



グランカーサ錦糸町  
(2023年4月3日取得)

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2023年9月期(第35期)決算説明資料

銘柄コード : 8986

2023年11月22日

# 公募増資等の概要

|| 2023年10月2日付で公募増資を決議、**19物件453億円**を取得し、投資主価値の向上を実現

## 1. 増資の概要

発行形態	国内オファリング
発行口数	一般募集：139,047口 第三者割当：6,953口
発行済投資口数	本増資後：2,406,890口
発行価格	101,595円
発行価額	98,312円
発行価額の総額	一般募集：13,669,988,664円 第三者割当：683,563,336円 (大和証券Gによるセカムポート出資約22億円含む)
発行決議日	2023年10月2日
条件決定日	2023年10月5日
払込日（一般募集）	2023年10月12日
受渡日（一般募集）	2023年10月13日

### ● 資産入替によるポートフォリオの質の向上

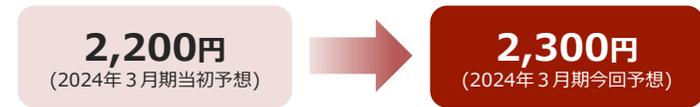
投資主価値向上を企図した、市場動向を捉えた計17物件の譲渡及び計19物件の取得より、築年及び重要エリアの向上

### ● 内部留保の積極還元による投資主価値向上

資産入替による譲渡益及び内部留保による投資主への積極還元

## 2. 増資等に伴う指標の変化

- 一口当たり分配金



- 平均築年数



- 関東エリア（東京23区含む）比率



- 資産規模



# 公募増資等による取得資産の概要とポートフォリオの変化

## || 築浅物件の取得による築年数の若返り及び、三大都市圏比率の向上

	2023年3月期 (第34期)末	2023年3月期 (第34期)末後 取得資産	公募増資等による 譲渡資産	公募増資等による 取得(予定)資産※	公募増資等による 取得資産取得後
資産規模	3,632億円	31億円	138億円	<b>453億円</b>	<b>3,977億円</b>
物件数	248物件	3物件	17物件	<b>19物件</b>	<b>253物件</b>
平均NOI利回り	5.2%	4.1%	6.2%	<b>4.0%</b>	<b>5.0%</b>
償却後平均NOI利回り	3.8%	2.9%	4.5%	<b>3.1%</b>	<b>3.7%</b>
平均築年数	14.1年	4.7年	26.2年	<b>0.7年</b>	<b>12.9年</b>
三大都市圏比率 (東京23区比率)	88% (38%)	27% (27%)	71% (28%)	<b>100% (64%)</b>	<b>89% (41%)</b>
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア施設)	70%：30%	100%：0%	59%：41%	<b>83%：17%</b>	<b>72%：28%</b>

### 賃貸住宅 取得(予定)資産

### ヘルスケア施設 取得資産



エルプレイス  
江坂Ⅱ



グランカーサ  
板橋本町



グランカーサ上野



グランカーサ大島



グランカーサ  
江戸川橋



グランカーサ  
溝の口



プレジオ難波



グランカーサ  
三ノ輪Ⅱ



ライブラリ  
練馬谷原



ライブラリ  
志村坂上



セレニテ  
本町東りあん



グランカーサ四谷



グランカーサ  
三ノ輪Ⅲ



グランカーサ  
両国ヴェルデ



グランカーサ  
日暮里



グランカーサ  
三ノ輪Ⅳ



グランカーサ  
京都駅前



グランカーサ  
王子Ⅱ



サニーライフ  
鎌倉玉縄

# 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）（11ページ～14ページご参照）

テナント入替時の月額賃料は **増賃を継続**

2023年9月期：**+2.5%**  
**(+3,397千円)**

2023年9月期 **期末稼働率**：98.0%

2023年9月期 **平均稼働率**：97.8%

## ■ 入替えの実現（20ページ～21ページご参照）

増資等による物件取得に先立ち、築古物件を中心に**賃貸住宅9物件**、**ヘルスケア施設8物件**を譲渡  
また、フリーキャッシュ・フロー等を活用し下記の賃貸住宅3物件も取得

グランカーサ錦糸町（東京都墨田区、850百万円、2023年4月3日取得）  
グランカーサ渡辺通（福岡県福岡市、668百万円、2023年7月3日取得）  
グランカーサ南6条※（北海道札幌市、1,610百万円、2023年9月29日取得）

※2023年11月1日付で「アルファスクエア南6条」から「グランカーサ南6条」に物件名称を変更しています。

## ■ 分配金成長の実現（9ページ、28ページご参照）

2023年9月期（第35期）実績  
2,231円（当初予想比**+31円**）

2024年3月期予想：**2,300円**  
（当初予想比**+100円**）

2024年9月期予想：**2,300円**

# 目次

## *Section 1*

---

2023年9月期(第35期)決算及び 2024年3月期(第36期)、2024年9月期(第37期)業績予想	P 5
---	-----

## *Section 2*

---

賃貸住宅の運用状況	P10
-----------	-----

## *Section 3*

---

ヘルスケア施設の運用状況	P15
--------------	-----

## *Section 4*

---

外部成長の概要	P19
---------	-----

## *Section 5*

---

財務戦略及び財務状況	P23
------------	-----

## *Section 6*

---

今後の戦略	P26
-------	-----

## *Section 7*

---

ESGの取り組み	P29
資料編	P35

# *Section 1*

---

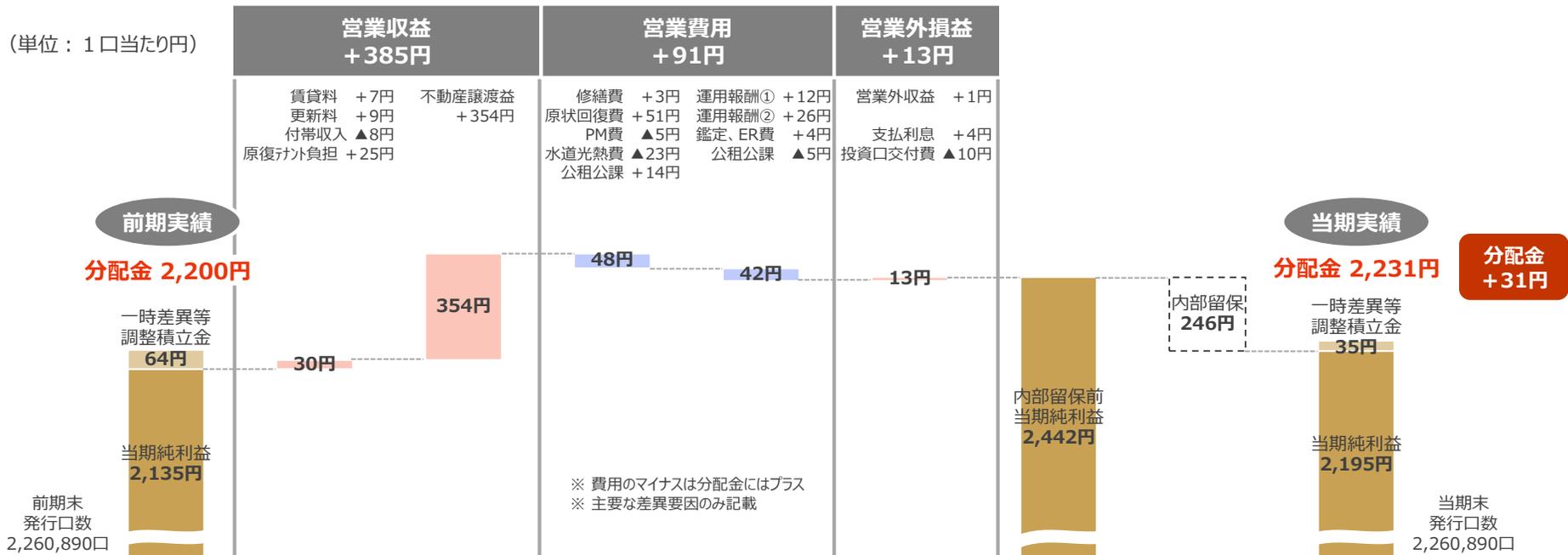
**2023年9月期 (第35期) 決算及び  
2024年3月期 (第36期)、2024年9月期 (第37期) 業績予想**

# 前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2023/3)	② 当期実績 (2023/9)	(①と②の差) (百万円)	主な差異要因
営業収益	11,898	12,769	+871	不動産等譲渡益による増加
営業費用	6,326	6,533	+206	原状回復費、公租公課、運用報酬等による増加
営業外損益	▲742	▲712	+29	投資口交付費の減少による増加
当期純利益	4,828	5,523	+694	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	145 -	79 -	▲66 -	
分配金総額	4,973	5,044	+70	

(単位：1口当たり円)

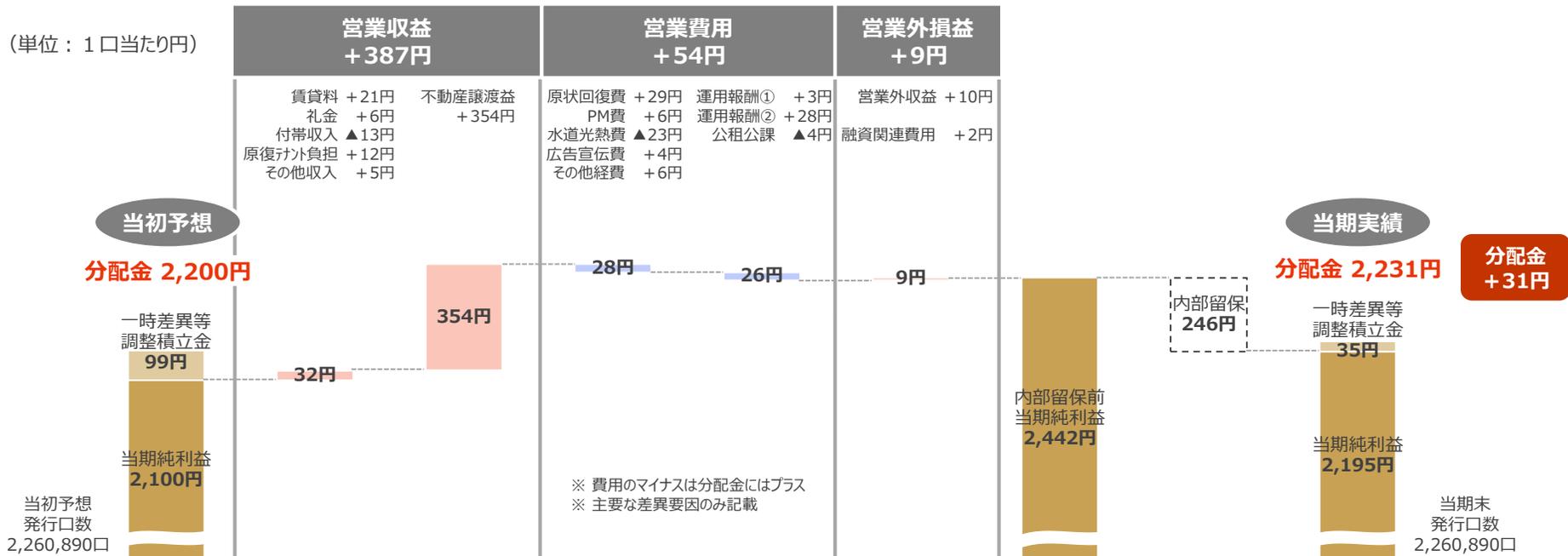


# 当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2023/5/23)	② 当期実績 (2023/9)	(①と②の差) (百万円)	主な差異要因
営業収益	11,892	12,769	+877	不動産等譲渡益による増加
営業費用	6,409	6,533	+123	原状回復費、運用報酬等による増加
営業外損益	▲733	▲712	+21	その他営業外収益による増加
当期純利益	4,748	5,523	+774	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	225 -	79 -	▲145 -	
分配金総額	4,973	5,044	+70	

(単位：1口当たり円)



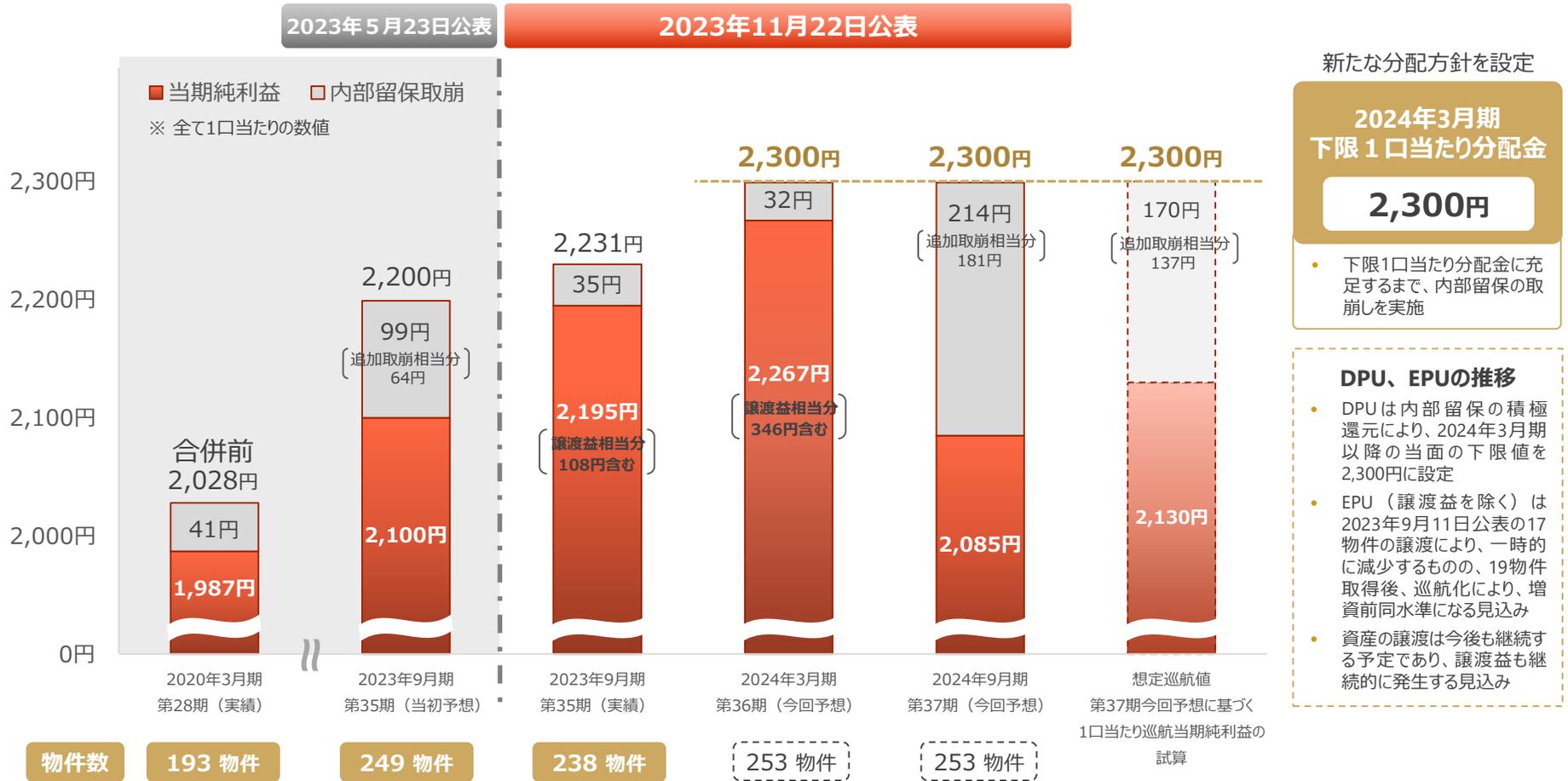
# 2024年3月期(第36期)・2024年9月期(第37期)の予想

	①	②	②-①	主な差異要因	③	③-②	主な差異要因	単位：百万円
	当期実績	2024/3予想	差異		2024/9予想	差異		
<b>営業収益</b>	12,769	13,078	+308	賃貸料・共益費 +46 原復テナント負担 ▲61 不動産譲渡益 +347	12,454	▲623	賃貸料・共益費 +517 礼金 ▲12 不動産譲渡益 ▲1,149	
平均稼働率	97.8%	96.4%			97.3%			
平均賃料坪単価※	9,011円	9,298円			9,464円			
<b>営業費用</b>	6,533	6,503	▲29	<b>(賃貸事業費用の主な差異要因)</b> 公租公課 ▲38 修繕費 ▲27 原状回復費 ▲155 広告宣伝費 +82 減価償却費 +38  <b>(他営業費用の主な差異要因)</b> 運用報酬①、② +14 鑑定評価、ER費 ▲6 公租公課（控除対象外消費税） +36	6,580	+76	<b>(賃貸事業費用の主な差異要因)</b> 公租公課 +48 修繕費 +14 原状回復費 +13 広告宣伝費 ▲37 減価償却費 +56  <b>(他営業費用の主な差異要因)</b> 運用報酬①、② ▲24 公租公課（控除対象外消費税） ▲22	
<b>営業外損益</b>	▲712	▲801	▲89	支払利息、投資法人債利息 +26 融資関連費用 +17 投資口交付費 +33	▲855	▲53	その他営業外収益 ▲13 支払利息、投資法人債利息 +69 投資口交付費 ▲33	
<b>当期純利益</b>	5,523	5,772	+249	1口当たり 2023/9期 : 2,442円 当期純利益 2024/3期 : 2,398円	5,018	▲753	1口当たり 2024/9期 : 2,085円 当期純利益	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金取崩額	79 -	79 -	- -	1口当たり2,300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	517 -	+437 -	1口当たり2,300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>	5,044	5,535	+491	—	5,535	-	—	
<b>1口当たり分配金</b>	2,231円	2,300円	+69円	分配方針により2,300円以上を維持	2,300円	-	分配方針により2,300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 ～内部留保の積極還元～

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



※ 本ページに関する注記は74ページに記載しています。

# *Section 2*

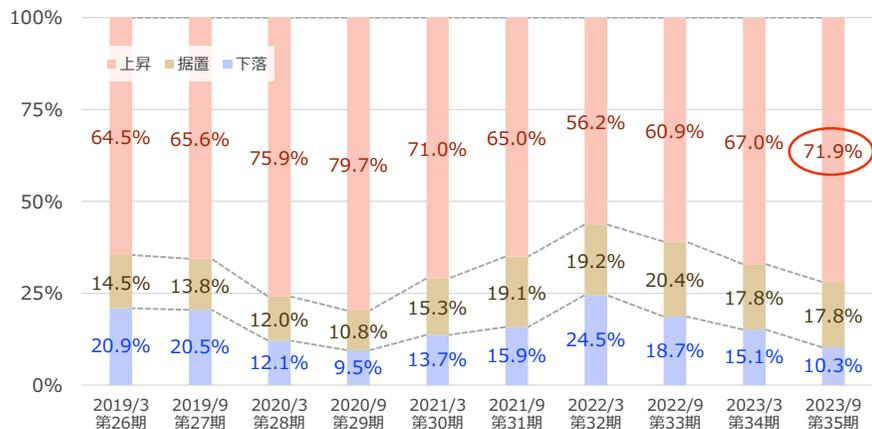
---

## 賃貸住宅の運用状況

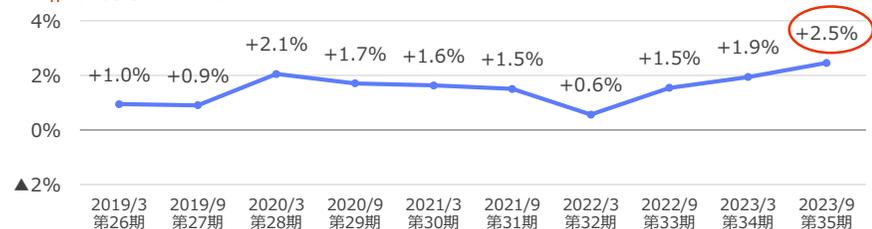
# 【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

## 入替時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



### 賃料増減率（共益費含む）



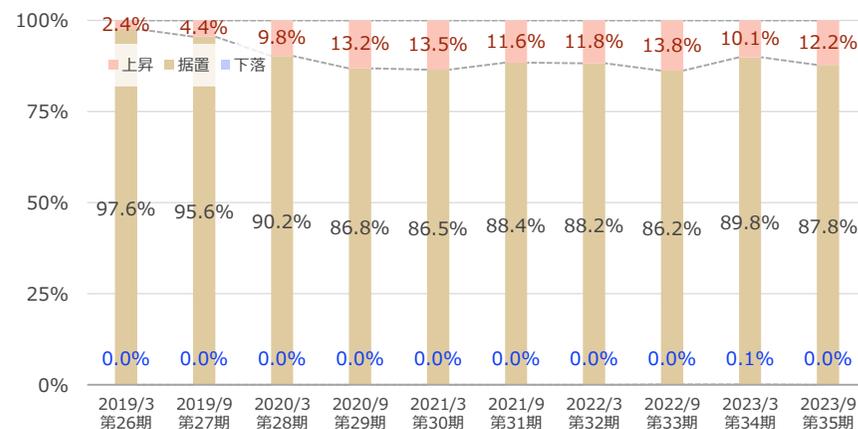
### 賃料の増減実績（共益費含む）

	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	935	71.9%	100,513,616	104,438,835	3,925,219	3.9%
据置	232	17.8%	25,391,400	25,391,400	-	-
下落	134	10.3%	12,080,382	11,552,800	▲527,582	▲4.4%
合計	1,301	100.0%	137,985,398	141,383,035	※ 3,397,637	2.5%

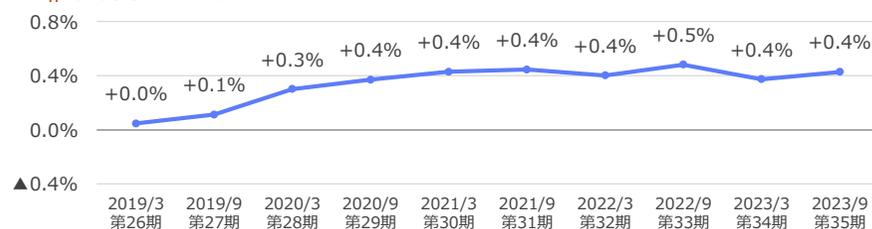
※ 当期新規契約合計1,408件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第33期)の実績 2,122,064円

## 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）

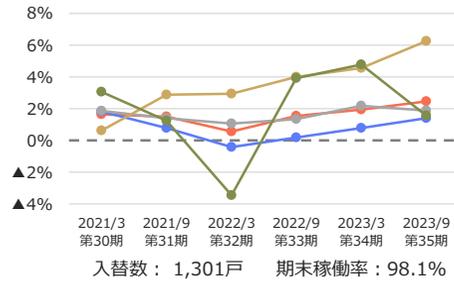


### 賃料の増減実績（共益費含む）

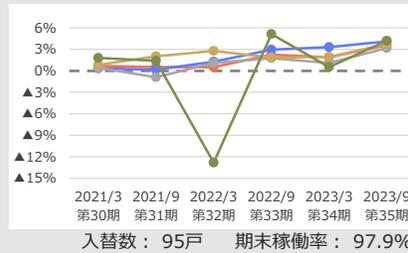
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	288	12.2%	34,163,664	35,230,664	1,067,000	3.1%
据置	2,075	87.8%	215,095,370	215,095,370	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,363	100.0%	249,259,034	250,326,034	1,067,000	0.4%

# 【賃貸住宅】入替時 賃料動向 (エリア/タイプ別)

|| ポートフォリオ全体 : +2.5% (前期比+0.5%)

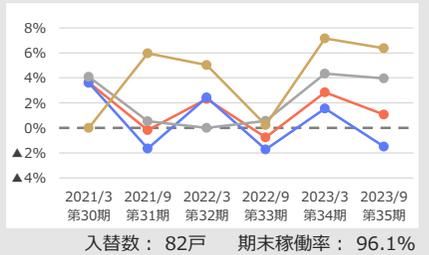


札幌、千歳エリア : +3.6% (+1.7%)

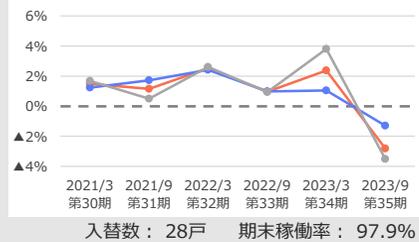


- 全タイプ 賃料増減率
- Sタイプ 賃料増減率
- Cタイプ 賃料増減率
- Fタイプ 賃料増減率
- Lタイプ 賃料増減率

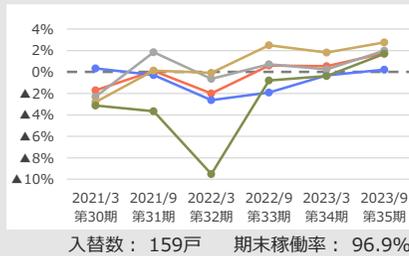
仙台エリア : +1.1% (▲1.8%)



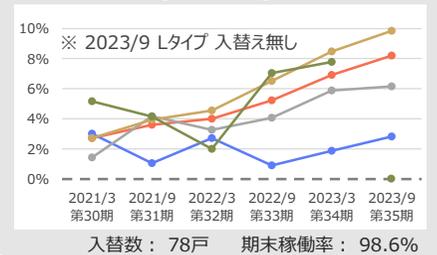
岡山エリア : ▲2.8% (▲5.2%)



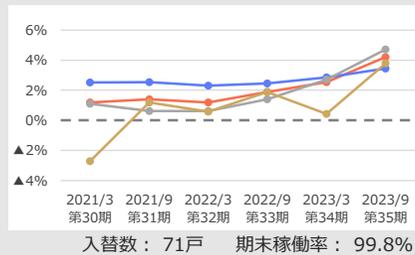
愛知エリア : +1.7% (+1.2%)



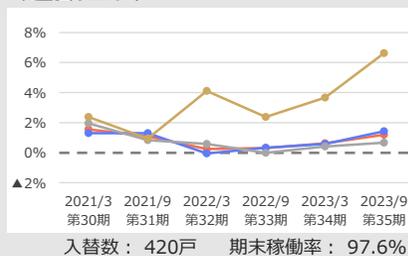
関東エリア(23区除く) : +8.2% (+1.3%)



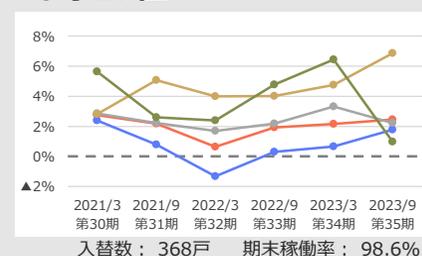
福岡エリア : +4.2% (+1.7%)



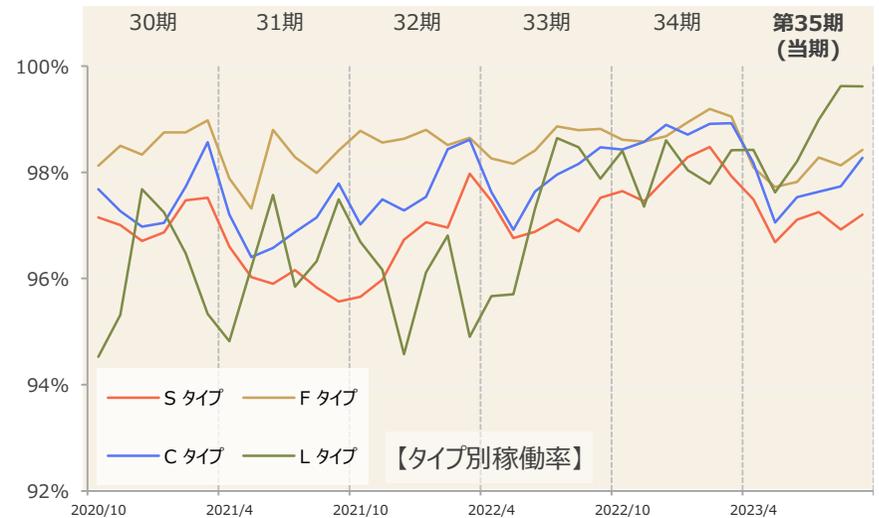
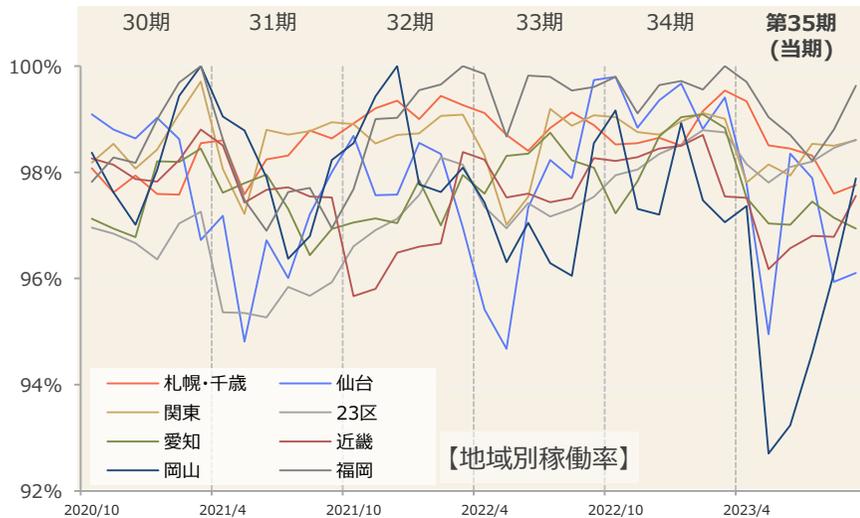
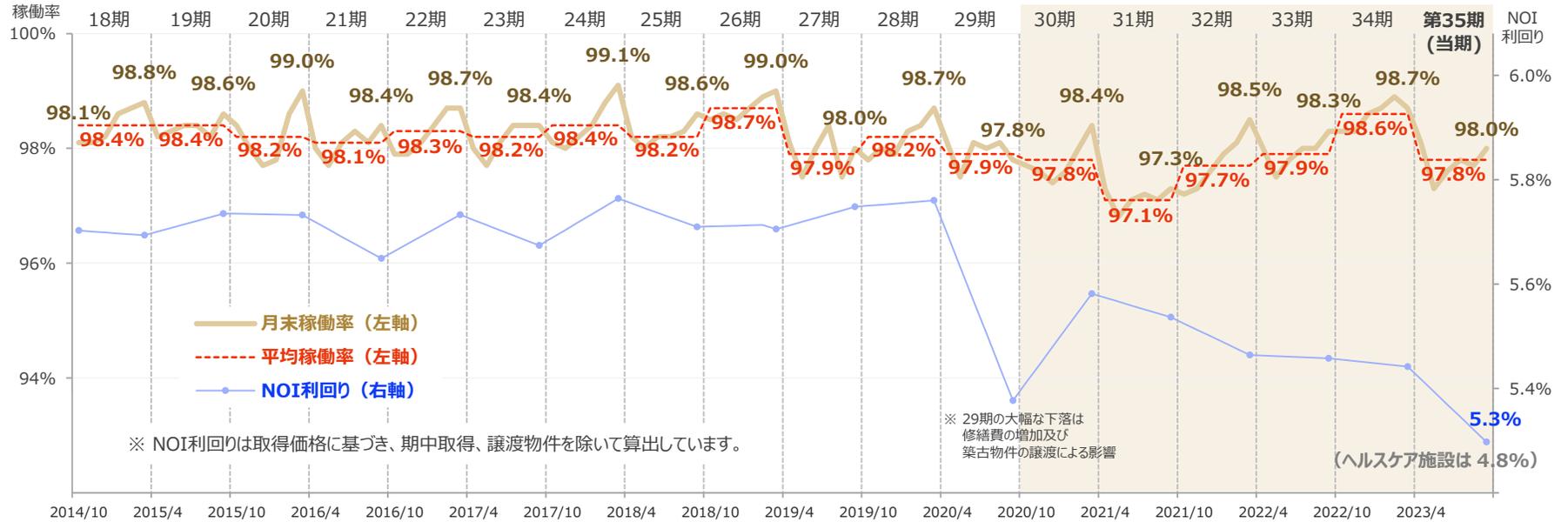
近畿エリア : +1.2% (+0.6%)



東京23区 : +2.4% (+0.3%)



# 【賃貸住宅】稼働率・NOI利回り推移



# 【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13室 総額25百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率 **+9.4%**

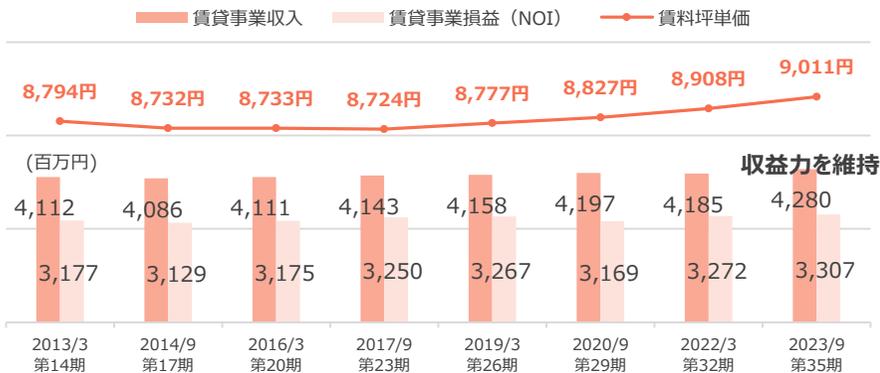
カテゴリー	件数	月額賃料（共益費含む）		
		工事前	工事後	増加額
上昇	9	1,356千円	1,483千円	127千円
据置	-			
下落	-			

※ 未契約4室を除いた数値を記載しています。

## || 継続保有物件※ 賃貸事業収入・賃貸事業損益（NOI）・賃料坪単価

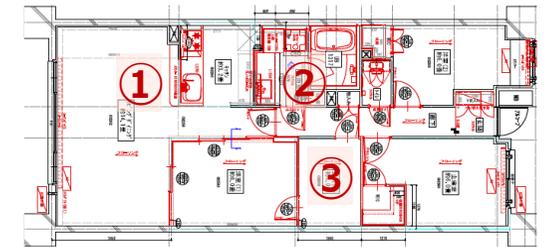
※ 2010年4月1日時点より保有する111物件が対象

**平均築年数 21年**



## <住戸リノベーション事例>

リーバスト西千葉 1999年竣工（築24年）



※ 赤色箇所を更新

間取り：3LDK 専有面積：79.55㎡

- ① 和室を洋室へ変更、稼働間仕切設置、キッチン前の壁を撤去、LDとの繋がりを作ることで開放的な空間を創出
- ② キッチンから洗面への直接導線を廃止、洗濯パン位置を変更、従来より広々とした洗面スペースを確保
- ③ 旧和室部分の押入れと主寝室のWICを一体化し、ユーティリティスペースを設置

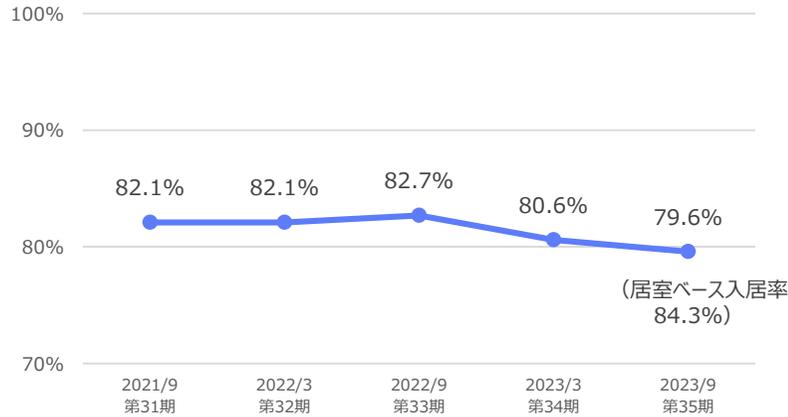
# *Section 3*

---

## ヘルスケア施設の運用状況

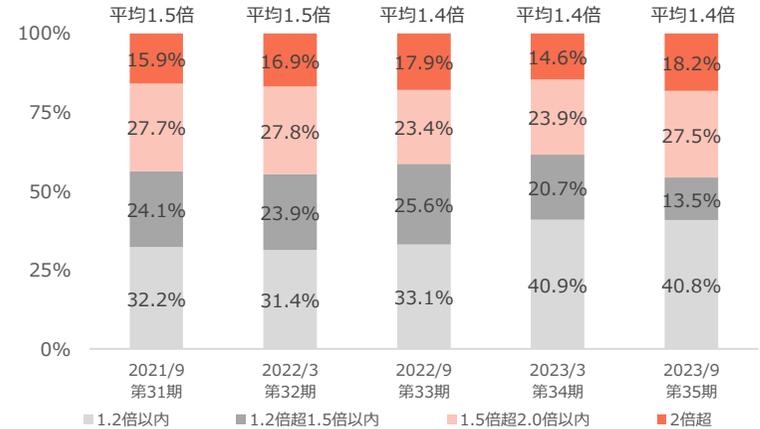
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ①

## || 入居率 (定員ベース、DLIとオペレーター間においては長期固定のため稼働率100%)



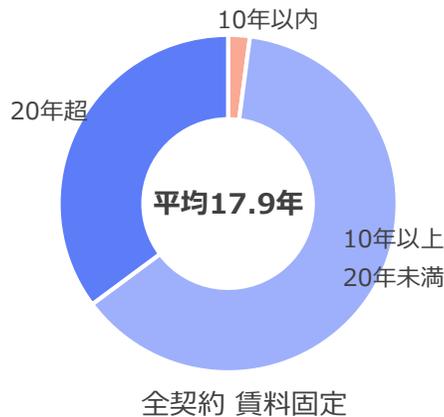
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2023年8月末のヒアリングベースの数値になります。

## || 賃料負担力割合

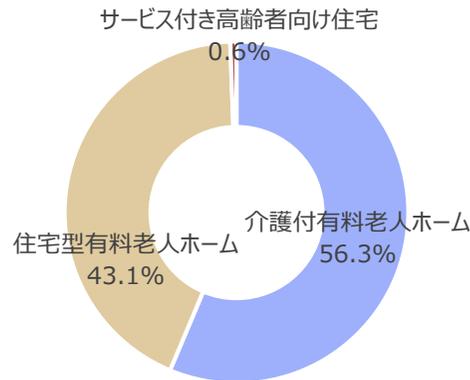


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益+減価償却費+賃料

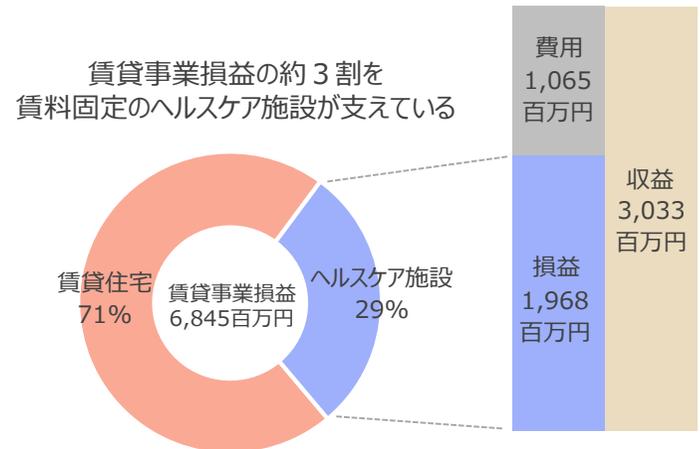
## || 残存賃貸借契約期間



## || 施設の分散状況



## || 賃貸事業損益 (減価償却費含む)



# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ②

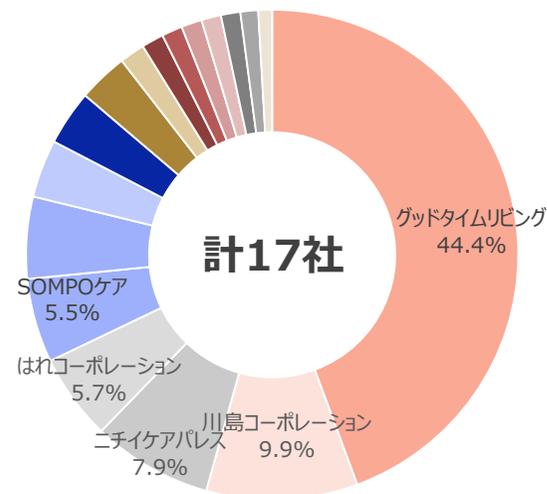
## || 高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	ポートフォリオ比率 (取得価格ベース)	備考
1	グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	44.4%	大和証券グループ本社の子会社
2	川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	9.9%	-
3	ニチケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	7.9%	-
4	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	5.7%	-
5	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	5.5%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
6	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	5.4%	東証プライム上場会社
7	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	3.8%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
8	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	3.6%	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
9	ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	3.3%	東証スタンダード上場会社
10	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.7%	-
11	アズパートナーズ	東京都千代田区	122	2004年11月	1.5%	-
12	リビングプラットフォームケア	北海道札幌市	10	2020年7月	1.4%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
13	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.4%	東証スタンダード上場会社
14	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	1.3%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
15	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.3%	-
16	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	1.2%	-
17	アンビス	東京都中央区	10	2013年9月	0.9%	東証プライム上場会社 アンビスホールディングスの子会社

## || 賃料条件改定時期

2023年9月期（第35期）	1件 改定無し
2024年3月期（第36期）	4件 現時点変更予定無し
2024年9月期（第37期）	1件 現時点変更予定無し

## || オペレーターの分散状況



# 【ヘルスケア施設】オペレーターの取組み（入居率向上・人材確保）

## || 医療的ケア対応の増強

医療的サポート体制を強化し、医療的ケアが必要な方への入居促進

グッドタイムリビング  
住宅型施設の「医療」+「看護・介護」を強化



住宅型施設であっても、医療サポート体制を強化し、パーキンソン病等の神経難病をお持ちの方や、ガン末期の方にも対応

**Point 1 神経内科専門医が所属する  
医療機関等と連携**

訪問診療が可能な複数の医療機関と24時間の連携体制

**Point 2 併設の訪問介護から夜間の  
医療サポートも可能**

24時間体制での医療サポート体制を完備

**Point 3 専属の理学療法士による  
個別リハビリ**

併設の訪問介護ステーションの理学療法士が、訪問介護の一環として個別のリハビリを実施

**Point 4 ガン末期の方専用居室や  
リハビリ室を常設**

専用ルームには健康技術活用した壁紙（クロス）等を使用  
リハビリ室にはAI分析技術を活用したリハビリ等を提供

## || 介護DXの導入

入居者の快適性向上及び介護スタッフの業務効率化・負担軽減を目的に導入

アズパートナーズ「EGAO link」



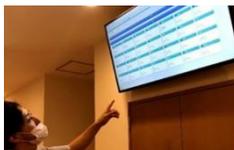
スマートフォン一台で記録入力、コール対応、見守りが可能になるシステム。現場スタッフの業務効率化とサービス品質向上・入居者のADL向上に繋がっている。全施設導入済み。

SOMPOケア「egaku」



介護現場で生み出される豊富なデータを統合・解析するリアルデータプラットフォーム「egaku（エガク）」。ご利用者へのサービス品質向上と職員の業務効率化・負担軽減を目指す。

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。

## || SNS等による情報発信

入居促進、採用強化、社員のエンゲージメント向上のツールとしてSNS、コミュニケーションツール等を活用

YouTube活用の一例  
（グッドタイムリビング）



YouTubeで動画による、施設案内、働き方の紹介、入居者の日常等を発信することにより、関係者だけでなく入居希望者、就職希望者への情報提供として活用。

ニチイグループ「ニチイアプリ」



個人の携帯電話から利用できるコミュニケーションアプリ。サービス提供に係るお役立ち情報や研修動画が閲覧できるほか、社員交流のための情報交換・意見交換なども可能。円滑なコミュニケーションの一助となっている。

(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

# 入替資産の概要

## || 資産入替のポイント

### 1. 含み益顕在化による積極的な投資主還元

- 市場動向を捉えた譲渡により、含み益を譲渡益として顕在化  
2023年9月末時点 **含み益総額 1,031億円**
- 積極的な投資主還元方針による、投資主価値向上を企図した分配金積み増し

### 2023年9月11日公表 譲渡資産 (平均築年数 26.2年)

物件名称	鑑定評価額	譲渡価格	譲渡益(見込み)
パレドール円山			
スカイヒルズ栄町4			
ドーミー千歳			
ターキーズ田園調布第2			
MGA金町			
スカイヒルズ高台 I			
コロネード春日			
グランカーサ代官町			
グランカーサ御器所			
ヴェルジェ枚方			
みんなの家・中央区円阿弥			
夢眠おおみやきた			
そんぼの家 豊中南曽根			
ニチイケアセンター福島大森			
さわやか大島参番館			
さわやかリバーサイド栗の木			
アルファリビング岡山後楽園			
合計 17物件	15,912 百万円	<b>16,368</b> 百万円	<b>1,952</b> 百万円

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

### 2. 資産入替による将来のリスクの低減

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

### 取得(予定)資産 (平均築年数 0.7年)

物件名称	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	取得価格	取得日
グランカーサ南6条	1,650百万円	4.2%	1,610百万円	2023年9月29日
エルプレイス江坂II	2,870百万円	4.5%	2,820百万円	
グランカーサ板橋本町	1,310百万円	4.0%	1,230百万円	2023年10月3日
グランカーサ上野	987百万円	3.7%	970百万円	
グランカーサ大島	2,910百万円	3.9%	2,819百万円	
グランカーサ江戸川橋	2,380百万円	3.7%	2,280百万円	2023年10月13日
グランカーサ溝の口	2,260百万円	3.9%	2,241百万円	
プレジオ難波	4,360百万円	4.1%	4,280百万円	2023年12月1日
グランカーサ三ノ輪II	1,350百万円	3.9%	1,340百万円	
セレニテ本町東リアン	3,780百万円	4.1%	3,670百万円	
グランカーサ四谷	3,710百万円	3.7%	3,500百万円	
グランカーサ三ノ輪III	974百万円	3.9%	957百万円	2024年2月1日
グランカーサ両国ヴェルデ	2,270百万円	3.8%	2,215百万円	
グランカーサ日暮里	1,720百万円	3.9%	1,640百万円	
グランカーサ三ノ輪IV	2,120百万円	3.9%	1,970百万円	
グランカーサ京都駅前	1,590百万円	4.2%	1,510百万円	2024年3月1日
グランカーサ王子II	4,620百万円	3.9%	4,340百万円	
ライブリ練馬谷原	3,210百万円	4.2%	3,146百万円	
ライブリ志村坂上	2,770百万円	4.2%	2,630百万円	2023年10月3日
サニーライフ鎌倉玉縄	1,790百万円	4.4%	1,750百万円	
合計 20物件	48,631百万円	4.0%	46,918百万円	

# 外部成長の概要

|| 2023年9月期には、フリーキャッシュ・フロー等を活用した3物件の取得の実施、継続的な外部成長を実現

## 賃貸住宅

3物件  
取得価格  
合計  
31億円

	グランカーサ 錦糸町
所在地	東京都墨田区
取得日	2023年4月3日
取得価格	850百万円
建築時期	2021年8月
稼働率 (2023年10月末時点)	79.6%
鑑定NOI利回り	3.8%



グランカーサ  
渡辺通

	グランカーサ 渡辺通
所在地	福岡県福岡市
取得日	2023年7月3日
取得価格	668百万円
建築時期	2017年2月
稼働率	100%
鑑定NOI利回り	4.4%



グランカーサ  
南6条

	グランカーサ 南6条
所在地	北海道札幌市
取得日	2023年9月29日
取得価格	1,610百万円
建築時期	2019年3月
稼働率	96.9%
鑑定NOI利回り	4.2%



## || 取得（予定）物件のリーシング進捗・見通し

物件名称	取得日	建築時期	10月末時点の稼働率	巡航稼働到達時期
エルプレイス江坂Ⅱ		2023年2月	100%	達成済み
グランカーサ板橋本町		2023年2月	100%	達成済み
グランカーサ上野	2023年10月	2023年5月	100%	達成済み
グランカーサ大島		2023年6月	70.8%	2024年3月
グランカーサ江戸川橋		2023年3月	88.8%	2023年11月
グランカーサ溝の口		2023年8月	100.0%	達成済み
プレジオ難波	2023年12月	2023年7月	77.6%	2024年5月
グランカーサ三ノ輪Ⅱ		2023年10月	37.8%	2024年4月

物件名称	取得日	建築時期	10月末時点の稼働率	巡航稼働到達時期
セレニテ本町東リアン		2023年8月	29.2%	2024年5月
グランカーサ四谷		2023年11月	-	2024年5月
グランカーサ三ノ輪Ⅲ	2024年2月	2023年12月	-	2024年6月
グランカーサ両国ヴェルデ		2023年10月	0%	2024年6月
グランカーサ日暮里		2023年12月	-	2024年6月
グランカーサ三ノ輪Ⅳ		2023年12月	-	2024年6月
グランカーサ京都駅前	2024年3月	2023年11月	-	2024年7月
グランカーサ王子Ⅱ		2024年1月	-	2024年9月

(注) 巡航稼働は97%程度を想定しています。

2024年9月末時点で上記全ての物件において巡航化を予定  
実績に裏付けされた優れたリーシング能力により短期間での高稼働を目指す

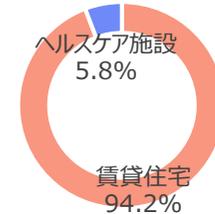
# パイプライン

## || 今後も持続的かつ機動的な外部成長を目指す

パイプライン	総額 約170億円 (2023年10月末)	2023/9 第35期	2024/3 第36期	2024/9 第37期	2025/3 第38期	2025/9 第39期
(仮称) 川崎 PJ	神奈川県川崎市	2023年2月 竣工				
(仮称) 王子 PJ	東京都北区	2023年8月 竣工				
(仮称) 高井田 PJ	大阪府東大阪市	2023年9月 竣工				
賃貸住宅	(仮称) 日本橋東 PJ			2024年1月 竣工予定		
	(仮称) 石川町 PJ	神奈川県横浜市		2024年2月 竣工予定		
	(仮称) 三ノ輪C PJ	東京都荒川区			2024年6月 竣工予定	
	(仮称) 町屋 PJ	東京都荒川区				2025年1月 竣工予定
	(仮称) 平井 PJ	東京都江戸川区				2025年5月 竣工予定
ヘルスケア施設	(仮称) 瑞江 PJ	東京都江戸川区				2025年8月 竣工予定
	(仮称) 柏 PJ	千葉県柏市			2024年1月 竣工予定	

### パイプラインの分散状況

#### 用途別比率



#### エリア別比率



## || 外部成長を支えるスポンサー・グループとの連携

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

- ブリッジファンドへの資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

### 大和リアル・エースト・アセット・マネジメント Daiwa Real Estate Asset Management

#### 5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

(2023年8月末時点)

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

### 大和証券リアルティ Daiwa Securities Realty

- ウェアハウジング機能の提供

大和証券リアルティの資産取得累計額推移 約950億



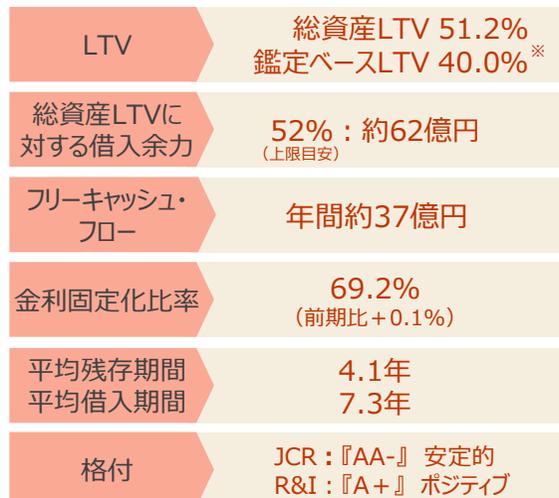
# *Section 5*

---

## 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 (2023年9月末時点)



\*「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。

## 2023年9月期ファイナンス実績

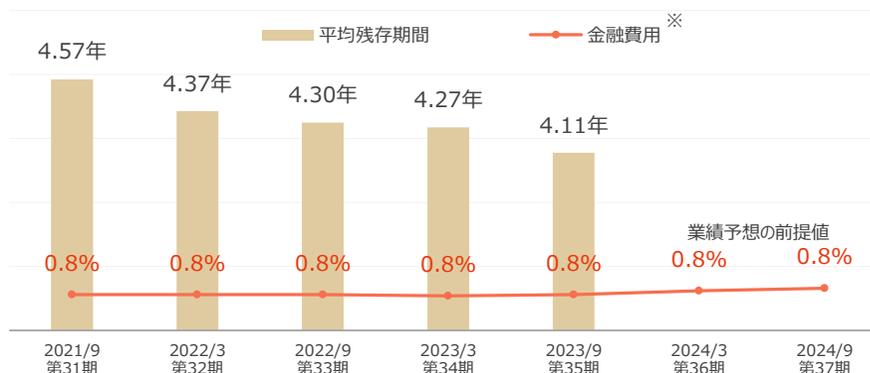
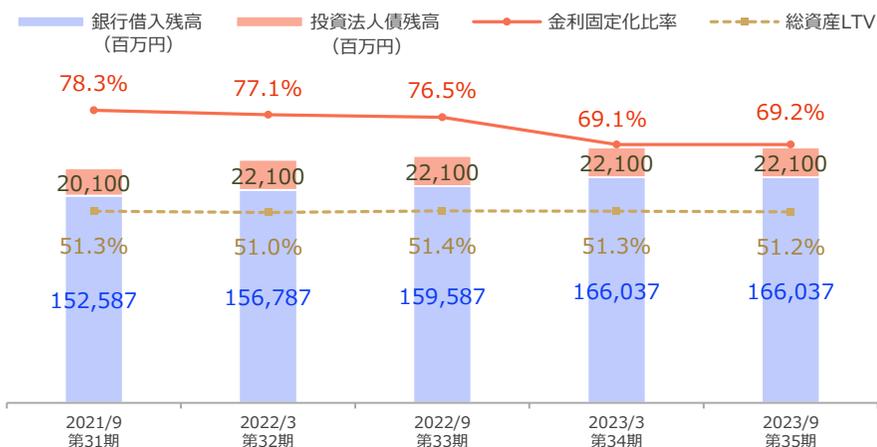
リファイナンス額	88億円	平均* 借入期間	7.27年
新規借入額	-		-

\* 平均借入期間はリファイナンス対象となるそれぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。

## ソーシャルファイナンス調達状況 (2023年9月末時点)

ソーシャルローン残高	107.2億円	ソーシャル ボンド残高	20億円
------------	---------	----------------	------

## 財務指標の推移

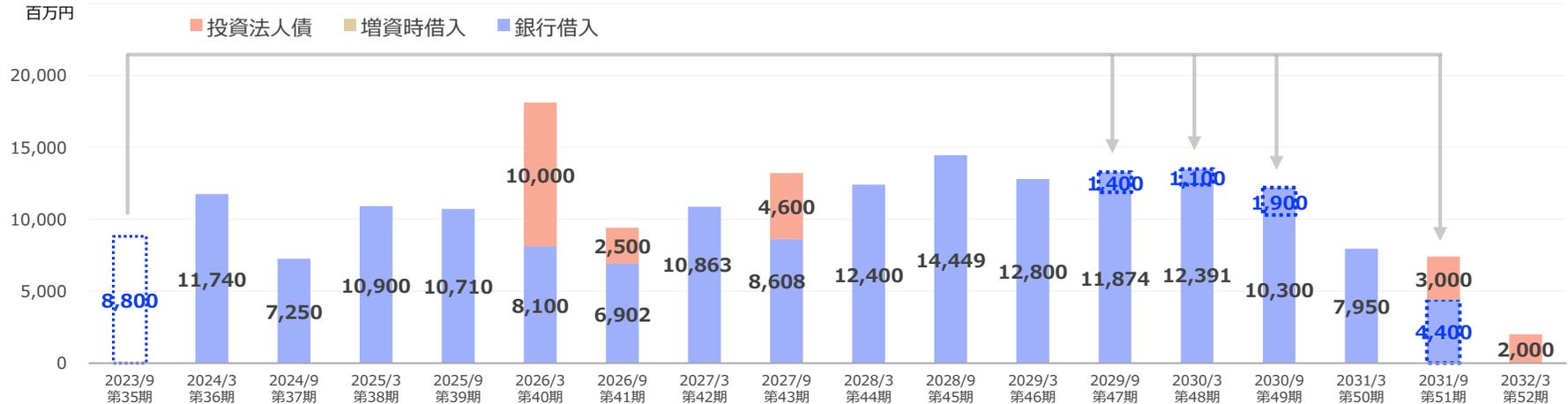


\* 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用)×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。

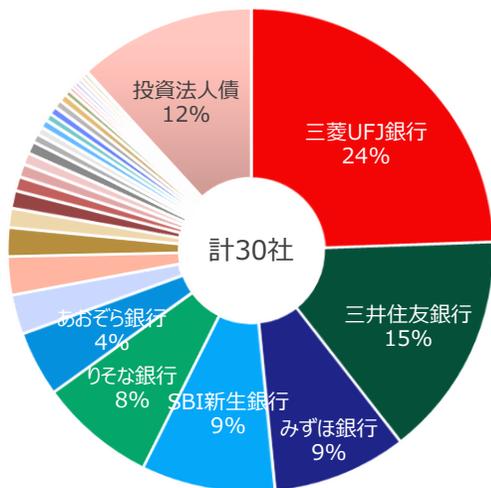
# 有利子負債の状況

## 全借入の返済期日・残高 (2023年9月末時点)

2023年9月期においては8,800百万円の借換えを実施



## 有利子負債の内訳 (2023年9月末時点)



金融機関	借入残高 (百万円)	シェア (%)
三菱UFJ銀行	45,992	24.4
三井住友銀行	28,351	15.1
みずほ銀行	16,830	8.9
SBI新生銀行	16,731	8.9
りそな銀行	14,554	7.7
あおぞら銀行	8,173	4.3
三井住友信託銀行	5,000	2.7
福岡銀行	4,850	2.6
日本政策投資銀行	3,500	1.9
山口銀行	2,400	1.3
みずほ信託銀行	2,200	1.2
農林中央金庫	1,768	0.9
西日本シティ銀行	1,658	0.9
七十七銀行	1,500	0.8
関西みらい銀行	1,500	0.8
野村信託銀行	1,100	0.6

金融機関	借入残高	シェア
百五銀行	1,000	0.5
広島銀行	1,000	0.5
武蔵野銀行	1,000	0.5
池田泉州銀行	1,000	0.5
第一生命保険	1,000	0.5
群馬銀行	1,000	0.5
香川銀行	700	0.4
足利銀行	500	0.3
日本生命保険	500	0.3
京都銀行	500	0.3
肥後銀行	500	0.3
横浜銀行	500	0.3
山梨中央銀行	500	0.3
東日本銀行	230	0.1
<b>金融機関借入合計</b>	<b>166,037</b>	<b>88.3</b>
投資法人債	22,100	11.7
<b>有利子負債合計</b>	<b>188,137</b>	<b>100.0</b>

# *Section 6*

---

今後の戦略

# 今後の戦略

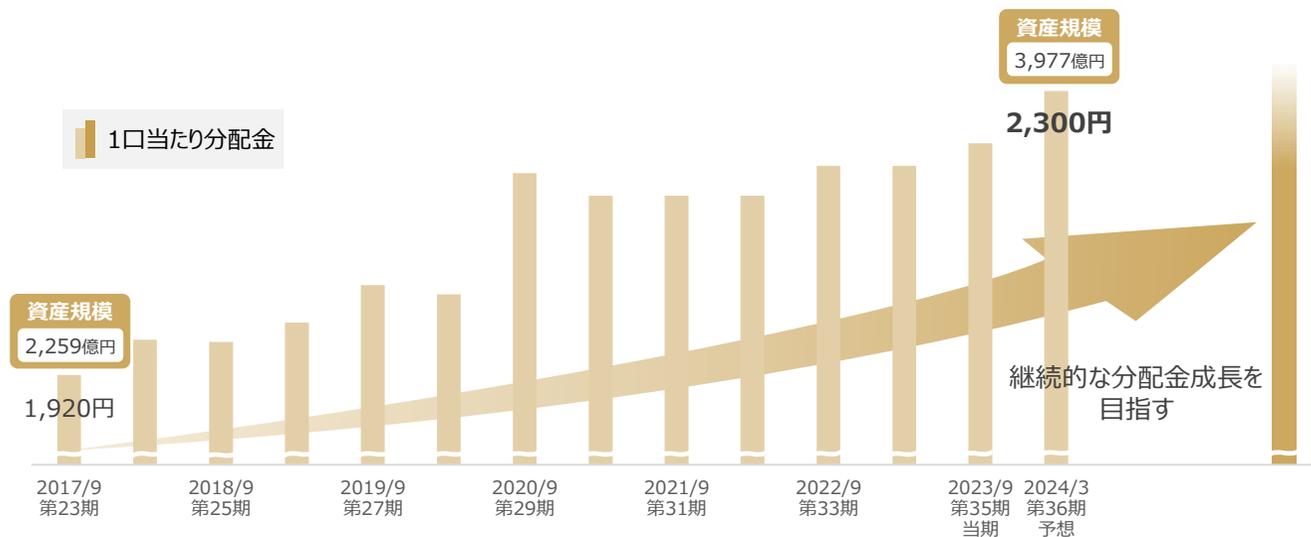
- ポートフォリオの質の維持・向上も踏まえ入替を実施
- 内部留保の活用により、入替等により発生するEPUの変動を調整

## 入替

長期的な視点で譲渡物件を選定し、ポートフォリオの質を維持・向上  
発生が見込まれる譲渡益については積極的な還元を実施

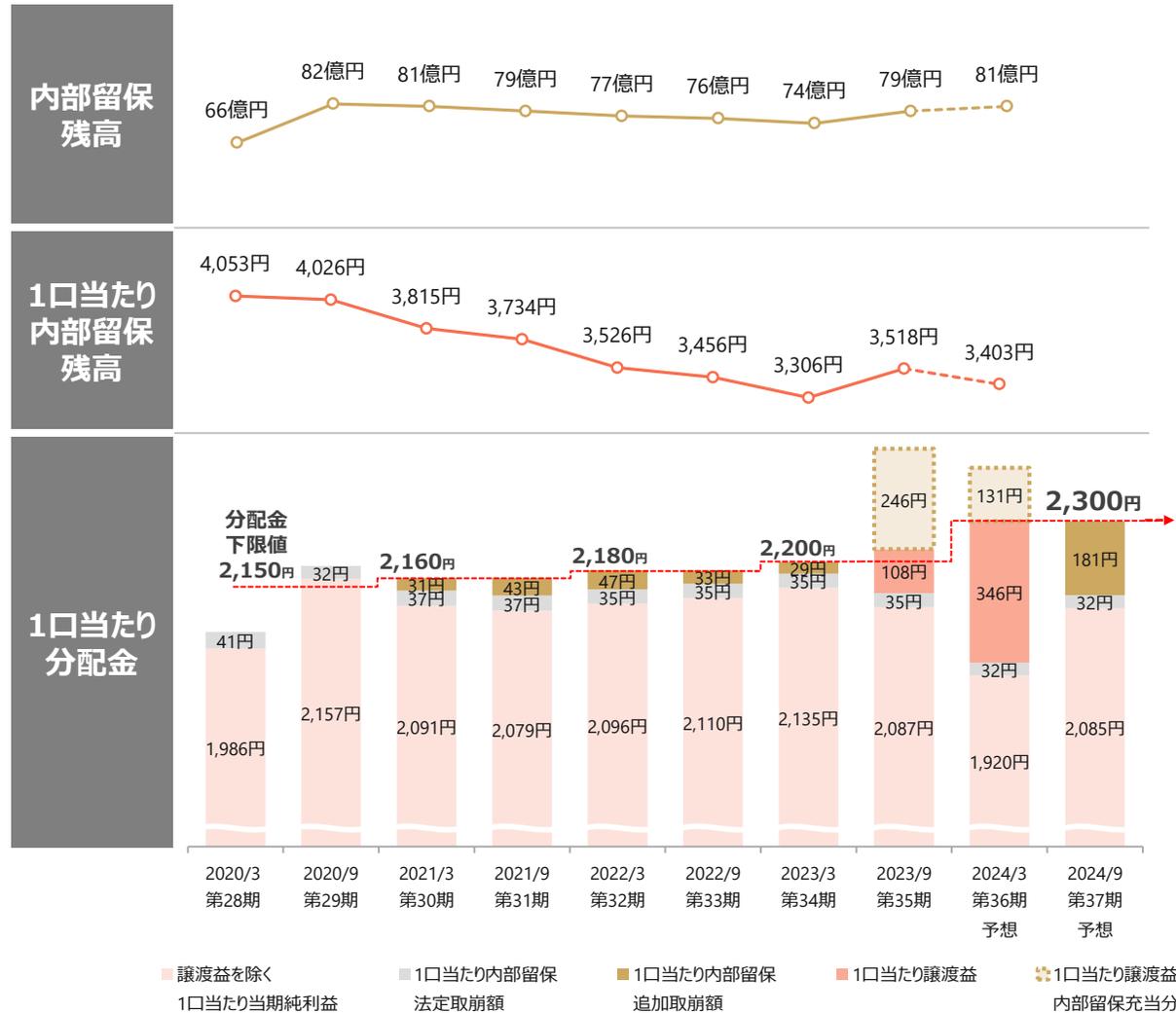
## 規模拡大

譲渡資金、フリーキャッシュ・フロー等を活用した継続的な物件取得による規模拡大により安定性向上



# 内部留保の活用

## 潤沢な内部留保を活用した安定的な分配を実施



潤沢な内部留保残高を計画的に活用

2024年3月期末 (第36期) ※1  
内部留保残高 (見込み)  
**81億円**

• 第35期における内部留保取崩額実績

第35期 法定取崩額	79百万円	1口当たり 換算	35円
第35期 追加取崩額	0百万円		0円
合計	79百万円		35円

2024年3月期末 (第36期) ※2  
下限 1口当たり分配金  
**2,300円**

• 下限1口当たり分配金に充足するまで、  
内部留保の取崩しを実施 ※3

※ 本ページに関する注記は74ページに記載しています。

# *Section 7*

---

## **ESGの取り組み**

# ESGの取組み 環境 (Environment) ①

## 環境認証の取得状況

### 環境認証

- ・ 2023年9月期はCASBEE認証3物件を追加取得
- ・ 2023年9月末時点の環境認証取得物件は**23物件**、取得比率は**18.4%**まで向上 (延床面積ベース)
- ・ 中期目標として、取得比率**20.0%以上**を目指す

<環境認証の内訳(2023年9月末時点)>

DBJ Green Building 認証			BELS認証			CASBEE 不動産評価認証		
	★★★★	1		★★★★★	8		Aランク	4
	★★★	2		★★★★	2		B+ランク	1
	★★	1		★★★	1			
				★★	4			
	物件数合計	4		物件数合計	15		物件数合計	5
取得比率合計	6.3%	取得比率合計	7.2%	取得比率合計	5.3%			

※ 同一物件で複数の環境認証を取得している物件については、環境認証取得物件・取得比率の各合計値を算出する上で重複しないように1物件として扱っています。

<環境認証取得事例(2023年9月期)>

	さくらHills富士見	セレニテ本町グランデ	グランカーサ難波元町
			

## 外部評価参加

### GRESB2023

- ・ 2018年より継続してGRESBリアルエステイト評価に参加
- ・ 総合評価は「**2スター**」評価を2年連続で取得
- ・ 開示評価は**最高位の「A」**評価を取得



### 気候変動対応

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



## 賃貸住宅における宅配ボックス設置推進

賃貸住宅における宅配ボックスの設置比率は2023年9月末時点**87.9%** (棟数ベース<sup>(注)</sup>)

賃貸住宅の入居者の利便性向上に加え、配送業者による再配送率削減や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

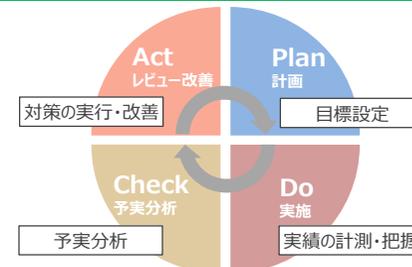


宅配ボックス設置  
(グランカーサ大森海岸)

(注) 一棟貸し物件や区分所有物件等の13棟を対象物件から除く

## 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、環境マネジメントシステム(EMS)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 環境 (Environment)②

## 環境負荷軽減に向けた具体的取組み

賃貸住宅/ヘルスケア施設の一部物件において、環境負荷軽減に向けて、以下の取組みを実施

- ・ 共用部及び専有部へのLED照明の導入及び改修
- ・ 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
- ・ 屋上緑化/敷地内緑化の実施

取組み事項	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期
LED照明	518台	650台	523台	614台
省エネ型エアコン	579台	574台	415台	627台
節水型シャワー	159台	176台	104台	116台
節水型トイレ	33台	28台	32台	36台



共用部のLED化実施  
(TKフラッツ渋谷)



専有部のLED照明導入  
(TKフラッツ渋谷)



省エネ型エアコン設置  
(TKフラッツ渋谷)



エコ型のシャワースノール設置  
(ガーラプレイス新宿御苑)



洗面器具の更新  
(ジョイ尾山台)



節電/節水の呼び掛け掲示  
(プロスペクト・グラサ広尾)



敷地内緑化の実施  
(チャームプレミア鎌倉山)



屋上緑化の実施  
(グランカー・サ南千住)



敷地内緑化の実施  
(グランカー・サ緑地公園)

## 環境パフォーマンスデータ

### 新たな削減目標 (賃貸住宅+ヘルスケア施設)

2023年7月に新たな削減目標 (エネルギー消費量、CO2排出量、水消費量) を設定

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%削減	2030年度までに8%削減(2022年度対比)
CO2排出量	-	2030年度までに20%削減(2022年度対比)
水消費量	水準維持	水準維持

2022年度までの削減目標及び実績推移 (エネルギー消費量、CO2排出量、水消費量)

賃貸住宅 (共用部及び一部専有部)

すべての項目で削減目標を達成

項目	削減目標	単位	実績			基準年度比 増減率 (B/A)
			2017年度 [基準年度] (A)	2021年度	2022年度 (B)	
エネルギー	原単位で 基準年度比 5%削減	消費量 (MWh)	12,029	8,382	8,687	▲27.8%
		消費原単位 (MWh/m <sup>2</sup> )	0.141	0.109	0.109	▲22.7%
CO2	原単位で 基準年度比 5%削減	排出量 (t-CO2)	5,324	3,387	3,611	▲32.2%
		排出原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.063	0.044	0.045	▲28.6%
水	原単位で 基準年度比 1%削減	消費量 (m <sup>3</sup> )	257,672	205,445	194,337	▲24.6%
		消費原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.78	1.68	1.57	▲11.7%

※ 上記削減目標は2017年度を基準年度とし、2022年度までの5年間を対象。

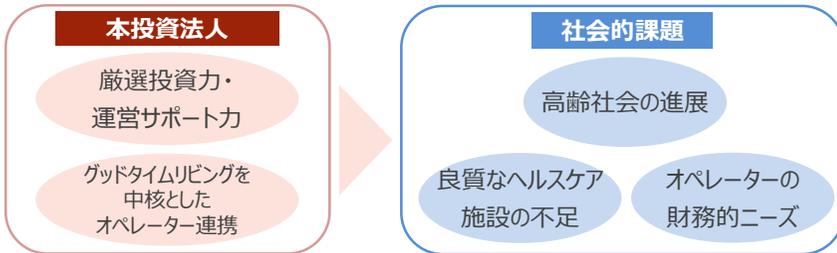
### ヘルスケア施設

項目	単位	実績		
		2021年度 (A)	2022年度 (B)	前年度比 増減率 (B/A)
エネルギー	消費量 (MWh)	46,728	48,780	4.4%
	消費原単位 (MWh/m <sup>2</sup> )	0.236	0.232	▲1.7%
CO2	排出量 (t-CO2)	16,238	17,372	7.0%
	排出原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.082	0.081	▲1.2%
水	消費量 (m <sup>3</sup> )	462,413	487,258	5.4%
	消費原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.33	2.26	▲3.0%

# 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 51棟、取得価格合計 1,032億円 (2023年9月末時点)



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>

- ・育児休暇
- ・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
- ・介護休暇/介護休暇
- ・フレックスタイム導入
- ・LEC eラーニング講座導入
- ・大和証券スキル研修  
“WinterProgram”への任意参加が可能に
- ・LGBTQ+に関する人事制度の拡充 (2023年9月～)

### <オフィス環境整備>

- ・カフェスペースや無料自販機等の  
コミュニティスペースの充実化
- ・ICTの積極的な活用
- ・フリーアドレスの導入

### <運用会社の女性比率> \*2023年3月末時点

全職員に対する女性比率: **32.2%**  
管理職 (アシスタント・マネージャー以上)  
に占める女性比率: **21.1%**

### <一般事業主行動計画策定/公表>

次世代育成支援対策推進法及び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/公表

### <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 **127.2億円**を調達 (2023年9月末時点)

(ソーシャル適格資産)

高齢者施設・住宅	<ul style="list-style-type: none"> <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>



ソーシャルファイナンスを活用した物件取得事例

ソーシャルローン借入残高  
合計 107.2億円

ソーシャルボンド発行残高  
合計 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

### <Amazon宅配ロッカーの設置>

一部の賃貸住宅において、Amazon宅配ロッカー設置に向けた取組みを開始



宅配ロッカー設置事例  
(あいらの杜 東大船)

### <IoT設備の導入>

賃貸住宅の一部の貸室にて、リーシング戦略として、入居者が便利で快適に生活できるように「IoT機器」を導入

入居者はスマホでエアコン/テレビ/照明等を遠隔操作/音声操作することが可能で、無駄な電力消費の抑制を図れる。また、ネットワーク対応の防犯カメラで室内をリアルタイムで確認でき、入居者の安全安心に繋がっている



IoT設備導入  
(グランカーサ日本橋浜町)

# ESGの取組み 企業統治 (Governance)

## サステナビリティ推進室の設置

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）の開示
- ・ サステナビリティ方針の制定/サステナビリティレポートの発行
- ・ 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、気候変動シナリオ作成

## 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

運用報酬 I

総資産額 × 0.5%

運用資産評価総額 × 0.2%

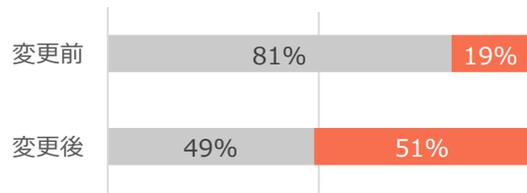
利益との連動性強化

運用報酬 II

税引前当期純利益 × 3.0%

税引前当期純利益 × 8.0%

同条件での内訳比較  
(2019年9月期末実績値に基づく比較)



2023年9月期  
運用報酬比率

0.52%<sup>※</sup>

※ 年換算、取得価格ベース

■ 運用報酬 I (資産連動) ■ 運用報酬 II (利益連動)

## スポンサーグループによるセイムポート出資

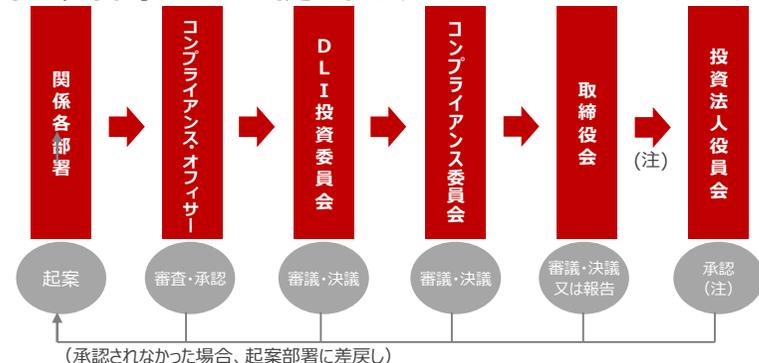
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	355,735口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.48%

(注) 2023年9月末の投資主名簿に基づく

セイムポート出資により、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  
2023年10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の引受けを実施

## 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、資産の取得及び譲渡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。

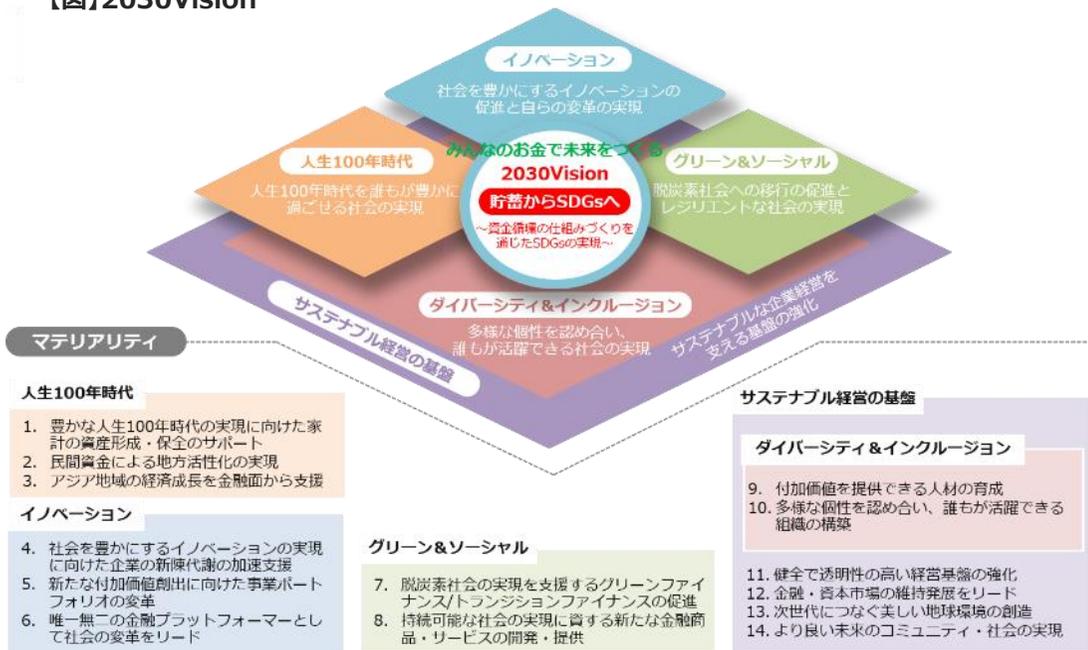
# 大和証券グループのサステナビリティ推進

## 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
- ・「2030Vision」では、「貯蓄からSDGsへ」をコアコンセプトに、“資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現”に取り組んでいく
- ・その達成に向けた当初3年間の戦略を中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定



【図】2030Vision



## グループ各社における取組み①

ポーランド開発銀行によるウクライナ支援を資金用途とする私募円建て外債※（サムライ債）の発行における共同主幹旋人を務める（大和証券株式会社）※ポーランド共和国政府保証および国際協力銀行保証付

（2023年5月）株式会社大和証券グループ本社傘下の大和証券株式会社は、ポーランド開発銀行(Bank Gospodarstwa Krajowego、以下「BGK」)が発行するサムライ債の発行における共同主幹旋人を務めました。

BGKはポーランド政府100%出資の政府系金融機関であり、2022年2月以降のロシアによるウクライナ侵攻を受けて、中東欧最大の難民受入国であるポーランドにおいて、ウクライナの人道的危機に対処するための特別法に基づいて「支援基金(Aid Fund)」を創設し、ウクライナ難民向けの社会保障や、医療・教育・住宅施設等をはじめとする人道支援に資金拠出しています。

本債券は同支援基金(Aid Fund)への資金供与を目的に発行されるものであり、ロシアの侵略により影響を受けるウクライナへの支援に資するものです。

## グループ各社における取組み②

中米経済統合銀行が発行する「ブルーボンド」への投資並びに引受けについて（大和証券キャピタル・マーケッツアメリカ Inc.）

（2023年7月）株式会社大和証券グループ本社傘下の大和証券キャピタル・マーケッツアメリカ Inc.は、中米経済統合銀行（以下「CABEI」)が発行する『ブルーボンド』の単独引受主幹事を務めました。

CABEIは中米5か国(コスタリカ・エルサルバドル・グアテマラ・ホンジュラス・ニカラグア)によって設立された国際開発銀行であり、1960年より中米地域各国の持続可能な発展と地域統合のための融資を行っています。

2022年12月に、CABEIは国連グローバルコンパクトが発行した「Blue Bond Reference Paper Investments」および「Sustainable Ocean Principles」に基づく新たなブルーボンドタクソミーを策定しており、本債券によって調達された資金は、本タクソミーに則り、中米地域の水資源保護、持続可能な水管理、再生可能エネルギー、ブルーエコノミー、海洋生態系の保護を目的とするプロジェクトに使用される予定です。

---

## 資料編

# 公募増資等による取得（予定）資産 1/4（賃貸住宅）

## エルプレイス江坂Ⅱ



所在地	大阪府吹田市
取得日	2023年10月3日
取得価格	2,820百万円
鑑定評価額	2,870百万円
建築時期	2023年2月16日
賃貸可能戸数	210戸
稼働率 (2023年10月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	4.5%

- 本物件はOsaka Metro御堂筋線「江坂」駅から徒歩8分の場所に位置する、2023年2月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上10階建て1K210戸で構成されています。

## グランカーサ板橋本町



所在地	東京都板橋区
取得日	2023年10月3日
取得価格	1,230百万円
鑑定評価額	1,310百万円
建築時期	2023年2月27日
賃貸可能戸数	36戸
稼働率 (2023年10月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 本物件は都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年2月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上13階建て1LDK36戸の物件になります。

## グランカーサ上野



所在地	東京都台東区
取得日	2023年10月3日
取得価格	970百万円
鑑定評価額	987百万円
建築時期	2023年5月9日
賃貸可能戸数	21戸
稼働率 (2023年10月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 本物件は東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年5月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上10階建て1DK13戸、2LDK8戸で構成された物件になります。

## グランカーサ大島



所在地	東京都江東区
取得日	2023年10月13日
取得価格	2,819百万円
鑑定評価額	2,910百万円
建築時期	2023年6月30日
賃貸可能戸数	89戸
稼働率 (2023年10月末時点)	70.8%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は 都営地下鉄新宿線「大島」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年6月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1DK67戸、1LDK20戸、2LDK2戸より構成されています。

## グランカーサ江戸川橋



所在地	東京都文京区
取得日	2023年10月13日
取得価格	2,280百万円
鑑定評価額	2,380百万円
建築時期	2023年3月9日
賃貸可能戸数	54戸
稼働率 (2023年10月末時点)	88.8%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 本物件は東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年3月竣工のマンションです。
- 物件は鉄筋コンクリート造地上8階建て1DK34戸、2LDK20戸で構成されています。

## グランカーサ溝の口



所在地	神奈川県川崎市
取得日	2023年10月13日
取得価格	2,241百万円
鑑定評価額	2,260百万円
建築時期	2023年8月8日
賃貸可能戸数	49戸
稼働率 (2023年10月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東急田園都市線および東急大井町線「溝の口」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年8月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上5階建て1LDK1戸、1SLDK2戸、2LDK32戸、3LDK14戸で構成されています。

# 公募増資等による取得（予定）資産 2/4（賃貸住宅）

## プレジオ難波



所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2023年12月1日
取得予定価格	4,280百万円
鑑定評価額	4,360百万円
建築時期	2023年8月20日
賃貸可能戸数	134戸
稼働率 (2023年10月末時点)	77.6%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はOsaka Metro御堂筋線・四つ橋線・千日前線「なんば」駅から徒歩約3分の場所に位置する2023年8月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1DK39戸、1LDK95戸より構成されています。

## グランカーサ三ノ輪Ⅱ



所在地	東京都台東区
取得予定日	2023年12月1日
取得予定価格	1,340百万円
鑑定評価額	1,350百万円
建築時期	2023年10月5日
賃貸可能戸数	45戸
稼働率 (2023年10月末時点)	37.8%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩6分に位置する2023年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建て、1DK30戸、2LDK15戸より構成されています。

## セレニテ本町東リアン



所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	3,670百万円
鑑定評価額	3,780百万円
建築時期	2023年8月20日
賃貸可能戸数	154戸
稼働率 (2023年10月末時点)	29.2%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はOsaka Metro中央線、堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩6分の場所に位置する2023年8月竣工の単身者・DINKS向けのマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1K56戸、1LDK98戸より構成されています。

## グランカーサ四谷



所在地	東京都新宿区
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	3,500百万円
鑑定評価額	3,710百万円
建築時期	2023年11月竣工予定
賃貸可能戸数	82戸
稼働率 (2023年10月末時点)	-
鑑定NOI利回り	3.7%

- 本物件はJR中央線及び総武線「四ツ谷」駅、東京メトロ丸の内線及び南北線「四ツ谷」駅から徒歩10分に位置する2023年11月竣工予定の新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造8階建て、1DK66戸、1LDK13戸、2LDK3戸より構成されています。

## グランカーサ三ノ輪Ⅲ



所在地	東京都台東区
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	957百万円
鑑定評価額	974百万円
建築時期	2023年12月竣工予定
賃貸可能戸数	33戸
稼働率 (2023年10月末時点)	-
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩6分に位置する2023年12月竣工予定の新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1DK22戸、1LDK11戸より構成されています。

## グランカーサ両国ヴェルデ



所在地	東京都墨田区
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	2,215百万円
鑑定評価額	2,270百万円
建築時期	2023年10月17日
賃貸可能戸数	40戸
稼働率 (2023年10月末時点)	0%
鑑定NOI利回り	3.8%

- 本物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩8分、JR総武線「両国」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建て、1LDK16戸、2LDK24戸より構成されています。

# 公募増資等による取得（予定）資産 3/4（賃貸住宅）

## グランカーサ日暮里



所在地	東京都荒川区
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,720百万円
建築時期	2023年12月竣工予定
賃貸可能戸数	38戸
稼働率 (2023年10月末時点)	-
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件はJR常磐線「三河島」駅から徒歩5分、JR山手線「日暮里」駅から徒歩7分の場所に位置する2023年12月竣工予定の新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地上9階建て1DK18戸、1LDK1戸、2LDK19戸の物件になります。

## グランカーサ三ノ輪IV



所在地	東京都荒川区
取得予定日	2024年3月1日
取得予定価格	1,970百万円
鑑定評価額	2,120百万円
建築時期	2023年12月竣工予定
賃貸可能戸数	48戸
稼働率 (2023年10月末時点)	-
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩7分に位置する、2023年12月竣工予定の単身者・DINKS向けの新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1K17戸、1LDK31戸より構成されています。

## グランカーサ京都駅前



所在地	京都府京都市
取得予定日	2024年3月1日
取得予定価格	1,510百万円
鑑定評価額	1,590百万円
建築時期	2023年11月竣工予定
賃貸可能戸数	77戸
稼働率 (2023年10月末時点)	-
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件はJR東海道本線「京都」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年11月竣工予定の新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造5階建て、1K50戸、1DK4戸、1LDK23戸より構成されています。

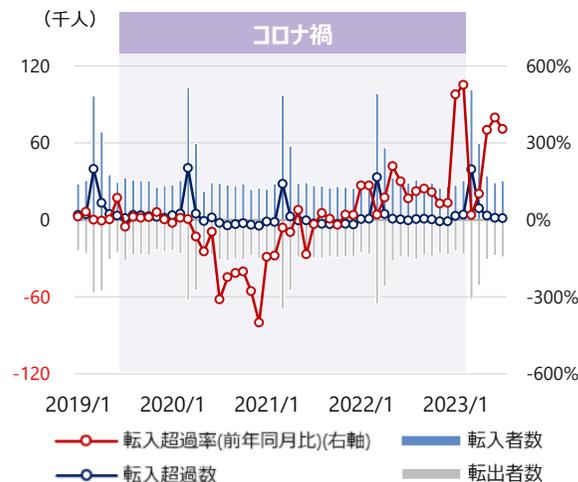
## グランカーサ王子II



所在地	東京都北区
取得予定日	2024年3月1日
取得予定価格	4,340百万円
鑑定評価額	4,620百万円
建築時期	2024年1月竣工予定
賃貸可能戸数	89戸
稼働率 (2023年10月末時点)	-
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩8分、「王子」駅から徒歩9分の場所に位置する2024年1月竣工予定の新築マンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造6階建て、1LDK27戸、2LDK48戸、3LDK14戸より構成されています。

### （ご参考）東京都の人口流出入推移



（出所）総務省統計局・独立行政法人統計センター「住民基本台帳人口移動報告」に基づき本資産運用会社にて作成

# 公募増資等による取得（予定）資産 4/4（ヘルスケア施設）

## ライブラリ練馬谷原



所在地	東京都練馬区	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩15分の場所に位置する介護付き有料老人ホームであり、物件北側には戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっています。</li> <li>本物件の前にはバス停があり、主要駅の「池袋」駅へ約30分と交通利便が高い立地といえます。</li> <li>本物件は2022年2月竣工の築浅の介護付有料老人ホームであり、18㎡の広さの個室を提供しています。</li> </ul>
取得日	2023年10月3日	
取得価格	3,146百万円	
鑑定評価額	3,210百万円	
建築時期	2022年2月15日	
居室数	120室	
稼働率	100.0%	
残存賃貸借契約期間	28.4年	
入居率 (2023年10月末時点)	55.8%	
鑑定NOI利回り	4.2%	
オペレーター	株式会社リビングプラットフォームケア	

## ライブラリ志村坂上



所在地	東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は都営地下鉄三田線「志村坂上」駅から徒歩12分に位置しており、「大手町」駅、「日比谷」駅といった主要駅まで30分以内でアクセス可能な立地となっています。周辺は集合住宅が密集する閑静な住宅地域となっており、生活環境は良好です。</li> <li>本物件は2023年1月竣工と、築浅の住宅型有料老人ホームであり、18.02㎡～18.09㎡の広さの個室を提供しています。</li> </ul>
取得日	2023年10月3日	
取得価格	2,630百万円	
鑑定評価額	2,770百万円	
建築時期	2023年1月18日	
居室数	93室	
稼働率	100.0%	
残存賃貸借契約期間	29.6年	
入居率 (2023年10月末時点)	14.0%	
鑑定NOI利回り	4.2%	
オペレーター	株式会社リビングプラットフォームケア	

## サニーライフ鎌倉玉縄



所在地	神奈川県鎌倉市	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の最寄り駅はJR横須賀線「大船」駅となり、当該施設より徒歩17分です。また、「大船」駅は「横浜」駅まで約18分、「東京」駅まで約48分と、東京方面、横浜方面どちらにもアクセスしやすく、利便性の良い駅です。</li> <li>本物件は地上4階建の建物で、1階に食堂や浴室・健康管理室などのバックヤードを設け、居室は2階以上に設けられています。</li> </ul>
取得日	2023年10月3日	
取得価格	1,750百万円	
鑑定評価額	1,790百万円	
建築時期	2021年6月24日	
居室数	100室	
稼働率	100.0%	
残存賃貸借契約期間	17.9年	
入居率 (2023年10月末時点)	98.0%	
鑑定NOI利回り	4.4%	
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	

### 株式会社リビングプラットフォームケア

既存オペレーター



住所	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地
従業員数	1,695名（2023年7月末時点）
運営施設数	72施設（2023年7月末時点）
創立	2020年7月
備考	東証グロス上場会社 株式会社リビングプラットフォームの子会社

- 介護、保育、障がい者支援を中核として、給食サービス、不動産、人材サービスを展開
- それぞれの事業が相乗効果を創出し、地域社会のインフラを創造していくことを目的として事業を実施
- 本投資法人で運用する「ライブラリ新柴又」を運営

### 株式会社川島コーポレーション

既存オペレーター



住所	千葉県君津市東猪原248番地2
従業員数	7,127名（2023年6月1日時点）
運営施設数	157施設（2023年7月末時点）
創立	1990年9月

- 「サニーライフ」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービスを運営
- 首都圏を中心に全国で展開
- 全施設入居金無料
- 本投資法人で運用する「サニーライフ日吉、サニーライフ調布、サニーライフ芝浦」を運営

# ビジョン

- 賃貸住宅・ヘルスケア施設を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指す

- ソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づく、ヘルスケア施設への投資は以下のSDGs 目標およびターゲットに貢献、優良ヘルスケア施設の供給を促進し、資本市場を通じた社会性が高い資金を呼び込み、日本が直面する社会的課題の解決に貢献する



- 全国分散、アセット分散を継続し安定性を確保しつつ、外部成長を軸に成長も目指す

**「すべての人の生活・暮らしを支える」**

ライフステージに合わせた快適な居住空間（賃貸住宅・ヘルスケア施設）を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指します。

更なる安定性の高いREITへ

業績の安定  
分配金の安定

全国分散      アセット分散

今後も安定した需要が見込まれる全国  
主要都市への投資による  
全国分散の継続

賃貸住宅とヘルスケア施設という  
安定資産への投資による  
アセット分散の継続

外部成長により更なる成長も目指す

# 鑑定評価

鑑定評価額総額 238棟 **4,470億円**  
(取得物件を除く継続保有235棟の第34期末比+23億円)

含み益総額 **1,031億円**  
(第34期末比+24億円)

	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
期末継続保有物件 ※	235	441,386	443,749	0.5%	4.1%	4.1%	-
<b>タイプ別</b>							
ワンルーム	128	221,045	221,566	0.2%	4.0%	3.9%	▲0.1%
ファミリー	56	110,108	110,755	0.6%	4.1%	4.1%	-
ヘルスクエア	51	110,233	111,428	1.1%	4.5%	4.4%	▲0.1%
<b>地域別</b>							
東京都23区	91	180,500	181,483	0.5%	3.7%	3.7%	-
3大都市圏	114	210,593	212,236	0.8%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	30	50,293	50,030	▲0.5%	4.6%	4.6%	-
期中取得物件	3	-	3,304	-	-	3.9%	-

※ 2023年10月譲渡済みの4物件については、前期末の鑑定評価を使用しています。

## a. 鑑定評価額（賃貸住宅（継続保有184物件）、ヘルスクエア施設（同51物件））

上昇	93 物件（+1百万円～+230百万円）
横ばい	108 物件
低下	34 物件（▲200百万円～▲1百万円）

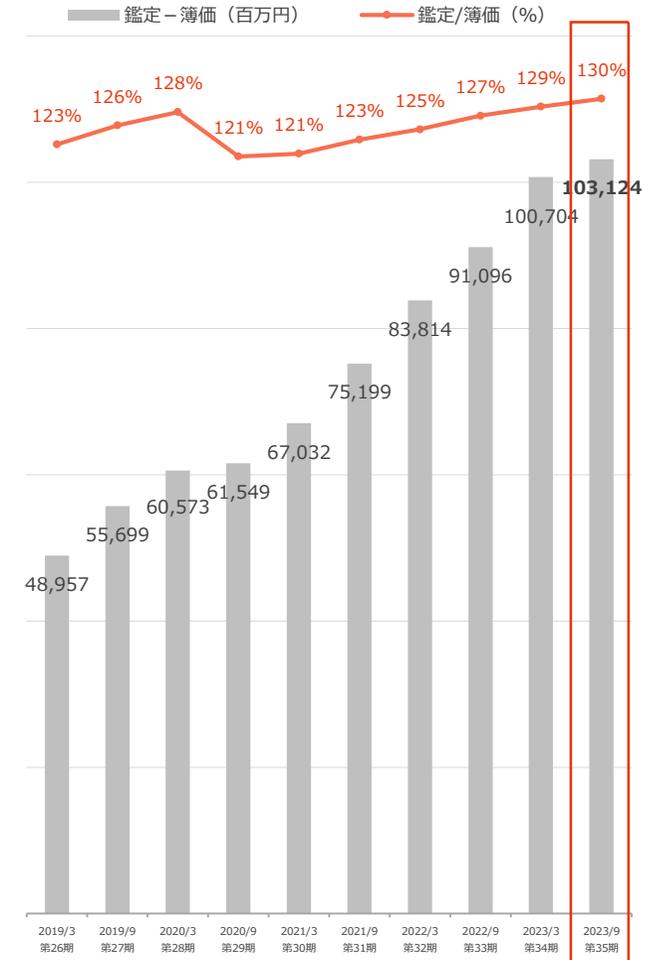
## b. キャップレート（賃貸住宅（継続保有184物件）、ヘルスクエア施設（同51物件））

低下	102 物件（10bps～20bps）
横ばい	133 物件
上昇	0 物件（0bps）

## c. オペレーション（賃貸住宅（継続保有184物件）、ヘルスクエア施設（同51物件））

運営収益	前期比 +0.04%
運営費用	前期比 +1.16%
NOI	前期比 ▲0.24%

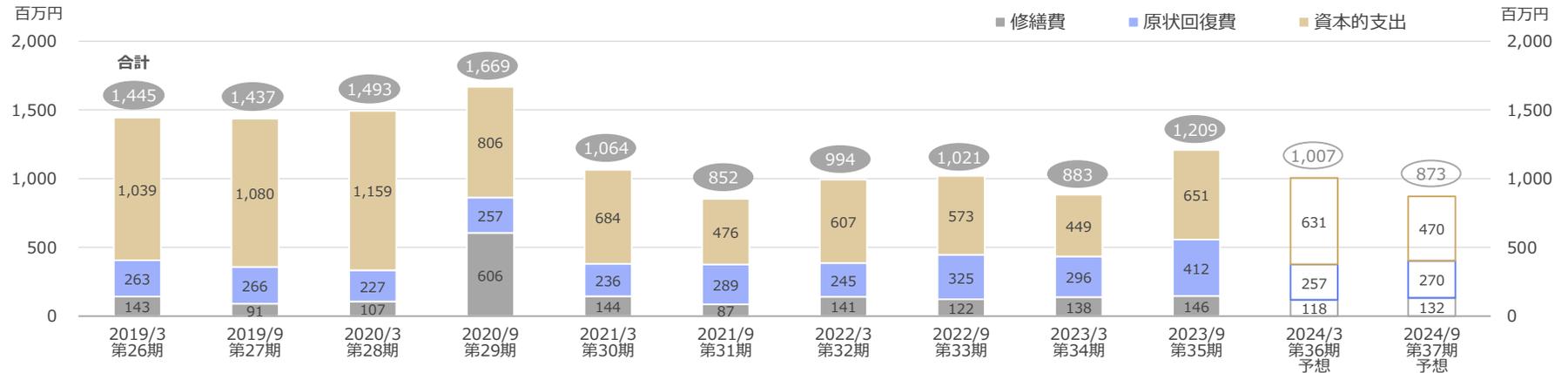
## 含み損益の推移



# 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

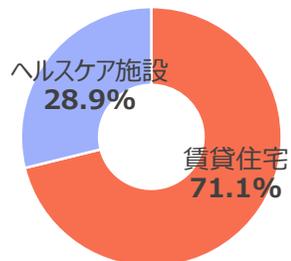


## 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



# ポートフォリオの概要 (2023年9月末時点)

## 用途別

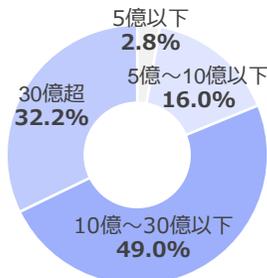


住宅 : 7   ヘルスケア : 3

- ▶ 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

賃貸住宅	2,545 億円
ヘルスケア施設	1,032 億円

## 資産規模別



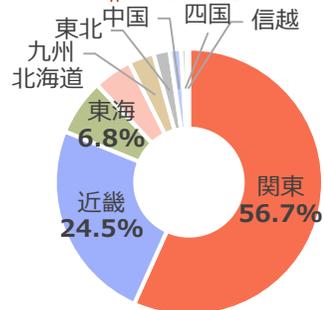
規模拡大を継続

資産規模	3,577億円
平均取得価格	15.0億円

賃貸住宅	
平均取得価格	13.6 億円

ヘルスケア施設	
平均取得価格	20.2 億円

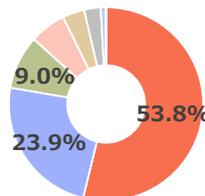
## エリア別



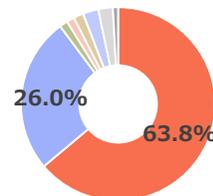
全国分散投資

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

### 賃貸住宅



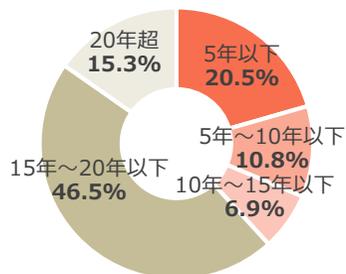
### ヘルスケア施設



賃貸住宅	
東京23区比率	44.8 %

ヘルスケア施設	
東京23区比率	23.9 %

## 築年数別

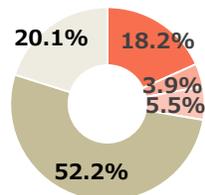


築年数を意識した運営

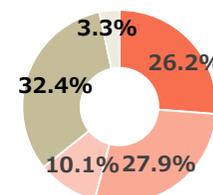
平均築年数 14.4 年

- ▶ 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



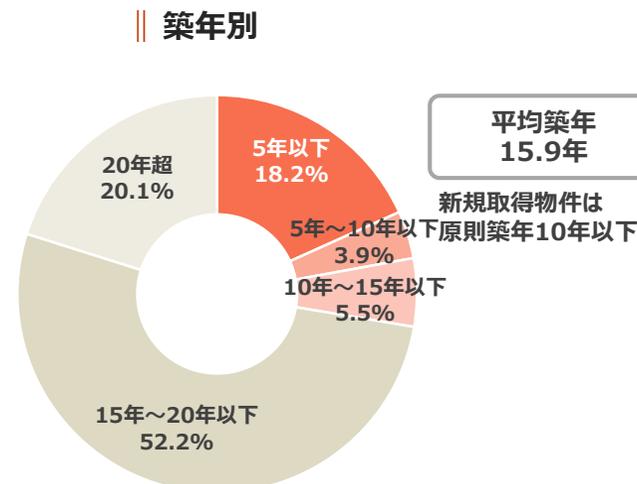
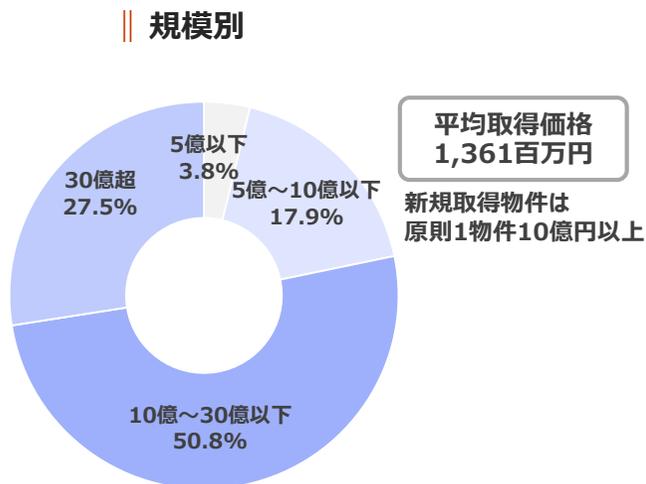
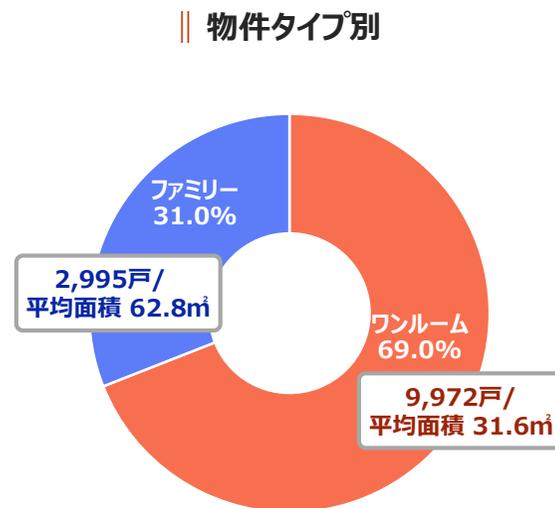
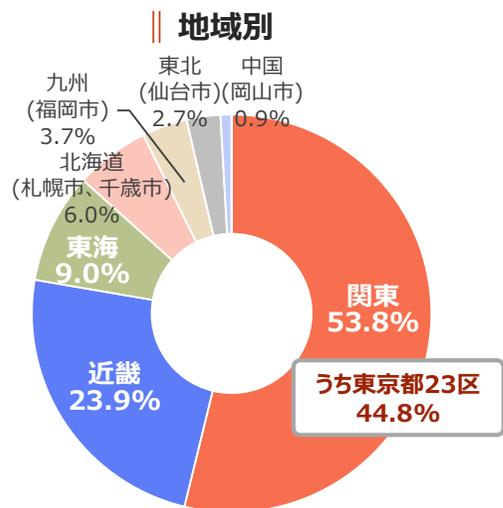
### ヘルスケア施設



賃貸住宅	
平均築年数	15.9 年

ヘルスケア施設	
平均築年数	10.7 年

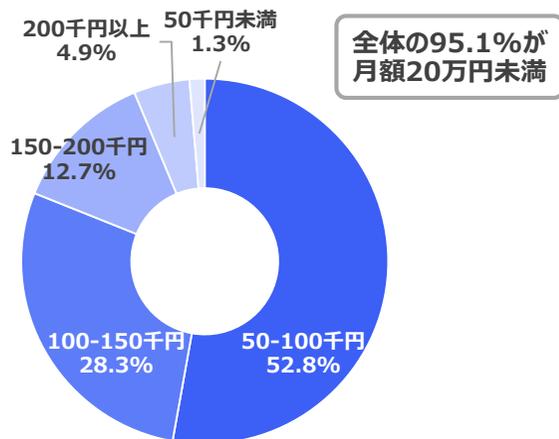
# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2023年9月末時点)



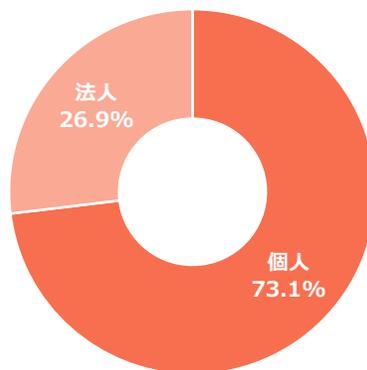
※ 各比率は取得価格に基づき算出しています

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2023年9月末時点)

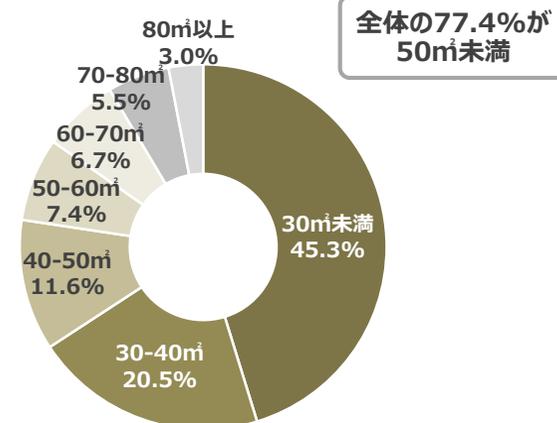
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



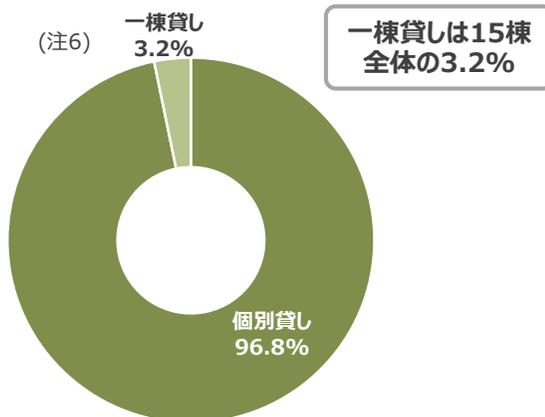
|| 賃借人属性別 (注1、3、4)



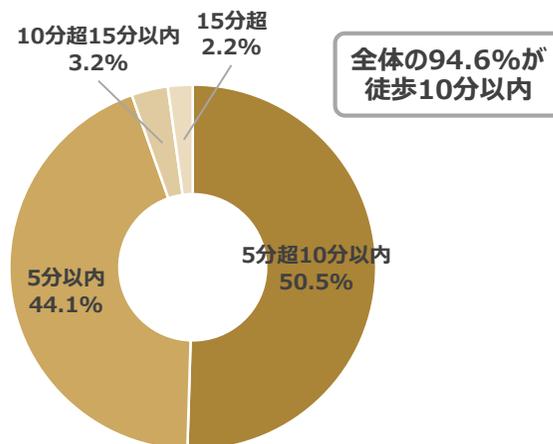
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



|| 徒歩分数 (注5)



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

(注2) 2023年9月30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) 2023年9月30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) 3.2%(13棟・取得価格81億円)のうち、2.5%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63億円)、0.7%は一般事業法人(3棟・取得価格18億円)

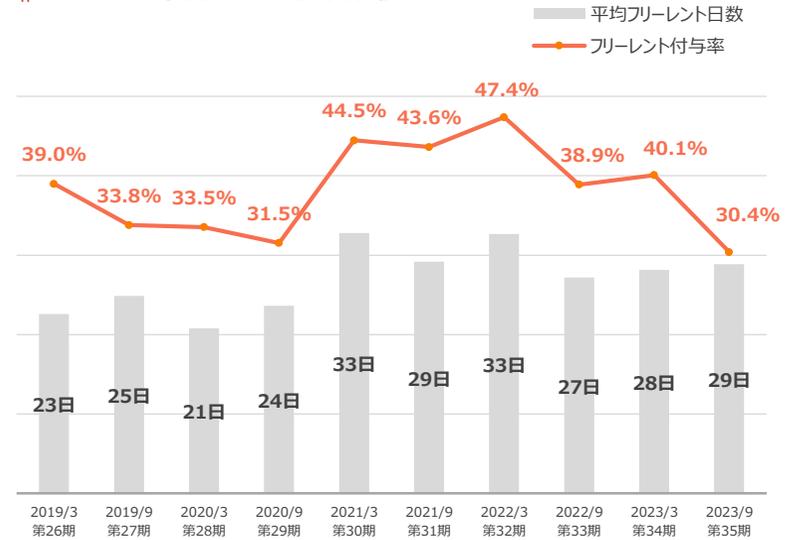
# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

## 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移

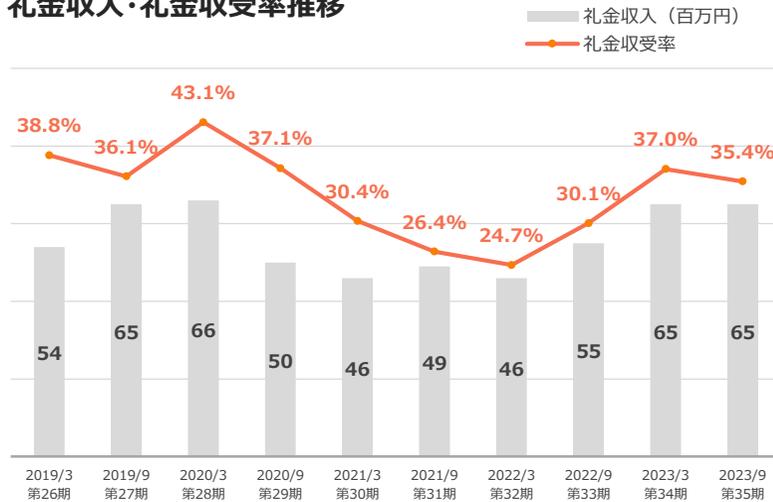


※ 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした日数ベースで算出した稼働率となります。  
 ※ 2010年4月1日時点より保有する111物件を対象としております。

## フリーレント日数・付与率推移



## 礼金収入・礼金收受率推移



## 駐車場稼働率の推移



# 【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



※ 再商品化工事期間 3週間以内

② ダウンタイム60日※ 達成率の推移



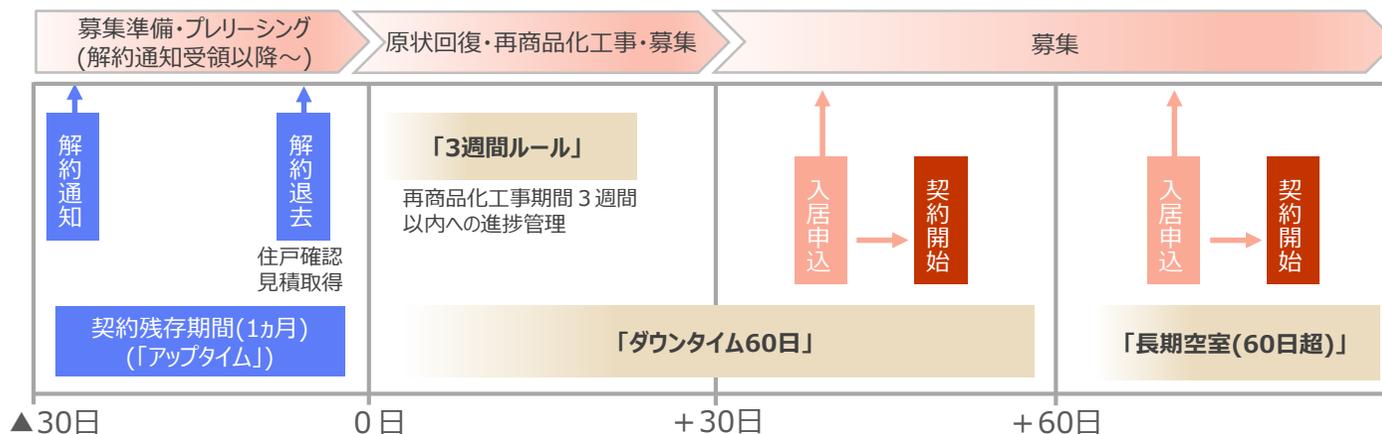
※ 空室期間60日以内

③ 長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

## 『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



## 第35期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む

※ 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】入替時賃料動向（タイプ/エリア別）

全タイプ/エリア	30期	31期	32期	33期	34期	35期
全体	1.6%	1.5%	0.6%	1.5%	1.9%	2.5%
札幌、千歳	0.7%	0.5%	0.5%	2.2%	1.9%	3.6%
仙台	3.6%	▲0.2%	2.3%	▲0.7%	2.8%	1.1%
関東（23区除く）	2.7%	3.6%	4.0%	5.2%	6.9%	8.2%
東京23区	2.8%	2.2%	0.6%	1.9%	2.2%	2.4%
愛知	▲1.7%	0.1%	▲2.0%	0.6%	0.5%	1.7%
近畿	1.6%	1.1%	0.3%	0.3%	0.6%	1.2%
岡山	1.5%	1.1%	2.5%	1.0%	2.4%	▲2.8%
福岡	1.2%	1.4%	1.2%	1.9%	2.5%	4.2%

Sタイプ/エリア	30期	31期	32期	33期	34期	35期
全体	1.8%	0.8%	▲0.4%	0.2%	0.8%	1.4%
札幌、千歳	0.4%	0.2%	1.3%	3.0%	3.3%	4.1%
仙台	3.6%	▲1.6%	2.5%	▲1.7%	1.6%	▲1.5%
関東（23区除く）	3.0%	1.1%	2.7%	0.9%	1.9%	2.8%
東京23区	2.4%	0.8%	▲1.3%	0.3%	0.7%	1.8%
愛知	0.3%	▲0.3%	▲2.6%	▲1.9%	▲0.3%	0.2%
近畿	1.3%	1.3%	▲0.1%	0.3%	0.6%	1.4%
岡山	1.2%	1.7%	2.4%	1.0%	1.0%	▲1.3%
福岡	2.5%	2.5%	2.3%	2.5%	2.9%	3.5%

Cタイプ/エリア	30期	31期	32期	33期	34期	35期
全体	1.9%	1.4%	1.1%	1.3%	2.2%	1.9%
札幌、千歳	0.5%	▲0.9%	1.1%	1.8%	1.1%	3.2%
仙台	4.1%	0.5%	-	0.6%	4.3%	4.0%
関東（23区除く）	1.4%	4.2%	3.3%	4.1%	5.9%	6.2%
東京23区	2.9%	2.2%	1.7%	2.2%	3.3%	2.2%
愛知	▲2.3%	1.8%	▲0.6%	0.7%	0.2%	2.0%
近畿	2.0%	0.8%	0.6%	▲0.0%	0.4%	0.7%
岡山	1.7%	0.5%	2.6%	0.9%	3.8%	▲3.5%
福岡	1.1%	0.6%	0.6%	1.4%	2.7%	4.7%

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

【STUDIO：1K、ワンルーム】【1BED：1DK、1LDK】【2BED：2DK、2LDK、1LDK+サービスルーム等】  
【3BED：3DK、3LDK、2LDK+サービスルーム等】【4BED等：4DK以上、4LDK以上、3LDK以上+サービスルーム等】

Fタイプ/エリア	30期	31期	32期	33期	34期	35期
全体	0.6%	2.9%	2.9%	4.0%	4.5%	6.3%
札幌、千歳	0.8%	2.0%	2.8%	1.9%	1.9%	3.8%
仙台	-	6.0%	5.0%	0.2%	7.1%	6.4%
関東（23区除く）	2.7%	3.9%	4.5%	6.5%	8.5%	9.8%
東京23区	2.8%	5.1%	4.0%	4.0%	4.8%	6.9%
愛知	▲2.8%	0.1%	▲0.1%	2.5%	1.8%	2.8%
近畿	2.4%	0.9%	4.1%	2.4%	3.7%	6.6%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	▲2.7%	1.2%	0.6%	1.9%	0.4%	3.8%

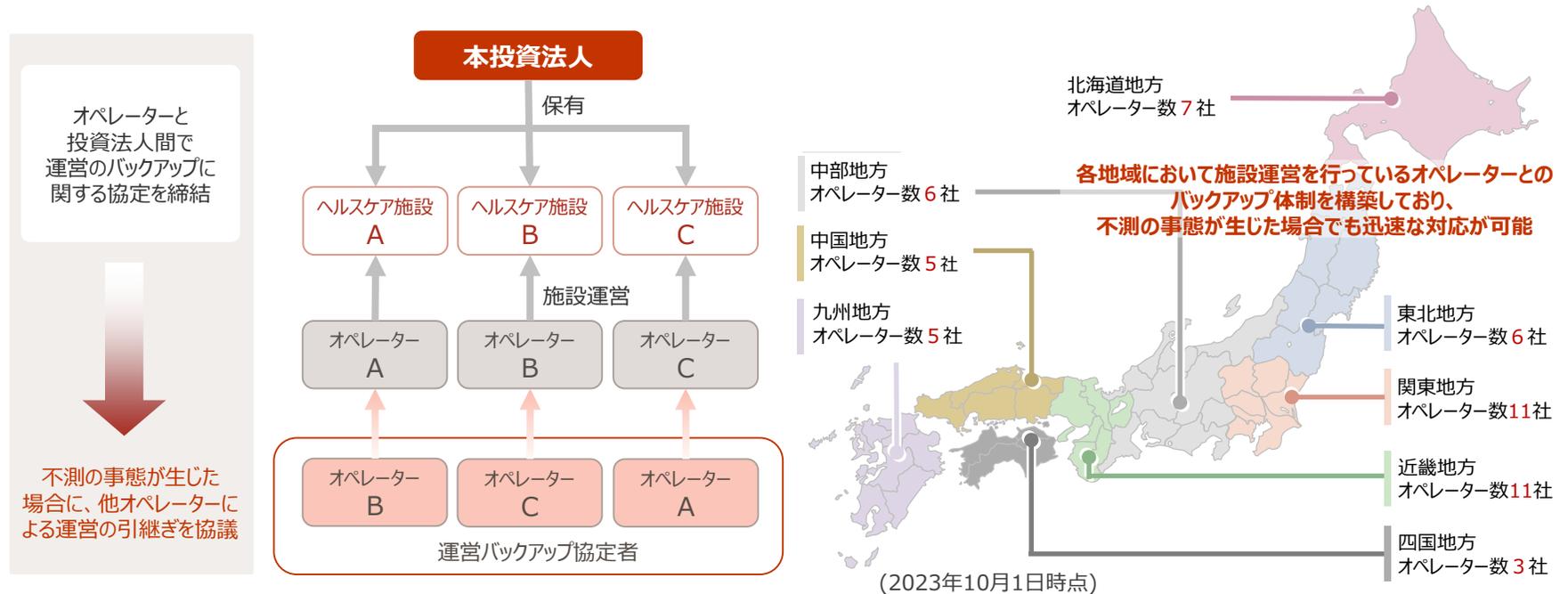
Lタイプ/エリア	30期	31期	32期	33期	34期	35期
全体	3.0%	1.2%	▲3.5%	3.9%	4.8%	1.6%
札幌、千歳	1.8%	1.4%	▲12.8%	5.1%	0.5%	4.2%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東（23区除く）	5.2%	4.2%	2.0%	7.0%	7.8%	-
東京23区	5.6%	2.6%	2.4%	4.8%	6.5%	1.0%
愛知	▲3.1%	▲3.7%	▲9.5%	▲0.8%	▲0.4%	1.7%
近畿	-	-	-	-	-	-
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	-	-	-	-	-	-

# 【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】ポートフォリオ一覧 ① (2023年9月末時点)

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
1	チャームスイート緑地公園	介	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	92.1%	14.9年	-	原則不可
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	93.7%	10.5年	-	原則不可
3	さわやかはーとらいふ西京極	介	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	94.0%	10.5年	2024年3月28日	2年毎
4	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	78.8%	11.0年	-	原則不可
5	スーパー・コートJR奈良駅前	住	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	89.6%	15.8年	2024年11月5日	2年毎
6	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	98.0%	4.5年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	78.5%	3.5年	2027年4月1日	5年毎
8	イリーゼ狛江・別邸	介	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	23.3年	2027年2月1日	10年毎
9	AIP勝どき駅前ビル	介	ニチイケアパレス	東京都中央区	8,150	90	94.0%	13.6年	-	原則不可
10	プレザングラン南雪谷	介	ケア21	東京都大田区	3,380	61	93.4%	15.3年	2029年2月1日	3年毎
11	あいらの杜 東大船	介	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	81.8%	25.8年	-	原則不可
12	あいらの杜 石神井公園	介	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	72.5%	26.7年	-	原則不可
13	あいらの杜 江戸川篠崎	介	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	66.0%	26.3年	-	原則不可
14	シニアフォレスト横浜都筑	介	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	95.7%	26.2年	-	原則不可
15	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	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	73.0%	20.9年	2029年8月29日	5年毎
16	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	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	233	57.8%	19.9年	2029年8月29日	5年毎
17	グッドタイム リビング 横浜都筑	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	117	53.7%	17.9年	2029年8月29日	5年毎
18	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	82.4%	18.9年	2029年8月29日	5年毎
19	グッドタイム リビング なかもず	介	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	98.5%	19.9年	2029年8月29日	5年毎
20	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	83.0%	15.9年	2029年8月29日	5年毎
21	グッドタイム リビング 亀戸	介	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	81	75.0%	16.9年	2029年8月29日	5年毎
22	グッドタイム リビング 御影	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	80.5%	19.9年	2029年8月29日	5年毎
23	グッドタイム リビング 尼崎新都心	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	75.0%	18.9年	2029年8月29日	5年毎
24	グッドタイム リビング 南千里	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	88.7%	15.9年	2029年8月29日	5年毎
25	グッドタイム リビング 神戸垂水	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	78.2%	20.9年	2029年8月29日	5年毎

※ 本ページに関する注記は74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 (2023年9月末時点)

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
26	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	107	47.5%	16.9年	2029年8月29日	5年毎
27	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	90.3%	17.9年	2029年8月29日	5年毎
28	グッドタイムリビング 池田緑丘	住	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	84.3%	15.9年	2029年8月29日	5年毎
29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	77.4%	20.9年	2029年8月29日	5年毎
30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	54.1%	18.9年	2029年8月29日	5年毎
31	グッドタイムリビング 流山寺番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	83.3%	16.9年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイムリビング 流山武番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	90.5%	15.9年	2029年8月29日	5年毎
33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	77.9%	17.9年	2029年8月29日	5年毎
34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	75.2%	16.3年	2030年1月31日	3年毎
35	サニーライフ日吉	住	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	86.7%	16.6年	2026年1月25日	3年毎
36	サニーライフ調布	介	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	92.9%	21.4年	2026年1月25日	3年毎
37	チャームプレミア鎌倉山	介	チャーム・ケア・コーポレーション	神奈川県鎌倉市	2,550	57	88.2%	26.9年	2030年9月1日	5年毎
38	アズハイム綱島	介	アズパートナーズ	神奈川県横浜市	1,500	80	95.0%	22.3年	-	原則不可
39	ライブリ新柴又	介	リビングプラットフォームケア	東京都江戸川区	1,405	65	96.9%	27.0年	-	原則不可
40	医心館 上大岡	住	アンビス	神奈川県横浜市	933	49	93.8%	26.9年	-	原則不可
41	サニーライフ芝浦	介	川島コーポレーション	東京都港区	6,280	228	53.5%	21.5年	-	原則不可
42	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	介	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	95.0%	10.5年	2024年3月28日	5年毎
43	さわやか海響館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	95.3%	10.5年	2024年3月28日	2年毎
44	さわやか鳴水館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	95.4%	10.5年	2024年3月28日	2年毎
45	さわやか日の出館	介	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	6,280	50	90.0%	11.2年	2024年11月5日	2年毎
46	シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館	介	シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	94.5%	12.2年	-	原則不可
47	アルファリビング岡山西川緑道公園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	85.4%	11.8年	2024年11月24日	3年毎
48	アルファリビング岡山後楽園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	661	45	85.4%	11.8年	2024年11月24日	3年毎
49	アルファリビング高松駅前	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	642	43	75.0%	11.8年	2024年11月24日	3年毎
50	アルファリビング高松百間町	サ	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	87.0%	11.8年	2024年11月24日	3年毎
51	アルファリビング高松紺屋町	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	65	92.5%	14.8年	2024年4月1日	3年毎
合計 17オペレーター 51物件 (注7)					103,237	4,496	79.6%	17.9年		

※ No.48 アルファリビング岡山後楽園は、2023年10月2日に譲渡済の物件になります。詳細は2023年9月11日付の譲渡にかかるプレスリリースをご覧ください。  
その他、本ページに関する注記は74ページに記載しています。

# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系（2023年9月末時点）

No.	施設名	入居一時金（千円） <sup>(注)</sup>	月額利用料（円） <sup>(注)</sup>	No.	施設名	入居一時金（千円） <sup>(注)</sup>	月額利用料（円） <sup>(注)</sup>
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	216,240~262,240	26	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	4,860~13,150	299,440
2	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	-	296,240~302,240			-	380,440~462,840
3	さわやかはーとらいふ西京極	-	254,182~274,182	27	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	8,640~25,920	259,440~269,440
4	S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	3,800~7,800	164,720			-	403,440~413,440
5	スーパー・コートJR奈良駅前	-	219,902	28	グッドタイムリビング 池田緑丘	10,980~14,780	289,440~294,440
6	ラ・ナシカあらこがわ	-	283,232~349,902			-	472,440~477,440
7	そんぼの家 西田辺駅前	-	128,905~158,905	29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	9,500~13,150	269,440~289,440
8	イリーゼ狛江・別邸	1,260~2,100	163,970~165,970			-	427,840~507,840
9	AIP勝どき駅前ビル	-	200,970	30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	6,120~8,100	269,440~279,440
10	プレザングラン南雪谷	7,500	240,070			-	371,440~381,440
11	あいらの杜 東大船	2,730	232,300~253,300	31	グッドタイムリビング 流山寺番館	10,630~14,344	273,440~283,940
12	あいらの杜 石神井公園	-	234,300			-	451,140~461,140
13	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	542,300	32	グッドタイムリビング 流山武番館	11,300~20,488	275,390~296,390
14	シニアフォレスト横浜都筑	-	230,380			-	463,790~540,790
15	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	355,380	33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	8,100~10,850	239,440~279,440
16	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	3,990~23,184	168,340			-	374,440~414,440
17	グッドタイムリビング 横浜都筑	10,800~26,750	194,340	34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	9,800~13,210	279,440
18	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	9,770~18,420	184,800			-	442,840
19	グッドタイムリビング なかもず	9,600~29,760	229,800	35	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
20	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	10,570~14,220	168,600			-	110,000~169,290
21	グッドタイムリビング 亀戸	14,000~18,700	219,600	36	サニーライフ調布	-	257,300~549,300
22	グッドタイムリビング 御影	12,750~17,170	211,180			4,920~25,200	421,300~759,300
23	グッドタイムリビング 尼崎新都心	9,660~12,960	141,550~344,940	37	チャームプレミア鎌倉山	-	161,500~211,500
24	グッドタイムリビング 南千里	9,020~12,070	280,550~639,530			6,600~9,600	321,500
25	グッドタイムリビング 神戸垂水	9,360~12,600	127,000~299,440	38	アズハイム綱島	-	194,600
			365,940~435,440	39	ライブラリ新柴又	-	132,040
			269,440~315,940	40	医心館 上大岡	-	115,000~179,290
			449,440~648,940	41	サニーライフ芝浦	-	
			254,440~304,840	42	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500~6,800	208,302
			417,340~533,240			-	283,302~321,632
			259,440~277,440	43	さわやか海響館	-	163,220~166,220
			419,440~442,840	44	さわやか鳴水館	-	123,520~158,520
			259,440~264,440	45	さわやか日の出館	-	183,180
			435,640~440,640	46	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000~4,000	152,420
			259,440~279,440			1,380	144,760~166,760
			492,840~512,840	47	アルファリビング岡山西川緑道公園	-	179,260~201,260
			269,440~317,440			1,800~3,000	155,760~196,760
			481,940~529,940	48	アルファリビング岡山後楽園	-	200,760~271,760
			241,440~279,440			1,200	164,760~187,760
			402,440~440,440	49	アルファリビング高松駅前	1,200	167,760~212,760
			256,440	50	アルファリビング高松百間町	1,500	155,760~176,760
			406,840	51	アルファリビング高松紺屋町	-	193,260~214,260
			269,440				
			425,440				

※ No.48 アルファリビング岡山後楽園は、2023年10月2日に譲渡済の物件になります。詳細は2023年9月11日付の譲渡にかかるプレスリリースをご覧ください。その他、本ページに関する注記は74ページに記載しています。

# 【ヘルスケア施設】オペレーター定員数ランキング

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	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数
1位	SOMPOケア	300	19,375	147	9,585	22	494	469	29,454	4	306
2位	ベネッセスタイルケア	347	20,122	2	128	3	68	352	20,318		
3位	学研グループ	25	1,099	175	11,460	306	5,831	506	18,390		
4位	ニチイグループ	156	9,493	18	928	310	5,594	484	16,015	1	100
5位	川島コーポレーション	152	14,557	4	405	0	0	156	14,962	3	433
6位	創生会グループ	146	8,178	56	1,534	50	3,333	252	13,045		
7位	ベストライフ	189	12,272	1	51	0	0	190	12,323		
8位	湖山医療福祉グループ	29	1,577	17	736	158	9,595	204	11,908		
9位	木下の介護	126	8,217	3	162	12	506	141	8,885		
10位	葵会グループ	0	0	0	0	95	8,573	95	8,573		
11位	HITOWAケアサービス	123	7,732	7	493	3	54	133	8,279	1	59
12位	ALSOKグループ	108	5,858	11	585	86	1,700	205	8,143		
13位	フジ住宅	0	0	237	7,719	0	0	237	7,719		
14位	ハーフ・センチュリー・モア	18	7,128	0	0	0	0	18	7,128		
15位	済生会グループ	2	67	3	90	100	6,905	105	7,062		
16位	徳洲会グループ	7	363	4	235	70	5,465	81	6,063		
17位	さわやか倶楽部	83	5,446	1	103	14	232	98	5,781	4	286
18位	ヴァティー	32	1,543	121	4,142	0	0	153	5,685		
19位	チャーム・ケア・コーポレーション	80	5,462	0	0	0	0	80	5,462	2	196
20位	ソラスト	44	2,611	12	399	115	2,143	171	5,153		
21位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,332	34	5,067		
22位	Genki Group	39	1,328	21	682	58	3,029	118	5,039		
23位	日本アメニティライフ協会	70	2,698	10	303	112	2,022	192	5,023		
24位	ケア21	54	3,313	0	0	83	1,629	137	4,942	1	61
25位	シップヘルスケアホールディングス	63	4,345	5	273	7	144	75	4,762		
26位	SOYOKAZE	42	2,221	8	241	115	2,102	165	4,564		
27位	ツクイ	30	2,258	19	1,158	48	900	97	4,316		
28位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	61	4,033	67	4,233		
29位	アビタシオングループ	26	2,918	0	0	10	1,176	36	4,094		
30位	長谷工シニアウェルデザイン	36	3,724	4	279	5	81	45	4,084		

(注1) 合計の定員数の降順に記載しております。

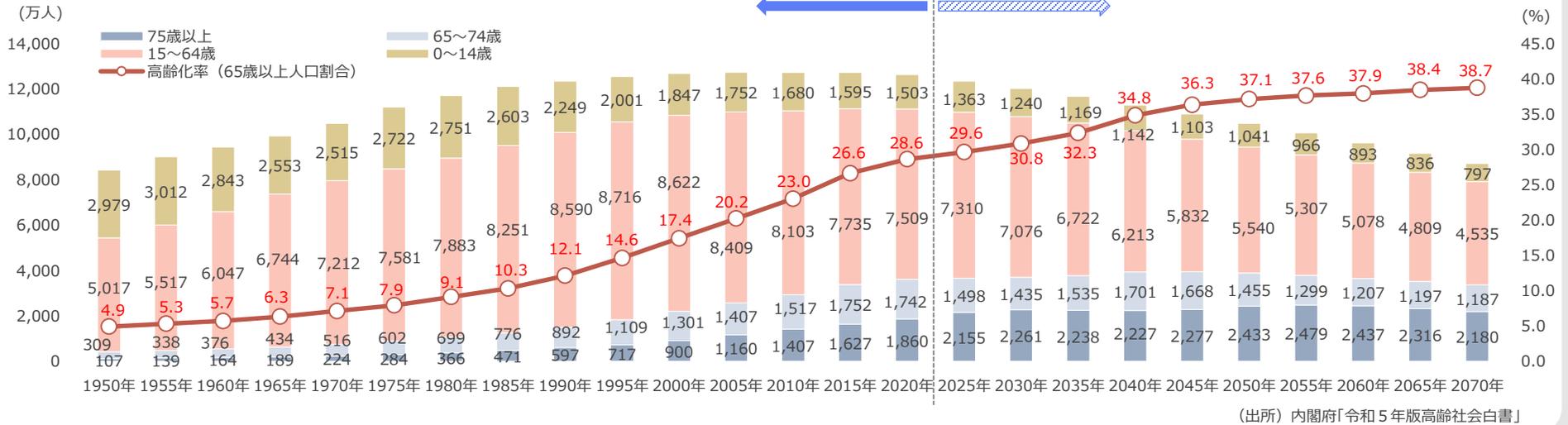
(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

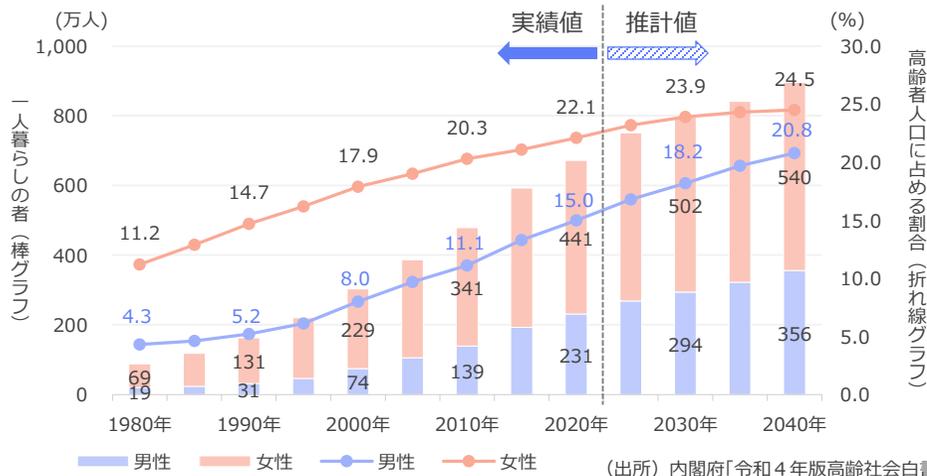
(2023年8月23・30日 第726号)

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

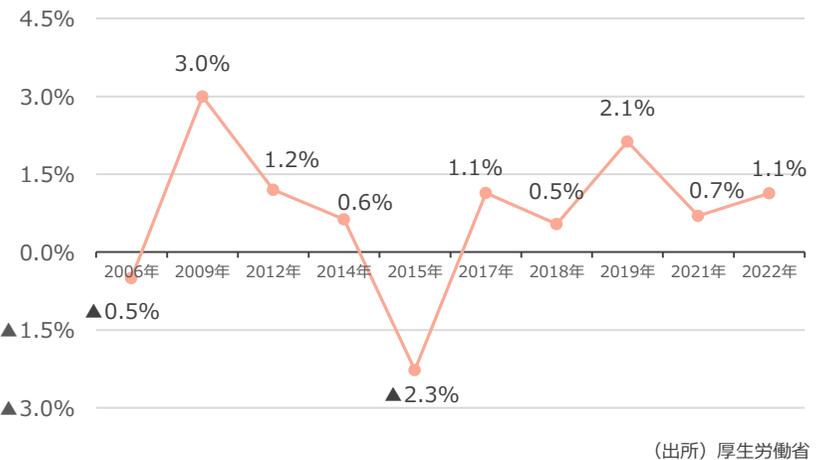
## Ⅱ 年齢別国内人口動態



## Ⅲ 高齢者 (65歳以上) の一人暮らし人口及び比率の推移



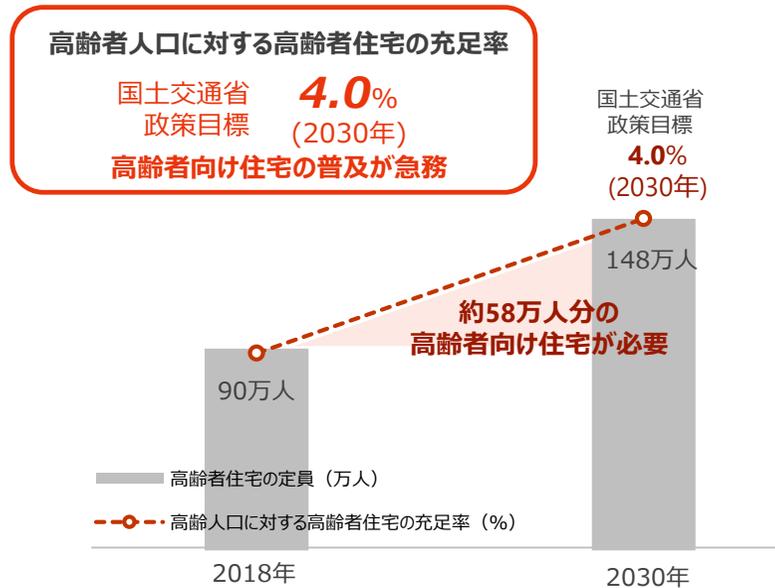
## Ⅳ 介護報酬改定の推移



# 【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

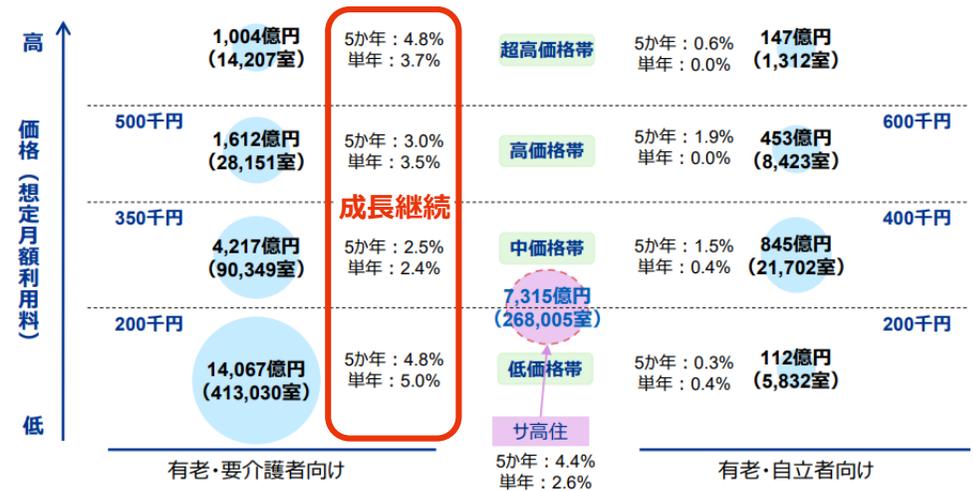
Ⅱ 高齢化の進展に伴い、高齢者住宅の供給は社会的に急務であり、引き続きヘルスケア施設には高い需要が見込まれる

## ■ 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 (22/12月)



Note: (1) 想定月額、入居一時金を要介護者向けは60カ月、自立者向けは180カ月で除し月額利用料に加算し、入居者の負担感のイメージを示したものである (会計上の売上とは異なる点に留意が必要)  
 (2) 想定月額には、介護保険サービス (介護保険の自己負担分、介護保険給付額) を含まない  
 (3) 成長率は、市場規模ベース、「5か年」は複利ベースでの年平均成長率を、「単年」は基準時点から直近1年間の成長率を示す  
 (4) 市場規模は償却期限切れを考慮し算出している  
 (5) 想定月額が不明な施設は含まれていない  
 Source: 各種資料を基にKPMG作成

(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)」

出所: KPMGヘルスケアジャパン株式会社

# 投資主優待制度の概要

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

<p>暮らしを、共に。</p> <p><b>as partners</b> &amp;&amp;</p> <p>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><b>SUPER COURT</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>介護を家族ごと考えたい</p> <p><b>あなびきメディカルケア</b></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）</li> <li>※ 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>Innovation for Wellbeing</p> <p><b>SOMPOケア</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ラヴィーレ 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><b>グッドタイムリビング</b></p> <p>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>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>ケア21</b></p> <p>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><b>ニチイ</b></p> <p>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：</li> <li>■ 初回入居時費用割引：10万円（税込）</li> <li>■ アイリスガーデン</li> <li>■ 初回入居時費用割引：5万円（税込）</li> </ul>
<p>株式会社</p> <p><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</p> <p><b>HITOWA ケアサービス 株式会社</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料割引 要支援認定受けた方：5万円 要介護認定受けた方：10万円</li> </ul>
<p><b>CEDAR</b></p> <p>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>Silver Heights Sapporo</p> <p><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>LIVING PLATFORM GROUP</p> <p><b>リビングプラットフォームケア</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>

(50音順)

# 2023年9月期（第35期）運用状況（前期比較）

2023年3月期

2023年9月期【前期比増減】

## 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,632 億円
■ NOI利回り(注1)	:	5.3 %
■ 鑑定価格	:	4,515 億円
■ 含み益	:	1,007 億円
■ 一口当たりNAV	:	118,168 円

■ 資産規模	:	3,577 億円	【	▲54 億円	】
■ NOI利回り	:	5.2 %	【	▲0.1 P	】
■ 鑑定価格	:	4,470 億円	【	▲45 億円	】
■ 含み益	:	1,031 億円	【	+24 億円	】
■ 一口当たりNAV	:	119,456 円	【	+1,288 円	】

## 2. オペレーション

■ 物件数	:	248 物件
■ 賃貸可能面積	:	766 千㎡
■ 期中平均稼働率(注2)	:	99.0 %
■ 期末稼働率(注2)	:	99.1 %
■ 期末戸当賃料(注3)	:	103,228 円

■ 物件数	:	238 物件	【	▲10 物件	】
■ 賃貸可能面積	:	737 千㎡	【	▲28 千㎡	】
■ 期中平均稼働率	:	98.4 %	【	▲0.6 P	】
■ 期末稼働率	:	98.5 %	【	▲0.6 P	】
■ 期末戸当賃料	:	104,703 円	【	+1,475 円	】

## 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,881 億円
■ 長期有利子負債比率(注4)	:	89.1 %
■ 平均借入期間	:	7.31 年
■ 平均残存期間	:	4.27 年
■ 総資産LTV	:	51.3 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.3 %
■ 出資総額	:	1,383 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,260,890 口
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』ポジティブ (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,881 億円	【	-	】
■ 長期有利子負債比率	:	89.9 %	【	+0.8 P	】
■ 平均借入期間	:	7.31 年	【	-	】
■ 平均残存期間	:	4.11 年	【	▲0.16 年	】
■ 総資産LTV	:	51.2 %	【	▲0.1 P	】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.0 %	【	▲0.3 P	】
■ 出資総額	:	1,383 億円	【	-	】
■ 発行済投資口総数	:	2,260,890 口	【	-	】
■ 格付	:	『AA-』安定的 (JCR) 『A+』ポジティブ (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 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 11,898,192	※1, ※2 11,966,965
不動産等売却益	—	※3 802,599
営業収益合計	11,898,192	12,769,564
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,010,571	※1 5,121,322
資産運用報酬	843,900	933,000
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	18,812	19,296
一般事務委託手数料	52,680	52,630
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	113	4,064
その他営業費用	379,745	382,169
営業費用合計	6,326,824	6,533,483
営業利益	5,571,368	6,236,080
営業外収益		
受取利息	12	12
雑収入	10,884	28,164
営業外収益合計	10,896	28,176
営業外費用		
支払利息	490,633	500,142
投資法人債利息	65,761	66,598
融資関連費用	157,642	157,528
投資口交付費	23,948	—
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	2,709	3,880
営業外費用合計	753,075	740,531
経常利益	4,829,188	5,523,726
税引前当期純利益	4,829,188	5,523,726
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	4,828,583	5,523,121
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,828,583	5,523,121

	前 期 自 2022年10月1日 至 2023年3月31日	当 期 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日
A. 貸貸事業収益		
貸貸料	10,531,394千円	10,547,443千円
共益費	546,202千円	550,759千円
駐車場収入	316,263千円	311,846千円
付帯収入	130,985千円	112,746千円
その他貸貸事業収入	373,345千円	444,169千円
計	11,898,192千円	11,966,965千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	540,353千円	500,867千円
公租公課	738,484千円	772,062千円
水道光熱費	248,575千円	195,124千円
修繕費	434,387千円	558,459千円
保険料	32,749千円	33,316千円
営業広告費等	272,368千円	279,122千円
信託報酬	23,951千円	27,181千円
減価償却費	2,592,778千円	2,601,471千円
その他貸貸事業費用	126,923千円	153,717千円
計	5,010,571千円	5,121,322千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	6,887,620千円	6,845,642千円

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	7,603,465千円	2,943,978千円
共益費	542,277千円	8,482千円
駐車場収入	303,752千円	8,094千円
付帯収入	53,687千円	59,059千円
その他貸貸事業収入	429,956千円	14,212千円
計	8,933,138千円	3,033,827千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	460,909千円	73,765千円
公租公課	543,850千円	228,212千円
水道光熱費	134,714千円	60,410千円
修繕費	544,343千円	14,116千円
保険料	22,930千円	10,386千円
営業広告費等	279,122千円	0千円
信託報酬	11,825千円	15,356千円
減価償却費	1,951,187千円	650,284千円
その他貸貸事業費用	107,025千円	12,884千円
計	4,055,907千円	1,065,415千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	4,877,231千円	1,968,411千円

# 貸借対照表

(単位：千円)

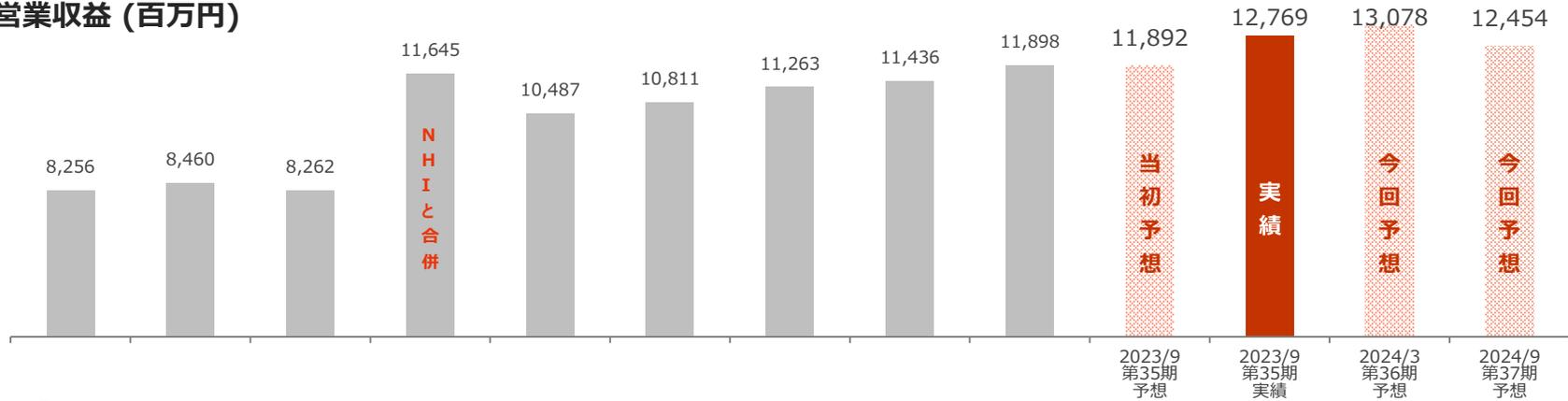
	前期 (2023年3月31日)	当期 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,616,180	18,701,170
信託現金及び信託預金	3,328,482	3,157,649
営業未収入金	173,547	157,946
前払費用	336,048	336,816
その他	39	388
貸倒引当金	△6,327	△9,511
流動資産合計	14,447,969	22,344,459
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,629,890	97,157,974
減価償却累計額	△27,935,622	△28,402,546
建物(純額)	69,694,267	68,755,428
構築物	512,622	521,733
減価償却累計額	△312,302	△319,281
構築物(純額)	200,320	202,452
機械及び装置	487,038	498,060
減価償却累計額	△292,152	△305,617
機械及び装置(純額)	194,886	192,442
工具、器具及び備品	1,310,341	1,356,688
減価償却累計額	△771,858	△813,165
工具、器具及び備品(純額)	538,482	543,523
土地	83,155,633	83,082,585
建設仮勘定	11,885	7,249
信託建物	97,318,113	94,380,079
減価償却累計額	△12,763,756	△13,689,044
信託建物(純額)	84,554,356	80,691,034
信託構築物	1,173,429	1,128,003
減価償却累計額	△235,766	△257,683
信託構築物(純額)	937,663	870,320
信託機械及び装置	145,355	129,396
減価償却累計額	△63,740	△65,514
信託機械及び装置(純額)	81,615	63,882
信託工具、器具及び備品	497,485	537,592
減価償却累計額	△212,582	△231,263
信託工具、器具及び備品(純額)	284,902	306,328
信託土地	110,604,070	108,649,572
信託建設仮勘定	3,729	4,796
有形固定資産合計	350,261,811	343,369,616
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	63,248	24,167
商標権	428	394
無形固定資産合計	609,960	570,845

(単位：千円)

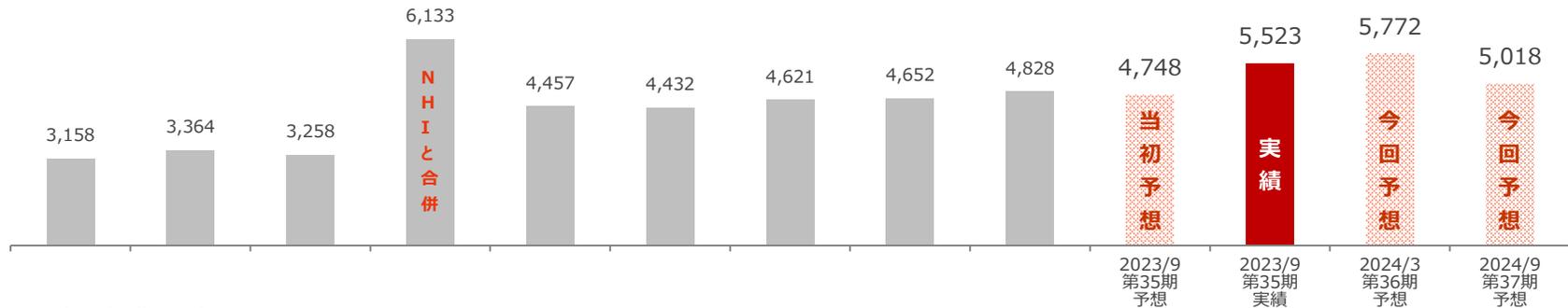
	前期 (2023年3月31日)	当期 (2023年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	13,839	13,839
長期前払費用	920,429	912,508
デリバティブ債権	—	10,756
修繕積立金	208,034	220,046
投資その他の資産合計	1,142,304	1,157,151
固定資産合計	352,014,075	345,097,612
繰延資産		
投資法人債発行費	103,069	90,688
繰延資産合計	103,069	90,688
資産合計	366,565,114	367,532,760
負債の部		
流動負債		
営業未払金	499,435	615,602
1年内返済予定の長期借入金	20,540,000	18,990,000
未払金	24,113	36,368
未払費用	833,039	973,159
未払法人税等	605	605
未払消費税等	27,628	396,451
前受金	928,838	896,461
その他	6,540	27,899
流動負債合計	22,860,200	21,936,547
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	145,497,000	147,047,000
預り敷金及び保証金	1,069,491	1,027,164
信託預り敷金及び保証金	3,482,467	3,306,477
資産除去債務	119,161	119,488
その他	655	22
固定負債合計	172,268,775	173,600,153
負債合計	195,128,975	195,536,700
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	138,365,940	138,365,940
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 6,745,476	*2 6,600,102
任意積立金合計	7,621,372	7,475,998
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,828,583	5,523,121
剰余金合計	33,070,199	33,619,362
投資主資本合計	171,436,139	171,985,303
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	10,756
評価・換算差額等合計	—	10,756
純資産合計	*1 171,436,139	*1 171,996,059
負債純資産合計	366,565,114	367,532,760

# 主要計数推移

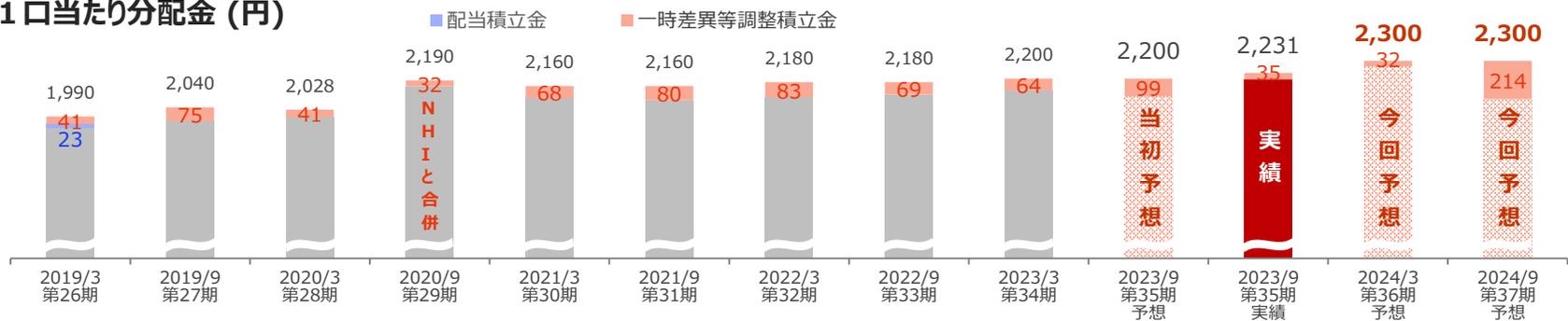
## || 営業収益 (百万円)



## || 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	
2022年10月3日	公募増資	5,900,336,456	138,070,884,931	53,333	2,258,223	
2022年10月19日	第三者割当増資	295,055,544	138,365,940,475	2,667	2,260,890	
2023年10月12日	公募増資	13,669,988,664	152,035,929,139	139,047	2,399,937	
2023年11月8日	第三者割当増資	683,563,336	152,719,492,475	6,953	2,406,890	

出資総額	152,719,492,475円
発行済投資口総数	2,406,890口

※ 2023年11月8日時点

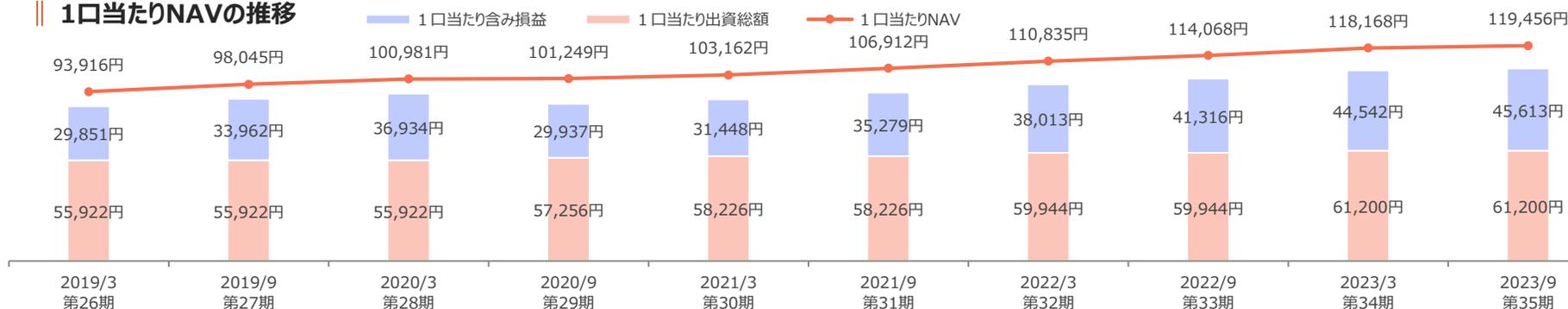
(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として1口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました

(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(TSREIT)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

	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9
期末終値	88,200円	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円	111,800円	115,100円	114,800円	108,900円	110,900円
期末時価総額	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	2,531億円	2,462億円	2,507億円
期中平均取引出来高	5,009口	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口	5,178口	5,529口	5,247口	4,990口	3,877口
期末1口当たり純資産	66,055円	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円	73,793円	75,002円	74,932円	75,826円	76,074円
期末インプライドキャップレート	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%

※ 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））

# 投資主構成

## 所有者別投資口数割合



## 主要な投資主の状況

順位	投資主名義(上位10位)	2023/9末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	389,951	17.25%	▲4,766
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	383,124	16.95%	▲216
3	株式会社大和証券グループ本社	355,735	15.73%	-
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	98,224	4.34%	5,090
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	36,230	1.60%	794
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	35,532	1.57%	88
7	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE F IDELITY FUNDS	33,154	1.47%	11,204
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	31,526	1.39%	2,614
9	J P MORGAN CHASE BANK 385781	28,727	1.27%	549
10	J P MORGAN CHASE BANK 385771	26,204	1.16%	26,204
	小計	1,418,407	62.74%	

## 所有者別投資主数

所有者区分	2023/3末	2023/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	140	139	▲1
その他法人	265	260	▲5
外国法人等	290	275	▲15
個人・その他	20,481	19,971	▲510
計	21,176	20,645	▲531

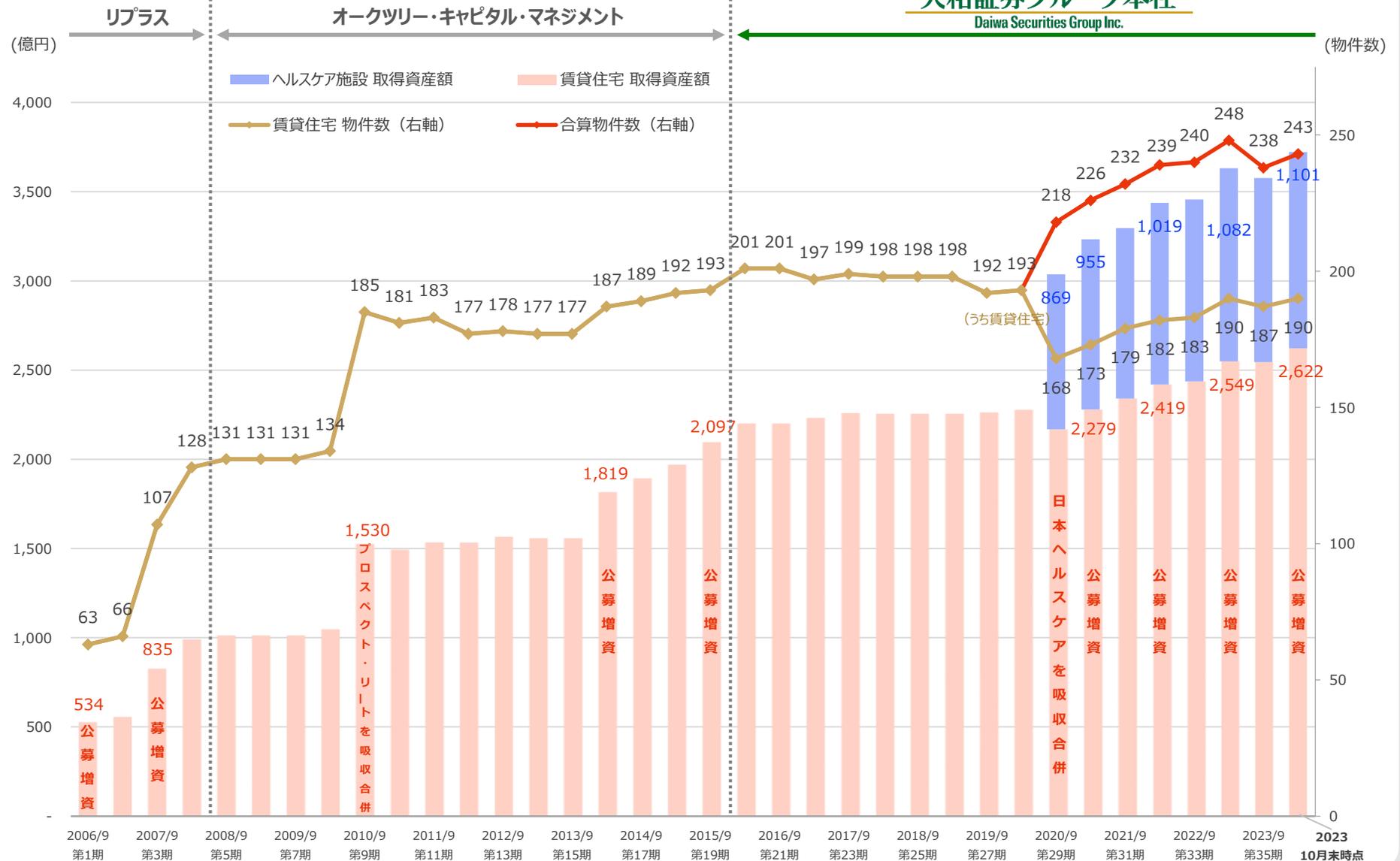
(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第3位を四捨五入して表示しています

# 保有資産残高推移

・スポンサー推移

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.



# ポートフォリオマップ (2023年10月末時点)

|| 資産規模 3,723 億円  
|| 物件数 243 物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	10	1
宮城県	5	
埼玉県	6	1
千葉県	3	4
東京都	90(+7)	11
神奈川県	9	12
新潟県		1
愛知県	21	1
京都府	2(+1)	1
大阪府	34(+2)	9
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県		1
広島県		1
香川県		3
福岡県	4	2
	190(+10)	53

※赤字の箇所は2023年11月以降、2024年3月期末までに取得予定の物件が所在する地域になります。詳細は2023年10月2日付の取得にかかるプレスリリースをご覧ください。



北海道  
賃貸住宅 10物件  
ヘルスケア施設 1物件



福岡県  
賃貸住宅 4物件  
ヘルスケア施設 2物件

京都府  
賃貸住宅 2物件  
ヘルスケア施設 1物件

兵庫県  
賃貸住宅 4物件  
ヘルスケア施設 4物件

岡山県  
賃貸住宅 2物件  
ヘルスケア施設 1物件

広島県  
ヘルスケア施設 1物件

香川県  
ヘルスケア施設 3物件

新潟県  
ヘルスケア施設 1物件

宮城県  
賃貸住宅 5物件

千葉県  
賃貸住宅 3物件  
ヘルスケア施設 4物件

埼玉県  
賃貸住宅 6物件  
ヘルスケア施設 1物件

東京都  
賃貸住宅 90物件  
ヘルスケア施設 11物件

神奈川県  
賃貸住宅 9物件  
ヘルスケア施設 12物件

愛知県  
賃貸住宅 21物件  
ヘルスケア施設 1物件

奈良県  
ヘルスケア施設 1物件

大阪府  
賃貸住宅 34物件  
ヘルスケア施設 9物件



チャームスイート 緑地公園 (大阪府豊中市)



グランカーサ新大阪 SOUTH (大阪府大阪市)



セレニテ本町 グランデ (大阪府大阪市)



ラ・ナシカあらごがわ (愛知県名古屋市中区)



グランカーサ上前津 (愛知県名古屋市中区)



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



フォレスト・ヒル 仙台青葉 (宮城県仙台市)



TKフラッツ渋谷 (東京都渋谷区)



グランカーサ 上野池之端 (東京都台東区)

# ポートフォリオ一覧 (2023年9月末時点)

## ワンルームタイプ (131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	970	1,330	359	98.3%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	747	1,060	312	96.4%
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市	1992/1	441	513	71	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	1,086	1,580	493	100.0%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,036	1,420	383	97.2%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,086	1,190	103	97.1%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	821	1,000	178	98.8%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,765	1,660	▲105	95.9%
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	413	547	133	97.6%
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,082	2,030	947	92.7%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,559	2,920	360	96.8%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,959	2,270	310	97.1%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,459	7,950	3,490	99.1%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	183	301	117	100.0%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	470	554	83	97.4%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	680	782	101	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	709	877	167	96.8%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	951	1,160	208	100.0%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	388	440	51	93.1%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	342	504	161	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	599	795	195	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	771	963	191	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	604	829	224	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	393	638	244	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	179	308	128	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	957	1,520	562	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	628	781	152	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	525	856	330	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	429	614	184	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	289	427	137	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	1,000	1,420	419	100.0%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	738	1,400	661	100.0%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,454	2,110	655	94.4%

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-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	853	1,450	596	97.6%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,352	7,200	2,847	99.0%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,010	1,830	819	98.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,349	2,650	1,300	100.0%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,677	4,850	2,172	98.8%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	973	1,580	606	98.0%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	610	1,000	389	100.0%
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	806	1,200	393	100.0%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,379	2,360	980	99.0%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	884	1,400	515	100.0%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	451	825	373	97.7%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	410	729	318	100.0%
O-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,071	3,830	1,758	100.0%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,859	4,750	1,890	99.1%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,124	2,300	1,175	100.0%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	748	1,040	291	93.4%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,251	2,260	8	94.8%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,157	2,810	▲347	94.7%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,449	4,430	1,980	99.1%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,697	2,780	1,082	96.5%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,088	1,870	781	96.1%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,987	2,910	922	96.2%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	825	1,110	284	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,573	1,870	296	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	926	955	28	95.7%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	987	1,020	32	94.5%
O-4-160	グランカーサ馬込 I	東京都大田区	2020/5	642	653	10	95.6%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,193	1,130	▲63	91.2%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,474	1,650	175	97.1%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,219	1,290	70	97.5%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,313	1,380	66	94.5%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	819	902	82	95.9%
O-4-166	グランカーサ馬込 II	東京都大田区	2021/6	729	776	46	95.9%

※ グレーハイライトは2023年10月に譲渡済の物件になります。詳細は2023年9月11日付の譲渡にかかるプレスリリースをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧 (2023年9月末時点)

## ワンルームタイプ (131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-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	992	1,020	27	100.0%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,632	1,620	▲12	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,882	1,990	107	98.3%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,963	2,900	▲63	96.6%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,220	1,210	▲10	95.9%
O-4-178	グランカーサ兩國イースト	東京都墨田区	2021/2	1,207	1,230	22	97.7%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	903	917	13	100.0%
O-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	904	913	8	93.2%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	371	621	249	91.7%
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	2006/7	516	612	95	95.0%
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	962	1,390	427	99.2%
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	285	400	114	100.0%
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	2007/1	287	424	136	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	376	710	333	98.4%
O-5-057	ステーション黄金	愛知県名古屋市	2007/2	462	606	143	94.1%
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	2007/6	536	757	220	92.4%
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	430	657	226	96.3%
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	515	679	163	89.1%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	374	590	215	96.3%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,799	2,570	770	98.9%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	970	1,320	349	97.9%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	721	1,030	308	97.1%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	981	1,020	38	91.7%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	585	740	154	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	297	381	83	89.3%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	326	448	121	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	607	916	308	98.5%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	912	1,110	197	100.0%
O-6-050	willDo難波w II	大阪府大阪市	2006/3	395	518	122	97.8%
O-6-051	willDo難波w I	大阪府大阪市	2006/8	542	716	173	98.5%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,839	2,350	510	98.0%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	441	557	115	100.0%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	683	1,080	396	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-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	713	1,170	456	98.5%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	548	900	351	100.0%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	496	686	189	95.2%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	644	1,080	435	100.0%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	284	480	195	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	244	313	68	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	491	730	238	100.0%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,149	1,880	730	99.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,265	3,390	1,124	97.7%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,478	2,140	661	96.8%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,277	4,450	1,172	99.2%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,934	2,720	785	98.4%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,905	6,500	2,594	97.7%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,908	5,610	1,701	97.2%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,015	1,360	344	100.0%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,359	1,950	590	95.2%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,074	2,920	845	96.4%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,018	1,430	411	96.3%
O-6-154	セレニテ夕陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	784	1,080	295	93.1%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,170	1,470	299	98.3%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,154	6,650	495	97.7%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,671	2,960	288	89.6%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,591	4,830	238	98.5%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,717	2,920	202	93.0%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	904	879	▲25	96.0%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,880	2,860	▲20	94.9%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	883	1,450	566	98.9%
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	835	1,280	444	96.8%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,169	2,990	820	100.0%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,403	2,130	726	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,446	7,390	2,943	99.6%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	733	731	▲2	97.1%
ワンルーム計				164,723	224,870	60,146	97.7%

# ポートフォリオ一覧 (2023年9月末時点)

## ファミリータイプ (56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-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,477	2,060	582	92.8%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,319	1,780	460	100.0%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,454	5,330	875	98.1%
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	321	430	108	100.0%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,611	2,140	528	98.0%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	414	690	275	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	769	942	172	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	615	764	148	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	370	544	173	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	550	760	209	97.1%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	331	547	215	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	334	524	189	96.4%
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,731	2,070	338	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,810	2,890	1,079	99.3%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,150	1,900	749	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	703	797	93	95.5%
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	319	398	78	100.0%
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	3,191	2,860	▲331	100.0%
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,248	1,680	431	100.0%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,234	1,810	575	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	725	1,520	794	97.9%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,958	3,650	1,691	98.3%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,542	2,740	1,197	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,094	5,830	2,735	98.7%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	481	773	291	96.2%
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	2006/6	1,013	1,760	746	100.0%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	376	742	365	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,368	4,510	2,141	100.0%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,091	1,870	778	98.3%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	944	1,970	1,025	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,724	2,940	1,215	98.8%
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	759	1,300	540	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	937	1,600	662	97.7%

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-4-057	デイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	850	1,150	299	95.3%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,271	2,760	1,488	98.3%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	675	1,100	424	100.0%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,019	1,940	920	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	4,841	8,210	3,368	98.3%
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,548	2,690	1,141	100.0%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,478	1,690	211	100.0%
F-4-072	グランカーサ両国吾番館	東京都墨田区	2006/2	1,422	1,550	127	96.9%
F-4-073	グランカーサ両国武番館	東京都墨田区	2006/6	778	854	75	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,511	2,690	178	100.0%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,517	1,750	232	100.0%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,072	1,160	87	91.9%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,256	1,310	53	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	2006/3	518	844	325	97.5%
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	2006/7	594	866	271	100.0%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	2006/2	496	678	181	92.2%
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋	1986/3	1,153	1,710	556	99.1%
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	2005/9	3,505	5,370	1,864	95.7%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	2006/6	1,827	2,890	1,062	97.4%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	2007/6	2,538	3,510	971	99.1%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	543	919	375	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,526	2,400	873	100.0%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	411	593	181	100.0%
ファミリー計				74,342	110,755	36,412	98.5%
住宅物件計				239,065	335,625	96,559	98.0%

※ グレーハイライトは2023年10月に譲渡済の物件になります。詳細は2023年9月11日付の譲渡にかかるプレスリリースをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧 (2023年9月末時点)

## ヘルスケア施設 (51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	2,921	3,150	228	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	1,675	1,820	144	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	1,071	1,190	118	100.0%
H-1-005	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横須賀市	2011/3	1,889	2,080	190	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	1,609	1,760	150	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,304	1,450	145	100.0%
H-1-010	そんぼの家 西田駅前	大阪府大阪市	2007/2	706	719	12	100.0%
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,329	1,430	100	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,307	8,770	462	100.0%
H-1-013	ブレザングラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,447	3,580	132	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,319	2,610	290	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,109	2,310	200	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,529	1,650	120	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	1,229	1,320	90	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	11,370	11,700	329	100.0%
H-1-020	グッドタイムリビング 千葉みなと /海浜通・プラテシア 千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,777	4,900	122	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	4,180	4,080	▲100	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	2,863	3,150	286	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	2,226	2,430	203	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	2,170	2,400	229	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	1,906	2,480	573	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	1,880	2,520	639	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	1,620	1,850	229	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	1,477	1,660	182	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	1,423	1,520	96	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	1,375	1,580	204	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	1,015	1,070	54	100.0%
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	944	972	27	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	871	821	▲50	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	693	679	▲14	100.0%
H-1-035	グッドタイムリビング 流山老番館	千葉県流山市	2007/10	640	676	35	100.0%
H-1-036	グッドタイムリビング 流山式番館	千葉県流山市	2016/3	667	718	50	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	362	403	40	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-1-038	グッドタイムリビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,853	4,870	16	83.3%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,119	2,250	130	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,043	2,200	156	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	2,659	2,710	50	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,589	1,610	20	100.0%
H-1-043	ライブラリ新柴又	東京都江戸川区	2020/8	1,476	1,510	33	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	1,001	1,060	58	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,609	6,440	▲169	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	1,137	1,320	182	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	803	973	169	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	744	878	133	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	843	912	68	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	1,288	1,360	71	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	736	742	5	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	600	655	54	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	598	632	33	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	585	608	22	100.0%
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	香川県高松市	2016/9	1,251	1,250	▲1	100.0%
ヘルスケア物件計				104,862	111,428	6,565	99.4%
全物件計				343,928	447,053	103,124	98.5%

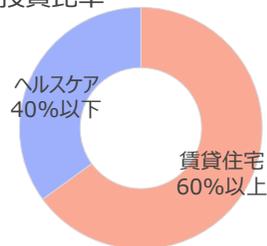
**ポートフォリオ PML値 2.4%**
**PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』**  
 50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（予想復旧費用/再調達価格（%））で示したものとす。

※ グレーハイライトは2023年10月に譲渡済の物件になります。詳細は2023年9月11日付の譲渡にかかるプレスリリースをご覧ください。

# 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5億円以上

### (3) 築年数

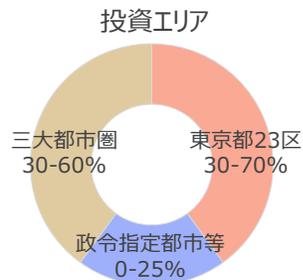
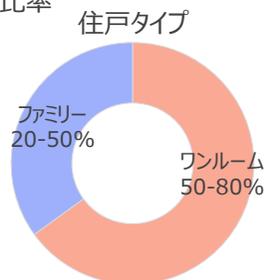
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

## ■ 賃貸住宅への投資方針

### (1) 用途

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

### (2) 投資比率



### (3) 住戸タイプ

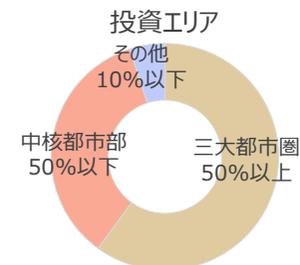
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

## ■ ヘルスケア施設への投資方針

### (1) 用途

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

### (2) 投資比率



### (3) オペレーター選定

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

### (4) 契約形態

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

## ■ 報酬体系

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

2023年10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	118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	辻 朋紀
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)	沼田 拓也

## || 資産運用を受託しているリート 2023年10月末時点

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：4,625億円(58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：3,723億円(243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：1,703億円(104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：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：516億円(9物件)

# ホームページのご案内

## 上部

大和証券リビング投資法人  
Daiwa Securities Living Investment Corporation

投資法人の概要 ポートフォリオ 財務情報 IR情報 投資主情報 サステナビリティへの取組み

**大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。**

「すべての人の生活・暮らしを支える」  
ライフステージに合わせた快適な居住空間（賃貸住宅・ヘルスケア施設）を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指します。

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

QRコード

## 下部

ポートフォリオ  
Portfolio

0-3-015 知事公認許認可ワーレジダンス

0-8-142 セレニテネオ町グランデ

0-4-008 TKフラッグ渋谷

**直近の投資主優待が確認できます。**

投資主優待  
Unit Hold Benefits

合併について  
Consolidating Merger

1口当たり分配金 Distribution

第32期：2022年3月31日  
1口当たり確定分配金 **2,180円**

ファンド情報 Fund

2022年10月4日現在  
保有物件数 **247物件**

第33期：2022年9月30日  
1口当たり予想分配金 **3,117億円**

第34期：2022年9月30日  
1口当たり予想分配金 **18.9%**

第35期：2022年9月30日  
1口当たり予想分配金 **98.6%**

**分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。**

ディスクロージャー資料 Disclosure

第32期：2022年3月期

決算総債 (PDF) (709KB)

決算説明会資料 (PDF) (6.65MB)

**直近決算における開示資料を表示します。**

ヘルスケア施設運営事業者  
Operator

as partners && 株式会社アスパートナース

あそびあそびメディカルケア

Amvis

Sunny Life

グッドタイムリビング 大和証券グループ

あまふじ

さわやか倶楽部

CEDAR 木更野シスター

SUNFAC

シルバーハイツ札幌

CHARM

ニチイ 株式会社ニチイケアレス

リビングプラットフォームケア

**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。ウェブそれぞれのサイトへリンクしています。**

最新情報 News

お知らせ一覧  
プレスリリース一覧

2022年10月24日 リリース 資金の借入れに関するお知らせ (PDF) (303KB)

2022年10月18日 お知らせ GRESB評価結果に関するお知らせ (PDF) (314KB)

2022年10月14日 リリース 第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ (PDF) (320KB)

2022年10月13日 お知らせ 稼働率を更新いたしました。

2022年09月26日 リリース 資金の借入れに関するお知らせ (PDF) (330KB)

2022年09月20日 リリース 資金の借入れ（金利決定）に関するお知らせ (PDF) (270KB)

2022年09月14日 リリース 新投資口発行及び投資口売却に係る価額の決定に関するお知らせ (PDF) (199KB)

**最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。**

リアルタイム投資口価格 Realtime Investment Unit Price

東証サイト(分限金利開示等) Japan Exchange Group Website

**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。

IRに関するFAQ (IR-FAQ)

IRメール配信 (E-Information Mailing Service)

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 Daiwa Real Estate Asset Management

スポンサー 大和証券グループ本社 Daiwa Securities Group Inc.

# 注釈

## 【9ページ注記】

- 注1:** グラフ及び数値は2023年11月22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。

## 【28ページ注記】

- 注1:** 2023年9月期（第35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」を加除した金額に、2024年3月期（第36期）の譲渡資産（4物件）の譲渡時に発生した譲渡益（見込額）の内部留保充当額である315百万円を加算し、2024年3月期（第36期）に取り崩すことを見込んでいた任意積立金79百万円を控除した本書の日付現在の試算値であり、実際金額とは異なる可能性があります。
- 注2:** 2023年9月期（第35期）の1口当たり分配金は2,231円です。
- 注3:** 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。また、譲渡益等の一過性要因により、基準1口当たり分配金を超過する場合があります。
- 注3:** 譲渡益を除く1口当たり当期純利益は、各期の「当期純利益」から資産の譲渡にかかる譲渡益を控除し、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。なお、第29期については、「当期純利益」から配当積立金積立額及び一時差異等調整積立金積立額を控除しています。

## 【51、52ページ注記】

- 注1:** 施設の類型について、「介護付有料老人ホーム」は「介」、「住宅型有料老人ホーム」は「住」、「サービス付き高齢者向け住宅」は「サ」と記載しています。また、施設の類型が複数存在する場合は、居室ベースで最も多い類型を記載しています。
- 注2:** 「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3:** 「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もしくは施設から取得した情報を基に数値を記載しています。施設の類型が複数存在する場合は、全てを合計した数値を記載しています。
- 注4:** 「入居率」は、運用会社が2023年10月時点で入手した重要事項説明書もしくは施設から取得した情報の入居者人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- 注5:** 「残存賃貸借契約期間」は2023年9月30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:** 改定日が初回の場合、改定期間の周期と異なる場合があります。2023年10月1日時点で記載しています。
- 注7:** 合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しております。

## 【53ページ注記】

- 注1:** 「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しております。
- 注2:** 「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金（介護保険サービスの自己負担額を除きます。）を記載しております。内訳は家賃、管理費、食費です。
- 注3:** No.16プラテシア千葉みなどについて、全て二人利用可能な部屋のため、一人利用の金額を記載しております。

# 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