

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

Jリート オンライン I R セミナー

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



大和リアル・エースト・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

チャリティーイベント「ジーンズ・デイ」の実施

大和証券リビング投資法人の運用会社、大和リアル・エステート・アセットマネジメントでは、大和証券グループ本社が取り組んでいる「ジーンズ・デイ」を取り入れ、2021年6月から毎週金曜日を「ジーンズ・デイ」と定めて新型コロナウイルスの影響を受けている方へのチャリティーを目的に、ジーンズなどの軽装で出社し、募金活動を行っています。本取組みは、従業員に対する働き方に関する取組みも兼ねてます。

※「ジーンズ・デイ」の由来：英語では遺伝子Genesと洋服のJeansが同じ発音の「ジーンズ」であることから、遺伝子の病気を持った子どもたちを救うための団体に寄付をする目的で海外で普及しています



大和証券
グループ
募金総額
7,324,029円*

*2021年3月から6月までの大和証券グループ
全体の募金総額を示しています。

目次

Section 1

大和証券リビング投資法人の概要	P3
-----------------	----

Section 2

運用の概況	P9
-------	----

Section 3

賃貸住宅の運用状況	P13
-----------	-----

Section 4

ヘルスケア施設の運用状況	P19
--------------	-----

Section 5

外部成長の概要	P25
---------	-----

Section 6

財務戦略及び投資主構成	P29
-------------	-----

Section 7

今後の戦略	P32
-------	-----

Section 8

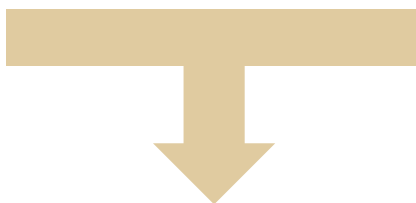
ESGの取り組み	P34
----------	-----

Section 1

大和証券リビング投資法人の概要

大和証券リビング投資法人(DLI)の歩み

JRHとNHIの合併によりDLIが誕生、資産規模4,000億円到達に向けた第一歩を踏み出す



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を提供するREITへ

～大和証券リビング投資法人の特徴～

- ① 今後人口及び世帯数の増加が見込まれる主要都市に所在の賃貸住宅とヘルスケア施設を対象に全国分散投資
- ② 資産運用会社独自システムの「日時稼働率予測システム」による高稼働率の維持
- ③ ヘルスケア施設からの長期固定賃料契約に基づいた安定したキャッシュフロー
- ④ スポンサーである大和証券グループ本社によるサポート

大和証券リビング投資法人の概要（2021年6月23日時点）

投資
対象

東京23区・3大都市圏を中心とした
賃貸住宅・ヘルスケア施設

銘柄
コード

8986

資産
規模

3,282億円

賃貸住宅 : 2,327億円
ヘルスケア施設 : 955億円

物件数

230物件

賃貸住宅 : 177物件
ヘルスケア施設 : 53物件

運用
開始

2020年

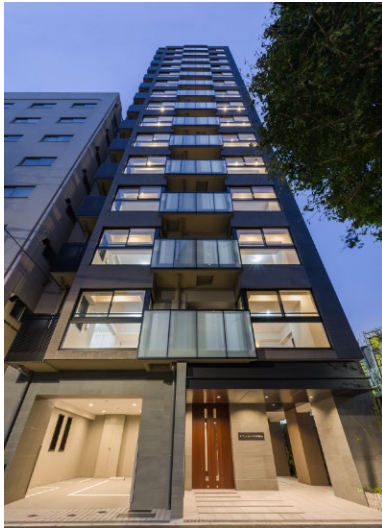
2020年4月にNHIと合併
JRHは2006年
NHIは2014年

賃貸住宅

知事公館前タワーレジデンス



グランカーサ本駒込



ヘルスケア施設

グッドタイムリビング/プラテシアセンター南

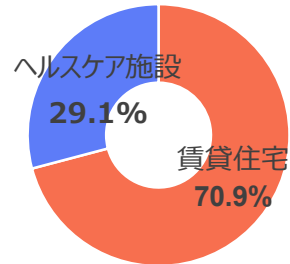


チャームスイート 緑地公園



ポートフォリオの概要（2021年6月23日時点）

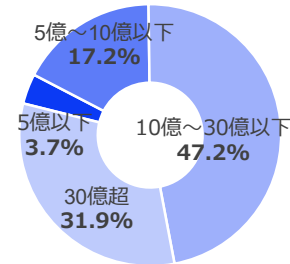
用途別



住宅：7 ヘルスケア：3

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

資産規模別



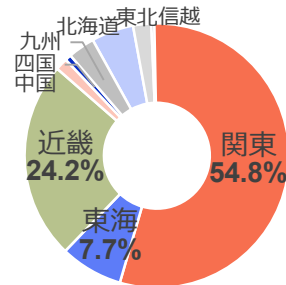
中期目標は4,000億円規模

資産規模 3,282 億円
平均取得価格 14.2 億円

賃貸住宅 平均取得価格
13.1 億円

ヘルスケア施設 平均取得価格
18.0 億円

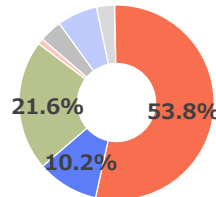
エリア別



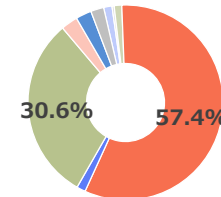
全国分散投資は継続

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

賃貸住宅



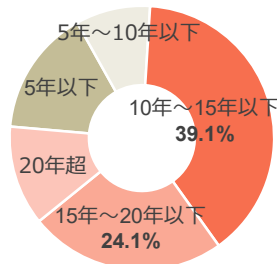
ヘルスケア施設



賃貸住宅 東京23区比率
43.9 %

ヘルスケア施設 東京23区比率
17.7 %

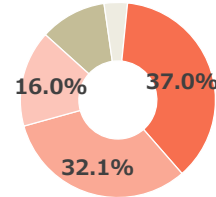
築年数別



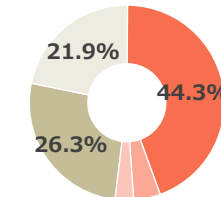
築年数を意識した運営
平均築年数 13.6 年

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

賃貸住宅



ヘルスケア施設



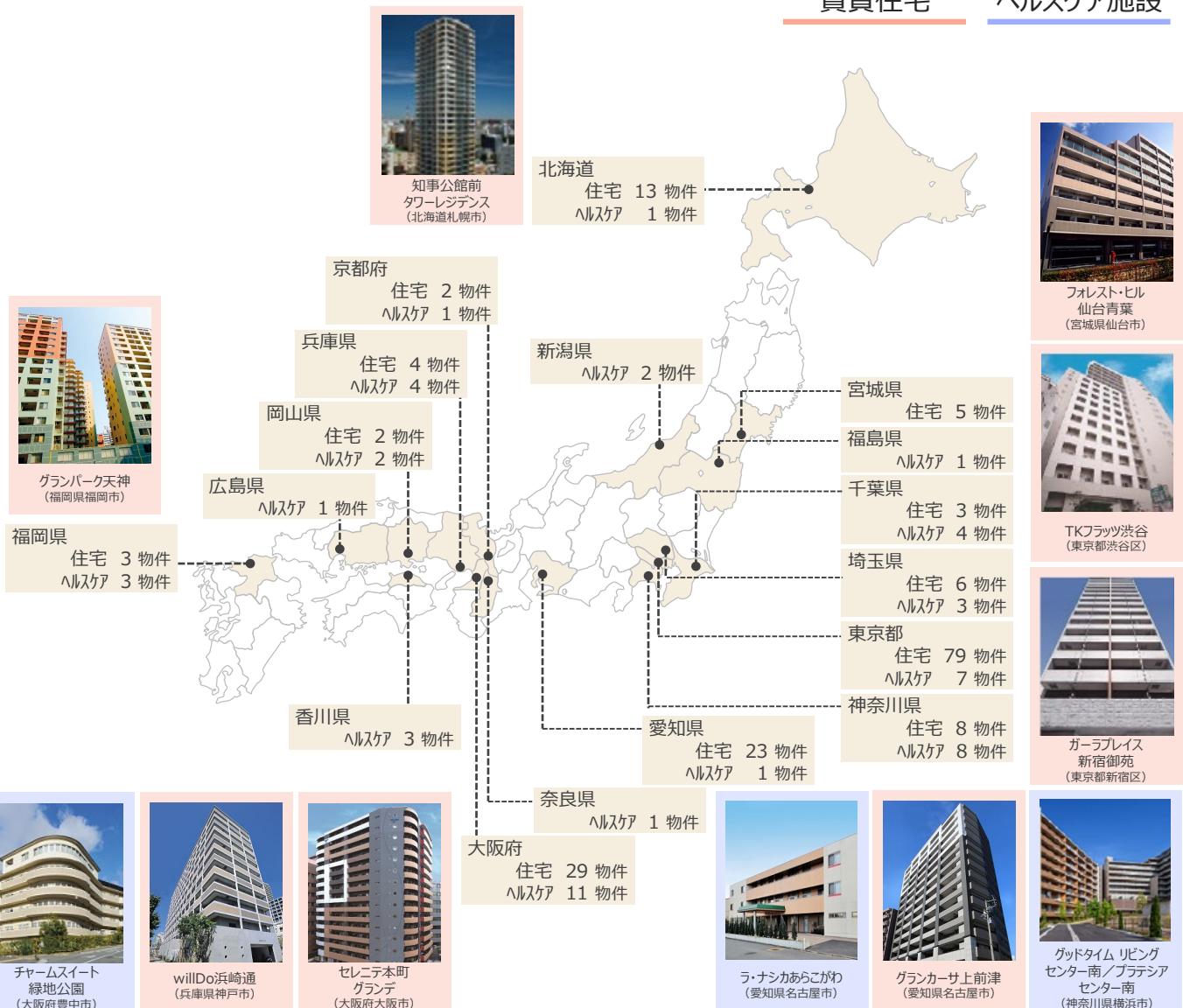
賃貸住宅 平均築年数
15.2 年

ヘルスケア施設 平均築年数
9.7 年

ポートフォリオマップ (2021年6月23日時点)

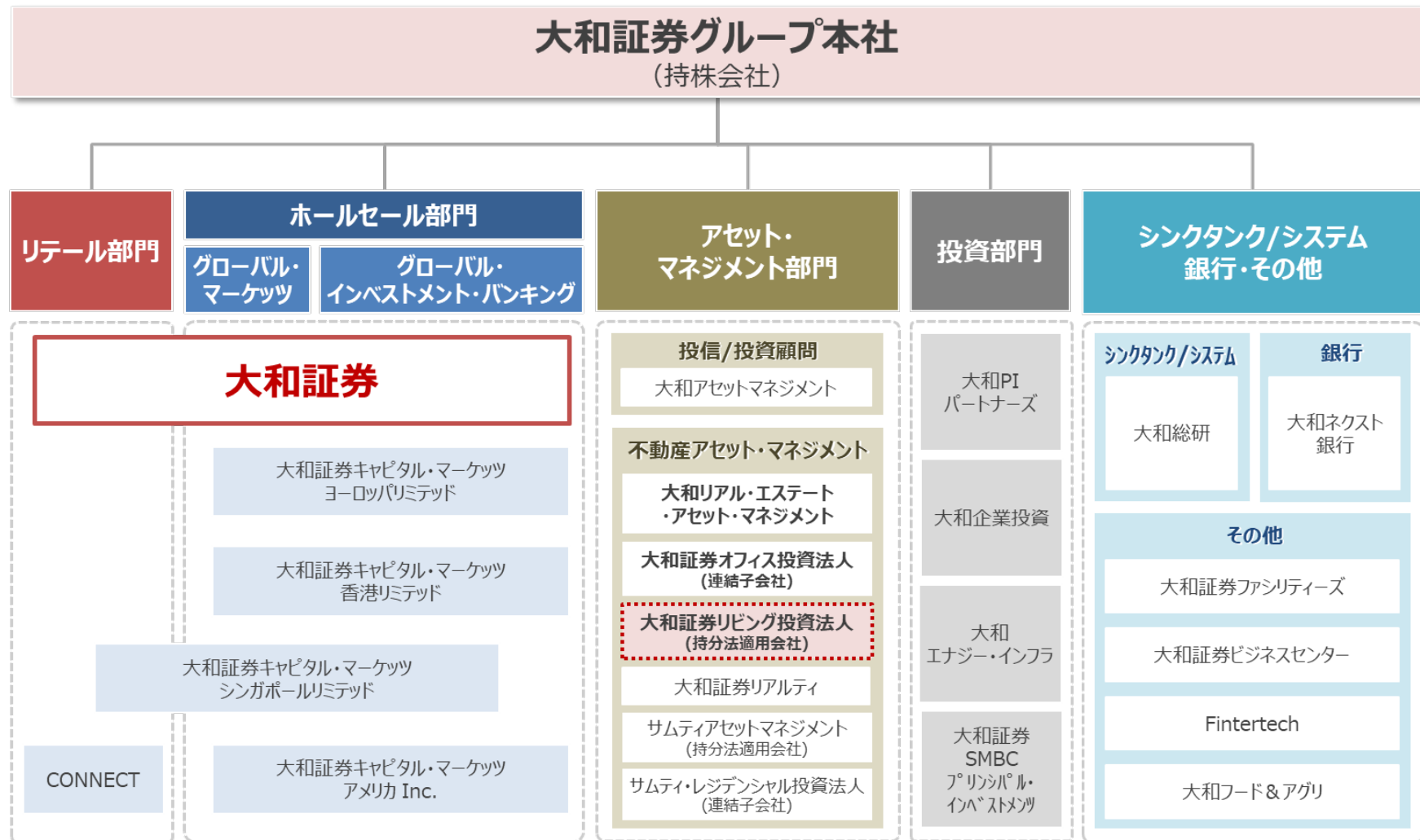
|| 資産規模 3,282億円
|| 物件数 230物件

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	13	1
宮城県	5	
福島県		1
埼玉県	6	3
千葉県	3	4
東京都	79	7
神奈川県	8	8
新潟県		2
愛知県	23	1
京都府	2	1
大阪府	29	11
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県	2	2
広島県		1
香川県		3
福岡県	3	3
	177	53



大和証券リビング投資法人のスポンサーについて

スポンサーである大和証券グループ本社が、本投資法人及び資産運用会社に対して、資金調達・人材など様々な側面からのサポートを提供



Section 2

運用の概況

新型コロナウイルスの影響

賃貸住宅：収益への影響は**軽微**

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

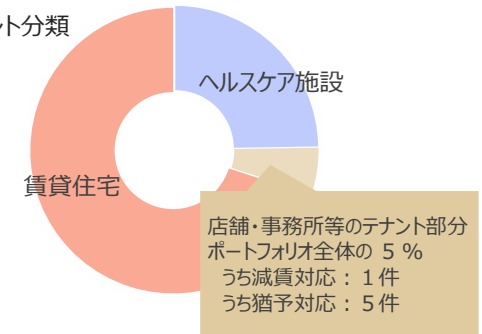
2021年3月末 稼働率 **98.4%**（前年同月 98.7%）

95%以上が月額賃料20万円未満の実需向け

景気感応度が高い法人契約割合は30%未満

3大都市圏を中心とした分散保有（東京都23区保有割合約43%）

|| ポートフォリオのテナント分類
（月額賃料ベース）

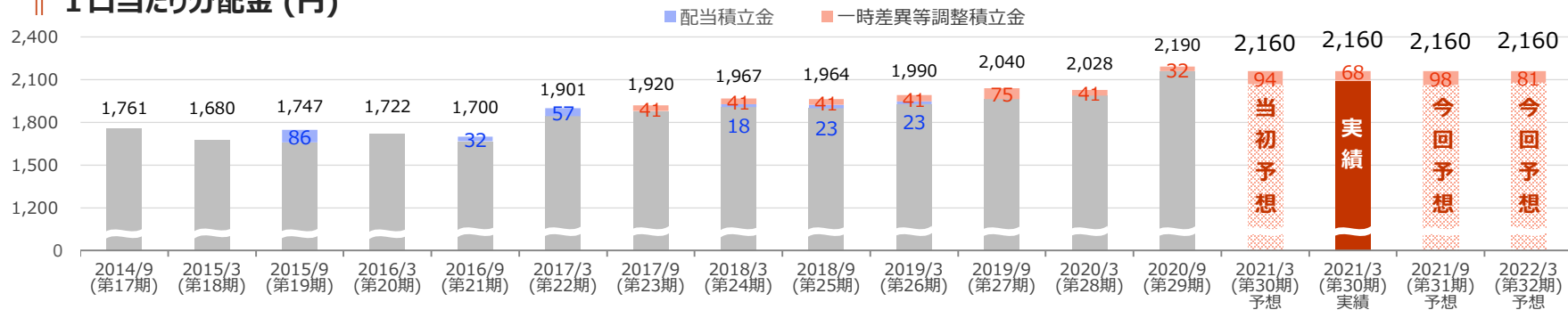


ヘルスケア施設：収益への影響は**無し**

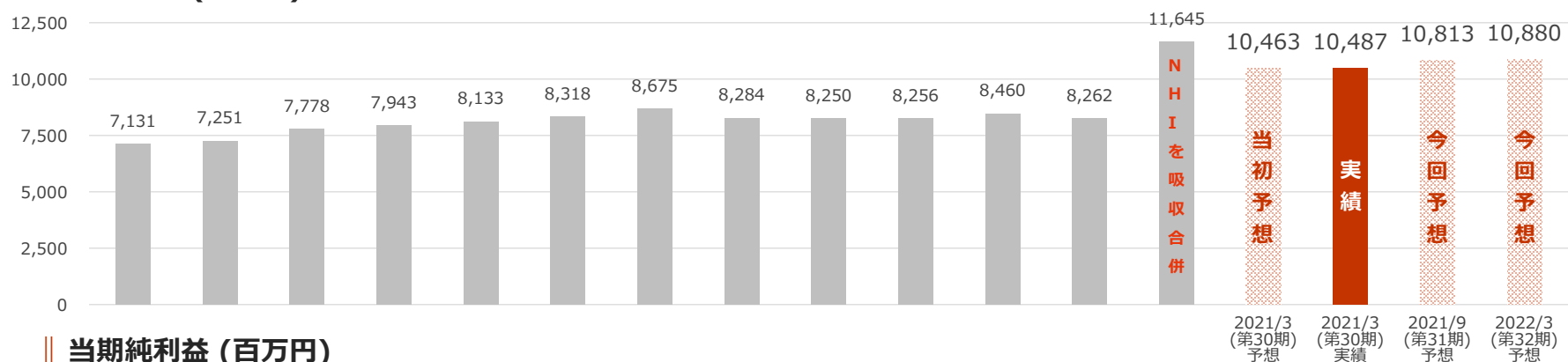
- ▶ 昨年3月から本年4月末時点までに、一部施設にて新型コロナウイルスの感染者を確認
迅速な、行政や医療機関との連携により、施設閉鎖などの甚大な被害を阻止
4月末時点においては全施設**収束**
- ▶ 施設オペレーターとは長期の固定賃料契約（**平均19.4年**）のため、本投資法人の収益に影響はなく、
また、施設オペレーターの経営への影響も限定的

主要計数推移

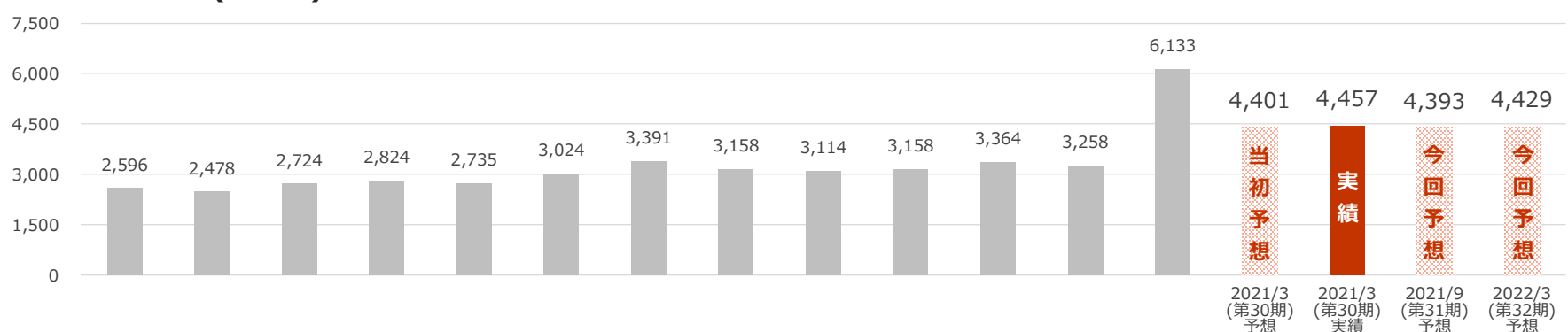
1口当たり分配金 (円)



営業収益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



投資口価格・分配金利回りの推移



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

主要指標

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

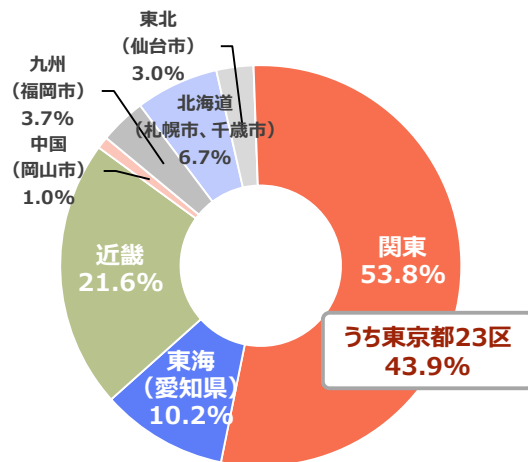
Section 3

賃貸住宅の運用状況

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2021年6月23日時点）

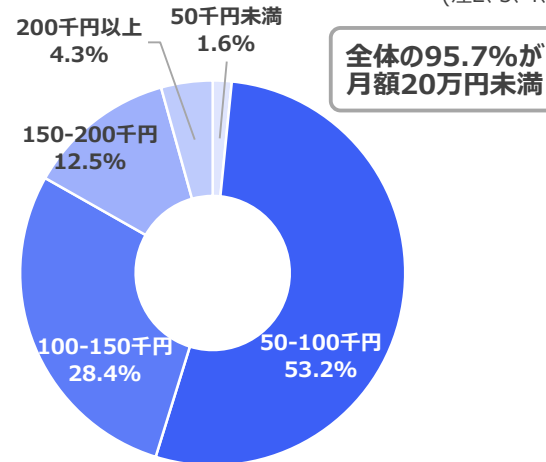
3大都市圏を中心に、今後も安定した需要が見込める日本全国の地域に所在する
実需向けの賃貸住宅でポートフォリオを構築

地域別

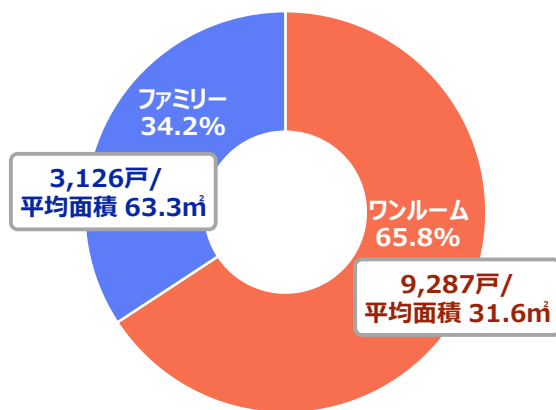


戸当たり月額賃料別

(注2、3、4、5)



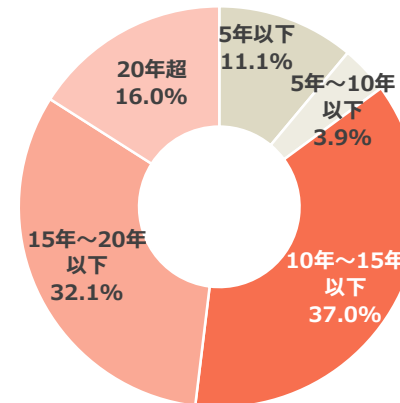
タイプ別



築年別

平均築年
15.2年

新規取得物件は
原則築年10年以下



(注1) 各比率は取得価格に基づき算出しています

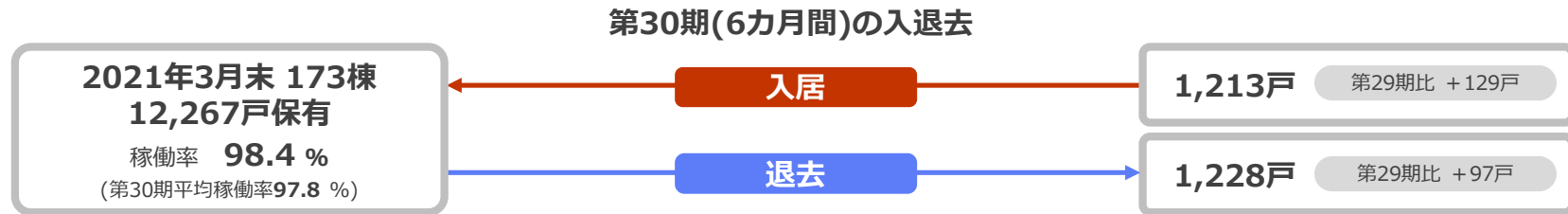
(注2) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。

(注3) 2021年3月31日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注4) 2021年3月31日時点の空室は除いて算出しています。

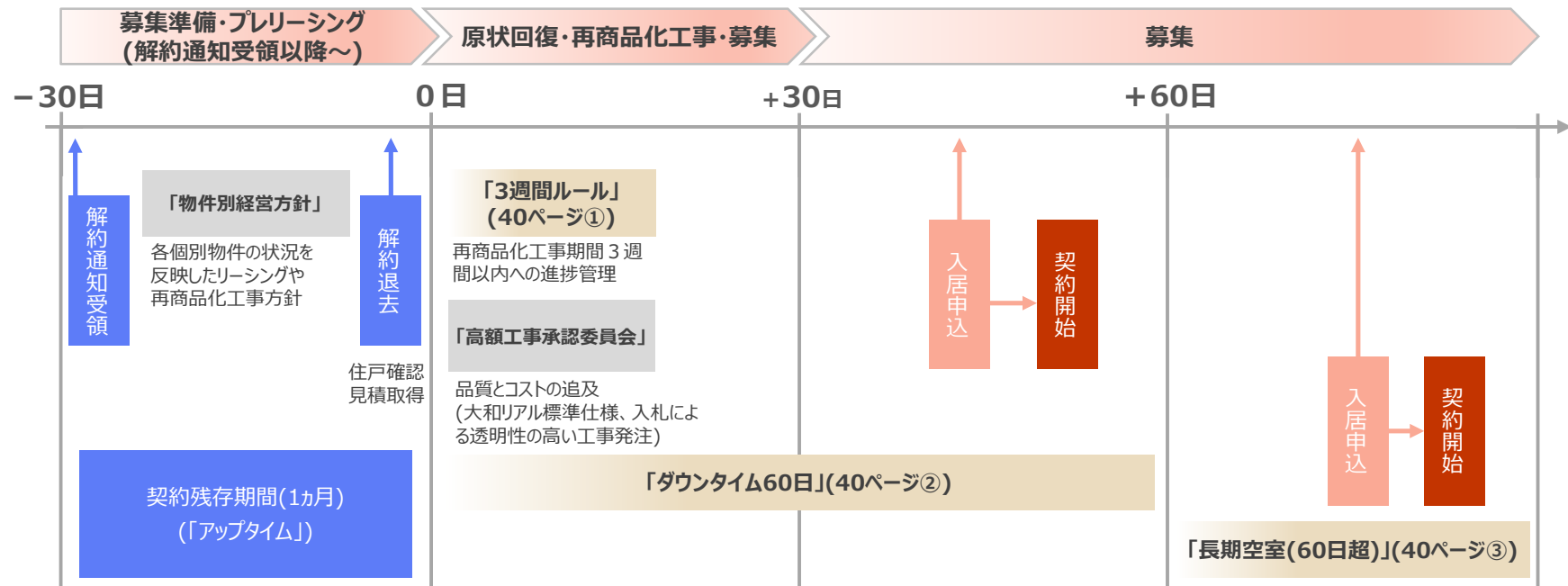
(注5) 戸数に基づき算出しています。

【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理

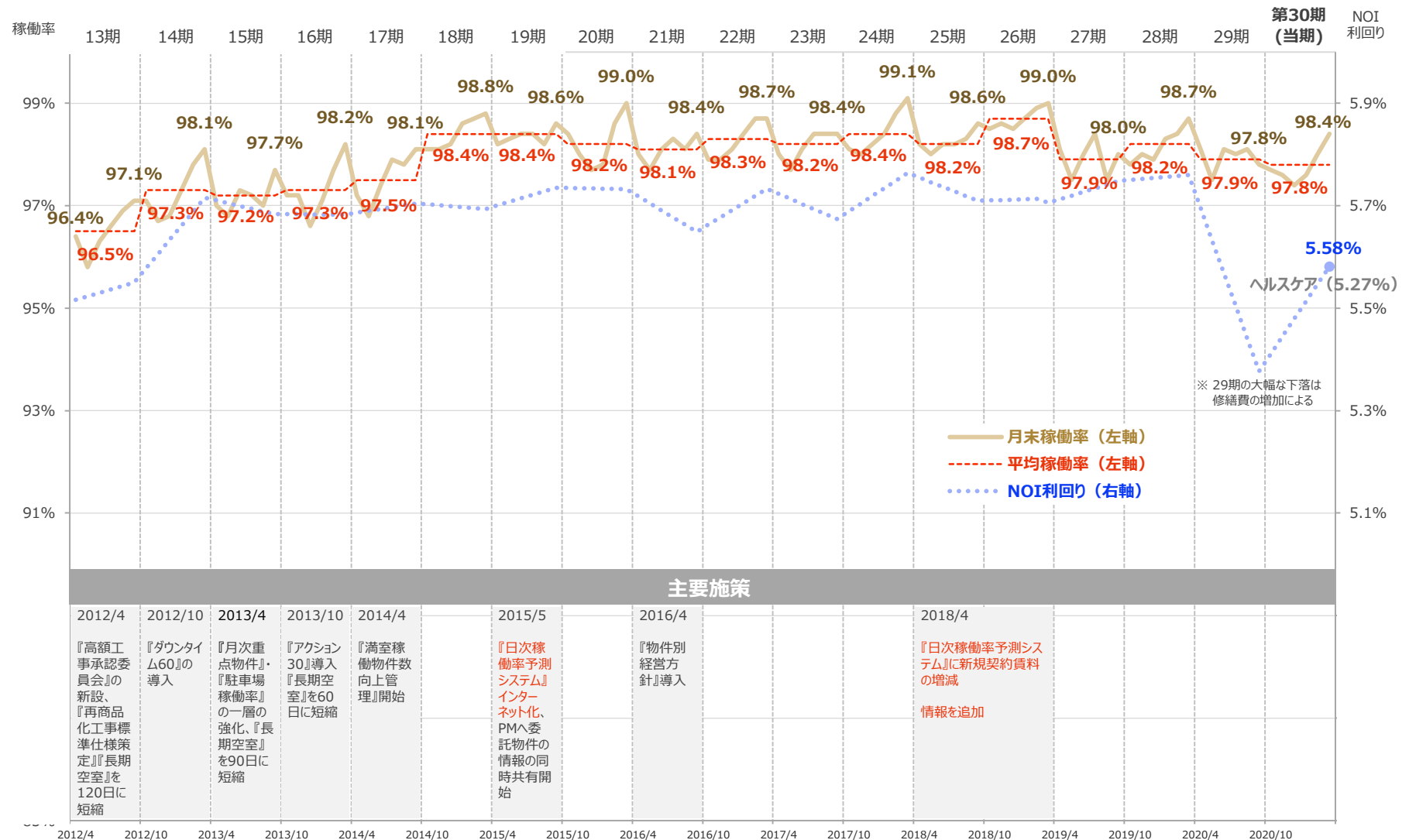


『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理

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



【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移



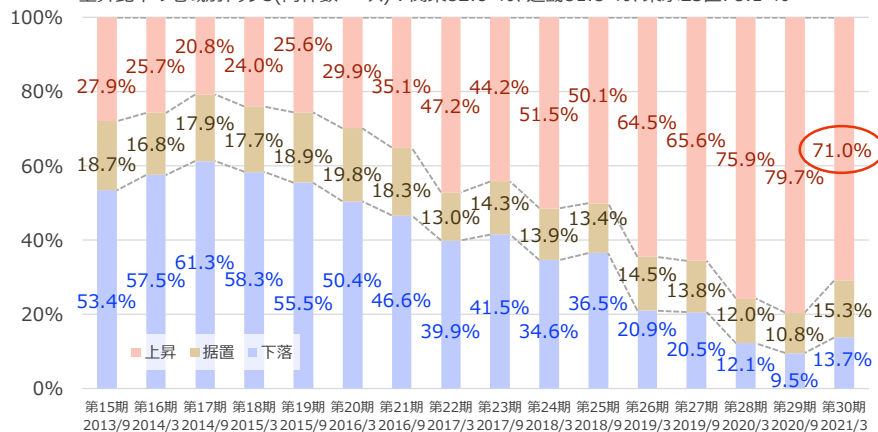
※NOI利回りは取得価格に基づき、期中取得、譲渡物件を除いて算出しています。

【賃貸住宅】賃料動向

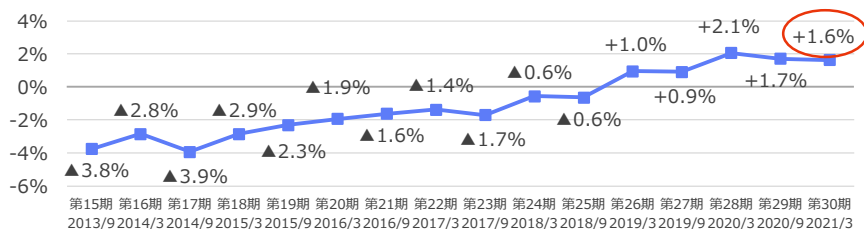
入替え時の賃料動向

賃料変動件数割合

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



賃料増減率 (共益費含む)



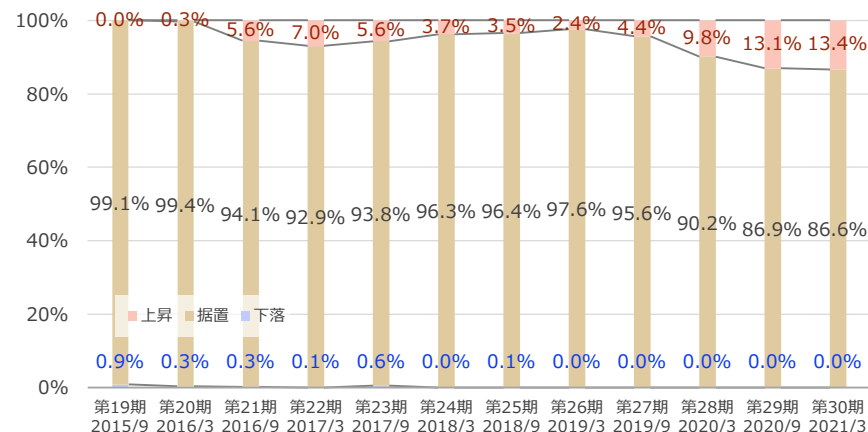
賃料の増減実績 (共益費含む)

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

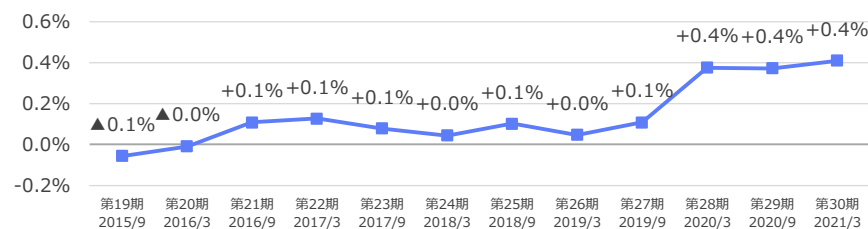
(注) 当期新規契約合計1,213件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第28期)の実績 2,217,548円

更新時の賃料動向

賃料変動件数割合



賃料増減率 (共益費含む)



賃料の増減実績 (共益費含む)

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

【賃貸住宅】 物件競争力維持・向上施策

|| 住戸リノベーション

- 計4室 総額9.2百万円のリノベーション工事実施。

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

【事例：デйм橋本（神奈川県相模原市） 1987年竣工】



Before



After



Before



After

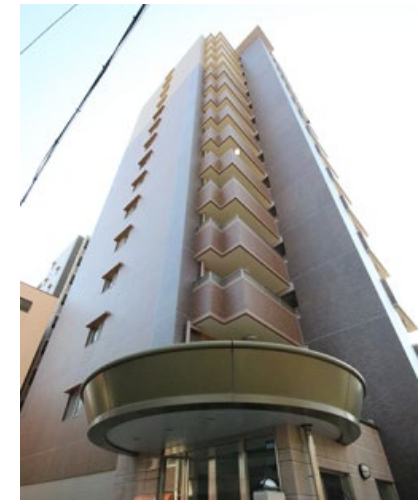
|| 大規模修繕工事

- 計5物件、総額407百万円の大規模修繕工事実施。

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



アルファタワー札幌南4条



willDo太閤通

Section 4

ヘルスケア施設の運用状況

【ヘルスケア施設】新型コロナウイルス取り組み事例

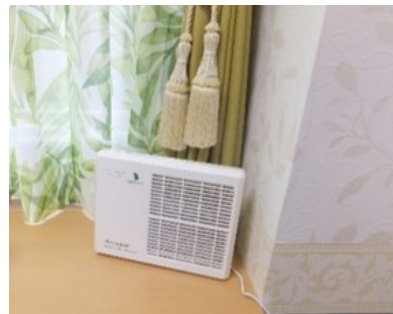
標準感染予防策（スタンダード・プレコーション）を徹底のうえ、入居者の生活を快適にすべく各オペレーターが工夫した施設を運営を実施

感染対策

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



自動検温入場管理システム



オゾン発生器(全21台設置)

(サニーライフ日吉)

面会・アクティビティ等

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



AIサーモカメラ

※ グッドタイムリビング全拠点設置予定

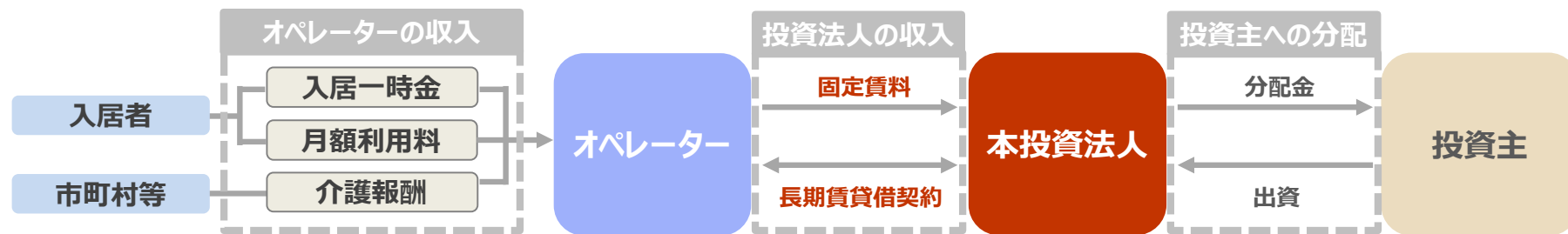


アルコール自動噴霧器

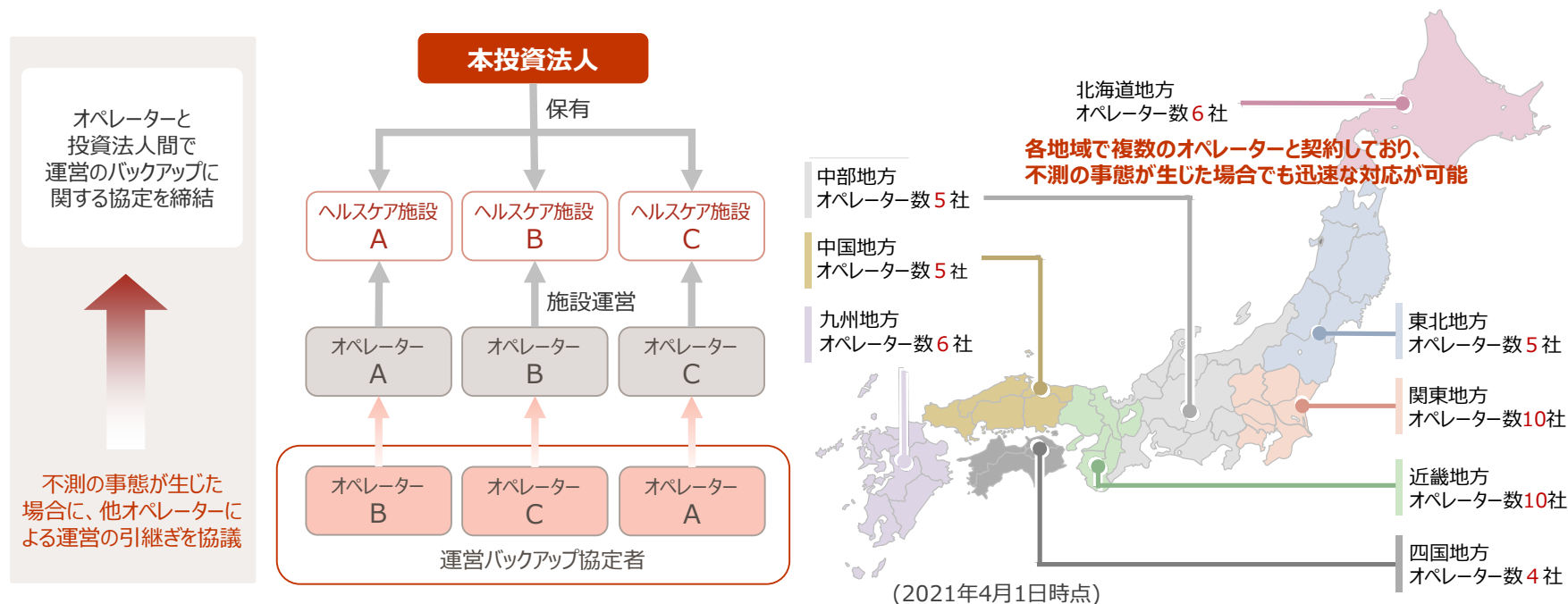
(グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通)

【ヘルスケア施設】運営の安定的な構造、体制を構築

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



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



【ヘルスケア施設】オペレーターの評価とモニタリング体制

|| オペレーターの厳格な選定、モニタリング

物件取得時の
オペレーター評価

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

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



優良オペレーターが運営する
優良なヘルスケア施設の提供



取得後の施設管理
・モニタリング

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

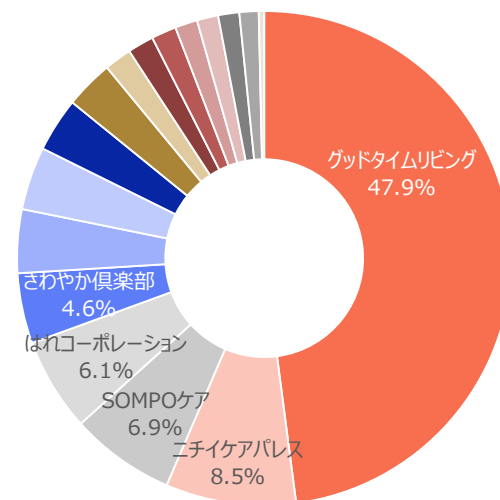
- 📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施
- 📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認
① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

【ヘルスケア施設】オペレーター一覧

高い信頼性を有するオペレーター

オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	属性
SOMPOケア	東京都 品川区	3,925	1997年5月	東証一部上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府 大阪市	2,759	1984年8月	東証一部上場会社
シダー	福岡県 北九州市	432	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
さわやか倶楽部	福岡県 北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
ニチ学館	東京都 千代田区	100	1973年8月	－
ALSOK介護	埼玉県 さいたま市	100	1990年7月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
ケア21	大阪府 大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQスタンダード上場会社
ニチケアパレス	東京都 千代田区	80	1964年6月	－
あなぶきメディカルケア	香川県 高松市	80	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
シルバーハイツ札幌	北海道 札幌市	50	1961年12月	東証マザーズ上場会社 リビングプラットフォームの関連会社
川島コーポレーション	千葉県 君津市	50	1990年9月	－
スーパー・コート	大阪府 大阪市	50	1995年5月	－
日本介護医療センター	大阪府 大阪市	50	1997年10月	－
はれコーポレーション	岡山県 岡山市	50	2002年8月	－
グッドタイムリビング	東京都 千代田区	50	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
HITOWAケアサービス	東京都 港区	50	2006年11月	－
メディカルケアシステム	神奈川県 横浜市	10	2004年4月	－

オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）（注）



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

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

【ヘルスケア施設】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

	■ 入居一時金割引 (入居一時金から20万円割引、入居一時金ゼロプランの場合は家賃の1ヶ月分を割引) ■ 体験入居無料 (1泊2日)		■ 入居費用割引 (入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)
	■ ラヴィーレ 前払金プラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引 ■ 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		■ 体験入居無料 (1泊2日食事付) ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料
	■ 初月利用料の10%割引 ■ 体験入居無料 (1泊2日食事付) ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料		■ 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具を贈呈(指定家具カタログより選択) ・5万円相当(税抜き)※5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能
	■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引 ■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引		■ 体験入居無料 (1泊2日食事付) 1回に限り ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料 1回に限り ■ 入居契約者には月額利用料に対して5万円のキャッシュバック
	■ 体験入居無料 (1泊2日) ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料		■ 日帰り(昼食付)施設見学無料 ■ 入居月額利用料無料(家賃相当額2ヶ月分)
	■ 体験入居無料 (1泊2日食事付)		■ グッドタイムリビング： 入居費用割引：30万円 ■ プラテシア： 入居費用割引：50万円
	■ 体験入居無料 (1泊2日食事付) ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料		■ ニチイホーム： 初回入居時費用割引：10万円(税込) ■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引：5万円(税込)

Section 5

外部成長の概要

新規取得物件① 第30期（2021年3月期）

第30期（2021年3月期） 計 8 物件 198億円を取得

人口、世帯数が多く、
今後も安定した需要が
見込まれるエリアに所在する
築浅の物件を取得。

① グランカーサ馬込 I

23区

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

※ 旧名称：ソリッド馬込

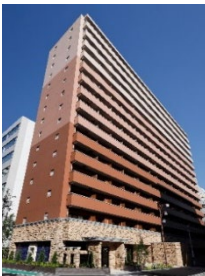


② グランカーサ難波元町

大阪

所在地	大阪府大阪市浪速区
取得日	2020年12月10日
取得価格	5,820百万円
鑑定評価額	6,120百万円
建築時期	2019年11月
賃貸可能戸数	196戸
鑑定NOI利回り	4.5%

※ 旧名称：スプラディット難波元町



③ グランカーサ藤沢

神奈川

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



④ グランカーサ緑地公園

大阪

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

※ 旧名称：ヒューリックレジデンス千里山

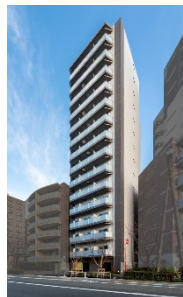


⑤ グランカーサ大森海岸

23区

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

※ 旧名称：（仮称）南大井プロジェクト



⑥ グッドタイム リビング 大阪ベイ

ヘルスケア

所在地	大阪府大阪市港区
取得日	2020年12月10日
取得価格	4,700百万円
鑑定評価額	4,820百万円
建築時期	2006年8月
居室数	93室
鑑定NOI利回り	4.8%



⑦ サニーライフ日吉

ヘルスケア

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



⑧ サニーライフ調布

ヘルスケア

所在地	東京都調布市
取得日	2020年12月10日
取得価格	1,920百万円
鑑定評価額	2,150百万円
建築時期	2020年1月
居室数	99室
鑑定NOI利回り	4.8%



新規取得物件② 第31期（2021年9月期）

第31期（2021年9月期） 計6物件62億円を取得（取得予定含む）

⑨ グランカーサ住吉

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

※ 旧名称：（仮称）毛利一丁目プロジェクト

23区



⑫ グランカーサ板橋EAST

所在地	東京都北区
取得予定日	2021年6月23日
取得予定価格	955百万円
鑑定評価額	989百万円
建築時期	2021年1月
賃貸可能戸数	34戸
鑑定NOI利回り	4.1%

23区内

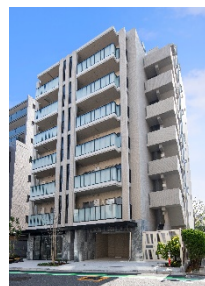


⑩ グランカーサ上野池之端

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

※ 旧名称：（仮称）ルジェンテ上野池之端

23区



⑬（仮称）永代プロジェクト

所在地	東京都江東区
取得予定日	2021年8月3日
取得予定価格	780百万円
鑑定評価額	833百万円
建築時期	2021年6月竣工予定
賃貸可能戸数	20戸
鑑定NOI利回り	4.1%

23区内



⑪ グランカーサ上野入谷

所在地	東京都台東区
取得予定日	2021年6月1日
取得予定価格	1,225百万円
鑑定評価額	1,260百万円
建築時期	2021年2月
賃貸可能戸数	40戸
鑑定NOI利回り	4.2%

※ 旧名称：（仮称）入谷プロジェクト

23区内



⑭（仮称）中馬込プロジェクト

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

23区内



東京都23区内の新規取得物件地図



※ 取得予定

グッドタイムリビング株式会社について

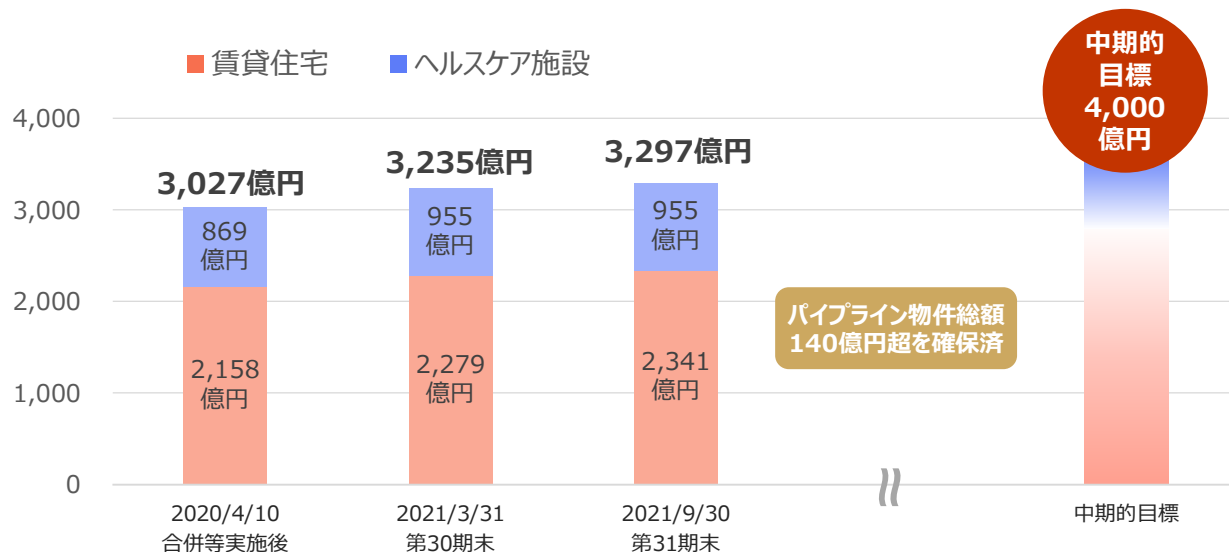
グッドタイムリビング

大和証券グループ

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

外部成長の推移

|| 更なる投資主価値向上を目指し、合併等実施後約1年3か月で15物件※約270億円の取得及び取得を決定



※第29期:1物件、第30期:10物件、第31期:4物件

スポンサー・パイプライン: 総額約140億円超

賃貸住宅		
	木川東4丁目PJ	日本橋東1丁目PJ
所在地	大阪市淀川区	大阪市浪速区
竣工	2021年2月	2021年1月
	南千住PJ	
所在地	東京都荒川区	
竣工	2021年12月 (予定)	

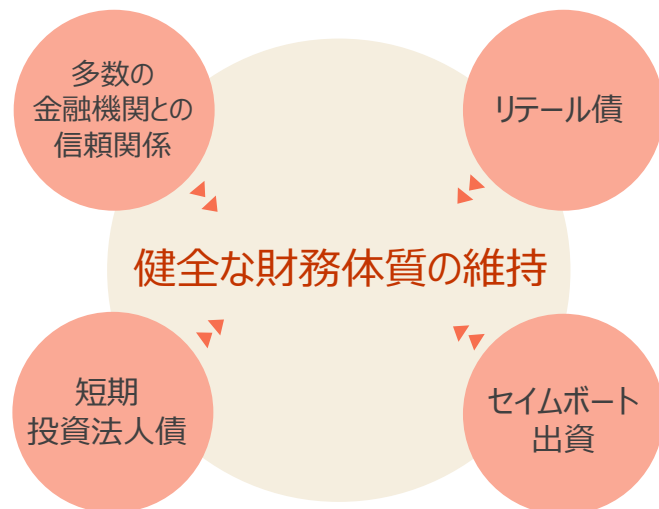
ヘルスケア施設		
	上大岡PJ	鎌倉山PJ
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県鎌倉市
竣工	2020年8月	2020年7月
	北小岩PJ	駒岡PJ
所在地	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
竣工	2020年8月	2021年1月

	合併等実施後 (2020/4/10)	第30期末 (2021/3/31)	第31期末 (2021/9/30)
資産規模	3,027億円	3,235億円	3,297億円
物件数	217物件	226物件	232物件
平均築年数 (時点は各列上段記載)	13.2年	13.6年	13.9年
東京都23区比率 (賃貸住宅のみ)	43.9%	42.7%	44.2%
投資比率 (賃貸住宅:ヘルスケア)	71% : 29%	70% : 30%	71% : 29%

Section 6

財務戦略及び投資主構成

財務戦略及び財務状況



トピックス

新規取引金融機関

+5 社

リテール債の発行

60 億円

格付けの向上 (JCR)

AA- (安定的)

SDG s

ソーシャルファイナンス フレームワークの策定

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

主要財務指標

LTV

総資産LTV 51.2%
鑑定LTV 44.8%

総資産LTVに 対する借入余力

52% : 約57億円
(上限目安)

金利固定化比率

72.3%

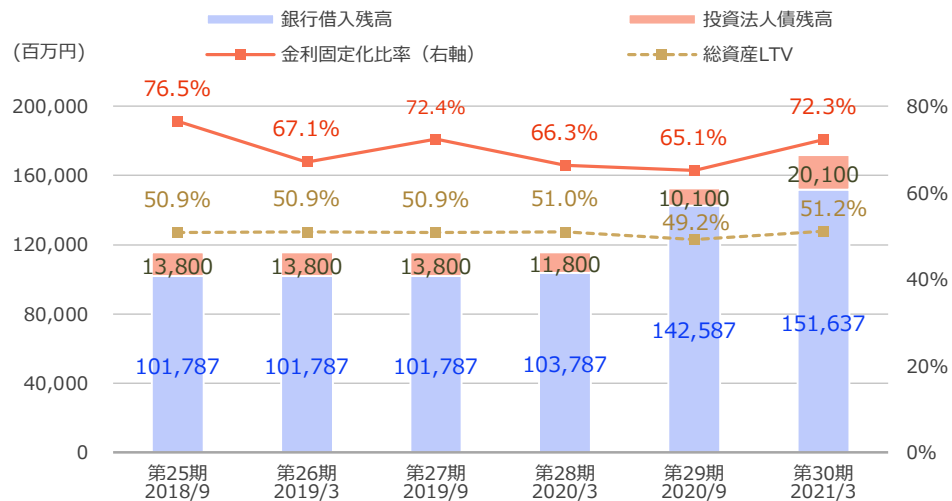
平均残存期間

4.4年

格付

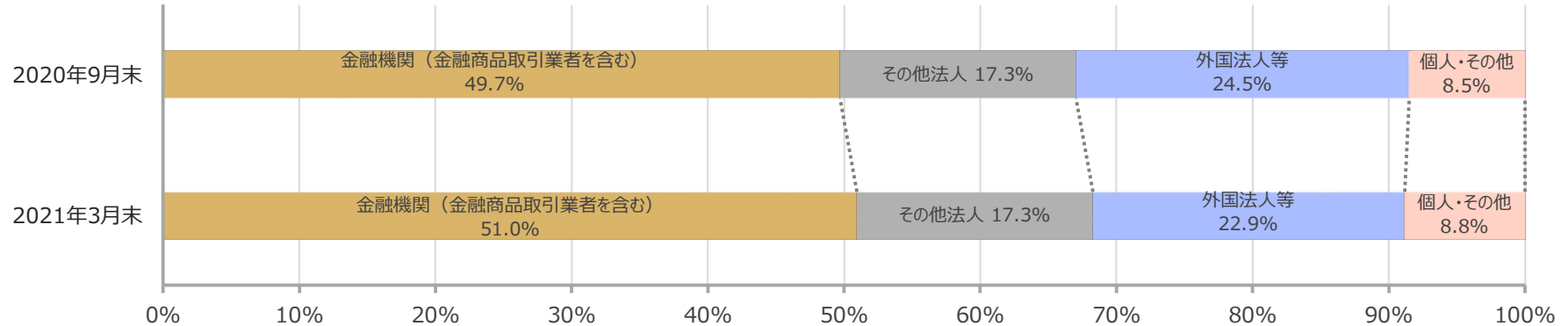
JCR : 『AA-』 安定的
R&I : 『A+』 安定的

主要財務指標の推移



投資主構成

所有者別投資口数割合



上位投資主

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

所有者別投資主数

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

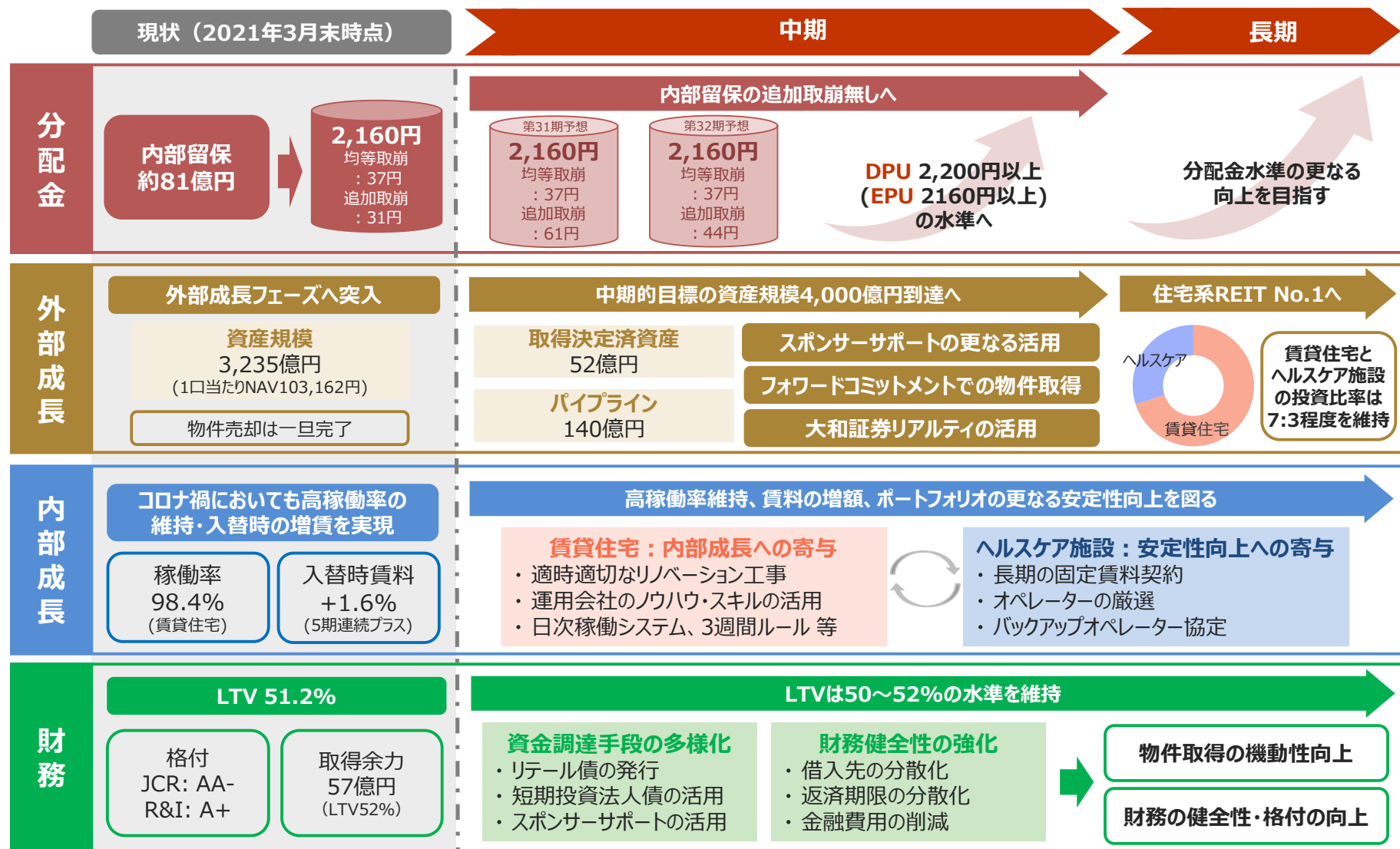
(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています

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

Section 7

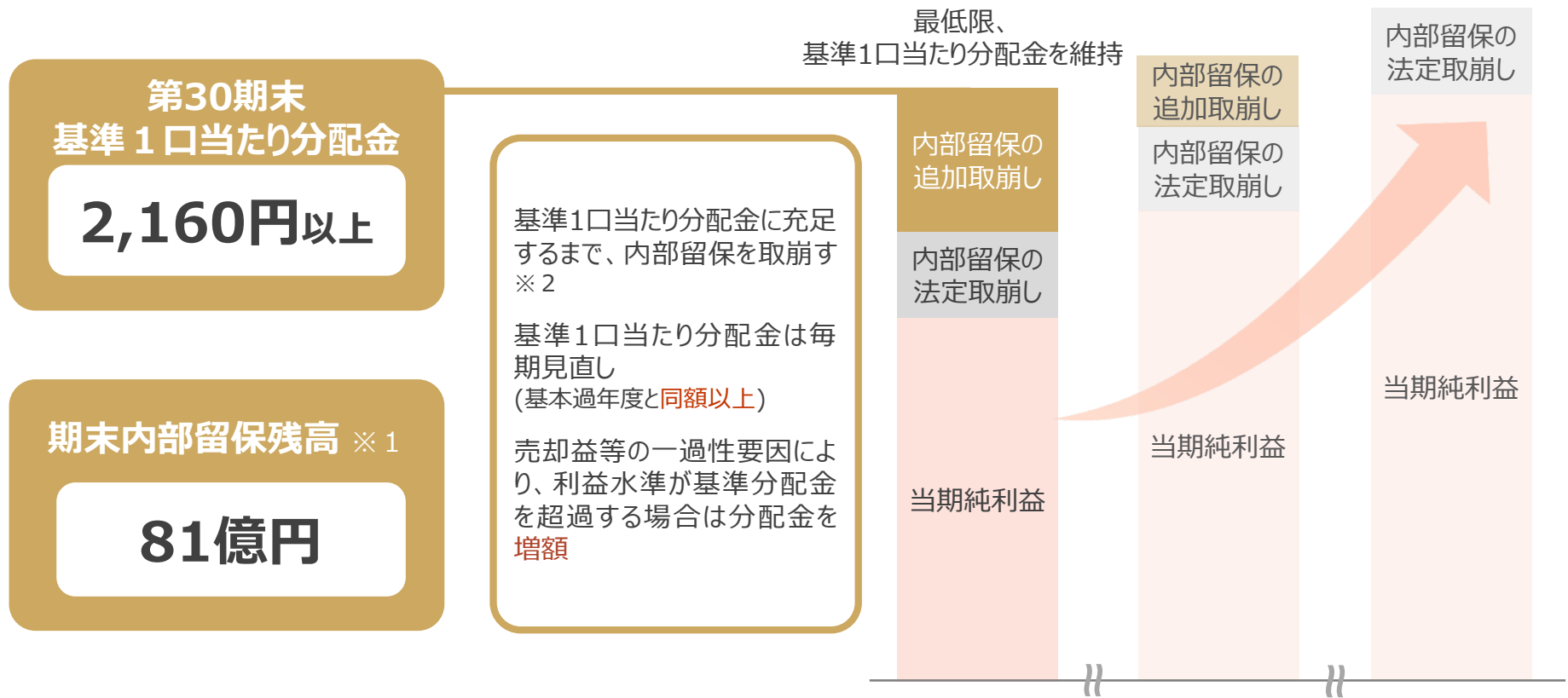
今後の戦略

戦略ロードマップ



内部留保活用の方

安定的な分配金維持のため内部留保を活用



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

Section 8

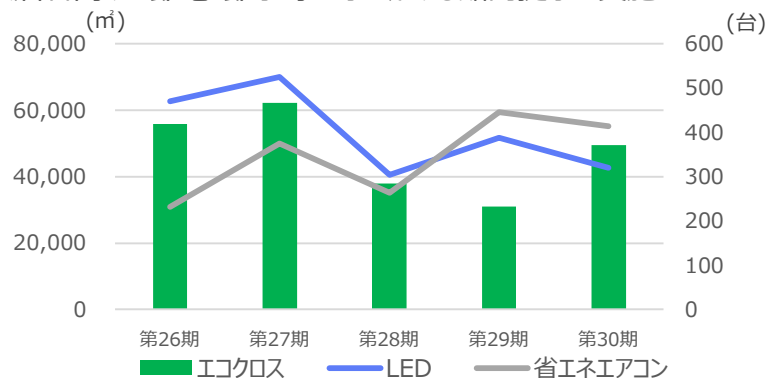
ESGの取組み

ESGの取組み

カーボンニュートラルへの取組み

賃貸住宅における取組み事例

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



	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
エコクロス貼換 (CO2削減量)	55,941㎡ (10,600kg)	62,282㎡ (11,810kg)	37,835㎡ (7,170kg)	30,902㎡ (5,860kg)	49,548㎡ (9,390kg)
LED照明	470台	525台	304台	388台	320台
省エネ型エアコン	232台	375台	264台	445台	414台

ヘルスケア施設における取組み事例

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



<みんなの家・大宮つつじが丘公園>
電力カバー率：9.6%



<みんなの家・中央区円阿弥>
電力カバー率：13.1%

ヘルスケア施設への投資

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

本投資法人の前身である日本ヘルスケア投資法人は**日本初のヘルスケア施設特化型REIT**として2014年に上場

本投資法人

厳選投資力・
運営サポート力

GTLを中核とした
オペレーター連携

社会的課題

高齢社会の進展

良質なヘルスケア
施設の不足

オペレーターの
財務的ニーズ

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

サステナビリティ推進室の新設

2016年

ESGに関する方針策定

2017年

サステナビリティ推進委員会
設置・諸規定作成
(旧資産運用会社) (注)

2021年

サステナビリティ
推進室設置
(本資産運用会社) (注)

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

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

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

資料編

鑑定評価

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

含み益総額 **670億円**
(第29期末比+54億円)

	物件数	前期末 評価額 (百万円)	当期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					前期末	当期末	差異
前期末保有物件 (注1)	218	358,002	362,271	1.2%	4.6%	4.5%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	111	166,134	169,010	1.7%	4.5%	4.5%	-
ファミリー	57	101,664	103,287	1.6%	4.6%	4.5%	-0.1%
ヘルスケア	50	90,204	89,974	-0.3%	4.7%	4.7%	-
地域別							
東京都23区	76	138,955	141,102	1.5%	4.2%	4.1%	-0.1%
3大都市圏	106	168,776	170,257	0.9%	4.7%	4.7%	-
政令指定都市等	36	50,271	50,912	1.3%	5.1%	5.1%	-
期中取得物件	8	-	20,852	-	-	4.5%	-

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

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

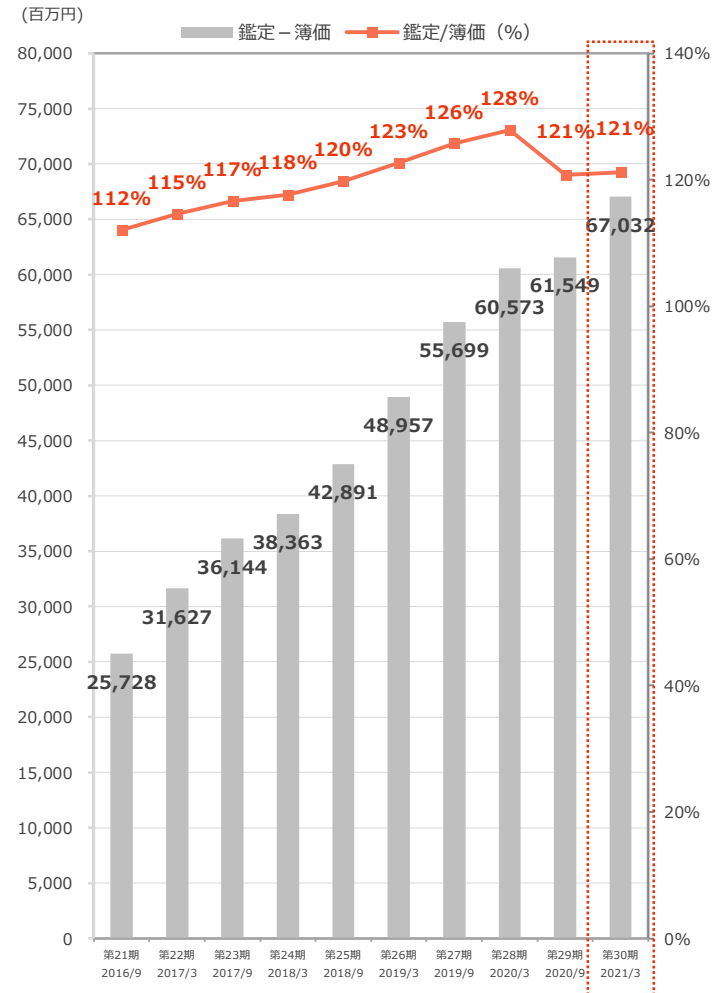
b. キャップレート（賃貸住宅（継続保有168物件）、ヘルスケア施設（同50物件））

低下	123 物件（各10bps）
横ばい	95 物件
上昇	0 物件

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

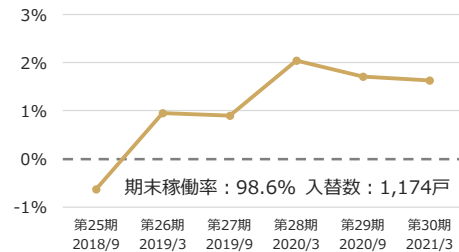
運営収益	前期比 +0.07%
運営費用	前期比 +0.43%
NOI	前期比 ▲0.01%

含み損益の推移

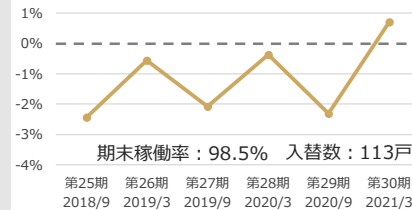


【賃貸住宅】賃料動向（入替時・エリア別）

ポートフォリオ全体 入替：+1.6%

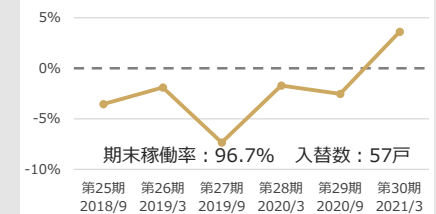


札幌、千歳エリア 入替時：+0.7%

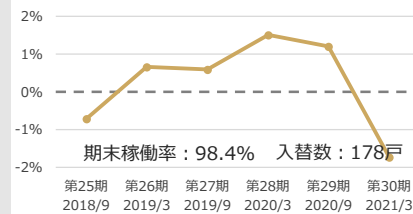


賃料増減率

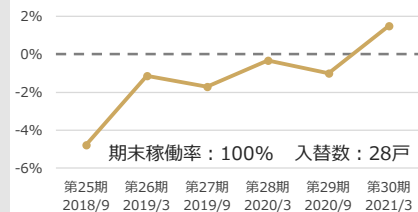
仙台エリア 入替時：+3.6%



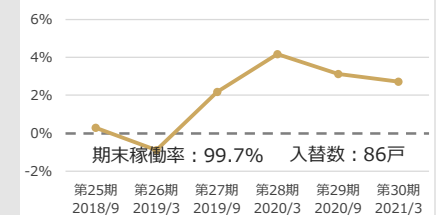
愛知エリア 入替時：▲1.7%



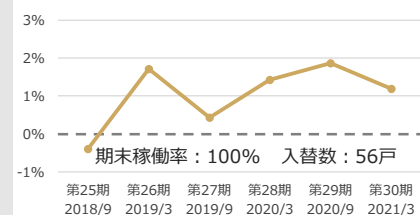
岡山エリア 入替時：+1.5%



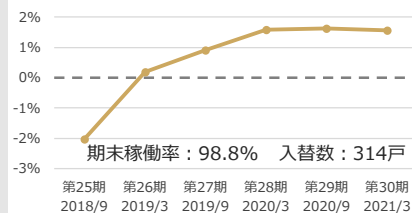
関東エリア(23区除く) 入替時：+2.7%



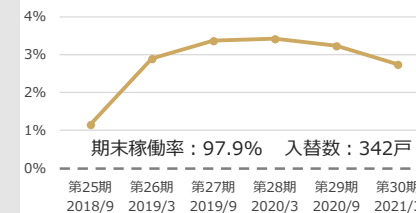
福岡エリア 入替時：+1.2%



近畿エリア 入替時：+1.6%



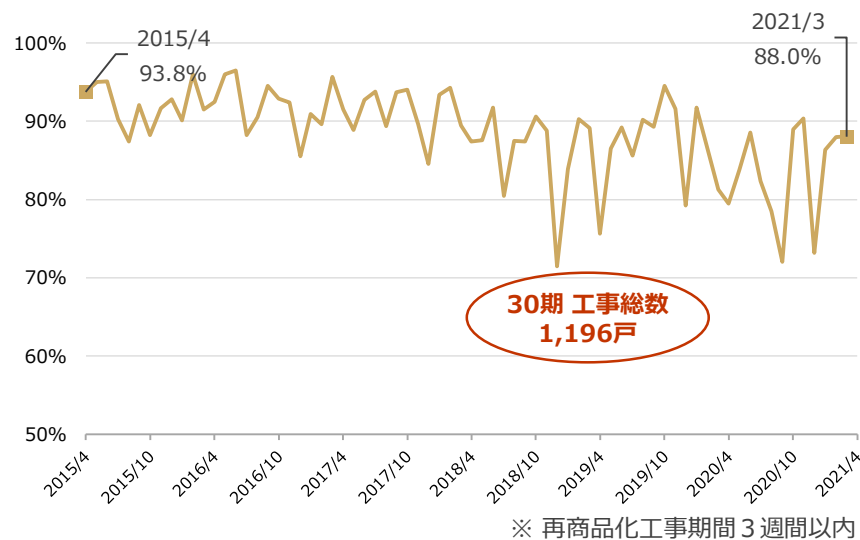
東京23区 入替時：+2.8%



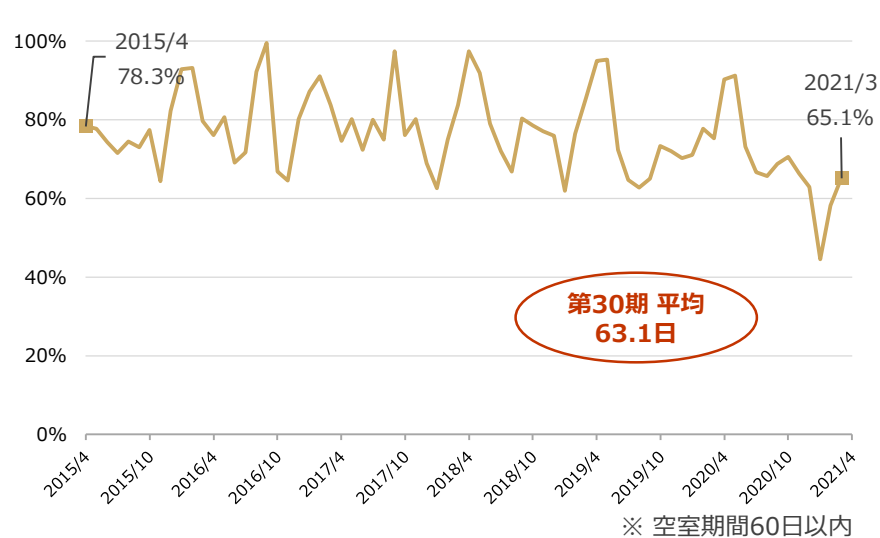
※ 期末稼働率は期中取得物件を除いて算出しています

【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

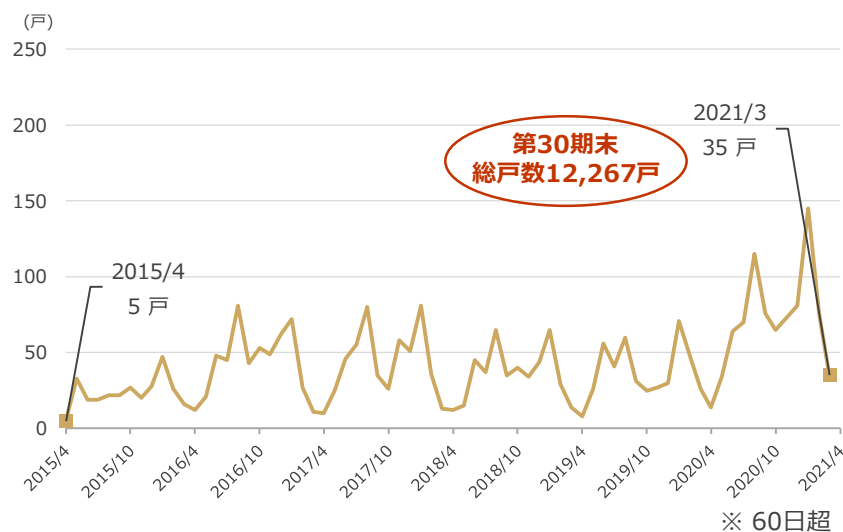
① 3週間ルール ※ 達成率の推移



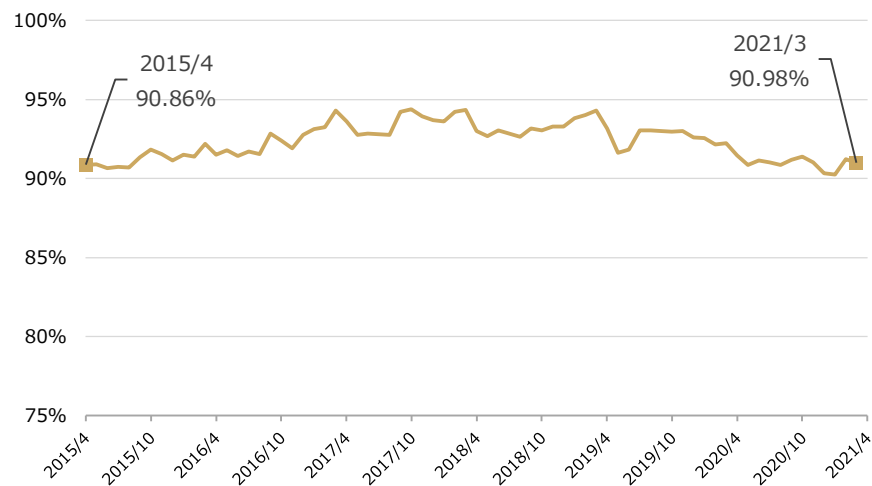
② ダウンタイム60日 ※ 達成率の推移



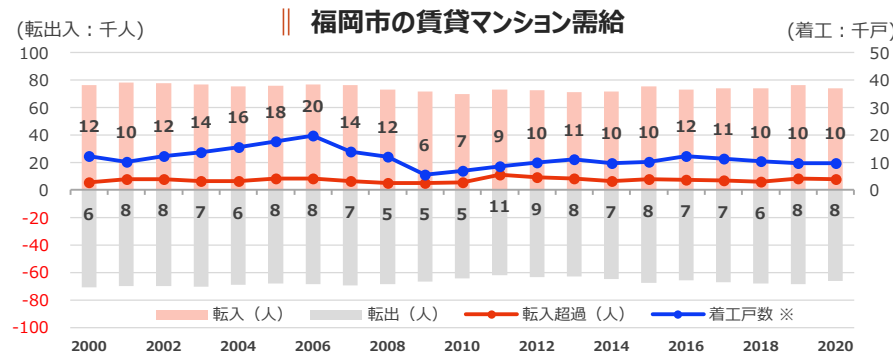
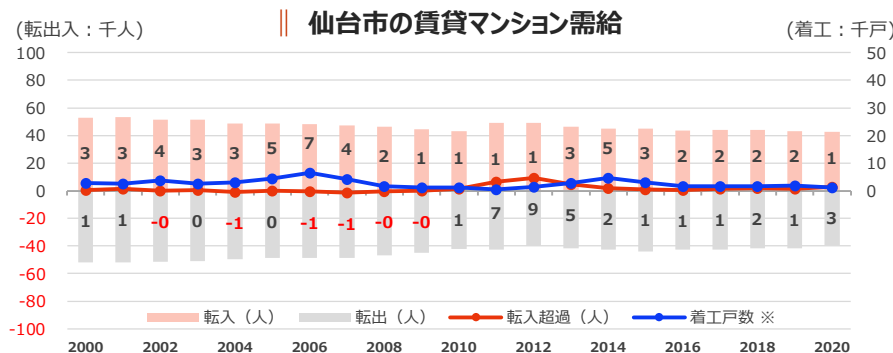
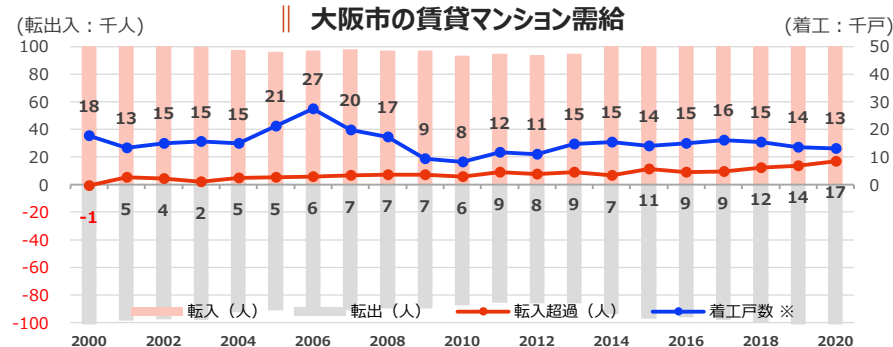
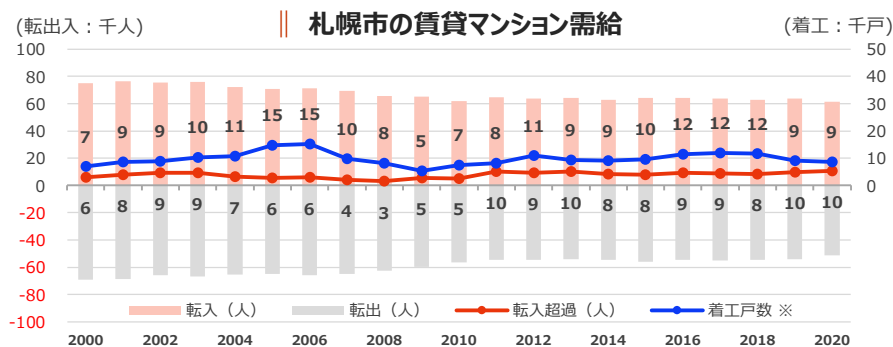
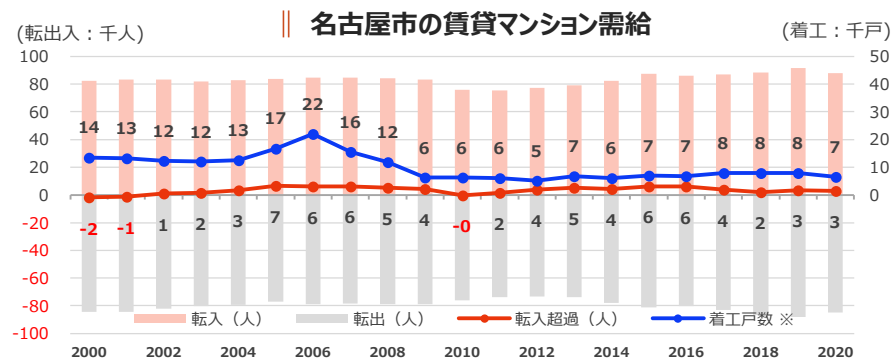
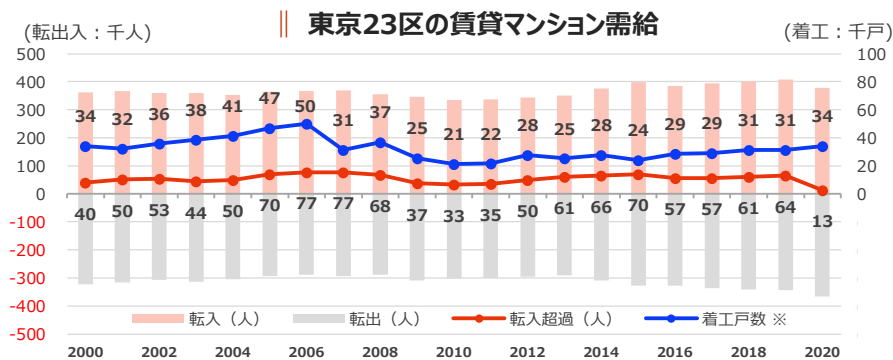
③ 長期空室 ※ 戸数の推移



④ 駐車場稼働率の推移



【賃貸住宅】主要都市の賃貸マンション需給



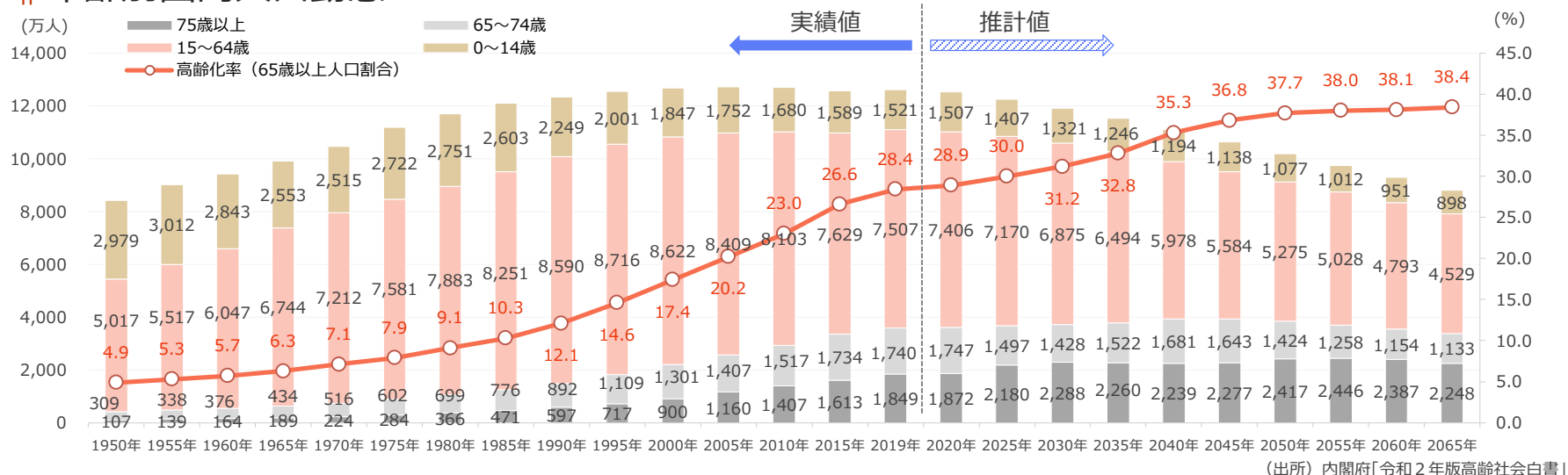
(出所) 転入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成

賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成

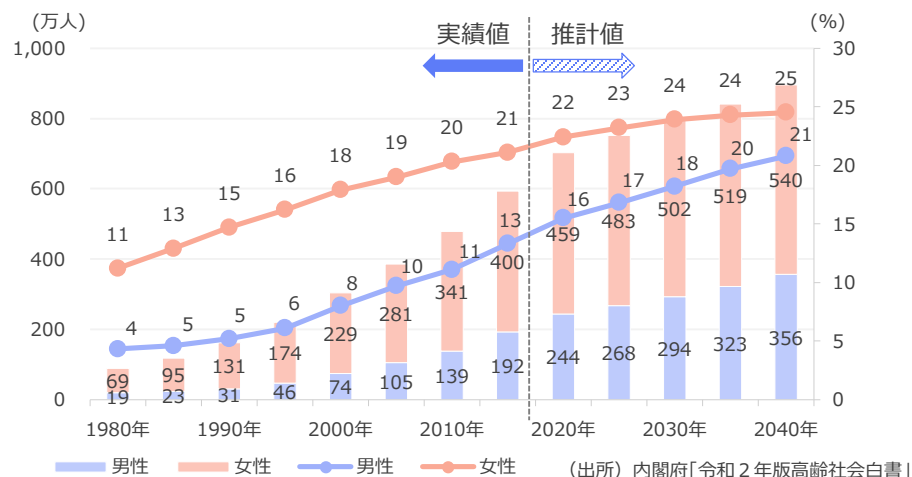
※ 国土交通省「建築着工統計調査」の2020年度からの着工戸数の集計方法変更をうけ、各都道府県下の「市部」における貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算しています。

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

Ⅱ 年齢別国内人口動態



Ⅲ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



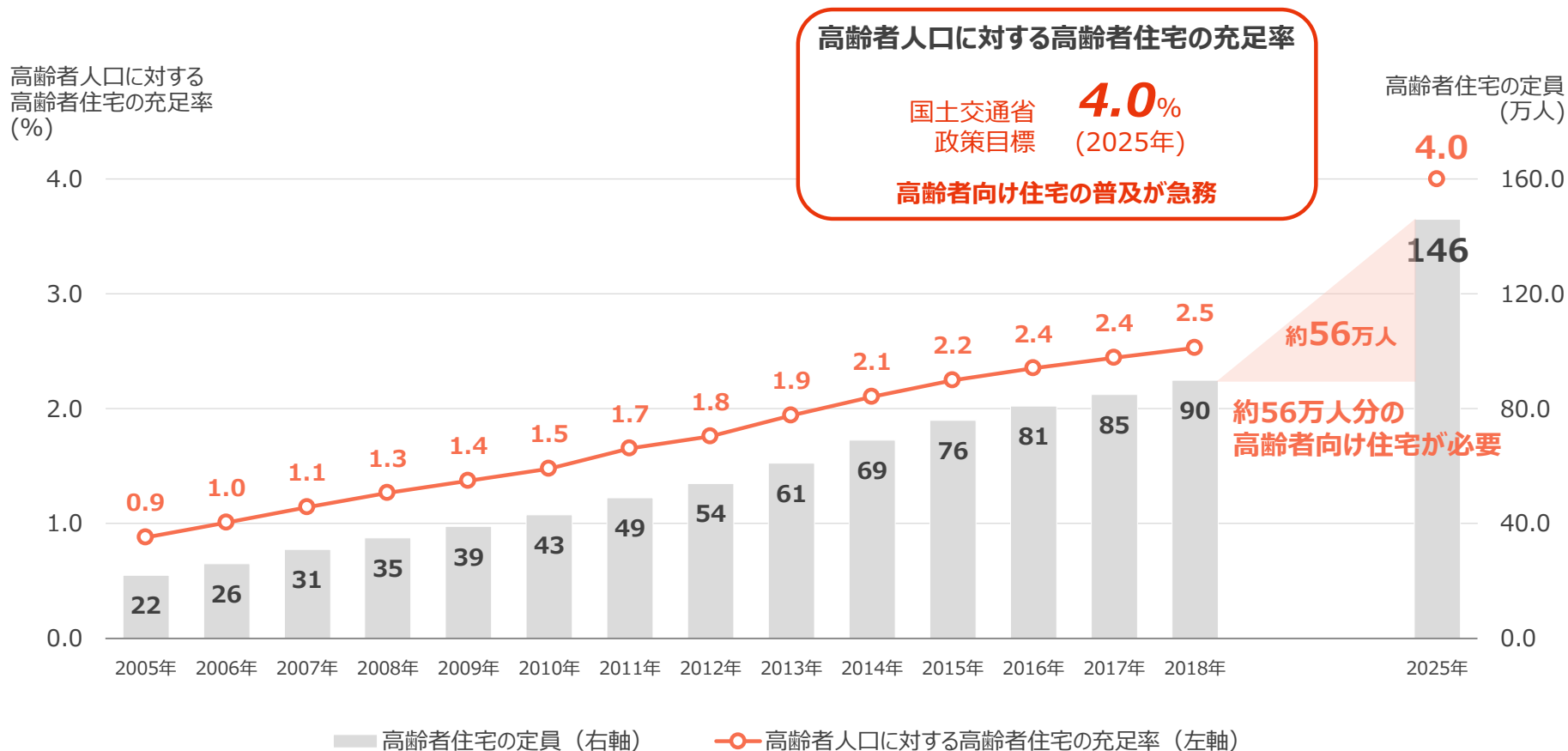
Ⅳ 介護報酬改定の推移



【ヘルスケア施設】高齢者向け住宅供給の必要性

Ⅱ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と2025年の到達目標

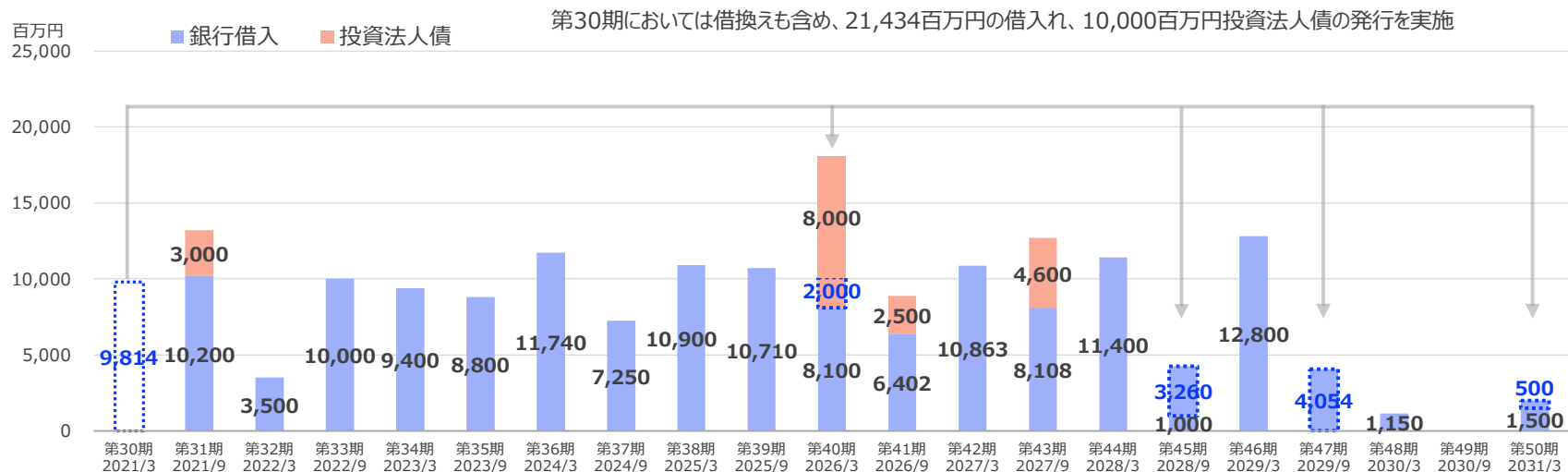
2016年3月18日閣議決定「住生活基本計画（全国計画）」に示された政策目標による。



(出所) 国土交通省、厚生労働省、国立社会保障・人口問題研究所等

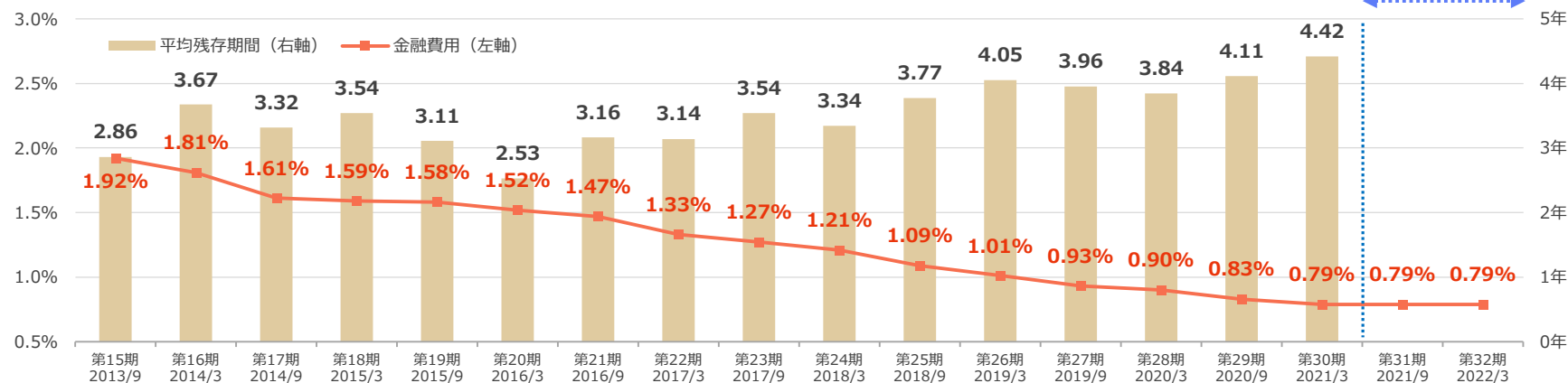
有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高



総金融費用・平均残存期間の推移

第31期及び第32期の金融費用は、
2021年5月20日公表の業績予想の前提値



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

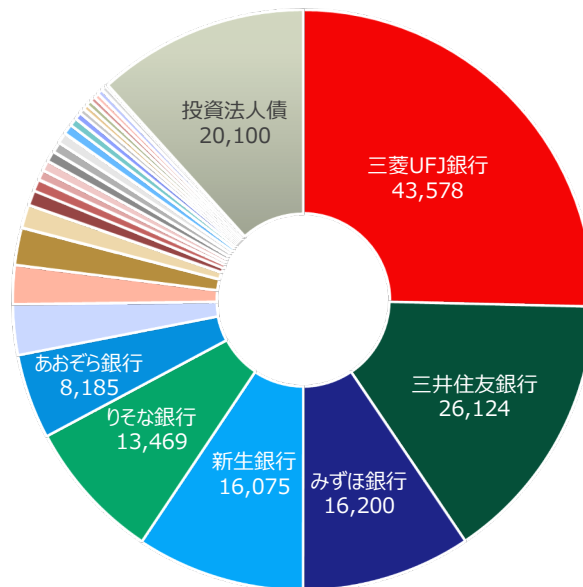
有利子負債の内訳

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

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

※ 2021年4月28日に第3回債 3,000百万円を発行しております。

有利子負債の内訳



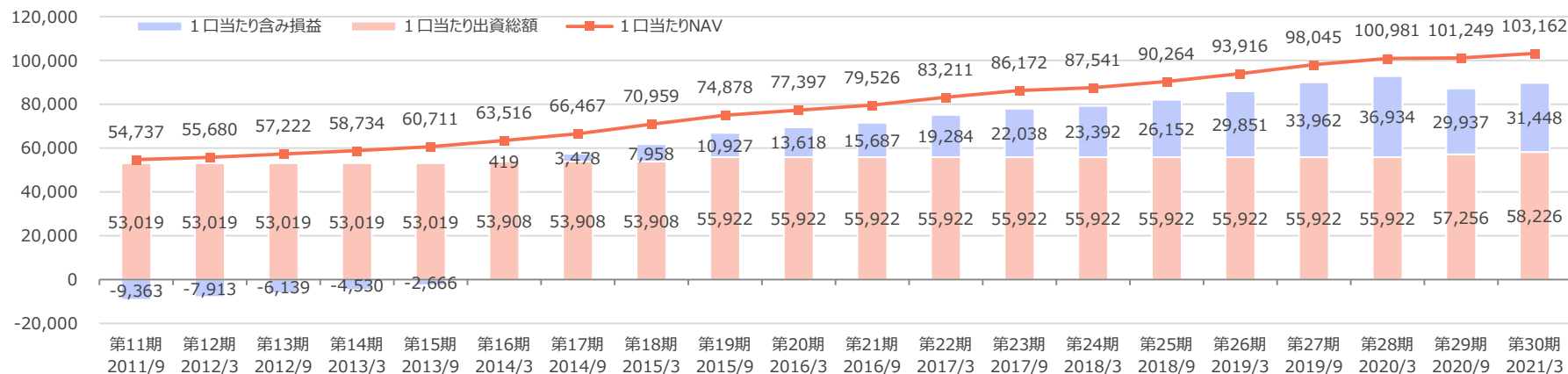
投資口の状況

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

出資総額	124,110,336,251円
本投資法人が発行可能な投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	2,131,546口

- (注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました
- (注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました
- (注3) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました
- (注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

1口当たりNAVの推移 (円)



保有資産残高推移

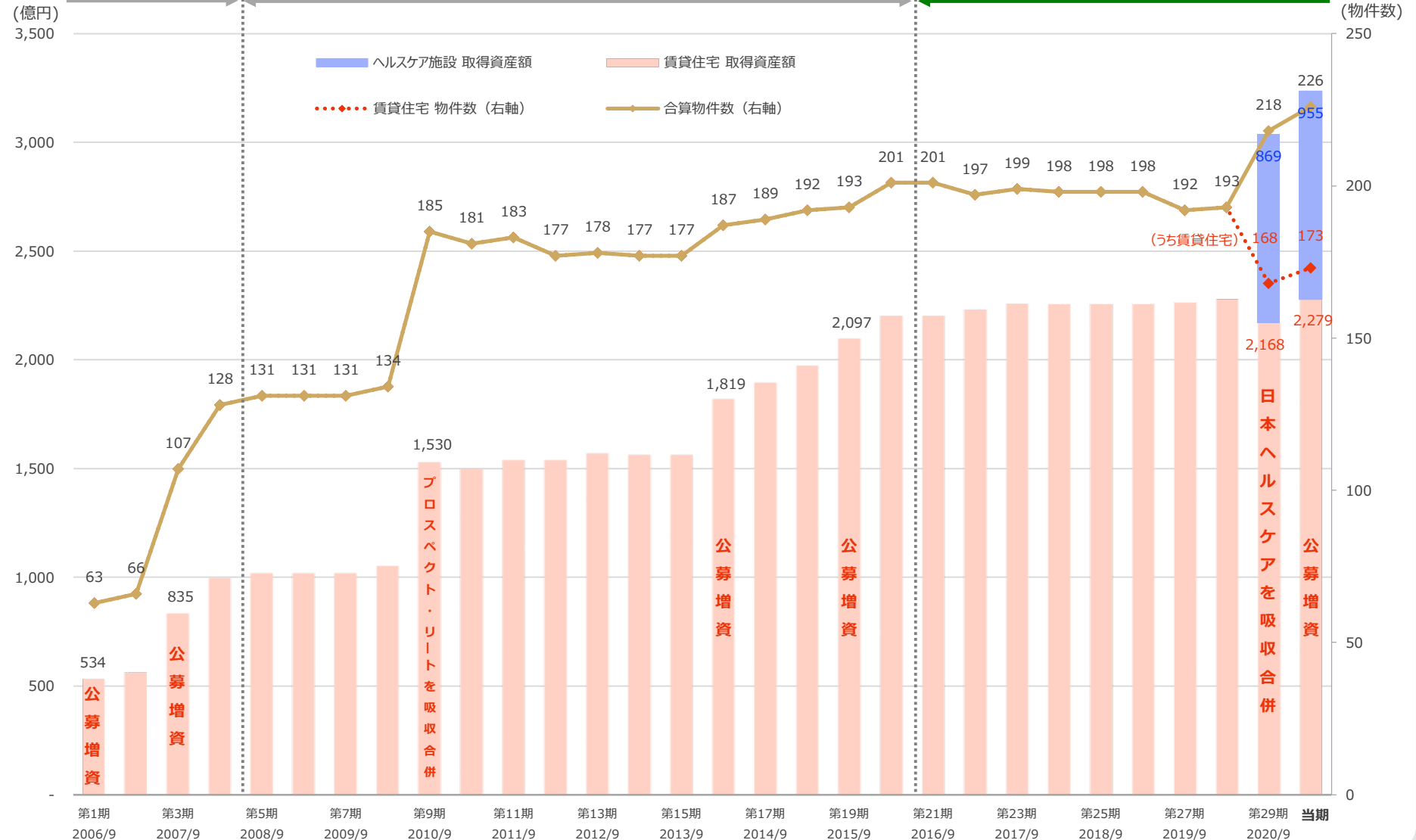
(スポンサー推移)

リプラス

オークツリー・キャピタル・マネジメント

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.



ポートフォリオ一覧 (2021年3月末時点)

ワンルームタイプ (115物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	(2) 第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	(2) - (1) (千円)	物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	(2) 第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	(2) - (1) (千円)
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	993,891	1,320,000	326,108	O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,055,497	2,500,000	444,502
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	747,999	1,030,000	282,000	O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	860,025	978,000	117,974
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	857,985	1,000,000	142,014	O-4-156	グランカーサ浦安	東京都文京区	2019/8	1,603,714	1,620,000	16,285
O-1-092	ドリーミーズ	北海道千歳市	1999/3	483,244	551,000	67,755	O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	953,343	921,000	-32,343
O-1-093	スカイビルズ高台Ⅰ	北海道千歳市	1992/1	434,707	544,000	109,292	O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	1,008,040	1,030,000	21,959
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,159,588	1,480,000	320,411	O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	650,795	622,000	-28,795
O-1-132	グレスデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,108,970	1,350,000	241,029	O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,208,279	1,200,000	-8,279
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,160,821	1,090,000	-70,821	O-5-013	willDo金山正太	愛知県名古屋市中区	2006/2	394,419	633,000	238,580
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	856,948	925,000	68,051	O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市中区	2006/7	507,052	654,000	146,947
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	438,902	569,000	130,097	O-5-041	willDo大田通	愛知県名古屋市中区	2006/8	1,017,044	1,380,000	362,955
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,129,018	2,000,000	870,981	O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市中区	2006/9	302,728	436,000	133,271
O-2-137	フォレスト・ビル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,683,299	2,940,000	256,700	O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区	2007/1	303,656	452,000	148,343
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,066,256	2,210,000	143,743	O-5-056	willDo蒲川	愛知県春日井市	2007/2	398,657	719,000	320,342
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,585,128	6,990,000	2,404,871	O-5-057	ステーション黄金	愛知県名古屋市中区	2007/2	489,093	612,000	122,906
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	265,682	343,000	77,317	O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市中区	2007/6	571,154	770,000	198,845
O-4-011	willDo横浜和	神奈川県横浜市中区	2002/2	190,849	294,000	103,150	O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市中区	2007/8	453,852	605,000	151,147
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	487,630	517,000	29,369	O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市中区	2008/3	544,707	652,000	107,292
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	690,689	689,000	-1,689	O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市中区	2008/3	398,677	541,000	142,322
O-4-031	東京都豊島区	東京都豊島区	1994/3	719,188	782,000	62,811	O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市中区	2007/11	1,892,497	2,360,000	467,503
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	959,661	1,060,000	100,338	O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市中区	2007/11	1,017,391	1,260,000	242,608
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	996,937	993,000	-3,937	O-5-149	さくらHills名鉄NORTH	愛知県名古屋市中区	2007/11	751,470	941,000	189,529
O-4-062	willDo南蒲和	埼玉県さいたま市	2007/3	351,721	466,000	114,278	O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市中区	2007/11	999,203	973,000	-26,203
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	625,611	821,000	195,388	O-6-014	willDo市岡	大府市大府市	2007/2	612,490	722,000	109,509
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	800,107	998,000	197,892	O-6-015	willDo海老江	大府市大府市	2006/2	313,736	362,000	48,263
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	629,972	845,000	215,027	O-6-016	willDo今福通	大府市大府市	2005/10	342,613	415,000	72,386
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	416,083	632,000	215,916	O-6-046	willDo塚本	大府市大府市	2006/3	636,755	884,000	247,244
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区	2007/7	187,682	333,000	145,317	O-6-049	willDo谷町	大府市大府市	2007/1	945,372	1,010,000	64,627
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	988,830	1,420,000	431,169	O-6-050	willDo難波 wⅡ	大府市大府市	2006/3	415,274	482,000	66,725
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	655,983	803,000	147,016	O-6-051	willDo難波 wⅠ	大府市大府市	2006/8	568,252	691,000	122,747
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	549,349	793,000	243,650	O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,946,561	2,360,000	413,438
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	449,167	582,000	132,832	O-6-060	willDo南森町	大府市大府市	2007/3	458,560	536,000	77,439
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	298,139	387,000	88,860	O-6-064	willDo松原町	大府市大府市	2007/4	715,722	971,000	255,277
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	1,021,138	1,340,000	318,861	O-6-067	willDo新大塚	大府市大府市	2007/6	753,657	1,070,000	316,342
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	756,611	1,250,000	493,388	O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	586,619	815,000	228,380
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,467,097	1,990,000	522,902	O-6-085	willDo九条	大府市大府市	2000/2	503,950	611,000	107,049
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2002/3	867,505	1,310,000	442,494	O-6-114	プロスペクト中之島	大府市大府市	2006/8	671,491	970,000	298,508
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2003/11	4,456,559	6,650,000	2,193,440	O-6-116	プロスペクト豊中駅前	大府市大府市	2005/12	300,402	422,000	121,597
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,031,953	1,640,000	608,046	O-6-117	プロスペクト下町	京都府京都市	2006/2	248,429	309,000	60,570
O-4-100	プロスペクトKALON ニー橋	東京都台東区	2007/2	1,404,099	2,340,000	935,900	O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	508,029	706,000	197,970
O-4-101	プロスペクト東葉根	東京都江東区	2004/3	2,758,786	4,340,000	1,581,213	O-6-119	グランシティ江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,203,585	1,740,000	536,414
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	994,267	1,480,000	485,732	O-6-131	セレニティ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,354,625	3,080,000	725,374
O-4-103	プロスペクト狹津	東京都杉並区	2007/2	629,361	937,000	307,638	O-6-136	フレンド都島	大府市大府市	2009/3	1,554,975	1,880,000	325,024
O-4-104	エグゼクティブ池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	825,023	1,130,000	304,976	O-6-139	セレニティ新大塚武蔵新館	大府市大府市	2009/1	3,471,764	3,980,000	508,235
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,407,243	2,160,000	752,756	O-6-141	グランカーサ梅田北	大府市大府市	2007/11	2,019,570	2,410,000	390,429
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	920,506	1,340,000	419,493	O-6-142	セレニティ新町グランデ	大府市大府市	2015/2	4,095,910	5,730,000	1,634,089
O-4-107	フレグランシア川崎	神奈川県川崎市	2003/9	468,302	736,000	267,697	O-6-143	グランドシティ大森橋	大府市大府市	2007/5	4,054,578	4,930,000	875,421
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	427,136	701,000	273,863	O-6-144	ダイス・ヴィラ	大府市大府市	2007/3	1,059,244	1,230,000	170,755
O-4-120	カーブレイズ新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,133,343	3,300,000	1,166,656	O-6-150	ルネサンス日本橋アネーロ	大府市大府市	2009/2	1,418,822	1,800,000	381,177
O-4-121	ジョイコート	東京都大田区	2002/11	2,941,571	4,350,000	1,408,428	O-6-152	HIS梅田EAST	大府市大府市	2017/2	2,165,514	2,570,000	404,485
O-4-122	アグトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,155,349	2,060,000	904,650	O-6-153	セレニティ梅田EST	大府市大府市	2017/2	1,066,779	1,240,000	173,220
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	760,346	999,000	238,653	O-6-154	セレニティ梅田EST	大府市大府市	2017/2	819,897	957,000	137,102
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,285,494	2,250,000	-35,494	O-6-155	セレニティ梅田フル	大府市大府市	2019/6	1,195,922	1,270,000	74,077
O-4-127	ストーリーア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,185,012	2,700,000	-485,012	O-6-167	グランカーサ難波元町	大府市大府市	2019/11	6,305,186	6,120,000	-185,186
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,514,708	3,860,000	1,345,291	O-6-168	グランカーサ緑地公園	大府市大府市	2011/10	2,721,981	2,710,000	-11,981
O-4-133	リエトコート西谷	東京都新宿区	2006/1	1,734,165	2,410,000	675,834	O-7-068	willDo岡山駅前西口	岡山県岡山市	2007/9	946,151	1,430,000	483,848
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,107,215	1,640,000	532,784	O-7-087	willDo岡山山本	岡山県岡山市	2008/3	893,191	1,270,000	376,808
							O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,247,088	2,770,000	522,911
							O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,477,927	1,890,000	412,072
							O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,625,402	6,390,000	1,764,597
ワンルーム計											140,230,197	179,662,000	39,431,802

ポートフォリオ一覧 (2021年3月末時点)

ファミリータイプ (58物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	(2) 第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	(2) - (1) (千円)
F-1-041	パレドール内山	北海道札幌市	1989/11	584,439	1,120,000	535,560
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,562,722	1,950,000	387,277
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,293,536	1,580,000	286,463
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,698,937	5,110,000	411,062
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	341,914	408,000	66,085
F-4-008	セレーブ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,644,161	2,030,000	385,838
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	388,880	670,000	281,119
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	722,700	821,000	98,299
F-4-011	プロフィットリッジ竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	620,043	728,000	107,956
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	377,168	505,000	127,831
F-4-014	グリーンビル本郷島山	東京都北区	1992/2	561,279	732,000	170,720
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	342,316	496,000	153,683
F-4-016	阪上ロイヤルハイイツ第二	東京都荒川区	1990/10	350,191	504,000	153,808
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,760,616	1,900,000	139,383
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,904,488	2,680,000	775,511
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,179,656	1,770,000	590,343
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	1990/9	483,124	462,000	-21,124
F-4-035	グリーンビルス芦花	東京都世田谷区	1988/3	693,316	758,000	64,683
F-4-036	ロフティ平井	東京都文京区	1989/5	308,033	373,000	64,966
F-4-038	コロネード春日	東京都渋谷区	1991/7	3,227,455	2,730,000	-497,455
F-4-039	HE/ハームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,266,118	1,590,000	323,881
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,206,234	1,650,000	443,765
F-4-044	プロバケット小崎町	東京都中央区	2007/3	757,488	1,320,000	562,511
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,998,530	3,240,000	1,241,469
F-4-046	プロバケット道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,562,210	2,430,000	867,789
F-4-047	プロバケット・グラーサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,196,092	5,130,000	1,933,907
F-4-048	プロバケット初台	東京都渋谷区	2006/3	490,343	701,000	210,656
F-4-049	プロバケット西巣鴨	東京都北区	2006/6	1,049,167	1,530,000	480,832
F-4-050	プロバケット町屋	東京都荒川区	2006/8	396,267	649,000	252,732
F-4-051	プロバケット清瀬庭園	東京都江東区	2002/2	2,442,690	3,830,000	1,387,309
F-4-052	プロバケット森下	東京都江東区	2006/1	1,130,700	1,720,000	589,299
F-4-053	プロバケット恩賜公園	東京都江東区	2005/2	987,443	1,790,000	802,556
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,772,077	2,840,000	1,067,922
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	773,457	1,160,000	386,542
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	936,445	1,460,000	523,554
F-4-057	TEAM橋本	神奈川県相模原市	1987/8	871,323	1,100,000	228,676
F-4-058	プロバケット川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,321,765	2,500,000	1,178,234
F-4-059	プロバケット清和南苑	埼玉県さいたま市	1993/2	693,065	1,030,000	336,934
F-4-064	グラナ・日暮	東京都台東区	2005/8	1,056,365	1,680,000	623,634
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市長谷	2008/2	5,055,728	7,540,000	2,484,271
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,591,930	2,370,000	778,069
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,533,557	1,620,000	86,442
F-4-072	グランカーサ南国寺南館	東京都墨田区	2006/2	1,463,612	1,460,000	-3,612
F-4-073	グランカーサ南国武蔵館	東京都墨田区	2006/6	800,897	811,000	10,102
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,573,148	2,580,000	6,851
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,547,243	1,570,000	22,756
F-4-078	グランカーサ麻沢	神奈川県横浜市	2019/4	1,103,427	1,060,000	-43,427
F-5-023	willDo佐野町	愛知県名古屋市中区	2006/3	539,148	823,000	283,851
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区	2006/7	619,511	860,000	240,488
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市中区	2006/2	524,567	683,000	158,432
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市中区	1985/3	1,144,944	1,660,000	512,055
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市中区	1991/2	957,504	1,540,000	582,495
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市中区	2005/9	3,578,000	5,400,000	1,821,999
F-5-068	グランカーサ上野津	愛知県名古屋市中区	2006/6	1,912,097	2,770,000	857,902
F-5-074	さくらHills南見	愛知県名古屋市中区	2007/6	2,676,171	3,390,000	713,828
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	557,942	851,000	293,057
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,594,629	2,160,000	565,370
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	415,149	522,000	106,850
ファミリー計				77,144,982	104,347,000	27,202,017
住宅物件計				217,375,180	284,009,000	66,633,819

ヘルスケア施設 (53物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 第30期末 (2021年3月期) 簿価 (千円)	(2) 第30期末 (2021年3月期) 鑑定評価額 (千円)	(2) - (1) (千円)
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,987,318	3,020,000	32,681
H-1-002	SOMPOケアラヴィーレ相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,748,282	1,780,000	31,717
H-1-003	ヴェルシエ牧方	大阪府枚方市	2007/2	1,531,443	1,550,000	18,556
H-1-004	さわやかはーとらひふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,111,329	1,130,000	18,670
H-1-005	SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園	神奈川県横浜市長谷	2011/3	1,965,910	2,000,000	34,089
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,679,931	1,700,000	20,068
H-1-007	ラ・ナジカあらこかわ	愛知県名古屋市中区	2008/4	1,372,634	1,400,000	27,365
H-1-008	みんなの家・中央区内阿弥	埼玉県さいたま市	2014/2	841,113	823,000	-18,113
H-1-009	みんなの家・大宮つしげ公園	埼玉県さいたま市	2012/4	767,862	743,000	-24,862
H-1-010	そんほの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	727,731	748,000	20,268
H-1-011	イリーゼ物語	東京都江戸川区	2017/1	1,356,138	1,330,000	-26,138
H-1-012	A1P勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,443,293	8,310,000	-133,293
H-1-013	プレザンテ南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,491,650	3,380,000	-111,650
H-1-014	あいらの杜 東大田	神奈川県横浜市長谷	2019/1	2,374,304	2,540,000	165,695
H-1-015	あいらの杜 神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,150,475	2,260,000	109,524
H-1-016	あいらの杜 江戸川緑崎	東京都江戸川区	2019/7	1,560,087	1,600,000	39,912
H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜市長谷	2019/8	1,260,793	1,280,000	19,206
H-1-018	そんほの家 豊中南南館	大阪府豊中市	2001/1	866,734	831,000	-35,734
H-1-019	グッドタイムリビングセンター南・ブティックセンター南	神奈川県横浜市長谷	2015/5	11,611,717	11,700,000	88,282
H-1-020	グッドタイムリビングセンター南・ブティックセンター南	千葉県千葉市	2007/3	4,790,417	4,690,000	-100,417
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都筑	神奈川県横浜市長谷	2008/8	4,228,351	4,080,000	-148,351
H-1-022	グッドタイムリビング 千原ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,937,890	2,850,000	-87,890
H-1-023	グッドタイムリビング なかもす	大阪府堺市	2015/3	2,289,658	2,200,000	-89,658
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	大阪府枚方市	2008/3	2,219,354	2,170,000	-49,354
H-1-025	グッドタイムリビング 菰戸	東京都江東区	2008/11	1,944,586	2,310,000	365,413
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,915,315	2,270,000	354,684
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎新都心	兵庫県尼崎市	2009/4	1,641,478	1,670,000	28,521
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,479,879	1,510,000	30,120
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	兵庫県神戸市	2006/6	1,456,071	1,390,000	-66,071
H-1-030	グッドタイムリビング 千原みなと/駅前南	千葉県千葉市	2007/6	1,409,157	1,560,000	150,842
H-1-031	グッドタイムリビング 東北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,048,717	1,030,000	-18,717
H-1-032	グッドタイムリビング 旭田緑地	大阪府吹田市	2007/4	968,449	929,000	-39,449
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	神奈川県横浜市長谷	2013/5	891,773	835,000	-56,773
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉東田	埼玉県蓮田市	2007/4	700,334	666,000	-34,334
H-1-035	グッドタイムリビング 流山 寺南館	千葉県流山市	2007/10	642,867	617,000	-25,867
H-1-036	グッドタイムリビング 流山 武蔵館	千葉県流山市	2016/3	724,632	684,000	-40,632
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2008/9	347,625	403,000	55,374
H-1-038	グッドタイムリビング 大塚ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,973,771	4,820,000	-153,771
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県横浜市	2020/2	2,165,826	2,170,000	4,173
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,100,735	2,150,000	49,264
H-2-001	SOMPOケアラヴィーレ北葛城が丘	広島県広島市	2005/12	1,190,721	1,210,000	19,278
H-2-002	さわやか海蔵館	福岡県北九州市	2003/10	871,720	896,000	24,279
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	793,006	809,000	15,993
H-2-004	ニチケアセンター福岡大森	福岡県福岡市	2007/3	327,647	335,000	7,352
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	880,999	893,000	12,000
H-2-006	さわやか大島参善館	福岡県北九州市	2011/9	340,105	347,000	6,894
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	2009/10	299,376	304,000	4,623
H-2-008	リバーハイウェイ3ヶ丘3館	北海道札幌市	2003/4	1,322,690	1,310,000	-12,690
H-2-009	アルファリビング岡山山崎緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	774,156	741,000	-33,156
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	1988/5	640,648	651,000	10,351
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	629,057	631,000	1,942
H-2-012	アルファリビング高松吉野町	香川県高松市	2010/6	615,283	608,000	-7,283
H-2-013	アルファリビング高松御蔵町	香川県高松市	2016/9	1,304,528	1,250,000	-54,528
ヘルスケア物件計				98,715,592	99,114,000	398,407
全物件計				316,090,772	383,123,000	67,032,227

ポートフォリオ
PML値

2.3%

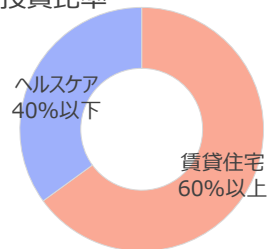
PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』

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

投資方針・報酬体系（運用ガイドライン及び規約抜粋）

■ ポートフォリオ投資方針

(1) 投資比率



(2) 規模

原則として1物件当たり1億円以上

(3) 築年数

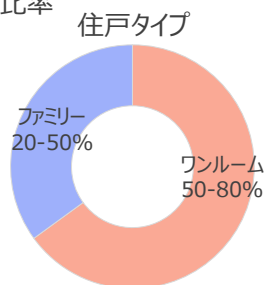
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

■ 賃貸住宅への投資方針

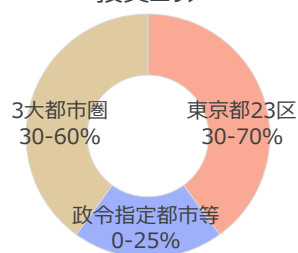
(1) 用途

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

(2) 投資比率



投資エリア



(3) 住戸タイプ

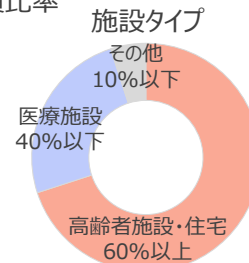
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

■ ヘルスケア施設への投資方針

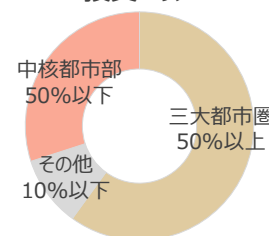
(1) 用途

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

(2) 投資比率



投資エリア



(3) オペレーター選定

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

(4) 契約形態

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

■ 報酬体系

本投資法人が受領する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

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

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

【参考資料】 スポンサーによるウェアハウジングと大和証券リアルティ設立

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

【スポンサー・サポートによる物件取得例】



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



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



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



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

大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

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

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

資産運用会社の概要

会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	10名 常勤取締役 5 名、常勤監査役 2 名、 非常勤(取締役 1 名 監査役 2 名)
従業員	127名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

2021年4月1日時点

役員

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

資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,614億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約3,235億円(226物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,463億円(89物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約542億円(13物件)
大和証券ロジクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約335億円(6物件)

Memo

Memo

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation