

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

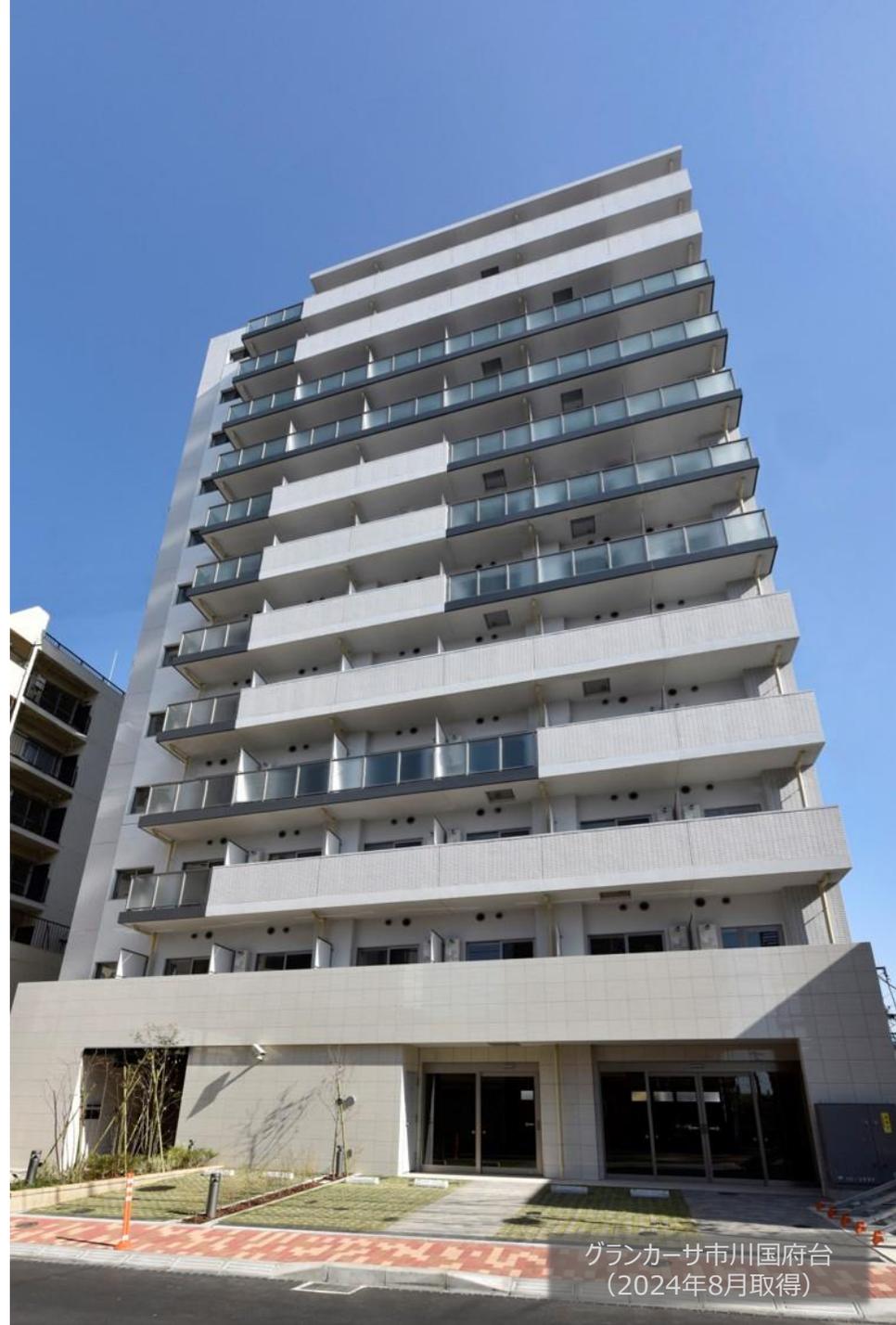
2024年9月期(第37期)決算説明資料

銘柄コード：8986

2024年11月20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

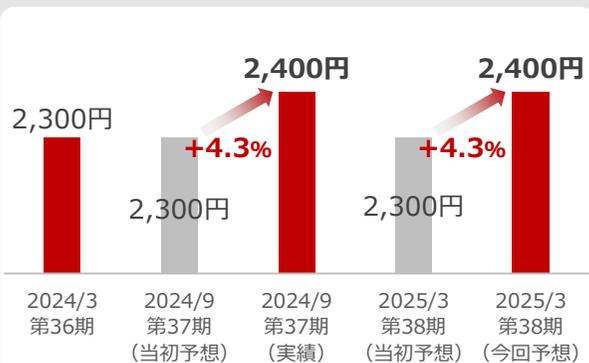


グランカーサ市川国府台
(2024年8月取得)

トピックス

■ 分配金成長

7ページご参照



24年9月期、25年3月期の
DPUは当初予想比**+4.3%**の
2,400円へ

譲渡益を24年9月期は1,512百万円、
25年3月期は640百万円計上 (予定)

■ 入替時賃料の増額 (賃貸住宅)

9ページ~10ページご参照

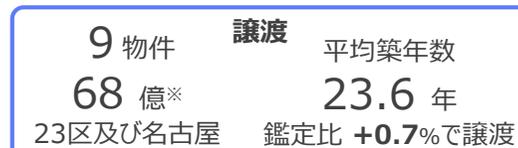


増賃率過去最高を更新中
(3期連続)

都心5区においては**+8.0%**を実現

■ 物件入替の推進

19ページ~22ページご参照



※ 取得価格



築浅の好立地物件との入替えにより、
ポートフォリオの質の維持・向上を推進

目次

Section 1

2024年9月期 (第37期) 決算及び 2025年3月期 (第38期)、2025年9月期 (第39期) 業績予想	P3
--	----

Section 2

賃貸住宅の運用状況	P8
-----------	----

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況	P14
--------------	-----

Section 4

外部成長の概要	P18
---------	-----

Section 5

財務戦略及び財務状況	P24
------------	-----

Section 6

今後の戦略	P27
-------	-----

Section 7

ESGの取り組み	P30
資料編	P32

Section 1

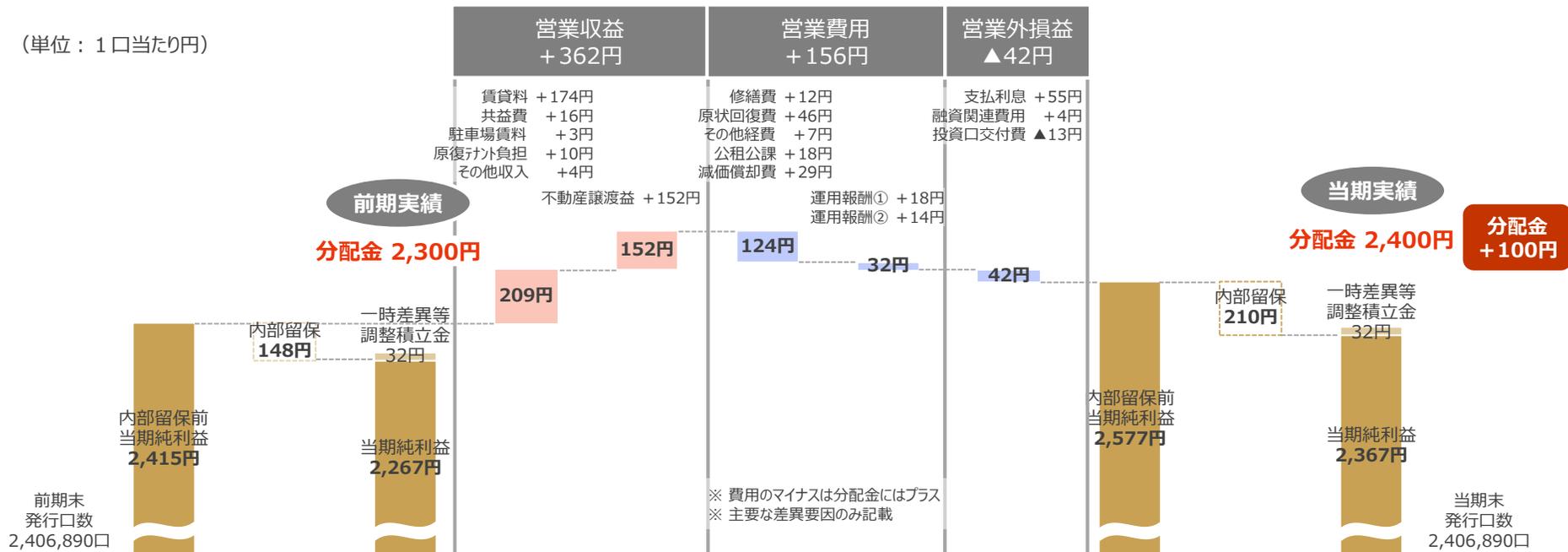
2024年9月期 (第37期) 決算及び
2025年3月期 (第38期)、2025年9月期 (第39期) 業績予想

前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2024/3)	② 当期実績 (2024/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	13,284	14,155	+871	前期取得物件に係る賃貸料、共益費の増加、不動産譲渡益の増加
営業費用	6,684	7,062	+377	修繕費、原状回復費の増加、前期取得物件に係る減価償却費の増加
営業外損益	▲785	▲888	▲102	支払利息の増加
当期純利益	5,813	6,203	+390	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	79 -	79 -	- -	
分配金総額	5,535	5,776	+240	

(単位：1口当たり円)

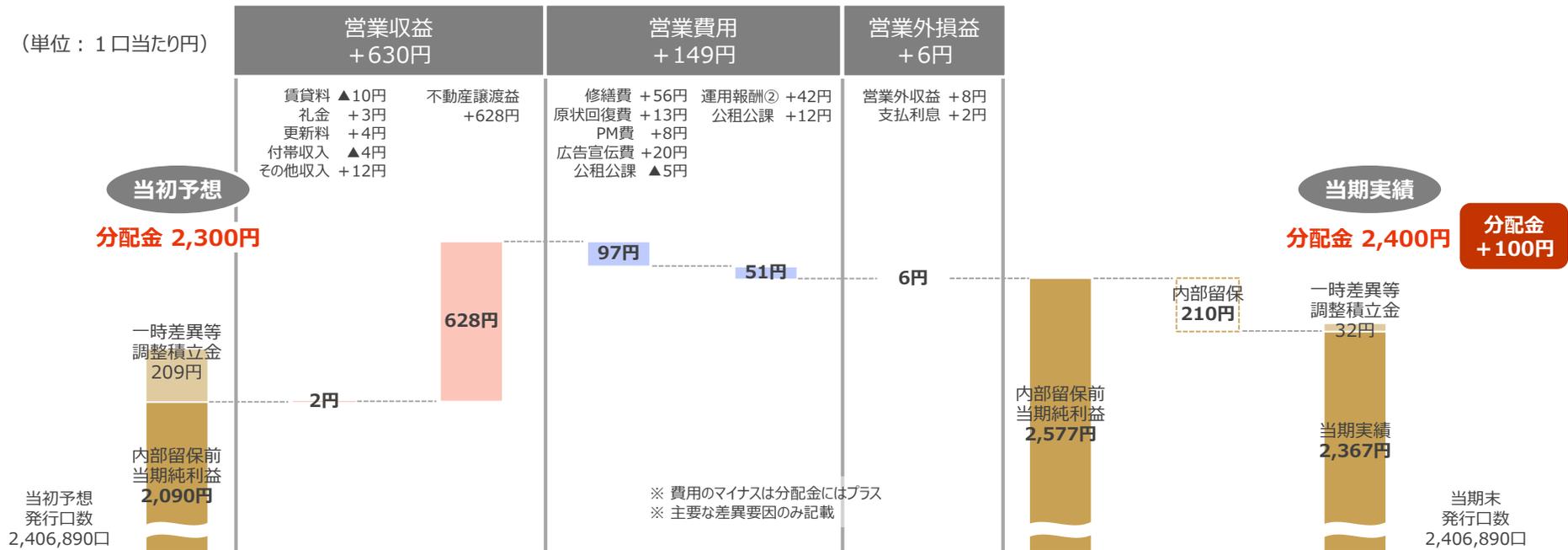


当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2024/5/22)	② 当期実績 (2024/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	12,637	14,155	+1,517	不動産譲渡益の増加
営業費用	6,703	7,062	+359	修繕費、原状回復費、広告宣伝費の増加
営業外損益	▲903	▲888	+15	
当期純利益	5,030	6,203	+1,173	
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	505 -	79 -	▲426 -	
分配金総額	5,535	5,776	+240	

(単位：1口当たり円)



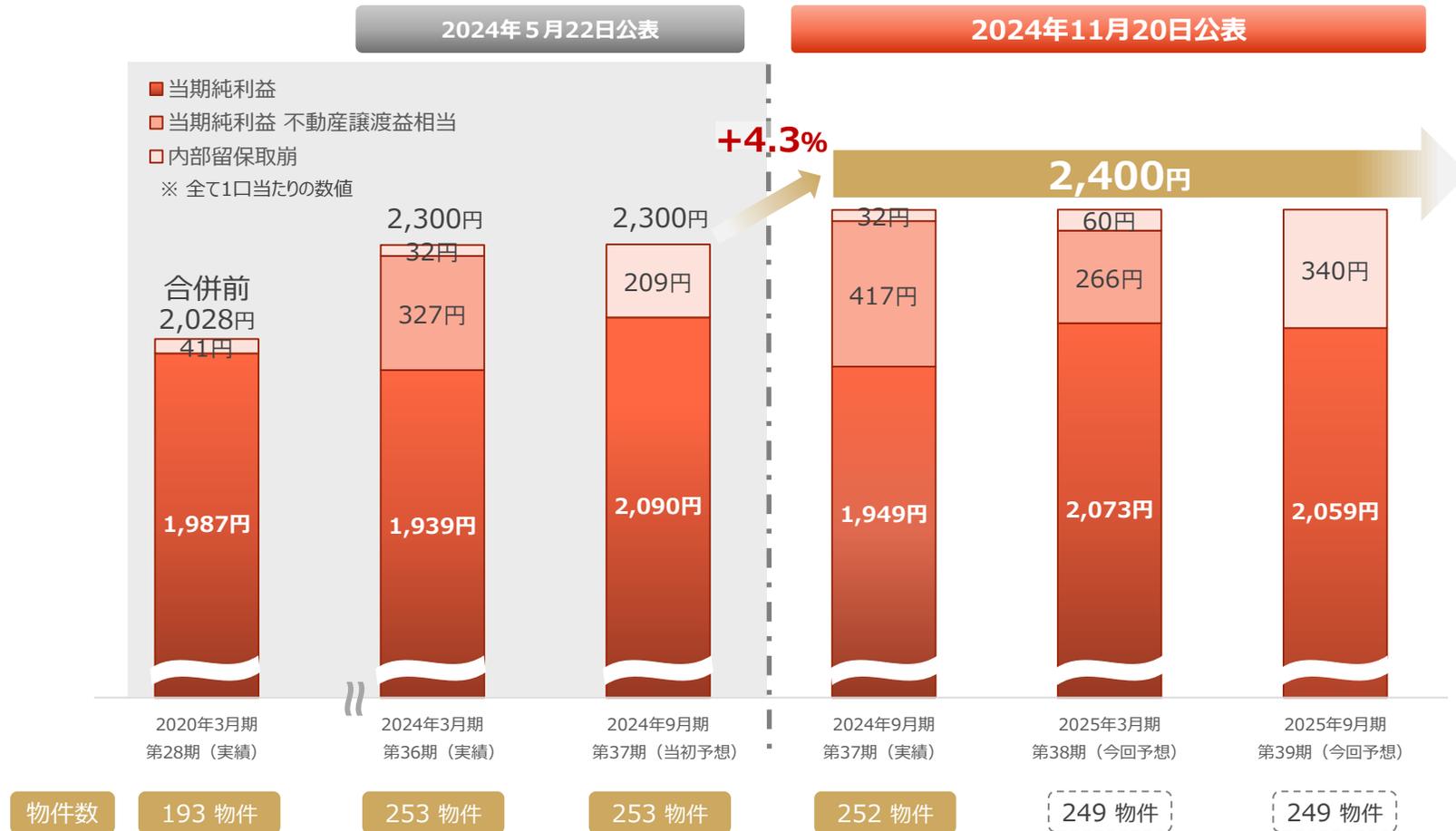
2025年3月期(第38期)・2025年9月期(第39期)の予想

	①	②	差異	主な差異要因	③	差異	主な差異要因	(単位：百万円)
	当期実績	2025/3期予想			2025/9期予想			
営業収益	14,155	13,281	▲873	賃貸料・共益費 +59 その他賃貸事業収入 ▲34 不動産譲渡益 ▲871	12,730	▲551	賃貸料・共益費 +24 契約更新料 +48 不動産譲渡益 ▲640	
平均稼働率	98.2%	97.5%			97.5%			
平均賃料坪単価※	9,594円	9,603円			9,637円			
営業費用	7,062	6,621	▲440	【賃貸事業費用の主な差異要因】 水道光熱費 +15 修繕費 ▲170 原状回復費 ▲72 広告宣伝費 ▲76 その他経費 ▲31 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬①、② ▲51 公租公課（控除対象外消費税） ▲46	6,661	+39	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 +43 原状回復費 +40 広告宣伝費 ▲7 更新事務手数料 +22 減価償却費 ▲14 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬①、② ▲56 公租公課（控除対象外消費税） +12	
営業外損益	▲888	▲1,028	▲140	支払利息、投資法人債利息 +117 融資関連費用 ▲6	▲1,111	▲82	支払利息、投資法人債利息 +74	
当期純利益	6,203	5,631	▲572	1口当たり 2024/9期 : 2,577円 当期純利益 2025/3期 : 2,339円	4,957	▲673	1口当たり 2025/9期 : 2,059円 当期純利益	
一時差異等調整積立金/配当積立金取崩額	79	145	+66	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	819	+673	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	5,776	5,776	-	—	5,776	-	—	
1口当たり分配金	2,400円	2,400円	-	分配方針により2,400円以上を維持	2,400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還元により、DPUは **2,400円** へ



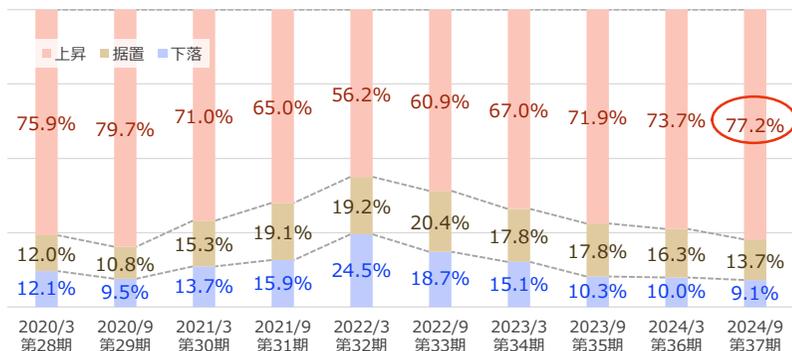
Section 2

賃貸住宅の運用状況

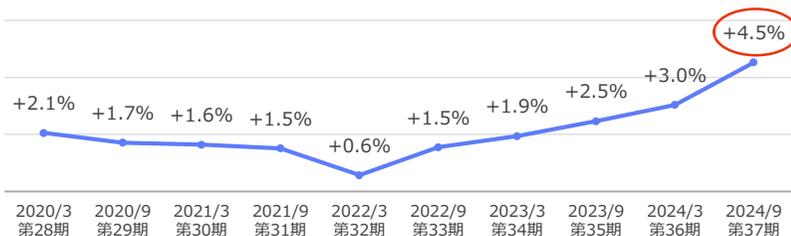
【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

入替時の賃料動向

賃料変動件数割合



賃料増減率（共益費含む）



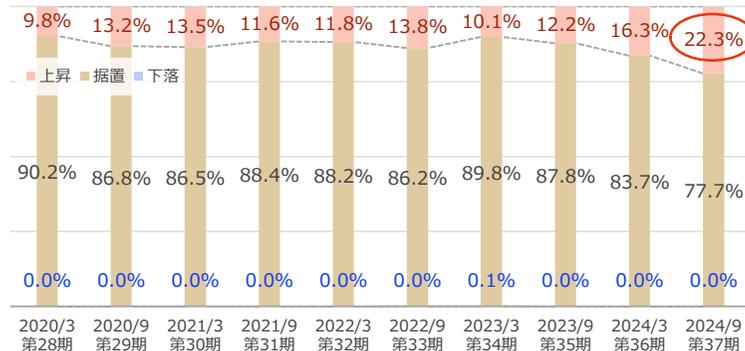
賃料の増減実績（共益費含む）

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	1,052	77.2%	114,945,948	122,010,600	7,064,652	6.1%
据置	186	13.7%	20,730,900	20,730,900	-	-
下落	124	9.1%	9,852,232	9,381,800	▲470,432	▲4.8%
合計	1,362	100%	145,529,080	152,123,300	※ 6,594,220	4.5%

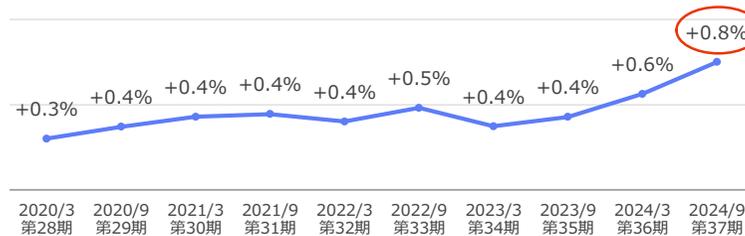
※ 当期新規契約合計1,470件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期(第35期)の実績 3,397,637円

更新時の賃料動向

賃料変動件数割合



賃料増減率（共益費含む）

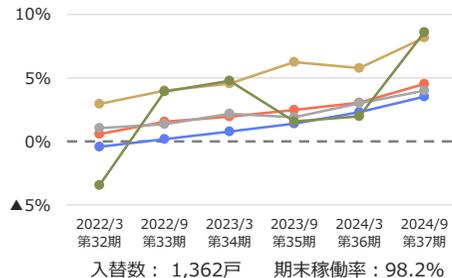


賃料の増減実績（共益費含む）

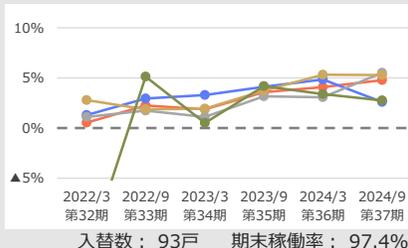
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	510	22.3%	66,171,114	68,016,114	1,845,000	2.8%
据置	1,780	77.7%	179,601,606	179,601,606	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,290	100.0%	245,772,720	247,617,720	1,845,000	0.8%

【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 : +4.5% (前期比+1.5%)

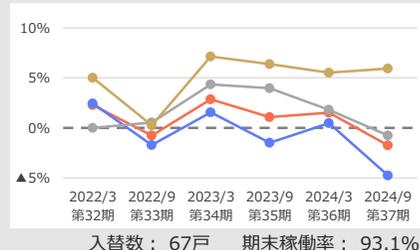


札幌エリア : +4.8% (+0.7%)

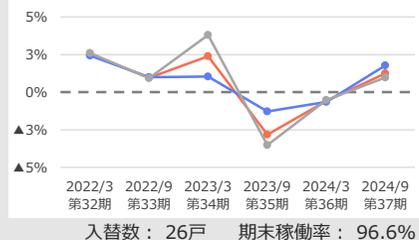


- 全タイプ 賃料増減率
- Sタイプ (シングル)
- Cタイプ (コンパクト)
- Fタイプ (ファミリー)
- Lタイプ (ラージ)

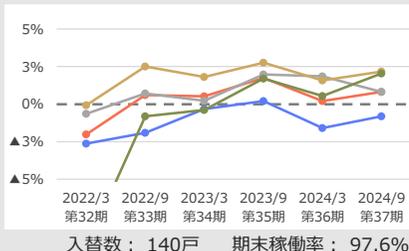
仙台エリア : ▲1.7% (▲3.3%)



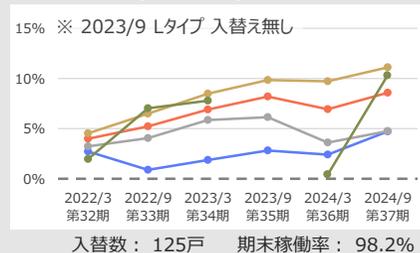
岡山エリア : +1.2% (+1.8%)



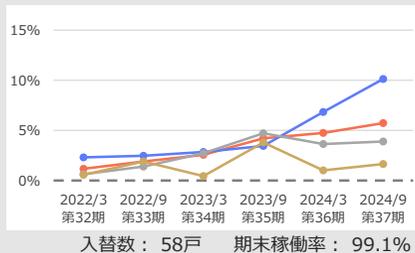
愛知エリア : +0.8% (+0.6%)



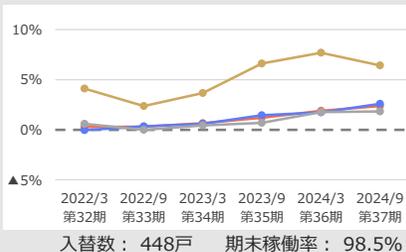
関東エリア(23区除く) : +8.6% (+1.6%)



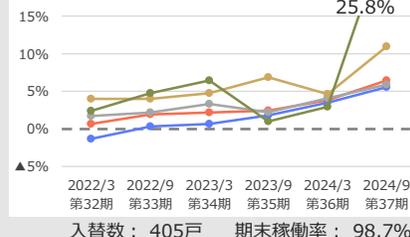
福岡エリア : +5.7% (+1.0%)



近畿エリア : +2.3% (+0.5%)



東京23区 : +6.4% (+2.6%) 都心5区では +8%を実現

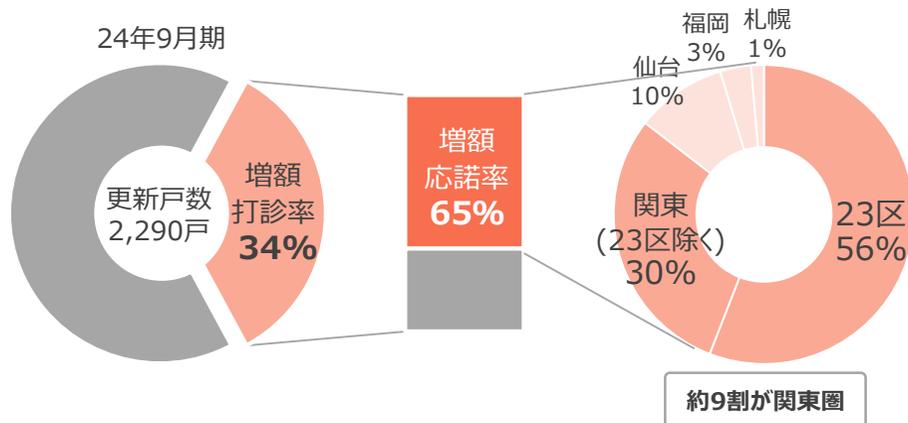


※ 各期、各タイプの数値に関しては43ページをご参照ください。また期末稼働率は期中取得物件を除いて算出しています。

【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

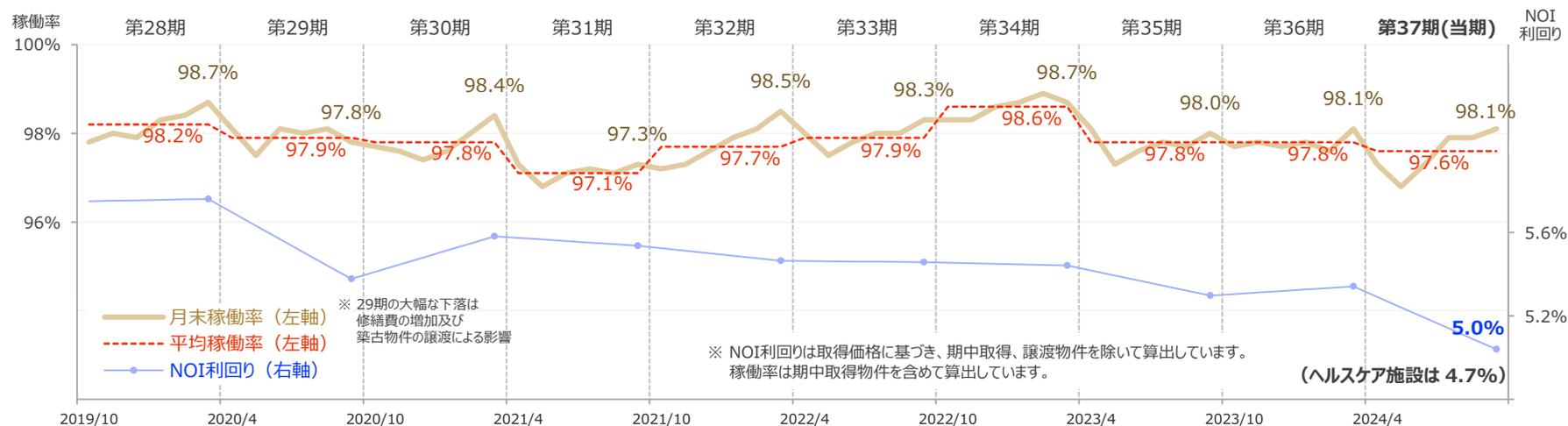
増額打診率・応諾率・応諾エリア比率



増額応諾エリア 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)	賃料上昇率
札幌	7千円	0.04%
仙台	113千円	1.2%
関東(23区除く)	568千円	1.8%
23区	1,085千円	1.1%
九州	71千円	0.6%

|| 稼働率・NOI利回り推移



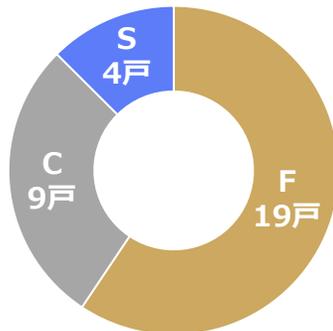
【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ①

住戸リノベーション実績

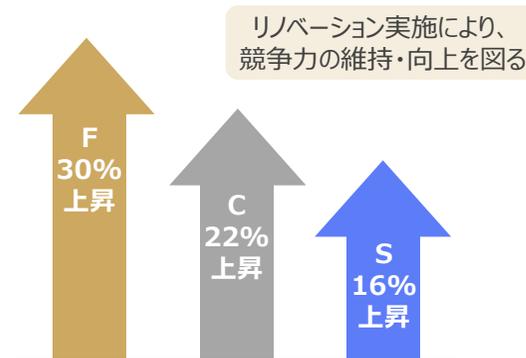
	2024年9月期
実施戸数	32戸
工事金額	128百万円
入替時賃料変動率 (注)	+25.2%
入替時賃料変動額 (注)	1.2百万円

(注) 2024年9月期の未契約住戸を除いて算定

タイプ別 実施戸数



タイプ別 賃料変動率



今後の方針

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

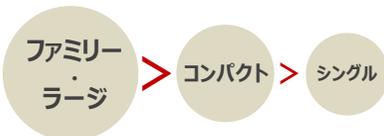
毎期 100百万円程度を実施

(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104物件が対象

平均築年数 21年

【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 詳細>

プロスペクト清澄庭園 2002年竣工（築22年）



間取り：2LDK 専有面積：66.10㎡

工事内容：キッチン移設による間取り変更、各設備更新、建具美装

THEパームス代々木上原コスモテラス 2004年竣工（築20年）



間取り：3LDK 専有面積：79.98㎡

工事内容：洋室壁撤去による間取り変更、キッチン移設、各設備更新、建具美装

<住戸リノベーション事例集>

住み方・働き方の多様性、実用性に対応したリノベーションを実施

間取り変更（ワンルーム→1DK、仕切り位置の変更 等）

仕様変更（デザイン性に優れた内装、対面式キッチンへの変更 等）



グランカーサ六本木



ザ・レジデンス横浜本牧ベイサイド

エレノ大宮



リーベスト西千葉

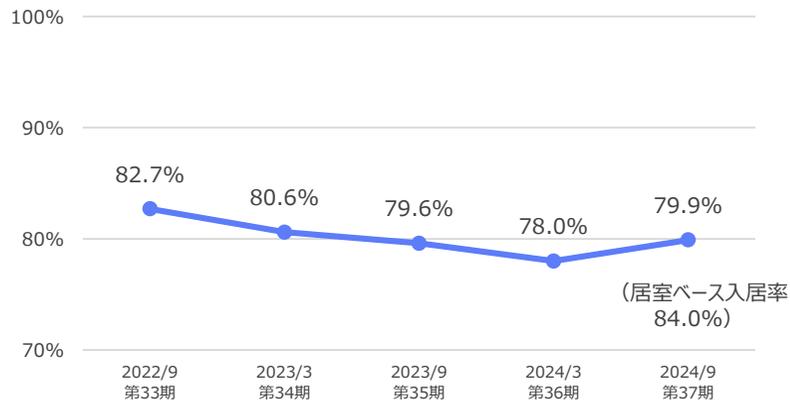
willDo清澄

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況

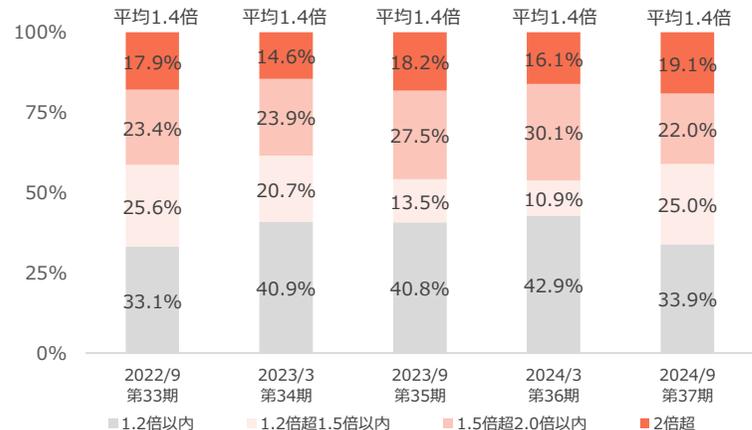
【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ①

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



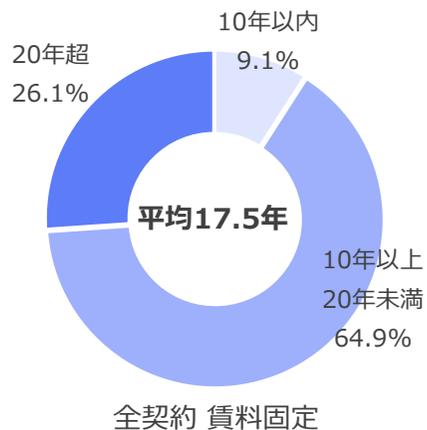
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2024年8月末のヒアリングベースの数値になります。

|| 賃料負担力割合

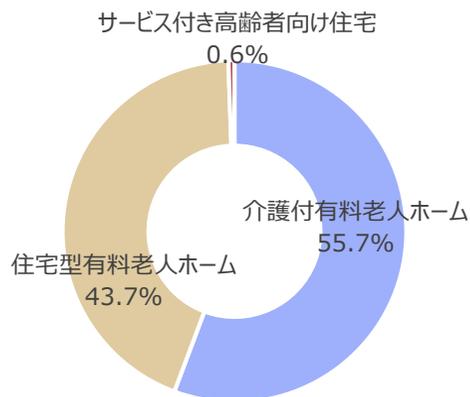


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDAR※を賃料で除した倍率を記載しています。
※EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

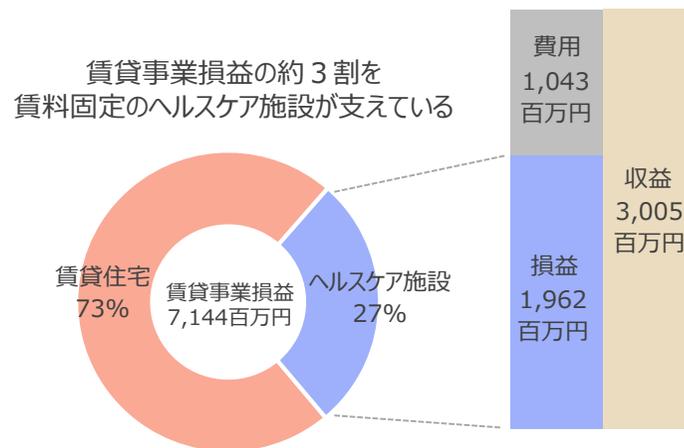
|| 残存賃貸借契約期間



|| 施設の分散状況



|| 賃貸事業損益 (減価償却費含む)



【ヘルスケア施設】ポータルフォリオの状況 ②

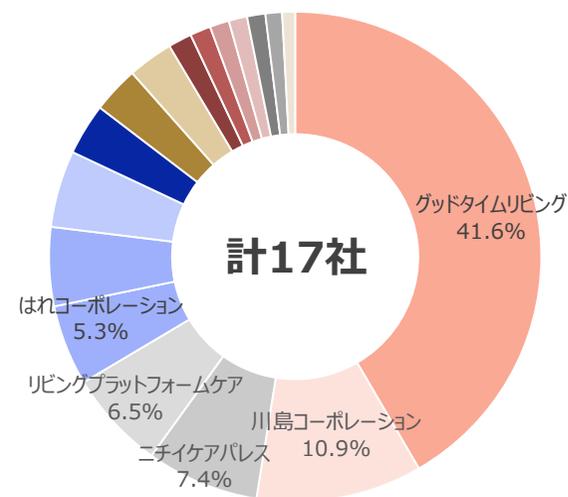
|| 高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	ポータルフォリオ比率 (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%	-
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	589	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

2024年9月期（第37期）	1件 改定無し
2025年3月期（第38期）	5件 改定無し
2025年9月期（第39期）	0件

|| オペレーターの分散状況



【ヘルスケア施設】オペレーターの取組み（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

さわやか倶楽部 × 学研ココファン
「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」



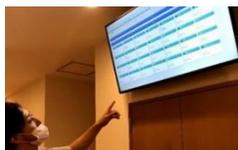
AI技術搭載のポータブルEコーを全ホームに導入。ご入居者様の生活に大きな影響を及ぼす「排泄」を、AI技術搭載のEコーでサポート。ご入居者様のQOLの向上、介護スタッフの負担が軽減。

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

あなぶきメディカルケア
「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。

Section 4

外部成長の概要

物件入替の推進

|| 当期の物件の譲渡・取得

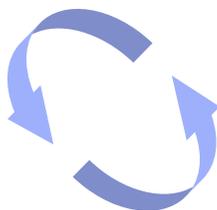
譲渡物件

鑑定評価額比 **+0.7%** で譲渡を実現

No	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)
1	willDo等々力	東京都世田谷区		
2	SKレジデンス	東京都豊島区		
3	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区		
4	willDo千代田	名古屋市中区		
5	willDo金山	名古屋市熱田		
6	willDo金山沢下	名古屋市熱田		
7	willDo松原	名古屋市中区		
8	willDo代官町	名古屋市東区		
9	willDo東別院	名古屋市中区		

8,335
鑑定比
+0.7%

2,152
含み益
顕在化



※ No.5-9の物件は10月(2025年3月期)に譲渡

取得物件

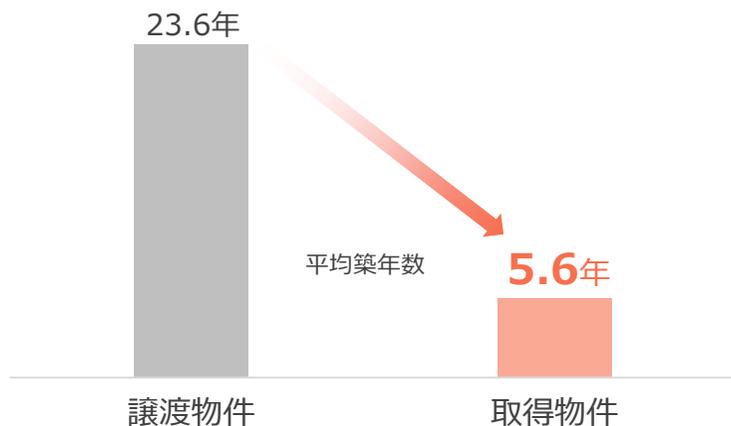
鑑定評価額比 **▲4.1%** で取得を実現

No	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 NOI利回り
1	グランカーサ行徳	千葉県市川市		4.1%
2	グランカーサ大和	神奈川県大和市		4.2%
3	グランカーサ市川国府台	千葉県市川市		4.3%
4	グランカーサ東中野	東京都中野区		3.6%
5	グランカーサ綾瀬	東京都足立区		3.9%

8,474
鑑定比
▲4.1%

※ 物件概要はP34参照、またNo.4-5は11月(2025年3月期) に取得

築古物件譲渡・築浅物件取得によりポートフォリオの 築年を改善



長期的に高い競争力が見込まれる 首都圏の物件を取得



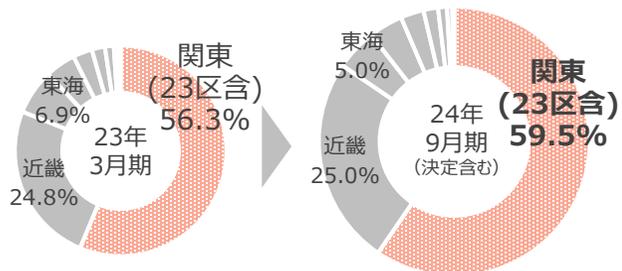
※ 本ページに関する注記は70ページに記載しています。

2023年3月期以降 継続的に物件入替を実施

入替によるポートフォリオの質の維持・向上、含み益の顕在化

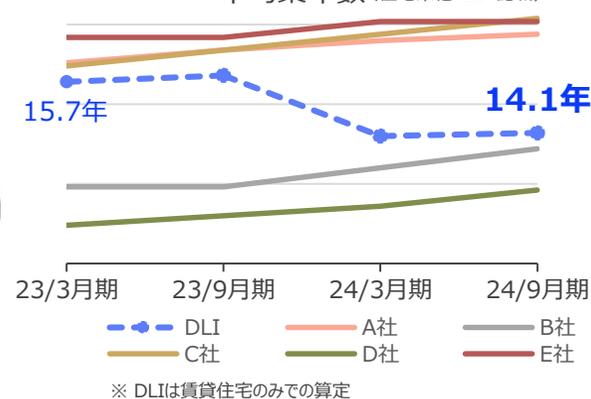
関東エリア比率：+3.2%

エリア別比率



平均築年数：▲1.6年

平均築年数 (住宅系REIT記載)



首都圏の
築浅物件取得による
**競争力維持・
強化**

長期的な収益性・
成長性を踏まえた
物件譲渡による
**ダウンサイド
リスク低減**

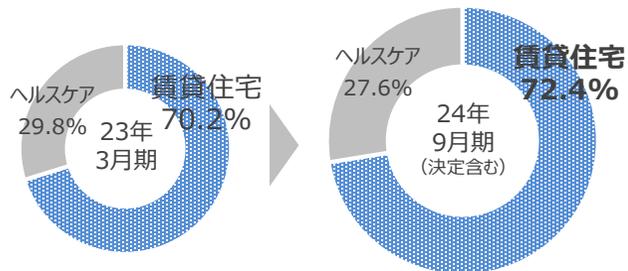
ポートフォリオ入替による
**質の維持・
向上**

賃料上昇が可能な
住宅比率拡大による
**インフ
耐性の強化**

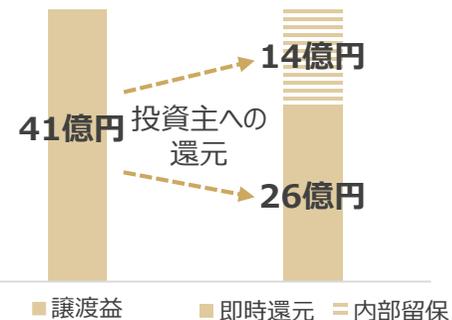
含み益顕在化による
投資主還元

賃貸住宅比率：+2.2%

用途別比率



譲渡益：総額41億円



※ 本ページに関する注記は70ページに記載しています。

物件入替のポイント

|| 築年の平準化

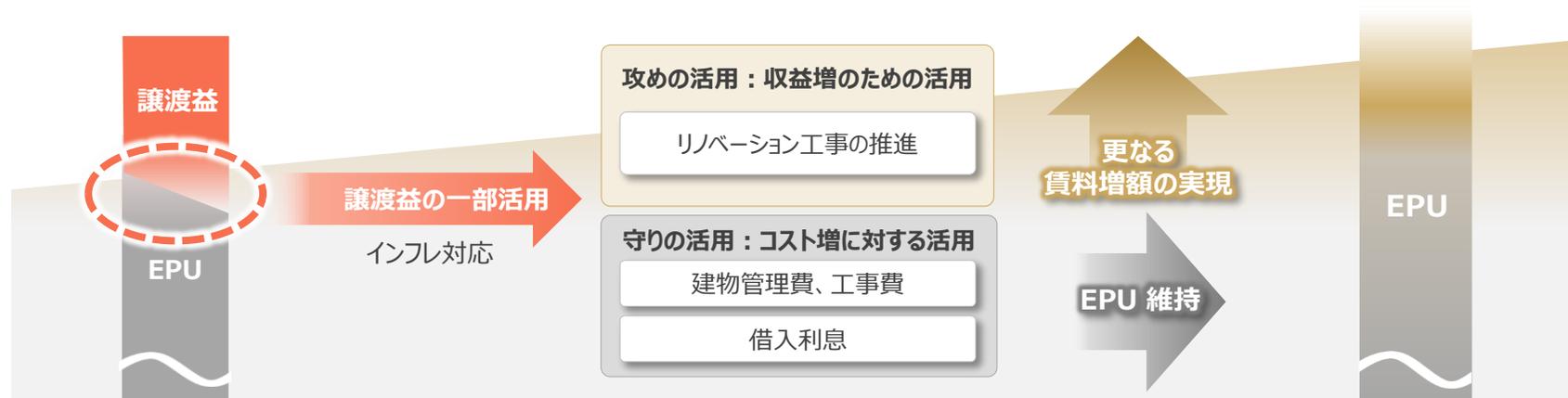


課題

- ① 物件によっては経年劣化による競争力低下
- ② 経年劣化によるコスト増加
- ③ 安定分配には長期的な損益コントロール、CFコントロールが必要

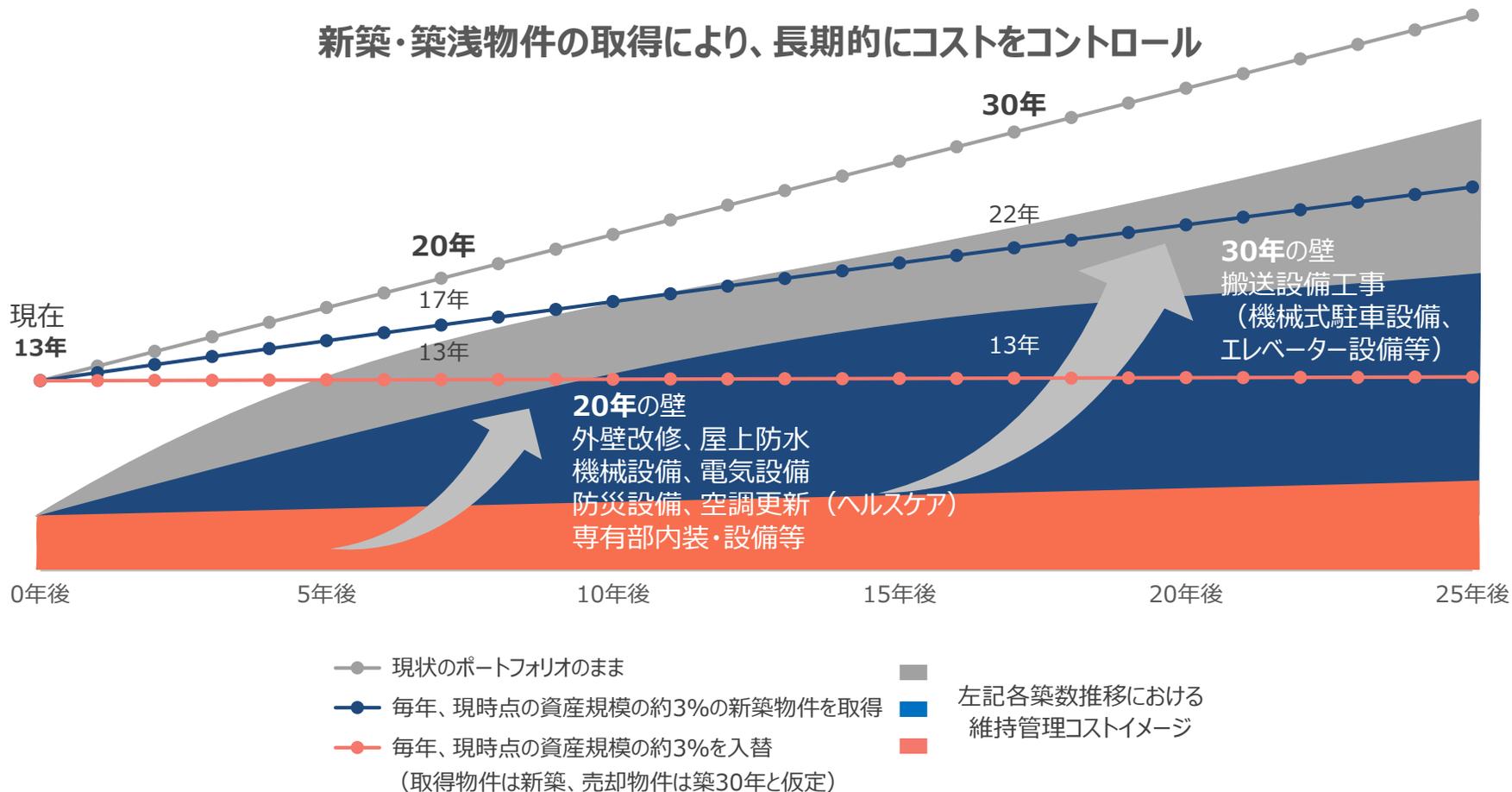
築年分布の平準化のための
継続的な入替が必要

|| 入替による譲渡益の活用（分配による投資主還元以外の部分）



築年数と維持管理コスト

|| 築年数推移の試算と維持管理コストイメージ

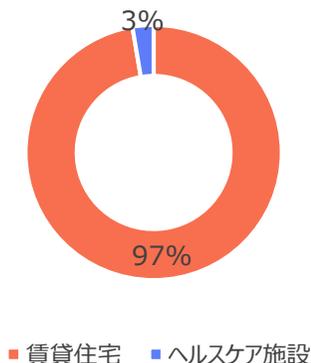


パイプライン

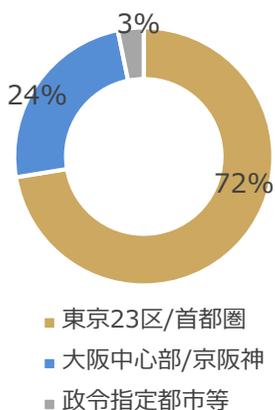
|| 今後も持続的かつ機動的な外部成長を目指す

パイプライン 25 物件 総額 約 360 億円 (2024年11月1日時点)

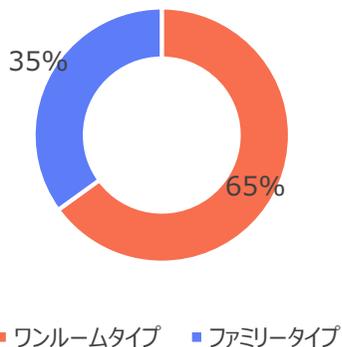
用途別比率



エリア別比率



タイプ別比率
(賃貸住宅)



|| 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

(2024年9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 (2024年9月末時点)

LTV	総資産LTV 51.2% 鑑定ベースLTV 40.4%*
総資産LTVに対する借入余力	52% : 約68億円 (上限目安)
フリーキャッシュ・フロー	年間約34億円
金利固定化比率	60.3%
平均残存期間 平均借入期間	4.2年 7.6年
格付	JCR : 『AA-』 ポジティブ R&I : 『AA-』 安定的

*「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。

2024年9月期ファイナンス実績

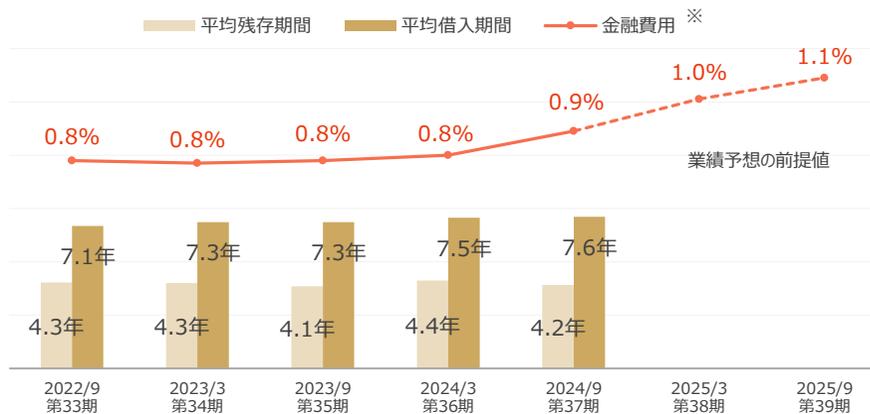
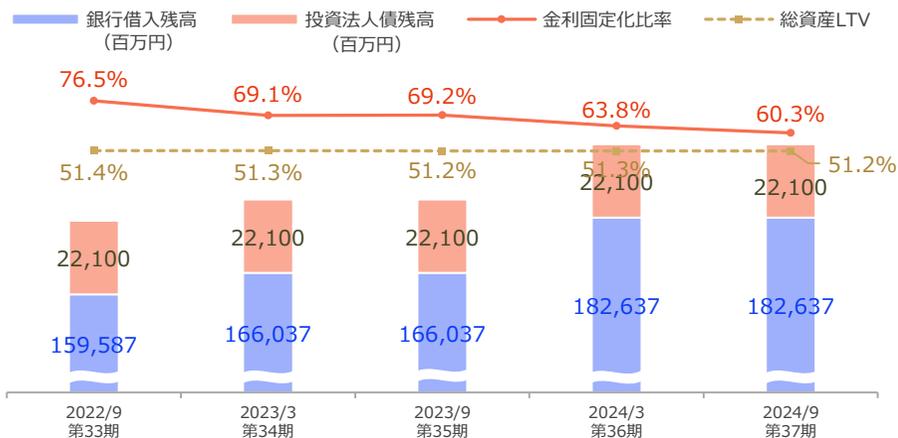
リファイナンス額	72.5億円	平均借入期間 (リファイナンス)	6.85年
新規借入額	-	平均借入期間 (新規借入)	-

※ 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 (2024年9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

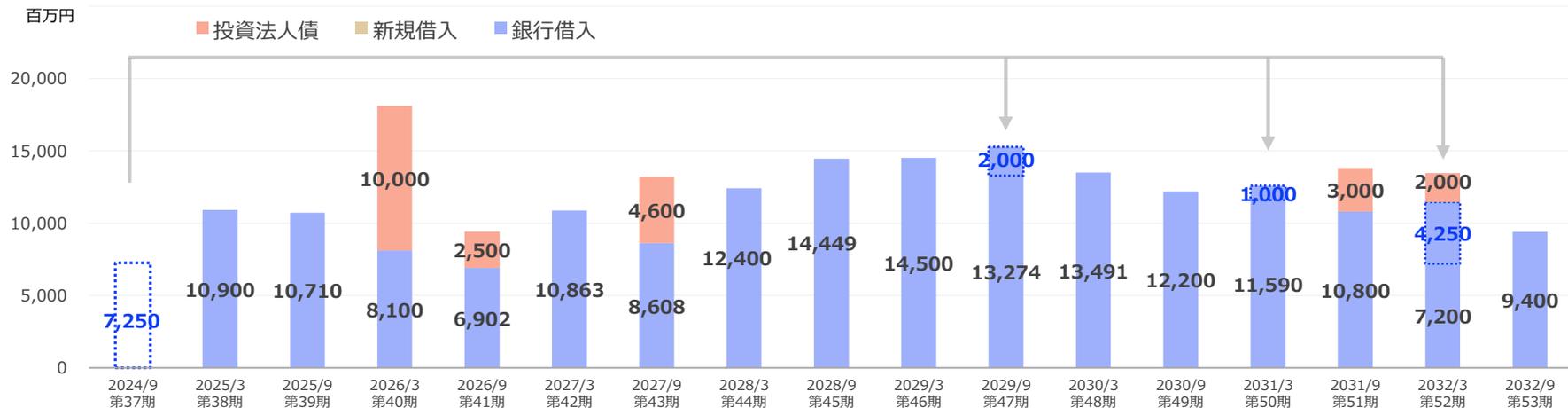


※ 金融費用は「(支払利息+投資法人債利息+投資法人債発行費+融資関連費用)×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。

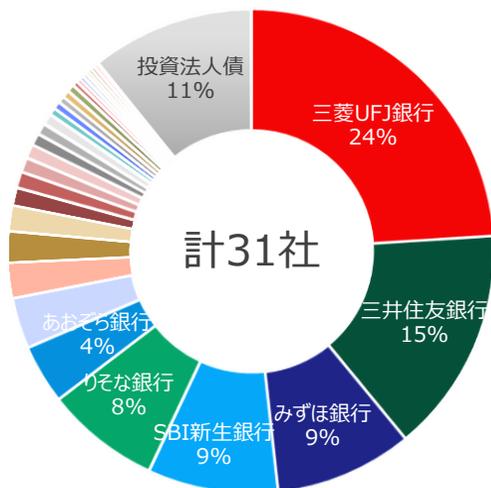
有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高 (2024年9月末時点)

2024年9月期においては7,250百万円の借換えを実施



有利子負債の内訳 (2024年9月末時点)



金融機関	借入残高(百万円)	シェア(%)
三菱UFJ銀行	49,142	24.0
三井住友銀行	30,851	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	15,554	7.6
あおぞら銀行	8,173	4.0
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	4,268	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
NEW 十八親和銀行	600	0.3
横浜銀行	500	0.2
肥後銀行	500	0.2
NEW 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
東日本銀行	230	0.1
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 ①

入替の
継続・促進

含み益の顕在化

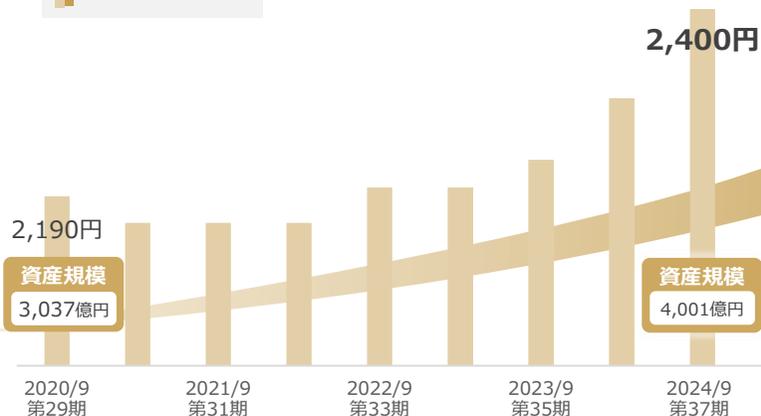
含み益 1,065億円

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

1口当たり分配金



※ イメージ図

入替え実行中は
2,400円以上 ~ 2,700円
程度で推移する見通し

内部成長、外部成長、
譲渡益、内部留保を活用し、
トータルで分配金成長を目指す

今後の戦略 ②

|| 潤沢な含み益、内部留保を活用した安定的な分配を実施

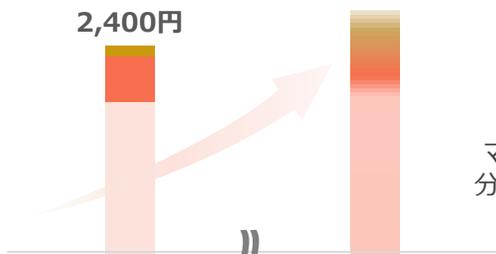
2024年9月期末（第38期）

含み益

1,065億円

内部留保取崩がない場合でも
1口当たり分配金 2,400円を
約65年維持可能*

2,400円



2025年3月期
第38期（予想）

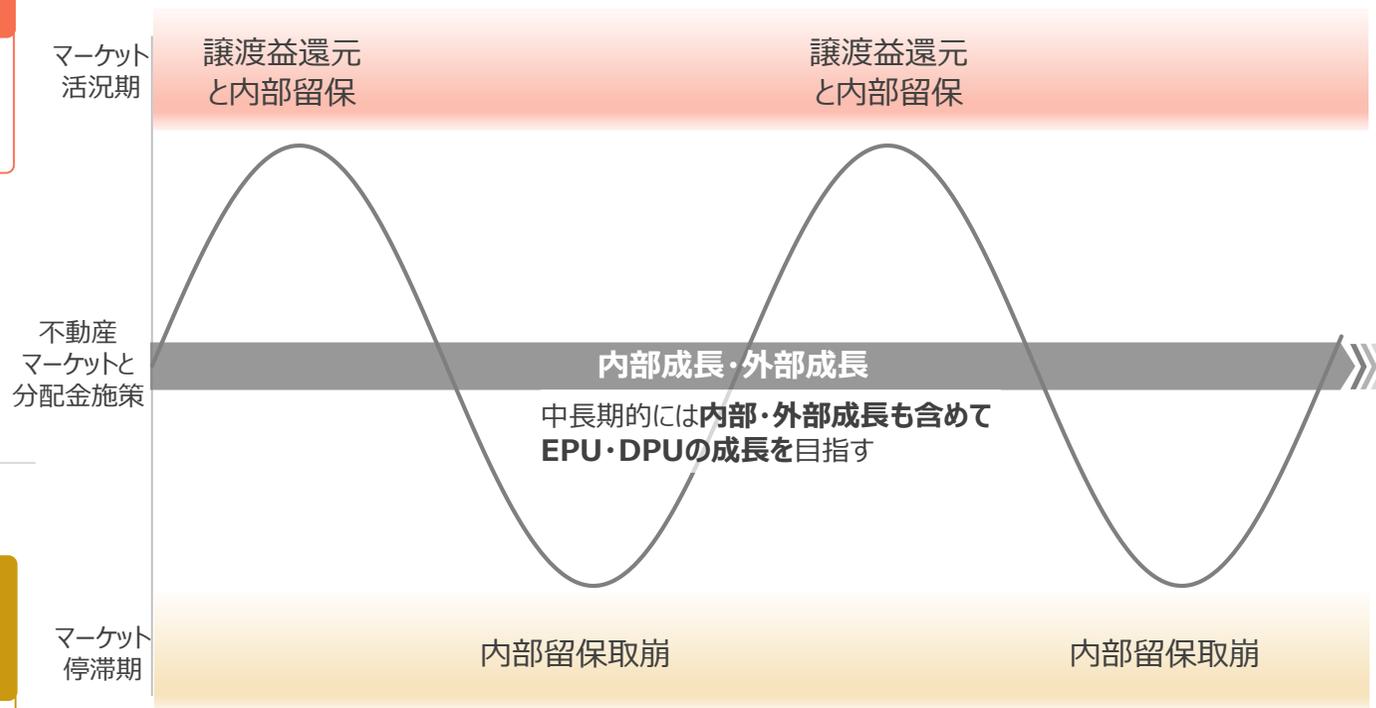
2024年9月期末（第38期）

内部留保残高

86億円

譲渡益がない場合でも
1口当たり分配金 2,400円を
約5年維持可能*

イメージ図



譲渡益・内部留保を活用して、高水準かつ持続可能な分配金を実現

* 1口当たり分配金における、含み益（＝譲渡益）又は内部留保取崩を340円と仮定し算出しています。

* 本ページに関する注記は70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)

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



エネルギー排出量削減目標（賃貸住宅+ヘルスケア）

- 本投資法人は、脱炭素社会への移行を機会と捉え、気候変動リスク・機会の管理プロセスにおける主なモニタリング指標として、目標KPI（重要指標）を設定しています

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

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況（2024年9月末時点）>

- 2024年9月期はCASBEE2物件を追加取得
- 環境取得物件は**28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**21.3%**に向上し、**中期目標の20.0%以上を達成**
- 中長期目標：「**2030年度までに30.0%以上**」目標を新規設定

<環境認証取得事例（2024年9月期）>

- 2024年9月期は2物件で**CASBEE不動産評価認証Aランク**を追加取得



ジョイスコート



セレーノ大宮

社会 (Social)

多様な働き方実現に向けた取り組み

<<くるみん認定の取得>

本資産運用会社は、2024年6月にくるみん認定を取得しました。

次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業が、「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣の認定（くるみん認定）を受けることができます。



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) 2024年9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

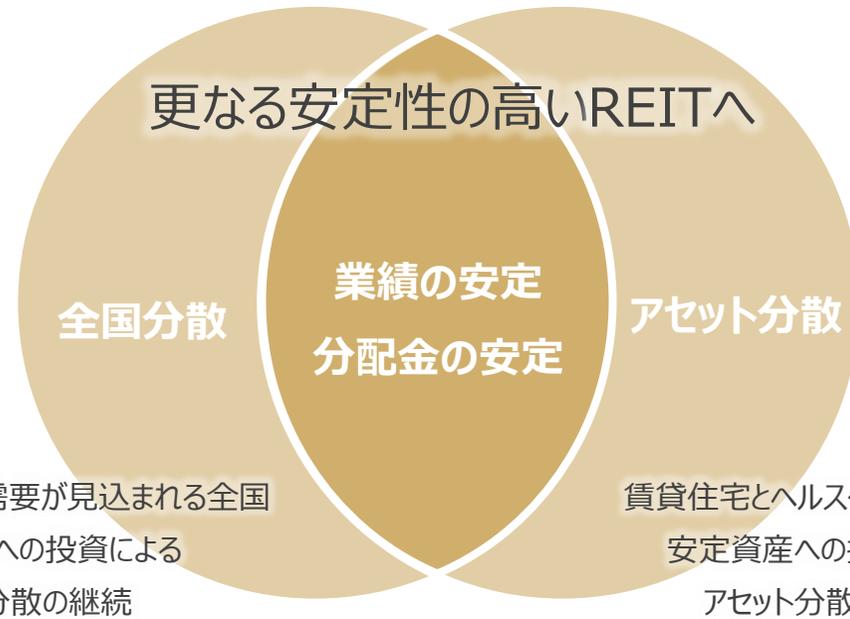


- 全国分散、アセット分散を継続し安定性を確保しつつ、外部・内部成長を軸に成長も目指す



「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

2024年9月期 取得資産

グランカーサ行徳



所在地	千葉県市川市
取得日	2024年8月2日
取得価格	2,572百万円
鑑定評価額	2,620百万円
建築時期	2017年5月31日
賃貸可能戸数	91戸
稼働率 (2024年9月末時点)	95.6%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件は東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩8分の場所に位置する2017年5月竣工のマンションです。
- 本物件は本物件は鉄筋コンクリート造6階建て、1K80戸、1LDK10戸、物販店舗より構成されています。

グランカーサ大和



所在地	神奈川県大和市
取得日	2024年8月2日
取得価格	2,136百万円
鑑定評価額	2,170百万円
建築時期	2018年1月31日
賃貸可能戸数	114戸
稼働率 (2024年9月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件は小田急江ノ島線及び相鉄本線「大和」駅から徒歩6分の場所に位置する2018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7階建て、1K114戸で構成されています。

グランカーサ市川国府台



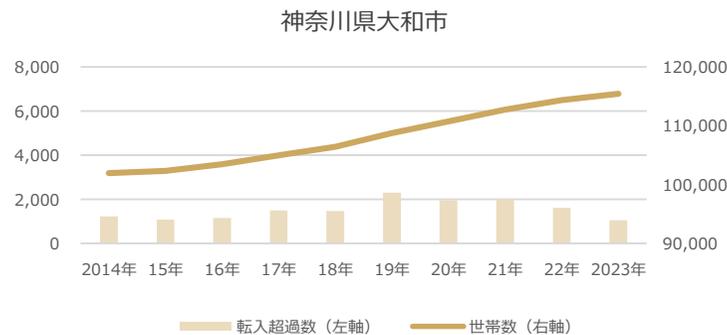
所在地	千葉県市川市
取得日	2024年8月2日
取得価格	1,911百万円
鑑定評価額	1,980百万円
建築時期	2018年10月1日
賃貸可能戸数	101戸
稼働率 (2024年9月末時点)	91.7%
鑑定NOI利回り	4.3%

- 本物件は京成本線「国府台」駅から徒歩1分の場所に位置する2018年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地下1階付き12階建て、1K99戸と店舗2戸より構成されています。

世帯数及び世帯転入超過数の推移



**世帯数
増加傾向**



2024年9月期 取得決定資産

グランカーサ東中野



所在地	東京都中野区
取得日	2024年11月1日
取得価格	1,174百万円
鑑定評価額	1,310百万円
建築時期	2023年6月24日
賃貸可能戸数	32戸
稼働率 (2024年9月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	3.6%

- 本物件はJR中央線・総武線「東中野」駅から徒歩2分の場所に位置する2023年6月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1K17戸、1DK15戸より構成されています。

グランカーサ綾瀬

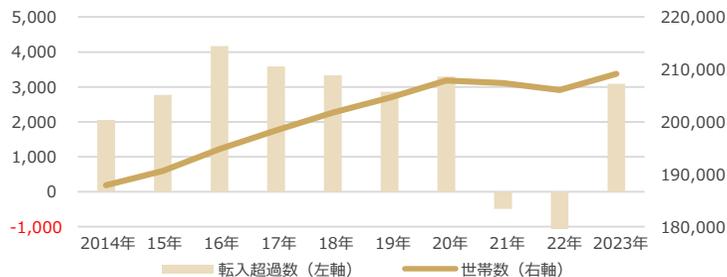


所在地	東京都足立区
取得日	2024年11月1日
取得価格	680百万円
鑑定評価額	729百万円
建築時期	2022年6月7日
賃貸可能戸数	29戸
稼働率 (2024年9月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ千代田線、JR常磐線「綾瀬」駅から徒歩7分の場所に位置する2022年6月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造7階建て、1K29戸で構成されています。

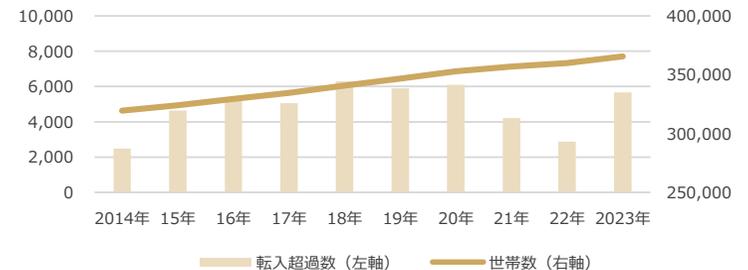
世帯数及び世帯転入超過数の推移

東京都中野区



世帯数
増加傾向

東京都足立区



鑑定評価

鑑定評価額総額 252棟 4,926億円
(取得物件を除く継続保有249棟の第36期末比+ 4億円)

含み益総額 1,065億円
(第36期末比+ 4億円)

	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 ※	249	485,465	485,885	0.1%	4.0%	4.0%	-
タイプ別							
ワンルーム	141	253,093	253,364	0.1%	3.9%	3.9%	-
ファミリー	55	113,157	113,273	0.1%	4.0%	3.9%	▲0.1%
ヘルスケア	53	119,215	119,248	0.0%	4.4%	4.4%	-
地域別							
東京都23区	101	206,992	207,430	0.2%	3.6%	3.6%	-
3大都市圏	118	226,841	226,843	0.0%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	30	51,632	51,612	▲0.0%	4.5%	4.5%	-
期中取得物件	3	-	6,770	-	-	4.1%	-

※ 2024年10月譲渡済みの5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：196物件、ヘルスケア施設：53物件)

上昇	89 物件 (+1百万円～+70百万円)
横ばい	114 物件
低下	46 物件 (▲100百万円～▲1百万円)

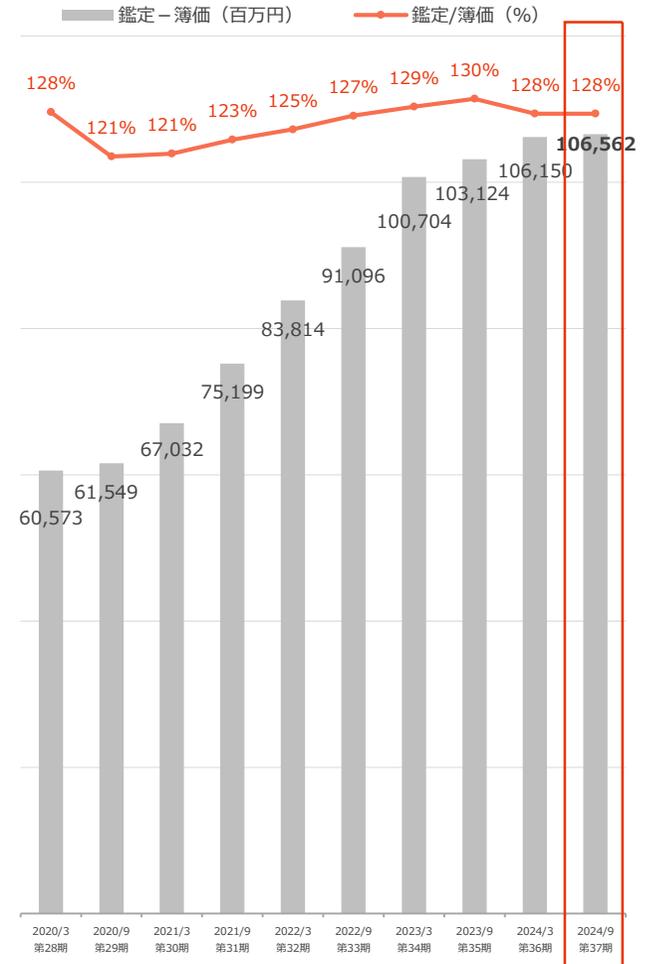
b. キャップレート (継続保有 賃貸住宅：196物件、ヘルスケア施設：53物件)

低下	8 物件 (各10bps)
横ばい	238 物件
上昇	3 物件 (各10bps)

c. オペレーション (継続保有 賃貸住宅：196物件、ヘルスケア施設：53物件)

運営収益	前期比 ▲0.19%
運営費用	前期比 +0.41%
NOI	前期比 ▲0.34%

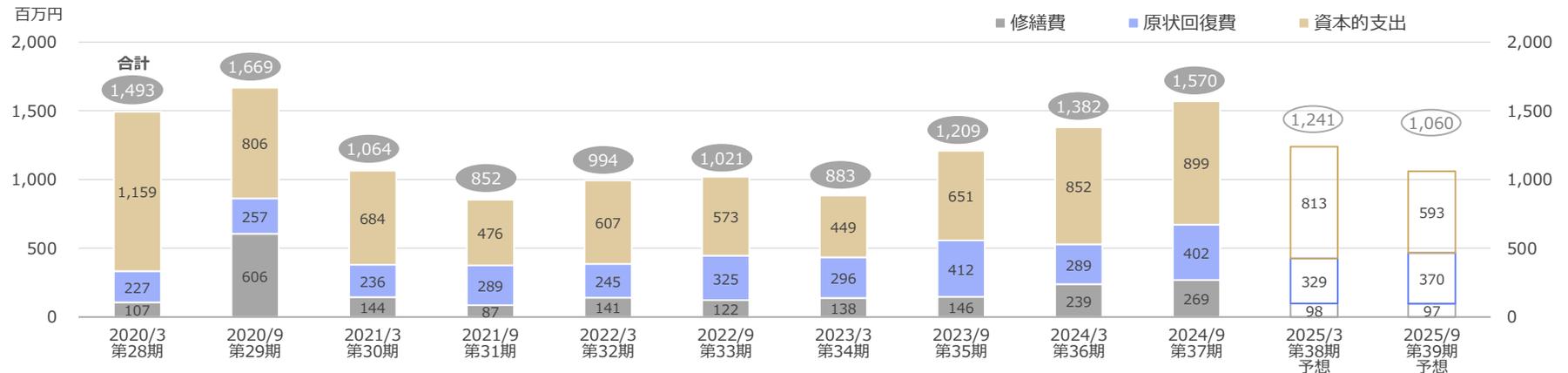
含み損益の推移



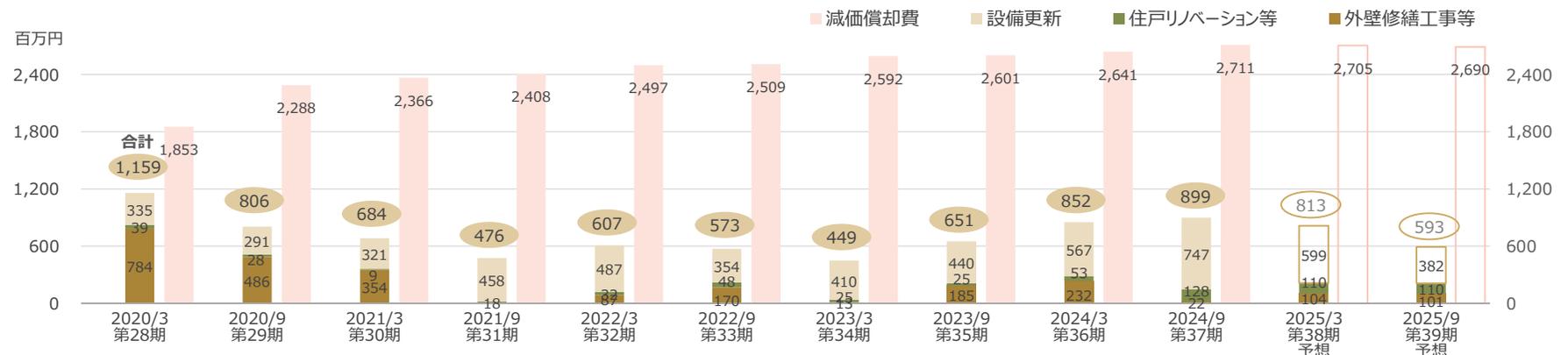
工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- ▶ 当面の1期当たりの工事費支出額の基本方針
 - ・ 修繕費・原状回復費（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円（但し、29期は外壁修繕工事等が集中し、約8億円）
 - ・ 資本的支出（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：約5～7億円

|| 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

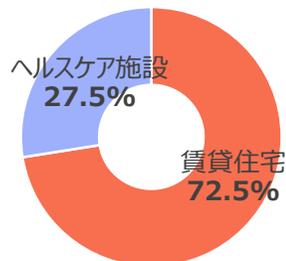


|| 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



ポートフォリオの概要 (2024年9月末時点)

用途別

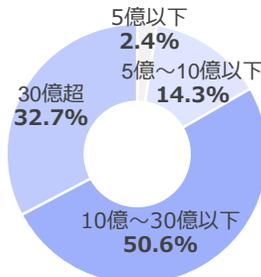


住宅 : 7 ヘルスケア : 3

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

賃貸住宅 **2,900** 億円
ヘルスケア施設 **1,101** 億円

資産規模別



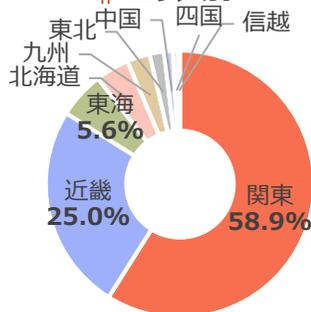
規模拡大を継続

資産規模 4,001億円
平均取得価格 15.8億円

賃貸住宅
平均取得価格 **14.5** 億円

ヘルスケア施設
平均取得価格 **20.7** 億円

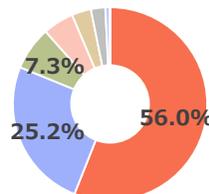
エリア別



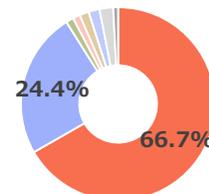
全国分散投資

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

賃貸住宅



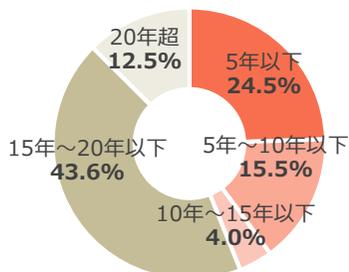
ヘルスケア施設



賃貸住宅
東京23区比率 **45.0** %

ヘルスケア施設
東京23区比率 **27.6** %

築年数別

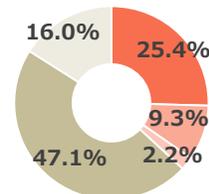


築年数を意識した運営

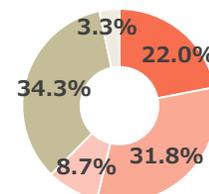
平均築年数 **13.3** 年

- ▶ 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

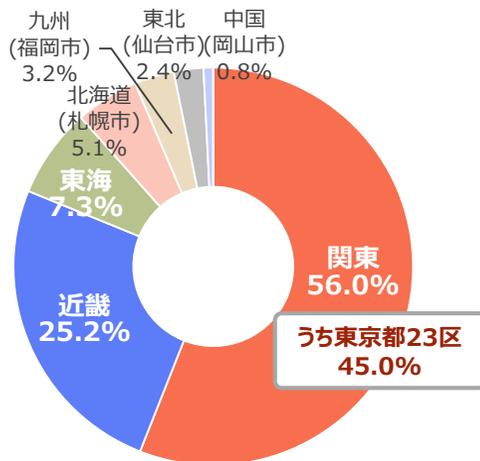


賃貸住宅
平均築年数 **14.1** 年

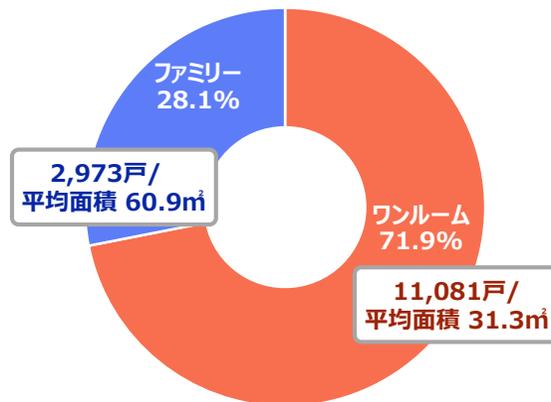
ヘルスケア施設
平均築年数 **11.0** 年

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ① (2024年9月末時点)

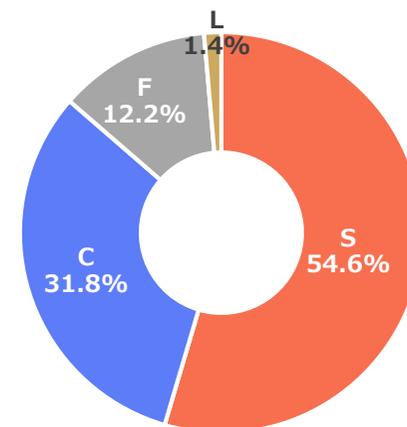
|| 地域別 (注1)



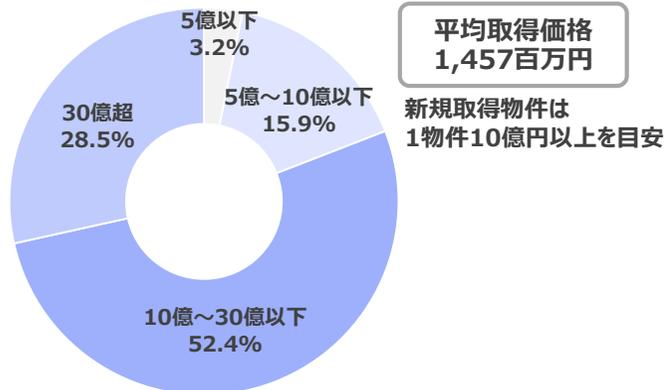
|| 物件タイプ別 (注1)



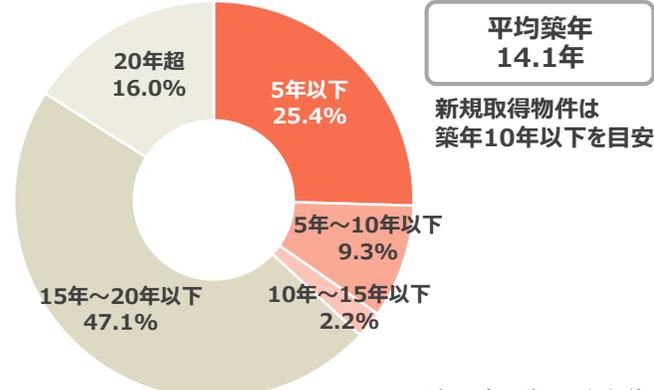
|| 部屋タイプ別 (注2)



|| 規模別 (注1)



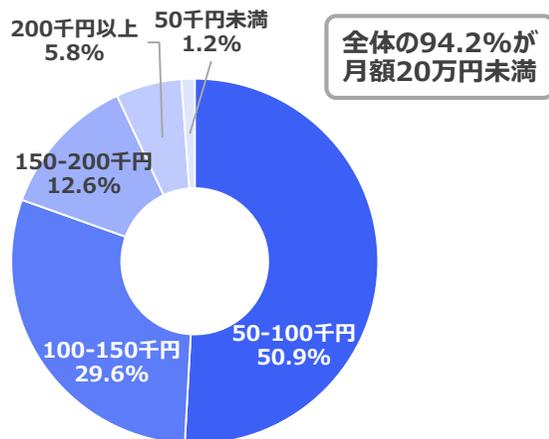
|| 築年別 (注1)



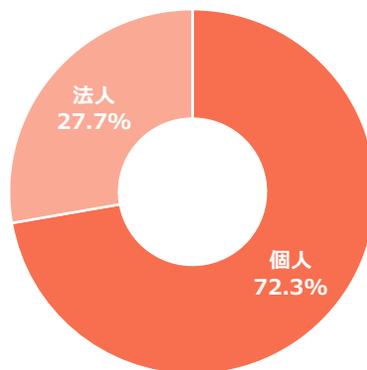
(注1) 各比率は取得価格に基づき算出しています。
(注2) 各比率は戸数に基づき算出しています。

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ② (2024年9月末時点)

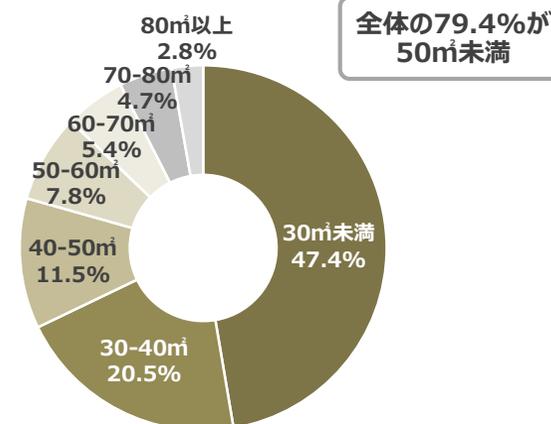
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



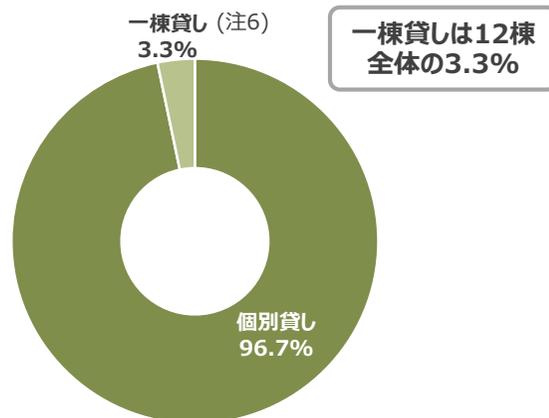
|| 賃借人属性別 (注1、3、4)



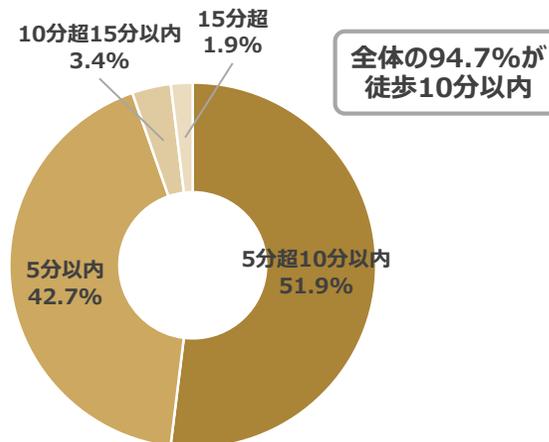
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



|| 徒歩分数 (注5)



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

(注2) 2024年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注3) 2024年9月30日時点の空室は除いて算出しています。

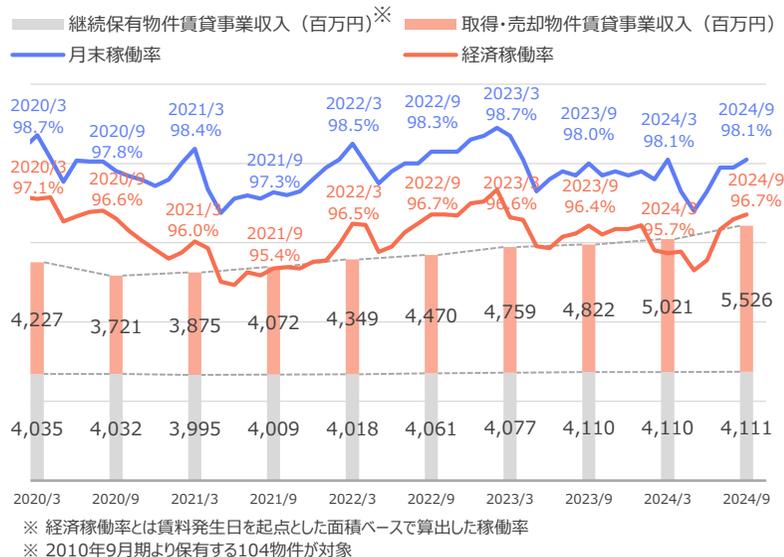
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

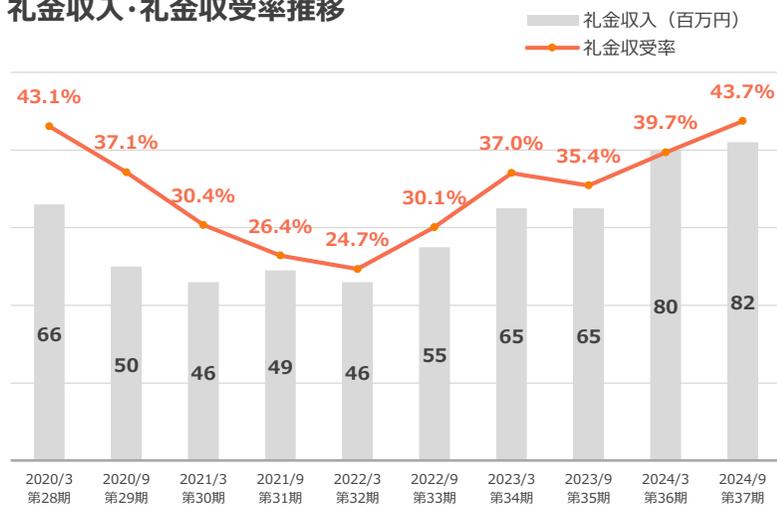
(注6) 3.3%(12棟・取得価格95億円)のうち、2.2%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格63億円)、1.1%は一般事業法人(2棟・取得価格31億円)

【賃貸住宅】賃貸状況の推移

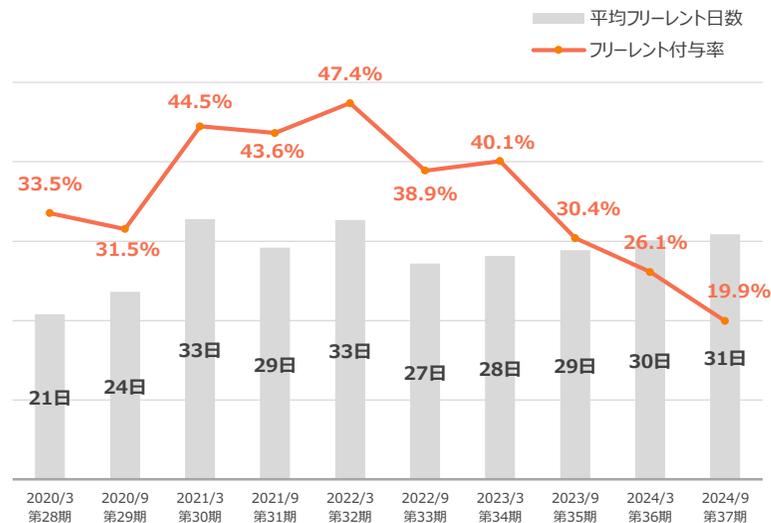
|| 経済稼働率※・月末稼働率・賃貸事業収入推移



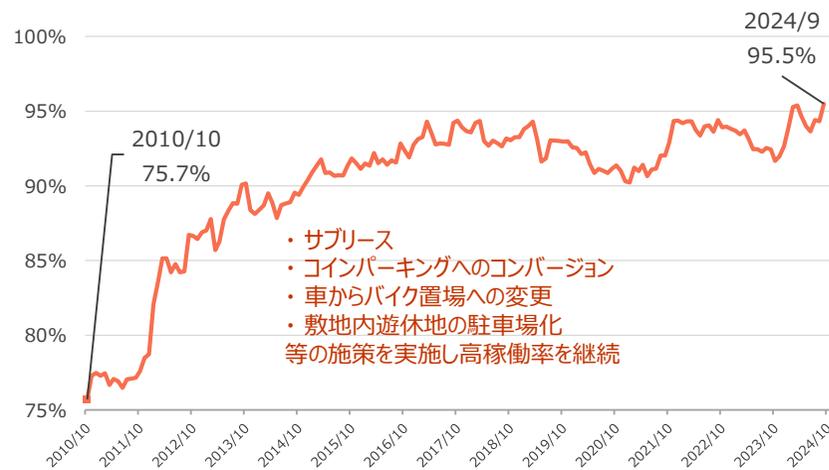
|| 礼金収入・礼金収受率推移



|| フリーレント日数・付与率推移



|| 駐車場稼働率の推移



【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

① 3週間ルール※ 達成率の推移



※ 再商品化工事期間 3週間以内

② ダウンタイム60日※ 達成率の推移



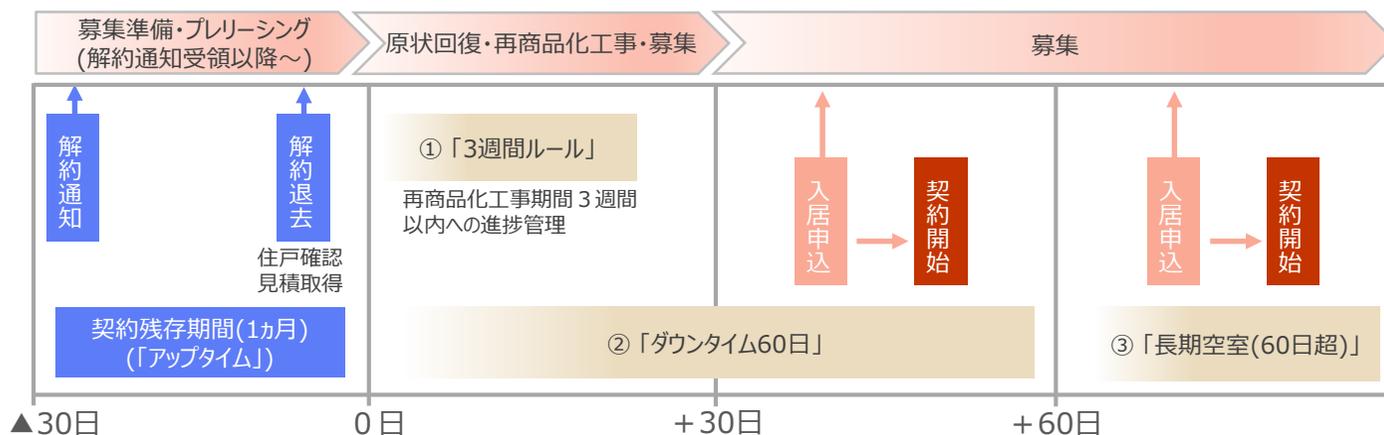
※ 空室期間60日以内

③ 長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理



※ 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

第37期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む

※ 本ページに関する注記は70ページに記載しています。

【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	32期	33期	34期	35期	36期	37期
全体	0.6%	1.5%	1.9%	2.5%	3.0%	4.5%
札幌	0.5%	2.2%	1.9%	3.6%	4.1%	4.8%
仙台	2.3%	▲0.7%	2.8%	1.1%	1.5%	▲1.7%
関東 (23区除く)	4.0%	5.2%	6.9%	8.2%	6.9%	8.6%
東京23区	0.6%	1.9%	2.2%	2.4%	3.8%	6.4%
愛知	▲2.0%	0.6%	0.5%	1.7%	0.2%	0.8%
近畿	0.3%	0.3%	0.6%	1.2%	1.9%	2.3%
岡山	2.5%	1.0%	2.4%	▲2.8%	▲0.6%	1.2%
福岡	1.2%	1.9%	2.5%	4.2%	4.7%	5.7%

Sタイプ/エリア	32期	33期	34期	35期	36期	37期
全体	▲0.4%	0.2%	0.8%	1.4%	2.3%	3.5%
札幌	1.3%	3.0%	3.3%	4.1%	4.8%	2.6%
仙台	2.5%	▲1.7%	1.6%	▲1.5%	0.5%	▲4.8%
関東 (23区除く)	2.7%	0.9%	1.9%	2.8%	2.4%	4.7%
東京23区	▲1.3%	0.3%	0.7%	1.8%	3.5%	5.5%
愛知	▲2.6%	▲1.9%	▲0.3%	0.2%	▲1.6%	▲0.8%
近畿	▲0.1%	0.3%	0.6%	1.4%	1.7%	2.6%
岡山	2.4%	1.0%	1.0%	▲1.3%	▲0.6%	1.8%
福岡	2.3%	2.5%	2.9%	3.5%	6.8%	10.1%

Cタイプ/エリア	32期	33期	34期	35期	36期	37期
全体	1.1%	1.3%	2.2%	1.9%	3.0%	4.0%
札幌	1.1%	1.8%	1.1%	3.2%	3.1%	5.5%
仙台	-	0.6%	4.3%	4.0%	1.8%	▲0.7%
関東 (23区除く)	3.3%	4.1%	5.9%	6.2%	3.6%	4.8%
東京23区	1.7%	2.2%	3.3%	2.2%	4.1%	5.9%
愛知	▲0.6%	0.7%	0.2%	2.0%	1.9%	0.8%
近畿	0.6%	▲0.0%	0.4%	0.7%	1.7%	1.8%
岡山	2.6%	0.9%	3.8%	▲3.5%	▲0.5%	1.0%
福岡	0.6%	1.4%	2.7%	4.7%	3.6%	3.9%

	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	32期	33期	34期	35期	36期	37期
全体	2.9%	4.0%	4.5%	6.3%	5.8%	8.2%
札幌	2.8%	1.9%	1.9%	3.8%	5.3%	5.3%
仙台	5.0%	0.2%	7.1%	6.4%	5.5%	5.9%
関東 (23区除く)	4.5%	6.5%	8.5%	9.8%	9.7%	11.1%
東京23区	4.0%	4.0%	4.8%	6.9%	4.6%	11.0%
愛知	▲0.1%	2.5%	1.8%	2.8%	1.6%	2.2%
近畿	4.1%	2.4%	3.7%	6.6%	7.7%	6.4%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	0.6%	1.9%	0.4%	3.8%	1.0%	1.7%

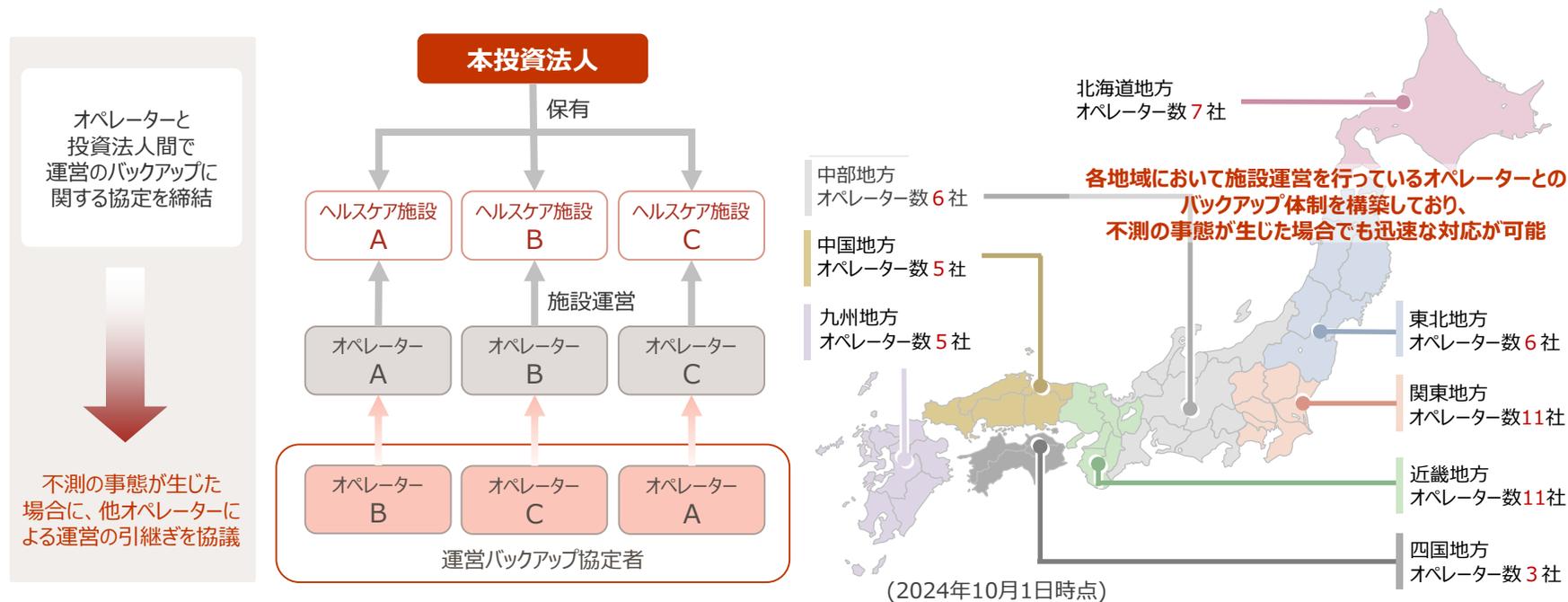
Lタイプ/エリア	32期	33期	34期	35期	36期	37期
全体	▲3.5%	3.9%	4.8%	1.6%	2.0%	8.6%
札幌	▲12.8%	5.1%	0.5%	4.2%	3.4%	2.8%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東 (23区除く)	2.0%	7.0%	7.8%	-	0.4%	10.3%
東京23区	2.4%	4.8%	6.5%	1.0%	2.9%	25.8%
愛知	▲9.5%	▲0.8%	▲0.4%	1.7%	0.5%	2.0%
近畿	-	-	-	-	1.4%	-
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	-	-	-	-	-	-

【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】ポートフォリオ一覧 ① (2024年9月末時点)

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
1	チャームスイート緑地公園	介	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	94.5%	13.9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%	9.5年	-	原則不可
3	さわやかはーとらいふ西京極	介	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	95.2%	9.5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%	9.9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%	14.8年	2024年11月5日	2年毎
6	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋	1,400	100	98.0%	3.5年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	88.0%	2.5年	2027年4月1日	5年毎
8	イリーゼ狛江・別邸	介	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	22.3年	2027年2月1日	10年毎
9	AIP勝どき駅前ビル	介	ニチイケアパレス	東京都中央区	8,150	90	89.0%	12.6年	-	原則不可
10	プレザングラン南雪谷	介	ケア21	東京都大田区	3,380	61	93.4%	14.3年	2029年2月1日	3年毎
11	あいらの杜 東大船	介	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	75.0%	24.7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%	25.7年	-	原則不可
13	あいらの杜 江戸川篠崎	介	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	83.0%	25.3年	-	原則不可
14	シニアフォレスト横浜都筑	介	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	95.7%	25.2年	-	原則不可
15	グッドタイム リビング センター南・ プラテシア センター南	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	73.0%	19.9年	2029年8月29日	5年毎
16	グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	233	58.7%	18.9年	2029年8月29日	5年毎
17	グッドタイム リビング 横浜都筑	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	116	56.6%	16.9年	2029年8月29日	5年毎
18	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	82.4%	17.9年	2029年8月29日	5年毎
19	グッドタイム リビング なかもず	介	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	91.3%	18.9年	2029年8月29日	5年毎
20	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	88.3%	14.9年	2029年8月29日	5年毎
21	グッドタイム リビング 亀戸	介	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	81	82.0%	15.9年	2029年8月29日	5年毎
22	グッドタイム リビング 御影	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	72.2%	18.9年	2029年8月29日	5年毎
23	グッドタイム リビング 尼崎新都心	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	72.9%	17.9年	2029年8月29日	5年毎
24	グッドタイム リビング 南千里	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	88.7%	14.9年	2029年8月29日	5年毎
25	グッドタイム リビング 神戸垂水	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	71.2%	19.9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%	15.9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（2024年9月末時点）

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
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	85.5%	16.9年	2029年8月29日	5年毎
28	グッドタイムリビング 池田緑丘	住	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	68.7%	14.9年	2029年8月29日	5年毎
29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	77.4%	19.9年	2029年8月29日	5年毎
30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	65.2%	17.9年	2029年8月29日	5年毎
31	グッドタイムリビング 流山壹番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	83.3%	15.9年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイムリビング 流山弐番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	90.5%	14.9年	2029年8月29日	5年毎
33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	77.9%	16.9年	2029年8月29日	5年毎
34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	75.2%	15.3年	2030年1月31日	3年毎
35	サニーライフ日吉	住	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	86.7%	15.6年	2026年1月25日	3年毎
36	サニーライフ調布	介	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	91.9%	20.4年	2026年1月25日	3年毎
37	チャームプレミア鎌倉山	介	チャーム・ケア・コーポレーション	神奈川県鎌倉市	2,550	57	86.7%	25.9年	2030年9月1日	5年毎
38	アズハイム綱島	介	アズパートナーズ	神奈川県横浜市	1,500	80	98.7%	21.3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%	26.0年	-	原則不可
40	医心館 上大岡	住	アンビス	神奈川県横浜市	933	49	97.9%	25.9年	-	原則不可
41	サニーライフ芝浦	介	川島コーポレーション	東京都港区	6,280	228	80.2%	20.5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%	27.4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%	28.6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%	16.9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%	9.5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%	9.5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%	9.5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	98.0%	10.2年	2024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	88.2%	11.2年	-	原則不可
50	アルファリビング岡山西川緑道公園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	81.8%	10.7年	2024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	65.9%	10.7年	2024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	83.3%	10.7年	2024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	97.0%	13.8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	79.9%	17.5年		

※ 本ページに関する注記は71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（2024年9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
		-	296,240~302,240			-	380,440~462,840
2	SOMP Oケア ラヴィール相模原中央	-	260,746~280,746	27	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	8,640~25,920	259,440~269,440
3	さわやかはーとらいふ西京極	-	164,720			-	403,440~413,440
4	SOMP Oケア ラヴィール衣笠山公園	3,800~7,800	219,902	28	グッドタイムリビング 池田緑丘	10,980~14,780	289,440~294,440
		-	283,232~349,902			-	472,440~477,440
5	スーパー・コートJR奈良駅前	-	129,908~159,908	29	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	9,500~13,150	269,440~289,440
6	ラ・ナシカあらこがわ	1,260~2,100	163,550~165,550			-	427,840~507,840
7	そんぼの家 西田辺駅前	-	244,930	30	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	6,120~8,100	269,440~279,440
8	イリーゼ狛江・別邸	-	239,940~260,940			-	371,440~381,440
9	AIP勝どき駅前ビル	14,800~20,720	234,300	31	グッドタイムリビング 流山壱番館	10,630~14,344	273,440~283,940
		-	542,300			-	451,140~461,140
10	プレザングラン南雪谷	7,500	230,380	32	グッドタイムリビング 流山貳番館	11,300~20,488	275,390~296,390
		-	355,380			-	463,790~540,790
11	あいらの杜 東大船	2,730	150,340	33	グッドタイムリビング 尼崎駅前	8,100~10,850	239,440~279,440
		-	176,340			-	374,440~414,440
12	あいらの杜 石神井公園	4,725	142,800~181,800	34	グッドタイムリビング 大阪ベイ	9,800~13,210	279,440
		-	187,800~226,800			-	442,840
13	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	158,100	35	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
		-	209,100	36	サニーライフ調布	-	110,000
14	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180	37	チャームプレミア鎌倉山	4,920~25,200	257,300~549,300
		-	421,300~759,300				
15	グッドタイムリビング センター南・プラテシア センター南	14,500~107,500	141,550~344,940	38	アズハイム綱島	7,200~10,200	161,500~211,500
		-	280,550~639,530			-	331,500
16	グッドタイムリビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	3,990~23,184	127,000~299,440	39	ライブラリ新柴又	-	194,600
		-	365,940~435,440	40	医心館 上大岡	-	132,040
17	グッドタイムリビング 横浜都筑	10,800~26,750	269,440~315,940	41	サニーライフ芝浦	-	115,000
		-	449,440~648,940	42	ライブラリ練馬谷原	-	239,840
18	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	9,770~18,420	254,440~304,840	43	ライブラリ志村坂上	-	254,840
		-	417,340~533,240	44	サニーライフ鎌倉玉縄	-	168,955~205,625
19	グッドタイムリビング なかもず	9,600~29,760	259,440~277,440	45	SOMP Oケア ラヴィール広島光が丘	4,500~6,800	214,866
		-	419,440~442,840			-	289,866~328,196
20	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	10,570~14,220	259,440~264,440	46	さわやか海響館	-	163,220~166,220
		-	435,640~440,640	47	さわやか鳴水館	-	123,520~158,520
21	グッドタイムリビング 亀戸	14,000~18,700	259,440~279,440	48	さわやか日の出館	-	183,180
		-	492,840~512,840	49	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2,000~4,000	152,420
22	グッドタイムリビング 御影	12,750~17,170	269,440~317,440	50	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	144,760~166,760
		-	481,940~529,940			-	179,260~201,260
23	グッドタイムリビング 尼崎新都心	9,660~12,960	241,440~279,440	51	アルファリビング高松駅前	1,200	164,760~187,760
		-	402,440~440,440	52	アルファリビング高松百間町	1,200	167,760~212,760
24	グッドタイムリビング 南千里	9,020~12,070	256,440	53	アルファリビング高松紺屋町	1,500	155,760~176,760
		-	406,840			-	193,260~214,260
25	グッドタイムリビング 神戸垂水	9,360~12,600	269,440				
		-	425,440				

【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	日本アムニティライフ協会	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		
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21	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。

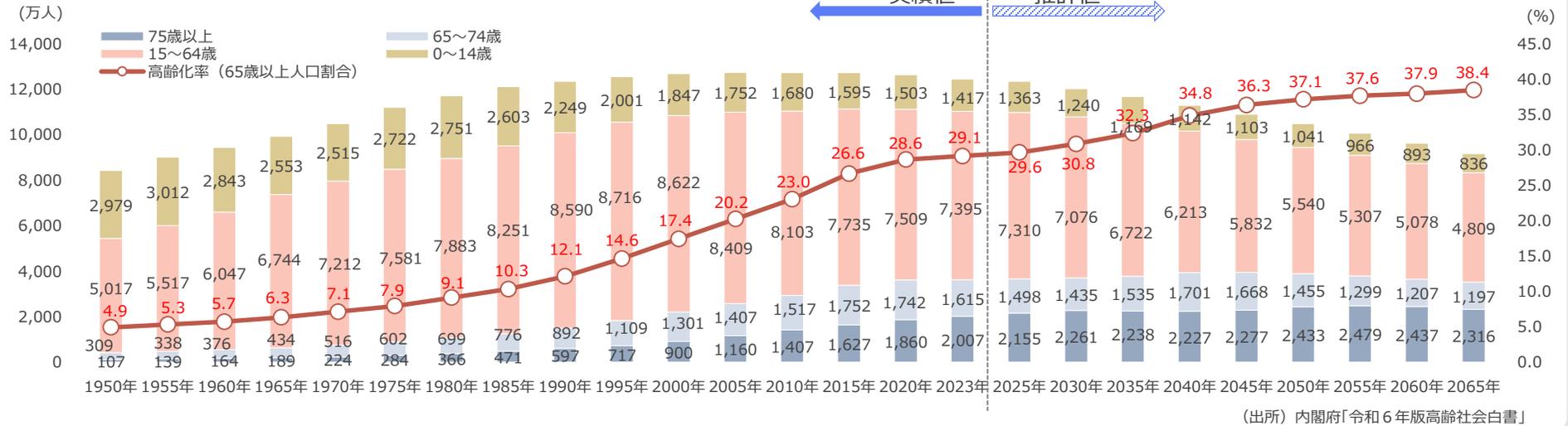
(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

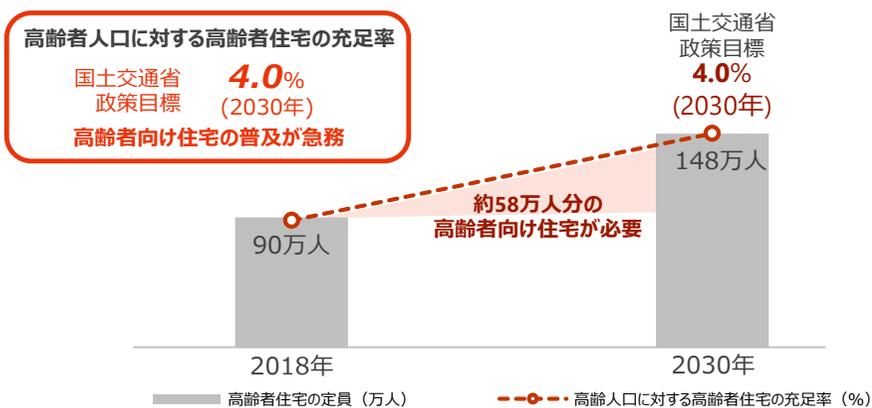
(2024年8月21・28日 第769号)

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

|| 年齢別国内人口動態

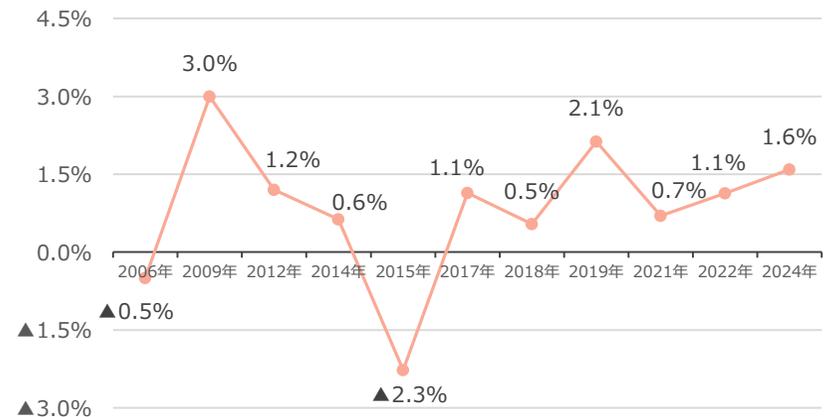


|| 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



(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



(出所) 厚生労働省

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>as partners &&</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 	<p>SUPER COURT</p>	<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
<p>介護を家族ごと考えたい</p> <p>あなびきメディカルケア</p>	<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 	<p>Innovation for Wellbeing</p> <p>SOMPOケア</p>	<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
<p>グッドタイムリビング</p> <p>大和証券グループ</p>	<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 	<p>CHARM</p>	<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）
<p>ケア21</p> <p>株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 	<p>ニチイ</p> <p>株式会社ニチイケアバレス</p>	<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）
<p>株式会社</p> <p>さわやか倶楽部</p>	<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 	<p>HITOWA GROUP</p> <p>HITOWA ケアサービス 株式会社</p>	<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
<p>CEDAR</p> <p>株式会社 シダー</p>	<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 	<p>MEDICAL CARE SYSTEM</p>	<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
<p>Silver Heights Sapporo</p> <p>シルバーハイツ札幌</p>	<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 	<p>LIVING PLATFORM GROUP</p> <p>リビングプラットフォームケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料

(50音順)

ESGの取組み 環境 (Environment)①

環境認証の取得状況

- ・2024年9月期はCASBEE認証2物件を追加取得
- ・2024年9月末時点の環境認証取得物件は**28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**21.3%**に向上
- ・中期目標の20.0%以上を達成
- ・中長期目標：2030年度までに**30.0%以上**の目標を新規設定

＜環境認証の内訳(2024年9月末時点)＞

DBJ Green Building 認証		BELS認証		CASBEE 不動産評価認証		
★★★★	1		★★★★★	8	Aランク	9
★★★	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	10
取得比率合計	3.4%	取得比率合計	7.5%	取得比率合計	10.4%	
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)				
28 物件		21.3%				

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

取組み事項	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期
LED照明	523台	614台	453台	789台
省エネ型エアコン	415台	627台	323台	500台
節水型シャワー	104台	116台	121台	151台
節水型トイレ	32台	36台	25台	40台

環境パフォーマンスデータ

今後の削減目標（賃貸住宅＋ヘルスケア）

2024年3月に、長期目標として2050年度までのカーボンニュートラル達成目標を追加設定

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

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%

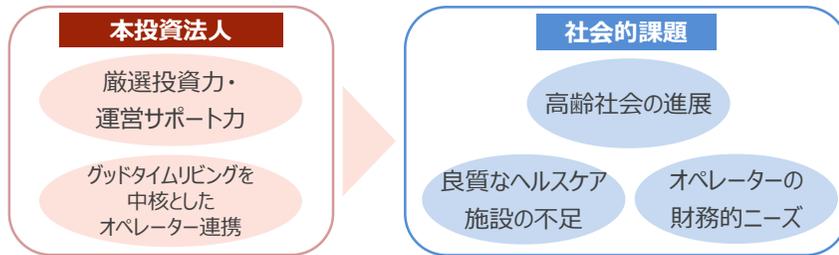
ESGの取組み 社会 (Social) ・ 企業統治 (Governance)

ヘルスケア施設への投資

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

現在、本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施

保有物件数 53棟、取得価格合計 1,101億円（2024年9月末時点）



資本市場を通じた社会性が高い資金を活用し、日本が直面する社会的課題の解決を目指す

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（2024年9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 その他の高齢者施設・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

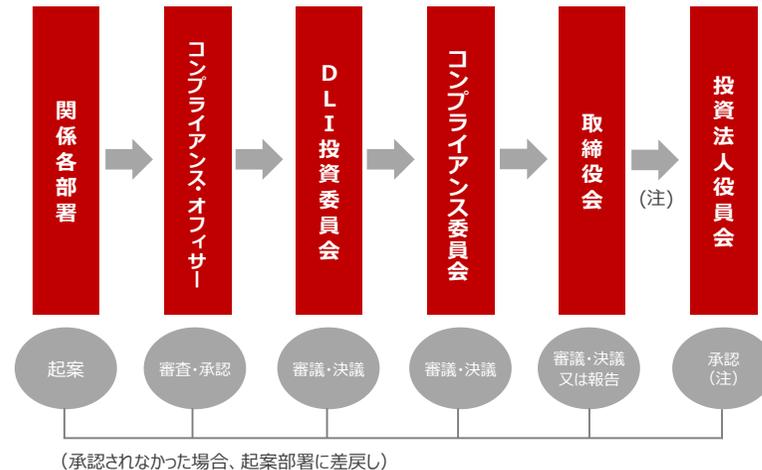
2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

<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委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譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

2024年9月期（第37期）運用状況（前期比較）

2024年3月期

2024年9月期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,977 億円
■ NOI利回り (注1)	:	5.2 %
■ 鑑定価格	:	4,909 億円
■ 含み益	:	1,061 億円
■ 一口当たりNAV	:	119,545 円

■ 資産規模	:	4,001 億円	【 +24 億円 】
■ NOI利回り	:	4.9 %	【 ▲0.2 P 】
■ 鑑定価格	:	4,926 億円	【 +16 億円 】
■ 含み益	:	1,065 億円	【 +4 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	119,908 円	【 +363 円 】

2. オペレーション

■ 物件数	:	253 物件
■ 賃貸可能面積	:	771 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注2)	:	98.3 %
■ 期末稼働率 (注2)	:	98.5 %
■ 期末戸当賃料 (注3)	:	106,832 円

■ 物件数	:	252 物件	【 ▲1 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	770 千㎡	【 ▲0 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.2 %	【 ▲0.1 P 】
■ 期末稼働率	:	98.6 %	【 +0.1 P 】
■ 期末戸当賃料	:	107,320 円	【 +488 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)	:	91.1 %
■ 平均借入期間	:	7.54 年
■ 平均残存期間	:	4.40 年
■ 総資産LTV	:	51.3 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.5 %
■ 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	:	89.4 %	【 ▲1.7 P 】
■ 平均借入期間	:	7.59 年	【 +0.05 年 】
■ 平均残存期間	:	4.18 年	【 ▲0.22 年 】
■ 総資産LTV	:	51.2 %	【 ▲0.1 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.4 %	【 ▲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-』ポジティブ (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)	

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

(注2) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注3) 戸当賃料は賃貸住宅のみ（住戸のみ）の戸当賃料です。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

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

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1, ※2 12,139,191	※1, ※2 12,643,425
不動産等売却益	※3 1,144,834	※3 1,512,029
営業収益合計	13,284,026	14,155,454
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,199,439	※1 5,498,704
資産運用報酬	953,700	1,031,700
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	19,332	20,530
一般事務委託手数料	55,692	55,724
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	3,875	941
貸倒損失	—	3
その他営業費用	431,819	434,030
営業費用合計	6,684,859	7,062,634
営業利益	6,599,167	7,092,819
営業外収益		
受取利息	12	214
雑収入	19,013	25,712
営業外収益合計	19,025	25,927
営業外費用		
支払利息	521,103	654,874
投資法人債利息	66,064	66,295
融資関連費用	169,133	176,783
投資口交付費	31,804	—
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,880	3,880
営業外費用合計	804,367	914,214
経常利益	5,813,825	6,204,531
税引前当期純利益	5,813,825	6,204,531
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	5,813,220	6,203,926
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,813,220	6,203,926

(単位：千円)

	前 期 自 2023年10月1日 至 2024年3月31日	当 期 自 2024年4月1日 至 2024年9月30日
A. 賃貸事業収入		
賃貸料	10,757,920	11,176,924
共益費	564,850	604,387
駐車場収入	309,970	317,578
付帯収入	101,097	96,994
その他賃貸事業収入	405,352	447,539
計	12,139,191	12,643,425
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	515,365	537,479
公租公課	733,977	779,416
水道光熱費	189,170	187,558
修繕費	529,418	671,555
保険料	38,403	39,355
営業広告費等	351,873	357,456
信託報酬	30,014	26,870
減価償却費	2,641,053	2,711,076
その他賃貸事業費用	170,161	187,934
計	5,199,439	5,498,704
C. 賃貸事業損益(A-B)	6,939,751	7,144,720
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. 賃貸事業収入		
賃貸料	8,242,250千円	2,934,673千円
共益費	597,550千円	6,837千円
駐車場収入	309,484千円	8,094千円
付帯収入	49,230千円	47,763千円
その他賃貸事業収入	439,337千円	8,202千円
計	9,637,853千円	3,005,571千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	484,938千円	52,541千円
公租公課	550,861千円	228,555千円
水道光熱費	136,332千円	51,225千円
修繕費	647,881千円	23,674千円
保険料	26,433千円	12,922千円
営業広告費等	357,456千円	0千円
信託報酬	12,970千円	13,900千円
減価償却費	2,081,448千円	629,627千円
その他賃貸事業費用	157,221千円	30,713千円
計	4,455,545千円	1,043,159千円
C. 賃貸事業損益(A-B)	5,182,308千円	1,962,412千円

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年3月31日)	当期 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,774,889	8,171,202
信託現金及び信託預金	3,550,535	3,686,947
営業未収入金	209,491	156,092
前払費用	395,374	504,577
未収消費税等	204,833	—
その他	74	47
貸倒引当金	△10,652	△8,705
流動資産合計	13,124,545	12,510,161
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,914,145	96,176,297
減価償却累計額	△28,965,741	△29,349,720
建物（純額）	68,948,403	66,826,576
構築物	534,336	539,582
減価償却累計額	△324,928	△338,037
構築物（純額）	209,408	201,545
機械及び装置	505,814	483,461
減価償却累計額	△314,873	△296,812
機械及び装置（純額）	190,940	186,649
工具、器具及び備品	1,378,520	1,493,931
減価償却累計額	△844,108	△903,648
工具、器具及び備品（純額）	534,412	590,282
土地	83,884,407	81,308,668
建設仮勘定	1,034	—
信託建物	109,113,046	112,030,547
減価償却累計額	△14,942,602	△16,313,091
信託建物（純額）	94,170,444	95,717,455
信託構築物	1,383,598	1,430,760
減価償却累計額	△286,428	△318,202
信託構築物（純額）	1,097,169	1,112,558
信託機械及び装置	135,401	141,102
減価償却累計額	△70,680	△76,122
信託機械及び装置（純額）	64,721	64,979
信託工具、器具及び備品	619,423	699,082
減価償却累計額	△276,376	△325,398
信託工具、器具及び備品（純額）	343,047	373,683
信託土地	132,752,027	137,069,338
信託建設仮勘定	3,861	6,556
有形固定資産合計	382,199,877	383,458,295
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,095,263	2,094,946
商標権	360	326
無形固定資産合計	2,641,907	2,641,557

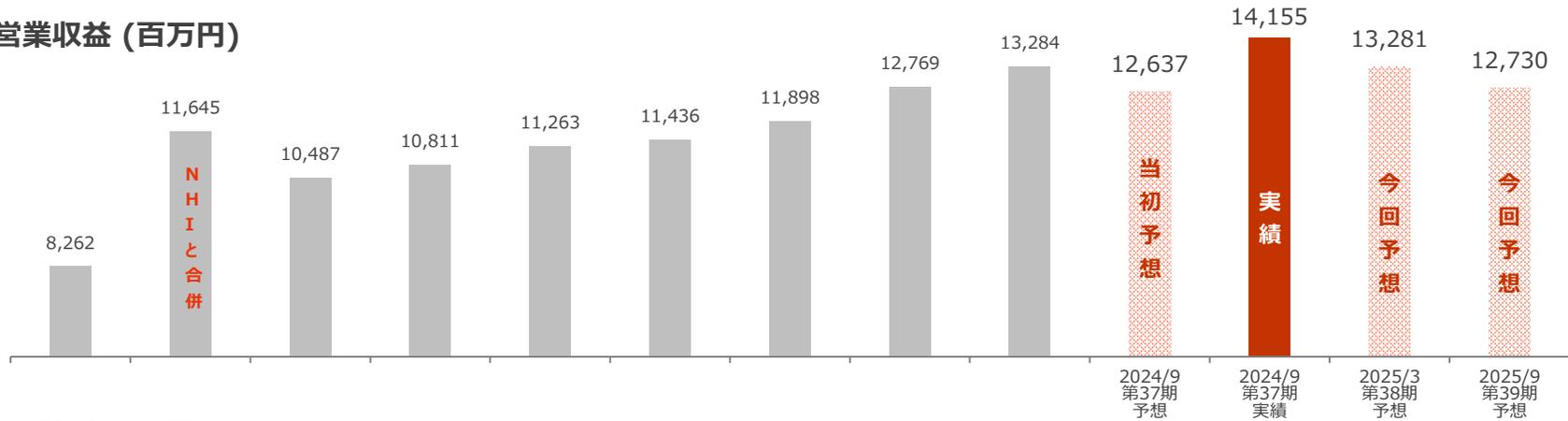
(単位：千円)

	前期 (2024年3月31日)	当期 (2024年9月30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	1,161,613	1,102,612
デリバティブ債権	10,882	45,975
修繕積立金	223,013	232,688
投資その他の資産合計	1,423,349	1,409,116
固定資産合計	386,265,134	387,508,968
繰延資産		
投資法人債発行費	78,307	65,927
繰延資産合計	78,307	65,927
資産合計	399,467,987	400,085,057
負債の部		
流動負債		
営業未払金	840,353	637,827
1年内返済予定の長期借入金	18,150,000	21,610,000
未払金	37,764	31,541
未払費用	1,017,740	995,316
未払法人税等	605	605
未払消費税等	74,748	41,582
前受金	1,041,305	1,205,853
その他	10,176	32,684
流動負債合計	21,172,693	24,555,411
固定負債		
投資法人債	22,100,000	22,100,000
長期借入金	164,487,000	161,027,000
預り敷金及び保証金	984,206	943,124
信託預り敷金及び保証金	3,485,359	3,517,290
資産除去債務	119,815	120,144
固定負債合計	191,176,382	187,707,559
負債合計	212,349,075	212,262,971
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	1,434,284	1,790,969
一時差異等調整積立金	*2 6,520,790	*2 6,441,477
任意積立金合計	7,955,074	8,232,447
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,813,220	6,203,926
剰余金合計	34,388,537	35,056,617
投資主資本合計	187,108,029	187,776,109
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	10,882	45,975
評価・換算差額等合計	10,882	45,975
純資産合計	*1 187,118,912	*1 187,822,085
負債純資産合計	399,467,987	400,085,057

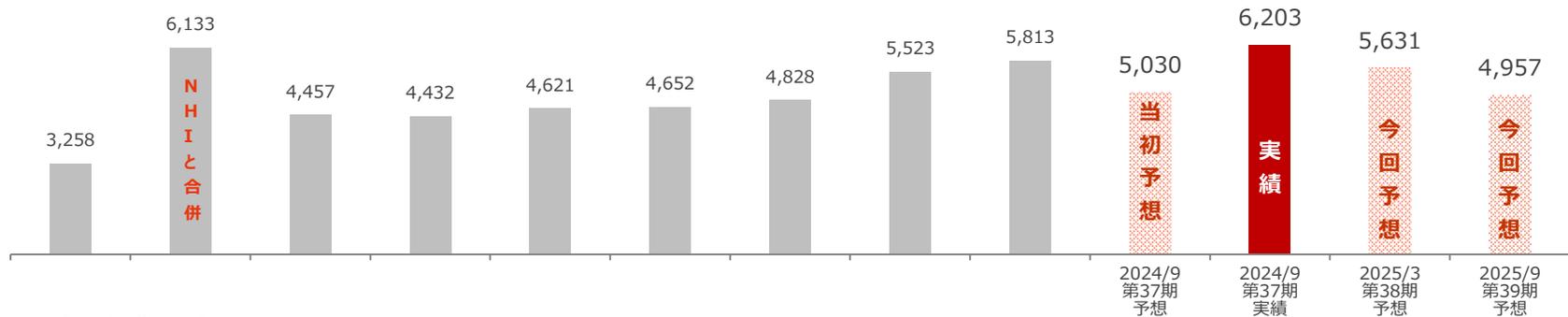
財務諸表は決算短信からの転記になります。「※」の詳細については決算短信をご参照ください。

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)



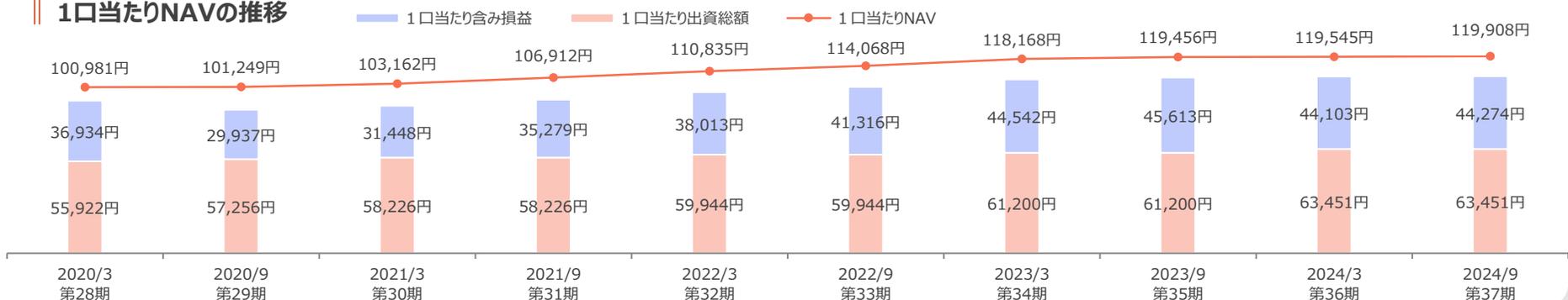
投資口の状況

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	

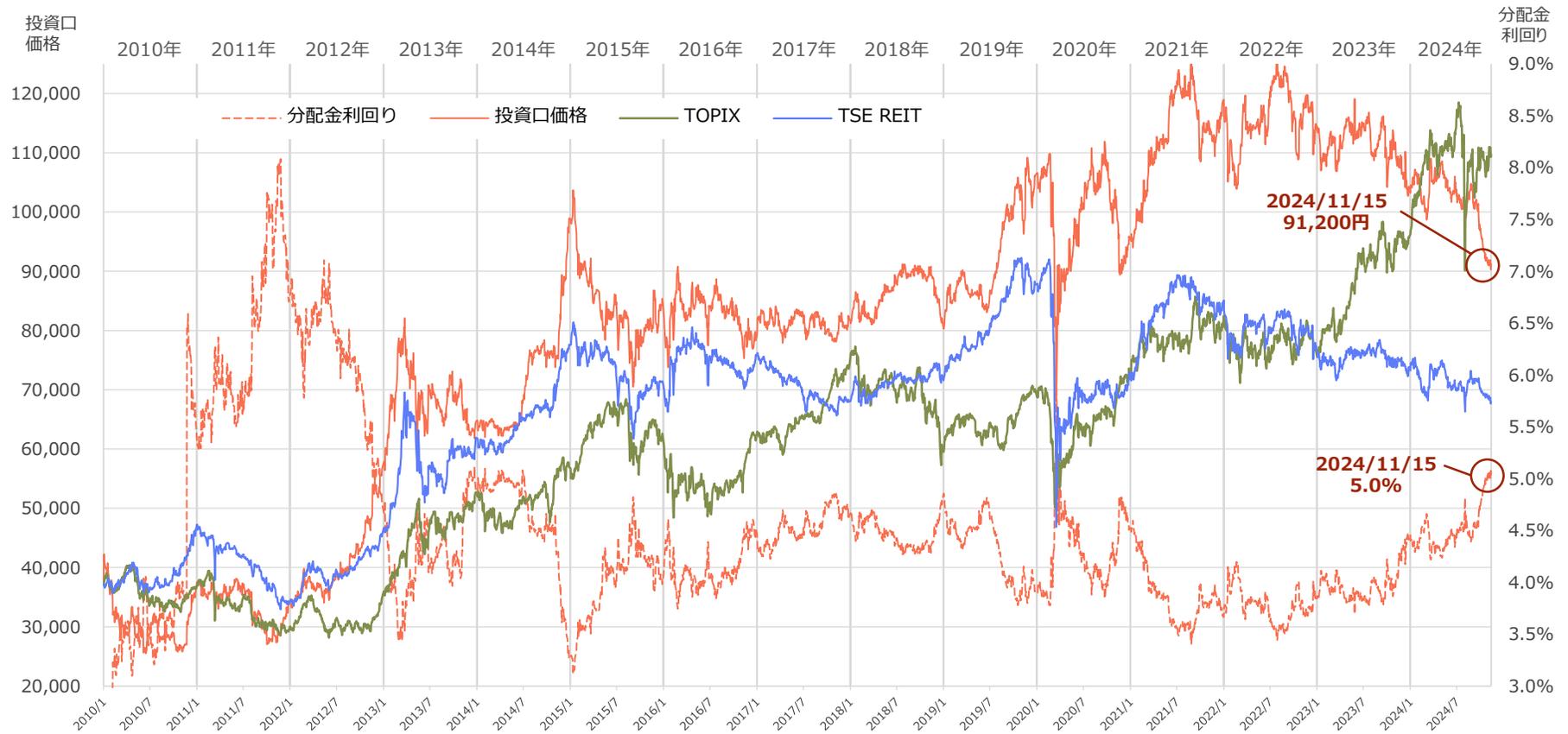
出資総額	152,719,492,475円
発行済投資口の総口数	2,406,890口

- (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

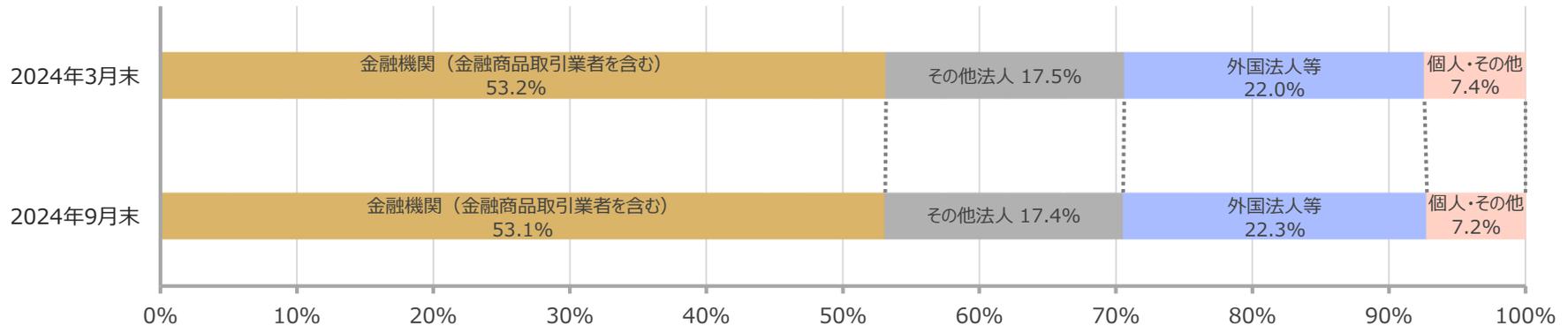
主要指標

	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9
期末終値	91,100円	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
期末時価総額	1,494億円	2,236億円	2,314億円	2,383億円	2,537億円	2,531億円	2,462億円	2,507億円	2,536億円	2,337億円
期中平均取引出来高	8,098口	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
期末1口当たり純資産	66,076円	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
期末インプライドキャップレート	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%

※ 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

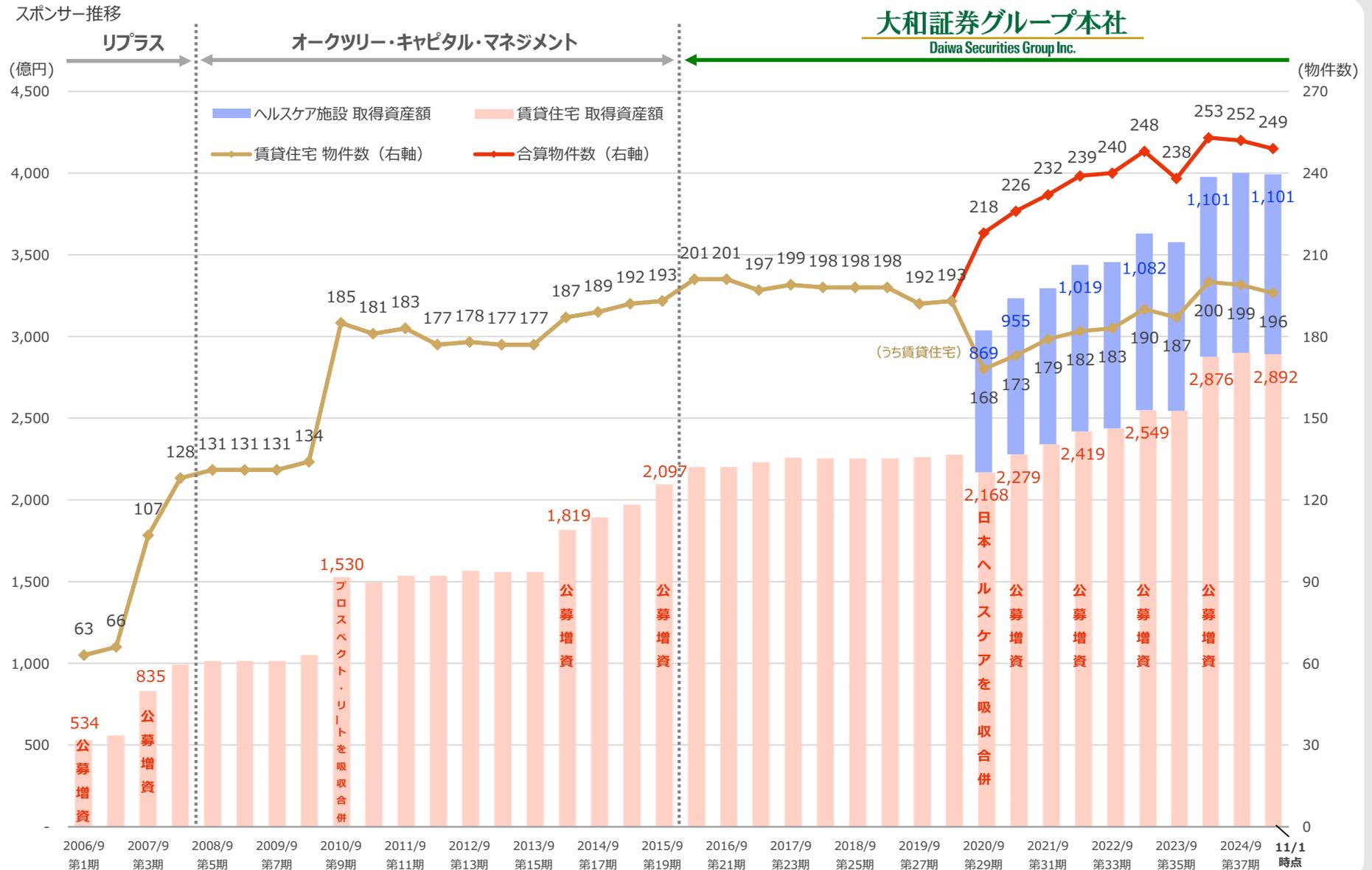
順位	投資主名義(上位10位)	2024年9月末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	448,407	18.63%	▲2,352
2	株式会社大和証券グループ本社	378,707	15.73%	-
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	362,227	15.05%	▲23,849
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	101,489	4.22%	▲4,186
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,011	1.50%	31,322
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	34,651	1.44%	▲1,571
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	34,191	1.42%	▲501
8	明治安田生命保険相互会社	33,127	1.38%	6,371
9	STICHTING PENSIOENFONDS ZORGEN WELZIJN	30,852	1.28%	1,061
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) REF IDELITY FUNDS	28,195	1.17%	5,041
小計		1,487,857	61.82%	

所有者別投資主数

所有者区分	2024年3月末	2024年9月末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	148	144	▲4
その他法人	292	284	▲8
外国法人等	303	298	▲5
個人・その他	21,175	21,019	▲156
計	21,918	21,745	▲173

(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 (2024年11月1日時点)

|| 資産規模 3,993 億円
|| 物件数 249 物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	10	1
宮城県	5	-
埼玉県	6	1
千葉県	5	4
東京都	96	11
神奈川県	10	12
新潟県	-	1
愛知県	15	1
京都府	3	1
大阪府	36	9
兵庫県	4	4
福岡県	4	2
奈良県	-	1
岡山県	2	1
広島県	-	1
香川県	-	3
福岡県	4	2
	196	53



福岡県
賃貸住宅 4物件
ヘルスケア施設 2物件



北海道
賃貸住宅 10物件
ヘルスケア施設 1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
賃貸住宅 2物件
ヘルスケア施設 1物件

広島県
ヘルスケア施設 1物件

香川県
ヘルスケア施設 3物件

新潟県
ヘルスケア施設 1物件

愛知県
賃貸住宅 15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 36物件
ヘルスケア施設 9物件

宮城県
賃貸住宅 5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 6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



ポートフォリオ一覧 (2024年9月末時点)

ワンルームタイプ (144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	949	1,340	390	97.8%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	731	1,010	278	100.0%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,065	1,630	564	98.7%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,017	1,450	432	100.0%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,061	1,240	178	97.2%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	806	1,030	223	100.0%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,762	1,720	▲42	95.6%
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	403	558	154	93.6%
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,074	2,030	955	90.3%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,495	2,930	434	91.7%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,918	2,250	331	96.7%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,419	7,960	3,540	99.5%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	179	298	118	95.3%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	466	566	99	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	678	773	94	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	722	880	157	96.8%
O-4-039	東儒松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	948	1,160	211	97.2%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	386	440	53	100.0%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	339	504	164	91.6%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	592	820	227	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	763	985	221	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	592	853	260	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	383	642	258	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	175	317	141	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	941	1,530	588	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	616	799	182	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア本場	東京都江東区	2006/11	514	856	341	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	422	613	190	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	285	427	141	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	1,006	1,480	473	100.0%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	740	1,370	629	100.0%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,446	2,050	603	100.0%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	849	1,470	620	100.0%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,318	7,200	2,881	100.0%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,004	1,790	785	98.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,342	2,620	1,277	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-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,660	4,900	2,239	97.6%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	968	1,650	681	95.2%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	605	1,020	414	95.1%
O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	798	1,230	431	97.6%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,369	2,360	990	100.0%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	879	1,420	540	97.7%
O-4-107	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	443	839	395	100.0%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	403	747	343	93.8%
O-4-120	ガーラプライス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,055	3,860	1,804	98.1%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,819	4,750	1,930	98.6%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,123	2,300	1,176	100.0%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	772	1,070	297	95.3%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,241	2,320	78	100.0%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,161	2,910	▲251	97.2%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,426	4,430	2,003	100.0%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,688	2,830	1,141	96.0%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,085	1,920	834	100.0%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,965	2,790	824	100.0%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	811	1,130	318	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,561	1,880	318	97.3%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	915	938	22	100.0%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	978	1,010	31	100.0%
O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	637	656	18	100.0%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,183	1,130	▲53	97.7%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,463	1,650	186	96.9%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,209	1,300	90	100.0%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,302	1,380	77	96.7%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	812	921	108	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	723	782	58	100.0%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	982	1,040	57	100.0%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,623	1,630	6	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,869	1,990	120	100.0%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,939	2,970	30	96.7%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,207	1,240	32	100.0%
O-4-178	グランカーサ両国イースト	東京都墨田区	2021/2	1,197	1,230	32	90.7%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	895	935	39	100.0%

ポートフォリオ一覧 (2024年9月末時点)

ワンルームタイプ (144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-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	898	901	2	95.4%
O-4-184	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区	2023/2	1,294	1,350	55	97.2%
O-4-185	グランカーサ上野	東京都台東区	2023/5	1,025	1,040	14	100.0%
O-4-186	グランカーサ大島	東京都江東区	2023/6	3,016	3,040	23	99.0%
O-4-187	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区	2023/3	2,373	2,490	116	100.0%
O-4-189	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	東京都台東区	2023/10	1,426	1,450	23	100.0%
O-4-191	グランカーサ四谷	東京都新宿区	2023/10	3,642	3,890	247	98.9%
O-4-192	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	東京都台東区	2023/11	1,026	1,040	13	100.0%
O-4-193	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	東京都荒川区	2023/12	2,075	2,120	44	93.6%
O-4-195	グランカーサ行徳	千葉県市川市	2017/5	2,675	2,620	▲55	95.6%
O-4-196	グランカーサ大和	神奈川県大和市	2018/1	2,253	2,170	▲83	100.0%
O-4-197	グランカーサ市川国府台	千葉県市川市	2018/10	2,011	1,980	▲31	91.7%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	361	595	233	100.0%
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	948	1,380	431	99.0%
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	279	400	120	100.0%
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	2007/1	279	424	144	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	366	707	340	98.4%
O-5-057	ステーション黄金	愛知県名古屋市	2007/2	454	583	128	100.0%
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	2007/6	522	744	221	93.9%
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	419	583	163	98.1%
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	504	602	97	100.0%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	363	506	142	98.1%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,769	2,570	800	98.7%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	956	1,330	373	96.0%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	710	1,030	319	94.2%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	971	966	▲5	100.0%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	577	742	164	98.4%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	294	381	86	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	320	449	128	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	597	915	317	96.9%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	909	1,140	230	98.1%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	390	520	129	97.8%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	533	718	184	98.5%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,797	2,400	602	100.0%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	435	561	125	100.0%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	686	1,090	403	98.4%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	695	1,170	474	97.1%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	539	822	282	97.0%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	509	690	180	100.0%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	633	1,090	456	100.0%
O-6-116	プロスペクト中農部	大阪府豊中市	2005/12	281	480	198	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	243	316	72	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	487	747	259	93.0%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,130	1,900	769	98.8%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,231	3,400	1,168	98.2%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,448	2,080	631	98.5%
O-6-139	セレニテ新大阪武番館	大阪府大阪市	2009/1	3,205	4,410	1,204	97.0%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,902	2,690	787	98.4%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,825	6,440	2,614	100.0%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,856	5,720	1,863	100.0%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	999	1,350	350	95.2%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,330	1,950	619	96.8%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,038	2,950	911	99.2%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	998	1,470	471	93.1%
O-6-154	セレニテ陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	770	1,090	319	98.1%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,159	1,430	270	100.0%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,093	6,660	566	98.6%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,652	2,970	317	98.4%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,546	4,840	293	98.5%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,686	2,900	213	100.0%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	902	878	▲24	98.1%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,848	2,860	11	97.4%
O-6-183	エルブレイス江坂Ⅱ	大阪府吹田市	2023/2	2,950	2,930	▲20	100.0%
O-6-188	プレジオ難波	大阪府大阪市	2023/8	4,602	4,380	▲222	96.1%
O-6-190	セレニテ本町東リアン	大阪府大阪市	2023/8	3,843	3,780	▲63	98.3%
O-6-194	グランカーサ京駅駅前	京都府京都市	2023/11	1,656	1,640	▲16	100.0%
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	859	1,360	500	99.3%
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	819	1,210	390	93.6%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,137	3,040	902	99.6%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,371	2,140	768	98.8%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,403	7,450	3,046	99.0%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	732	725	▲7	100.0%
ワンルーム計				197,773	260,134	62,360	98.2%

※ グレーハイライトは2024年10月に譲渡済の物件になります。詳細は2024年9月18日及び9月30日付の譲渡にかかるプレスリリースをご覧ください。

ポートフォリオ一覧 (2024年9月末時点)

ファミリータイプ (55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	1,451	2,020	568	97.2%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,288	1,820	531	98.0%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,369	5,470	1,100	95.1%
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	312	442	129	96.9%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,613	2,190	576	99.0%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	409	694	284	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	761	947	185	97.1%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	611	764	152	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	368	571	202	94.1%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	570	762	191	92.8%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	353	605	251	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	329	531	201	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,802	3,020	1,217	96.4%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,130	1,920	789	98.9%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	698	818	119	95.5%
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	313	405	91	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	1,262	1,740	477	96.8%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,237	1,840	602	94.6%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	714	1,530	815	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,962	3,690	1,727	98.7%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,539	2,780	1,240	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,067	5,770	2,702	100.0%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	480	800	319	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	2006/6	1,001	1,770	768	100.0%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	370	746	375	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,357	4,570	2,212	97.5%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,075	1,960	884	93.7%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	926	1,970	1,043	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,777	2,920	1,142	100.0%
F-4-057	タイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	851	1,190	338	100.0%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,254	2,750	1,495	100.0%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	665	1,110	444	100.0%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,010	1,960	949	100.0%
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	4,763	8,210	3,446	97.3%
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,532	2,650	1,117	100.0%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,454	1,720	265	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-4-072	グランカーサ両国吾番館	東京都墨田区	2006/2	1,405	1,600	194	97.4%
F-4-073	グランカーサ両国吾番館	東京都墨田区	2006/6	769	880	110	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,485	2,670	184	100.0%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,506	1,750	243	94.4%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,059	1,160	100	100.0%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,246	1,360	113	100.0%
F-4-080	グランカーサ満の口	神奈川県川崎市	2023/8	2,350	2,340	▲10	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	2,368	2,370	1	98.2%
F-4-082	グランカーサ日暮里	東京都荒川区	2023/11	1,721	1,820	98	100.0%
F-4-083	グランカーサ王子II	東京都北区	2023/12	4,543	4,680	136	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	512	842	329	100.0%
F-5-032	スタートシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	580	849	268	92.3%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	483	674	190	96.0%
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	3,476	5,340	1,863	97.1%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	1,791	2,850	1,058	96.0%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	2007/6	2,496	3,490	993	98.4%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	533	919	385	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,497	2,410	912	98.6%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	406	614	207	100.0%
ファミリー計				76,929	113,273	36,343	98.0%
住宅物件計				274,703	373,407	98,703	98.1%

ポータルフォリオ一覧 (2024年9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	2,873	3,150	276	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	1,644	1,840	195	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	1,053	1,240	186	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	1,847	2,130	282	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	1,587	1,710	122	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,278	1,480	201	100.0%
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	697	735	37	100.0%
H-1-011	イリーゼ沼江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,318	1,400	81	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,252	9,000	747	100.0%
H-1-013	ブレザンラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,430	3,580	149	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,296	2,660	363	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,092	2,370	277	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,517	1,650	132	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	1,216	1,310	93	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	11,273	11,900	626	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	4,831	4,900	68	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	4,188	4,060	▲128	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	2,832	3,150	317	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	2,200	2,420	219	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	2,171	2,400	228	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	1,889	2,540	650	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	1,864	2,520	655	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	1,618	1,850	231	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	1,490	1,660	169	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	1,408	1,520	111	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	1,432	1,580	147	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	1,029	1,100	70	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	969	990	20	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	864	799	▲65	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	682	679	▲3	100.0%
H-1-035	グッドタイム リビング 流山沓番館	千葉県流山市	2007/10	643	612	▲31	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	644	669	24	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	356	367	10	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	4,808	4,760	▲48	85.3%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,100	2,290	189	100.0%
H-1-040	サニーライフ調布	東京都調布市	2020/1	2,020	2,200	179	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	2,634	2,770	135	100.0%
H-1-042	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	2021/1	1,570	1,650	79	100.0%
H-1-043	ライブラリ新築又	東京都江戸川区	2020/8	1,461	1,540	78	100.0%
H-1-044	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	2020/8	992	1,060	67	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,554	6,440	▲114	100.0%
H-1-046	ライブラリ練馬谷原	東京都練馬区	2022/2	3,310	3,270	▲40	100.0%
H-1-047	ライブラリ志村坂上	東京都板橋区	2023/1	2,748	2,780	31	100.0%
H-1-048	サニーライフ鎌倉玉縄	神奈川県鎌倉市	2021/6	1,852	1,770	▲82	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	1,114	1,280	165	100.0%
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	777	991	213	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	726	900	173	100.0%
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	829	926	96	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	1,275	1,380	104	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	722	740	17	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	584	631	46	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	574	619	44	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	1,230	1,280	49	100.0%
ヘルスケア物件計				111,389	119,248	7,858	99.5%
全物件計				386,092	492,655	106,562	98.6%

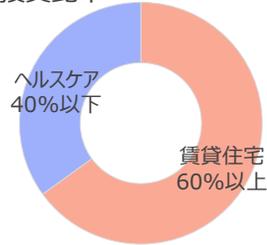
ポータルフォリオ
PML値
2.5%

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

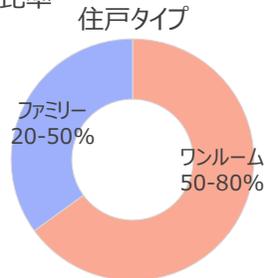
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

■ 賃貸住宅への投資方針

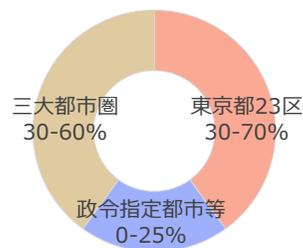
(1) 用途

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



投資エリア



(3) 住戸タイプ

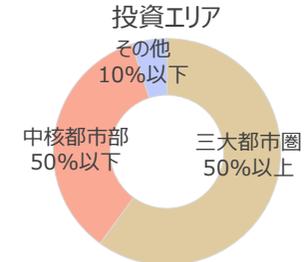
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

■ ヘルスケア施設への投資方針

(1) 用途

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

(2) 投資比率



(3) オペレーター選定

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

(4) 契約形態

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

■ 報酬体系

資産運用会社に対する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

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

資産運用会社の概要

2024年10月1日時点

|| 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	8名 常勤取締役5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	121名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

|| 役員

取締役会長	辻 朋紀
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役(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：4,737億円(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：4,001億円(252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：2,010億円(115物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：542億円(13物件)
大和証券ロジクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：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

ポートフォリオ
Portfolio

0-3-015 知事公認許認可ワーレジダンス

0-8-142 セレニテネブ町グランド

0-4-008 TKフラッグ渋谷

直近の投資主優待が確認できます。

トピックス Topics

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

2022年3月31日
1口当たり確定分配金 2,180円

2022年10月4日現在
保有物件数 247物件

ファンド情報 Fund

2022年10月4日現在
保有物件数 247物件

3,117億円

18.9%

98.6%

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

ディスクロージャー資料 Disclosure

期32期：2022年3月期

決算総債 (PDF) (750KB)

決算説明会資料 (PDF) (6.65MB)

直近決算における開示資料を表示します。

ヘルスケア施設運営事業者
Operator

as partners && 株式会社アスパートナース

あ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。

CEGAR 株式会社

CHARM

ニチイ 株式会社ニチイケアバレス

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

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) (330KB)

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) (190KB)

最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。

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

東証サイト(分配金開示等) 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セオマネジメント Daiwa Real Estate Seco 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。

【7ページ注記】

注1：グラフ及び数値は2024年11月20日付決算短信にて公表の予想数値の前提数値を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、

今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

注2：いずれもそれぞれの金額をその期における期末発行済投資口の総口数で除し、円未満を切り捨てた1口あたりの数値です。そのため、端数の関係上、各数値の合計は1口あたり分配金とは必ずしも一致しません。

【19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。

【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24年9月期時点平均築年数とみなして比較しています。

【22ページ注記】

注1：記載しているのはイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

【28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。

【29ページ注記】

注1：内部留保残高は2024年9月期（第37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、期末内部留保残高からの取崩しを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。

また、譲渡益等の一過性要因により、1口当たり分配金2,400円を超過する場合があります。

【41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、譲渡物件を含めて算出しています。

【42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

【46、47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2024年10月時点で入手した重要事項説明書もしくは施設から取得した情報の入居者人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

注5：「残存賃貸借契約期間」は2024年9月30日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しています。

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。2024年10月1日時点で記載しています。

注7：合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しています。

【48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プラテシア千葉みなとについて、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。

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