86 物件
- 上昇 0 物件

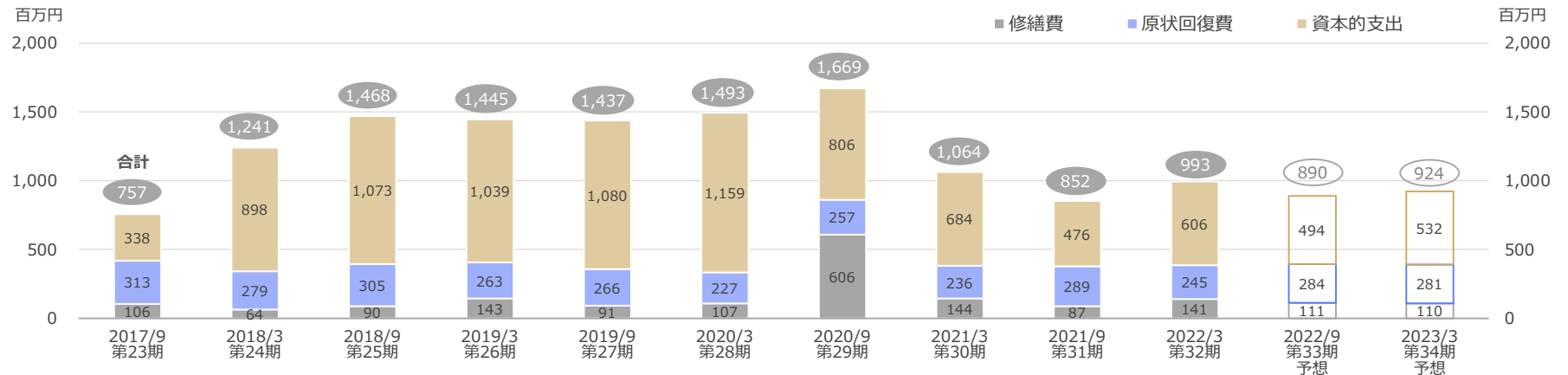
### c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有179物件)、ヘルスクエア施設 (同53物件))

- 運営収益 前期比 +0.04%
- 運営費用 前期比 +1.12%
- NOI 前期比 ▲0.22%

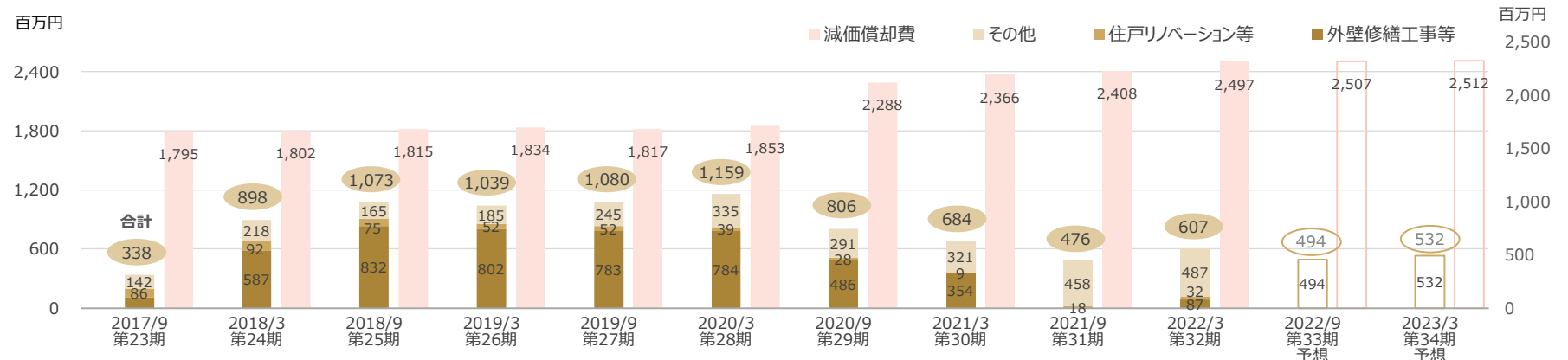
# 工事費の実績推移と今後の見込み

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

## || 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

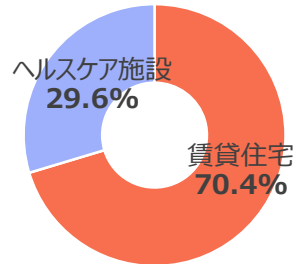


## || 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



# ポートフォリオの概要 (2022年3月末日時点)

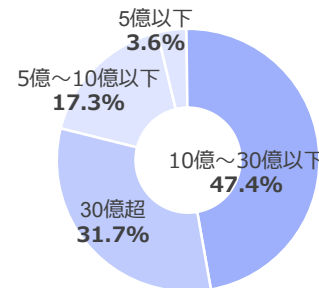
## 用途別



住宅 : 7   ヘルスケア : 3

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

## 資産規模別



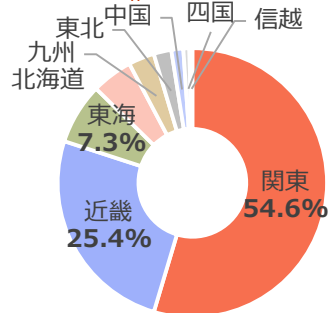
中期目標は4,000億円規模

資産規模   3,439 億円  
平均取得価格   14.3 億円

賃貸住宅   平均取得価格  
13.2 億円

ヘルスケア施設 平均取得価格  
17.8 億円

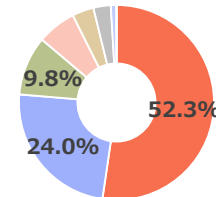
## エリア別



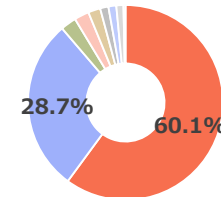
全国分散投資は継続

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

## 賃貸住宅



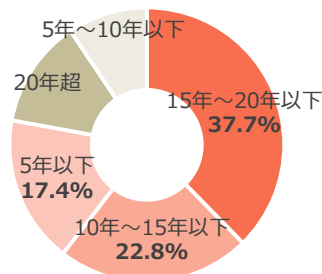
## ヘルスケア施設



賃貸住宅   東京23区比率  
42.8 %

ヘルスケア施設 東京23区比率  
18.0 %

## 築年数別

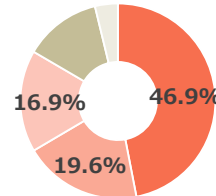


築年数を意識した運営

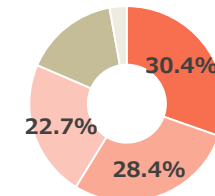
平均築年数   13.8 年

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

## 賃貸住宅



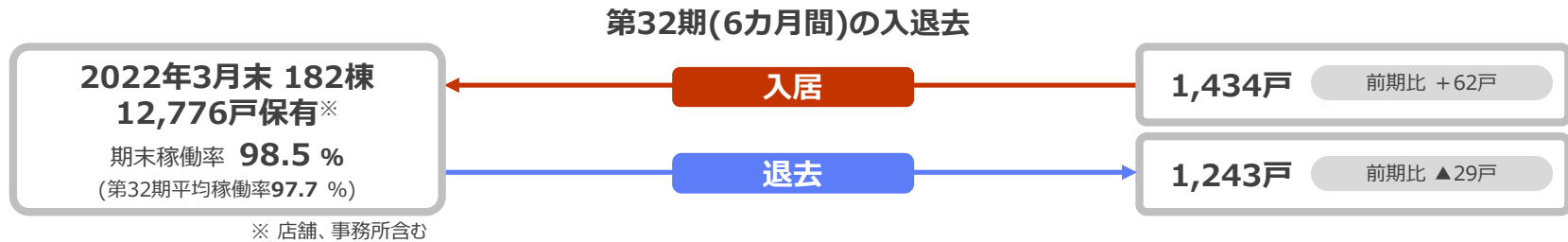
## ヘルスケア施設



賃貸住宅   平均築年数  
15.4 年

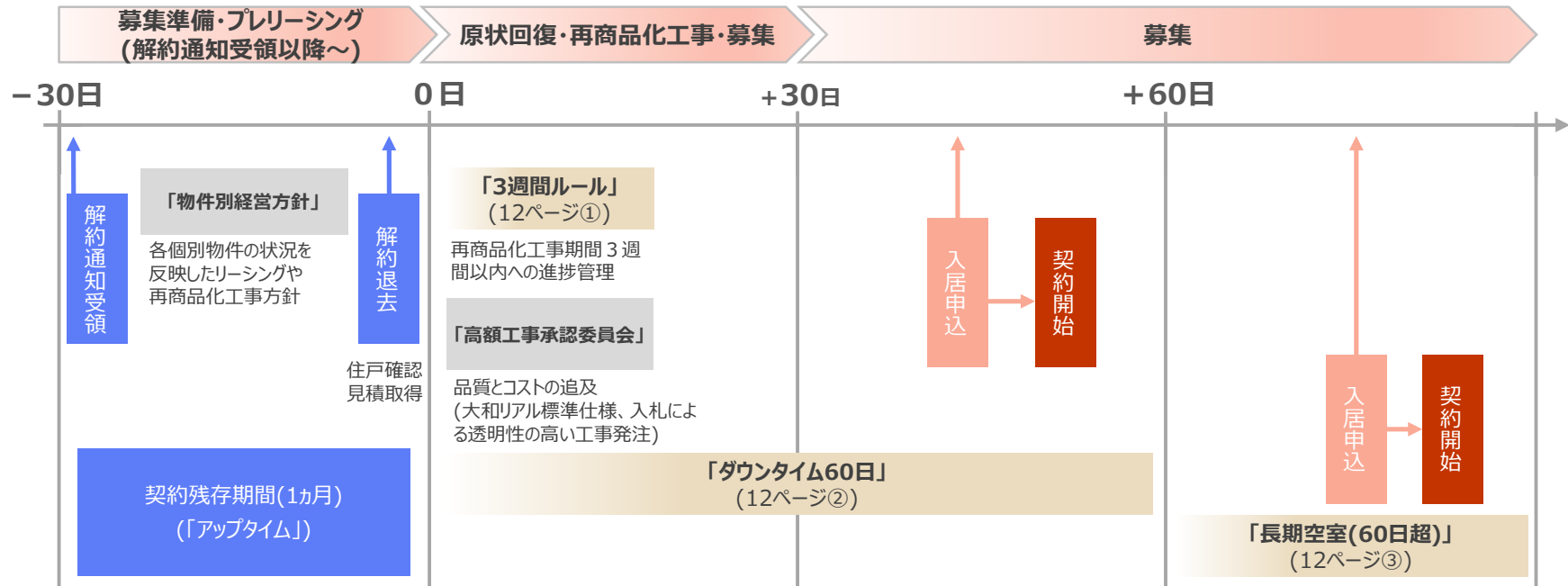
ヘルスケア施設 平均築年数  
9.9 年

# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理

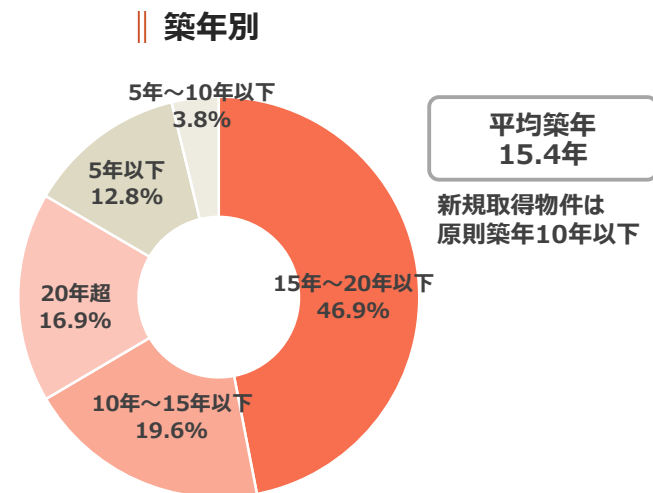
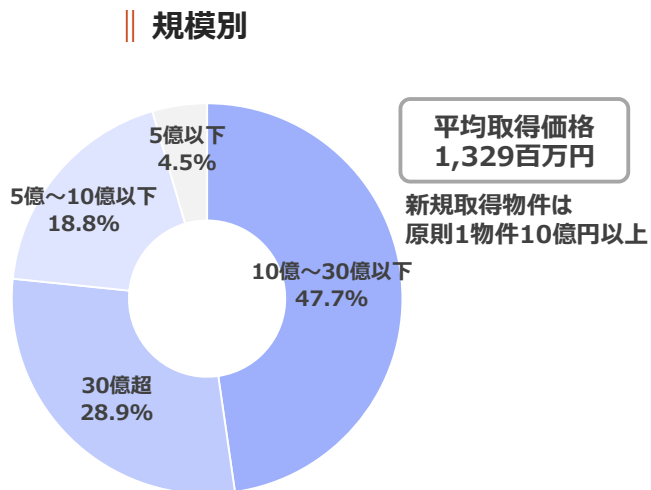
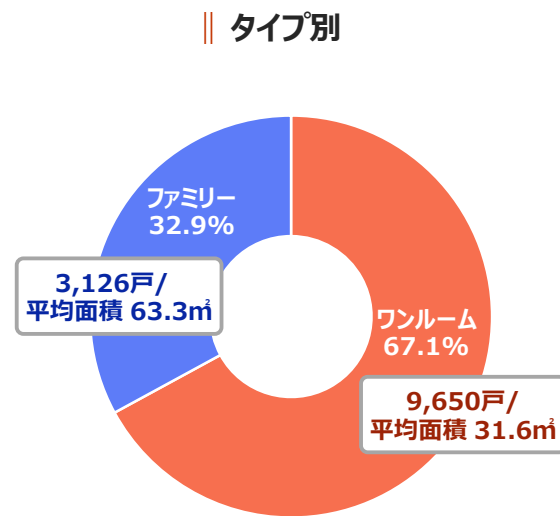
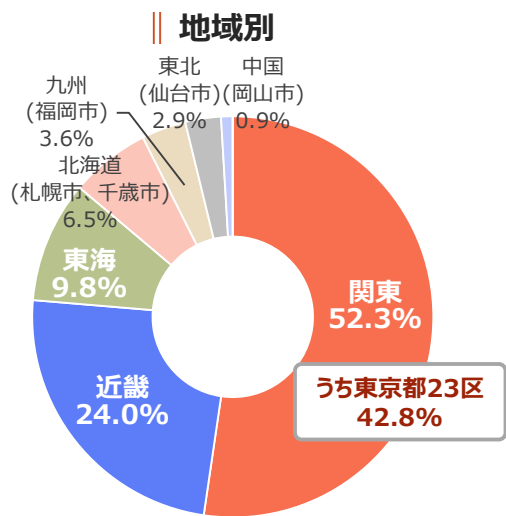


## 『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理

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



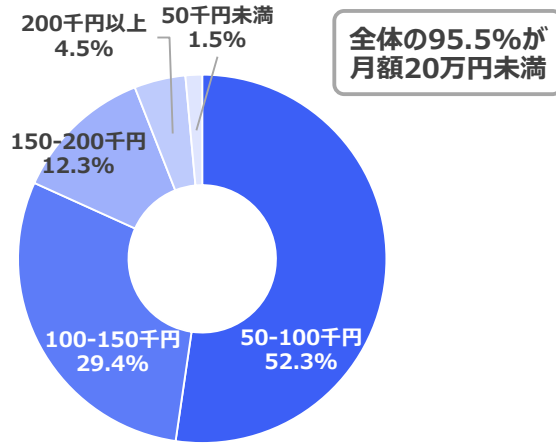
# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2022年3月末時点)



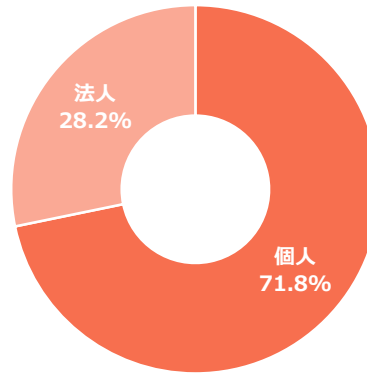
※ 各比率は取得価格に基づき算出しています

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2022年3月末時点)

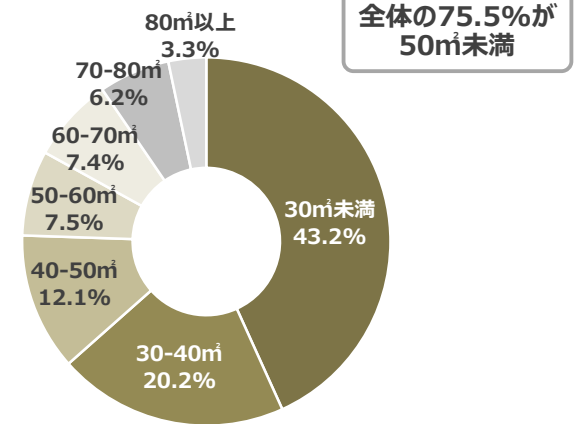
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



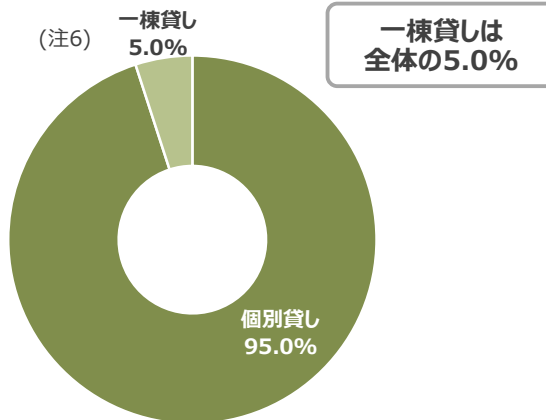
|| 借借人属性別 (注1、3、4)



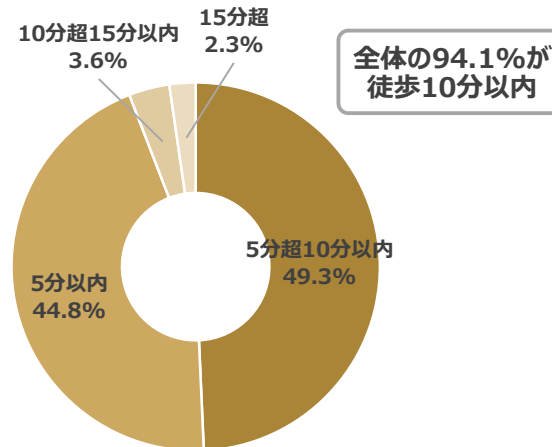
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



|| 徒歩分数 (注5)



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

(注2) 2022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) 2022年3月31日時点の空室は除いて算出しています。

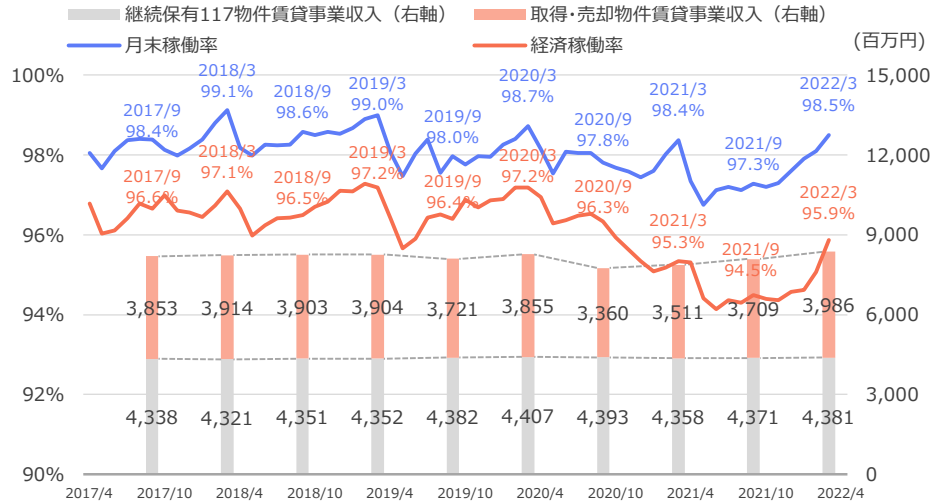
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

(注6) 5.0%(16棟・取得価格総額120億円)のうち、2.6%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り2.4%は一般事業法人(6棟・取得価格総額57億円)へ一棟貸し。

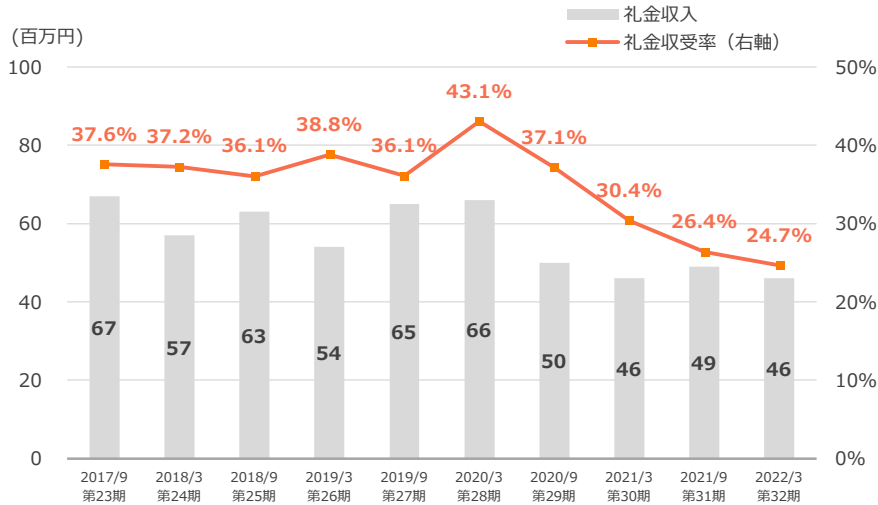
# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

## 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移



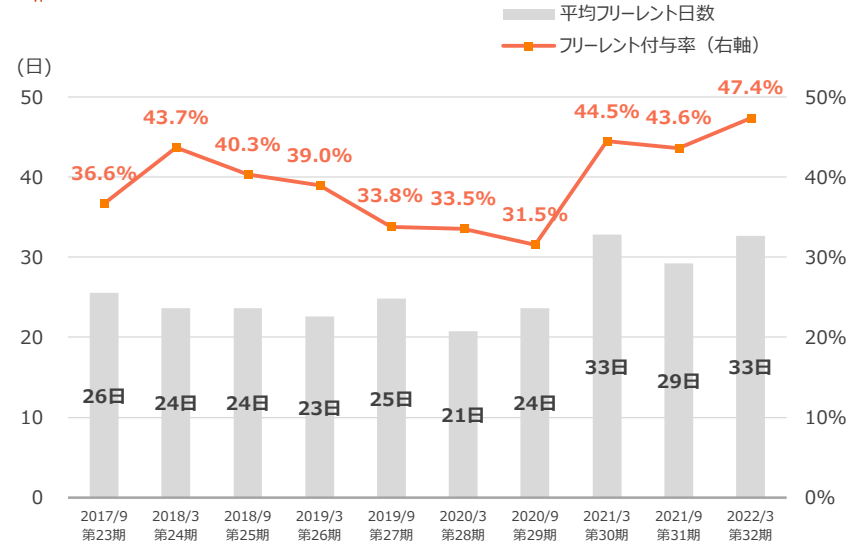
※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした日数ベースで算出した稼働率となります。

## 礼金収入・礼金収受率推移

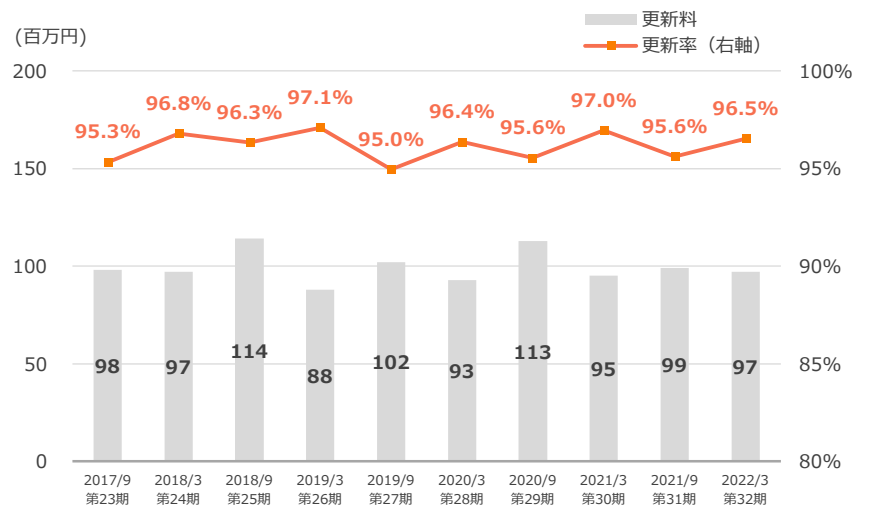


※ 前期以前のデータの集計方法を一部変更しております。

## フリーレント日数・付与率推移

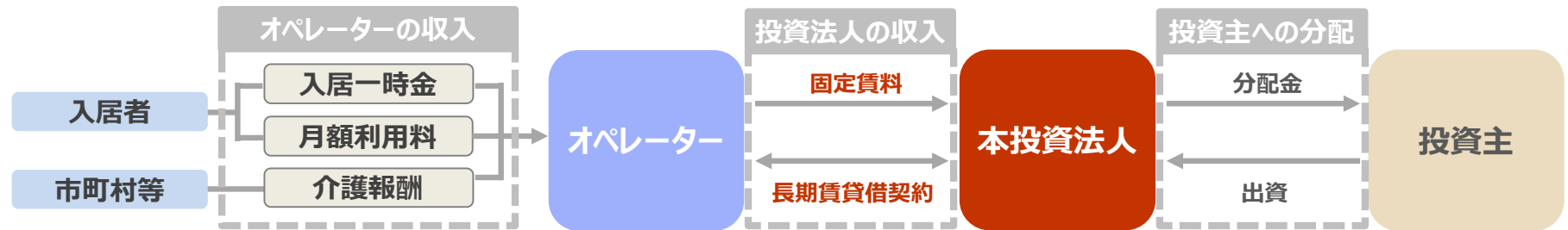


## 更新料収入・更新率推移

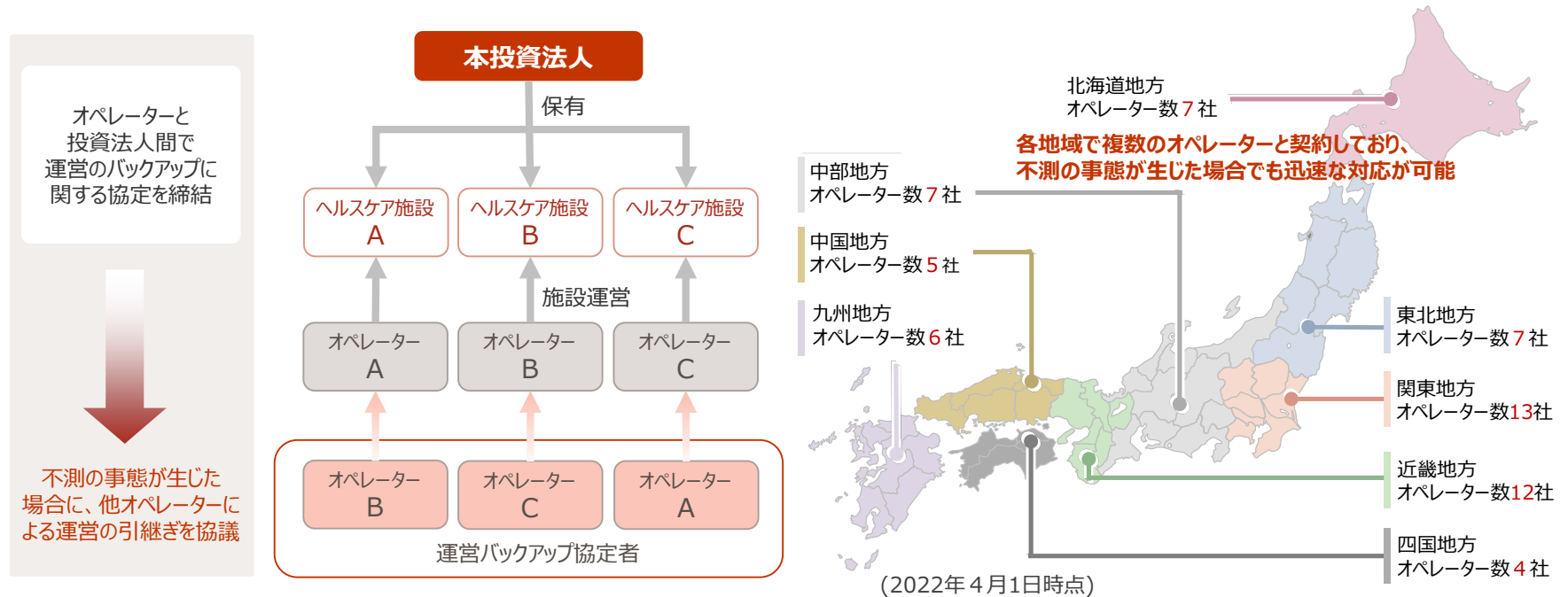


# 【ヘルスケア施設】 運営の安定的な構造、体制を構築

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



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





# 【ヘルスケア施設】オペレーターの評価とモニタリング体制

## || オペレーターの厳格な選定、モニタリング

物件取得時の  
オペレーター評価

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

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



優良オペレーターが運営する  
優良なヘルスケア施設の提供



取得後の施設管理  
・モニタリング

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

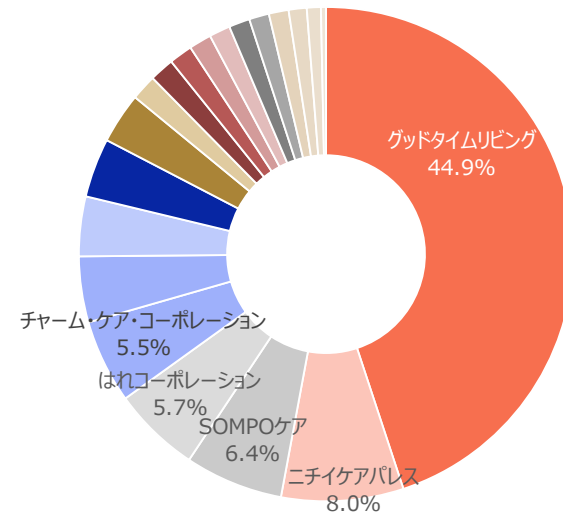
- 📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施
- 📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認
  - ① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

# 【ヘルスケア施設】オペレーター一覧

## 高い信頼性を有するオペレーター

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	属性
1	SOMPOケア	東京都 品川区	3,925	1997年5月	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
2	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	東証プライム上場会社
3	シダー	福岡県 北九州市	432	1981年4月	東証スタンダード上場会社
4	リビングプラットフォーム	北海道 札幌市	357	2011年6月	東証グロス上場会社
5	アズパートナーズ	東京都 千代田区	122	2004年11月	-
6	ニチイ学館	東京都 千代田区	100	1973年8月	-
7	ALSOK介護	埼玉県 さいたま市	100	1990年7月	東証プライム上場会社 総合警備保障の子会社
8	ケア21	大阪府 大阪市	100	1993年11月	東証スタンダード上場会社
9	さわやか倶楽部	福岡県 北九州市	100	2004年12月	東証スタンダード上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
10	ニチイケアパレス	東京都 千代田区	80	1964年6月	-
11	あなぶきメディカルケア	香川県 高松市	80	2009年6月	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
12	シルバー・ハイツ札幌	北海道 札幌市	50	1961年12月	東証グロス上場会社 リビングプラットフォームの関連会社
13	川島コーポレーション	千葉県 君津市	50	1990年9月	-
14	スーパー・コート	大阪府 大阪市	50	1995年5月	-
15	日本介護医療センター	大阪府 大阪市	50	1997年10月	-
16	はれコーポレーション	岡山県 岡山市	50	2002年8月	-
17	グッドタイムリビング	東京都 千代田区	50	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
18	HITOWAケアサービス	東京都 港区	50	2006年11月	-
19	メディカルケアシステム	神奈川県 横浜市	10	2004年4月	-
20	アンビス	東京都 中央区	10	2013年9月	東証スタンダード上場会社 アンビスホールディングスの子会社

## オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）※



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	44.9%	ALSOK介護	1.6%
ニチイケアパレス	8.0%	日本介護医療センター	1.5%
SOMPOケア	6.4%	アズパートナーズ	1.5%
はれコーポレーション	5.7%	リビングプラットフォーム	1.4%
チャーム・ケア・コーポレーション	5.5%	シダー	1.4%
さわやか倶楽部	4.3%	シルバー・ハイツ札幌	1.3%
川島コーポレーション	3.9%	HITOWAケアサービス	1.3%
あなぶきメディカルケア	3.9%	メディカルケアシステム	1.2%
ケア21	3.3%	アンビス	0.9%
スーパー・コート	1.7%	ニチイ学館	0.3%

※ 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】各施設の料金体系

No.	施設名	入居一時金 (千円) (注)	月額利用料 (円) (注)	No.	施設名	入居一時金 (千円) (注)	月額利用料 (円) (注)
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	206,850~252,850	29	グッドタイムリビング 神戸垂水	9,360~12,600	248,600
2	SOMP Oケア ラヴィール相模原中央	-	286,850~292,850			-	404,600
3	ヴェルジェ牧方	-	248,340~268,340	30	グッドタイムリビング 千葉みなと / 駅前通	4,860~13,150	278,600
4	さわやかはーとらいふ西京極	-	126,000			-	359,600~442,000
5	SOMP Oケア ラヴィール衣笠山公園	3,800~7,800	148,100	31	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	6,960~9,370	238,600~248,600
6	スーパー・コートJR奈良駅前	-	215,990			-	354,600~364,600
7	ラ・ナシカあらごがわ	1,260~2,100	279,320~345,990	32	グッドタイムリビング 池田緑丘	10,980~14,780	268,600~273,600
8	みんなの家・中央区円阿弥	-	158,905			-	451,600~456,600
9	夢眠おみやきた	-	152,150~154,150	33	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	9,500~13,150	248,600~323,600
10	そんぼの家 西田辺駅前	-	189,150			-	407,000~487,000
11	イリーゼ狛江・別邸	-	166,300	34	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	6,120~8,100	248,600
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800	117,140			-	350,600
		-	237,540	35	グッドタイムリビング 流山巻番館	10,630~14,344	253,100~262,600
		14,800	232,300~253,300			-	430,300~440,300
		-	224,800	36	グッドタイムリビング 流山武番館	11,300~20,488	254,550~275,550
		-	532,800			-	442,950~519,950
13	ブレザングラン南雪谷	7,500	211,130	37	グッドタイムリビング 尼崎駅前	8,100~10,850	218,600~258,600
		-	336,130			-	353,600~393,600
14	あいらの杜 東大船	2,730	168,340	38	グッドタイムリビング 大阪ベイ	9,800~13,210	258,600
		-	194,340			-	422,000
15	あいらの杜 石神井公園	4,725~7,560	182,820~209,820	39	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
		-	254,820	40	サニーライフ調布	-	130,000~169,290
16	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	168,600	41	チャームプレミア鎌倉山	4,920~25,200	248,500~540,500
		-	219,600			-	412,500~750,500
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180	42	アズハイム網島	6,000~9,000	151,000~201,000
18	そんぼの家 豊中南曾根	-	154,140			-	301,000
19	グッドタイムリビング センター南・ プラテシア センター南	14,500~107,500	133,300~324,100	43	ライブラリ新柴又	-	194,600
		-	272,300~630,400	44	医心館 上大岡	-	120,900
20	グッドタイムリビング 千葉みなと / 海岸通・ プラテシア 千葉みなと	3,990~11,000	278,600	45	SOMP Oケア ラヴィール広島光が丘	4,500~6,800	202,090
		-	345,100~414,600			-	277,090~315,420
21	グッドタイムリビング 横浜都筑	10,800~26,750	248,600~292,350	46	さわやか海響館	-	146,600~149,600
		-	428,600~625,350	47	さわやか鳴水館	-	106,900~141,900
22	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	9,770~18,420	233,600~281,800	48	ニチイケアセンター福島大森	-	163,078
		-	396,500~510,200	49	さわやか日の出館	-	166,560
23	グッドタイムリビング なかもず	7,900~11,450	238,600~256,600	50	さわやか大畠参番館	-	122,924
		-	370,300~398,300	51	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
24	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	10,570~14,220	238,600~243,600	52	シルバーハイツヶ丘 3番館	2,000~4,000	145,150
		-	414,800~419,800			1,380	131,200~153,200
25	グッドタイムリビング 亀戸	14,000~18,700	238,600~258,600	53	アルファリビング岡山西川緑道公園	-	165,700~187,700
		-	472,000~492,000			1,800~3,000	142,200~183,200
26	グッドタイムリビング 御影	12,750~17,170	248,600~296,600	54	アルファリビング岡山後楽園	-	187,200~258,200
		-	461,100~509,100	55	アルファリビング高松駅前	1,200	151,200~174,200
27	グッドタイムリビング 尼崎新都心	9,660~12,960	220,600~258,600	56	アルファリビング高松百間町	1,200	154,200~199,200
		-	381,600~419,600			1,500	139,200~163,200
28	グッドタイムリビング 南千里	9,020~12,070	235,600	57	アルファリビング高松紺屋町	-	176,700~200,700
		-	386,000				

(注) 「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。

また、「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しております。内訳は家賃、管理費、食費です。

# 【ヘルスケア施設】オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅		その他高齢者住宅		合計 (注2)		DLI保有物件	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOグループ	285	17,911	145	9,511	22	485	452	27,907	5	354
2位	ベネッセスタイルケア	336	19,281	2	128	3	68	341	19,477		
3位	学研グループ	25	1,065	136	8,594	283	5,399	444	15,058		
4位	ニチイグループ	144	8,934	6	238	283	5,072	433	14,244	2	142
5位	川島コーポレーション	133	12,512	4	405	1	18	138	12,935	2	205
6位	ベストライフ	181	11,758	1	51	0	0	182	11,809		
7位	湖山医療福祉グループ	31	1,539	15	469	153	8,661	199	10,669		
8位	創生会グループ	104	6,815	6	286	47	3,278	157	10,379		
9位	葵会グループ	78	7,496	2	111	15	817	95	8,424		
10位	木下の介護	111	7,031	4	224	12	506	127	7,761		
11位	HITOWAケアサービス	108	6,719	9	614	4	63	121	7,396	1	59
12位	ハーフ・センチュリー・モア	17	7,108	0	0	0	0	17	7,108		
13位	社会福祉法人恩賜財団済生会	2	67	3	88	99	6,910	104	7,065		
14位	ALSOKグループ (注3)	92	4,589	9	443	83	1,655	184	6,687	2	84
15位	フジ住宅グループ	0	0	201	6,429	0	0	201	6,429		
16位	徳洲会グループ	6	339	3	232	68	5,297	77	5,868		
17位	ヴァティー	31	1,513	116	3,949	0	0	147	5,462		
18位	ウチヤマホールディングス (注4)	76	4,994	1	103	14	232	91	5,329	6	369
19位	ユニマットリタイアメント・コミュニティ	48	2,352	8	374	114	2,102	170	4,828		
20位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,037	34	4,772		
21位	シップヘルスケアホールディングス	58	4,014	5	273	7	144	70	4,431		
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	65	4,414	0	0	0	0	65	4,414	2	185
23位	元気グループ	32	1,087	12	330	54	2,987	98	4,404		
24位	ソラストグループ	39	2,190	8	337	85	1,597	132	4,124		
25位	ケア2 1	44	2,610	0	0	76	1,476	120	4,086	1	61
26位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	60	3,862	66	4,062		
27位	日本アメニティライフ協会	57	2,138	10	299	88	1,583	155	4,020		
28位	長谷工グループ	35	3,460	4	279	6	90	45	3,829		
29位	アビタシオン	21	2,409	3	170	13	974	37	3,553		
30位	ツクイ	30	2,275	6	428	45	846	81	3,549		

(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。

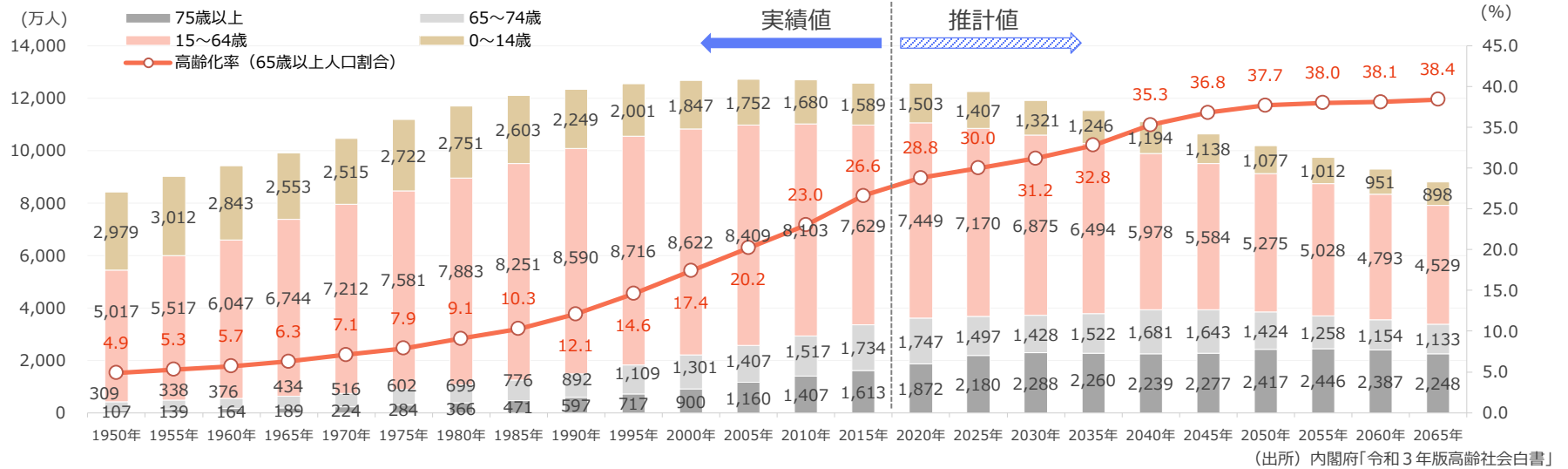
(注3) ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

(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。

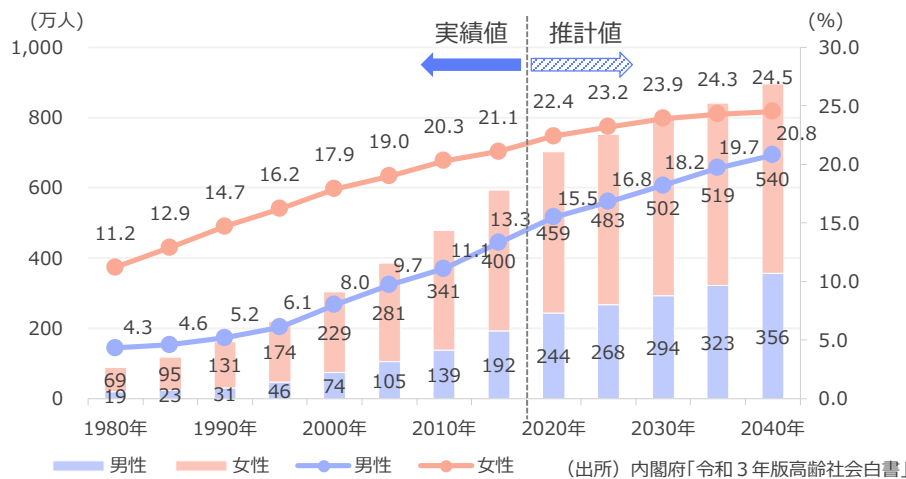
(出所) 2021年8月 週刊高齢者住宅新聞

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

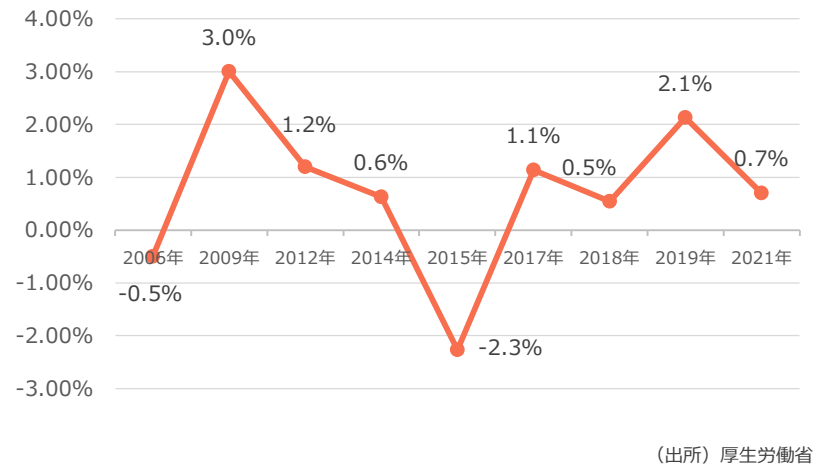
## Ⅱ 年齢別国内人口動態



## Ⅲ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



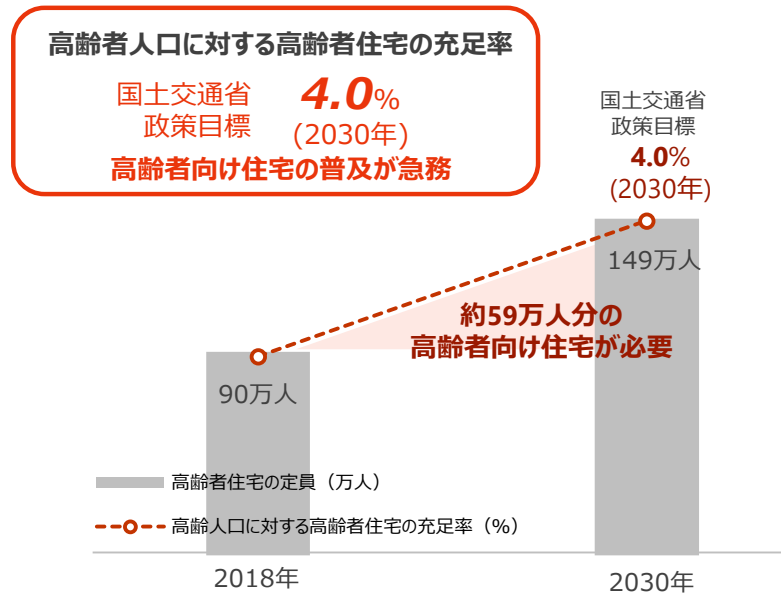
## Ⅳ 介護報酬改定の推移



# 【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

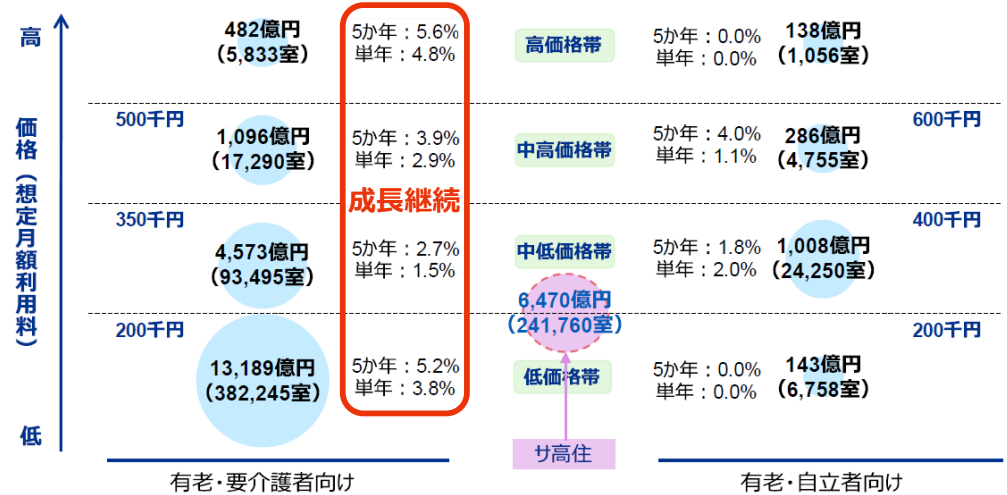
|| 高齢化の進展に伴い、高齢者住宅の供給は社会的に急務であり、引き続きヘルスケア施設には高い需要が見込まれる

## ■ 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



## ■ 価格セグメント別市場規模及び成長率

### セグメント別市場規模、成長率 (20/12月)



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

Source: KPMGによる分析



© 2022 KPMG Healthcare Japan Co., Ltd., a company established under the Japan Company Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Document Classification: KPMG Confidential

(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省「2021年3月19日閣議決定「住生活基本計画 (全国計画)」」に示された政策目標による

出所: KPMGヘルスケアジャパン株式会社

# 2022年3月期(第32期) 運用状況(前期比較)

2021年9月期

2022年3月期【前期比増減】

## 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,297 億円
■ NOI利回り(注1)	:	5.4 %
■ 鑑定価格	:	3,959 億円
■ 含み益	:	751 億円
■ 一口当たりNAV	:	106,912 円

■ 資産規模	:	3,439 億円	【 +141 億円 】
■ NOI利回り	:	5.3 %	【 ▲0.1 P 】
■ 鑑定価格	:	4,180 億円	【 +220 億円 】
■ 含み益	:	838 億円	【 +86 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	110,835 円	【 +3,923 円 】

## 2. オペレーション

■ 物件数	:	232 物件
■ 賃貸可能面積	:	724 千㎡
■ 期中平均稼働率(注2)	:	98.0 %
■ 期末稼働率(注2)	:	98.1 %
■ 期末戸当賃料(注3)	:	102,080 円

■ 物件数	:	239 物件	【 +7 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	744 千㎡	【 +19 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.5 %	【 +0.5 P 】
■ 期末稼働率	:	99.0 %	【 +0.9 P 】
■ 期末戸当賃料	:	102,247 円	【 +167 円 】

## 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,726 億円
■ 長期有利子負債比率(注4)	:	92.2 %
■ 平均借入期間	:	6.99 年
■ 平均残存期間	:	4.57 年
■ 総資産LTV	:	51.3 %
■ 鑑定ベースLTV	:	42.0 %
■ 出資総額	:	1,241 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,131,546 口
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,788 億円	【 +62 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	89.2 %	【 ▲3.0 P 】
■ 平均借入期間	:	7.06 年	【 +0.07 年 】
■ 平均残存期間	:	4.37 年	【 ▲0.20 年 】
■ 総資産LTV	:	51.0 %	【 ▲0.3 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	41.1 %	【 ▲0.9 P 】
■ 出資総額	:	1,321 億円	【 +80 億円 】
■ 発行済投資口総数	:	2,204,890 口	【 +73,344 口 】
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)	

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

(注2) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注3) 戸当賃料は賃貸住宅のみ(住戸のみ)の戸当賃料です。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

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

# 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,811,993	※1 11,263,295
営業収益合計	10,811,993	11,263,295
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,524,445	※1 4,696,974
資産運用報酬	769,500	796,700
役員報酬	10,500	8,250
資産保管手数料	18,135	18,161
一般事務委託手数料	47,591	49,857
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	2,765	193
貸倒損失	223	107
その他営業費用	333,246	353,504
営業費用合計	5,721,407	5,938,749
営業利益	5,090,585	5,324,546
営業外収益		
受取利息	10	11
雑収入	18,579	24,644
営業外収益合計	18,590	24,655
営業外費用		
支払利息	452,470	468,384
投資法人債利息	62,224	62,826
融資関連費用	145,312	151,053
投資口交付費	—	29,090
投資法人債発行費償却	12,480	11,886
その他	3,575	3,812
営業外費用合計	676,063	727,055
経常利益	4,433,112	4,622,146
税引前当期純利益	4,433,112	4,622,146
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	4,432,507	4,621,541
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,432,507	4,621,541

貸貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	当 期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	9,578,087千円	10,011,605千円
共益費	484,844千円	510,009千円
駐車場収入	299,866千円	311,528千円
付帯収入	92,188千円	94,729千円
その他貸貸事業収入	357,005千円	335,422千円
計	10,811,993千円	11,263,295千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	482,841千円	509,080千円
公租公課	702,902千円	700,995千円
水道光熱費	150,805千円	177,420千円
修繕費	377,142千円	386,717千円
保険料	23,500千円	28,116千円
営業広告費等	267,176千円	270,902千円
信託報酬	20,236千円	22,076千円
減価償却費	2,408,527千円	2,497,996千円
その他貸貸事業費用	91,310千円	103,668千円
計	4,524,445千円	4,696,974千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	6,287,547千円	6,566,321千円

当期のアセットタイプ別の内訳	賃貸住宅	ヘルスケア施設
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	7,191,040千円	2,820,565千円
共益費	499,857千円	10,152千円
駐車場収入	303,374千円	8,154千円
付帯収入	47,673千円	47,055千円
その他貸貸事業収入	326,899千円	8,522千円
計	8,368,844千円	2,894,451千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	435,204千円	73,876千円
公租公課	494,801千円	206,194千円
水道光熱費	129,773千円	47,647千円
修繕費	374,041千円	12,675千円
保険料	18,850千円	9,265千円
営業広告費等	270,794千円	107千円
信託報酬	7,050千円	15,026千円
減価償却費	1,871,383千円	626,612千円
その他貸貸事業費用	92,013千円	11,654千円
計	3,693,914千円	1,003,060千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	4,674,929千円	1,891,391千円



# 貸借対照表

(単位：千円)

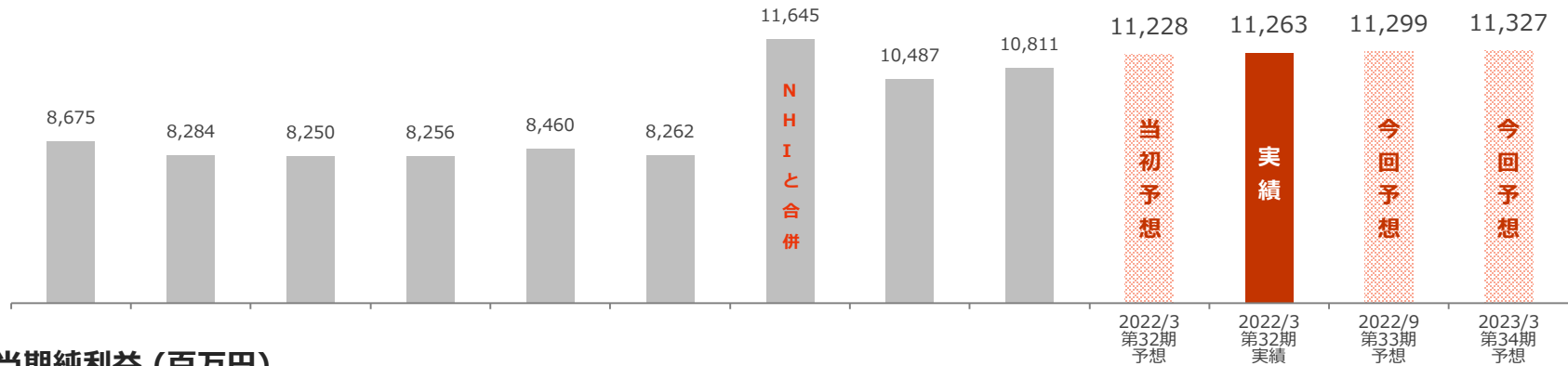
	前期 (2021年9月30日)	当期 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,043,809	12,079,825
信託現金及び信託預金	2,805,402	3,037,133
営業未収入金	161,360	170,650
前払費用	378,549	343,335
その他	1	107
貸倒引当金	△6,350	△4,899
流動資産合計	14,382,773	15,626,153
固定資産		
有形固定資産		
建物	95,569,441	96,097,843
減価償却累計額	△24,480,723	△25,633,165
建物(純額)	71,088,717	70,464,678
構築物	482,461	497,868
減価償却累計額	△268,880	△283,082
構築物(純額)	213,580	214,785
機械及び装置	435,839	444,962
減価償却累計額	△257,101	△268,382
機械及び装置(純額)	178,738	176,580
工具、器具及び備品	1,035,915	1,150,618
減価償却累計額	△558,870	△625,764
工具、器具及び備品(純額)	477,044	524,853
土地	80,102,997	80,650,984
建設仮勘定	1,166	7,531
信託建物	85,464,925	91,272,329
減価償却累計額	△9,107,341	△10,300,003
信託建物(純額)	76,357,583	80,972,325
信託構築物	906,628	1,096,955
減価償却累計額	△155,404	△181,694
信託構築物(純額)	751,224	915,261
信託機械及び装置	118,728	129,387
減価償却累計額	△49,132	△53,692
信託機械及び装置(純額)	69,596	75,694
信託工具、器具及び備品	306,427	392,204
減価償却累計額	△111,326	△140,671
信託工具、器具及び備品(純額)	195,101	251,532
信託土地	90,752,906	99,334,289
信託建設仮勘定	5,118	3,762
有形固定資産合計	320,193,775	333,592,280
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	6	-
信託借地権	64,198	63,881
商標権	529	495
無形固定資産合計	611,017	610,660

(単位：千円)

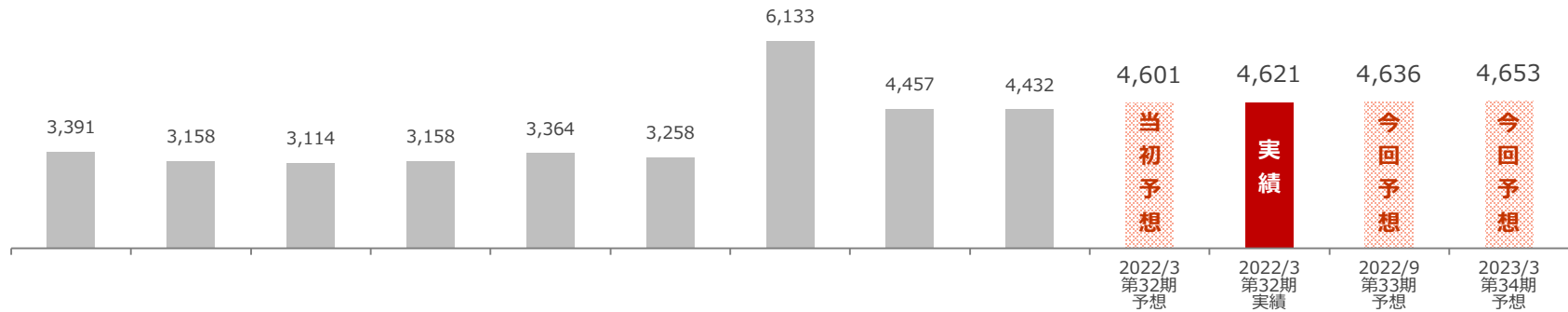
	前期 (2021年9月30日)	当期 (2022年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,908	13,908
長期前払費用	806,005	802,551
修繕積立金	174,701	182,728
投資その他の資産合計	994,615	999,189
固定資産合計	321,799,409	335,202,130
繰延資産		
投資法人債発行費	119,800	127,830
繰延資産合計	119,800	127,830
資産合計	336,301,982	350,956,115
負債の部		
流動負債		
営業未払金	343,130	478,036
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	19,400,000
未払金	21,748	22,454
未払費用	757,341	774,223
未払法人税等	605	605
未払消費税等	31,436	26,374
前受金	801,644	867,508
その他	8,506	5,991
流動負債合計	15,464,413	21,575,195
固定負債		
投資法人債	20,100,000	22,100,000
長期借入金	139,087,000	137,387,000
預り敷金及び保証金	1,082,393	1,079,689
信託預り敷金及び保証金	3,151,555	3,320,630
資産除去債務	118,186	118,510
その他	3,383	2,424
固定負債合計	163,542,518	164,008,254
負債合計	179,006,932	185,583,449
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,110,336	132,170,548
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	875,895	875,895
一時差異等調整積立金	※2 7,256,068	※2 7,084,436
任意積立金合計	8,131,963	7,960,332
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,432,507	4,621,541
剰余金合計	33,184,714	33,202,116
投資主資本合計	157,295,050	165,372,665
純資産合計	※1 157,295,050	※1 165,372,665
負債純資産合計	336,301,982	350,956,115

# 主要計数推移

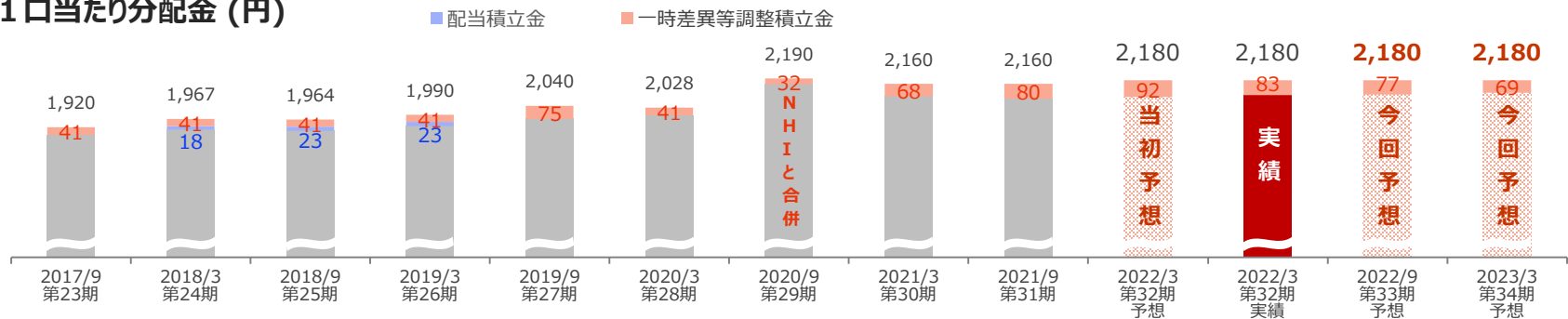
## || 営業収益 (百万円)



## || 当期純利益 (百万円)



## || 1口当たり分配金 (円)



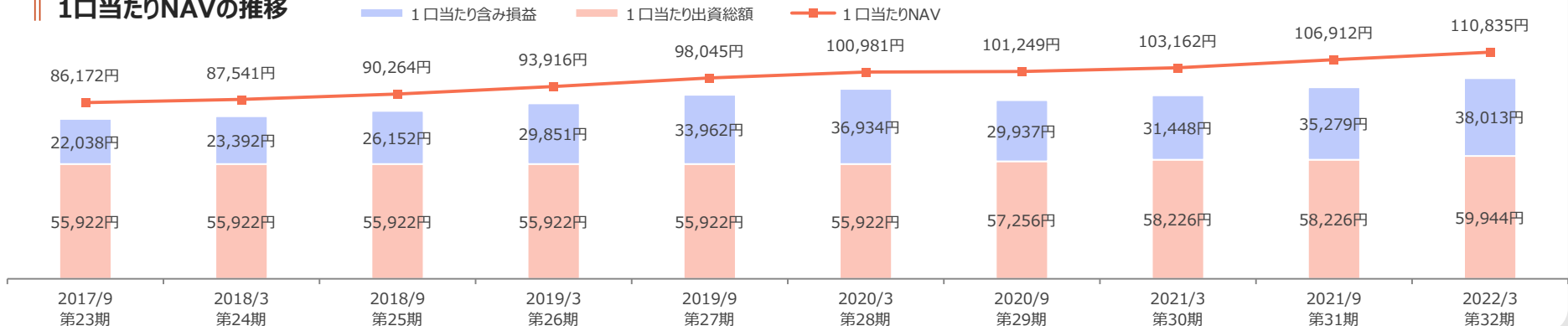
# 投資口の状況

年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注3)
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	
2020年4月1日	合併	-	91,715,714,751	152,995	1,793,055	(注4)
2020年4月1日	第三者割当増資	25,999,919,900	117,715,634,651	262,891	2,055,946	
2020年12月4日	公募増資	6,090,192,000	123,805,826,651	72,000	2,127,946	
2020年12月25日	第三者割当増資	304,509,600	124,110,336,251	3,600	2,131,546	
2021年10月1日	公募増資	7,745,030,496	131,855,366,747	70,476	2,202,022	
2021年10月20日	第三者割当増資	315,181,728	132,170,548,475	2,868	2,204,890	

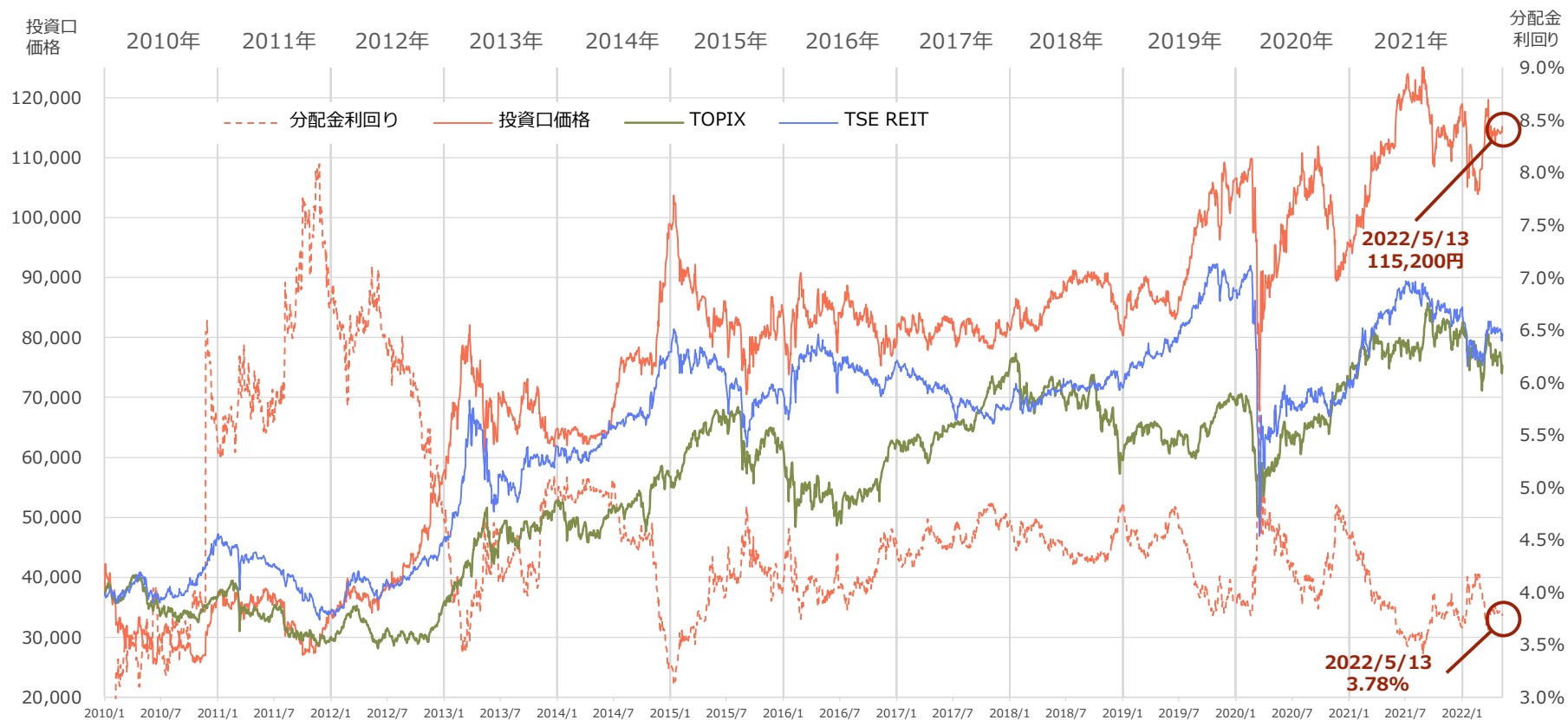
出資総額	132,170,548,475円
発行済投資口総数	2,204,890口

- (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1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



# 投資口価格・分配金利回りの推移



※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年1月4日の大和証券リング投資法人の投資口価格に基づき指数化

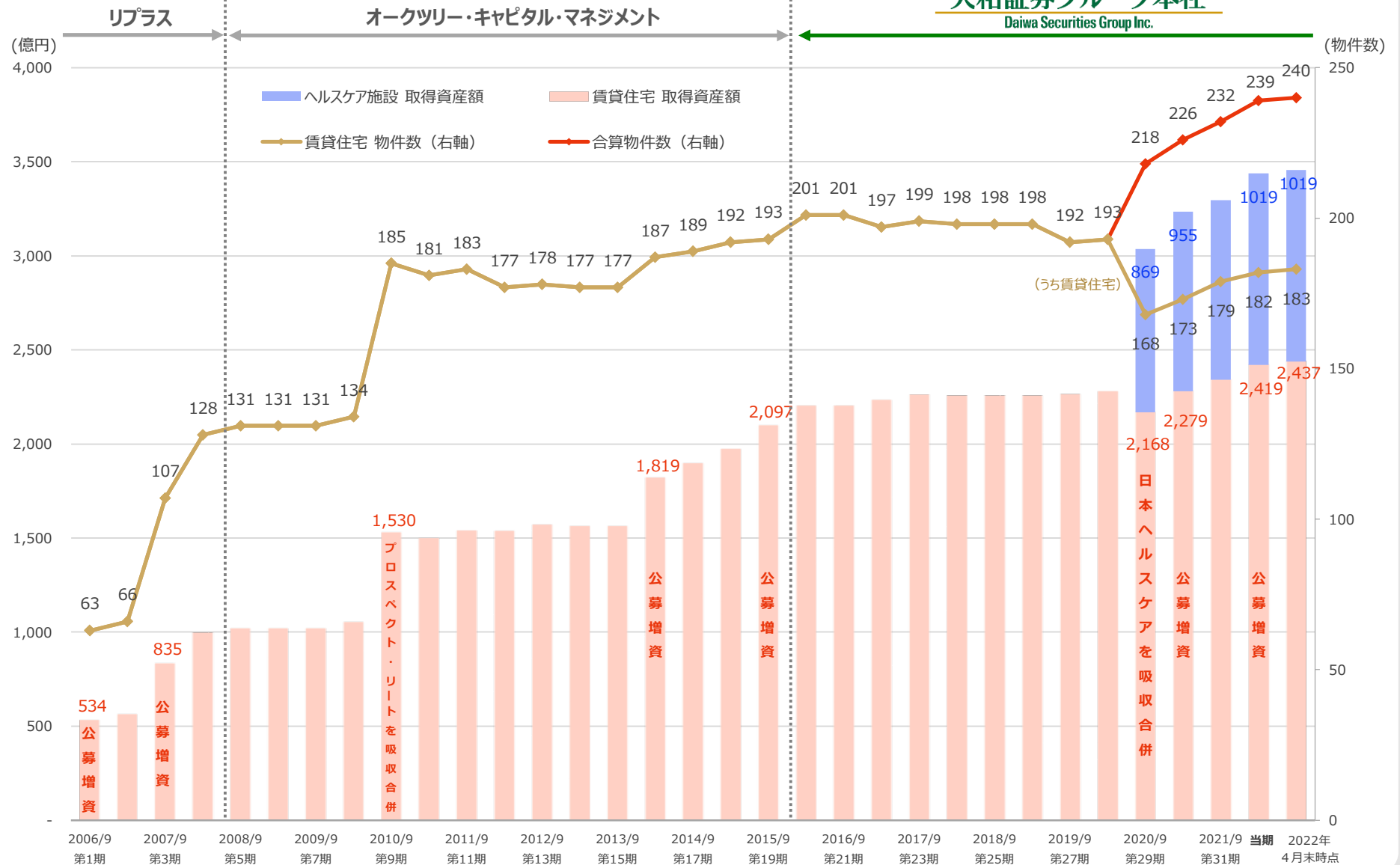
## 主要指標

	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3
期末終値	79,400円	81,100円	89,800円	88,200円	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円	111,800円	115,100円
期末時価総額	1,302億円	1,330億円	1,472億円	1,446億円	1,631億円	1,494億円	2,236億円	2,314億円	2,383億円	2,537億円
期中平均取引出来高	3,029口	3,437口	3,856口	5,009口	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口	5,178口	5,529口
期末1口当たり純資産	66,053円	66,117円	66,076円	66,055円	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円	73,793円	75,002円
期末インプライドキャップレート	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%

※ インプライドキャップレート=NOI（通期ベース：直近期末時点NOI×2）÷（時価総額（期末投資口価格）+ネット・デット（有利子負債-現預金））

# 保有資産残高推移

(スポンサー推移)





# ポートフォリオ一覧 (2022年3月末時点)

## ワンルームタイプ (124物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	1,000	1,360	359	100.0%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	760	1,070	309	100.0%
O-1-091	スカイヒルズ栄町4	北海道千歳市	2002/2	850	997	146	100.0%
O-1-092	ドリーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	486	510	23	100.0%
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市	1992/1	444	514	69	100.0%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,130	1,560	429	99.1%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,080	1,430	349	99.3%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,131	1,150	18	99.0%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	840	957	116	100.0%
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	429	582	152	100.0%
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,106	2,060	953	100.0%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,627	2,940	312	91.3%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,021	2,260	238	99.5%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,533	7,300	2,766	96.0%
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	264	336	71	96.2%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	186	300	113	100.0%
O-4-024	VISTAシュプリーム	東京都町田市	2005/3	479	525	45	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	686	724	37	94.8%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	715	806	90	100.0%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	956	1,100	143	100.0%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	393	408	14	100.0%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	347	488	140	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	617	842	224	100.0%
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	788	1,020	231	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	622	880	257	100.0%
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	408	650	241	100.0%
O-4-073	カレッジスクエア早稲田 II	東京都豊島区	2007/7	184	341	156	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	981	1,500	518	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	643	820	176	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	541	832	290	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	442	612	169	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	294	411	116	100.0%
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,013	1,370	356	94.2%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	750	1,330	579	98.4%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,466	2,060	593	97.2%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	862	1,350	487	100.0%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,417	6,980	2,562	97.7%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,023	1,730	706	96.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,380	2,470	1,089	98.5%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,724	4,540	1,815	99.5%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	984	1,520	535	98.6%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	621	965	343	100.0%
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	816	1,150	333	97.6%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,395	2,270	874	95.7%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	905	1,370	464	100.0%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	460	766	305	93.2%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	419	709	289	100.0%
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,107	3,470	1,362	100.0%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,897	4,530	1,632	95.2%
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,142	2,200	1,057	100.0%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	754	998	243	100.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,271	2,320	48	100.0%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,174	2,780	▲394	97.0%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,486	4,050	1,563	98.3%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,719	2,580	860	100.0%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,098	1,750	651	92.4%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,023	2,650	626	100.0%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	846	1,050	203	95.9%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,591	1,730	138	97.3%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	942	921	▲21	100.0%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	999	1,060	60	100.0%
O-4-160	グランカーサ馬込 I	東京都大田区	2020/5	650	628	▲22	95.1%



# ポートフォリオ一覧 (2022年3月末時点)

## ワンルームタイプ (124物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,208	1,210	1	88.5%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,490	1,520	29	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,227	1,220	▲7	100.0%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,329	1,290	▲39	93.3%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	828	847	18	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	738	733	▲5	100.0%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	1,006	989	▲17	100.0%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	2006/2	385	644	258	93.8%
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	2006/7	494	656	161	100.0%
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	2006/8	995	1,450	454	98.6%
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	2006/9	295	435	139	100.0%
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋	2007/1	297	456	158	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	388	735	346	98.4%
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋	2007/2	478	643	164	100.0%
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	2007/6	557	785	227	100.0%
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	2007/8	444	630	185	100.0%
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	2008/3	532	666	133	100.0%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	2008/3	388	565	176	96.3%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋	2007/11	1,855	2,470	614	96.6%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋	2007/11	1,000	1,310	309	100.0%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋	2007/11	740	991	250	100.0%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋	2007/11	991	1,010	18	98.6%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	601	689	87	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	306	352	45	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	336	431	94	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	624	922	297	100.0%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	932	1,080	147	100.0%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	408	497	88	97.8%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	554	720	165	95.5%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,903	2,410	506	99.5%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	451	562	110	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	700	1,070	369	100.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	738	1,120	381	97.1%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	571	859	287	100.0%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	498	642	143	100.0%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	660	1,010	349	100.0%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	294	451	156	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	247	310	62	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	500	720	219	98.4%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,182	1,800	617	100.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,317	3,340	1,022	100.0%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,521	2,040	518	99.2%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,393	4,200	806	98.1%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,987	2,540	552	97.6%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	4,019	6,150	2,130	98.1%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,995	5,290	1,294	98.3%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,041	1,300	258	100.0%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,392	1,860	467	97.6%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,129	2,720	590	96.8%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,047	1,310	262	100.0%
O-6-154	セレニテ太陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	805	979	173	100.0%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,185	1,340	154	98.1%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,244	6,420	175	96.3%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,701	2,850	148	100.0%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,659	4,500	▲159	100.0%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,765	2,750	▲15	100.0%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	919	867	▲52	51.9%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	919	1,450	530	100.0%
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	868	1,300	431	96.0%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,216	3,000	783	100.0%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,445	2,040	594	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,550	6,960	2,409	100.0%
ワンルーム計				153,264	202,688	49,423	98.4%

# ポートフォリオ一覧 (2022年3月末時点)

## ファミリータイプ (58物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-1-041	バレードル円山	北海道札幌市	1989/11	577	1,160	582	100.0%
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,532	2,040	507	97.9%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,266	1,670	403	97.5%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,594	5,220	625	98.9%
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	334	399	64	100.0%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,639	2,030	390	99.0%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	387	685	297	95.6%
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	735	891	155	96.8%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	613	761	147	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	375	522	146	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	556	744	187	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	338	504	165	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	344	512	167	96.4%
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,750	1,970	219	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,865	2,730	864	99.3%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,168	1,810	641	100.0%
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	1990/9	480	483	2	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	688	763	74	100.0%
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	305	378	72	100.0%
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	3,210	2,830	▲380	100.0%
F-4-039	THEバームステタ木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,259	1,620	360	100.0%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,199	1,700	500	92.9%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	743	1,400	656	96.4%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,981	3,410	1,428	96.4%
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,552	2,510	957	95.7%
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,154	5,490	2,335	99.4%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	486	740	253	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,033	1,620	586	95.4%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	388	697	308	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,408	4,180	1,771	98.4%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,113	1,770	656	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	970	1,850	879	97.7%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,745	2,910	1,164	99.0%
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	774	1,220	445	100.0%
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	932	1,520	587	97.6%
F-4-057	デイト橋本	神奈川県相模原市	1987/8	863	1,130	266	100.0%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,300	2,630	1,329	100.0%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	691	1,060	368	100.0%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,040	1,800	759	100.0%
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	4,967	8,070	3,102	98.2%
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,573	2,550	976	98.3%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,509	1,660	150	97.4%
F-4-072	グランカーサ両国杏番館	東京都墨田区	2006/2	1,448	1,490	41	100.0%
F-4-073	グランカーサ両国式番館	東京都墨田区	2006/6	791	825	33	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,547	2,580	32	100.0%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,535	1,640	104	89.6%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,090	1,070	▲20	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	531	863	331	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	609	871	261	96.2%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	511	693	181	100.0%
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	1,168	1,710	541	97.9%
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	943	1,600	656	96.4%
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	3,550	5,510	1,959	97.5%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	1,881	2,820	938	97.0%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	2007/6	2,622	3,440	817	97.2%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	545	910	364	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,567	2,210	642	100.0%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	411	553	141	100.0%
ファミリー計				76,214	108,424	32,209	98.6%
住宅物件計				229,478	311,112	81,633	98.5%

# ポートフォリオ一覧 (2022年3月末時点)

## ヘルスケア施設 (57物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,990	3,080	89	100.0%
H-1-002	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,719	1,810	90	100.0%
H-1-003	ヴェルジェ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,516	1,580	63	100.0%
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,092	1,140	47	100.0%
H-1-005	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横浜須賀野市	2011/3	1,938	2,050	111	100.0%
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,665	1,700	34	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,345	1,400	54	100.0%
H-1-008	みんなの家・中央区阿弥	埼玉県さいたま市	2014/2	822	841	18	100.0%
H-1-009	夢眠おみやきた	埼玉県さいたま市	2012/4	754	743	▲11	100.0%
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	720	704	▲16	100.0%
H-1-011	イリーゼ泊江・別邸	東京都泊江市	2017/1	1,345	1,350	4	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,389	8,320	▲69	100.0%
H-1-013	プレザングラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,474	3,460	▲14	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,352	2,540	187	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,134	2,260	125	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,548	1,640	91	100.0%
H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜市	2019/8	1,248	1,280	31	100.0%
H-1-018	そんぼの家 豊中南曽根	大阪府豊中市	2001/1	865	838	▲27	100.0%
H-1-019	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	神奈川県横浜市	2015/5	11,514	11,700	185	100.0%
H-1-020	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	千葉県千葉市	2007/3	4,845	4,800	▲45	100.0%
H-1-021	グッドタイム リビング 横浜都筑	神奈川県横浜市	2008/8	4,223	4,080	▲143	100.0%
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	2,907	2,910	2	100.0%
H-1-023	グッドタイム リビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,263	2,250	▲13	100.0%
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	2,199	2,220	20	100.0%
H-1-025	グッドタイム リビング 亀戸	東京都江東区	2008/11	1,933	2,370	436	100.0%
H-1-026	グッドタイム リビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,898	2,320	421	100.0%
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	1,632	1,710	77	100.0%
H-1-028	グッドタイム リビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,481	1,540	58	100.0%
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	1,441	1,420	▲21	100.0%
H-1-030	グッドタイム リビング 千葉みなと / 駅前通	千葉県千葉市	2007/6	1,397	1,590	192	100.0%
H-1-031	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,036	1,050	13	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
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	957	950	▲7	100.0%
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	883	837	▲46	100.0%
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	710	681	▲29	100.0%
H-1-035	グッドタイム リビング 流山杏番館	千葉県流山市	2007/10	648	631	▲17	100.0%
H-1-036	グッドタイム リビング 流山武番館	千葉県流山市	2016/3	701	691	▲10	100.0%
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	342	403	60	100.0%
H-1-038	グッドタイム リビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,925	4,820	▲105	100.0%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,147	2,200	52	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,077	2,140	62	100.0%
H-1-041	チャームプレミア鎌倉山	神奈川県鎌倉市	2020/7	2,697	2,650	▲47	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,616	1,610	▲6	100.0%
H-1-043	ライブ러리新柴又	東京都江戸川区	2020/8	1,499	1,470	▲29	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	1,018	1,020	1	100.0%
H-2-001	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,167	1,230	62	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	844	914	69	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	774	825	50	100.0%
H-2-004	ニチケアセンター福島大森	福島県福島市	2007/3	320	342	21	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	865	912	46	100.0%
H-2-006	さわやか大島参番館	福岡県北九州市	2011/9	331	347	15	100.0%
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	2009/10	292	310	17	100.0%
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,308	1,330	21	100.0%
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	759	742	▲17	100.0%
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	1988/5	620	654	33	100.0%
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	616	631	14	100.0%
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	601	608	6	100.0%
H-2-013	アルファリビング高松船屋町	香川県高松市	2016/9	1,283	1,250	▲33	100.0%
ヘルスケア物件計				104,712	106,894	2,181	100.0%
全物件計				334,191	418,006	83,814	99.0%

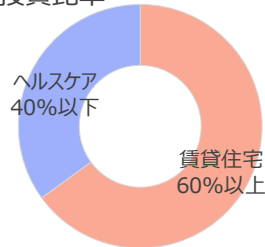
ポートフォリオ  
PML値  
**2.4%**

**PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』**  
50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（予想復旧費用/再調達価格（%））で示したものを示した。

# 投資方針・報酬体系（運用ガイドライン及び規約抜粋）

## ■ ポートフォリオ投資方針

### (1) 投資比率



### (2) 規模

原則として1物件当たり1億円以上

### (3) 築年数

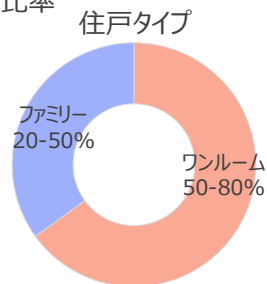
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

## ■ 賃貸住宅への投資方針

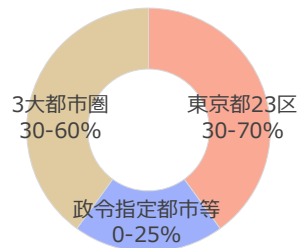
### (1) 用途

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

### (2) 投資比率



### 投資エリア



### (3) 住戸タイプ

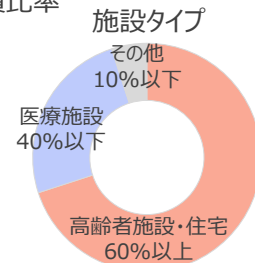
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

## ■ ヘルスケア施設への投資方針

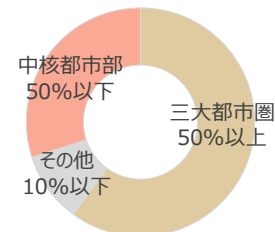
### (1) 用途

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

### (2) 投資比率



### 投資エリア



### (3) オペレーター選定

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

### (4) 契約形態

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

## ■ 報酬体系

資産運用会社に対する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

報酬種類	計算方法
運用報酬 1	運用資産評価総額×0.2% (年率)
運用報酬 2	税引前当期純利益×8.0%
取得報酬	(イ)【賃貸住宅取得時】取得価額×1.0% (ロ)【ヘルスケア施設取得時】取得価額×1.5%
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%
合併報酬	承継資産評価額×1.0%

# 資産運用会社の概要

2022年4月1日時点

## || 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	10名 常勤取締役 6名、常勤監査役 1名、 非常勤(取締役 1名 監査役 2名)
従業員	119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

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役(非常勤)	川島 博政
監査役(非常勤)	加藤 俊行

## || 資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,665億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：約3,456億円(240物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,463億円(89物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約542億円(13物件)
大和証券ロジクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約350億円(7物件)



# ホームページのご案内

## || 上部

## || 下部



大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。

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



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



直近の投資主優待が確認できます。

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

直近決算における開示資料を表示します。



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



最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。



IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

# 注釈

## ※ 7ページ注記

- 注1**：グラフ及び数値は2022年5月18日付決算短信にて公表の予想数値の前提数値を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 注2**：いずれもそれぞれの金額をその期における期末発行済投資口数で除し、円未満を切り捨てた1口あたりの数値です。そのため、端数の関係上、各数値の合計は1口あたり分配金とは必ずしも一致しません。

## ※ 16、17ページ注記

- 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に記載しています。
- 注2**：「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。
- 注3**：「入居率」は、運用会社が2022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。
- 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2022年3月31日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しております。
- 注6**：No.4「さわやかはーとらいふ西京極」は特定施設指定を受け、2022年4月1日より施設の類型を「住宅型有料老人ホーム」から「介護付有料老人ホーム」へ変更しております。
- 注7**：No.9「夢眠おおみやきた」は、ALSOK介護株式会社の転貸先である株式会社夢眠ホームが運営しております。転貸の詳細については、2021年11月11日付のプレスリリース「テナントの転貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- 注8**：全入居者（「SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園」「あいらの杜 東大船」「シニアフォレスト横浜都筑」「グッドタイムリビング センター南・プラテシアセンター南」「グッドタイムリビング 横浜都筑」「グッドタイムリビング 長津田みなみ台」「サニーライフ日吉」「チャームプレミア鎌倉山」「アズハイム綱島」「医心館 上大岡」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。
- 注9**：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、小数第2位を切り捨てて記載しております。
- 注10**：比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率を記載しております。
- 注11**：合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しております。



# 免責事項

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

## ご照会先

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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation