

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2025年3月期(第38期)決算説明資料

銘柄コード：8986

2025年5月22日

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management



グランカーサさいたま新都心
(2025年3月取得)

投資主価値向上に向けて ①

投資主還元継続

含み益顕在化による投資主還元

年間 **80** 億円程度売却

売却を継続し、含み益を顕在化
自己投資口取得を含めた
投資主還元を継続

現状

含み益 **1,059**億円

実績

約1年(24/9期、25/3期)で、
13物件を鑑定比+**3.4%**で売却
売却益**40**億円創出



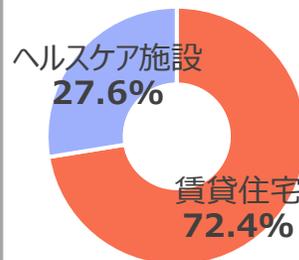
ポートフォリオの選択と集中

ポートフォリオ再構築による成長力の強化

賃貸住宅比率引き上げ
(80%台へ)

ヘルスケア施設の見直し
中期的に成長期待が高い
賃貸住宅中心へシフト 地域も厳選

現状



賃貸住宅 **2,892** 億円

ヘルスケア施設 **1,101** 億円

投資主価値向上に向けて ②

配当割引モデルより



分配金向上

- ・ 含み益**1,059** 億円の顕在化
 - ・ 内部成長
 - ・ 自己投資口取得
- により高水準の分配金を維持・向上



リスクプレミアム低下

+

期待成長率向上

ポートフォリオの再構築

- ・ 賃貸住宅比率引き上げ (**80%**台へ)
- ・ 都市部へ集中
- ・ 築年数の改善

インフレ耐性があり、成長が期待できるポートフォリオへ



投資主価値 = **投資口価格向上へ**

$$P = \frac{D}{(R_f + R_P) - g}$$

P = 投資口価格

D = 分配金

R_f = リスクフリーレート

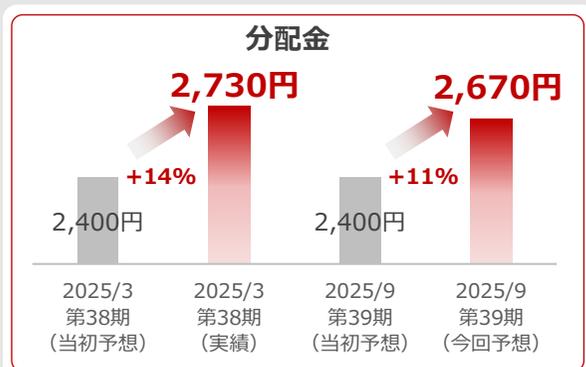
R_p = リスクプレミアム

g = 期待成長率

トピックス

■ 投資主還元を継続

9ページご参照



自己投資口取得

20 億円 上限口数 26,000口
発行済 1%に相当

予想を上回る分配金を実現
自己投資口取得も決定

■ 着実な内部成長の実現

11~12ページご参照



入替・更新共に
過去最高の増賃率を達成

■ 入替の継続

20~21ページご参照



今後も内部成長が期待できる
首都圏及び大阪圏の賃貸住宅を取得

※ 2025年3月期及び9月期の取得・売却を記載

目次

Section 1

2025年3月期(第38期)決算及び 2025年9月期(第39期)、2026年3月期(第40期)業績予想	P5
---	----

Section 2

賃貸住宅の運用状況	P10
-----------	-----

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況	P16
--------------	-----

Section 4

外部成長の概要	P19
---------	-----

Section 5

財務戦略及び財務状況	P25
------------	-----

Section 6

今後の戦略	P28
-------	-----

Section 7

ESGの取り組み	P31
資料編	P33

Section 1

2025年3月期 (第38期) 決算及び

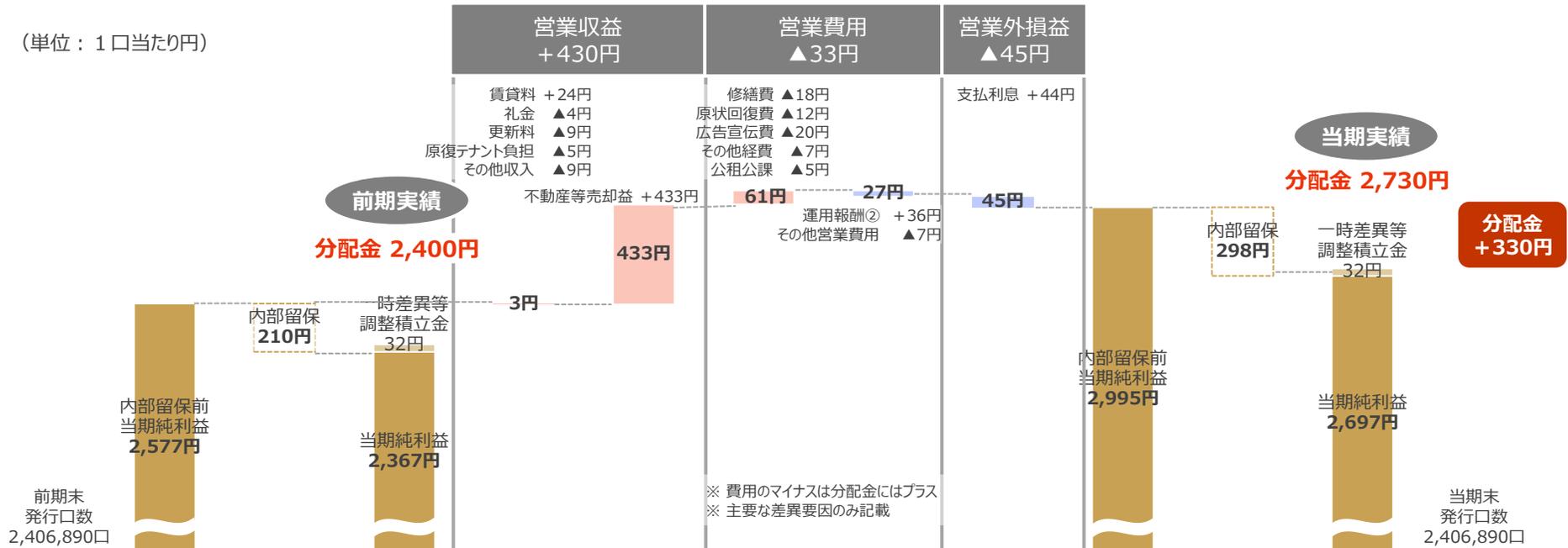
2025年9月期 (第39期)、2026年3月期 (第40期) 業績予想

前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2024/9)	② 当期実績 (2025/3)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	14,155	15,191	+1,035	既存及び前期取得物件に係る賃貸料の増加、不動産等売却益の増加
営業費用	7,062	6,982	▲79	修繕費、原状回復費、広告宣伝費の減少
営業外損益	▲888	▲997	▲109	支払利息の増加
当期純利益	6,203	7,210	+1,006	
内部留保取崩額	79	79	-	
分配金総額	5,776	6,570	+794	

(単位：1口当たり円)

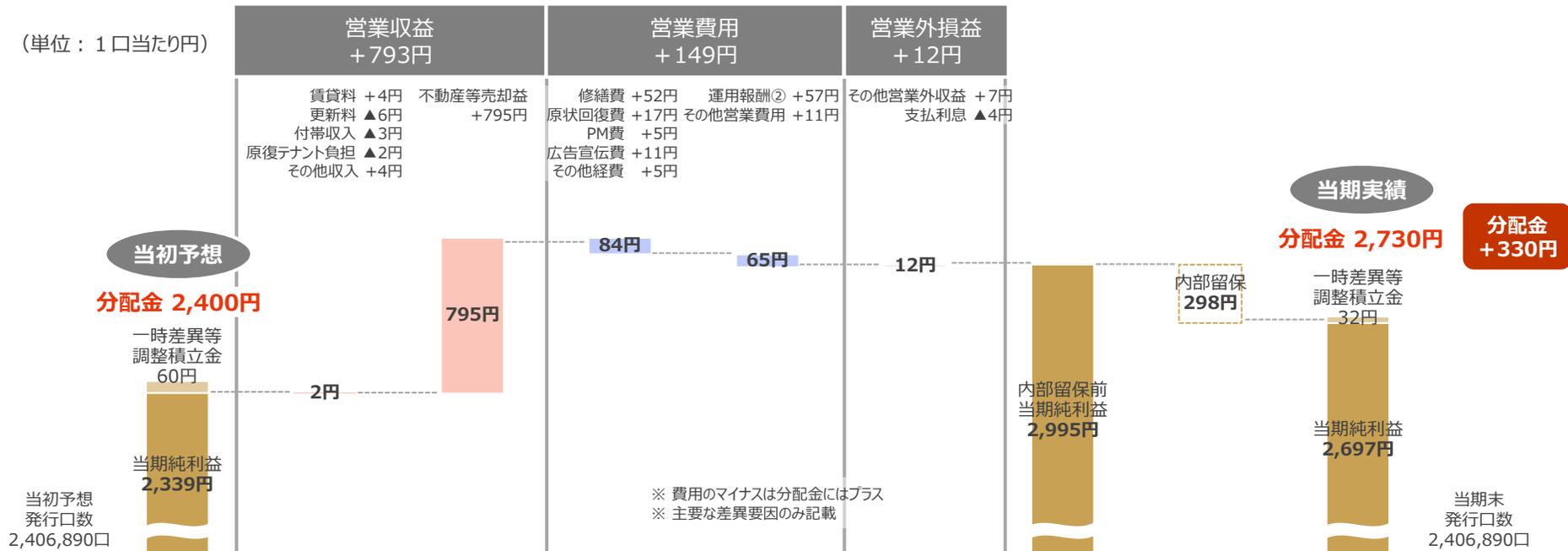


当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2024/11/20)	② 当期実績 (2025/3)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	13,281	15,191	+1,909	不動産等売却益の増加
営業費用	6,621	6,982	+360	修繕費、原状回復費、広告宣伝費の増加
営業外損益	▲1,028	▲997	+31	
当期純利益	5,631	7,210	+1,579	
内部留保取崩額	145	79	▲66	
分配金総額	5,776	6,570	+794	

(単位：1口当たり円)



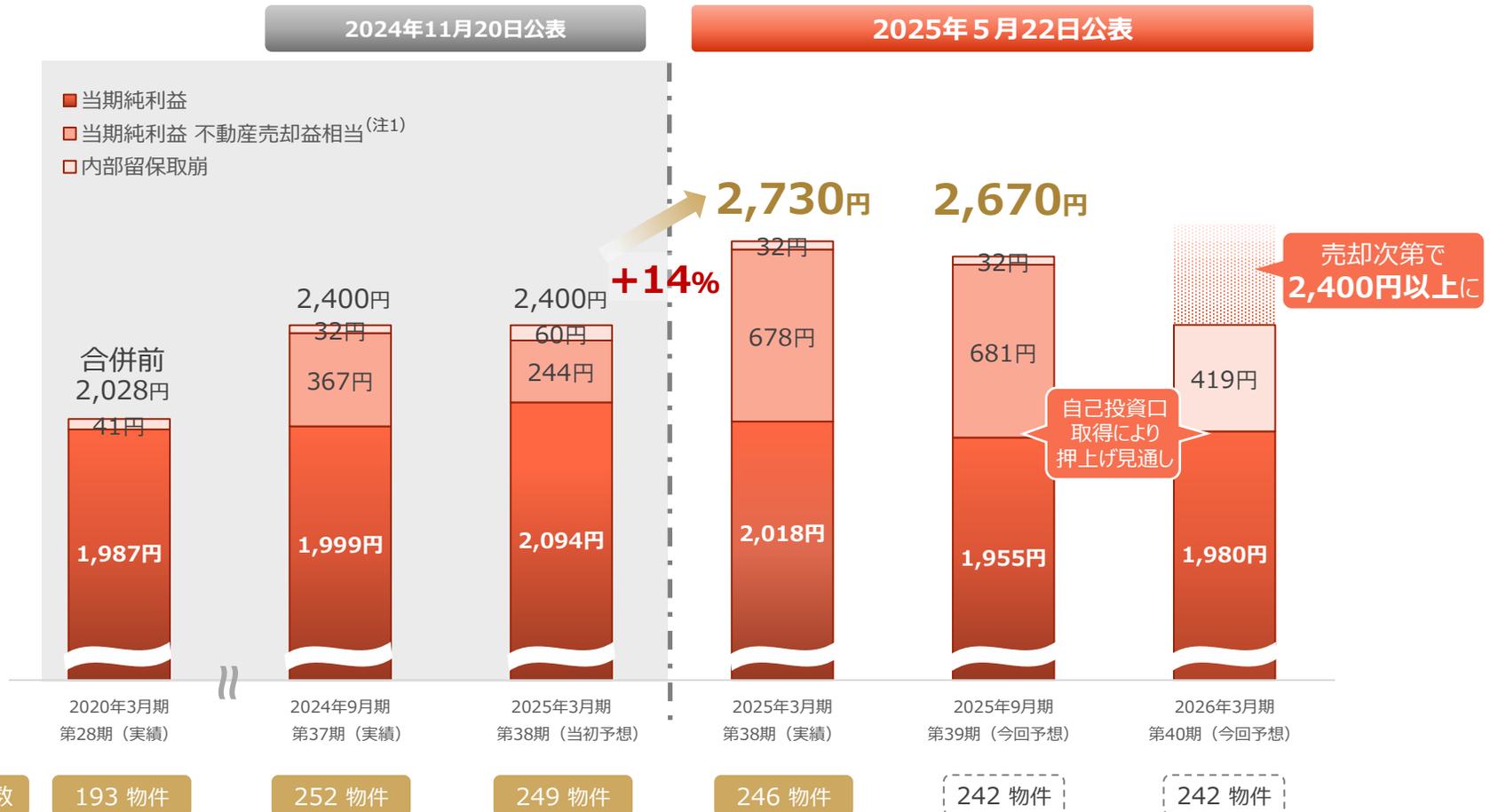
2025年9月期(第39期)・2026年3月期(第40期)の予想

	①			主な差異要因	③		
	当期実績	2025/9期予想	差異		2026/3期予想	差異	主な差異要因
営業収益	15,191	14,581	▲609	賃貸料・共益費 ▲111 契約更新料 +62 不動産等売却益 ▲554	12,684	▲1,897	賃貸料・共益費 +38 契約更新料 +55 不動産等売却益 ▲2,002
平均稼働率	98.0%	97.5%			97.6%		
平均賃料坪単価※	9,721円	9,798円			9,948円		
営業費用	6,982	6,824	▲158	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 +19 修繕費 ▲82 原状回復費 +21 更新事務手数料 +22 減価償却費 ▲61 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 ▲56 公租公課（控除対象外消費税） ▲27 その他販管費 +5	6,613	▲210	【賃貸事業費用の主な差異要因】 修繕費 ▲9 原状回復費 ▲56 広告宣伝費 ▲9 更新事務手数料 +19 減価償却費 ▲17 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 ▲161 公租公課（控除対象外消費税） +14
営業外損益	▲997	▲1,208	▲210	その他営業外収益 ▲7 支払利息、投資法人債利息 +197	▲1,302	▲94	その他営業外収益 ▲13 支払利息、投資法人債利息 +78
当期純利益	7,210	6,549	▲661	1口当たり 2025/3期 : 2,995円 当期純利益 2025/9期 : 2,721円	4,767	▲1,781	1口当たり 2026/3期 : 1,980円 当期純利益
内部留保取崩額	79	79	-	売却益の積極的な投資主還元を予定	1,008	+929	1口当たり2,400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
分配金総額	6,570	6,426	▲144	—	5,776	▲649	—
1口当たり分配金	2,730円	2,670円	▲60円	分配方針により2,400円以上を維持	2,400円	▲270円	分配方針により2,400円以上を維持

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

分配金成長 ～含み益、内部留保の積極還元～

物件入替による含み益の還元及び内部留保の取り崩しにより **投資主還元拡大**



(注1) 2025年3月期より内部留保、売却益に係る運用報酬相当を除いています。

(注2) 各数値は、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて記載しています。そのため、合算した場合に1口当たり分配金の額と一致しない場合があります。

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

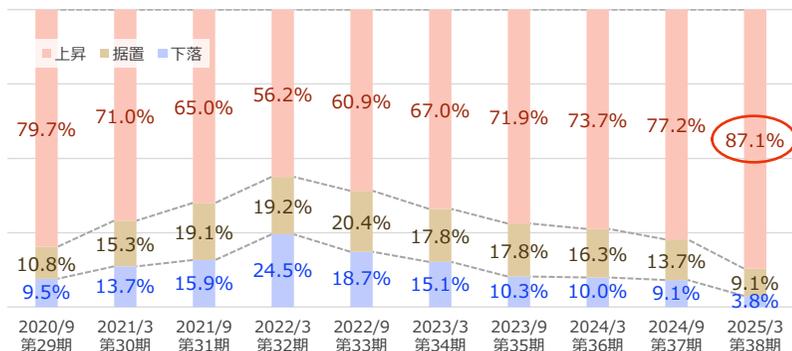
Section 2

賃貸住宅の運用状況

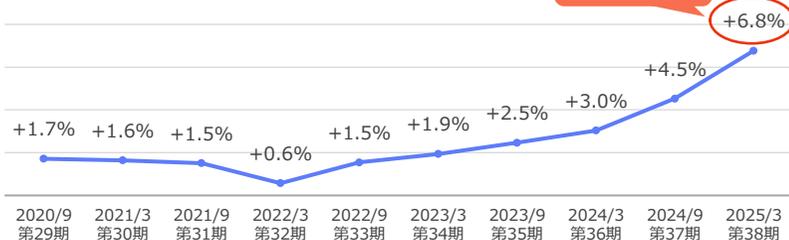
【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

入替時の賃料動向

賃料変動件数割合



賃料増減率（共益費含む）



4期連続
最高を更新

賃料の増減実績（共益費含む）

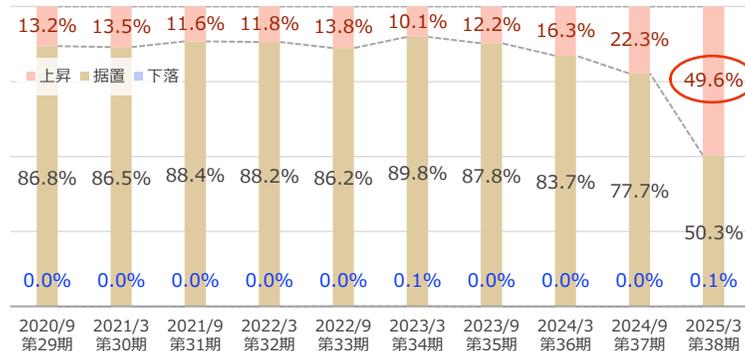
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	1,205	87.1%	127,455,032	137,561,700	10,106,668	7.9%
据置	126	9.1%	12,769,400	12,769,400	-	-
下落	53	3.8%	5,051,000	4,786,000	▲265,000	▲5.2%
合計	1,384	100.0%	145,275,432	155,117,100	※ 9,841,668	6.8%

※ 当期新規契約合計1,398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。

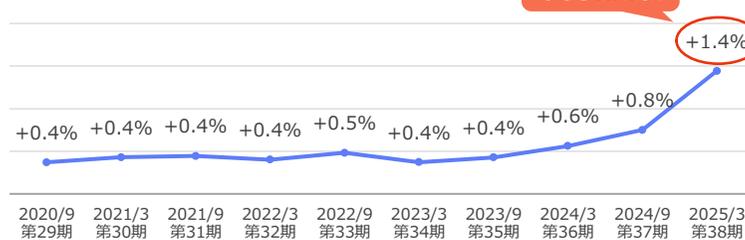
※ 前年同期(2024年9月期)の実績 4,010,411円

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）



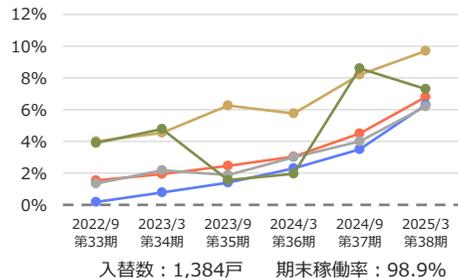
3期連続
最高を更新

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	971	49.6%	112,130,900	115,133,400	3,002,500	2.7%
据置	984	50.3%	95,426,146	95,426,146	-	-
下落	1	0.1%	152,000	145,000	▲7,000	▲4.6%
合計	1,956	100.0%	207,709,046	210,704,546	2,995,500	1.4%

【賃貸住宅】入替時 賃料動向 (エリア/タイプ別)

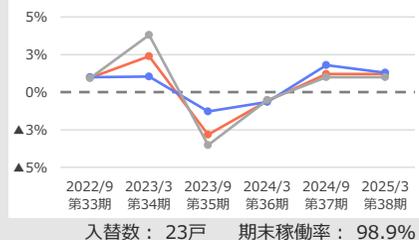
|| **ポートフォリオ全体** : +6.8% (前期比+2.3%)



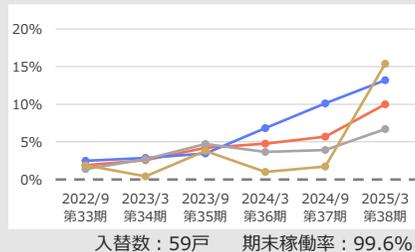
エリア内
全物件売却済み

選択
&
集中

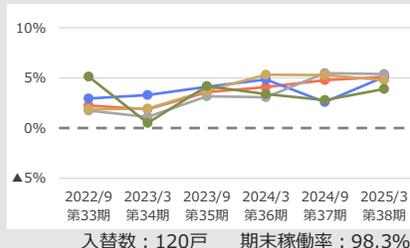
岡山エリア : +1.2% (±0.0%)



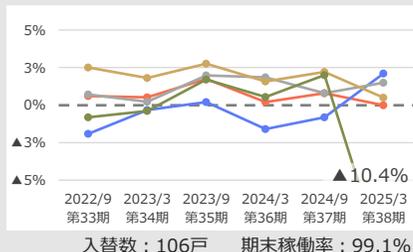
福岡エリア : +10.0% (+4.3%)



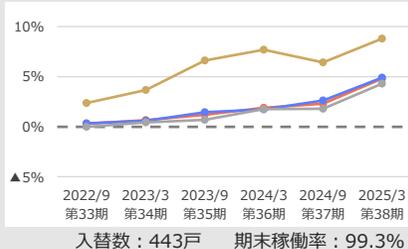
札幌エリア : +5.1% (+0.3%)



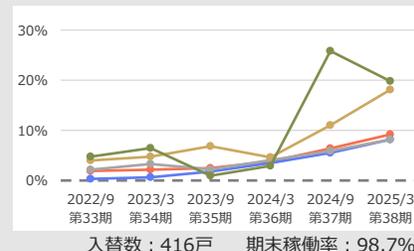
愛知エリア : +0.3% (▲0.5%)



近畿エリア : +4.8% (+2.5%)

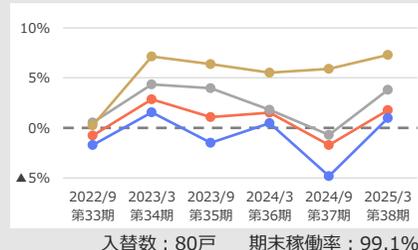


東京23区 : +9.2% (+2.8%)

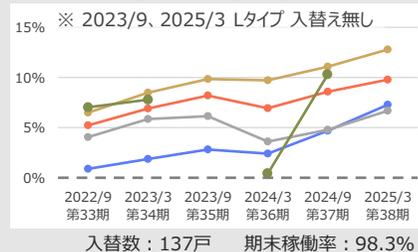


都心5区は
+10.8%

仙台エリア : +1.8% (+3.5%)



関東エリア(23区除く) : +9.8% (+1.2%)



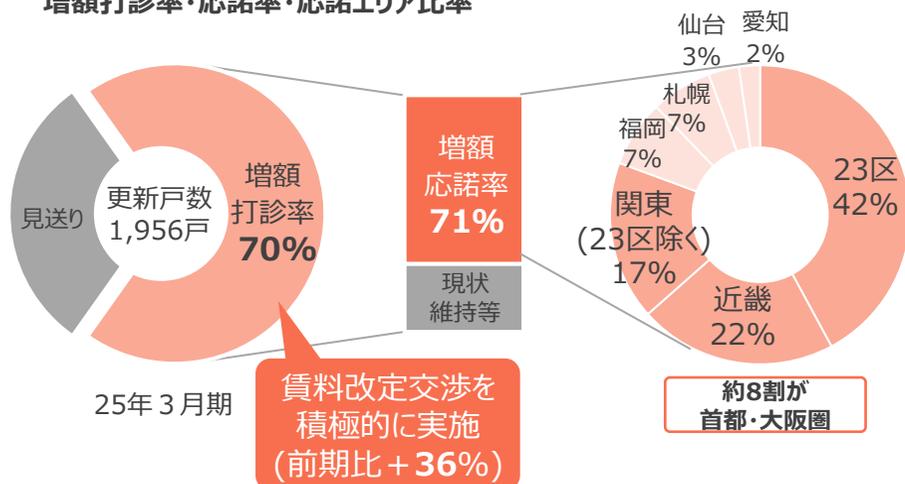
- 全タイプ 賃料増減率
- Sタイプ (シングル)
- Cタイプ (コンパクト)
- Fタイプ (ファミリー)
- Lタイプ (ラージ)

※ 各期、各タイプの数値に関しては44ページをご参照ください。また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】更新時の交渉状況・その他指標

更新時賃料増額交渉

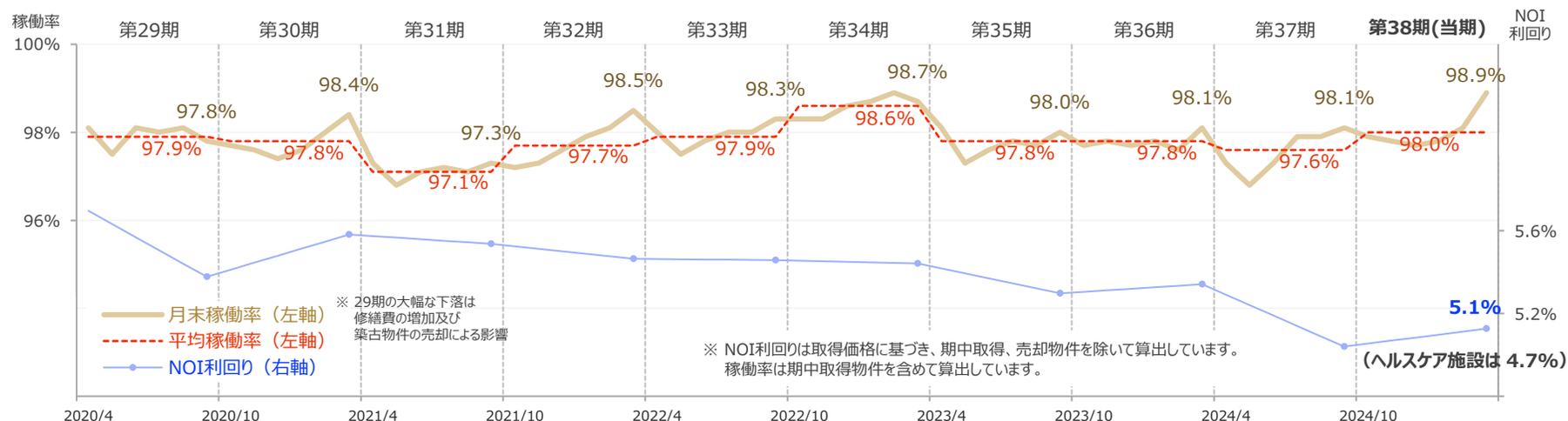
増額打診率・応諾率・応諾エリア比率



増額応諾エリア別 賃料の増額実績

増額応諾エリア	賃料増額(共益費含む 月額)	25年3月期賃料上昇率	24年9月期賃料上昇率
札幌	118千円	0.8%	0.04%
仙台	92千円	3.1%	1.2%
関東(23区除く)	618千円	2.4%	1.8%
23区	1,319千円	1.6%	1.1%
愛知	98千円	0.5%	0.0%
近畿	513千円	1.0%	0.0%
福岡	236千円	2.3%	0.6%
合計	2,995千円	1.4%	0.8%

稼働率・NOI利回り推移



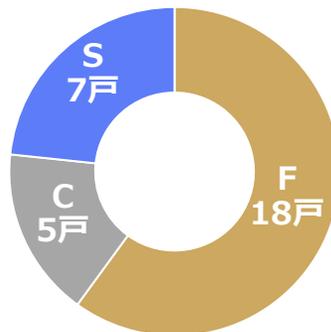
【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ①

住戸リノベーション実績

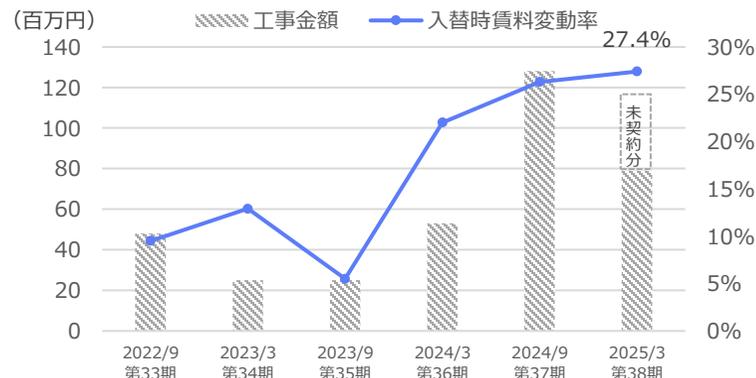
	2025年3月期
実施戸数	30戸
工事金額	117百万円
入替時賃料変動率(注)	+27.4%
入替時賃料変動額(注)	1.1百万円

(注) 2025年3月期契約済み23戸が対象

タイプ別 実施戸数



リノベーション効果



住戸リノベーションの方針 (2024年9月期以降)

内部成長の重要なドライバーとしてリノベーションを推進

每期 100百万円程度を実施

(従前は10~50百万円程度/期)

リノベーション優先エリア



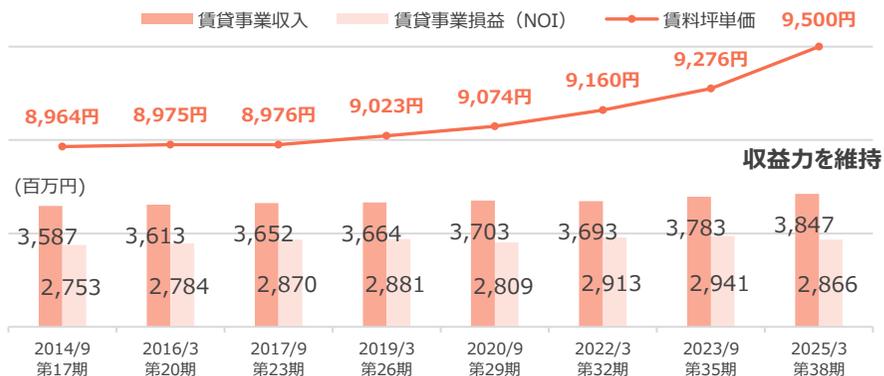
リノベーション優先部屋タイプ



様々な住み方・働き方に対応できる、
実用性のある仕様・間取りの充足を図る

継続保有物件※

賃貸事業収入・賃貸事業損益 (NOI) ・賃料坪単価 推移



※ 2010年9月期より保有する96物件が対象

平均築年数 22年

収益力を維持

【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ②

<住戸リノベーション事例>

プロスペクト川崎 2006年竣工（築18年）

前賃共比
+19.7%



Before



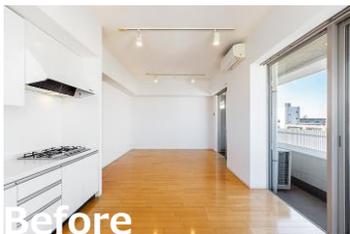
After

間取り：3LDK⇒2LDK 専有面積：59.25㎡

工事内容：キッチン吊戸棚撤去 開放感あるキッチンにリノベーション、建具美装

プロスペクトKALON三ノ輪 2007年竣工（築18年）

前賃共比※
+35.0%



Before



After

間取り：3LDK 専有面積：62.91㎡

工事内容：壁側から対面式キッチンに変更、キッチン移設、各設備更新、建具美装

グランカーサ六本木 1993年竣工（築32年）

前賃共比
+30.4%



After



After



After



After

間取り：2LDK 専有面積：66.34㎡

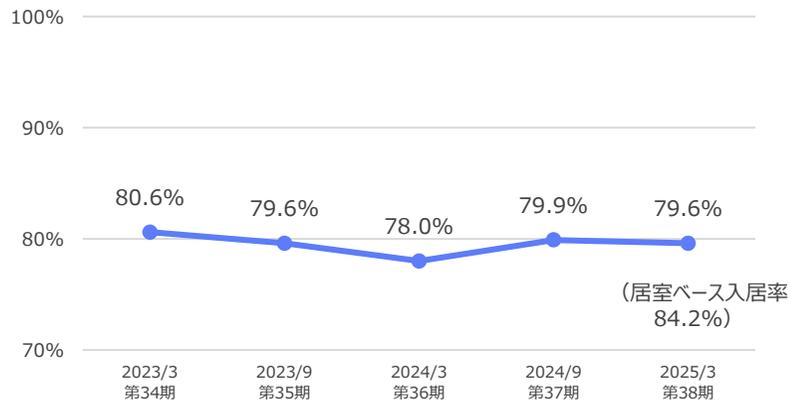
工事内容：広々したリビング、モダンな雰囲気のリノベーション、建具美装

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況

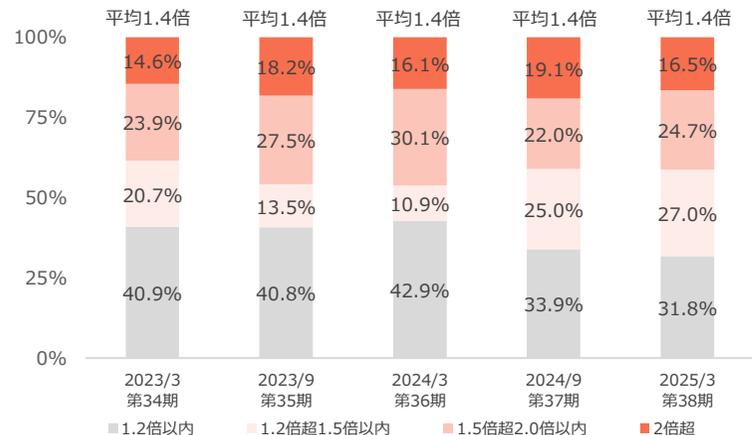
【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ① (2025年3月末時点)

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



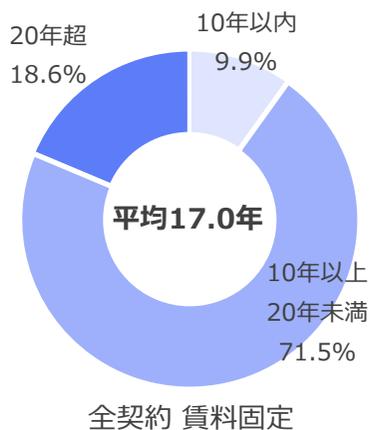
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2025年2月末のヒアリングベースの数値になります。

|| 賃料負担力割合

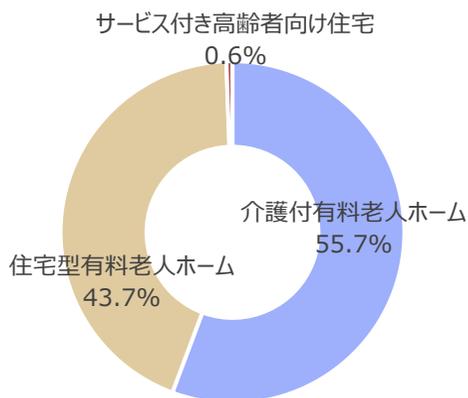


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDAR※を賃料で除した倍率を記載しています。
※EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

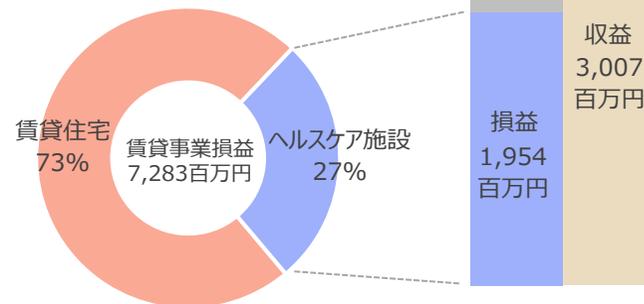
|| 残存賃貸借契約期間



|| 施設の分散状況



賃貸事業損益の約3割が賃料固定のヘルスケア施設



【ヘルスケア施設】ポータルフォリオの状況 ② (2025年3月末時点)

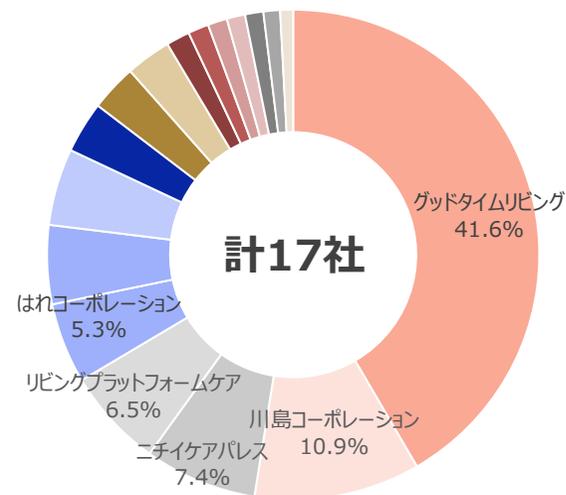
|| 高い信頼性を有するオペレーター (テナント)

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	ポータルフォリオ比率 (取得価格ベース)	備考
1	グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	41.6%	大和証券グループ本社の子会社
2	川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	10.9%	-
3	ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	7.4%	日本生命の子会社
4	リビングプラットフォームケア	北海道札幌市	10	2020年7月	6.5%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
5	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	5.3%	-
6	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	5.2%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
7	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市	2,759	1984年8月	5.1%	東証プライム上場会社
8	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	3.4%	東証スタンダード上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
9	ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	3.1%	東証スタンダード上場会社
10	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	3.0%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
11	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.6%	-
12	アズパートナーズ	東京都千代田区	593	2004年11月	1.4%	東証スタンダード上場会社
13	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.3%	東証スタンダード上場会社
14	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	1.2%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
15	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.2%	-
16	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	1.1%	-
17	アンビス	東京都中央区	10	2013年9月	0.8%	東証プライム上場会社 アンビスホールディングスの子会社

|| 賃料条件改定時期

2025年3月期 (第38期)	5件 改定無し
2025年9月期 (第39期)	0件
2026年3月期 (第40期)	5件

|| オペレーターの分散状況



Section 4

外部成長の概要

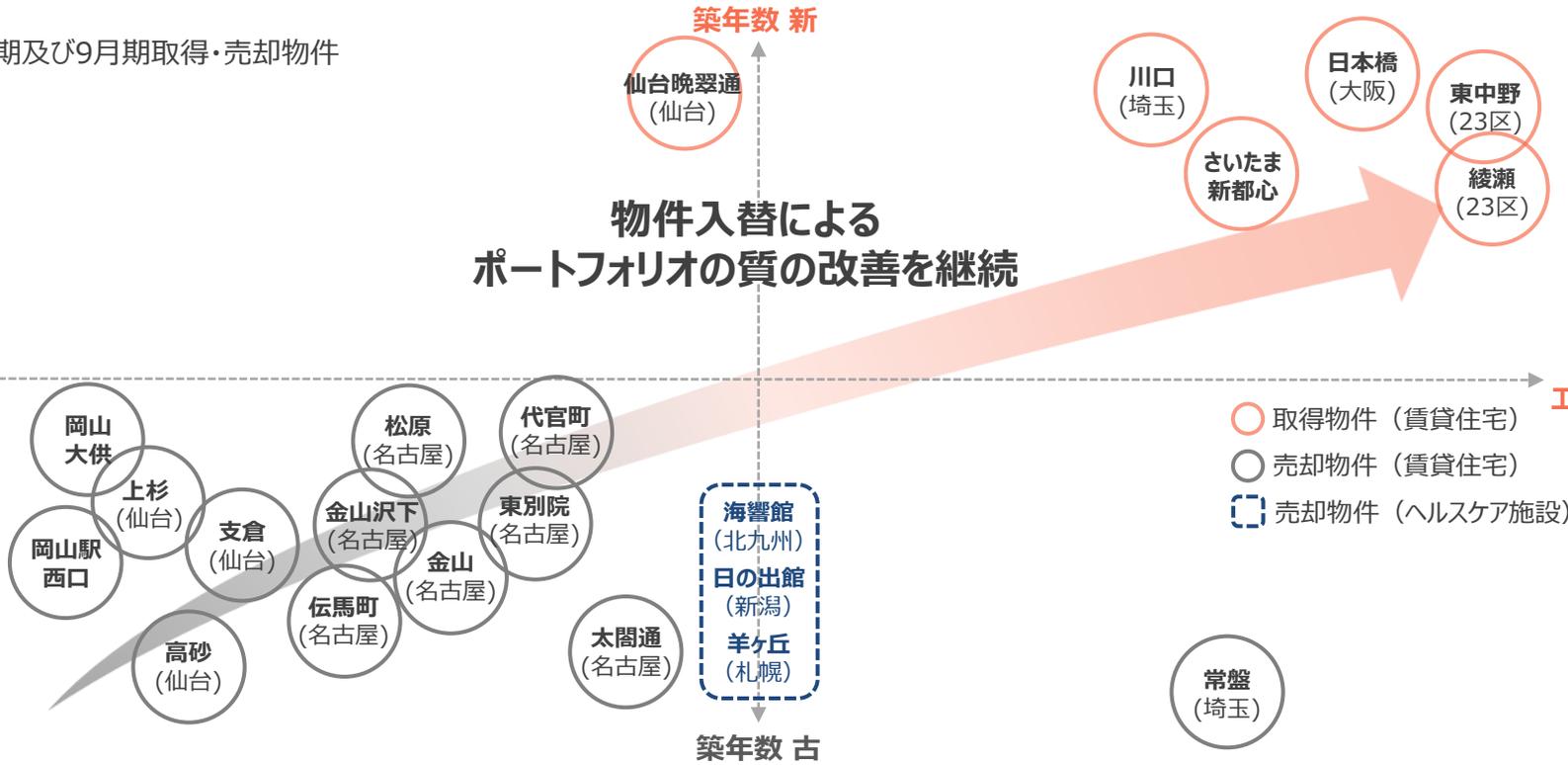
ポートフォリオ再構築による成長力の強化

25年3月期及び9月期取得・売却物件

物件入替による
ポートフォリオの質の改善を継続

再考
エリア・物件

注力
エリア・物件

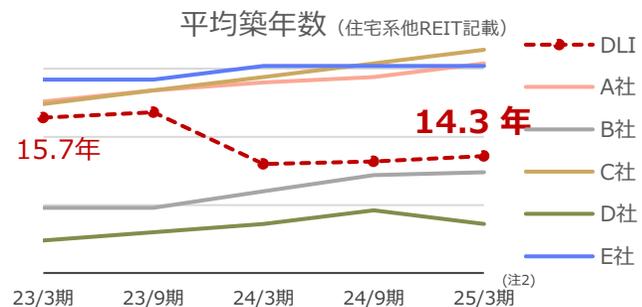
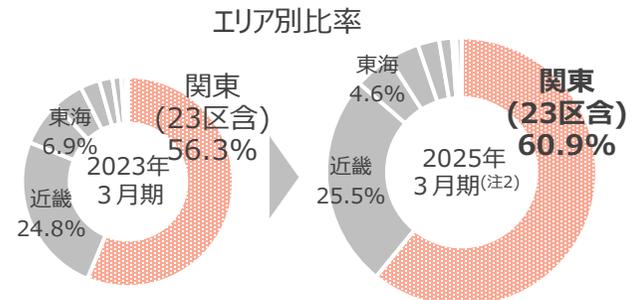


- 取得物件 (賃貸住宅)
- 売却物件 (賃貸住宅)
- 売却物件 (ヘルスケア施設)

関東エリア比率: +4.6%^(注1)

平均築年数: ▲1.4年^(注1)

ヘルスケア施設件数: ▲8施設



(注1) 2023年3月期と比較をしています。
(注2) 2025年5月22日までに決定した、2025年9月期に取得及び売却をする物件を含みます。

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

物件入替の推進

25年3月期及び9月期における物件の売却・取得

売却物件

No	物件名称	所在地	築年数 (3月31日時点)	売却価格	売却損益
1	willDo金山	愛知県名古屋市	18.5年		
2	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	18.1年		
3	willDo松原	愛知県名古屋市	17.6年		
4	willDo代官町	愛知県名古屋市	17.0年		
5	willDo東別院	愛知県名古屋市	17.7年		
6	willDo高砂	宮城県仙台市	19.8年		
7	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	18.0年		
8	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	18.0年		
9	willDo太閤通	愛知県名古屋市	18.6年		
10	willDo岡山大供	岡山県岡山市	17.0年		
11	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	17.5年		
12	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	19.0年		
13	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	37.0年		
14	さわやか海響館	福岡県北九州市	21.4年		
15	さわやか日の出館	新潟県新潟市	17.7年		
16	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市	21.9年		

155億円
鑑定比
+4.8%

45億円
含み益
顕在化



ヘルスケア施設も
売却

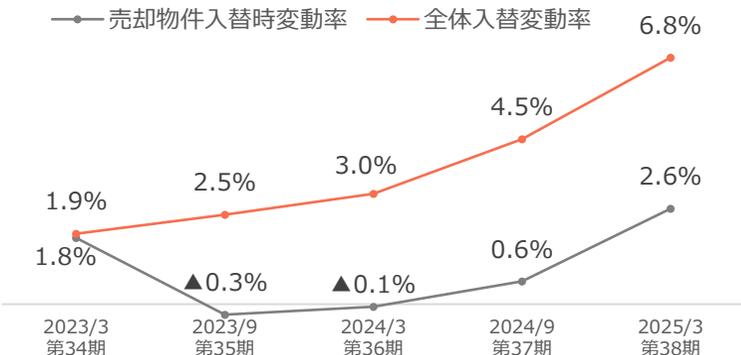
※ No.10-16の物件は2025年9月期に売却

取得物件

No	物件名称	所在地	築年数 (3月31日時点)	取得価格	鑑定 NOI利回り
1	グランカーサ東中野	東京都中野区	1.7年		3.6%
2	グランカーサ綾瀬	東京都足立区	2.8年		3.9%
3	グランカーサさいたま新都心	埼玉県さいたま市	3.5年	83億円	4.0%
4	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県仙台市	2.0年		4.2%
5	セレニテ日本橋ミラク	大阪府大阪市	1.2年		4.1%
6	グランカーサ川口並木	埼玉県川口市	1.6年		4.0%

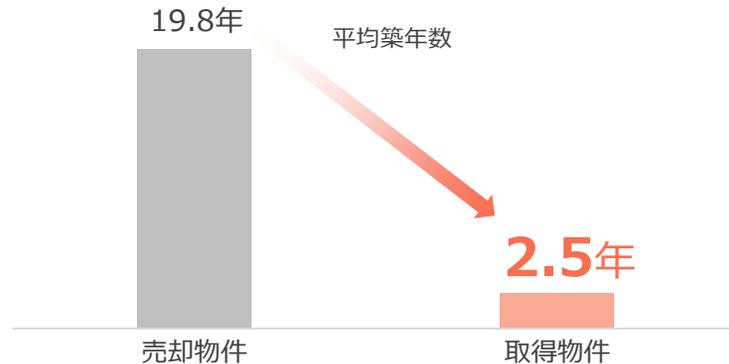
※ 物件概要は35ページ参照、またNo.4-6は2025年9月期に取得

賃料増額率が弱い物件を売却



※ 賃貸住宅のみ

築古物件と築浅物件の入替によりポートフォリオの築年を改善



※ 2025年3月期及び9月期に取得・売却をする全物件の加重平均
※ 2025年3月31日時点

物件売却を通じた投資主価値の拡大

各施策を通じて、投資主価値 = 投資口価格向上を目指す



物件売却 75億円 (25年3月期中売却物件)

経年劣化による修繕コスト抑制、競争力が弱い築古・地方物件の減少



分配金 18億円

当初予想 2,400円 ▶ 実績 **2,730円**



自己投資口取得 20億円

DLI 初 発行済 **1%**相当 (EPU+**20円**程度)



物件取得 30億円

築浅・優良エリアによる競争力強化



内部留保 7億円

高水準かつ持続可能な分配金の構築



(注) P等のアルファベットに関する詳細は2ページに記載しています。

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

各施策の意義

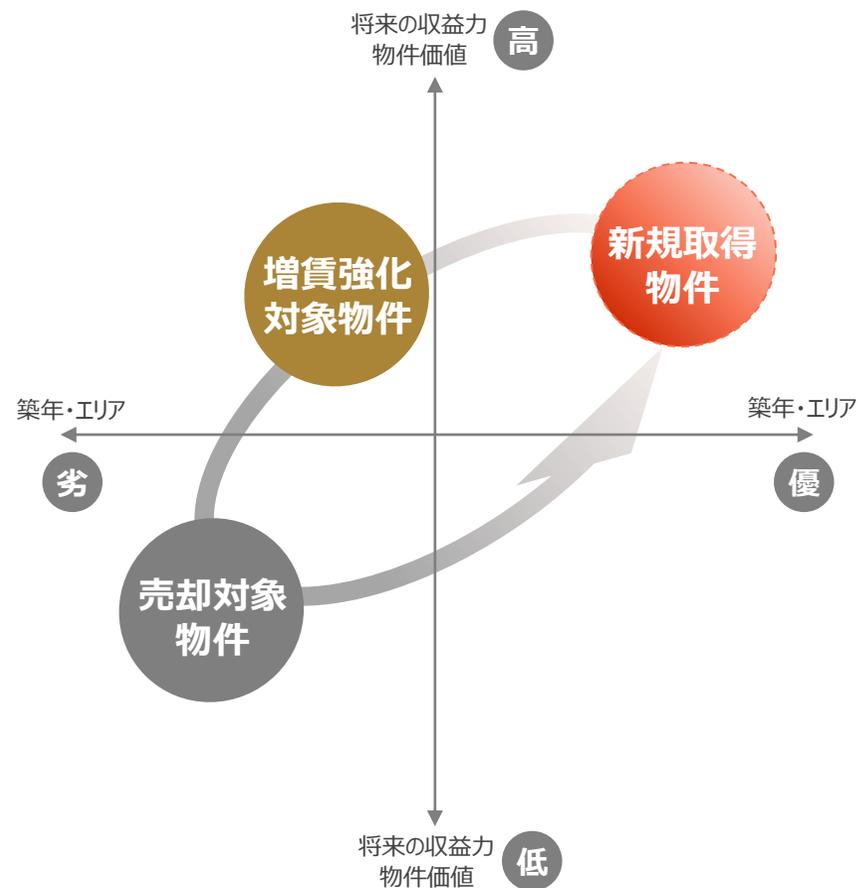
資金の活用

年間 **80** 億円程度の売却を継続
売却資金等は、各施策を総合的に判断し実施



入替えの意義

将来的に収益力の低下が見込まれる物件を売却、
今後の収益向上が期待できる物件を取得
これにより、ポートフォリオの収益性および資産価値の
維持・向上を図る

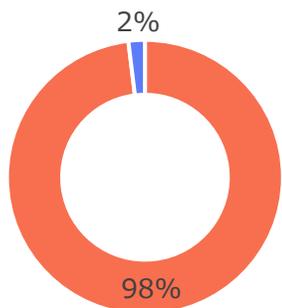


パイプライン

|| 厳選した物件の取得によりポートフォリオの再構築を目指す

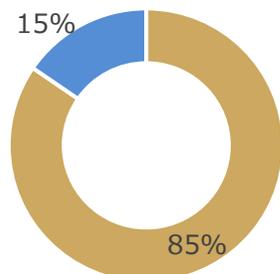
パイプライン 29 物件 うち竣工済み13物件の**平均築年数 1 年** (2025年5月1日時点)

用途別比率



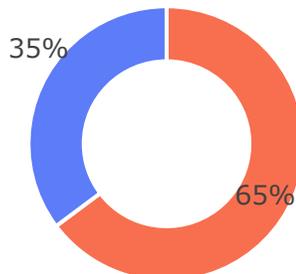
■ 賃貸住宅 ■ ヘルスケア施設

エリア別比率



■ 東京23区/首都圏
■ 大阪中心部/京阪神
■ 政令指定都市等

タイプ別比率
(賃貸住宅)



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ



● 既存パイプライン ● 新規パイプライン

|| 外部成長を支えるスポンサー・グループとの連携

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

- ブリッジファンド等への資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

大和リアル・エースト・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

(2025年3月末時点)

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

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資産取得累計額推移



Section 5

財務戦略及び財務状況

財務戦略及び財務状況

主要財務指標 (2025年3月末時点)



*「鑑定ベースLTV」は、有利子負債残高 / (総資産+含み益) にて算出しております。

2025年3月期ファイナンス実績

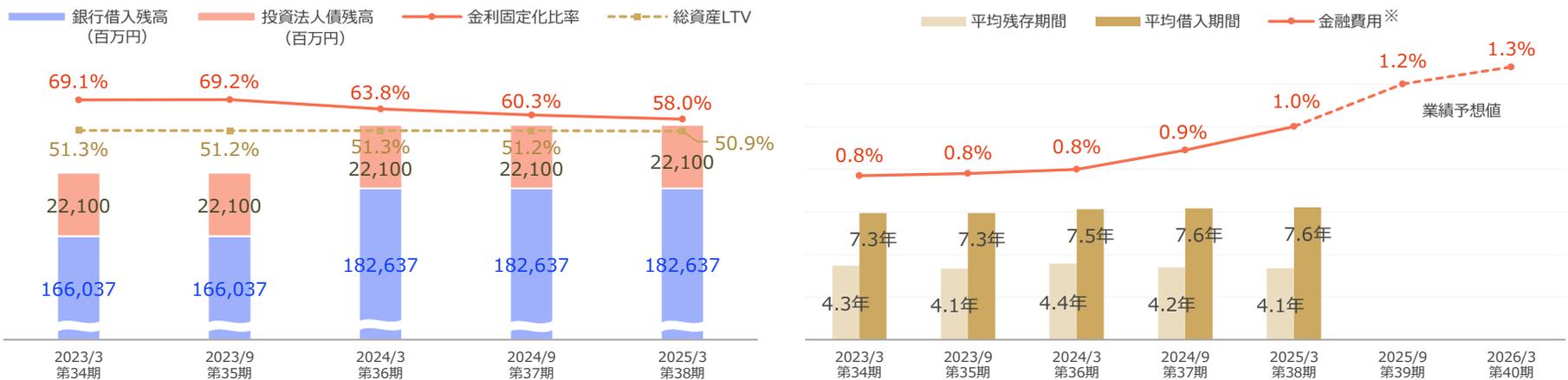
リファイナンス額	109.0億円	平均借入期間 (リファイナンス)	7.6年
新規借入額	-	平均借入期間 (新規借入)	-

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

ソーシャルファイナンス調達状況 (2025年3月末時点)

ソーシャルローン残高	109.2億円	ソーシャル ボンド残高	20億円
------------	---------	----------------	------

財務指標の推移

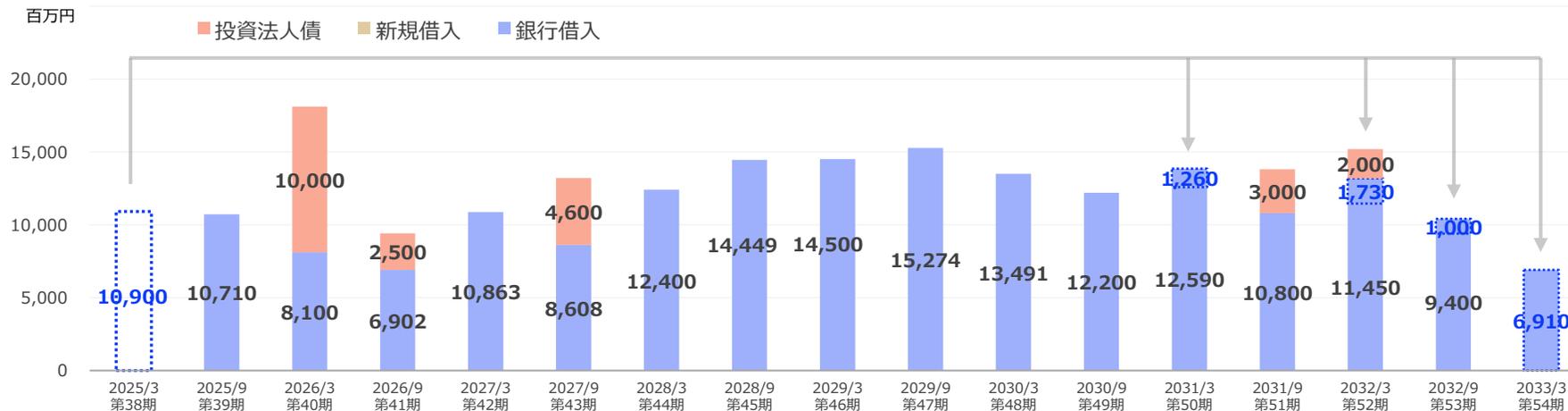


※ 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用)×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。

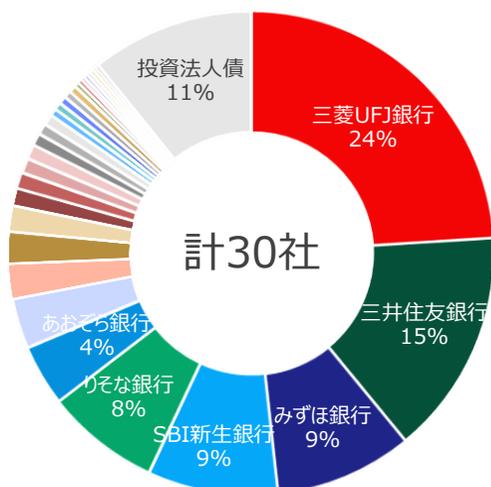
有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高 (2025年3月末時点)

2025年3月期においては10,900百万円の借換えを実施



有利子負債の内訳 (2025年3月末時点)



金融機関	借入残高(百万円)	シェア(%)
三菱UFJ銀行	49,164	24.0
三井住友銀行	30,842	15.1
みずほ銀行	18,830	9.2
SBI新生銀行	17,731	8.7
りそな銀行	15,553	7.6
あおぞら銀行	8,354	4.1
三井住友信託銀行	6,950	3.4
福岡銀行	4,850	2.4
農林中央金庫	4,305	2.1
日本政策投資銀行	3,500	1.7
山口銀行	2,400	1.2
みずほ信託銀行	2,200	1.1
七十七銀行	2,000	1.0
広島銀行	2,000	1.0
西日本シティ銀行	1,658	0.8
京都銀行	1,500	0.7
関西みらい銀行	1,500	0.7

金融機関	借入残高(百万円)	シェア(%)
第一生命保険	1,000	0.5
群馬銀行	1,000	0.5
武蔵野銀行	1,000	0.5
百五銀行	1,000	0.5
池田泉州銀行	1,000	0.5
香川銀行	700	0.3
十八親和銀行	600	0.3
横浜銀行	500	0.2
肥後銀行	500	0.2
山形銀行	500	0.2
日本生命保険	500	0.2
山梨中央銀行	500	0.2
足利銀行	500	0.2
金融機関借入合計	182,637	89.2
投資法人債	22,100	10.8
有利子負債合計	204,737	100.0

Section 6

今後の戦略

今後の戦略

入替の継続

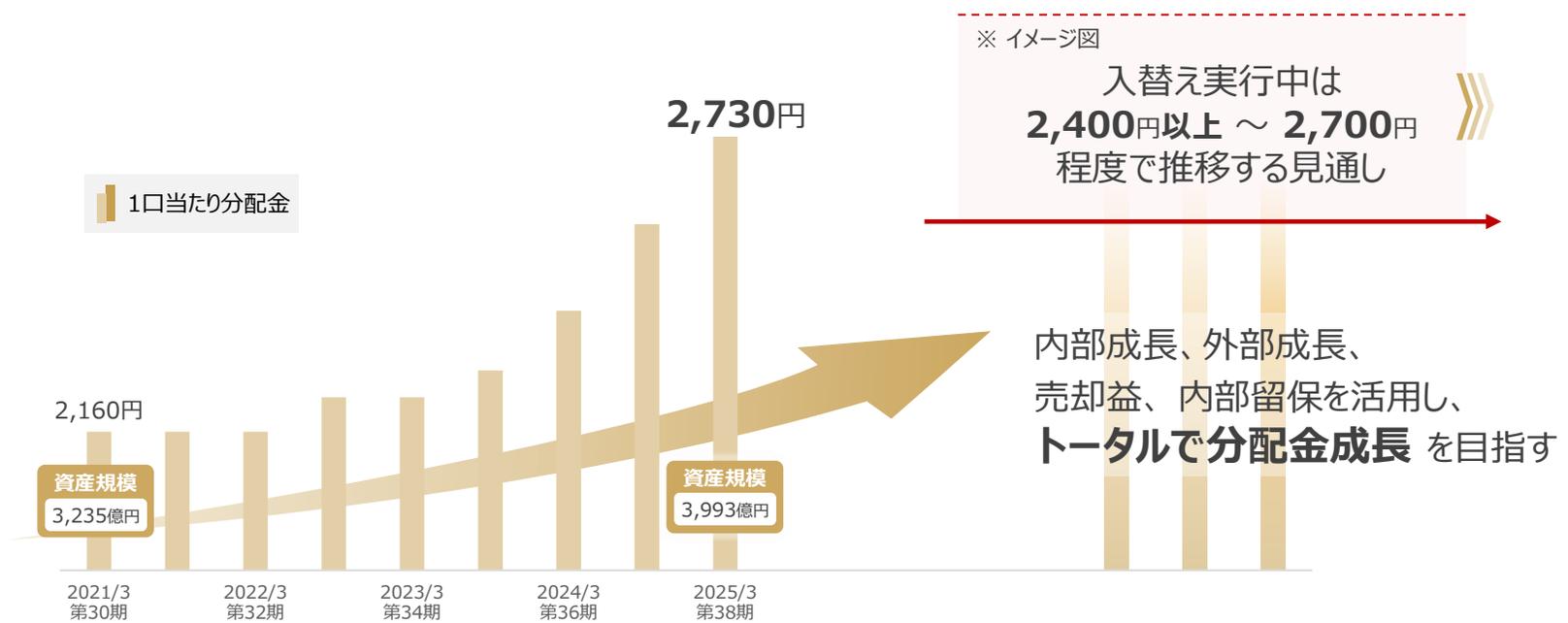
含み益の顕在化

含み益 1,059億円

ポートフォリオの
質の維持・向上

分配金の
積み増し

内部成長力
強化



※ 本ページに関する注記は72ページに記載しています。

分配金施策

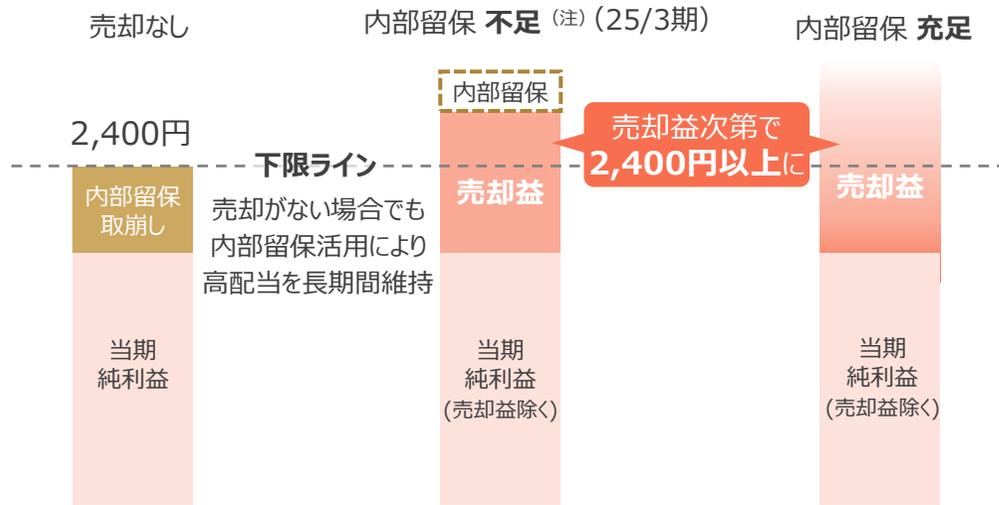
期末内部留保残高

92億円

(法定取崩額79百万円/期)

DPU2,400円を
5年程度維持可能とすべく
内部留保を構築
(上限目安100億円程度)

DPUパターンイメージ図

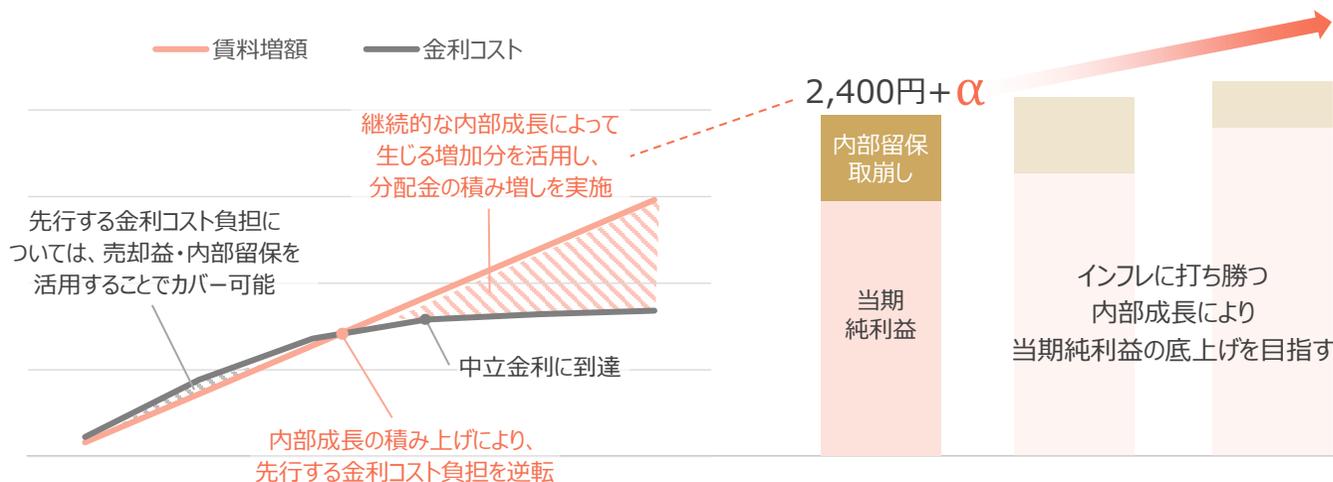


(注) 必ずしも内部留保するわけではありません

内部成長と金利コスト

賃料増額 /年
+70 円/口^(注)

金利上昇影響
10bps = +15円/口



(注) 賃貸住宅における各期の入替及び更新時の増賃率をそれぞれ当期と同水準の+6.8%、+1.4%として算出。

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

Section 7

ESGの取り組み

ESGの取り組み

環境 (Environment)

「エコアクション2.1」認証・登録

2025年3月12日付で、環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション2.1」の認証・登録を取得



エコアクション2.1は、環境省が策定した環境マネジメントシステムで、事業者が環境へ配慮した取り組みを主体的・積極的に行うための方法を定めたものです。エコアクション2.1の認証・登録制度は、「エコアクション2.1ガイドライン」に基づき、環境への取り組みを行い、その結果を環境経営レポートとして公表する事業者を第三者機関であるエコアクション2.1中央事務局が認証・登録する制度です。

エネルギー排出量削減目標

<今後の削減目標>

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%削減	2030年度までに8%削減(2022年度対比)
CO2排出量	-	2030年度までに20%削減(2022年度対比) 2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量	現行水準維持	現行水準維持

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。本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施

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

社会 (Social)

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況 (2025年3月末時点) >

- ・2025年3月期はCASBEE2物件を追加取得
- ・環境取得物件は**30物件**、環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**23.2%**に向上
- ・中長期目標：「**2030年度までに30.0%以上**」

<環境認証取得事例 (2025年3月期) >

- ・2025年3月期は「サテラ北34条」、「エルプレイス江坂Ⅱ」の2物件で、**CASBEE不動産評価認証Aランク**を追加取得

サテラ北34条



エルプレイス江坂Ⅱ



ガバナンス (Governance)

スポンサーグループによるセイムポート出資

- ・セイムポート出資により、本投資法人とスポンサーの大和証券グループ利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る
- ・公募増資においても、スポンサーグループが新投資口の一定数の引受けを実施

スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	378,707口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.45%

(注) 2025年3月末の投資主名簿に基づき算出

資料編

ビジョン

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

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

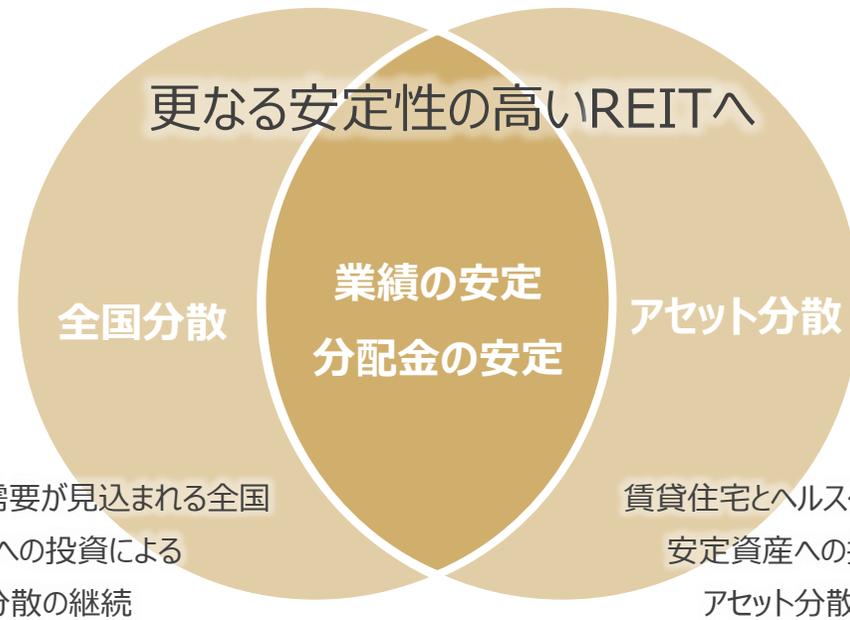


- 全国分散、アセット分散を継続し安定性を確保しつつ、外部・内部成長を軸に成長も目指す



「すべての人の生活・暮らしを支える」

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



外部・内部成長により更なる成長も目指す

2025年3月期 取得決定資産

グランカーサさいたま新都心



所在地	埼玉県さいたま市
取得日	2025年3月27日
取得価格	3,210百万円
鑑定評価額	3,220百万円
建築時期	2021年9月22日
賃貸可能戸数	130戸
稼働率 (2025年3月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 本物件はJR京浜東北線、宇都宮線・高崎線「さいたま新都心」駅から徒歩10分、JR 埼京線他「大宮」駅から徒歩 12 分の場所に位置する2021年9月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1K130戸より構成されています。

グランカーサ仙台晩翠通



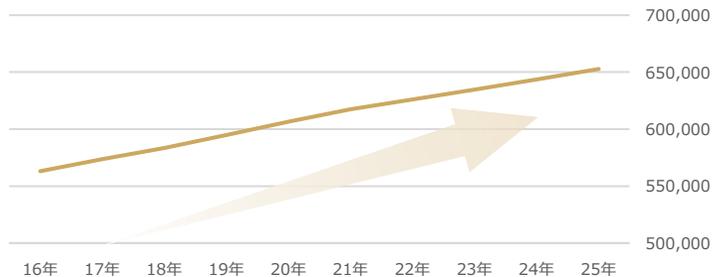
所在地	宮城県仙台市青葉区
取得日	2025年4月3日
取得価格	1,251百万円
鑑定評価額	1,280百万円
建築時期	2023年3月16日
賃貸可能戸数	48戸
稼働率 (2025年3月末時点)	97.9%
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件は仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩 8 分の場所に位置する2023年3月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造13階建てで、1LDK48戸より構成されています。

世帯数の推移

埼玉県さいたま市

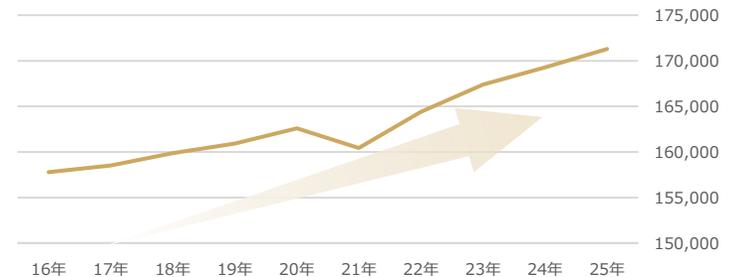
(世帯)



世帯数
増加継続

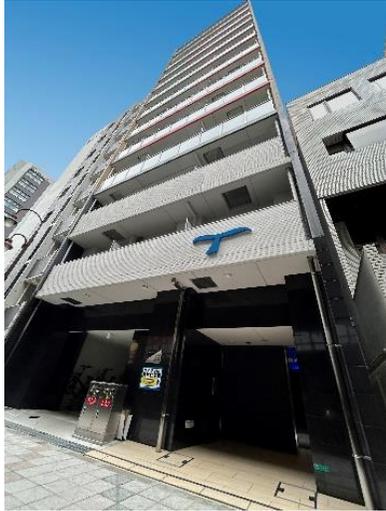
宮城県仙台市青葉区

(世帯)



2025年3月期 取得決定資産

セレニテ日本橋ミラク



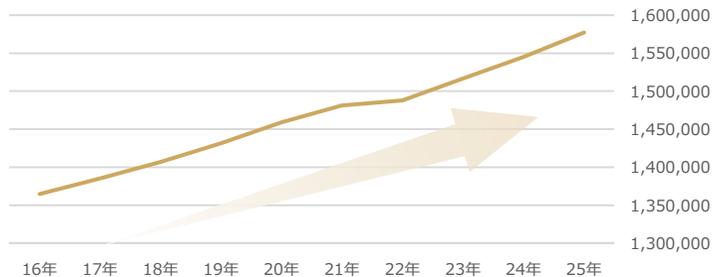
所在地	大阪府大阪市
取得日	2025年4月3日
取得価格	1,157百万円
鑑定評価額	1,170百万円
建築時期	2024年1月6日
賃貸可能戸数	60戸
稼働率 (2025年3月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はOsaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩9分、Osaka Metro 堺筋線「恵美須町」駅から徒歩10分、Osaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅から徒歩10分の場所に位置する2024年1月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造13階建てで、1K24戸、1LDK36戸で構成されています。

世帯数の推移

大阪府大阪市

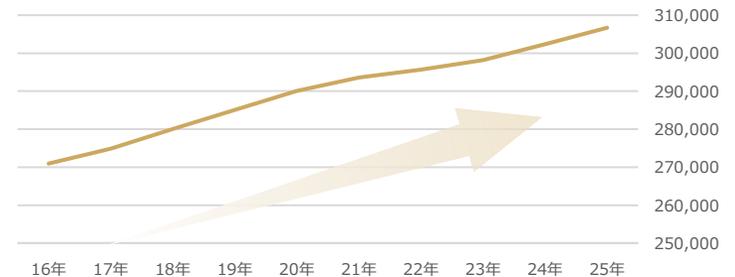
(世帯)



世帯数
増加継続

埼玉県川口市

(世帯)



グランカーサ川口並木



所在地	埼玉県川口市
取得日	2025年4月3日
取得価格	919百万円
鑑定評価額	948百万円
建築時期	2023年7月19日
賃貸可能戸数	27戸
稼働率 (2025年3月末時点)	93.3%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 本物件はJR京浜東北線「西川口」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年7月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1LDK17戸、1LDK+S10戸で構成されています。

鑑定評価

鑑定評価額総額 246棟 **4,910億円**
(取得物件を除く継続保有243棟の第37期末比+2億円)

含み益総額 **1,059億円**
(第37期末比▲6億円)

	物件数	前期末 評価額 (百万円)	当期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					前期末	当期末	差異
期末継続保有物件 ※	243	485,492	485,728	0.0%	4.0%	4.0%	-
タイプ別							
ワンルーム	136	253,413	254,488	0.4%	3.9%	3.9%	-
ファミリー	54	112,831	113,373	0.5%	3.9%	3.9%	-
ヘルスケア	53	119,248	117,867	▲1.2%	4.4%	4.4%	-
地域別							
東京都23区	101	207,430	208,534	0.5%	3.6%	3.6%	-
3大都市圏	115	229,480	228,143	▲0.6%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	27	48,582	49,051	1.0%	4.5%	4.5%	-
期中取得物件	3	-	5,290	-	-	3.7%	-

※ 2025年4月及び5月売却の7物件については、前期末の鑑定評価を使用しています。

a. 鑑定評価額 (継続保有 賃貸住宅：190物件、ヘルスケア施設：53物件)

- 上昇 94 物件 (+1百万円～+240百万円)
- 横ばい 105 物件
- 低下 44 物件 (▲730百万円～▲1百万円)

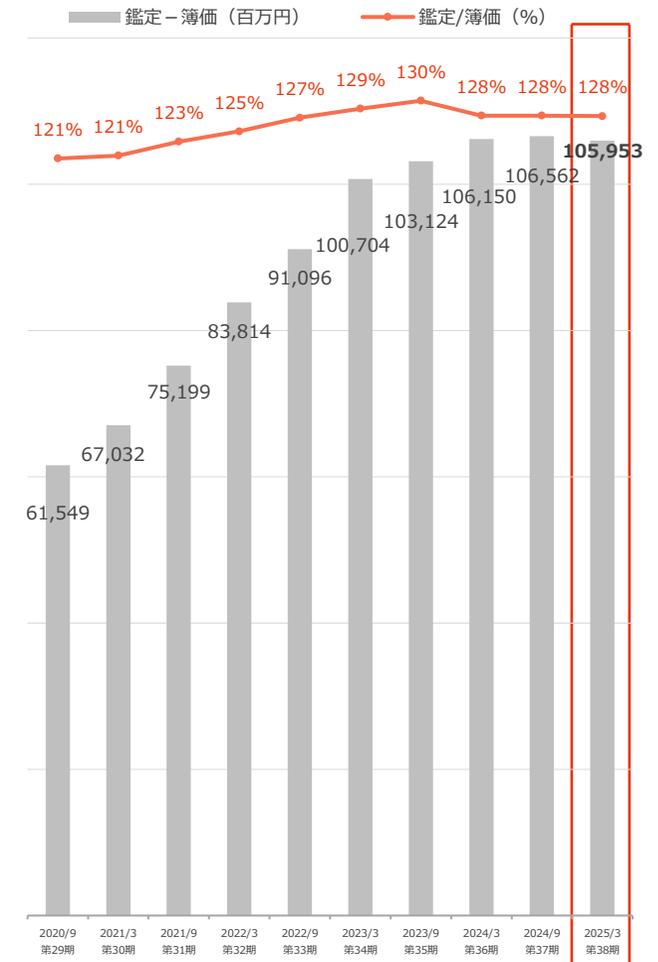
b. キャップレート (継続保有 賃貸住宅：190物件、ヘルスケア施設：53物件)

- 低下 10 物件 (各10bps)
- 横ばい 217 物件
- 上昇 16 物件 (各10bps)

c. オペレーション (継続保有 賃貸住宅：190物件、ヘルスケア施設：53物件)

- 運営収益 前期比 +0.36%
- 運営費用 前期比 +0.72%
- NOI 前期比 +0.26%

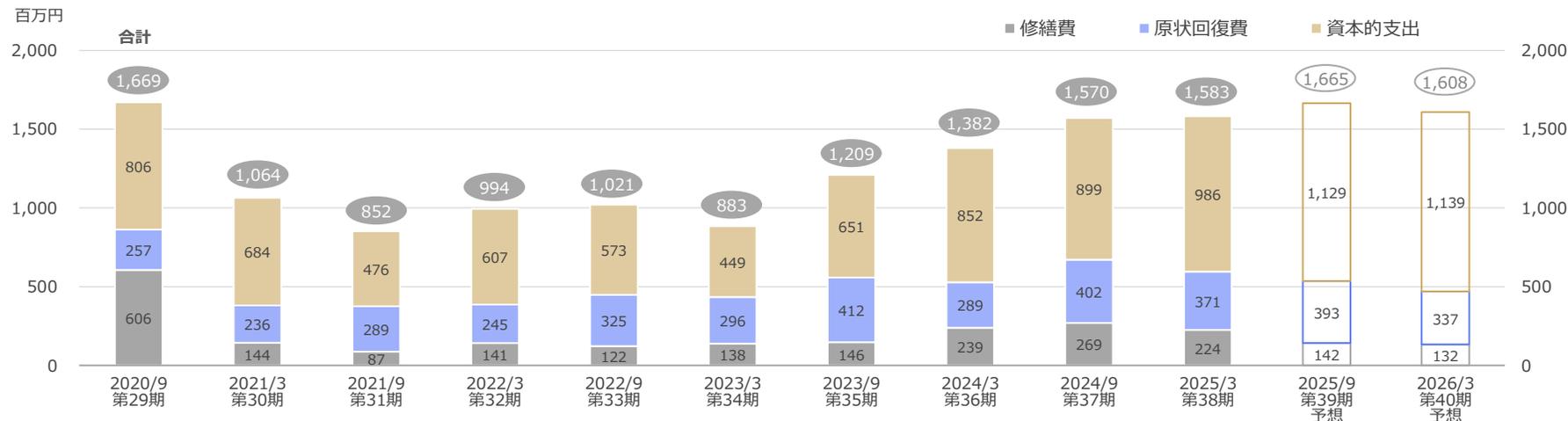
含み損益の推移



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

|| 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

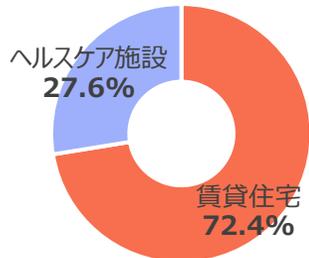


|| 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



ポートフォリオの概要 (2025年3月末時点)

用途別

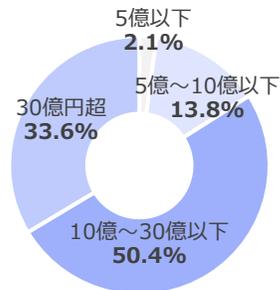


住宅 : 7 ヘルスケア : 3

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

賃貸住宅 **2,892** 億円
ヘルスケア施設 **1,101** 億円

資産規模別



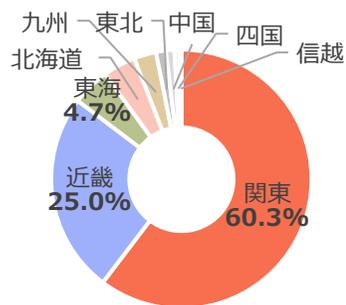
規模拡大を継続

資産規模 **3,993** 億円
平均取得価格 **16.2** 億円

賃貸住宅
平均取得価格 **14.9** 億円

ヘルスケア施設
平均取得価格 **20.7** 億円

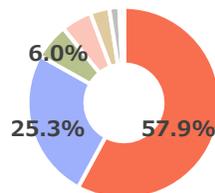
エリア別



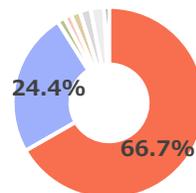
分散投資

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への厳選した投資

賃貸住宅



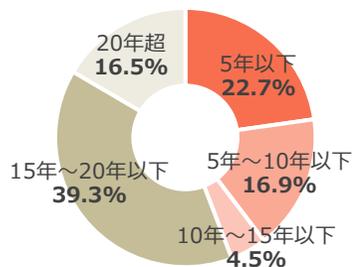
ヘルスケア施設



賃貸住宅
東京23区比率 **45.8** %

ヘルスケア施設
東京23区比率 **27.6** %

築年数別

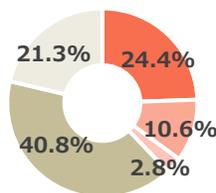


築年数を意識した運営

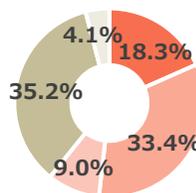
平均築年数 **13.6** 年

- ▶ 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



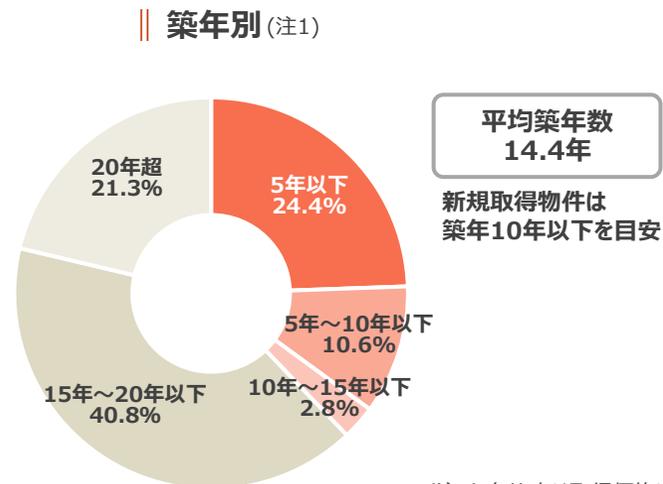
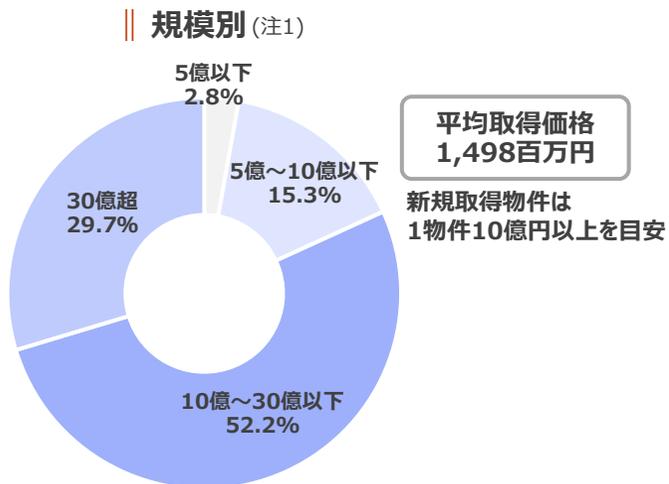
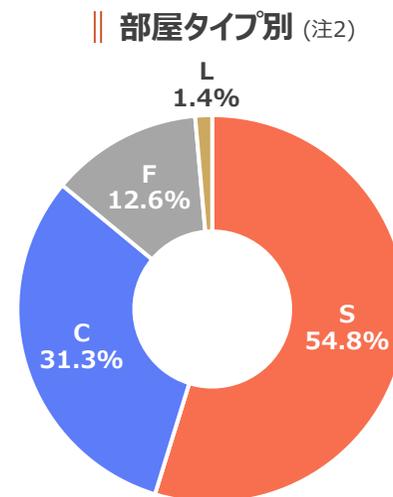
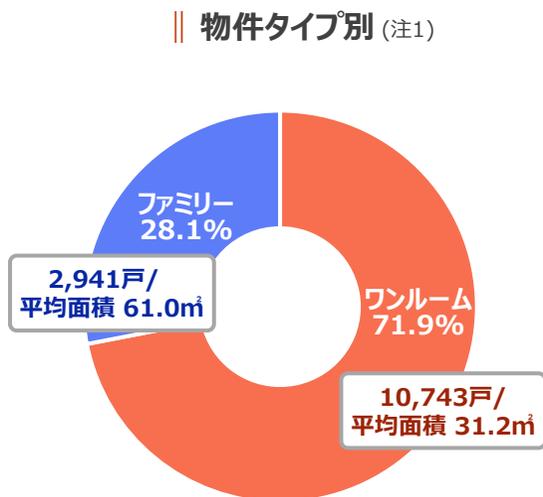
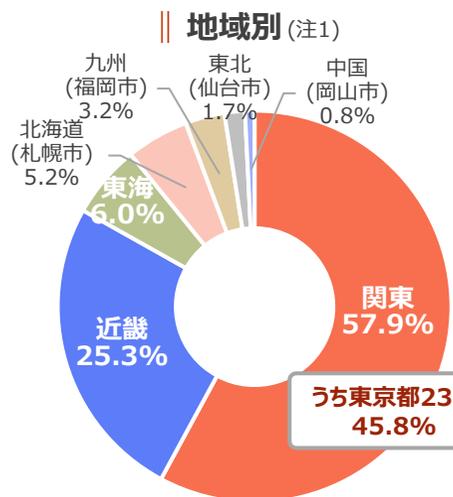
ヘルスケア施設



賃貸住宅
平均築年数 **14.4** 年

ヘルスケア施設
平均築年数 **11.4** 年

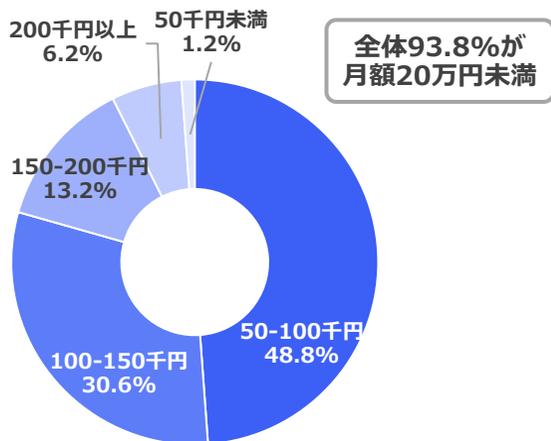
【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2025年3月末時点)



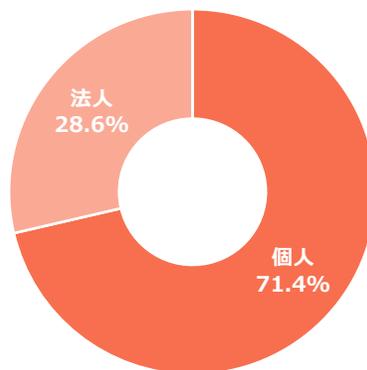
(注1) 各比率は取得価格に基づき算出しています。
 (注2) 各比率は戸数に基づき算出しています。

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2025年3月末時点)

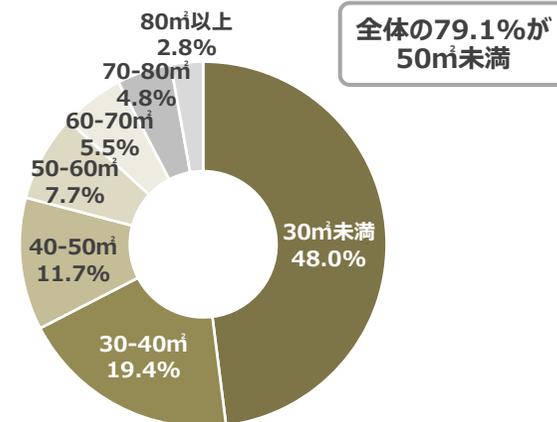
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



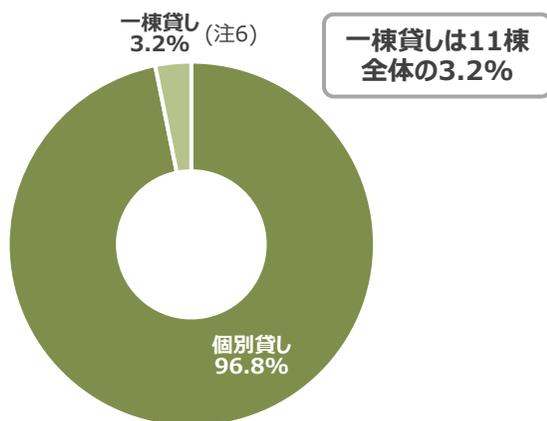
|| 借借人属性別 (注1、3、4)



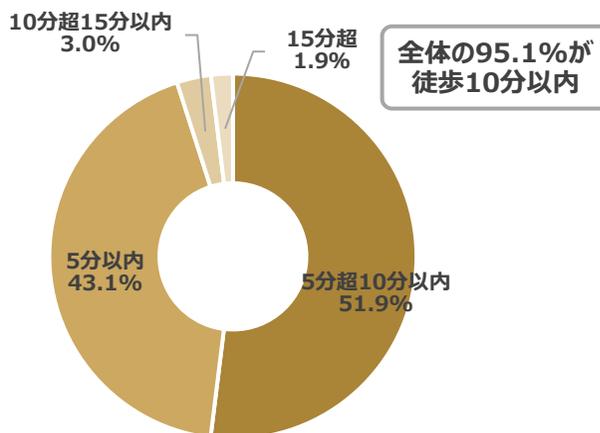
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)

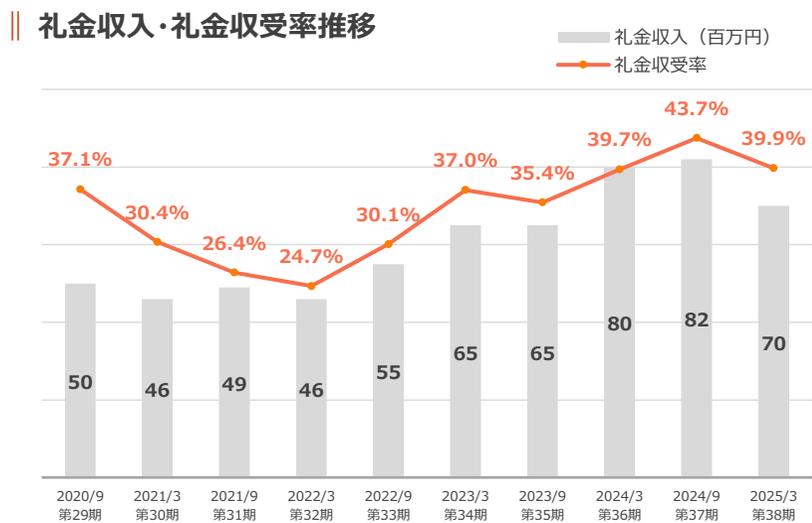
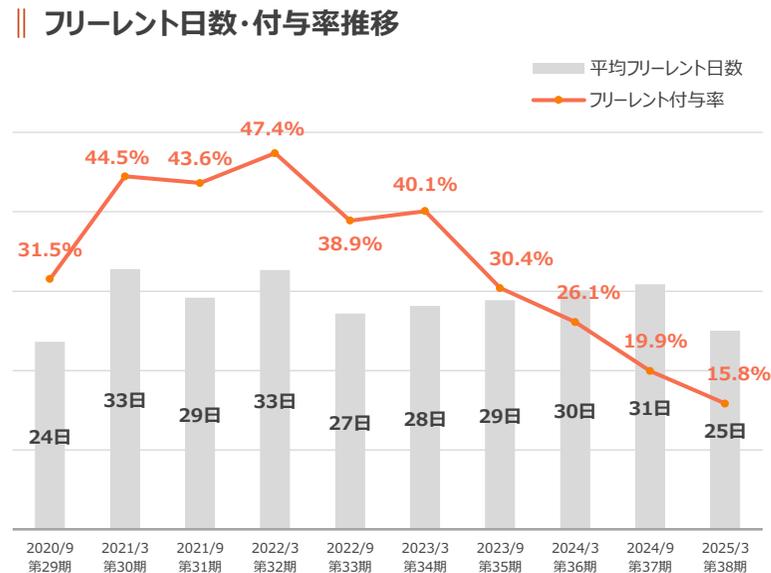
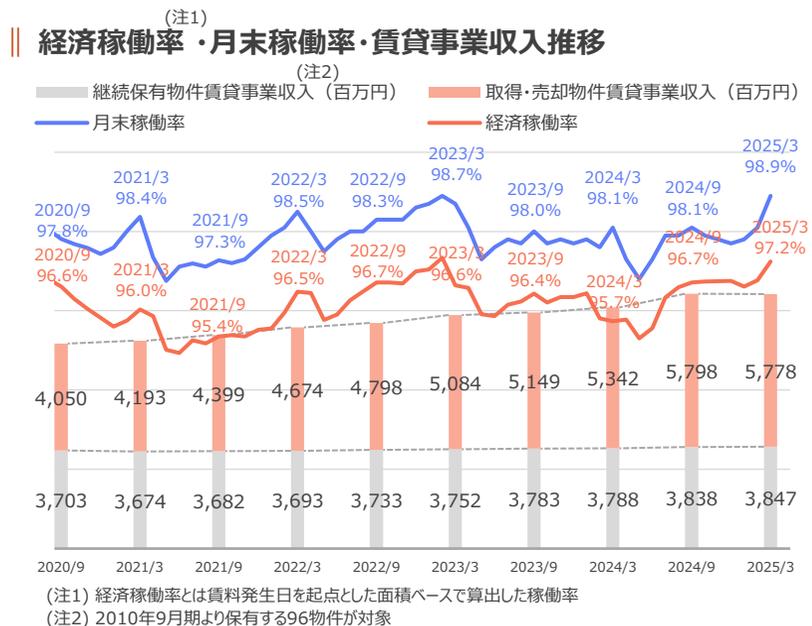


|| 徒歩分数 (注5)



- (注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。
- (注2) 2025年3月31日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。
- (注3) 2025年3月31日時点の空室は除いて算出しています。
- (注4) 戸数に基づき算出しています。
- (注5) 取得価格に基づき算出しています。
- (注6) 3.2%(11棟・取得価格91億円)のうち、2.2%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格63億円)、1.0%は一般事業法人(1棟・取得価格28億円)

【賃貸住宅】賃貸状況の推移



【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

① 3週間ルール※ 達成率の推移



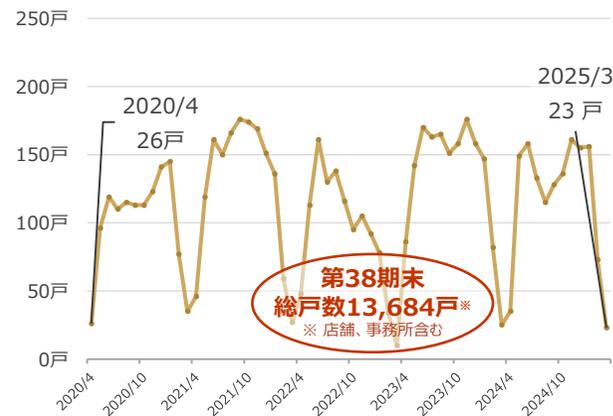
※ 再商品化工事期間 3週間以内

② ダウンタイム60日※ 達成率の推移



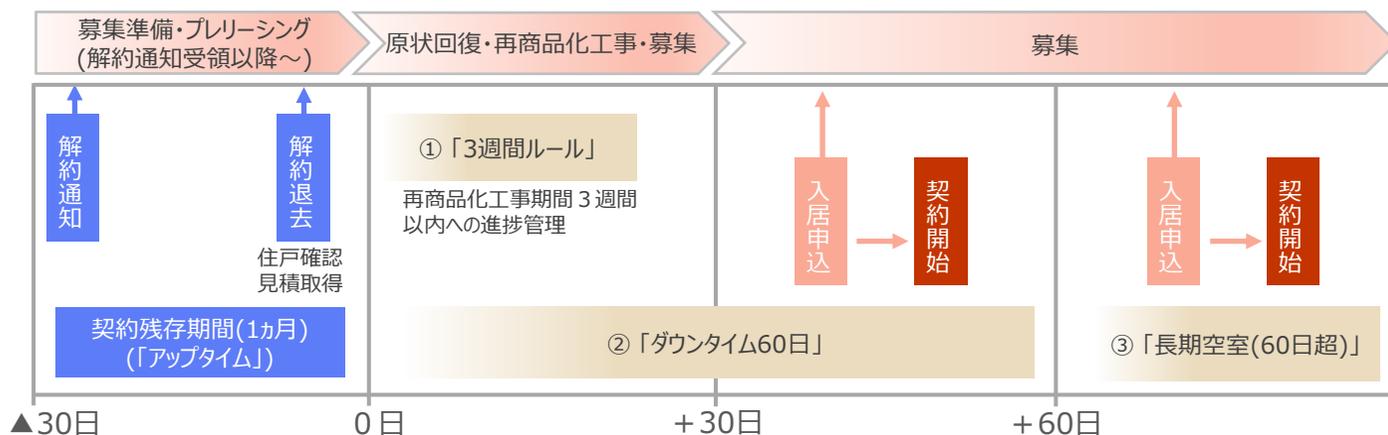
※ 空室期間60日以内

③ 長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理



第38期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む

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

【賃貸住宅】入替時 賃料動向 (タイプ/エリア別)

全タイプ/エリア	33期	34期	35期	36期	37期	38期
全体	1.5%	1.9%	2.5%	3.0%	4.5%	6.8%
札幌	2.2%	1.9%	3.6%	4.1%	4.8%	5.1%
仙台	▲0.7%	2.8%	1.1%	1.5%	▲1.7%	1.8%
関東 (23区除く)	5.2%	6.9%	8.2%	6.9%	8.6%	9.8%
東京23区	1.9%	2.2%	2.4%	3.8%	6.4%	9.2%
愛知	0.6%	0.5%	1.7%	0.2%	0.8%	0.3%
近畿	0.3%	0.6%	1.2%	1.9%	2.3%	4.8%
岡山	1.0%	2.4%	▲2.8%	▲0.6%	1.2%	1.2%
福岡	1.9%	2.5%	4.2%	4.7%	5.7%	10.0%

Sタイプ/エリア	33期	34期	35期	36期	37期	38期
全体	0.2%	0.8%	1.4%	2.3%	3.5%	6.3%
札幌	3.0%	3.3%	4.1%	4.8%	2.6%	5.1%
仙台	▲1.7%	1.6%	▲1.5%	0.5%	▲4.8%	1.0%
関東 (23区除く)	0.9%	1.9%	2.8%	2.4%	4.7%	7.3%
東京23区	0.3%	0.7%	1.8%	3.5%	5.5%	8.2%
愛知	▲1.9%	▲0.3%	0.2%	▲1.6%	▲0.8%	2.1%
近畿	0.3%	0.6%	1.4%	1.7%	2.6%	4.9%
岡山	1.0%	1.0%	▲1.3%	▲0.6%	1.8%	1.3%
福岡	2.5%	2.9%	3.5%	6.8%	10.1%	13.2%

Cタイプ/エリア	33期	34期	35期	36期	37期	38期
全体	1.3%	2.2%	1.9%	3.0%	4.0%	6.2%
札幌	1.8%	1.1%	3.2%	3.1%	5.5%	5.4%
仙台	0.6%	4.3%	4.0%	1.8%	▲0.7%	3.8%
関東 (23区除く)	4.1%	5.9%	6.2%	3.6%	4.8%	6.7%
東京23区	2.2%	3.3%	2.2%	4.1%	5.9%	8.2%
愛知	0.7%	0.2%	2.0%	1.9%	0.8%	1.5%
近畿	▲0.0%	0.4%	0.7%	1.7%	1.8%	4.3%
岡山	0.9%	3.8%	▲3.5%	▲0.5%	1.0%	1.0%
福岡	1.4%	2.7%	4.7%	3.6%	3.9%	6.7%

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

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

Fタイプ/エリア	33期	34期	35期	36期	37期	38期
全体	4.0%	4.5%	6.3%	5.8%	8.2%	9.7%
札幌	1.9%	1.9%	3.8%	5.3%	5.3%	4.8%
仙台	0.2%	7.1%	6.4%	5.5%	5.9%	7.3%
関東 (23区除く)	6.5%	8.5%	9.8%	9.7%	11.1%	12.8%
東京23区	4.0%	4.8%	6.9%	4.6%	11.0%	18.1%
愛知	2.5%	1.8%	2.8%	1.6%	2.2%	0.5%
近畿	2.4%	3.7%	6.6%	7.7%	6.4%	8.8%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	1.9%	0.4%	3.8%	1.0%	1.7%	15.4%

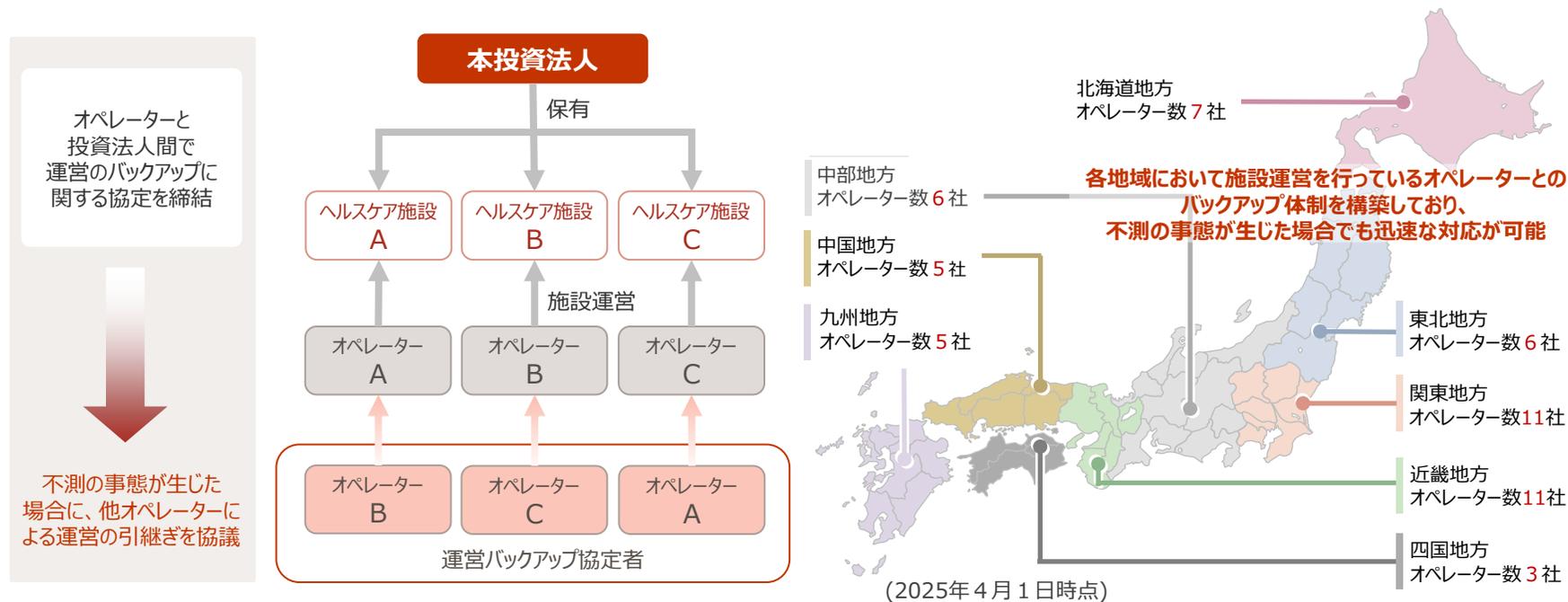
Lタイプ/エリア	33期	34期	35期	36期	37期	38期
全体	3.9%	4.8%	1.6%	2.0%	8.6%	7.3%
札幌	5.1%	0.5%	4.2%	3.4%	2.8%	3.9%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東 (23区除く)	7.0%	7.8%	-	0.4%	10.3%	-
東京23区	4.8%	6.5%	1.0%	2.9%	25.8%	19.8%
愛知	▲0.8%	▲0.4%	1.7%	0.5%	2.0%	▲10.4%
近畿	-	-	-	1.4%	-	-
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	-	-	-	-	-	-

【ヘルスケア施設】運営の安定的な構造、体制を構築

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



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



【ヘルスケア施設】オペレーターの評価とモニタリング体制

|| オペレーターの厳格な選定、モニタリング

物件取得時の
オペレーター評価

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

📄 定量面 … 財務の安定性・収益性・成長性・生産性、会社の業歴・事業年数

📄 定性面 … 情報開示姿勢、オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等、強み・人員確保体制、労働環境、雇用環境、コンプライアンス体制



優良オペレーターが運営する
優良なヘルスケア施設の提供



取得後の施設管理
・モニタリング

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

📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施

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

【ヘルスケア施設】ポータルフォーリオ一覧 ① (2025年3月末時点)

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
1	チャームスイート緑地公園	介	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	94.5%	13.4年	-	原則不可
2	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	介	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	91.2%	9.0年	-	原則不可
3	さわやかはーとらいふ西京極	介	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	98.8%	9.0年	2026年3月28日	2年毎
4	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	介	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	79.8%	9.4年	-	原則不可
5	スーパー・コートJR奈良駅前	住	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	90.9%	14.3年	2026年11月5日	2年毎
6	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	98.0%	3.0年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	88.0%	2.0年	2027年4月1日	5年毎
8	イリーゼ狛江・別邸	介	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	21.8年	2027年2月1日	10年毎
9	AIP勝どき駅前ビル	介	ニチイケアパレス	東京都中央区	8,150	90	89.0%	12.1年	-	原則不可
10	プレザングラン南雪谷	介	ケア21	東京都大田区	3,380	61	93.4%	13.8年	2029年2月1日	3年毎
11	あいらの杜 東大船	介	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	70.4%	24.2年	-	原則不可
12	あいらの杜 石神井公園	介	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	75.8%	25.2年	-	原則不可
13	あいらの杜 江戸川篠崎	介	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	84.9%	24.8年	-	原則不可
14	シニアフォレスト横浜都筑	介	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	97.1%	24.7年	-	原則不可
15	グッドタイムリビング センター南・ プラテシア センター南	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	76.9%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
16	グッドタイムリビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	233	57.0%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
17	グッドタイムリビング 横浜都筑	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	116	56.6%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
18	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	71.2%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
19	グッドタイムリビング なかもず	介	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	91.3%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
20	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	88.3%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
21	グッドタイムリビング 亀戸	介	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	81	82.0%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
22	グッドタイムリビング 御影	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	72.2%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
23	グッドタイムリビング 尼崎新都心	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	72.9%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
24	グッドタイムリビング 南千里	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	77.4%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
25	グッドタイムリビング 神戸垂水	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	71.2%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
26	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	108	40.4%	15.4年	2029年8月29日	5年毎

【ヘルスケア施設】ポータルフォーリオ一覧 ② (2025年3月末時点)

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
27	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	91.5%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
28	グッドタイムリビング 池田緑丘	住	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	68.7%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	77.4%	19.4年	2029年8月29日	5年毎
30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	65.2%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
31	グッドタイムリビング 流山壱番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	98.1%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイムリビング 流山貳番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	83.5%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	77.9%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	75.2%	14.8年	2030年1月31日	3年毎
35	サニーライフ日吉	住	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	90.5%	15.1年	2026年1月25日	3年毎
36	サニーライフ調布	介	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	93.9%	19.9年	2026年1月25日	3年毎
37	チャームプレミア鎌倉山	介	チャーム・ケア・コーポレーション	神奈川県鎌倉市	2,550	57	86.7%	25.4年	2030年9月1日	5年毎
38	アズハイム綱島	介	アズパートナーズ	神奈川県横浜市	1,500	80	98.7%	20.8年	-	原則不可
39	ライブラリ新柴又	介	リビングプラットフォームケア	東京都江戸川区	1,405	65	96.9%	25.5年	-	原則不可
40	医心館 上大岡	住	アンピス	神奈川県横浜市	933	49	97.9%	25.4年	-	原則不可
41	サニーライフ芝浦	介	川島コーポレーション	東京都港区	6,280	228	81.1%	20.0年	-	原則不可
42	ライブラリ練馬谷原	介	リビングプラットフォームケア	東京都練馬区	3,146	120	60.0%	26.9年	-	原則不可
43	ライブラリ志村坂上	住	リビングプラットフォームケア	東京都板橋区	2,630	93	45.1%	28.1年	-	原則不可
44	サニーライフ鎌倉玉縄	住	川島コーポレーション	神奈川県鎌倉市	1,750	100	100.0%	16.4年	-	原則不可
45	S O M P Oケア ラヴィーレ広島光が丘	介	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	96.2%	9.0年	2029年3月28日	5年毎
46	さわやか海響館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	100.0%	9.0年	2026年3月28日	2年毎
47	さわやか鳴水館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	98.8%	9.0年	2026年3月28日	2年毎
48	さわやか日の出館	介	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	84.0%	9.7年	2026年11月5日	2年毎
49	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	86.4%	10.7年	-	原則不可
50	アルファリビング岡山山西川緑道公園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	78.1%	10.2年	2027年11月24日	3年毎
51	アルファリビング高松駅前	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	642	43	61.3%	10.2年	2027年11月24日	3年毎
52	アルファリビング高松百間町	サ	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	85.1%	10.2年	2027年11月24日	3年毎
53	アルファリビング高松紺屋町	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	65	95.5%	13.3年	2027年4月1日	3年毎
合計 17オペレーター 53物件 (注7)					110,102	4,764	79.6%	17.0年		

※ グレーハイライトは2025年5月30日に売却予定の物件になります。詳細は2025年4月30日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。
本ページに関するその他の注記は73ページに記載しています。

【ヘルスケア施設】各施設の料金体系（2025年3月末時点）

No.	施設名	入居一時金（千円） ^(注)	月額利用料（円） ^(注)	No.	施設名	入居一時金（千円） ^(注)	月額利用料（円） ^(注)
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	216,240~262,240	26	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	4,860~13,150	299,440
2	SOMP Oケア ラヴィール相模原中央	-	296,240~302,240	27	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	-	380,440~462,840
3	さわやかはーとらいふ西京極	-	260,746~280,746	28	グッドタイムリビング 池田緑丘	8,640~25,920	259,440~269,440
4	SOMP Oケア ラヴィール衣笠山公園	-	164,720	29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	-	403,440~413,440
5	スーパー・コートJR奈良駅前	3,800~7,800	226,466	30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	10,980~14,780	289,440~294,440
6	ラ・ナシカあらこがわ	-	289,796~356,466	31	グッドタイムリビング 流山香番館	-	472,440~477,440
7	そんぼの家 西田辺駅前	1,260~2,100	135,908~165,908	32	グッドタイムリビング 流山武番館	9,500~13,150	269,440~344,440
8	イリーゼ泊江・別邸	-	163,550~165,550	33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	-	427,840~507,840
9	AIP勝どき駅前ビル	-	200,550	34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	6,120~8,100	269,440~279,440
10	プレザングラン南雪谷	14,800~20,720	234,300	35	サニーライフ日吉	-	371,440~381,440
11	あいらの杜 東大船	-	542,300	36	サニーライフ調布	10,630~14,344	273,440~283,940
12	あいらの杜 石神井公園	7,500	230,380	37	チャームプレミア鎌倉山	-	451,140~461,140
13	あいらの杜 江戸川篠崎	-	355,380	38	アズハイム綱島	11,300~20,488	275,390~296,390
14	シニアフォレスト横浜都筑	2,730	150,340	39	ライブリ新柴又	-	463,790~540,790
15	グッドタイムリビング センター南・プラテシア センター南	4,725	142,800~181,800	40	医心館 上大岡	8,100~10,850	239,440~279,440
16	グッドタイムリビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	-	176,340	41	サニーライフ芝浦	9,800~13,210	279,440
17	グッドタイムリビング 横浜都筑	5,355	187,800~226,800	42	ライブリ練馬谷原	-	442,840
18	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	-	130,200~168,300	43	ライブリ志村坂上	-	163,955~200,620
19	グッドタイムリビング なかもず	-	181,200~219,300	44	サニーライフ鎌倉玉縄	4,920~25,200	130,080
20	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	14,500~107,500	141,550~344,940	45	SOMP Oケア ラヴィール広島島光が丘	-	274,000~566,000
21	グッドタイムリビング 亀戸	-	222,180	46	さわやか海峯館	7,200~10,200	161,500~211,500
22	グッドタイムリビング 御影	14,500~107,500	141,550~344,940	47	さわやか鳴水館	-	331,500
23	グッドタイムリビング 尼崎新都心	3,990~23,184	127,000~299,440	48	さわやか日の出館	-	194,600
24	グッドタイムリビング 南千里	-	365,940~435,440	49	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	4,500~6,800	214,866
25	グッドタイムリビング 神戸垂水	10,800~26,750	269,440~315,940	50	アルファリビング岡山西川緑道公園	-	289,866~328,196
		9,770~18,420	254,440~304,840	51	アルファリビング高松駅前	1,380	154,760~176,760
		-	417,340~533,240	52	アルファリビング高松百間町	-	189,260~211,260
		9,600~29,760	259,440~277,440	53	アルファリビング高松紺屋町	1,200	164,760~187,760
		-	419,440~442,840			1,200	177,760~222,760
		10,570~14,220	259,440~264,440			1,500	165,760~186,760
		-	435,640~440,640			-	203,260~224,260
		14,000~18,700	259,440~279,440				
		-	492,840~512,840				
		12,750~17,170	269,440~317,440				
		-	481,940~529,940				
		9,660~12,960	241,440~279,440				
		-	402,440~440,440				
		9,020~12,070	256,440				
		-	406,840				
		9,360~12,600	269,440				
		-	425,440				

※ グレーハイライトは2025年5月30日に売却予定の物件になります。詳細は2025年4月30日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。
本ページに関するその他の注記は73ページに記載しています。

【ヘルスケア施設】オペレーターランキング（定員数）

順位 (注1)	会社名	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅		その他高齢者住宅		合計（注2）		DLI保有物件	
		件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数
1位	SOMPOケア	304	19,639	146	9,636	22	502	472	29,777	4	306
2位	学研グループ	26	1,116	201	13,165	335	6,363	562	20,644		
3位	ベネッセスタイルケア	351	20,496	2	128	2	18	355	20,642		
4位	ニチイグループ	156	9,593	18	928	315	5,675	489	16,196	1	100
5位	川島コーポレーション	154	14,863	4	405	0	0	158	15,268	4	533
6位	創生会グループ	149	8,434	57	1,674	50	3,333	256	13,441		
7位	ベストライフ	192	12,470	1	51	0	0	193	12,521		
8位	湖山医療福祉グループ	28	1,565	0	0	174	10,270	202	11,835		
9位	木下の介護	130	8,722	3	162	12	506	145	9,390		
10位	葵会グループ	81	7,892	0	0	15	817	96	8,709		
11位	フジ住宅	0	0	256	8,418	0	0	256	8,418		
11位	HITOWAケアサービス	126	7,925	6	439	3	54	135	8,418	1	59
13位	ALSOKグループ	110	5,920	12	724	86	1,700	208	8,344		
14位	ハーフ・センチュリー・モア	18	7,128	0	0	0	0	18	7,128		
15位	済生会グループ	2	67	3	90	101	6,935	106	7,092		
16位	徳洲会グループ	6	321	9	599	72	5,615	87	6,535		
17位	チャーム・ケア・コーポレーショングループ	91	6,359	0	0	0	0	91	6,359	2	196
18位	さわやか倶楽部	85	5,508	1	103	13	232	99	5,843	4	286
19位	ヴァティー	32	1,543	121	4,144	0	0	153	5,687		
20位	日本アメニティライフ協会	73	2,809	10	298	139	2,535	222	5,642		
21位	ソラスト	45	2,666	12	429	122	2,296	179	5,391		
22位	Genki Group	39	1,356	21	684	60	3,249	120	5,289		
23位	SOYOKAZE	51	2,364	8	374	114	2,102	173	4,840		
24位	アンビスホールディングス	95	4,770	0	0	0	0	95	4,770	1	49
25位	シップヘルスケアホールディングス	64	4,336	4	273	7	144	75	4,753		
26位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	1,978	34	4,713		
27位	平成医療福祉グループ	8	229	3	92	59	4,082	70	4,403		
28位	ケア2 1	60	3,095	0	0	87	1,179	147	4,274	1	61
29位	長谷工シニアウェルデザイン	36	3,805	4	279	5	81	45	4,165		
30位	リビングプラットフォーム	29	2,158	13	1,040	48	963	90	4,161	3	278

(注1) 合計の定員数の降順に記載しております。

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

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

(2024年8月21・28日 第769号)

【ヘルスケア施設】オペレーターの取組み（運営効率向上・人材確保）

|| オペレーター間での連携・協業

施設運営の改善・問題解決・効率向上を目的として、他社（オペレータ）間での情報交換、協業関係を構築

アズパートナーズ主催 4社合同
「情報交換・交流」



他社（オペレーター）が運営する施設を訪問し、情報交換の場を設け、施設運営・新規サービス取組み等についての情報を交換。

SOMPOケア × さわやか倶楽部
「社会課題解決に向けた協業」



データ収集/蓄積 ↑ ↓ データ分析を基にした
業務プロセス最適化の
カスタマイズ



協業によるデータ結合、ノウハウや知見を掛け合わせることで、入居者のQOLを向上させるとともに、介護現場における様々な共通課題の解決を目指す。

|| 介護DXの導入

入居者の快適性・サービス品質向上及び介護スタッフの業務効率化・負担軽減を目的に導入

チャーム・ケア・コーポレーション
「iViz air」



AI技術搭載のポータブルEコーを全ホームに導入。ご入居者様の生活に大きな影響を及ぼす「排泄」を、AI技術搭載のEコーでサポート。ご入居者様のQOLの向上、介護スタッフの負担が軽減。

アズパートナーズ
「EGAO link」



スマートフォン一台で記録入力、コール対応、見守りが可能になるシステム。全施設導入済み。

HITOWAケアサービス
「ライフレンズ」



シート型センサーとAI機能搭載カメラを利用した遠隔見守りシステム。導入実証では夜間巡視時間が91%削減。

|| SNS等による情報発信

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

あなびきメディカルケア
「SNS ショート動画の活用」



「ほっこり動画」と題し、リアルな介護現場の一コマを約30秒の動画で投稿。200万回再生を達成した動画には約1,000件のコメントがつくなど認知拡大につながっている。

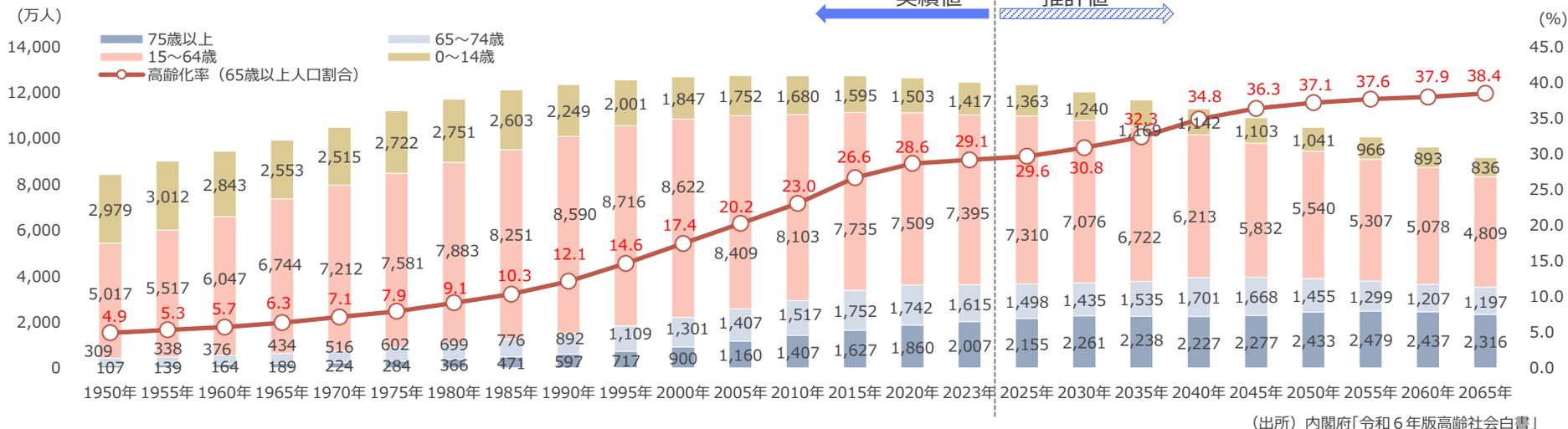
ニチイグループ
「ニチイアプリ」



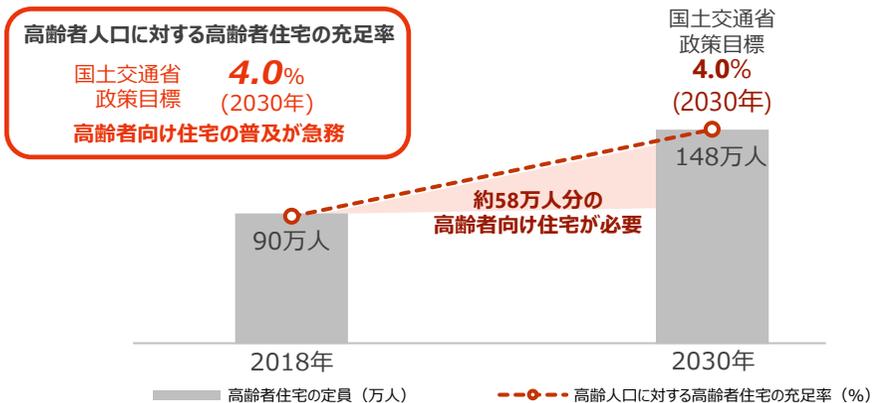
個人の携帯電話から利用できるコミュニケーションアプリ。サービス提供に係るお役立ち情報や研修動画が閲覧できるほか、社員交流のための情報交換・意見交換なども可能。

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

|| 年齢別国内人口動態

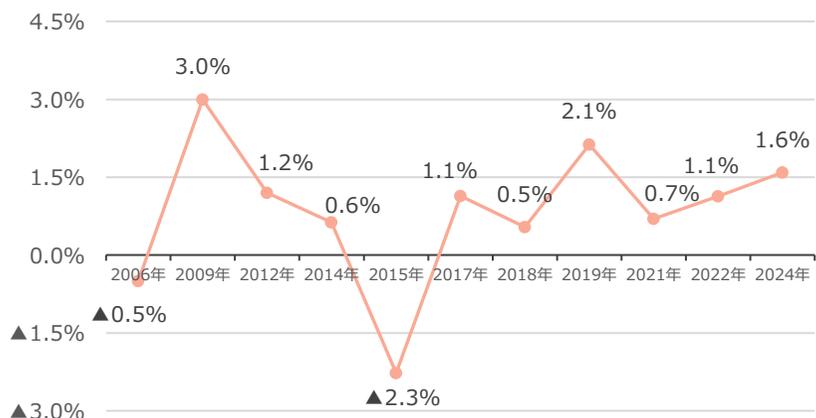


|| 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



(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)」

|| 介護報酬改定の推移



投資主優待制度の概要

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

<p>暮らしを、共に。</p>  <p>株式会社アズパートナーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 入居一時金から20万円割引（支払い方式が一時金方式の場合）、月額利用料に含まれる管理費2か月分の割引（支払い方式が月払い方式の場合） ■ 体験入居無料（3泊4日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新規入居者に5万円相当（税抜き）の家具を贈呈（指定家具カタログより選択） ※ 5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能 		<ul style="list-style-type: none"> ■ ラヴィーレ 前払いプラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引 ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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） ■ 体験入居無料（1泊2日）
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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）
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 初月利用料割引 要支援認定を受けた方：5万円 要介護認定を受けた方：10万円
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料

(50音順)

※ 本ページに関する注記は73ページに記載しています。

ESGの取組み 環境 (Environment)

環境認証の取得状況

- ・2025年3月期はCASBEE認証2物件を追加取得
- ・2025年3月末時点の環境認証取得物件は**30物件**
環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**23.2%**に向上
- ・中長期目標：2030年度までに**30.0%以上**

<環境認証の内訳(2025年3月末時点)>

DBJ Green Building 認証			BELS認証			CASBEE不動産評価認証		
DBJ Green Building	★★★	1	BELS Green Building 認証	★★★★★	8	CASBEE 不動産評価 認証	Aランク	11
	★★	1		★★★★	2		B+ランク	1
				★★★	1			
				★★	5			
	物件数合計	2		物件数合計	16		物件数合計	12
取得比率合計	3.4%	取得比率合計	7.6%	取得比率合計	12.2%			

環境認証取得物件数	取得比率 (保有物件における延床面積ベース)
30物件	23.2%

環境負荷軽減に向けた具体的取組み

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

- ・共用部及び専有部へのLED照明の導入及び改修
- ・省エネ型エアコン/節水型シャワー/節水型トイレ等の設置及び改修
- ・屋上緑化/敷地内緑化の実施
- ・生物多様性の保全のため在来種への植栽入替を実施
- ・太陽光パネル設置

取組み事項	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期
LED照明	614台	453台	789台	421台
省エネ型エアコン	627台	323台	500台	295台
節水型シャワー	116台	121台	151台	135台
節水型トイレ	36台	25台	40台	34台

外部評価参加

GRESB2024

- ・GRESBリアルエステイト評価結果に2018年より継続参加
- ・総合評価は「**2スター**」を取得
- ・開示評価は最高位「**A評価**」を取得
- ・3年連続で「**Green Star**」を取得



GRESB
☆☆☆☆ 2024



GRESB
Public Disclosure 2024

環境パフォーマンスデータ

環境パフォーマンス実績（エネルギー消費量、CO2排出量、水消費量）

賃貸住宅（共用部及び一部専有部）

項目	単位	実績		
		2022年度 【基準年度】	2023年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量(MWh)	8,687	8,420	▲3.07%
	消費原単位(MWh/m ²)	0.172	0.155	▲9.84%
CO2	排出量(t-CO2)	3,611	3,547	▲1.78%
	排出原単位(t-CO2/m ²)	0.045	0.044	▲2.65%
水	消費量(m ³)	194,337	165,663	▲14.75%
	消費原単位(m ³ /m ²)	1.57	1.38	▲12.24%

ヘルスケア施設

項目	単位	実績		
		2022年度 【基準年度】	2023年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量(MWh)	48,780	50,836	4.22%
	消費原単位(MWh/m ²)	0.232	0.237	1.97%
CO2	排出量(t-CO2)	17,372	17,078	▲1.69%
	排出原単位(t-CO2/m ²)	0.081	0.076	▲6.16%
水	消費量(m ³)	487,258	497,571	2.12%
	消費原単位(m ³ /m ²)	2.26	2.27	0.27%

ESGの取組み 社会 (Social) ・ 企業統治 (Governance)

テナント・地域への取組み

＜太陽光パネルの設置＞
一部の賃貸住宅において、太陽光パネルの設置に向けた取組みを推進

＜「LUUP」ポート設置＞
電動キックボードシェアリングサービスのポート設置により、テナント従業員、居住者及び地域住民等の社会生活上利便性向上や環境負荷低減に貢献



太陽光パネルの設置
(グランカーサ京都駅前)



「LUUP」ポート設置
(AIP勝どき駅前ビル)

ソーシャルローン / ソーシャルボンドによる資金調達

本投資法人はソーシャルファイナンスを通じたESG投資に積極的な投資家層への投資機会提供を社会的意義があるものと考え、2021年5月にソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定、JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価の**最上位評価「Social 1 (F)」**を取得、本フレームワークに基づいた、ソーシャルファイナンスとして、合計 **129.2億円**を調達 (2025年3月末時点)

ソーシャルローン借入残高
合計 109.2億円

ソーシャルボンド発行残高
合計 20億円

(ソーシャル適格資産)

高齢者施設・住宅	医療施設
<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 ・ その他的高齢者施設・住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病院 ・ 診療所 ・ メディカルモール

サステナビリティ推進室の設置

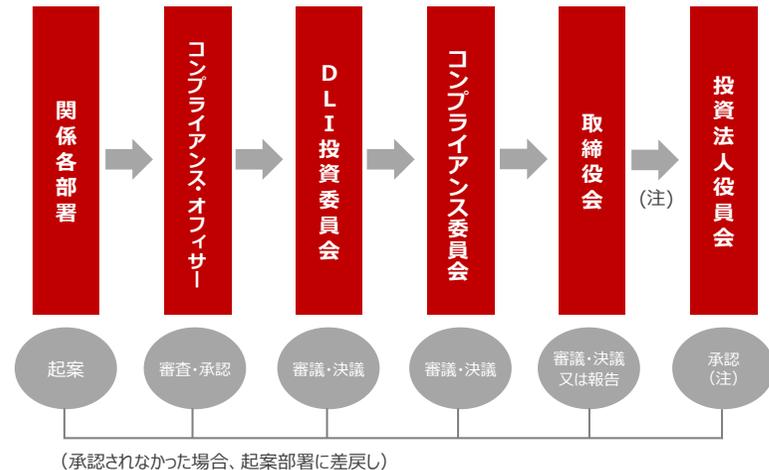
2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

＜主な活動状況＞

- ・ 環境パフォーマンスデータ (エネルギー、CO2、水、廃棄物) の開示
- ・ サステナビリティ方針の制定/サステナビリティレポートの発行
- ・ 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) 提言への賛同表明、気候変動シナリオ作成

投資運用の意思決定機構

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



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

2025年3月期（第38期）運用状況（前期比較）

2024年9月期

2025年3月期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	4,001 億円
■ NOI利回り (注1)	:	4.9 %
■ 鑑定価格	:	4,926 億円
■ 含み益	:	1,065 億円
■ 一口当たりNAV	:	119,908 円

■ 資産規模	:	3,993 億円	【 ▲8 億円 】
■ NOI利回り	:	5.0 %	【 +0.1 P 】
■ 鑑定価格	:	4,910 億円	【 ▲16 億円 】
■ 含み益	:	1,059 億円	【 ▲6 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	119,957 円	【 +49 円 】

2. オペレーション

■ 物件数	:	252 物件
■ 賃貸可能面積	:	770 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注2)	:	98.2 %
■ 期末稼働率 (注2)	:	98.6 %
■ 期末戸当賃料 (注3)	:	107,320 円

■ 物件数	:	246 物件	【 ▲6 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	757 千㎡	【 ▲12 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.5 %	【 +0.3 P 】
■ 期末稼働率	:	99.1 %	【 +0.5 P 】
■ 期末戸当賃料	:	109,414 円	【 +2,094 円 】

3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円
■ 長期有利子負債比率 (注4)	:	89.4 %
■ 平均借入期間	:	7.59 年
■ 平均残存期間	:	4.18 年
■ 総資産LTV	:	51.2 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.4 %
■ 出資総額	:	1,527 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,406,890 口
■ 格付	:	『AA-』ポジティブ (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円	【 - 】
■ 長期有利子負債比率	:	85.9 %	【 ▲3.5 P 】
■ 平均借入期間	:	7.64 年	【 +0.05 年 】
■ 平均残存期間	:	4.13 年	【 ▲0.05 年 】
■ 総資産LTV	:	50.9 %	【 ▲0.3 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.3 %	【 ▲0.1 P 】
■ 出資総額	:	1,527 億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	:	2,406,890 口	【 - 】
■ 格付	:	『AA』安定的 (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)	1ノッチ格上げ

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

(注2) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注3) 戸当賃料は賃貸住宅のみ（住戸のみ）の戸当賃料です。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

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

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 12,643,425	※1, ※2 12,634,812
不動産等売却益	※3 1,512,029	※3 2,556,424
営業収益合計	14,155,454	15,191,237
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,498,704	※1 5,351,761
資産運用報酬	1,031,700	1,118,200
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	20,530	20,553
一般事務委託手数料	55,724	56,085
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	941	—
貸倒損失	3	401
その他営業費用	434,030	414,642
営業費用合計	7,062,634	6,982,643
営業利益	7,092,819	8,208,593
営業外収益		
受取利息	214	1,368
雑収入	25,712	29,487
営業外収益合計	25,927	30,856
営業外費用		
支払利息	654,874	762,693
投資法人債利息	66,295	65,761
融資関連費用	176,783	183,452
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,880	3,909
営業外費用合計	914,214	1,028,197
経常利益	6,204,531	7,211,251
税引前当期純利益	6,204,531	7,211,251
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	6,203,926	7,210,646
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	6,203,926	7,210,646

(単位：千円)

	前期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
A. 貸貸事業収入		
貸貸料	11,176,924	11,235,663
共益費	604,387	615,153
駐車場収入	317,578	310,579
付帯収入	96,994	95,920
その他貸貸事業収入	447,539	377,496
計	12,643,425	12,634,812
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	537,479	541,242
公租公課	779,416	765,620
水道光熱費	187,558	195,234
修繕費	671,555	596,398
保険料	39,355	41,561
営業広告費等	357,456	303,098
信託報酬	26,870	31,999
減価償却費	2,711,076	2,707,498
その他貸貸事業費用	187,934	169,108
計	5,498,704	5,351,761
C. 貸貸事業損益(A-B)	7,144,720	7,283,051

当期のアセットタイプ別の内訳	賃貸住宅	ヘルスケア施設
A. 貸貸事業収入		
貸貸料	8,297,351千円	2,938,311千円
共益費	608,315千円	6,837千円
駐車場収入	302,485千円	8,094千円
付帯収入	51,291千円	44,629千円
その他貸貸事業収入	367,416千円	10,080千円
計	9,626,860千円	3,007,952千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	488,593千円	52,648千円
公租公課	537,065千円	228,555千円
水道光熱費	146,439千円	48,794千円
修繕費	572,675千円	23,722千円
保険料	28,408千円	13,153千円
営業広告費等	302,698千円	400千円
信託報酬	15,699千円	16,300千円
減価償却費	2,069,943千円	637,554千円
その他貸貸事業費用	136,475千円	32,632千円
計	4,297,998千円	1,053,762千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	5,328,861千円	1,954,189千円

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,171,202	10,985,163
信託現金及び信託預金	3,686,947	3,799,432
営業未収入金	156,092	156,654
前払費用	504,577	408,626
その他	47	7,469
貸倒引当金	△8,705	△6,188
流動資産合計	12,510,161	15,351,158
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,176,297	91,600,111
減価償却累計額	△29,349,720	△28,506,512
建物(純額)	66,826,576	63,093,599
構築物	539,582	502,502
減価償却累計額	△338,037	△316,265
構築物(純額)	201,545	186,237
機械及び装置	483,461	494,537
減価償却累計額	△296,812	△310,547
機械及び装置(純額)	186,649	183,990
工具、器具及び備品	1,493,931	1,588,183
減価償却累計額	△903,648	△964,961
工具、器具及び備品(純額)	590,282	623,221
土地	81,308,668	79,604,806
建設仮勘定	—	1,650
信託建物	112,030,547	114,245,979
減価償却累計額	△16,313,091	△17,713,142
信託建物(純額)	95,717,455	96,532,837
信託構築物	1,430,760	1,450,477
減価償却累計額	△318,202	△350,794
信託構築物(純額)	1,112,558	1,099,683
信託機械及び装置	141,102	144,507
減価償却累計額	△76,122	△81,777
信託機械及び装置(純額)	64,979	62,730
信託工具、器具及び備品	699,082	780,457
減価償却累計額	△325,398	△379,400
信託工具、器具及び備品(純額)	373,683	401,057
信託土地	137,069,338	140,635,797
信託建設仮勘定	6,556	12,844
有形固定資産合計	383,458,295	382,438,455
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,094,946	2,094,630
商標権	326	293
無形固定資産合計	2,641,557	2,641,206

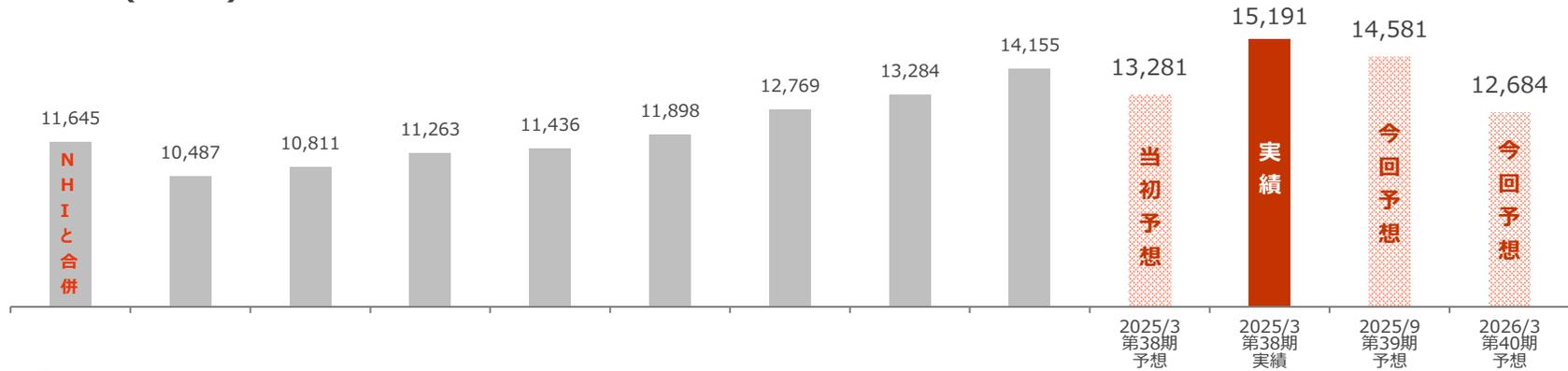
(単位：千円)

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,839	27,839
長期前払費用	1,102,612	1,099,676
デリバティブ債権	45,975	132,490
修繕積立金	232,688	240,687
投資その他の資産合計	1,409,116	1,500,693
固定資産合計	387,508,968	386,580,355
繰延資産		
投資法人債発行費	65,927	53,546
繰延資産合計	65,927	53,546
資産合計	400,085,057	401,985,060
負債の部		
流動負債		
営業未払金	637,827	716,986
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,610,000	18,810,000
未払金	31,541	39,954
未払費用	995,316	1,134,425
未払法人税等	605	605
未払消費税等	41,582	218,651
前受金	1,205,853	1,190,965
その他	32,684	30,146
流動負債合計	24,555,411	32,141,736
固定負債		
投資法人債	22,100,000	12,100,000
長期借入金	161,027,000	163,827,000
預り敷金及び保証金	943,124	912,065
信託預り敷金及び保証金	3,517,290	3,541,074
資産除去債務	120,144	120,474
固定負債合計	187,707,559	180,500,613
負債合計	212,262,971	212,642,349
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	152,719,492	152,719,492
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	1,790,969	2,297,673
一時差異等調整積立金	*2 6,441,477	*2 6,362,165
任意積立金合計	8,232,447	8,659,838
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,203,926	7,210,646
剰余金合計	35,056,617	36,490,727
投資主資本合計	187,776,109	189,210,220
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	45,975	132,490
評価・換算差額等合計	45,975	132,490
純資産合計	*1 187,822,085	*1 189,342,710
負債純資産合計	400,085,057	401,985,060

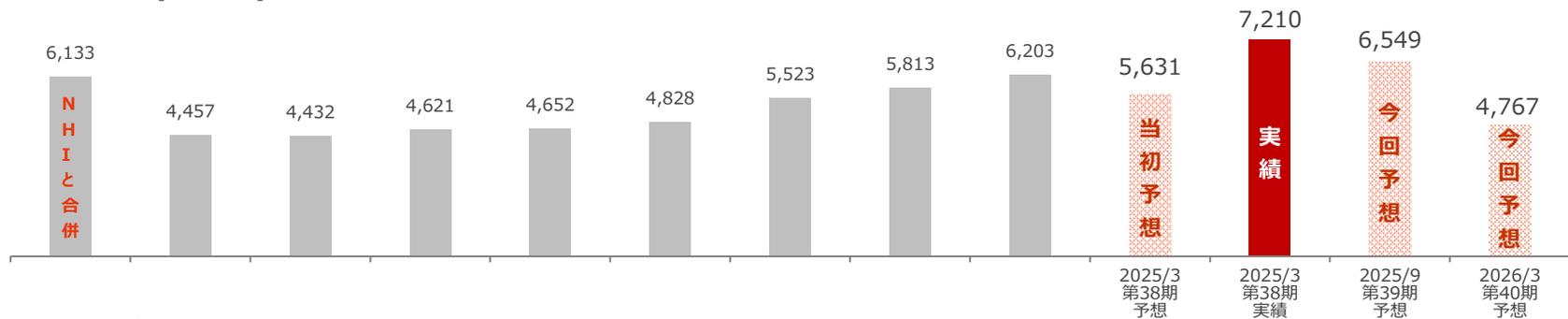
財務諸表は決算短信からの転記になります。「※」の詳細については決算短信をご参照ください。

主要計数推移

|| 営業収益 (百万円)



|| 当期純利益 (百万円)



|| 1口当たり分配金 (円)



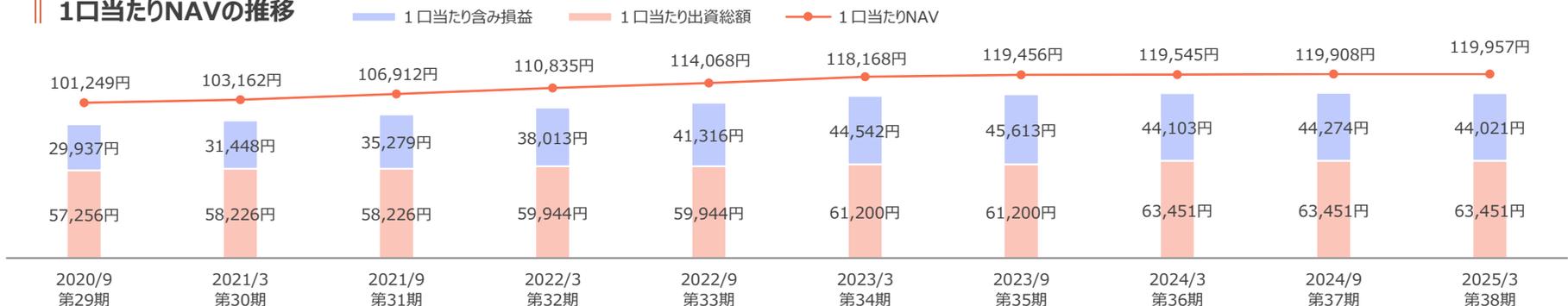
投資口の状況

年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注3)
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	
2020年4月1日	合併	-	91,715,714,751	152,995	1,793,055	(注4)
2020年4月1日	第三者割当増資	25,999,919,900	117,715,634,651	262,891	2,055,946	
2020年12月4日	公募増資	6,090,192,000	123,805,826,651	72,000	2,127,946	
2020年12月25日	第三者割当増資	304,509,600	124,110,336,251	3,600	2,131,546	
2021年10月1日	公募増資	7,745,030,496	131,855,366,747	70,476	2,202,022	
2021年10月20日	第三者割当増資	315,181,728	132,170,548,475	2,868	2,204,890	
2022年10月3日	公募増資	5,900,336,456	138,070,884,931	53,333	2,258,223	
2022年10月19日	第三者割当増資	295,055,544	138,365,940,475	2,667	2,260,890	
2023年10月12日	公募増資	13,669,988,664	152,035,929,139	139,047	2,399,937	
2023年11月8日	第三者割当増資	683,563,336	152,719,492,475	6,953	2,406,890	

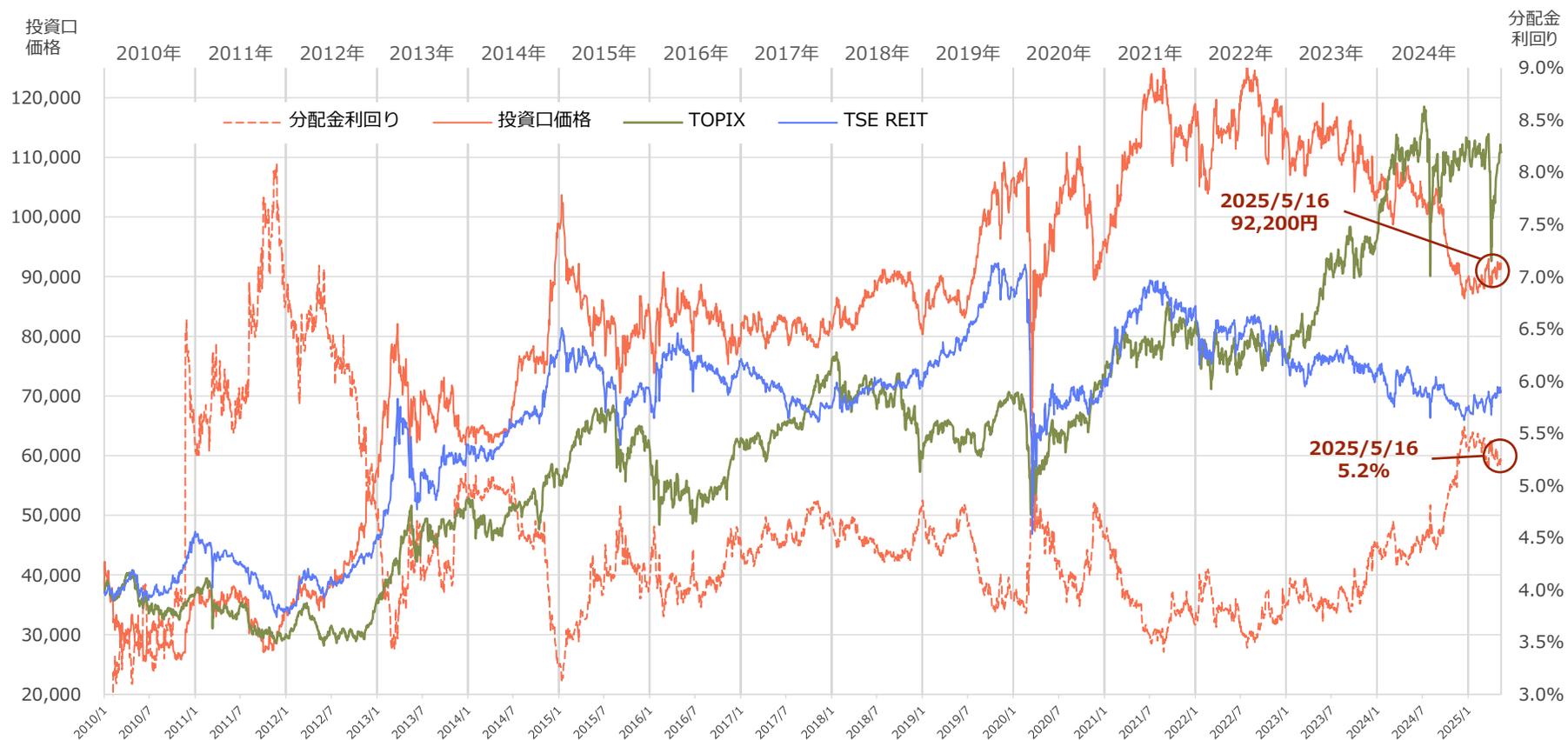
出資総額	152,719,492,475円
発行済投資口の総口数	2,406,890口

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

1口当たりNAVの推移



投資口価格・分配金利回りの推移



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

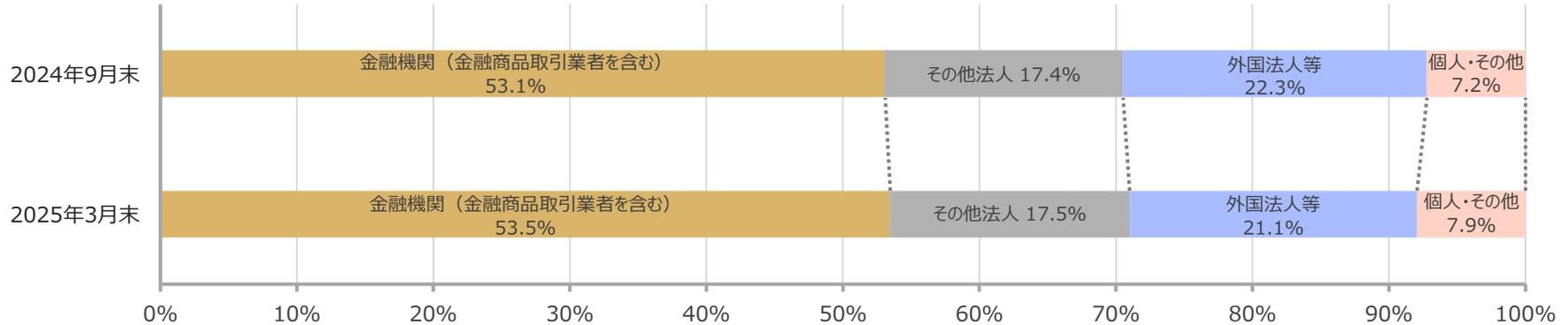
主要指標

	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9	2025/3
期末終値	108,800円	108,600円	111,800円	115,100円	114,800円	108,900円	110,900円	105,400円	97,100円	88,700円
期末時価総額	2,236億円	2,314億円	2,383億円	2,537億円	2,531億円	2,462億円	2,507億円	2,536億円	2,337億円	2,134億円
期中平均取引出来高	8,040口	7,487口	5,178口	5,529口	5,247口	4,990口	3,877口	7,275口	4,315口	5,579口
期末1口当たり純資産	73,502円	73,874円	73,793円	75,002円	74,932円	75,826円	76,074円	77,743円	78,035円	78,666円
期末インプライドキャップレート	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	5.0%

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

投資主構成

所有者別投資口数割合



主要な投資主の状況

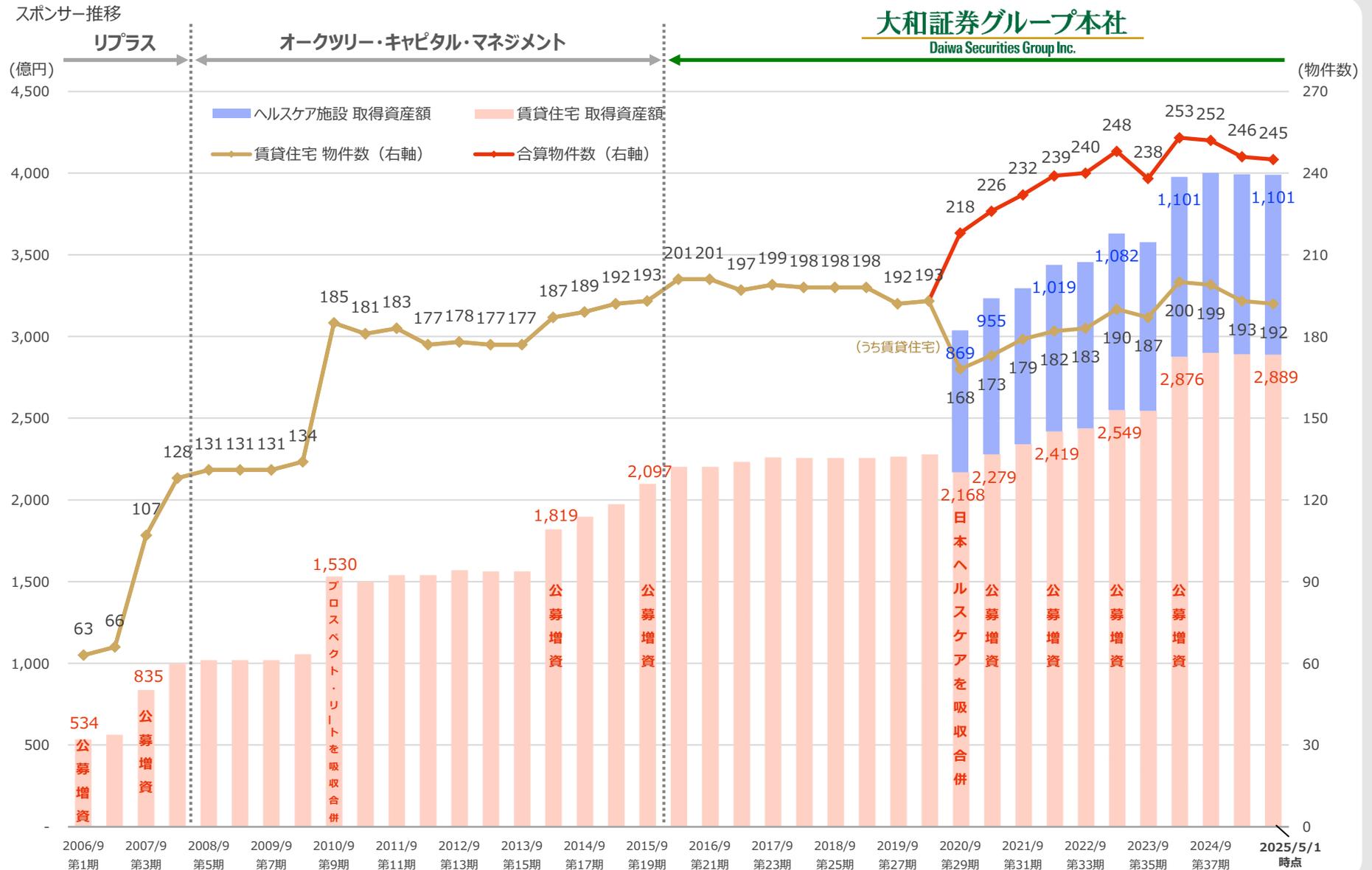
順位	投資主名義(上位10位)	2025年3月末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	443,631	18.43%	▲4,776
2	株式会社大和証券グループ本社	378,707	15.73%	-
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	333,719	13.87%	▲28,508
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	103,496	4.30%	2,007
5	JPMorgan証券株式会社	39,267	1.63%	27,312
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	37,858	1.57%	1,847
7	明治安田生命保険相互会社	33,127	1.38%	-
8	株式会社常陽銀行	33,000	1.37%	16,600
9	STICHTING PENSIOENFONDS ZORGEN WELZIJN	32,610	1.35%	1,758
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	31,878	1.32%	▲2,773
小計		1,467,293	60.96%	

所有者別投資主数

所有者区分	2024年9月末	2025年3月末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	144	139	▲5
その他法人	284	332	48
外国法人等	298	320	22
個人・その他	21,019	22,625	1,606
計	21,745	23,416	1,671

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

保有資産残高推移



ポートフォリオマップ (2025年5月1日時点)

|| 資産規模 3,990 億円
|| 物件数 245 物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	10	1(▲1)
宮城県	3	-
埼玉県	7	1
千葉県	5	4
東京都	96	11
神奈川県	10	12
新潟県	-	1(▲1)
愛知県	13	1
京都府	3	1
大阪府	37	9
兵庫県	4	4
福岡県	4	2
奈良県	-	1
岡山県	-	1
広島県	-	1
香川県	-	3
福岡県	4	2(▲1)
	192	53(▲3)



北海道
賃貸住宅 10物件
ヘルスケア施設 1物件



福岡県
賃貸住宅 4物件
ヘルスケア施設 2物件

京都府
賃貸住宅 3物件
ヘルスケア施設 1物件

兵庫県
賃貸住宅 4物件
ヘルスケア施設 4物件

岡山県
ヘルスケア施設 1物件

広島県
ヘルスケア施設 1物件

新潟県
ヘルスケア施設 1物件

宮城県
賃貸住宅 3物件

千葉県
賃貸住宅 5物件
ヘルスケア施設 4物件

埼玉県
賃貸住宅 7物件
ヘルスケア施設 1物件

東京都
賃貸住宅 96物件
ヘルスケア施設 11物件

神奈川県
賃貸住宅 10物件
ヘルスケア施設 12物件

香川県
ヘルスケア施設 3物件

愛知県
賃貸住宅 13物件
ヘルスケア施設 1物件

奈良県
ヘルスケア施設 1物件

大阪府
賃貸住宅 37物件
ヘルスケア施設 9物件



※ 赤字の箇所は2025年5月1日以降、2025年9月期末までに売却予定の物件が所在する地域になります。詳細は2025年4月30日付の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。

ポートフォリオ一覧 (2025年3月末時点)

ワンルームタイプ (139物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	938	1,340	401	98.8%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	725	1,010	284	99.1%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,059	1,700	640	97.9%
O-1-132	レジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,008	1,500	491	100.0%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,059	1,270	210	98.1%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	801	1,050	248	98.8%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,753	1,720	▲33	99.0%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,464	2,860	395	98.4%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,897	2,250	352	100.0%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,408	7,910	3,501	97.1%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	180	302	121	100.0%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	462	572	109	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	678	751	72	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	720	882	161	100.0%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	947	1,170	222	100.0%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	384	447	62	100.0%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	336	504	167	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	586	820	233	100.0%
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	756	985	228	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	586	853	266	100.0%
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	384	649	264	100.0%
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区	2007/7	174	317	142	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	934	1,530	595	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	610	799	188	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	512	856	343	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	418	613	194	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	286	427	140	100.0%
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,003	1,490	486	100.0%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	741	1,380	638	98.4%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,444	2,050	605	100.0%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	850	1,470	619	100.0%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,303	7,430	3,126	99.5%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,003	1,790	786	100.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,349	2,660	1,310	95.9%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,645	4,940	2,294	99.4%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	965	1,680	714	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	607	1,020	412	97.1%
O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	795	1,230	434	100.0%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,376	2,390	1,013	98.7%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	874	1,420	545	100.0%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	442	844	401	100.0%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	399	749	349	100.0%
O-4-120	カーラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,044	3,920	1,875	99.2%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,801	4,750	1,948	99.1%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,119	2,320	1,200	100.0%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	774	1,090	315	100.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,234	2,320	85	95.4%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,157	2,910	▲247	94.5%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,416	4,490	2,073	100.0%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,682	2,770	1,087	97.7%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,081	1,950	868	95.2%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,950	2,790	839	96.6%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	804	1,150	345	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,555	1,880	324	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	910	938	27	100.0%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	974	1,010	35	96.0%
O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	635	657	21	100.0%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,179	1,130	▲49	100.0%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,458	1,650	191	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,205	1,300	94	100.0%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,296	1,370	73	100.0%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	809	921	111	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	720	786	65	100.0%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	977	1,040	62	88.1%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,617	1,650	32	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,863	2,010	146	100.0%
O-4-175	グランカーサ奥舟	東京都墨田区	2021/5	2,928	2,970	41	100.0%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,201	1,240	38	100.0%
O-4-178	グランカーサ兩國イースト	東京都墨田区	2021/2	1,192	1,240	47	100.0%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	891	958	66	100.0%
O-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	895	901	5	100.0%
O-4-184	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区	2023/2	1,289	1,350	60	100.0%

ポータルフォリオ一覧 (2025年3月末時点)

ワンルームタイプ (139物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-185	グランカーサ上野	東京都台東区	2023/5	1,022	1,040	17	100.0%
O-4-186	グランカーサ大島	東京都江東区	2023/6	3,017	3,070	52	100.0%
O-4-187	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区	2023/3	2,366	2,490	123	97.6%
O-4-189	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	東京都台東区	2023/10	1,420	1,470	49	100.0%
O-4-191	グランカーサ四谷	東京都新宿区	2023/10	3,633	3,900	266	100.0%
O-4-192	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	東京都台東区	2023/11	1,022	1,050	27	100.0%
O-4-193	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	東京都荒川区	2023/12	2,068	2,120	51	98.7%
O-4-195	グランカーサ行徳	千葉県市川市	2017/5	2,666	2,660	▲6	99.1%
O-4-196	グランカーサ大和	神奈川県大和市	2018/1	2,241	2,170	▲71	97.4%
O-4-197	グランカーサ市川国府台	千葉県市川市	2018/10	2,002	1,980	▲22	98.1%
O-4-198	グランカーサ東中野	東京都中野区	2023/6	1,225	1,340	114	96.9%
O-4-199	グランカーサ綾瀬	東京都足立区	2022/6	717	730	12	100.0%
O-4-200	グランカーサさいたま新都心	埼玉県さいたま市	2021/9	3,432	3,220	▲212	100.0%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	2006/2	357	579	221	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	362	672	309	100.0%
O-5-057	ステージア黄金	愛知県名古屋	2007/2	448	568	119	97.1%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	2008/3	358	494	135	100.0%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋	2007/11	1,750	2,550	799	98.9%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋	2007/11	946	1,320	373	97.9%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋	2007/11	708	979	270	97.1%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋	2007/11	966	952	▲14	98.6%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	572	727	154	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	290	370	79	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	318	455	136	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	596	915	318	100.0%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	901	1,170	268	98.1%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	391	519	127	100.0%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	535	717	181	100.0%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,774	2,390	615	100.0%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	433	564	130	100.0%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	685	1,100	414	100.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	685	1,170	484	98.5%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	540	823	282	100.0%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	508	680	171	100.0%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	627	1,090	462	100.0%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	278	469	190	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	241	316	74	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	484	753	268	96.3%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,123	1,890	766	100.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,211	3,410	1,198	100.0%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,432	2,080	647	100.0%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,167	4,430	1,262	99.1%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,884	2,710	825	100.0%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,785	6,530	2,744	99.6%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,829	5,790	1,960	100.0%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	994	1,370	375	100.0%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,317	1,970	652	99.2%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,022	2,950	927	99.3%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	989	1,480	490	98.3%
O-6-154	セレニテ夕陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	763	1,090	326	100.0%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,154	1,430	275	98.1%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,062	6,660	597	98.0%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,644	2,970	325	100.0%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,524	4,840	315	97.0%
O-6-171	セレニテ日本橋ブリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,671	2,900	228	100.0%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	897	878	▲19	100.0%
O-6-176	セレニテ難波ブリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,831	2,890	58	100.0%
O-6-183	エルブレイス江坂Ⅱ	大阪府吹田市	2023/2	2,934	2,930	▲4	100.0%
O-6-188	プレジオ難波	大阪府大阪市	2023/8	4,582	4,380	▲202	97.5%
O-6-190	セレニテ本町東リアン	大阪府大阪市	2023/8	3,827	3,780	▲47	98.0%
O-6-194	グランカーサ京都駅前	京都府京都市	2023/11	1,648	1,640	▲8	98.2%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	850	1,360	509	100.0%
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	808	1,210	401	97.7%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,138	3,110	971	100.0%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,356	2,150	793	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,368	7,550	3,181	99.7%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	729	727	▲2	95.0%
ワンルーム計				197,702	259,778	62,075	99.1%

※ グレーハイライトは2025年4月に売却済の物件になります。詳細は2025年1月22日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。

ポートフォリオ一覧 (2025年3月末時点)

ファミリータイプ (54物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,434	2,020	585	96.5%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,272	1,850	577	97.5%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,319	5,620	1,300	98.2%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,621	2,210	588	96.1%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	405	697	291	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	759	947	187	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	609	747	137	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	366	583	216	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	567	767	199	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	350	605	254	95.8%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	326	534	207	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,785	3,160	1,374	97.9%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,118	1,960	841	98.7%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	697	822	124	100.0%
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	311	410	98	100.0%
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,267	1,780	512	94.4%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,258	1,880	621	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	707	1,550	842	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,966	3,740	1,773	96.5%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,538	2,860	1,321	98.2%
F-4-047	プロスペクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,046	5,730	2,683	100.0%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	478	782	303	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	996	1,780	783	92.9%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	365	713	347	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,356	4,640	2,283	97.0%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,068	1,990	921	98.1%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	917	2,020	1,102	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,775	2,930	1,154	100.0%
F-4-057	ディム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	845	1,230	384	100.0%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,257	2,750	1,492	94.4%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	662	1,110	447	100.0%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,010	1,920	909	97.4%
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	4,727	8,360	3,632	98.1%
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,534	2,670	1,135	97.7%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,441	1,720	278	100.0%
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	2006/2	1,396	1,610	213	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-4-073	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	2006/6	766	888	121	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,472	2,670	197	98.2%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,500	1,750	249	100.0%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,053	1,160	106	100.0%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,240	1,390	149	100.0%
F-4-080	グランカーサ満の口	神奈川県川崎市	2023/8	2,340	2,340	-	100.0%
F-4-081	グランカーサ両国ヴェルデ	東京都墨田区	2023/10	2,359	2,370	10	95.3%
F-4-082	グランカーサ日暮里	東京都荒川区	2023/11	1,725	1,820	94	91.3%
F-4-083	グランカーサ王子Ⅱ	東京都北区	2023/12	4,528	4,680	151	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	2006/3	507	842	334	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	2006/7	574	829	254	100.0%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	2006/2	476	649	172	100.0%
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	2005/9	3,482	5,180	1,697	100.0%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	2006/6	1,773	2,770	996	97.0%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	2007/6	2,479	3,370	890	100.0%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	527	919	391	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,492	2,430	937	100.0%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	404	619	214	100.0%
ファミリー計				76,271	113,373	37,101	98.5%
住宅物件計				273,973	373,151	99,177	98.9%

※ グレーハイライトは2025年4月に売却済の物件になります。詳細は2025年2月19日及び3月19日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。

ポータルフォーリオ一覧 (2025年3月末時点)

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) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,850	3,150	299	100.0%
H-1-002	SOMP Oケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,638	1,840	201	100.0%
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,045	1,270	224	100.0%
H-1-005	SOMP Oケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横浜須賀野市	2011/3	1,826	2,130	303	100.0%
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,567	1,710	142	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋市	2008/4	1,264	1,490	225	100.0%
H-1-010	そんぽの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	696	735	38	100.0%
H-1-011	イリーゼ泊江・別邸	東京都柏江市	2017/1	1,313	1,400	86	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,225	9,240	1,014	100.0%
H-1-013	プレザンブラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,421	3,510	88	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,285	2,610	324	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,084	2,320	235	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川緑崎	東京都江戸川区	2019/7	1,512	1,620	107	100.0%
H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜市	2019/8	1,210	1,300	89	100.0%
H-1-019	グッドタイムリビング センター南 ・プラテシアセンター南	神奈川県横浜市	2015/5	11,226	11,800	573	100.0%
H-1-020	グッドタイムリビング 千葉みなと ノ海岸通・プラテシア 千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,877	4,170	▲707	100.0%
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都筑	神奈川県横浜市	2008/8	4,171	4,060	▲111	100.0%
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,818	3,040	221	100.0%
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,187	2,390	202	100.0%
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	大阪府枚方市	2008/3	2,212	2,400	187	100.0%
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	東京都江東区	2008/11	1,880	2,580	699	100.0%
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,862	2,520	657	100.0%
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎新都心	兵庫県尼崎市	2009/4	1,614	1,850	235	100.0%
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,545	1,630	84	100.0%
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	兵庫県神戸市	2006/6	1,456	1,520	63	100.0%
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなとノ駅前通	千葉県千葉市	2007/6	1,423	1,280	▲143	100.0%
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,024	1,100	75	100.0%
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	大阪府池田市	2007/4	963	969	5	100.0%
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	神奈川県横浜市	2013/5	860	799	▲61	100.0%
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	676	679	2	100.0%
H-1-035	グッドタイムリビング 流山荻番館	千葉県流山市	2007/10	639	613	▲26	100.0%
H-1-036	グッドタイムリビング 流山武番館	千葉県流山市	2016/3	633	670	36	100.0%
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2008/9	352	368	15	100.0%
H-1-038	グッドタイムリビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,785	4,770	▲15	85.3%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,091	2,100	8	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,009	2,200	190	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-041	チャームプレミア鎌倉山	神奈川県鎌倉市	2020/7	2,622	2,770	147	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,561	1,650	88	100.0%
H-1-043	ライブラリ新築又	東京都江戸川区	2020/8	1,453	1,540	86	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	986	1,060	73	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,528	6,440	▲88	100.0%
H-1-046	ライブラリ練馬谷原	東京都練馬区	2022/2	3,294	3,270	▲24	100.0%
H-1-047	ライブラリ志村坂上	東京都板橋区	2023/1	2,737	2,780	42	100.0%
H-1-048	サニーライフ鎌倉玉縄	神奈川県鎌倉市	2021/6	1,843	1,770	▲73	100.0%
H-2-001	SOMP Oケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,106	1,280	173	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	764	991	226	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	717	901	183	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	824	932	107	100.0%
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市	2003/4	1,268	1,380	111	100.0%
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	738	740	1	100.0%
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	602	631	28	100.0%
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	567	619	51	100.0%
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	香川県高松市	2016/9	1,219	1,280	60	100.0%
ヘルスケア物件計				111,091	117,867	6,775	99.5%
全物件計				385,064	491,018	105,953	99.1%

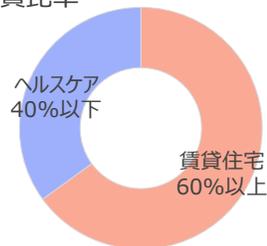
ポータルフォーリオ
PML値
2.5%

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

投資方針・報酬体系（運用ガイドライン及び規約抜粋）

■ ポートフォリオ投資方針

(1) 投資比率



(2) 規模

原則として1物件当たり5億円以上

(3) 築年数

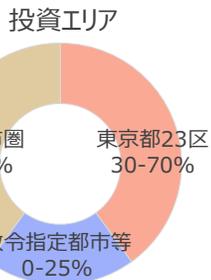
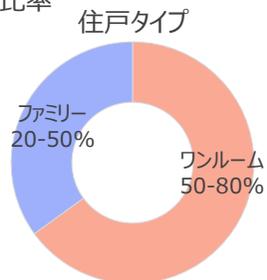
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

■ 賃貸住宅への投資方針

(1) 用途

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

(2) 投資比率



(3) 住戸タイプ

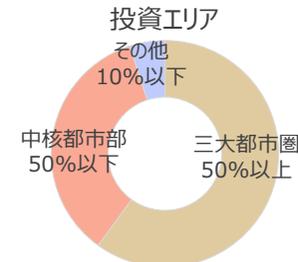
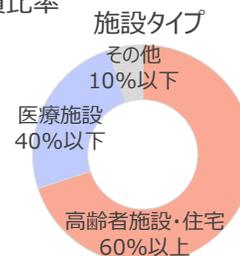
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

■ ヘルスケア施設への投資方針

(1) 用途

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

(2) 投資比率



(3) オペレーター選定

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

(4) 契約形態

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

■ 報酬体系

資産運用会社に対する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

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

資産運用会社の概要

2025年4月1日時点

|| 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	9名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤取締役1名、非常勤監査役1名
従業員	128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(5)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

|| 役員

取締役会長	辻 朋紀
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役	阿部 淳
取締役	山口 秀宣
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	佐藤 基
監査役(非常勤)	沼田 拓也

|| 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：4,706億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：3,993億円(246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：2,249億円(129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：589億円(15物件)
大和証券ロジスティクス・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：583億円(10物件)

ホームページのご案内

上部

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

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

大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。

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

ホームページアドレス

<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

QRコード



下部

直近の投資主優待が確認できます。

投資主優待
Unit Hold Benefits

合併について
Consolidating Merger

1口当たり分配金 Distribution

第32期: 2022年3月31日	1口当たり確定分配金	2,180円
第33期: 2022年9月30日	1口当たり予想分配金	3,117億円
第34期: 2023年3月31日	1口当たり予想分配金	18.9%
		98.6%

ファンド情報 Fund

2022年10月4日現在
保有物件数 247物件

ディスクロージャー資料 Disclosure

第32期: 2022年3月期

決算総額 (PDF) (709KB)

決算説明会資料 (PDF) (6.65MB)

直近決算における開示資料を表示します。

最新情報 News

お知らせ一覧
プレスリリース一覧

2022年10月24日	リリース	資金の借入れに関するお知らせ (PDF) (309KB)
2022年10月18日	お知らせ	GRESB評価結果に関するお知らせ (PDF) (314KB)
2022年10月14日	リリース	第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ (PDF) (320KB)
2022年10月13日	お知らせ	稼働率を更新いたしました。
2022年09月26日	リリース	資金の借入れに関するお知らせ (PDF) (330KB)
2022年09月20日	リリース	資金の借換え(金利決定)に関するお知らせ (PDF) (270KB)
2022年09月14日	リリース	新投資口発行及び投資口売却に係る価額の決定に関するお知らせ (PDF) (199KB)

最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。

ポートフォリオ Portfolio

0-3-015 知事公認許認可タワーレジデンス

0-8-142 セレニテネオ町グランド

0-4-008 TKフラッグ渋谷

ヘルスケア施設運営事業者 Operator

暮らしを、共に。 as partners 株式会社アスパートナース

あきぎきメディカルケア

Amvis

Sunny Life

グッドタイムリビング 大和証券グループ

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

さくらやが倶楽部

CEDAR 木下グループ

CHARM

ニチイ 株式会社ニチイケア

HITOWA タワーサービス株式会社

MEDICAL CARE SYSTEM

LIVING PLATFORM GROUP リビングプラットフォームケア

リアルタイム投資口価格 Real-time Investment Unit Price

東証サイト(分配金開示等) Japan Exchange Group Website

IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

IRに関するFAQ IR-FAQ

IRメール配信 IR-Information Mailing Service

資産運用会社 大和リアルエステートアセットマネジメント Daiwa Real Estate Asset Management

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

注釈

本資料、別段の定めがない限り、金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。そのため、端数の関係上、表示上の各数値の合計、差異は必ずしも一致しません。

【9ページ注記】

注1：グラフ及び数値は2025年5月22日付決算短信にて公表の予想数値の前提数値を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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。

【20ページ注記】

注1：平均築年数は、各社直近決算時の平均築年数を2025年3月期時点平均築年数とみなして比較しています。

【21ページ注記】

注1：平均築年数は対象物件の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

【22ページ注記】

注1：各施策に対する配当割引モデルに対する変数への効果は、必ずしも増加及び減少するとは限りません。

【29ページ注記】

注1：分配金の推移はイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

【30ページ注記】

注1：内部留保残高は2025年3月期（第38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」を加除した金額を記載しています。

注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1口当たり分配金2,400円に充足するまで実施しない場合があります。

注3：賃料増額及び金利コストの推移はイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

注4：当期純利益及び内部留保取崩しの推移はイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

【42ページ注記】

注1：月末稼働率、経済稼働率は期中取得物件を含めて算出しています。

注2：フリーレント付与率は件数に基づき算出しています。

注3：フリーレント日数・付与率推移、礼金収入・礼金収受率推移は期中取得、売却物件を含めて算出しています。

【43ページ注記】

注1：3週間ルール、ダウンタイム60日、長期空室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き算出しています。

注釈

【47、48ページ注記】

注1：施設の類型について、「介護付有料老人ホーム」は「介」、「住宅型有料老人ホーム」は「住」、「サービス付き高齢者向け住宅」は「サ」と記載しています。また、施設の類型が複数存在する場合は、居室ベースで最も多い類型を記載しています。

注2：「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。

注3：「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書もしくは施設から取得した情報を基に数値を記載しています。施設の類型が複数存在する場合は、全てを合計した数値を記載しています。

注4：「入居率」は、運用会社が2025年4月時点で入手した重要事項説明書もしくは施設から取得した情報の入居者人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

注5：「残存賃貸借契約期間」は2025年3月31日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しています。

注6：改定日が初回の場合、改定期間の周期と異なる場合があります。2025年4月1日時点で記載しています。

注7：合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しています。

【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います。

注2：「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。内訳は家賃、管理費、食費です。

注3：No.16プラテシア千葉などについて、全て二人利用可能な部屋のため、一人利用の金額を記載しています。

【53ページ注記】

注1：ヘルスケア施設を売却した際には、投資主優待制度を使用できない可能性があります。

免責事項

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

ご照会先

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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation