

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## ダイワJ-REITキャラバンオンライン

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



# 目次

## Section 1

大和証券リビング投資法人(DLI)の特徴 P2

## Section 2

賃貸住宅の特徴と運用状況 P7

## Section 3

ヘルスケア施設の特徴と運用状況 P14

## Section 4

今後の展望 P19

## Section 5

財務戦略及び財務状況 P27

## Section 6

ESGの取り組み P30

## Section 7

第29期(2020年9月期)決算概要

第30期(2021年3月期)、第31期(2021年9月期)業績予想 P35

資料編 P40

# *Section 1*

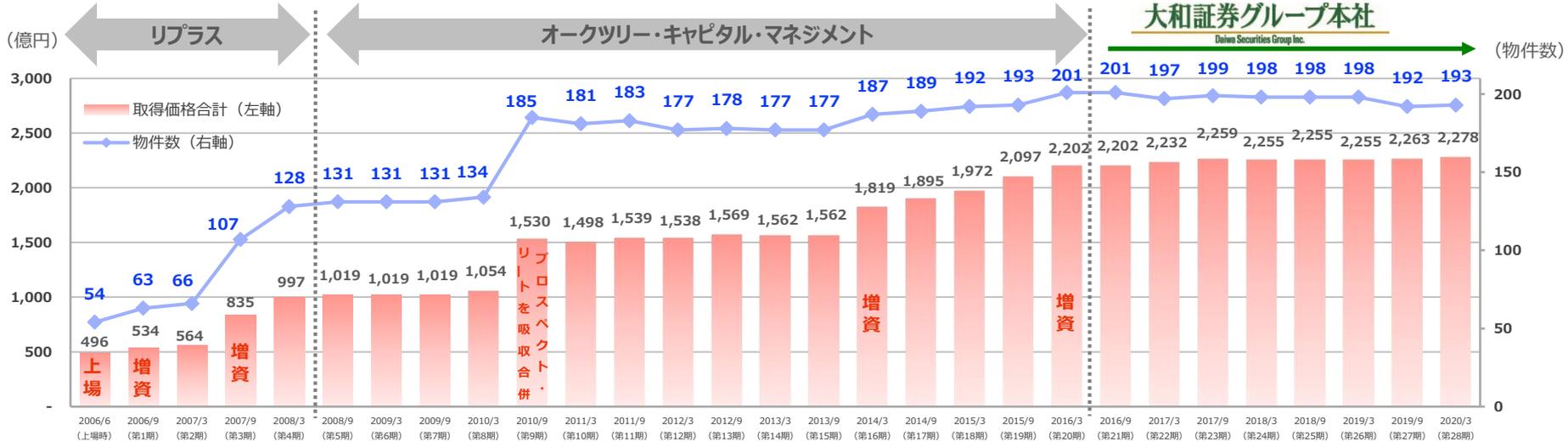
---

大和証券リビング投資法人(DLI)の特徴

# 大和証券リビング投資法人(DLI)の歩み ①

## 日本賃貸住宅投資法人 (JRH)

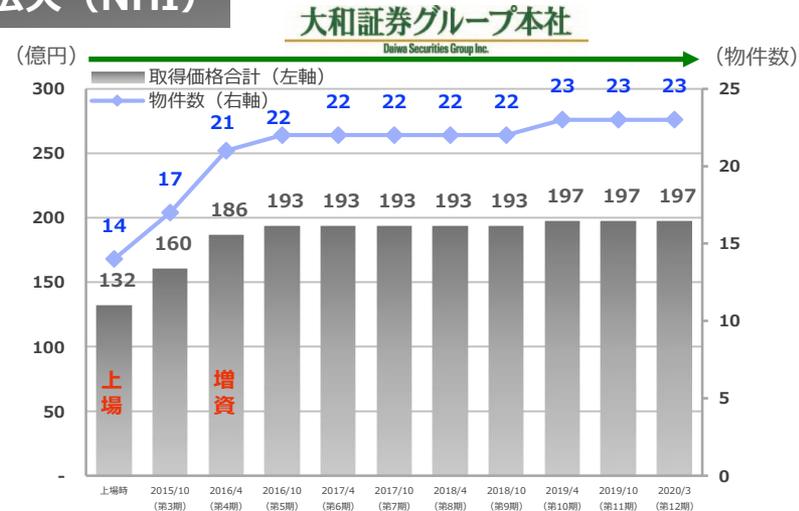
(スポンサー推移)



## 日本ヘルスケア投資法人 (NHI)

(スポンサー推移)

- |            |  |
|------------|--|
| <b>JRH</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2006年6月に住宅特化型REITとして上場</li> <li>2010年7月にプロスペクト・リートを吸収合併し、以後物件の入替えを進めつつ安定的に運用</li> </ul> |
| <b>NHI</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2014年11月に日本初のヘルスケアREITとして上場</li> <li>スポンサーサポートによるパイプラインを拡充しつつ安定的に運用</li> </ul>          |



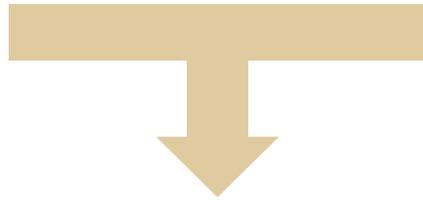
# 大和証券リビング投資法人(DLI)の歩み ②

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

 日本賃貸住宅投資法人  
Japan Rental Housing Investments Inc.

住宅特化型リート  
資産規模 2,278億円 193物件

2020年4月1日付で合併効力発生



日本ヘルスケア投資法人  
Nippon Healthcare Investment Corporation

ヘルスケア施設特化型リート  
資産規模 242億円<sup>※</sup> 23物件

※2020年3月末鑑定評価額に基づく受入価格

## 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

- 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する賃貸住宅とヘルスケア施設を対象に全国に分散投資
- 資産運用会社独自システムの「日時稼働率予測システム」により高い稼働率を維持
- スポンサーグループとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の基盤とするための取組みとしてセიმボート出資を実施
- より運用の成果を重視する資産運用報酬体系とすることを目的として運用報酬の利益連動性を強化

# ポートフォリオの主要物件 (2020年12月末時点)

**資産規模** 3,224億円  
**物件数** 225物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設



ラ・ナシカあらがわ  
(愛知県名古屋市)



グランカーサ上前津  
(愛知県名古屋市)



リエトコート丸の内  
(愛知県名古屋市)



知事公館前  
タワーレジデンス  
(北海道札幌市)

北海道エリア  
住宅 13物件  
ヘルスケア 1物件

中部エリア  
住宅 23物件  
ヘルスケア 3物件

東北エリア  
住宅 5物件  
ヘルスケア 1物件



フォレスト・ヒル  
仙台青葉  
(宮城県仙台市)

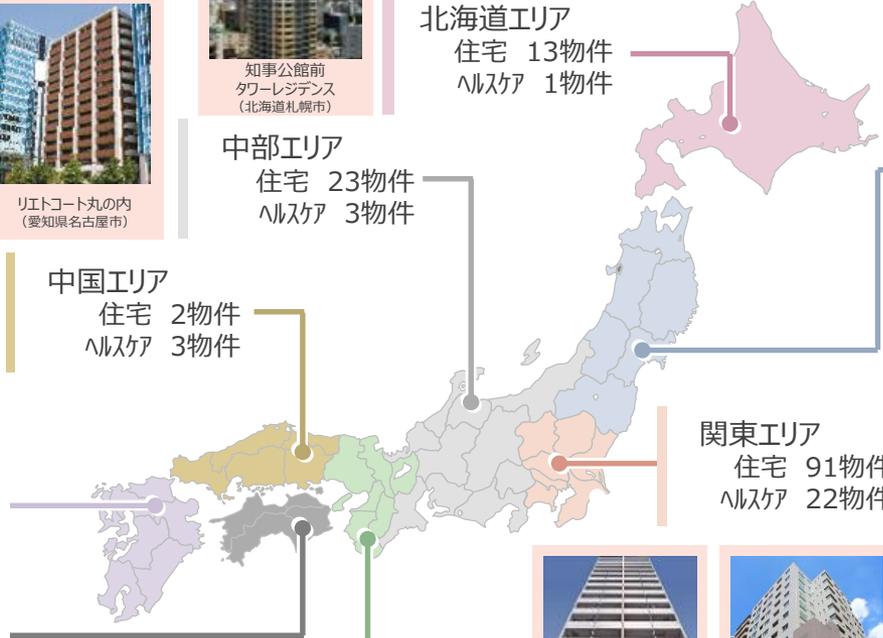


グランパーク天神  
(福岡県福岡市)

九州エリア  
住宅 3物件  
ヘルスケア 3物件

中国エリア  
住宅 2物件  
ヘルスケア 3物件

四国エリア  
住宅 0物件  
ヘルスケア 3物件



関東エリア  
住宅 91物件  
ヘルスケア 22物件



TKフラッツ渋谷  
(東京都渋谷区)



willDo清澄  
(東京都江東区)



willDo等々力  
(東京都世田谷区)



ガーラプレイス  
新宿御苑  
(東京都新宿区)



グランカーサ  
銀座イースト  
(東京都中央区)



プロスペクト  
恩賜公園  
(東京都渋谷区)



リエトコート浅草橋  
(東京都台東区)



コロネード春日  
(東京都文京区)

近畿エリア  
住宅 35物件  
ヘルスケア 17物件



チャームスイート  
緑地公園  
(大阪府豊中市)



willDo浜崎通  
(兵庫県神戸市)



セレニテ本町  
グランデ  
(大阪府大阪市)



ジョイスコート  
(東京都大田区)



ザ・レジデンス  
本牧横浜ベイサイド  
(神奈川県横浜市)



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



AIP勝どき駅前ビル  
(東京都中央区)



SOMPOケア  
ラヴィーレ衣笠山公園  
(神奈川県横須賀市)

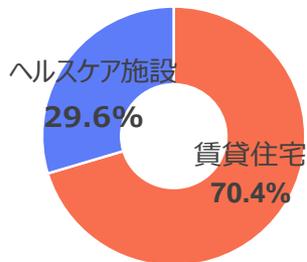


みんなの家・  
中央区円阿弥  
(埼玉県さいたま市)

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

# ポートフォリオの概要 (2020年12月末時点)

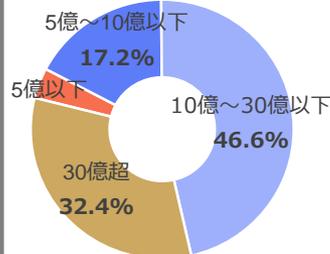
## 用途比率



**住宅 : 7 ヘルスケア : 3**

- ✓ 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

## 資産規模比率



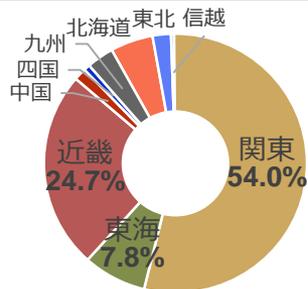
中期目標は4,000億円規模

資産規模 3,224億円  
平均取得価格 14.3億円

住宅物件 平均取得価格  
13.1億円

ヘルスケア物件 平均取得価格  
18.0億円

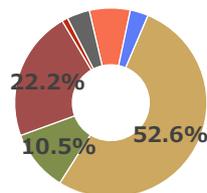
## エリア比率



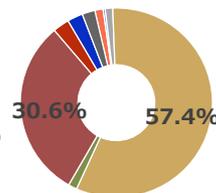
**全国分散投資は継続**

- ✓ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

### 住宅物件



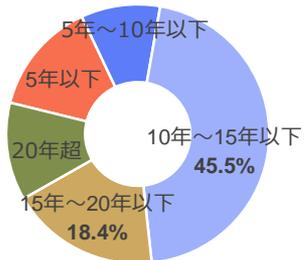
### ヘルスケア物件



住宅物件 東京23区比率  
42.4%

ヘルスケア物件 東京23区比率  
17.7%

## 築年数比率

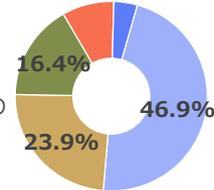


**築年数を意識した運営**

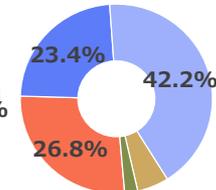
平均築年数 13.4年

- ✓ 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

### 住宅物件



### ヘルスケア物件



住宅物件 平均築年数  
15.2年

ヘルスケア物件 平均築年数  
9.3年

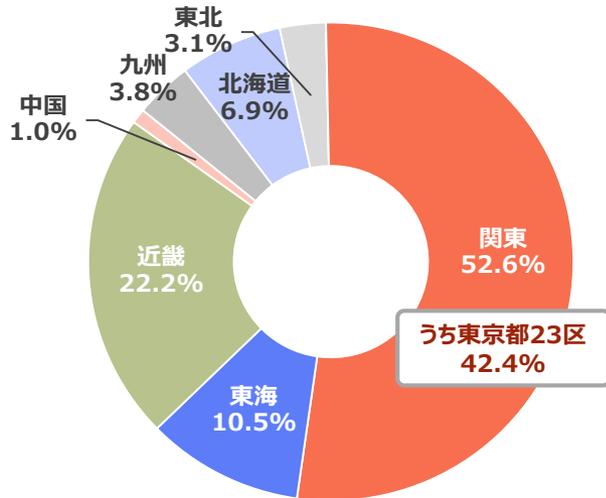
# *Section 2*

---

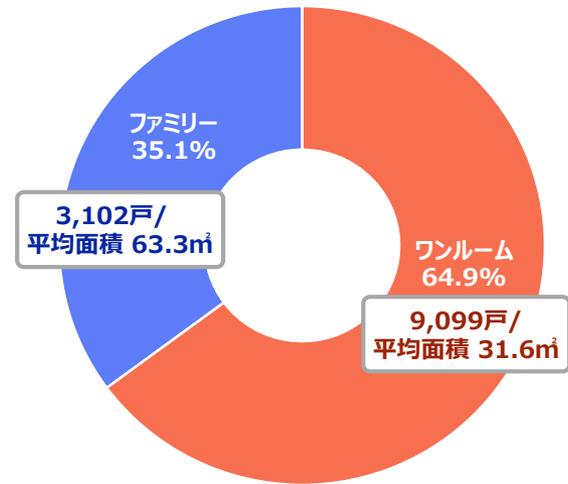
## 賃貸住宅の特徴と運用状況

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2020年12月末時点）

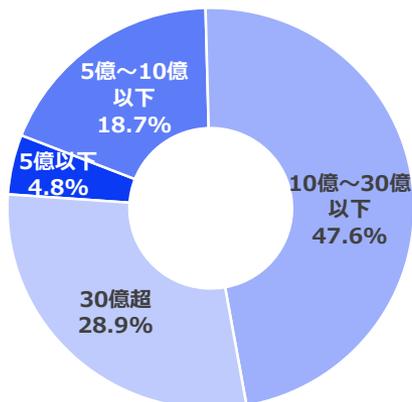
地域別



タイプ別



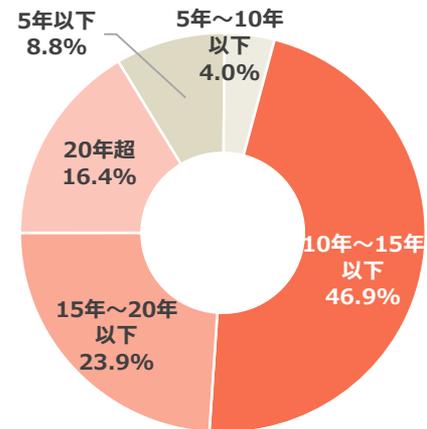
規模別



平均取得価格  
1,318百万円

新規取得物件は  
原則1物件10億円以上

築年別



平均築年  
15.2年

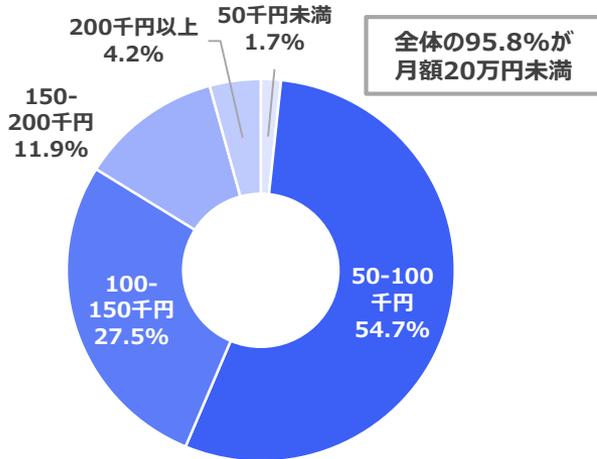
新規取得物件は  
原則築年10年以下

(注)各比率は取得価格に基づき算出しています

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2020年9月末時点）

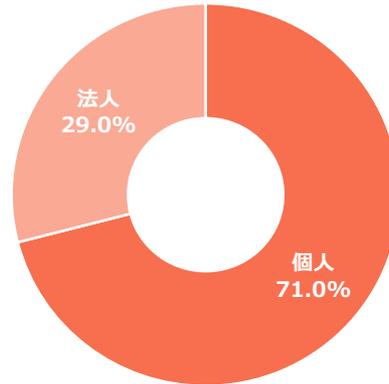
戸当たり月額賃料別

(注1、2、3、4)



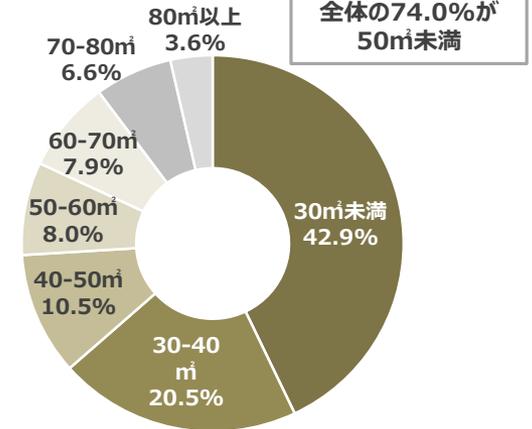
賃借人属性別

(注1、3、4)



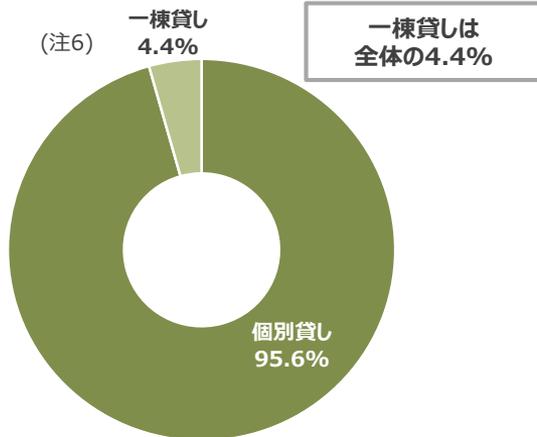
住戸面積別

(注1、4)



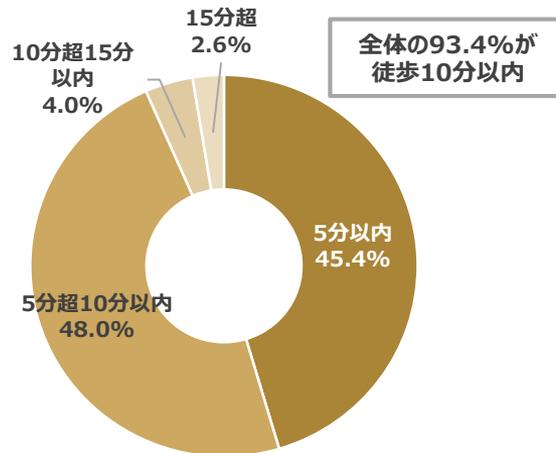
賃貸借契約種類別

(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) 2020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。

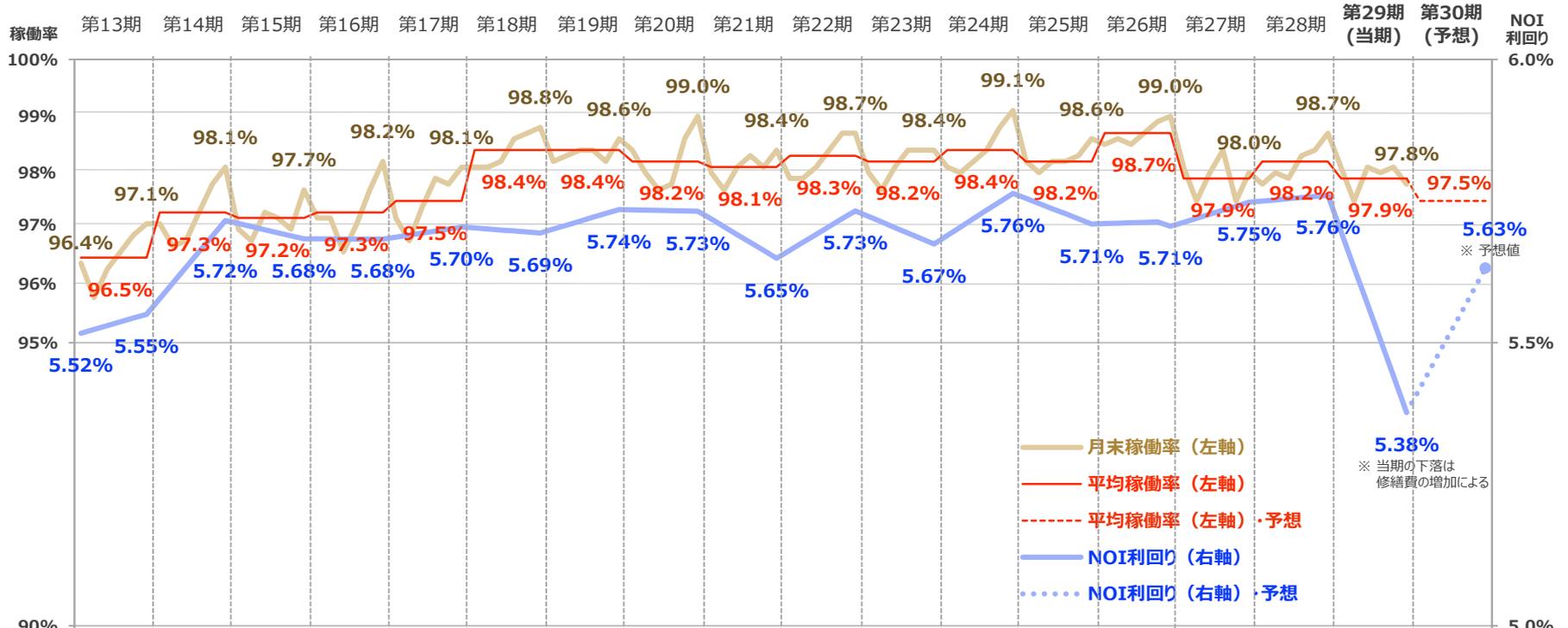
(注3) 2020年9月30日時点の空室は除いて算出しています。

(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) 4.4%(15棟・取得価格総額94億円)のうち、2.9%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り1.5%は一般事業法人(5棟・取得価格総額31億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

# 【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移



※ 当期の下落は  
修繕費の増加による

## 主要施策

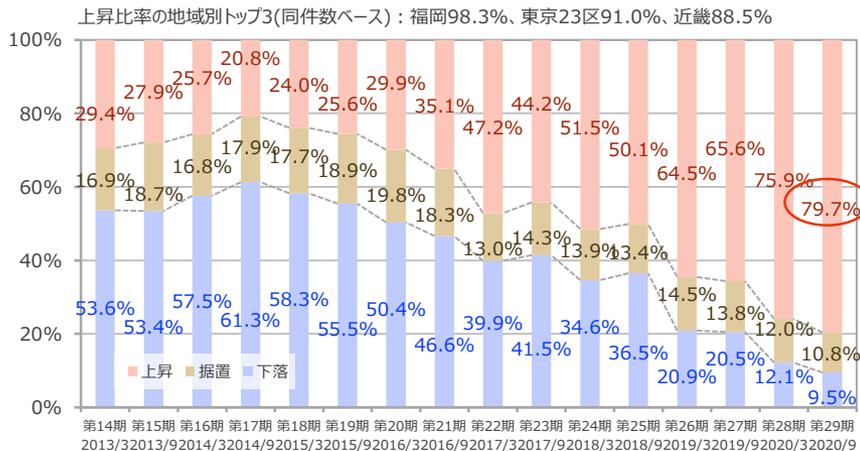
2012/4	2012/10	2013/4	2013/10	2014/4	2015/5	2016/4	2018/4
『高額工事承認委員会』の新設、『再商品化工事標準仕様策定』『長期空室』を120日に短縮	『ダウンタイム60』の導入	『月次重点物件』・『駐車場稼働率』の一層の強化、『長期空室』を90日に短縮	『アクション30』導入、『長期空室』を60日に短縮	『満室稼働物件数向上管理』開始	『日次稼働率予測システム』インターネット化、PMへ委託物件の情報同時共有開始	『物件別経営方針』導入	『日次稼働率予測システム』に新規契約料の増減情報を追加

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

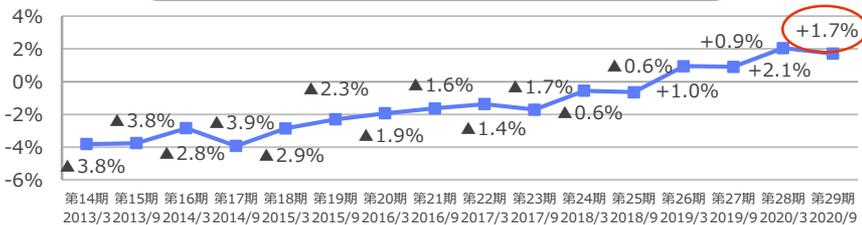
# 【賃貸住宅】賃料動向

## 入替え時の賃料動向

### 入替え時賃料変動件数割合



### 入替え時賃料増減率

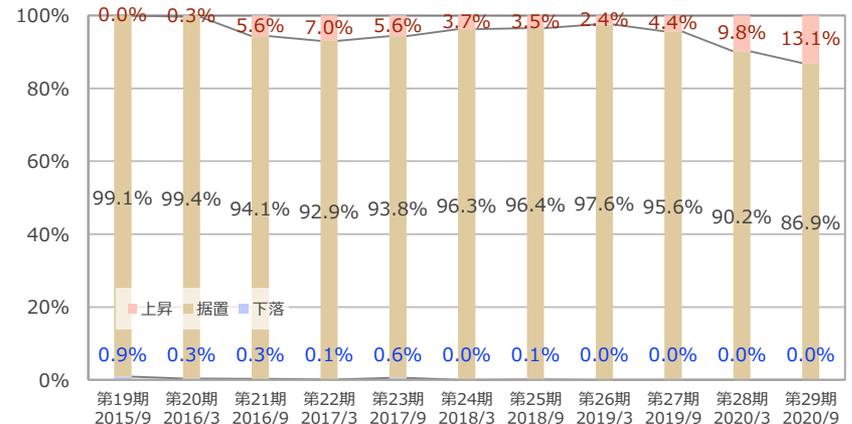


### 入替え時賃料の増減実績

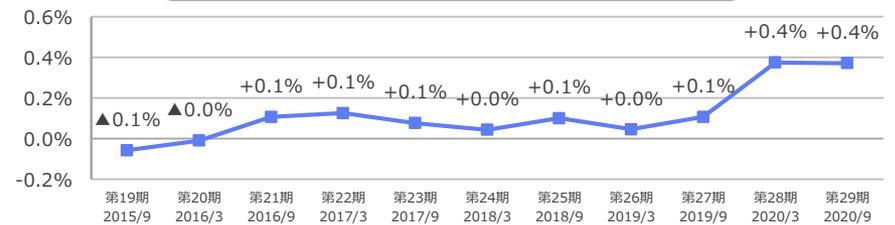
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	846	79.7%	86,208,538	88,806,000	2,597,462	3.0%
据置	115	10.8%	10,773,200	10,773,200	-	-
下落	101	9.5%	9,722,690	8,950,500	▲772,190	▲7.9%
合計	1,062	100.0%	106,704,428	108,529,700	※ 1,825,272	1.7%

## 更新時の賃料動向

### 更新時賃料変動件数割合



### 更新時賃料増減率



### 更新時賃料の増減実績

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	281	13.1%	34,316,460	35,175,644	859,184	2.5%
据置	1,867	86.9%	196,631,950	196,631,950	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,148	100.0%	230,948,410	231,807,594	859,184	0.4%

(注) 当期新規契約合計1,084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27期)の実績 1,248,497円

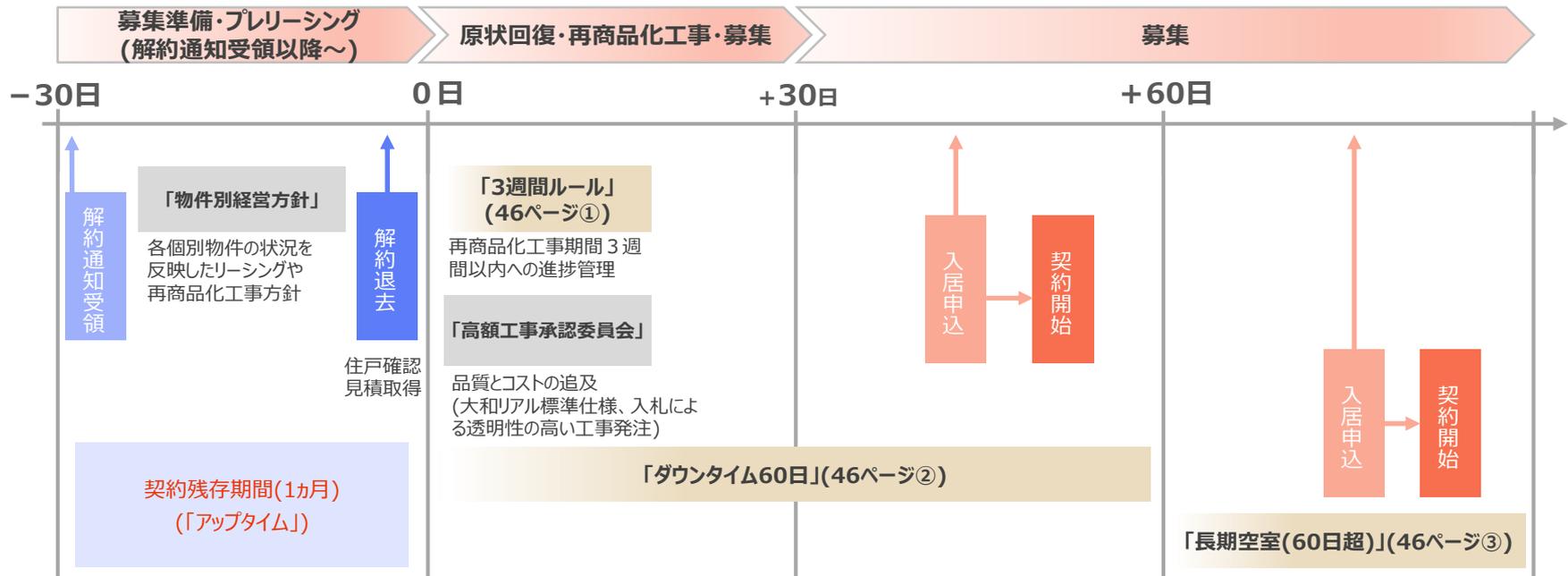
# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理

## 第29期(6カ月間)の入退去



## 『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】住戸リノベーション

## 過去のリノベーション事例

### 居室部リノベーション



Before



After

【和室から洋室に変更し、間仕切りを撤去】

### 共用部リノベーション



Before



After

【外壁、エントランスを一新】



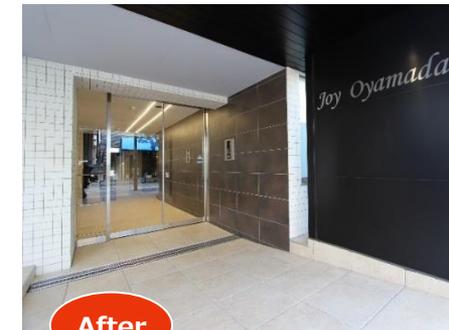
Before



After



Before



After

※ 自動ドア化、オートロック化

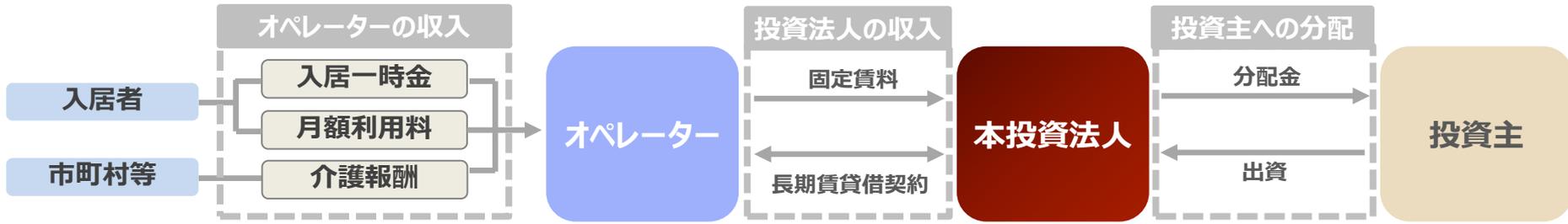
# *Section 3*

---

ヘルスケア施設の特徴と運用状況

# 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

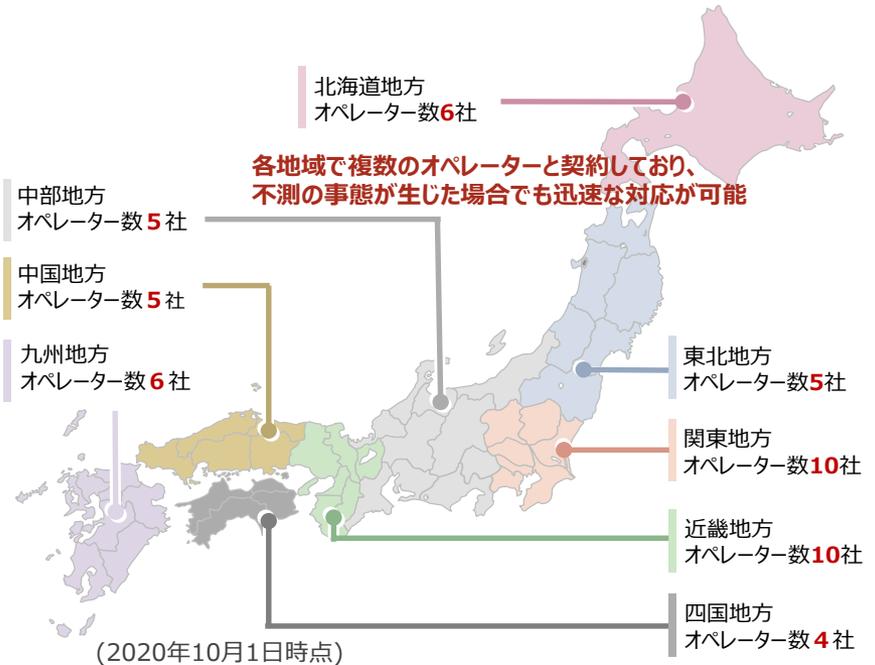
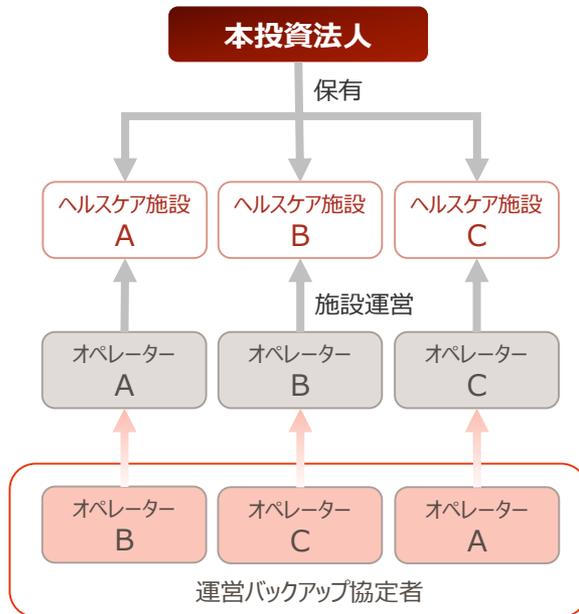


各オペレーターと運営のバックアップに関する協定を締結し万全な運営体制を構築

オペレーターと投資法人間で運営のバックアップに関する協定を締結

↑

不測の事態が生じた場合に、他オペレーターによる運営の引継ぎを協議



# 【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

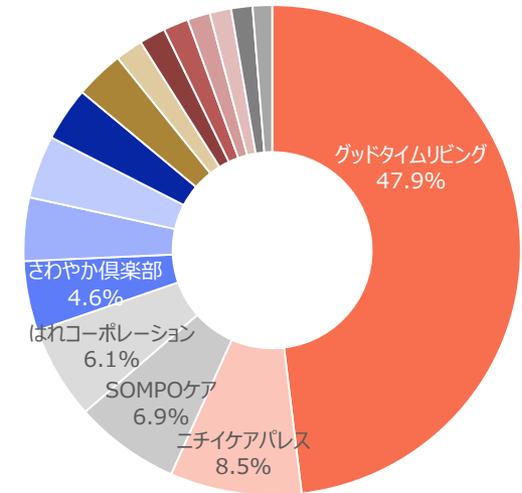
📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認  
① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

# 【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
ニチイ学館	東京都千代田区	11,933	1973年8月	-
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
ALSOK介護	埼玉県さいたま市	390	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
さわやか倶楽部	福岡県北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
はれコーポレーション	岡山県岡山市	100	2002年8月	-
ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	-
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子会社
スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	-
日本介護医療センター	大阪府大阪市	50	1997年10月	-
グッドタイムリビング	東京都千代田区	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	-
川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	-
メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	-

## オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）（注）



## ご参考：ヘルスケア施設におけるオペレーターの分散状況

オペレーター	比率	オペレーター	比率
グッドタイムリビング	47.9%	スーパー・コート	1.8%
ニチイケアパレス	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%	ニチイ学館	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、13社の協力により、本投資法人の投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

	<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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居費用割引 (入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</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>		<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>
	<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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具を贈呈 (指定家具カタログより選択) ・5万円相当(税抜き) ※5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引</li> <li>■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引</li> </ul>		<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>
	<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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り(昼食付)施設見学無料</li> <li>■ 入居月額利用料無料 (家賃相当額2ヶ月分)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料 (1泊2日食事付)</li> </ul>		<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>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイホーム： 初回入居時費用割引：10万円(税込)</li> <li>■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引：5万円(税込)</li> </ul>

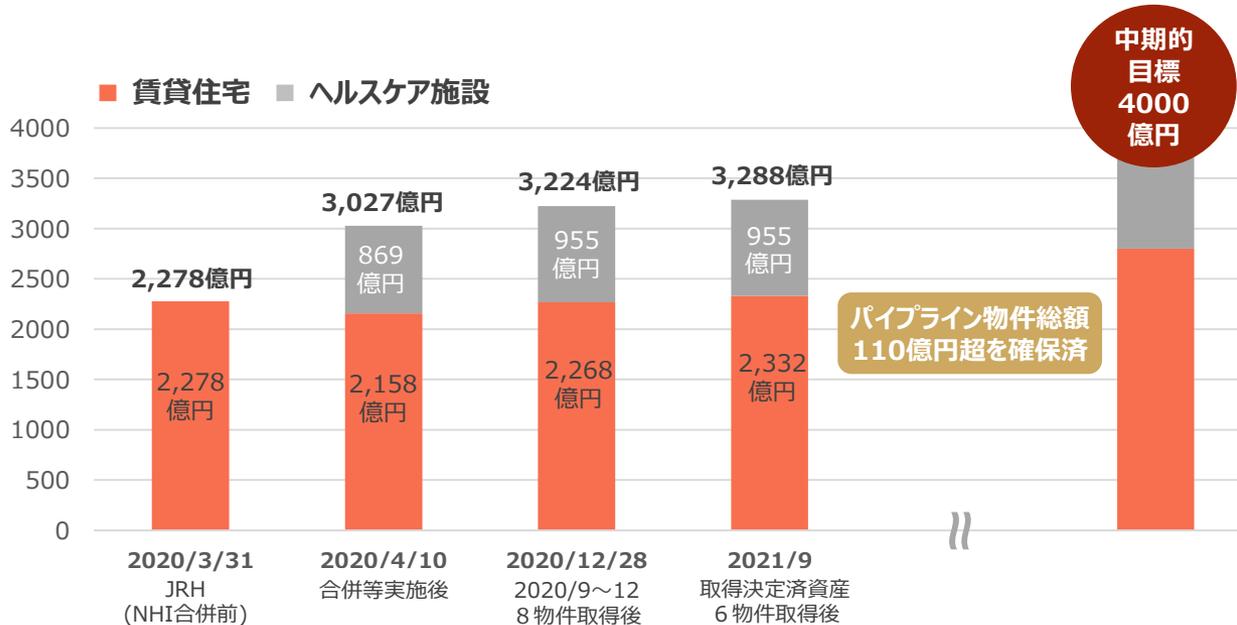
# *Section 4*

---

今後の展望

# 資産規模拡大の推移

中期的目標4,000億円への早期到達を目指し、合併等実施後約8か月で14物件260億円の取得及び取得を決定



投資方針	
・ 賃貸住宅	: ポートフォリオの 60%~80%
・ ヘルスケア施設	: ポートフォリオの 20%~40%
中期的に資産規模4,000億円目指し、長期的には住宅系リート1位の資産規模を目指す	
・ 分配金水準の向上	
・ J-REIT市場におけるポジショニング向上	
1口当たりNAVの維持・向上	
・ 第29期末	: 101,249円
・ 230物件ベース	: 101,250円~101,300円

	JRH (NHI合併前) (2020/3/31)	合併等実施後 (2020/4/10)	2020/9~12 8物件取得後 (2020/12/28)	取得決定済資産 6物件取得後 (2021/9/30)
資産規模	2,278億円	3,027億円	3,224億円	3,288億円
物件数	193物件	217物件	225物件	231物件
平均築年数 (時点は各列上段記載)	15.6年	13.2年	13.4年	13.9年
東京都23区比率 (賃貸住宅のみ)	40.9%	43.9%	42.4%	44.0%
投資比率 (賃貸住宅:ヘルスケア)	100% : 0%	71% : 29%	70% : 30%	71% : 29%

※ 本ページの注記は56ページに記載しています。

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

# 新規取得物件 ①

賃貸住宅：住宅地として安定的な需要が見込めるエリアに所在の3物件を取得

ヘルスケア：平均残存賃貸借契約期間10年以上かつ固定賃料により収益安定性を確保

## ① スプラディッド難波元町

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
稼働率（11月末）	97.7%
鑑定NOI利回り	4.4%



## ② グランカーサ藤沢

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	1,050百万円
建築時期	2019年4月
賃貸可能戸数	24戸
稼働率（11月末）	100.0%
鑑定NOI利回り	4.6%



## ③ ヒューリックレジデンス千里山

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
稼働率（12月末）	100.0%
鑑定NOI利回り	5.2%



## ④ グッドタイムリビング 大阪ベイ

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
稼働率（11月末）	100.0%
鑑定NOI利回り	4.7%



## ⑤ サニーライフ日吉

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	2,190百万円
建築時期	2020年2月
居室数	106室
稼働率（11月末）	100.0%
鑑定NOI利回り	5.0%



## ⑥ サニーライフ調布

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
稼働率（11月末）	100.0%
鑑定NOI利回り	4.3%



# 新規取得物件 ② (東京都23区物件)

## ハイライト

- 9月、10月に東京都23区内の築浅及び新築の8物件の取得決定を発表。(うち2物件は取得済)
- 東京都23区は、転出人数の実績において転入超過トレンドが継続している一方、賃貸マンションの着工数は依然比較的 low 水準で推移しており、良好な需給環境を維持。また、住宅賃料はオフィス賃料と比較して相対的に安定して推移しており、近年は上昇傾向を継続。
- フォワードコミットメントに該当する物件(取得予定資産)については、資産運用会社における投資基準を順守した適切なリスクマネジメントにより取得。また、スポンサー・サポート 契約変更により、資金調達手段の多様化を図り取得の蓋然性を確保。

## 取得済資産(賃貸住宅)

### ① グランカーサ日本橋浜町※

所在地	東京都中央区
取得日	2020年9月30日
取得価格	930百万円
鑑定評価額	1,030百万円
建築時期	2019年11月
賃貸可能戸数	22戸
稼働率(11月末)	65.1%
鑑定NOI利回り	4.2%



※旧名称：レオーネ日本橋浜町

### ② グランカーサ馬込 I※

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	619百万円
建築時期	2020年5月
賃貸可能戸数	21戸
稼働率(11月末)	21.3%
鑑定NOI利回り	4.1%



※旧名称：ソリッド馬込



※ 本ページの注記は56ページに記載しています。

# 新規取得物件 ③ (東京都23区物件) (取得予定物件)

取得予定資産(賃貸住宅) フォワード・コミットメントによる取得決定済み資産

## ③ (仮称) ルジエンテ上野池之端

所在地	東京都台東区
取得予定日	2021年4月15日
取得予定価格	1,420百万円
鑑定評価額	1,470百万円
建築時期	2021年1月竣工予定
賃貸可能戸数	31戸
鑑定NOI利回り	4.0%



## ④ (仮称) 入谷プロジェクト

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月竣工予定
賃貸可能戸数	40戸
鑑定NOI利回り	4.2%



## ⑤ (仮称) 毛利一丁目プロジェクト

所在地	東京都江東区
取得予定日	2021年4月30日
取得予定価格	1,140百万円
鑑定評価額	1,190百万円
建築時期	2021年3月竣工予定
賃貸可能戸数	41戸
鑑定NOI利回り	4.1%



## ⑥ (仮称) 南大井プロジェクト

所在地	東京都品川区
取得予定日	2021年3月1日
取得予定価格	1,119百万円
鑑定評価額	1,200百万円
建築時期	2021年1月竣工予定
賃貸可能戸数	42戸
鑑定NOI利回り	4.3%



## ⑦ (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7月竣工予定
賃貸可能戸数	20戸
鑑定NOI利回り	4.1%

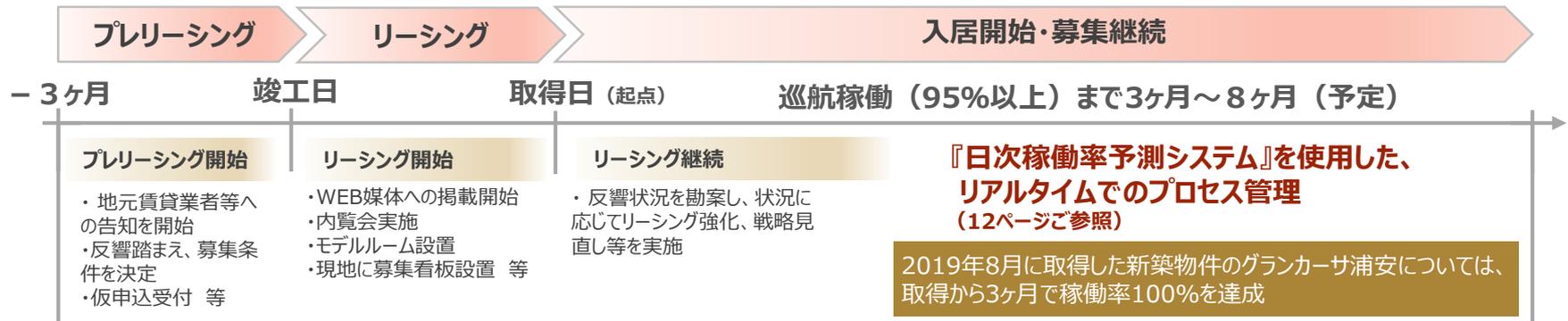


## ⑧ (仮称) 中馬込プロジェクト

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%

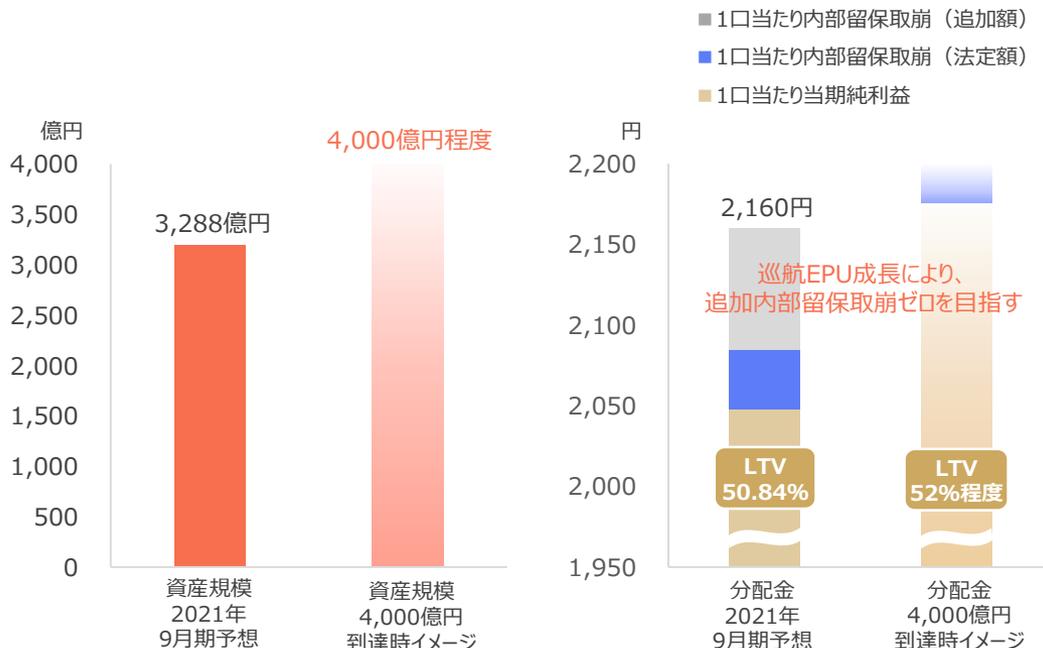


## フォワード・コミットメントによる取得物件(新築物件)へのリーシング戦略(一例)



# 今後の資産規模目標及び分配金戦略

スポンサー・サポートの活用により、中期的目標4,000億円への早期到達を図り、分配金水準の向上を目指す



## スポンサー・パイプライン：総額約110億円超

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(予定)	2021年3月	2021年1月	
ヘルスケア施設			
	上大岡PJ	鎌倉山PJ	北小岩PJ
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県鎌倉市	東京都江戸川区
竣工	2020年8月	2020年7月	2020年8月

## スポンサー・サポートの活用

### ■ スポンサーが出資するブリッジファンド等の活用

本投資法人は物件取得に際し、大和証券グループ本社が出資するブリッジファンド等を活用することで、物件を厳選しつつも投資機会を逃さない機動的な物件確保、稼働状況確認後の投資法人による物件取得、安定的な財務運営が可能

### ■ スポンサー・サポート契約の拡充

2020年10月21日付にて、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、スポンサーはその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に協力する旨の定めをスポンサー・サポート契約に追加、機動的な物件確保と安定的な財務運営が可能

機動的な物件確保

稼働状況の確認

安定的な財務運営

短期投資法人債の引受け

# 中期的目標の達成に向けて

引き続き、資産規模拡大を通じて投資主価値（1口当たり当期純利益、1口当たりNAV）向上を目指す

## 本投資法人の現状認識

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2020年4月の合併に伴い27物件譲渡           <ul style="list-style-type: none"> <li>» 物件の入替えは一旦完了</li> <li>» 投資主価値向上に資する<b>外部成長フェーズ</b>へ</li> </ul> </li> <li>■ NAV成長：第29期の1口当たりNAV101,249円           <ul style="list-style-type: none"> <li>» 一口当たりNAV <b>101,250円～101,300円</b>程度（230物件ベース）（注1）</li> </ul> </li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1）需要層の厚い賃料価格帯</li> <li>■ 2）三大都市圏を中心とした全国分散</li> <li>■ 3）独自の「日次稼働予測システム」、「3週間ルール」等           <ul style="list-style-type: none"> <li>» コロナ禍においても<b>高稼働・入替時の増賃を継続</b></li> </ul> </li> </ul>
財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公募増資後LTV <b>49.8%</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» 第31期末LTV <b>50.8%</b>（フォワードコミットメント物件取得後）</li> <li>» LTV52%までの借入余力は <b>約80億円</b></li> </ul> </li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公募増資による物件取得効果           <ul style="list-style-type: none"> <li>» 巡航EPU成長の範囲内でDPUを <b>2,160円</b>に引上げ</li> </ul> </li> <li>■ 内部留保は <b>約82億円</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» 分配金の平準化に活用（第30期は均等取崩 <b>約37円</b>、追加取崩 <b>約57円</b>の予定）</li> </ul> </li> </ul>

## 中期的目標 資産規模4,000億円の達成に向けた今後の方針（注2）

- 中期目標：3～5年で資産規模 **4,000億円**達成
  - » **フォワードコミットメント**による開発段階物件の取得
  - » **スポンサーサポート**の更なる活用（ブリッジファンド、短期投資法人債引受等）
- 賃貸住宅/ヘルスケア施設の保有比率
  - » **現状割合を維持**（7：3程度）
- フォワードコミットメントによる物件取得をサポートすべく、**運用会社のリーシングノウハウ、スキル等をフル活用**（私募住宅REIT運用においても実績あり）
- **稼働率の維持**を前提として**賃料増額**を目指す
- LTV：**50～52%**程度でコントロール
- スポンサーサポートによる**短期投資法人債の引受**を機動的に活用
  - » **物件取得の機動性確保、財務健全性維持**
- 中期目標4,000億円達成時の分配金水準（目標）
  - » 現状のDPU **2,160円以上の水準への巡航EPUの成長**を目指す（内部留保の追加取崩なしへ）

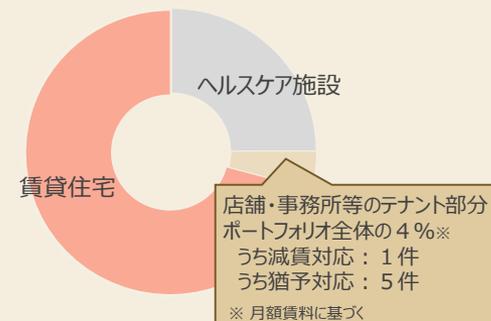
※ 本ページに関する注記は56ページに記載しています。

# 新型コロナウイルスの影響

## 1. 賃貸住宅：賃料の減額・支払猶予要請等の影響は軽微

- 11月末時点における賃料減額件数は1件、支払猶予件数は5件のみ（いずれも店舗・事務所等）
- 稼働率は前年度と同程度  
2020年9月末 稼働率 **97.81%**（前年同月 97.96%）

- ・ 95%以上が月額賃料20万円未満
- ・ 法人契約割合が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44%）



## 2. ヘルスケア施設：収益への影響はなし

- 11月末時点までに、2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を実施し対応
- 施設オペレーターとは長期の固定賃料契約のため、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

# *Section 5*

---

## 財務戦略及び財務状況

# 有利子負債の状況

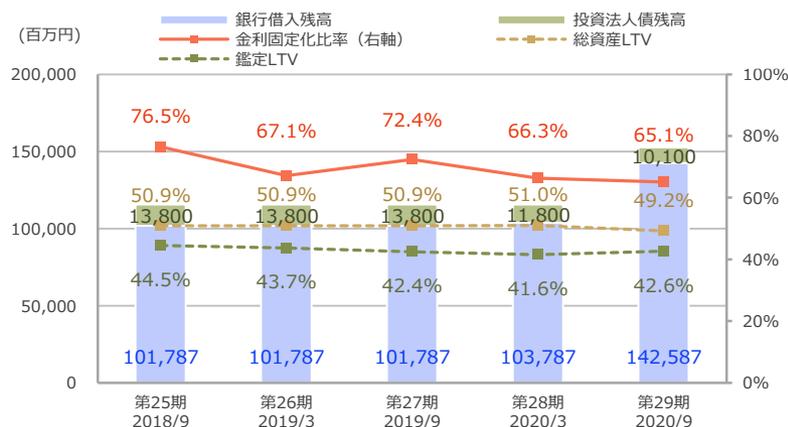
金融機関 (計26社)	第29期		第30期 (12月末想定)	
	2020年9月30日		2020年12月28日	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱UFJ銀行	43,978	28.8%	46,948	28.5%
株式会社三井住友銀行	24,274	15.9%	26,824	16.3%
株式会社みずほ銀行	16,700	10.9%	16,200	9.8%
株式会社新生銀行	15,075	9.9%	16,075	9.8%
株式会社りそな銀行	13,169	8.6%	13,469	8.2%
株式会社あおぞら銀行	8,185	5.4%	8,185	5.0%
株式会社福岡銀行	4,850	3.2%	4,850	2.9%
三井住友信託銀行株式会社	2,700	1.8%	3,700	2.2%
株式会社日本政策投資銀行	3,500	2.3%	3,500	2.1%
みずほ信託銀行株式会社	1,200	0.8%	2,200	1.3%
株式会社山口銀行	-	-	1,500	0.9%
野村信託銀行株式会社	1,100	0.7%	1,100	0.7%
株式会社広島銀行	1,000	0.7%	1,000	0.6%
株式会社百五銀行	1,000	0.7%	1,000	0.6%
株式会社七十七銀行	-	-	1,000	0.6%
株式会社関西みらい銀行	-	-	1,000	0.6%
株式会社武蔵野銀行	1,000	0.7%	1,000	0.6%
農林中央金庫	968	0.6%	968	0.6%
株式会社西日本シティ銀行	758	0.5%	758	0.5%
株式会社香川銀行	700	0.5%	700	0.4%
株式会社池田泉州銀行	500	0.3%	500	0.3%
第一生命保険株式会社	200	0.1%	500	0.3%
オリックス銀行株式会社	500	0.3%	500	0.3%
株式会社足利銀行	500	0.3%	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.3%	500	0.3%
株式会社東日本銀行	230	0.2%	230	0.1%
<b>金融機関借入合計</b>	<b>142,587</b>	<b>93.4%</b>	<b>154,707</b>	<b>93.9%</b>
投資法人債	10,100	6.6%	10,100	6.1%
<b>有利子負債合計</b>	<b>152,687</b>	<b>100.0%</b>	<b>164,807</b>	<b>100.0%</b>

## 主要財務指標 (第30期 (12月末想定))



※ 各指標の算定方法は56ページに記載しています。

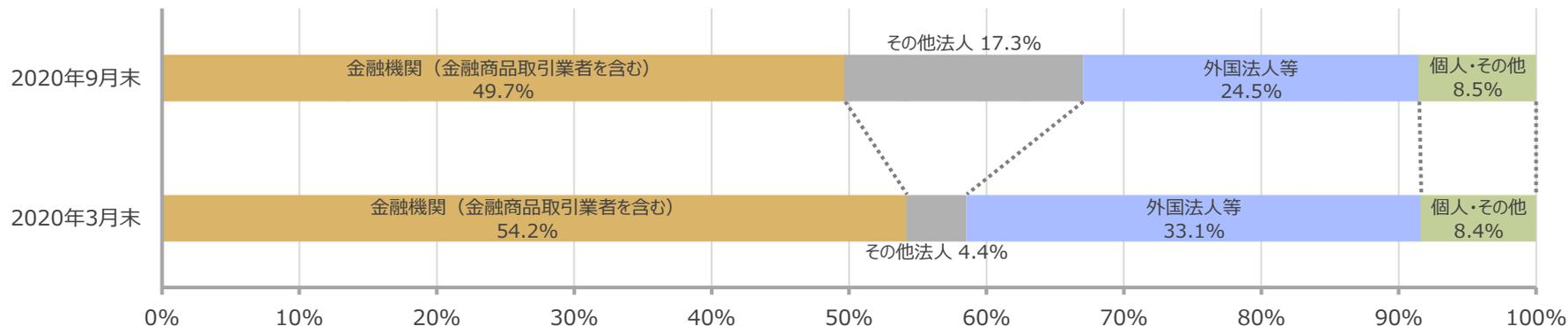
## 主要財務指標の推移



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

# 投資主構成

## 所有者別投資口数割合



## 上位投資主

順位	投資主名義(上位10位)	2020/9末			2020/3末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口) (注2)	
1	株式会社大和証券グループ本社	323,374	15.7%	268,360	55,014
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	307,590	14.9%	32,189	275,401
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	258,930	12.5%	38,197	220,733
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	88,440	4.3%	11,151	77,289
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	65,669	3.1%	16,158	49,511
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	52,399	2.5%	▲18,434	70,833
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	34,446	1.6%	1,800	32,646
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	27,640	1.3%	1,484	26,156
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,431	1.2%	5,081	20,350
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	22,116	1.0%	▲775	22,891
小計		1,206,035	58.6%		

## 所有者別投資主数

	2020/3末	2020/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	94	108	14
其他法人	187	274	87
外国法人等	274	287	13
個人・その他	15,935	21,044	5,109
計	16,490	21,713	5,223

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

(注2) 2020年9月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています

# *Section 6*

---

## ESGの取り組み

# ESGの取組み 環境 (Environment)

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

## 基本方針



### 【賃貸住宅における取組項目】

- 共用部LED化
- 省エネ・エコロス・節水型トイレ・シャワーヘッド導入
- 震災自販機・電子ブレーカー導入、省エネ館内掲示
- 個別物件及び保有物件全体のエネルギー消費量等の計測・削減

### 【賃貸住宅における取組状況】

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

LED照明設置  
388台

省エネ型エアコン設置  
445台

エコロスへの張替  
30,902㎡

## 認証の取得

### GRESBリアルエステイト評価

2018年からGRESBリアルエステイト評価に継続して参加。



### DBJ Green Building 認証



#### 知事公館前タワーレジデンス

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

#### セレニテ本町グランデ

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

# ESGの取組み 社会 (Social)

- ヘルスケア施設への投資や従業員の働き易さ及び能力開発機会の提供を図り、高い社会性と働きやすい環境の構築を実現

## ヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

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

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

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

## 従業員への取組み

本投資法人の資産運用会社の職員に、運用会社独自または大和証券グループ本社の各種制度及び能力開発の機会等を提供

### 働きやすい職場環境の整備

#### 【育児関連】

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

#### 【介護関連】

- ・ 介護休職/介護休暇
- ・ 介護時間等

#### 【その他】

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

#### 【テレワーク制度】

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

#### 【運用会社女性比率(2020年9月末時点)】

- ・ 全職員に対する女性比率：**30.5%**
- ・ 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：**20.7%**

### 能力開発

専門能力向上のための各種資格取得の推奨や業務上必要な幅広い知識・スキル習得に向けた研修・受験等の支援を行っています。

#### 【資格保有者】

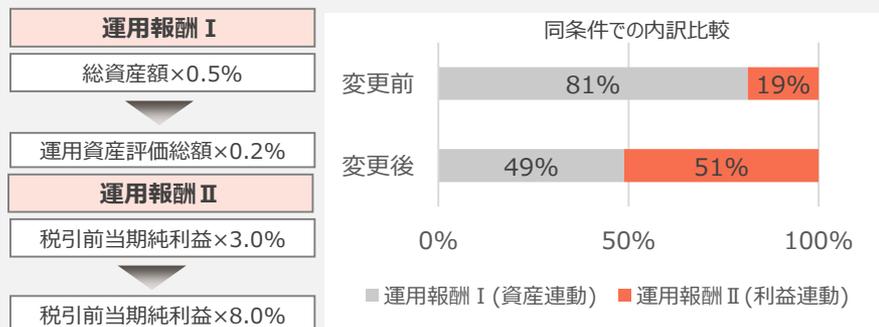
宅地建物取引士	73名	不動産鑑定士	2名
不動産証券化協会認定マスター	41名	一級建築士	8名
ビル経営管理士	9名	税理士	2名
公認不動産コンサルティングマスター	7名	証券アナリスト	8名

# ESGの取組み 企業統治 (Governance)

- 運用成果に連動した運用報酬やスポンサーグループによるセイムポート出資により、投資主価値向上に資するガバナンスを強化

## 運用成果に連動した運用報酬

運用成果を重視する報酬体系を採用（2020年2月13日総会にて決議）



資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

## スポンサーグループによるセイムポート出資

スポンサーグループの出資比率を高め、スポンサー・サポートの実効性が向上

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

(注1) 2020年9月末の投資主名簿に基づき算出

セイムポート出資比率を高めることで利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性を高める  
本年11月発表の公募増資においてもスポンサーグループが一定数を引受け

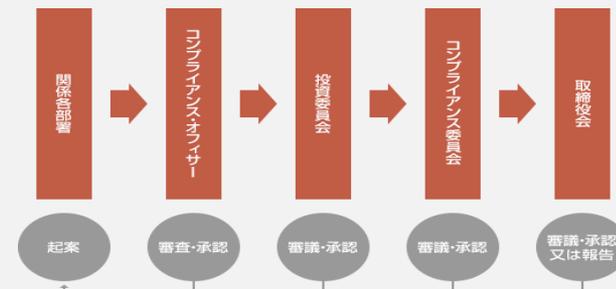
## コンプライアンス・リスク管理体制の整備

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



## 利害関係者との取引に係る意思決定フロー

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



# ESGの取り組み SDGs / 新型コロナウイルス感染症

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

## 大和証券グループにおけるSDGs取り組み事例

### 大和フード&アグリ：新技術を導入し、農業の産業化を推進

大和フード&アグリは、大規模かつ効率化を追求した農業の産業化を推進していくことで、日本の農業・食料分野を取り巻く社会課題の解決に貢献していくことを目指していきます。

2019年春より、熊本県において現地パートナー企業との協働のもとベビーリーフ生産ビジネスに参入しました。そして、2020年春には、山形県および大分県において大規模施設栽培によるトマト生産ビジネスを開始しました。



トマト栽培の様子

### 大和エネルギー&インフラ：再生可能エネルギーへの投資

大和エネルギー・インフラは、再生可能エネルギーへの投資を通じて、新たなエネルギーシステムの構築等による社会課題の解決を目指していきます。

国内外において太陽光発電所、未利用材を主燃料とするバイオマス発電所、地熱発電所等へ投資し、クリーンな電源の提供に貢献しています。



日光市の太陽光発電所

### 大和ACA事業承継ファンド：事業承継に解決策

日本の中小企業の約半数が後継者不在と言われており、事業継承は大きな社会課題です。大和ACA事業承継ファンドは、中小企業が持つ優れた技術・サービスを次世代に承継する支援をしています。

## 新型コロナウイルス感染症に伴う取り組み

### 本資産運用会社：医療従事者等への支援

資産運用会社では、大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルのオペレーターであるJHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円を寄付。

### 本資産運用会社：従業員への取り組み

緊急事態宣言期間は原則資産運用会社のすべての従業員が在宅勤務によりテレワークを実施。同宣言の解除後も従業員の半数は在宅勤務を実施し、感染リスクを最小化。

在宅勤務にあたり、全従業員にノートPCを配布。在宅でも円滑に業務を遂行するためのモニター・マウス・イヤホンなどの購入費用を支給。電話会議システムや、ビデオ会議システム等を新たに導入し、各種会議体運営等を実施。

資産運用会社の全従業員にマスクを配布。また、オフィス内の各所にアルコール消毒液を設置し、感染対策を徹底。

### 本資産運用会社で受託する他REITにおける取り組み

#### <医療従事者への敬意表明>

本資産運用会社で運用を受託する大和証券オフィス投資法人において、医療従事者やエッセンシャルワーカーに対する感謝と敬意を示すため、ビルや設備を青色にライトアップし、オフィス利用者との共有を図る取り組みを実施。



#### <帰国者一時待機施設として保有するホテルを提供>

大和証券ホテル・プライベート投資法人において、新型コロナウイルス感染症の拡がりに伴い、同投資法人が保有する羽田空港周辺のホテルを帰国者一時隔離場所として提供。

# *Section 7*

---

**第29期(2020年9月期)決算概要**

**第30期(2021年3月期)、第31期(2021年9月期)業績予想**

# 負ののれんについて（内部留保の増加）

- 2020年4月1日付のNHIとの合併による **負ののれん約11億円** の発生が確定
- 2020年3月末時点内部留保 + 第29期増加分（上記負ののれん約11億円、物件売却益の一部内部留保約4億円）  
= **2020年9月末内部留保額約82億円**

## NHI（合併消滅法人）

2020年3月末時点  
時価評価B/S

受入資産 (時価)	引受負債 (時価)
	純資産 (時価)

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

↑ 負ののれん

合併対価 (JRH投資口) **13,937百万円**  
(91,100円×152,995口)

## DLI

合併後B/S

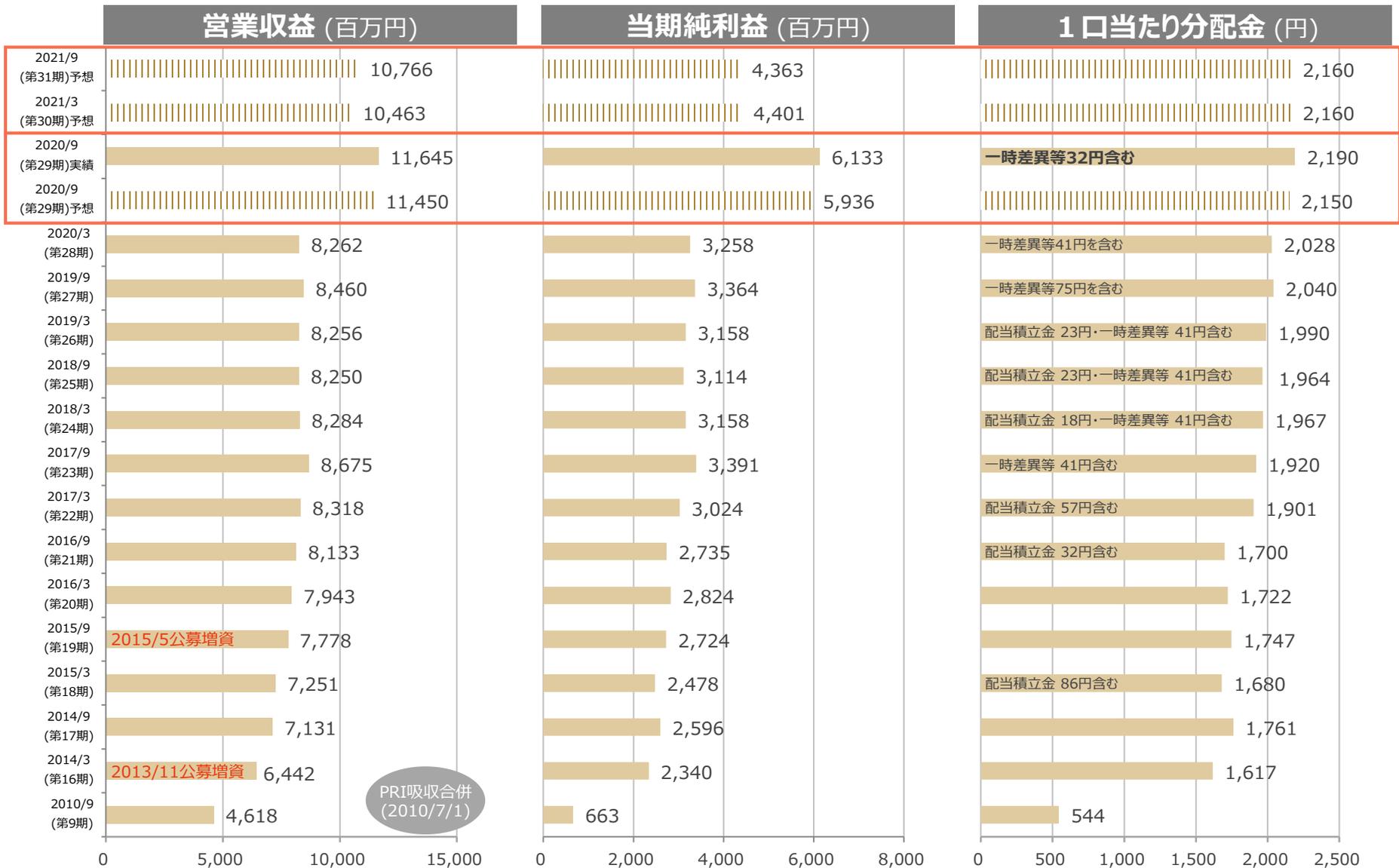
資産	負債
	純資産 (負ののれんを含む)

**内部留保  
82億円**  
(2020年9月期)

## 今回発生 of 負ののれんの処理方法

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

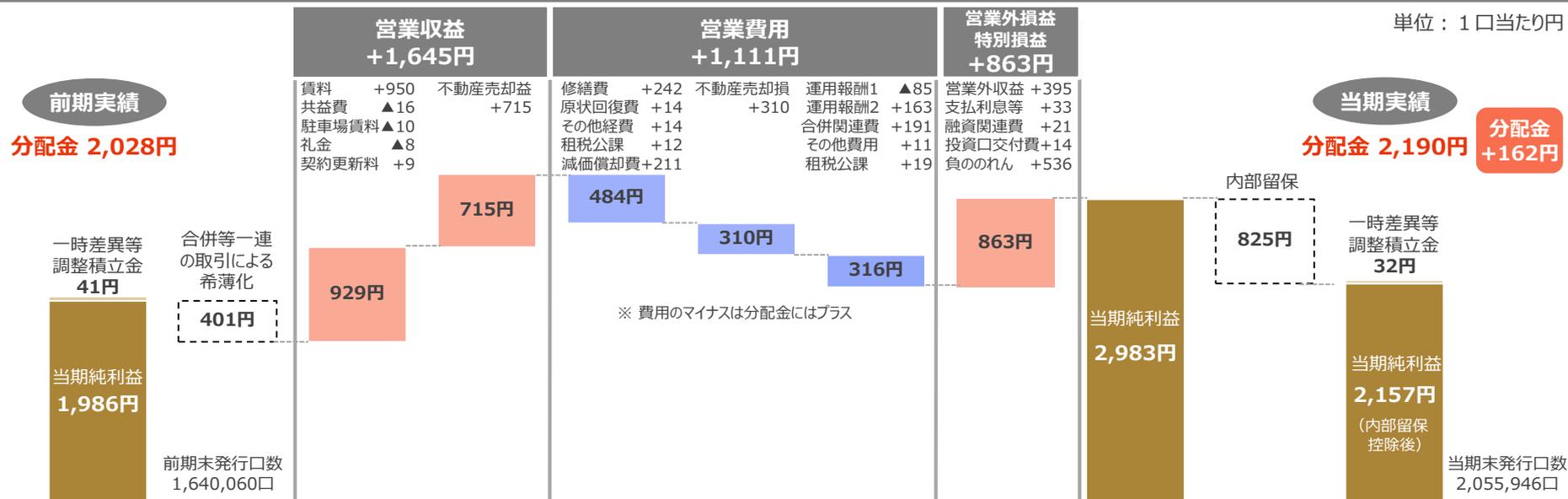
# 主要計数推移



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

# 前期と当期実績との比較

	① 前期実績 (2020/3)	② 当期実績 (2020/9)	(①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,262	11,645	+3,382	合併等一連の取引による増加（51物件取得、27物件譲渡）	
営業費用	4,500	6,784	+2,284	合併等一連の取引による増加（51物件取得、27物件譲渡）	
営業外収益	16	830	+814	譲渡による影響により、その他営業外収益の増加	
営業外費用	519	660	+140	合併等一連の取引による借入金の増加	
当期純利益	3,258	6,133	+2,874	合併等一連の取引による増加（負のれん1,102の発生）	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 -	67 -	- -		
分配金総額	3,326	4,502	+1,176		



# 第30期(2021年3月期)・第31期(2021年9月期)の予想

単位：百万円

	① 当期 実績	② 第30期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第31期 予想	③-② 差異	主な差異要因
<b>営業収益</b> 平均稼働率 平均賃料坪単価 ※	11,645 97.9% 8,595円	10,463 97.5% 8,669円	▲1,181	賃料・共益費の増加 +294 その他の項目の減少 ▲4 不動産等売却益の減少 ▲1,471	10,766 97.3% 8,735円	+302	賃料・共益費の増加 +257 その他の項目の増加 +46
<b>営業利益</b>	4,860	5,065	+204	(賃貸事業費用の減少375の主な内訳) 修繕費の減少 ▲462 原状回復費の減少 ▲26 広告宣伝費の増加 +33 その他経費の減少 ▲24 減価償却費の増加 +75  (他営業費用の減少1,011の主な内訳) 不動産等売却損の減少 ▲637 合併関連費用の減少 ▲393	5,006	▲63	(賃貸事業費用の増加337の主な内訳) 修繕費の増加 +19 原状回復費の増加 +27 その他経費の増加 +46 租税公課の増加 +157 減価償却費の増加 +42  (他営業費用の増加28の主な内訳) 運用報酬の増加 +16 租税公課の増加 +9
<b>経常利益</b>	5,031	4,402	▲628	その他営業外収益の減少 ▲818 投資口交付費の増加 +10	4,364	▲51	支払利息・融資関連費用等の増加 +18 投資口交付費の減少 ▲39
<b>当期純利益</b>	6,133	4,401	▲1,731	<b>1口当たり 当期純利益</b> 第29期 : 2,983円 第30期 : 2,065円	4,363	▲51	<b>1口当たり 当期純利益</b> 第31期 : 2,047円
<b>一時差異等調整 積立金/ 配当積立金 取崩額</b>	67 -	202 -	+134 -	1口当たり2,160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	240 -	+38 -	1口当たり2,160円を維持するよう一時差異等調整積立金等、内部留保の追加取崩しを予定
<b>分配金総額</b>	4,502	4,604	+101	—	4,604	-	—
<b>1口当たり 分配金</b>	2,190円	2,160円	▲30	—	2,160円	-	—

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

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

---

## 資料編

# 公募増資の概要

## 11月19日付で公募増資の実施を決議し、5物件総額155億円を取得

- ・ 投資主価値（1口当たり純利益、1口当たりNAV）の向上を目的とし、ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を企図して公募増資を実施
- ・ 期中増資となったものの、80億円超の内部留保（36ページご参照）の一部を活用し、分配金を安定化
- ・ 増資による取得5物件の他、東京都23区内の築浅及び新築の賃貸住宅8物件を、取得又売買契約締結済（22、23ページご参照）
- ・ さらに、スポンサーのウェアハウジング機能を活用し、パイプラインとして5物件計110億円超を確保（24ページご参照）

### 【公募増資の概要】

発行形態	国内公募増資
発行決議日	2020年11月19日
条件決定日	2020年11月30日
払込期日（一般募集分）	2020年12月4日
新投資口発行口数 （一般募集分）	72,000口
新投資口発行口数 （第三者割当分）	3,600口
募集後発行済 投資口総数	2,131,546口
調達金額	6,394百万円

### 【増資時取得物件の概要】

	賃貸住宅	ヘルスケア施設	取得資産合計
物件数	2物件	3物件	5物件
取得価格	6,820百万円	8,680百万円	15,500百万円
取得日	2020年12月10日		
鑑定評価額	7,170百万円	9,160百万円	16,330百万円
平均築年数	1.2年	8.1年	5.0年
平均鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%

※ 上記に関する注記は57ページに記載しています。

# 鑑定評価 (2020年9月末時点)

鑑定評価額総額 218棟 **3,580億円**  
(取得物件を除く継続保有216棟の第28期末比+8億円)

含み益総額 **615億円**  
(第28期末比+9億円)

	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)	216	354,620	355,462	0.2%	4.6%	4.6%	-
タイプ別							
ワンルーム	110	164,727	165,104	0.2%	4.5%	4.5%	-
ファミリー	56	99,764	100,154	0.4%	4.6%	4.6%	-
ヘルスケア	50	90,129	90,204	0.1%	4.7%	4.7%	-
地域別							
東京都23区	74	135,847	136,415	0.4%	4.2%	4.2%	-
3大都市圏	106	168,478	168,776	0.2%	4.7%	4.7%	-
政令指定都市等	36	50,295	50,271	-	5.1%	5.1%	-
期中取得物件	2	-	2,540	-	-	3.9%	-

(注1) 2020/4/1付取得物件であるヘルスケア施設23物件及び、2020/4/2付取得物件であるヘルスケア施設28物件を含み、これらの「前期末評価額」は前者が2020年3月時点、後者が2019年11月時点の評価額を用いています。  
なお、「イリーゼ泊江・別邸」については準共有持分30%が2020年3月時点、残り70%が2019年11月時点の評価額を用いています。

## a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有166物件)、ヘルスケア施設 (50物件))

- 上昇 82 物件 (+1百万円~+70百万円)
- 横ばい 112 物件
- 低下 22 物件 (-80百万円~-1百万円)

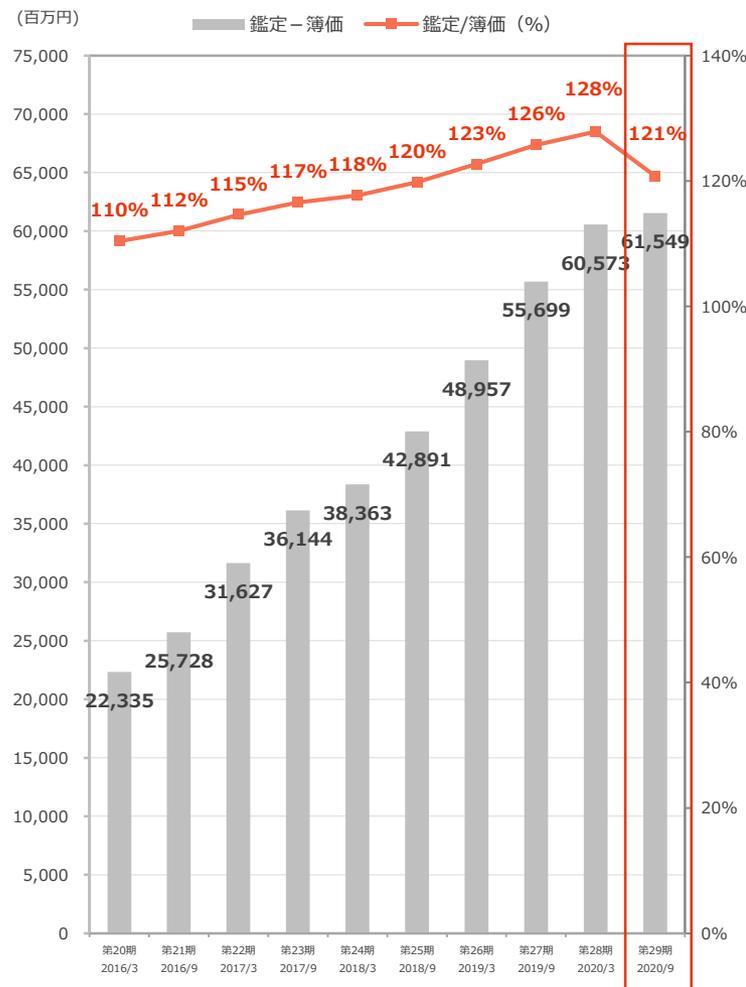
## b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有166物件)、ヘルスケア施設 (50物件))

- 低下 1 物件 (各10bps)
- 横ばい 212 物件
- 上昇 3 物件

## c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有166物件)、ヘルスケア施設 (50物件))

- 運営収益 前期比 +0.17%
- 運営費用 前期比 ▲0.15%
- NOI 前期比 +0.24%

## 含み損益の推移



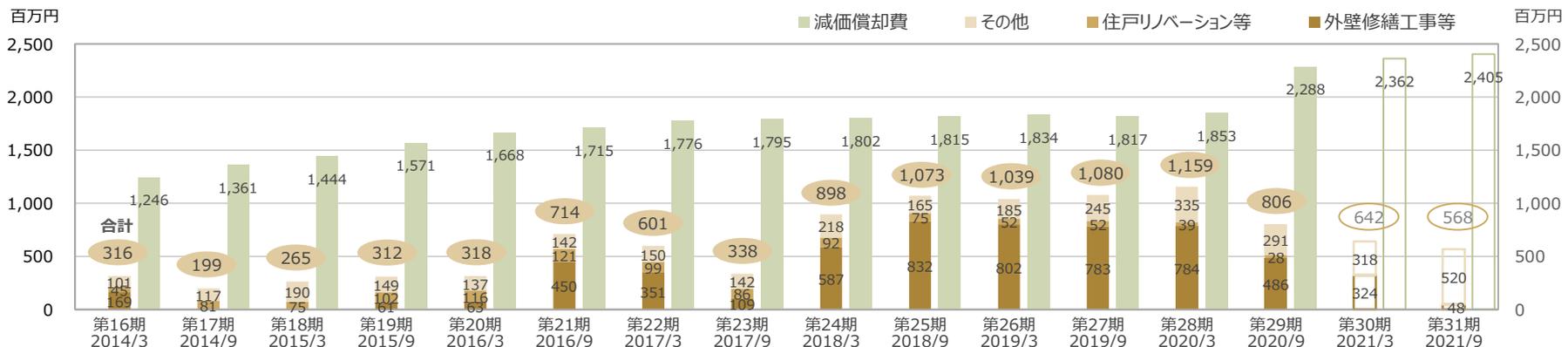
# 工事費の実績推移と今後の見込み

- 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



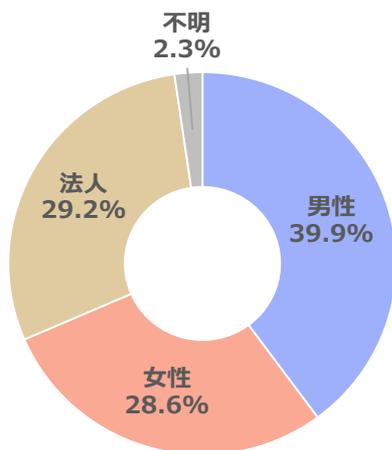
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 【賃貸住宅】 カテゴリー別ポートフォリオの状況（2020年9月末時点）

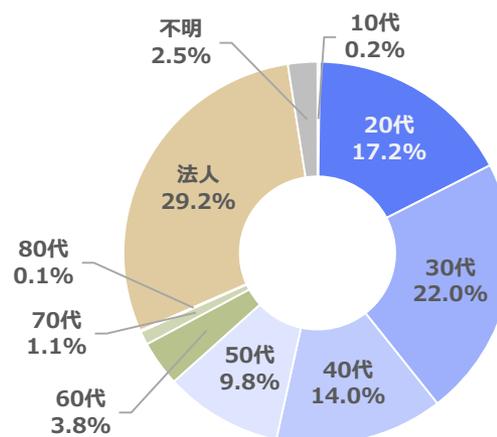
タイプ別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	111	1,244,543	8,690	78	31.6
ファミリータイプ	57	1,380,432	3,102	54	63.3
合計(平均)	168	1,290,648	11,792	70	40.0

地域別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
東京都23区	71	1,346,727	3,585	50	40.5
3大都市圏	74	1,185,254	5,401	72	39.8
政令指定都市等	23	1,456,630	2,806	122	39.6
合計(平均)	168	1,290,648	11,792	70	40.0

性別入居者属性

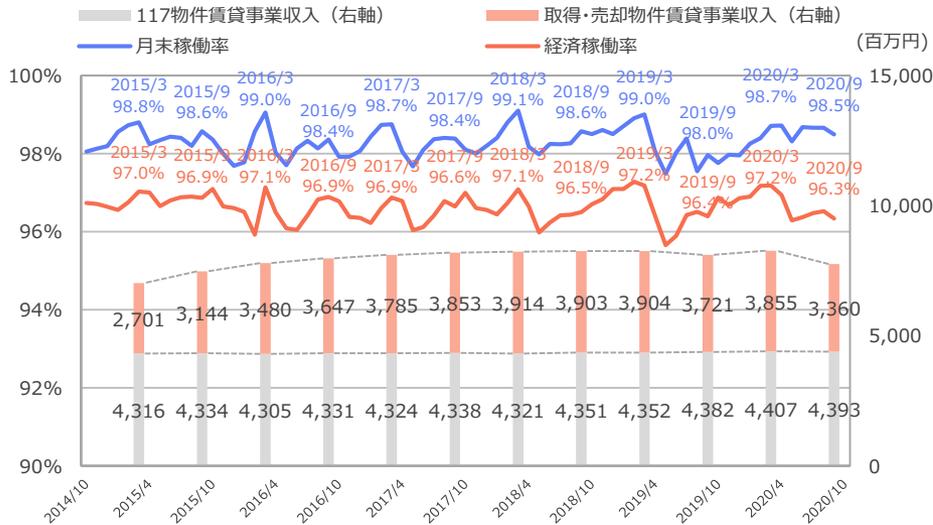


年代別入居者属性

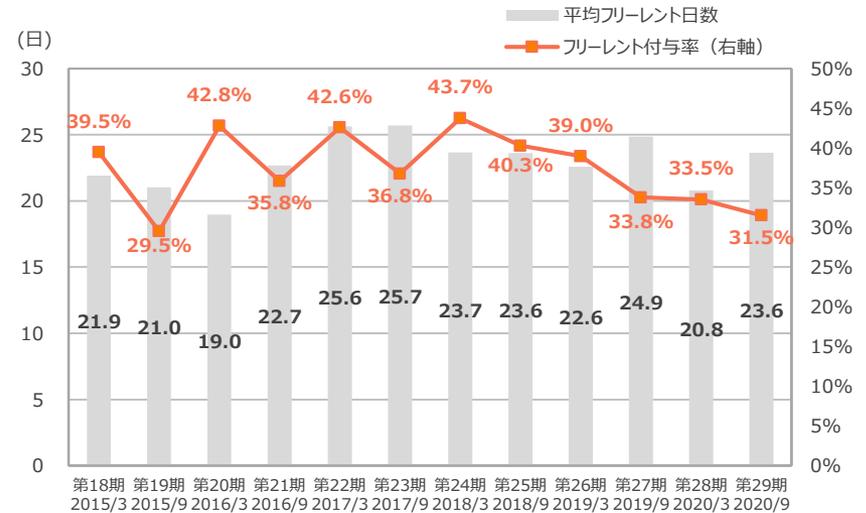


# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移

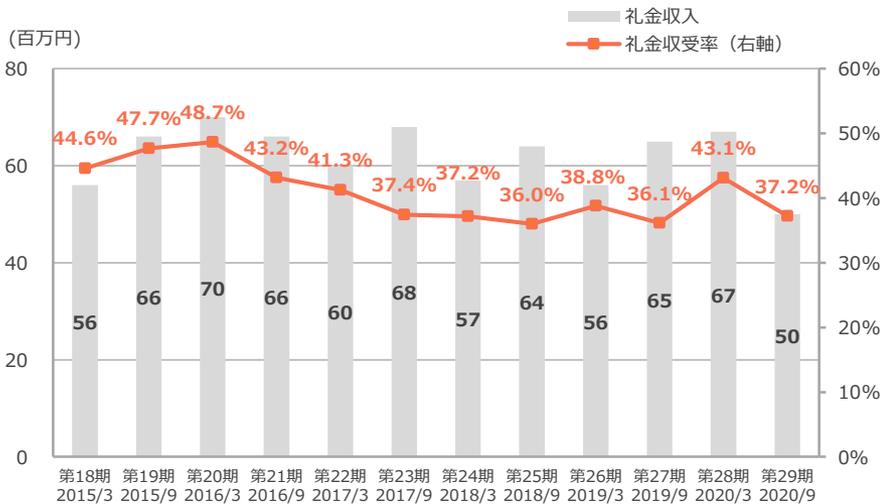
## 経済稼働率・月末稼働率・賃貸事業収入推移



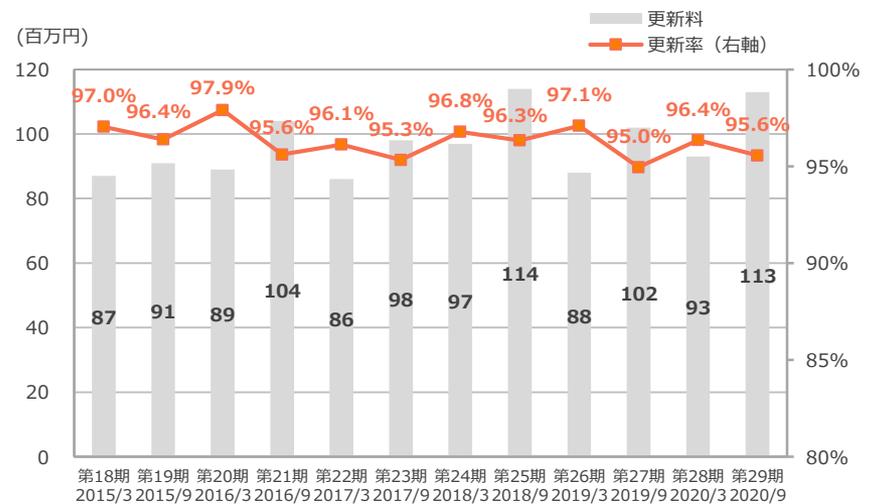
## フリーレント日数・付与率推移



## 礼金収入・礼金収受率推移



## 更新料収入・更新率推移



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

# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

## ① 3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



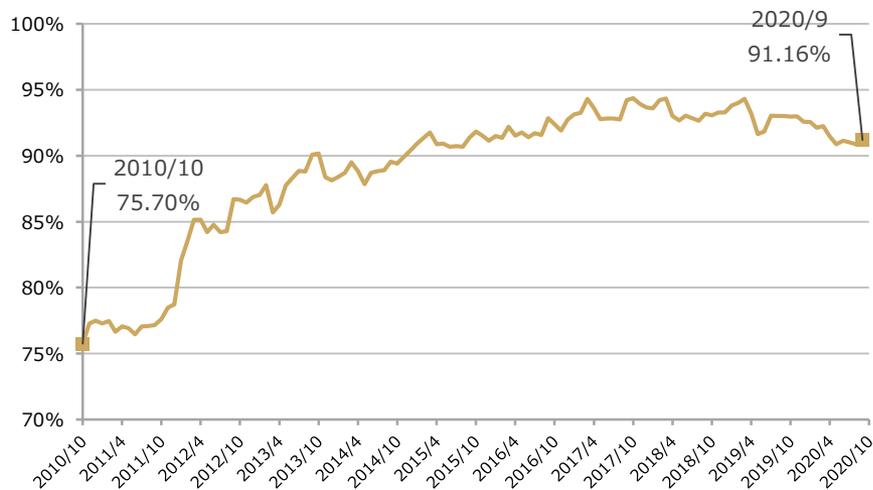
## ② ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



## ③ 長期空室(60日超)戸数の推移



## 駐車場稼働率の推移



# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系（2020年9月末時点）

No.	施設名	入居一時金（千円）（注1、2）	月額利用料（円）（注1、2）
1	チャームスイート緑地公園	2,400～4,800	206,850～252,850
		-	286,850～292,850
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	-	230,000～250,000
3	ヴェルジェ枚方	-	126,000
4	さわやかはーとらふ西京極	-	162,496～182,496
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	3,800～7,800	197,200
		-	260,530～327,200
6	スーパー・コートJR奈良駅前	-	158,905
7	ラ・ナシカあらこがわ	1,260～2,100	152,150～154,150
		-	189,150
8	みんなの家・中央区円阿弥	-	166,312
9	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	-	170,701
10	そんぼの家 西田辺駅前	-	225,500
11	イリーゼ狛江・別邸	-	232,300～253,300
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800～20,720	224,800
		-	532,800
13	プレザンラン南雪谷	7,500	211,130
		-	336,130
14	あいらの杜東大船	2,730	168,340
		-	194,340
15	あいらの杜石神井公園	4,725～7,560	182,820～209,820
		-	254,820
16	あいらの杜江戸川篠崎	5,355	198,720
		-	249,720
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180
18	そんぼの家豊中南曽根	-	141,800
19	グッドタイム リビングセンター南 プラテシア センター南	14,500～107,500	127,000～302,000
		-	266,000～622,000
20	グッドタイム リビング千葉みなと／海岸通 プラテシア 千葉みなと	3,990～11,000	262,000
		-	328,500～398,000
21	グッドタイム リビング横浜都筑	10,800～26,750	232,000～274,500
		-	457,000～577,500
22	グッドタイム リビング千里ひなたが丘	9,770～18,420	217,000～264,000
		-	379,900～492,400
23	グッドタイム リビングなかもず	7,900～11,450	222,000～240,000
		-	353,700～381,700
24	グッドタイム リビング香里ヶ丘	10,570～14,220	222,000～227,000
		-	398,200～403,200
25	グッドタイム リビング亀戸	14,000～18,700	222,000～242,000
		-	455,400～465,400

No.	施設名	入居一時金（千円）（注1、2）	月額利用料（円）（注1、2）
26	グッドタイム リビング御影	12,750～17,170	232,000～280,000
		-	444,500～492,500
27	グッドタイム リビング尼崎新都心	9,660～12,960	204,000～242,000
		-	365,000～403,000
28	グッドタイム リビング南千里	9,020～12,070	222,000
		-	372,400
29	グッドタイム リビング神戸垂水	9,360～12,600	232,000
		-	388,000
30	グッドタイム リビング千葉みなと／駅前通	4,860～13,150	262,000
		-	343,000～425,400
31	グッドタイム リビング泉北泉ヶ丘	6,960～9,370	222,000～232,000
		-	338,000～348,000
32	グッドタイム リビング池田緑丘	10,980～14,780	252,000～257,000
		-	435,000～440,000
33	グッドタイム リビング長津田みなみ台	9,500～13,150	232,000～302,000
		-	390,400～465,400
34	グッドタイム リビング埼玉蓮田	6,120～8,100	232,000～242,000
		-	334,000～344,000
35	グッドタイム リビング流山 壱番館	10,630～14,344	236,000～246,500
		-	413,700～423,700
36	グッドタイム リビング流山 弐番館	11,300～14,660	236,500～256,500
		-	424,900～500,900
37	グッドタイム リビング尼崎駅前	8,100～10,850	202,000～242,000
		-	337,000～377,000
38	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	4,500～6,800	185,600
		-	260,600～298,930
39	さわやか海響館	-	146,600～149,600
40	さわやか鳴水館	-	106,900～141,900
41	ニチケアセンター福島大森	-	163,078
42	さわやか日の出館	-	166,560
43	さわやか大島参番館	-	122,924
44	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
45	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000～4,000	145,150
46	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	131,200～153,200
47	アルファリビング岡山後楽園	1,800～3,000	142,200～183,200
48	アルファリビング高松駅前	1,200	151,200～174,200
49	アルファリビング高松百間町	1,200	154,200～199,200
50	アルファリビング高松紺屋町	1,500	139,200～163,200

※ 本ページに関する注記は 57ページに記載しています。

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

# 【ヘルスケア施設】オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	介護付有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		他の高齢者住宅		合計(注2)		DLI保有物件	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOケア	280	17,616	131	7,648	22	476	433	25,740	5	354
2位	ベネッセスタイルケア	327	18,690	2	128	3	68	332	18,886		
3位	ニチイ学館(注3)	143	8,888	6	238	283	5,072	432	14,198	2	152
4位	学研グループ	26	1,125	118	7,533	277	5,289	421	13,947		
5位	川島コーポレーション	127	11,732	3	306	1	18	131	12,056	2	205
6位	ベストライフ	178	11,565	1	51	0	0	179	11,616		
7位	創生会グループ	103	6,744	6	286	48	3,305	157	10,335		
8位	湖山医療福祉グループ	31	1,539	15	469	148	8,102	194	10,110		
9位	医療法人社団葵会	79	7,577	2	111	16	871	97	8,559		
10位	木下の介護	108	6,845	4	224	12	506	124	7,575		
11位	ハーフ・センチュリー・モア	17	7,108	0	0	0	0	17	7,108		
12位	社会福祉法人恩賜財団済生会	2	67	3	88	101	6,924	106	7,079		
13位	HITOWAケアサービス	103	6,385	9	614	4	63	116	7,062	1	59
14位	ALSOKグループ(注4)	90	4,432	11	468	84	1,664	185	6,564	2	84
15位	フジ・アメニティサービス	0	0	174	6,000	0	0	174	6,000		
16位	徳洲会グループ	6	339	3	232	68	5,248	77	5,819		
17位	ウチヤマホールディングス(注5)	77	5,135	1	103	20	484	98	5,722	6	375
18位	ヴァティー	40	1,933	106	3,487	0	0	146	5,420		
19位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	26	2,322	35	5,057		
20位	ユニマットリテイアメント・コミュニティ	47	2,152	8	374	110	2,030	165	4,556		
21位	Genki Group	29	1,021	14	381	53	2,978	96	4,380		
22位	シップヘルスケアホールディングス	58	3,992	5	273	5	108	68	4,373		
23位	チャーム・ケア・コーポレーション	60	4,116	0	0	0	0	60	4,116	1	128
24位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	57	3,742	63	3,942		
25位	ケア21	42	2,453	0	0	74	1,413	116	3,866	1	61
26位	ソラスト	34	1,947	8	337	83	1,558	125	3,842		
27位	長谷工グループ	35	3,468	4	279	6	90	45	3,837		
28位	ツクイ	29	2,232	6	428	42	792	77	3,452		
29位	日本アメニティライフ協会	51	1,942	6	193	73	1,299	130	3,434		
30位	アビタシオン	20	2,211	3	170	13	974	36	3,355		

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

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

(注3) ニチイ学館の件数および居室数は、ニチイケアバスの物件を含みます。

(注4) ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

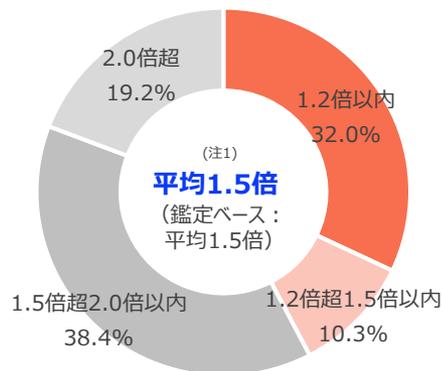
(注5) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

(2020年8月5・12日 第594号)

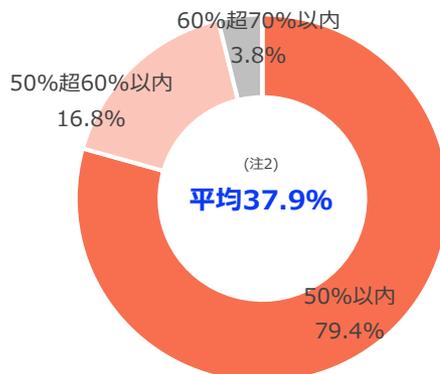
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況（2020年9月末時点）

## 賃料負担力



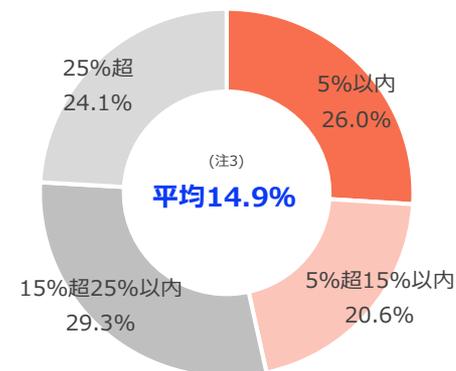
(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益+減価償却費+賃料

## 介護報酬割合



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

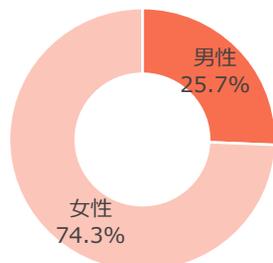
## 入居一時金償却収入割合



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

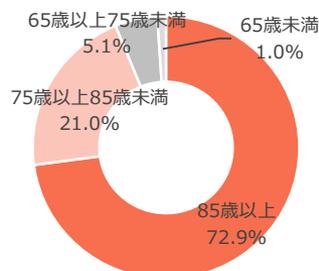
(※) 各データは、各オペレーターから開示された2019年9月から2020年8月における事業収支の情報に基づいております。ただし、「ラ・ナシカあらこがわ」は2019年4月から2020年3月、「そんぼの家西田辺駅前」、「そんぼの家豊中南曾根」は2019年7月から2020年6月、「シルバーハイツ札幌羊ヶ丘3番館」は2019年8月から2020年7月における事業収支の情報に基づき算出しています。なお、2020年8月末日時点において開設後1年以内の施設については対象外としています。

## 性別



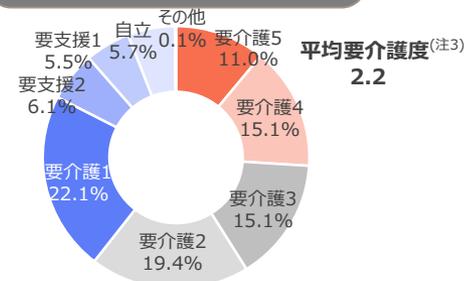
(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

## 年齢帯



(注2) 全入居者（「SOMPOケア ラヴィール相模原中央」及び「SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園」「あいらの杜東大船」「シニアフォレスト横浜都筑」「グッドタイム リビング センター南ノプラテシア センター南」「グッドタイムリビング 横浜都筑」「グッドタイムリビング 長津田みなみ台」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません）に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。

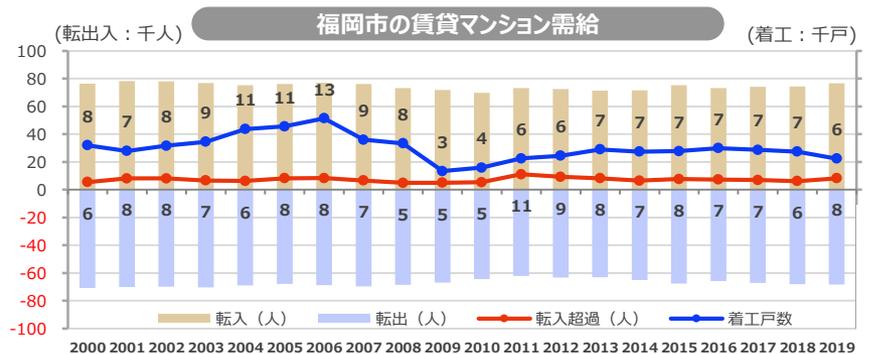
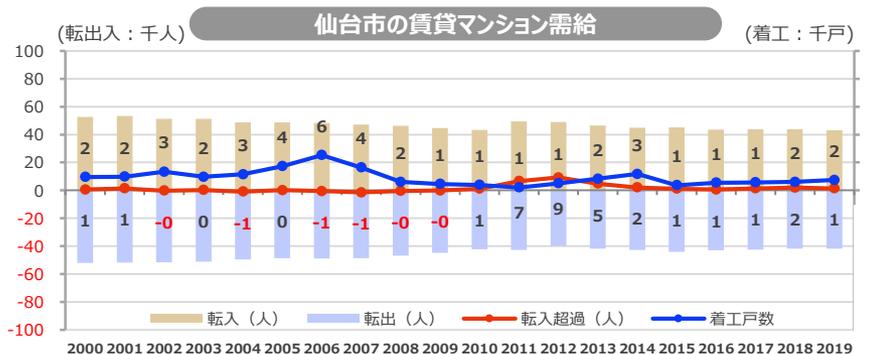
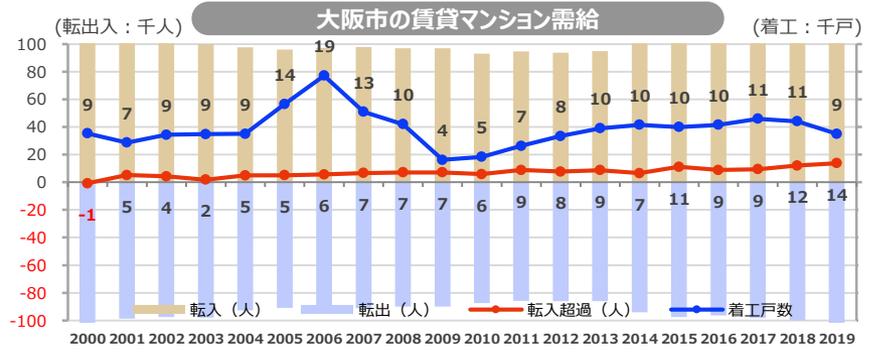
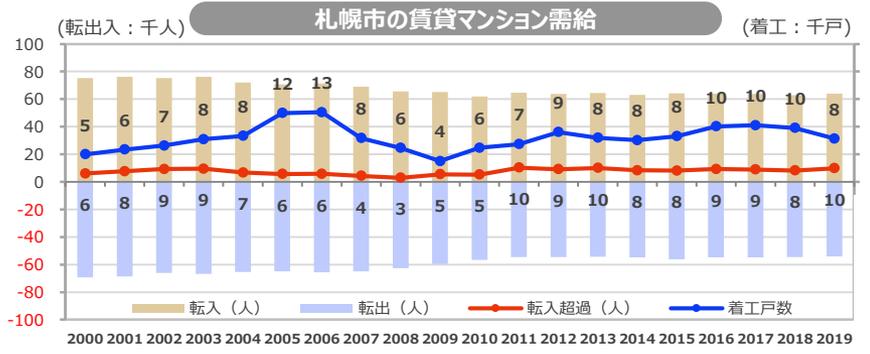
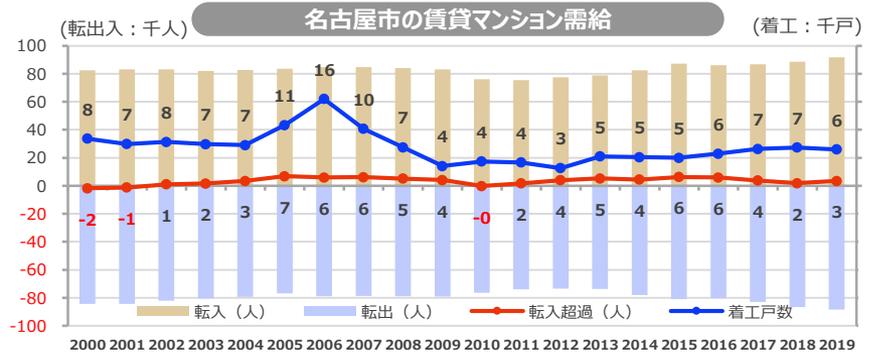
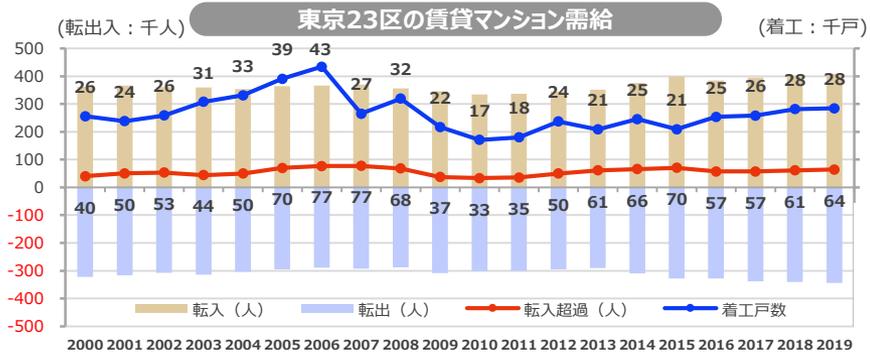
## 要介護・支援度



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

(※) データは運用会社が2020年10月時点で入手した重要事項説明書に表示された数値に基づいております。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しております。

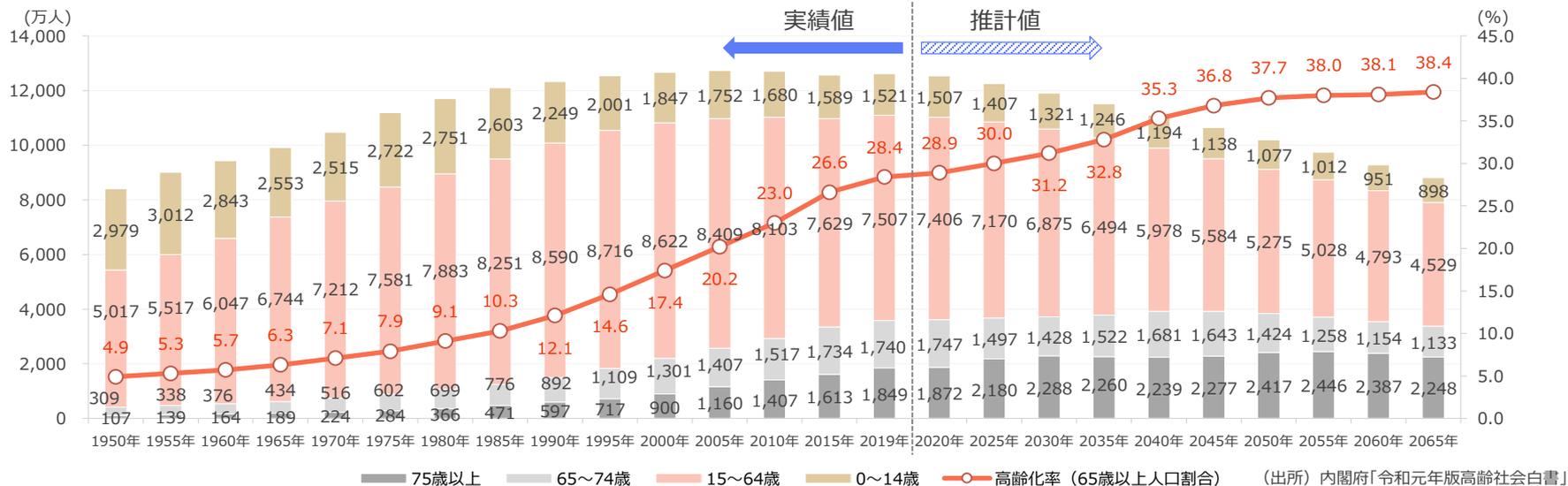
# 【賃貸住宅】主要都市の賃貸マンション需給



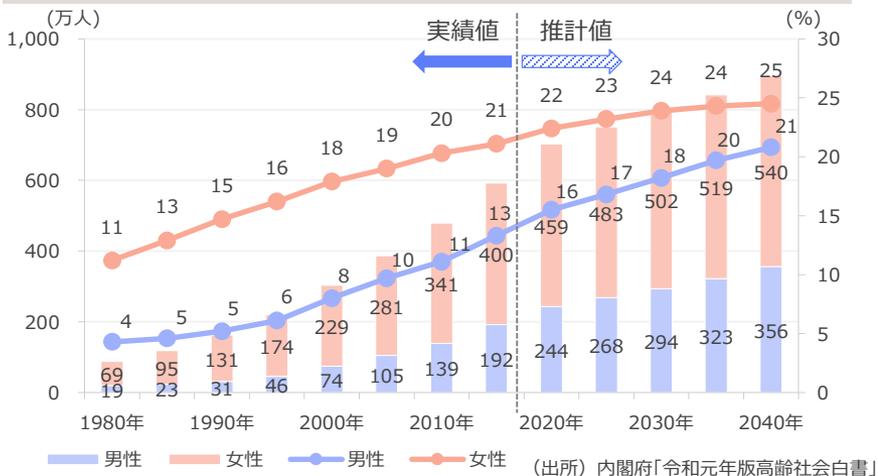
(出所) 転出入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成  
 賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成(貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

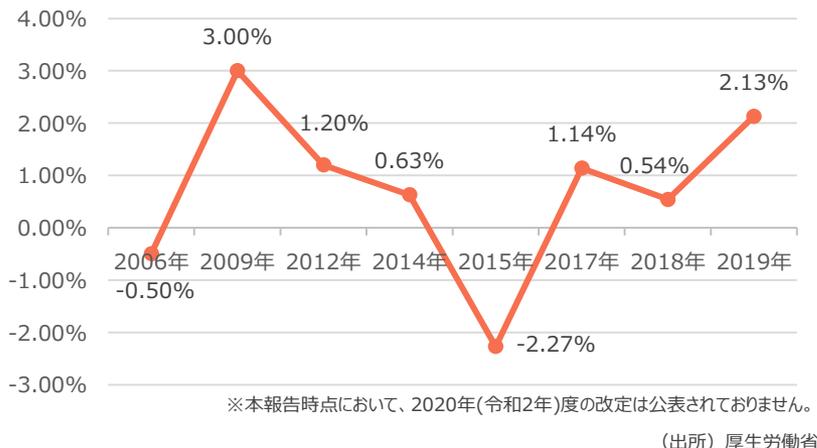
## 年齢別国内人口動態



## 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



## 介護報酬改定の推移



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

# 第29期 (2020年9月期) 運用状況(前期比較)

## 第28期

## 第29期【前期比増減】

### 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	2,278 億円
■ NOI利回り	:	5.76 %
■ 鑑定価格	:	2,780 億円
■ 含み益	:	605 億円
■ 一口当たりNAV	:	100,981 円

■ 資産規模	:	3,037 億円	【 +758 億円 】
■ NOI利回り	:	5.38 %	【 ▲0.38 P 】
■ 鑑定価格	:	3,580 億円	【 +799 億円 】
■ 含み益	:	615 億円	【 +9 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	101,249 円	【 +268 円 】

### 2. オペレーション

■ 物件数	:	193 物件
■ 賃貸可能面積	:	521 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注1)	:	98.2 %
■ 期末稼働率 (注1)	:	98.7 %
■ 期末戸当賃料	:	100,384 円

■ 物件数	:	218 物件	【 +25 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	687 千㎡	【 +166 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.6 %	【 +0.4 P 】
■ 期末稼働率	:	98.5 %	【 ▲0.2 P 】
■ 期末戸当賃料	:	103,955 円	【 +3,571 円 】

### 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	1,155 億円
■ 長期有利子負債比率 (注2)	:	84.5 %
■ 平均借入期間	:	6.60 年
■ 平均残存期間	:	3.84 年
■ 鑑定ベースLTV	:	41.6 %
■ 総資産LTV	:	51.0 %
■ 出資総額	:	917 億円
■ 発行済投資口総数	:	1,640,060 口
■ 格付	:	『A+』安定的 (JCR) 『A+』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	1,526 億円	【 +370 億円 】
■ 長期有利子負債比率	:	83.8 %	【 ▲0.7 P 】
■ 平均借入期間	:	6.54 年	【 ▲0.06 年 】
■ 平均残存期間	:	4.11 年	【 +0.27 年 】
■ 鑑定ベースLTV	:	42.6 %	【 +1.0 P 】
■ 総資産LTV	:	49.2 %	【 ▲1.8 P 】
■ 出資総額	:	1,177 億円	【 +259 億円 】
■ 発行済投資口総数	:	2,055,946 口	【 +415,886 口 】
■ 格付	:	『A+』ポジティブ (JCR) 『A+』安定的 (R&I)	

(注1) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注2) 戸当賃料は賃貸住宅のみの戸当賃料です。

(注3) 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4) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです。

# 投資口の状況 (2020年9月末時点)

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

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

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

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

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

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

1口当たりNAVの推移 (円)



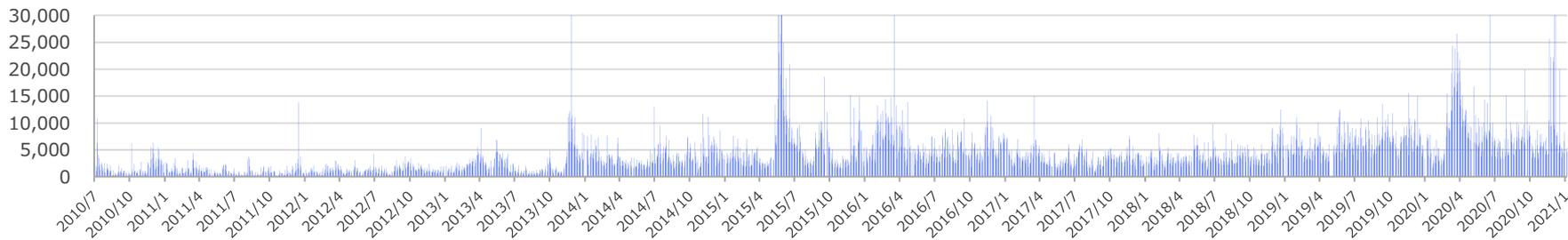
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 投資口価格・分配金利回りの推移



## 出来高(口)

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



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

# 資産運用会社の概要

## 会社概要

2021年1月1日時点

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	134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

2021年1月1日時点

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

## 資産運用を受託しているリート

2021年1月1日時点

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：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3,224億円(225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1,322億円(86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)
大和証券ロジティクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約335億円(6物件)

## ※ 20ページ注記

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

**注2**：「合併等実施後」は、2020年4月1日付で27物件・取得価格合計13,459百万円の保有資産の譲渡を行うとともに、2020年4月2日付で28物件・取得価格合計62,660百万円のヘルスクエア施設の取得を行い、2020年4月10日付で取得価格1,480百万円のグランカーサ文京千石の取得を実施した時点の意味します。

**注3**：「取得決定済資産6物件取得後」は、23ページ記載の取得予定済資産6物件を全て取得した時点の状況を意味します。

**注4**：「資産規模」は、本投資法人の資産に関しては取得（予定）価格総額、本年4月合併に伴い承継したNHIの資産に関しては本投資法人による受入価格総額をそれぞれ基礎として、合算した資産規模を記載しています。資産規模の中期的目標は、あくまで本書の日付現在における目標値であって、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することを保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。

**注5**：「平均築年数」は、それぞれの時点を基準日とした築年数を、各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

**注6**：「東京都23区比率」は、東京都23区における比率を、各物件（賃貸住宅のみ）の取得（予定）価格に基づいてそれぞれ算出しています。

**注7**：「投資比率（賃貸住宅：ヘルスクエア施設）」は、取得（予定）価格に基づいて算出しています。

## ※ 22・23ページ注記

**注1**：「取得（予定）価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格合計）を記載しています。

**注2**：「鑑定評価額」は、グランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、グランカーサ馬込 I 込及び取得予定資産6物件については2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

**注3**：「鑑定NOI利回り」は、グランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、グランカーサ馬込 I 及び取得予定資産6物件については2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産のNOIの合計金額を、取得（予定）価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ※ 25ページ注記

**注1**：第30期末想定値（225物件）（鑑定評価額ベース）に第31期中取得予定物件（5物件）の想定鑑定評価額から取得価格を控除したものを加味して算出した想定値になります。

**注2**：かかる目標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、当該目標自体が変更又は撤回される可能性もあります。また、本目標は分配金の額を保証するものではありません。

## ※ 28ページ注記

**注1**：「LTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

総資産LTV =  $\left[ \frac{\text{2020年12月末時点の想定有利子負債総額} (*)}{\text{2020年9月期末（第29期末）時点の貸借対照表の総資産額} + \text{2020年12月末時点までの有利子負債増減額} + \text{公募増資における発行価額の総額} (*)} \right] \times 100$

\*「公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額6,090百万円に、本件第三者割当における発行価額の総額304百万円（上限）を加えた数値を使用しています。

**注2**：「総資産LTVに対する借入余力」は、総資産LTVを52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

**注3**：「固定比率」とは、2020年12月末時点における有利子負債残高のうち、2020年12月末時点において、金利の固定化が確定している有利子負債残高の割合をいいます。

**注4**：「平均残存期間」とは、2020年12月末時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。

**注5**：「格付」は、株式会社格付投資情報センター（「R&I」）及び株式会社日本格付研究所（「JCR」）からそれぞれ取得している長期発行体格付です。

### ※ 41ページ注記

**注1**：「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格合計）を記載しています。

**注2**：「鑑定評価額」は、2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

**注3**：「平均築年数」は、公募増資による取得資産の取得日である2020年12月10日を基準日として、取得予定価格に基づき加重平均した数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

**注4**：「平均鑑定NOI利回り」は、2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における各取得予定資産のNOIの合計金額を、取得予定価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

### ※ 49ページ注記

**注1**：「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しております。

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

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

**注2**：月額利用料の改定を行っている施設はありません。

**注3**：入居一時金プランを月額利用料の改定を行っている施設は左記の通りです。

プレザングラン南雪谷：入居一時金プラン改定前3,000～12,000千円 改定後7,500千円

あいらの杜石神井公園：入居一時金プラン改定前4,725千円 改定後4,725～7560千円

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

**ご照会先**

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

大和証券リビング投資法人

---

Daiwa Securities Living Investment Corporation