



「全ての人の生活・暮らしを支える」

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2022年9月9日

本日公表の以下プレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅6物件及びヘルスケア施設1物件）」
「2023年3月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2023年9月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

ディスクレームー

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、2022年9月9日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅6物件及びヘルスケア施設1物件）」、及び「2023年3月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年9月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

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

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

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

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

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

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

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

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

各頁に記載のある用語等の注記については、本資料18頁から22頁までをご参照ください。

不動産投資信託証券発行者 大和証券リビング投資法人（証券コード：8986）

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

1

投資主価値向上に資する資産規模の拡大

- 2020年4月合併等以降、3度の公募増資等を通じた継続的な物件取得
- 1口当たり分配金と1口当たりNAVの着実な成長を実現

2

ポートフォリオの質と安定性の更なる向上

- 賃貸住宅の安定した運用を支える本資産運用会社のリーシング能力
- ヘルスケア施設の安定したポートフォリオ運営

3

着実な外部成長のための基盤

- 本資産運用会社の高いソーシング能力によるパイプラインの積み上げ
- 外部成長を支えるスポンサー・グループとの連携

2020年4月合併等以降、3度の公募増資等を通じた継続的な物件取得

分配金及びNAVの向上を目指し、2020年4月合併等以降、本募集を含む3度の公募増資等を通じて、資産規模を拡大

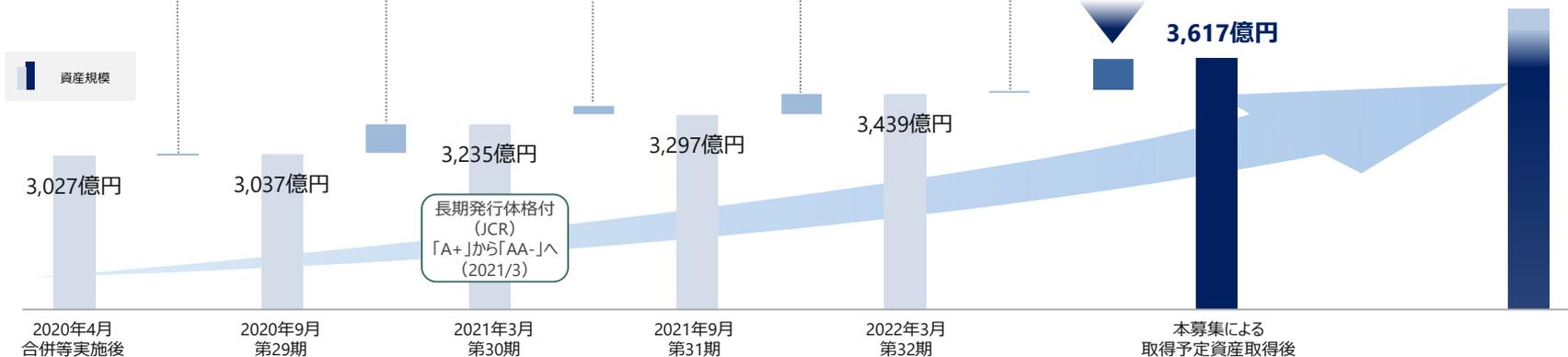
合併等実施後取得（予定）価格合計：589億円（物件数：賃貸住宅 22件 ヘルスケア施設 8件）

賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 64%：36%
 （本募集後の賃貸住宅：ヘルスケア施設 70%：30%）

平均NOI利回り 4.4%

平均築年数 3.5年

三大都市圏 = 100%
 （東京23区 = 43%）

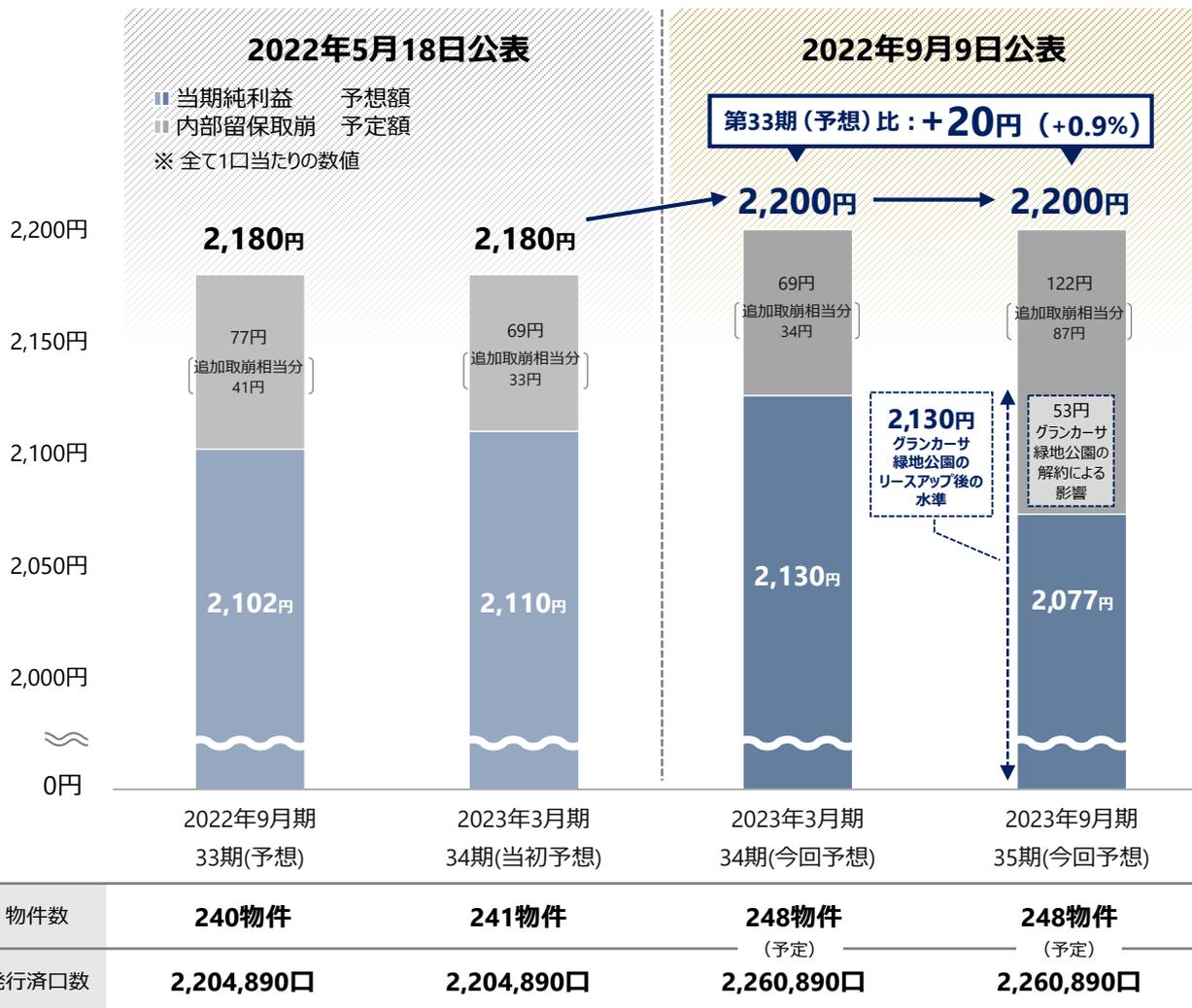


1口当たり分配金	2,190円 <small>(不動産売却益を含む)</small>	2,160円	2,160円	2,180円
1口当たりNAV	101,249円	103,162円	106,912円	110,835円

今後も
 投資主価値向上に資する
 戦略的かつ継続的な
 資産規模拡大を目指す

本募集及び取得予定資産の組入れによる効果

継続的な外部成長を通じ、着実な分配金成長を実現



内部留保
(2022年3月期末時点)^(注)

77億円

- 2023年3月末日付で、一棟貸しを行っているグランカーサ緑地公園の賃貸借契約が終了予定（詳細は5ページをご参照ください。）
- 早期のリースアップを行い、2024年3月末に巡航稼働到達を想定
- リースアップまでの一時的な収益の剥落分は、内部留保の追加取崩しにより、一口当たり分配金への影響はなし

内部留保の機動的な取崩し、継続的な外部成長により、分配金維持及び成長を目指す

(注) 2022年3月期の貸借対照表上の「任意積立金」に、2022年3月期の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。

グランカーサ緑地公園の今後のリーシングについて

グランカーサ緑地公園において、2023年3月末日付で一棟貸し契約が終了予定。早期のリースアップを目指す



- 現在、企業社宅として一棟貸しを行っており、テナントが自己所有の社宅へ転居するため、2023年3月末日付で一棟貸し契約が終了予定
- 将来的な一棟貸し解消を勘案したバリエーションを実施した上で取得決定済（2020年12月）
- リーシングについては、企業への一棟貸し契約、又は戸別契約により、2024年3月末に巡航稼働到達を想定
- リースアップまでの収益剥落分については、内部留保の追加取崩しにより補填を行うことで、一口当たり分配金への影響を回避

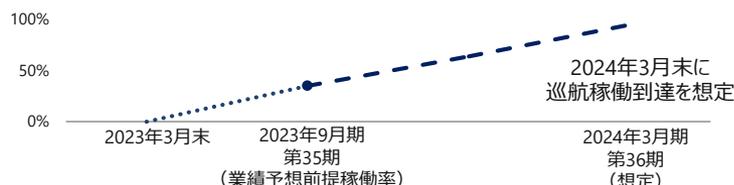
<物件概要>

所在地	大阪府豊中市
取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,850百万円
賃貸可能面積	4,916.02㎡
賃貸可能戸数	192戸
建築時期	2011年10月24日

<最寄駅からの各駅への所要時間>



<グランカーサ緑地公園 リーシング計画>



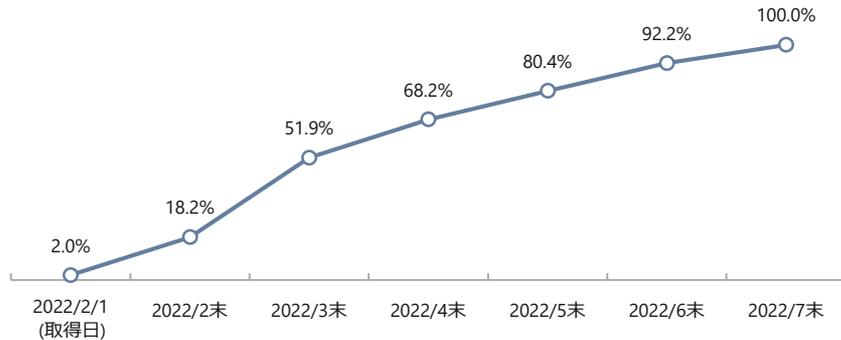
<鑑定評価額の推移>



本投資法人が保有する近畿エリアの賃貸住宅は、コロナ禍でも高稼働率を維持



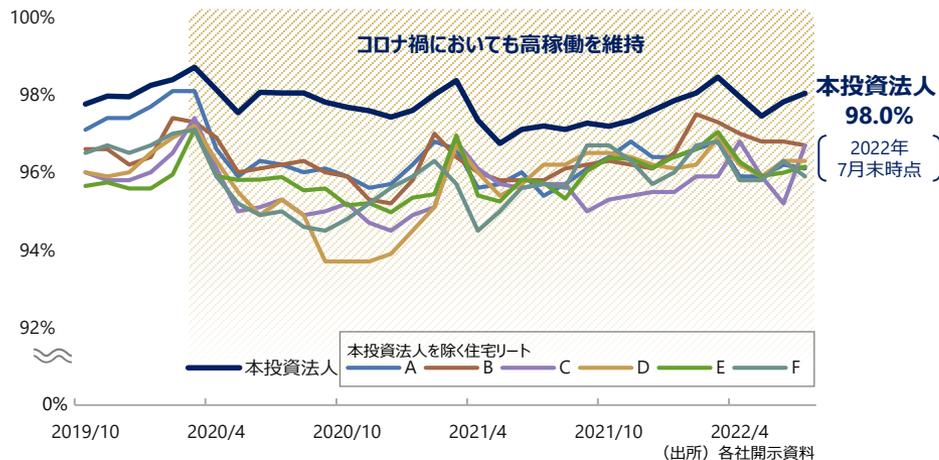
同じ大阪府に所在するグランカーサ天王寺EASTにおいて、取得後6カ月での巡航稼働到達を実現



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。

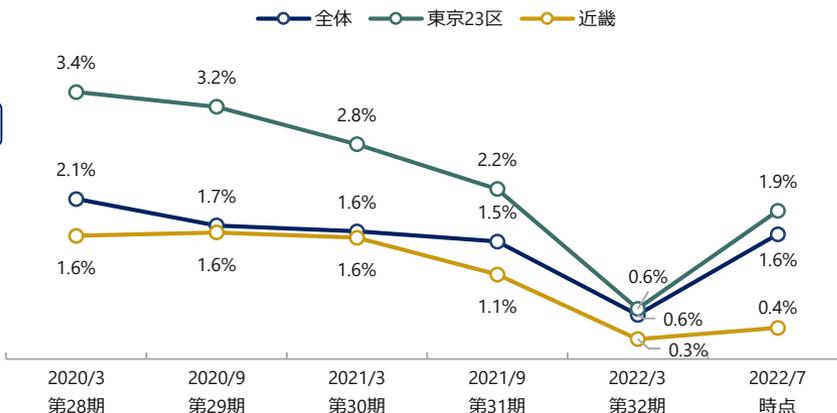
賃貸住宅の安定した運用を支える本資産運用会社のリーシング能力

独自開発のシステムや管理指標を活用した高稼働率の実現



コロナ禍でも高稼働を維持しつつ、賃料増額を実現

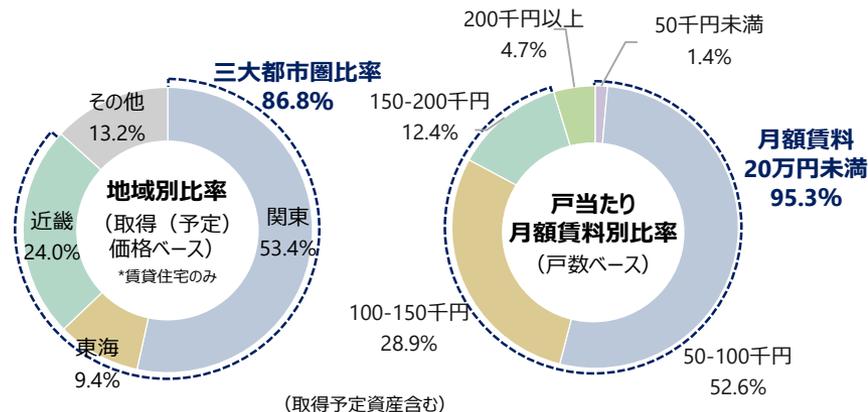
入替時賃料増減率



三大都市圏を中心に全国分散

三大都市圏比率86.8%
(東京23区比率44.3%)

全体の95.3%が月額賃料20万円未満の実需向けポートフォリオ



独自の管理指標に基づいたきめ細やかな運用

3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)

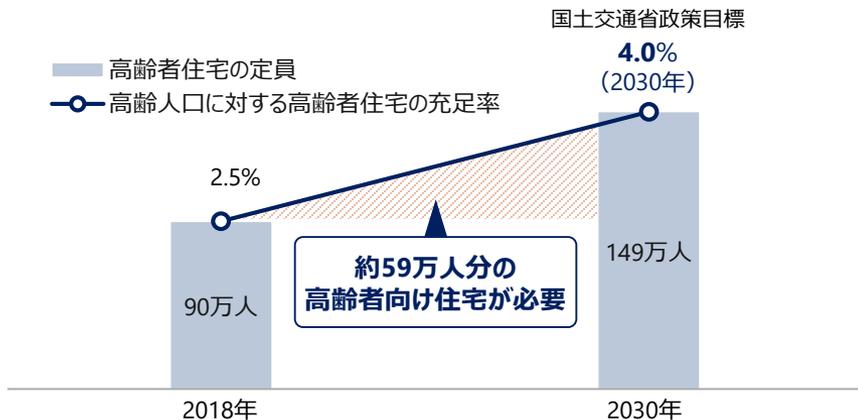


ダウンタイム60日(空室期間60日以内)



ヘルスケア施設の安定したポートフォリオ運営

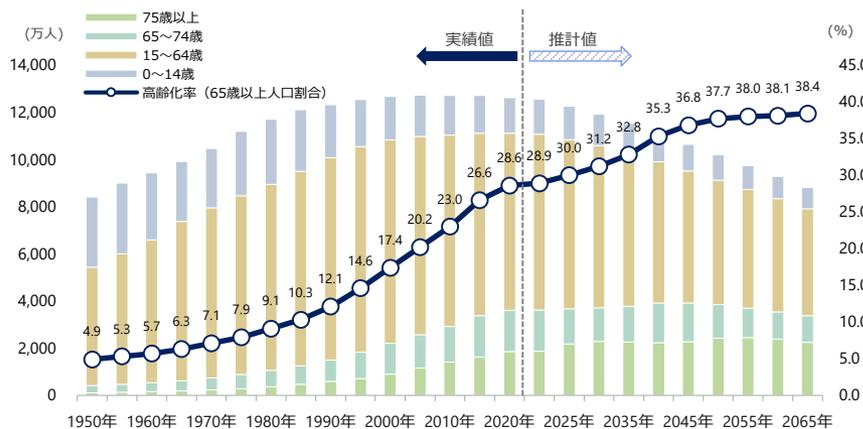
更なる供給促進が求められる社会インフラとしてのヘルスケア施設



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

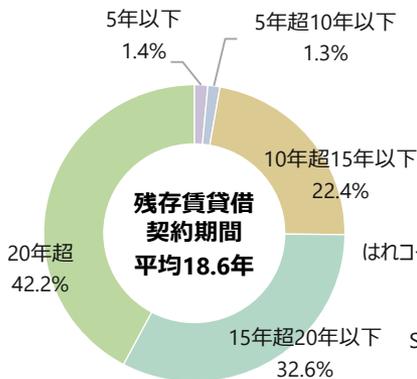
高齢者人口の増加に伴い、今後も需要が見込まれるヘルスケア施設

年齢別国内人口動態



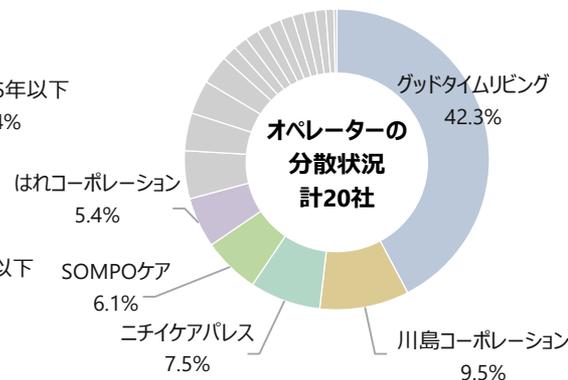
(出所) 内閣府「令和4年版高齢社会白書」

平均20年弱の長期賃貸借契約

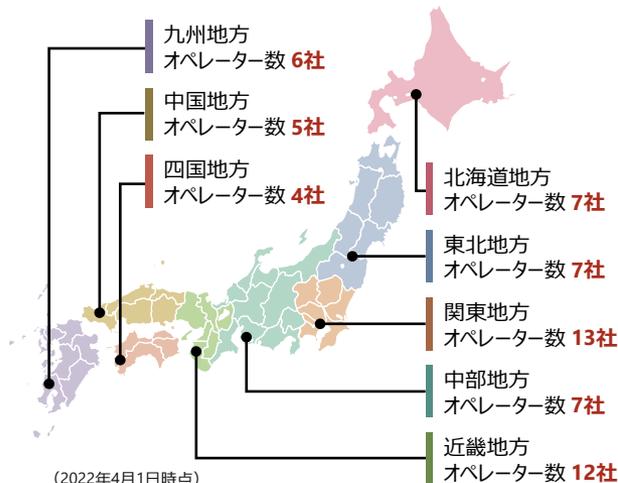


(取得予定資産含む)

大和証券グループのグッドタイムリビングを中心とした高い信頼性を有するオペレーター網



各オペレーターと運営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



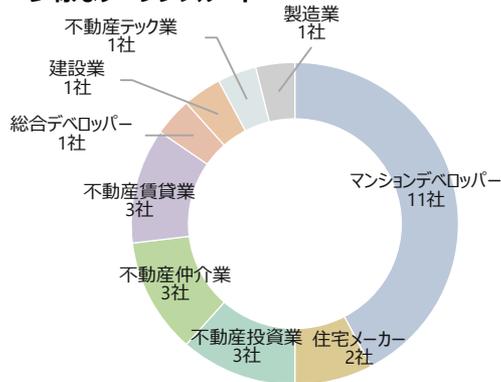
- 各地域において施設運営を行っているオペレーターによるサポート体制を構築しており、不測の事態が生じた場合でも迅速な対応が可能

- 本投資法人は、各オペレーターとの間で、運営バックアップに関する協定を締結し、盤石な運用体制を構築

本資産運用会社の高いソーシング能力によるパイプラインの積み上げ

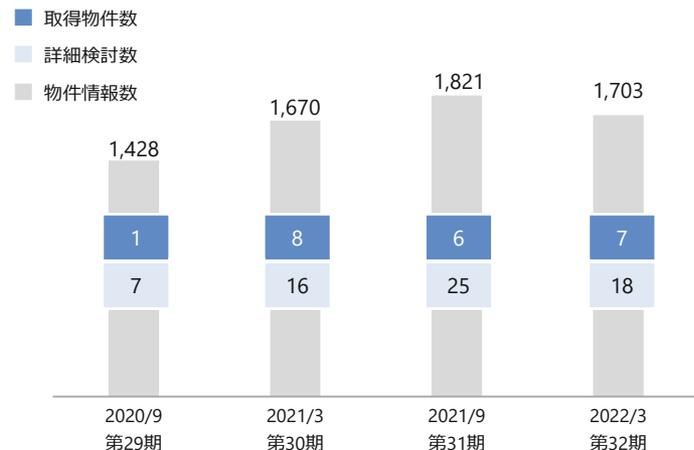
本資産運用会社の高いソーシング能力

多様なソーシングルート



約2年半で総計27社との取引において
30物件589億円を取得（予定を含む）

ソーシング状況の推移



本募集後の取得余力

本募集等後のLTV

51.3%(見込み)
(2022年11月末)
*2022年8月末比▲0.1%

本募集等後のLTVに対する取得余力 (LTV 52%を上限と想定)

51億円(見込み)

フリーキャッシュ・フロー

年間 35億円

スポンサー・サポート（ウェアハウジング機能）等を活用したパイプラインの積み上げ

取得決定済資産

(仮称) 蔵前PJ

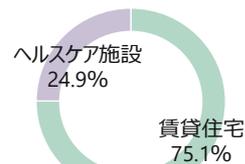
賃貸住宅

東京都台東区
2023年1月竣工予定

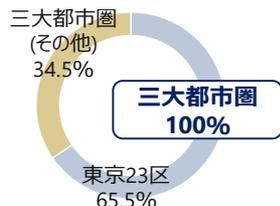
パイプライン							
パイプライン総額 280億円超 (2022年8月末) (本募集による取得予定資産を除く)							
(仮称) 江坂 PJ	(仮称) 玉縄 PJ	(仮称) 谷原 PJ	(仮称) 板橋本町 PJ	(仮称) 東上野PJ	(仮称) 溝の口 PJ	(仮称) 四谷 PJ	(仮称) 石川町 PJ
賃貸住宅	ヘルスケア施設	ヘルスケア施設	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
東京都台東区 2023年2月 竣工予定	東京都台東区 2023年2月 竣工予定	神奈川県鎌倉市 2021年6月 竣工	東京都台東区 2022年2月 竣工	東京都台東区 2023年2月 竣工予定	東京都台東区 2023年5月 竣工予定	神奈川県川崎市 2023年8月 竣工予定	東京都新宿区 2023年10月 竣工予定
大阪府吹田市 2023年2月 竣工予定	神奈川県鎌倉市 2021年6月 竣工	東京都台東区 2022年2月 竣工	(仮称) 江戸川橋 PJ	(仮称) 大島 PJ	(仮称) 三ノ輪B PJ	(仮称) 三ノ輪A PJ	(仮称) 志村坂上 PJ
			賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	ヘルスケア施設
			東京都文京区 2023年3月 竣工予定	東京都江東区 2023年7月 竣工予定	東京都台東区 2023年8月 竣工予定	東京都台東区 2023年10月 竣工予定	東京都練馬区 2022年12月 竣工予定

パイプラインの分散状況

用途別比率



エリア別比率



外部成長を支えるスポンサーグループとの連携

取得機能に特化した大和証券リアルティとの連携により、更なる資産規模拡大を図る



大和証券リアルティは、取得機能に特化した組織構成により、
入替/交換取引、バルクセール、未竣工案件等の
高度化する取引に対応可能

厳しい取得環境下での
本投資法人の
継続的な外部成長に寄与

スポンサーグループ一体での取組み

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

- ブリッジファンドへの資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

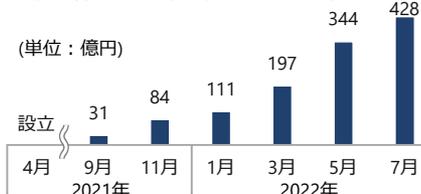
大和リアル・エーステート・アセット・マネジメント Daiwa Real Estate Asset Management

5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

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

大和証券リアルティ Daiwa Securities Realty

- ウェアハウジング機能の提供
- 大和証券リアルティの取得累計額推移



本募集による取得予定資産の概要

本募集による取得予定資産の概要とポートフォリオの変化

本募集による取得予定資産

物件数
7物件

取得予定価格合計
160億円

鑑定評価額合計
166億円

平均NOI利回り
4.1%

平均築年数
1.6年

賃貸住宅

ヘルスケア施設



グランカーサ田端



グランカーサ王子



グランカーサ曳舟



グランカーサ
両国イースト



グランカーサ南千住



セレニテ難波アリエ



サニーライフ芝浦

	2022年3月期（第32期）末	2022年3月期（第32期）末後 取得済資産	本募集による 取得予定資産	本募集による 取得予定資産取得後
資産規模	3,439億円	17億円	160億円	3,617億円
物件数	239物件	1物件	7物件	247物件
平均NOI利回り	5.3%	4.1%	4.1%	5.2%
償却後平均NOI利回り	3.8%	3.3%	3.1%	3.8%
平均築年数	13.8年	3.5年	1.6年	13.7年
三大都市圏比率 〈うち東京23区比率〉	87% 〈36%〉	100% 〈100%〉	100% 〈83%〉	88% 〈38%〉
投資比率 〈賃貸住宅：ヘルスケア施設〉	70%：30%	100%：0%	61%：39%	70%：30%

本募集による取得予定資産（賃貸住宅）①

グランカーサ田端



所在地	東京都北区
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	825百万円
鑑定評価額	917百万円
建築時期	2021年8月
賃貸可能戸数	32戸
稼働率 (2022年7月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件はJR山手線、京浜東北線「田端」駅から徒歩3分、東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩9分の場所に位置する2021年8月竣工のマンションです。閑静な住宅街に立地しながらも、東京、新宿、及び池袋など都内主要駅へのアクセスが良く、単身者を中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。
- 本物件は鉄筋コンクリート造4階建て、1R5戸、1K26戸、及び2LDK1戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。

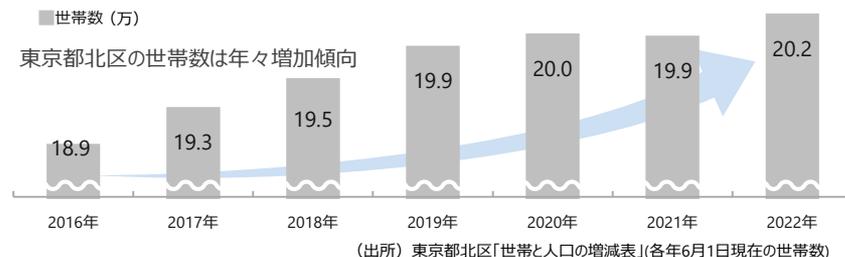
グランカーサ王子



所在地	東京都北区
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,210百万円
建築時期	2021年9月
賃貸可能戸数	42戸
稼働率 (2022年7月末時点)	100%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件はJR京浜東北線、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩8分、東京メトロ南北線「王子神谷駅」から徒歩7分の場所に位置する2021年9月竣工のマンションです。徒歩圏内にスーパー、コンビニエンスストア、各種物販店舗等が存在し、生活利便性も良好であり、都心部へ通勤する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です
- 本物件は鉄筋コンクリート造13階建てで、1K36戸、2LDK6戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。

東京都北区の世帯数推移



本募集による取得予定資産（賃貸住宅）②

グランカーサ曳舟



所在地	東京都墨田区
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	2,760百万円
鑑定評価額	2,900百万円
建築時期	2021年5月
賃貸可能戸数	92戸
稼働率 (2022年7月末時点)	97.2%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 本物件は東武亀戸線「小村井」駅から徒歩9分、京成押上線「京成曳舟」駅から徒歩10分の場所に位置する2021年5月竣工のマンションです。周辺地域は一般住宅や工場のほか、高層共同住宅が多く見られ、徒歩圏内にはスーパー、コンビニエンスストアや商店街があり、生活利便性が高く、安定的なニーズが見込まれる物件です。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1DK59戸、1LDK23戸、2DK8戸、2LDK2戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。また、1階共用部には入居者が利用できる広い共用スペースやペット足洗場が備えられています。

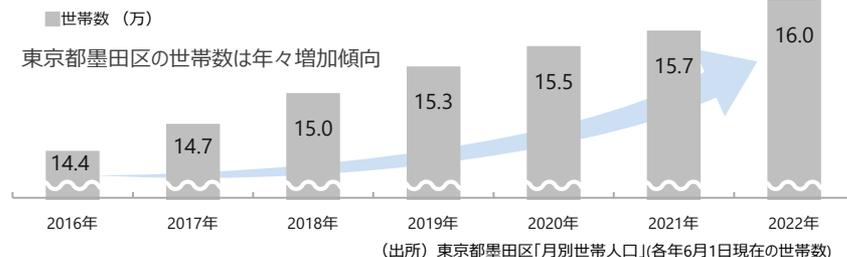
グランカーサ両国イースト



所在地	東京都墨田区
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	1,120百万円
鑑定評価額	1,160百万円
建築時期	2021年2月
賃貸可能戸数	33戸
稼働率 (2022年7月末時点)	86.1%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 本物件は都営新宿線「菊川」駅から徒歩9分、都営大江戸線「両国」駅から徒歩10分の場所に位置する2021年2月竣工のマンションです。都内中心部へのアクセスが良いこともあり、単身者、DINKSを中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1R9戸、1K14戸、及び2LDK10戸より構成されています。大手デベロッパーにより開発された物件でオートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っております。

東京都墨田区の世帯数推移



本募集による取得予定資産（賃貸住宅）③

グランカーサ南千住



所在地	東京都荒川区
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	1,159百万円
鑑定評価額	1,260百万円
建築時期	2021年12月
賃貸可能戸数	37戸
稼働率 (2022年7月末時点)	96.5%
鑑定NOI利回り	4.4%

- 本物件は東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩5分、JR常磐線及びつくばエクスプレス「南千住」駅から徒歩7分の場所に位置する2021年12月竣工のマンションです。複数の路線が利用でき、都内中心部へのアクセスが良く、単身者、DINKSを中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建て、1R8戸、1K10戸、及び2LDK19戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。

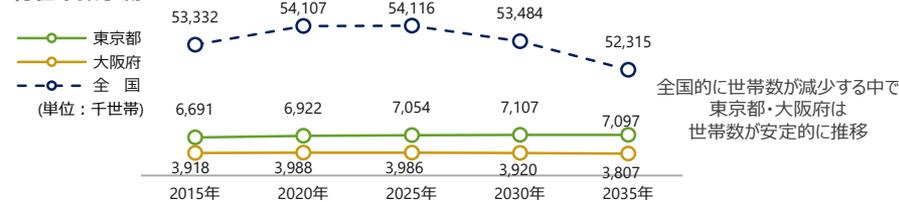
セレニテ難波プリエ



所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	2,739百万円
鑑定評価額	2,790百万円
建築時期	2021年11月
賃貸可能戸数	154戸
稼働率 (2022年7月末時点)	84.9%
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件は Osaka Metro 堺筋線「恵美須町」駅から徒歩8分、南海電鉄 南海本線「なんば」駅から徒歩10分、Osaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅から徒歩12分、Osaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩9分の場所に位置する複数路線の利用が可能な立地条件を有している、2021年11月竣工の1K・1DK・1LDKで構成されたマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1K84戸、1DK56戸、1LDK14戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。

総世帯数予測



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)2019年4月推計」

本募集による取得予定資産（ヘルスケア施設）

サニーライフ芝浦

介護付有料老人ホーム



所在地	東京都港区
取得予定日	2022年10月4日
取得予定価格	6,280百万円
鑑定評価額	6,450百万円
建築時期	2020年4月
居室数	228室
稼働率	100%
残存賃貸借契約期間	22.5年 (固定賃料契約)
入居率 (2022年7月末時点)	47.4%
鑑定NOI利回り	4.0%
オペレーター	株式会社 川島コーポレーション

- 本物件は東京モルレル羽田空港線「天王洲アイル」駅から約1.2kmに位置しております。また、東海道新幹線やJR山手線、京浜東北線、東海道線、京浜急行電鉄本線などが乗り入れる主要なターミナル駅である「品川」駅へも本物件の最寄りバス停からバスで約6分と交通利便性の高い立地の物件です。
- 本物件は2020年4月竣工と築浅の介護付有料老人ホームであり、15.1㎡～15.6㎡の広さの個室を提供しています。居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂、機能訓練室、屋上テラス、一般浴室、機械浴室の他、2階から9階に小浴室を備えています。

株式会社川島コーポレーション

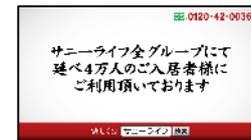
既存オペレーター



住所	千葉県君津市東猪原248-2
従業員数	7,025名（2022年6月1日時点）
運営施設数	149施設（2022年7月31日時点）
創立	1990年9月

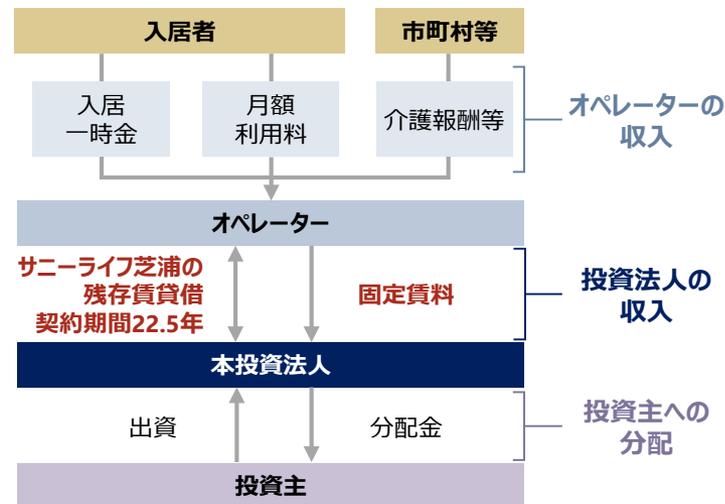
- 「サニーライフ」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービスを運営
- 首都圏を中心に全国で展開
- 全施設入居金無料
- 本投資法人で運用するサニーライフ日吉、サニーライフ調布を運営

- 入居促進のためのオペレーター取組み例
 - テレビCMを放映
関東エリア（月、土、日曜）、全国ネット（水曜）
 - 新聞広告掲載、折込チラシの配布
 - 適宜施設見学、体験入居を実施



テレビCM例

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



その他

サステナビリティに関する取組み

環境 (Environment) への取組み

本募集による新規取組み

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるオフリングを実施しています。

<主な取組み>

- 紙・インク等の使用量を削減
- 本募集においてA4用紙約32万枚の削減が可能



環境認証取得

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証を4物件で取得をしています。



取得比率9.1% (2022年7月末時点)
(賃貸住宅における延床面積ベース)

JHEP認証



Aランク

グランカーサ
緑地公園

GRESBリアルエステイト評価

2018年より「GRESBリアルエステイト評価」に継続して参加しています。



社会 (Social) への取組み

ヘルスケア施設への投資

本投資法人の前身の日本ヘルスケア投資法人は**日本初のヘルスケア施設特化型REIT**として2014年に上場しました。現在、本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施しています。(本募集による取得予定資産取得後想定：保有物件58件、取得(予定)価格合計1,082億円)

本投資法人

厳選投資力・
運営サポート力

グッドタイムリビングを
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

ソーシャルローン / ソーシャルボンドによる資金調達

本投資法人は、2021年5月にソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定、JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価の**最上位評価「Social 1 (F)」**を取得、本フレームワークに基づいた、ソーシャルファイナンスとして合計**27.7億円**を調達しています。(2022年7月末時点)

【ソーシャル適格資産】

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

2021年10月
7.7億円を
ソーシャルローンにより
調達

2022年1月
20億円を
ソーシャルボンドにて調達

ガバナンス (Governance) への取組み

サステナビリティ推進室の設置

2021年6月に本資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置しています。

<直近の主な活動状況>

- 環境パフォーマンスデータ (エネルギー、CO2、水) の開示 (2022年6月)
- 本投資法人HPのサステナビリティの取組みページの情報を拡充 (2022年5月)
- サステナビリティレポート2022発行 (2022年6月)
- 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) 提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアム参加 (2021年12月)



スポンサーグループによるセイムポート出資

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

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

大和証券グループ本社に
本募集においても
一定数の引受を依頼

注釈

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

2頁

1. 「2020年4月合併等」は、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人を吸収合併消滅法人とする2020年4月1日付吸収合併及びそれに付随する一連の物件取得等をいいます。以下同じです。

3頁

1. 「取得（予定）価格」は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格合計）を記載しています。以下同じです。なお、「合併等実施後取得（予定）価格合計」は、2020年4月合併等実施後に本投資法人が取得した資産及び本募集による取得予定資産（以下併せて「合併等実施後取得（予定）資産」と総称します。）の取得（予定）価格の合計金額を記載しています。
2. 「賃貸住宅：ヘルスケア施設」は、合併等実施後取得（予定）資産全体に占める賃貸住宅及びヘルスケア施設に係る取得（予定）価格の合計に基づいて算出しています。なお、本募集後の比率は、本募集後のポートフォリオ全体に占める賃貸住宅とヘルスケア施設の取得（予定）価格の合計の比率を記載しています。以下同じです。
3. 「平均NOI利回り」は、合併等実施後取得（予定）資産のうち、グランカーサ清澄白河（2022年5月1日付で「ビエナスタイル清澄白河」から「グランカーサ清澄白河」に物件名称を変更しました。以下同じです。）については2022年2月1日を、その他の取得済資産（本投資法人が2022年9月9日現在保有する資産をいいます。以下同じです。）については2022年3月31日を、本募集による取得予定資産については2022年8月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）の合計金額を、取得（予定）価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
4. 「平均築年数」は、合併等実施後取得（予定）資産について、本募集による取得予定資産の取得予定日である2022年10月4日を基準日とした築年数を、合併等実施後取得（予定）資産の各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
5. 「三大都市圏」とは、賃貸住宅においては、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいい、ヘルスケア施設においては、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。なお、大都市圏の定義については、「住宅・土地統計調査（2018年度）」の大都市圏の定義に準じます。以下同じです。三大都市圏の比率及び東京23区の比率は、合併等実施後取得（予定）資産に占める東京23区を含む三大都市圏所在の物件の比率及び東京23区所在の物件の比率を、各物件の取得（予定）価格に基づいてそれぞれ算出しています。
6. 「資産規模」は、各時点における保有物件及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計金額に基づきます。
7. 「長期発行体格付（JCR）」は、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）から取得している長期発行体格付です。上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
8. 「1口当たりNAV」は、各期末時点の純資産の貸借対照表計上額に各期末時点の含み損益を加え、各期の分配金総額を控除した金額を、各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。
9. 本頁記載の物件のほか、本投資法人は2021年8月23日付で2023年1月に竣工予定の（仮称）蔵前プロジェクト（以下「本募集後取得予定資産」といいます。）の取得を決定しており、2023年3月31日付での取得を予定しています。

4頁

1. 「2022年5月18日公表」のグラフ及び数値は、2022年5月18日付公表の「2022年3月期決算短信（REIT）」に記載した予想数値の前提条件を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した2022年5月18日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 「2022年9月9日公表」のグラフ及び数値は、2022年9月9日付公表の「2023年3月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年9月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した2022年9月9日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
3. 「グランカーサ緑地公園の解約による影響」は、グランカーサ緑地公園における賃貸借契約の解約を織り込んだ2023年9月期の予想運営純収益（NOI）と、グランカーサ緑地公園が2024年3月末に巡航稼働に到達すると仮定して算出した2024年9月期の予想運営純収益（NOI）との差額を、発行済投資口数（大和証券株式会社）に付与されるグリーンシュエーションが全て行使された場合の本募集後の見込み）で除して算出しています。一定の前提条件の下に算出した想定値であり、実際の影響金額とは異なる可能性があります。

5頁

1. 「グランカーサ緑地公園リーシング計画」は、本資産運用会社による試算を元に作成した計画です。当該計画は、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、稼働率がグラフの通り推移することを保証するものではありません。また、2024年3月末までに巡航稼働に到達する保証もありません。
2. 「鑑定評価額の推移」は、物件取得時に取得した鑑定評価額（価格時点：2020年11月1日）及び直近の2期末時点の継続鑑定の鑑定評価額の推移です。リーシング期間中を含め、今後の鑑定評価額の維持又は増加を保証するものではありません。

6頁

1. 「独自開発のシステムや管理指標を活用した高稼働率の実現」における本投資法人以外の各投資法人の数値は、2022年8月25日時点で賃貸住宅を取得価格ベースで70%以上保有する本投資法人を除くJ-REIT（各J-REITのホームページ等において公表されている情報をもとに抽出しています。）の数値を記載しており、2022年8月25日時点で各J-REITのホームページ等において公表されている賃貸住宅ポートフォリオの月次稼働率（2022年7月末日まで）に関する情報に基づいて本資産運用会社が作成しています。
2. 「入替時賃料増減率」は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除いて算出しています。
3. 「地域別比率」は、取得（予定）価格に基づき算出しています。なお、本募集後取得予定資産は含みません。
4. 「戸当たり月額賃料」は、本投資法人が保有する賃貸住宅及び本募集による取得予定資産である賃貸住宅のうち、2022年7月末日時点において有効な賃貸借契約に記載の月額賃料（共益費等を含みます。）に基づき算出しています。ただし、エンドテナントとの間の月額賃料を必ずしも把握できないサブリース物件については除外しており、また、住居以外の貸室（事務所、店舗等）及び2022年7月末日時点で空室の貸室を除きます。「戸当たり月額賃料別比率」は戸数に基づき算出しています。なお、本募集後取得予定資産は含みません。
5. 「3週間ルール（再商品化工事期間3週間以内）」及び「ダウンタイム60日（空室期間60日以内）」のグラフ内の数値は、各月において、当該施策を達成した貸室の割合を貸室数ベースで算出しています。

7頁

1. 「残存賃貸借契約期間」は、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設の取得済資産及び取得予定資産の賃貸借契約の残存期間（本募集による取得予定資産の取得予定日である2022年10月4日時点から、当該物件において締結されている賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。以下同じです。）に基づいており、比率は取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
2. 「オペレーターの分散状況」は、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設に係るオペレーターにつき、各資産の取得（予定）価格で加重平均して算出した値を記載していません。

8頁

1. 「多様なソーシングルート」は、2020年4月合併等以降2022年9月9日までの期間において本投資法人が物件取得に係る売買契約を締結した契約先数及び物件数を集計しており、取引価格は取得（予定）価格ベースで算出しています。なお、ブリッジファンド経由の物件取得の場合は、ブリッジファンドによる物件取得時においてブリッジファンドが締結した売買契約の契約先数を集計していますが、取引価格は本投資法人による当該ブリッジファンドからの取得に係る取得（予定）価格ベースで算出しています。
2. 「取得物件数」は、各期において本投資法人が取得した物件数を記載しています。
3. 「詳細検討数」は、各期において、本投資法人の取得検討の対象として本資産運用会社が物件の検討一覧表であるアクイジションレポートに登録した物件数を記載しています。
4. 「物件情報数」は、各期において、本資産運用会社が賃貸住宅及びヘルスケア施設について入手した物件情報数を記載しております。
5. 「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。
6. 本募集等（以下に定義します。）後のLTV = [本募集等後の有利子負債総額（*） / （2022年3月期末（第32期末）時点の貸借対照表の総資産額 + 2022年4月1日から2022年8月末日までにおける有利子負債の純増減額 + 本募集等における有利子負債増減額 + 本募集における発行価額の総額（**））] × 100

*「本募集等後の有利子負債総額」は、2022年3月期末（第32期末）における有利子負債の金額に、2022年4月1日から2022年8月末日までにおける有利子負債の純増減額を加除し、本募集による取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入（以下「本借入」といいます。）の借入額が6,750百万円（長期借入金6,450百万円、短期借入金300百万円）であると仮定して、本借入を2022年10月に実行し、また、本借入のうち短期借入金300百万円を本募集の手取金の一部をもって2022年11月30日付で期限前弁済し、さらに、2022年9月22日付で返済期限が到来する既存長期借入金（8,000百万円）及び2022年10月31日付で返済期限が到来する既存長期借入金（2,400百万円）について全額の借換えを行う（以下、本募集とこれらを併せて「本募集等」といいます。）ことを前提とした、2022年9月1日から2022年11月30日までの有利子負債の増減額を加除した数値を使用しています。なお、2022年10月31日付で返済期限が到来する既存長期借入金の借換えについては、本資料の日付現在において確定しておらず、今後変更される又は返済期限に弁済される可能性があり、また本借入については、本資料の日付現在において、貸付人との間で契約を締結しておらず、最終的な本借入による借入金の額は、借入実行までに変更される可能性があります。

「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額6,037百万円（*）に、本件第三者割当における発行価額の総額301百万円（***）（上限）を加えた数値を使用しています。

***一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額（上限）はいずれも、2022年8月25日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。

7. 「本募集等後のLTVに対する取得余力」は、本募集等後のLTVから運用上のLTVの目標レンジの上限である52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいい、実際の有利子負債による調達可能金額の数値と一致するとは限りません。また、当該金額は、当該金額による負債性資金の調達やそれによる物件取得ができることを保証又は約束するものではなく、本資料の日付現在において、本投資法人が取得予定資産及び本募集後取得予定資産以外に取得を決定した物件はありません。
8. 「フリーキャッシュ・フロー」は、減価償却費から資本的支出額及び内部留保取崩しにより分配金に充当した金額を除いた金額をいい、第31期及び第32期（2021年4月1日～2022年3月31日）の実績値合計額を記載しています。
9. 「ウェアハウジング機能」とは、本投資法人への売却を出口戦略と想定しつつ、投資対象からの一定期間の収益を享受することを目的とした投資として、一定期間の保有を前提とした取得を行うことをいいます。以下同じです。

注釈

- 各物件名称下の各図には、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図が含まれており、実際とは異なる場合があります。
- 「パイプラインの分散状況」における「用途別比率」及び「エリア別比率」は、パイプラインに含まれる各物件について、本投資法人が提出した購入意向表明書又は大和証券グループ本社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者において締結済みの売買契約書、工事請負契約書その他の契約書に記載の金額ベースで算出しています。

9頁

- 「5つの異なるアセットタイプの投資法人」は、本資産運用会社がその資産の運用を受託する、本投資法人、大和証券オフィス投資法人、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人及び大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人をいいます。
- 「大和証券リアルティの取得累計額推移」は、大和証券リアルティ株式会社設立（2021年4月）以降2022年7月末日までに同社が取得した物件（本投資法人の投資対象である賃貸住宅・ヘルスケア施設に限られません。）の取得価格を記載しています。なお、同社は信託受益権の小口化販売事業も行っており、当該事業のために取得した物件も集計対象に含めておりますが、同社が取得した物件がREIT向けのウェアハウジング機能の提供の対象物件になる保証はなく、またウェアハウジング機能の提供の対象物件であっても、本投資法人が同社から物件を取得できる保証はありません。

11頁

- 「2022年3月期（第32期）末後取得済資産」、「本募集による取得予定資産」及び「本募集による取得予定資産取得後」の「平均NOI利回り」及び「平均築年数」は、3頁と同様の方法で算出しています。ただし、NOIの算出方法については、本頁注5によっています。
- 「2022年3月期（第32期）末後取得済資産」は、本投資法人が第32期末後に取得した資産1物件（グランカーサ清澄白河）を意味します。
- 「2022年3月期（第32期）末」の「平均NOI利回り」は、 $\{（不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 + 減価償却費の合計\} \div 取得（予定）価格の合計$ に基づいて算出しています。
- 「2022年3月期（第32期）末」の「償却後平均NOI利回り」は、 $（不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 \div 取得（予定）価格の合計$ に基づいて算出しています。
- 「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2022年3月期末日現在の保有物件については、同期の実績値を年換算したNOI及び償却後NOI、グランカーサ清澄白河については、2022年2月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）及び2022年4月1日時点において想定される2026年9月期（第41期）及び2027年3月期（第42期）の減価償却費の合計額、本募集による取得予定資産については、2022年8月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）及び2022年9月9日時点において想定される2027年3月期（第42期）及び2027年9月期（第43期）の減価償却費の合計額をそれぞれ用いて算出しています。

12頁

- 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

15頁

- 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。なお、「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。以下同じです。

17頁

1. 「A4用紙約32万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙30枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を10,935部（2021年10月1日を払込期日とする公募増資における目論見書の印刷部数10,935部を計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。
2. 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、DBJ Green Building認証において、4つ星は「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であること、3つ星は「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。
3. DBJ Green Building認証の取得比率は、2022年7月末時点において保有している賃貸住宅のうち、DBJ Green Building認証を保有している賃貸住宅の割合を、延床面積ベースで算出しています。
4. 「JHEP認証」は、生物多様性の保全や回復に資する取組みを定量的に評価、認証するもので公益財団法人日本生態系協会が開発・運営しています。これまで、漠然としたイメージで扱われがちだった生物多様性の価値を、客観的に数値化することで、真に効果的な取組みの普及を後押しします。
5. 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、2022年9月9日現在100社超に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。
6. 「TCFD」（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。
7. 「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定」は、ソーシャルボンドの発行やソーシャルローンによる借入などソーシャル・ファイナンス実施のために「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」（※）に即したフレームワークの策定のことをいいます。本投資法人は、当該フレームワークに基づいたソーシャル・ファイナンスにより調達した資金を活用し、質の高いヘルスケア施設へ投資していくことで、日本における優良なヘルスケア施設の更なる供給促進につなげていくことを目指していきます。
（※）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」とは、国際的な業界団体である国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）がソーシャルボンド発行に係る透明性、情報開示及び報告を向上・促進する観点から策定したガイドラインをいいます。
ソーシャル・ファイナンス評価については、以下をご参照下さい。
株式会社日本格付研究所（JCR）ウェブサイト：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>
8. スポンサーグループの保有口数及び保有比率は、2022年3月末日現在の数値を記載しています。
9. 各物件名称下の各図には、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図が含まれており、実際とは異なる場合があります。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation